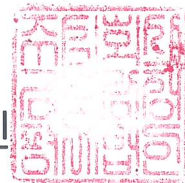


감정평가서

건명	권예주 소유물건 (2024타경8409)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 권준식
감정서번호	K2409-1-003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)금호감정평가법인



(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

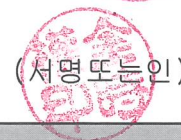
감정평가사






(주)금호감정평가법인 대표이사

김시권



감정평가액	육억육천육백만원정 (₩666,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 권준식		감정평가목적	법원경매		
채무자	--		제출처	대구지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	권예주 (2024타경8409)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	--		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.19	2024.09.04 ~ 2024.09.19	2024.09.19	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	--	666,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩666,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		고지혜			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 북구 검단동 소재 “검단네거리” 북측 인근에 위치하는 구분건물 (아파트형공장, (통칭) “검단테크파트” (가) 2층 201호)에 대한 대구지방법원의 임의경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

- (1) 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- (2) 구분건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 의거 구분소유권의 대상이 되는 구분건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀원의 요청에 의거 감정평가대상 부동산의 감정평가액을 ‘비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표’ 등을 참고하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 부기하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사완료일자인 2024.09.19을 기준시점으로 함.

5. 기 타

- (1) 대상 물건의 위치, 구조, 이용상황 및 주변환경 등의 실지조사를 행하였으며, 본건의 호별 위치는 건축물현황도면을 근거로 표시하였고, 폐문부재 등으로 인해 구조 확인 및 내부 마감상태 등은 인근지역 내 유사 부동산의 일반적인 마감상태 및 통상설비 등을 참조하여 평가하였으므로 경매 진행 시 참고하시기 바람.

- (2) 대상 물건의 소재지, 면적 등은 귀 원의 제시목록 등에 의거하였는바 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	대구광역시 북구 검단동 887-62 [도로명주소] 대구광역시 북구 검단공단로 26		
건물명, 층, 호수	(통칭) “검단테크파트” 제2층 제201호		
용도	아파트형공장	사용승인일	2010. 12. 31
면적	전유면적(㎡)	(주거)공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	319.32	61.42	470.16

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	북구 검단동 ***-**	(통칭) 검단테크파트	1층 107호	309.925	382.71	856,000	2,761,958	2024.03.07
								2010.12.31
B	북구 검단동 ***-*외	검단팩토리밸리 103동	2층 208호	81	40.5	115,000	1,419,753	2024.05.22
								2011.10.25
C	달서구 갈산동 ***-*	(통칭) 성서지식산업센터	2층 201호	451.29	243.736	1,080,000	2,393,139	2022.08.19
								2014.06.27
D	달서구 신당동 ***-*	(통칭) MJ테크노파크 에이동	3층 307호	268.14중 134.07	42.047중 21.0235	231,000	1,722,980	2024.01.09
								2012.09.03
E	서구 중리동 ***-*	디센터1976 지식산업센터	5층 517호	156.6	42.3	470,000	3,001,277	2023.12.12
								2021.05.18
F	수성구 범물동 ***-*	(통칭) 범물아파트형공장	5층 501호	356.31	142.45	580,000	1,627,796	2022.04.06
								1996.09.25

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

(2) 비교사례의 선정

같은 건물 내 소재하여 본건과 위치적·물적 유사성이 보다 인정되는 비교사례(A)를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정치의 산정

거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로서 인근지역 유사 부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

(1) 시점수정 기준

- 1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- 2) 한국부동산원이 발표하는 상업용 부동산 임대동향-지역별 자본수익률(대구광역시, 집합매장용)을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 분기의 수익률이 미고시된바, 직전 분기의 수치를 적용하였음.

(2) 시점수정치 산정

기 간	자본수익률	비 고
2024.03.07 ~ 2024.09.19	0.757 % (1.00757배)	2024년 01분기 : 0.41 2024년 02분기 : 0.34 2024년 03분기 : 0.34 (2024년 02분기 자료) $(1+0.0041*25/91)*(1+0.0034)*(1+0.0034*81/91)$ ≒ 1.00757

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

- 기호(가) / 비교사례(A)

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	본건은 사례 대비 제반 외부요인 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로와 폭, 구조 등) 등		
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	본건은 사례 대비 제반 내부요인 대등함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개별적 요인	층별 효용	0.75	본건이 사례 대비 층별 효용 등 제반 개별적요인 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$1.00 \times 1.00 \times 0.75 \times 1.00$	0.750	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)		시산가액(원)	감정평가액(원)
					대상	사례		
가	856,000,000	1.00	1.00757	0.750	319.32	309.925	666,468,714	666,000,000

III. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

유사 부동산(아파트형 공장:2층 이상)의 가격 수준은 세부 지역별로 차이는 있으나, 유사 연식의 경우 대체로 전유면적당 @ 2,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

2. 유사부동산 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액 (천원)	단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
									사용승인일
A	검단동 ***-**외	검단팩토리밸리 103동	2층 201호	81	40.5	178,000	2,197,530	담보	2022.08.25
									2011.10.25
B	신당동 ****	일신테크노밸리	3층 307호	259.99	103.87	655,000	2,519,327	법원 경매	2024.07.10
									2017.03.17
C	갈산동 ***-***	비전지식 산업센터	2층 206호	216.2	-	477,000	2,206,290	자산 재평가	2022.01.31
									2011.11.18

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	동/호수	면적	감정평가액(원)	비 고
가	2층 201호	319.32	666,000,000	-
합 계			666,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대구광역시 북구 검단동 [도로명주소] 대구광역시 북구 검단공단로 26	887-62	공장	일반철골구조 기타지붕 (판넬 스톱브) 3층				
			일반공장 (아파트형 공장)	1층	3,144.23			
			일반공장 (아파트형 공장)	2층	358.48			
			일반공장 (아파트형 공장)	3층	358.48			
1	대구광역시 북구 검단동	887-62	공장용지	준공업지역		4,768		
가	"	위지상	일반공장 (아파트형 공장)	일반철골구조 제2층 제201호	319.32	319.32	666,000,000	비준가액
			소유권		470.16			
			1.----- 대지권		4,768	470.16		
							배분내역	
							토 지 :	199,800,000
							건 물 :	466,200,000
	합 계							₩666,000,000.-

이 하 여 백

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 북구 검단동 소재 "검단네거리" 북측 인근에 위치하는 구분건물(아파트 형공장, (통칭)"검단테크파트"(가) 2층 201호) 단위세대로서, 부근 일대는 중·소규모의 공장 등이 밀집되어 있으며 인근 지역에 아파트, 대형 전시장, 대형마트 등이 소재하는 등 주위환경 대체로 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 출입이 가능하며, 간선도로와의 접근성 및 인근 도로의 정비상태 등 제반 교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

- (가) 일반철골구조 판넬 스라브지붕 지상3층 중 2층 201호로서,
- 외 벽: 복합판넬 등 마감,
 - 내 벽: 판넬 등 마감,
 - 바 닥: 칼라하드너 등 마감,
 - 창 호: 페어글라스 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트형 공장임.

(5) 설비내역

통상의 위생 및 급·배수설비, 승강기, 소방설비 등이 시설되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

자루형의 토지로서 인접지 및 인접도로 대비 대체로 등고평탄하며, 공업용 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 왕복 6차선의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 대로1류(폭 35m~40m)(접함), 가축사육제한구역(가축사육제한구역), 상대보호구역, 비행안전제2구역(전술), 비행안전제6구역(전술), 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29), 지방산업단지임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상임.

2) 기 타

- 본건의 호별 위치는 건축물현황도면을 근거로 표시하였고, 폐문부재 등으로 인해 구조 확인 및 내부 마감상태 등은 인근지역 내 유사 부동산의 일반적인 마감상태 및 통상 설비 등을 참조하였음.

- 대상 물건의 소재지, 면적 등은 귀 원의 제시목록 등에 의거하였음.

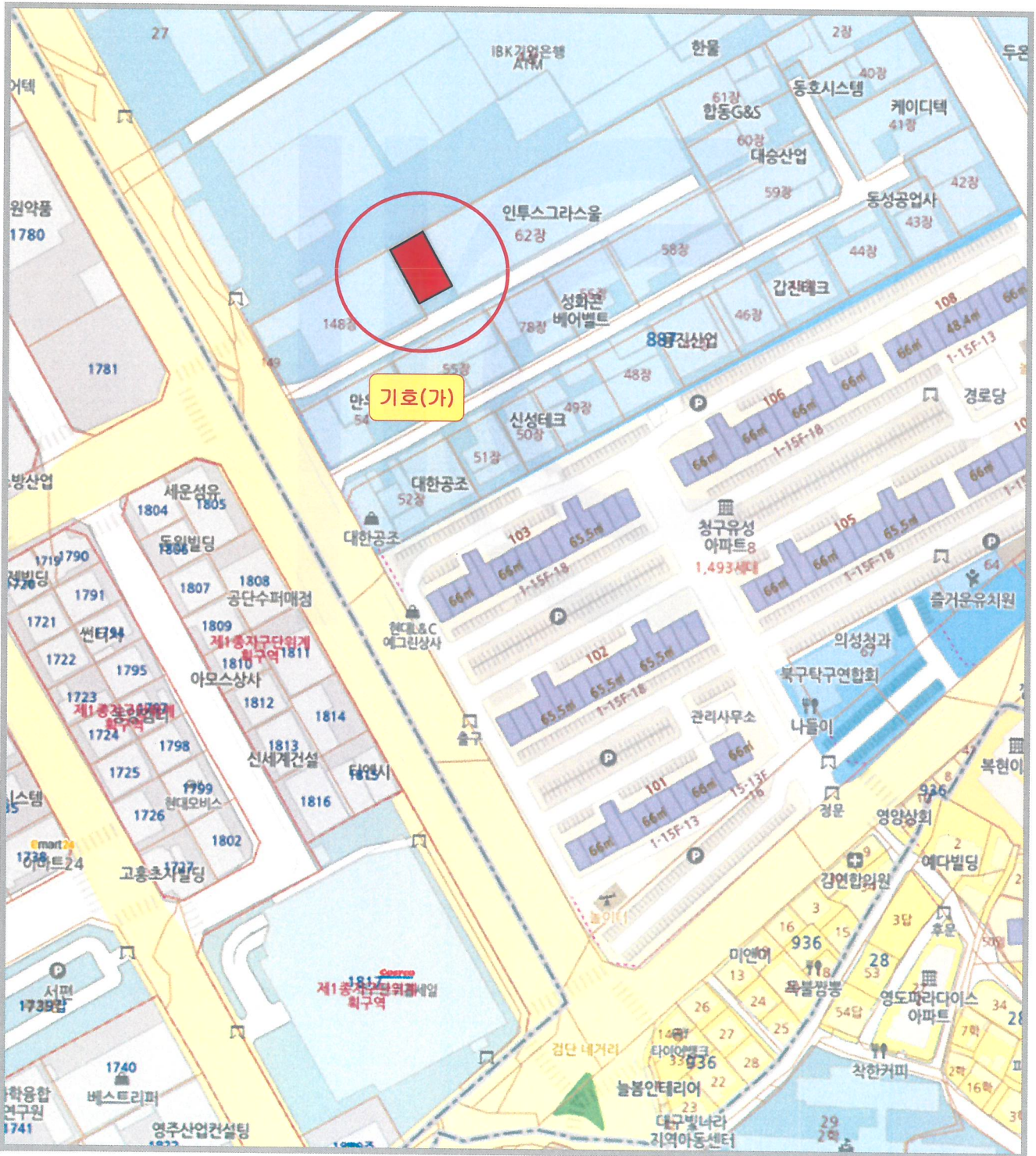
K2409-1-003

위 치 도



소재지

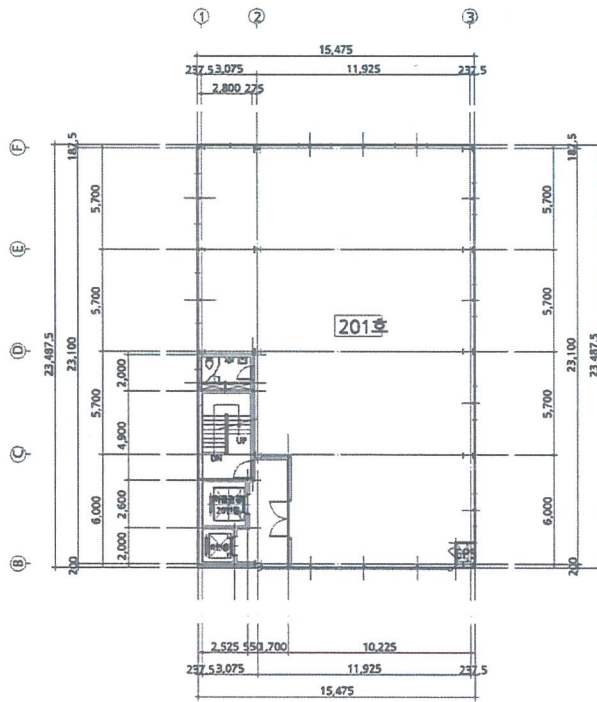
대구광역시 북구 검단동 887-62번지
('검단테크파트' 제2층 제201호)












지적 및 건물개황도



축척없음



본건('검단테크파트' 2층 201호)

범례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 평가제외건물(등기)
	 도로선	 평가건물 2층	 평가제외건물(미등기)
	 계획도로선	 평가건물 3층이상	 지하층

사 진 용 지



"검단테크파크" 전경



본건 전경

사진용지



본건



본건 출입구