

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 송유지 소유물건
(2025타경31264)

의뢰인: 대구지방법원 서부지원
사법보좌관 최상욱

감정평가서번호: 우영2505-1602

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

우영감정평가사사무소

TEL. 053-213-2025 FAX. 0505-182-4025

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
 여송

감정평가액	오억칠천삼백만원정 (₩573,000,000.-)			
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱	감정평가 목적	경매	
제출처	경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	송유지 (2025타경31264)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.23	2025.05.22 , 2025.05.23	2025.05.29

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	573,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩573,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 달성군 현풍읍 중리 소재 '대구포산초등학교' 남동측 인근에 위치하는 『엠타워 제3층 제301호(기호 1), 제305호(기호 2) 단위상가』에 대한 대구지방법원 서부지원의 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 '대상물건'이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 조건

감정평가조건 없습니다.

4. 감정평가 방법

가) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나) 본건의 감정평가를 함에 있어서 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '거래사례비교법'으로 평가하되, 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 대상물건의 특성상 주된 감정평가방법 외의 '토지와 건물의 가액을 각각 산정하여 이를 합산하는 감정평가액을 산정하는 '원가법', 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '수익환원법'으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 불필요하거나 부적절하다고 판단되어 이를 생략하였습니다.

5. 감정평가 근거법령(감정평가에 관한 규칙)

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

7. "거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

6. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 5월 23일입니다.

7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2025년 5월 22일, 23일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 목록표시근거 상의 공부 및 의뢰된 목록을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 그 밖의 사항

가) 본건 구분소유의 집합건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 일반적으로 건물과 토지를 일체로 하여 거래가 되므로 토지와 건물을 구분하여 평가하는 것이 곤란하나, 경매진행시 참고를 위해 토지와 건물의 가격을 『집합건물 구분평가시 토지, 건물 배분비율에 관한 지침』 및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 감안하여 건물과 토지의 가격을 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 부기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

나) 본건의 위치확인은 상가 배치도면 및 점유부분 등에 의거하여 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

【일련번호 1)】

소재지	대구광역시 달성군 현풍읍 중리 489-3 [대구광역시 달성군 현풍읍 테크노상업로52]				
건물명 / 동,층,호수	엠타워 제3층 제301호				
용도 등	용도	사용승인일자	용도지역		비고
	(소매점)	2016.12.19	일반상업지역		용도의 표기는 집합건축물대장에 의하였습니다.
면적	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권 (㎡)	비고
	116.55	52.3	168.85	28.0711	-

【일련번호 2)】

소재지	대구광역시 달성군 현풍읍 중리 489-3 [대구광역시 달성군 현풍읍 테크노상업로52]				
건물명 / 동,층,호수	엠타워 제3층 제305호				
용도 등	용도	사용승인일자	용도지역		비고
	(일반음식점)	2016.12.19	일반상업지역		용도의 표기는 집합건축물대장에 의하였습니다.
면적	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권 (㎡)	비고
	114.66	51.45	166.11	27.6158	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액의 산출

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 거래사례비교법에 의합니다.

『감정평가에 관한 규칙』 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<대구광역시 달성군>

기호	소재지	건물명 층,호수	전유면적 (㎡)	거래가격(원)		거래시점 사용승인일	비고
				(단가, 원/㎡)			
A	현풍읍 중리 497	(월드프라자) 제5층 제5**호	96.0	245,000,000	2025.02.21	-	
				(2,552,000)	2016.04.04		
B	현풍읍 중리 497	(월드프라자) 제4층 제4**호	202.425	626,000,000	2024.12.12	포괄적인 사업의 양수양도	
				(3,093,000)	2016.04.04		

- ◎ 거래단가 : 전유면적 기준
- ◎ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근지역 평가사례

<대구광역시 달성군>

기호	소재지	건물명 층,호수	전유면적 (㎡)	평가가액(원) (단가, 원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
㉔	현풍읍 중리 489-3	엠타워 제5층 제5**호	114.66	314,000,000	2024.09.18	법원 경매	-
				(2,739,000)			

◎ 평가단가 : 전유면적 기준

◎ 자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보화시스템

(3) 인근지역 유사부동산 거래가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유면적기준, 원/㎡)	비고
인근지역	근린생활시설	@2,400,000 ~ @2,800,000	3층 기준
가격수준에 관한 의견		위치, 호별 효용에 따른 가격편차가 있습니다.	

(4) 경매 낙찰가율(1년간 평균낙찰가율: 2024.05~2025.04)

지역	대구광역시 달성군			
	구분	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	낙찰건율(%)
상가/근린상가	55.1	56	19.9	

◎ 자료출처 : 인포케어 용도별 통계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 비교사례의 선정

본건 대상물건과 물적 유사성이 높다고 판단되는 【거래사례 A】을 비교사례로 선정하여 적용하였습니다.

<대구광역시 달성군>

기호	소재지	건물명 층,호수	전유면적 (㎡)	거래가격(원) (단가,원/㎡)	거래시점	비 고
					사용승인일	
A	현풍읍 중리 497	(월드프라자) 제5층 제5**호	96.0	245,000,000	2025.02.21	-
				(2,552,000)	2016.04.04	

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 인근지역의 정상적인 가치수준 대비 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. 【1.00】

4. 시점수정

(1) 개 요

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익율 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 '상업용부동산자본수익율 / 상업용 / 집합상가 / 대구광역시 / 대구현풍테크노폴리스'를 활용하였습니다.

(2) 시점수정치 : (2025.02.21.~2025.05.23.)

일련번호	시점수정치
1, 2	-. 2025년 01분기 : -0.36 -. 2025년 02분기 : -0.36 (2025년 01분기 자료) $(1-0.0036*39/90)*(1-0.0036*53/90) \approx 0.99632$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

[기호 1 : 비교사례 A]

[상업용]

구 분		비교치	비 고
조 건	세 부 항 목		
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	0.95	본건은 사례 대비 차량이 용의 편리성 등 열세합니 다.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	본건과 사례는 경과연수에 따른 노후화 등 유사합니 다.
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
	경과연수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용	1.04	본건은 사례 대비 층별효 용 등 호별요인 우세합니 다.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례 대비 기타요 인 유사합니다.
누 계		0.988	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 2 : 비교사례 A】

【상업용】

구 분		비교치	비 고
조 건	세 부 항 목		
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	0.95	본건은 사례대비 차량이용의 편리성 등 열세합니다.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	본건과 사례는 경과연수에 따른 노후화 등 유사합니다.
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
	경과연수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용	1.01	본건은 사례 대비 위치별 효용은 열세이나 층별 효용에서 우세하여 제반 호별요인 우세합니다.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례 대비 기타요인 유사합니다.
누 계		0.960	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 가액의 결정

가액의 산정 = 거래사례(원/㎡) x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 x 전유면적(㎡)

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
1	2,552,000	1.00	0.99632	0.988	116.55	292,784,945	293,000,000
2	2,552,000	1.00	0.99632	0.960	114.66	279,874,086	280,000,000

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기 호	소재지	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	대구광역시 달성군 현풍읍 중리 489-3	엠타워 제3층 제301호	116.55	293,000,000	-
2	대구광역시 달성군 현풍읍 중리 489-3	엠타워 제3층 제305호	114.66	280,000,000	-
합 계				573,000,000	

2. 결정 의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법에 의하여 산정한 가액이 인근 유사부동산의 거래사례, 적정 가격수준, 감정평가사례 등과 비교하여도 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의거하여 산정한 금액을 감정평가액으로 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

면적	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2				(내) 철근콘크리트구조 3층 305호	114.66	114.66	280,000,000	
				(1)소유권 대지권	27.6158	27.6158		
					1,457.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 84,000,000 196,000,000	
	합 계						₩573,000,000.-	
			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 달성군 현풍읍 중리 소재 '대구포산초등학교' 남동측 인근에 위치하는 『엠타워 제3층 제301호(기호 1), 제305호(기호 2) 단위상가』로서 부근은 대구현풍테크노폴리스내 대규모 아파트단지, 상업시설, 학교, 공원 등으로 형성되어 있는 등 주위환경 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 용이하며, 북서측으로 왕복 6차선의 '테크노상업로'가 통과하며, 인근에 시내버스 승강장이 위치하는 등 교통상황 대체로 보통입니다.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층건 중 제3층 제301호(기호 1), 제305호(기호 2) 단위세대로서

- 사용승인일 : 2016.12.19
- 외 벽 : 인조석, 복합 판넬 등 마감,
- 내 벽 : 대리석, 콘크리트 노출, 석고보드, 타일 등 마감,
- 천 장 : 콘크리트 노출 등 마감,
- 바 닷 : 콘크리트, 타일 등 마감,
- 창 호 : 페어글래스 창호 등 마감입니다.

(4) 이용상태

집합건축물관리대장에 의하면 각 호별 용도는 기호 1):소매점, 기호 2):일반음식점이나 공실상태입니다.

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) | |

(5) 설비내역

공동의 위생설비, 급배수설비, 승강기설비(2대), 화재탐지 및 경보설비 등 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 부지는 대체로 사다리형으로서 인접필지와 등고이며 자체지반 평탄하게 조성된 상업용 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 폭 약 30미터, 남동측으로 폭 약 15미터의 포장도로, 북동측으로폭 약 10미터의 보행자 도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건 부지의 토지이용계획 사항은 다음과 같습니다.
일반상업지역(2013-11-20), 지구단위계획구역(세부사항은 대구경북경제자유구역청 확인), 대로2류(폭 30m~35m)(2013-12-20)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2013-12-20)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(2013-12-20)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 일반산업단지(2013-12-20)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 상업구역<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 연구개발특구(2015-12-07)(테크노폴리스지구)<연구개발특구의 육성에 관한특별법>.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

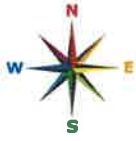
구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 본건의 임대관계는 이해관계인의 부재로 미상입니다.
- 2) 기 타 : —

위치도



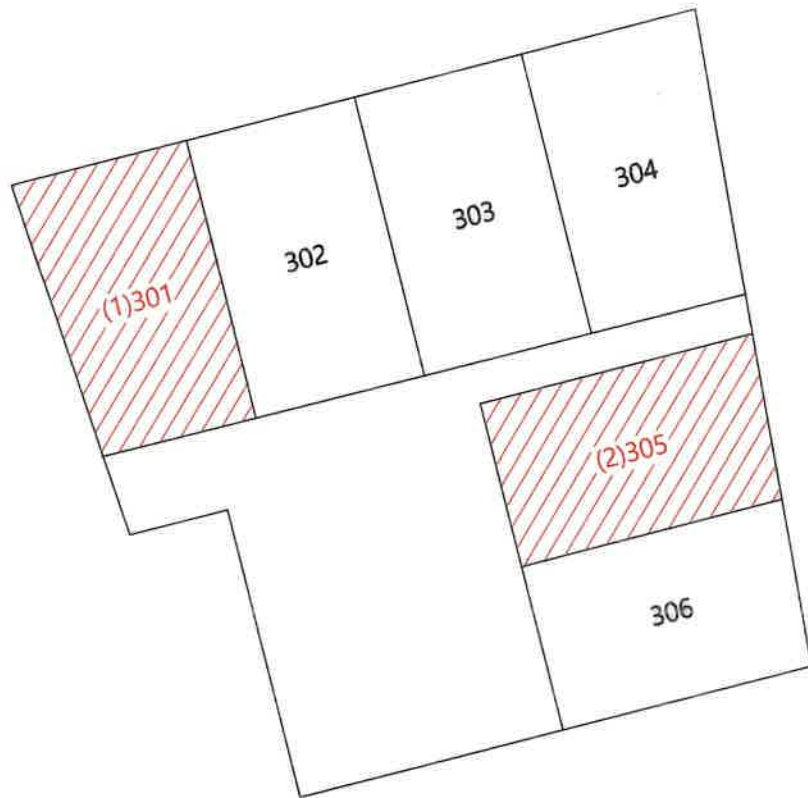
소재지

대구광역시 달성군 현풍읍 중리 489-3



호별 배치도

No scale



본건1(엠타워 제3층 제301호)

본건2(엠타워 제3층 제305호)

사진용지



본건 소재 건물 북동측 전경



본건 소재 건물 남동측 전경

사 진 용 지



본건 기호 1)



본건 기호 1) 내부

사 진 용 지



본건 기호 2)



본건 기호 2) 내부