

감정평가서

건명	김민경 소유물건(2025타경2658)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동
감정서번호	동국2508-2-008

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

동국감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 종 규

감정평가액	오억칠백만원정 (₩507,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 서부지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김민경 (2025타경2658)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.05	2025.09.02 ~ 2025.09.05	2025.09.05		
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	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	507,000,000
	합 계					₩507,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 달서구 이곡동 소재 “대구2호선 성서산업단지역” 북측 인근에 위치하는 단위상가로서 대구지방법원 서부지원 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

소재지			대구광역시 달서구 이곡동 1244-1					
건물명			메가스타 4층 408호					
기호	층	호수	전유(㎡)	공용(㎡)	합계(㎡)	대지지분(㎡)	전용률(%)	비고
가	4	408	137.01	120.01	257.02	42.09	53.3	
용도			근린생활시설	사용승인일자		2006년 01월 09일		

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 09월 05일로 하였습니다.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 09월 02일 부터 2025년 09월 05일까지 각종자료 및 실지조사를 통하여 대상물건에 대한 확인 및 가격조사를 실시하였습니다.

4. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였습니다.

5. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

II. 감정평가액의 산출근거

1. 평가액 결정의 주된 방법

구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격 수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 산출과정

가. 거래사례(평가전례)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래(평가) 금액(원)	구분	기준시점
							사용승인일
A	이곡동 1244-1	메가스타	4층/ 4xx호	137.01	547,000,000 (@3,992,409)	경매	2024.09.13
							2006.01.09
B	이곡동 1244-1	메가스타	4층/ 4xx호	50.52	226,000,000 (@4,473,476)	경매	2025.07.01
							2006.01.09
C	이곡동 1244-1	메가스타	4층/ 4xx호	15.998	290,000,000 (@16,402,714)	거래 사례	2021.10.22
							2006.01.09

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 대상물건과 지리적으로 근접하고 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 정상적인 사례로 판단되고 동일단지에 소재하여 비교성이 뛰어난 상기 사례(B)를 선정하였습니다.

나. 사정보정 : 정상적인 거래사례로 사료됩니다.

다. 시점수정

본건은 근린생활시설로서, 대상 부동산이 속한 상권의 자본수익율이 발표되지않아 한국부동산원에서 발표하는 대구광역시 상업용부동산 임대동향조사 자본수익률을 활용하여 산정하였습니다.

1) 자본수익율(집합상가) : 상업용부동산 임대동향(한국부동산원)

* 산정기간 2025.07.01 ~ 2025.09.05. : 대구광역시

사례기호	구분	자본수익률(%)	변동률(%)	비 고(산출내역)
사례(B)	2025년 1분기	-0.38	-0.272 (0.99728)	(1-0.0037*67/91) ≙ 0.99728
	2025년 2분기	-0.37		

* 상기 변동률은 2025년 3분기 변동율이 고시되지 않아서 이 2025년 2분기 수치를 연장적용 하였습니다.

2) 시점수정치의 결정

시점수정치로서는 생산자물가지수도 있으나 이는 전국단위의 가격지수로서 대상 부동산이 속하는 지역내 상업용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여 상기 대구지역 상업용부동산의 자본수익률을 시점수정치로 결정하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 개별요인 비교 :

- 기호(가)/사례(B)의 비교

요인구분	세부항목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	1.00	본건은 사례와 동일단지에 위치하여 전반적으로 상호 대등합니다.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량 이용의 편의성(가로와 폭, 구조 등) 등			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.00	상호 대등합니다.
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	1.00	0.83	본건은 사례보다 전유면적 의 크기 및 주 출입구와의 거리 등에서 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 유사합니다.
누 계		1.00	0.83	

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가격의 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)	산출가액 (원/㎡)	시산금액(원)
가	4,473,476	1.00	0.99728	0.83	137.01	507,332,378	507,000,000

3. 시산가격의 산정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가격은 상기와 같으며, 평가사례 및 거래사례와 호가 수준 및 거래 가능 수준 등을 종합적으로 참작하면 본건 단지내 동일 유형의 부동산의 일반적인 가격 수준과 본건 구분건물의 층별 위치별효용 등을 종합하여 상기와 같이 시산가격을 산정하였습니다.

4. 그 밖의 사항

없습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액의 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(실거래가, 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하되, 유사부동산의 거래가 수준과 감정평가전례 및 본건 구분건물의 층별, 위치별 효용 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(㎡)	시산금액(원)	비 고
가	4층 408호	137.01	507,000,000	
합 계		-	₩507,000,000	

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 달서구 이곡동 [도로명주소] 대구광역시 달서구 성서로 414	1244-1 메가스타	문화 및 집회시설	철골철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 (스라브)지붕 지하3층 지상10층				
			주차장 기계실 (펌프실)	철근콘크리트구조 지3층	1,969.03			
			주차장 기계실	지2층	2,050.77			
			주차장 감시실	지1층	1,927.78			
			소매점 일반음식점	1층	1,285.06			
			일반음식점 사무소	2층	1,322.28			
			사무소 미용원 평생교육원	3층	1,322.28			
			일반음식점 매표소	4층	1,322.28			
			극장 (영화관)	5층	1,293			
			극장 (영화관) 전기실	6층	421.19			

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								
1	대구광역시 달서구 이곡동	1244-1	통신실	일반상업지역	7층	1,293		507,000,000	비준가격					
			극장 (영화관)							8층	421.19			
			극장 (영화관)							9층	1,293			
			극장 (영화관)					10층	239.08					
			대					(내) 4층408호 철골철근콘크리트 구조	137.01	137.01				
			1.소유권/대지권					42.09	42.09					
					토지·건물		배분내역							
					토 지 :		253,500,000							
					건 물 :		253,500,000							
합 계							₩507,000,000.-							
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 달서구 이곡동 소재 "대구2호선 성서산업단지역" 북측 인근에 위치하는 "메가스타 4층 408호" 단위상가로서, 주위 일대는 아파트단지 및 각종 근린생활시설과 공공 시설, 업무시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 용이하며, 간선도로 및 노선버스 정류장 및 지하철역 등이 인근에 위치하여 전반적인 교통상황은 무난합니다.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(스라브)지붕 지하3층 지상10층건 중 4층 408호 단위상가로서,

- 외벽 : 알루미늄 복합판넬 등 마감,
- 내벽 : 몰탈위 페인팅 및 타일 등 마감,
- 바닥 : 내장 바닥재 등 마감,
- 창호 : 페어글라스 창호 등의 구조입니다.

(4) 이용상태

근린생활시설 용도이며 현황 "휴업상태" 입니다.

(5) 설비내역

공용위생 및 급배수설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비, 소화전설비, 화재경보설비 등이 되어 있습니다.

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

대체로 평탄한 정방형의 토지로서 "상업용 건부지"로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 왕복8차선, 남측으로 왕복4차선, 동측으로 왕복2차선 규모의 도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(일반상업용지) 광로2류(폭 50m~70m)(접합), 대로2류(폭 25m~30m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합),가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망), 택지개발예정지구기타(택지개발사업완료).

(9) 공부와의 차이

없습니다.

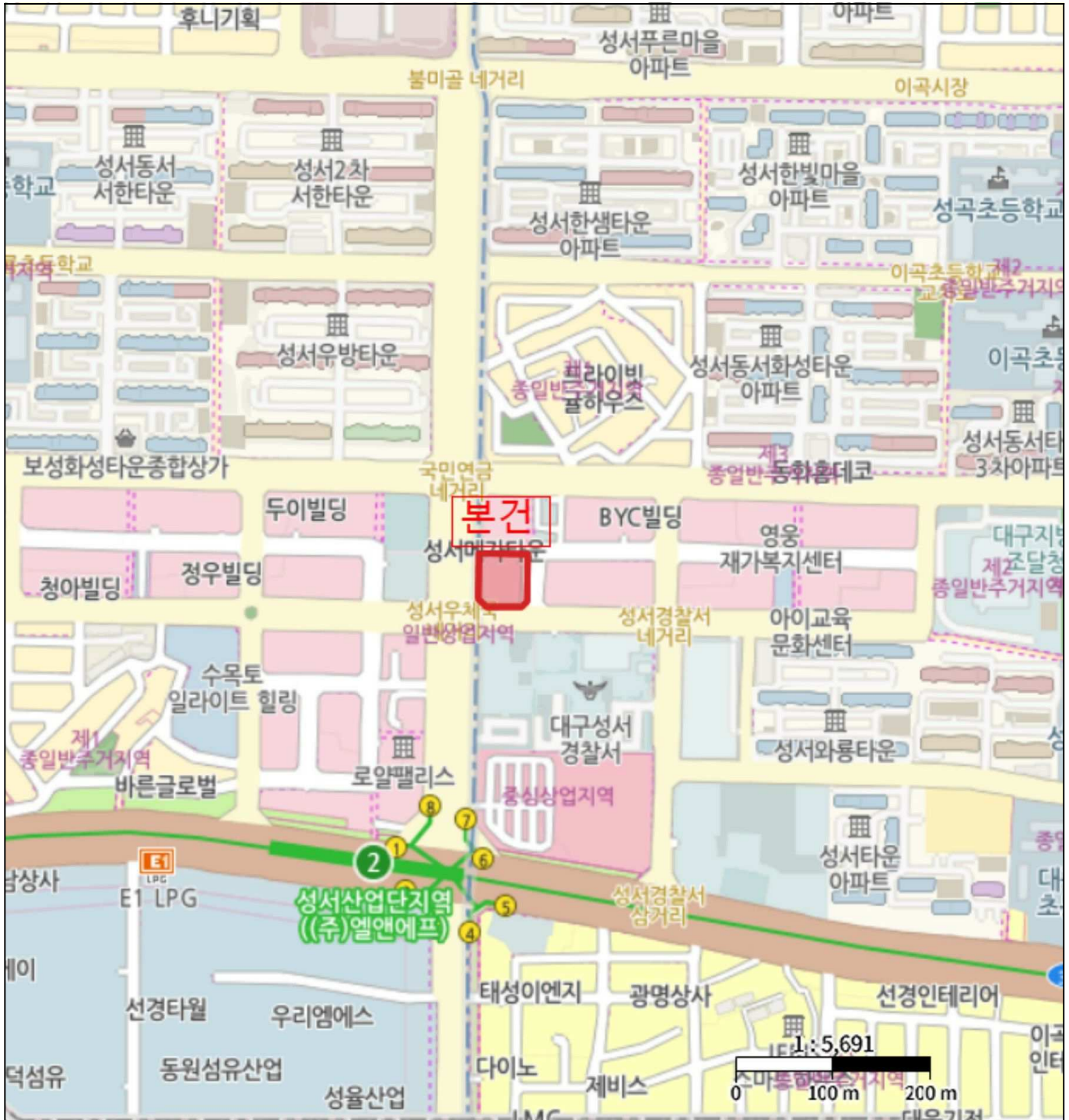
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상입니다.
- 2)기타사항 : 본건의 내부구조(설비) 등은 이해관계인 부재로 감정평가선례, 건축물현황도 등의 제반 자료와 외부관찰, 탐문조사 등에 의거하였으므로 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

광역 위치도



소재지	대구광역시 달서구 이곡동 1244-1 메가스타 4층 408호
-----	-----------------------------------



위치도

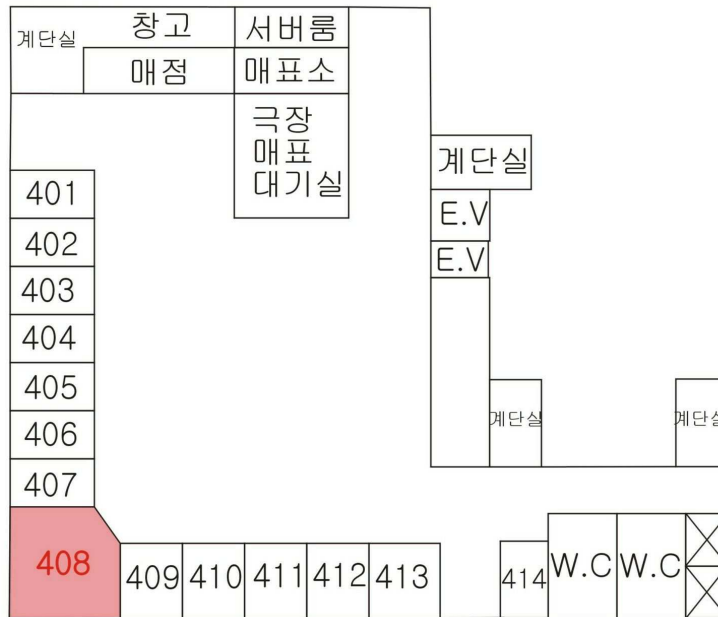


소재지	대구광역시 달서구 이곡동 1244-1 메가스타 4층 408호
------------	-----------------------------------



호 별 배 치 도

NO SCALE

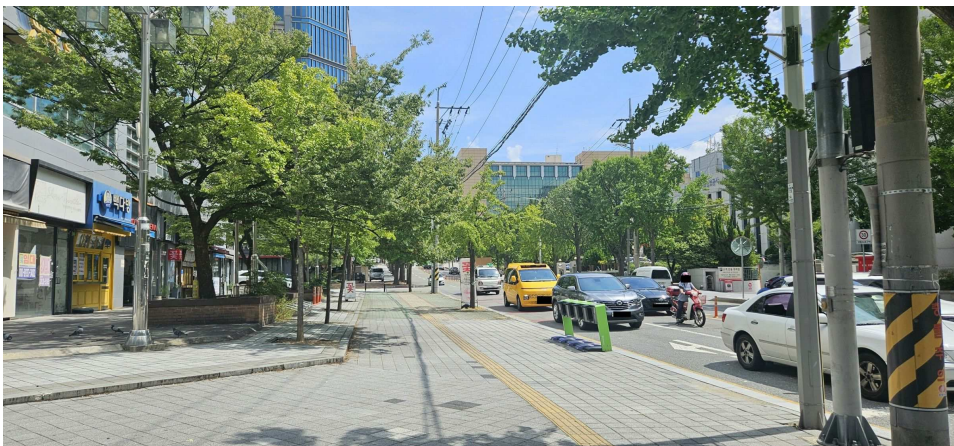


본건 [메가스타 4층 408호]

사 진 용 지



【 본건 메가스타 전경 】

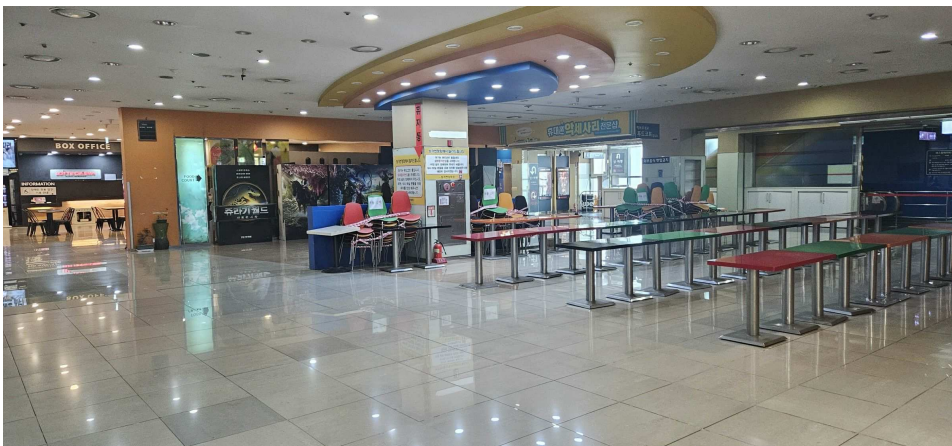


【 본건 주위전경 】

사 진 용 지



【 본건 주위전경 】



【 본건 소재 내부전경(FOOD COURT) 】

사 진 용 지



【 본건 전면 】