

감정평가서

건명	신재호 소유물건(2025타경31946)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동
감정서번호	IOS 251031-A152

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.

일오삼감정평가사사무소

대구광역시 수성구 지산로 55 제2층(지산동 1268-13)

TEL. 053-783-0153 FAX. 053-215-8541

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
지 화 진

감정평가액	오억사천사백만원정 (₩544,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대구지방법원 서부지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신재호 (2025타경31946)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.11.06	2025.11.05 ~ 2025.11.06	2025.11.07	
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	구분건물	1개호	-	544,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩544,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 서구 중리동 소재 '대구의료원' 서측 근거리에 위치하는 '디센터 1976지식산업센터' 내 제3층 제318호 단위세대 (전유면적 : 156.60㎡)에 대한 대구지방법원 서부지원(경매3계)의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 현장조사를 완료한 일자인 **2025년 11월 6일**로 하였습니다.

4. 감정평가방법

「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 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지 가격과 건물 가격으로 배분하여 구분건물 감정평가 명세표상에 부기하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건 내부의 칸막이, 천정형 냉난방설비 등의 인테리어는 임차인 소유로 탐문되어 이를 감안하지 아니하였으니 경매업무 시 이점 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정(거래사례비교법)하였으며, 다른 평가방법에 의한 평가가 불필요하여 이를 기준 하였습니다.

2. 대상물건 개요

소재지	대구광역시 서구 중리동 1166-1 [도로명주소] 대구광역시 서구 와룡로 307			
건물명, 층, 호수	디센터1976지식산업센터 제3층 제318호			
용도	공장		사용승인일	2021.05.18
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률
	156.60	136.33	42.3	-

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: KAIS]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원) (전유기준단가)	자료출처	거래시점
								사용승인일
A	중리동 1166-1	디센터1976 지식산업센터	6/6**	148.12	40.01	450,000,000 (3,038,077)	KAIS	2025.02.17
								2021.05.18
B	중리동 1166-1	디센터1976 지식산업센터	3/3**	159.21	43.01	560,000,000 (3,517,366)	KAIS	2025.01.14
								2021.05.18
C	중리동 1166-1	디센터1976 지식산업센터	5/5**	156.60	42.3	470,000,000 (3,001,277)	KAIS	2023.12.12
								2021.05.18

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례는 모두 평가 대상물건과 동일한 단지에 위치하여 물적 유사성 및 비교성이 높은 사례이나 층별 효용 등 가치형성요인이 유사하다고 판단되는 기호 B)를 비교사례로 선정하여 제 요인을 분석하여 가격산정하기로 합니다

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 특별한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 추정합니다.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 「전국주택가격동향조사」 상 시도별 매매가격지수인 “**대구 매매가격지수(집합상가)**”를 활용하여 산정하였습니다.

집합상가

지역 : 대구 (25.01.14~25.11.06)

2025년 01분기 : -0.38

2025년 02분기 : -0.37

2025년 03분기 : -0.36

2025년 04분기 : -0.36 (2025년 03분기 자료)

$(1-0.0038*77/90)*(1-0.0037)*(1-0.0036)*(1-0.0036*37/92) \approx 0.98805$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

조건	구 분 세항목	격차율		비고
		사례(B)	대상(가)	
외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등합니다.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별·위치별(동별, 라인별)·향별 효용	1.00	1.00	대등합니다.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다.
누 계		1.000		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

7. 비준가격

기호	사례가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격	비고
가	560,000,000	1.000	0.98805	1.000	156.60 / 159.21	544,237,377	구분건물 전체

▶ 산정가격 : 약 ₩544,000,000-

* 산정가격은 비준가격의 백만원 단위에서 4사5입 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건과 유사한 집합상가의 평균적 가격수준은 ₩500,000,000 ~ 550,000,000원 내외 수준으로 탐문 조사되었습니다.
------	-------------------------------------------------------------------------

2. 유사물건 평가사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액(원) (전유기준단가)	평가 목적	평가시점
								사용승인일
a	중리동 1166-1	디센터1976 지식산업센터	3/3**	174.76	47.21	620,000,000 (3,547,723)	담보	2025.05.02
								2021.05.18
b	중리동 1166-1	디센터1976 지식산업센터	3/3**	145.80	39.38	550,000,000 (3,772,291)	담보	2025.01.13
								2021.05.18

3. 『공장/전체』의 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	대구광역시	서구	중리동
1년간 평균	65.84%	61.98%	60.85%
6개월 평균	63.52%	64.58%	60.85%

[기준통계기간 : 2024/11/01 ~ 2025/10/31]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기와 같이 비교 가능한 거래사례, 평가선례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 공장 낙찰가율 통계분석 등에 의해 검토한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액은 ₩544,000,000으로 산정되었습니다.

본건의 당초 분양가액은 등기부 상 ₩630,128,279원으로 등재되어 있으며 본건 디센터 단위 공장들은 분양 당시 보다 최근 경기 부진 등의 사유로 상당 폭 하락된 것으로 탐문되었습니다. 그러므로 산정된 시산가액의 합리성이 인정되므로 이에 중점을 두어 대상 부동산의 감정평가액을 ₩544,000,000-으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 : ₩544,000,000.-

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 서구 중리동 [도로명주소] 대구광역시 서구 와룡로 307	1166-1 디센터 1976 지식산업 센터	공장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상11층 지2층 지2층 지2층 지1층 지1층 지1층 지1층 1층 1층 1층 1층 1층 1층 1층 2층 2층 3층		4,692.26 3,390.29 1,365.22 4,618.49 2,739.01 967.07 381.6 90.04 2,498.3 2,237.71 2,170.43 433.76 356.7 131.48 83.23 4,572.76 2,680.23 4,614.72		

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		
				소유권 1 ----- 대지권	42.3 ----- 11,820	42.3	배분내역 토 지 : 217,600,000 건 물 : 326,400,000	
합 계				이 하	여	백	₩544,000,000.-	

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 서구 중리동 소재 '대구의료원' 서측 근거리에 위치하는 '디센터1976 지식산업센터' 내 제3층 제318호 단위세대로서 주위는 공장, 근린생활시설, 아파트단지 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 제반 교통사정은 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

- 가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상11층 내 제3층으로서
- 외벽 : 복합판넬, 화강석 및 로이복층유리 등
 - 내벽 : 몰탈위 페인팅 등
 - 바닥 : 데코타일 등
 - 창호 : 로이복층유리 창호입니다.

(4) 이용상태

공장(상호 : 호성)으로 이용중입니다.

(5) 설비내역

공동위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전 설비 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

남측 하향 완경사지에 위치하나 자체 토지는 대체로 평탄한 정방형 토지로서 '공장 및 근린 생활시설 등 건부지'로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 왕복 8-9차선, 북측으로 왕복 2차선 남측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반공업지역, 제1종지구단위계획구역(2015-10-30), 광로3류(폭 40m~50m)(2015-10-30)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2015-10-30)(접합) 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 재생사업지구(2015-10-30) <산업입지 및 개발에 관한 법률>, 일반산업단지(2015-10-30)<산업입지 및 개발에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

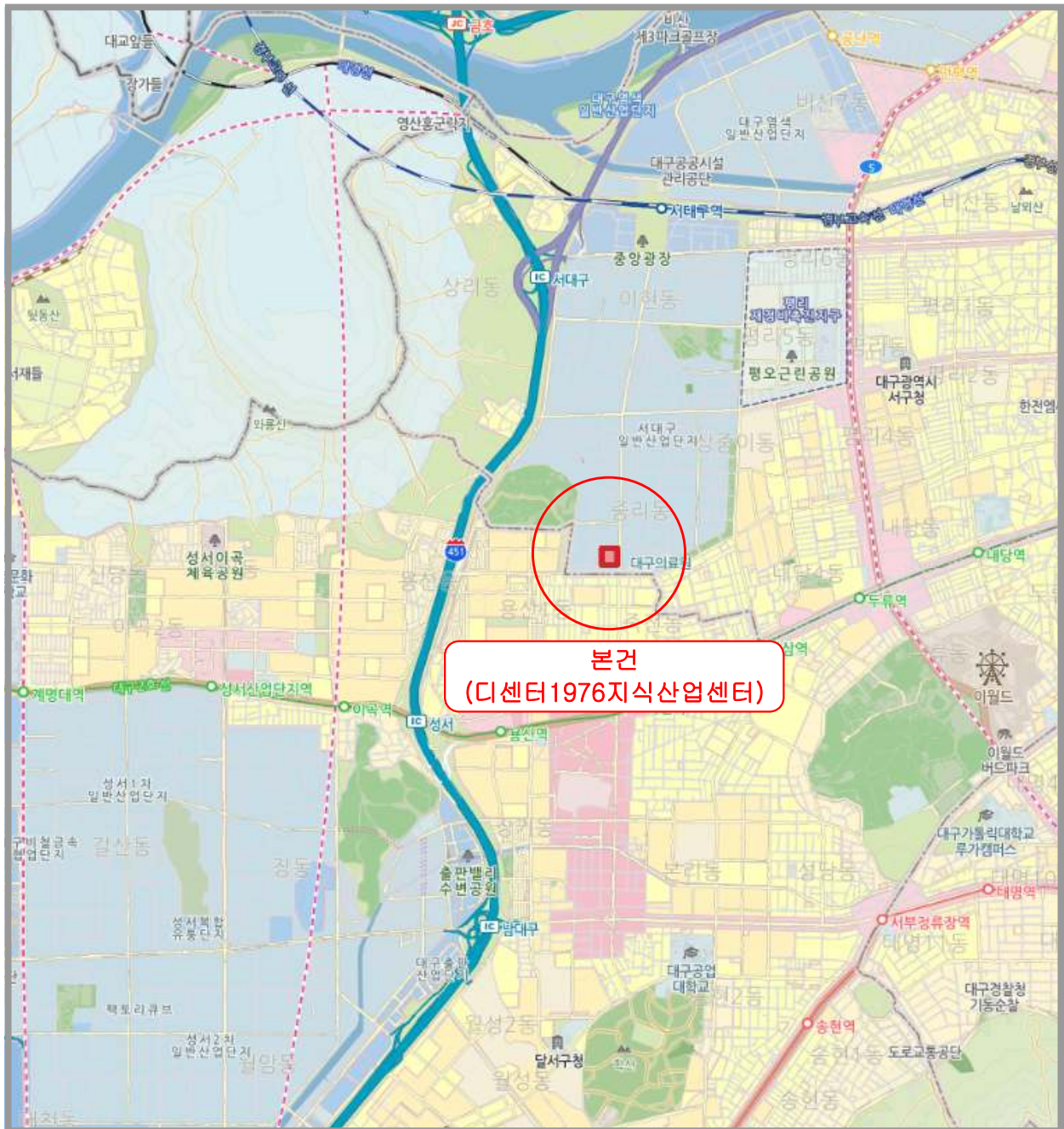
- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기 타 : 없습니다.

광역위치도



소재지

대구광역시 서구 중리동 1166-1
디센터1976지식산업센터 제3층 제318호



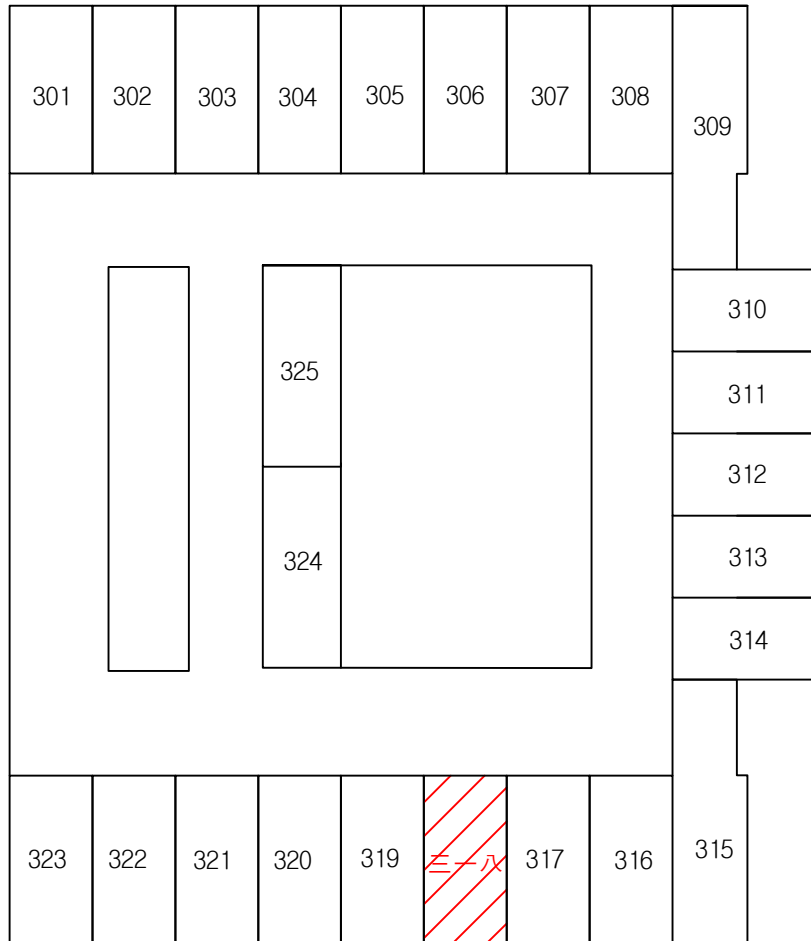
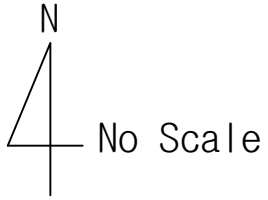
상세위치도



소재지 대구광역시 서구 종리동 1166-1 디센터1976지식산업센터 제3층 제318호



호 별 배 치 도



<본건(디센터1976지식산업센터 제3층 제318호)>

사 진 용 지



디센터1976지식산업센터 남동측

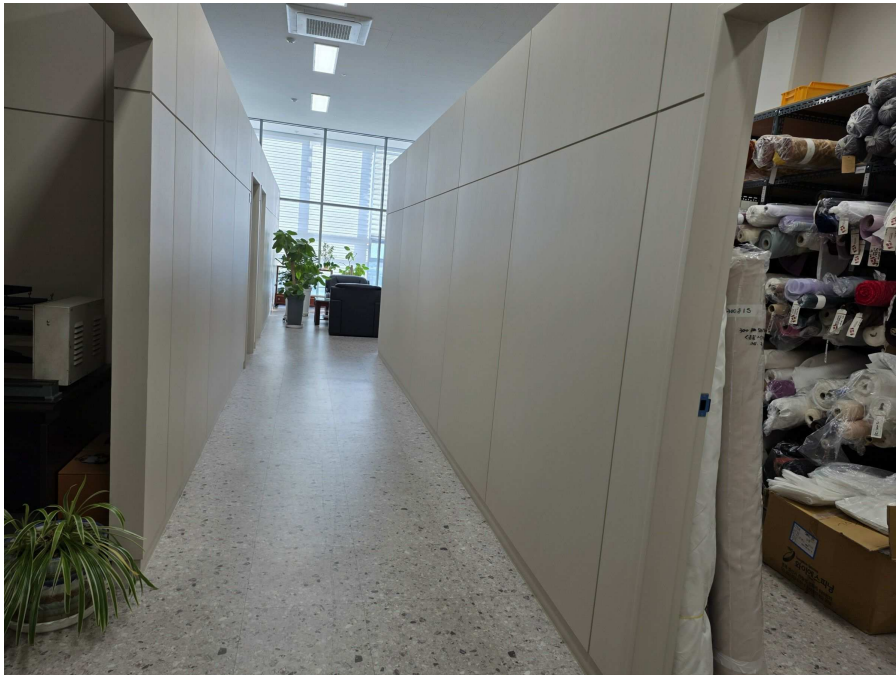


디센터1976지식산업센터 북동측

사 진 용 지



출입문



내부