감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	교보자산신탁주식회사 외 1명 소유물건(2024타경44167)
의 뢰 인:	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신 범 식
감정평가서번호:	별빛2412-0501

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

별빛감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (91)

감정평가액	칠억일천사백만원정(₩714,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식	감정평가 목 적	경 매	
제 출 처	경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	교보자산신탁주식회사 외 1명 (2024타경44167)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.12.13	2024.12.13	2024.12.18

감정평가내용	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 이	구분건물	2개호 하	- 여	714,000,000 백
	합 계					₩714,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 달서구 이곡동 소재 도시철도2호선 "성서산업단지역" 북서측 인근에 위치하는 "로얄팰리스 제2층 제219호 및 제3층 제318호" 단위상가로서 대구지방법원 서부지원(경매2계)의 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)인 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 조건

해당사항 없습니다.

4. 감정평가 방법

가) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나) 본건은 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 평가하되, 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 하여 감정평가하였습니다.

다) 대상물건은 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)

제7조(개별물건기준 원칙 등) ①감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

제11조(감정평가방식) 감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 2024년 12월 13일입니다.

7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2024년 12월 13일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 목록표시근거 상의 공부 및 의뢰된 목록을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

8. 그 밖의 사항

가) 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) 본건 기호(1, 2)는 현재 소유권 대지권이 미등기상태이나, 분양관리신탁계약에 따라 토지 소유권을 이전한 교보자산신탁주식회사(T:02-3404-3988)에 확인한 바, 당초 소유자(시행사)인 로얄이앤씨주식회사의 자금난으로 대지권이 정리가 안된 상태에서 신탁계약에 따라 소유권을 이전하였다고 설명하는 바, 경매 진행시 재확인하시기 바랍니다.

다) 본건의 위치확인은 건축물현황도에 의거하여 확인하였습니다.

II. 대상 부동산의 개요

【일련번호 1, 2】

소 재 지	대구광역시 달서구 이곡동 1220-12, 1220-13번지 (도로명주소: 대구광역시 달서구 성서로 393)					
건물명 /동,층,호수	로얄팰리스 제2층 제219호, 제3층 제318호					
용도 등	용 도		사용승인 일자	용도지역		비 고
	제1종,2종근린생활시설		2019.11.13	일반상업지역		지하6층/ 지상15층
면 적	기호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권 (㎡)	비 고
	1 (2층 219호)	15.93	19.97	35.9	-	대지권 미등기
	2 (3층 318호)	129.15	161.87	291.02	-	대지권 미등기

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.

2. 감정평가에 참고한 가격자료

가) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래가격(원) (단가,원/㎡)	거래시점 사용승인일	비 고
A	이곡동 1220-12 외	로얄팰리스 제3층 제31*호	46.4	343,638,400	2020.01.22	
				(7,406,000)	2019.11.13	
B	이곡동 1244	성서메가타운 제2층 제20*호	93.24	380,000,000	2023.02.21	
				(4,076,000)	2004.03.10	
C	이곡동 1220-12 외	로얄팰리스 제2층 제22*호	23.24	137,000,000	2024.08.09	
				(5,895,000)	2019.11.13	

◉ 거래단가 : 전유면적 기준
◉ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서 및 (한국부동산원)감정평가정보체계(KAIS)

나) 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 동/층/호수	평가 목적	전유면적 (㎡)	평가가액(원) (단가,원/㎡)	기준시점	비 고
ⓐ	이곡동 1220-12 외	로얄팰리스 제2층 제24*호	경매	40.0	323,000,000	2021.02.16	
					(8,075,000)		
ⓑ	이곡동 1244-1	메가스타 제3층 제30*호	경매	168.56	517,000,000	2024.03.06	
					(3,067,000)		

◉ 평가단가 : 전유면적 기준
◉ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 인근지역 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유면적기준)	비 고
인근지역	근린생활시설	2층 : @5,500,000~@6,500,000(원/㎡)	
가격수준에 관한 의견	위치, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타납니다.		

라) 경매 낙찰가율

지역 / 기간	대구광역시 달서구 2023년 12월 ~ 2024년 11월

구 분	낙 찰 가			낙 찰 건 수		
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	24,142,708,030원	16,678,050,999원	69.1	71	13	18.3
-근린상가	23,659,708,030원	16,426,950,999원	69.4	61	12	19.7

◉ 자료출처 : 인포케어(최근 1년간 해당지역 용도별 평균 낙찰가율)

마) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 【거래사례 C】를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래가격(원) (단가,원/㎡)	거래시점 사용승인일	비 고
C	이곡동 1220-12 외	로얄팰리스 제2층 제22*호	23.24	137,000,000	2024.08.09	
				(5,895,000)	2019.11.13	

3. 사정보정

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

4. 시점수정

가) 개 요

한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표한 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였습니다.

나) 시점수정치 산정

【본건 기호 1,2 / 사례 기호 C】

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
1,2	C	집합상가 대구 (2024.08.09~2024.12.13)	1.00373	2024년 03분기 : 0.27 2024년 04분기 : 0.27(2024년 03분기 자료) (1+0.0027*53/92)*(1+0.0027*74/92) ≒ 1.00373

◉ 시점 수정치 : 소수점 6째 자리에서 사사오입
◉ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【본건 기호 1 : 비교사례 C】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	거래사례	대상물건	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 건물 내에 소재하여 외부요인 대등합니다.
	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	1.00	대상과 사례는 동일 건물 내에 소재하여 내부요인 대등합니다.
	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	1.00	1.03	대상이 사례보다 위치별 효용에서 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	1.00	대등합니다.
누 계		1.030		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【본건 기호 2 : 비교사례 C】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	거래사례	대상물건	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 건물 내에 소재하여 외부요인 대등합니다.
	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	0.85	대상이 사례보다 전용면적의 규모 등에서 열세합니다.
	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	1.00	0.95	대상이 사례보다 층별 효용 등에서 열세합니다.
	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	1.00	대등합니다.
누 계		0.808		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 가액의 결정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
1	5,895,000	1.00	1.00373	1.030	15.93	97,085,353	97,000,000
2	5,895,000	1.00	1.00373	0.808	129.15	617,456,669	617,000,000

Ⅳ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

기 호	건물명 층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	로얄팰리스 제2층 제219호	15.93	97,000,000	
2	로얄팰리스 제3층 제318호	129.15	617,000,000	
합 계			**714,000,000**	

2. 결정 의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법에 의하여 산정한 가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의거하여 산정한 금액을 감정평가액으로 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	대구광역시 달서구 이곡동 [도로명주소] 대구광역시 달서구 성서로 393	1220-12, 1220-13 로얄 팰리스	업무시설 (오피스텔) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 옥상조경설치지붕 지하6층 지상15층				
				지6층	1,983.7			
				지5층	3,780.91			
				지4층	3,631.71			
				지3층	3,611.83			
				지2층	3,625.4			
				지1층	3,615.45			
				1층	2,565.91			
				2층	2,609.43			
				3층	2,919.17			
				4층	2,784.87			
				5층~15층 각	2,742.41			
1				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제219호	15.93	15.93	97,000,000	
				소유권 대지권	-	적정대지권		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	27,160,000	
						건 물 :	69,840,000	
2				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제318호	129.15	129.15	617,000,000	
				소유권 대지권	-	적정대지권		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	172,800,000	
						건 물 :	444,200,000	
	합 계						₩714,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가 요항표

(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 도시철도2호선 "성서산업단지역" 북서측 인근에 위치하는 "로얄팰리스 제2층 제219호 및 제3층 제318호" 구분상가로서, 주위일대는 각종 근린생활시설, 업무시설, 아파트단지 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 용이하며, 간선도로변 및 도시철도2호선에 인접하여 제반교통 사정은 편리한 편입니다.

(3) 건물의 구조

기호 (1,2) 철근콘크리트구조 옥상조경설치지붕 지하6층, 지상15층 중 제2층 제219호 및 제3층 제318호 단위상가로서,
외벽 : 화강석, 복합판넬 및 몰탈위페인트 등 마감,
내벽 : 몰탈위 페인트 등 마감,
바닥 : 콘크리트 등 마감,
창호 : 강화유리입니다.

(4) 이용상태

기호 (1,2) 근린생활시설(현재 공실입니다.)

(5) 설비내역

공동 위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 천정형 시스템 냉·난방설비, 승강기 설비등이 되어 있습니다.

구분건물 감정평가 요항표

(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

2필 일단의 가각 정리된 세장형의 토지로서, 근린생활시설 및 오피스텔부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 달구벌대로, 동측으로 왕복8차선의 성서로, 서측으로 왕복3차선의 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

공히 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(일반상업용지), 도로(접합), 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구기타(택지개발사업완료)<택지개발촉진법>입니다.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상입니다.
2) 기 타 : 본건은 현재 소유권 대지권이 미정리된 상태이나, 추후 적정 대지권 지분이 이전될 것을 전제로 평가하였습니다.

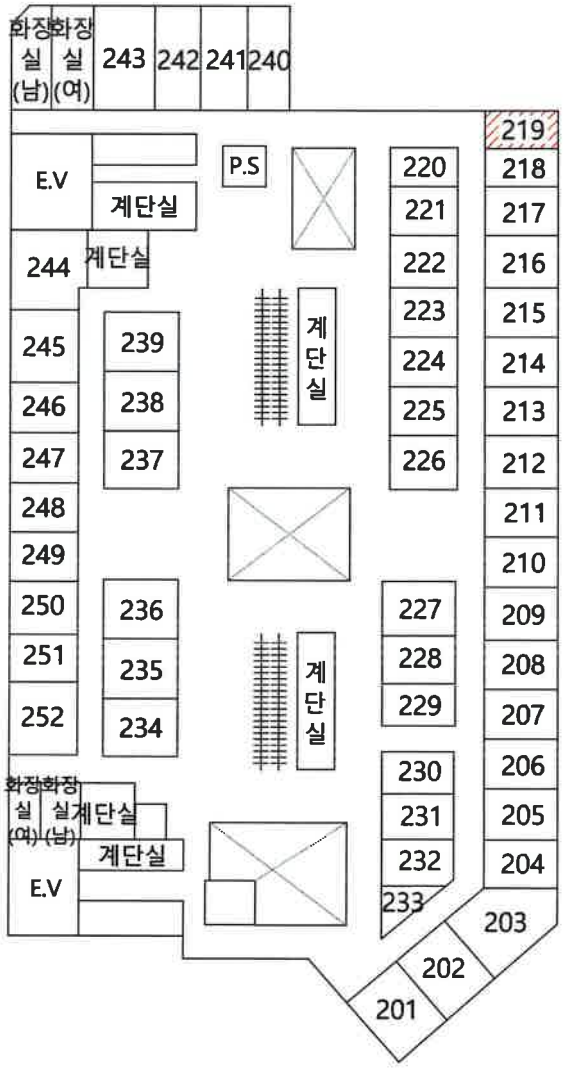
위 치 도

소 재 지	대구광역시 달서구 이곡동 1220-12 외

호 별 배 치 도

No scale

[2층]

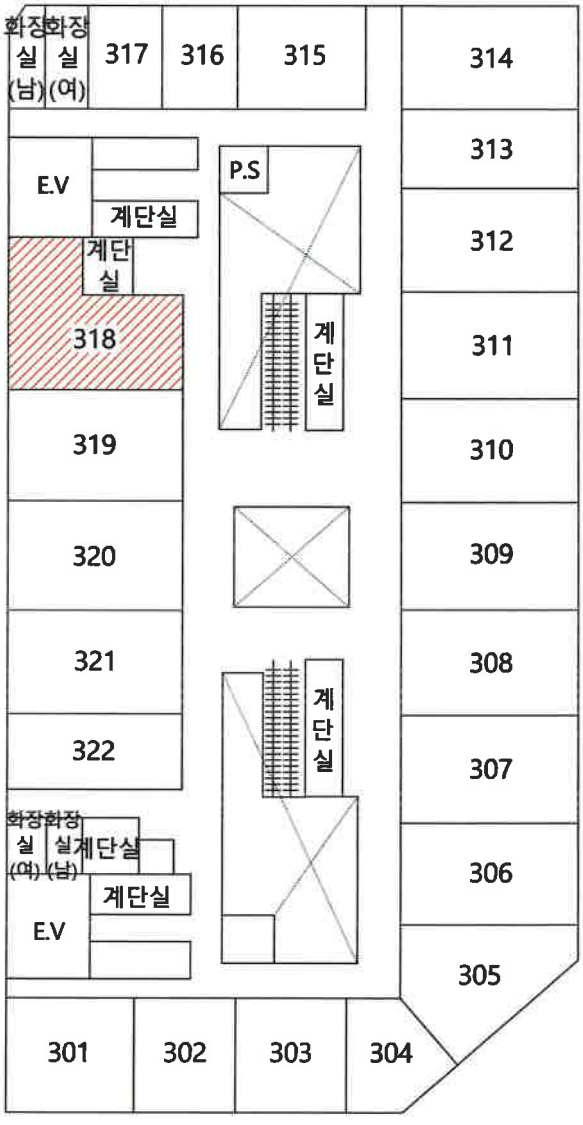


본건[1](로얄팰리스 제2층 제219호)

호 별 배 치 도

No scale

[3층]



본건[2](로얄팰리스 제3층 제318호)

사 진 용 지

본건 건물 전경(동측에서 촬영)

본건 2층 내부 전경

사 진 용 지

본건 기호(1) 전경

본건 3층 내부 전경

사 진 용 지

본건 기호(2) 전경