

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 배철형
건명	박재국 외 2명 소유물건(2024타경38926)
감정서번호	금학2408-090

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.

금학감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
최 덕 근

감정평가액	삼십삼억사천만원정 (₩3,340,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 배철형	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 서부지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박재국 외 2명 (2024타경38926)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2024.08.09	2024.08.08 ~ 2024.08.09	2024.08.14		
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	6 이	구분건물	6 하 여	-	3,340,000,000
	합 계				백	₩3,340,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

본건은 대구광역시 달성군 다사읍 세천리 소재 “대구세천초등학교” 서측 근거리에 위치하는 에스스퀘어 기호1)1층 101호, 기호2)1층 102호, 기호3)1층 103호, 기호4)1층 104호, 기호5)1층 105호, 기호6)1층 106호 구분건물에 대한 경매 목적의 감정평가로 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령에 근거하여 평가하였습니다.

II. 감정평가 방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 제반 입지조건, 주위환경, 접근성, 층별·위치별 효용도, 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근 동류형·유사형 구분건물의 분양사례와 거래시세 등 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 가격참고자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

III. 감정평가관련 참고사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 ‘구분건물 감정평가명세표’ 상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 본건 개요

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

소재지	대구광역시 달성군 다사읍 세천리 1590-1번지			
건물명, 층, 호수	에스스퀘어 기호1)1층 101호, 기호2)1층 102호, 기호3)1층 103호, 기호4)1층 104호, 기호5)1층 105호, 기호6)1층 106호			
용도	제2종근린생활시설	사용승인일	2017.06.23	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	기호1)1층 101호:68.38	기호1)1층 101호:19.72	기호1)1층 101호:88.1	기호1)1층 101호:40.1146
	기호2)1층 102호:57.5	기호2)1층 102호:16.59	기호2)1층 102호:74.09	기호2)1층 102호:33.7319
	기호3)1층 103호:53.36	기호3)1층 103호:15.39	기호3)1층 103호:68.75	기호3)1층 103호:31.3032
	기호4)1층 104호:39.1	기호4)1층 104호:11.28	기호4)1층 104호:50.38	기호4)1층 104호:22.9377
	기호5)1층 105호:49.28	기호5)1층 105호:14.22	기호5)1층 105호:63.5	기호5)1층 105호:28.9097
	기호6)1층 106호:46.48	기호6)1층 106호:13.41	기호6)1층 106호:59.89	기호6)1층 106호:27.2671

2. 사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	층 (호수)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	가격(천원)	거래시점
							사용승인일
1	대구광역시 달성군 다사읍 세천리 1578-9	프라임시티	1층	75.39 x1/2	41.52 x1/2	605,000	2023.02.24
							2016.06.29

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

본건 인근에 소재하며, 본건과 유사성이 높아 비교 가능성이 있는 기호(1)을 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

기호(1)은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

4. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 자본수익률을 활용하여 산정하였습니다.

기 간		자본수익률(%)	
2023년	02.24-03.31	-0.20 (0.9980)	1/4분기:-0.51 -0.51x37/91=-0.20
	2/4분기	-0.25 (0.9975)	
	3/4분기	0.02	
	4/4분기	0.28	
2024년	1/4분기	0.30	
	2/4분기	0.18	
	07.01-08.09	0.07	2/4분기:0.18 0.18x40/91=0.07
2023.02.24.-2024.08.09		0.39 (1.0039)	-

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목(상업용)
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 기호1)은 비교사례 기호(1) 대비 내부요인 및 호별요인 등에서 유사하나 고객의 유동성과의 적합성 등 외부요인 열세임.(0.70)
- 기호2,3)은 비교사례 기호(1) 대비 내부요인 및 호별요인 등에서 유사하나 고객의 유동성과의 적합성 등 외부요인 열세임.(0.75)
- 기호4)은 비교사례 기호(1) 대비 내부요인 및 호별요인 등에서 유사하나 고객의 유동성과의 적합성 등 외부요인 열세임.(0.85)
- 기호5)은 비교사례 기호(1) 대비 내부요인 및 호별요인 등에서 유사하나 고객의 유동성과의 적합성 등 외부요인 열세임.(0.45)
- 기호6)은 비교사례 기호(1) 대비 내부요인 및 호별요인 등에서 유사하나 고객의 유동성과의 적합성 등 외부요인 열세임.(0.45)

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가격

기호	매매사례	사정보정	시점수정	개별요인비교	면적비교	비준가격
1	605,000,000	1.00	1.0039	0.70	68.38/ 37.695	약 771,000,000
2	605,000,000	1.00	1.0039	0.75	57.5/ 37.695	약 695,000,000
3	605,000,000	1.00	1.0039	0.75	53.36/ 37.695	약 645,000,000
4	605,000,000	1.00	1.0039	0.85	39.1/ 37.695	약 535,000,000
5	605,000,000	1.00	1.0039	0.45	49.28/ 37.695	약 357,000,000
6	605,000,000	1.00	1.0039	0.45	46.48/ 37.695	약 337,000,000

V. 참고가격자료

1. 인근 가격수준

호 가 수 준 (동향)	위치별효용에 따라 차이가 있는 것으로 조사되었으며 전유면적 기준 7,000,000원 ~ 14,000,000원/㎡ 내외 수준으로 판단됨.
---------------------	---

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지	전유면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
1	대구광역시 달성군 다사읍 세천리 1578-9 1층 101호	56.7	-	31.22	담보	850,000	2023.12.31
							2016.06.29

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VI. 감정평가액 결정

상기 산정된 거래사례비교법에 의한 비준가격이 참고가격자료와 균형을 유지하고 있는 것으로 판단되어 본건의 감정평가액을 아래와 같이 결정하였습니다.

기 호	결정가격	비 고
1	771,000,000	-
2	695,000,000	-
3	645,000,000	-
4	535,000,000	-
5	357,000,000	-
6	337,000,000	-

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		
2				(내) 철근콘크리트구조 1층 102호	57.5	57.5	695,000,000	
				소유권	33.7319			
				1. ----- 대지권	736.4	33.7319		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		139,000,000	
					건 물 :		556,000,000	
3				(내) 철근콘크리트구조 1층 103호	53.36	53.36	645,000,000	
				소유권	31.3032			
				1. ----- 대지권	736.4	31.3032		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		129,000,000	
					건 물 :		516,000,000	
4				(내) 철근콘크리트구조 1층 104호	39.1	39.1	535,000,000	
				소유권	22.9377			
				1. ----- 대지권	736.4	22.9377		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		107,000,000	
					건 물 :		428,000,000	

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		
5				(내) 철근콘크리트구조 1층 105호	49.28	49.28	357,000,000	
				소유권	28.9097			
				1. ----- 대지권	736.4	28.9097		
						토지·건물 토 지 : 71,400,000 건 물 : 285,600,000		
6				(내) 철근콘크리트구조 1층 106호	46.48	46.48	337,000,000	
				소유권	27.2671			
				1. ----- 대지권	736.4	27.2671		
						토지·건물 토 지 : 67,400,000 건 물 : 269,600,000		
합 계							₩3,340,000,000.-	
			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 다사읍 세천리 소재 '대구세천초등학교' 서측 근거리에 위치하는 에스스퀘어 1층 기호1)101호, 기호2)102호, 기호3)103호, 기호4)104호, 기호5)105호, 기호6)106호 단위상가로서 부근은 아파트단지, 일반주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 버스승강장이 위치하여 제반교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건중 1층 101호, 102호, 103호, 104호, 105호, 106호 단위상가로서
외벽:외장강화유리, 드라이비트 등 외장마감재,
내벽,천정:페인트, 판넬 및 타일 등 내장마감재 마감,
바닥:콘크리트, 타일 등 내장바닥재 마감,
창호:새시창호 마감.

(4) 이용상태

기호1-6) 공히 제2종근린생활시설이며, 일부 공실상태임.

(5) 설비내역

급배수설비, 공동위생설비, 소화전설비, 화재경보성비, 승강기설비.

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

본건은 완경사지대의 세장형 토지로서 상업용건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 왕복6차선, 남측으로 왕복2차선 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 고도지구(7층이하), 대로2류(폭30m-35m)(접합), 소로1류(폭 10m-12m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역, 토지구획정리사업지구.

(9) 공부와의 차이

없 음.

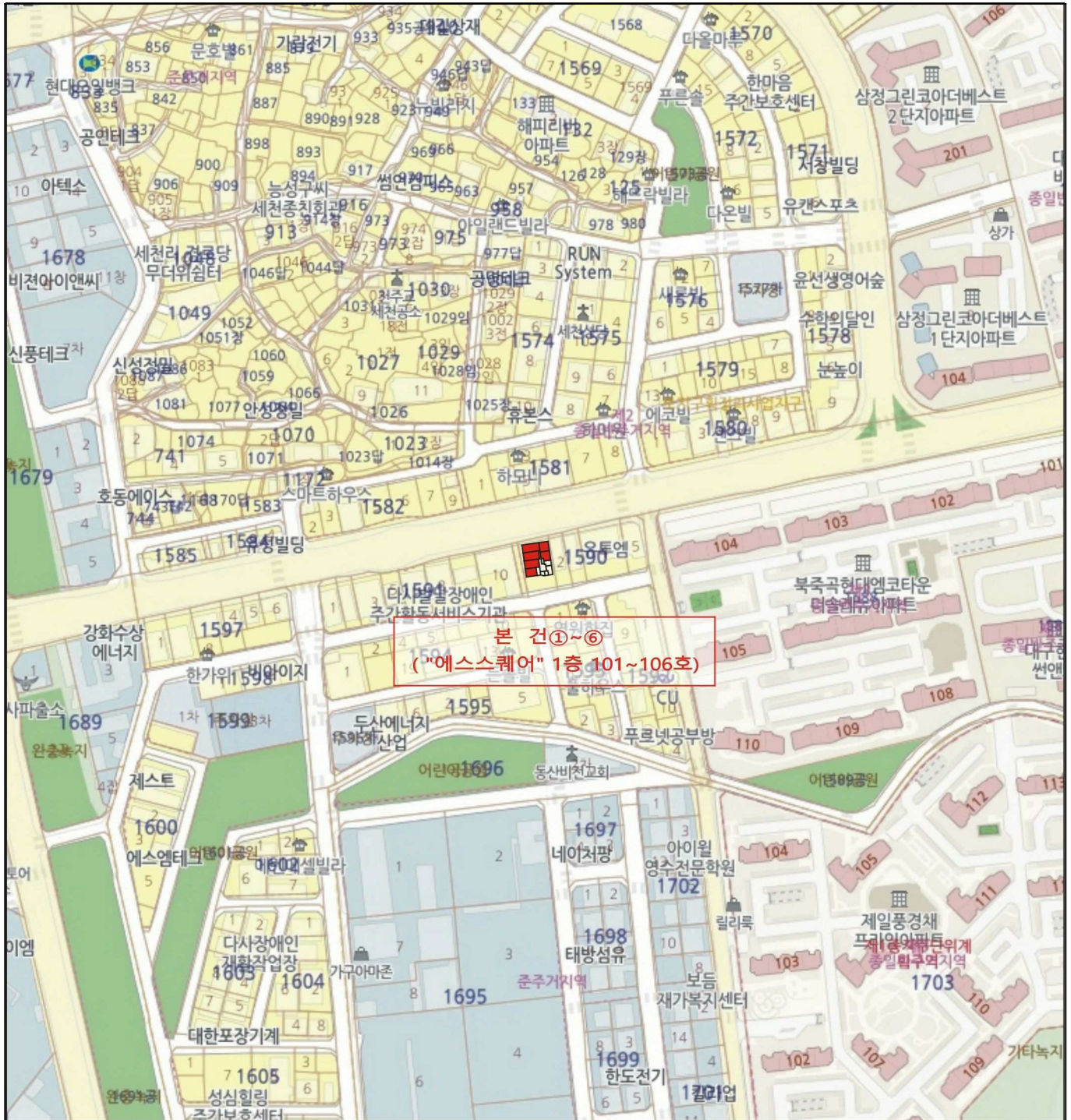
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상임.
- 2)기타:본건중 기호1,2,3)은 내부 경계벽이 설치되어 있지 아니한 바 경매 입찰시 각호의 정확한 위치를 필히 확인하시기 바랍니다.

위 치 도

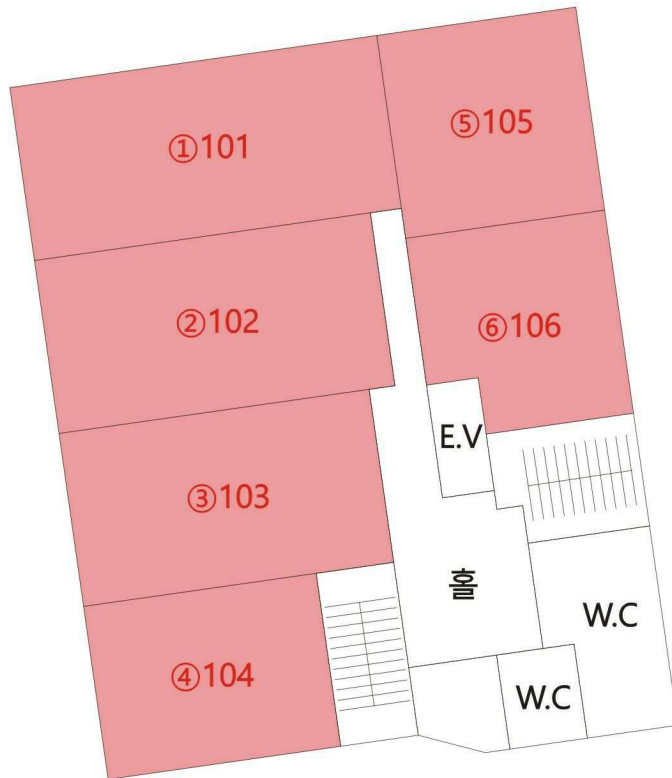


소재지	대구광역시 달성군 다사읍 세천리 1590-1번지 에스스퀘어 1층 101호
------------	--



호 별 배 치 도

No Scale



본 건①~⑥
("에스스퀘어" 1층 101~106호)



1-4)



5, 6)



1)



2)



3)



4)



5, 6)



1, 2)