

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 맥파이앤컴퍼니 소유물건
(2025타경5261)

의뢰인: 대구지방법원 상주지원
사법보좌관 김규현

감정평가서번호: T2504-001

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.

새롬감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 동 섭

감정평가액	삼억육천이백만원정 (₩362,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 김규현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 상주지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 맥파이엔컴퍼니 (2025타경5261)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.08	2025.04.07 ~ 2025.04.08	2025.04.08		
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	1	구분건물	1	-	362,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩362,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 예천군 예천읍 동본리 소재 '예천상설시장' 북동측 인근에 위치하는 통칭 "보배빌딩" 제5층 제501호에 대한 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가.본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나.별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 및 조사기간

가.기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일자인 2025년 04월 08일을 기준시점으로 결정함.

나.실지조사 실시기간

현장조사 및 관련조사 : 2025년 04월 07일, 2025년 04월 08일.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

-없음.

II. 감정평가의 방법의 적용

1. 감정평가 방법

가.부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.

나.원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다.거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

라.수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

마.공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가방법의 적용규정

가.본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.

나.『감정평가에 관한 규칙』제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다.『감정평가에 관한 규칙』제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가.구분소유건물의 평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합참작하여 건물부부와 대지권을 일체로 한 『거래사례비교법』을 적용하였으며 대상물건의 특성상 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토는 생략하였음

나.구분소유건물의 토지·건물 가격배분

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매 진행 시 참고 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상 부동산의 개요

1. 대상구분건물의 개요

기호	소재지	건물명칭	구조 및 층수	용도	전유 면적(m ²)	사용승인일	대지권
1	예천읍 동본리 495-4	보배빌딩 가동 5층 501호	철근콘크리트구조 지하1층/지상8층	제1종근린 생활시설	206.58	2018.05.14	52.4092

Ⅳ. 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 산정하였음.(거래사례비교법)

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

<출처 :부동산 등기사항 등록 전부>

거래 사례	소재지	건물명칭	층/호	전유 면적 (m ²)	대지권 (m ²)	거래금액 /단가(원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
1	동본리 548외	유경펠리스	2/201	202.22	40.41	450,000,000 /2,225,299	실거래 정보	2024.08.19
								2012.02.16
2	동본리 548외	유경펠리스	16/1601	84.86	16.96	200,000,000 /2,356,823	실거래 정보	2024.04.08
								2012.02.08

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례의 선정

대상물건과 위치적 유사성이나, 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가격형성 요인의 비교가능한 사례 중 비교적 최근에 거래된 거래사례1)을 선정하였음.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

4. 시점수정

가. 자본수익률(집합상가)

본건은 근린생활시설로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 경상북도 안동시 옥동사거리의 자본수익률을 기준으로 적용하였음.

- 시점 수정치 산출(집합상가 안동 옥동사거리)

▶ 2024년 03분기 : 0.11 ▶ 2024년 04분기 : -0.15

▶ 시점 수정치 : $(1+0.0011*43/92)*(1-0.0015)*(1-0.0015*98/92) \approx 0.99742$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

구 분		비교치	비 고
조 건	세 항 목		
외부요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태	0.86	본건은 거래사례 대비 고객유동성과의 접근성, 편익시설과의 접근성 등에서 열세함.
	도심과의 거리 및 교통시설의 상태		
	공공시설 및 편익시설과의 접근성		
	조망·풍치·경관 등 자연적 환경		
	변전소·오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무		
	기타 사회적·경제적·행정적 요인		
건물요인	시공의 상태	1.00	본건은 거래사례 대비 대등함.
	통로구조		
	승강기 등의 설비상태		
	건물의 층수, 세대수 등의 규모		
	경과년수 및 관리체계 등에 따른 노후도		
개별적 요인	방법, 승강기 및 계단을 이용한 접근성 등의 층별 효용	0.92	본건은 거래사례 대비 층별 효용에서 개별요인이 열세함.
	조망, 개방감 등의 위치별 효용		
	일조, 채광 등의 향별 효용		
	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도		
	1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무		
	전유부분의 면적 및 대지지분		
누계		0.791	0.86 × 1.00 × 0.92

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

일련 번호	거래사례 단가(원/m ²)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	적용단가 (원/m ²)	전유면적 (m ²)	비준가액
1	2,225,299	1.00	0.99742	1.00	0.791	1,755,670	206.58	362,000,000

V. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준 (전용면적 기준)	본건 유사 상가 5층 m ² 당 평균시세 : @1,700,000원 - @1,800,000 수준
-------------------	--

2. 본건 및 인근 평가사례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호	전유 면적(m ²)	대지권 (m ²)	평가 목적	감정평가액	기준시점
							사용승인일
동본리 495-4	보배빌딩	4/401	206.58	52.41	담보	360,000,000	2024.10.30
							2018.05.14

VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 362,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준)에 의해 거래 사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의	표시	제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 슬라브지붕 8층			362,000,000	비준가격
	경상북도 예천군 예천읍 동본리	495-4 가동			지1층	85.68		
	[도로명주소] 경상북도 예천군 예천읍 시장로 134			1층	226.8			
	전유부분의 건물의 표시			2층-8층 각	245.46			
	대지권의 목적 인 토지의 표시			(내) 5층501호 철근콘크리트구조	206.58	206.58		
	토지의 표시: 1. 경상북도 예천군 예천읍 동본리	495-4	대	일반상업지역	406			
	대지권의 종류:			1. 소유권				
	대지권의 비율:			1. 소유권/대지권	52.4092	52.4092		
					406			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 108,600,000 253,400,000	
	합 계						₩362,000,000.-	
			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 경상북도 예천군 예천읍 동본리 소재 "예천상설시장" 북동측 인근에 위치하는 통칭 "보배빌딩" 제가동 제5층 제501호 단위상가로서, 부근일대는 각종근린생활시설, 재래시장 등으로 형성되어있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 시내버스승강장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬라브지붕 지하1층/지상8층 중 제5층 제501호로서,
 -외벽: 화강석, 현무암붙임, 스톤코트 및 드라이비트 마감 등.
 -내벽: 몰탈 마감 등.
 -바닥: 몰탈 마감 등.
 -창호: 패어글래스, 샷시 창호임.

(4) 이용상태

제1종근린생활시설(예천도서관)로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비 등이 되어있음.

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 사다리형의 자체지반 평탄한 토지로서 상업용건지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약 15미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 종로2류(폭 15m~20m)(2024-02-01)(보조간선도로)(접합)
가축사육제한구역(도시지역 경계 300m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

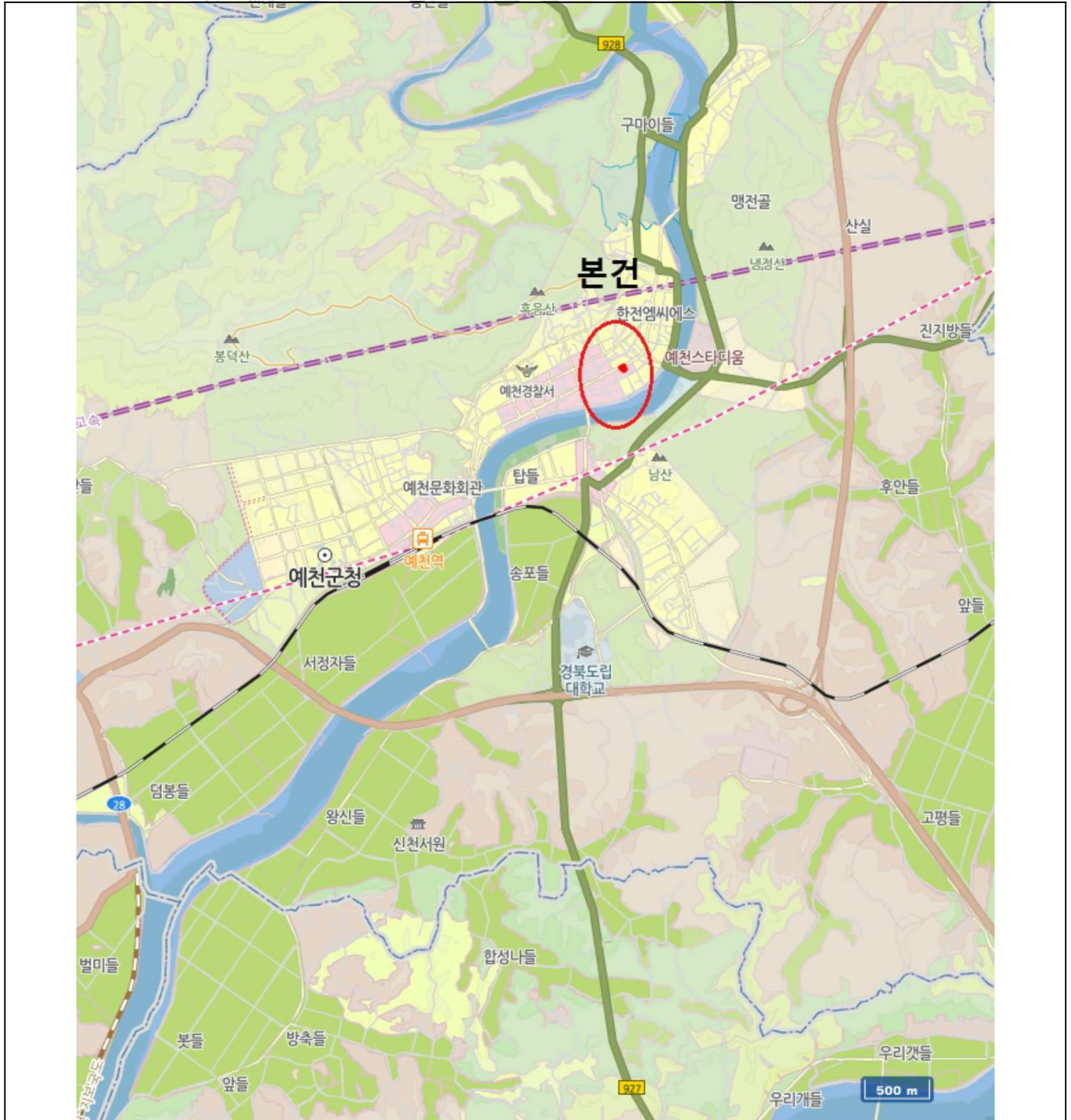
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상임.
- 2)기타:없음.

광역위치도



소재지 경상북도 예천군 예천읍 동본리 495-4 가동 5층 501호



위치도



소재지	경상북도 예천군 예천읍 동본리 495-4 가동 5층 501호
-----	-----------------------------------



호 별 배 치 도

NO SCALE



본건)경상북도 예천군 예천읍 동본리 495-4 보배빌딩 가동
5층 501호



