

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 짐스연경점  
소유물건(2025타경844)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 신우탁

감정평가서번호: 다음250526-010

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.

다음감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
장 태

감정평가액	사십억사천만원정(₩4,040,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 짐스연경점 (2025타경844)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.28	2025.05.28	2025.06.02		
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	2개호  이	구분건물	2개호  하 여	-  백	4,040,000,000
	합 계					₩4,040,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 북구 연경동 소재 “대구연경초등학교” 남측 인근에 위치하는 구분건물로서 대구지방법원의 경매목적 감정평가건임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항

소재지		대구광역시 북구 연경동 962-1 (도로명주소: 대구광역시 북구 동화천로 229)				
건물명		“제이9621타워”				
건물의 구조		철근콘크리트구조 슬라브지붕 지하2층/지상8층		건물의 사용승인일	2021.11.30	
기호	층 . 호수	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	비고
1	제3층 제301호	505.74	291.38	120.38	놀이형 시설	운동시설
2	제4층 제401호	505.74	291.38	120.38	놀이형 시설	운동시설

### 3. 실지조사 및 기준시점 결정 및 그 이유

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2025.05.28** 일을 기준시점으로 정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2025.05.28 실지조사를 실시하였음.

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

### 2. 감정평가방법

부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

가. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 대상물건의 현황에 맞게 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산출하는 방법인 “원가법”.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

나. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산출하는 방법인 “거래사례비교법”.

다. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래에 산출 할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산출하는 방법인 ”수익환원법”

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서 대상물건의 특성상 다른 평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나 적용에 한계가 있는 바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 그 밖의 사항

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액의 산출

### 1. 거래사례의 선례

가. 인근 유사부동산의 거래사례 및 평가선례

기호	소재지	건물명.호수	전유면적 (㎡)	전유면적 당 단가 (원/㎡)	거래금액/ 평가가격 (원)	거래시점/ 기준시점	비고
ㄱ	북구 연경동 96*~*	제이9621타워 1층 10*호	46.8	14,805,555	692,900,000	2022.01.30	거래 사례
ㄴ	북구 연경동 96*~*	제이9621타워 2층 20*호	140.4	5,162,962	724,880,000	2022.01.30	거래 사례
ㄷ	북구 연경동 96*~*	제이9621타워 5층 50*호	531.54	4,797,381	2,550,000,000	2022.05.18	거래 사례
ㄹ	북구 연경동 95*	1층 10*호	41	13,414,634	550,000,000	2023.02.10	거래 사례
ㅁ	북구 연경동 94*~*	8층 80*호	182.81	2,265,648	387,879,000	2022.11.03	거래 사례
ㅂ	북구 연경동 96*~*	제이9621타워 6층 60*호	531.54	4,515,182	2,400,000,000	2024.08.29	경매 평가
ㅅ	북구 연경동 960	바젤메디프라자 8층 80*호	245.68	2,429,990	597,000,000	2022.12.30	담보 평가
ㅇ	북구 연경동 96*~*	태왕아너스스퀘어 4층 40*호	141.56	2,740,887	388,000,000	2023.09.22	경매 평가

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 평가대상 구분건물과 인근지역에 소재하는 거래 사례 중 건물용도, 이용상황 및 건물구조 등이 유사하여 비교성이 인정되는 사례 기호 (ㄱ) 을 선정하였음.

## 2. 사정보정

상기 거래사례와 인근지역 구분건물의 시가수준 등을 고려할 시 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음. (1.000)

## 3. 시점수정

본건은 구분건물로서 대구광역시 집합상가 자본수익률(한국부동산원 부동산통계정보)을 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

기 간	2022년 1분기	2022년 2분기	2022년 3분기	2022년 4분기
자본수익률(%)	1.09	0.81	0.60	0.13
기 간	2023년 1분기	2023년 2분기	2023년 3분기	2023년 4분기
자본수익률(%)	-0.47	-0.67	-0.028	-0.02
기 간	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기	2024년 4분기
자본수익률(%)	0.41	0.34	0.27	-0.06
기 간	2025년 1분기	-		
자본수익률(%)	-0.38	-		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

\* 시점수정치 산정 (2022.01.30 ~ 2025.06.02) :

$$(1+0.0109 \times 61/90) \times (1+0.0081) \times 1.0060 \times 1.0013 \times (1-0.0047) \times (1-0.0067) \times (1-0.00028) \times (1-0.0002) \times 1.0041 \times 1.0034 \times 1.0027 \times (1-0.0006) \times (1-0.0038) \times (1-0.0038 \times 93/90) \approx 1.00188$$

∴ 시점수정치 : 1.00188

## 4. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인비교

구 분	비교 항목
단지의 외부요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철·버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
단지의 내부요인	단지내 주차의 편의성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	엘리베이터 및 에스컬레이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 비교치 산정

본건 기호	비 교 항 목			비교치
	외부요인	건물요인	개별적요인	
1	1.00	1.00	0.27	0.270
본건 기호(1)은 거래사례(ㄱ) 대비 호별요인(층별, 위치별, 면적 등)에서 열세임.				
2	1.00	1.00	0.27	0.270
본건 기호(2)은 거래사례(ㄱ) 대비 호별요인(층별, 위치별, 면적 등)에서 열세임.				

## 5. 대상부동산의 시산가액

본건 기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	692,900,000	1.000	1.00188	0.270	10.80 (505.74/ 46.8)	2,024,294,933	4,002,000

### ※ 유사부동산의 가격수준

구분	이용상황	가격(호가)수준	비고
집합건물	구분상가	2,500,000원/㎡ ~ 4,000,000원/㎡	층별, 위치별, 내부상태 등에 따른 가격편차가 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

기호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	감정평가액(원)
1	505.74	120.38	2,020,000,000
2	505.74	120.38	2,020,000,000
합계	-	-	4,040,000,000

- 본건은 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 평가목적과 대상물건의 특성, 인근 유사 구분건물의 참고가격에 대한 분석내용 등을 종합 참작하여 결정하였습니다.

# 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	1동의  대구광역시 북구 연경동 [도로명주소] 대구광역시 북구 동화천로 229	건물의	표시	철근콘크리트구조 슬라브지붕 지하2층 지상8층  지2층  지1층  1층  2층,3층  4층~8층			2,020,000,000	비준가액		
		962-1	운동시설							
		위 지상								
		제이9621								
		타워								
		전유부분의	건물의		표시	3층 301호			505.74	505.74
						철근콘크리트구조				
		대지권의	목적인		토지의	표시				
		토지의	표시							
		1.대구광역시	962-1		대	근린상업지역			963	
북구										
연경동										
대지권의	종류:		1. 소유권							
			소유권	120.38						
대지권의	비율:		-----	-----	120.38					
			대지권	963						
						토지·건물				
						토 지 :	배분내역			
						건 물 :	606,000,000			
							1,414,000,000			



# 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 북구 연경동 소재 "대구연경초등학교" 남측 인근에 위치하며, 부근 일대는 근린생활시설, 아파트단지, 다세대주택 및 학교 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 대중교통이용 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬라브지붕 지하2층, 지상8층건 중 3층 301호, 4층 401호로서,  
 - 외벽 : 강화유리, 드라이비트 등 마감.  
 - 내벽 : 페인팅, 벽돌치장 및 인테리어 마감.  
 - 바닥 : 아스타일, 강화마루 등 마감.  
 - 창호 : 강화유리 등 마감.

## (4) 이용상태

기호1), 2)는 '놀이형시설'임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 소화설비 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형의 평탄한 토지로서, 상업용 건물부지임.

# 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) |          |

## (7) 인접 도로상태등

남측으로 왕복 7차선 및 북측으로 폭 약 15미터의 포장도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 도시지역, 제1종지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공동주택지구<공동주택특별법>.

## (9) 공부와의 차이

없음.

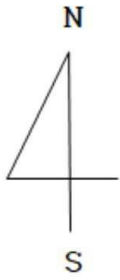
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.





# 건물개황도



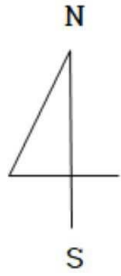
No Scale

## [호별배치도]



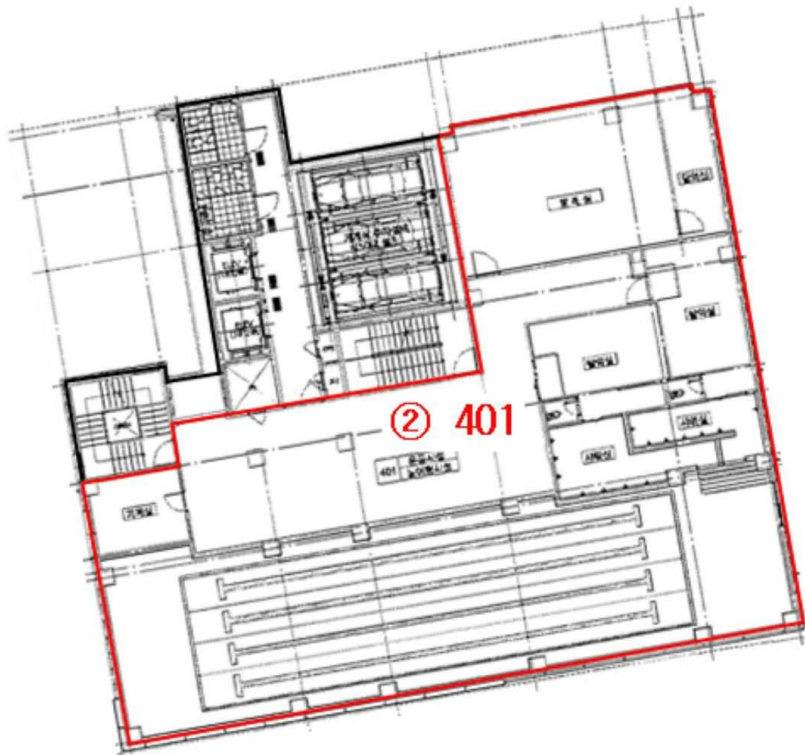
기호1) 제3층 301호

# 건물개황도



No Scale

## [호별배치도]



기호2) 제4층 401호





( 3 , 4 )



( 3 , 4 )



1) 3 301



2) 4 401