

감정평가서

건명	망 박경규의 상속재산의 파산관재인 이태현 소유물건(2025타경1228)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱
감정서번호	동국2506-2-001

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.

동국감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 종 규

감정평가액	일천일백만원정 (₩11,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 서부지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	망 박경규의 상속재산의 파산관재인 이태현 (2025타경1228)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.07	2025.06.17 ~ 2025.07.07	2025.07.07		
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 이	구분건물	1개호 하 여	-	11,000,000 백
	합 계					₩11,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 달서구 진천동 소재 “월배시장” 서측 인근에 위치하는 부동산(구분상가)에 대한 대구지방법원 서부지원의 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	대구광역시 달서구 진천동 249-1(월배로22길 11)				
1	건물명, 층, 호	상가 에이동 1층 18호				
	용도	슈퍼마켓		사용승인일	1981.04.02	
	면적	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	계(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률
		10.37	0.26	10.63	10.13	97.6%

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 7월 7일로 하였습니다.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 6월 17일부터 2025년 7월 7일까지 각종자료 및 실지조사를 통하여 대상물건에 대한 확인 및 가격조사를 실시하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였습니다.

5. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

6. 부동산의 감정평가방법 및 본건 평가방법의 적용

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

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

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

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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

마. 본건 구분건물은 『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 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

7. 기타 참고사항

가. 본건 에이동 상가 중에서 도로변에 접하여 정상적인 상업활동을 영위하는 일부 상가 이외는 대부분 후면지에 위치한 공실상태로서, 도로에 접한 상가와 후면지 여러개의 상가를 일단으로 이용하기도 하며, 예전에는 실내 좌판시장의 형태였던 것으로 탐문되며 현재는 출입도로도 군데군데 인접지 타인이 이용하여 막힌 곳이 있으며 호수별로 건물이 지어진 것도 아니어서 현재 상가로 이용중인 호수 이외는 호수를 특정하기가 지극히 곤란한 상태에 있습니다.

나. 본건 구분건물의 호수를 특정하기 위하여 관할구청에 방문하여 조회하였으나, 자료가 없다고 하여 본건과 근접한 상가들의 호수와 소유관계를 일일이 탐문 확인하여 호수와 위치를 추정하여 특정하였으므로 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.

다. 본건은 현재 정상적인 영업활동 중인 상가가 임시적으로 사용하는 것으로 판단되므로 소유권자가 제반 권리를 회복하기 위하여 상당한 비용이 소요되는 타인점유와는 다른 형태인 것으로 판단되니 응찰시 재확인하시기 바랍니다.

라. 본건이 속한 건물은 노후화된 관계로 재건축이 시급하나 현재의 부동산 시장이 침체되어 추진되지 못한 것으로 탐문되며, 향후 전망에 따른 기대치의 차이로 인해 거래가의 차이가 심한 것으로 조사되므로 경매진행시 유의하시기 바랍니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 구분건물 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례(평가선례)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래(평가)금액(원)	비 고	기준시점
							사용승인일
A	달서구 진천동 249-1	상가 에이동	1층/2X호	10.37	12,800,000 (@1,234,329)	거래 사례	2017.05.01
							1981.04.02
B	달서구 진천동 249-1	상가 에이동	1층/6X호	10.37	10,000,000 (@964,320)	거래 사례	2019.05.20
							1981.04.02
C	달서구 진천동 249-1	상가 에이동	1층/8X호	10.37	10,000,000 (@964,320)	거래 사례	2021.10.18
							1981.04.02
D	달서구 진천동 249-16	상가 비동	1층/3X호	11.04	12,000,000 (@1,086,956)	거래 사례	2021.10.01
							1981.04.02
E	달서구 진천동 249-16	상가 비동	1층/2X호	10.03	15,000,000 (@1,495,513)	거래 사례	2024.07.11
							1981.04.02
F	달서구 진천동 241-3	월배시장 에이동	2층/1XX호	16.55	9,500,000 (@574,018)	공매	2025.03.19
							1984.12.27

(자료출처 : 한국부동산원KAIS, 등기사항전부증명서)

※ 본건과 인근단지내에 소재하는 사례로 가로조건 등의 외부요인과 단지 내부요인 및 현재 이용상황 등의 제반요인에서 비교성이 높은 상기 사례(C)를 선정하였습니다.

2. 사정보정 : 본건 부동산 호가수준 등을 감안할 때 적정가격수준으로 사료됩니다.

3. 시점수정

가. 시점수정은 한국부동산원이 조사·발표한 상업용부동산 임대동향조사 수익률 정보 중 시도지역 집합상가 자본수익율을 적용하였습니다.

나. 자본수익율(대구시 상인/월배)

구분	2021년 4/4분기	2022년	2023년	2024년	2025년 1/4분기	2025년 2/4분기
2021.10.18 ~ 2025.07.07	0.92	2.32%	-1.65%	0.93%	-0.53	-

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 시점수정치 산정(집합상가)

기 간	시점수정치	비 고
2021.10.18 ~ 2025.07.07	1.01190(1.190)	$(1+0.0092 \times 74/92) \times (1+0.0232) \times (1-0.0165) \times$ $(1+0.0093) \times (1-0.0053) \times (1-0.0053 \times 98/90)$ ≙ 1.01190
기준시점 현재 2025년 2/4분기 이후 집합상가 자본수익율이 고시되지 않아 2025년 1/4분기 집합상가 자본수익율을 연장적용하였습니다.		

4. 개별요인 비교

1) 개별요인(가치형성요인) 비교항목 - 본건과 사례(C)의 비교

요인구분	세부항목(상업용)
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물 전체의 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), 주 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교치 산정

조 건		세 부 항 목				누 계
사례	대상	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	
C	1	1.00	1.00	1.07	1.00	1.07
개별요인		본건은 사례 대비 동일단지에 위치하여 외부요인 및 내부요인 등은 상호 대등하나, 호별요인(위치별 효용 등)에서 다소 우세합니다.				

※ 개별요인 비교치의 결정 : 제반요인 종합하여 개별요인 비교치는 **1.07**입니다.

5. 거래사례비교법에 의한 시산가격의 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출금액(원)	면적(㎡)	시산금액(원)
1	964,320	1.00	1.01190	1.07	1,044,101	10.37	10,827,000

6. 시산가액의 산정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가격은 상기와 같으며, 평가사례 및 거래사례와 호가 수준 및 거래 가능수준 등을 종합적으로 참작하고 본건 구분건물의 층별 위치별 효용 등을 종합하여 11,000,000원으로 시산가격을 산정 하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 그 밖의 사항

가. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

III. 감정평가액의 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(실거래가, 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하되, 유사부동산의 거래가 수준과 감정평가전례 및 인근 구분건물의 거래가 수준 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기호	구분	동·층·호수	면적(전유면적) (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원)
1	통칭: 월배시장 아파트 상가	에이동 1층 18호	10.37	10.13	11,000,000
합계			-		₩11,000,000

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 달서구 진천동 소재 "월배시장" 서측 인근에 위치하며, 주위 일대는 아파트단지와 주상용, 상업용 건물, 시장, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 간선도로와 지하철역 등의 대중교통시설이 인근에 위치하여 전반적인 교통상황은 무난한 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 육층 3층건 1층 18호 단위상가로,

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 내벽 : 벽지 등 마감,
- 바닥 : 인조석물갈기 등 마감,

(4) 이용상태

제시목록상 슈퍼마켓이나 현재 공실 상태입니다.

(5) 설비내역

공용 급·배수설비, 위생설비 등이 되어있습니다.

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

인접지와 등고 대체로 평탄한 사다리형 토지로서, "주상용 건부지"로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 서측으로 폭 약 4~5미터 정도의 포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 가족사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망).
상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망).

(9) 공부와의 차이

본건은 제시목록상 용도가 슈퍼마켓이나 현황은 공실입니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상입니다.

2) 기 타 :

- 본건은 현재 인접한 호수(2,3,14,15,19)를 일단으로 이용중인 상가와 인접하여 소재하며, 본건은 일단지 상가가 임시적으로 이용중에 있으므로 제반 사항을 참작하여 조사한 호별 배치도와 함께 경매진행시 반드시 재확인하시기 바랍니다.

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) | |

- 본건 호별 배치도상 본건의 좌측의 통로는 군데군데 막힌곳이 있으므로 참고하시기 바랍니다(별지 호별배치도 참조).
- 본건 호별배치도상 우측의 도로변 상가에서 좌측 통로로 향하는 통로도 군데군데 소재하나 막힌 곳이 간혹 있으며 1호와 8호라인과 9호와 16호라인 사이에도 원래는 통로가 있었으나 현재는 전부 상가의 일부로 이용되고 있는 것으로 탐문되었습니다.

광역 위치도



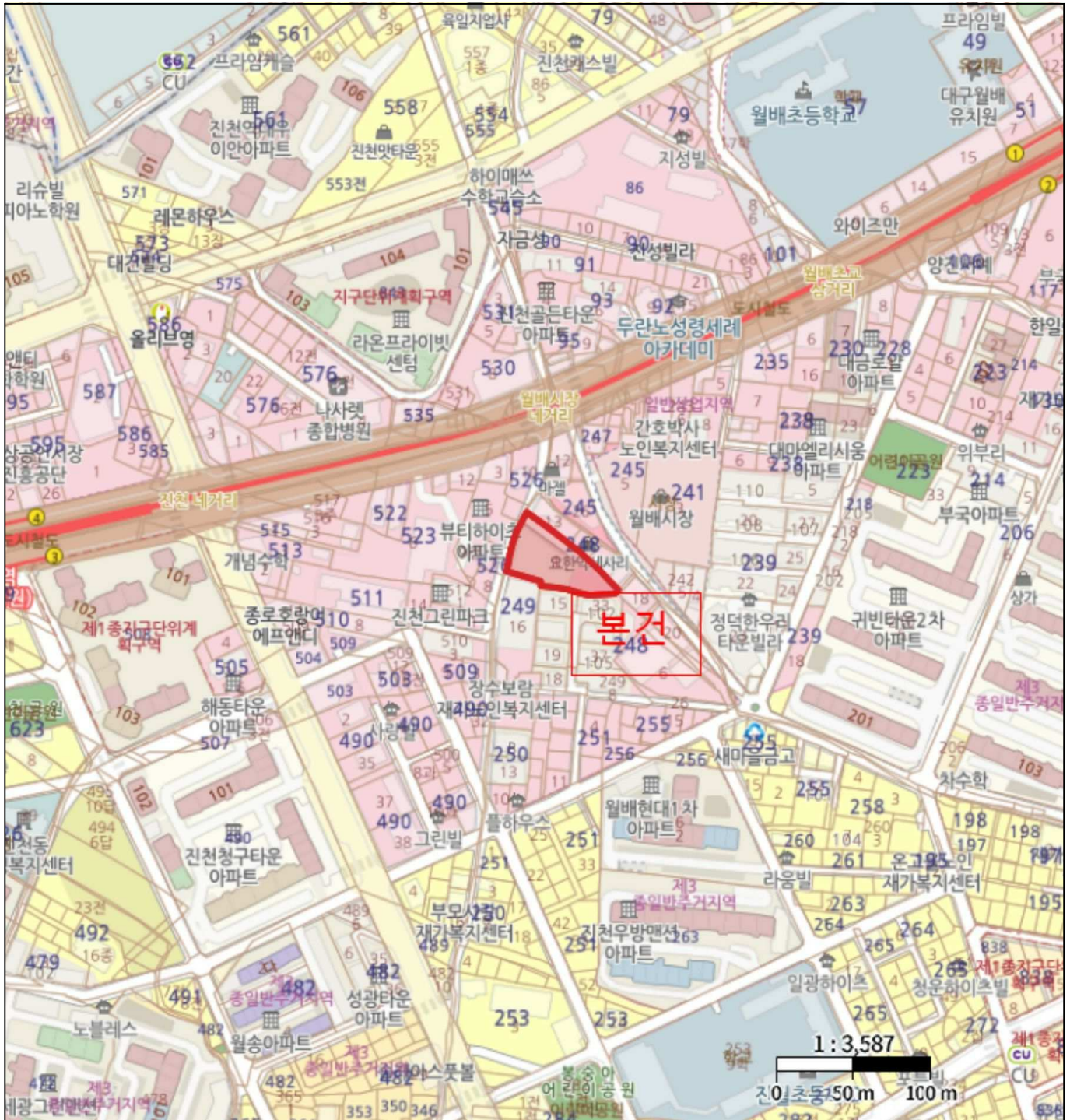
소재지	대구광역시 달서구 진천동 249-1
-----	---------------------



위치도

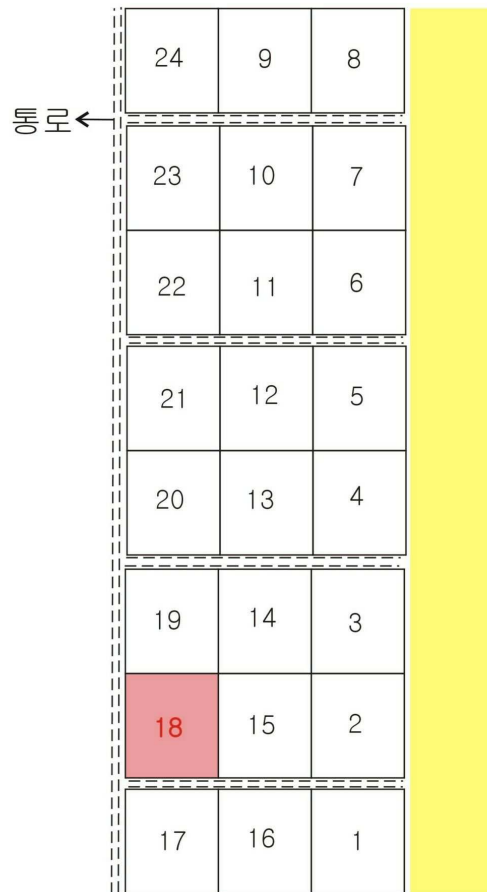


소재지 대구광역시 달서구 진천동 249-1



호 별 배치도

NO SCALE

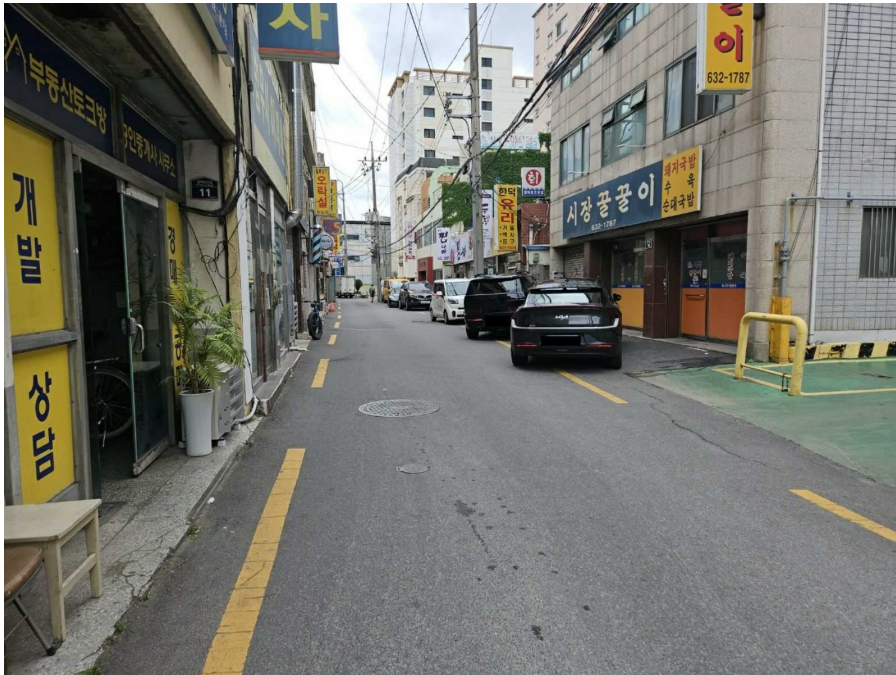


본건[에이동 1층 18호]

사 진 용 지



【 본건 전경(동별) 】

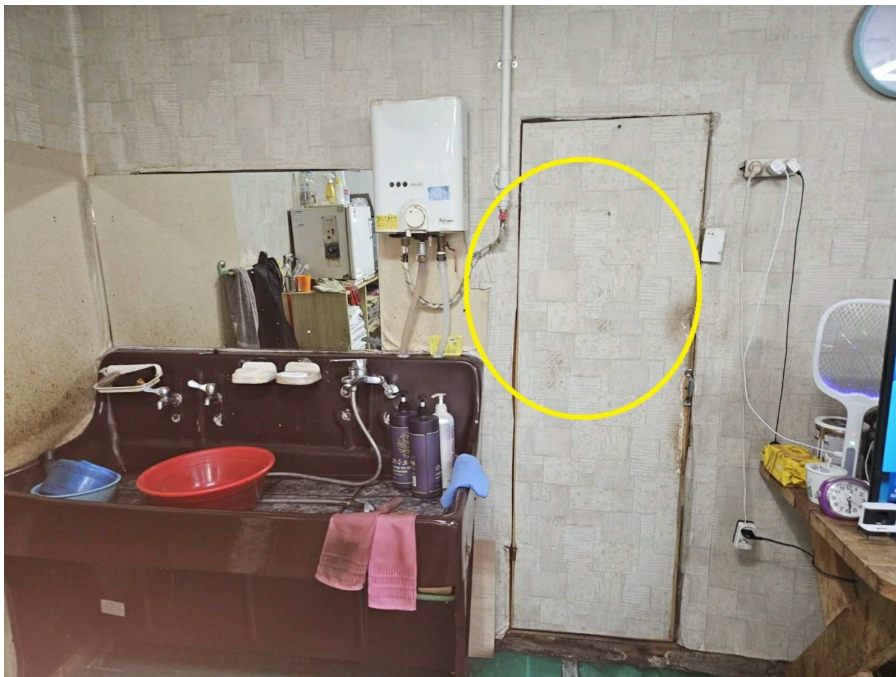


【 본건 주위전경 】

사 진 용 지



【 본건 뒷부분(우측바닥은 원래 통로) 】



【 본건 】