

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 윤피엘  
소유물건(2025타경31438)

의뢰인: 대구지방법원 서부지원 사법보좌관  
김태수

감정평가서번호: 27-250624-201

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.

(주)감정평가법인 태백 영남지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
조규만

조규만



(주)감정평가법인 태백 영남지사 지사장 조규만

(서명또는인)

감정평가액	이익이천육백만원정 (₩226,000,000.-)			
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 김태수	감정평가목적	법원경매	
제출처	대구지방법원 서부지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 유피엘 (2025타경31438)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
채무자	-	2025.07.01	2025.06.30 ~ 2025.07.01	2025.07.01

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	226,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩226,000,000	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  
하동현

하동현



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 달서구 이곡동 소재 '대구성서우체국' 북측 인근에 위치하는 'MEGA STAR' 제4층 제412호로서, 「대구지방법원 서부지원」에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 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 가액을 말함.

#### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

### 3. 감정평가방법의 적용

#### 가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

## 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 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.

## 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고, 수익환원법에 의한 시산가액은 수익과 비용 및 환원이율의 변동 가능성 또는 불확실성에 따른 편차가 발생할 수 있고, 유사한 임대사례의 포착이 어려워 적용이 곤란함. 따라서 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

### 라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

## 4. 기준시점 등

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 01일로 함.

### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2025년 06월 30일 ~ 2025년 07월 01일)를 통하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 대상물건의 확정

소재지	대구광역시 달서구 이곡동 1244-1 (대구광역시 달서구 성서로 414)								
건물명 및 층·호수	MEGA STAR 제4층 제412호								
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(m <sup>2</sup> )		연면적(m <sup>2</sup> )		층수(지하/지상)	
	대	일반상업		2,646.2		16,159.94		-3/10	
	주구조		주용도			사용승인일		단지규모	
	철골철근콘크리트구조		문화및집회시설,판매시설, 근린생활시설			2006.01.09		동수	세대/호
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비	
	-	-	○	○	○	○	-	-	

일련번호	층/호수	면적(m <sup>2</sup> )			소유권 대지권 (m <sup>2</sup> )	용도
		전유	공용	합계		
가)	4/412	50.52	44.24	94.76	15.52	근린생활시설
합 계		50.52	44.24	94.76	15.52	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 그 밖의 사항

#### 가. 물적 동일성 등 종합 의견

물적 동일성	제반 현황으로 판단할 때 물적 동일성 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 판단할 때 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시됨.

#### 나. 기타 참고사항

- 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

#### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	이곡동 0000-0	4/412	50.52	근린생활 시설	경매	2024.03.13	226,000,000
						2006.01.09	(약 4,470,000)
②	이곡동 0000-0	4/408	137.01	근린생활 시설	경매	2024.09.13	547,000,000
						2006.01.09	(약 3,990,000)

##### 2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	이곡동 0000-0	2/202	60.94	제1종근린 생활시설 (소매점)	2021.04.14	300,000,000	KAIS
					2017.04.06	(약 4,920,000)	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
근린생활시설	전유면적당: 4,500,000원/㎡ 수준	인근 부동산

### 4) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 층별 효용도·위치별 효용도 등 제반 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	이곡동 0000-0	2/202	60.94	제1종근린 생활시설 (소매점)	2021.04.14	300,000,000	KAIS
					2017.04.06	(약 4,920,000)	

### 나. 사정보정

<b>결정 의견</b>	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
<b>사정보정 비교치</b>	<b>1.000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

#### ■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(근린생활시설)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '상업용 부동산 지역별 자본수익률표(대구, 집합상가)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

#### 1) 자본수익률 산정 (2021.04.14~2025.07.01)

##### 가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률
2021	2	1.03
2021	3	0.55
2021	4	0.98
2022	1	1.09
2022	2	0.81
2022	3	0.6
2022	4	0.13
2023	1	-0.47
2023	2	-0.67
2023	3	-0.28
2023	4	-0.02
2024	1	0.41
2024	2	0.34
2024	3	0.27
2024	4	-0.06
2025	1	-0.38
2025	2	-
2025	3	-

##### 나) 산정

$(1+0.0103*78/91)*(1+0.0055)*(1+0.0098)*(1+0.0109)*(1+0.0081)*(1+0.0060)*(1+0.0013)*(1-0.0047)*(1-0.0067)*(1-0.0028)*(1-0.0002)*(1+0.0041)*(1+0.0034)*(1+0.0027)*(1-0.0006)*(1-0.0038)*(1-0.0038*91/90)*(1-0.0038*1/90) \approx 1.03838$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2025년 1분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.03838).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 가치형성요인 비교

#### ■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	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	1.00	0.95	건물의 노후도 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.92	층별, 위치별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.874	-

### 마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	4,920,000	1.000	1.03838	0.874	4,465,117	4,470,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	4/412	50.52	15.52	4,470,000	225,824,400	226,000,000
합 계		50.52	15.52	-	-	226,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

감정평가액(원)	226,000,000원
----------	--------------

### 2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

끝.

# 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		
	대구광역시 달서구 이곡동  [도로명주소] 대구광역시 달서구 성서로 414	1244-1 위지상 메가스타	문화 및 집회시설	철골철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 (스라브)지붕 지하3층 지상10층				
			주차장 기계실 (펌프실)	철근 콘크리트구조 지3층	1,969.03			
			주차장 기계실	철근 콘크리트구조 지2층	2,050.77			
			주차장 감시실	철근 콘크리트구조 지1층	1,927.78			
			소매점 일반 음식점	철골철근 콘크리트구조 1층	1,285.06			
			일반 음식점 사무소	철골철근 콘크리트구조 2층	1,322.28			
			사무소 미용원 평생 교육원	철골철근 콘크리트구조 3층	1,322.28			
			일반 음식점 매표소	철골철근 콘크리트구조 4층	1,322.28			
			극장 (영화관)	철골철근 콘크리트구조 5층	1,293			

# 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       가	대구광역시 달서구 이곡동	1244-1	극장 (영화관) 전기실 통신실	철골철근 콘크리트구조 6층	421.19		226,000,000	비준가액
			극장 (영화관) 일반 음식점	철골철근 콘크리트구조 7층	1,293			
			극장 (영화관)	철골철근 콘크리트구조 8층	421.19			
			극장 (영화관)	철골철근 콘크리트구조 9층	1,293			
			극장 (영화관) 발전기실	철골철근 콘크리트구조 10층	239.08			
			대	일반상업지역	2,646.2			
			(내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제412호	50.52	50.52			
			소유권 1-----	15.52	15.52			
			대지권	2,646.2				
						토지·건물 토 지 : 67,800,000 건 물 : 158,200,000		
<b>합 계</b>							<b>₩226,000,000.-</b>	

# 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 이곡동 소재 '대구성서우체국' 북측 인근에 위치하는 '메가스타' 제4층 제412호 단위상가로서, 주위는 아파트단지 및 공공시설, 업무시설, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지대이며, 제반 입지여건 무난한 편임.

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

- 가) 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(스라브)지붕 지하3층~지상10층 건물 내 제4층 제412호로서,
- 외벽 : 알루미늄복합판넬 마감 등
  - 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
  - 바닥 : 타일붙임 마감 등
  - 창호 : 페어글라스 창호 마감임.

## (4) 이용상태

- 가) 근린생활시설

## (5) 설비내역

기본적인 공동 위생설비 및 급배수 설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비, 화재탐지설비, 옥내소화전, 스플링쿨러설비 등이 구비되어 있음.

# 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

인접지 대비 등고 평탄한 정방형 토지로서, "상업용" 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

대상물건 서측으로 왕복8차선, 남측으로 왕복4차선, 동측으로 왕복2차선 포장도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(일반상업용지), 광로2류(폭 50m~70m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구기타(택지개발사업완료)<택지개발촉진법>

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

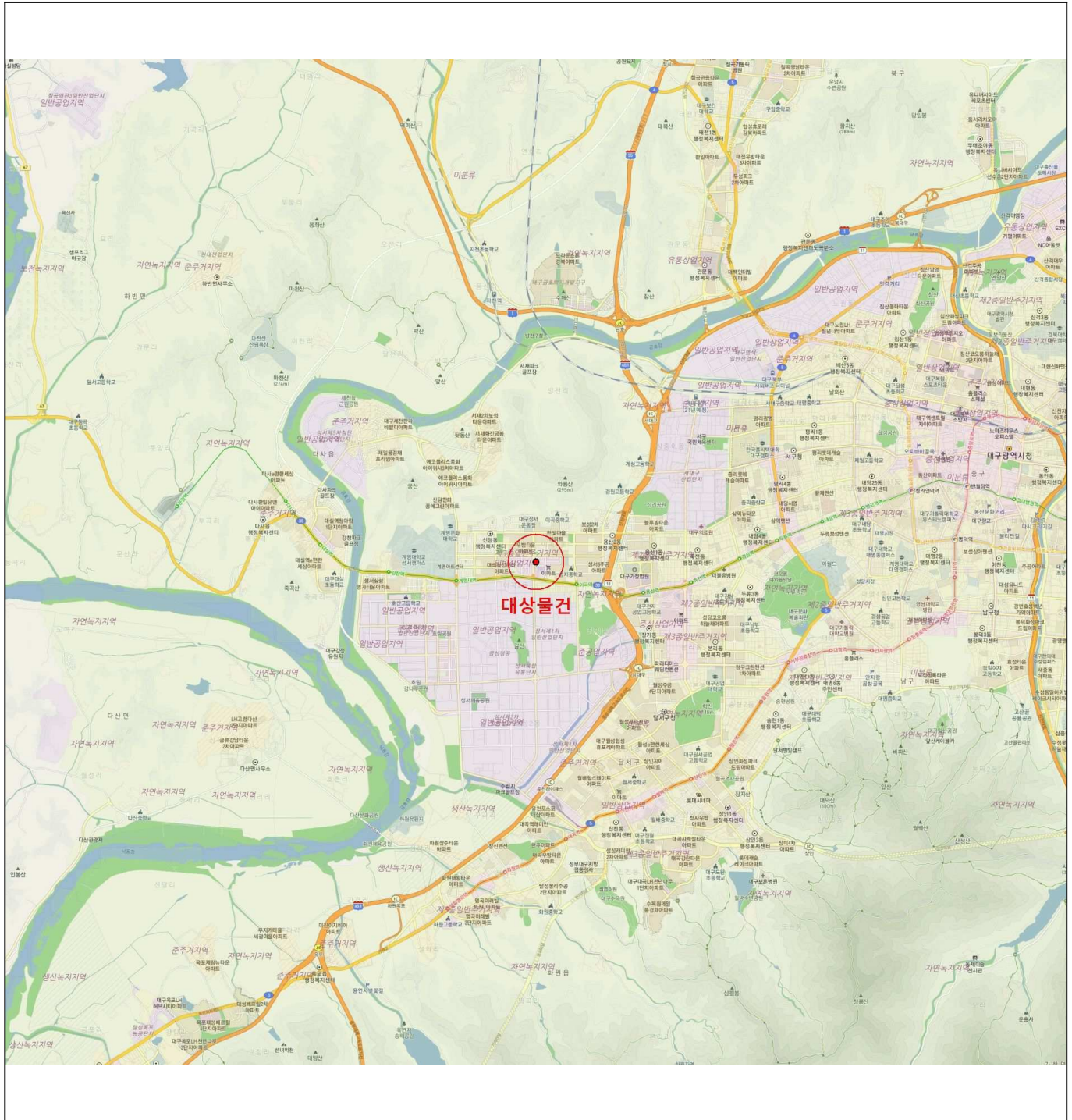
대상물건 임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지

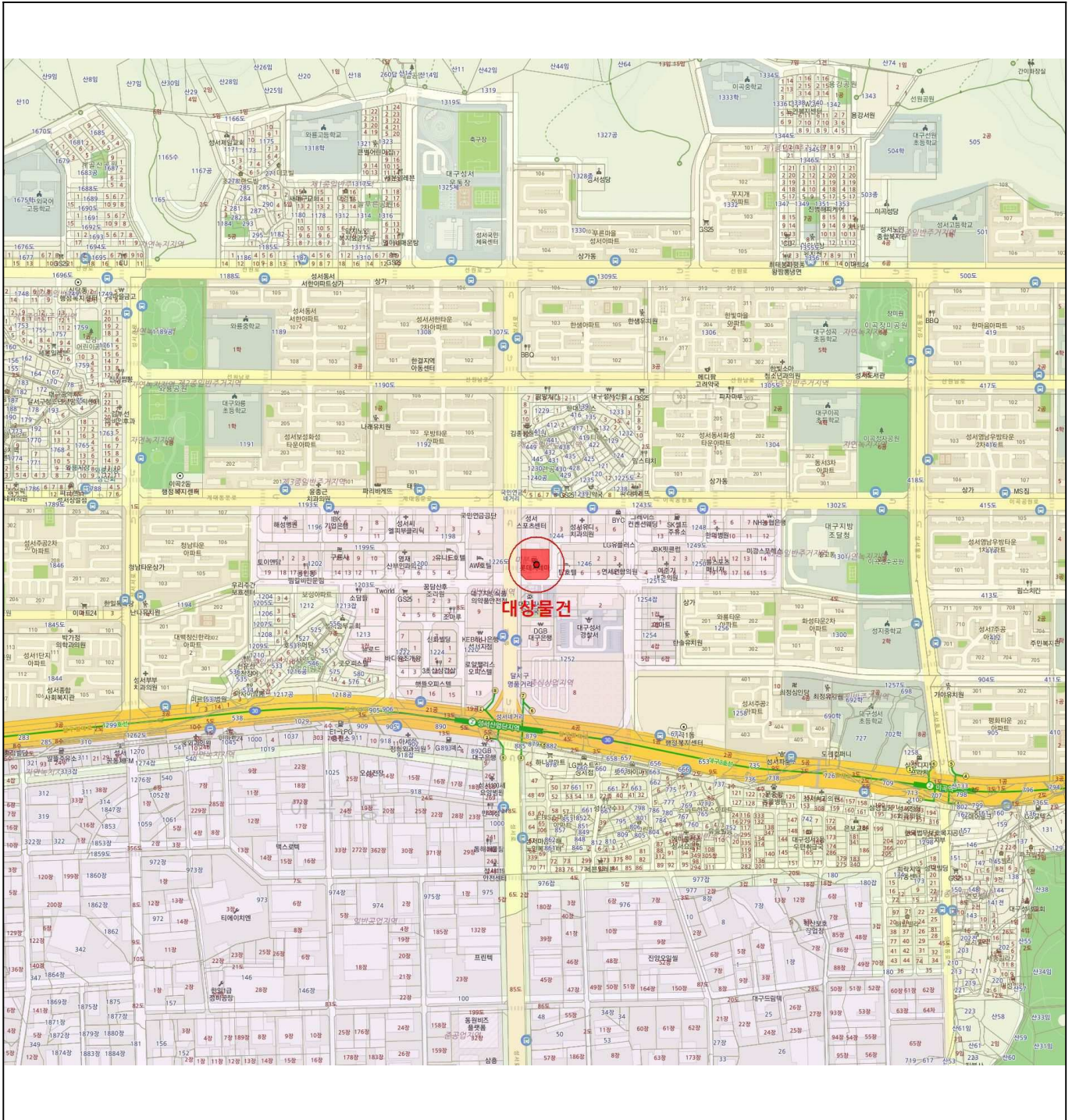
대구광역시 달서구 이곡동 1244-1 메가스타 4층 412호



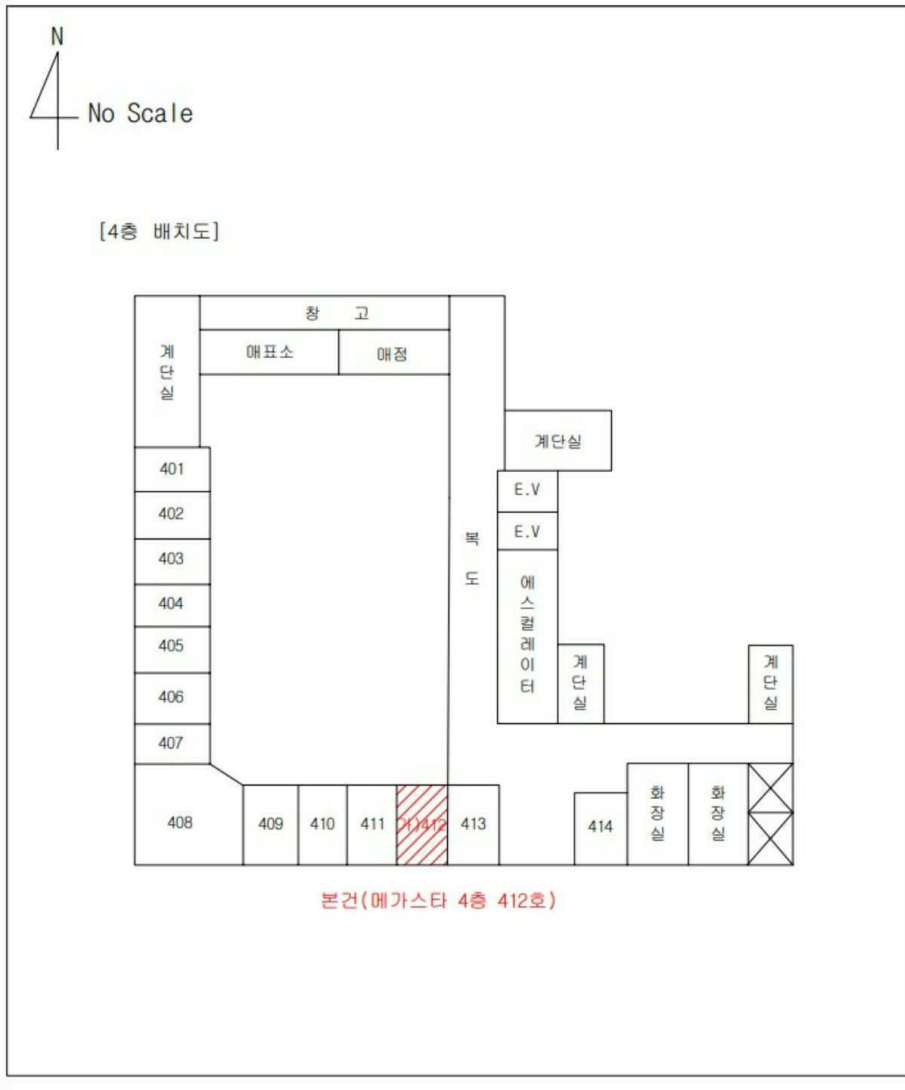
# 위치도



소재지 대구광역시 달서구 이곡동 1244-1 메가스타 4층 412호



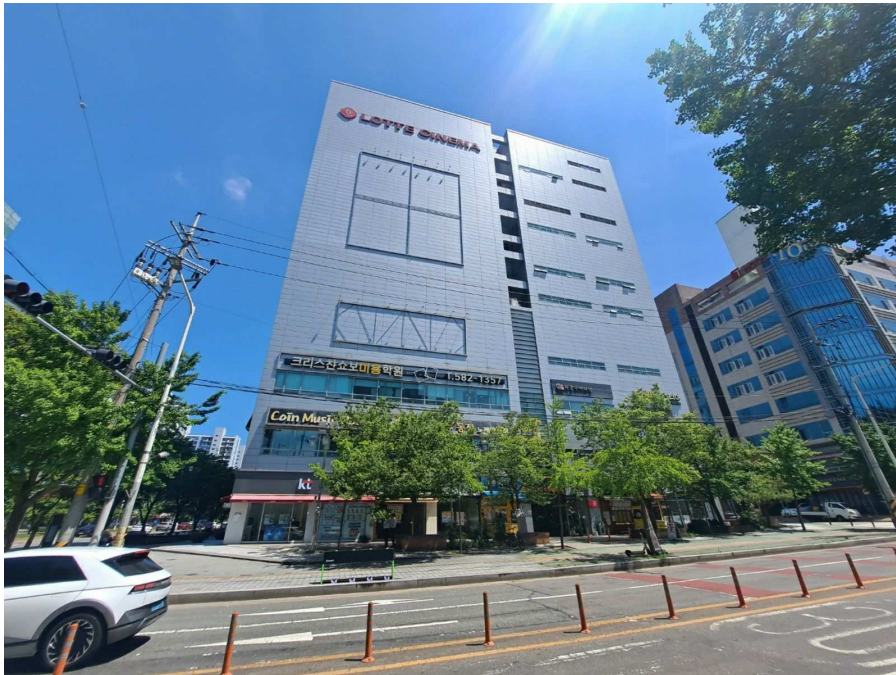
# 건물개황도



# 사 진 용 지



대상물건 서측에서 촬영



대상물건 남측에서 촬영

# 사 진 용 지



대상물건 동측에서 촬영



대상물건 가)

# 사 진 용 지



대상물건 가)



대상물건 가)