감 정 평 가 서

의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 유상목
건 명	이동석 소유물건(2023타경121046)
감정서번호	경북2231117

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

경북감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 권 순

감정평가액	일십이억구천삼백일십칠만칠천육백원정(₩1,293,177,600.-)				
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 유상목	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	대구지방법원 경매2계		
소 유 자 (대상업체명)	이동석 (2023타경121046)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
		2023.11.28	2023.11.28	2023. 12. 01	

감정평가내용	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
	토지	295.2	토지	295.2	2,680,000	791,136,000
	건물	522.96	건물	522.96	960,000	502,041,600
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,293,177,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 남구 대명동에 소재하는 토지 및 건물로서 경매목적의 감정평가건임.

2. 대상 부동산의 개요

가. 토지

(2023. 01. 01)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	개별지가(원/㎡)
1	대구광역시 남구 대명동 1671-6	295.2	대	다가구주택	2종일주	소로한면	세장형평지	1,368,000

나. 건물

기호	소재지	구조	주용도	면적(㎡)	사용승인일자
가	대구광역시 남구 대명동 1671-6	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층건	다가구주택	522.96	2002. 06. 29

3. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서 본건의 경우 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 시장가치를 기준으로 하였음.

4. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며,「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023. 11. 28을 기준시점으로 정함.

5. 실지조사 일자

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 2023. 11. 28 일자 실지조사를 실시하였음.

6. 기타사항

본건 기호 가) 건물의 2층~4층 발코니는 건축 당시부터 합법적으로 건축된 부분으로 별도의 제시외건물로 평가하지 않고 건축물 재조달원가 결정시 이를 반영하여 평가하였음.

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. 본건 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상 물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용함.

2. 대상물건에 적용된 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 토지는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령과 「감정평가 실무기준」 에 의거하여, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인을 보정하는 산출과정을 거쳐 토지의 적정가격을 감정평가 하였는 바 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

의거 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 비교검토하는 절차는 생략하였음.

나. 건물은 그 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 등을 고려한 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가격을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

Ⅲ. 토지의 감정평가

1. 비교표준지의 선정

가. 비교표준지 공시지가(2023. 01. 01 기준)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	대구광역시 남구 대명동 1673-20	197	대	단독주택	2종일주	소로각지	가장형평지	1,399,000

나. 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지를 비교표준지로 선정함.

2. 시점수정

가. 지가변동률(대구광역시 남구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023. 01. 01 ~ 2023. 10. 31	-0.276	10월까지 누계변동율
2023. 10. 01 ~ 2023. 10. 31	0.012	10월 변동율
2023. 01. 01 ~ 2023. 11. 28	-0.265 (0.99735)	(1-0.00276)×(1+0.00012×28/31) = 0.99735

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

※ 2023년 10월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태로서 2023년 10월 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

나. 시점수정치 결정

시점수정을 위하여 생산자물가상승율도 고려 대상이나 생산자물가지수는 일반적으로 전국적인 물가변동상황을 나타내는 지표로서 본건 토지의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못한다고 판단되어 상기 지가변동율을 시점수정치로 결정함.

시점수정치	0.99735

3. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(비교치: 1.000)

4. 개별요인 비교

본건 평가 대상토지와 비교표준지의 개별요인 비교항목은 다음과 같으며 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목				
	상업지대	주택지대	공업지대	농경지대	임야지대
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 구조 등의 상태	-	-
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성	교통시설과의 거리, 상가와의 접근성	교통의 편부	교통의 편부 등
환경조건 (자연조건)	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성	일조 등, 지세, 방위 등, 토양, 토질
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	면적, 형상 등	면적, 경사 등, 경작의 편부	-
행정적 조건	행정상의 규제정도	행정상의 규제정도	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

나. 격차율 산정(주택지대)

토지 기호	표준지 기호	비교 항목						격차율
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	A	0.94	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.865

- 본건 토지는 비교표준지 대비 접면도로의 폭, 접근성, 주변환경 및 용도지역 등은 대등하나 도로 계통의 연속성(본건:일방통행로에 접함) 및 접면도로 상태 (비교표준지:각지)가 불리하여 전반적인 개별요인 열세임.

5. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 2003다38207판결(2004.5.14. 선고), 2002두 5054(2003.7.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나. 인근 지역의 평가사례 및 거래사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가(원/㎡)	평가/거래 시점	비고
a	대구광역시 남구 대명동 1660-11	대	232.1	2종일주	2,400,000	2023. 09. 15	평가사례
b	동소 1665-9	대	109.4	2종일주	2,140,000	2021. 10. 06	평가사례
c	동소 1673-10	대	349.1	2종일주	2,600,000	2022. 04. 05	평가사례
d	동소 1673-17	대	364	2종일주	2,200,000	2021. 09. 03	평가사례
e	동소 1675-14	대	201.7	2종일주	3,300,000	2022. 08. 31	평가사례

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가(원/㎡)	평가/거래시점	비고
f	대구광역시 남구 대명동 1660-15	대	109.1	2종일주	2,584,784 (건물포함)	2021. 12. 23	거래사례
		건물	118.9				
g	동소 1673-17	대	364	2종일주	3,571,428 (건물포함)	2022. 04. 10	거래사례
		건물	619.76				
h	동소 1675-14	대	201.7	2종일주	3,767,972 (건물포함)	2022. 02. 18	거래사례
		건물	374.43				
i	동소 1721-17	대	258.5	2종일주	5,145,067 (건물포함)	2022. 01. 03	거래사례
		건물	464.47				

다. 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 선례(사례)의 선정

대상 토지와 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 상기 사례 중 기호 e)를 선정하여 적용함.

2) 산출산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{선례(사례) 기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}}$$

$$= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	구분	단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격(원/㎡)	보정치산정 [선례(사례)기준/공시지가기준]
1	사례 (기호 e)	3,300,000	1.00034	1.00	0.940	3,103,054	2.224
	비교표준지 (기호 A)	1,399,000	0.99735	-	-	1,395,292	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

※ 시점수정치(대구광역시 남구 주거지역, 2022. 08. 31 ~ 2023. 11. 28) : 1.00034

※ 지역요인비교 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.

※ 개별요인비교 (사례 대비 표준지)

가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	0.940

비교표준지는 사례 대비 접면도로의 폭, 주변환경, 획지의 형상 및 면적, 접면도로 상태 및 용도지역 등은 대등하나 간선도로 및 상업중심 접근성이 불리하여 전반적인 개별요인 열세임.

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되 상기에서 산정된 그 밖의 요인 보정치, 인근 지역의 지가수준 및 평가선례, 거래사례 및 인근지역 부동산 경기상황 등 기타 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 보정치를 결정함.

(그 밖의 요인 보정치 : 2.22)

6. 토지단가의 산정 및 결정

기호	표준지기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	A	1,399,000	0.99735	1.00	0.865	2.22	2,679,380	2,680,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

Ⅳ. 건물의 감정평가

1. 감정평가방법의 적용

본건 건물은 감정평가에 관한 규칙 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되 리모델링된 점 등을 감안하여 관찰감가를 병용하여 감정평가하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 한국부동산원 건축물 재조달원가 자료집

한국부동산원 건축물 재조달원가 자료집 중 본건 건물과 동일 또는 유사한 구조를 가진 건물의 표준 신축재조달단가는 다음과 같음.

년도	분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
2022	01-05-05-09	다가구 주택	철근콘크리트조 / 평지붕	4	1,329,000	50

나. 부대설비 보정단가(출처: 한국부동산원 건축물 재조달원가 - 2022년)

설비종류	설비내역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	재조달원가에 포함.
위생 및 급배수 설비	기본적인 위생설비	
난방설비		
기타설비	리모델링 및 발코니	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

다. 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법, 시공정도, 및 재조달원가의 지역적 격차 등을 고려하여 본건 건물의 재조달원가를 아래와 결정함.

구분	기호 가)건물
재조달원가 (원/㎡)	1,500,000

3. 건물단가의 감정평가

건물기호	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	잔존 년수	잔가율	결정단가 (원/㎡)	비 고
가	1,500,000	50	32	32/50	960,000	2002. 06. 29 사용승인 관찰감가

Ⅴ. 감정평가액 결정 의견

상기 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액 및 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하며 상세한 물건별 평가금액은 토지(건물)감정평가명세표를 참고하시기 바람.

토지・건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	대구광역시 남구 대명동	1671-6	대	제2종 일반주거지역	295.2	295.2	2,680,000	791,136,000	
	동소	1671-6							
	[도로명주소] 대구광역시 남구 현충로25길 17								
가	위지상		단독주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층					
			계단실	1층	12.48	522.96	960,000	502,041,600	1,500,000 ×32/50 관찰감가
			주택 (4가구)	2층	170.16				
			주택 (4가구)	3층	170.16				
			주택 (3가구)	4층	170.16				
	합 계							**₩1,293,177,600.-**	
				이	하	여	백		

토지 감정요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 남구 대명동 소재 "경상공업고등학교" 남동측 인근에 위치하는 토지로 주변은 아파트, 단독주택, 다가구주택, 다세대주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 정비된 기존주택지대임.

(2) 교통상황

본건 토지까지 차량의 접근이 가능하고 인근 대중교통시설 및 간선도로 접근성 등을 고려할 때 다가구주택 용지로서의 전반적인 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄한 세장형의 토지로 건(다가구주택)부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북측 노폭 약 8M의 일방통행 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역(대구남도초등학교)임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

토지 감정요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (2) 이용상태 (3) 설비내역
(4) 부합물 및 종물 (5) 공부와의 차이 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

기호 가) 철근콘크리트조 슬래브지붕 4층건으로서,
- 외벽 : 베이스판넬, 세멘몰탈위페인트 및 치장벽돌 등
- 내벽 : 벽지, 타일 및 석재붙임
- 바닥 : 장판지, 타일 및 화강석
- 창호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

본건 가)건물 1층은 계단실, 2층은 건축물대장상 다가구주택 3가구 및 일부 근린생활시설, 3층은 다가구주택 4가구, 4층은 다가구주택 3가구임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수시설, 도시가스 공급설비 및 개별난방설비 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 기호 가)건물 2층~4층의 발코니 부분은 별도의 제시외건물로 평가하지 않고 재조달원가 산정시 이를 포함하여 평가하였음.

(5) 공부와의 차이

본건 기호 가)건물 2층 일부는 귀 의뢰목록상 용도가 다가구주택이나 일반 건축물대장상 2021. 03. 05자로 제2종근린생활시설(사무실 30.24㎡)로 변경되었음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

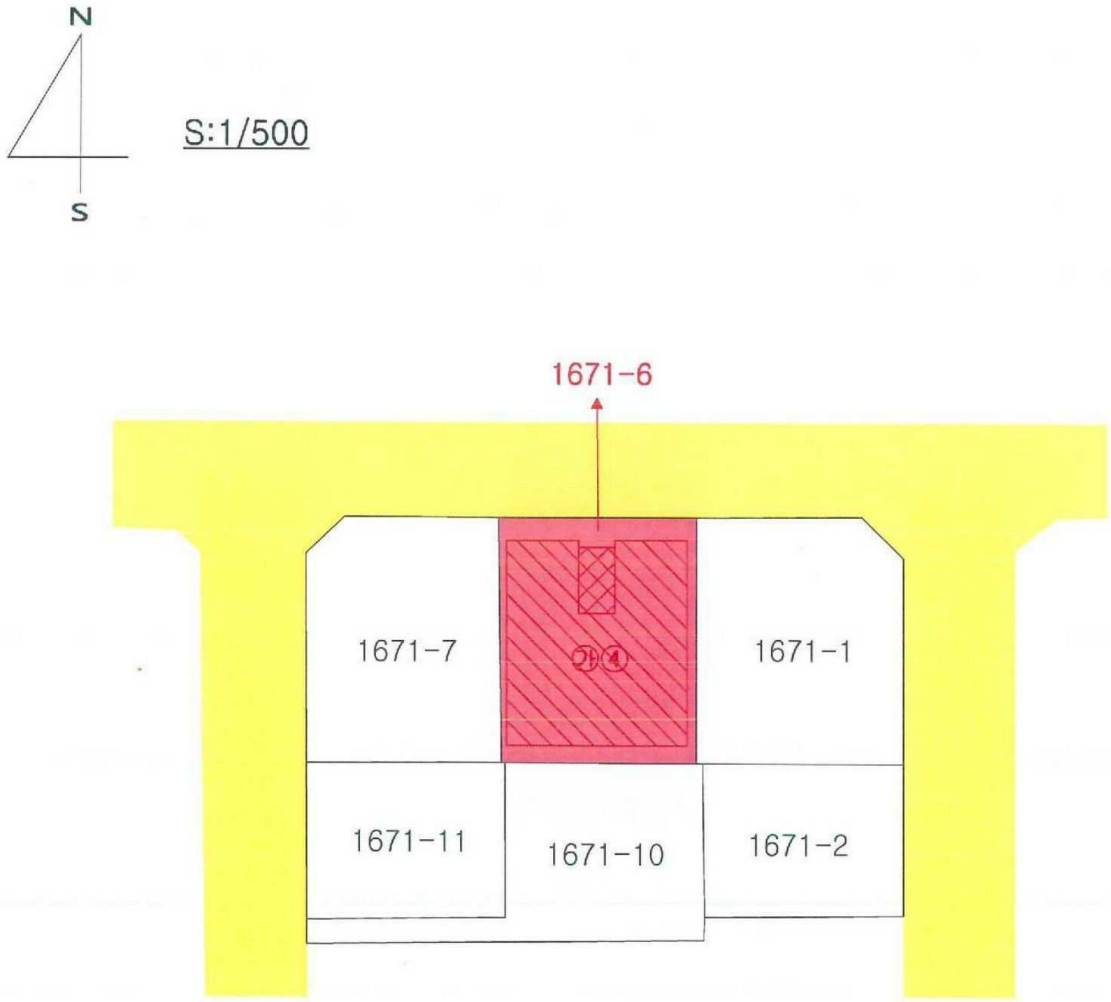
광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 남구 대명동 1671-6

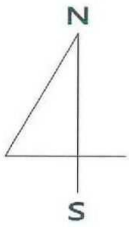
위 치 도

소 재 지	대구광역시 남구 대명동 1671-6

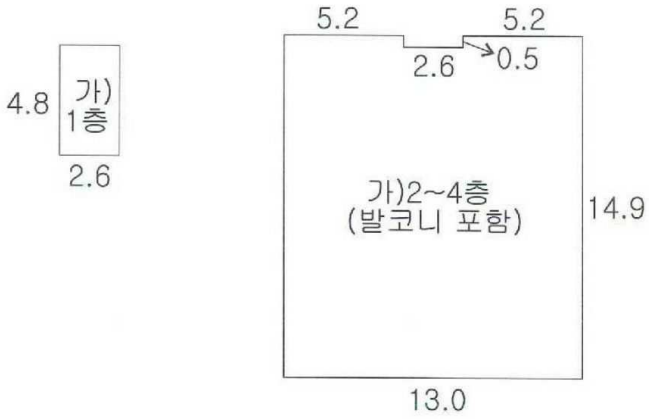
지 적 도



건 물 개 황 도



S:1/300



<면적산출근거> - 공부상 면적으로 사정평가

가) 1층 : 2.6×4.8 = 12.48㎡

2층~4층(면적동일) : (14.9×13.0)-(0.5×2.6) = 192.4㎡(발코니 포함)

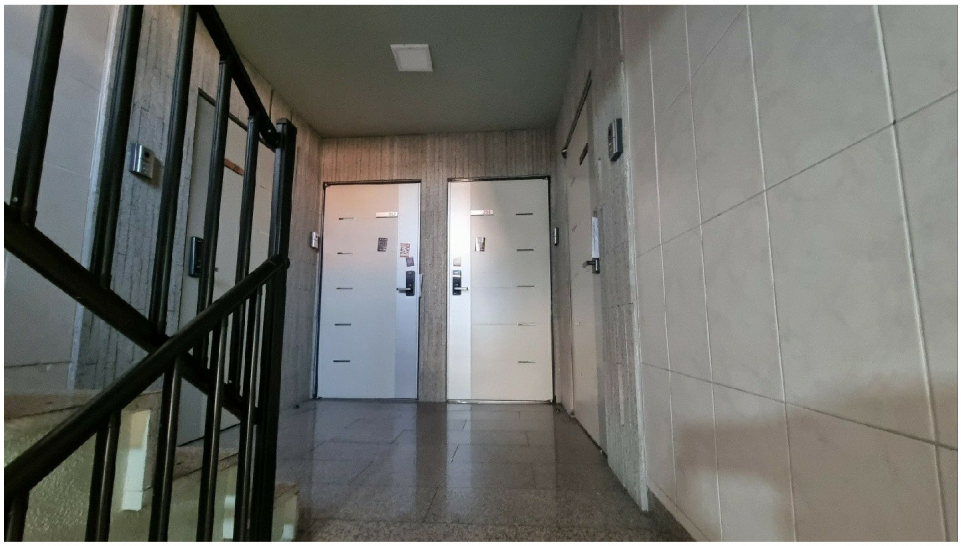
EZ-ONE

)

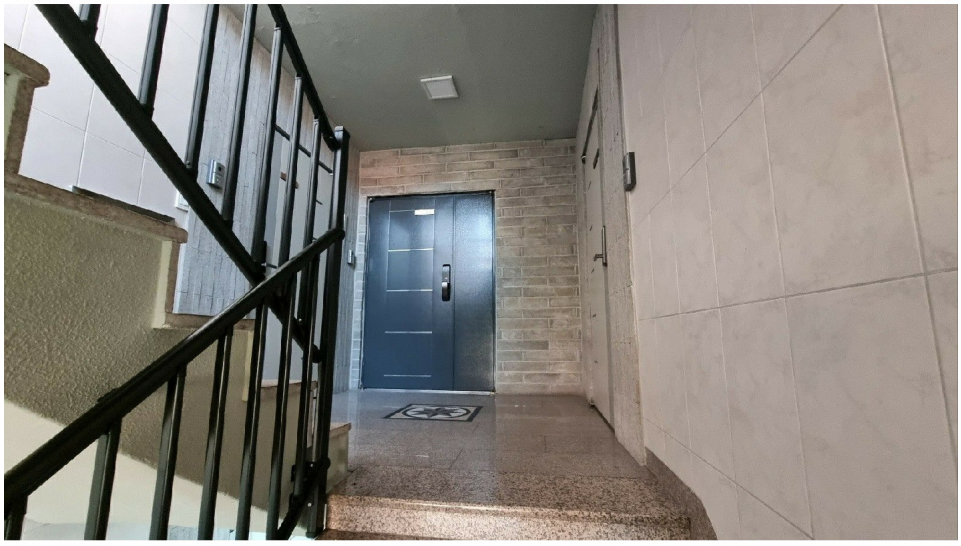
)

) 1

) 2



) 3



) 4