

감정평가서

건명	김경환 외 1명 소유물건(2025타경7338)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁
감정서번호	250225-1-1

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.

늘푸른감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
송 정 열

감정평가액	이억칠천육백육십육만육천원정 (₩276,666,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김경환 외 1명 (2025타경7338)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.28	2025.02.27 ~ 2025.02.28	2025.03.04		
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
	토지	175	토지	175	1,470,000	257,250,000
	건물	43.43	건물	43.43	200,000	8,686,000
	제시외건물	78.4	제시외건물	78.4	-	10,730,000
합 계					₩276,666,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 동구 동호동 소재 '반야월역' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

가. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	동호동 100-17	175	대	단독 주택	일반 공업	세장형 평지	933,100 (2024.01.01.)

나. 건물

구분	구 조	용 도	공부상 면적 (㎡)	층 (지하/지상)	사용승인 일자	비고
2	목조 세멘기와지붕	주택	43.43	0/1	1979	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2025.02.28.일자**를 기준시점으로 정함.

4. 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 **2025.02.28.일자** 실지조사를 완료하였음.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 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 시산가액 조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」 등에 의거하였음.

토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인으로 보정하는 산출과정을 거쳐 토지의 적정가격을 산출하고, 인근지역의 지가수준, 평가선례 등 참고가격자료의 분석내용 등을 종합 참작하여 평가하였는 바, 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

건물은 건물만의 거래가 극히 희소하여 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 어려워 원가방식(원가법)으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

5. 기타 사항

본건 지상에 별첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물 기호 ㉠~㉡이 소재하나, 평가목적에 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지는 정상평가(제시외건물로 인하여 토지의 소유권행사에 제한 받는 경우의 토지가격은 감정평가명세표 비고란에 별도 표기하였음)하였으며, 제시외건물은 개략적인 실측에 의한 면적으로 사정하여 평가하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

본건 남측 일부는 별첨 '지적개황도'와 같이 '현황도로'로 이용되는 것으로 현장조사되어 이를 감안하여 평가하였으며, '현황도로' 부분의 위치 및 경계 확인은 지적도면을 기준으로 목측에 의하여 확인하였으니, 정확한 지적 관련사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 작업이 요구되는 바, 경매 진행 시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지 산출근거

1. 비교표준지의 선정

가. 인근지역 표준지 공시지가

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	동호동 103-19	63	대	단독 주택	일반 공업	세로 (가)	세장형 평지	938,700

나. 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 기호 A)를 본 감정평가에 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 시점수정

가. 지가변동률

- ① 산정기간 : 2025.01.01 ~ 2025.02.28
- ② 비교표준지 지역 : 대구광역시 동구
- ③ 적용변동률 : 용도지역별

▣ 공업지역

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.047	2025년 01월 변동률
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.089	$(1 + 0.00047) \times (1 + 0.00047 \times 28/31) \approx 1.00089$

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태이므로, 2025년 01월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

나. 시점수정치

시점수정	공업지역	1.00089
------	------	---------

3. 지역요인 비교

인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 개별요인

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

가. 비교항목

▣ 주거지대

조 건	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면넓이, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태
행정적 조건	행정상의 규제정도
기타 조건	장래의 동향, 기타

나. 격차율 산정

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	0.95	0.98	1.00	0.98	1.00	1.00	0.912	본건은 비교표준지 기호 A) 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건에서 열세임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14.선고)", "2002두5054(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. 인근지역의 감정평가 선례

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	기준시점	평가목적	토지단가(원/㎡)	비고
a	동호동 98-3*	일반공업	잡	공업용	2022.04.14	담보	1,530,000	-
b	동호동 100-1*	일반공업	대	단독주택	2023.08.04	경매	1,440,000	-
c	동호동 102-2*	일반공업	장	공업용	2023.03.28	담보	1,520,000	-
d	동호동 105-3*	일반공업	장	공업용	2021.02.17	담보	1,520,000	-

다. 인근지역의 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	토지면적(㎡)	거래시점	거래금액	비고
				건물면적(㎡)		건물포함단가(원/㎡)	
a	동호동 103-*	일반공업	답	1,256	2021.08.19	1,932,000,000	-
				-		1,538,216	
b	동호동 103-*외	일반공업	장	3,724	2023.12.22	7,410,760,000	-
				-		1,990,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 그 밖의 요인 보정률 산정

① 선례(사례)선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 선례(사례) 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례 중 그 가격이 대표적인 사례로 판단되는 평가선례 기호 b)를 선정함.

② 그 밖의 요인 보정률 산정

▣ 비교표준지 기호 A

표준지 기호	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 [선례(사례)기준 /공시지가기준]
A	평가선례(b) 기준 표준지가격	1,440,000	1.01722	1.000	1.103	1,615,671	1.720
	기준시점현재 비교표준지 가격	938,700	1.00089	1.000	1.000	939,535	

i. 시점수정 : 대구광역시 동구 공업지역(2023.08.04.~2025.02.28.) : 1.01722

ii. 지역요인 : 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

iii. 개별요인

비 고	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지/평가선례	1.06	1.02	1.00	1.02	1.00	1.00	1.103

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정률 결정

본건 감정평가의 적정성을 기하기 위하여, 본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 상기 제반사항을 참작하고 최근 부동산시장의 거래동향, 공시지가수준, 인근지역의 지가수준 및 평가선례 등 기타 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 증액 보정함.

비교표준지	A
그 밖의 요인보정치	1.720

6. 토지단가의 결정

기호	비교표준지 기호	비교표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출가격 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	A	938,700	1.00089	1.000	0.912	1.720	1,473,793	1,470,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물 산출근거

1. 건물신축단가 예시

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
01-01-01-01	일반주택	목조/ 목조지붕틀/시멘트기와	4	992,000	40 (35~45)
01-01-01-01	일반주택	목조/ 목조지붕틀/시멘트기와	5	906,000	40 (35~45)

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상 물건을 기준시점 현재 재생산 또는 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 평가대상 건물의 구조, 사용자재, 등급, 용도 등을 기준으로 한 건물신축단가표상 표준단가에 지방간의 차이, 양식의 구식화, 부대설비(기본적인 전기설비, 위생설비, 난방설비 등), 기타 본건 건물의 제반 상황 등을 종합 참작하여 평가대상 건물의 재조달원가를 결정하였음.

3. 감가수정

평가대상 건물에 대한 감가수정은 물리적 감가, 기능적 감가, 경제적 감가 등이 있으며, 본건의 경우 경제적 내용년수 및 경과년수, 잔존년수를 표준으로 한 정액법을 사용하였으며, 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물단가의 결정

구분	재조달원가 (원/m ²)	잔존 년수	내용 년수	건물단가 (원/m ²)	비고
2	800,000	10	40	200,000	관찰감가

VI. 그 밖의 사항

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅶ. 감정평가액 결정 의견

1. 토 지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상황, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준, 평가선례 등 참고가격 자료의 분석내용 등을 종합 참작하여 평가하였음.

2. 건 물

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

3. 제 시 외 건 물

본건 제시외건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

4. 종합의견

본건은 대구광역시 동구 동호동 소재 '반야월역' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고, 상기 제반사항 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	대구광역시 동구 동호동	100-17	대	일반공업지역	175	175	1,470,000	257,250,000	현황일부도로 감안평가 제시외건물 감안시 토지가격: ₩218,662,500
2	" [도로명주소] 대구광역시 동구 안심로55길 54-2	" 위 지상	주택	목조 세멘기와지붕 단층	43.43	43.43	200,000	8,686,000	800,000 x 10/40 관찰감가
소 계								₩265,936,000	
ㄱ	(제시외건물) 대구광역시 동구 동호동	100-17 위 지상	주택	조적조 스라브지붕 단층	(26.5)	26.5	200,000	5,300,000	관찰감가
ㄴ	"	"	창고, 세면장, 변소	조적조 스라브지붕 단층	(18.6)	18.6	150,000	2,790,000	관찰감가
ㄷ	"	"	세면장, 주방, 보일러실	블럭조 스래트지붕 단층	(13.5)	13.5	100,000	1,350,000	관찰감가
ㄹ	"	"	거실 등	새시조 및 벽돌조 판넬지붕 단층	(7.8)	7.8	150,000	1,170,000	관찰감가
ㅁ	"	"	가추	철파이프조 판넬지붕 단층	(12)	12	10,000	120,000	관찰감가
소 계								₩10,730,000	
합 계								₩276,666,000.-	
					이	하	여	백	

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 동구 동호동 소재 '반야월역' 북동측 인근에 위치하며, 부근 일대는 산업 단지 내 중.소규모의 공장, 일부 단독주택, 학교, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

간선도로 및 도시철도1호선역(반야월역) 등이 인근에 소재하여 제반 교통사정 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 대체로 등고 평탄한 세장형의 토지로서, 단독주택부지 및 일부 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남측으로 본건 일부를 포함하여 폭 약 3m 보도블럭포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역, 가축사육제한구역, 비행안전제2구역(전술), <추가기재> 하천구역에 대하여는 건설과 문의바람임.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 '사진용지' 및 '건물개황도'와 같이 제시외건물 기호 ㉠~㉡이 소재하고 있음.

(7) 공부와의 차이

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.

2)기타 : 본건 남측 일부는 현황도로로 현장조사되어 이를 감안하여 평가하였으며, 위치 및 경계확인은 지적도면을 기준으로 목적에 의하여 확인하였으니, 경매 진행 시 참고 바랍니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 2 : 목조 시멘트기와지붕 단층 건물로서,

- 외 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 내 벽 : 벽지 등 마감,
- 바 닥 : 장판지 깔기 등 마감,
- 창 호 : 목재 및 알루미늄새시창호임.

(2) 이용상태

단독주택임.

(3) 설비내역

급.배수 및 위생설비, 개별난방시설 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물 기호 ㉠~㉡이 소재하고 있으며, 제시외건물은 개략적인 실측에 의한 면적으로 사정하여 평가하였으니, 경매 진행 시 참고 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정평가요항표

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

- 1)임대관계 : 미상임.
2)기타 : 없음.

광역위치도



소재지 대구광역시 동구 동호동 100-17



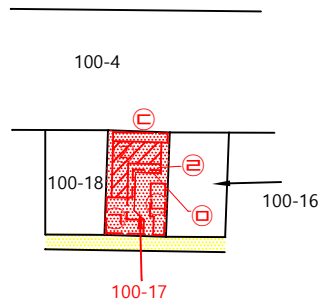
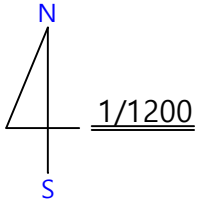
상세위치도



소재지 대구광역시 동구 동호동 100-17

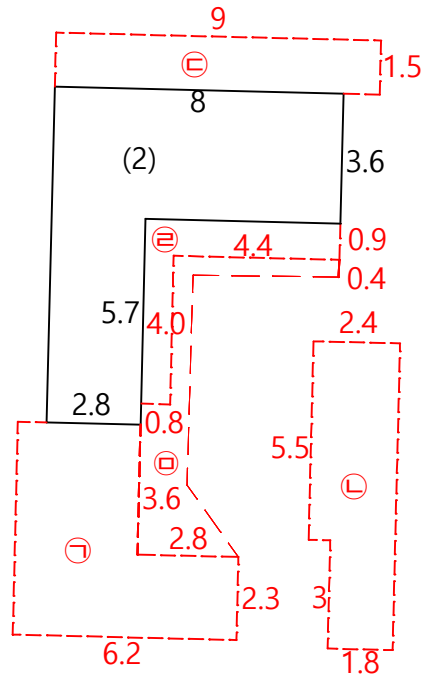
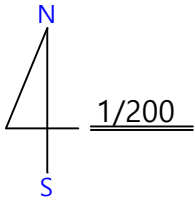


지 적 개 황 도



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도 로 선		평가건물1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물2층		제시외건물

건물개황도



면적산출근거

(2) 공부상 면적으로 사정

제시외건물

- ㉠ 조적조 스투브지붕 단층(주택) : 약 26.5m²
- ㉡ 조적조 스투브지붕 단층(창고, 세면장, 변소) : 약 18.6m²
- ㉢ 블럭조 스투브지붕 단층(세면장, 주방, 보일러실) : 약 13.5m²
- ㉣ 새시조 및 벽돌조 판넬지붕 단층(거실 등) : 약 7.8m²
- ㉤ 철파이프조 판넬지붕 단층(가추) : 약 12m²

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물2층		제시외건물



2()



