

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁
건명	최광자 외 2명 소유물건(2025타경7778)
감정서번호	경북2250408

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.

경북감정평가사사무소

(건물)감정평가표

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

감정평가사
박 권 순

(인)

감정평가액	육천팔백삼십만칠천원정 (₩68,307,000.-)		
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	대구지방법원 경매4계
소유자 (대상업체명)	최광자 외 2명 (2025타경7778)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.04.16	2025.04.16
		작성일	2025. 04. 22

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	264	건물	264	233,000	61,512,000
	<제시외 건물>	(95.0)	건물	95.0	-	6,795,000
	이	하	여	백		
합계					₩68,307,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 칠곡군 왜관읍 아곡리에 소재하는 건물로서 경매목적의 감정평가건임.

2. 대상 부동산의 개요

기호	소재지	구조	주용도	면적 (㎡)	사용승인 일자
가	경상북도 칠곡군 왜관읍 아곡리 627-1	경량철골조 판별지붕 단층	근린생활 시설	264	1996.01.18

3. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서 본건의 경우 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 시장가치를 기준으로

4. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025. 04. 16을 기준시점으로 정함.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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 2025. 04. 16일자 실지조사를 실시하였음.

6. 기타사항

가. 본건은 토지와 건물 소유자가 다른 경우의 토지를 수반하지 않은 건물만의 평가로서 이에 구매됨이 없이 귀 의뢰 건물만을 정상평가하였음.

나. 본건 평가대상 건물의 부합물 또는 종물 성격의 미등기 제시외건물() ~ ()은 귀 평가명령에 의거 평가금액을 제시하였으나 경매대상 여부는 재확인하시기 바람.

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. 본건 대상물건(건물)에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용하여 건물은 그 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 등을 고려한 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가격을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 건물의 감정평가

1. 감정평가방법의 적용

본건 건물을 감정평가에 관한 규칙 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 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
2024	03-01 -04-02	점포 및 상가	블록조/목조지붕틀 /소골슬레이트	5	883,000	40

나. 부대설비 보정단가(출처: 한국부동산원 건축물 재조달원가 - 2024년)

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

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 재조달원가의 결정

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

구분	기호가)건물
재조달원가 (원/㎡)	850,000

3. 건물단가의 감정평가

건물 기호	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	잔존 년수	잔가율	결정단가 (원/㎡)	비 고
가	850,000	40	11	11/40	233,000	1996.01.18. 사용승인

IV. 감정평가액 결정 의견

상기 평가대상 건물은 원가법으로 평가한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하며 상세한 물건별 평가금액은 토지(건물)감정평가명세표를 참고하시기 바람.

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	
가	경상북도 칠곡군 왜관읍 아곡리 [도로명주소] 경상북도 칠곡군 왜관읍 아곡5길 180 위지상	627-1	제2종 근린생활 시설	경량철골조 판넬지붕 단층 일반음식점 주차장	170.64	264	233,000	61,512,000	850,000 × 11/40 주차장부분 현황 음식점
					93.36				
					소 계				
ㄱ	<제시외건물> 경상북도 칠곡군 왜관읍 아곡리	627-1 지상	현관	조적조 스라브지붕 단층	(10.0)	10.0	123,000	1,230,000	450,000 × 11/40
ㄴ	동소	627-1 지상	다용도실	브록조 스레트지붕 단층	(48.0)	48.0	60,000	2,880,000	120,000 × 10/20
ㄷ	동소	627-1 지상	작업실	철파이프조 강판지붕 단층	(16.0)	16.0	30,000	480,000	60,000 × 10/20

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	
ㄹ	동소	627-1 지상	다용도실	관별조 관별지붕 단층	(21.0)	21.0	105,000	2,205,000	210,000 × 15/30
								₩6,795,000	
								₩68,307,000.-	
				이	하	여	백		

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

- 기호가) 경량철골조 판넬지붕 단층건으로
- 외벽 : 벽돌, 타일, 아연강판 등
 - 내벽 : 벽지, 타일, 원목 및 합판 등
 - 바닥 : 세멘콘크리트위 에폭시, 세멘콘크리트, 장판지 및 타일 등
 - 창호 : 새시창호임.

(2) 이용상태

본건은 공부상 주차장 부분 포함해서 전부 근린생활시설(음식점)으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비 및 객실 방부분 전기판넬 난방시설 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 중물

지적 및 건물개황도 참조.

(5) 공부와의 차이

본건 건물 일부의 공부상 용도는 주차장이나 실제 음식점으로 이용중임.

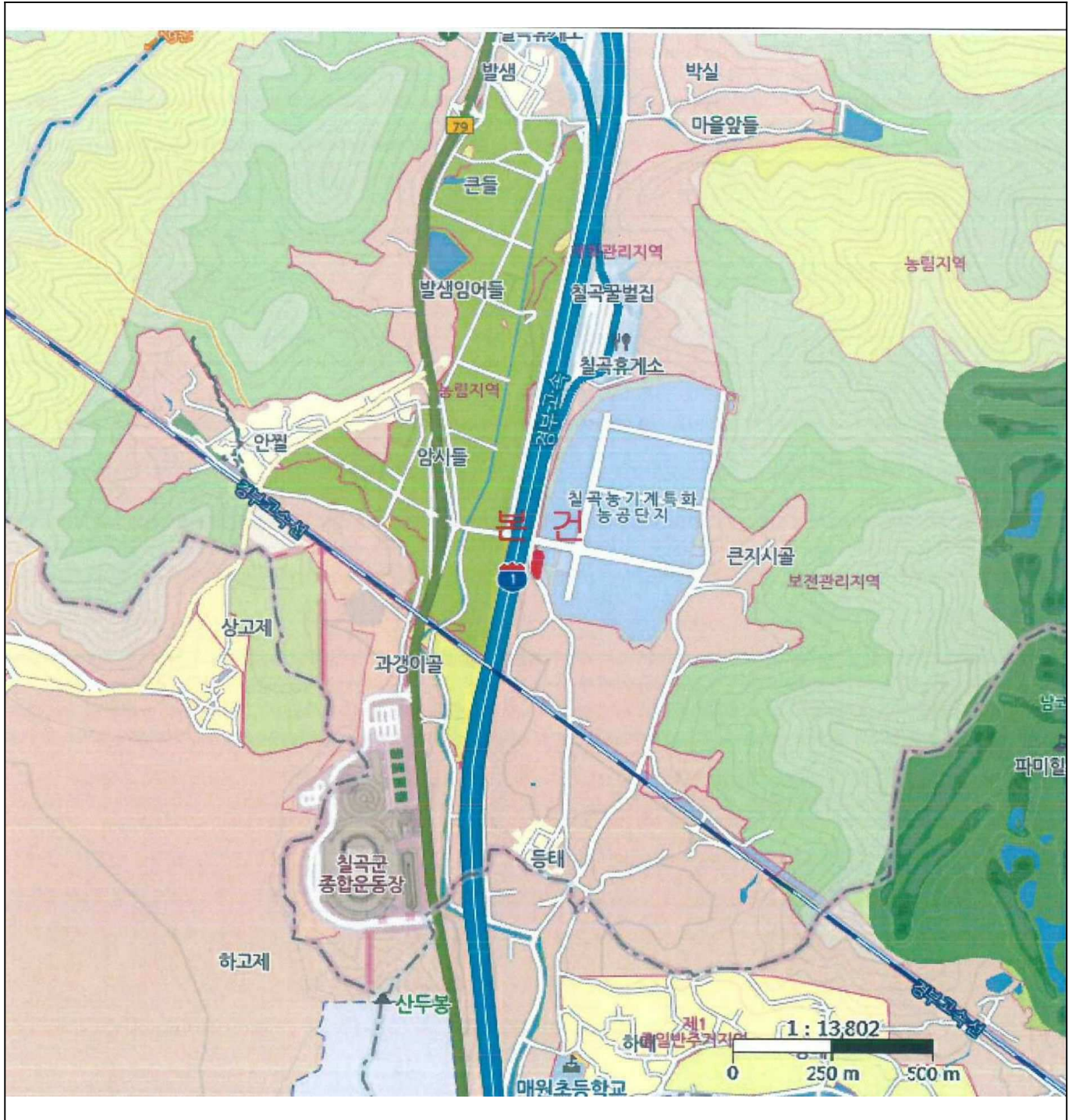
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 등은 미상임.
- 본건 건물 및 제시외건물 일부는 일부 아곡리 627-1외 지상에 소재할 수 있는 바 정확한 위치 등은 측량을 요함.

광역위치도



소재지 경상북도 칠곡군 왜관읍 아곡리 627-1



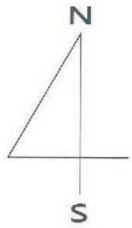
위치도



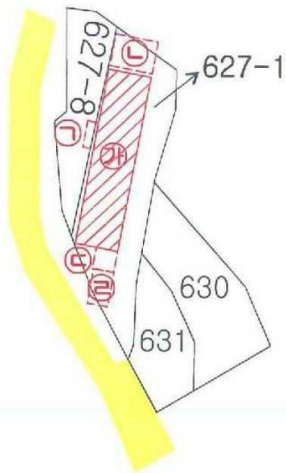
소재지	경상북도 칠곡군 왜관읍 아곡리 627-1
-----	------------------------



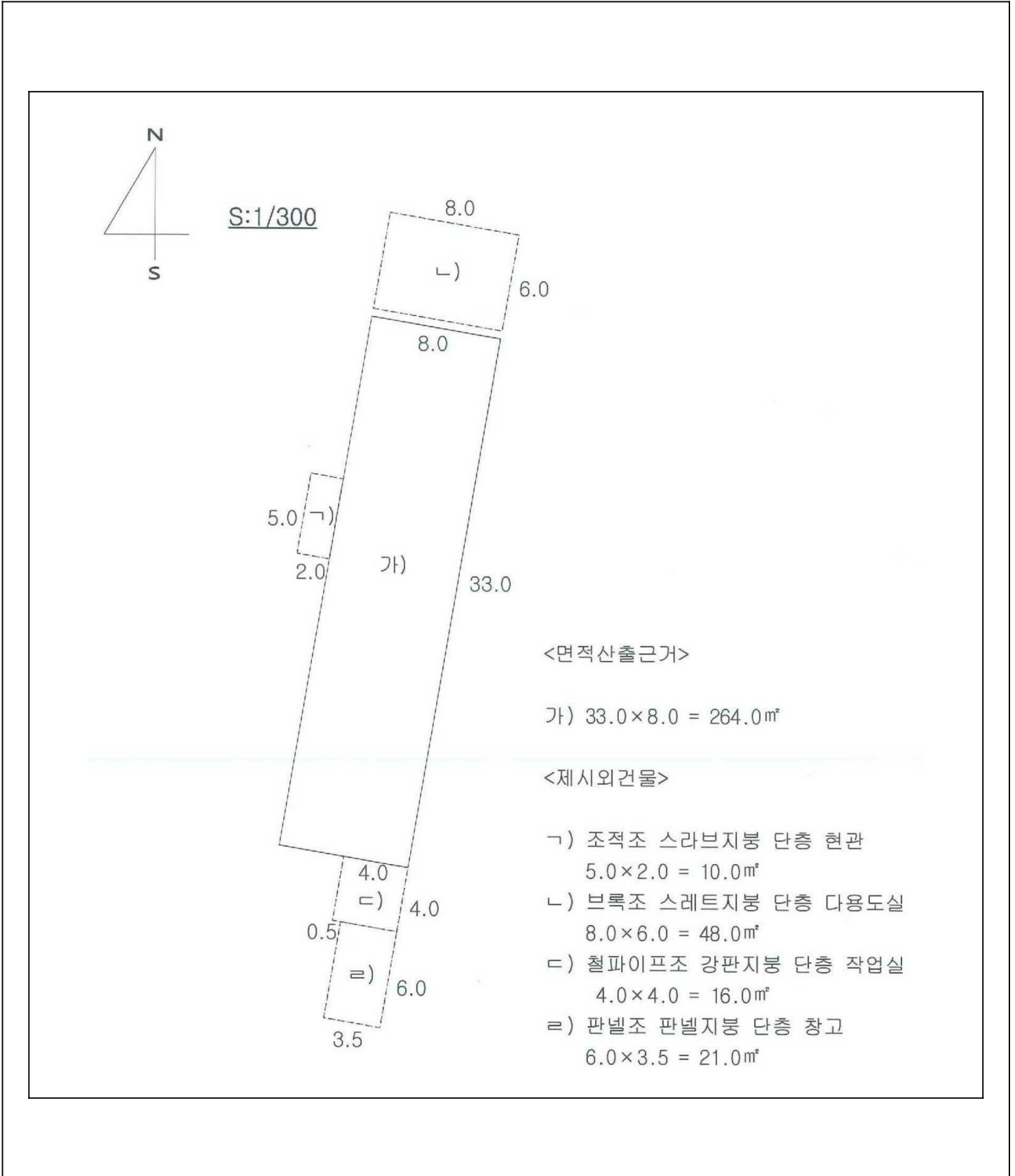
지 적 도



S:1/1,200



건 물 개 황 도



사 진 용 지



기호 가)건물

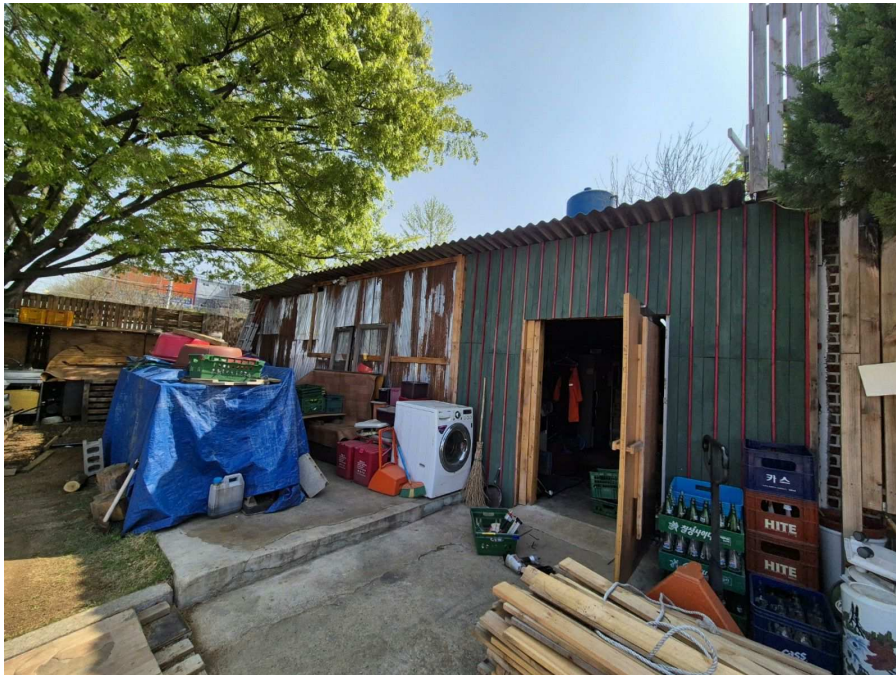


기호 가)건물

사 진 용 지



제시외건물 ㄱ)



제시외건물 ㄴ)

사 진 용 지



제시외건물 ㄷ)



제시외건물 ㄹ)