

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 윤수연 소유불건(2024타경128228  
부동산임의경매) 대구광역시 남구  
대명동 3040-49 소재 부동산  
의뢰인: 대구지방법원  
사법보좌관 권준식  
감정평가서번호: 1241212-3004

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)통일감정평가법인 대구경북지사

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
한태균

(주)통일감정평가법인 대구경북지사 지사장 한태균 (서명또는인)

|                |   |             |            |                         |              |             |
|----------------|---|-------------|------------|-------------------------|--------------|-------------|
| 감정평가액          | 삼억육천삼백오십사만칠천오백칠십원정 (₩363,547,570.-)   |             |            |                         |              |             |
| 의뢰인            | 대구지방법원<br>사법보좌관 권준식   |             | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |              |             |
| 제출처            | 대구지방법원 경매10계  |             | 기준가치       | 시장가치                    |              |             |
| 소유자<br>(대상업체명) | 윤수연<br>(2024타경128228)   |             | 감정평가<br>조건 | -                       |              |             |
| 목록표시<br>근거     | 귀 제시목록  |             | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일          |             |
| 기타<br>참고사항     | -   |             | 2025.01.13 | 2025.01.10 ~ 2025.01.13 | 2025.01.14   |             |
| 감정<br>평가<br>내용 | 공부(公簿)(의뢰)  |             | 사정         |                         | 감정평가액        |             |
|                | 종류  | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량             | 단가           | 금액          |
|                | 토지  | 182.8       | 토지         | 182.8                   | 1,840,000    | 336,352,000 |
|                | 건물  | 82.05       | 건물         | 82.05                   | -            | 26,934,570  |
|                | (제시외건물)   | (3)         | 건물         | 3                       | 87,000       | 261,000     |
| 합계             |   |             |            |                         | ₩363,547,570 |             |
| 심사<br>확인       | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. |             |            |                         |              |             |
|                | 심사자 : 감정평가사<br>문광호  |             |            | (인)                     |              |             |

# 토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지  | 지번            | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조     | 면 적 (㎡) |       | 감 정 평 가 액 |                       | 비 고  |
|------------|--|---------------|-----------------|----------------------|---------|-------|-----------|-----------------------|--|
|            |  |               |                 |                      | 공 부     | 사 정   | 단 가       | 금 액                   |  |
| 1          | 대구광역시<br>남구<br>대명동                             | 3040-49       | 대               | 제2종<br>일반주거지역        | 182.8   | 182.8 | 1,840,000 | 336,352,000           |  |
| 가          | "<br>[도로명주소]<br>대구광역시<br>남구<br>성당로30길<br>23-29 | 위지상<br>제1호    | 주택1동            | 세멘벽돌조<br>세멘외집<br>평가건 | 24평2홀2작 | 80.07 | 333,000   | 26,663,310            | 1,000,000<br>x 15/45<br>관찰감가<br>실제: 개량<br>강판지붕 |
| 나          | "  | "             | 창고1동            | 세멘부록조<br>육집<br>평가건   | 6홀      | 1.98  | 137,000   | 271,260               | 550,000<br>x 10/40<br>관찰감가                     |
| <b>소 계</b> |  |               |                 |                      |         |       |           | <b>₩363,286,570</b>   |  |
| ㄱ          | <제시외건물><br>대구광역시<br>남구<br>대명동                  | 3040-49<br>지상 | (창고)            | 블럭조<br>스라브지붕<br>단층   | (3)     | 3     | 87,000    | 261,000               | 350,000<br>x 10/40<br>관찰감가                     |
| <b>소 계</b> |  |               |                 |                      |         |       |           | <b>₩261,000</b>       |  |
| <b>합 계</b> |  |               |                 |                      |         |       |           | <b>₩363,547,570.-</b> |  |
|            |  |               |                 | 이                    | 하       | 여     | 백         |                       |  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I

## 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 남구 대명동 소재 '성명초등학교' 북측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, '대구지방법원'의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 감정평가 하였습니다.

### 3. 감정평가조건

없습니다.

### 4. 실지조사기간 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 01월 10일, 13일(2일간)입니다.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 01월 13일로 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

### 가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

### 나. 감정평가방법의 적용

#### 1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
  - 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
  - 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

## 2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지, 건물을 개별로 감정평가하였습니다.
- 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- 본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가하되 현상 및 관리상태 등을 고려하여 감가수정은 관찰감가법을 병용하였으며, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였습니다.
- 제시외건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 개략적인 실측에 의거 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으니 경매진행시 소유권 및 일괄 경매여부를 재확인 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 6. 그 밖의 사항

- 본건은 현장조사일 현재 시건장치로 인해 내부진입이 곤란한 상태이며, 소유자 및 거주인 부재인바 내부현황 등은 동유형 물건의 표준적 이용상황을 상정하였으니 경매진행시 참고바랍니다.
- 본건 남동측의 진입로(대명동 3040-51번지)는 토지등기사항전부증명서상 소유자 ‘박 00’ 으로 확인되니 경매진행시 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상 부동산의 개요

### 1. 평가대상 토지

| 구분 | 소재지                  | 지목 | 면적 (㎡) | 이용 상황 | 용도지역 | 접면 도로  | 형 상 지 세 | 2024년 개별공시지가 (원/㎡) |
|----|----------------------|----|--------|-------|------|--------|---------|--------------------|
| 1  | 대구광역시 남구 대명동 3040-49 | 대  | 182.8  | 주거용   | 2종일주 | 세로 (불) | 정방형 평 지 | 716,700            |

### 2. 평가대상 건물

| 구분 | 소재지                  | 규모 | 용도 | 구조         | 연면적 (㎡)         | 사용승인일자     |
|----|----------------------|----|----|------------|-----------------|------------|
| 가  | 대구광역시 남구 대명동 3040-49 | 단층 | 주택 | 세멘벽돌조 세멘와즙 | 80.07 (24평2흡2작) | 1978.01.30 |
| 나  | 대구광역시 남구 대명동 3040-49 | 단층 | 창고 | 세멘부록조 육즙   | 1.98 (6흡)       | 1978.01.30 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

#### 나. 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

##### 2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지 'A'를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

| 구 분 | 소재지         | 지목 | 면적 (㎡) | 이용 상황 | 용도지역 | 접면 도로  | 형 상 지 세 | 공시지가 (원/㎡) |
|-----|-------------|----|--------|-------|------|--------|---------|------------|
| A   | 대명동 3040-15 | 대  | 120.3  | 단독 주택 | 2종일주 | 세로 (불) | 세장형 평지  | 711,100    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

### 1) 비교표준지(A) 시점수정치

| 소재지         | 용도지역 | 산정기간                          | 변동률(%)             | 비고   |
|-------------|------|-------------------------------|--------------------|--|
| 대구광역시<br>남구 | 주거지역 | 2024.01.01<br>~<br>2025.01.13 | 0.701<br>(1.00701) | 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.608<br>2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.063<br><br>(1+0.00608) × (1+0.00063 × 44/30)<br>≒ 1.00701 |

※ 2024년 12월 이후 지가변동률이 미고시 되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## 라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지(A) 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

[주거지대]

| 조 건   | 개 별 요 인 항 목           |  |
|-------|-----------------------|--|
|       | 항 목                   | 세 부 항 목                                  |
| 가로조건  | 가로의 폭,<br>구조 등의<br>상태 | 폭  |
|       |                       | 포장                                       |
|       |                       | 보도                                       |
|       |                       | 계통 및 연속성                                 |
| 접근조건  | 교통시설과의 접근성            | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성                     |
|       | 상가와의 접근성              | 인근상가와의 거리 및 편의성                          |
|       | 공공 및<br>편익시설과의 접근성    | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등    |
| 환경조건  | 자연환경                  | 일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등                     |
|       | 인근환경                  | 인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성                  |
|       | 공급 및<br>처리시설의 상태      | 상수도, 하수도, 도시가스 등                         |
|       | 위험 및 혐오시설 등           | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무<br>특별고압선 등과의 거리 등 |
| 획지조건  | 면적, 접면너비, 깊이,<br>형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이                             |
|       |                       | 부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등                   |
|       | 방위, 고저 등              | 방위, 고저, 경사지 등                            |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및<br>규제정도     | 용도지역, 지구, 구역                             |
|       |                       | 기타 규제(입체이용제한 등)                          |
| 기타조건  | 기타                    | 장래의 동향                                   |
|       |                       | 기타                                       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치

| 구 분                | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 격차율   |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|
| 기호(1)<br>/비교표준지(A) | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00   | 1.00  | 1.000 |
| 결정의견               |       |       |       |       |        |       |       |

### 기호(1)은

비교표준지(A) 대비 전반적인 개별요인 대등합니다.

## 바. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 '토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것'으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누 16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

### 2) 산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\
 &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 인근 유사토지의 지가수준

|          |  |
|----------|--|
| 인근 유사 토지 | 본건 인근의 제2종일반주거지역 내 세로변 대지의 시세는 위치, 도로조건 및 접근성 등에 따라 약 @1,900,000원/㎡ ~ @2,100,000원/㎡ 수준입니다. |
|----------|--|

## 4) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

| 구분 | 소재지         | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 접면 도로  | 토지단가 (원/㎡) | 평가 목적 | 기준시점       |
|----|-------------|----|--------|-------------|--------|------------|-------|------------|
| #1 | 대명동 0000-00 | 대  | 142.8  | 2종일주 (주거용)  | 세로 (불) | 1,930,000  | 경매    | 2023.12.07 |
| #2 | 대명동 0000-00 | 대  | 97.5   | 2종일주 (주거용)  | 세로 (불) | 1,770,000  | 경매    | 2024.07.18 |
| #3 | 대명동 0000-00 | 대  | 198    | 2종일주 (주거용)  | 소로 각지  | 2,180,000  | 경매    | 2024.04.17 |

## 5) 인근 거래사례

### ■ 토지만의 거래

(출처 : 등기사항전부증명서 / KAIS, 원단위 절사)

| 구분 | 소재지         | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 접면 도로  | 총거래금액 (토지단가 (원/㎡))       | 거래시점       |
|----|-------------|----|--------|-------------|--------|--------------------------|------------|
| #a | 대명동 0000-00 | 대  | 157.4  | 2종일주 (주거용)  | 세로 (가) | 290,000,000 (@1,842,430) | 2024.02.16 |

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적.

※ 상기 거래사례는 노후주택(1977년 준공)을 포함한 거래사례로서, 통상적인 거래관행 등을 고려하여 거래 금액 전체를 토지가액으로 봄.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 그 밖의 요인 분석

### ■ 적용사례 선정

|           |   |
|-----------|---|
| 적용사례      | 기호 (#1)   |
| 적용사례 선정의견 | 상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다. |

### ■ 적용사례 시점수정치

| 적용 사례 | 시점수정 기간                 | 시점수정치   | 비고            |
|-------|-------------------------|---------|---------------|
| #1    | 2023.12.07 ~ 2025.01.13 | 1.00713 | 대구광역시 남구 주거지역 |

### ■ 지역요인 비교

- 비교표준지(A)와 적용사례(#1)은 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.000)

### ■ 개별요인 비교

| 구 분                 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 격차율   |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|
| 비교표준지(A) / 적용사례(#1) | 1.00  | 0.95  | 1.00  | 1.00  | 1.00   | 1.00  | 0.950 |

결정의견

### 비교표준지(A)는

적용사례(#1) 대비 접근조건(상가와외의 접근성 등)에서 열세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)와 적용사례(#1)의 비교

| 구 분             | 가 격       | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 산정가격      | 격 차 율 |
|-----------------|-----------|---------|-------|-------|-----------|-------|
| 적용사례기준<br>표준지가격 | 1,930,000 | 1.00713 | 1.000 | 0.950 | 1,846,573 | 2.579 |
| 기준시점<br>표준지가격   | 711,100   | 1.00701 | —     | —     | 716,085   |       |

7) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

| 비교표준지 | 용도지역      | 그 밖의 요인 보정치 |
|-------|-----------|-------------|
| A     | 제2종일반주거지역 | 2.57        |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1) 토지단가 산정

| 구 분 | 공시지가<br>(원/㎡) | 시점수정    | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그 밖의<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) |
|-----|---------------|---------|----------|----------|------------|---------------|---------------|
| 1   | 711,100       | 1.00701 | 1.000    | 1.000    | 2.57       | 1,840,338     | 1,840,000     |

### 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 구 분                  | 면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 시산가액(원)            | 비 고 |
|----------------------|-------|-----------|--------------------|-----|
| 1                    | 182.8 | 1,840,000 | 336,352,000        | -   |
| 공시지가기준법에 의한 시산가액(합계) |       |           | <b>336,352,000</b> |     |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법

### 가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

### 나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례(#a)를 비교사례로 선정하였습니다.

| 구분 | 소재지         | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 접면 도로  | 토지단가 (원/㎡) | 거래시점       |
|----|-------------|----|--------|-------------|--------|------------|------------|
| #a | 대명동 0000-00 | 대  | 157.4  | 2종일주 (주거용)  | 세로 (가) | 1,842,430  | 2024.02.16 |

### 다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

### 라. 시점수정

| 적용 사례 | 시점수정 기간                 | 시점수정치   | 비고            |
|-------|-------------------------|---------|---------------|
| #a    | 2024.02.16 ~ 2025.01.13 | 1.00645 | 대구광역시 남구 주거지역 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례 기호(#a)은 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다.(1.000)

## 바. 개별요인 비교

| 구 분                | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 격차율   |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|
| 기호(1)<br>/거래사례(#a) | 0.99  | 1.00  | 1.00  | 1.05  | 1.00   | 1.00  | 1.040 |
| 결정의견               |       |       |       |       |        |       |       |

### 기호(1)은

거래사례(#a) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세이나, 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

### 1) 토지단가 산정

| 구분 | 거래사례<br>(원/㎡) | 사정보정 | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) |
|----|---------------|------|----------|----------|----------|---------------|---------------|
| 1  | 1,842,430     | 1.00 | 1.00645  | 1.000    | 1.040    | 1,928,486     | 1,920,000     |

### 2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 구분                   | 면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 시산가액(원)            | 비고 |
|----------------------|-------|-----------|--------------------|----|
| 1                    | 182.8 | 1,920,000 | 350,976,000        | -  |
| 거래사례비교법에 의한 시산가액(합계) |       |           | <b>350,976,000</b> |    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 토지가액의 결정

### 가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

| 구 분 | 공시지가기준법            | 거래사례비교법            | 비 고   |
|-----|--------------------|--------------------|-------|
| 토지  | <u>336,352,000</u> | <u>350,976,000</u> | 약 96% |

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

### 나. 토지가액의 결정

| 구 분       | 면적(m <sup>2</sup> ) | 감정평가액(원)           | 비 고 |
|-----------|---------------------|--------------------|-----|
| 1         | 182.8               | 336,352,000        | -   |
| 감정평가액(합계) |                     | <u>336,352,000</u> |     |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 건물가액의 산출근거

### 1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국감정평가사협회 발간 건축물 재조달원가 자료집 상의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

### 2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

#### 가. 표준단가

(2023년도 건축물 재조달원가 자료집/한국감정평가사협회)

| 분류번호        | 용도   | 구조             | 급수 | 표준단가<br>(원/㎡) | 내용연수          |
|-------------|------|----------------|----|---------------|---------------|
| 01-01-02-05 | 일반주택 | 벽돌조/목조지붕틀/금속기와 | 5  | 1,016,000     | 45<br>(40~50) |

#### 나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 위생설비, 전기설비, 난방설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 '재조달원가'와, 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 본건의 '경제적 내용연수'를 아래와 같이 결정하였습니다.

| 구 분 | 재조달원가<br>(원/㎡) | 보정단가<br>(원/㎡) | 재조달원가<br>결정<br>(원/㎡) | 경제적<br>내용연수 결정 | 비 고 |
|-----|----------------|---------------|----------------------|----------------|-----|
| (가) | 1,000,000      | 0             | 1,000,000            | 45             | -   |
| (나) | 550,000        | 0             | 550,000              | 40             | -   |

## 3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하되 현상 및 관리상태 등을 고려하여 감가수정은 관찰감가법을 병용하였으며, 기준시점 현재 별도의 기능적, 경제적 감가요인은 없는 것으로 판단됩니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 건물가액의 결정

### 가. 건물단가 결정

| 구 분 | 재조달원가<br>(원/㎡) | 내용<br>연수 | 경과<br>연수 | 잔존<br>연수 | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 비고   |
|-----|----------------|----------|----------|----------|---------------|---------------|------|
| (가) | 1,000,000      | 45       | 30       | 15       | 333,333       | 333,000       | 관찰감가 |
| (나) | 550,000        | 40       | 30       | 10       | 137,500       | 137,000       | 관찰감가 |

### 나. 건물가액의 결정

| 구 분       | 적용단가<br>(원/㎡) | 면적<br>(㎡) | 감정평가액(원)          | 비고   |
|-----------|---------------|-----------|-------------------|------|
| (가)       | 333,000       | 80.07     | 26,663,310        | 관찰감가 |
| (나)       | 137,000       | 1.98      | 271,260           | 관찰감가 |
| 감정평가액(합계) |               |           | <b>26,934,570</b> |      |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액 결정

| 구 분       | 면적<br>(㎡) | 감정평가액(원)           | 비고   |
|-----------|-----------|--------------------|------|
| 토 지       | 182.8     | 336,352,000        | -    |
| 건 물       | 82.05     | 26,934,570         | 관찰감가 |
| 제시외건물     | (3)       | 261,000            | 관찰감가 |
| 감정평가액(합계) |           | <b>363,547,570</b> |      |

# 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 남구 대명동 소재 '성명초등학교' 북측 인근에 위치하며, 부근일대는 단독주택, 다가구주택, 점포 및 학교 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건인근까지 차량출입 가능하며, 제반교통사정 보통시 됩니다.

## (3) 형태 및 이용상태

정방형에 가까운 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중 입니다.

## (4) 인접 도로상태

남측으로 폭 약 3m의 도로와 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(녹색환경과 문의바람)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(대구성명초등학교, 세부사항은 남부교육청 별도확인)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

별첨 '지적 및 건물개황도' 참조

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상입니다.
- 2)기타:—

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

(가)세멘벽돌조 개량기와지붕 단층건으로,  
 외벽:화강석붙임, 외장타일마감 등  
 내벽:벽지마감 및 일부 타일마감 등  
 바닥:장판지 깔기 및 일부 타일마감 등  
 창호:새시 창호 입니다.

(나)세멘부록조 육즙 단층건으로,  
 외벽:몰탈위페인팅마감 등  
 내벽:몰탈위페인팅마감 등  
 바닥:콘크리트마감 등 입니다.

## (2) 이용상태

(가):'주택'  
 (나):'창고'로 이용 중 입니다.

## (3) 설비내역

(가):위생설비 및 급배수설비 되어있습니다.

## (4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물개황도' 참조

## (5) 공부와의 차이

기호(가)의 공부상 구조는 '세멘와즙'이나, 실제 '개량강판지붕' 입니다.

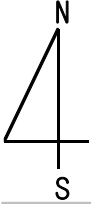
# 건물감정평가요항표

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

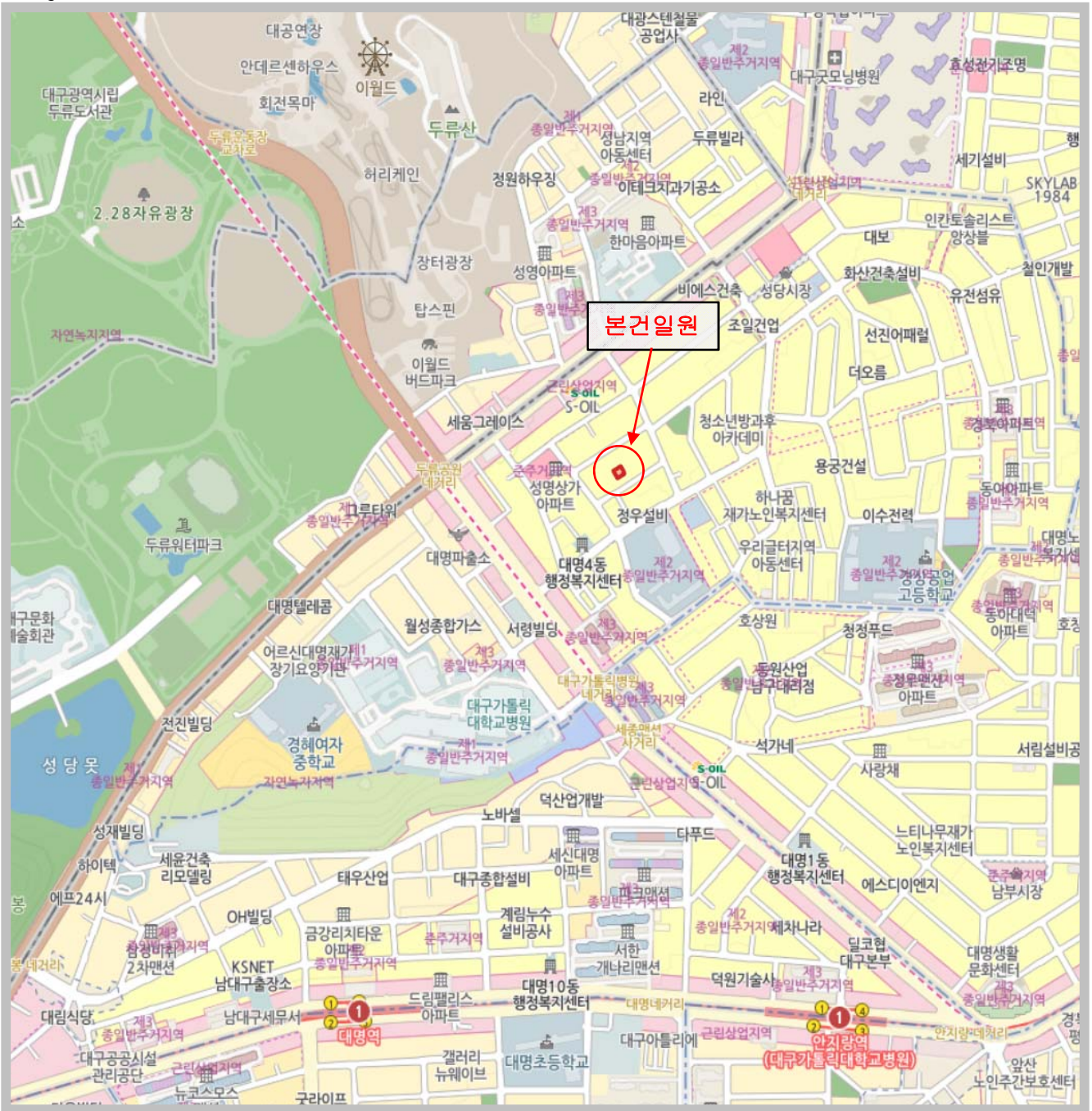
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상입니다.
- 2)기타:—

# 광역위치도

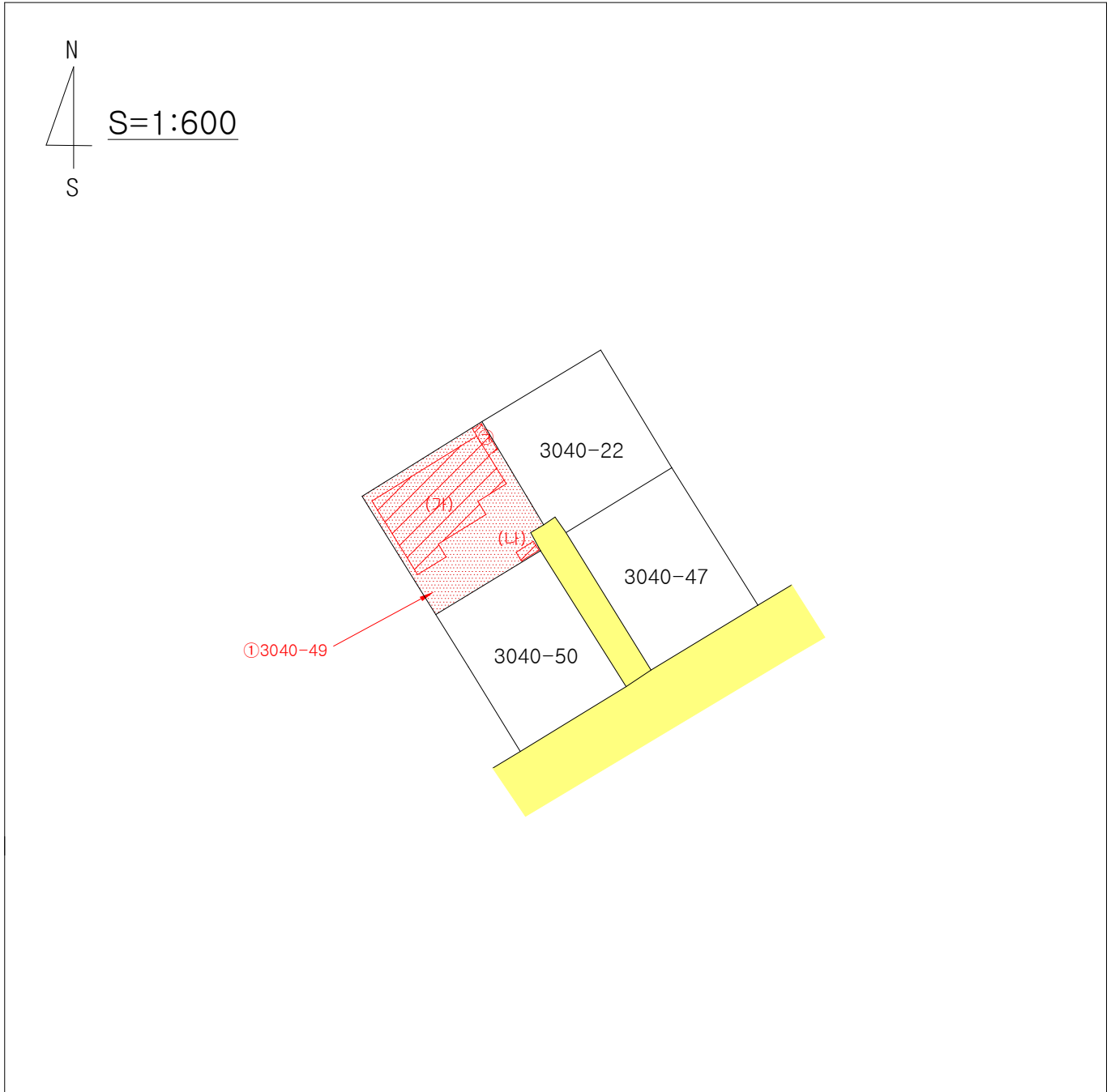


|     |                      |
|-----|----------------------|
| 소재지 | 대구광역시 남구 대명동 3040-49 |
|-----|----------------------|



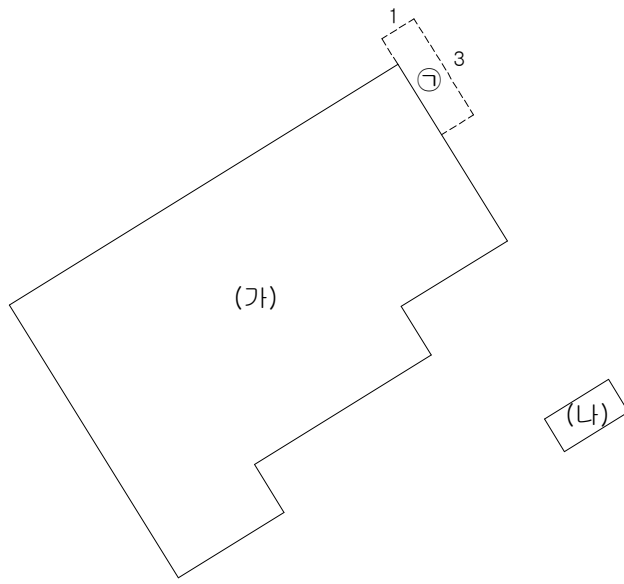
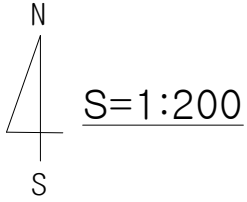


# 지 적 및 건 물 개 황 도



|        |  |             |  |         |  |             |
|--------|--|-------------|--|---------|--|-------------|
| 범<br>례 |  | 평가대상토지      |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물3층이상    |
|        |  | 도<br>로<br>선 |  | 평가건물 1층 |  | 평가제외건물(등기)  |
|        |  | 도시계획선       |  | 평가건물 2층 |  | 평가제외건물(미등기) |

# 건 물 개 황 도



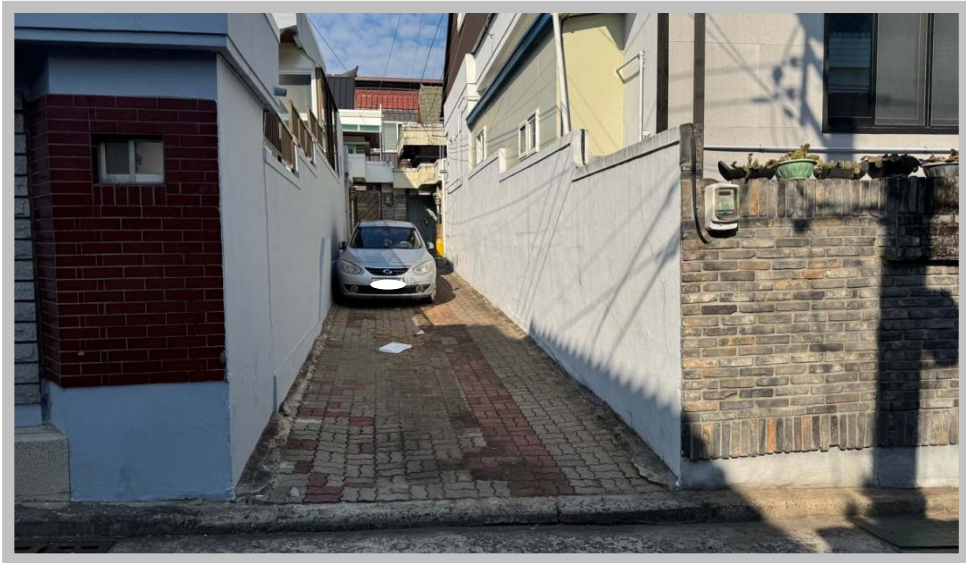
[면적산출근거]  
(가),(나) 공히 제시목록상 면적으로 사정

[제시외건물]  
㉠블럭조 스라브지붕 단층 (참고) 약 3㎡

# 사 진 용 지



[본 건 전 경]



[본 건 진입로 전경]

# 사 진 용 지



[제시외건물 기호㉠]



[주 변 전 경]

# 회 보 서

우)42187 대구광역시 수성구 지범로 65 4층(지산동)  
E-Mail : tongtg@KAPALAND.CO.KR

TEL. 053-764-0076  
FAX. 053-764-3113

문서번호 : 1241212-3004

시행일자 : 2025-01-14

수 신 : 대구지방법원 사법보좌관 권준식

참 조 : 경매10계

제 목 : 감 정 의뢰 에 대 한 회 보

|             |          |  |                       |  |  |
|-------------|----------|--|-----------------------|--|--|
| 선결          |          |  | 지                     |  |  |
| 접<br>수      | 일자<br>시간 |  | 시                     |  |  |
|             | 번호       |  | 결<br>재<br>·<br>공<br>람 |  |  |
| 처<br>리<br>과 |          |  |                       |  |  |
| 담<br>당<br>자 |          |  |                       |  |  |

1. 저희 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.12.12자 귀 제 『2024타경128228』호로 저희 법인에 의뢰하신 『윤수연 소유물건(2024타경128228 부동산임의경매) 대구광역시 남구 대명동 3040-49 소재 부동산』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부  
2. 청구서 1 부

(주)통일감정평가법인 대구경북지사

지사장 한태균

# 수수료 청구서

( 전화: 053-764-0076, FAX: 053-764-3113 )

문서번호 : 1241212-3004

수신 : 대구지방법원  
사법보좌관 권준식 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.12.12 자 귀 제 『 2024타경128228 』 호로  
의뢰하신 『 윤수연 소유물건(2024타경128228 부동산임의경매) 대구광역시 남구 대명동 』 에  
3040-49 소재 부동산  
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를  
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청구내역

| 과목      | 금액      | 비고   |
|---------|---------|--|
| 평가 수수료  | 435,922 |  |
| 실비      | 212,000 | (200,000+313,547,570 x 11/10,000)x<br>0.8배 ≒ 435,922 |
| 여비      | -       |  |
| 토지조사비   | 20,000  |  |
| 물건조사비   | 21,000  |  |
| 공부발급비   | 8,000   |  |
| 기타 실비   | 8,000   |  |
| 비소계     | 261,000 |  |
| 특별용역비   | -       |  |
| 공급가액    | 696,000 | 1,000원 미만 절사   |
| 부가세     | 69,600  |  |
| 합계      | 765,600 |  |
| 기납부 착수금 | -       |  |
| 정산청구액   | 765,600 |  |

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

아이엠뱅크 504-10-103122-1  
(주)통일감정평가법인 대구경북지사

(주)통일감정평가법인 대구경북지사  
지사장 한태균