

감정평가서

건명	김규희 소유물건(2025타경871)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규
평가서번호	SE252-0605038



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
최상황

(인)

감정평가액	일십일억오천칠백사십칠만사천칠백원정(₩1,157,474,700.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	김규희 (2025타경871)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.08	2025.07.07 ~ 2025.07.08	2025.07.08	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	239.8	토지	239.8	2,520,000	604,296,000
	건물	396.39	건물	396.39	-	553,178,700
		이	하	여	백	
합계						₩1,157,474,700
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지건물 감정평가명세서

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 지묘동	1360	대	제1종 일반주거지역	239.8	239.8	2,520,000	604,296,000	
2-가	“ [도로명주소] 대구광역시 동구 동화천로72길 18	1360 위 지상	단독주택	철근콘크리트조 (철근) 콘크리트지붕 4층 1층 2층 3층 4층					
					118.44	118.44	1,080,000	127,915,200	1,200,000 x45/50
					99.06	277.95	1,530,000	425,263,500	1,700,000 x45/50
					99.06				
					79.83				
합 계								₩1,157,474,700.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 동구 지묘동에 소재하는 “팔공중학교” 남동측 인근에 위치하는 “토지·건물”로서, 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	비고
1	대구광역시 동구 지묘동 1360	대	239.8	1종일반주거	주상용 건부지	-

나. 건물

기호	소재지	구조	층	용도	면적 (㎡)	사용승인일
2-가	대구광역시 동구 지묘동 1360	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층	1층	일반음식점	118.44	2020.05.08
			2층	다가구주택	99.06	
			3층	다가구주택	99.06	
			4층	다가구주택	79.83	

3. 감정평가에 관한 근거규정 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

본건 기준시점은 가격조사 완료일인 2025.07.08.을 기준으로 하였으며, 본건의 현황과 가격조사 등을 위한 실지조사는 2025.07.07.에 실시하였음.

5. 평가방법 및 기타 평가의견

가. 본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거한 공시지가기준법에 따라, 본건 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정과 용도지역·이용상황·주변환경·지형·지세·기타 가치형성에 영향을 미치는 제반 지역요인 및 개별요인을 비교, 분석하고 시세 및 그 밖의 요인을 종합 참작하여 평가하였으며, 거래사례비교법에 의하여 시산가액의 합리성을 검토하였음.

나. 본건 건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 부대설비, 시공 및 관리상태, 이용상태 등을 종합 참작하여 재조달원가에 감가수정하여 그 가치를 구하는 원가법으로 평가하였음.

다. 별첨 “지적 및 건물개황도”에서와 같이 본건 건물의 확장형발코니 부분은 건물에 포함하여 평가하였음.

II. 토지 평가액 산정

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교표준지 공시지가 선정(2025.1.1기준)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제 상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.1.1)

기호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m ²)	비고
A	지묘동 1358-2	237.5	대	주상나지	1종일주	중로한면	세장형평지	1,426,000	-

나. 시점수정

국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

지역/기간	용도지역/변동률	비고
대구광역시 동구 (25.01.01~25.07.08)	주거지역 1.00604 (0.604% 상승)	2025.01.01~2025.05.31 : 0.476 직전월 : 2025.05.01~2025.05.31 : 0.104 2025.06.01~2025.07.08 : (직전월 유추적용) $(1+0.00476) \times (1+0.00104 \times 38/31)$ ≒ 1.00604 (0.604% 상승)

※ 미고시월은 직전월을 유추적용함.

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함. (1.00)

라. 개별요인 비교

↓

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(1)

조건	항목	세항목	격차율	검토의견
			표준지(A)	
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	대등함
		포장		
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	대등함
		공공시설의 접근성 (관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부 교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)		
환경조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	규모, 형상 등	면적	1.02	접면도로상태 등에서 우세함
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
누계			1.020	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가대상토지의 적정한 가액산출을 위하여 토지가 소재하는 인근지역의 평가사례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

2) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
1	2022.03.22	지묘동 135*-1	대	288.6	제1종일반주거	2,330,000	담보평가
	개별지가(2022.01):@1,450,000/㎡						
2	2024.10.25	지묘동 136*-6	대	246.7	제1종일반주거	2,450,000	담보평가
3	2023.08.30	지묘동 136*-3	대	248	제1종일반주거	2,300,000	담보평가

3) 인근지역의 거래사례

↓

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지		지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역			토지	건물	일괄단가(/㎡)
4	2022. 10. 28	지묘동 135*6		대	240.5	399.46	1,290,000,000
		제1종일반주거지역					(5,363,820/㎡)
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [a]	감가 수정 [b]	건물적용 단가 [c]= a × b	건물 배분금액 [d]= c × 면적	토지 배분금액 [e]= 총금액-d	토지배분단가 (/㎡) [e]/토지면적
		1,800,000	48/50	1,728,000	690,266,880	599,733,120	<u>2,493,690/㎡</u>
사용승인일:2020-10-12							
개별지가(2022.01):@1,450,000/㎡							
5	2021.09.10	지묘동 136*7		대	237.6	-	520,000,000
		제1종일반주거지역					(2,188,550/㎡)
개별지가(2021.01):@1,045,000/㎡							

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해 지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래사례를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정함.

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례(2)
-----------	----------------

(나) 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례(이하 사례)중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함이 적정하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

$$\frac{\text{평가사례 또는 거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(다) 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례(2 : 지묘동 136*~6) 와 비교

비교 표준 지 (A)	사례(2) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	사례기준 표준지가격
		2,450,000	1.00	1.00770	1.00	1.00	2,468,865
	기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.07.08)				기준시점현재 표준지가격
		1,426,000	1.00604				1,434,613
	보정치	사례(2) 기준 표준지가격 [ⓐ]	기준시점 현재 표준지가격 [ⓑ]		보정치시산 [ⓐ/ⓑ]		보정치결정
	2,468,865	1,434,613		1.721		1.72	

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 대구광역시 동구 (24.10.25~25.07.08)(주거) : (1.00770)

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
표준지(A)는 사례(2) 대비 제반개별요인비교에서 대등함.						

5) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가사례 및 지가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	지묘동 1358-2	1,426,000	1.72	1종일주

바. 토지 시산 단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	A 1,426,000	1.00604	1.00	1.020	1.72	2,516,885	2,520,000	-

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교거래사례 선정

상기한 “거래사례” 중에서 사례(4)는 인근 지가수준 등을 검토컨대, 거래사정이 정상적이며, 시점수정 및 가치형성요인의 비교가 가능하다고 판단되어 비교거래사례로 선정하였음.

나. 사정보정

사례는 당사자의 특별한 사정이나 동기 등이 개입되지 않은 것으로 판단됨.(1.00)

다. 시점수정

국토교통부장관이 고시한 거래사례가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

↓

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역/기간	용도지역 /변동률	비 고(%)
대구광역시 동구 (22.10.28 ~25.07.08)	주거지역 1.01853 (1.853% 상승)	2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.067 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.023 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.006 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.192 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.021 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.476 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.104 $(1 + 0.00067 * 4/31) * (1 + 0.00023) * (1 - 0.00006) * (1 + 0.00192) * (1 + 0.01021) * (1 + 0.00476) * (1 + 0.00104 * 38/31)$ ≈ 1.01853

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

라. 지역요인 비교

거래사례와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

↓

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(1)

조건	항목	세항목	격차율	검토의견
			사례(4)	
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	대등함
		포장		
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	대등함
		공공시설의 접근성 (관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부 교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)		
환경조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	규모, 형상 등	면적	1.02	접면도로상태 등에서 우세함
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
누계			1.020	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지 시산 단가

기호	사례단가		사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	4	2,493,690	1.00	1.01853	1.00	1.020	2,590,696	2,590,000	-

3. 토지가액의 산출

공시지가기준법에 의거하여 산정한 시산가액이 거래사례비교법에 의거하여 산정한 시산가액과 비교하였는바, 공시지가기준법에 의거하여 산정한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 토지가액으로 결정하였으며, 기호(1): 2,520,000원/㎡ 으로 결정하였음.

III. 건물감정평가액 산정

1. 표준단가

(출처 : 한국감정평가사협회 건축물재조달원가자료집 (2024년 기준))

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용년수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,984,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,713,000	50 (45~55)

2. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 부대설비내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 재조달원가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

본건 건물의 제반 상태와 구조, 이용상황 및 시공의 질과 상태, 노후화의 정도, 양식의 구식화, 부대설비 등을 종합적으로 고려하고 상기 건축물재조달원가자료집을 종합적으로 참작하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 아래와 같이 결정함.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	설비내역
2-가	1층	1,200,000	50	급배수 및 위생설비, 난방설비 등
	2-4층	1,700,000	50	

4. 감가수정 및 건물 적용단가의 결정

감가수정의 방법은 내용연수를 표준으로 한 정액법을 사용하며 본건 평가대상 건물의 구조·용도·시공의 정도 및 관리상태 등을 감안하였으며, 본건 평가에 적용할 내용연수 및 잔존연수를 아래와 같이 결정함.

기호	구분	적용 재조달원가	경과 연수	잔존 연수	잔가율	적용단가	비고
2-가	1층	1,200,000	5	45	45/50	1,080,000	-
	2-4층	1,700,000	5	45	45/50	1,530,000	-

※천원미만 절사함

IV. 감정평가액 결정

본건 토지·건물의 평가는 법률에 근거한 평가방법에 의거하되, 시장가격을 기초로 하고 있는 사례가격 등을 종합 참작하여 그 평가액을 결정하여 그 금액의 합리성이 인정되는 바, 상기 결정된 토지, 건물 평가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	단가(원/㎡)	면적(㎡)	금액(원)	비고
토지	2,520,000	239.8	604,296,000	-
건물	-	396.39	553,178,700	-
합계			1,157,474,700	

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 지묘동에 소재하는 "팔공중학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 대단위 아파트단지, 근린생활시설, 상가주택 및 나지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입은 가능하며, 버스정류장이 인근에 소재하여 제반교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 등고평탄한 세로장방형 토지로서, "주상용건부지" 로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북동측으로 왕복2차선도로, 북서측으로 약5-6m 보행자도로가 각각 형성되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1)임대관계: 미상임.

(2)기타: 없음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

2-(가): 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서
(일반건축물대장상 사용승인일자: 2020.05.08.)
외벽: 화강석 붙임, 스톤코트 및 스타코 등 마감
내벽: 벽지, 타일, 아트월 및 목재 인테리어 등 마감
바닥: 강화마루, 타일 등 마감
창호: 알미늄 샷시 복층유리 이중창호 등임.

(2) 이용상태

2-(가) 1층: 근린생활시설, 2-4층: 다가구주택

(3) 설비내역

2-(가): 급배수설비, 위생설비, 도시가스공급설비 및 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1)임대관계: 미상임.
- (2)기타: 없음.

광역 위치도



대구광역시 동구 지묘동 1360

상세 위치도

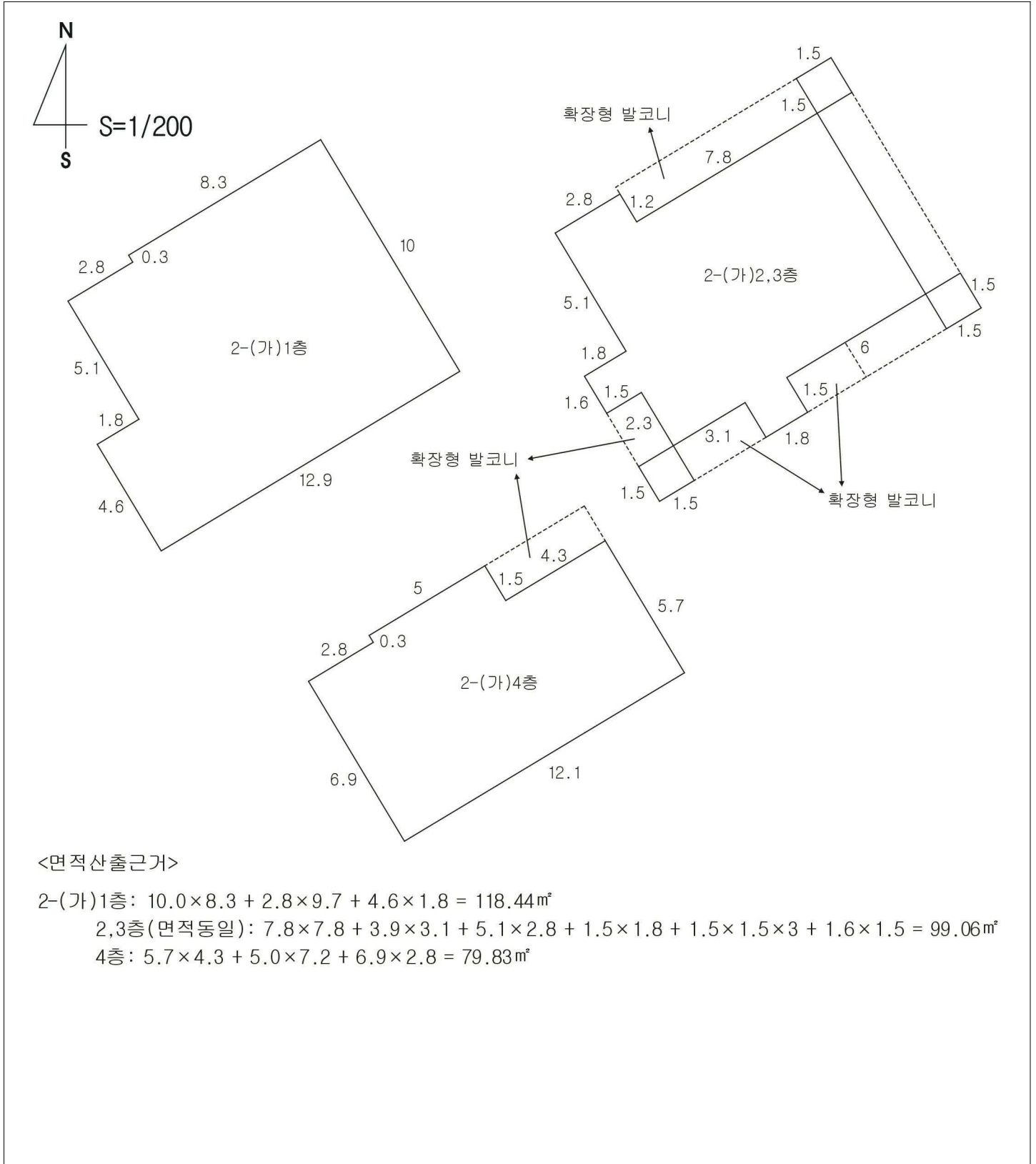


대구광역시 동구 지묘동 1360

지적 및 건물개황도



건물개황도



<면적산출근거>

2-(가)1층: $10.0 \times 8.3 + 2.8 \times 9.7 + 4.6 \times 1.8 = 118.44\text{m}^2$

2,3층(면적동일): $7.8 \times 7.8 + 3.9 \times 3.1 + 5.1 \times 2.8 + 1.5 \times 1.8 + 1.5 \times 1.5 \times 3 + 1.6 \times 1.5 = 99.06\text{m}^2$

4층: $5.7 \times 4.3 + 5.0 \times 7.2 + 6.9 \times 2.8 = 79.83\text{m}^2$

사진용지



본건 전경
(북측에서 전경)



본건 전경
(북동측에서 촬영)



본건 전경
(동측에서 촬영)



본건 전경
(북서측에서 촬영)

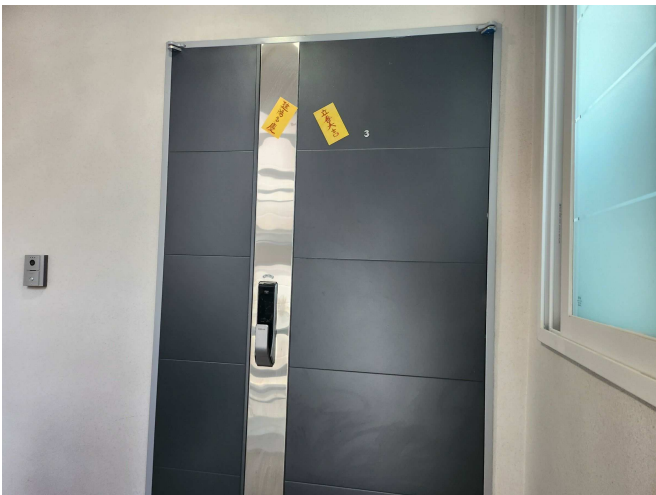
사진용지



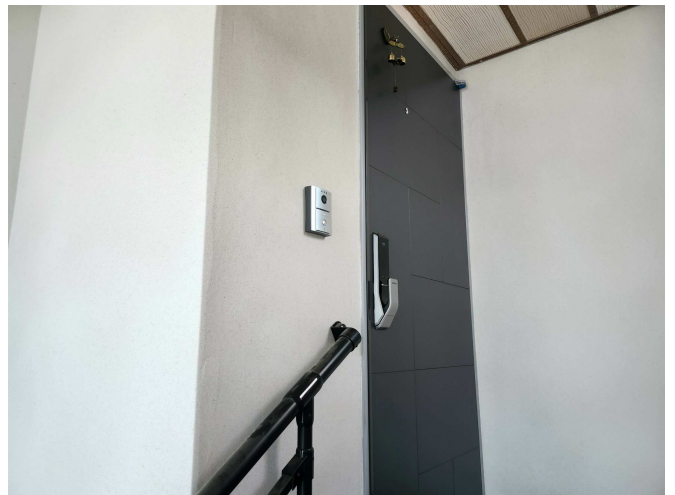
건물 1층 전경



건물 2층 입구 전경



건물 3층 입구 전경



건물 4층 입구 전경