# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

| | | |
|---|---|---|
| 건 | 명: | 곽은희 소유물건(2025타경8025) |
| 의 뢰 | 인: | 대구지방법원<br>사법보좌관 이종식 |
| 감정평가서번호: | | UN2025-05-002 |

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.

운심감정평가사사무소

# (토지)감정평가표



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

**감 정 평 가 사** (인)
최 근 택

| 감정평가액 | 이천구백일십이만사천삼백육십원정(₩29,124,360.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 대구지방법원<br>사법보좌관 이종식 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 대구지방법원 경매10계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 곽은희<br>(2025타경8025) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2025.05.20 | 2025.05.19 ~ 2025.05.20 | 2025.05.23 |

| 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 | 1<br>400x--<br>11<br>이 | 토지 | 36.36<br>하 | 801,000<br>여 | 29,124,360<br>백 |
| | **합 계** | | | | | ₩29,124,360 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅰ. 감정평가의 개요

**1. 평가목적**

본건은 대구광역시 동구 신기동 소재 "안심1동행정복지센터" 북동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)의 대구지방법원의 경매 목적의 감정평가입니다.

**2. 평가에 관련된 법적근거 및 대상목록**

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관련법령이 정하는 바에 따라 평가하였으며, 평가대상 목록과 형상 및 이용상황 등에 대하여는 평가명세표, 평가요항표, 위치도 등을 참고하시기 바랍니다.

**3. 실지조사 및 기준시점**

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 20일로 하였습니다.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 05월 19일 ~ 2025년 05월 20일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

**4. 기준가치**

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 하였습니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 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 감정평가하였습니다.

**5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토**

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없습니다.

**6. 평가방법**

1) 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있습니다.

2) 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

3) 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

4) 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 사정하는 감정평가방법입니다.

5) 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

**7. 평가방법의 적용**

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가기준법을 적용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서 규정에 근거 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교 합리성 검토는 생략하였습니다.

**8. 기타 참고사항**

1) 본건 토지는 공유지분 토지로서 위치 및 경계확인이 불가능한 바, 전체면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하되, 소유지분비율에 의거 면적사정하였으니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

2) 본건 토지는 이용상황 및 지목이 도로로 이를 감안하여 평가하였으니 업무진행시 재확인하시기 바랍니다.

3) 소재지, 위치, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으니 업무진행시 재확인하시기 바랍니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅱ. 토지가액의 산출

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

### 1. 대상토지의 개요

| 일련번호 | 소재지 | 면적(㎡) | | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상지세 | 공시지가(2025) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 의뢰 | 사정 | | | | | | |
| 1 | 동구 신기동 191-12 | 400*1/11 | 36.36 | 도로 | 도로 | 준주거 | 중로한면 | 부정형평지 | - |

### 2. 표준지 공시지가 선정

( 2025. 1. 1. 기준 )

| 기호 | 소재지 | 면적(㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 주위환경 | 도로교통 | 형상지세 | 공시지가(원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 동구 신기동 541-9 | 173.1 | 대 | 주상용 | 준주거 | 주택 및 상가혼용지대 | 중로한면 | 정방형평지 | 1,487,000 | - |

### 3. 시점수정(지가변동률: 용도지역기준)

국토교통부장관이 조사·발표한 비교표준지가 있는 시,군,구의 용도지역별 지가변동률을 공시기준일로부터 가격시점까지 산정하여 적용하되, 가격시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 · 발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(대구광역시 동구)

| 용도지역 | 기 간 | 지가지수 | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 주거지역 | 2025. 01. 01 ~ 2025. 05. 20 | 1.00439 | 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.261<br>2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.110<br>( 1 + 0.00261 ) * ( 1 + 0.00110 * 50/31 )<br>≒ 1.00439 |

**4.** 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하여 지역적제요인 대등합니다.

(지역요인 격차율 : 1.000)

**5.** 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

<주택지대의 개별요인 비교항목>

| 개별요인 | 비 교 항 목 |
|---|---|
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 등 |
| 접근조건 | 교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등 |
| 환경조건 | 일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등 |
| 획지조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등 |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도 등 |
| 기타조건 | 기타 |

2) 개별요인 비교치

| 표준지 (기호) | 대상토지 (일련 번호) | 가로 조건 | 접근 조건 | 자연 (환경) 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 합 계 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 1 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 0.26 | 1.00 | 1.00 | 0.268 | 접근조건(상업시설과의 접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 열세함. |

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

**6.** 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 인근지역 내의 평가선례

| 기호 | 소재지 | 지목 | 용도지역 | 평가액 (원/㎡) | 기준시점/ 가격시점 | 평가 목적 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ① | 동구 신기동 ***-* | 대 | 준주거 | 2,700,000 | 2022.09.20 | 담보 | - |
| **②** | **동구 신기동 ***-** ** | **대** | **준주거** | **3,100,000** | **2023.11.07** | **담보** | - |
| ③ | 동구 신기동 *** | 대 | 준주거 | 2,220,000 | 2024.11.18 | 경매 | - |

2) 인근지역 내의 실거래사례

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 용도 지역 | 거래액 (원/㎡) | 거래 시점 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ㉠ | 동구 신기동 ***-** | 214 | 대 | 준주거 | 2,936,613 | 2022.05.19 | 신기동 188-27 동시거래 |
| ㉡ | 동구 신기동 ***-** | 13.5/27 | 도로 | 준주거 | 1,240,740 | 2021.06.25 | - |
| ㉢ | 동구 신기동 ***-* | 62.33/187 | 도로 | 준주거 | 914,000 | 2023.04.27 | - |

| ㉠) 거래가액 | | | | 734,000,000 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 토지 | 용도지역 | 지목 | 면적(㎡) | 건물 | 구조 및 용도 | 연면적(㎡) | 사용승인 일자 |
| | 준주거 | 대 | 214 | | 철근콘크리트구조 / 근생,주택 | 299.9 | 1994.04.06 |
| **배분법에 의한 토지잔여단가** | { 거래가액 - 건물가액[1] } / 토지면적 = 토지단가<br>{734,000,000 − 105,564,800} / 214 ≒ **2,936,613원/㎡**<br>[1] 재조달원가 × 건물면적(관찰감가)<br>@352,000(800,000 × 22/50) × 299.9 ≒ 105,564,800 | | | | | | |

3) 인근지역 가격수준

본건 인근 유사 토지의 지가수준은 위치 · 도로조건 등에 따라 달리하며 대체적으로 주거용 건부지는 @2,200,000원/㎡~@3,000,000원/㎡내외 입니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건과 비교가능한 평가선례 및 지가수준과 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등으로 보아 인근지역의 정상적인 지가수준이 공시지가수준과 괴리되어 현실가격의 반영에 미흡하다고 판단되는 바, 적절한 지가산정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

가) 보정요인의 산정

상기 평가선례 및 거래사례 중 용도지역 및 이용상황 등이 같거나 비슷한 평가선례(거래사례) ②)을 선정합니다.

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 비교표준지(가) | 가격시점현재 표준지가격 (A) | 공시지가 (2025.01.01) | 시점수정 (2025.01.01. ~ 2025.05.20) | | | | 가격시점현재 표준지가격 |
| | | 1,487,000 | 1.00439 | | | | 1,493,528 |
| | 거래사례기준 표준지가격 (B) | 평가선례② | 사정보정 | 시점 수정치 | 지역요인 | 개별요인 | 평가선례기준 표준지가격 |
| | | 3,100,000 | 1.000 | 1.01595 | 1.000 | 0.950 | 2,991,973 |
| | 보정치 | 보정치산정(B/A) | | | | | |
| | | 2,991,973 / 1,493,528 ≒ 2.003 | | | | | |

- 사정보정 : 평가선례로 별도의 사정보정이 필요하지 않습니다.
- 시점수정(대구광역시 동구 주거지역: 2023.11.07 ~ 2025.05.20)
- 지역요인 : 표준지는 사례 토지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)
- 개별요인

| 가로조건 | 접근조건 | 환경(자연) 조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 격차율 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.950 |
| 비교표준지는 사례대비 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 열세합니다. | | | | | | |

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 비교가능한 평가선례 및 거래사례를 기준으로 사정보정, 기준시점까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 검토한 결과 상기 그 밖의 요인 비교치는 적정하다고 판단되는바, 그 밖의요인 비교치를 아래와 같이 결정합니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 비교표준지 | 가 |
|---|---|
| 그 밖의 요인 비교치 | 2.00 |

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 일련번호 | 공시지가(원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 그 밖의 요인 | 시산가격(원/㎡) | 평가가격(원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1,487,000 | 1.00439 | 1.000 | 0.268 | 2.00 | 800,531 | 801,000 | - |

## Ⅲ. 감정평가액의 결정

**1.** 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 평가대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

**2.** 감정평가액 결정

| 구분 | 일련번호 | 토지면적(㎡) | | 적용단가(원/㎡) | 토지가액(원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 의뢰 | 사정 | | | |
| 공시지가기준법 | 1 | 400*1/11 | 36.36 | 801,000 | 29,124,360 | - |
| | 합 계 | | | | 29,124,360 | |

# 토지감정평가명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지목 및 용도 | 용도지역 및 구조 | 면적(㎡) 공부 | 면적(㎡) 사정 | 감정평가액 단가 | 감정평가액 금액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 대구광역시<br>동구<br>신기동 | 191-12 | 도로 | 준주거지역 | 1<br>400x--<br>11 | 36.36 | 801,000 | 29,124,360 | 곽은희<br>지분전부 |
| | **합 계** | | | | | | | **₩29,124,360.-** | |
| | | | | 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 신기동 소재 "안심1동 행정복지센터" 북동측 근거리에 위치하며, 부근일대는 단독, 다세대주택, 근린생활시설, 공원 및 학교 등으로 형성되어 있습니다.

### (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 제반교통사정은 보통입니다.

### (3) 형태 및 이용상태

인접도로 대비 등고 평탄한 부정형의 토지로 도로입니다.

### (4) 인접 도로상태

본건이 도로로 서측으로 폭 약 12미터 내외의 아스팔트 포장도로와 통합니다.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 중로3류(폭 12m~15m)(보조간선도로)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률> 하천구역에 대하여는 건설과 문의바람

### (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

# 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)**

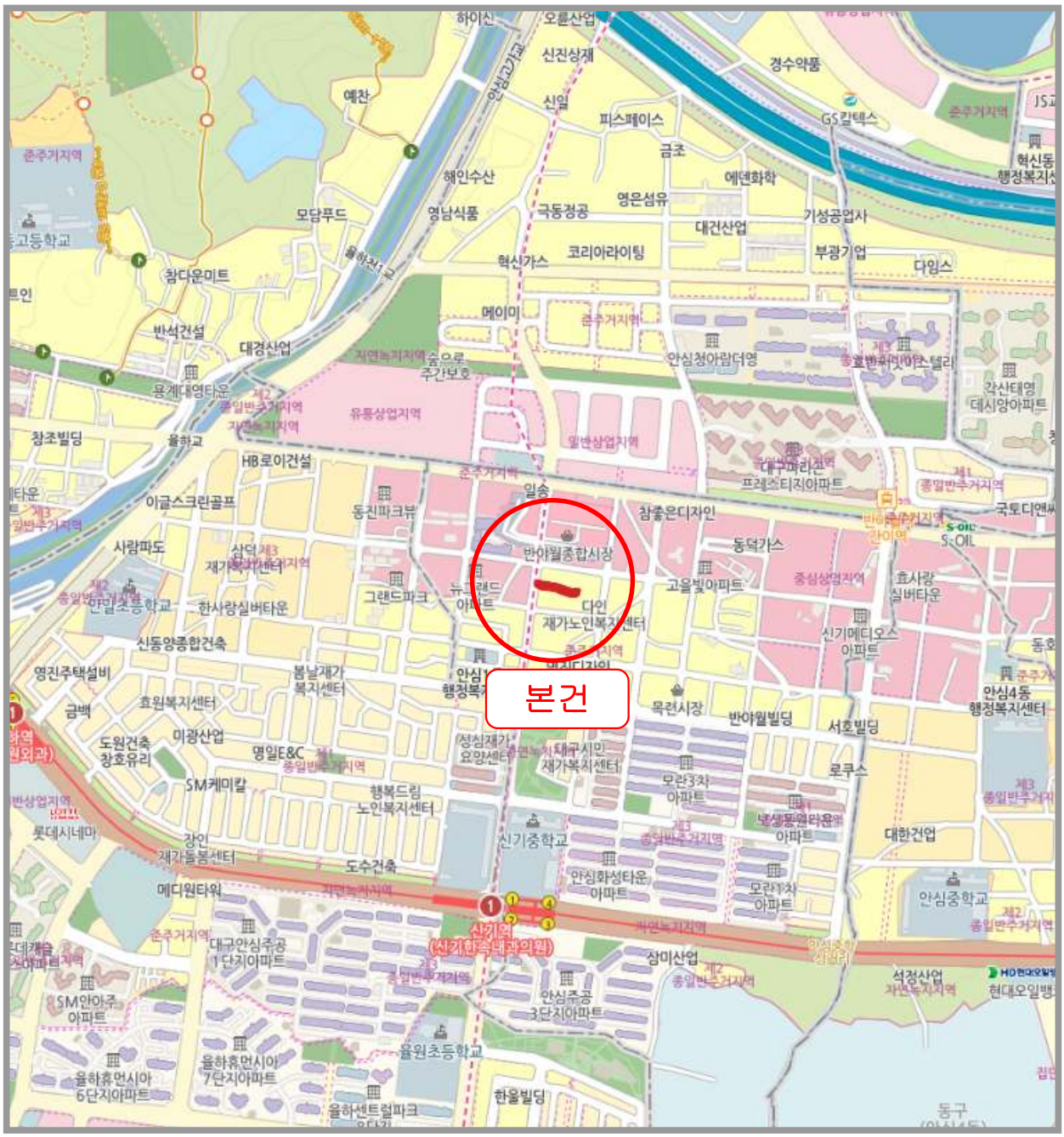
(1)임대관계 : 미상입니다.
(2)기타 : 없습니다.

# 광 역 위 치 도

N

S

| 소 재 지 | 대구광역시 동구 신기동 191-12 |
|---|---|

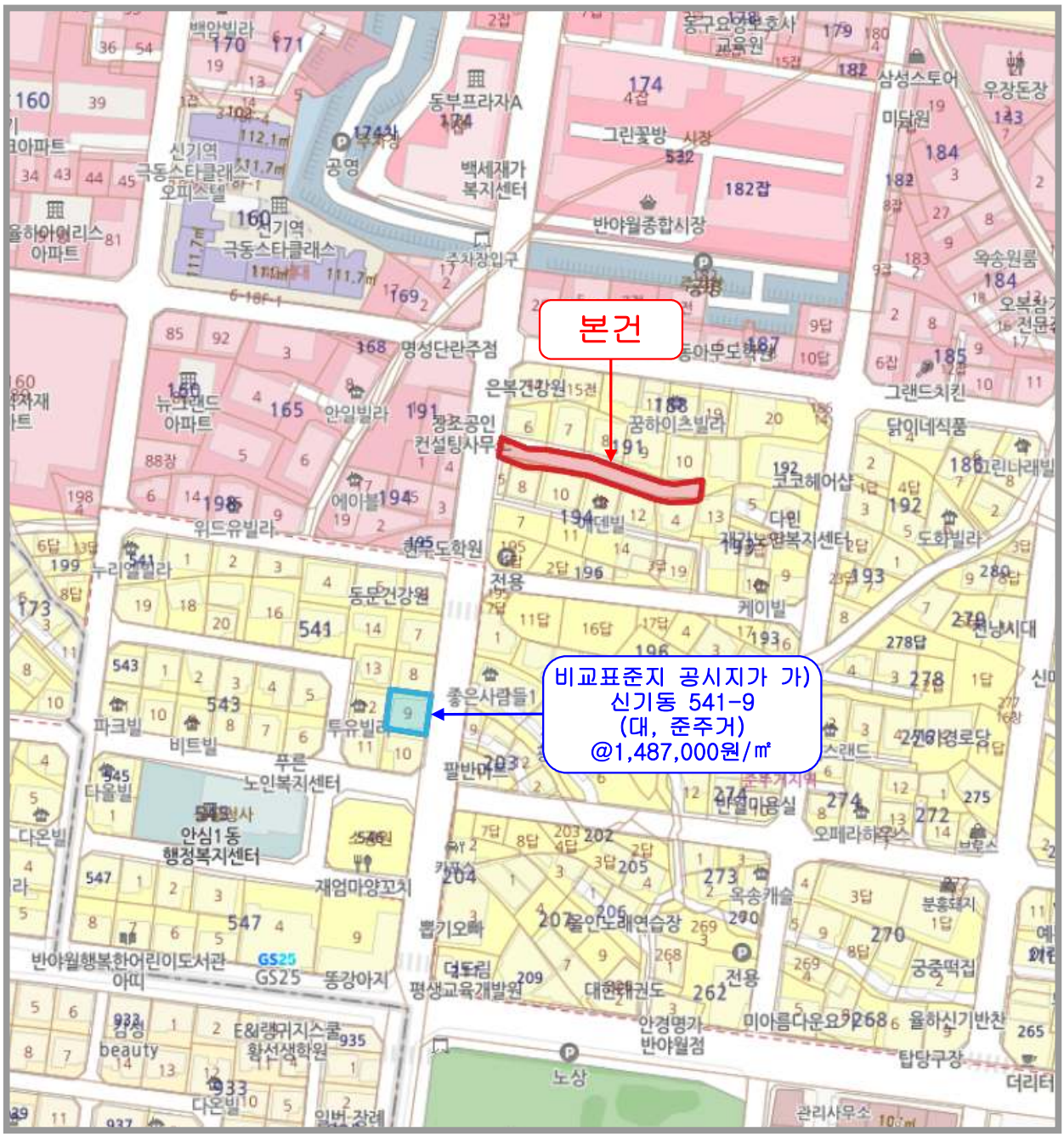


# 상 세 위 치 도

N

S

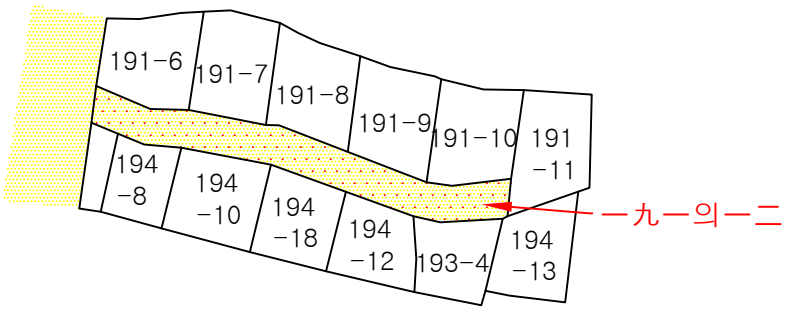
| 소 재 지 | 대구광역시 동구 신기동 191-12 |
|---|---|



# 지 적 개 황 도

N

S=1/1200




| 범례 | | | |
|---|---|---|---|
| | 평가대상토지 | 평가건물 1층 | 제시외 |
| | 도로 | 평가건물 2층 | 평가제외건물 |
| | 계획도로선 | 평가건물 3층이상 | |

# 사 진 용 지

서측 촬영

동측 촬영