

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 황준택 외 1명  
소유물건(2025타경6516)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 김병대

감정평가서번호: 250122-A107

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.

케이원감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
정 은 경

감정평가액	육억육천삼백팔십팔만이천오백육십원정(W663,882,560.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	황준택 외 1명 (2025타경6516)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.11	2025.01.22 ~ 2025.02.11	2025.02.11		
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	95	토지	95	6,910,000	656,450,000
	건물	17평4흡2작	건물	57.69	-	7,432,560
	제시외 건물	(9.2)	제시외 건물	9.2	-	-
<b>합 계</b>					<b>W663,882,560</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 토지, 건물 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 수성구 범어동	806-3	대	제2종 일반주거지역	95	95	6,910,000	656,450,000	
2.	대구광역시 수성구 범어동  [도로명 주소] 대구광역시 수성구 청솔로22길 9	806-3 위 지상	주택	세멘벽돌조 후형스레트 기와집 2층건 1층	건평 13평 5흡 5작	44.82	132,000	5,916,240	일반건축물 대장면적기준
				위2층	3평 1흡 8작	10.53	132,000	1,389,960	일반건축물 대장면적기준
			창고	세멘벽돌조 스라브집 평가건	건평 4흡	1.35	54,000	72,900	일반건축물 대장면적기준
			변소	세멘부록조 스라브집 평가건	건평 2흡 9작	0.99	54,000	53,460	일반건축물 대장면적기준
<b>소 계</b>								<b>₩663,882,560</b>	
㉠.	대구광역시 수성구 범어동	806-3 위 지상	다용도실	벽체이용 판넬지붕단층	(2)	2	-	-	기호2건물에 포함평가
㉡.	"	806-3 위 지상	다용도실	벽체이용 판넬지붕단층	(7.2)	7.2	-	-	기호2건물에 포함평가
<b>합 계</b>								<b>₩663,882,560.-</b>	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 수성구 범어동 806-3번지 부동산(토지, 건물)으로서, 대구지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

기호	종류	소재지	지번	지목 용도	면적(㎡)
1	토지	대구광역시 수성구 범어동	806-3	대	95
2	건물	대구광역시 수성구 범어동	806-3 위 지상	주택	17평4흡2작

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액인 시장가치를 기준으로 하여 평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 4. 감정평가근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 02월 11일로 하였습니다.

## 6. 감정평가방법

### 1) 토지

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였습니다.

### 2) 건물

① 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 단서조항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 원가법 외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 경우에 해당되므로 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였습니다.

② 본건 건물은 현재상태 및 관리상태 등을 종합 참작하여 관찰감가를 병용하여 감정평가하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 기타사항

- 1) 본건 건물은 등기사항전부증명서 면적(평협작의 ㎡ 환산결과)과 일반건축물대장의 면적이 소수점 첫째 및 둘째 단위에서 일부 상이하며, 본건은 일반건축물대장의 면적을 기준으로 감정평가하였습니다.
- 2) 본건 건물에 확장 설치된 제시외건물은 구조 및 규격, 용도, 면적 등을 고려하여 건물에 포함하여 감정평가하였습니다.
- 3) 본건은 현장조사시 폐문부재 등으로 인하여 건축물대장 및 인근 동유형 건물의 표준적이고 통상적인 마감상태 등을 참작하고, 외부관찰 및 현지 조사된 내용 등을 기초로 평가하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 비교표준지의 선정

#### 1) 비교표준지 공시지가

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 규정에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일 : 2025.01.01.]

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	적용 대상
가	범어동	806-41	170.6	대	주상용	2종 일주	세각 (가)	가장형 평 지	2,498,000	1

#### 2) 비교표준지 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것.
- ② 이용상황이 같거나 비슷할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 비슷할 것.
- ④ 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였습니다.

### 2. 시점수정

#### 1) 개요

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 비교표준지가 소재하는 시군구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였으며, 미고시월은 최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2) 지가변동률

용도지역	기간	변동률 (%)	계산식
대구광역시 수성구 주거지역	25.01.01~ 25.02.11	0.182	$2024.12.01 \sim 2024.12.31 : 0.134$ $( 1 + 0.00134 * 42/31 )$ $\approx 1.00182$

### 3. 지역요인 비교

비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.000)

### 4. 개별요인 비교

#### 1) 개별요인 비교표

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

조건	항목	세항목
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반 시설 등)
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

### 2) 개별요인 비교치

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
기호1	1.05	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.019
	검토의견 : 본건이 가로의 계통 및 연속성 등 가로조건에서 우세하며, 각지 접면 도로상태 등 획지조건에서 열세합니다.						

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인 보정”이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가 상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례를 참작하여 보정하는 것으로 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 국토교통부 유권 해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28)]등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 거래사례나 평가전례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정합니다.

#### 2) 인근 거래사례 및 평가전례

[자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보등]

기호	소재지	지번	지목	용도지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가목적 등
1	수성구 범어동	80□-58	대	2종일주	2024.07.04	6,870,000	거래사례
	1) 토지, 건물 일괄거래금액 : 1,100,000,000 2) 건물 평가액 ① 구조 : 철근콘크리트구조 3층, 사용승인일 : 2019.07.29. ② 건물적용단가 : 1,500,000 x (1-4/50) ≒ 1,380,000 ③ 건물 평가액 : 1,380,000 x 198.05 = 273,309,000 3) 토지배분단가 (1,100,000,000 - 273,309,000) / 120.3 ≒ 6,870,000						
2	수성구 범어동	80□-12	대	2종일주 근린상업	2021.12.04	7,120,000	거래사례
3	수성구 범어동	805-1□	대	2종일주 근린상업	2022.11.09	7,810,000	담보평가
4	수성구 범어동	80□-3	대	2종일주	2021.11.27	6,050,000	담보평가

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

### (1) 그 밖의 요인 보정치 산식

그 밖의 요인 보정치   ≡	$\frac{\text{평가전례(거래사례) 기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$
- 평가전례(거래사례) 기준 표준지가격 ≡ 평가전례(거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 - 표준지의 기준시점 현재가격 ≡ 표준지공시지가 x 시점수정	

### (2) 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 평가전례 선정

상기 평가전례 및 거래사례 중 표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일·유사하고 제반 가치형성요인에서 비교 가능성이 높다고 판단되는 다음의 거래사례 기호<1>을 선정하였으며, 당해 거래사례는 거래 당사자간에 별도의 사정개입이 없는 정상적인 거래로 판단됩니다.

### (3) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	평가(거래) (원/㎡)	시점수정 - a)	지역요인 - b)	개별요인 - c)	산출단가 (원/㎡)	보정치
평가(거래)기준 표준지가격	6,870,000	1.00996	1.000	0.979	6,792,718	
구분	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정			산출단가 (원/㎡)	
기준시점현재 표준지가격	2,498,000	1.00182			2,502,546	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- a) 시점수정

용도지역	기간	변동률 (%)	계산식
대구광역시 수성구 주거지역	24.07.04~25.02.11	0.996	2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.110 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.135 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.157 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.126 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.159 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.134  $( 1 + 0.00110 * 28/31 ) * ( 1 + 0.00135 ) * ( 1 + 0.00157 ) * ( 1 + 0.00126 ) * ( 1 + 0.00159 ) * ( 1 + 0.00134 ) * ( 1 + 0.00134 * 42/31 )$ $\approx 1.00996$

- b) 지역요인 : 상기 거래사례는 표준지의 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.

- c) 개별요인

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
격차율 및 검토의견	0.95	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	0.979
검토의견 : 비교표준지는 거래사례에 비하여 가로의 계통 및 연속성 등 가로조건에서 열세하며, 각지 접면도로상태 등 획지조건에서 우세합니다.							

#### 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 산정된 그 밖의 요인 보정치를 기준으로 하되, 인근 유사 토지의 지가수준, 거래사례가격 및 시장상황, 인근 유사토지의 평가전례, 감정평가목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 2.71 으로 결정하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,498,000	1.00182	1.000	1.019	2.71	6,910,757	6,910,000

### Ⅲ. 건물가액의 산출근거

#### 1. 대상건물의 개요

기호	구조	층수	연면적 (㎡)	주용도	사용승인일 (증축일자)
2	세멘벽돌조	2층	55.35	주택	1978. 10. 30
	세멘벽돌조	단층	1.35	창고	1978. 10. 30
	세멘부록조	단층	0.99	변소	1978. 10. 30

#### 2. 재조달원가

##### 1) 표준단가

[자료: 한국부동산원 건물신축단가표, 2023]

용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수 (원/㎡)
일반주택	블록조 평지붕	5	933,000	35~45

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2) 재조달원가 결정

대상 건물의 구조, 용도에 해당하는 통상적인 건축 표준비용을 기준으로 하여 대상 건물의 사용자재, 외부마감, 시공상태, 부대설비 등을 고려하여 다음과 같이 본건 건물의 재조달원가를 결정하였습니다.

기호	재조달원가 (원/㎡)
2	850,000
2 부속건물	참고 : 350,000 변소 : 350,000

### 3. 감가수정

본건의 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하여 평가하였습니다.

기호	내용년수	유효 경과년수	잔존 내용년수	감가수정
2	45	38	7	7/45

### 4. 대상건물 적용단가의 결정

기호	재조달원가(원/㎡)	감가수정	적용단가(원/㎡)
2	850,000	7/45	132,000
2 부속건물 참고	350,000	7/45	54,000
2 부속건물 변소	350,000	7/45	54,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 대상건물 감정평가액의 결정

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)		감정평가액(원)
		공부(의뢰)	사정	
2	132,000	13평5흡5작	44.82	5,916,240
		3평1흡8작	10.53	1,389,960
2 부속건물 창고	54,000	4흡	1.35	72,900
2 부속건물 변소	54,000	2흡9작	0.99	53,460
합계				7,432,560

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

기호	종별	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
		의뢰	사정		
1	토지	95	95	6,910,000	656,450,000
2	건물	17평4흡2작	57.69	-	7,432,560
합계					663,882,560

### 2. 결정의견

상기 감정평가액은 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였으며, 제반가격자료 및 평가목적 등에 비추어볼 때 적정한 것으로 판단되는바, 이를 최종 감정평가액으로 결정하였습니다. [끝]

# 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 수성구 범어동 소재 제2범어교 교차로 남서측 인근에 위치하며, 주변은 단독주택, 근린생활시설, 아파트 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건 인근에 수성구민운동장역이 소재하며, 제반 교통시설과의 접근성 등을 고려할때, 교통상황은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

정방형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

남측으로 노폭 약6미터의 도로에서 접근이 가능합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> (하천)은 건설과{666-2922 2991} 확인

## (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)

임대관계는 미상입니다.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

세멘벽돌조 후형스레트기와즙 2층 주택  
세멘벽돌조 스라브즙 평가건 창고  
세멘부록조 스라브즙 평가건 변소

사용승인일 : 1978.10.30  
외 벽 : 몰탈위페인트 등 마감.  
창 호 : 새시창호입니다.

## (2) 이용상태

단독주택, 부속건물 창고 및 화장실입니다.

## (3) 설비내역

외관상 공가상태인 것으로 보이는바, 위생급배수설비 및 난방설비 등 주택제반설비의 정상 설치 여부는 미상입니다.

## (4) 부합물 및 종물

[제시외건물]  
기호㉠ : 벽체이용 판넬지붕 단층 다용도실, 약2㎡  
기호㉡ : 벽체이용 판넬지붕 단층 다용도실, 약7.2㎡

# 건물감정평가요항표

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

## (5) 공부와의 차이

기호2 주택건물은 공부상 '스레트기와즙'이나 현황 '슬래브 및 기와지붕'입니다.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

# 광역 위치도



소재지	대구광역시 수성구 범어동 806-3
-----	---------------------



# 위치도



소재지 대구광역시 수성구 범어동 806-3



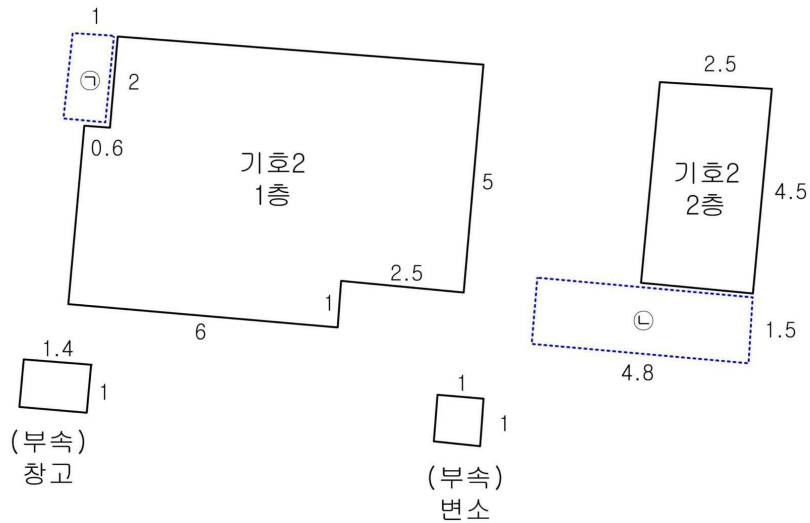
# 지 적 도



# 건물개황도



Scale : None



**[기호2]**

세멘벽돌조 후형스레트기와잡 2층건 주택  
 1층 건평 13평 5흡 5작 (일반건축물대장 44.82㎡)  
 위2층 3평 1흡 8작 (일반건축물대장 10.53㎡)

세멘벽돌조 스라브잡 평가건 창고 건평 4흡 (일반건축물대장 1.35㎡)  
 세멘부록조 스라브잡 평가건 변소 건평 2흡 9작 (일반건축물대장 0.99㎡)

**[제시외건물]**

기호㉠ : 벽체이용 판넬지붕 단층 다용도실, 약2㎡  
 기호㉡ : 벽체이용 판넬지붕 단층 다용도실, 약7.2㎡

# 사진용지



# 사 진 용 지

