

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대
건명	유길재 외 2명 소유물건 (2025타경8081)
감정서번호	한보250516- 0001

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.

한보감정평가사사무소

경상북도 청도군 각북면 낙산4길 17-6

TEL 054- 373- 2063 FAX. 0505- 182- 3337

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 두 한

감정평가액	삼억이천칠백삼십이만사천구백일십원정(₩327,324,910.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유길재 외 2명 (2025타경8081)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.19	2025.05.17 ~ 2025.05.19	2025.05.27		
감정 평가 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	5 305 × - 9	토지	169.40	-	265,538,000
	건물	5 292.19 × - 9	건물	162.33	377,000	61,198,410
	제시외건물	5 (10) × - 9	제시외건물	5.5	-	588,500
합 계					₩327,324,910	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경산시 중방동 '경산시청' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서 대구지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거규정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가의 기준가치 및 평가조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

2) 감정평가조건

별도의 평가조건은 없음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용, 기준시점

본건의 실지조사 기간은 2025.05.17.~2025.05.19.이며, 공부를 기준으로 토지의 위치 형상 주변상황 및 건물의 구조 용도 이용상황 등을 조사하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 가격조사 완료일인 2025.05.19일로 하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 평가대상 물건의 현황

경상북도 경산시 중방동 574 외								
토지	기호	지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상및 지세
	1	574	135× 5/9	대	단독주택	2종일주	세각(가)	부정형 평지
	2	575	142× 5/9	대	단독주택	2종일주	세각(가)	부정형 평지
	4	574- 1	9× 5/9	도로	도로	2종일주	세각(가)	부정형 평지
	5	574- 2	15× 5/9	도로	도로	2종일주	세각(가)	부정형 평지
	6	575- 2	4× 5/9	도로	도로	2종일주	세각(가)	부정형 평지
건물	기호	용도	구 조			연면적(㎡)	사용승인일자	
	3	단독주택	시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층			292.19× 5/9	1996.10.28.	

II. 감정평가의 방법 및 평가의견

1. 본건의 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 가액으로 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
2. 본건의 건물은 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였으며, 건물의 경우 건물만의 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.
3. 본건 토지상에는 별첨 지적 및 건물개황도와 같이 제시외건물(부합물)이 소재하여 실측에 의거 평가하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 본건 토지 건물은 공유지분으로서 평가대상 부분의 위치 및 경계확인이 불가능하여 공유물 전체를 기준으로 평가한 단가를 적용하였으며, 지분비율에 의거 면적사정 하였음.

III. 토지 평가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 평가

1. 평가액 결정의 주된 방법

본건 토지의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 당해 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지의 선정

1) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 아래의 표준지를 선정하였음.

2) 비교표준지

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	경산시 중방동 882-29	195.7	대	단독주택	2종일주	세로(가)	사다리평지	665,500

3. 시점수정

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기 간	지가변동률(%)	산 식
2025.01.01 ~ 2025.05.19	0.210	경상북도 경산시 주거지역 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.178 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.051 $(1 + 0.00178) * (1 + 0.00051 * 19/30) \approx 1.00210$

* 기준시점 현재 2025년 05월 이후 지가변동률이 고시되지 않아 2025년 04월 지가변동률을 연장 적용하여 기간비율로 배분하였음.

4. 지역요인 비교

본건은 공시지가 표준지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인 동일함.(1.00)

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

구분	항목	세부항목
주택지대	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
	접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성
	환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
	획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
	행정적조건	행정상의 규제정도

2) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1,2	A	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
4~6	A	1.00	1.00	1.00	0.97	0.33	1.00	0.320

1,2: 비교 표준지 대비 토지의 형상 등 획지조건 열세임
4~6: 비교 표준지 대비 토지의 형상 등 획지조건, 지목 및 이용상황 등 행정적조건 열세임

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

1) 개념 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례 “2003다 38207 판결(2004.05.14.선고)”, “2002두 5054(2003.07.25선고)” 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근지역 거래사례 및 평가사례

구분	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	용도 지역	기준 시점	목적	비고 (특성)
거래 사례1	중방동 867-2*	답(대)	186	1,628,000	2종 일주	2021. 01.05	매매	사다리 세각(가) 단독주택
배분 내역	- 건물:철근콘크리트조 스키브지붕 4층 다가구주택 374.8㎡(2014.05.02.) - (거래가격699,000,000- 1층52㎡×792,000(900,000×44/50)- 2~4층322.8㎡×1,100,000(1,250,000×44/50))÷186=1,628,000							
평가 사례1	중방동 881-20	대	198.4	1,700,000	2종 일주	2023. 10.27	시가 참고	세장형 세로(가) 주거기타(사무소)
평가 사례2	중방동 881-21	대	496.8	1,750,000	2종 일주	2025. 01.13	담보 평가	세장형 세로(가) 단독주택

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 사례중 평가사례2를 선택하여 비교하였음.

표준지 (A)	기준시점 현재 표준지가격(a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~2025.05.19)			기준시점 현재 표준지가격
		665,500	1.00210			666,898
표준지 (A)	사례기준 표준지가격(b)	평가사례(2)	시점수정	지역요인	개별요인	사례 기준 표준지가격
		1,750,000	1.00199	1.000	0.980	1,718,413
격차율		격차율 산정(b/a)				
		1,718,413 / 666,898 ≒ 2.577				

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 시점수정(경상북도 경산시 주거지역 : 2025.01.13.~2025.05.19) : 1.00199 - 지역요인: 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함(1.000)							
- 개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
비교표준지는 사례토지 대비 교통, 편익시설과의 접근성 열세임							

4) 그밖의 요인 보정치의 결정

인근 지역 내 유사 토지의 거래사례, 평가사례 및 일반적인 가격수준 등을 고려하여 그밖의 요인 보정치를 결정함.(비교표준지 A : 2.58)

7. 토지가격결정

기호	공시지가 (원/㎡)	지가 변동률	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1,2	665,500	1.00210	1.00	0.970	2.58	1,668,978	1,670,000
4~6	665,500	1.00210	1.00	0.320	2.58	550,591	550,000

나. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 토지가액 산출근거

1) 비교 거래사례의 선정

대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정되는 거래사례1을 비교사례로 선정함.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교 거래사례의 내역

(자료출처 : 국토부 실거래자료)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	용도 지역	기준 시점	목적	비고 (특성)
거래 사례1	중방동 867- 2*	답(대)	186	1,628,000	2종 일주	2021. 01.05	매매	사다리 세각(가) 단독주택

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화 하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준에 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.00).

2) 시점수정

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2021.01.05 ~ 2025.05.19	6.397 (1.06397)	경상북도 경산시 주거지역

3) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

4) 개별요인 비교

기호	거래 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1,2	1	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
4~6	1	1.00	1.00	1.00	0.97	0.33	1.00	0.320
1,2: 사례 대비 토지의 형상 등 획지조건 열세임								
4~6: 사례 대비 토지의 형상, 지목 및 이용상황 등 열세임								

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1,2	1,628,000	1.00	1.06397	1.00	0.970	1,680,179	1,680,000
4~6	1,628,000	1.00	1.06397	1.00	0.320	554,286	550,000

IV. 건물 평가액의 산출근거

1. 평가액 결정의 주된 방법

본건 건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작하여 가격시점 현재 대상건물을 재취득하는데 소요되는 재조달원가에 감가수정을 가하여 현재의 가격을 평가하는 원가법을 적용하였음.

2. 재조달원가의 산정

1) 개요

재조달원가란 현존하는 물건을 가격시점에 있어서 원시적으로 재생산 또는 재취득하는 것을 상정하는 경우에 필요한 적정원가의 총액으로서 본건 건물의 재조달원가는 “건축신축단가표(한국부동산원)”, “건축물재조달원가자료집(한국부동산연구원)” 및 “물가자료” 등을 종합 참작하여 산정한 표준단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였음.

2) 표준단가의 결정

(1) 건축물재조달원가자료집(한국부동산연구원, 2024년 01월 기준)

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가	내용연수
1- 1- 2- 9	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40~ 50)

(2) 표준단가의 결정

상기 건축물재조달원가자료집상 표준단가, 사용자재의 품질, 시공방법, 시공정도 및 본건 건물의 현상 등을 종합 참작하여 기호(3) @1,000,000원/㎡으로 결정함.

3) 부대설비 보정단가의 결정

별도의 부대설비 보정없이 표준단가에 포함 평가함.

4) 재조달원가의 결정(원/㎡)

기호	표준단가	부대설비 보정단가	재조달원가	비 고
3	1,000,000	-	1,000,000	

3. 감가수정 및 적용단가의 결정

1) 개요

감가수정이라 함은 가격시점에서 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 가격시점에 있어서 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건 대상물건의 평가에서 감가수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 내용연수를 표준으로 하는 방법 중 정액법에 의하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 감가수정 및 적용단가의 결정

구 분	사용승인 일자	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
3	1996. 10.28	1,000,000	45	28	28	17/45	377,000

V. 평가액 결정에 관한 의견

1. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

위와 같이 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 인정되므로 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법에 의한 감정평가액으로 대상 부동산의 가액을 결정함.

2. 감정평가액

구 분	의뢰면적(㎡)	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지(1,2)	277× 5/9	153.9	1,670,000	257,013,000
토지(4~ 6)	28× 5/9	15.5	550,000	8,525,000
건물(3)	292.19× 5/9	162.33	377,000	61,198,410
합 계		331.73		326,736,410

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	
1	경상북도 경산시 중방동	574	대	제2종 일반주거지역	5 135×- 9	75	1,670,000	125,250,000	유길재 유명희 지분전부
2	"	575	대	제2종 일반주거지역	5 142×- 9	78.9	1,670,000	131,763,000	유길재 유명희 지분전부
3	" [도로명주소] 경상북도 경산시 원효로4길 15	574, 575 위지상	단독주택 (5) 주택(3) 주택(2)	시멘트벽돌조 슬래브지붕2층 1층 2층	5 154.94×- 9 5 137.25×- 9	162.33	377,000	61,198,410	1,000,000 × 17/45 유길재 유명희 지분전부
4	"	574-1	도로	제2종 일반주거지역	5 9×- 9	5	550,000	2,750,000	유길재 유명희 지분전부
5	"	574-2	도로	제2종 일반주거지역	5 15×- 9	8.3	550,000	4,565,000	유길재 유명희 지분전부
6	"	575-2	도로	제2종 일반주거지역	5 4×- 9	2.2	550,000	1,210,000	유길재 유명희 지분전부
소 계								₩326,736,410	

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	
ㄱ	(제시외건물) 경상북도 경산시 중방동	574, 575 위지상	창고	조적조스레트 지붕 단층	5 (4) × - 9	2.2	20,000	44,000	200,000 × 3/30 유길재 유명희 지분전부
ㄴ	"	"	보일러실 창고	판넬조판넬지붕 (2층)	5 (6) × - 9	3.3	165,000	544,500	300,000 × 22/40 유길재 유명희 지분전부
소 계								₩588,500	
합 계								₩327,324,910.-	
				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 경상북도 경산시 중방동 '경산시청' 남서측 인근측 인근에 위치하며, 부근 일대는 기존 주택지대로 단독주택, 일부 다세대주택, 다가구주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

2필지 일단지 부정형의 토지로서 인접토지와 등고 평탄하며, 단독주택 부지(1,2) 및 도로(4,5,6)로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

서측으로 폭 약6미터 및 남측 및 동측으로 폭 2.5~4미터 정도의 포장도로와 각각 접하며, 기호(4~6)은 자체가 도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,4,5): 제2종일반주거지역, 고도지구(7층이하), 가축사육제한구역, 역사문화환경 보존지역(경산향교)임.

기호(2,6): 제2종일반주거지역, 고도지구(7층이하), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육 제한구역, 역사문화환경보존지역(경산향교)임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.

2)기 타 : 없 음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

(3)세멘트벽돌조 슬래브지붕 2층건으로,
외벽 : 적벽돌 치장쌓기, 몰탈위 페인팅
내벽 : 벽지 타일 등 마감
바닥 : 내장바닥재, 타일 등
창호 : 하이샷시 이중창호임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생, 급.배수 설비, 도시가스공급설비, 개별 난방설비 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 지적 및 건물개황도 참조.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : (3)건물 2층 옥상에는 경량철골조 판넬지붕의 비가림시설 되어 있으며.

건물감정평가요항표

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

본건물에 포함하여 평가하였음.

광역위치도



소재지 경상북도 경산시 중방동 574 외



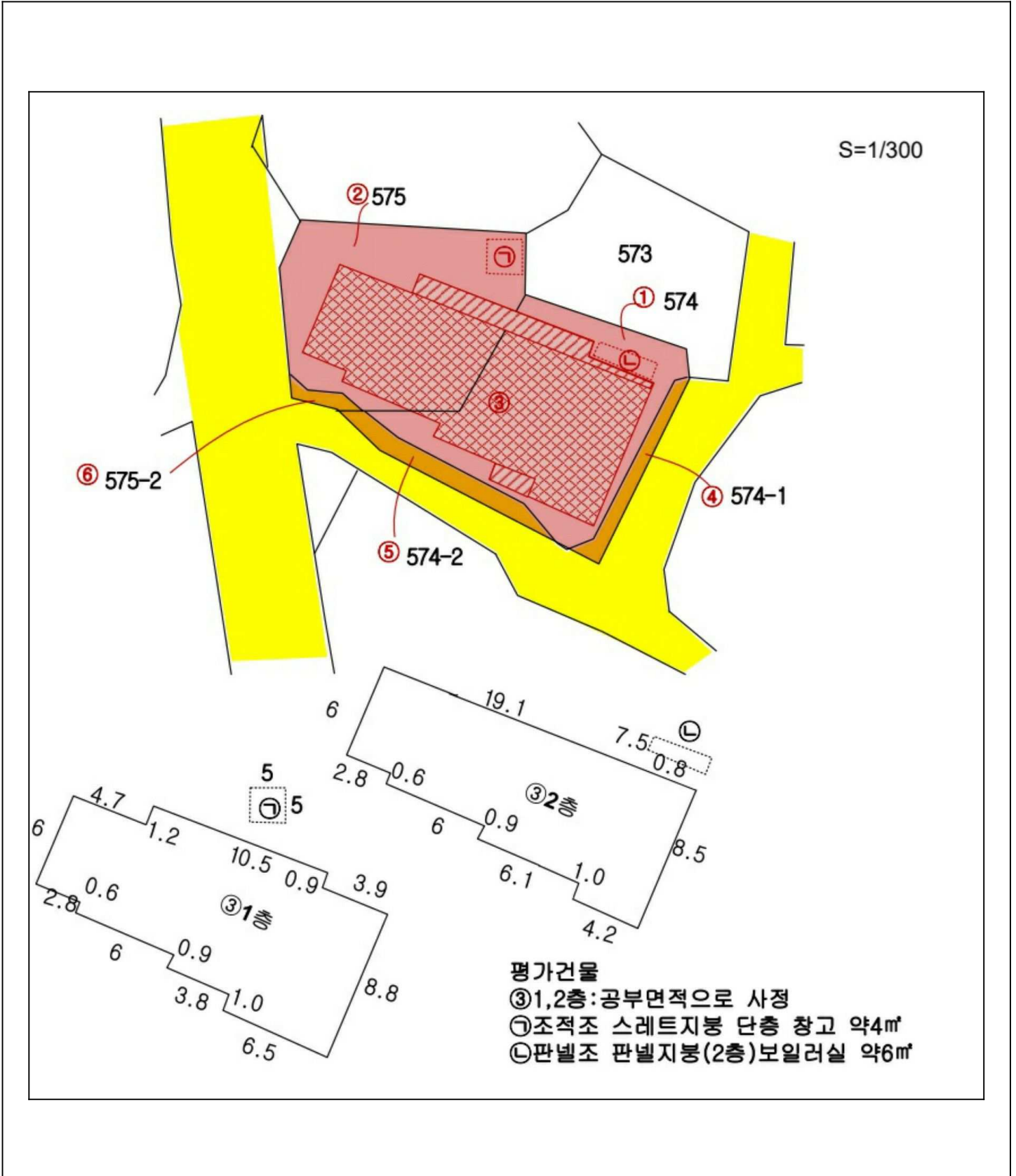
위치도



소재지 경상북도 경산시 중방동 574 외



지 적 및 건물 개 황 도





(1, 2) (3)



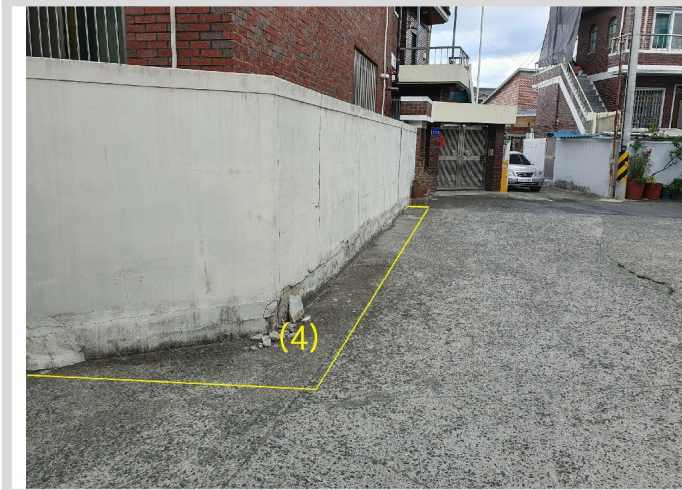
(1, 2) (3)



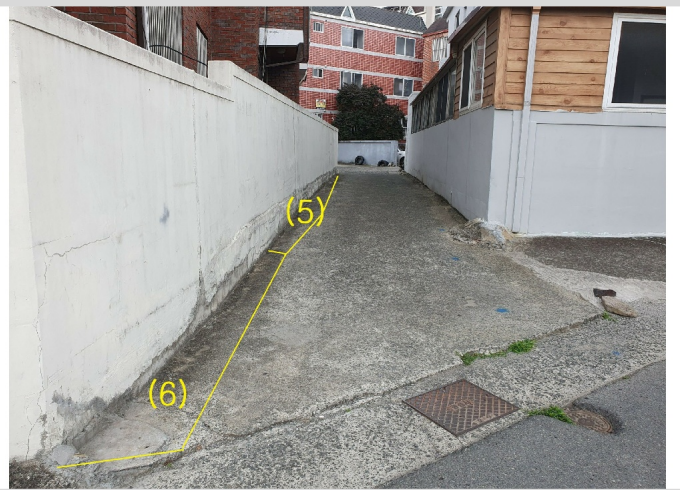
(1, 2) (3)



(1, 2) (3)



(4)



(5, 6)



()



()