

감정평가서

APPRAISAL REPORT

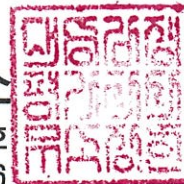
건명	김은정 소유물건 (2025타경984)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 손종욱
감정평가서번호	DS02-2507-1057

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

대승감정평가사사무소

대구광역시 남구 안지랑로17길 5, 3층 302호

TEL : 053-355-4435 / FAX : 053-782-8856



[부동산]감정평가표

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

감정평가사
류대영

류 대 영



감정평가액	이억이천칠백삼십일만삼천이백사십원정 (₩227,313,240.-)		
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 손종욱	감정평가목적	법원경매
제출처	대구지방법원 경매1계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	김은정 (2025타경984)	감정평가조건	-
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
기타참고사항	-	2025.08.04	2025.07.31 ~ 2025.08.04
			작성일
			2025.08.05

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지		84	토지	84	1,470,000	123,480,000
건물		208.92	건물	208.92	497,000	103,833,240
		이	하	여	백	
합계						₩227,313,240

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 남구 대명동에 소재하는 부동산으로서, 대구지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가대상물건의 개요

1) 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	남구 대명동 15-197	대	84	단독주택	2종일주	부정형 완경사	789,900	-

2) 건물

일련 번호	주구조	면적 (㎡)	층	주용도	사용승인일 (증축일)	비고
가	시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층	69.64	지하	단독주택	1996.01.09	-
		69.64	1			-
		69.64	2			-

3. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일인 2025년 08월 04일로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

1) 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 07월 31일, 2025년 08월 04일입니다.

2) 실지조사 내용

본건의 자세한 임대차사항 및 실지조사 내용은 후첨 “감정평가요항표, 지적 및 건물개황도” 를 참고하시기 바랍니다.

5. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호에 따른 “시장가치” 는 토지 등(이하 “대상물건” 이라 한다)이 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 가액(價額)을 의미하며, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하되, 감정평가목적에 고려하여 결정하였습니다.

6. 감정평가조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법

1. 감정평가액 결정의 법적근거

본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령이 정하는 바와 감정평가이론에 따라 감정평가하였습니다.

2. 감정평가방법

부동산에 대한 감정평가는 다양한 감정평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) 감정평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법” ,
- 2) 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법” ,
- 3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법” ,
- 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 이 있습니다.

3. 감정평가방법의 적용

1) 토지의 감정평가

대상토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가이론에 의거하여 공시지가기준법으로 감정평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서 규정에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 공시지가기준법 이외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토 및 조정은 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 건물의 감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 건물의 구조, 규모, 사용자재, 시공 정도, 이용상황 및 부대설비 등을 종합 참작하여 원가법으로 감정평가하였으며, 건물의 경우 거래사례비교법이나 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란 하거나 부적절하여 주된 방식에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

4. 기타 참고사항

현장조사시 주택 내부는 이해관계인 부재 등으로 내부 마감상태 등을 확인하지 못하여 표준적인 내부구조, 사용자재 및 주택건물 등으로서의 통상적인 이용상황을 고려하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액의 산정

1. 개요

인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지대 상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반 수요, 유용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 산정하였습니다.

2. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

➤ 이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였습니다.

2) 비교표준지의 선정

(2025. 01. 01. 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	남구 대명동 17-156	98	대	단독주택	2종일주	세로 (가)	사다리 완경사	806,100	-

3. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용합니다.

[대상지역 : 대구광역시 남구]

용도 지역	기간	지가변동률 (%)	지가지수	비고
주거 지역	2025. 01. 01. ~ 2025. 08. 04.	0.408	1.00408	(25.01.01~25.08.04) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.362 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.039 $(1 + 0.00362) * (1 + 0.00039 * 35/30)$ ≈ 1.00408

※ 2025년 07월 이후의 지가변동률 미고시로, 직전 월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

4. 지역요인비교

본건은 표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인비교

1) 대상토지 일련번호 1) / 비교표준지 가)

구분			요인비교치	비고
조건	항목	세항목	대상/표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대등합니다.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.95	형상 등에서 열세합니다.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형획지		
		방위		
		고저		
	접면도로 상태	경사지		
		각지		
		2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	3면획지		
		용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
누계			0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 개념 및 필요성

“그 밖의 요인 보정”이란, 토지에 관한 감정평가를 함에 있어서 지가변동을, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 그 밖의 요인에 대한 비교보정입니다.

그 밖의 요인 보정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(2003다38207(2004.05.14. 선고), 2002두5054(2003.07.25. 선고), 98두6067(1998.07.10. 선고), 92누16300(1993.09.10. 선고)) 등의 취지에 따라, 적정가격 산정을 위해 필요합니다.

2) 산정방법

비교표준지의 기준시점 현재의 기준가액과 사례(평가사례, 거래사례) 기준 표준지가액과의 격차율을 검토하여 산정하되, 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례(평가사례, 거래사례)기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}}$$

- 사례(평가사례)기준 표준지가액 = 사례(평가사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 사례(거래사례)기준 표준지가액 = 사례(거래사례) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 표준지의 기준시점 현재가액 = 표준지공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 비교사례(인근지역 내의 평가사례 및 거래사례)

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	유형	기준시점 (계약일자)	비고
①	남구 대명동 1986-1*	대	2종일주	1,400,000	경매	2025.03.20.	-
②	남구 대명동 1986-*	대	2종일주	1,410,000	경매	2024.12.10.	-
③	남구 대명동 1985-9*	대	2종일주	1,310,000	시가참고	2025.03.17.	-
①	남구 대명동 15-13*	대	2종일주	1,310,000	거래사례	2023.05.09.	-
	[토지단가 산출개요] 거래가액: 258,000,000원 건물개요: 세멘벽돌조, 단독주택(사용승인일:1994.04.02.) 토지 추정단가 ≙ (258,000,000원-(1,400,000원/㎡ × 16/45 × 213.36㎡))/116㎡ ≙ 1,310,000원/㎡						

[자료출처: 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서 및 한국부동산원]

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 비교사례의 선정

사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교표준지와 비교 가능성이 있는 [사례 ①]을 선정하였습니다.

② 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 비교표준지(가) / 사례①

비교 표준지 (가)	기준시점현재 표준지가액 (A)	공시지가 (2025.01.01.)	시점수정 (2025.01.01. ~ 2025.08.04.)				기준시점현재 표준지가액
			806,100	1.00408			
비교 표준지 (가)	사례기준 표준지가액 (B)	사례①	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가액
		1,400,000	1.000	1.00242	1.000	1.103	1,547,937
그 밖의 요인 보정치		그 밖의 요인 보정치 산정(B/A)					
		1,547,937 / 809,389 ≙ 1.912					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 사정보정 : 정상적인 거래사례로 판단하여, 별도의 사정보정 없습니다.(1.000)
- 시점수정(대구광역시 남구 주거지역, 2025.03.20. ~ 2025.08.04.) : 1.00242
- 지역요인 : 표준지는 사례토지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)
- 개별요인

표준지	사례	가로조건	접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
가	①	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103
비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.								

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 사례(평가사례, 거래사례), 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치	비고
가	1.91	-

7. 토지가액의 결정

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	가	806,100	1.00408	1.000	0.950	1.91	1,468,636	1,470,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가액의 산정

1. 개요

본건 건물의 구조, 규모, 사용자재, 시공정도, 표준적 건축단가 및 기타 개별조건, 감정목적 등 제반 사항을 종합적으로 고려하여 신축 또는 유사한 물건을 재취득하는데 필요한 재조달원가를 결정한 후, 감가수정을 하여 기준시점 현재의 가액을 산정하였습니다.

2. 재조달원가의 결정방법

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원·한국감정평가사협회 발행(2024년) 건축물 재조달원가 자료집을 참고자료로 활용하되, 인근지역내 소재하는 대상물건과 동일 또는 유사한 건물의 감정평가시 적용한 단가 등을 종합 참작하여 결정하였으며, 본건 건물에 부가된 부대설비는 건물에 포함하여 감정평가하였습니다.

3. 재조달원가의 결정

1) 표준단가의 결정

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,501,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)

※ 한국부동산연구원·한국감정평가사협회 발간 “건축물 재조달원가 자료집”에 의함.

2) 부대설비 내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이 되어 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가의 결정

일련번호	층	구조	재조달원가 (원/㎡)	비고
가	지하, 1,2	시멘트 벽돌조 슬라브지붕	1,400,000	-

4. 건물가액의 결정 및 감정평가액

일련번호	층	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수		잔존연수	잔가율	결정단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)
				유효	실제					
가	지하, 1,2	1,400,000	45	29	29	16	16 / 45	497,000	208.92	103,833,240
합계										₩103,833,240

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분		면적(㎡)		감정평가액		기타
종별	일련번호	공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
토지	1	84	84	1,470,000	123,480,000	-
건물	가	69.64	208.92	497,000	103,833,240	지하층
		69.64				1층
		69.64				2층
감정평가액(합계)					<u>₩227,313,240</u>	

2. 결정의견

상기 사례(평가사례, 거래사례)와 지가수준 등을 종합적으로 검토하여 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되는 바, 이를 감정평가대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1 가	대구광역시 남구 대명동	15-197	대	제2종 일반주거지역	84	84	1,470,000	123,480,000	1,400,000 x 16/45
	" [도로명주소] 대구광역시 남구 중앙대로38길 29-56	15-197 위지상	단독주택 (3가구)	시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층	69.64	208.92	497,000	103,833,240	
		주택	지층						
		주택	1층						
			주택	2층	69.64				
합 계								₩227,313,240.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 "대명외국인아파트" 서측 인근에 위치하며, 부근일대는 단독 다가구주택, 간선도로변 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 소형차량 접근 가능하며, 간선도로와의 접근성 등 제반 교통상황은 보통시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

남동하향 경사지대에 위치하는 부정형의 토지로서 '단독주택 건부지'로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 폭 약 4미터 내외, 남측으로 폭 약 1.5미터 내외의 포장도로에 각각 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(2024-12-10) 가축사육제한구역(녹색환경과 문외바람)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(경북유치원, 세부사항은 남부교육청 별도확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(대구고등학교, 세부사항은 남부교육청 별도확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 주거환경개선지구(2003-08-07)(건축과에서 건축후퇴선 도면을 열람(발급)하시기 바랍니다.)<도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법>.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상입니다.

2) 기타: 없습니다.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (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 슬래브지붕 지하1층, 지상2층 건물로서,
- 외벽 : 외장타일 및 몰탈위 페인팅 마감
- 내벽 : 벽지 및 타일 등
- 바닥 : 바닥마감재 및 타일 등
- 창호 : 샷시 창호입니다.

(2) 이용상태

- 가) 단독주택

(3) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

없습니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

건물 감정평가요항표

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

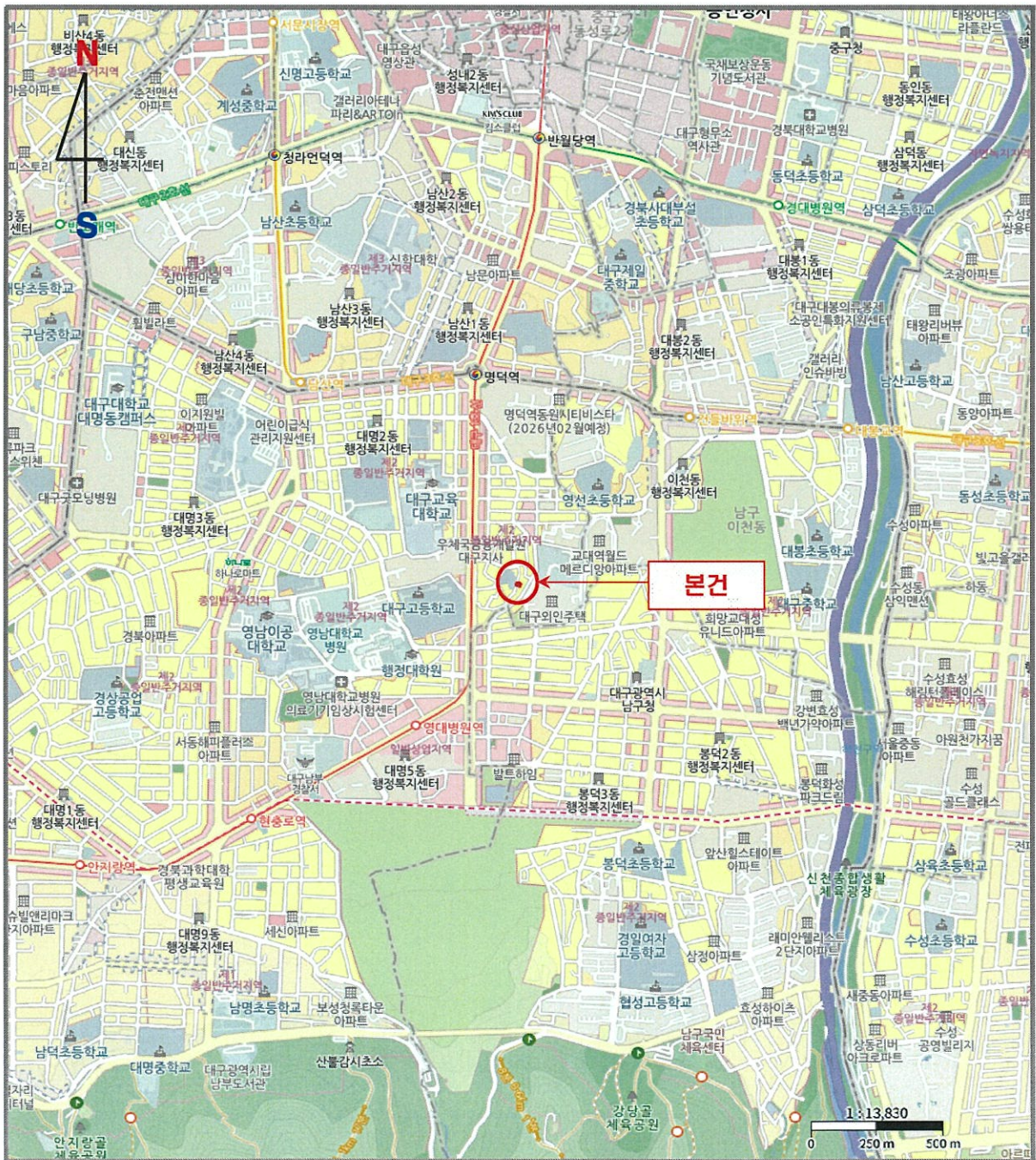
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기 타 : 현장조사시 주택 내부는 이해관계인 부재 등으로 내부 마감상태 등을 확인하지 못하여 표준적인 내부구조, 사용자재 및 주택건물 등으로서의 통상적인 이용상황을 고려하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

광역 위치도

소재지

대구광역시 남구 대명동 15-197번지
(대구광역시 남구 중앙대로38길 29-56)



상세 위치도

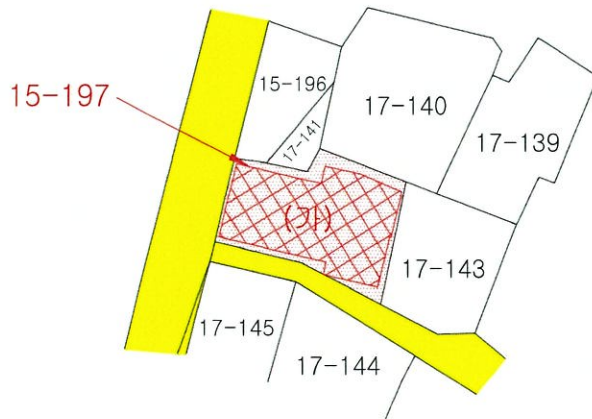
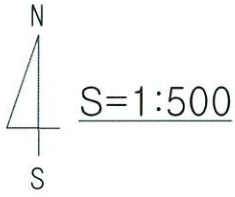
소재지

대구광역시 남구 대명동 15-197번지
(대구광역시 남구 중앙대로38길 29-56)



지 적 및 건 물 개 황 도

기호 : ()

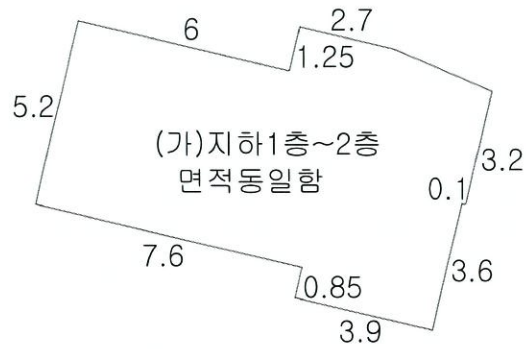
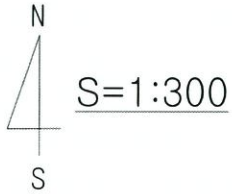


명 려	□	평가대상토지	---	용도지역구분선	▨	평가건물3층이상
	■	도 로 선	▧	평가건물 1층	□	평가제외건물(등기)
	—	도시계획선	▩	평가건물 2층	□	평가제외건물(미등기)

지 적 및 건 물 개 황 도

기호 : ()

S : 1

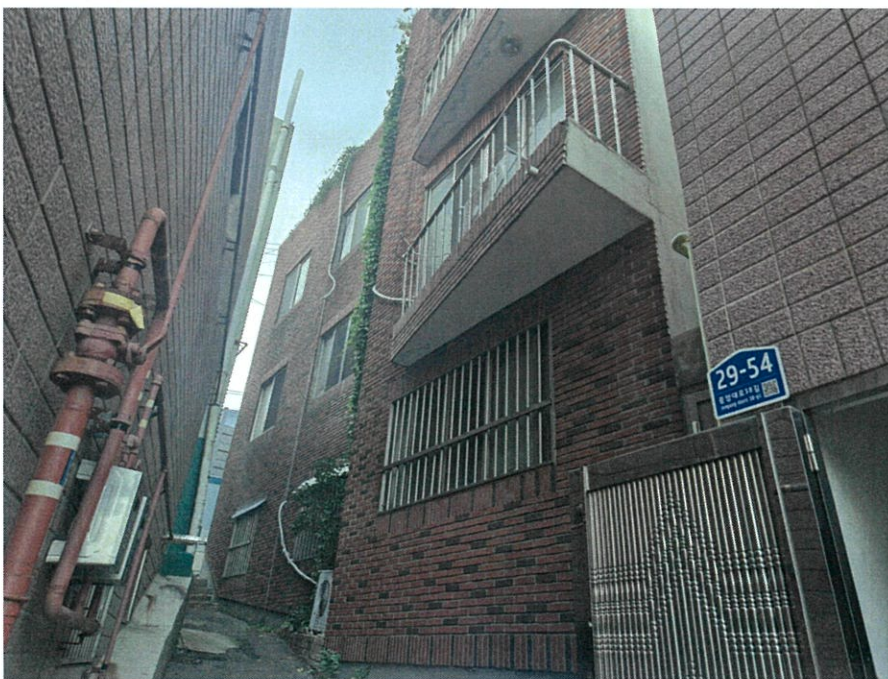


<면적산출근거>
(가)지하1층~2층: 공부상 면적으로 사정함.

사진용지

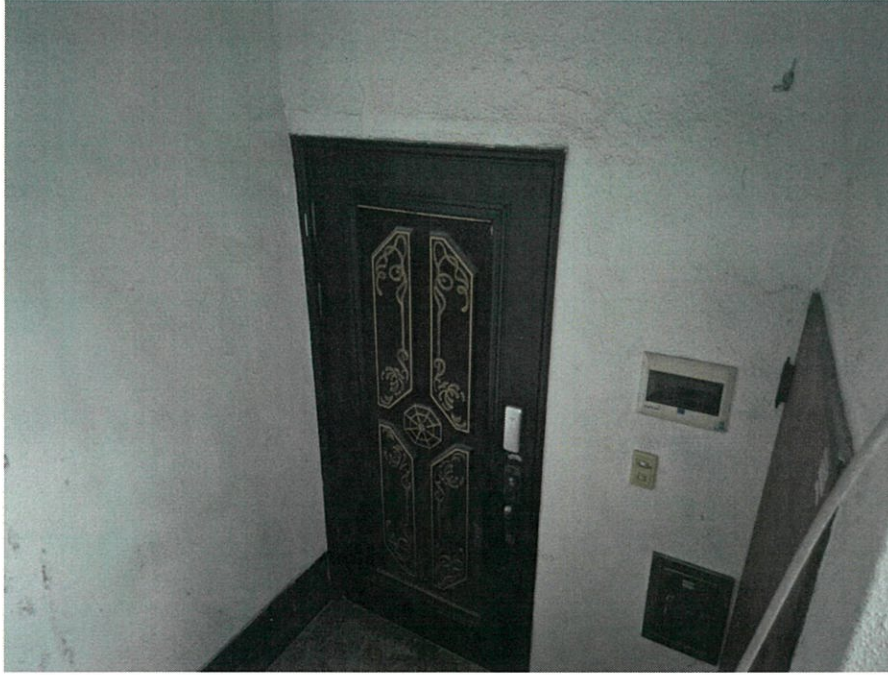


[본건 전경]

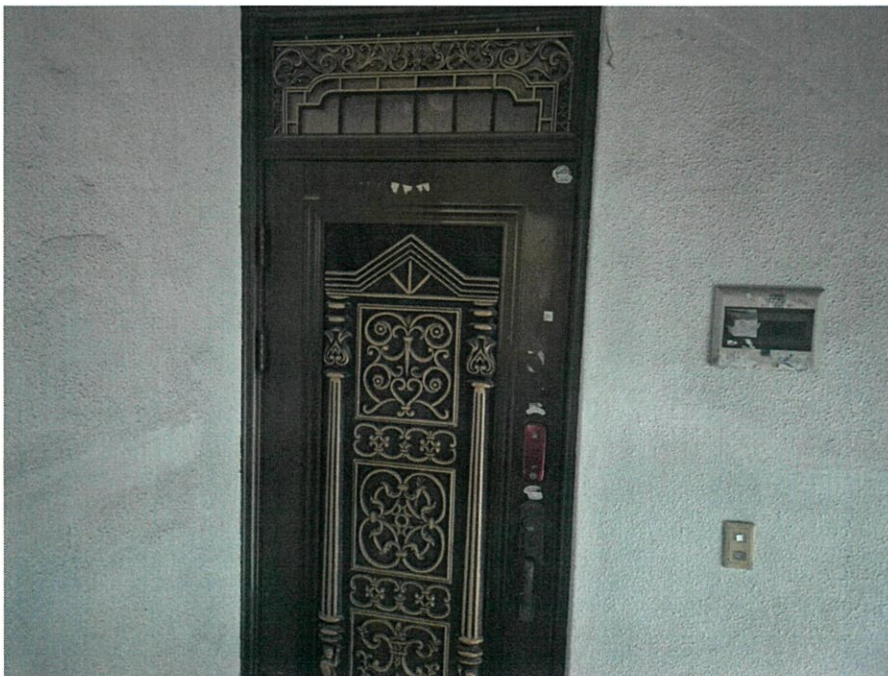


[본건 측면]

사진용지

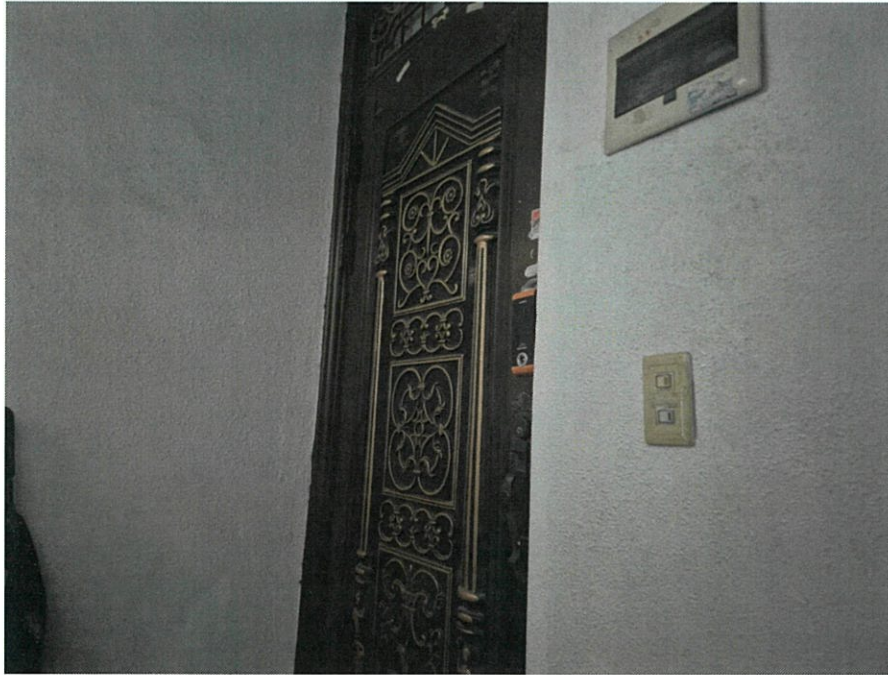


[지하층 현관문]

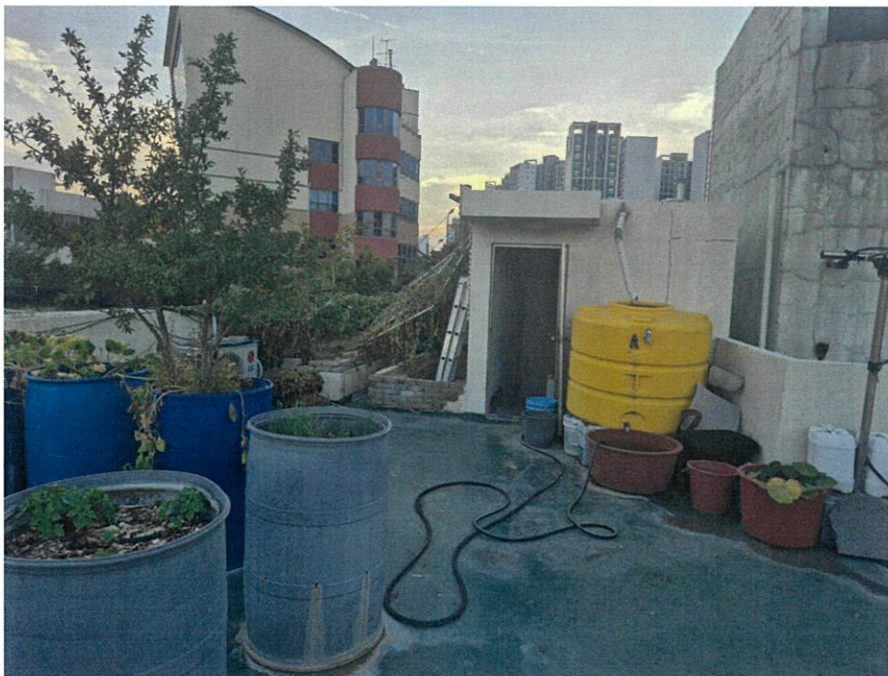


[1층 현관문]

사진용지



[2층 현관문]



[건물 옥상]