

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 유상목
건명	석동균 소유물건(2023타경8402)
감정서번호	231012-A378

유원감정평가사사무소

TEL. 053-241-4247 FAX. 0505-182-4247

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 철 유

감정평가액	일십이억칠천사백구십이만구천이백원정(₩1,274,929,200.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 유상목		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	석동균 (2023타경8402)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.11.10	2023.10.30 ~ 2023.11.10	2023.11.10	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	281.7	토지	281.7	-	602,500,200
	건물	476.9	건물	476.9	-	672,429,000
		이	하	여	백	
합계					₩1,274,929,200	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

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 남구 대명동	2241-13	대	제2종 일반주거지역	260.9	260.9	2,250,000	587,025,000	
2.	대구광역시 남구 대명동 [도로명 주소] 대구광역시 남구 계명7길 23	2241-13 위 지상	단독 주택 (10가구) 및 사무소	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층					
				1층	27.28	476.9	1,410,000	672,429,000	1,500,000 x 47/50
				1층	25				
				2층	149.1				
				3층	149.1				
				4층	126.42				
3.	대구광역시 남구 대명동	2241-19	도로	제2종 일반주거지역	20.8	20.8	744,000	15,475,200	
합 계								₩1,274,929,200.-	
				이 하		여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 남구 대명동 2241-13번지외에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 대구지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

기호	종류	소재지	지번	지목 용도	면적(㎡)
1	토지	대구광역시 남구 대명동	2241-13	대	260.9
2	건물	대구광역시 남구 대명동	2241-13 위 지상	단독주택	476.9
3	토지	대구광역시 남구 대명동	2241-19	도로	20.8

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 2023년 11월 10일로 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

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.

7. 기타사항

본건 건물은 현장조사시 폐문부재 등으로 인하여 건축물대장 및 동유형 건축물의 표준적이고 통상적인 마감상태 등을 참작하고, 외부관찰 및 현지 조사된 내용 등을 기초로 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 표준지 공시지가를 기준한 토지단가

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 : 2023.01.01]

기호	소재지	지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
가	대명동	2255-3	146.1	대	단독주택	2종일주	세로(가)	정방형평지	1,009,000

(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.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 시점수정

(1) 개요

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

(2) 지가변동률

용도지역	기간	변동률 (%)	계산식
대구광역시 남구 주거지역	2023.01.01 ~ 2023.11.10	-0.308	2023.01.01 ~ 2023.09.30 : -0.288 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.015 $(1 - 0.00288) * (1 - 0.00015 * 41/30)$ ≒ 0.99692

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상 토지의 인근지역 및 동일수급권 안 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.000)

4) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교 항목

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장
		보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중 교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교치

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
기호1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	검토의견 : 본건은 비교표준지와 제반 개별요인에서 대등합니다.						
구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
기호3	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
	검토의견 : 본건은 비교표준지에 비하여 형상 및 도로로서 이용 등 획지조건에서 열세합니다.						

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

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

(2) 인근 거래사례 및 평가전례

[자료: 감정평가정보체계 등]

기호	소재지	지번	지목	용도지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	대명동	225□-32	대	2종일주	2023.06.30	2,250,000	담보평가

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	지번	지목	용도지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
2	대명동	224□-1	대	2종일주	2022.10.06	2,030,000	담보평가
3	대명동	215□-3	대	2종일주	2022.09.20	2,200,000	경매평가
4	대명동	226□-27	대	2종일주	2023.06.14	2,170,000	거래사례

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가. 그 밖의 요인 보정치 산식

그 밖의 요인 보정치 ≙ $\frac{\text{평가전례기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$
- 평가전례기준 표준지가격 ≙ 평가전례 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 - 표준지의 기준시점 현재가격 ≙ 표준지공시지가 x 시점수정

나. 평가전례 및 거래사례의 선정

상기 평가전례 및 거래사례 중 적용 표준지 공시지가와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 제반 가치형성요인에서 비교가능성이 높다고 판단되는 평가전례 기호(1)을 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	평가전례 (원/㎡)	시점수정 - a)	지역요인 - b)	개별요인 - c)	산출단가 (원/㎡)	보정치
평가전례기준 표준지가격	2,250,000	0.99957	1.000	1.000	2,249,033	
구분	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정			산출단가 (원/㎡)	2.236
기준시점현재 표준지가격	1,009,000	0.99692			1,005,892	

- a) 시점수정

용도지역	기간	변동률 (%)	계산식
대구광역시 남구 주거지역	23.06.30~ 23.11.10	-0.043	2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.001 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.003 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.004 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.015 $(1 - 0.00001 * 1/30) * (1 - 0.00003) * (1 - 0.00004) * (1 - 0.00015) * (1 - 0.00015 * 41/30)$ ≙ 0.99957

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- c) 개별요인

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
격차율 및 검토의견	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	검토의견 : 표준지는 평가전례와 제반 개별요인에서 대등합니다.						

(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 2.24 으로 결정하였습니다.

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,009,000	0.99692	1.00	1.000	2.24	2,253,199	2,250,000
3	1,009,000	0.99692	1.00	0.33	2.24	743,556	744,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 시산가액의 조정검토 및 감정평가액의 결정

1) 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)
1	2,250,000
3	744,000

2) 토지가액의 결정

상기 각 시산가액을 검토할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액은 제반 가격자료에 의하여 그 합리성이 인정된다고 판단되고 감정평가목적 등에도 부합하는바, 다음과 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지의 최종 감정평가액으로 결정하였습니다.

기호	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)		금액(원)
		공부	사정	
1	2,250,000	260.9	260.9	587,025,000
3	744,000	20.8	20.8	15,475,200
합계				602,500,200

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 대상건물의 개요

기호	구조	층수	연면적 (㎡)	주용도	사용승인일 (증축일자)
2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	4층	476.9	단독주택	2020.03.18

2. 재조달원가의 산정

대상 건물의 구조, 용도에 해당하는 통상적인 건축 표준비용, 대상 건물의 사용자재, 외부마감, 시공상태, 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 본건 건물의 재조달 원가를 결정하였습니다.

기호	재조달원가 (원/㎡)
2	1,500,000

3. 감가수정

기호	내용연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	감가수정
2	50	3	47	47/50

4. 대상건물 적용단가의 결정

기호	재조달원가(원/㎡)	감가수정	적용단가(원/㎡)
2	1,500,000	47/50	1,410,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 대상건물 감정평가액의 결정

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)		감정평가액(원)
		공부	사정	
2	1,410,000	476.9	476.9	672,429,000
합계				672,429,000

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

기호	종별	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
		의뢰	사정		
1	토지	260.9	260.9	2,250,000	587,025,000
2	건물	476.9	476.9	1,410,000	672,429,000
3	토지	20.8	20.8	744,000	15,475,200
합계					1,274,929,200

2. 감정평가액의 결정의견

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

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 명동공원 동측 인근에 위치하며, 주변은 단독주택, 다가구주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 인근 교통시설 및 편익시설과의 접근성 등을 볼때 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

1) 기호1 (2241-13)
세장형의 토지로서, '주거용 건부지' 로 이용 중입니다.

2) 기호3 (2241-19)
세장형의 토지로서 '도로' 입니다.

(4) 인접 도로상태

남측으로 약6미터의 포장도로에서 접근이 가능합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

1) 기호1 (2241-13)
도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역(녹색환경과 문의바람)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(계명대학교(대명동캠퍼스), 세부사항은 남부교육청 별도확인)<교육환경 보호에 관한 법률>

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) | |

2) 기호3 (2241-19)

도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역(녹색환경과 문의바람)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(계명대학교(대명동캠퍼스), 세부사항은 남부교육청 별도확인)<교육환경 보호에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서,
사용승인일 : 2020.03.18
외벽 : 석재 붙임 등 마감,
내벽 : 벽지, 타일 등 마감,
바닥 : 장판, 타일 등 마감,
창호 : 새시창호입니다.

(2) 이용상태

'단독주택(10가구) 및 사무소' 입니다.

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등 되어있습니다.

(4) 부합물 및 종물

없습니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역 위치도



소재지	대구광역시 남구 대명동 2241-13외
-----	-----------------------



위치도



소재지	대구광역시 남구 대명동 2241-13외
-----	-----------------------



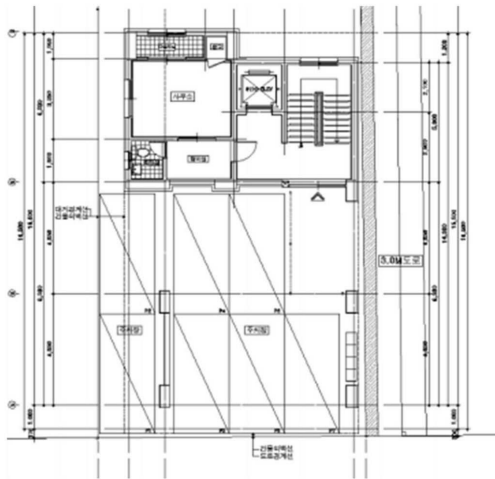
지 적 도



건물개황도



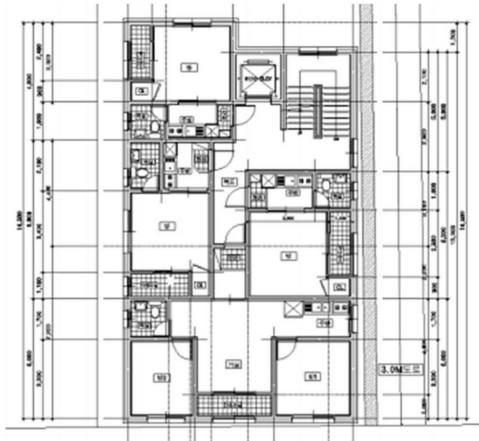
Scale :
None



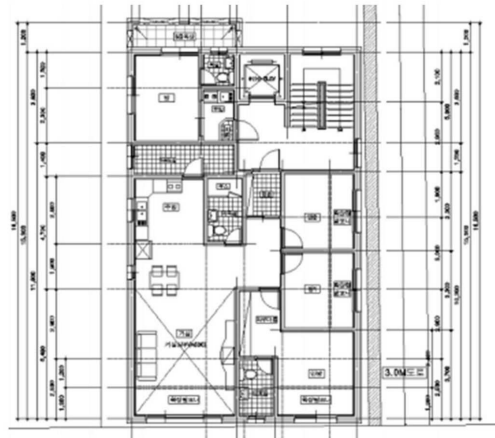
<1층>



<2층>



<3층>



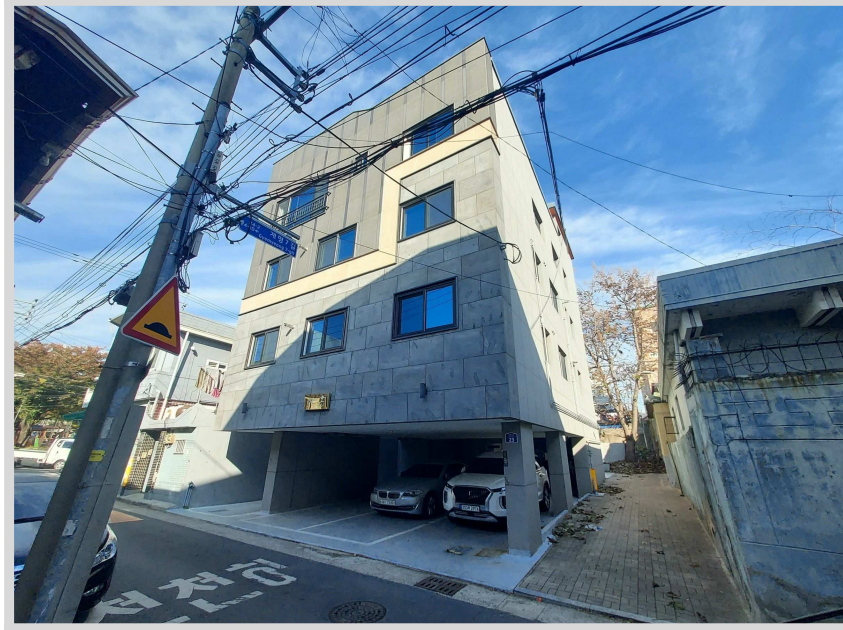
<4층>

[기호2]철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 4층

1층 27.28㎡, 1층 25㎡

2층 149.1㎡, 3층 149.1㎡, 4층 126.42㎡

사 진 용 지

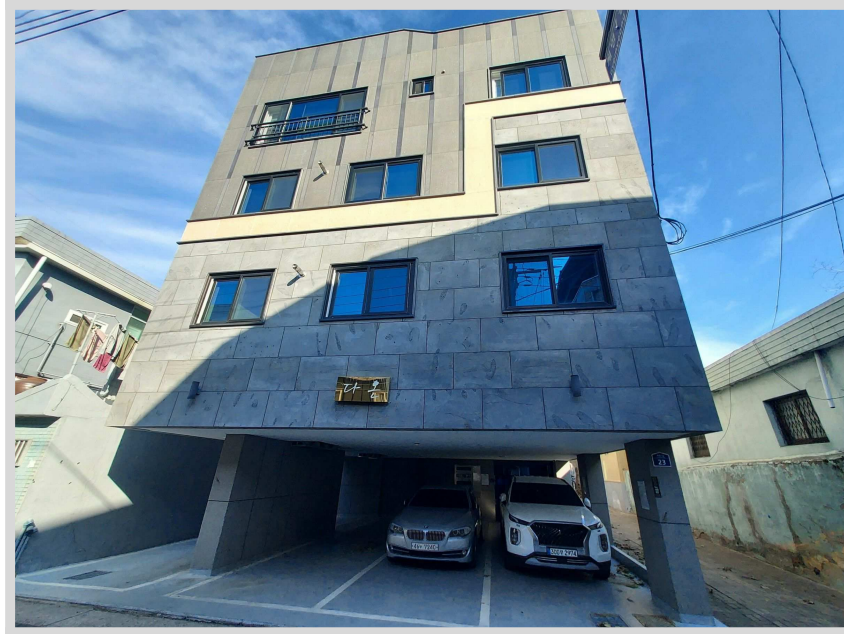


본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



기호3 토지