

감정평가서

건명	주식회사 대원 외 2명 소유물건 (2025타경31289)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱
감정서번호	포항 2025-05-13

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.

포항감정평가사사무소

TEL : (054)232-2740 FAX : (054)232-2741

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
박희찬

차흥철

(인)

감정평가액	— 金삼억사천팔백구십구만이천삼백일십원整 (₩348,992,310.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매4계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 대원 외 2명 (2025타경31289)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025. 05. 23	2025. 05. 23	2025. 05. 27	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	131	토지	131	2,040,000	267,240,000
	건물	208.41	건물	208.41	391,000	81,488,310
	(제시외 건물)	(2.64)	제시외 건물	2.64	-	264,000
		이	하	여	백	
	합계					₩ 348,992,310

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 대구광역시 서구 내당동에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 대구지방법원 서부지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

번호	소재지/지번	공부상면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도지역	2025.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	대구광역시 서구 내당동 31-13	131	131	대	제2종 일반주거지역	1,300,000

나. 건물

번호	소재지	용도	구조	연면적 (㎡)	사용승인일	비고
2	대구광역시 서구 내당동 31-13	단독주택	시멘트벽돌조 슬래브지붕 3층	208.41	1995.08.31	-

3. 기준시점 결정

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 23일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 실시기간

대상은 2025년 05월 23일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

5. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 가액인 시장가치를 기준으로 평가하였음.

6. 감정평가의 조건

없음.

7. 기타 참고사항

가. 본 건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용 상황 등을 이용하여 확인하였으나, 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용 상황 등은 경매 참여 시 별도 확인하시기 바랍니다.

나. 본 건 지상에 별첨 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지” 와 같이 제시외건물이 소재하고 있으니, 경매 진행 시 소유권 관계 및 일괄 매각 여부를 확인하시기 바라며, 제시외건물의 면적 사정은 개략적인 실측에 의하였으며, 제시외 건물의 용도 및 이용 상황은 실제와 다소 차이가 있을 수 있으니, 경매 진행 및 참여 시 참고하시기 바랍니다.

다. 본 건 건물은 현장 방문 시 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 인하여, 내부 구조와 내부 현황 및 구조 변경의 유무 등의 확인이 불가하여, 일반건축물대장과 인근 탐문조사 및 외부관찰 등을 통하여 동 유형 내지 유사 유형 물건의 일반적인 상황 등을 상정하여 평가하였으니, 경매 참여 시 이 점 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2. 본 건에 적용한 감정평가방법

가. 본 건 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 본 건의 경우 비교가능성 있는 사례의 포착이 힘들어 “거래사례비교법” 등의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 감정평가 사례 및 가격 수준 등을 종합적으로 고려하여, “공시지가기준법”에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

나. 본 건 건물 및 제시외 건물은 대상 물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법 “원가법”으로 평가하되, 감가수정은 현상 등을 감안하여 “관찰감가법”을 병용하고, 제시외 건물의 면적 사정은 개략적인 실측에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 대상 토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01)

비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	계획시설 저촉률
A	서구 내당동 29-4	109.1	대	단독 주택	2종 일주	소로 각지	가장형 평지	1,300,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 『부동산거래 신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교표준지	시군구 (산정기간)	용도지역	시점수정치	비고
A	대구광역시 서구 (25.01.01~25.05.23)	주거지역	0.258% (1.00258)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.154 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.061 $(1 + 0.00154) * (1 + 0.00061 * 53/31)$ = 1.00258

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

1) 개별요인의 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등	
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지	
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
결정의견		본 건은 비교표준지 대비 획지조건(접면 너비 등) 열세함.						



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권 내 유사지역의 매매사례, 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정에 참고한 자료(인근 평가사례)

(출처 : 한국감정평가사협회)

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가목적
①	서구 내당동 ○○○	대	2종일주	1,530,000	2024.04.02	담보
②	서구 내당동 ○○○	대	2종일주	1,970,000	2023.02.17	기타 담보
③	서구 내당동 ○○○	대	2종일주	1,940,000	2022.06.24	시가참고

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

상기 인근 평가사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

표준지(A)	평가사례(①)
--------	---------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차를 산정

◎ 비교표준지 (A)

비교사례	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가(원/㎡)					
①	① 비교사례 기준가액	1,530,000	1.00796	1.000	1.355	2,089,652	1.603
A	② 공시지가 기준가액	1,300,000	1.00258	-	-	1,303,354	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	대구광역시 서구 (2024.04.02 ~ 2025.05.23) 주거지역 지가변동률을 적용함.																			
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.																			
	개별요인	<table border="1"> <thead> <tr> <th>가로 조건</th> <th>접근 조건</th> <th>환경 조건</th> <th>획지 조건</th> <th>행정적 조건</th> <th>기타 조건</th> <th>개별요인 비교치</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.12</td> <td>1.00</td> <td>1.10</td> <td>1.10</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.355</td> </tr> </tbody> </table>	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	1.12	1.00	1.10	1.10	1.00	1.00	1.355	- 비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근 토지의 이용상황 등), 획지조건(접면 도로의 상태 등) 우세함.				
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치															
1.12	1.00	1.10	1.10	1.00	1.00	1.355															

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가사례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

표준지(A)	1.600
--------	-------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	1,300,000	1.00258	1.000	0.980	1.600	2,043,659	2,040,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가의 결정

가. 표준단가

(출처 : 건축물재조달원가자료집, 한국부동산연구원, 2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/ 평지붕	3	1,408,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/ 평지붕	4	1,208,000	45 (40~50)

나. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 본 건은 상기의 건물신축단가표를 참고하되, 본 건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제특성, 건물 신축비용의 지역적 격차 등을 고려한 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	비고
2	단독주택	시멘트벽돌조 슬래브지붕 3층	1,100,000	1995.08.31	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물 단가를 산정하였음.

기호	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
2	단독주택	1,100,000	45	29	-	16/45	391,111	391,000	-

3. 건물가액의 결정

기호	용도	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
2	단독주택	208.41	391,000	81,488,310

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 토지

가. 시산가액의 검토

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 상기 ‘평가사례 등의 참고자료’ 등과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,040,000	2,040,000

나. 토지가액의 결정

기호	사정면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	결정된 토지가액(원)
1	131	2,040,000	267,240,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물

본 건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” 으로 평가하였음.

기호	용도	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
2	단독주택	208.41	391,000	81,488,310

3. 감정평가액의 결정

구분	사정면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	131	2,040,000	267,240,000
건물	208.41	391,000	81,488,310
제시외건물	2.64	-	264,000
합계	342.05	-	348,992,310

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	대구광역시 서구 내당동	31-13	대	제2종 일반주거지역	131	131	2,040,000	267,240,000	
2	"	"	단독주택 (5가구)	시멘트벽돌조 슬래브지붕 3층건					
	[도로명 주소] 대구광역시 서구 통학로7길	26-2	주택 (2가구)	1층	77.28	208.41	391,000	81,488,310	1,100,000 × 16/45
			주택 (2가구)	2층	69.96				
			주택 (1가구)	3층	61.17				
소 계								₩348,728,310	
	(제시외 건물)								
ㄱ	대구광역시 서구 내당동	31-13 지상	다용도실	새시조 강판지붕 단층	(2.64)	2.64	100,000	264,000	200,000 × 10/20 관찰감가
소 계								₩264,000	
합 계								₩348,992,310.-	
					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

본 건은 대구광역시 서구 내당동 소재 "대구두류초등학교" 북동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본 건 까지 차량 접근 가능하고, 제반 교통상황 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

세장형의 토지로서, 인접지 대비 등고 대체로 평탄하며, 주거용건부지 상태임.

(4) 인접 도로상태

남측으로 폭 약 8미터, 서측으로 폭 약 4미터의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2024-08-19),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(대구두류초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
정비구역(2024-08-12)<도시 및 주거환경정비법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 참조.

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

기호(2) : 시멘트벽돌조 슬래브지붕 3층 건물로서,
외벽 : 적벽돌치장마감, 몰탈위페인팅 등,
내벽 : 벽지, 타일 등,
바닥 : 장판지, 타일 등,
창호 : 새시창호 등임.

(2) 이용상태

주택임.

(3) 설비내역

급배수설비, 난방설비, 위생설비 등 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 참조.

(5) 공부와의 차이

없음.

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타

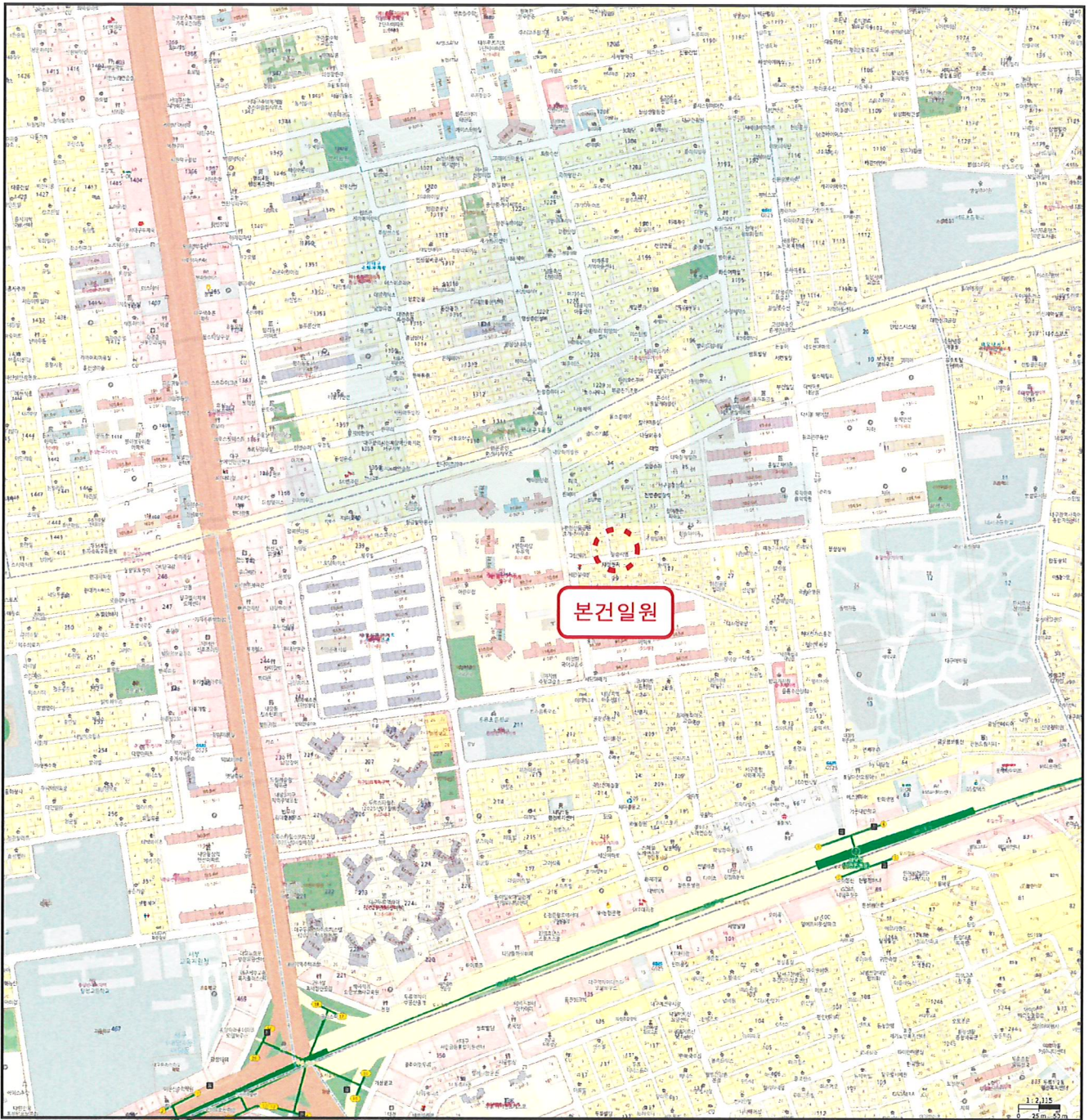
본 건 건물은 현장 방문 시 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 인하여, 내부 구조와 내부 현황 및 구조 변경의 유무 등의 확인이 불가하여, 일반건축물대장과 인근 탐문조사 및 외부관찰 등을 통하여 동 유형 내지 유사 유형 물건의 일반적인 상황 등을 상정하여 평가하였으니, 참고하시기 바람.

광역 위치도



소재지

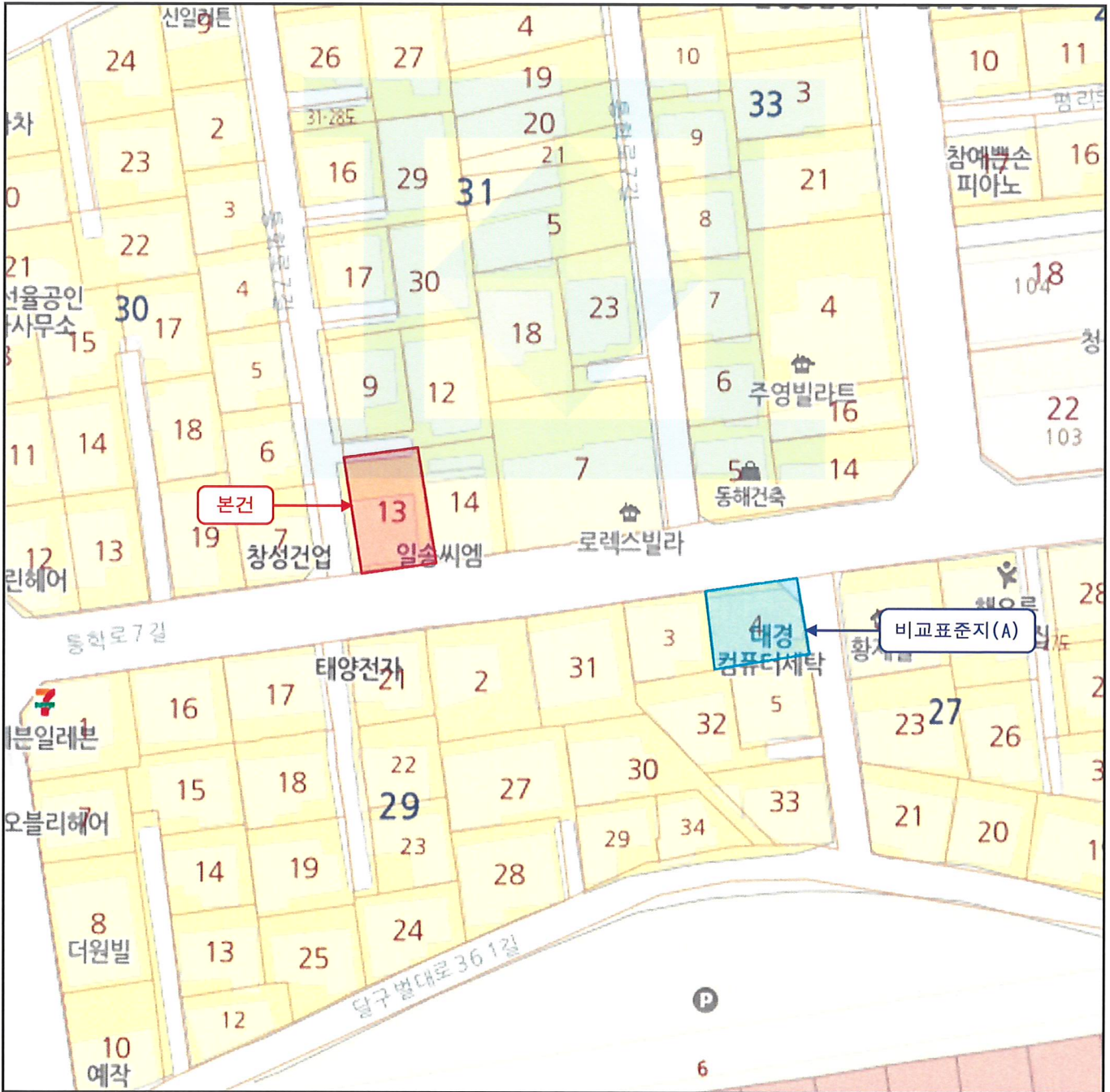
대구광역시 서구 내당동 31-13



위 치 도

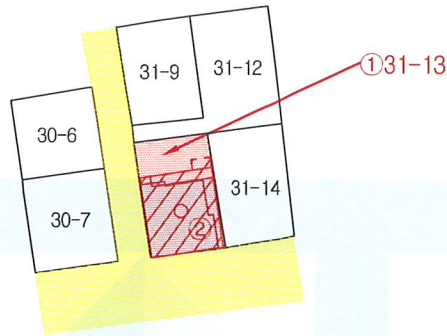
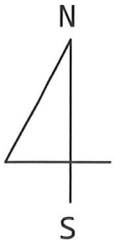


소재지 대구광역시 서구 내당동 31-13

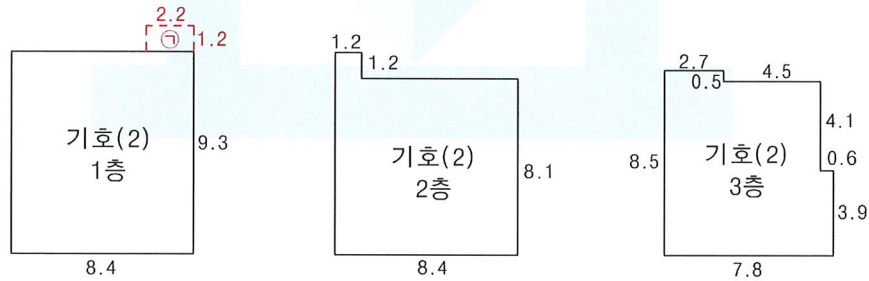


지적 및 건물개황도

지적개황도 S : 1 / 900



건물개황도 No Scale











< 면 적 산 출 근 거 >

기호(2): 공부상면적으로 사정

< 제 시 외 건 물 >

㉠새시조 강판지붕 단층 다용도실 : 약 2.64㎡

범 례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외건물(평가)
	 도로선	 평가건물 2층	 제시외건물(평가외)
	 계획도로선	 평가건물 3층이상	

사진용지



기호(1,2) 전경(남서측에서 촬영)



기호(1,2) 전경(남동측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(1,2) 전경(북서측에서 촬영)



제시외건물(ㄱ) 전경