

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	김영희 소유물건 (2025타경31654)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동
감정평가서번호	D2508-013

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.

덕일감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
이서혁

(인)

감정평가액	일억이천삼백오십구만칠천이백원정(₩123,597,200.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 서부지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김영희 (2025타경31654)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.28	2025.08.20 ~ 2025.08.28	2025.09.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	70	토지	70	1,360,000	95,200,000
	건물	92.16	건물	92.16	295,000	27,187,200
	제시외건물	(11)	제시외건물	11	110,000	1,210,000
합계						₩123,597,200
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상물건 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 대구광역시 서구 비산동 소재 “비봉초등학교” 남동측 인근에 위치하는 부동산에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

토 지	기호	소재지	지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	개별공시지가 (원/㎡)
	1	서구 비산동	643-13	70	대	주거용 건부지	2종일주	458,900
건 물	기호	구조	용도		연면적(㎡)	층수	사용승인일자	
	가	시멘트 벽돌조 스라브지붕	단독주택 (2가구)		92.16	2층	1994.08.08	

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건에 대한 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 8월 28일자임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

2025.08.20. ~ 2025.08.28.까지 현장조사 및 가격자료수집 등을 실시하였음.

5. 기타사항

본건에 대한 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준가치로 함.

2. 감정평가조건

없 음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항

감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제1항

감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 당해 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 하지 아니하였음.

다. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용
해당없음.

2. 공시지가기준법에 의한 토지평가

가. 비교표준지의 선정

[공시기준일 : 2025. 01. 01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	서구 비산동 709-15	대	79	단독주택	2종일주	세로(불)	정방형완경사	528,500	-

※비교표준지의 선정이유

평가대상토지의 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

나. 시점수정

(1) 지가변동률(국토교통부에서 조사·발표한 지가동향에 의함)

지가변동률(%)	비고
0.383	대구광역시 서구 (25.01.01~25.08.28) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.353 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.033 $(1 + 0.00353) \times (1 + 0.00033 \times 28/31)$ ≈ 1.00383

※미고시월은 직전월의 지가변동률을 연장적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정치의 결정

상기 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.(1.00383)

다. 지역요인 비교

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

라. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

주택 지대	조 건	항 목
	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
	접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 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
	기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인비교치의 결정

기호	비교 표준지	비교항목	격차율	비 고
1	A	가로조건	1.00	대등함.
		접근조건	1.00	대등함.
		환경조건	1.00	대등함.
		획지조건	0.92	형상, 현황 ‘도로’ 등에서 열세함.
		행정적조건	1.00	대등함.
		기타조건	1.00	대등함.
		누 계	0.920	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 인근 평가선례

기호	소재지	지번	지목	평가 목적	용도 지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)
1	서구 비산동	7**-4	잡종지	경매	2종 일주	2024.10.23	1,340,000
2	서구 비산동	7**-3	대	담보	2종 일주	2022.02.23	1,300,000

(3) 인근 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(한국부동산원)]

기호	소재지	지목	면적(㎡)		용도 지역	거래시점	거래가액 (원)	(배분) 토지단가 (원/㎡)
			토지	건물				
a	서구 비산동 7**-21	대	53	25.95	2종 일주	2024.05.08	75,000,000	1,375,000

-건물가액: $(650,000 \times 5/40) \times 25.95\text{㎡} = 2,108,438\text{원}$

-배분토지단가: $(75,000,000 - 2,108,438) \div 53\text{㎡} \approx 1,375,000\text{원/㎡}$ (천원미만 절사)

b	서구 비산동 7**-3	전	165	-	2종 일주	2022.09.16	249,000,000	1,509,090
---	--------------	---	-----	---	-------	------------	-------------	-----------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 산정

[비교표준지(A)와 평가선례(1)의 비교]

표준지 (A)	가격시점현재 표준지가격 (a)	공시지가	시점수정			가격시점현재 표준지가격
		528,500	1.00383			530,524
	평가선례기준 표준지가격 (b)	평가선례	시점수정	지역요인	개별요인	평가선례기준 표준지가격
		1,340,000	1.00475	1.00	1.100	1,481,002
	보정치	그밖의 요인 보정치산정(b/a)				
		1,481,002 / 530,524 ≒ 2.79				2.79

-개별요인비교

표준지/선례	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	비교치
개별요인비교치	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100

(5) 인근 유사토지의 지가수준

구분	가격수준
제2종일반주거지역내 대지	세로 @1,100,000 ~ @1,500,000원/㎡ 내외 수준

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 제반사항을 참작하고 최근 부동산시장의 거래동향, 인근지가 및 공시지가수준, 현재의 토지이용상황 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

비교표준지	A
그밖의 요인 보정치	2.79

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 대상토지가격의 산정

기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	528,500	1.00383	1.00	0.920	2.79	1,361,749	1,360,000

3. 거래사례비교법에 의한 토지평가

가. 거래사례의 선정

[출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원)]

기호	소재지	지목	면적(㎡)		용도 지역	거래시점	거래가액 (원)	(배분) 토지단가 (원/㎡)
			토지	건물				
a	서구 비산동 7**-21	대	53	25.95	2종 일주	2024.05.08	75,000,000	1,375,000

-건물가액 : $(650,000 \times 5/40) \times 25.95\text{㎡} = 2,108,438\text{원}$

-배분토지단가 : $(75,000,000 - 2,108,438) \div 53\text{㎡} \approx 1,375,000\text{원/㎡}$ (천원미만 절사)

b	서구 비산동 7**-3	전	165	-	2종 일주	2022.09.16	249,000,000	1,509,090
---	--------------	---	-----	---	-------	------------	-------------	-----------

-대상토지와 용도지역 및 이용상황이 동일 또는 유사하며, 비교가능성이 높은 <사례 a>를 거래사례로 선정하였음.

나. 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 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 조사된 인근지역의 가격수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

주택 지대	조 건	항 목
	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
	접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 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
	기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인비교치의 결정

기호	거래 사례	비교항목	격차율	비 고
1	a	가로조건	1.10	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 우세함.
		접근조건	1.00	대등함.
		환경조건	1.00	대등함.
		획지조건	0.94	형상 등에서 우세하나, 현황 '도로' 등에서 열세함.
		행정적조건	1.00	대등함.
		기타조건	1.00	대등함.
		누 계	1.034	

바. 거래사례비교법에 의한 대상토지가격의 산정

기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	a	1,375,000	1.00	1.00812	1.00	1.034	1,433,295	1,430,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 원가법에 의한 건물평가

가. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

[출처: 건축물 재조달원가 자료집(한국부동산연구원)]

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

(2) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 구조, 용재, 용도, 시공정도 및 지역적 특성 등 제반요인을 참작하여 재조달원가를 결정하였으며, 부대설비에 대하여는 별도로 보정하지 아니하고 재조달원가 결정과정에서 감안하였음.

구 분	가
재조달원가(원/㎡)	950,000

나. 원가법에 의한 대상건물가격의 산정

구 분	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용연수	(유효) 잔존내용연수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	950,000	45	14	14/45	295,000	-

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수 / (총)내용연수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 가. 본건 토지는 일부 현황 ‘도로’로 파악되는 바, 이를 감안하여 평가하였음.
- 나. 본건 지상에 소재하는 별도의 경제적 가치가 거의 없는 토지의 부합물은 토지에 포함하여 평가하였음.
- 다. 본건 건물에 부합된 계단탑 등은 건물에 포함하여 평가하였음.
- 라. 본건 지상에 별지 “지적 및 건물개황도”와 같이 제시외건물이 소재하여 이를 개략적으로 실측한 후 원가법으로 평가하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하였음.(경매진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.)
- 마. 본건 건물은 현장조사시 이해관계인 부재로 인하여 내부구조, 마감상태 및 설비 등은 건축물대장상 현황도면, 외부관찰, 탐문조사 및 인근 동류형 건물의 일반적인 상태 및 통상 설비 등을 참작하여 평가하였으므로, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 바. 본건은 인접지와의 지적경계가 대체로 불분명한 바, 본건의 정확한 위치 및 인접지와 의 경계구분은 전문지적측량을 통하여 확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분		기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)
토지	공시지가 기준법	1	70	1,360,000	95,200,000
	거래사례 비교법	1	70	1,430,000	100,100,000
건물	원가법	가	92.16	295,000	27,187,200

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 따른 공시지가 기준법에 의한 토지시산가액을 거래사례비교법에 의한 토지시산가액과 비교·검토한 결과, 합리성이 인정되는 것으로 판단되어 공시지가기준법에 의한 토지시산가액을 감정평가액으로 결정하였으며, 원가법에 의한 건물시산가액은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 것으로 판단되어 상기 평가액을 감정평가액으로 결정함.

3. 감정평가액 결정

구분	기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1	70	1,360,000	95,200,000
건물	가	92.16	295,000	27,187,200
합 계				122,387,200

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 비산동	643-13	대	제2종 일반주거지역	70	70	1,360,000	95,200,000	일부 현황 '도로' 감안
가	대구광역시 서구 비산동	643-13 위 지상	단독주택 (2가구)	시멘트 벽돌조 스라브지붕 2층					
	[도로명주소] 대구광역시 서구 달서로43길 28-10			1층	46.08	92.16	295,000	27,187,200	950,000 x 14/45
				2층	46.08				
소 계								₩122,387,200	
ㄱ	<제시외건물> 대구광역시 서구 비산동	643-13 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(11)	11	110,000	1,210,000	관찰감가 150,000 x 22/30 ㉔옥상소재
소 계								₩1,210,000	
합 계								₩123,597,200.-	
				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 대구광역시 서구 비산동 소재 "비봉초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 부근 일대는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

동하향의 경사지내 자체지반 대체로 평탄한 사다리형의 토지로서, '주거용건부지'로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 북서측으로 폭 약 4미터 내외의 블럭포장도로, 남동측으로 폭 약 2~3미터 내외의 블럭포장도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(대구비봉초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 주거환경개선지구(주거환경개선지구내의 건축후퇴선 지정여부는 건축주택과에 별도 확인 바랍니다)<도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법>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: 본건 토지 일부는 현황 '도로'로 파악되며, 정확한 위치 및 경계확인은 전문 지적측량을 통하여 확인하시기 바람.

건물감정평가요항표

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

1. 건물의 구조

- (가)시멘트 벽돌조 스라브지붕 2층건으로서,
 - 외벽: 벽돌마감, 몰탈위 페인트마감 등,
 - 내벽: 벽지마감 등,
 - 바닥: 실내바닥재마감 등,
 - 창호: 샷시창호 등임.

2. 이용상태

- (가): 주택

3. 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스공급설비, 난방설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물

별지 "지적 및 건물개황도" 참조.

5. 공부와의 차이

없 음.

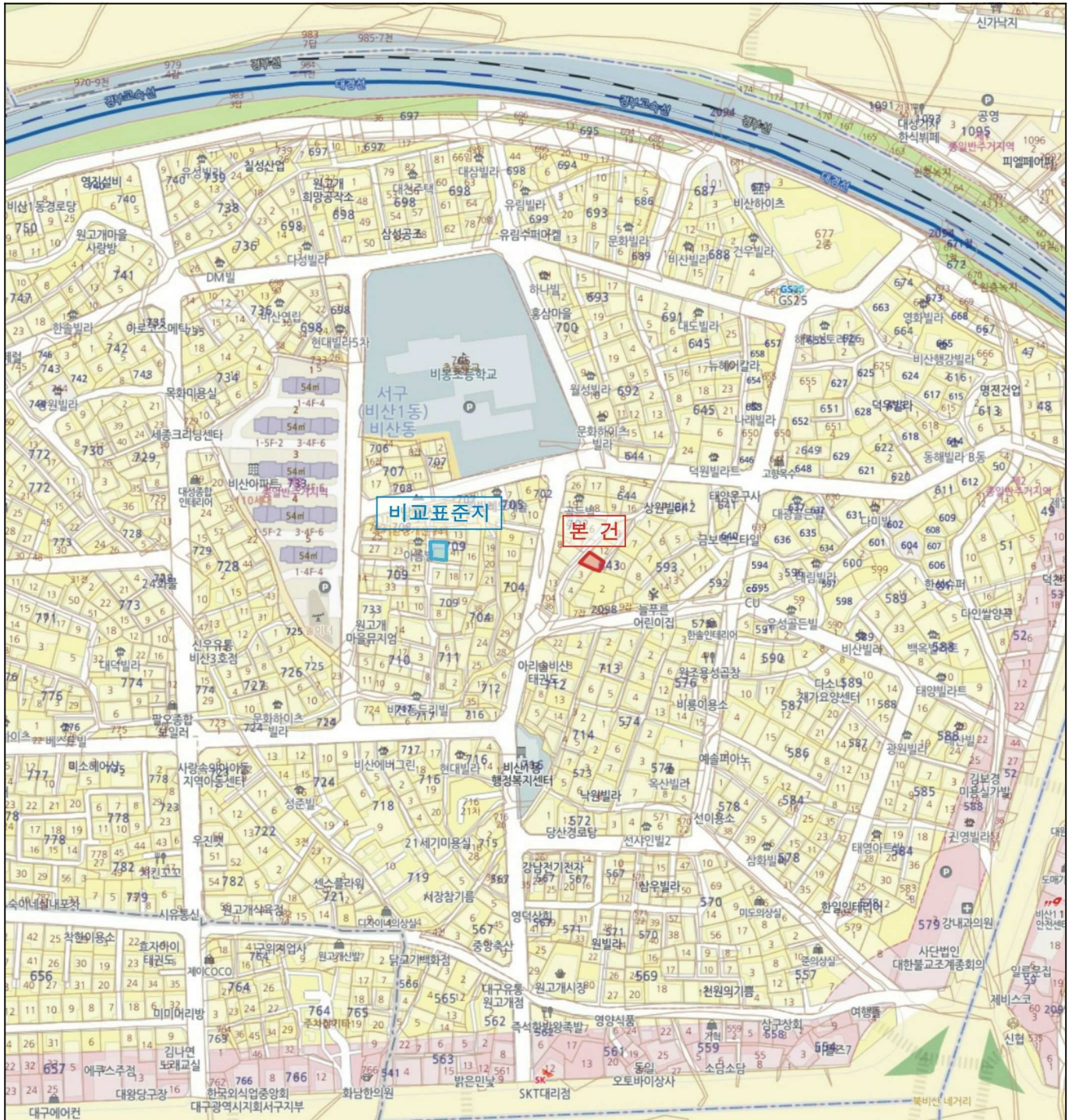
6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기 타: 없 음.

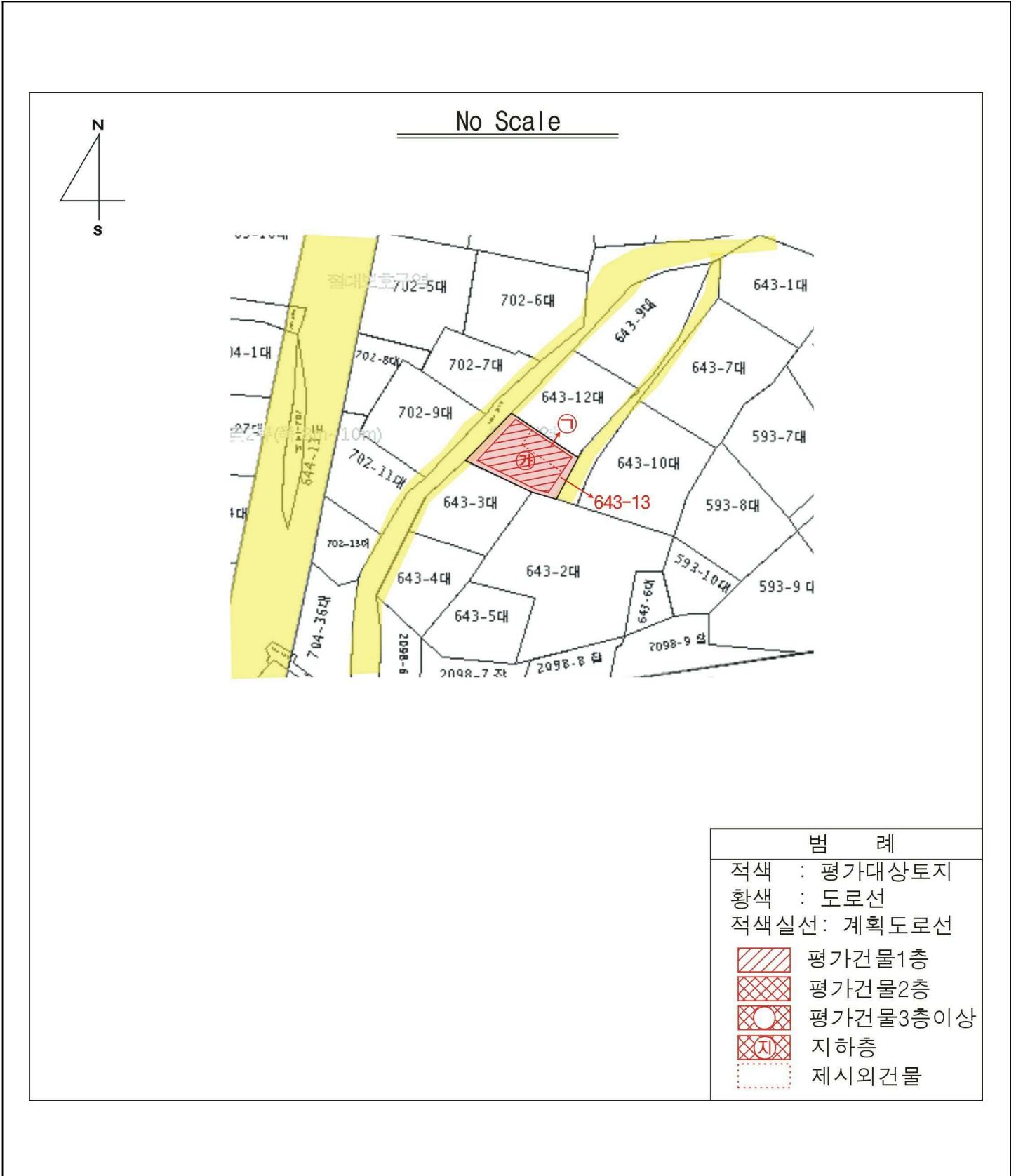
위 치 도



소재지 대구광역시 서구 비산동 643-13



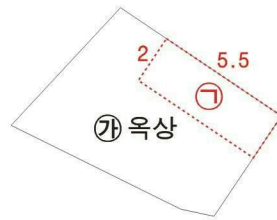
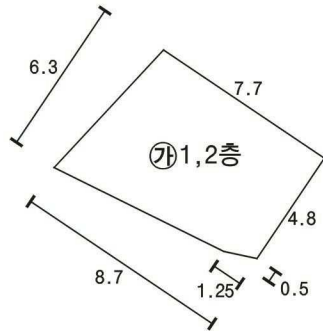
지 적 도



건물개황도

S: 1/300

No Scale



<평가건물>
(가)1,2층: 공부상 면적으로 사정

<제시외건물>
(ㄱ)판넬조 판넬지붕 단층(창고, 옥상소재): 약 11㎡

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



기호(가)건물



기호(가)건물 및 제시외건물(ㄱ)