

감정평가서

APPRAISAL REPORT

| | |
|--------------|---------------------------|
| 건명: | 구선영 소유물건 (2025타경31329) |
| 의뢰인: | 대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱 |
| 감정평가서 번호: | H25-0602-168 |

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.

흥익감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이 선 영

| | | | | | | |
|---------------------------------------|--|-------------|------------|-------------|------------|-----------------------|
| 감정평가액 | 일십구억일천이백칠십팔만육천칠백오십원정(₩1,912,786,750.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 대구지방법원 서부지원 경매2계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 구선영 (2025타경31329) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2025.06.30 | 2025.06.30 | 2025.07.07 | |
| 감정 평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 235.8 | 토지 | 235.8 | 6,490,000 | 1,530,342,000 |
| | 건물 | 436.33 | 건물 | 436.33 | 875,000 | 381,788,750 |
| | (제시외 건물) | (8.2) | 건물 | 8.2 | - | 656,000 |
| 합계 | | | | | | ₩1,912,786,750 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 " | | | | | | |

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 대구광역시 달서구 감삼동에 소재하는 부동산으로서, 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 평가에 관련된 법적근거 및 대상목록

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법령이 정하는 바에 따라 평가하였으며, 평가대상 목록과 형상 및 이용상황 등에 대하여는 평가명세표, 평가요향표, 위치도 등을 참고하시기 바랍니다.

3. 기준가치

본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다.

4. 기준시점

2025년 06월 30일(가격조사 완료일)

5. 실지조사.실시기간 및 내용

본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 06월 30일이며, 가격조사 완료일은 2025년 06월 30일자로 귀 제시목록으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

6. 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 평가방법의 적용

1) 토지의 평가

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따라 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동을, 생산자 물가지수 및 당해 토지의 위치, 형상, 이용상황, 주위환경 등 개별적제요인과 인근 지역의 지역적 제특성 및 인근 지역의 정상적인 지가수준 등을 종합 참작하여 감정평가하였습니다.

2) 건물의 평가

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 구한 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 관찰감가법을 적용하여 감정평가하였습니다.

8. 기타사항

1) 본건 지상에 소재하는 조경수 등은 토지가격에 포함하여 감정평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

2) 본건 3층은 실제 주택이며, 거주자 부재로 인해 내부구조 및 마감상태 등의 확인이 곤란하여 탐문조사 및 일반적인 상태를 고려하여 감정평가하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가격의 산출

1. 대상토지의 개요

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상 지세 | 비 고 |
|----|----------------|--------|----|------|------|------|---------|-----|
| 1 | 달서구 감삼동 207-17 | 235.8 | 대 | 상업용 | 2종일주 | 중로각지 | 부정형 평 지 | |

2. 표준지 공시지가 선정

본건과 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 표준지 공시지가 중에서 평가대상토지와 비교성이 높은 표준지를 선정하였습니다.

(2025. 01. 01 기준)

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도지역 | 주위환경 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|----|------------|--------|----|-------|------|---------|-------|--------|------------|
| 가 | 감삼동 207-15 | 184.5 | 대 | 상업용 | 2종일주 | 노선 상가지대 | 중로 한면 | 세장형 평지 | 2,234,000 |

3. 시점수정(지가변동률: 용도지역기준)

국토교통부장관이 조사·발표한 비교표준지가 있는 시,군,구의 같은 용도지역별 지가변동률을 공시기준일로부터 가격시점까지 산정하여 적용하되, 가격시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

| 용도지역 | 기 간 | 지가변동률 (%) | 지가지수 | 2025년 05월 지가변동률 |
|----------------|-----------------------------|-----------|---------|-----------------|
| 대구광역시 달서구 주거지역 | 2025. 01. 01 ~ 2025. 06. 30 | 0.358 | 1.00358 | 0.077 |

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하여 지역적제요인 대등합니다.

(지역요인 격차율 : 1.000)

5. 개별요인 비교

1) 상업지대의 개별요인 비교항목

| 개별요인 | 비 교 항 목 |
|-------|-------------------------------------|
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 등 |
| 접근조건 | 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등 |
| 환경조건 | 고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등 |
| 획지조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등 |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도 등 |
| 기타조건 | 기타 |

2) 개별요인 비교치

| 표준지 (기호) | 대상토지 (기호) | 개별요인 비교내역 | 개별요인 비교치 |
|-------------|--------------|---------------------------------|-------------|
| 가 | 1 | 본건은 공시지가 표준지 대비 획지조건(각지 등) 우세함. | 1.030 |

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 인근지역 내의 평가선례 및 거래사례

[출처: 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서]

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 용도 지역 | 평가액 (원/㎡) | 가격시점 | 평가 목적 | 비고 |
|----|------------|--------|----|-------|-------------------------------|------------|-------|--------------------------|
| 1 | 감삼동 206-** | 466.9 | 대 | 2종 일주 | 6,910,000 | 2025.06.17 | 담보 | |
| 2 | 감삼동 206-** | 507.3 | 대 | 2종 일주 | 7,100,000 | 2022.04.14 | 경매 | |
| 3 | 성당동 705-* | 344.3 | 대 | 2종 일주 | 3,200,000,000 (@9,294,220원/㎡) | 2020.01.16 | 거래 사례 | 건물:753.52㎡ (2008.09.03.) |
| 4 | 성당동 705-** | 196.9 | 대 | 2종 일주 | 1,240,000,000 (@6,297,613원/㎡) | 2021.11.09 | 거래 사례 | 건물:399.18㎡ (2017.03.16.) |

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건과 비교 가능한 평가선례 및 거래사례의 지가수준과 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등으로 보아 인근지역의 정상적인 지가수준이 공시지가 수준과 괴리되어 현실가격의 반영에 미흡하다고 판단되는 바, 적절한 지가산정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

[표준지 가)와 평가선례 1)와의 비교]

| 구분 | 소재지 | 토지가격 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역요인 비교 | 개별요인 비교 | 산정단가 (원/㎡) | 비교치 |
|--------------------------|------------|------------|---------|---------|---------|------------|-------|
| 평가선례(1) 기준 표준지(가) 감정평가가격 | 감삼동 206-** | 6,910,000 | 1.00035 | 1.000 | 0.912 | 6,304,126 | 2.812 |
| 표준지(가)의 현재가격 | 감삼동 207-15 | 2,234,000 | 1.00358 | - | - | 2,241,998 | |

(1) 시점수정(2025.06.17 ~ 2025.06.30): 0.035%

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인

| 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적 조건 | 기타조건 | 누계치 |
|------|------|------|------|-----------|------|-------|
| 1.00 | 0.96 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.912 |

* 상기한 바와 같이 평가선례를 기준한 표준지 감정평가가격과 표준지 공시지가와의 격차, 지가수준 등을 참작하여 본건 감정평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 2.81로 결정하였습니다.

7. 토지가격의 결정

상기 사항을 종합 참작하여 토지의 가격을 결정하였습니다.

| 기호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 그 밖의 요인 | 시산가격 (원/㎡) | 평가가격 (원/㎡) | 비고 |
|----|---------------|---------|-------|-------|------------|---------------|---------------|----|
| 1 | 2,234,000 | 1.00358 | 1.000 | 1.030 | 2.81 | 6,489,014 | 6,490,000 | |

Ⅲ. 건물가격의 산출

1. 대상물건의 개요

| 일련 번호 | 구조 | 2): 철근콘크리트조 및 벽돌조 스라브지붕 3층 | | | | |
|----------|---------|----------------------------|-------------|----|------------|--|
| | 건축면적(㎡) | 연면적(㎡) | 주용도 | 층수 | 사용승인일 | |
| 2 | 137.32 | 436.33 | 근린생활시설 및 주택 | 3 | 1987.07.08 | |

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 재조달원가 및 건물가격의 결정

1) 표준건축비

(한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집 2024년)

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 (원/㎡) | 내용년수 |
|-------------|---------------|------------------|----|---------------|---------------|
| 04-01-05-09 | 사무실 (5층이하) | 철근콘크리트조/5층이하/평지붕 | 3 | 1,322,000 | 55 (50~60) |
| 03-01-05-09 | 점포 및 상가 | 철근콘크리트조/평지붕 | 3 | 1,362,000 | 50 (45~55) |

2) 재조달원가 결정

사례의 건물비용에 대한 자료수집이 곤란한 바, 건물신축단가표(한국부동산원)등을 이용하여 간접법에 의한 재조달원가를 결정하되, 건물신축비용의 지역적 격차, 내·외부 마감수준, 부대설비 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 결정하였습니다.

| 기호 | 재조달원가 (원/㎡) | 내용년수 | 경과년수 | 잔존년수 | 결정단가 (원/㎡) | 비고 |
|----|----------------|------|------|------|---------------|------|
| 2 | 1,250,000 | 50 | - | 35 | 875,000 | 관찰감가 |

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 시산가격 조정 및 감정평가액 결정

상기한 가격자료에 의해 공시지가기준법을 적용하여 산정한 토지가액을 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가격과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 인근의 평가전례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때, 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

| 구분 | 일련 번호 | 단가 (원/㎡) | 면적 (㎡) | 평가액 (원) | 비고 |
|-------------|----------|-------------|-----------|---------------|------|
| 토지 | 1 | 6,490,000 | 235.8 | 1,530,342,000 | |
| 건물 | 2 | 875,000 | 436.33 | 381,788,750 | 관찰감가 |
| (제시외 건물) | (ㄱ, ㄴ) | - | (8.2) | 656,000 | 관찰감가 |
| 합 계 | | | | 1,912,786,750 | |

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 | 단가(원/㎡) | 금액(원) | |
| ㄴ) | " | " | (건사) | 판별조 판별지붕 단층 (옥상소재) | (5.4) | 5.4 | 80,000 | 432,000 | 관찰감가 |
| 소 계 | | | | | | | | ₩656,000 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩1,912,786,750.- | |
| | | | | 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 달서구 감삼동 소재 "감삼초등학교" 남측 인근에 위치하며, 부근 일대는 학교, 아파트단지 및 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 자체지반 대체로 평탄하게 조성되어 있으며, 근린생활시설부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

남동측으로 폭 약 20미터 내외 포장도로 및 서측으로 폭 약 3미터 내외의 인도블록 도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간 2025-02-05 ~ 2030-02-04).

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(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): 철근콘크리트 및 벽돌조 스라브지붕 지하 1층, 지상 3층으로서,
 외 벽: 외장타일, 시멘트 몰탈위 페인팅 등 마감,
 내 벽: 시멘트 몰탈위 및 석고보드 위 페인팅, 벽지 및 내장타일 등 마감,
 바 닥: 바닥재, 타일 등 마감,
 창 호: 하이샷시 창호임.

(2) 이용상태

기호 2): 지하층: 창고
 1층: 근린생활시설(소매점 3개호)
 2층: 근린생활시설(사무실)
 3층: 단독주택(방3,거실, 욕실 등)

(3) 설비내역

위생 및 급.배수설비, 천정형 냉.난방설비, 3층부분은 바닥난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물개황도' 참조.(제시외건물 ㄱ,ㄴ)

(5) 공부와의 차이

없 음.

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 본건 일부의 내부구조 및 마감상태 등은 탐문조사 및 일반적인 상태를 고려하여 평가하였음.

위치도



| | |
|-----|----------------------|
| 소재지 | 대구광역시 달서구 감삼동 207-17 |
|-----|----------------------|



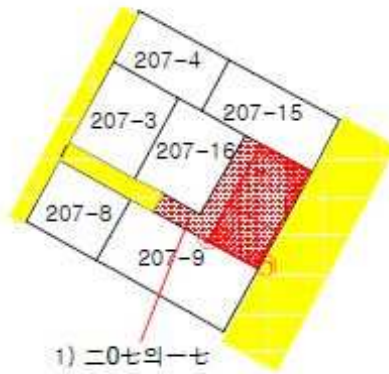
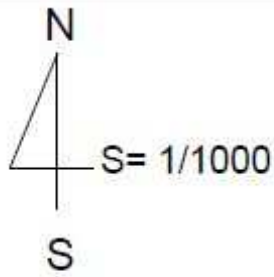
광역위치도



| | |
|-----|----------------------|
| 소재지 | 대구광역시 달서구 감삼동 207-17 |
|-----|----------------------|



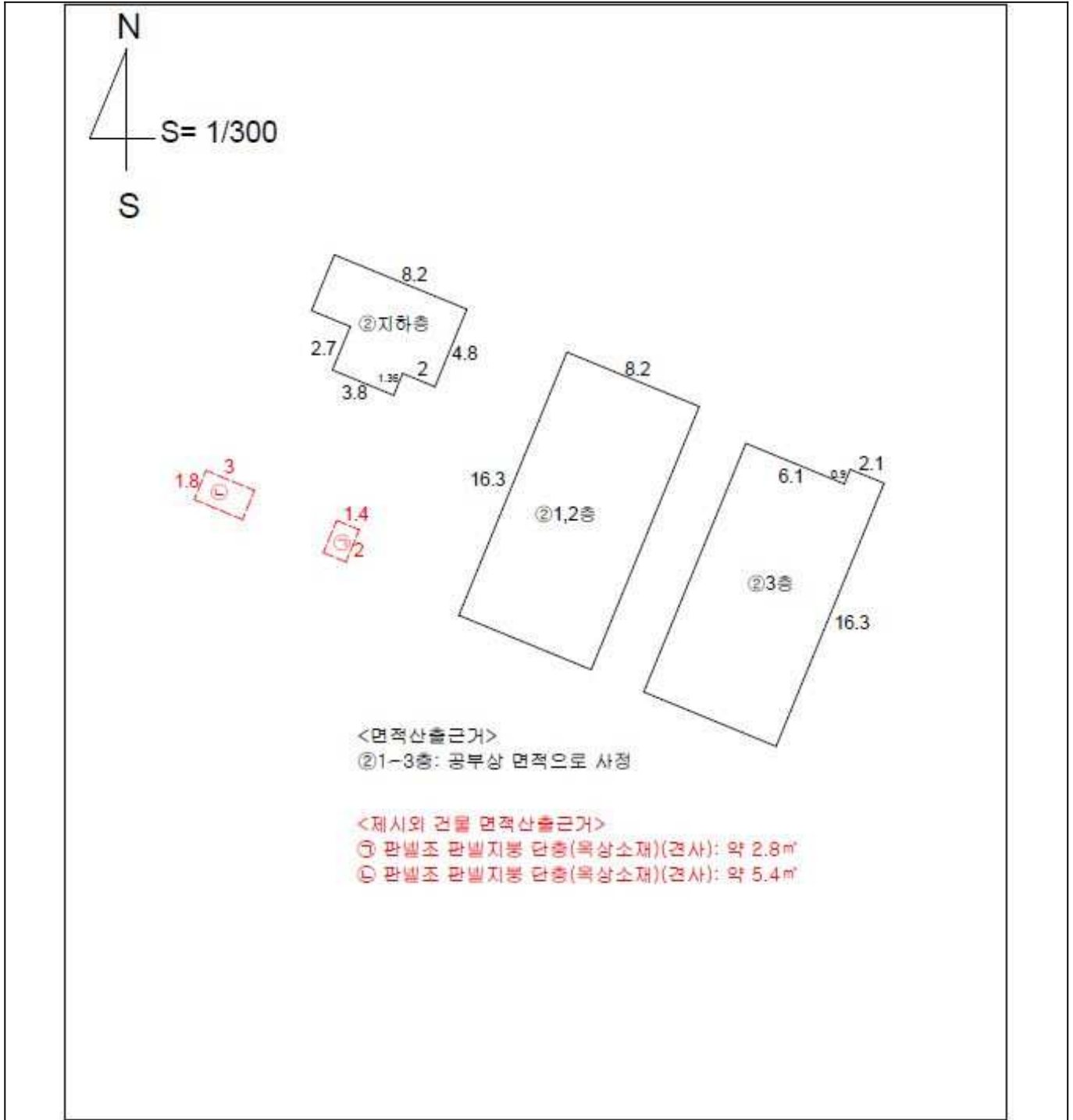
지 적 도



범례

| | | | | | |
|--|--------|--|-----------|--|----------|
| | 평가대상토지 | | 평가건물 1층 | | 제시외 |
| | 도로 | | 평가건물 2층 | | 평가제외건물 |
| | 계획도로선 | | 평가건물 3층이상 | | 용도지역 구분선 |

지 적 도



사 진 용 지



【 본 건 】



【 본 건 】

사 진 용 지



【 본 건 】

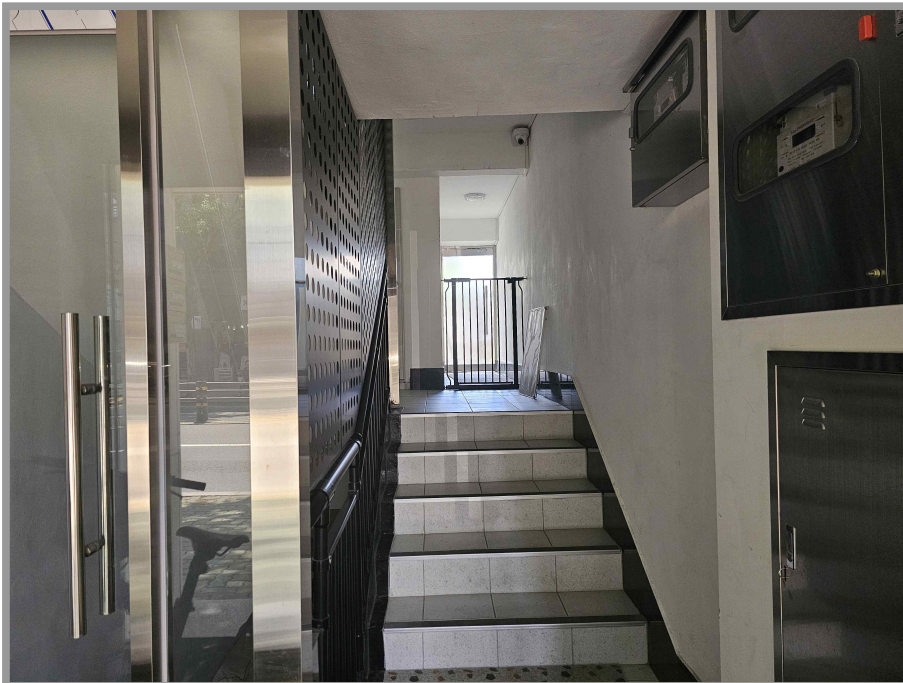


【 본 건 】

사 진 용 지



【 서측 도로 】



【 계단실 】

사 진 용 지



【 제시외 건물 ㄱ) 】



【 제시외 건물 ㄴ) 】