

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 하경락 소유물건(2025타경10460)

의뢰인: 대구지방법원 김천지원 사법보좌관  
신범식

감정평가서번호: 영남(경)250121-01

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.

영남감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
이 보 석

감정평가액	육억팔천팔백팔십이만일천오백이십원정(W688,821,520.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 신범식		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대구지방법원 김천지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	하경락 (2025타경10460)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.02.07	2025.02.07 ~ 2025.02.07	2025.02.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	287.50	토지	287.50	886,000	254,725,000
	건물	505.94	건물	505.94	858,000	434,096,520
		이	하	여	백	
<b>합 계</b>						W688,821,520
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 구미시 임은동 소재로서 ‘상모중학교’ 북측 인근에 위치하는 토지 및 건물에 대한 대구지방법원 김천지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였음

시장가치란 “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 가액”을 말함

#### (2) 의뢰이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가와 관련한 별도의 감정평가 조건은 없음

### 3. 기준시점

#### (1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 일자인 기준시점은 별도의 제시가 없는바 따라서 『감정평가에 관한 규칙』 제 9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 일자인 2025.02.07로 정함.

#### (2) 실지조사 실시기간

대상물건의 확인을 위한 실지조사 실시기간은 2025.02.07 - 2025.02.07임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가 방법의 적용

### (1) 감정평가 방식

감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식) 등 3방식이 있음.

### (2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가 방법

『감정평가에 관한 규칙』에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있음  
하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

### (3) 본건 감정평가에 적용한 감정평가 방법

#### 1) 대상물건의 감정평가 방법 적용에 관한 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가)에서는 “토지를 감정평가할 때에 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제21조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다” 라고 규정하고 있으며 『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)에서는 “건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다” 라고 규정하고 있음  
이에 따른 본건 감정평가에 적용한 감정평가 방법은 다음과 같음.

#### 2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가 방법

##### 가) 토지

본건 토지는 조성지, 매립지, 개간지 등 최근에 개량된 토지가 아니므로 원가방식의 적용은 적절하지 아니함.

또한 토지만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니하므로 본건 평가대상 토지는 비교방식에 의하여 평가하였음.

## **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

따라서 본건 토지의 평가는 상기 규정에 따라 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산출 및 결정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12 제2항 단서에 따라 다른 감정평가 방법 적용이 불필요한 경우라 판단되어 다른 감정평가방법에 의한 시산가격 비교검토는 생략하였음.

### 나) 건물

본건 건물은 일반적으로 독립적인 거래대상이 되지 않는 바 비교방식은 적절하지 아니하며 토지의 경우와 마찬가지로 수익방식 역시 적용하기가 적절치 아니하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로 판단되어 다른 방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

따라서 본건 건물은 상기 규정에 따른 주된 방법으로서 그 구조, 용재, 현상, 시공상태, 관리 및 이용상태, 유용성, 부대설비, 경과년수 등 제반사항을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

### (4) 일괄,구분,부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항없음

## **5. 그 밖의 사항**

- (1) 본건 토지상에 소재하는 화단 및 바닥포장 등은 통상의 거래관행을 고려하여 이를 토지에 포함하여 평가하였음.
- (2) 본건 건물은 현장실사 시 폐문 및 이해관계인 부재로 내부를 실사하지 못하였으며, 이는 일반건축물대장상의 용도에 따라 일반적인 이용상황을 기준으로 하였고, 구조변경 및 내부파손 등의 구체적인 유무는 확인할 수 없는 바 경매 업무 진행에 참고하시기 바랍니다.
- (3) 본건 건물 중 공부상 건축면적에 포함되지 않는 옥탑 및 발코니, 다락, 창고 등은 주건물에 부합되는 점을 감안하여 이를 건물에 포함하여 평가하였으니 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

### 2. 비교 공시지가 표준지의 선정

(1) 비교 공시지가 표준지

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	본건
가	임은동 807-10	대	237.60	다세대	2종일주	소로한면	가장형평지	520,900	1

(2) 선정방법

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

### 3. 시점수정

경상북도 구미시 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며 2025년 01월 이후 지가변동률은 미고시된바 2024년 12월 지가변동률을 연장 적용하였음.

기간	지가변동률(%)	비고(주거지역)
2024.12.01 ~ 2024.12.31	0.026	12월분
누계 (2025.01.01 ~ 2025.02.07)	0.032 (1.00032배)	( 1 + 0.00026 * 38/31 ) ≒ 1.00032

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 지역요인 비교

본건 토지와 비교 표준지는 인근지역에 소재하는바 지역요인 비교치는 동일함.

## 5. 개별요인 비교

본건 토지와 비교 표준지의 개별요인 비교치는 다음과 같음.

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고	
조 건	항 목	세항목			
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건 토지 및 표준지의 가로조건은 대체로 유사함.	
		계통 및 연속성			
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건 토지 및 표준지의 접근조건은 대체로 유사함.	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건 토지 및 표준지의 환경조건은 대체로 유사함.	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			인근토지의 이용상황과의 적합성
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도			하수도
		도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	본건 토지 및 표준지의 획지조건은 대체로 유사함.	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건 토지 및 표준지의 행정적조건은 대체로 유사함.	
		용적제한, 고도제한			
		기타 규제(입체이용제한 등)			
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	본건 토지 및 표준지의 기타조건은 대체로 유사함.	
		기타			
격차율 계			1.000		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 그 밖의 요인의 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

감정평가에 관한 규칙 제14조 2항 5호, 대법원판례(2003다 38207, 2004.5.14. 선고 및 2002두 5054, 2003.7.25. 선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 91.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바 본건 평가에서도 인근 평가전례 및 거래사례자료 등 제반자료를 종합적으로 참작하여 다음과 같이 이를 그 밖의 요인으로 보정하고자 함.

### (2) 인근 평가사례 및 거래사례자료

(자료출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB, 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	사례종류 (목적, 거래가액)	기준시점 (거래시점)
1	사곡동 7##-6	대	2종 일주	880,000	평가사례 (경 매)	2024.03.20
2	사곡동 7##-1	대	2종 일주	1,106,000	평가사례 (경 매)	2024.11.12
3	임은동 8##-13	대	2종 일주	957,571	거래사례 (492,000,000)	2024.12.21

### (3) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### 1) 사례자료의 선정

상기 사례자료 중 기호1 사례를 선정후 이를 비교 공시지가 표준지 기호가에 적용하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

#### 2) 산식

$$\frac{\text{(사례자료 기준 표준지 가격:a) 사례자료} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(비교 공시지가 가격:b) 공시지가} \times \text{지가변동률}}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 사례자료 기준 비교 표준지 가격(a)

시점수정치: 경상북도 구미시 용도지역별 지가변동률을 적용함.

대상지역	기 간	지가변동률 (%)	보정치(배)	비 고
구미시 주거지역	2024.03.20 ~ 2025.02.07	0.887	1.00887	-

지역요인 비교치: 인근지역내 소재로서 상호 대등함.(1.00)

개별요인 비교치: 비교 공시지가와 사례자료의 개별요인 비교치는 다음과 같음.

비교 공시지가	사례 자료	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
가	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

### 사례자료 기준 비교 표준지 가격(a)

표준지/사례자료		시점수정치	지역요인	개별요인	산출단가
기호	단가				
가/1	880,000	1.00887	1.00	1.000	887,806

### 4) 비교 공시지가 가격(b)

비교 표준지		시점수정치	산출단가
기호	공시지가		
가	520,900	1.00032	521,067

## **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

5) 사례자료 기준 비교 표준지 가격과 비교 공시지가 가격과의 격차율

구분	사례자료 기준 비교 표준지 가격(a)	비교 공시지가 가격(b)	격차율
가/1	887,806	521,067	1.704

### (4) 그 밖의 요인 보정치 산정

본건의 평가목적, 인근지역내 평가사례 등과의 형평성을 유지하고 인근 유사토지의 적정 거래가격 수준(지가수준) 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치는 1.70로 결정함.

## 7. 토지가액 결정

기호	비교 표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	가	520,900	1.00032	1.00	1.000	1.70	885,813	886,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 건물가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하였음.

재조달원가: 기준시점 당시 대상 건물을 일반적인 방법으로 건축하는 데에 드는 비용을 기준으로 산정하는 것을 원칙으로 함.

감가 수정: 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상 건물에 가장 적합한 방법인 정액법을 적용하였음.

### 2. 재조달원가의 산정

#### (1) 표준단가 결정

자료출처: 한국부동산원 건물신축단가표 2023.01 기준

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
1-5-5-9	다가구 주택	철근콘크리트조 평지붕	3	1,606,000	50 (45-55)

※ 상기 사항을 기준으로 하되 본건 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도, 시공상태 등과 통상적인 부대시설 등을 종합 참작하여 본건 표준단가를 결정하였음.

#### (2) 부대설비 보정단가 결정

(자료출처: 건물신축단가표)

설비종류	보정단가(원/㎡)	비고
위생설비, 급배수, 난방설비	-	표준단가에 포함평가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가는 다음과 같이 결정함

기호	구분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2	1-4층	1,300,000	-	1,300,000

### 3. 건물가액

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	사용 승인일
2	1-4층	1,300,000	50	17	17	33/50	858,000	2007.05.22

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구 분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	
토지	1	287.5	886,000	254,725,000	
건물	2	1층	13.52	858,000	11,600,160
		2층	164.14	858,000	140,832,120
		3층	164.14	858,000	140,832,120
		4층	164.14	858,000	140,832,120
합계				688,821,520	

### 2. 결정의견

비교 표준지의 공시지가에 시점수정치, 지역요인 비교치, 개별요인비교치, 그 밖의 요인비교치를 적용하여 산출한 공시지가 기준법에 의한 본건 토지의 감정평가액을 다른 평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가격과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 인근지역내 사례자료 및 적정 가격수준 등을 고려하고 본건 토지의 제반상황을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 토지건물 감정평가 명세표

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	경상북도 구미시 임은동	806-15	대	제2종 일반주거지역	287.5	287.5	886,000	254,725,000	
2	" [도로명주소] 경상북도 구미시 사곡로6길 28	806-15 위 지상	단독주택, 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕					
				1층	13.52	505.94	858,000	434,096,520	1,300,000 x 33/50
				2층	116.62				
				2층	47.52				
				3층	116.62				
				3층	47.52				
				4층	164.14				
<b>합 계</b>								<b>₩688,821,520.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가 요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 경상북도 구미시 임은동 소재로서 '상모중학교' 북측 인근에 위치하는 바 인근일대는 단독 및 다가구주택, 아파트, 노선상가, 학교, 공업단지 등이 소재하는 지역으로서 주위환경 및 생활편의시설과의 접근성 등은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 용이하며, 인근의 도로여건 등으로 보아 제반 교통사정은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

정방형의 평지로서, 주거용건부지로 이용중인 대지임.

## (4) 인접 도로상태

본건 동측으로 폭 약 8미터의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합)  
가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

## (6) 제시목록 외의 물건

-

# 토지 감정평가 요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며 기타참고사항은 없음.

# 건물 감정평가 요항표

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

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 단독주택(다가구주택)으로서  
(사용승인일:2007.05.22)

- 외벽 : 화강석 및 몰탈위 페인팅 등 마감.
- 내벽 : 벽지 및 타일붙임 등 마감.
- 바닥 : 장판지 깔기 및 타일붙임 등 마감
- 창호 : 샷시창호의 구조임.

## (2) 이용상태

기호2)  
1층: 계단실  
2-4층 : 다가구주택 및 사무실로 이용중임.

## (3) 설비내역

기호2) : 위생 및 급배수시설, 난방설비, 도시가스 보일러 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

-

## 건물 감정평가 요항표

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(5) 공부와의 차이

-

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계

미상임.

나. 기타

없음

# 광역 위치도



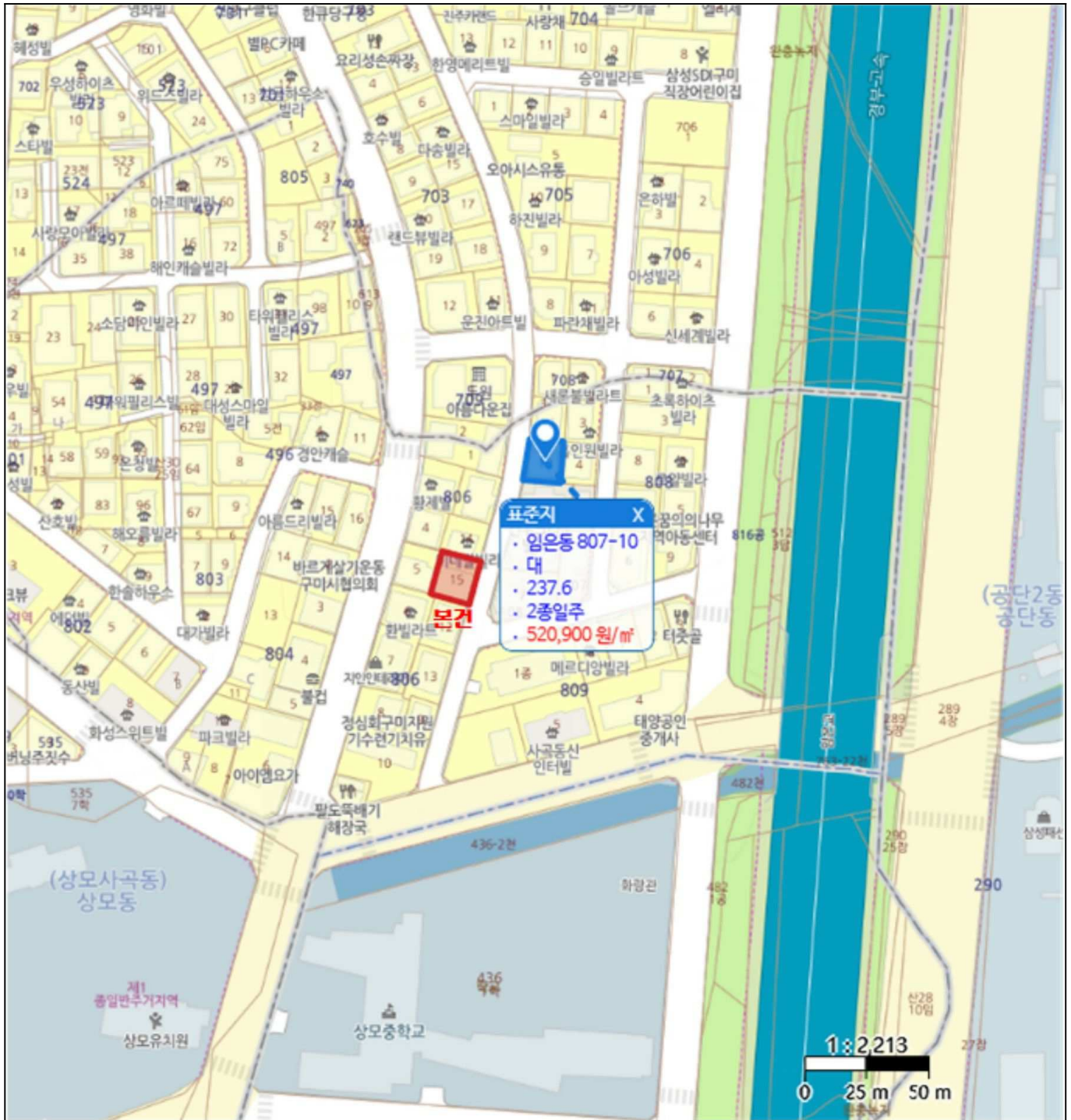
소재지	경상북도 구미시 임은동 806-15
-----	---------------------



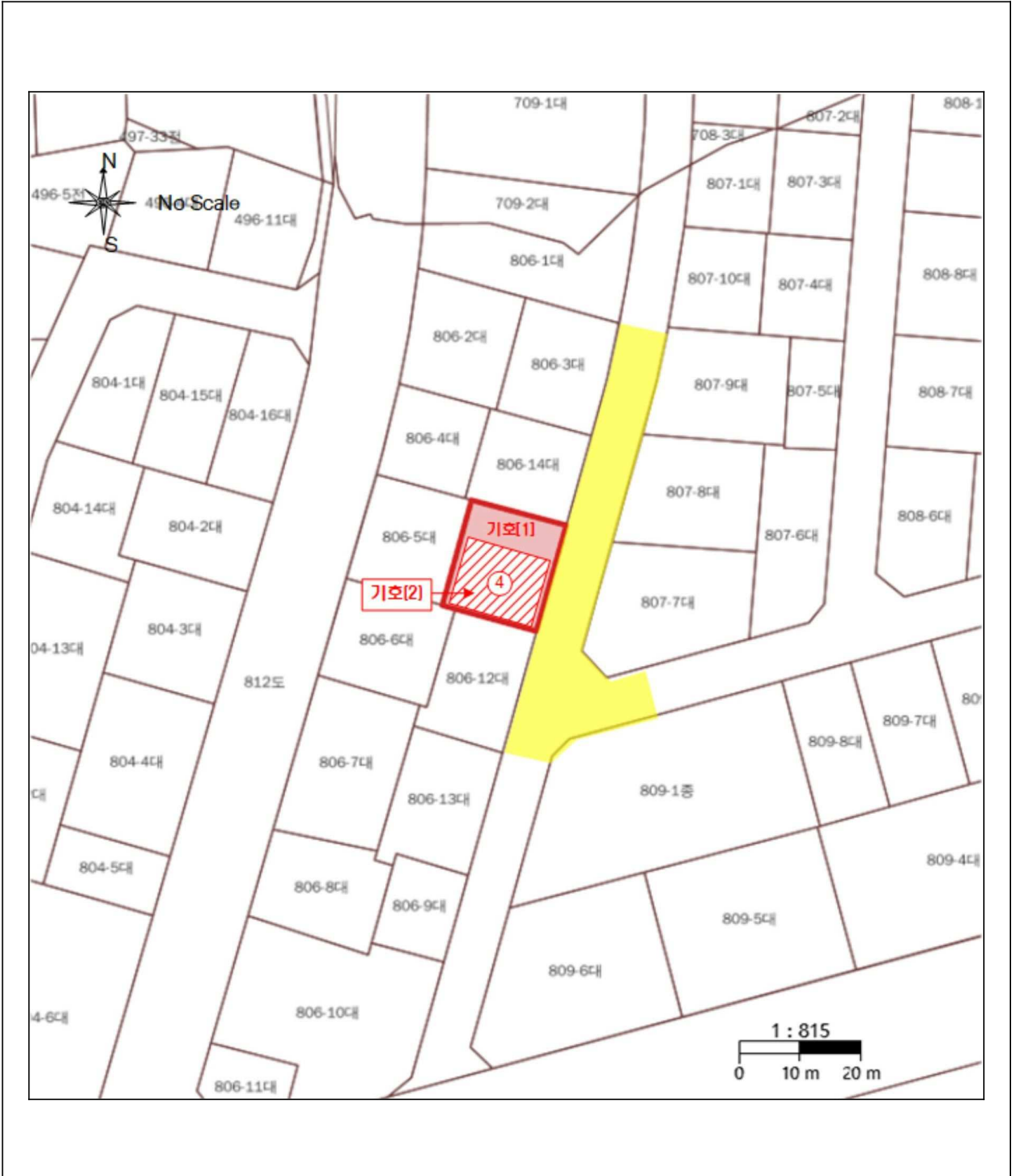
# 위치도



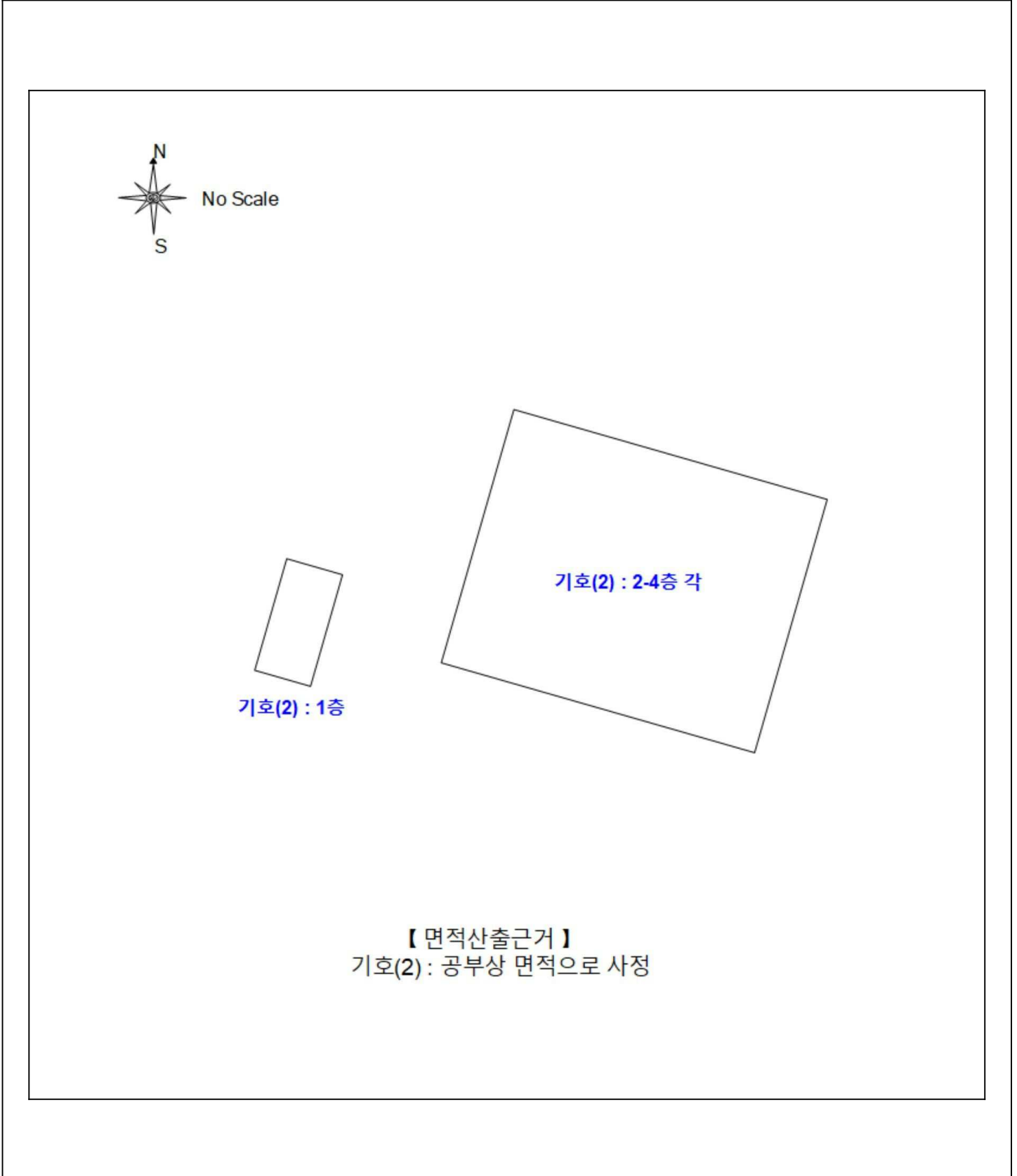
소재지 경상북도 구미시 임은동 806-15



# 지 적 도



# 건 물 개 황 도





1)



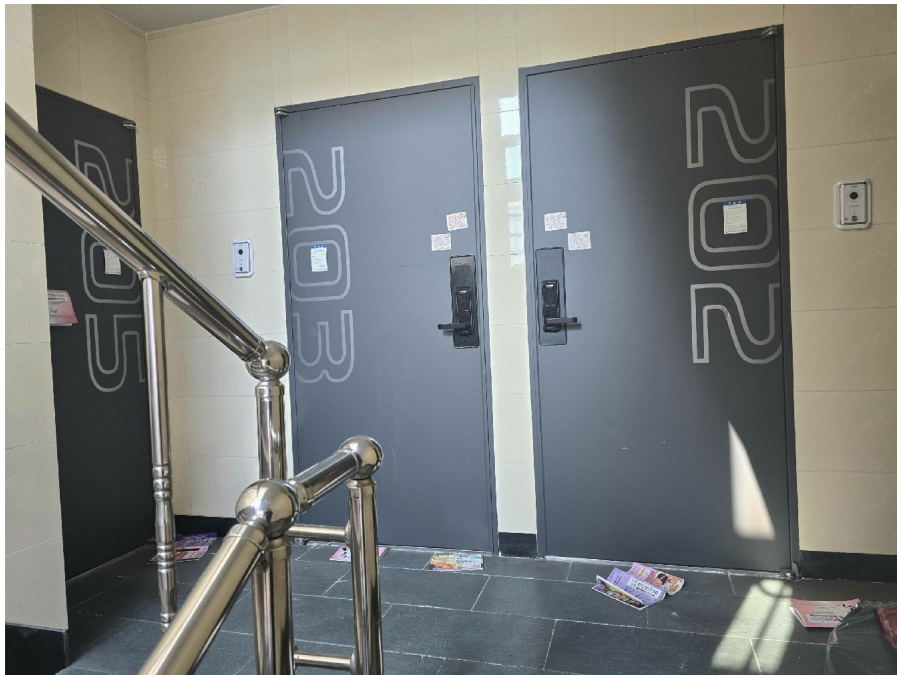
2)



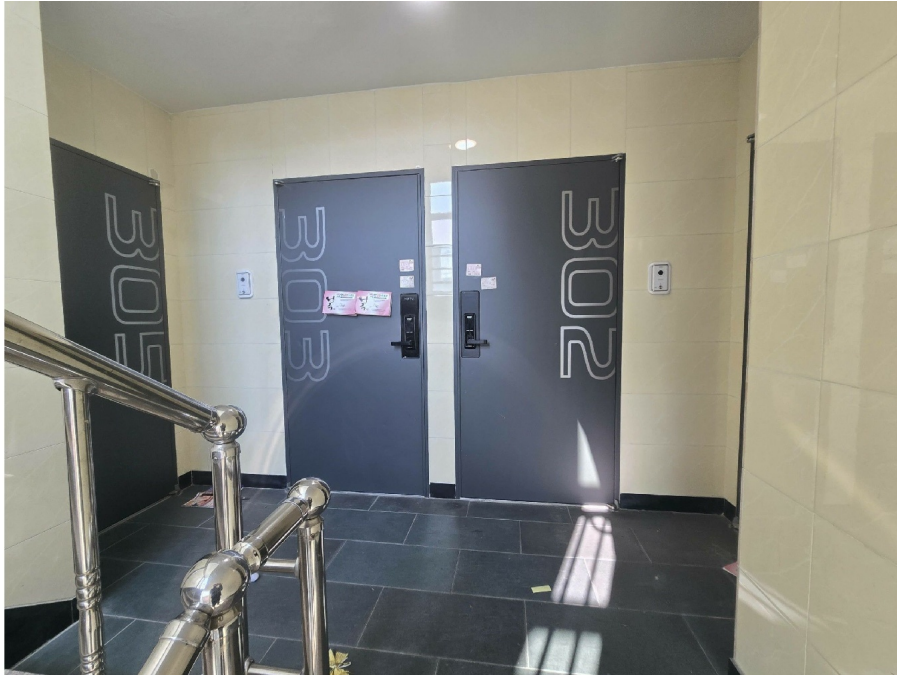
2)



2)



2)



2)



2)