

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이 난 영 소유물건
(2025타경8344)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 김병대

감정평가서번호: 우영2506-1701

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.

우영감정평가사사무소

TEL. 053-213-2025 FAX. 0505-182-4025

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
여송



감정평가액	육억이천사백육십일만이천삼백원정 (₩624,612,300.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대		감정평가 목적	경매		
제출처	경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이난영 (2025타경8344)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.12	2025.06.18 , 2025.08.12	2025.08.14	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	247.8	토지	247.8	2,171,000	537,973,800
	건물	200.09	건물	197.75	-	79,618,500
	(제시외 건물)	(38.5)	제시외건물	38.5	-	7,020,000
합계					₩624,612,300	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 수성구 만촌동 소재 '만촌네거리' 북서측 인근에 위치하는 토지 및 건물에 대한 대구지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 감정평가의 대상이 되는 토지 등 (이하 '대상물건'이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안에 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 '시장 가치'를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 조건

감정평가조건 없습니다.

4. 감정평가 방법

가) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '공시지가기준법'으로 감정평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 '거래사례비교법'에 의하여 산정한 시산가액과 비교하여 합리성 검토후 결정 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법으로 산정하되, 현상 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 거래사례비교법 등 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

5. 감정평가 근거법령(감정평가에 관한 규칙)

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 '주된 방법'이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 '시산가액(試算價額)'이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제14조(토지의 감정평가) ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

제15조(건물의 감정평가) ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

6. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 8월 12일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2025년 6월 18일, 8월 12일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 목록표시근거 상의 공부 및 의뢰된 목록을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

8. 기타사항

본건 토지 지상에 화단을 조성하여 정원수로 감나무, 향나무 등이 식재되어 있으나 경제적 가치가 희박하여 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

【토 지】

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	비 고
1	대구광역시 수성구 만촌동	1007-17	대	247.8	제1종일반 주거지역	단독주택	세장형 완경사	-
	합 계			247.8				

【건 물】

-소재지, 지번 : 대구광역시 수성구 만촌동 1007-17

일련 번호	구 조	용 도	면적(㎡)		사용승인일자 (증축일자)
2	시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층	주택	1층	104.10	1985.09.25
			2층	58.95	
			지하	34.70	
2-1	시멘트블록조 슬래브지붕 1층	변소	1층	2.34	
	합 계			200.09	

【제시외건물】

-소재지, 지번 : 대구광역시 수성구 만촌동 1007-17

일련번호	구 조	용 도	면적(㎡)	사용승인일자 (증축일자)
ㄱ)	샷시조 기존지붕이용 단층	(다용도실)	7.5	미등기
ㄴ)	조적조 슬래브지붕 단층	(다용도실)	5.0	미등기
ㄷ)	판넬조 판넬지붕 단층(2층소재)	(주방)	14.8	미등기
ㄹ)	샷시조 판넬지붕 단층(2층소재)	(다용도실)	11.2	미등기
	합 계		38.5	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액의 산출

가. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

‘공시지가기준법’은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

2. 비교표준지 선정

(1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

(2) 표준지 공시지가

<대구광역시>		【공시기준일 : 2025. 01. 01】							
구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	수성구 만촌동 1009-10	263.8	대	단독 주택	1종 일주	중로 한면	자루형 평 지	1,183,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 가】를 비교표준지로 선정하였습니다.

일련번호	기호 1)
비교표준지 기호	가)

3. 시점수정

(1) 규정 검토

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2조 제2호에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교 표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 적용하도록 규정되어 있습니다.

(2) 지가변동률 (국토교통부 조사·발표 용도지역별 지가변동률)

지역	기간	지가변동률 (%)	비고
대구광역시 수성구 주거지역	2025.01.01 ~ 2025.08.12	0.850	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.694 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.108 $(1 + 0.00694)$ $* (1 + 0.00108 * 43/30)$ ≈ 1.00850

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

※ 2025년 7월 이후의 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 6월 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

(3) 시점수정치의 결정

국토교통부에서 조사 발표한 용도지역별 지가변동률을 시점수정치로 결정하였습니다.

용도지역	시점수정치
대구광역시 수성구 주거지역	1.00850

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사합니다.

5. 개별요인 비교

본건과 비교표준지의 개별요인 비교는 주위환경을 고려하여 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건 등을 구분하여 다음과 같이 비교하였습니다.

- 본건 기호 1)과 표준지 가) 비교

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.82	본건은 표준지 대비 가로의 폭, 계통 등 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.15	본건은 표준지 대비 형상 등 우세하나 경사 등 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사합니다.
		기타		
누 계			0.943	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래 사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 산정방식(표준지 기준)

$\text{사례기준 표준지 단가}(\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교})$
$\text{사점수정한 표준지 단가}(\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정})$

(나) 사례 선정

1) 유사사례

<대구광역시>

기호	소재지	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점 /기준시점	용도 지역	비 고
A	수성구 만촌동 1009-2*	대	2,370,000 (평균단가)	2022.10.24	1종 일주	평가목적 : 시가참고
B	수성구 만촌동 1007-.*	대	3,100,000	2024.08.31	1종 일주	평가목적 : 시가참고
C	수성구 만촌동 1008-1*	대	2,020,000	2024.05.23	1종 일주	평가목적 : 담보
D	수성구 만촌동 960-5*	대	2,555,000	2023.06.20	1종 일주	토지 및 건물에 대한 거래로서 적정한 거래사례로 사료됩니다.

※ 감정평가정보(한국감정평가사협회), 등기사항전부증명서

※ 사례D 토지 배분법에 의한 토지 단가의 추정

- ① 총거래가액 : 600,000,000원
- ② 토지의 내역 : 지목- 대, 면적- 230.6㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 건물의 내역 :

- 세멘벽돌조 육층 2층 주택, 면적 : 112.29㎡,
- 사용승인일-1978.12.28.(잔가율 : 6/50)

④ 건물의 잔존가액 = 재조달원가 x 감가수정 x 면적

$$= 800,000\text{원}/\text{m}^2 \times 12 / 50 \times 112.29\text{m}^2 \approx 10,779,840\text{원}$$

⑤ 토지 단가 = (총거래가액 - 건물의 잔존가액) / 토지면적

$$= (600,000,000\text{원} - 10,779,840\text{원}) / 230.6\text{m}^2 \approx 2,555,000\text{원}/\text{m}^2$$

2) 선정의견

감정평가대상 부동산의 인근지역, 동일수급권내 소재하는 사례로서 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가격형성요인이 유사한 최근의 사례를 아래와 같이 비교사례로 선정하였습니다.

비교표준지 기호	가
비교사례 기호	A

(다) 격차율 산정

[비교표준지(가)와 사례(A) 비교]

사례	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지	공시지가 (원/㎡)						
사례(A)	2,370,000	1.00	1.02212	1.00	0.952	2,306,148	1.933
표준지(가)	1,183,000	—	1.00850	—	—	1,193,056	
사정보정	사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없습니다. (1.00)						
시점수정	(대구광역시 수성구 주거지역) 2022.10.24.~2025.08.12					1.02212	
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사합니다.(1.00)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	1.12	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.952
비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 등) 우세하나 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(라) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건의 적정 가격 산정을 위하여 표준지 공시지가와 인근유사 평가선례, 거래 사례 등과 균형을 유지하고 적절한 가격의 산정을 위하여 그밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정 적용합니다.

표준지 기호	가
그 밖의 요인 보정치	1.93

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

- 상기 제요인 및 기타 가격형성상의 요인을 종합 참작하여 공시지가 기준 토지의 시산가액을 다음과 같이 산정하였습니다.
- 토지단가 = 공시지가 x 시점수정치 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인

일련 번호	표준지		시점 수정치	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정가격 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	가	1,183,000	1.00850	1.00	0.943	1.93	2,171,349	2,171,000

8. 공시지가기준법에 의한 평가가액

* 시산가액 = 면적 x 단가

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비 고
1	대구광역시 수성구 만촌동	1007-17	대	247.8	2,171,000	537,973,800	-
	합 계			247.8		537,973,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

본건 토지를 감정평가함에 있어서 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 주된 방법으로 산정한 시산가액을 『감정평가에 관한 규칙』 제3조 제7호의 ‘거래사례비교법’으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하고자 합니다.

‘거래사례비교법’이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

2. 인근 유사 거래사례 결정 및 사정보정요인

<대구광역시>

기호	소재지	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점	용도 지역	비고
㉠	수성구 만촌동 960-5*	대	2,555,000	2023.06.20	1종 일주	토지 및 건물에 대한 거래로서 적절한 거래사례로 사료됩니다.

※ 등기사항전부증명서

※ 사례㉠ 토지 배분법에 의한 토지 단가의 추정

① 총거래가액 : 600,000,000원

② 토지의 내역 : 지목- 대, 면적- 230.6㎡

③ 건물의 내역 :

- 세멘벽돌조 육즙 2층 주택, 면적 : 112.29㎡,

- 사용승인일-1978.12.28.(잔가율 : 6/50)

④ 건물의 잔존가액 = 재조달원가 x 감가수정 x 면적

= 800,000원/㎡ x 12 / 50 x 112.29㎡ ≈ 10,779,840원

⑤ 토지 단가 = (총거래가액 - 건물의 잔존가액) / 토지면적

= (600,000,000원 - 10,779,840원) / 230.6㎡ ≈ 2,555,000원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건의 거래사례비교법을 적용하기 위하여 인근의 동일한 용도지역내 이용상황 등이 유사한 적정한 거래사례[㉠]를 선정하여 적용하였으며 별도의 사정보정 요인은 없습니다.(1.00)

일련번호	기호 1)
비교 거래사례 기호	㉠

3. 지가변동률(국토교통부 조사 발표 용도지역별 지가변동률)

사례	지역	지가변동률 (%)	산정기간, 산정내역		
㉠	대구광역시 수성구 주거지역	2.661	2023.06.20~2025.08.12		
			2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.019		
			2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.063		
			2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.069		
			2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.075		
			2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.121		
			2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.109		
			2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.076		
			2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.282		
			2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.694		
			2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.108		
			$(1 - 0.00019 * 11/30) * (1 + 0.00063) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00121) * (1 + 0.00109) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.01282) * (1 + 0.00694) * (1 + 0.00108 * 43/30)$		
			≒ 1.02661		

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.
 ※ 2025년 7월 이후의 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 6월 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 거래사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

평가대상 토지와 거래사례의 개별요인비교는 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등 세부조건을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 산정하였습니다.

- 본건 기호 1)와 거래사례 ㉠ 비교

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도	0.90	본건은 거래사례 대비 가로의 폭, 계통 등 열세합니다.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.96	본건은 거래사례 대비 경사 등 열세합니다.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	유사합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사합니다.
		기타		
누 계			0.864	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 단가의 산정

- 상기 제요인 및 기타 가격형성상의 요인을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액을 다음과 같이 산정하였습니다.
- 토지단가 = 거래사례가격 x 사정보정치 x 시점수정치 x 지역요인 x 개별요인

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정치	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비 고
	기호	거래단가 (원/m ²)							
1	㉓	2,555,000	1.00	1.02661	1.00	0.864	2,266,262	2,266,000	-

7. 거래사례비교법에 의한 가액의 산정

* 토지가액 = 면적 x 거래사례 기준 적용단가

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	토지가액 (원)	비 고
1	대구광역시 수성구 만촌동	1007-17	대	247.8	2,266,000	561,514,800	-
	합 계			247.8		561,514,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지가액의 결정

1. 토지가액의 결정

(1) 시산가격의 비교

일련번호	공시지가기준법에 의한 가액 (원)	거래사례비교법에 의한 가액 (원)
1	537,973,800	561,514,800

(2) 토지가액의 결정

상기의 '공시지가기준법'으로 산정한 가액과 이의 적정성을 검토하기 위하여 적용한 '거래사례비교법'에 의한 산정 가액이 적정하게 균형을 유지하고 있으며 『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정에 의거하여 비교 표준지 공시지가 기준으로 평가한 가액을 기준으로 하여 본건의 평가가액을 결정하였습니다.

2. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비 고
1	대구광역시 수성구 만촌동	1007-17	대	247.8	2,171,000	537,973,800	-
	합 계			247.8		537,973,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 감정평가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

본건 건물을 감정평가시 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비 등을 종합 참작하여 결정한 제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되 감가수정은 현상 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였습니다.

2. 제조달원가의 산정

(1) 표준단가 참고가격

(가) 한국부동산연구원 건축물 제조달원가 자료집 [2025년 1월 발간]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,501,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)

【건물】

-소재지, 지번 : 대구광역시 수성구 만촌동 1007-17

일련번호	구조	용도	면적(㎡)		사용승인일자 (증축일자)
			층	면적	
2	시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층	주택	1층	104.10	1985.09.25
			2층	58.95	
			지하	34.70	
2-1	시멘트블록조 슬래브지붕 1층	변소	1층	2.34	
	합계			200.09	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【제시외건물】

-소재지, 지번 : 대구광역시 수성구 만촌동 1007-17

일련번호	구 조	용 도	면적(m ²)	사용승인일자 (증축일자)
ㄱ)	샷시조 기존지붕이용 단층	(다용도실)	7.5	미등기
ㄴ)	조적조 슬래브지붕 단층	(다용도실)	5.0	미등기
ㄷ)	판넬조 판넬지붕 단층(2층소재)	(주방)	14.8	미등기
ㄹ)	샷시조 판넬지붕 단층(2층소재)	(다용도실)	11.2	미등기
합 계			38.5	

(2) 부대설비 보정단가 검토

본건은 건물 기호 2)에는 급배수설비, 위생설비, 도시가스설비 등 되어 있습니다.

[건 물]

일련 번호	층	용 도	보정단가 (원/m ²)	비 고
2	1, 2층	주택	표준단가에 포함평가	-
2-1	1층	변소	-	별실임

【제시외건물】

일련 번호	층	용 도	보정단가 (원/m ²)	비 고
ㄱ)	1층	(다용도실)	-	-
ㄴ)	1층	(다용도실)	-	-
ㄷ)	단층(2층소재)	(주방)	-	-
ㄹ)	단층(2층소재)	(다용도실)	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 재조달원가 및 내용연수의 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항, 부대설비 등을 종합적으로 참고하여 재조달원가 및 내용연수를 아래와 같이 결정 적용하였습니다.

[건 물]

일련 번호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수
2	1, 2층	1,500,000	표준단가에 포함평가	1,500,000	50
	지하	600,000	-	600,000	50
2-1	1층	-	-	별실임	-

[제시외건물]

일련 번호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수
ㄱ)	1층	400,000	-	400,000	20
ㄴ)	1층	450,000	-	450,000	40
ㄷ)	단층(2층소재)	360,000	-	360,000	30
ㄹ)	단층(2층소재)	360,000	-	360,000	20

3. 감가수정

(1) 감가수정 방법의 결정

감가수정은 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, 본 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 경제적내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하되, 현상 등을 감안하여 관찰 감가법을 병용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감가수정

【건 물】

일련 번호	사용승인일	내용 연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	비 고
2	1985.09.25	50	39	35	15/50	관찰감가

【제시외건물】

일련 번호	사용승인일	내용 연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	비 고
ㄱ)	미등기	20	-	10	10/20	관찰감가
ㄴ)	미등기	40	-	25	15/40	관찰감가
ㄷ)	미등기	30	-	15	15/30	관찰감가
ㄹ)	미등기	20	-	10	10/20	관찰감가

※ 잔존가치율 = (내용연수-유효경과연수) / 내용연수

4. 건물 단가의 결정

* 건물 단가 = 제조달원가 x 잔존가치율

【건 물】

일련 번호	층	제조달원가 (원/㎡)	감가수정 (잔가율)	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	1, 2층	1,500,000	15 / 50	450,000	450,000
	지하	600,000	15 / 50	180,000	180,000

【제시외건물】

일련 번호	층	제조달원가 (원/㎡)	감가수정 (잔가율)	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
ㄱ)	1층	400,000	10 / 20	200,000	200,000
ㄴ)	1층	450,000	15 / 40	168,750	168,000
ㄷ)	단층(2층소재)	360,000	15 / 30	180,000	180,000
ㄹ)	단층(2층소재)	360,000	10 / 20	180,000	180,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 건물 가액의 결정

* 건물 가액 = 건물의 면적 x 적용단가

【건 물】

일련 번호	층	면적(m ²)	적용단가 (원/m ²)	건물의 가액	비고
2	1, 2층	163.05	450,000	73,372,500	관찰감가
	지하	34.7	180,000	6,246,000	관찰감가
2-1	1층	2.34	-	-	멸실
합 계		200.09		79,618,500	

【제시외건물】

일련 번호	층	면적(m ²)	적용단가 (원/m ²)	건물의 가액	비고
ㄱ)	1층	7.5	200,000	1,500,000	관찰감가
ㄴ)	1층	5.0	168,000	840,000	관찰감가
ㄷ)	단층(2층소재)	14.8	180,000	2,664,000	관찰감가
ㄹ)	단층(2층소재)	11.2	180,000	2,016,000	관찰감가
합 계		38.5		7,020,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	247.8	2,171,000	537,973,800	-
건 물	197.75	-	79,618,500	관찰감가
	2.34	-	-	멸실임
(제시외건물)	(38.5)	-	7,020,000	관찰감가
합 계			624,612,300	

2. 결정 의견

본건을 감정평가함에 있어서 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거하여, 토지의 가액은 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로서 인근지역의 거래사례, 평가사례, 정상적인 지가수준을 적정하게 반영하고 있는 것으로 판단되며, 건물의 가액은 관련 규정에 의거하여 원가법에 의하여 산정한 감정평가액이 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 규칙 등에 의거 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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 수성구 만촌동	1007-17	대	제1종일반주거 지역	247.8	247.8	2,171,000	537,973,800	
2	" [도로명주소] 대구광역시 수성구 만촌로 44-3	1007-17 위지상	주택	시멘트 벽돌조 슬래브지붕 2층					
				1층	104.10	163.05	450,000	73,372,500	1,500,000 x 15/50 관찰감가
				2층	58.95				
				지하	34.70	34.70	180,000	6,246,000	600,000 x 15/50 관찰감가
2-1			변소	시멘트 블록조 슬래브지붕	2.34	-	-	-	멸실
소 계								₩617,592,300	
	[제시외건물]								
ㄱ)	대구광역시 수성구 만촌동	1007-17 지상	(다용도실)	샷시조 기존지붕이용 단층	(7.5)	7.5	200,000	1,500,000	400,000 x 10/20 관찰감가
ㄴ)	"	"	(다용도실)	조적조 슬래브지붕 단층	(5.0)	5.0	168,000	840,000	450,000 x 15/40 관찰감가
ㄷ)	"	"	(주방)	판넬조 판넬지붕 단층 (2층소재)	(14.8)	14.8	180,000	2,664,000	360,000 x 15/30 관찰감가

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	
≡)	대구광역시 수성구	1007-17 지상	(다용도실)	샷시조 판넬지붕 단층 (2층소재)	(11.2)	11.2	180,000	2,016,000	360,000 x 10/20 관찰감가
합 계								₩624,612,300.-	
				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 수성구 만촌동 소재 '만촌네거리' 북서측 인근에 위치하는 토지로서 부근은 정비된 주택지대로서, 단독주택, 다가구주택, 저층의 주상복합건물, 식당 등의 근린 생활시설 등으로 형성되어 있는 등 주위환경 보통입니다.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 서측 인근에 '만촌로'가 통과하며, 남동측 인근에 '만촌역(대구2호선)'이 소재하며 인근에 시내버스 승강장이 위치하는 등 교통상황 대체로 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 대체로 세로장방형의 토지로서 서측 하향의 완경사지대내에 자체지반 평탄하게 조성하여 단독주택건부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건은 남측으로 폭 약 3미터의 진입도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

본건의 토지이용계획 사항은 다음과 같습니다.

제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전 제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> (하천)은 건설과{666-2922 2991} 확인.

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

별첨 '건물 감정평가요항표' 참조 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : '건물 감정평가요항표' 참조 바랍니다.

2) 기 타 : ---

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) 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 지상2층 지하1층 건으로서,

- 사용승인일 : 1985.09.25
- 외 벽 : 콘크리트노출 등 마감,
- 내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
- 바 닥 : 강화마루 및 타일 등 마감,
- 창 호 : 하이샷시 이중창호 마감입니다.

기호 2-1) 멸실입니다.

(2) 이용상태

기호 2) 1, 2층 : 주택
지 하 : 창고

(3) 설비내역

본건 기호 2)에 급수설비, 위생설비, 도시가스에 의한 난방설비 등 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

본건 지상에 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'에 표시된 것처럼 부합물 및 종물인 기호 ㄱ) ~ ㄴ)이 소재하여 감정평가의 목적을 고려하여 현장조사시 개략적인 실측으로 면적사정하여 감정평가하였습니다.

(5) 공부와의 차이

본건 기호 2-1)은 멸실입니다.

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 본건 임대관계는 미상입니다.
- 2) 기 타 : —

위치도



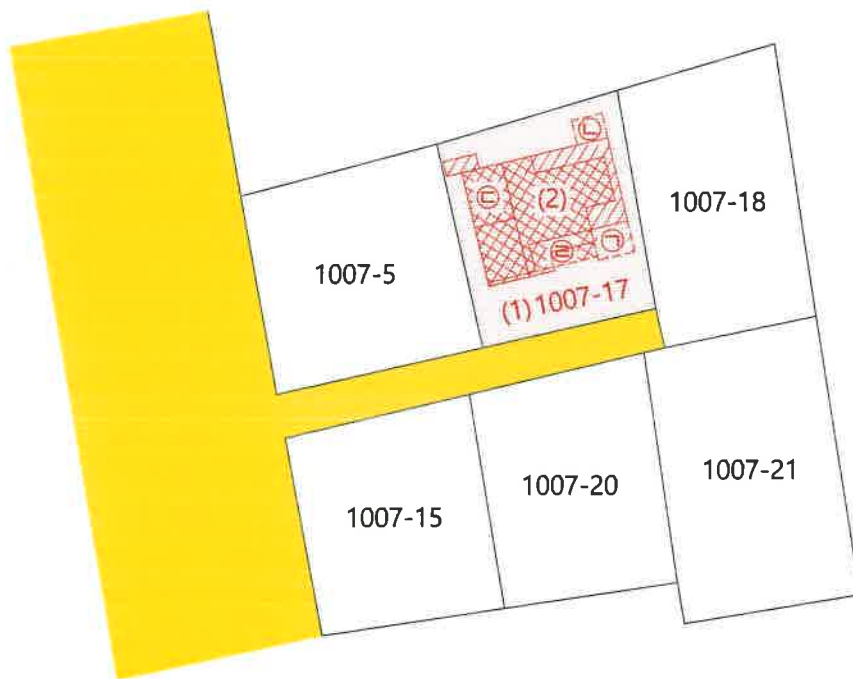
소재지

대구광역시 수성구 만촌동 1007-17



지적 및 건물개황도

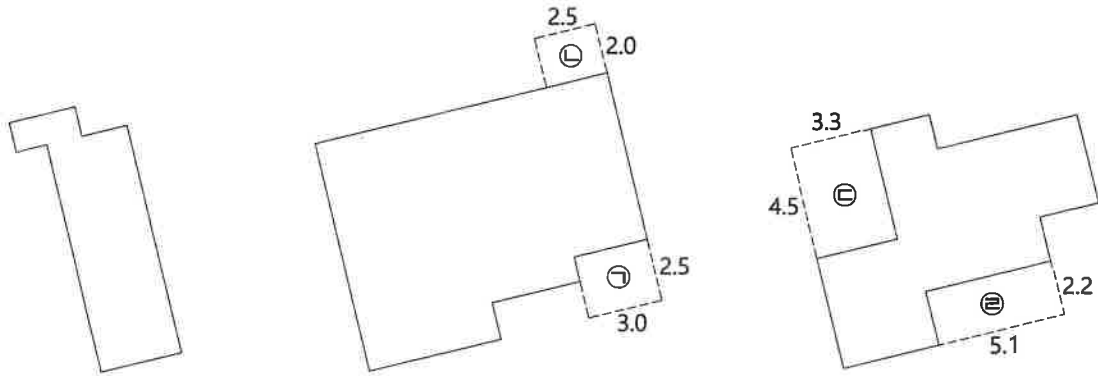
Scale = 1 / 600



범례		평가대상토지		1층 건물		2층 건물		3층이상 건물
		제외, 부합물, 종물		감정평가외 건물		도로		구거, 하천

지적 및 건물개황도

Scale = 1 / 300



[(2) - 지하층]

[(2) - 1층]

[(2) - 2층]

[면적산출근거]

(2) : 공부상 면적으로 사정

[제시외건물]

- ㉠ 샷시조 기존지붕 단층 (다용도실) : 약 7.5m²
- ㉡ 조적조 슬래브지붕 단층 (다용도실) : 약 5.0m²
- ㉢ 판넬조 판넬지붕 2층소재 단층 (주방) : 약 14.8m²
- ㉣ 샷시조 판넬지붕 2층소재 단층 (다용도실) : 약 11.2m²

사 진 용 지



본건 남동측 근경



본건 남동측 근경

사 진 용 지



본건 건물 기호 2), ㄹ)



제시외건물 기호 ㄱ)

사 진 용 지



제시외건물 기호 나)



제시외건물 기호 다)

사 진 용 지



제시외건물 기호 ㄹ)



향나무 등 정원수