

최고의 인재 최상의 팀워크 최적의 솔루션

**HANA (주)하나감정평가법인**

문서번호 : 250318-10-086호

시행일자 : 2025. 04. 16

수 신 : 대구지방법원(경매11계)  
사법보좌관 김 영 규

참 조 : 경매11계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 대구경북지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.03.18자 귀 제 2025타경 7588호로 의뢰하신『김 일 식 외 1명 소유물』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨 : 1. 감정평가서 2 부  
2. 청구서 1 부  
3. 공부서류 2 부 끝.



**(주)하나감정평가법인 대구경북지사**  
지 사 장 심 진 수



담당감정평가사 : 심진수

우편 42403 대구광역시 남구 명덕로 104 4층401호(대명동,대명캠퍼스 전문관)

TEL 053-752-8114 FAX 053-756-8115 <http://www.hgrea.co.kr>

(회계팀)TEL 053-752-8114 FAX 053-753-8115 EMAIL : hana10@kapaland.co.kr

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 250318-10-086

대구지방법원(경매11계) 사법보좌관 김 영 규 귀하

의뢰번호 : 2025타경 7588

**일백이십오만일천팔백원정 (₩1,251,800.-)**

2025-03-18 일자 귀 제 『 2025타경 7588 』 호로 의뢰하신 『 김 일 식 외 1명 소유물 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청구내역-

과 목	금 액	비 고
가.평가수수료	905,666	
나.여 비	212,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	3,000	
임대차조사비	-	
기타 실비	8,000	
특별용역비	-	
소 계	233,000	
수수료합계(공급가액)	<b>1,138,000</b>	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	113,800	
총 계	<b>1,251,800</b>	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	<b>1,251,800</b>	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(250318-10-086)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)하나감정평가법인 대구경북지사 사업자등록번호 : 502-85-20061

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 신한은행-법원(본사) : 140-004-057278

예금주 【 (주)하나감정평가법인 】

(주)하나감정평가법인 대구경북지사

지 사 장 심진수



( TEL. : 053-752-8114 FAX. : 053-756-8115 )

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인 : 대구지방법원(경매11계)  
사법보좌관 김 영 규  
건명 : 김 일 식 외 1명 소유물  
(2025타경 7588)  
감정평가서 번호 : 하나 250318-10-086



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

(주)하나감정평가법인 대구경북지사



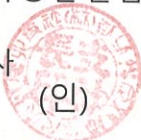
HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 053-752-8114 Fax : 053-756-8115  
대구광역시 남구 명덕로 104 4층401호(대명동,대명캠퍼스 전문관)

# (부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 대구경북지사  
지사장 심진수



감정평가사  
심진수



감정평가액	구억삼천구만삼천육십원정 (₩930,093,060.-)					
의뢰인	대구지방법원(경매11계) 사법보좌관 김영규		감정평가 목적	경매		
제출처	경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김일식 외 1명 (2025타경 7588)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 03. 21	2025. 03. 21	2025. 03. 25	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단 가	금 액
	토지	268	토지	268	1,750,000	469,000,000
	건물	465.42	건물	465.42	-	443,318,460
	제시외건물	(124.4)	제시외건물	124.4	-	17,774,600
		이	하	여	백	
	합 계					₩930,093,060.-

심사확인  
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자  
감정평가사

한준희 (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 동구 방촌동 소재 '대구도시철도1호선 해안역' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원(경매11계)의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 21일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 21일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

- ① 본건 기준시점 현재 지상에 후첨 지적도 및 사진용지와 같이 제시외건물(ㄱ~ㅇ)이 소재하며, 구조·규모·용도 등을 참작하여 개략적인 실측에 의거 원가법으로 감정평가하되 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으니, 경매 진행시 소유관계 및 일괄매각여부를 재확인 하시기 바람.
  
- ② 본건 기준시점 현재 현장조사 당시 이해관계인의 부재 등으로 인해 이용상황·내부구조 및 마감상태 등의 확인이 곤란하였는 바, 이에 대한 사항은 귀 제시목록 및 일반건축물대장상의 용도에 따라 일반적인 이용상황을 기준하였고, 인근 동유형 다가구주택의 일반적인 마감상태 등을 참고하여 감정평가하되, 구조 변경 및 내부파손 등의 구체적인 유무는 확인할 수 없었으므로 추후 경매 진행시 이점 참고하시기 바람.

## (토지 · 건물) 감정평가명세서

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  가	대구광역시 동구 방촌동  " [도로명주소] 대구광역시 동구 동촌로 161-6	1012-22  위 지상	대  (다가구 주택 - 13가구)	근린상업지역, 준주거지역  철근콘크리트조 (철근)콘크 리트지붕 지상4층	268	268	1,750,000	469,000,000			
					계단실	1층	13.26	13.26	629,000	8,340,540	850,000 x 37/50
					단독주택 (다가구 주택 5가구)	2층	149.91	452.16	962,000	434,977,920	1,300,000 x 37/50
					단독주택 (다가구 주택 5가구)	3층	149.91				
					단독주택 (다가구 주택 3가구)	4층	152.34				
<b>소 계</b>							<b>₩912,318,460</b>				
ㄱ	<제시외건물> 대구광역시 동구 방촌동	1012-22 위 지상	창고	샌드위치판넬조 판넬지붕	(3.1)	3.1	100,000	310,000	200,000 x 15/30 관찰감가		

## (토지 · 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
ㄴ	대구광역시 동구 방촌동	1012-22 위 지상	창고	샌드위치판넬조 판넬지붕	(11.7)	11.7	100,000	1,170,000	200,000 x 15/30 관찰감가
ㄷ	"	"	확장형 발코니	기존벽체이용 및 기존슬래브지붕	(1.5)	1.5	666,000	999,000	900,000 x 37/50 관찰감가
ㄹ	"	"	발코니	"	(3.2)	3.2	518,000	1,657,600	700,000 x 37/50 관찰감가
ㄹ	"	"	확장형 발코니	"	(1.5)	1.5	666,000	999,000	900,000 x 37/50 관찰감가
ㅁ	"	"	발코니	"	(3.2)	3.2	518,000	1,657,600	700,000 x 37/50 관찰감가
ㅂ	"	"	"	"	(2.3)	2.3	518,000	1,191,400	700,000 x 37/50 관찰감가
ㅇ	"	"	창고	샌드위치판넬조 판넬지붕	(97.9)	97.9	100,000	9,790,000	200,000 x 15/30 관찰감가
소 계								₩17,774,600	
합 계								₩930,093,060.-	
이 하 여 백									

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	대구광역시 동구 방촌동 1012-22	
토 지	용도지역	근린상업지역, 준주거지역
	이용상황	단독주택
	지 목	대
	면 적	268 m <sup>2</sup>
건 물	구 조	철근콘크리트구조
	주 용 도	단독주택
	사용승인	2011.05.11
	연 면 적	465.42 m <sup>2</sup>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

#### (2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	동구 방촌동 1012-22	268	대	단독주택	준주거 근린상업	세로(가)	사다리 평지	939,800

※ 근린상업지역 비율 약 7%

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

① 기호 1) 토지는 둘 이상 용도지역에 속하는 토지이나 주된 용도지역인 준주거지역을 기준으로 평가하  
되, 다른 용도지역이 가격형성에 미치는 영향 등을 감안하여 평가하였음. 근린상업지역의 면적은 토지이용  
계획확인서에 의거 개략적으로 산출하였음.

② 기호 1) 토지는 건축후퇴선으로 인한 도로공제부분을 감안하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	동구 방촌동 1012-19	132	대	단독주택	준주거	세로(가)	정방형 평지	978,700	-

### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#A 주거지역	0.219	대구광역시 동구 (25.01.01~25.03.21 ) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.151 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.091 $( 1 + 0.00151 ) * ( 1 + 0.00091 * 21/28 )$ $\approx 1.00219$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.98	본건이 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건이 비교표준지 대비 용도지역에서 우세하나, 공법상제한(도로공제)에서 열세하여 종합적으로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.980	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 마. 그 밖의 요인 보정

### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
부근일대	일반 주택지대	세로(가)	1,500,000-1,900,000	준주거

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### (다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### (라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	동구 방촌동 ○○○-○○	133	준주거	대 단독주택	2024.03.28	법원경매	1,500,000	-
(2)	동구 방촌동 ○○○○-○○	139	준주거	대 단독주택	2023.08.16	담보	1,770,000	-
(3)	동구 방촌동 ○○○○-○○	162	준주거	대 단독주택	2024.09.12	담보	1,750,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	대구 방촌동 ○○○-○○	준주거 대/단독주택	280,000,000원 (@ 1,600,000원/m <sup>2</sup> )	2022.10.17 1989.12.22	152m <sup>2</sup> 161.5m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 시멘트벽돌 스라브지붕 2층 단독주택 건물단가 : 800,000원/m <sup>2</sup> X 13년/45년 ≒ 231,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 231,000원/m <sup>2</sup> X 161.5m <sup>2</sup> ≒ 37,306,500원 2) 토지가격 : (280,000,000원 - 37,306,500원) / 152m <sup>2</sup> ≒ 1,600,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서)

### (바) 경매 동향

용도별	대구 동구 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	12,212,140,300	7,485,415,500	61.3	84	25	29.8
근린주택	2,791,045,060	1,649,010,000	59.1	10	3	30.0
다가구	3,031,346,460	1,817,102,100	59.9	16	4	25.0
단독주택	6,389,748,780	4,019,303,400	62.9	58	18	31.0

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (사) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 ( 사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 )}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 ( 표준지공시지가 x 시점수정 )}}$$

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	1,500,000	1.00994	1.000	1.180	1,787,594		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	1.822	1.82
	978,700	1.00219	-	-	980,843		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2024.03.28 ~ 2025.03.21, 동구 주거지역 ) : 0.994% (1.00994)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 가로조건(계통 및 연속성 등), 접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등), 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.05	1.07	1.05	1.00	1.00	1.00	1.180

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	978,700	1.00219	1.000	0.980	1.82	1,749,432	1,750,000	-

### (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	동구 방촌동 ○○○-○○	준주거 대/단독주택	280,000,000원 (@ 1,600,000원/m <sup>2</sup> )	2022.10.17 1989.12.22	152m <sup>2</sup> 161.5m <sup>2</sup>	-
	의 견	1) 시멘트벽돌 스라브지붕 2층 단독주택 건물단가 : 800,000원/m <sup>2</sup> X 13년/45년 ≒ 231,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 231,000원/m <sup>2</sup> X 161.5m <sup>2</sup> ≒ 37,306,500원 2) 토지가격 : (280,000,000원 - 37,306,500원) / 152m <sup>2</sup> ≒ 1,600,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서)

#### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 주거지역	1.487	대구광역시 동구 (22.10.17~25.03.21 ) 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.067 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.023 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.006 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.192 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.021 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.151 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.091  $( 1 + 0.00067 * 15/31 ) * ( 1 + 0.00023 ) * ( 1 - 0.00006 )$ $* ( 1 + 0.00192 ) * ( 1 + 0.01021 ) * ( 1 + 0.00151 )$ $* ( 1 + 0.00091 * 21/28 ) \approx 1.01487$

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.06	본건이 사례 대비 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건이 사례 대비 인근환경 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.98	본건이 사례 대비 형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
		2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건이 사례 대비 용도지역에서 우세하나, 공법상제한(도로공제)에서 열세하여 종합적으로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.091	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#1	1,600,000	1.000	1.01487	1.000	1.091	1,771,557	1,770,000

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	1,750,000	1,770,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 2. 건물 감정평가액

### (1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일	건물 관리상태
가	4층	철근콘크리트구조	단독주택	465.42	2011.05.11	중

#### 부대설비 내역

일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
가	○	—	○	○	—	—	—	○	—

### (2) 건물 감정평가 시 고려사항

·

### (3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	비고
가	철근콘크리트구조	750,000	100,000	850,000	50	1층 (계단실)
		1,150,000	150,000	1,300,000	50	2층~4층 단독주택 (다가구주택)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,749,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,713,000	50 (45~55)

#### (4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
가	1층 (계단실)	850,000	50	13	13	37	37/50	629,000	-
	2층 단독주택 (다가구주택)	1,300,000	50	13	13	37	37/50	962,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	469,000,000원
	건 물	443,318,460원
	제시외건물	17,774,600원
	합 계	930,093,060원
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부 동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정 평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동 산의 감정평가액을 결정함.	

### 2. 기타 참고사항

·

## 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 동구 방촌동 소재 '대구도시철도1호선 해안역' 북서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

### (2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하며, 제반교통사정 보통시됨.

### (3) 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로서 인접지 및 인접도로와 대체로 등고 평탄한 '건[주거용]부지'로 이용중임.

### (4) 인접 도로상태

본건 서측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접함.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 준주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제2종구역(2021-12-29)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2018-04-10), <추가기재>하천구역에 대하여는 건설과 문의바람.

### (6) 제시목록 외의 물건

·

## 토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경  
(4) 인접 도로상태  
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황  
(5) 토지이용계획 및 제한상태  
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태  
(6) 제시목록 외의 물건

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타 : 없음.

## 건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

### (1) 건물의 구조

기호 가) 철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕 4층 단독주택으로서,  
 - 외 벽 : 인조석 타일 붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감,  
 - 내 벽 : 벽지, 일부 타일 등 마감,  
 - 바 닥 : 장판지 및 타일 등 마감,  
 - 창 호 : 샷시창임.

### (2) 이용상태

다가구주택으로 이용중임.

### (3) 설비내역

난방설비, 위생 및 급배수설비 등을 갖추고 있음.

### (4) 부합물 및 종물

본건 기준시점 현재 지상에 후첨 지적도, 건물개황도 및 사진용지와 같이 제시외건물(ㄱ~ㅇ)이 소재함.

### (5) 공부와의 차이

-

### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 없음.

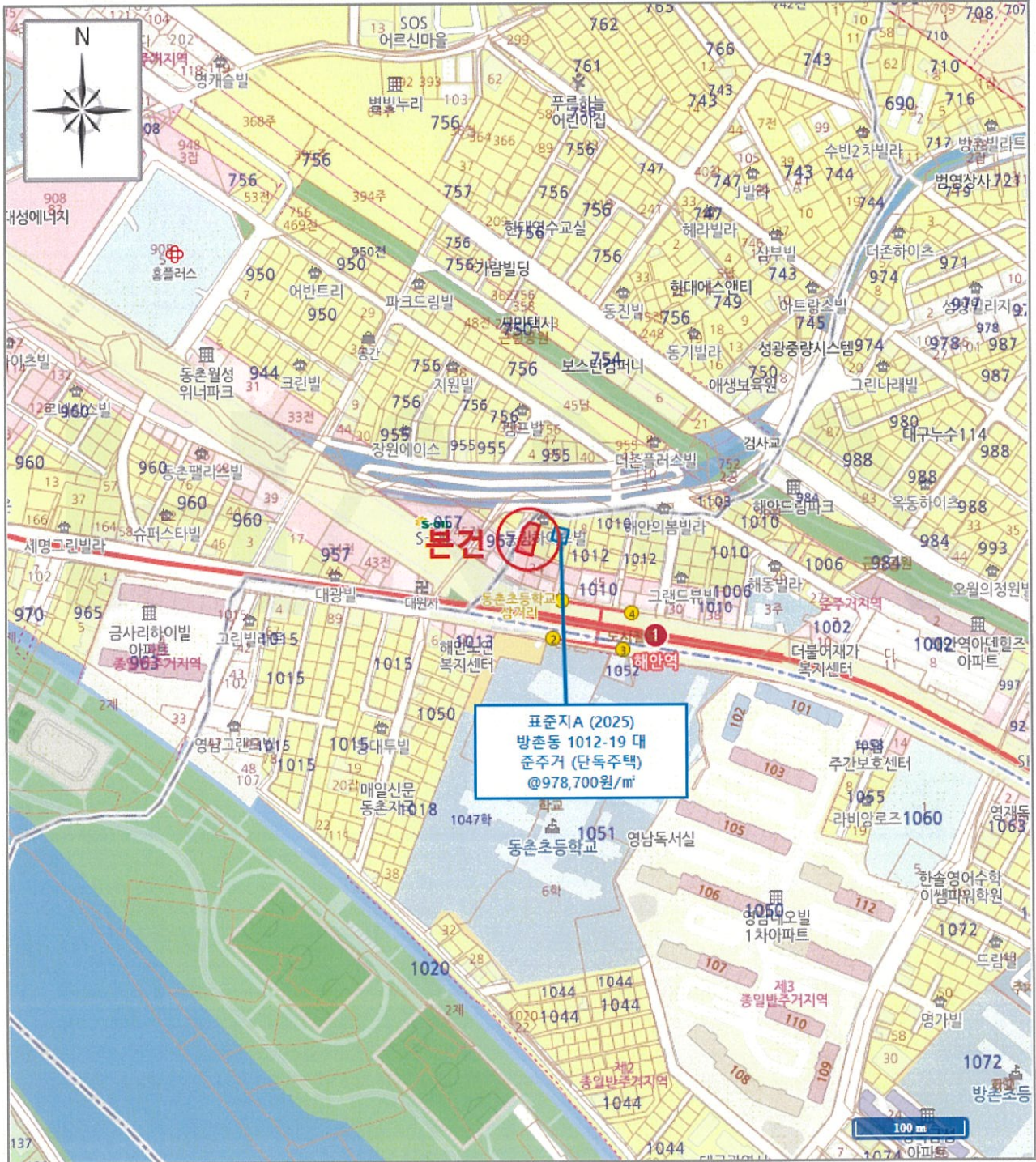
# 광역위치도

소재지	대구광역시 동구 방촌동 1012-22
-----	----------------------



# 가격참고도

소재지	대구광역시 동구 방촌동 1012-22
-----	----------------------

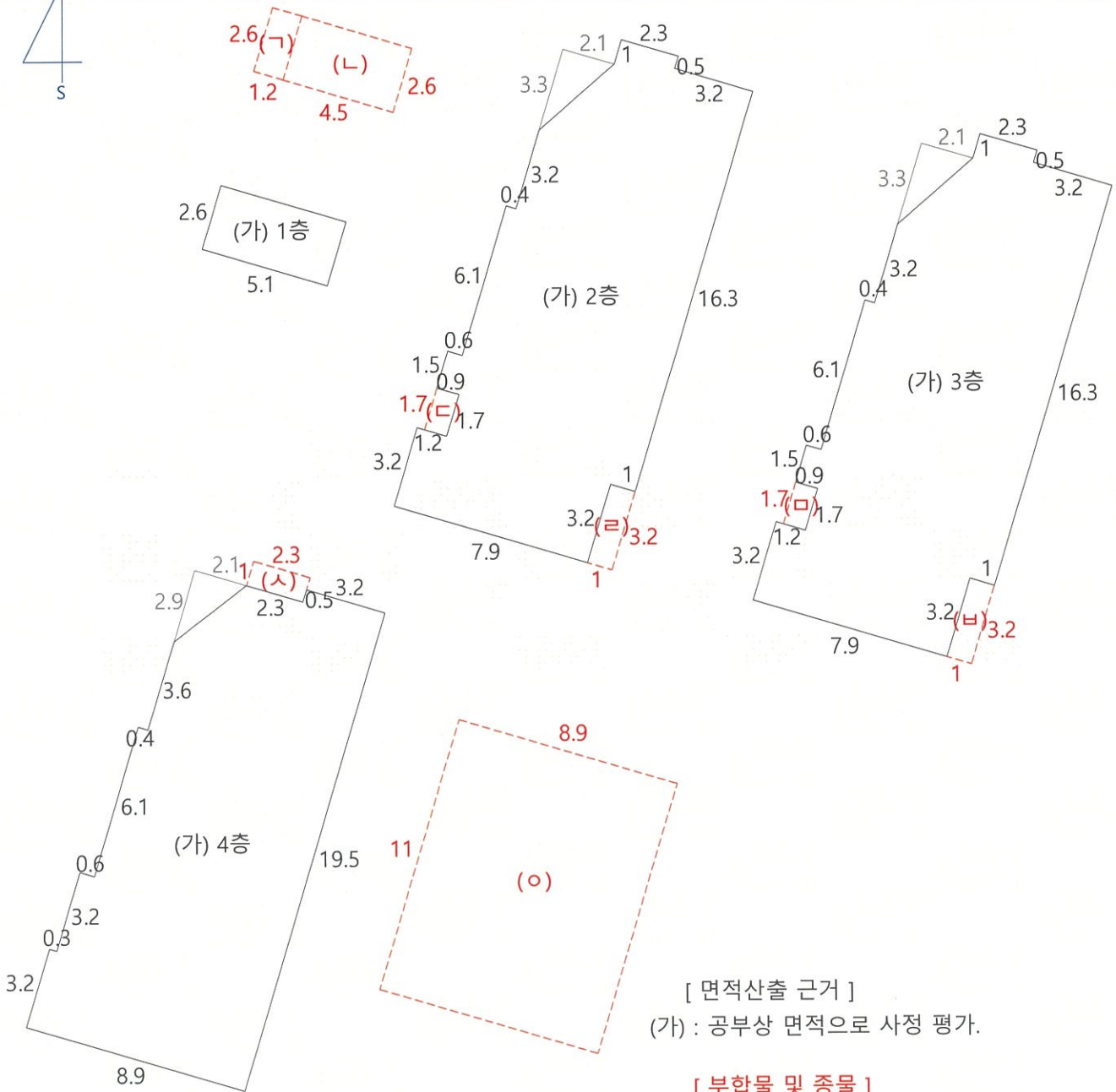


- [ 범례 ]
- 본 건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례



# 건물 개황도

S : 1/250



[ 면적산출 근거 ]  
 (가) : 공부상 면적으로 사정 평가.

[ 부합물 및 종물 ]

- (ㄱ) 샌드위치판넬조 판넬지붕 단층(창고) 약 3.1㎡
- (ㄴ) 샌드위치판넬조 판넬지붕 단층(창고) 약 11.7㎡
- (ㄷ) 기존벽체이용 및 기존슬래브지붕 단층(확장형발코니) 약 1.5㎡
- (ㄹ) 기존벽체이용 및 기존슬래브지붕 단층(발코니) 약 3.2㎡
- (ㅁ) 기존벽체이용 및 기존슬래브지붕 단층(확장형발코니) 약 1.5㎡
- (ㅂ) 기존벽체이용 및 기존슬래브지붕 단층(발코니) 약 3.2㎡
- (ㅅ) 기존벽체이용 및 기존슬래브지붕 단층(발코니) 약 2.3㎡
- (ㅇ) 샌드위치판넬조 판넬지붕 단층(창고) 약 97.9㎡

# 사 진 용 지

소재지

대구광역시 동구 방촌동 1012-22



본건전경



주위환경



제시외 건물 (ㄱ) 부분



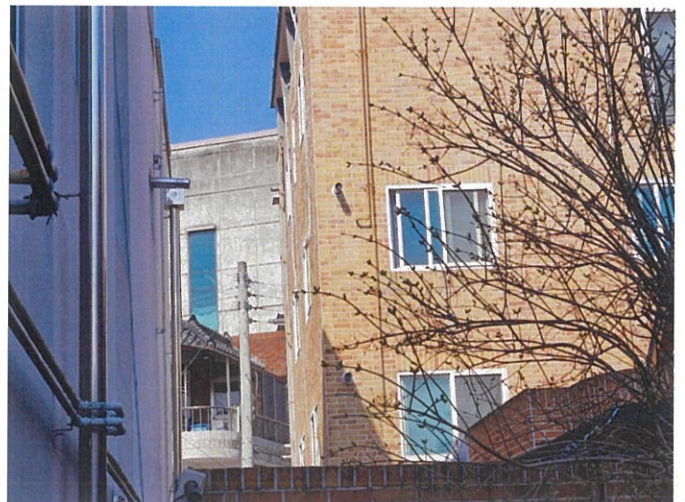
제시외 건물 (ㄴ) 부분

# 사 진 용 지

소재지	대구광역시 동구 방촌동 1012-22
-----	----------------------



제시의 건물 (ㄷ), (ㄹ) 부분



제시의 건물 (ㄹ), (ㅂ) 부분



제시의 건물 (ㄱ) 부분



제시의 건물 (ㅇ) 부분