

감정평가서

건명	오순연 소유물건 (2025타경7636)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁
감정서번호	이석2503-22

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

이석감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김정일

(인)

감정평가액	사역사백육십만원정 (₩404,600,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	오순연 (2025타경7636)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.07	2025.04.04 ~ 2025.04.07	2025.04.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	238	토지	238	1,700,000	404,600,000
		이	하	여	백	
	합계				₩404,600,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 남구 봉덕동 소재 '효성타운아파트' 북서측 인근에 위치하는 토지에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	남구 봉덕동 1067-85	238	대	주거 기타	2층 일주	703,700	

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 현장조사 완료일인 2025년 4월 7일 입니다.

4. 감정평가의 기준가치 및 평가조건

가. 기준가치: 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가조건: 별도의 평가조건은 없습니다.

5. 감정평가 방법

가. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일 부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치, 환경, 형상, 규모, 이용도, 현황 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하되, 거래사례비교법에 의한 시산가격과 비교하여 그 합리성을 검토하여 결정하였습니다.

나. 토지상에 제시외 미등기건물이 소재하여 제시외건물로 인하여 토지가 소유권 행사를 제한받는 경우 그 가액을 감정평가명세표 비교란에 기재하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 당해 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 동일·유사하며, 지리적으로 인접하여 가장 비교성이 높다고 인정되는 아래 비교표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2025.01.01 기준]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	남구 봉덕동 1067-78	99	대	단독 주택	2종 일주	세로 (불)	세장형 완경사	771,400

나. 시점수정

(1) 지가변동률

국토교통부에서 조사·발표하는 대구광역시 남구 주거지역의 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률은 다음과 같습니다.

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01~2025.02.28	0.114	2025년 2월까지 지가변동률누계
2025.02.01~2025.02.28	0.066	2025년 2월 지가변동률
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.04.07)	0.204 (1.00204)	$(1+0.00114)*(1+0.00066*38/28)$

(2) 시점수정치 결정

지가변동률이 지역적 지가변동상황을 충실히 반영하는 것으로 보아 상기 지가변동률을 시점수정치로 결정 하였습니다.

다. 지역요인

평가대상토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인

(1) 비교항목
주거지대

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등
획지조건	용도, 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 , 접면도로의 상태 등
행정적조건	용도지역, 지구, 구역 등 행정상의 규제정도, 기타규제
기타조건	장래의 동향, 기타 등

(2) 격차율 산정

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
본건 토지는 비교표준지와 인근에 위치하며 제반개별요인 대등함							

바. 그 밖의 요인

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

표준지의 공시지가는 인근 유사토지의 일반적인 시세수준 및 인근 유사 토지에 대한 평가선례 가격 등과 다소격차를 보이고 있는바 이의 보정을 위하여 공시지가와 실제 가격과의 격차 등을 고려한 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 평가선례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	평가 목적	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
a	남구 봉덕동 1067-**	22	대	경매	2종일주	2,190,000	2025.09.17	
b	남구 봉덕동 1065-**	112	대	담보	2종일주	1,780,000	2025.02.26	
c	남구 봉덕동 1067-1**	22	대	담보	2종일주	1,780,000	2025.02.26	

(3) 거래사례

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	남구 봉덕동 1069-**	대	154	2종일주	490,000	2,700,000	2024.10.15
		건물	256.09	주상용			1991.11.18
배분 내역	건물가액: $256.09 \times 288,000$ ($1,000,000 \times 13/45$) = 73,753,920 (백돌조) 토지단가: $(490,000,000 - 73,753,920) \div 154 \approx 2,700,000/\text{㎡}$						

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
2	남구 봉덕동 1065-**	대	205	2종일주	400,000	1,380,000	2023.02.22
		건물	253.01	단독주택			1998.08.13
배분 내역	건물가액: $253.01 \times 466,000$ ($1,000,000 \times 21/45$) = 117,902,660 (백돌조) 토지단가: $(400,000,000 - 117,902,660) \div 205 \approx 1,380,000/\text{㎡}$						

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 평가선례 등을 종합적으로 고려하여 비교표준지에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 2.20으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가격산정

기호	공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가	결정가격 (원/㎡)
1	771,400	1.00204	1.00	1.00	2.20	1,700,000	1,700,000

2. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례의 선정

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	남구 봉덕동 1069-**	대	154	2종일주	490,000	2,700,000	2024.10.15
		건물	256.09	단독주택			1991.11.18
배분 내역	건물가액: $256.09 * 288,000 (1,000,000 * 13/45) = 73,753,920$ (콘크리트조) 토지단가: $(490,000,000 - 73,753,920) \div 154 \approx 2,700,000/㎡$						

* 평가대상토지와 인근지역에 위치하며 지목, 이용상황 등이 유사한 상기사례를 비교사례로 선정하였습니다.

나. 사정보정

인근의 다른 거래사례, 평가사례 등을 볼 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

다. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.10.15 ~ 2025.04.07	1.00369(0.369)	대구광역시 남구 주거지역

라. 개별요인 비교

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계
1	0.80	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	0.64
본건 토지는 거래사례지 대비 접면도로 등 가로조건과 주변토지의 이용상황 등 환경조건에서 열세함							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가격산정

기호	사례가격	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가	결정가격 (원/㎡)
1	2,700,000	1.00369	1.00	0.64	1,734,000	1,730,000

III. 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가격의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 산정된 시산가격의 검토결과 공시지가 기준법에 의한 토지의 시산가격은 거래사례비교법으로 산출한 시산가격과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가격을 감정평가액으로 결정 하였습니다.

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,700,000	1,730,000	1,700,000

2. 감정평가액의 결정

토지 감정평가명세표 참조.

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 남구 봉덕동	1067-85	대	제2종 일반주거지역	238	238	1,700,000	404,600,000	제시외건물 감안시가액 ₩364,140,000
합 계								₩404,600,000.-	
				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 남구 봉덕동 소재 '효성타운아파트' 북서측 인근에 위치하며 부근은 기존주택지대로서 노후된 단독주택 밀집지대로 형성되어있음.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량통행 가능하며 대중교통사정은 무난시됨.

(3) 형태 및 이용상태

대략 사다리형의 토지로서 인접지대와 등고 평탄하며 창고(공가) 등의 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남동측으로 폭약 2미터의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(2024-12-10), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역((2015-02-17)(봉덕유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-11-18)(대구봉덕초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 '지적 및 건물개황도'와 '사진용지'와 같이 소유자미상의 미등기 제시외건물 2동이 소재하고있음.

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)

임대관계는 미상임.

위치도

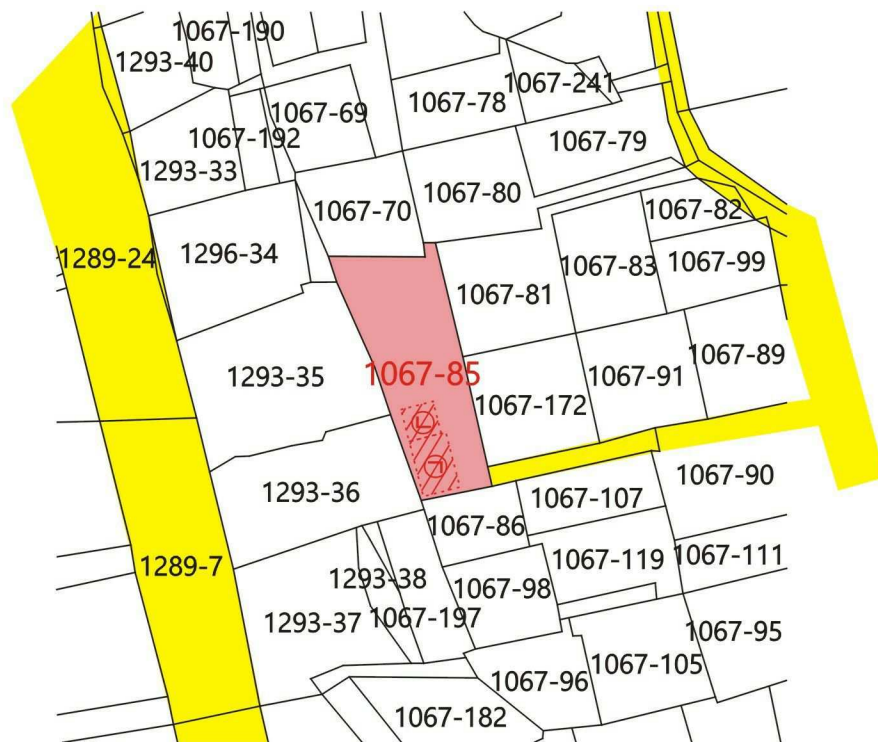


소재지 대구광역시 남구 봉덕동 1067-85



지 적 도

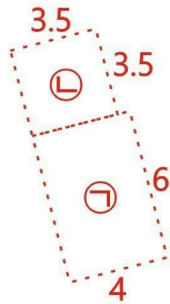
S:1/800



범 례	
적색	: 평가대상토지
황색	: 도로선
적색실선	: 계획도로선
	: 평가건물1층
	: 평가건물2층
	: 평가건물3층이상
	: 지하층
	: 제시외건물

건 물 개 황 도

S:1/300



<제시외건물>

(ㄱ) 블록조 스텝지붕 단층(창고): 약 24m²

(ㄴ) 콘크리트조 슬래브지붕 단층(창고): 약 12m²



[]



[]