

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 배 권 영 소유물건
(2025타경7855)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 신우탁

감정평가서번호: 별빛2504-1801

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.

별빛감정평가사사무소



(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

라

망



감정평가액	오억이천일백팔십만사천팔백원정 (₩521,804,800.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁	감정평가 목적	경매			
제출처	경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	배권영 (2025타경7855)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.02	2025.05.02	2025.05.09		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	208.2	토지	208.2	1,350,000	281,070,000
	건물	368.65	건물	368.65	-	240,734,800
		이	하	여	백	
합계					₩521,804,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 북구 서변동 소재 "서변초등학교" 남동측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서 대구지방법원(경매4계)의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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(價額)인 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 조건

감정평가조건 없습니다.

4. 감정평가 방법

가. 본 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. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 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 산출하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법으로 건물가액을 산정하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

5. 감정평가 근거법령

가. 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률

제3조(기준) ① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등) ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

제11조(감정평가방식) 감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 02일입니다.

7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 05월 02일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 목록표시근거 상의 공부 및 의뢰된 목록을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

8. 그 밖의 사항

본건 건물 중 공부상 건축면적에 포함되지 않은 확장형 발코니는 주건물에 부합되는 점을 감안하여 본건 건물에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

【토 지】

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡,2025년)	비 고
1	대구광역시 북구 서변동 1755-5	대	208.2	1종 일주	주상용	소로 한면	세장형 평지	946,600	

【건 물】

일련 번호	소재지	구 조	층별	면적(㎡)	용 도	사용승인일자 (증축일자)	비 고
2	대구광역시 북구 서변동 1755-5	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 슬래브지붕 3층	1층	123.63	다가구주택(1가구), 소매점, 주차장	2003.09.08	
			2층	122.51	다가구주택(4가구)		
			3층	122.51	다가구주택(4가구)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액의 산출

1. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

가. 인근지역 평가사례

기호	소재지	지 목	면적(㎡)	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
㉠	서변동 1755-*	대	208.2	1종일주	담보	2023.07.07	1,440,000	
㉡	서변동 1758-1*	대	215.5	1종일주	경매	2025.02.25	1,360,000	

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
A	동변동 673-*	1종일주	대	200	330.53	2023. 06.03	455,000,000 (건물포함)	1,310,000
	<토지단가 산출개요> ※ 건물개요 : 철근콘크리트조 3층건, 근생 및 다가구주택 356.35㎡, 사용승인일: 2002.05.21 ※ 건물단가 : 1층(근린생활시설) 850,000원/㎡ × 29/50 = 493,000원/㎡ 2,3층(다가구주택) 1,100,000원/㎡ × 29/50 = 638,000원/㎡ ※ 건물가격 : (@493,000×118.8㎡ + @638,000×211.73㎡) = 193,652,140 ※ 토지추정단가: {455,000,000(사례거래금액) - 193,652,140(건물가격)} ÷ 200㎡(토지면적) ≒ 1,310,000원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)		거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)
				토지	건물			
	서변동 1742-*	1종일주	대	210.4	356.35	2023. 07.28	500,000,000 (건물포함)	1,380,000
B	<토지단가 산출개요> ※ 건물개요 : 철근콘크리트조 3층건, 근생 및 다가구주택 356.35㎡, 사용승인일: 2002.02.21 ※ 건물단가 : 1층(근린생활시설) 850,000원/㎡ × 29/50 = 493,000원/㎡ 2,3층(다가구주택) 1,100,000원/㎡ × 29/50 = 638,000원/㎡ ※ 건물가격 : (@493,000×121.86㎡ + @638,000×234.49㎡) = 209,681,600 ※ 토지추정단가: {500,000,000(사례거래금액) - 209,681,600(건물가격)} ÷ 210.4㎡(토지면적) = 1,380,000원/㎡							

※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였습니다.

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

다. 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
1종일주	정비된 주택지대	다가구주택	소로한면	1,200,000 ~ 1,400,000	위치, 도로조건 등에 따라 가격격차가 있을수 있습니다

라. 경매 동향

지역 / 기간	대구광역시 북구 2024년 5월 ~ 2025년 4월
---------	------------------------------

구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	22,189,524,370원	13,007,864,576원	58.6	140	37	26.4
-다가구주택	5,028,476,040원	2,972,277,777원	59.1	29	7	24.1
-단독주택	8,171,525,290원	4,659,948,800원	57.0	74	20	27.0

<최근 1년간 해당지역 평균 낙찰가율 (출처: 인포케어)>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 감정평가방법의 적용

“공시지가기준법”은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

나. 비교표준지 선정

(1) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

(2) 표준지 공시지가

【 대구광역시 북구 】

【 공시기준일 : 2025. 01. 01 】

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	서변동 1755-9	208.2	대	주상용	1종일주	소로 한면	세장형 평지	929,700

다. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지 역	용 도 지 역 (산정기간)	지가변동률 (%)	산 정 내 역
대구광역시 북구	주거지역 (25.01.01~25.05.02)	0.263% (1.00263)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.193 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.068 $(1 + 0.00193) * (1 + 0.00068 * 32/31) \approx 1.00263$

라. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	대상토지는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.

마. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 개별요인 비교항목

【본건 1/ 표준지 가】

조 건	항 목	세 항 목	격차율	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등합니다.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등합니다.
	인근 환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	대등합니다.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대등합니다.
누 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 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 거래사례 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) 선정사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
㉞	서변동 1758-1*	대	215.5	1종일주	경매	2025.02.25	1,360,000	

2) 선정의견

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

비교 표준지	가
비교 사례	㉞

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 격차율 산정

【 표준지 기호 가 / 사례 ㉞) 】

비교 표준지 (가)	시점수정한 표준지단가 (a)	공시지가 (2025.01.01) 929,700	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.05.02) 1.00263				산정가격 932,145
	사례기준 표준지단가 (b)	사례단가 1,360,000	사정 보정 -	시점 수정 1.00148	지역 요인 1.00	개별 요인 0.989	산정가격 1,347,031
	보정치	보정치 산정(b/a) 1,347,031 / 932,145 = 1.445					보정치 1.45

- ① 시점수정 (2025.02.25 ~ 2025.05.02., 대구광역시 북구, 주거지역) : 1.00148
- ② 지역요인 : 인근지역에 소재하여 제반 지역요인 대등합니다.(1.00)
- ③ 개별요인 비교(표준지/사례)

항 목	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
비교치	1.00	1.03	1.00	0.96	1.00	1.00	0.989
비교내용	비교표준지는 사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(접면도로 상태)에서 열세합니다.						

(라) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건은 사례가액을 기준으로 산정한 그 밖의 요인 보정치, 당해지역의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교 표준지	가
그 밖의 요인 보정치	1.45

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
	기호	단가(원/㎡)							
1	가	929,700	1.00263	1.000	1.000	1.45	1,351,610	1,350,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	토지가액(원)	비고
1	208.2	1,350,000	281,070,000	
합 계	208.2	-	281,070,000	

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

“거래사례비교법”은 감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

나. 거래사례 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역(이용상황)	거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/m ²)	비고
B	서변동 1742-*	대	210.4	1종일주(주상용)	2023. 07.28	500,000,000(건물포함)	1,380,000	

(2) 거래사례 선정의견

감정평가대상 부동산의 인근지역에 소재하는 사례로서 용도지역, 이용상황과 주위 환경 등 본건과 비교성이 높은 거래 사례 B)를 비교 거래사례로 선정하였습니다.

대 상 토 지	1
비 교 거래사례	B

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.

라. 시점수정

국토교통부장관이 조사.발표한 비교사례가 소재하는 시.군.구의 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하였으며, 기준시점까지 조사.발표되지 않은 기간의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 연장적용하였습니다.

사례 기호	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률(%) (시점수정치)	산 정 내 역
B	대구광역시 북구 주거지역 (23.07.28~25.05.02)	1.350% (1.01350)	2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.003 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.034 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.051 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.030 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.041 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.038 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.888 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.193 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.068 $(1 - 0.00003 * 4/31) * (1 + 0.00034)$ $* (1 + 0.00051) * (1 + 0.00030) *$ $(1 + 0.00041) * (1 + 0.00038) * (1$ $+ 0.00888) * (1 + 0.00193) * (1 +$ $0.00068 * 32/31)$ ≈ 1.01350

마. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 거래사례와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

입련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	B	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성)에서 열세합니다.								

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
	기호	단가(원/㎡)							
1	B	1,380,000	1.00	1.01350	1.000	0.970	1,356,671	1,360,000	

아. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	면 적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	208.2	1,360,000	283,152,000	
합 계	208.2	-	283,152,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

대상토지	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	감정평가액(원)
1	281,070,000	283,152,000	281,070,000
합 계	281,070,000	283,152,000	281,070,000

나. 토지가액의 결정 의견

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액과 유사하며 공시지가기준법에 의한 시산가액이 합리성이 있다고 판단하여 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액의 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 및 현상 등을 종합적으로 고려하여 평가하였습니다.

2. 대상건물 동별·층별 개요

대상 건물	구 분	구조/ 지붕	용 도	면적(㎡)	사용승인일자
2	1층	철근콘크리트조 (철근)콘크리트슬래브지붕 3층	다가구주택	55.33	2003.09.08
			소매점	68.3	
	2~3층		다가구주택	245.02	

3. 재조달원가의 결정

가. 표준단가 결정

(1) 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집【2024년 1월 기준】

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,487,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,196,000	50 (45~55)

(2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상건물	구 분	용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)	비 고
2	1층	소매점	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 슬래브지붕 3층	800,000	
	1~3층	다가구주택		1,200,000	

나. 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비, 난방설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정하였습니다.

대상건물	설 비 내 용	보정단가(원/㎡)	비 고
2) 1~3층	위생 및 급배수, 난방설비, 화재탐지설비 등	표준단가에 포함	

다. 제조달원가의 결정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 제조달원가를 아래와 같이 결정 하였습니다.

대상건물	구 분	용 도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	제조달원가 (원/㎡)	비 고
2	1층	소매점	800,000	-	800,000	
	1~3층	다가구주택	1,200,000	-	1,200,000	

4. 감가수정 및 건물단가 결정

가. 감가수정 방법의 결정

감가수정은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조 달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 경제적내용 연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물단가 결정

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용 승인일	경과 연수	내용 연수	잔존 연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
2	1층	800,000	2003.09.08	21	50	29	464,000	
	1~3층	1,200,000	2003.09.08	21	50	29	696,000	

5. 건물 감정평가액 결정

대상건물	구 분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
2	1층	68.3	464,000	31,691,200	
	1~3층	300.35	696,000	209,043,600	
합계		368.65	-	240,734,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	208.2	1,350,000	281,070,000	
건 물	368.65	-	240,734.800	
합 계			521,804,800	

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 있다고 판단되어 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지, 건물 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	대구광역시 북구 서변동	1755-5	대	제1종 일반주거지역	208.2	208.2	1,350,000	281,070,000	
2	" [도로명주소] 대구광역시 북구 호국로39길 32-6	1755-5 위지상	단독 (다가구) 주택	철근콘크리트조 (철근) 콘크리트 슬래브지붕 3층					
			다가구주택 (1가구)	1층	55.33	300.35	696,000	209,043,600	1,200,000 x 29/50 다가구주택 부분
			근린생활 시설 (소매점)	1층	20.77	68.3	464,000	31,691,200	800,000 x 29/50 소매점부분
			주차장	1층	47.53				실제:소매점
			다가구주택 (4가구)	2층	122.51				
			다가구주택 (4가구)	3층	122.51				
합 계								₩521,804,800.-	
				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 대구광역시 북구 서변동 소재 "서변초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위 일대는 정비된 주택지대로서, 단독주택, 다가구주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 동측 인근 간선도로변에 시내버스 승강장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

세장형의 토지로서, 인접지대와 등고 평탄하며, 다가구 주택 및 소매점 부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 폭 약 8미터의 아스팔트 포장도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(단독주택용지), 소로2류(폭 8m~10m) (접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(서변초등학교 상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제 2구역(전술<군사기지 및 군사시설 보호법>, 택지개발지구(택지개발사업완료)<택지개발촉진법> 입니다.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상입니다.
- 2) 기 타: 해당사항 없습니다.

건물 감정평가 요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트슬래브지붕 지상3층 건물로서,
(사용승인일: 2003.09.08)
외벽: 화강석 및 외장타일 등 마감,
내벽: 벽지 및 타일 등 마감,
바닥: 인조석물갈기, 장판 및 타일 등 마감,
창호: 샷시이중창 입니다.

(2) 이용상태

다가구주택(건물명: 금강하이츠)으로서

1층: 다가구주택(1가구) 및 소매점 2
2층: 다가구주택(4가구: 201호, 202호, 203호, 205호)
3층: 다가구주택(4가구: 301호, 302호, 303호, 305호)
으로 이용중입니다.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

해당사항 없습니다.

(5) 공부와의 차이

1층 중 일부 공부상 용도가 "주차장" 이나 실제 "소매점" 입니다.

건물 감정평가 요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (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: 미상입니다.
- 2) 기 타: 해당사항 없습니다.

위치도



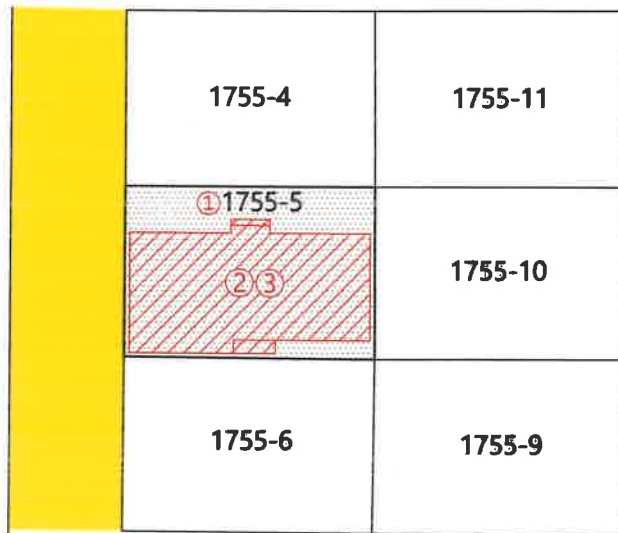
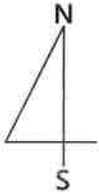
소재지

대구광역시 북구 서변동 1755-5



지적 및 건물개황도

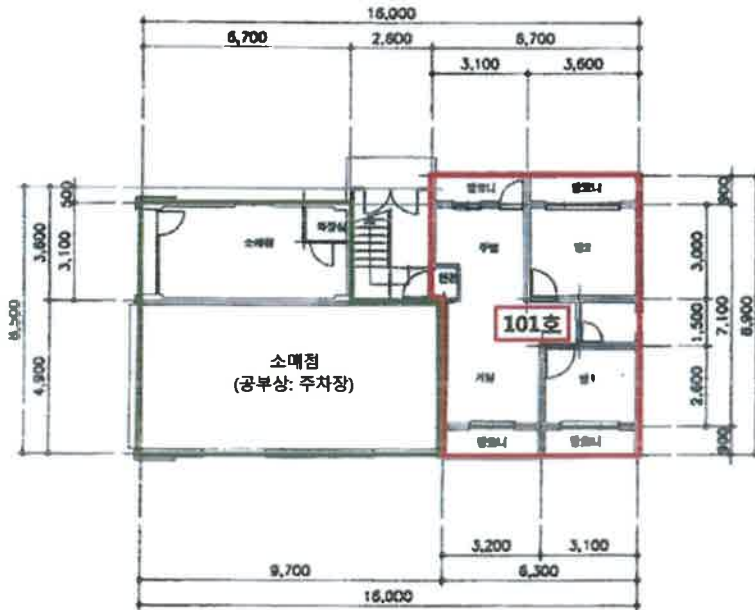
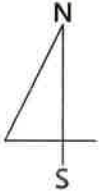
Scale = 1/500



범례		평가대상토지		1층 건물		2층 건물		3층이상 건물
		제시의,부합물,종물		감정평가의 건물		도로		구거, 하천

지적 및 건물개황도

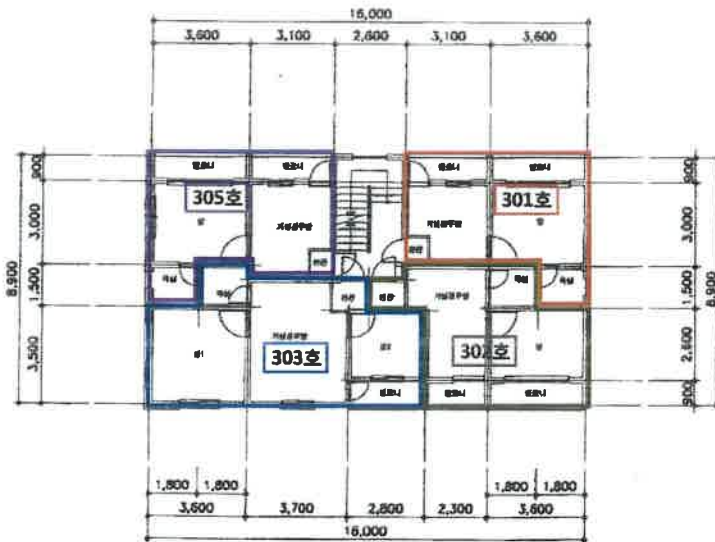
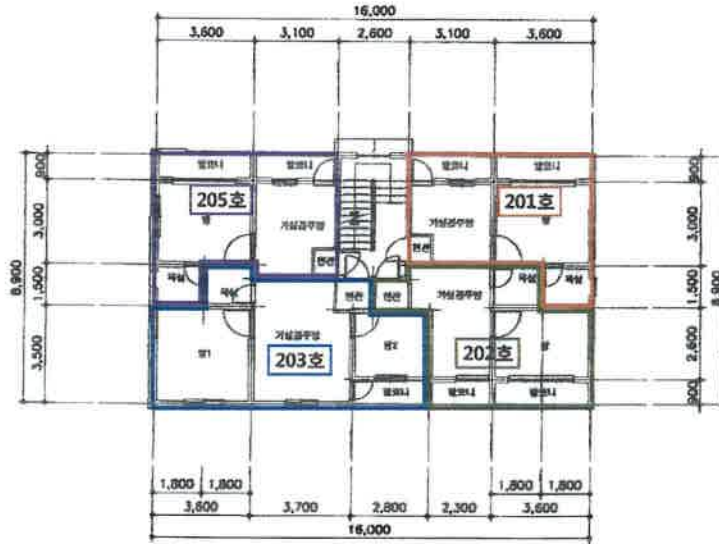
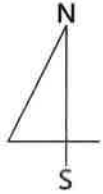
Scale = No scale



(21층)

지적 및 건물개황도

Scale = No Scal



<면적산출근거>
 (2)1~3층: 공부상 면적으로 사정

사 진 용 지



본건 전경(북서측에서 촬영)



본건 전경(남서측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 1층 다가구주택 내부



본건 1층 소매점 내부

사 진 용 지



본건 2층 전경



본건 3층 전경