

감정평가서

APPRAISAL REPORT

	(2025 ¹ 7801)
가	03-2504-2-0014

(가 가 , 가 (改作) (轉載))



()

가

167, 10
: (053)766-8866 FAX : (053)766-8343

() 가

가	가	가
	가	()
	()	가
		()

가	(\734,604,150. -)				
		가	(: 5)		
		가	가		
()	(2025 1 7801)	가	-		
		2025. 07. 18	2025. 07. 18	2025.08.18	

가	公簿()				가	
					가	
		4,899		4,899	-	528,275,000
		153.05		153.05	1,343,000	205,546,150
		(27)		27	29,000	783,000
						\734,604,150. -

가	가	가
		()
	:	가
		()

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

1. 토지

대구광역시 수성구

기호	소재지	면적 (m ²)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (원/m ²)
1	범물동 1100	734	대	자연녹지 개발제한	단독주택, 도로	세로(불)	부정형 완경사	499,600
2	범물동 산 68	4,165	임	자연녹지 개발제한	자연림, 도로	세로(불)	부정형 완경사	2,430

2. 건물

대구광역시 수성구

기호	소재지	용 도	구조/지붕	연면적(m ²)	층 수	사용승인일자
가	범물동1100	단독주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 및 기와지붕	153.05	지상 2층	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대구광역시 수성구 범물동 소재 "진밭골마을" 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 법원경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 7월 18일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 7월 18일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건은 물적 동일성이 인정됨.
- 나. 대상물건 기호 (가) 건물은 건축법상 사용승인을 득하지 않은 건물로서, 일반건축물대장등본은 존재하지 않으나, 2021년 7월 16일 임의경매개시결정등기의 촉탁으로 인하여 건물 등기사항전부증명서는 존재하는바, 경매 진행시 참고 하시기 바람.
- 다. 별첨 “지적 및 건물개황도” 와 같이 대상토지 지상에 제시외건물 기호 (ㄱ)이 소재하여, 개략적으로 실측한 후 관찰감가법을 병용한 원가법으로 감정평가하였으니, 일괄경매 여부를 재확인 하시기 바람.
- 라. 대상물건 기호(2) 지상에 소재하는 활잡목 등은 토지와 일체로 거래되는 관행상 토지에 포함하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 「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.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가방식)

감정평가법인 등은 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

■ 「감정평가에 관한 규칙 제12조」(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조」(기준)

① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가 하는 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.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제14조」(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제15조」(건물의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 건물은 원가법으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 토지의 감정평가

1.1. 공시지가기준법에 의한 산출내역

1.1.1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

1.1.2. 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정하여야 함.

위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

대구광역시 수성구

(공시기준일: 2025. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (m ²)	지 목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)	비 고
A	범물동 1129	238	대	주상기타	자연녹지 개발제한	세로(가)	부정형 완경사	575,900	-
B	범물동 산 61	25,785	임야	자연림	자연녹지 개발제한	맹지	부정형 급경사	2,300	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.3. 시점수정치 산정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 자가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 자가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 자가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 자가변동률을 연장 적용하였음(이하 동일).

대구광역시 수성구 (녹지지역)

적용기간	자가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.07.18	0.661 (1.00661)	대구광역시 수성구 (25.01.01~25.07.18) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.616 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.075 $(1 + 0.00616) * (1 + 0.00075 * 18/30)$ ≒ 1.00661

1.1.4. 지역요인 비교치 산정

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말함.

결 정 의 견	지역요인 비교치
대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.5. 개별요인 비교치 산정

대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 비교표준지와 대상 토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였음.

■ 개별요인 비교항목(주택지대)

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	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
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교항목(임야지대)

개별요인비교		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계
1	A	0.95	1.00	0.96	0.98	0.90	1.00	0.804
2	B	-	1.20	1.12	-	1.00	1.00	1.344

기 호	개별요인 비교 내용
1	대상은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭)에서 열세함.
	대상은 표준지 대비 환경조건(인근환경)에서 열세함.
	대상은 표준지 대비 획지조건(대상은 일부 도로로 이용중임)에서 열세함.
	대상은 표준지 대비 행정적조건(표준지는 집단취락지구)에서 열세함.
2	대상은 표준지 대비 접근조건(임도의 폭)에서 우세함.
	대상은 표준지 대비 자연조건(대상은 일부 도로로 이용중이나, 경사도, 면적에서 우세함)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6. 그 밖의 요인 보정치 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

비교사례 기준 비교표준지 단가와 비교표준지 공시지가 단가의 격차율을 기준으로 하되, 인근지역의 가격 수준, 낙찰가율 수준 등을 검토하여 결정하였음.

비교사례 기준 비교표준지 단가	=	비교사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
비교표준지 공시지가 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치

1.1.6.1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

■ 인근 감정평가 선례 및 거래사례

- 인근 감정평가 선례 및 거래사례 내역

대구광역시 수성구

(출처: 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용상황	용도지역
선례 1	범물동 산 7*	69,113	임	2024.03.12	6,800	2,120	시가 참고	자연림	자연녹지 개발제한
선례 2	범물동 112*	340	대	2021.04.23	815,000	509,500	담보	주상용	자연녹지 개발제한
선례 3	범물동 산 43-*	893	임	2023.12.31	52,000	2,610	시가 참고	자연림	자연녹지 개발제한
사례 1	범물동 93*	330	전	2024.02.06	1,010,000	570,900	실거래	단독주택	자연녹지 개발제한
사례 2	범물동 98*	898	대	2020.09.15	884,000	488,200	실거래	주상용	자연녹지 개발제한
사례 3	범물동 산 24*	8,067	임	2024.09.11	39,000	19,400	실거래	자연림	자연녹지 개발제한

※ 상기 개별공시지가는 선례(사례)의 기준시점(거래시점) 해당연도의 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래사례 배분내역

구분	거래가액(원)	사용 승인일	건물 구조/용도	건물 면적 (㎡)	적용 재조달원가	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	비 고
사례 1	600,000,000	2024.01.16	일반철골구조 단독주택	191.1	1,400,000	40	0	40	-
	산식: {거래가액(원) - (적용재조달원가 × (잔존연수/내용연수)) × 건물면적} / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	$\{600,000,000 - (1,400,000 \times (40 / 40)) \times 191.1\} / 330 \approx @1,010,000$								
사례 2	2,121,264,212	2006.04.24	철근콘크리트 구조 주상용	526.67	3,500,000	50	14	36	-
	산식: {거래가액(원) - (적용재조달원가 × (잔존연수/내용연수)) × 건물면적} / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	$\{2,121,264,212 - (3,500,000 \times (36 / 50)) \times 526.67\} / 898 \approx @884,000$								
사례 3	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	$317,200,000 / 8,067 \approx @39,000$								

■ 인근지역 정상지가 수준 검토

용도지역	토지용도	가격수준(원/㎡)	비 고
자연녹지지역 개발제한구역	단독주택	650,000~700,000	대상토지 인근지역 내 유사토지
자연녹지지역 개발제한구역	임야	5,000~7,000	대상토지 인근지역 내 유사토지

■ 최근 1년간 경매 낙찰가율

(출처: 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총 낙찰가 / 총 감정가) * 100	낙찰률 평균(%) (낙찰가율합계 / 낙찰건수)	낙찰 건수
단독주택	대구광역시 수성구	72.04	68.69	13
임야	대구광역시 수성구	25.82	26.02	2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6.2. 비교선례(사례) 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 비교표준지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근에 위치하는 <사례 1, 선례 1>을(를) 비교선례(사례)로 선정하였음.

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지 목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용 상황	용도 지역	비 고
사례 1	범물동 93*	330	전	2024.02.06	1,010,000	570,900	실 거래	단독 주택	자연녹지 개발제한	소로한면 사다리 완경사
선례 1	범물동 산 7*	69,113	임	2024.03.12	6,800	2,120	시가 참고	자연림	자연녹지 개발제한	맹지 부정형 급경사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6.3. 격차율 검토

■ 비교선례(사례)와 비교

- 시점수정

대구광역시 수성구 (녹지지역) 거래사례(1)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.02.06 ~ 2025.07.18	1.696 (1.01696)	대구광역시 수성구 (24.02.06~25.07.18) (녹지) 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.057 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.052 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.096 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.105 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.106 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.115 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.126 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.070 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.116 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.105 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.085 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.616 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.075 $(1 + 0.00057 * 24/29) * (1 + 0.00052) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.00115) * (1 + 0.00126) * (1 + 0.00070) * (1 + 0.00116) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00616) * (1 + 0.00075 * 18/30)$ ≈ 1.01696

대구광역시 수성구 (녹지지역) 평가선례(1)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.03.12 ~ 2025.07.18	1.629 (1.01629)	대구광역시 수성구 (24.03.12~25.07.18) (녹지) 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.052 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.096 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.105 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.106 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.115 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.126 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.070 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.116 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.105 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.085 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.616 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.075 $(1 + 0.00052 * 20/31) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.00115) * (1 + 0.00126) * (1 + 0.00070) * (1 + 0.00116) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00616) * (1 + 0.00075 * 18/30)$ ≈ 1.01629

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 지역요인 비교

결 정 의 건	지역요인 비교치
비교표준지는 선례(사례)의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

- 개별요인 비교

기 호	비교 (사례) 선례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
A	거래사례 1	0.92	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.828
B	평가선례 1	-	0.70	1.08	-	1.00	1.00	0.756

기 호	개별요인 비교 내용
A	비교표준지는 선례 대비 가로조건(가로의 폭)에서 열세함.
	비교표준지는 선례 대비 행정적조건(표준지는 집단취락지구)에서 열세함.
B	비교표준지는 선례 대비 접근조건(임도의 폭)에서 열세함.
	비교표준지는 선례 대비 자연조건(면적)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 격차율 산정

구 분	기준단가 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
거래사례(1) 기준 비교표준지 단가	1,010,000	1.01696	1.000	0.828	850,463	1.467
기준시점 비교표준지 단가	575,900	1.00661	-	-	579,707	
평가선례(1) 기준 비교표준지 단가	6,800	1.01629	1.000	0.756	5,225	2.257
기준시점 비교표준지 단가	2,300	1.00661	-	-	2,315	

1.1.6.4. 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	적용 보정치	
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함이 타당함.	표준지A	1.46
	표준지B	2.25

1.1.7. 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

기 호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	575,900	1.00661	1.000	0.804	1.46	680,483	680,000
2	2,300	1.00661	1.000	1.344	2.25	7,001	7,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	734	680,000	499,120,000
2	4,165	7,000	29,155,000
합 계	-	-	528,275,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

1.2.1. 개요

“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 말함.

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	사레단가 × 사정보정 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
------------------	---	---

1.2.2. 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 2, 3>을(를) 선정하였음.

대구광역시 수성구

(출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	이용상황	용도지역	비고
사례 2	범물동 98*	898	대	2020.09.15	884,000	488,200	주상용	자연녹지 개발제한	소로한면 부정형 완경사
사례 3	범물동 산 24*	8,067	임	2024.09.11	39,000	19,400	자연림	자연녹지 개발제한	세로(가) 부정형 급경사

1.2.3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정 의견	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.4. 시점수정치

거래사례가 소재하는 대구광역시 수성구 녹지지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 자가변동률은 다음과 같음. 기준시점 당시 해당 월의 자가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 자가변동률을 연장 적용하였음.

대구광역시 수성구 (녹지지역) 거래사례(2)

적용기간	자가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2020.09.15 ~ 2025.07.18	10.072 (1.10072)	대구광역시 수성구 (20.09.15~25.07.18) (녹지) 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.418 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.179 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.353 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.326 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 4.591 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.935 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.366 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.093 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.616 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.075 $(1 + 0.00418 * 16/30) * (1 + 0.00179) * (1 + 0.00353) * (1 + 0.00326) * (1 + 0.04591) * (1 + 0.01935) * (1 + 0.00366) * (1 + 0.01093) * (1 + 0.00616) * (1 + 0.00075 * 18/30)$ ≈ 1.10072

대구광역시 수성구 (녹지지역) 거래사례(3)

적용기간	자가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.09.11 ~ 2025.07.18	1.017 (1.01017)	대구광역시 수성구 (24.09.11~25.07.18) (녹지) 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.070 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.116 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.105 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.085 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.616 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.075 $(1 + 0.00070 * 20/30) * (1 + 0.00116) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00616) * (1 + 0.00075 * 18/30)$ ≈ 1.01017

1.2.5. 지역요인 비교치

결 정 의 건	지역요인 비교치
대상토지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.6. 개별요인 비교치 산정

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
1	2	0.80	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.704
2	3	-	0.18	1.03	-	1.00	1.00	0.185

기 호	개별요인 비교 내용
1	대상은 사례 대비 가로조건(가로의 폭)에서 열세함.
	대상은 사례 대비 획지조건(접면너비, 이용상황 및 대상은 일부 도로로 이용중임.)에서 열세함.
2	대상은 사례 대비 접근조건(교통의 편부)에서 열세함.
	대상은 사례 대비 자연조건(대상은 일부 도로로 이용중이나, 경사도에서 우세함.)에서 우세함.

1.2.7. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

기 호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	884,000	1.000	1.10072	1.000	0.704	685,018	685,000
2	39,000	1.000	1.01017	1.000	0.185	7,288	7,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	734	685,000	502,790,000
2	4,165	7,200	29,988,000
합 계	-	-	532,778,000

1.3. 토지 시산가액 결정

1.3.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	499,120,000	502,790,000
2	29,155,000	29,988,000
합 계	528,275,000	532,778,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

기 호	토지면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	감정평가액(원)
1	734	680,000	499,120,000
2	4,165	7,000	29,155,000
합 계	-	-	528,275,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가

2.1. 원가법에 의한 산출내역

2.1.1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조 . 용재 . 시공정도 . 부대설비 . 현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

2.1.2. 재조달원가

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였음.

재조달원가	=	표준단가 + 부대설비 보정단가
-------	---	------------------

2.1.2.1. 건물 표준단가

< 한국부동산연구원 「건축물 재조달원가 자료집 (2024)」의 표준단가 >

용 도	구 조	급 수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
일반주택	철근콘크리트조 평지붕	5	1,288,000	50
일반주택	철근콘크리트조 평지붕	4	1,515,000	50
표준단가결정 (원/m ²)	상기 용도, 구조, 급수별 표준단가를 참작하되, 대상 건물의 시공의 질 등을 고려하여 결정함	기호(가) 1층, 2층	1,460,000	50

2.1.2.2. 부대설비 내역

보정단가 결정 (원/m ²)	부대설비의 형식, 용량 및 현상 등을 고려하고, 기타 경미한 설비 등을 표준단가에 포함하였음.
-----------------------------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.2.3. 재조달원가 결정

위 건물의 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

기 호	층	용 도	구 조	표준단가 (원/m ²)	부대설비 보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)
가	지상1층, 지상2층	단독주택	철근콘크리트 구조	1,460,000	-	1,460,000

2.1.3. 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바, 대상건물의 경우 건축법상 사용승인을 득하지 않은 건물인바, 건물 등기사항전부증명서상 임의경매개시결정등기의 축락일인 2021년 7월 16일 기준으로 관찰감가법을 병용한 정액법으로 감가수정하였음.

기 호	사용승인일자	기준시점	경과연수	실제 잔존연수 (정액법)	유효 잔존연수 (관찰감가법)	내용연수
가	2021.07.16	2025.07.18	4	46	0	50

2.1.4. 원가법에 의한 시산가액

2.1.4.1. 건물 적용단가

$$\text{결정단가(원/m}^2\text{)} = \text{재조달원가(원/m}^2\text{)} \times \text{잔존연수} / \text{내용연수}$$

기 호	층	용 도	재조달원가 (원/m ²)	잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
가	지상1층, 지상2층	단독주택	1,460,000	46	50	1,343,200	1,343,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.4.2. 원가법에 의한 시산가액

기 호	층	사정면적(m ²)	단 가(원/m ²)	감정평가액(원)
가	지상1층, 지상2층	153.05	1,343,000	205,546,150
소 계		153.05	-	205,546,150

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5 감정평가액 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법(토지) 및 원가법(건물)에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단 됨.

구 분	감정평가액(원)
토지	528,275,000
건물	205,546,150
제시외건물	783,000
합계	734,604,150

가

					(㎡)		가		
							가		
1		1100			734	734	680,000	499,120,000	" "
가	"	1100							가
				2					"
				1	102.07	153.05	1,343,000	205,546,150	1,460,000
				2	50.98				x 46/50
2	"	68			4,165	4,165	7,000	29,155,000	가
									" "
									가
								₩733,821,150	
ㄱ	< >	1100			(27)	27	29,000	783,000	40,000
									x 11/15
									가
								₩734,604,150.-	

(토지) 감정평가요항표

위치 및 부근의 상황	대구광역시 수성구 범물동 소재 "진밭골마을" 남서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 농경지 및 야산 등이 혼재하는 농촌지대로서, 전반적인 주위환경은 보통임.
교통상황	대상물건까지 차량 진출입이 가능한바, 제반 교통상황은 보통임.
형태 및 이용상황	기호(1) 인접지 대비 완만한 경사지인 부정형의 토지로서, 주거용 부지 및 일부 도로로 이용중임. 기호(2) 인접지 대비 완만한 경사지인 부정형의 토지로서, 자연림 및 일부 도로로 이용중임.
인접 도로상태	기호(1) 동측으로 노폭 약 2, 3미터 내외의 포장도로와 접함. 기호(2) 북측으로 노폭 약 2, 3미터 내외의 포장도로와 접함.
토지이용계획관계 및 공법상 제한상태	기호(1) 자연녹지지역, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, <추가기재>(하천)은 건설과{666-2922 2991} 확인임. 기호(2) 자연녹지지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, <추가기재>(하천)은 건설과{666-2922 2991} 확인임.
제시목록외의 물건	-
공부와의 차이	기호(1),(2) 토지 중 일부 현황 "도로" 임.
임대관계 및 기타	(1)임대관계 미상임. (2)기타 없음.

(건물) 감정평가요항표

건물의 구조

기호(가) 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상2층 건물로서,

외벽 : 석재판붙임, 치장벽돌 마감 등.
내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등.
바닥 : 강마루 및 타일 마감 등.
창호 : 목재 및 새시이중창임.

이용상태

지상2층 : 단독주택으로 이용중임.

(후면 "건물이용상태 및 임대상황" 참조)

위생설비, 냉난방설비 및 기타설비

위생 및 급·배수 설비 등이 되어있음.

부합물 및 종물관계

별첨 "지적 및 건물개황도" 와 같이 제시외건물 기호(ㄱ) 이 소재함.

공부와의 차이

공부(귀의뢰목록)상 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕이나 실제 철근콘크리트 구조 철근콘크리트지붕 및 기와지붕임.

임대관계 및 기타

(1)임대관계
미상임.

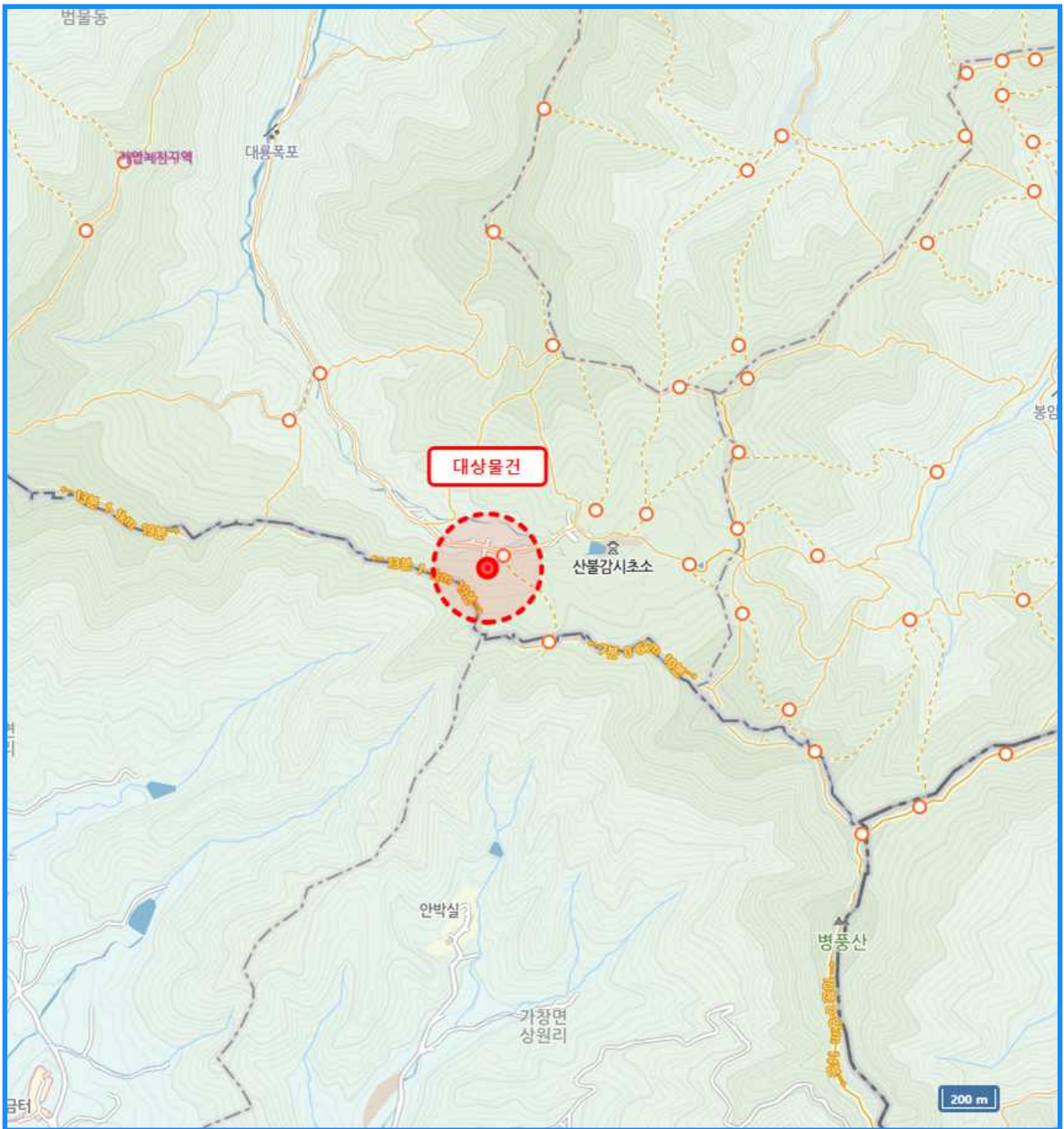
(2)기타
없음.

광역 위치도

기호()



소재지	대구광역시 수성구 범물동 1100번지 외.
-----	-------------------------

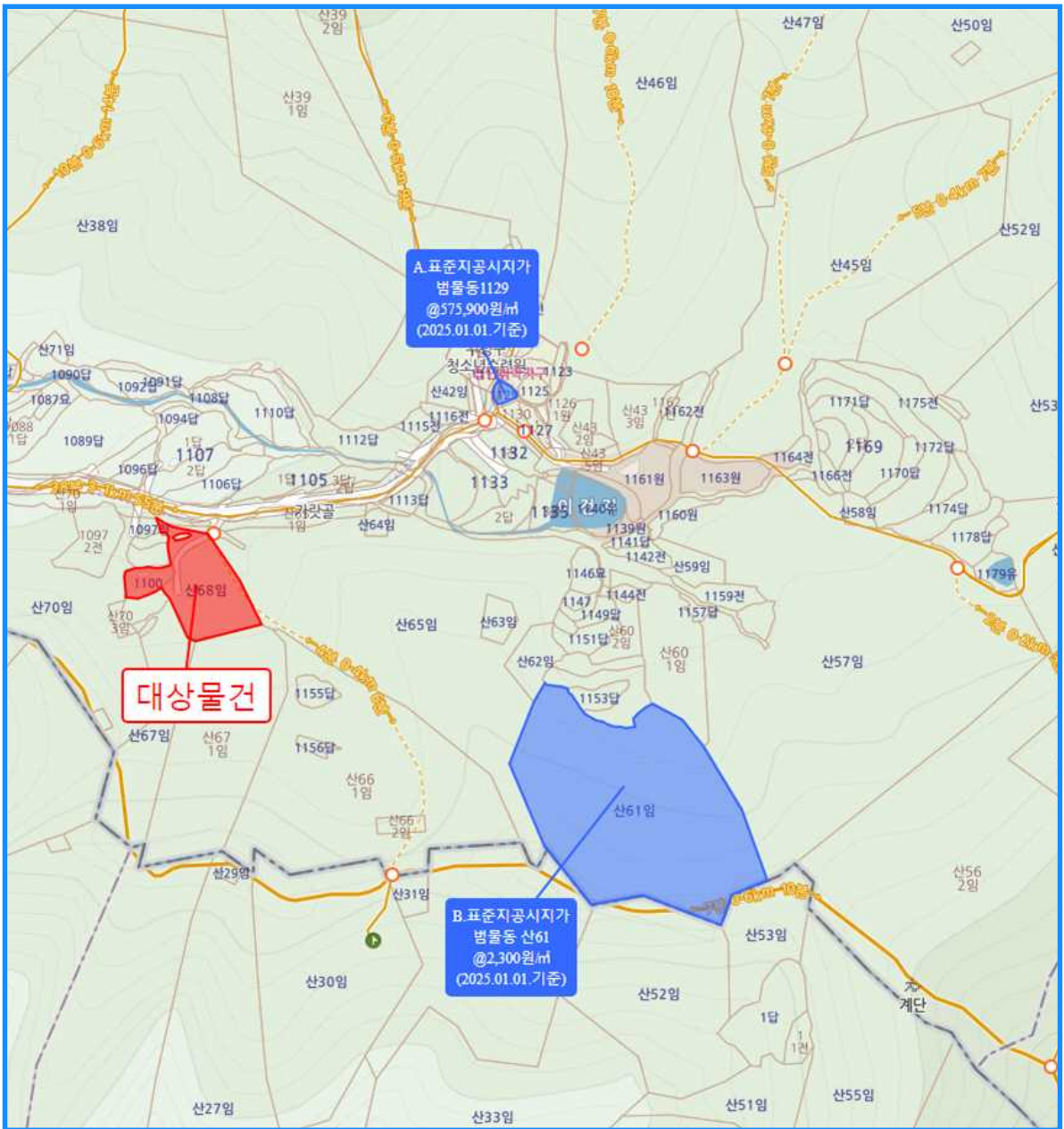


상세 위치도

기호()



소재지	대구광역시 수성구 범물동 1100번지 외.
-----	-------------------------

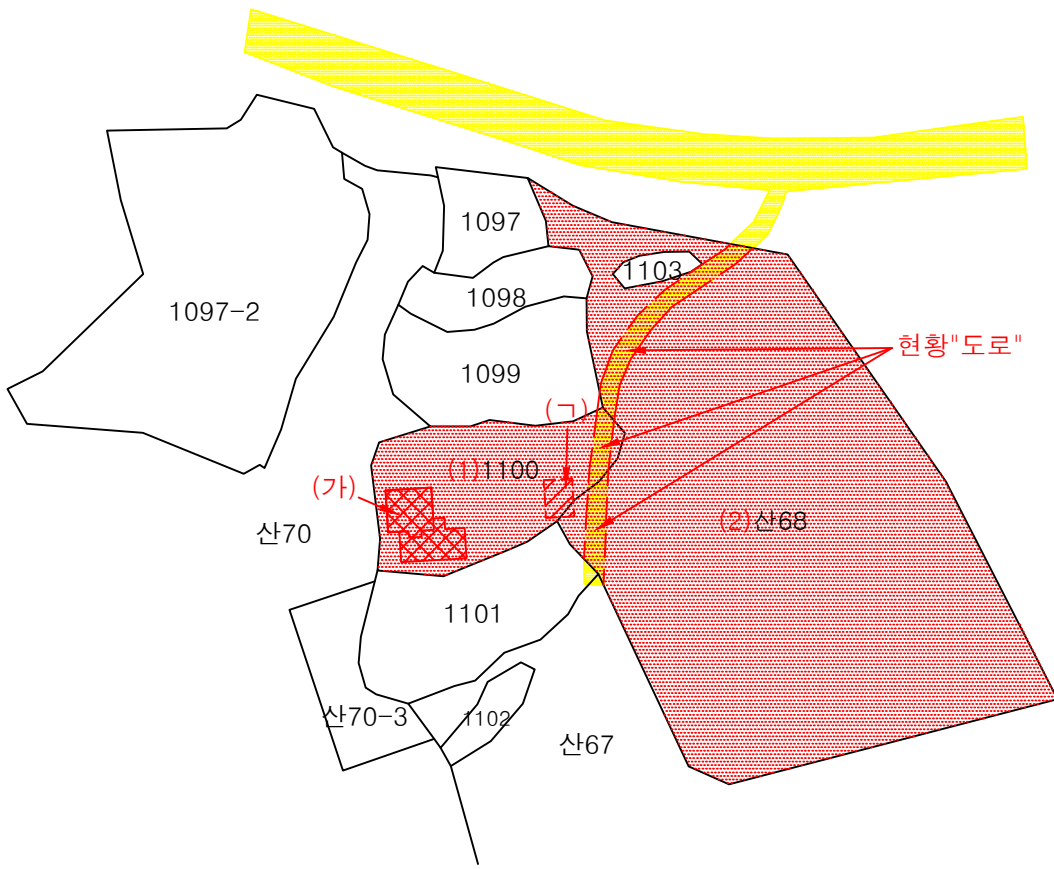


지적 및 건물개황도

기호()



S=1/1200



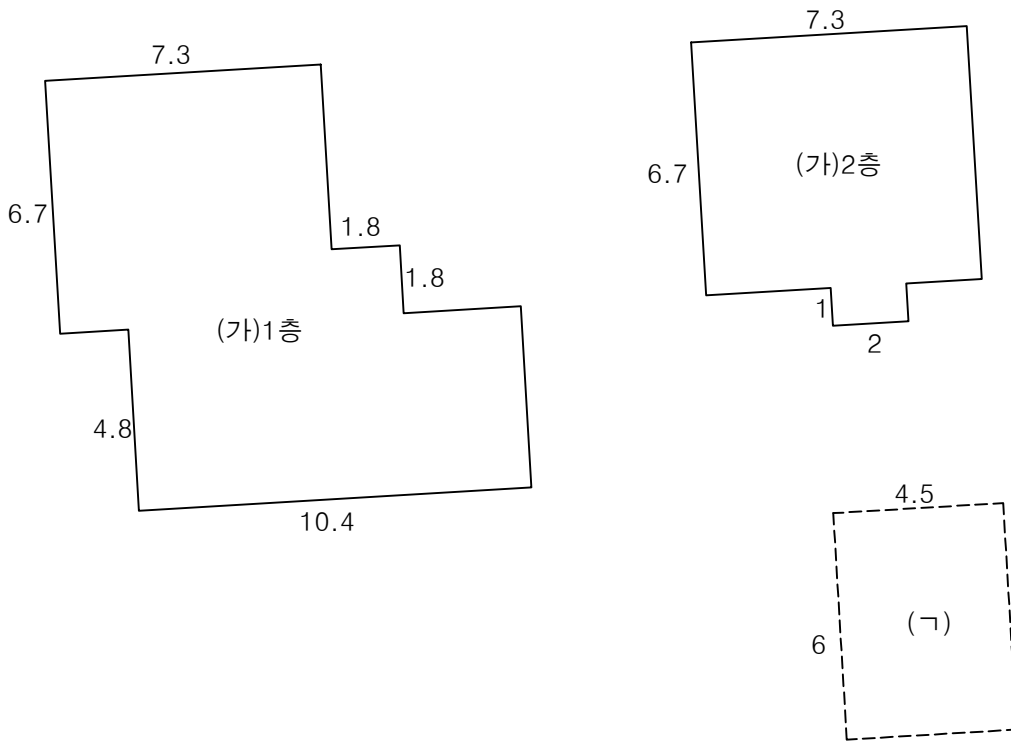
범	례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
		지적경계선	평가건물 1층	제시외건물(평가)
		계획도로선	평가건물 2층	제시외건물(평가외)

지적 및 건물개황도

기호()



S=1/200












[면적산출근거]

(가) 1층 : $(7.3 \times 6.7) + (1.8 \times 1.8) + (10.4 \times 4.8) \approx 102\text{m}^2$
 2층 : $(7.3 \times 6.7) + (2 \times 1) \approx 50.9\text{m}^2$

[제시외건물]

(ㄱ) 강파이프조 강판지붕 단층(참고) : 약 27 m^2

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		지적경계선		평가건물 1층		제시외건물(평가)
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물(평가외)



【 】



【 (1) 】



【 (1) " " 】



【 (2) 】



【 (2) 】



【 (2) " " 】



【 (가) 】



【 (ㄱ) 】