

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	대구지방법원 경매7계 사법보좌관 남기영
건명	권만전 외 1명 소유물건 (2025타경6301)
감정서번호	가람 2225-03-20054

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 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)가람감정평가법인 대구지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:053)719-0251 FAX:053)719-0259

감정평가 총괄표

감정평가액	오억칠천육백오십오만육백육십원정(₩576,550,660.-)
평가의뢰인	대구지방법원 경매7계 사법보좌관 남기영

감정평가내용

구분	소재지 또는 종류	소유자	평가액	비고
1	대구광역시 북구 동천동 880-3 칠곡화성타운 제103동 제12층 제1207호	권만전 외 1명	149,000,000	
2	대구광역시 북구 읍내동 1285-21	권만전	427,550,660	
	이 하	여	백	
합계			₩576,550,660.-	

대구광역시 북구 동천동 880-3
칠곡화성타운 제103동 제12층 제1207호

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

조현필

(인)

(주)가람감정평가법인 대구지사 지사장 권병수

(인)

감정평가액	일억사천구백만원정(₩149,000,000.-)			
의뢰인	대구지방법원 경매7계 사법보좌관 남기영	감정평가목적	경매	
채무자	-	제출처	대구지방법원 경매7계	
소유자 (대상업체명)	권만전 외 1명 (2025타경6301)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.03.28	2025.03.28	2025.03.28

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	149,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩149,000,000

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 권병수	(인)
----------	---	-----

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 북구 동천동 소재 "대구북부초등학교" 남측에 위치하는 부동산(집합건물)으로서 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	대구광역시 북구 동천동 880-3 [도로명주소 : 대구광역시 북구 동천로 6 (동천동)]		
건물명 및 층·호수	칠곡화성타운 제103동 제12층 제1207호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	14,519.4	6,898.65	-1/15
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트조 슬래브지붕	공동주택(아파트)	1995.11.22

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
가	12/1207	아파트	59.99	31.878	91.868	33.472
합계			59.99	31.878	91.868	33.472

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 3월 28일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2025년 3월 28일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

- 가. 구분소유의 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거하여 대지사용권 (대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 지니고 있으며, 일반적인 거래관행상 건물과 대지사용권이 일체로 거래가 이루어지므로 토지와 건물을 구분하여 감정평가 하는 것이 곤란하나, 귀 원 요청에 의거하여 건물과 토지의 가격을 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”상에 기재하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 나. 대상물건의 내부 이용상황은 입주자의 폐문부재 등으로 인해 동류형 아파트의 일반적인 구조, 마감상태 등을 참고하여 감정평가 하였음.
- 다. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 도면, 출입구 표시부분 등으로 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 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

■ 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

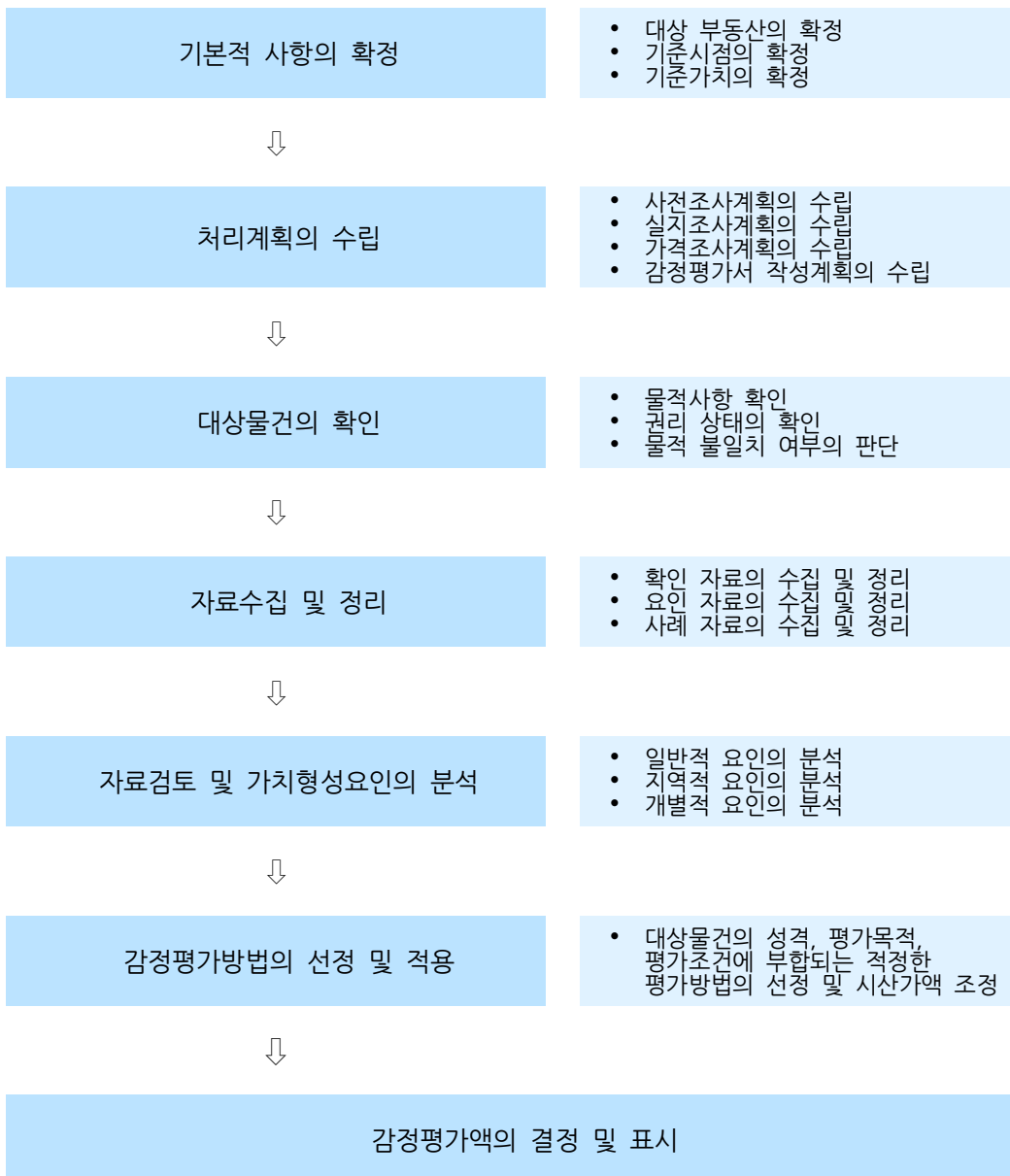
다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 건축물대장상 도면 및 현황 점유사용부분에 의거하여 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수(타입)	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	아파트	중층	2,500,000원 내외	본건과 유사

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	동천동 880-3 칠곡화성타운 000/0/000	아파트	59.99	150,000,000	2,500,000	2023.08.05	1995.11.22
#2	동천동 880-3 칠곡화성타운 000/00/0000	아파트	59.99	155,000,000	2,580,000	2024.07.20	1995.11.22
#3	동천동 880-3 칠곡화성타운 000/0/000	아파트	59.99	150,000,000	2,500,000	2024.10.13	1995.11.22
#4	동천동 880-3 칠곡화성타운 000/00/0000	아파트	59.99	145,000,000	2,420,000	2024.11.26	1995.11.22

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
# ㄱ	동천동 880-3 칠곡화성타운 000/0/000	아파트	59.99	156,000,000	2,600,000	2023.06.23 구매	1995.11.22

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
가	#2

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원)	거래시점 사용승인일
#2	동천동 880-3 칠곡화성타운 000/00/0000	아파트	59.99	33.472	155,000,000	2,580,000	2024.07.20 1995.11.22

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

■ 본건 가 / 사례기호 #2

본건은 구분건물[아파트]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 대구광역시 북구(아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

구분	적용치	비고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	83.8	2024년06월
기준시점 당시 매매가격지수	81.1	2025년02월
시점수정치	0.96778	81.1/83.8

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 가치형성요인 비교항목

■ 상업용 [본건 기호 가 / 비교사례 #2]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물 내부 요인	단지내 주차의 편리성	대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	대등함.	1.00
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	#2	2,580,000	1.000	0.96778	1.000	2,496,872	59.99	149,787,351	149,000,000
합 계							59.99	149,787,351	149,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	건물명 동/층/호수	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
가	칠곡화성타운 103/12/1207	59.99	149,000,000	비준가액
결정된 감정평가액			149,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고	
					공 부	사 정			
1	대구광역시 북구 동천동 [도로명주소] 대구광역시 북구 동천로 6	880-3 칠곡화성타운 103동	아파트 칠곡화성타운 제103동	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층					
					대피소	지층	415.05		
						1층	444.84		
						2~15층	각 431.34		
					부속건물				
					주차장 (에이)	지하	4,385.70		
					주차장 (비이)	지하	1,374.32		
					전기 및 기계실		355.32		
					경비실		9.925		
					경비실		4.885		
					경비실		4.885		
					생활쓰레기 집적장소		30.00		
					공중변소		7.26		
					1	대구광역시 북구	880-3	대	제3종일반 주거지역

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
가	동천동	"		(내) 12층 1207호 철근콘크리트조	59.99	59.99	149,000,000	비준가액
				소유권 1.-----	33.472	33.472		
				대지권	14,519.4			
					토지 · 건물		배분내역	
					토지 :		74,500,000	
					건물 :		74,500,000	
합 계							₩149,000,000	
					이 하		여	백

구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 건물의 구조	4. 이용상태
5. 설비내역	6. 토지의 형상 및 이용상태	7. 인접 도로상태 등	
8. 토지이용계획 및 제한상태	9. 공부와의 차이	10. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)	

1. 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 북구 동천동 소재 "대구북부초등학교" 남측 인근에 위치하며, 부근일대는 대단지 아파트 및 근린생활 시설, 학교 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건 단지까지 차량의 진·출입이 가능하며, 대중교통의 이용 및 간선도로와의 접근성 등 제반 교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층 지상15층 중 제12층 1207호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감

내벽 : 벽지도배 및 타일 등 마감

바닥 : 장판지 깔기 및 타일 등 마감

창호 : 샷시 창호 등 마감

4. 이용상태

가) 아파트로 이용중임.

5. 설비내역

위생 및 급·배수설비, 소방설비, 승강기설비, 난방설비 등 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

가장형에 가까운 토지로서, 인접 필지와 대체로 등고 평탄하며, "주상복합"으로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

본건 남측으로 폭 약 30미터, 서측으로 폭 약 20미터의 포장도로와 접함.

8. 토지 이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(공동주택용지), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(진성유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구기타(택지개발사업완료)<택지개발촉진법>

9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

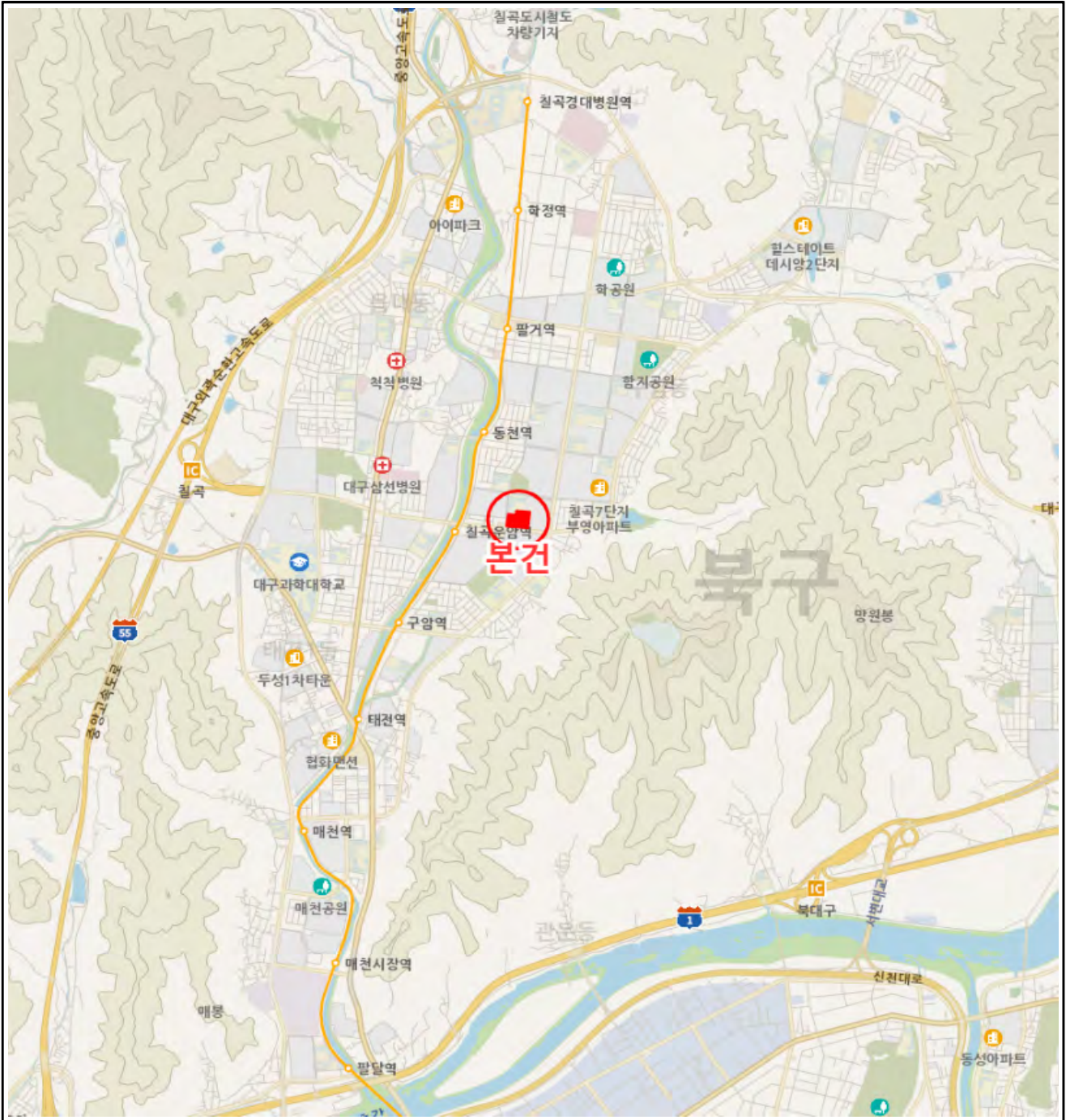
1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타 : 없음.

광역 위치도



소재지 대구광역시 북구 동천동 880-3 칠곡화성타운 제103동 제12층 제1207호



상세 위치도

소재지

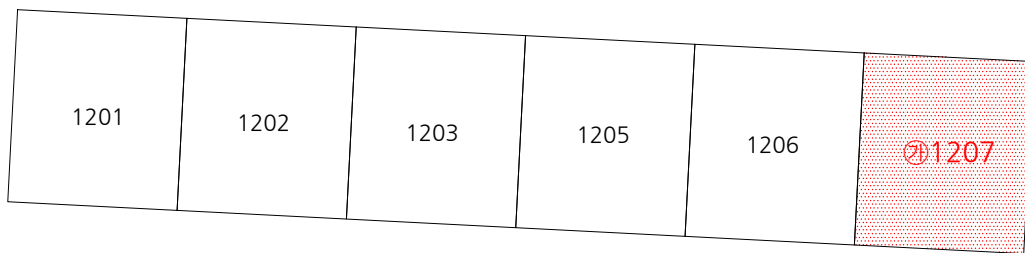
대구광역시 북구 동천동 880-3 칠곡화성타운 제103동 제12층 제1207호



건물개황도 및 임대상황

S = No Scale

호별배치도



< 대구광역시 북구 동천동 880-3 칠곡화성타운 제103동 제12층 제1207호 >

사 진 용 지



본건 아파트전경 촬영



본건 아파트 동 출입구 촬영

사 진 용 지



본건 촬영

대구광역시 북구 읍내동 1285-21

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

조현필

(인)

(주)가람감정평가법인 대구지사 지사장 권병수

(인)

감정평가액	사역이천칠백오십오만육백육십원정(₩427,550,660.-)			
의뢰인	대구지방법원 경매7계 사법보좌관 남기영	감정평가목적	경매	
채무자	-	제출처	대구지방법원 경매7계	
소유자 (대상업체명)	권만전 (2025타경6301)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.04.15	2025.04.15	2025.04.15

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
토지	234.1	토지	234.1	1,330,000	311,353,000	
건물	333.32	건물	333.32	333,000	110,995,560	
제시외건물	(63.7)	제시외건물	63.7	-	5,202,100	
		이	하	여	백	
합계						₩427,550,660

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 권병수	(인)
----------	---	-----

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 북구 읍내동 소재 "읍내동행정복지센터" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)으로서 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

기호	소재지, 지번	공부면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡)
1	대구광역시 북구 읍내동 1285-21	234.1	대	1종일주	주거용	706,000
합계		234.1				

나. 건물

■ 기호 가

소재지	대구광역시 북구 읍내동 1285-21 [도로명 주소 : 대구광역시 북구 관음중앙로33길 3-28 (읍내동)]			
주구조	주용도	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
시멘트벽돌조 스라브지붕	단독주택	234.1	140.02	333.32
건폐율(%)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
59.81	142.83	-/3층	1994.11.17	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 4월 15일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 2025년 4월 15일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 참고사항

가. 본건의 위치, 지번, 면적, 수량 등의 표시는 귀 제시목록에 의하였으니 경매 입찰시 재확인하시기 바람.

나. 본건 토지 지상에 별첨 “지적 및 건물개황도”와 같이 제시외 건물(㉠~㉡)이 소재하는 바, 현장조사시 개략적인 실측사정 하였으며, 구조 및 규모, 이용상황, 관리상태 등을 고려하여 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 “관찰감가법”을 병용하였으니 경매 진행시 소유관계 및 일괄경매 진행 여부를 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 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

■ 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 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.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

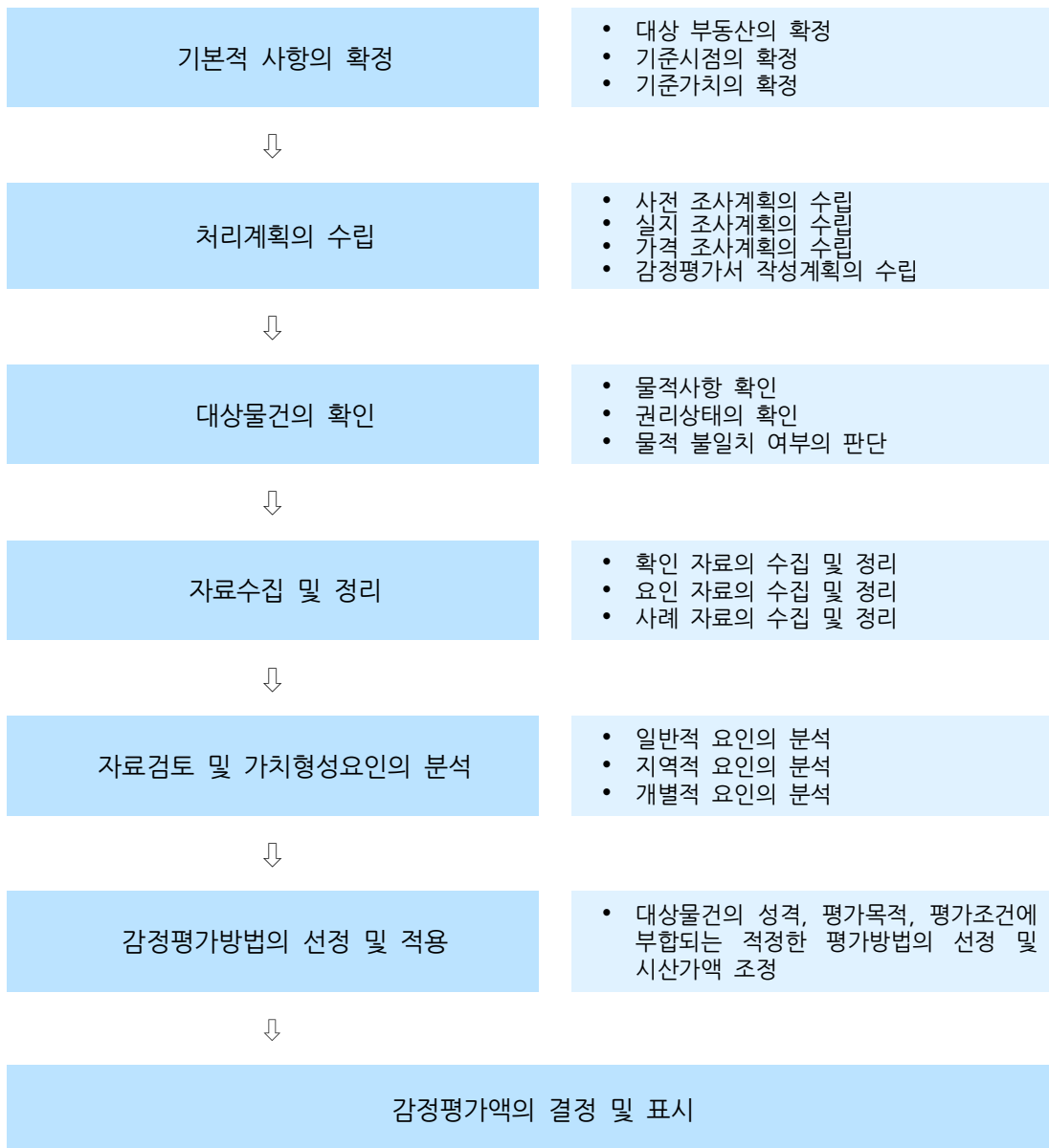
다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건의 토지는 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 2) 본건의 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였음.
- 3) 제시외건물은 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 관리상태 등을 종합 고려하여 “원가법”으로 감정평가하되, 감가수정은 장래사용가능년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격 수준(원/㎡)	비고
1종일주	주거용	세로(가)	1,300,000원 내외	본건과 유사

2. 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	관음동 0000-00	대	137	1종일주 단독주택	부정형 세각(가)	2024.03.23	230,000,000	1,306,000
			180.12			1993.07.22		641,500
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요: 철근콘크리트구조(사용승인일: 1993.07.22), 면적: 180.12㎡ ■ 토지 추정단가: $[(230,000,000\text{원} - (850,000\text{원}/\text{㎡} \times 15/45 \times 180.12\text{㎡})) / 137\text{㎡}] \approx 1,306,000\text{원}/\text{㎡}$							
#2	관음동 0000-0	대	190	1종일주 주상용	사다리 소로한면	2024.07.02	360,000,000	1,394,000
			316.53			1994.02.26		949,700
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요: 벽돌구조(사용승인일: 1994.02.26), 면적: 316.53㎡ ■ 토지 추정단가: $[(360,000,000\text{원} - (900,000\text{원}/\text{㎡} \times 15/45 \times 316.53\text{㎡})) / 190\text{㎡}] \approx 1,394,000\text{원}/\text{㎡}$							

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	관음동 000	대	454.1	1종일주 단독주택	소로 한면	1,360,000	2025.03.14	경매	-
#ㄴ	관음동 0000-00	대	221.1	1종일주 단독주택	소로 한면	1,300,000	2023.10.13	경매	727,200
#ㄷ	관음동 0000	대	229.6	1종일주 단독주택	세각(가)	1,280,000	2024.08.09	경매	689,900

4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처: 인포케어)

대구광역시 북구 2024.03 ~ 2025.02						
용도 구분	낙찰가			낙찰건		
	총감평가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	20,329,118,710	12,314,449,346	60.6	133	35	26.3

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2025년 1월 1일)

비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	표준지 공시지가 (원/㎡)
A	읍내동 1300-3	207.9	대	단독주택	1종일주	세로(가)	세장형 평지	735,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
A	대구광역시 북구 (2025.01.01.~2025.04.15)	주거지역	0.238% (1.00238)	대구광역시 북구 (25.01.01~25.04.15) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.125 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.069 (1 + 0.00125) * (1 + 0.00069 * 46/28) ≒ 1.00238

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

■ 주택지대 [본건 기호 1 / 표준지 A]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	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	대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	#ㄷ

■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사하고, 기준시점으로부터 3년이내에 감정평가된 사례임.

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄷ	관음동 0000	대	229.6	1종일주 단독주택	세각 (가)	1,280,000	2024.08.09	경매	689,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준 표준지 가액과 기준시점 표준지 가액의 격차율 산정

■ 비교사례 #ㄷ / 비교표준지 A

비교사례	구분	사례단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가(원/㎡)					
#ㄷ	① 사례기준 표준지 가액	1,280,000	1.00635	1.000	1.037	1,335,789	1.812
A	② 기준시점 표준지 가액	735,300	1.00238	-	-	737,050	

비교사례 기준 표준지 가액 산출근거	시점수정	대구광역시 북구(2024.08.09 ~ 2025.04.15) 주거지역 지가변동률 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(상가와와의 접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(접면도로상태 등)에서 열세함.						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		1.00	1.08	1.00	0.96	1.00	1.00	1.037

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	1.81

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액(원/㎡)} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	735,300	1.00238	1.000	1.000	1.81	1,334,061	1,330,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 용도지역이 동일하고, 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있으며, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1	#1

■ 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례이고, 기준시점으로부터 3년 이내에 거래된 사례이며, 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례임.

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	관음동 0000-00	대	137	1종일주 단독주택	부정형 세각(가)	2024.03.23	230,000,000	1,306,000
			180.12			1993.07.22		641,500
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요: 철근콘크리트구조(사용승인일: 1993.07.22), 면적: 180.12㎡ ■ 토지 추정단가: $[(230,000,000\text{원} - (850,000\text{원}/\text{㎡} \times 15/45 \times 180.12\text{㎡})) / 137\text{㎡}] \approx 1,306,000\text{원}/\text{㎡}$							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 사례	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
#1	대구광역시 북구 (2024.03.23.~2025.04.15)	주거지역	1.020% (1.01020)	대구광역시 북구 (24.03.23~25.04.15) (주거) 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.035 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.064 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.105 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.070 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.111 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.086 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.082 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.079 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.085 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.085 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.125 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.069 $(1 + 0.00035 * 9/31) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00070) * (1 + 0.00111) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00079) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00125) * (1 + 0.00069 * 46/28)$ ≈ 1.01020

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [본건 기호 1 / 비교사례 #1]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	본건은 비교사례 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	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	0.95	본건은 비교사례 대비 획지조건(접면도로상태 등)에서 열세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			1.045	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액(원/㎡)} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

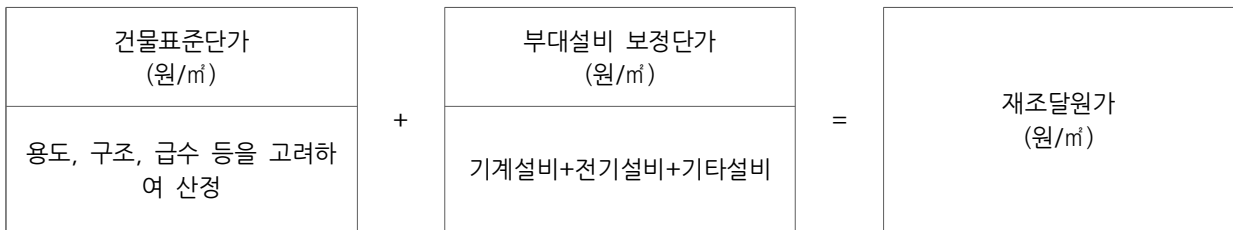
기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#1	1,306,000	1.000	1.01020	1.000	1.045	1,378,691	1,370,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가의 결정

가. 재조달원가 산정방법



나. 표준단가

(출처: 건물신축단가표, 한국부동산원, 2024년 7월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,569,000	45(40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가의 결정

1) 건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가를 결정하였음.

기호	구분	용도	구조	표준단가(원/㎡)
가	1~3층	다가구주택	시멘트벽돌조	1,000,000

2) 부대설비 보정단가 결정

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

기호	구분	용도	부대설비 보정단가(원/㎡)	비고
가	1~3층	다가구주택	표준단가에 포함	위생 및 급·배수설비 난방설비 등

3) 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	구분	용도	표준단가(원/㎡)	부대설비 보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
가	1~3층	다가구주택	1,000,000	표준단가에 포함	1,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 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, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였음.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
가	1~3층	1,000,000	45	30	30	15/45	333,333	333,000

3. 건물가액의 결정

기호	구분	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
가	1~3층	다가구주택	333.32	333.32	333,000	110,995,560
합계			333.32	333.32		110,995,560

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	사정면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	234.1	1,330,000	1,370,000	1,330,000	311,353,000
합계	234.1				311,353,000

나. 건물

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하되, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	구분	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
가	1~3층	다가구주택	333.32	333.32	333,000	110,995,560
합계			333.32	333.32		110,995,560

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	311,353,000	공시지가기준법
건물	110,995,560	원가법
(제시외건물)	5,202,100	원가법
합계	427,550,660	

토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1 가	대구광역시 북구 읍내동	1285-21	대	제1종일반 주거지역	234.1	234.1	1,330,000	311,353,000	
	" [도로명주소] 대구광역시 북구 관음중앙로 33길 3-28	위지상	단독주택	시멘트벽돌조 슬래브지붕 3층					실제 : 슬래브 위 강판지붕
			(2가구)	1층	113.83	333.32	333,000	110,995,560	1,000,000 x 15/45
			(2가구)	2층	113.83				
		(1가구)	3층	105.66					
소 계							422,348,560		
ㄱ	(제시외건물) 대구광역시 북구 읍내동	1285-21 지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(7.5)	7.5	75,000	562,500	150,000 X 5/10
ㄴ	"	"	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(16)	16	100,000	1,600,000	300,000 X 10/30
ㄷ	"	"	발코니 (다용도실)	기존벽체이용 슬래브지붕 단층	(15.5)	15.5	83,000	1,286,500	250,000 X 10/30
ㄹ	"	"	발코니 (다용도실)	기존벽체이용 슬래브지붕 단층	(15.7)	15.7	83,000	1,303,100	250,000 X 10/30
ㅁ	"	"	창고	각파이프조 강판지붕 단층	(9)	9	50,000	450,000	150,000 X 5/15

토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	소 계							5,202,100	
합 계								₩427,550,660	
				이 하	여 백				

토지 입지분석 및 개별요인 분석표

소 재 지	대구광역시 북구 읍내동 1285-21
지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	본건은 대구광역시 북구 읍내동 소재 “읍내동행정복지센터” 북서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.
교 통 상 황	본건까지 차량의 접근이 가능하며, 제반교통사정 보통시됨.
형 상 , 지 세 및 이 용 상 황	세정형에 가까운 토지로서 인접지와 대체로 등고 평탄하며, “주거용”으로 이용중임.
접 면 도 로 상 황	본건 서측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 접함.
토지이용계획 및 공법상제한사항	도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(단독주택용지), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 택지개발지구기타(택지개발사업완료)<택지개발촉진법>
제 시 외 물 건	본건 토지 지상에 별첨 “지적 및 건물개황도”와 같이 제시외 건물 ㉠~㉡이 소재함.
공부와의 차이 및 기 타	없음.

건물 개별요인 분석표

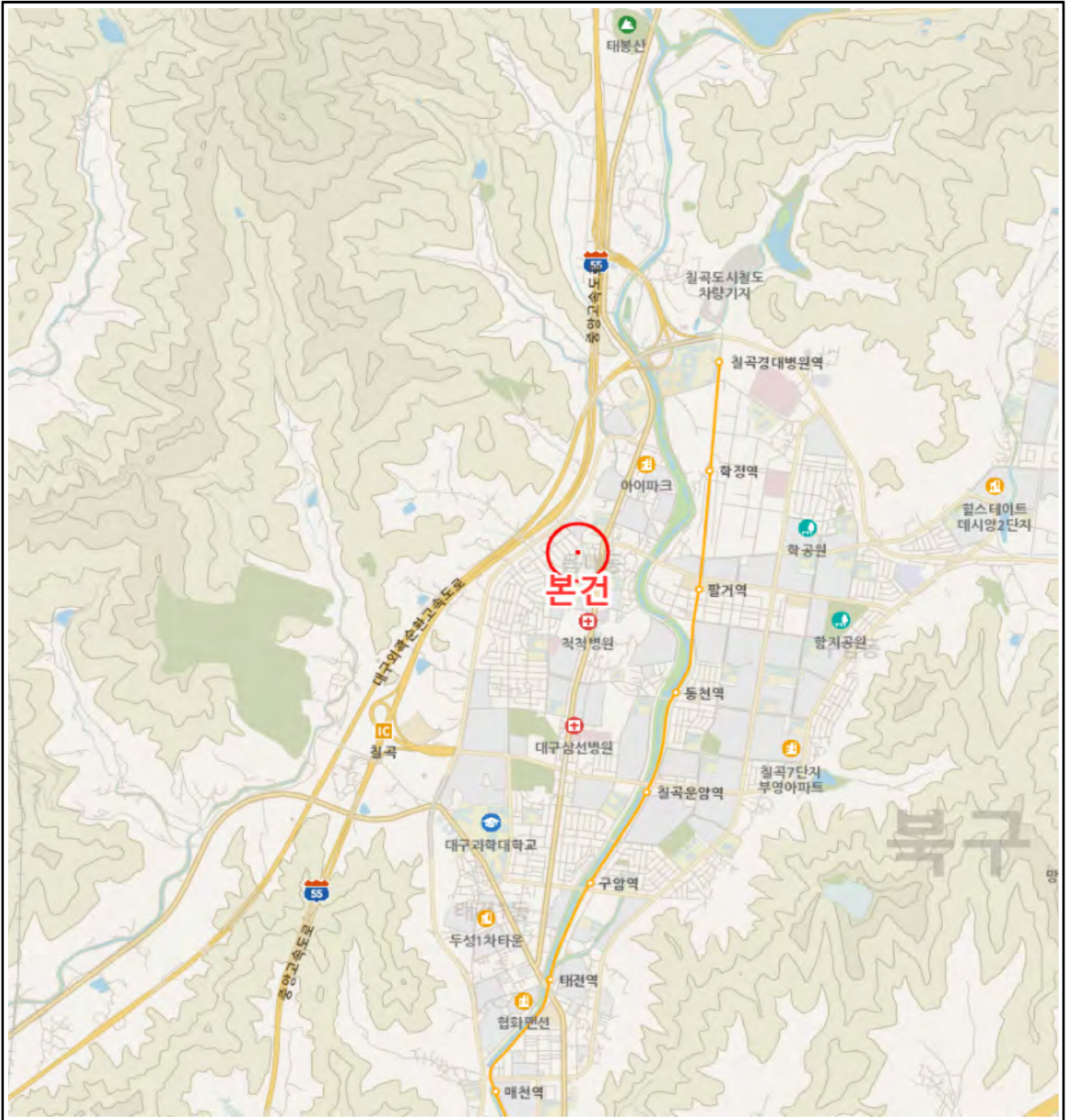
<p>건물의 구조 및 마감재 등</p>	<p>가)시멘트벽돌조 슬래브 위 강판지붕 3층건으로서, (사용승인일 : 1994.11.17.) 외 벽 : 외장타일 및 징크 등 마감. 내 벽 : 벽지도배 및 타일 등 마감. 바 닥 : 장판지 및 타일 등 마감. 창 호 : 샷시 창호임.</p>		
<p>이 용 상 황</p>	<p>가) 다가구주택으로 이용중임.</p>		
<p>관 리 상 태</p>	<p>① 양호 ② 보통 ③ 불량</p>	<p>사 용 승 인 일</p>	<p>1994.11.17</p>
<p>부대설비 등</p>	<p>위생 및 급·배수설비 되어 있으며, 도시가스보일러에 의한 난방설비 되어 있음.</p>		
<p>부합물 및 종 물과의 관계</p>	<p>—</p>		
<p>공부와의 차이 및 기 타</p>	<p>1) 공부와의 차이 : 공부상 구조 “시멘트벽돌조 슬래브지붕”이나 실제 “슬래브 위 강판지붕”임. 2) 기 타 : 없 음.</p>		

광역 위치도



소재지

대구광역시 북구 읍내동 1285-21



상세 위치도

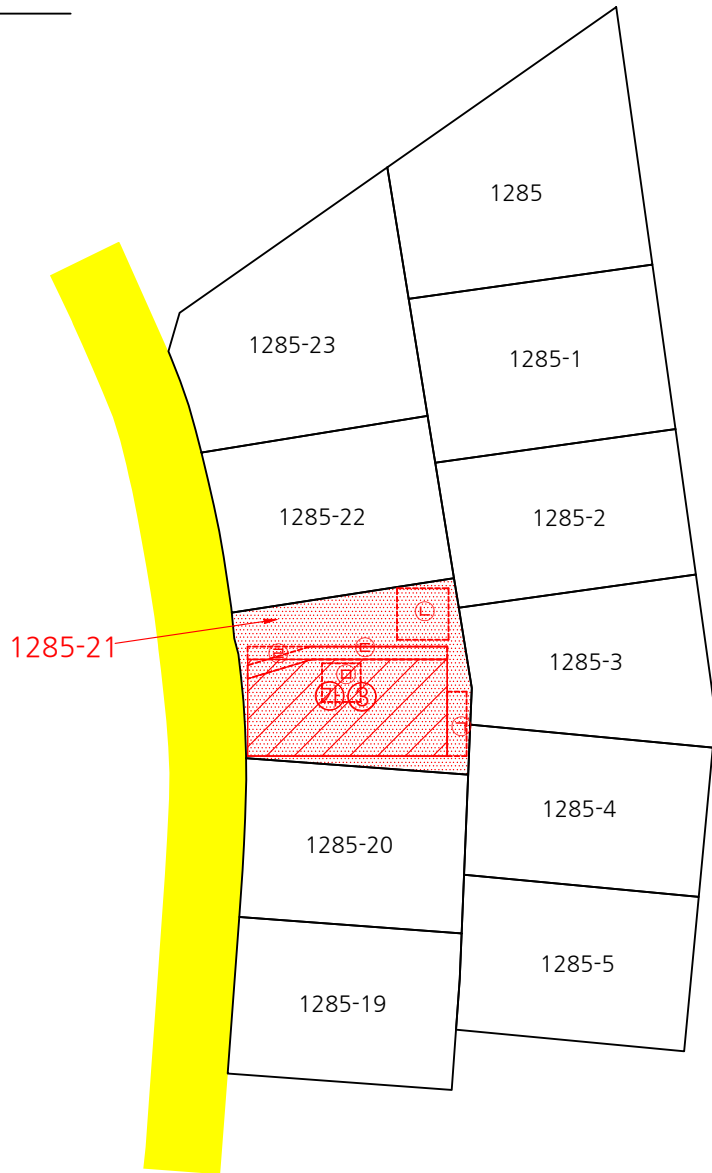
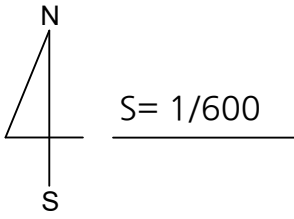


소재지

대구광역시 북구 읍내동 1285-21

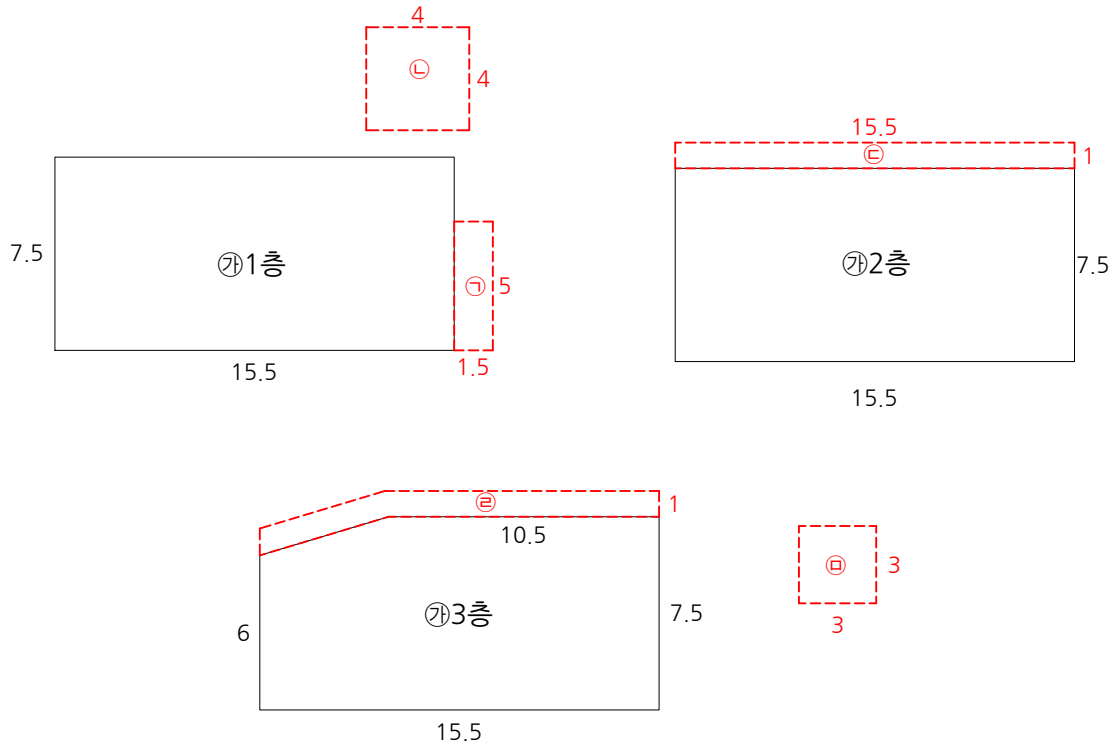
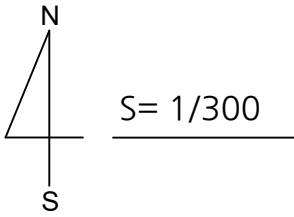


지적 및 건물 개황도



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
		도시계획선		평가건물 2층		평가제외건물(미등기)

지적 및 건물개황도



<면적산출근거(단위㎡)>

㉑: 공부상 면적으로 사정.

<제시 외 건물(단위:㎡)>

- ㉓ 경량철골조 판넬지붕 단층(창고) - 약 7.5
- ㉒ 판넬조 판넬지붕 단층(창고) - 약 16
- ㉔ 기존벽체이용 슬래브지붕 ㉑2층소재 단층(발코니(다용도실)) - 약 15.5
- ㉕ 기존벽체이용 슬래브지붕 ㉑3층소재 단층(발코니(다용도실)) - 약 15.7
- ㉖ 각파이프조 강판지붕 ㉑옥상소재 단층(창고) - 약 9

사 진 용 지



본건 전경 촬영



본건 전경 촬영

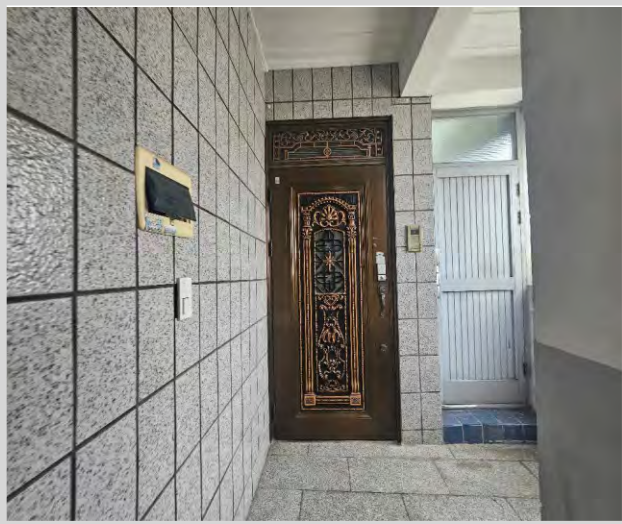


본건 기호 가) 1층 촬영



본건 기호 가) 2층 촬영

사 진 용 지



본건 기호 가) 3층 촬영



본건 강판지붕 보수부분 촬영



본건 제시외 건물 ㉠) 촬영



본건 제시외 건물 ㉡) 촬영

사 진 용 지



본건 제시외 건물 ㉔,㉕) 촬영



본건 제시외 건물 ㉖) 촬영