

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 대구지방법원(경매 8계)
사법보좌관 김 병 대
건명 : 주식회사 제이 에이 씨 소유물
(2025타경 8290)
감정평가서 번호 : 하나 250611-10-059



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)

(토지) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 대구경북지사
 지사장 심진수 (인) 감정평가사 심진수 (인)

감정평가사 심진수 (인)

감정평가액	구억칠천삼백사십이만오천원정 (₩973,425,000.-)					
의뢰인	대구지방법원(경매 8계) 사법보좌관 김병대		감정평가 목적	경매		
제출처	경매 8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 제이 에이 씨 (2025타경 8290)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
채무자	-		2025. 06. 25	2025. 06. 25	2025. 06. 26	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종·별	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	토지	607.8	토지	607.8	-	973,425,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩973,425,000.-

심사확인
 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
 심사자 감정평가사 이경기 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 북구 대현동 소재 '경북대학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대구 지방법원(8계)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 6월 25일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 25일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

- 본 감정평가는 경매 목적의 감정평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- 본건 기준시점 현재 일련번호 1~3)과 접하는 폭 약 2미터 내외의 보도블럭 진입도로(지번: 대현동 168-9번지, 지목: 도로, 소유자: 한원복)는 토지 등기사항전부증명서상 감정평가대상의 지분(주식회사제이에이씨)이 없는 개인사도로 확인되는 바, 추후 경매 진행시 이점 유의하시기 바람.

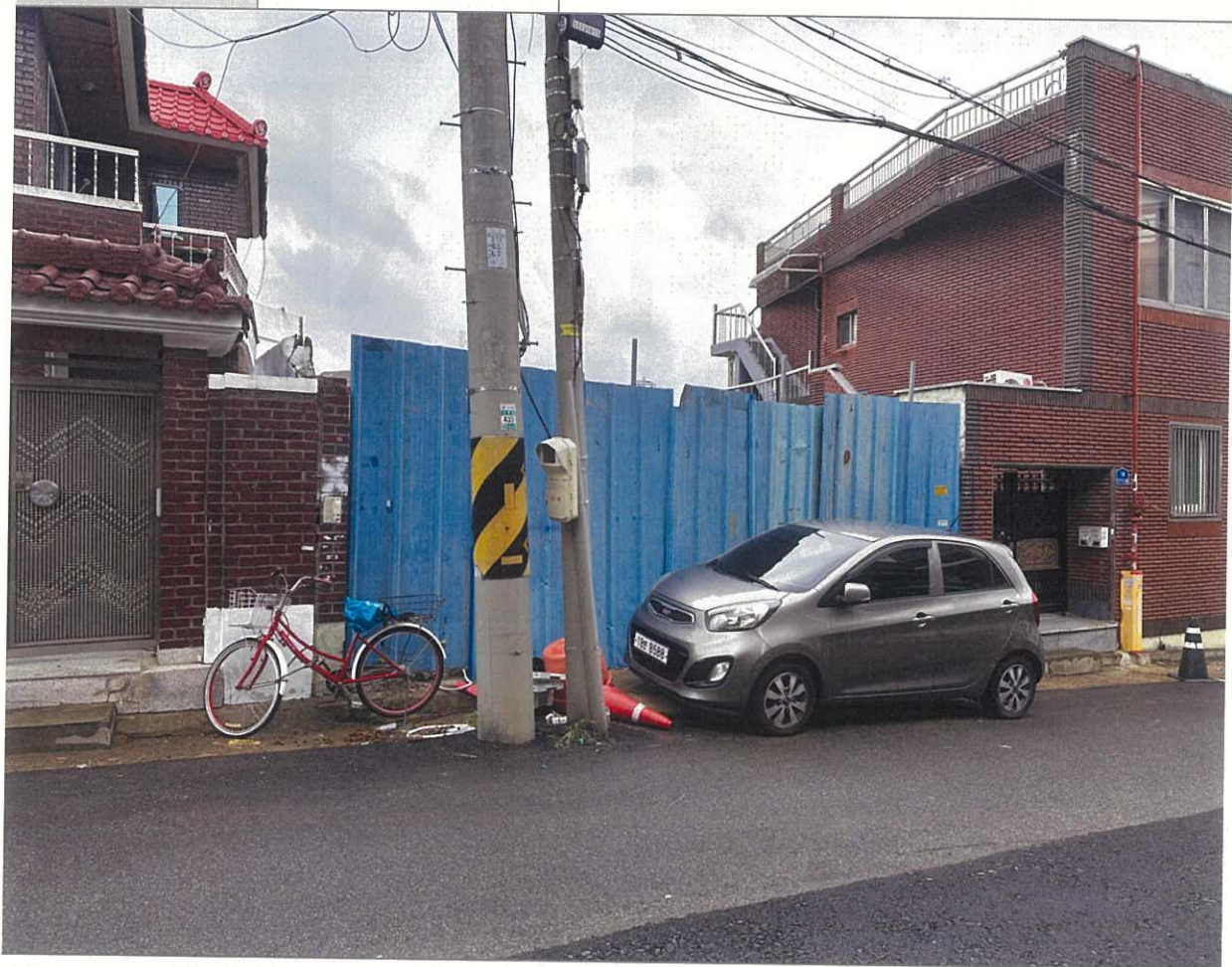
(토지) 감정평가명세표

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 북구 대현동	168-6	대	제2종 일반주거지역	161.7	161.7	1,330,000	215,061,000	
2	"	168-7	대	제2종 일반주거지역	170.6	170.6	1,330,000	226,898,000	
3	"	168-8	대	제2종 일반주거지역	141.2	141.2	1,310,000	184,972,000	
4	"	168-15	대	제2종 일반주거지역	134.3	134.3	2,580,000	346,494,000	
합 계								₩973,425,000.-	
					이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	대구광역시 북구 대현동 168-6 외 3필지	
토 지	용도지역	제2종일반주거지역
	이용상황	주거나지
	지 목	대
	면 적	607.8 m ²



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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	북구 대현동 168-6	161.7	대	주거나지	2종일주	세로(불)	사다리 완경사지	588,100
2	북구 대현동 168-7	170.6	대	주거나지	2종일주	세로(불)	사다리 완경사지	588,100
3	북구 대현동 168-8	141.2	대	주거나지	2종일주	세로(불)	사다리 완경사지	588,100
4	북구 대현동 168-15	134.3	대	주거나지	2종일주	소로한면	사다리 완경사지	1,047,000

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

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 ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m ²)	비고
A	북구 대현동 182-19	132	대	단독주택	2종일주	세로(불)	세장형 완경사지	612,700	-
B	북구 대현동 176-16	131.9	대	단독주택	2종일주	소로한면	정방형 완경사지	1,069,000	-

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,B 주거지역	0.417	대구광역시 북구 (25.01.01~25.06.25) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.355 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.076 $(1 + 0.00355) * (1 + 0.00076 * 25/31) \approx 1.00417$

※ 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, 2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	비교표준지 대비 계통 및 연속성 등에서 다소 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	비교표준지와 대체로 유사함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	비교표준지와 대체로 유사함.
	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	1.00	비교표준지와 대체로 유사함.
		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	비교표준지와 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	비교표준지와 대체로 유사함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호3 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	비교표준지 대비 계통 및 연속성 등에서 다소 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	비교표준지와 대체로 유사함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	비교표준지와 대체로 유사함.
	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	비교표준지 대비 접면너비 등에서 다소 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	비교표준지와 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	비교표준지와 대체로 유사함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.931	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호4 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	비교표준지와 대체로 유사함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	비교표준지와 대체로 유사함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	비교표준지와 대체로 유사함.
	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	0.99	비교표준지 대비 형상 등에서 다소 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	비교표준지와 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	비교표준지와 대체로 유사함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.990	-

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
본건 부근	기존 주택지대	세로(불)	1,300,000 선 내외	일련번호 1~3)
	정비된 주택지대	소로변	2,500,000 선 내외	일련번호 4)

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

일련번호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	북구 대현동 ○○○	161.7	2종일주	대 주거나지	2023.06.22	지적 재조사	1,280,000 (평균)	-
(2)	북구 대현동 ○○○	170.6	2종일주	대 주거나지	2023.06.22	지적 재조사	1,275,000 (평균)	-
(3)	북구 대현동 ○○○	134.3	2종일주	대 주거나지	2023.06.22	지적 재조사	2,485,000 (평균)	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	북구 대현동 ○○○	152.4	2종일주	대 단독주택	2025.03.19	담보	2,400,000	-
(2)	북구 대현동 ○○○	176.3	2종일주	대 단독주택	2025.02.28	일반거래	2,660,000	-
(3)	북구 대현동 ○○○	84	2종일주	대 단독주택	2024.04.25	법원경매	1,570,000	대현동 ○○○번지 포함 일괄평가
(4)	북구 대현동 ○○○	681	2종일주	대 단독주택	2023.12.29	법원경매	2,410,000	일부 현황 '도로' 감안, 지분평가

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	북구 대현동 ○○○- ○○	2종일주 대/주상용	550,000,000원 (@ 2,920,000원/m ²)	2024.04.29 2009.02.26	140m ² 192.28m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트조 및 벽돌조 (철근콘크리트지붕 3층 단독주택) 건물단가 : 1,100,000원/m ² X 30년/45년 ≃ 733,000원/m ² 건물가격 : 733,000원/m ² X 192.28m ² ≃ 140,941,240원 2) 토지가격 : (550,000,000원 - 140,941,240원) / 140m ² ≃ 2,920,000원/m ²				
#2	북구 대현동 ○○○- ○○	2종일주 대/단독주택	465,000,000원 (@ 1,640,000원/m ²)	2025.03.16 2013.10.28	134.2m ² 242.08m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트구조 슬라브지붕 3층 다중주택 건물단가 : 1,300,000원/m ² X 39년/50년 ≃ 1,010,000원/m ² 건물가격 : 1,010,000원/m ² X 242.08m ² ≃ 244,500,800원 2) 토지가격 : (465,000,000원 - 244,500,800원) / 134.2m ² ≃ 1,640,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	대구 북구 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	8,838,192,950	5,280,208,290	59.7	63	11	17.5
대지	6,154,998,000	4,007,730,000	65.1	12	4	33.3

(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 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	1,570,000	1.01138	1.000	0.884	1,403,674	2.281	2.28
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)		
	612,700	1.00417	-	-	615,255		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.04.25 ~ 2025.06.25, 복구 주거지역) : 1.138% (1.01138)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(3) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등), 획지조건(경사 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.95	0.95	1.00	0.98	1.00	1.00	0.884

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	2,660,000	1.00294	1.000	0.980	2,614,463		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.435	2.43
	1,069,000	1.00417	-	-	1,073,458		

¹⁾평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)를 선정함.

²⁾시점수정(2025.02.28 ~ 2025.06.25, 복구 주거지역) : 0.294% (1.00294)

³⁾지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(2) 대비 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 다소 열세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	612,700	1.00417	1.000	0.950	2.28	1,332,642	1,330,000	-
2	A	612,700	1.00417	1.000	0.950	2.28	1,332,642	1,330,000	-
3	A	612,700	1.00417	1.000	0.931	2.28	1,305,989	1,310,000	-
4	B	1,069,000	1.00417	1.000	0.990	2.43	2,582,417	2,580,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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.					#1,2	
일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	북구 대현동 ○○○- ○○	2종일주 대/주상용	550,000,000원 (@ 2,920,000원/m ²)	2024.04.29 2009.02.26	140m ² 192.28m ²	-
	의 견	1) 철근콘크리트조 및 벽돌조 (철근)콘크리트지붕 3층 단독주택 건물단가 : 1,100,000원/m ² X 30년/45년 ≒ 733,000원/m ² 건물가격 : 733,000원/m ² X 192.28m ² ≒ 140,941,240원 2) 토지가격 : (550,000,000원 - 140,941,240원) / 140m ² ≒ 2,920,000원/m ²				
#2	북구 대현동 ○○○- ○○	2종일주 대/단독주택	465,000,000원 (@ 1,640,000원/m ²)	2025.03.16 2013.10.28	134.2m ² 242.08m ²	-
	의 견	1) 철근콘크리트구조 스라브지붕 3층 다중주택 건물단가 : 1,300,000원/m ² X 39년/50년 ≒ 1,010,000원/m ² 건물가격 : 1,010,000원/m ² X 242.08m ² ≒ 244,500,800원 2) 토지가격 : (465,000,000원 - 244,500,800원) / 134.2m ² ≒ 1,640,000원/m ²				

(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	1.129	대구광역시 북구 (24.04.29~25.06.25) 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 ~ 2025.05.31 : 0.355 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.076 $(1 + 0.00064 * 2/30) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00070) * (1 + 0.00111) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00079) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00355) * (1 + 0.00076 * 25/31) \approx 1.01129$
#2 주거지역	0.259	대구광역시 북구 (25.03.16~25.06.25) 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.068 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.086 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.076 $(1 + 0.00068 * 16/31) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00076 * 25/31) \approx 1.00259$

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, 2 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.90	거래사례 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	거래사례와 대체로 유사함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	거래사례와 대체로 유사함.
	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	0.97	거래사례 대비 형상, 경사 등에서 다소 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	거래사례와 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	거래사례와 대체로 유사함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.873	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호3 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.90	거래사례 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	거래사례와 대체로 유사함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	거래사례와 대체로 유사함.
	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	0.95	거래사례 대비 형상, 경사, 접면너비 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	거래사례와 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	거래사례와 대체로 유사함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.855	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호4 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	거래사례와 대체로 유사함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.96	거래사례 대비 인근 교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 다소 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.96	거래사례 대비 인근환경 등에서 다소 열세함.
	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	0.97	거래사례 대비 형상, 경사 등에서 다소 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	거래사례와 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	거래사례와 대체로 유사함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.894	-

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 ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#2	1,640,000	1.000	1.00259	1.000	0.873	1,435,428	1,440,000
2	#2	1,640,000	1.000	1.00259	1.000	0.873	1,435,428	1,440,000
3	#2	1,640,000	1.000	1.00259	1.000	0.855	1,405,831	1,410,000
4	#1	2,920,000	1.000	1.01129	1.000	0.894	2,639,952	2,640,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	1,330,000	1,440,000	-
2	1,330,000	1,440,000	-
3	1,310,000	1,410,000	-
4	2,580,000	2,640,000	-

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

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	973,425,000 원
	합 계	973,425,000 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 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 북구 대현동 소재 '경북대학교' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 단독 및 다가구주택, 상가 등으로 형성된 기존 및 정비된 주택지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량 접근이 가능하며, 인근 대중교통과의 편의성 및 간선도로와의 접근성 등으로 보아 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1~4): 공히 대체로 남하향 완경사지에 위치하는 사다리형에 유사한 토지로서, '주거나지'상태임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1) 서측 및 북서측으로 폭 약 2미터 내외의 보도블럭 포장사도(지번: 대현동 168-9번지, 지목: 도로, 소유자: 한원복)와 접함
 일련번호 2) 서측으로 폭 약 2미터 내외의 보도블럭 포장사도(지번: 대현동 168-9번지, 지목: 도로, 소유자: 한원복)와 접함.
 일련번호 3) 북서측으로 폭 약 2미터 내외의 보도블럭 포장사도(지번: 대현동 168-9번지, 지목: 도로, 소유자: 한원복)와 접함.
 일련번호 4) 서측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1)~(3) : 도시지역, 제2종일반주거지역,
 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설

(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) | |

보호법>, <추가기재>지적재조사지구 지정 토지정보과(665-3995) 임.
 일련번호(4) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-북토32)(접합),
 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설
 보호법>, <추가기재>지적재조사지구 지정 토지정보과(665-3995) 임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

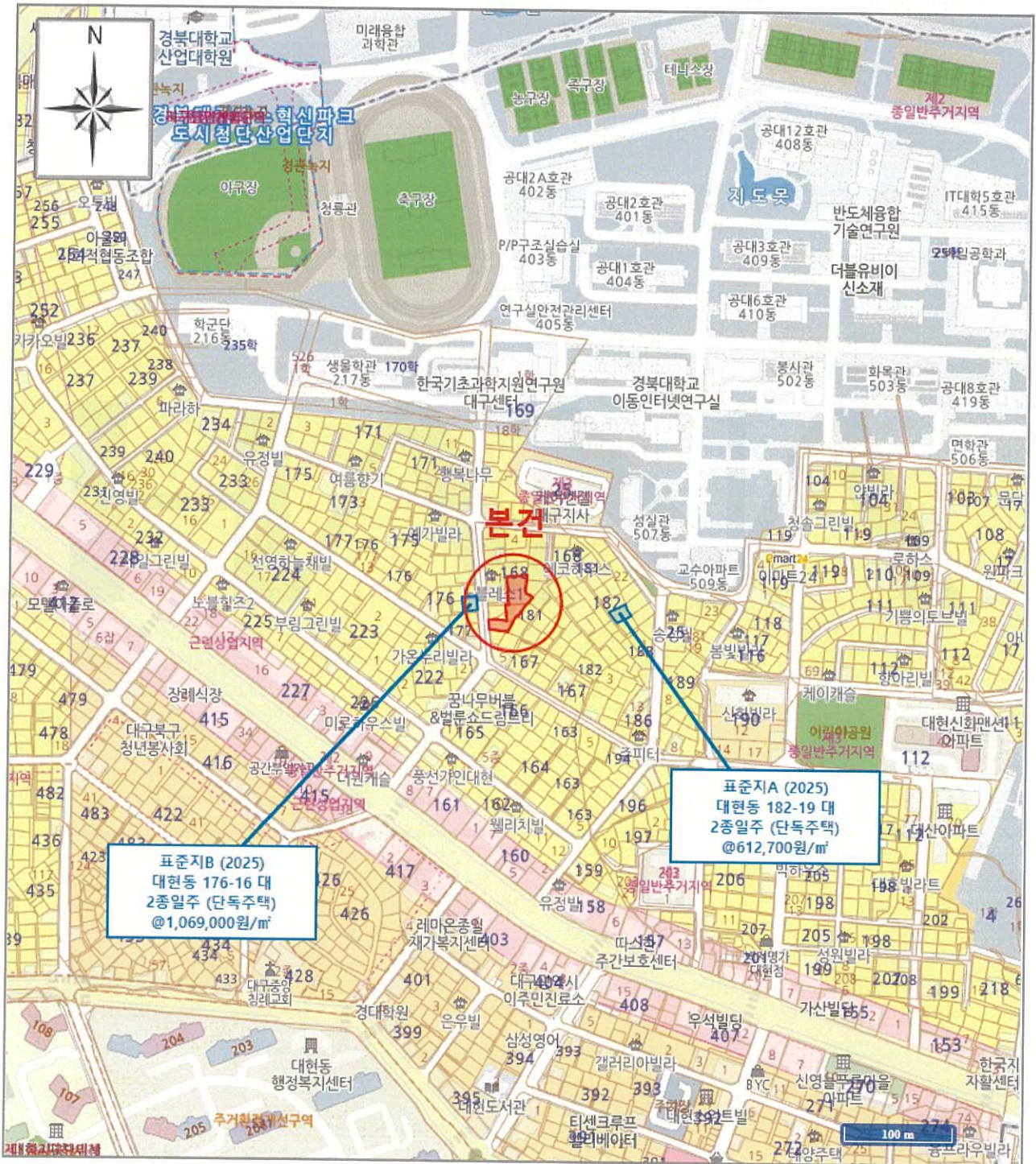
없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없음.

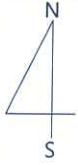
가격참고도

소재지 대구광역시 북구 대현동 168-6 외



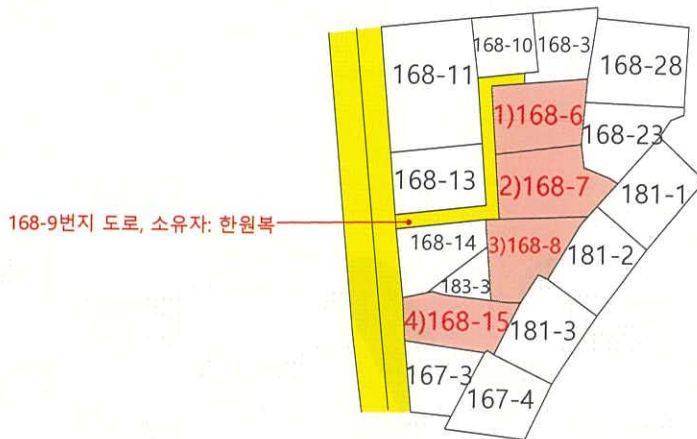
[범례] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

지 적 도



[대구광역시 북구 대현동 168-6, 168-7, 168-8, 168-15]

S : 1/1200

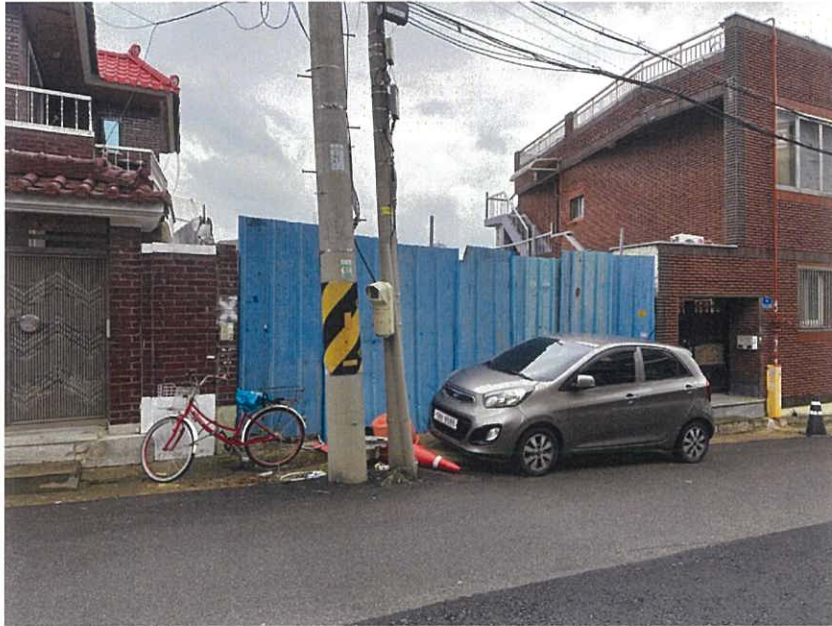


범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물

사 진 용 지

소재지

대구광역시 북구 대현동 168-6 외



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지

소재지

대구광역시 북구 대현동 168-6 외



일련번호 1) 전경



일련번호 2) 전경



일련번호 3) 전경



일련번호 4) 전경