

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최 경 철 소유물건
(2025타경31174)

의뢰인: 대구지방법원 서부지원
사법보좌관 최 상 옥

감정평가서번호: UB2025-0417-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.

을병감정평가사사무소



(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

김영철 (인)

감정평가액	삼억오천칠백구십이만칠천칠백팔십원정 (₩357,927,780.-)			
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱	감정평가 목적	경매	
제출처	경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최경철 (2025타경31174)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.28	2025.04.25 , 2025.04.28	2025.04.29

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	125.90	토지	125.90	2,163,000	272,321,700
	건물	191.16	건물	191.16	-	82,495,080
(제시외 건물)	(8.50)	건물	8.5	366,000	3,111,000	
합계					₩357,927,780	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 서구 내당동 소재 "경운초등학교" 서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 대구지방법원 서부지원의 경매를 목적으로 하는 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 산정하되, 관찰감가법을 병용하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

라) 본건 제시외 건물은 구조, 현상, 사용자재, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 감정평가하되, 현상 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 면적은 현장조사 등을 통해 개략적으로 산출하였습니다.

5. 감정평가 근거법령(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

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 28일자입니다.

7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 04월 25일 및 04월 28일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 목록표시근거 상의 공부 및 의뢰된 목록을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

8. 그 밖의 사항

가) 본건 건물은 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 내부사항 등은 일반건축물대장을 통해 개략적으로 파악하였는 바, 본건 건물의 내부파손 건물 구조변경 등의 유무는 구체적으로 확인할 수 없어 탐문조사에 의한 일반적인 상황을 고려하여 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

나) 일련번호(2-1) 건물은 공부상 변소이나, 실제 변소는 폐쇄되고 창고로 이용중입니다.

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/㎡2024년)	비 고
1	서구 내당동 302-27	대	125.9	2종일주	단독주택	세로 (가)	정방형 평 지	1,015,000	

【건 물】

일련 번호	소재지	구 조	면적(㎡)	용 도	층	사용승인일자 (증축일자)	비 고
2	서구 내당동 302-27	세멘 벽돌조 스라브층 2층	70.11	주택	지하1층	1983.03.12	-
			70.11	주택	1층	1983.03.12	-
			50.04	주택	2층	1983.03.12	-
2-1	서구 내당동 302-27	세멘 부록조 스라브층 단층	0.9	변소	1층	1983.03.12	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액의 산출

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1. 인근지역 감정평가사례

기호	소재지	지 목	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
A	서구 내당동 298-1*	대	2종일주	경매	2024.05.24	2,028,000	-
B	서구 내당동 302-1*	대	2종일주	담보	2024.05.22	2,160,000	-
C	서구 내당동 302-4*	대	2종일주	담보	2025.01.17	2,160,000	-
D	서구 내당동 304-1*	대	2종일주	매입	2024.04.29	2,265,000	-

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2. 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	비고
ㄱ	서구 내당동 254-*	대	2종일주	2025.01.14	535,000,000	2,493,000	배분법
ㄴ	서구 내당동 258-*	대	2종일주	2024.10.17	460,000,000	2,577,000	배분법

거래 사례 (ㄱ)	소재지	대구광역시 서구 내당동 254-*					
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)	
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점	
	토 지	2종일주	대	202.4	1,288,000	535,000,000	
건 물	다세대주택		163.34	1985.11.20	2025.01.14		
토지단가	$\frac{[535,000,000 - \{(1,400,000 \times 6 / 45) \times 163.34\}]}{202.4} \approx @2,493,000\text{원/㎡}$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수/내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$						
건물구조	세멘트벽돌조, 지상2층건물						

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 국토교통부 실거래자료

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 (ㄴ)	소재지	대구광역시 서구 내당동 258-*				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	대	170.9	1,274,000	460,000,000
	건 물	주택		157.87	1983.01.29	2024.10.17
토지단가	$[460,000,000 - ((1,400,000 \times 4 / 45) \times 157.87)] / 170.9 = @2,577,000\text{원/m}^2$ $[\text{거래가격} - ((\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적})] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
건물구조	---					

※ 토지단가 = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적

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

3. 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	지가수준(원/m ²)	비 고
2종일주	주택지대	단독주택	2,000,000 ~ 2,300,000	세로(가)

4. 경매 낙찰가율(2024.04.01. ~ 2025.03.31.)

지 역	대 구			서 구			내 당 동		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 (%)	낙찰건수 (건)
주택/ 단독주택	60.40	57.91	129	58.54	52.10	25	59.53	59.53	1

◎ 자료출처 : 인포케어

나. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 비교표준지 선정

(1) 선정기준

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

(2) 표준지 공시지가

【대구광역시 서구】

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	내당동 304-15	148	대	단독주택	2종일주	세로(가)	세장형 평지	1,058,000

(3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 가】를 비교표준지로 선정하였습니다.

3. 시점수정

지 역	용 도 지 역 (산정기간)	지가변동률 (%)	산 정 내 역
대구광역시 서구	주거지역 (25.01.01~25.04.28)	0.209% (1.00209)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.154 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.061 $(1 + 0.00154) * (1 + 0.00061 * 28/31)$ ≈ 1.00209

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

※ 2025년 04월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인 동일합니다.

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

【주택지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 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
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 개별요인 비교

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 비교표준지 대비 제반 개별요인 대등합니다.								

6. 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)

$$\frac{\text{사례기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교)}}{\text{시점수정한 표준지 단가 (표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

(나) 사례 선정

1) 선정사례

기호	소재지	지 목	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
C	서구 내당동 302-4*	대	2종일주	담보	2025.01.17	2,160,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 선정의견

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

비교표준지	가
비교 사례	C

(다) 격차율 산정

【 표준지 기호 가) / 사례 C) 】

비교 표준지 (가)	시점수정한 표준지단가 (a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.04.28)				산정가격
		1,058,000	1.00209				1,060,211
사례기준 표준지단가 (b)	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정가격	
	2,160,000	—	1.00186	1.00	1.000	2,164,018	
보정치	보정치 산정(b/a)					보정치	
	2,164,018 / 1,060,211 = 2.041					2.04	

- ① 사정보정: 해당사항 없음.
- ② 시점수정 (2025.01.17~ 2025.04.28., 대구광역시 서구 주거지역) : 1.00186
- ③ 지역요인 : 인근지역에 소재하여 제반 지역요인 대등함.(1.00)
- ④ 개별요인 비교(표준지/사례)

항 목	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
비교치	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교내용	표준지는 사례대비 제반 개별요인 대등합니다.						

(라) 그 밖의 요인 보정치 결정

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

비교 표준지	가
그 밖의 요인 보정치	2.04

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 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	1,058,000	1.00209	1.000	1.000	2.04	2,162,831	2,163,000	

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	125.9	2,163,000	272,321,700	
합 계	125.9	-	272,321,700	

다. 거래사례비교법에 의한 토지단가

1. 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.

2. 거래사례 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	비고
ㄱ	서구 내당동 254-*	대	2종일주	2025.01.14	535,000,000	2,493,000	배분법

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례 선정의견

감정평가대상 부동산의 인근지역, 동일수급권내 소재하는 사례로서 용도지역, 이용 상황과 주위 환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 거래 사례 ㄱ)을 비교 거래사례로 선정하였습니다.

대 상 토 지	1
비교 거래사례	ㄱ

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.

4. 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.

사례기호	지역/용도지역	산정기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
ㄱ	대구광역시 서구 주거지역	25.01.14~25.04.28	0.190% (1.00190)	

사례기호	지역, 용도지역 (산정기간)	지가변동률(%) (시점수정치)	산 정 내 역
ㄱ	대구광역시 서구 주거지역 (25.01.14~25.04.28)	0.190% (1.00190)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.043 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.049 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.061 $(1 + 0.00043 * 18/31) * (1 + 0.00049 * 28/31) * (1 + 0.00061 * 28/31) \approx 1.00190$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 거래사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 동일합니다.

6. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	ㄱ	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
본건은 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세합니다.								

7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
	기호	단가(원/㎡)							
1	ㄱ	2,493,000	1.00	1.00190	1.000	0.900	2,247,963	2,248,000	

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	125.9	2,248,000	283,023,200	
합 계	125.9	-	283,023,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 토지 감정평가액의 시산가액

1. 각 방법에 의한 시산가액

대상토지	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
1	272,321,700	283,023,200	
합 계	272,321,700	283,023,200	

2. 토지가액의 결정

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

일련번호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
1	125.9	2,163,000	272,321,700	
합 계	125.9	-	272,321,700	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액의 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

2. 재조달원가의 결정

(1) 표준단가 결정

(가) 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집【2023년 1월 기준】

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,501,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)

(나) 표준단가 결정

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

대상건물	건물구조	용도	사용승인 일자	층	표준단가 (원/㎡)	비고
2	세멘 벽돌조 스라브지붕 2층	주택	1983.03.12	1,2층,지하	1,300,000	-
2-1	세멘 부록조 스라브지붕 단층	변소	1983.03.12	1층	500,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 부대설비 보정단가 결정

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

대상건물	설비내용	보정단가(원/㎡)	비고
2	위생 및 급배수설비, 냉난방설비 등	표준단가에 포함	

(3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정하였습니다.

대상건물	구분	용도	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비고
2	1,2층,지하	주택	1,300,000	-	1,300,000	-
2-1	1층	변소	500,000	-	500,000	-

3. 감가수정 및 건물단가 결정

(1) 감가수정 방법의 결정

감가수정은 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, 본 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 경제적내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

(2) 건물단가 결정

【건물】

대상건물	구분	재조달원가(원/㎡)	사용승인일	경과연수	잔존연수	내용연수	산정단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)	비고
2	1,2층, 지하	1,300,000	1983.03.12	30	15	45	433,333	433,000	관찰감가
2-1	1층	500,000	1983.03.12	30	10	40	125,000	125,000	관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【제시의 건물】

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용 승인일	경과 연수	내용 연수	잔존 연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
ㄱ	1층	1,100,000	-	30	45	15	366,000	벽돌조 관찰감가

4. 건물감정평가액 결정

【건 물】

대상건물	구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	건물가액(원)	비 고
2	1,2층,지하	190.26	433,000	82,382,580	-
2-1	1층	0.9	125,000	112,500	-
합계	-	191.16	-	82,495,080	

【제시의 건물】

대상건물	구 분	면적(㎡)	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	건물가액(원)	비 고
ㄱ	1층	8.5	8.5	366,000	3,111,000	-
합계	-	8.5	8.5	-	3,111,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	125.9	2,163,000	272,321,700	-
건 물	191.16	-	82,495,080	-
제시외 건물	8.5	366,000	3,111,000	-
합 계			357,927,780	

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 서구 내당동	302-27	대	제2종일반주거 지역	125.9	125.9	2,163,000	272,321,700	
2	" [도로명주소] 대구광역시 서구 평리로50길 11-33	302-27 위지상	주택	세멘 벽돌조 스라브층 2층 1층 2층 지하	70.11 50.04 70.11	190.26	433,000	82,382,580	1,300,000 x 15/45 관찰감가
2-1	"	"	변소	세멘 부록조 스라브층 단층	0.9	0.9	125,000	112,500	500,000 x 10/40 관찰감가 실제: 참고
소 계								₩354,816,780	
ㄱ	[제시의 건물] 대구광역시 서구 내당동	302-27 위지상	주택	세멘 벽돌조 아스팔트 씬글 지붕 2층 소재	(8.5)	8.5	366,000	3,111,000	1,100,000 x 15/45 관찰감가
소 계								₩3,111,000	
합 계								₩357,927,780.-	
					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 서구 내당동 소재 "경운초등학교" 서측 인근에 위치하며, 부근일대는 단독주택, 근린생활시설 및 학교 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 소형차량 접근 가능하며, 인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

정방형의 토지로서 인접필지와 대체로 등고 평탄하며, 주거용 건부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

남측으로 폭 약 4미터의 포장도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(대구경운초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(세화유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(중리중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 별첨 "건물 감정평가 요항표" 참조하시기 바랍니다.

건물 감정평가 요항표

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

(1) 건물의 구조

- (2) 세멘 벽돌조 스라브지붕 2층건으로서,
- 외벽 : 적벽돌 쌓기 및 몰탈위 페인트 마감 등,
- 내벽 : 벽지도배 및 타일 마감 등,
- 바닥 : 바닥 내장재 및 타일 마감 등,
- 창호 : 샷시창호입니다.

- (2-1) 세멘 부록조 단층건으로서,
- 외벽 : 타일 마감 등,
- 내벽 : 타일 마감 및 몰탈위 페인트 마감 등입니다.

(2) 이용상태

- (2) 1,2층, 지하 : 주택,
(2-1) 창고로 이용중입니다.

(3) 설비내역

- (2) 위생설비, 급배수설비 및 난방설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 중물

없습니다.

(5) 공부와의 차이

일련번호(2-1)은 공부상 용도가 '변소'이나, 실제 변소는 폐쇄되고 창고로 이용중에 있습니다.

건물 감정평가 요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1)임대관계 : 미상입니다.
(2)기 타 : 없습니다.

위치도



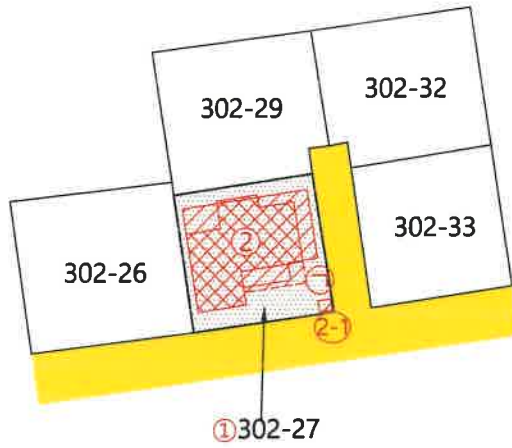
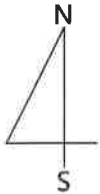
소재지

대구광역시 서구 내당동 302-27

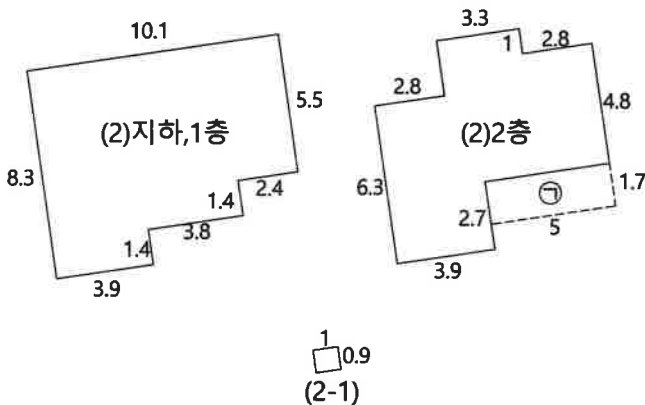


지적 및 건물개황도

Scale = 1/600



Scale = 1/300



<면적산출근거>

(2)지하, 1층, 2층, (2-1): 공부상 면적으로 사정

<제시외건물>

㉠세멘트벽돌조 아스팔트 싱글지붕 단층
(주택, 2층소재)
약 8.5㎡

법 레		평가대상토지		1층 건물		2층 건물		3층이상 건물
		제시외, 부합물, 종물		감정평가외 건물		도로		구거, 하천

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 토지 대문

사 진 용 지



본건 건물 지붕