

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동
건명	김민정 소유물건 (2025타경2719)
감정서번호	명석 250829-A01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

명석감정평가사사무소

대구광역시 수성구 지범로39길 21-5, 제2층 제202호 (범물동 1277-2)

TEL. 053-763-4528 FAX. 053-782-4528

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
서명철

감정평가액	삼억오천사백이십삼만사천삼백사십원정 (₩354,234,340.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 서부지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	김민정 (2025타경2719)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.09.04	2025.09.01 ~ 2025.09.04	2025.09.05	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	149	토지	149	-	307,288,000
	건물	176.49	건물	176.49	-	46,946,340
		이	하	여	백	
	합계					₩354,234,340
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 서구 내당동 소재 대구도시철도2호선 ‘반고개역’ 북측 인근에 위치하는 ‘부동산’에 대한 대구지방법원 서부지원 ‘경매’ 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 본건 실지조사기간은 2025년 9월 1일 ~ 9월 4일입니다.

나. 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 9월 4일로 하였습니다.

5. 기타

대상물건의 목록, 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대하여는 토지·건물감정평가명세표, 토지감정평가요항표, 건물감정평가요항표, 위치도 등을 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 토지 감정평가방법 및 채택사유

- ① 본건 번호 (1) 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하였으며, 공시지가기준법을 적용한 시산가액을 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- ② 공시지가기준법의 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정하였습니다.
- ③ 거래사례비교법의 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였습니다.
- ④ 본건 번호 (3) 토지는 현황 ‘도로’로서 당해 토지 및 인근 토지와의 상관관계 등을 고려하고, 『공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙』 제26조 제1항 제2호의 규정을 참작하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

나. 건물 감정평가방법 및 채택사유

- ① 본건 건물 및 제시외건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하였으며, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 규정의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가격과의 합리성 검토는 생략하였습니다.
- ② 본건 번호 (2) 건물은 구조·사용자재·시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였습니다.
- ③ 본건 번호 (2) 건물은 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 내부구조, 마감재 등의 확인이 곤란하여 관련공부 및 일반적인 이용상황을 기준으로 감정평가하였으며, 구조변경, 내부과손 등 유무의 확인할 수 없었는 바 경매참여시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2. 감정평가액 산정

[토지 감정평가액 산정]

가. 감정평가대상 토지의 개요

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	대구광역시 서구 내당동 980-50	대	140	단독주택	제3종 일반주거 지역	세로 (불)	사다리형 평지	819.500
3	대구광역시 서구 내당동 980-51	대	9	도로	제3종 일반주거 지역	세로 (불)	부정형 평지	270,400

나. 공시지가기준법의 적용

(1) 비교표준지의 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 아래의 표준지를 선정하였습니다.

(2025.1.1.기준)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
27170-167	대구광역시 서구 내당동 980-49	146	대	단독주택	제3종 일반주거 지역	세로 (불)	사다리형 평지	819,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(2) 시점수정치의 산정(기준시점: 2025.09.04.)

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 국토교통부장관이 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 공시시점부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하였습니다.

(2025년 8월 이후의 지가변동률은 미발표로 인해 직전 월인 7월의 지가변동률을 연장적용 일할 계산함)

기 간		대구광역시 서구 주거지역 지가변동률	비 고
초일	말일		
2025.01.01.	2025.07.31.	0.353%	
2025.08.01.	2025.09.04.	0.037%	2025년 7월 0.033%
2025.01.01.	2025.09.04.	0.390%	$(1 + 0.00353)$ $(1 + 0.00033 \times 35/31)$ ≈ 1.00390

(3) 지역요인비교치의 산정

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(4) 개별요인비교치의 산정

번호 (1) / 비교표준지 일련번호 27170-167 (주택지대)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상지	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	0.98	평가대상 토지는 비교표준지보다 가로의 폭 등의 가로조건 열세함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교표준지와 접근조건 대등함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교표준지와 환경조건 대등함.
		조망, 경관 등			
		지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교표준지와 형상 등의 획지조건 대등함.
		점면 너비 및 깊이			
		형상			
	방위, 고저 등	방위			
		고저 (경사지 등)			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교표준지와 행정적 조건 대등함.
		기타규제 (임체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교표준지와 기타조건 대등함.
		기타			
누계			1.000	0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

번호 (3) / 비교표준지 일련번호 27170-167 (주택지대)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상지	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	0.99	평가대상 토지는 비교표준지보다 가로의 폭 등의 가로조건 열세함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교표준지와 접근조건 대등함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교표준지와 환경조건 대등함.
		조망, 경관 등			
		지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	0.30	평가대상 토지는 비교표준지보다 형상, 이용상황(도로) 등의 획지조건 열세함.
		점면 너비 및 깊이			
		형상			
	방위, 고저 등	방위			
		고저 (경사지 등)			
	점면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교표준지와 행정적 조건 대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교표준지와 기타조건 대등함.
		기타			
누계			1.000	0.297	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

대상 토지와 대체·경쟁 관계에 있는 인근 유사 토지의 시세는 공시지가에 비해 높게 형성되어 있는바, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 기준가치에 도달하지 못하는 경우에 이러한 격차를 보완하기 위하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상 토지의 가치에 영향을 미치는 요인인 ‘그 밖의 요인’ 으로 보정이 필요하며, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제②항, 『감정평가실무기준』, 대법원판례 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권 내의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가전례 등을 고려하여 ‘그 밖의 요인 보정치’ 를 산정하였습니다.

② 인근지역 내 유사토지의 거래사례

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액 (원/㎡)	거래시점	비고
1	대구광역시 서구 내당동 95*-*	대	119	제3종 일반주거 지역	1,616,504	2022.11.21.	
거래가격 : 260,000,000-, 건물 : 시멘트벽돌조 슬래브지붕 주택, 158.77㎡, 1993.09.23. 사용승인 건물가격 : 158.77 x 426,000(1,200,000 x 16/45) ≒ 67,636,020 토지단가 : (260,000,000 - 67,636,020) ÷ 119 ≒ 1,616,504							

③ 인근지역 내 유사토지의 감정평가전례

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	단가 (원/㎡)	기준시점	기준가치 (감정평가목적)	비고
2	대구광역시 서구 내당동 98*-**	대	163	제3종 일반주거 지역	2,500,000	2023.12.14.	담보	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

④ 그 밖의 요인 보정률 산정

비교표준지 일련번호 27170-167

평가선례 대비 비교표준지	사례가격 *1)	시점수정 *2)	지역요인 *3)	개별요인 *4)	산출단가 (A)	그 밖의 요인 산출 (A/B)	그 밖의 요인 결정
	2,500,000	1.01051	1.000	0.870	2,197,859		
기준시점의 비교표준지	공시지가		시점수정		산출단가 (B)	2.672	2.67
	819,500		1.00390		822,696		

*1) 지리적으로 근접하며 비교가능성이 있는 번호 (2) 감정평가선례를 비교사례로 선정

*2) 대구광역시 서구 주거지역(2023.12.14. ~ 2025.09.04.) 지가변동률

*3) 지역요인: 인근지역에 소재하여 지역요인 동일

*4) 개별요인: 비교표준지는 비교사례와 비교함

개 별 요 인 비 교 치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
0.87	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.870

※ 비교표준지는 비교사례보다 가로의 폭, 계통성 등의 가로조건 열세함.

⑤ 그 밖의 요인 보정치의 결정

비교표준지 일련번호 27170-167의 그 밖의 요인 보정치는 상기 사항 및 비교표준지와 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 2.67로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(6) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액(단가) 산정

상기 제반사항을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정하였습니다.

(단위: 원/㎡)

번호	공시지가 표준지		지가변동률	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가
	일련번호	공시지가					
1	27170 -167	819,500	1.00390	1.000	0.980	2.67	2,152,666
3	27170 -167	819,500	1.00390	1.000	0.297	2.67	652,390

다. 거래사례비교법의 적용

(1) 비교 거래사례의 선정

위치적·물적 유사성이 있고, 사정보정·지역요인 및 개별요인의 비교가 가능한 상기의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래가격 (단위:원/㎡)	거래시점
1	대구광역시 서구 내당동 95*-*	대	119	제3종 일반주거 지역	단독 주택	1,616,504	2022.11.21.

(2) 사정보정치의 산정

비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됩니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(3) 시점수정치의 산정(기준시점: 2025.09.04.)

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 국토교통부장관이 조사·발표한
 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을
 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하였습니다.

(2025년 8월 이후의 지가변동률은 미발표로 인해 직전 월인 7월의 지가변동률을
 연장적용 일할 계산함)

기 간		대구광역시 서구 주거지역 지가변동률	시점수정치
초일	말일		
2022.11.21.	2025.09.04.	0.555%	1.00555

(4) 지역요인비교치의 산정

본건은 비교사례와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁
 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(5) 개별요인비교치의 산정

번호 (1) / 비교사례 번호 (1) (주택지대)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상지	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	0.98	평가대상 토지는 비교사례보다 가로의 폭 등의 가로조건 열세함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	1.00	1.23	평가대상 토지는 비교사례보다 접근조건 우세함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교사례와 환경조건 대등함.
		조망, 경관 등			
		지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.10	평가대상 토지는 비교사례보다 고저 (경사지 등) 등의 획지조건 우세함.
		점면 너비 및 깊이			
		형상			
	방위, 고저 등	방위			
		고저 (경사지 등)			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교사례와 행정적조건 대등함.
		기타규제 (임체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교사례와 기타조건 대등함.
		기타			
누계			1.000	1.326	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

번호 (3) / 비교사례 번호 (1) (주택지대)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상지	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도 포장 계통 및 연속성	1.00	0.99	평가대상 토지는 비교사례보다 가로의 폭 등의 가로조건 열세함.
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	1.00	1.23	평가대상 토지는 비교사례보다 접근조건 우세함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교사례와 환경조건 대등함.
		조망, 경관 등			
		지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
공급 및 처리 시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	0.33	평가대상 토지는 비교사례보다 형상, 고저(경사지 등), 이용상황(도로) 등의 획지조건 열세함.
		점면 너비 및 깊이			
		형상			
	방위, 고저 등	방위			
		고저 (경사지 등)			
	점면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교사례와 행정적조건 대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교사례와 기타조건 대등함.
		기타			
누계			1.000	0.402	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액(단가) 산정

상기 제반사항을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정하였습니다.

(단위: 원/㎡)

번호	사례가격	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액
1	1,616,504	1.00	1.00555	1.000	1.326	2,155,381
3	1,616,504	1.00	1.00555	1.000	0.402	653,441

라. 토지가액 단가의 결정

거래사례비교법에 따른 시산가액은 시장상황을 반영한 균형가격의 성격을 가지고 있습니다. 하기에서 보는 바와 같이 공시지가기준법에 따른 시산가액은 거래사례비교법에 따른 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단됩니다.

따라서, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	토지가액의 결정단가 (원/㎡)
1	2,152,666	2,155,381	2,153,000
3	652,390	653,441	652,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

[건물 감정평가액 산정]

가. 감정평가대상 건물의 개요

번호	소재지	구조	용도	층별	면적 (㎡)	사용승인일
2	대구광역시 서구 내당동 980-50	세멘트벽돌조 육층 2층	주택	1층	70.84	1979.06.12.
				2층	36.23	
				지하	69.42	

나. 제조달원가의 산정

(1) 표준단가 자료

분류기호	용도	구조1층	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,569,000	45 (40~50)
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와) 슬래브지붕	3	1,697,000	45 (40~50)

(자료: 한국부동산원 건물신축단가표 2024년 7월 기준)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(2) 재조달원가의 결정

한국부동산원 발간 ‘건물신축단가표’에 의하면 표준단가는 상기와 같으며, 본 건물의 신축년도, 마감재, 관리상태 등의 제반사항을 종합적으로 고려하여 본건에 적용할 표준단가를 결정하고 보정단가를 참작하여 재조달원가를 결정하였습니다.

(단위: 원/㎡)

번호	구 조	용 도	표준단가	보정단가	재조달원가	경제적 내용년수
2	세멘벽돌조 육층 2층	주택	1,200,000	표준단가에 포함	1,200,000	45

※ 부대설비 보정내역

설비	보 정 내 역	보정단가(원/㎡)
전기설비	전기설비	대상건물의 재조달원가는 부대설비의 보정내역을 표준단가에 포함하였음.
위생, 급배수설비	위생, 급배수설비	
냉난방설비	난방설비	
기타설비	-	

다. 감가수정 및 적용단가의 결정(기준시점:2025.09.04.)

(단위: 년, 원/㎡)

번호	용도	재조달원가	경제적 내용년수	잔존 내용년수	잔존 가치율	적용단가	사용년월일
2	주택	1,200,000	45	10	10/45	266,000	1979.06.12.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정의견

본건 토지는 공시지가기준법에 따른 가액이 제반법령 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 합리성이 인정되었으며, 건물은 원가법에 의한 가액의 합리성이 인정되므로, 토지의 가액과 건물 및 제시외건물의 가액을 합하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액

구분	번호	소재지	지목 및 용도	층별	면적(㎡)		단 가 (원/㎡)	감정평가액
					공부	사정		
토지	1	대구광역시 서구 내당동 980-50	대	-	140	140	2,153,000	301,420,000
건물	2	대구광역시 서구 내당동 980-50	주택	1층	70.84	176.49	266,000	46,946,340
				2층	36.23			
				지하	69.42			
토지	3	대구광역시 서구 내당동 980-51	대	-	9	9	652,000	5,868,000
합 계								₩354,234,340

토지건물 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 서구 내당동	980-50	대	제3종 일반주거지역	140	140	2,153,000	301,420,000	
2	대구광역시 서구 내당동 [도로명주소] 대구광역시 서구 달서로4길 20-8	980-50	주택	세멘벽돌조 육층 2층 1층 2층 지하	70.84	176.49	266,000	46,946,340	1,200,000 x 10/45 관찰감가
소 계								₩348,366,340	
3	대구광역시 서구 내당동	980-51	대	제3종 일반주거지역	9	9	652,000	5,868,000	현황 '도로'
소 계								₩5,868,000	
합 계								₩354,234,340.-	
				이	하	여	백		

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 서구 내당동 소재 대구도시철도2호선 ‘반고개역’ 북측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 아파트단지, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

번호 (1) 토지 및 번호 (3) 토지는 차량 접근이 다소 곤란하며, 도시철도, 버스 등 대중교통 사정과 간선도로 등의 교통사정은 양호한 편입니다.

(3) 형태 및 이용상태

번호 (1) 토지는 인근지와 대체로 동고평탄한 사다리형으로 '단독주택'부지이며, 번호 (3) 토지는 인근지와 대체로 동고평탄한 부정형으로 '진입도로' 부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

번호 (1) 토지는 남서측으로 접한 인접 토지와 번호 (3) 토지에 개설된 폭 약 2m의 인도블럭 포장 도로에 접하며, 번호 (3) 토지는 북서측으로 접한 인접 토지와 번호 (3) 토지에 개설된 폭 약 2m의 인도블럭포장 도로의 부지입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

번호 (1) 토지는 제3종일반주거지역이며, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-06-16)(상지유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.
번호 (3) 토지는 제3종일반주거지역이며, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

번호 (1) 토지는 공부상 지목이 '대'이나, 현황 '도로'입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(가) 임대관계 : 미상입니다.

(나) 기 타 : 없습니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

- 본건 번호 (2) 건물은 세멘벽돌조 육층 2층으로
- 사용승인일 : 1979.06.12.
 - 외 벽 : 석재붙임, 몰탈위페인트 등 마감
 - 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감
 - 바닥 : 장판지깔기 및 일부 타일깔기 등 마감
 - 창호 : 샷시 등 창호에 유리끼움입니다.

(2) 이용상태

본건 번호 (2) 건물은 '주택'입니다.

(3) 설비내역

본건 번호 (2) 건물은 난방설비, 위생 및 급배수설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

없습니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

건물 감정평가요항표

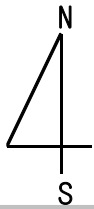
- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (가) 임대관계 : 미상입니다.
- (나) 기 타 : 없습니다.

위 치 도

번호 : ()



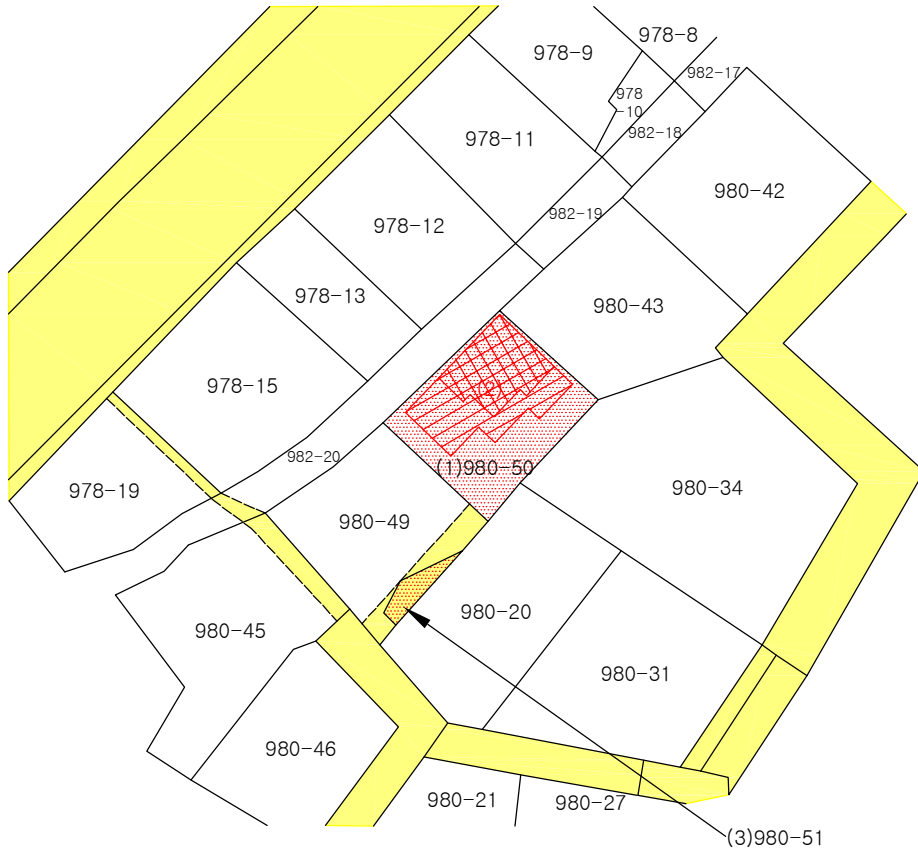
소재지 대구광역시 서구 내당동 980-50 외 1필지












지 적 및 건 물 개 황 도

기 호 : ()

N
S
S=1:600



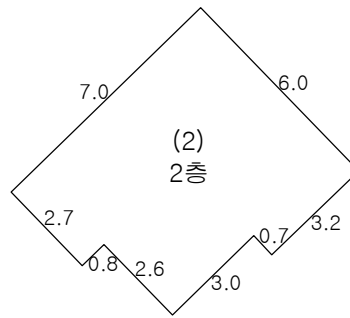
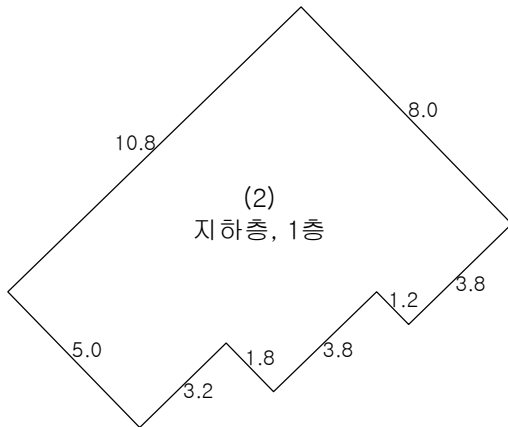
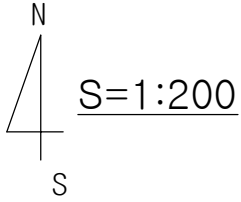
범 려	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도 로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물(등기)
	 도시계획선	 평가건물 2층	 평가제외건물(미등기)

지 적 및 건물 개 황 도

기호 : ()

S

: 1



<면적산출근거>
(2) : 공부상 면적으로 사정함.

사 진 용 지



본건 번호 (1~3) 전경



본건 번호 (1~2) 전경

사 진 용 지



본건 번호 (2) 건물 전경



본건 번호 (3) 토지 전경