감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	배 한 성 소유물건 (2025타경31250)
의 뢰 인:	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱
감정평가서번호:	DN-250512-001

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.

다나감정평가사사무소

DN-250512-001

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 상 현 (인)

감정평가액	이억칠백삼십사만팔천사백원정(₩207,348,400.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱	감정평가 목 적	경 매	
제 출 처	경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	배 한 성 (2025타경31250)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.17	2025.05.17	2025.05.22

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	122	토지	122	1,190,000	145,180,000
	건물	148.02	건물	148.02	420,000	62,168,400
		이	하	여	백	
	합 계					₩207,348,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 서구 비산동 소재 "대구서부초등학교" 북동측 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. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 5월 17일자입니다.

5. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 5월 17일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 의뢰목록 및 공부를 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 근거법령, 방법 및 의견

1. 감정평가 근거법령

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법령 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

2. 감정평가 관련규정(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

3. 토지의 감정평가

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.

4. 건물의 감정평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법으로 건물가액을 산정하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

5. 그 밖의 사항

가) 본건 토지는 일부 "도로"로 이용중이며, 이를 감안하여 토지를 평가하였습니다.

나) 본건 건물에 부합된 옥탑(창고), 차양(비가림시설)은 본건 건물에 포함하여 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상부동산의 개요

【 토 지 】

일련번호	소 재 지			개별공시지가 (원/㎡,2025년)	비 고
	지 목	면 적(㎡)	용도지역		
1	대구광역시 서구 비산동 102-22			541,700	
	대	122	1종일반주거지역		

【 건 물 】

일련번호	2	도면기호	㉮		
소재지	대구광역시 서구 비산동 102-22 [도로명주소] 대구광역시 서구 북비산로74길 28-4				
주구조	시멘트벽돌조	주용도	단독주택(3가구)		
연면적(㎡)	148.02㎡	층수	지상2층	사용승인일	1993.09.28
층	구 조	공부용도	면적(㎡)	(증축일자)	비 고
1층	시멘트벽돌조	주택(2)	73.53	-	
2층	시멘트벽돌조	주택(1)	74.49	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 토지가액의 산출

가. 공시지가기준법에 의한 토지단가

1. 개 요

"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.

2. 비교표준지 선정

(가) 비교표준지의 선정

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

【대구광역시 서구】 【공시기준일 : 2025. 01. 01】

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
가	비산동 104-58	142	대	단독 주택	1종 일주	세각 (불)	부정형 평지	542,300	

(나) 관련규정(감정평가에 관한 규칙)

제14조(토지의 감정평가) ②감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

(가) 지가변동률의 산정

국토교통부장관이 조사.발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시.군.구의 같은 용도지역별 지가변동률을 적용하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하였습니다.

지 역	용 도 지 역 (산정기간)	지가변동률 (%)	산 정 내 역
대구광역시 서구	주거지역 (2025.01.01. ~2025.05.17)	0.247% (1.00247)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.154 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.061 (1 + 0.00154) * (1 + 0.00061 * 47/31) ≒ 1.00247

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.
※ 기준시점 당시 조사.발표 되지 않은 월의 지가변동률은 최종 발표된 월의 지가변동률을 연장적용함.

(나) 관련규정(감정평가에 관한 규칙)

제14조(토지의 감정평가) ②감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

2. 시점수정: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

4. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

(가) 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

(나) 개별요인 비교

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치
1	가	1.02	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	**1.010**
		본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하고 획지조건(형상 우세, 획지상태 열세) 등에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

(가) 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 요인의 보정이 필요합니다.

(나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

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

(2) 사례의 선정

감정평가대상 부동산의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하는 사례로서 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가치형성요인이 유사한 아래 사례를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	지 목	용도 지역	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
A	서구 비산동 1**-**	대	1종일주	담 보	2023.11.29	1,150,000	

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 격차율 산정

【 표준지 기호 가) / 사례 A) 】

비교 표준지 (가)	시점수정한 표준지단가 (a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.05.17.)				산정가격
		542,300	1.00247				543,639
	사례기준 표준지단가 (b)	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정가격
		1,150,000	1.00	1.00919	1.00	1.020	1,183,780
	보정치	보정치 산정(b/a)					**보정치**
		1,183,780 / 543,639 ≒ 2.178					**2.178**

① 사정보정: 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.00)
② 시점수정 (2023.11.29 ~ 2025.05.17, 주거지역) : 1.00919
③ 지역요인 : 인근지역에 소재하여 제반 지역요인 대등함.(1.00)
④ 개별요인 비교(표준지/사례)

항 목	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	**격차율**
비교치	1.02	1.02	1.00	0.98	1.00	1.00	**1.020**
비교내용	표준지는 사례대비 가로조건(가로의 계통 등), 접근조건(생활편익시설 등과의 접근성)에서 우세하고, 획지조건(형상, 획지상태) 등에서 열세합니다.						

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건은 사례가액(단가)을 기준으로 산정한 그 밖의 요인 보정치, 당해지역의 정상적인 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교 표준지	가
그 밖의 요인 보정치	2.17

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련번호	공시지가		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
	기호	단가(원/㎡)							
1	가	542,300	1.00247	1.000	1.010	2.17	1,191,495	1,190,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 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

감정평가대상 부동산의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하는 사례로서 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가치형성요인이 유사한 아래 사례를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	비고
ㄱ	서구 비산동 1**-**	대	1종일주	2023.11.01	99	1,254,000	배분단가

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서/한국부동산원 감정평가정보체계

거래사례(ㄱ)	소재지	대구광역시 서구 비산동 1**-**				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	1종일주	대	99	-	135,000,000
	건 물	단독주택		54.2	1955	2023.11.01
토지단가		[135,000,000 - {(800,000 × 10 / 40 × 54.2)} / 99 ≒ @1,254,000원/㎡ [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가				
건물구조		블록조(관찰감가)				

※ 건물가격은 공부상 건물구조의 재조달원가에 사용승인일자 등을 고려하여 산정하되, 관찰감가하였음..

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	사례는 인근지역의 지가수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

국토교통부장관이 조사.발표하는 지가변동률로서 비교사례가 있는 시.군.구의 같은 용도 지역별 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률을 시점수정치로 산정하였으며, 기준시점당시 조사.발표되지 않은 월의 지가변동률은 기준시점 당시 발표된 월의 지가변동률을 기준으로 연장적용하였습니다.

사례기호	지 역 (용도지역)	산 정 기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
ㄱ	대구광역시 서구 (주거지역)	2023.11.01~2025.05.17	0.935% (1.00935)	

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	1.01	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.980
		본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 우세, 계통성 열세)에서 우세하고 획지조건(형상 우세, 획지상태 열세)에서 열세합니다.						

7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
	기호	단가(원/㎡)							
1	ㄱ	1,254,000	1.00	1.00935	1.000	0.980	1,240,410	1,240,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 기타 참고자료

1. 인근 평가사례

소 재 지	지 목	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
서구 비산동 1**-*	대	2종일주	경 매	2025.01.10	1,180,000	
서구 비산동 9*-**	대	2종일주	경 매	2024.06.19	1,200,000	
서구 비산동 1**-**	대	1종일주	담 보	2024.06.12	1,100,000	

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2. 인근 거래사례

소재지	용도지역 / 지목	거래시점 / 사용승인일	토지면적(㎡) / 건물면적(㎡)	거래금액 (원)	토지면적기준 거래단가(원/㎡)	비고
서구 비산동 1**-**	1종일주	2025.03.15	86	120,000,000	1,395,349	토지건물
	대	1970.09.30	35.7			
서구 비산동 4**-*	1종일주	2025.01.10	155.8	164,500,000	1,055,841	토지건물
	대	1949.01.01	47.27			
서구 비산동 1**-**	1종일주	2022.06.02	55.1	74,000,000	1,343,013	토지건물
	대	1985.06.25	33.7			

※ 자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 토지 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 토지단가

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비 고
1	1,190,000	1,240,000	

2. 토지가액의 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액이 인근지역 거래사례, 평가사례, 정상적인 지가수준 등을 고려할 때 합리성이 있다고 판단하여 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의한 가액을 토지가액으로 결정하였습니다.

일련번호	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
	공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
1	122	122	1,190,000	145,180,000	일부 "도로" 감안평가
합 계	**122**		-	**₩145,180,000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 건물가액의 산출

1. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조의 규정에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

2. 재조달원가

(가) 표준단가

【한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2024년 기준)】

분류번호	용 도	구 조	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	50 (45~55)

(나) 부대설비

본건 건물 표준단가에 포함되지 않은 위생설비, 급.배수설비, 난방설비 등 부대설비를 참작하여 재조달원가에 반영하였습니다.

일련번호	설 비 내 용	비 고
2-㉮	위생설비, 급.배수설비, 난방설비, 기타설비	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 재조달원가의 결정

본건 건물은 구조·용도·규모·부대설비·관리상태 및 건물의 효용성과 본건과 유사한 구조 및 용도의 건물 표준단가 등 제반 사항을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

일련번호 (기호)	층별	구 조	용 도	재조달원가 (원/㎡)	비 고
2-㉮	1~2층	벽돌조	단독주택	1,350,000	

3. 감가수정

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, 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 본 건물의 경제적내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였습니다.

4. 건물단가의 결정

건물단가는 재조달원가에 감가수정을 하여 아래와 같이 결정하였습니다.

일련번호 (기호)	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고 (사용승인일)
2-㉮	1~2층	1,350,000	14	45	420,000	**420,000**	(1993.09.28.)

5. 건물가액의 결정

일련번호 (기호)	층별 (용도)	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비 고
2-㉮	1~2층	148.02	148.02	420,000	**62,168,400**	
합계	-	**148.02**	**148.02**	-	**62,168,400**	

Ⅵ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
	공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
토 지	122	122	1,190,000	**145,180,000**	
건 물	148.02	148.02	420,000	**62,168,400**	
합 계				**₩207,348,400**	

2. 결정의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액, 원가법에 의한 건물가액으로서 그 합리성이 있다고 판단되는 바, 이를 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지,건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	대구광역시 서구 비산동	102-22	대	제1종일반주거지역	122	122	1,190,000	145,180,000	일부"도로" 일부"도로" 감안평가
2	〃 [도로명주소] 대구광역시 서구 북비산로74길 28-4	102-22 위지상	단독주택 (3가구)	시멘트벽돌조 스라브지붕 2층					
			주택	1층	73.53	148.02	420,000	62,168,400	1,350,000 x 14/45
			주택	2층	74.49				
	합 계							**₩207,348,400.-**	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

(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 비산동 소재 "대구서부초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택지대로 형성되어 있으며 북측으로 점포 등 근린생활시설이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 소형차량의 접근은 가능하나 교행은 불가능하며, 대중교통상황·교통시설과의 접근성 등으로 보아 제반교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

자체지면 평탄한 정방형에 가까운 토지로서, "단독주택 부지"로 이용중임.
(본건 남동측 일부는 현황 "도로"임.)

(4) 인접 도로상태

본건은 남동측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로(본건 일부 포함)에 접함.
(지적도상 도로접면 폭은 약 1.5미터 내외임)

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 주거환경개선지구(주거환경개선지구내의 건축후퇴선 지정여부는 건축주택과에 별도 확인 바랍니다)<도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.

토지감정평가요항표

(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

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대사항 : 미상임.

2) 기 타 : 본건 토지는 일부 "도로"로 이용중이며, 이를 감안하여 토지를 평가하였습니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

가) 시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서
(사용승인일: 1993.09.28)

- 외 벽 : 외장타일, 세멘몰탈위페인팅 등 마감
- 내 벽 : 벽지, 타일 등 마감
- 바 닥 : 바닥재, 타일 등 마감
- 창 호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

가) 1층 : "단독주택"으로 이용중임.
가) 2층 : "단독주택"으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 난방설비(기름보일러) 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

"지적 및 건물개황도" 참조.

(5) 공부와의 차이

없 음.

건물감정평가요항표

(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 : 미상임.

2) 기 타 : 본건 건물에 부합된 옥탑(창고), 차양(비가림시설)은 본건 건물에 포함하여 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

【광 역 위 치 도】

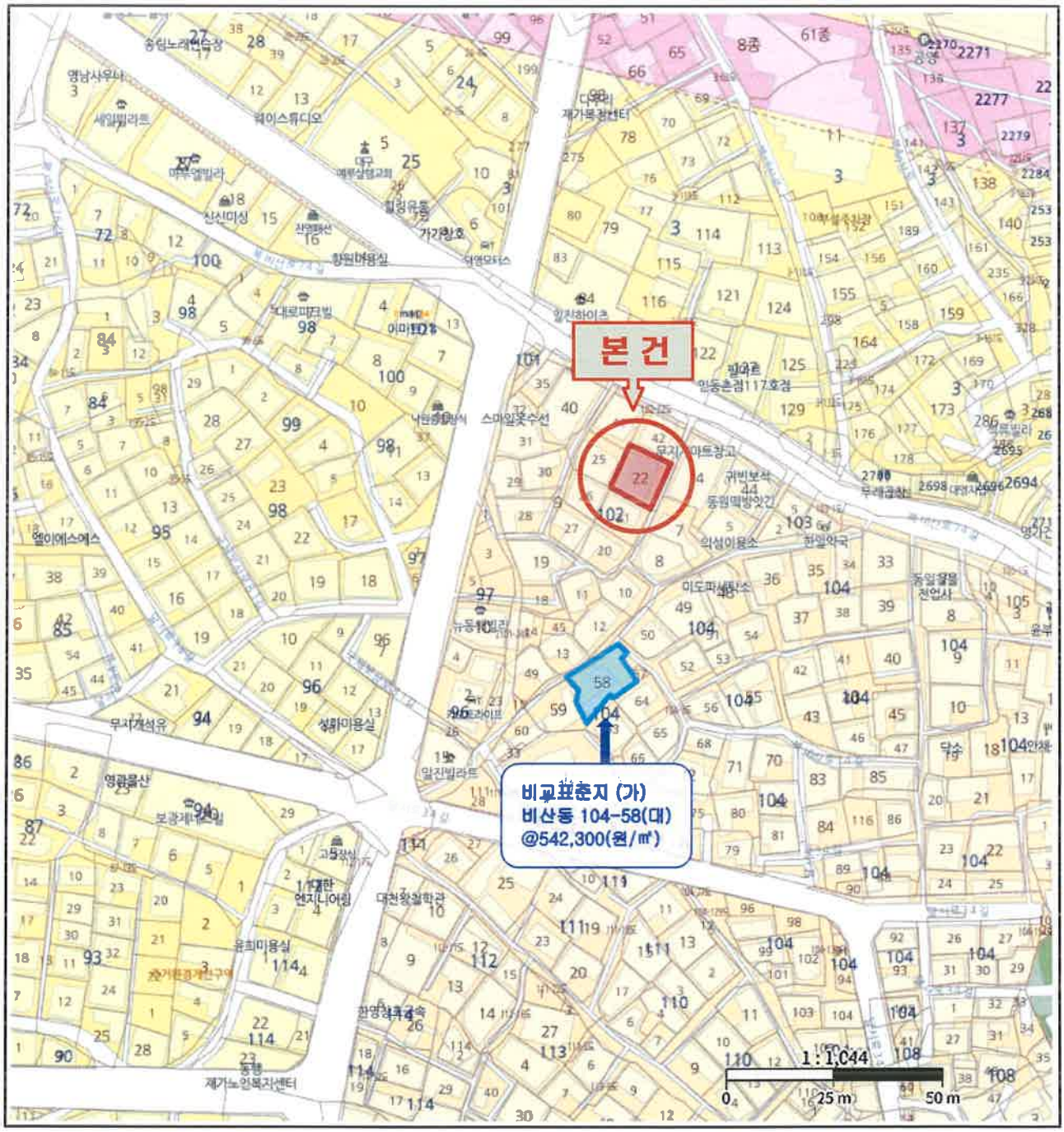
소 재 지	대구광역시 서구 비산동 102-22번지

각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례

다나감정평가사사무소

【위 치 도】

소 재 지	대구광역시 서구 비산동 102-22번지

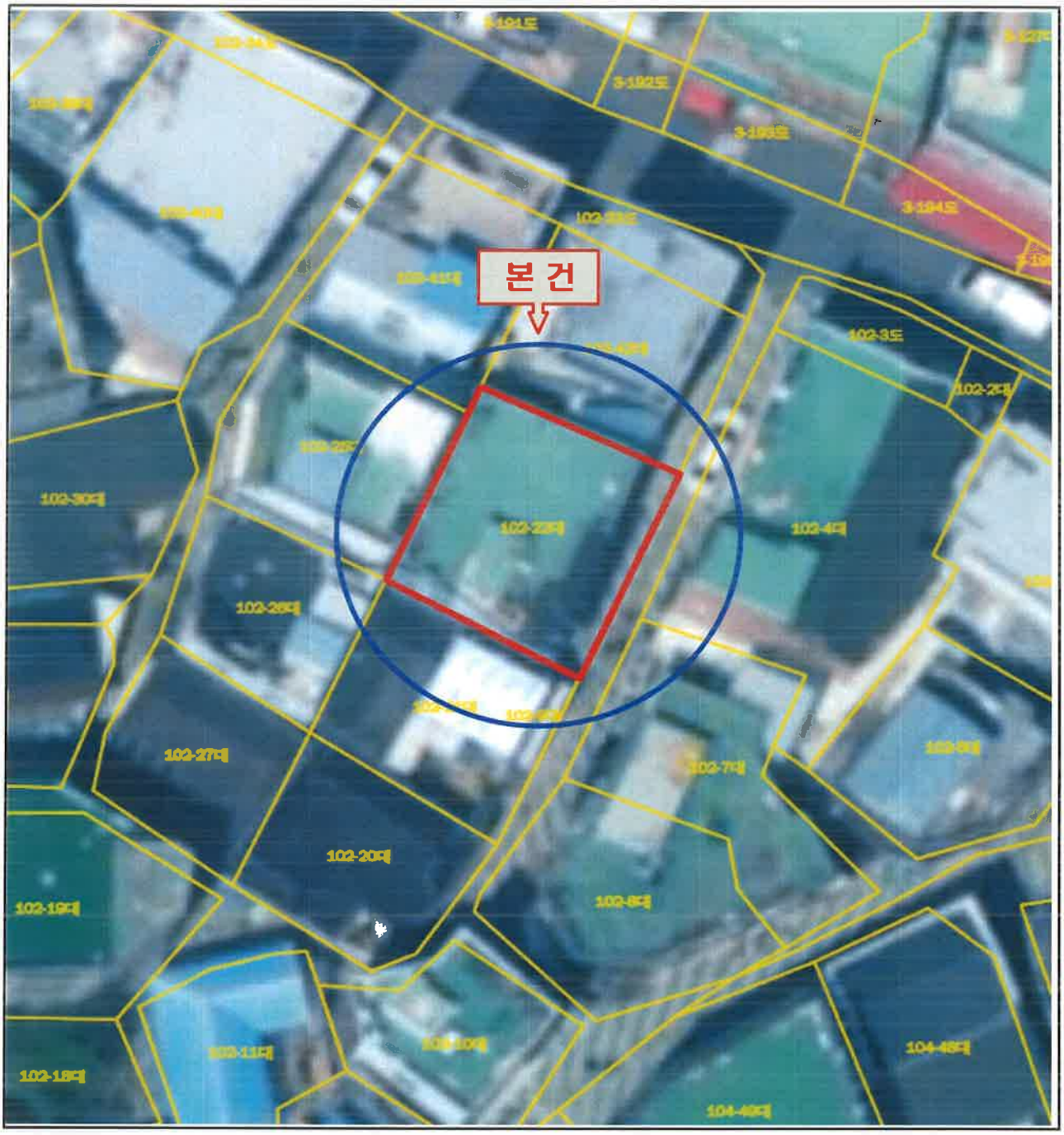


각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례

다나감정평가사사무소

【위 치 도】

소 재 지	대구광역시 서구 비산동 102-22번지

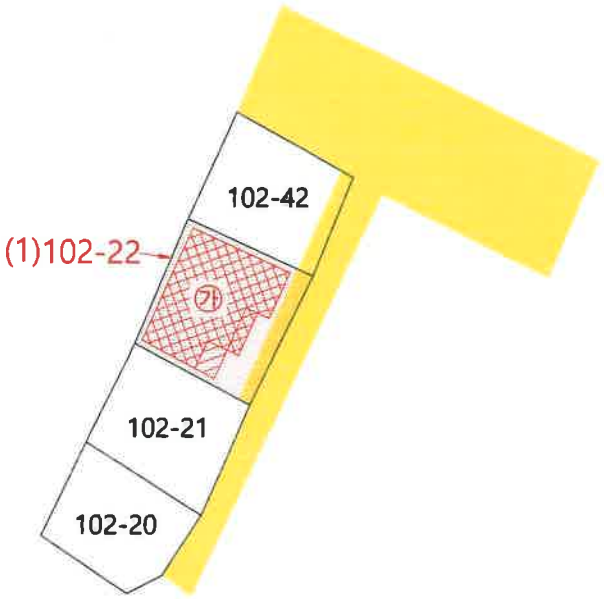


각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례

다나감정평가사사무소

지적 및 건물개황도

Scale = 1 / 600



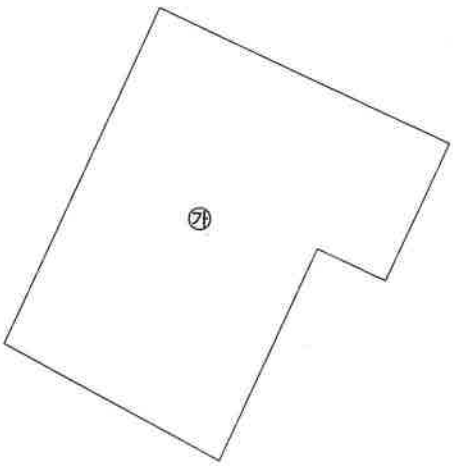
범 례

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

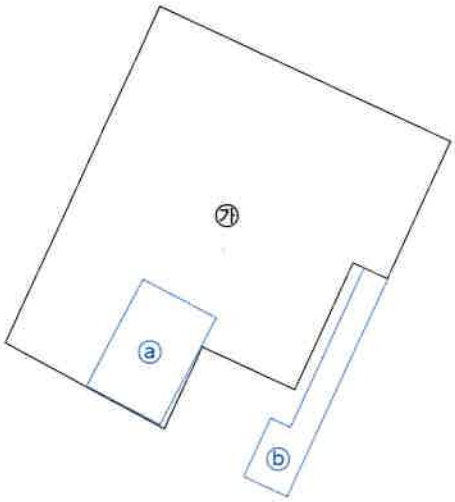
다나감정평가사사무소

지적 및 건물개황도

Scale = 1 / 200



[2-㉮ : 1층]



[2-㉮ : 2층]

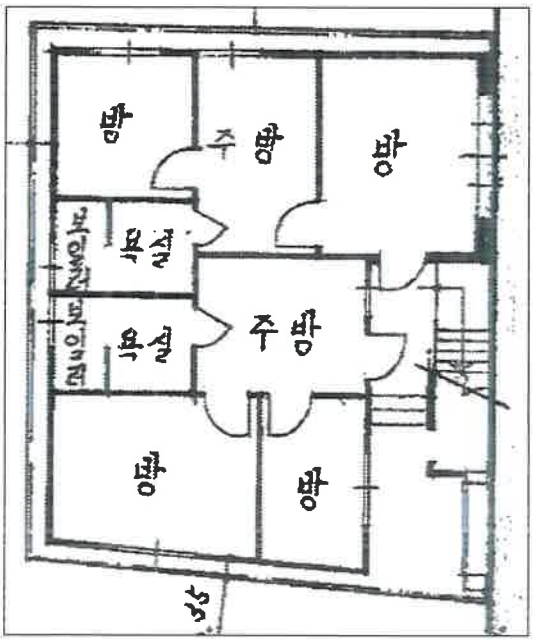
[면적산출근거]

2-㉮ 1층, 2층 : 공부상 면적으로 사정

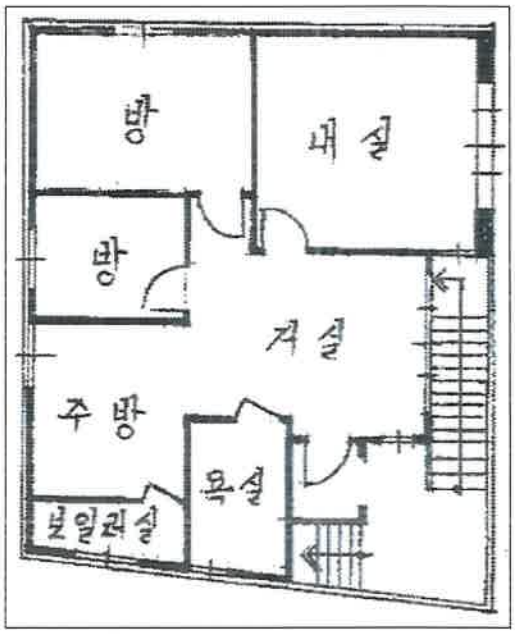
ⓐ 조적조 슬래브지붕 [옥탑(창고)] : 본 건물에 포함 평가
ⓑ 금속조 렉산지붕 [차양(비가림시설)] : 본 건물에 포함 평가

지적 및 건물개황도

No Scale



[2-㉮ : 1층]



[2-㉮ : 2층]

※ 상기 도면은 "일반건축물대장"의 '건축물 현황도'에 의한
도면으로서 내부구조, 세부용도 등은 실제와 상이할 수 있음.

사 진 용 지

[본건전경(출입문)]

[본건전경]

사 진 용 지

[인접도로현황]

[주변환경]

사 진 용 지

[건물 : 일련번호 2-㉮]

[건물 : 일련번호 2-㉮]

사 진 용 지

[건물 (1층)]

[건물 (2층), 기호 ⓑ (차양)]

사 진 용 지

[기호 ⓐ : 옥탑(창고)]