

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 배철형
건명	김철수 소유물건 (2024타경42529)
감정평가서번호	DE242-102201

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



감정평가법인
대일감정원 대구·경북지사

42453 대구광역시 남구 큰골8길 14, 1층(대명동)

TEL : 053-742-0706 | FAX : 053-742-0764 | www.idab.co.kr

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 김외석



85



(인)

(주)감정평가법인 대일감정원 대구경북지사

지사장 조재연

(인)

감정평가액	삼억오천팔백육만일천구백원정 (₩358,061,900.-)		
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 배철형	감정평가 목적	법원경매
제출처	대구지방법원 서부지원 경매5계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	김철수 (2024타경42529)	감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2024.11.21	2024.11.20 ~ 2024.11.21
			작성일
			2024. 11. 22

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
토지		175	토지	175	1,636,000	286,300,000
건물		165.15	건물	165.15	426,000	70,353,900
제시외건물		(17.6)	제시외건물	(17.6)	80,000	1,408,000
합계						₩358,061,900

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



(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 달서구 이곡동 소재 "이곡1동행정복지센터" 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 대구지방법원 서부지원 경매5계의 경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.11.21.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.11.20.~2024.11.21.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

- ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
- ② 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 "공시지가 기준법"
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 본건 토지 중 일부 현황 도로 부분(약 17.55㎡)은 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였으며, 면적은 일반건축물대장상 대지면적에 의하였음.
4. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.
5. 본건 지상에 소재하는 제시외건물은 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였고, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가 하였으니, 소유권 및 일괄경매 여부는 경매 진행시 재확인 하시기 바람.
6. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 그 밖의 사항

본건 토지와 건물에 대하여 귀 제시목록과 현황 토지 및 건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

(토지, 건물) 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 달서구 이곡동	795	대	제2종 일반주거지역	175	175	1,636,000	286,300,000	일부 현황 도로 감안
가	대구광역시 달서구 이곡동	795 위지상	단독주택	세멘벽돌조 스래브지붕 2층	92.46	165.15	426,000	70,353,900	사용승인 1995.01.18
	1층			1,200,000 x 16/45					
	단독주택 (2)								
	[도로명주소] 대구광역시 달서구 달구벌대로 260길 27-9		단독주택 (1)	2층	72.69				
	소 계							₩356,653,900	
나	대구광역시 달서구 이곡동	795	보일러실 및 창고	<제시외건물> 샷시조 샷시지붕 단층	(3.6)	3.6	80,000	288,000	관찰감가 150,000 x 16/30
	[도로명주소] 대구광역시 달서구 달구벌대로 260길 27-9								
ㄴ	"	"	보일러실 및 창고	샷시조 샷시지붕 단층	(7)	7	80,000	560,000	관찰감가 150,000 x 16/30
ㄷ	"	"	보일러실 및 창고	샷시조 샷시지붕 단층	(7)	7	80,000	560,000	관찰감가 150,000 x 16/30
	소 계							₩1,408,000	
	합 계							₩358,061,900.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)	비고
1	이곡동 795	대	175	2중일주 주거용 및 일부도로	세로(가)	사다리 평지	885,500	

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 공장 감정평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
가	이곡동 795	세멘벽돌조 슬래브지붕 2층	단독주택	165.15	1995.01.18	

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 공장 감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역 내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가 기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
27290- 397(A)	이곡동 850	132	대	2종일주	사다리	이곡1동 주민센터 남서측 인근	986,100
			단독주택	세로(가)	완경사		

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2024.01.01. ~ 2024.11.21.
- 대상지역 : 대구광역시 달서구
- 용도지역 : 주거지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.09.30	0.632%	9월까지 누계
2024.10.01 ~ 2024.11.21	0.092% x 52/30	9월 지가변동률 : 0.092%
누 계	0.792% (1.00792)	$(1+0.00632) \times$ $(1+0.00092 \times 52/30)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 10월, 11월 지가변동률이 발표되지 않아 2024년 9월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인의 비교

- 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 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, 자투형획지, 맹지
	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

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	(A)이곡동 850	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.930
본건은 비교표준지(A)와 비교하여 획지조건(일부 현황 도로 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가 수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적	비고
						기준시점	
1	이곡동 661-38	잡종지	127	2종일주 단독주택	1,332,000	시가참고	
						2023.11.15	
2	이곡동 661-25	대	165	2종일주 상업용	2,140,000	매각	
						2021.08.09	
3	이곡동 1000-80	대	521	2종일주 주상용	2,150,000	담보	
						2023.01.27	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
		건물		이용 상황			사용승인일	
1	이곡동 1000-110	대	399	2종일주	1,510,000,000	2,167,000	2024.07.25	
		건물	867.32	주상용			2004.08.27	
건물가액 산정 : $867.32 \times 744,000(1,200,000 \times 31/50) = 645,286,080$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 1,510,000,000 - 645,286,080 = 864,713,920 \} \div 399$ $= 2,167,000$ 원/㎡								

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
2종일주	세로(가)	주거용	1,550,000 ~ 1,650,000	본건 유사

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

평가사례기준 표준지가액	= 평가사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	= 공시지가 × 시점수정

(나) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 비교가능성이 인정되는 평가사례(1)을 선택하였음.

(다) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점수정 [㉠]	지역요인 [㉡]	개별요인 [㉢]	산정단가 (원/㎡)
A	1	1,332,000	1.00849	1.00	1.313	1,763,764

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2023.11.15 ~ 2024.11.21	대구광역시 달서구 주거지역	0.849% (1.00849)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉡ 개별요인

비교 표준지	사례 토지 기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.05	1.00	-	1.00	1.25	1.00	1.00	1.313
	비교표준지(A)는 평가사례(1)과 비교하여 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(형상 및 일부 현황 도로 등)에서 우세함.								

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	986,100	1.00792	993,910

(마) 평가사례기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	1,763,764	993,910	1.774

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지 조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
27290-397(A)	이곡동 850	평가사례 #1	1.77	1

사. 토지단가의 결정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	(A)986,100	1.00792	1.00	0.930	1.77	1,636,075	1,636,000	

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	175	1,636,000	286,300,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
		건물		이용 상황			사용승인일	
1	이곡동 1000-110	대	399	2종일주	1,510,000,000	2,167,000	2024.07.25	
		건물	867.32	주상용			2004.08.27	
건물가액 산정 : $867.32 \times 744,000(1,200,000 \times 31/50) = 645,286,080$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 1,510,000,000 - 645,286,080 = 864,713,920 \} \div 399$ $= 2,167,000$ 원/㎡								

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)을 비교 사례자료로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점수정 ㉠	지역요인 ㉡	개별요인 ㉢	산정단가 (원/㎡)
1	1	2,167,000	1.00	1.00359	1.00	0.765	1,663,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정지)
거래사례 #1	2024.07.25 ~ 2024.11.21	대구광역시 달서구 주거지역	0.359% (1.00359)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인

일련번호	사례 토지 기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	0.85	1.00	-	1.00	0.90	1.00	1.00	0.765
	본건은 거래사례(1)과 비교하여 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등) 및 획지조건(면적 우세, 접면도로 상태 및 일부 현황 도로 등 열세)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	175	1,663,000	291,025,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방식에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비고
공시지가기준법	286,300,000	-
거래사례비교법	291,025,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방법 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	286,300,000
------------	-------------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2023년]

분류기호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,497,000	45 (40~50)
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	1,139,000	40 (35~45)

나. 표준단가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구 조	표준단가 (원/㎡)
가	1, 2층	165.15	단독주택	세멘트벽돌조 슬래브지붕	1,200,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 보정단가

설비명	내역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	본건 건물의 사용에 필요한 설비로서 표준단가에 포함
위생, 급배수설비	기본적인 위생설비 등	
난방설비	보일러설비	
기타설비	-	

※ 본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

라. 재조달원가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구 조	재조달원가 (원/㎡)
가	1, 2층	165.15	단독주택	세멘벽돌조 슬래브지붕	1,200,000

3. 감가수정

일련 번호	해당층	이용상황	구조	내용 연수	경과 연수	조정 연수	잔가율
가	1, 2층	단독주택	세멘벽돌조 슬래브지붕	45	29	-	16/45

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물가액 산출

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
가	1, 2층	165.15	1,200,000	16/45	426,000	70,353,900

IV. 제시외건물

: 후면 “토지건물 감정평가명세표” 참조

V. 감정평가액의 결정

본건은 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준, 토지·건물·기계기구의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	175	1,636,000	286,300,000	
건물	165.15	426,000	70,353,900	
제시외건물	(17.6)	80,000	1,408,000	
합계			<u>358,061,900</u>	

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 달서구 이곡동 소재 "이곡1동행정복지센터" 남서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성된 기존 주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하며, 대중교통 접근성 등 제반 교통상황 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접도로 및 인접토지와 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용중이며, 일부 도로임.

(4) 인접 도로상태

남동측으로 폭 약 5~6미터의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(12층 이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

현황 일부 "도로"임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타 : 해당사항 없음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

세멘벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서, (사용승인일 : 1995.01.18)
 외벽 : 외장타일 및 화강석 등,
 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
 바닥 : 바닥재 및 타일 등 마감,
 창호 : 샷시 이중창임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중이며, 관리상태 보통임.
 1층 : 단독주택
 2층 : 단독주택

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비 및 난방설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

지적 및 건물개황도와 같이 기호(ㄱ~ㄷ)이 소재함.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

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 : 해당사항 없음.

위 치 도

소재지 대구광역시 달서구 이곡동 795



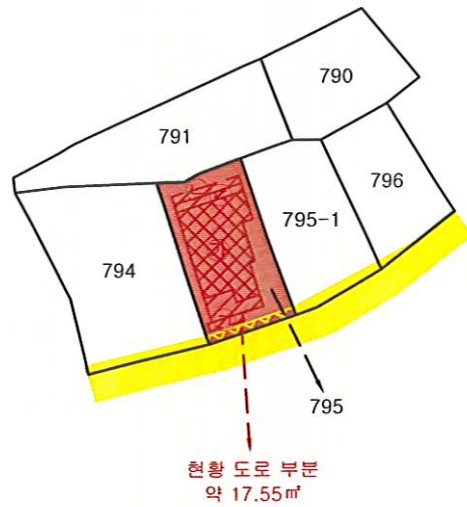
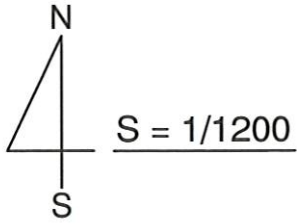
위 치 도

소재지 대구광역시 달서구 이곡동 795

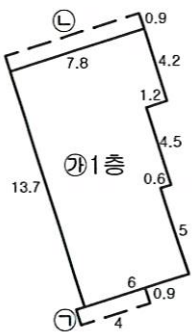


비교표준지 (2024.01.01)	
소재지	이곡동 850
지목·면적	대 · 132㎡
단 가	@986,100원/㎡

지적 및 건물개황도



S = 1/400



<면적산출근거>

가1,2층 : 공부상 면적으로 사정

<제시외건물>

- ㉠ 샷시조 샷시지붕 단층(보일러실 및 창고) 약 3.6㎡
- ㉡ 샷시조 샷시지붕 단층(보일러실 및 창고) 약 7㎡
- ㉢ 샷시조 샷시지붕 단층(보일러실 및 창고) 약 7㎡

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가 건물 3층 이상
		도로선		평가 건물 1층		평가 제외 건물
		계획도로선		평가 건물 2층		제시외 건물

사 진 용 지



【인근 전경】



【본건 전경】

사 진 용 지



【본건 전경】

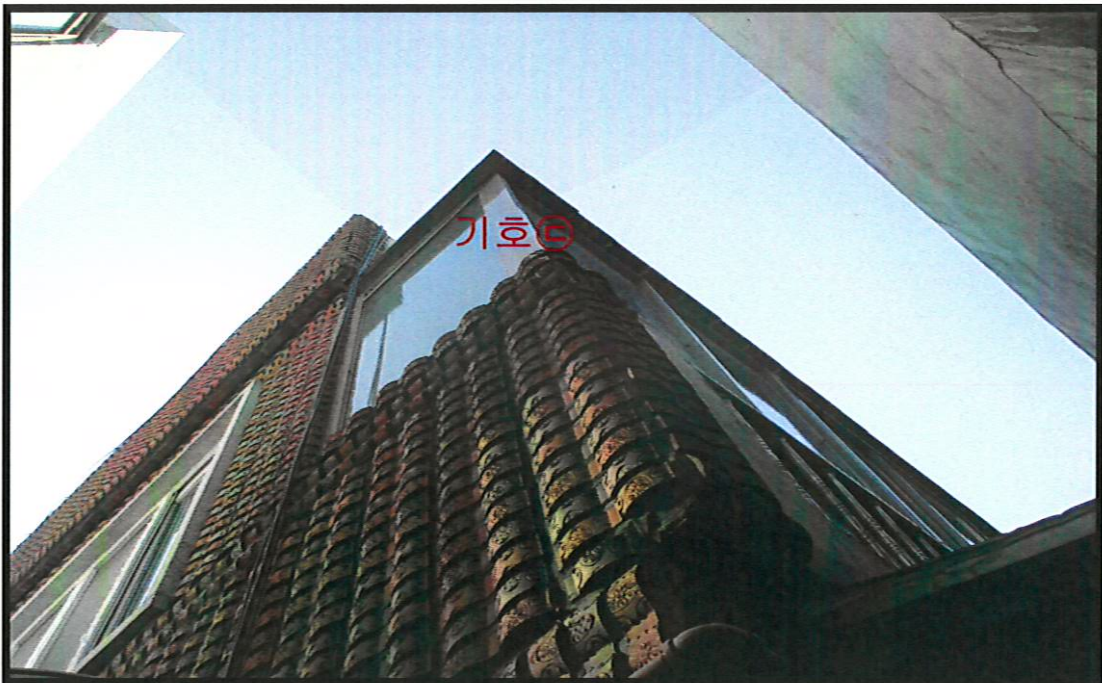


【기호㉡】

사 진 용 지



【기호㉠】



【기호㉠】

청 구 서

(전화: 053-742-0706, FAX: 053-742-0764)

문서번호 : DE242-102201

수 신 : 대구지방법원 서부지원
사법보좌관 배철형 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.10.22 자 귀 제 「 2024타경42529 」 호로

의뢰하신 「 대구광역시 달서구 이곡동 795 」 에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	431,094	
실 비	여 비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	40,000
	공부발급비	4,400
	기타 실비	6,000
소 계	262,400	(200,000+308,061,900 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 431,094
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	693,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	69,300	
합 계	762,300	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	762,300	

붙 임 : 감정평가서 2 부

신한은행 100-014-221521

사업자등록번호: 502-85-17488

예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

(주)감정평가법인 대일감정원

대구경북지사장 조재익

