

감정평가서 Appraisal Report

평 가 의뢰인 대구지방법원 사법보좌관 김영규
건 명 반주화 소유물건
문 서 번 호 2025타경 7445
감정평가서번호 미래새한 2502-71-24008호

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



미래새한감정평가법인 대구경북지사

Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

TEL : (053)741-9757 FAX : (053)741-9754

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이 호 영

이

호

영 (인)

(주)미래새한감정평가법인 대구경북지사
대표자 민 세 식

(인)

감정평가액	일십칠억사천오백삼십오만일천삼백육십원정 (₩1,745,351,360.-)
-------	---

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규	감정평가 목적	경매	
채무자	--	제출처	경매11계	
소유자 (대상업체명)	반주화 (2025타경 7445)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025-04-01	2025-03-31~ 2025-04-01	2025-04-02

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
토지	토지	145.1	토지	145.1	10,700,000	1,552,570,000
건물	건물	483.24	건물	469.2	-	189,932,160
제시외건물	제시외건물	(23.9)	제시외건물	23.9	-	2,849,200
합계			이하	여백		₩1,745,351,360.-

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인 합니다. 심사자 감정평가사 김 영 민 (인)
------	---

토지와 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	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 수성구 수성동2가	267-16	대	근린상업지역	145.1	145.1	10,700,000	1,552,570,000	
가	" [도로명주소] 대구광역시 수성구 수성로 316	267-16 위 지상	근린생활 시설 및 주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층					
				1층	93.84	281.52	396,000	111,481,920	관찰감가 900,000 x 22/50
				2층	93.84				
				3층	93.84				
				4층	93.84	93.84	528,000	49,547,520	관찰감가 1,200,000 x 22/50
				옥탑1층	14.04	-	-	-	'멸실'
			지하	93.84	93.84	308,000	28,902,720	관찰감가 700,000 x 22/50	
소 계								₩1,742,502,160	
㉠	<제외건물> 대구광역시 수성구 수성동2가	267-16 위지상	휴게실	판넬조 판넬지붕 단층	(7.5)	7.5	42,000	315,000	관찰감가 300,000 x 5/35
㉡	"	"	화장실	시멘트블럭조 슬래브지붕 단층	(4.6)	4.6	43,000	197,800	관찰감가 350,000 x 5/40

토지와 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	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	
㉔	"	"	다용도실	새시조 슬래브지붕 단층	(5.9)	5.9	198,000	1,168,200	관찰감가 450,000 x 22/50
㉕	"	"	다용도실	새시조 슬래브지붕 단층	(5.9)	5.9	198,000	1,168,200	관찰감가 450,000 x 22/50
소 계								₩2,849,200	
합 계								₩1,745,351,360.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 대구광역시 수성구 수성동1가 소재 '동성초등학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 대구지방법원 경매11계에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

가. 토 지

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	수성동2가 267-16	145.1	145.1	대	근린 상업	상업용	광대 한면	세장형 평지	4,115,000	-
합 계		145.1	145.1	-	-	-	-	-	-	-

나. 건 물

[일반건축물대장 기준]

소재지 (도로명주소)	대구광역시 수성구 수성동2가 267-16 (대구광역시 수성구 수성로 316)					
주구조	철근콘크리트조		지붕		슬라브	
용도	근린생활시설, 주택		사용승인일자		1989-11-21	
			증축일자		-	
일련번호	연면적 (㎡)	용적률 (%)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	규모 (지하/지상)	비고
가	483.24	287.63	94.34	69.69	1/4	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준가치

가. 개 요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

“기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 “시장가치”, 즉 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)을 기준으로 하되, 감정평가 목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 01일을 기준시점으로 정함.

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제 10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2025년 03월 31일 ~ 2025년 04월 01일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무 기준」 등에 의거하여 평가함.

2. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

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

감정평가에 관한 규칙 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

- 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.

감정평가에 관한 규칙 제14조 [토지의 감정평가]

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

감정평가에 관한 규칙 제15조 [건물의 감정평가]

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 가. 대상물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 시산가액(試算價額) 조정 및 합리성 검토를 통해 감정평가액을 결정하였음.
- 나. 대상토지의 감정평가는 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 가액을 산정하는 방법인 “거래사례비교법”에 의해 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 다. 대상건물의 감정평가는 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 주된 감정평가방법인 “원가법”을 적용하되, 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 거래사례비교법을 적용함이 적절하지 않고 건물만의 임대사례 등 자료수집이 곤란하여 수익환원법을 적용함이 적절하지 않은 바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 단서규정에 따라, 합리성 검토는 생략하였음.

4. 그 밖의 사항

- 가. 일련번호 1 북측일부 대지공제면적에 해당되는 바, 평가목적 등을 고려하여 감안하여 평가하였음.
- 나. 일련번호 가 옥탑층은 '멸실' 임.
- 다. 일련번호 가 건물은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 감정평가액의 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 공시지가기준법에 의한 토지가액

1) 비교표준지의 선정 및 그 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 **표준지 A**를 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일 : 2025-01-01]

표준지	A
소재지	수성동2가 273-3
면적 (㎡)	144.1
지목	대
용도지역	근린상업
이용상황	상업용
도로교통	광대한면
형상, 지세	세장형 평지
공시지가 (원 / ㎡)	4,256,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 적용함.

비교표준지	시 군 구	용도지역	산 정 기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
A	대구광역시 수성구	상업	2025-01-01 ~ 2025-04-01	0.681	1.00681	2025년 02월 연장적용

3) 지역요인 비교

결 정 의 견	대상토지는 비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ 일련번호 1 / 표준지A

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지	0.97	일부 대지공제면적 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.970	

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 인근지역의 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점당시 개별공시지가 (원/㎡)
①	수성동1가 2***	대	413	상업용	근린상업 3종일주	광대 소각	담보	2023-07-03	10,900,000	5,321,000
②	수성동1가 2***	대	295	상업용	근린상업	광대 소각	담보	2022-03-25	10,900,000	5,453,000
③	수성동2가 2***	대	163.3	상업 나지	근린상업	광대 한면	담보	2024-10-14	10,600,000	4,586,000

다) 인근지역의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	수성동1가 2***	대	상업용	근린상업	502	5,000,000,000 (건물포함)	9,790,000	2021-09-07
	· 건물 개요 : 철근콘크리트조(사용승인일 : 1978-12-14), 연면적 : 813.23㎡ · 건물 추정단가 : 650,000원/㎡ × 8/50 ≃ 104,000원/㎡ · 건물 추정가격 : 104,000원/㎡ × 813.23㎡ ≃ 84,575,920원 · 토지 추정단가 : (5,000,000,000원 - 84,575,920원) ÷ 502㎡ ≃ 9,790,000원/㎡							
	비 고	건물가격 배분 토지 추정단가임.						
㉡	수성동2가 2***	대	상업용	근린상업	162.3	1,540,000,000 (건물포함)	9,410,000	2021-09-28
	· 건물 개요 : 철근콘크리트, 세멘벽돌(사용승인일 : 1971-09-21), 연면적 : 189.85㎡ · 건물 추정단가 : 700,000원/㎡ × 5/50(관찰감가) ≃ 70,000원/㎡ · 건물 추정가격 : 70,000원/㎡ × 189.85㎡ ≃ 13,289,500원 · 토지 추정단가 : (1,540,000,000원 - 13,289,500원) ÷ 162.3㎡ ≃ 9,410,000원/㎡							
	비 고	건물가격 배분 토지 추정단가임.						
㉢	수성동3가 1**	대	상업용	근린상업	384.9	4,900,000,000 (건물포함)	12,600,000	2021-11-01
	· 건물 개요 : 철근콘크리트조(사용승인일 : 1989-12-11), 연면적 : 130.46㎡ · 건물 추정단가 : 750,000원/㎡ × 19/50 ≃ 285,000원/㎡ · 건물 추정가격 : 285,000원/㎡ × 130.46㎡ ≃ 37,181,100원 · 토지 추정단가 : (4,900,000,000원 - 37,181,100원) ÷ 384.9㎡ ≃ 12,600,000원/㎡							
	비 고	건물가격 배분 토지 추정단가임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 비교사례 선정

상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

비교표준지	선정사례
A	평가사례 ①

② 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분		토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치 산정	
평가사례	①	10,900,000	1.04799	1.000	0.970	11,080,398	2.586	
표준지	A	4,256,000	1.00681	-	-	4,284,983		
산 내 출 역	시점수정	· 대구광역시 수성구 상업(2023-07-03~2025-04-01): 1.04799						
	지역요인	· 비교표준지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
	개별요인	가로조건 (택지조성)	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	0.96	1.01	1.00	
· 2면획지 등에서 열세함. / 일부 용도지역에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 감정평가 사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 등을 종합분석하고, 대상토지의 감정평가 목적 및 공시지가의 현실화율 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

일련번호	표준지	그 밖의 요인 보정치 산정	그 밖의 요인 보정치 결정
1	A	2.586	2.58

6) 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련번호	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	A	4,256,000	1.00681	1.000	0.970	2.58	10,723,599	10,700,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 토지가액

1) 평가개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법으로서, 대상 토지의 합리성 검토는 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래 시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법을 적용하였음.

2) 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례를 아래와 같이 선정함.

일련번호	거래사례
1	㉠

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	수성동1가 2***	대	상업용	근린상업	502	5,000,000,000 (건물포함)	9,790,000	2021-09-07
	· 건물 개요 : 철근콘크리트조(사용승인일 : 1978-12-14), 연면적 : 813.23㎡ · 건물 추정단가 : 650,000원/㎡ × 8/50 ≒ 104,000원/㎡ · 건물 추정가격 : 104,000원/㎡ × 813.23㎡ ≒ 84,575,920원 · 토지 추정단가 : (5,000,000,000원 - 84,575,920원) ÷ 502㎡ ≒ 9,790,000원/㎡							
비고	건물가격 배분 토지 추정단가임.							

[출처: 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 사정보정

“사정보정(事情補正)”이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

4) 시점수정

시점수정은 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 사례의 거래시점으로부터 대상토지의 기준시점까지 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 대상토지의 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 대상토지의 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 적용함.

거래 사례	시 군 구	용도지역	산 정 기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
㉠	대구광역시 수성구	상업	2021-09-07 ~ 2025-04-01	12.582	1.12582	2025년 02월 연장적용

5) 지역요인 비교

결 정 의 건	대상토지는 거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 개별요인 비교

■ 일련번호 1 / 거래사례㉠

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지	1.01	일부 대지공제면적 등에서 열세하나, 면적, 형상 등에서 우세로 전반적인 획지조건 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.010	

7) 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고	
1	㉠	9,790,000	1.00	1.12582	1.000	1.010	11,131,996	11,100,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	10,700,000	11,100,000	10,700,000

라. 시산가액 조정 및 감정평가액 결정 의견

대상토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 상기와 같이 산정된 시산가액 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교해 볼 때 합리성이 인정되므로 주된 평가방법인 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 대상토지의 감정평가액을 결정함.

마. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	대구광역시 수성구 수성동2가 267-16	145.1	145.1	10,700,000	1,552,570,000	-
합 계		145.1	145.1	-	1,552,570,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

가. 대상 건물의 개요

1) 동별·층별 개요

일련 번호	명칭	층별구조	세부용도	층별	공부면적 (㎡)	사용승인일자 (증축)	비고
가	-	철근콘크리트조	소매점	1층	93.84	1989-11-21	-
		철근콘크리트조	사무실	2층	93.84	1989-11-21	-
		철근콘크리트조	제2종근린생활시설 (학원)	3층	93.84	1989-11-21	-
		철근콘크리트조	주택	4층	93.84	1989-11-21	-
		철근콘크리트조	옥탑	옥탑1층	14.04	1989-11-21	멸실
		철근콘크리트조	제2종근린생활시설 (일반음식점)	지1	93.84	1989-11-21	-
합	계	-	-	-	483.24	-	-

2) 부대설비 내역

일련 번호	층 별	난방설비	냉난방설비	위생/급배수 설비	소화설비	화재탐지 설비	승강기설비	주차설비	기타설비
가	-	○	-	○	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 재조달원가 결정

1) 산 식

표준단가(원/㎡)		부대설비(보정)단가(원/㎡)		재조달원가 (원/㎡)
구조, 규모, 사용자재의 품질 및 시공방법 등	+	전기설비, 위생설비, 냉·난방설비 등	=	

2) 표준단가

■ 건물 표준단가 예시

“건물표준단가”는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계·감리비 및 전기 기본설비비(전등, 전열공사비) 등이 포함된 금액으로서, 평가대상 건물의 재조달원가 결정에 참고 할 건물표준단가는 아래와 같음.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 예시 (원/㎡)	내용연수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트싱글	3	1,885,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	1,059,000	50 (45~55)

[출처: 한국부동산원 2024년도 건물신축단가표]

■ 표준단가 결정

대상건물의 표준단가는 “건물표준단가” 예시를 참고하되 건물의 구조, 용도, 시공의 정도 및 관리상태, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 종합 고려하여 아래와 같이 표준단가를 결정하였음.

일련 번호	구조	용도	층별	표준단가 결정 (원/㎡)	시공정도 및 관리상태		
					상	중	하
가	철근콘크리트조	근린생활시설	1~3층	900,000		중	
	철근콘크리트조	주택	4층	1,200,000		중	
	철근콘크리트조	근린생활시설	지1	700,000		중	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 부대설비(보정)단가

대상건물의 부대설비(보정) 단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비(보정) 단가를 결정하였음.

일련 번호	층별	난방설비	냉난방설 비	위생/급배 수설비	소화설비	화재탐지 설비	승강기설 비	주차설비	기타설비	부대설비단가 (원/㎡)
가	-	기본적인 전기기본설비(전등, 전열설비) 등으로서, 표준단가에 포함평가 하였음.								

4) 재조달원가 결정

대상건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 아래와 같이 결정하고 이에 부대설비(보정) 단가를 가산하여 재조달원가를 결정하였음.

일련 번호	층별	용도	적용 표준단가 (원/㎡)	부대설비(보정)단가 (원/㎡)	적용 재조달원가 (원/㎡)
가	1~3층	근린생활시설	900,000	표준단가에 포함.	900,000
	4층	주택	1,200,000		1,200,000
	지1	근린생활시설	700,000		700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감가수정 및 적용단가 결정

“감가수정(減價修正)”이란 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 작업으로서, 대상건물은 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정 하되, 감가수정 방법은 건물의 특성 등을 종합 참작하여 “정액법”으로 건물단가를 산정하였음.

일련 번호	층별	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존내용연수		내용 연수	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	사용승인일자 (증축)
				실제	유효				
가	1~3층	근린생활시설	900,000	15	22	50	396,000	396,000	1989-11-21
	4층	주택	1,200,000	15	22	50	528,000	528,000	1989-11-21
	지1	근린생활시설	700,000	15	22	50	308,000	308,000	1989-11-21

라. 건물 감정평가액

일련 번호	층별	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	1층	93.84	281.52	396,000	111,481,920	-
	2층	93.84				
	3층	93.84				
	4층	93.84	93.84	528,000	49,547,520	-
	옥탑1층	14.04	14.04	-	-	멸실
	지1	93.84	93.84	308,000	28,902,720	-
합 계		483.24	483.24	-	189,932,160	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 제시외 건물의 감정평가액

제시외 건물은 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 주된 감정평가방법인 “원가법”을 적용하였으며, 감가수정은 내용연수와 경과연수를 고려한 정액법을 기준으로 하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법에 의하였음.

기호	층별	용도	실측면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
㉠	1	휴게실	7.5	7.5	42,000	315,000	-
㉡	1	화장실	4.6	4.6	43,000	197,800	-
㉢	1	다용도실	5.9	5.9	207,000	1,221,300	-
㉣	1	다용도실	5.9	5.9	207,000	1,221,300	-
합 계			23.9	23.9	-	2,955,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 감정평가액 결정 의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 토 지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 주된 평가방법인 “공시지가기준법”을 적용하여 산정된 대상토지의 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산정한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정된다고 판단되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

나. 건 물

대상건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 주된 감정평가방법인 “원가법”을 적용하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법(거래사례비교법이나 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란한 바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,552,570,000	상세내역은 “감정평가 명세표” 참조
건 물	189,932,160	
제 시 외 건물	2,955,400	
합 계	1,745,457,560	-

- 끝 -

토지 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경 4. 인접 도로상태 7. 공부와의 차이	2. 교통상황 5. 토지이용계획 및 제한상태 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	3. 형태 및 이용상태 6. 제시목록 외의 물건
1. 위치 및 주위환경	대상물건은 대구광역시 수성구 수성동1가 소재 '동성초등학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 부근일대는 근린생활시설, 단독주택 및 아파트 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통임.	
2. 교통상황	본건까지 차량 접근이 가능하고 대중교통시설 및 간선도로와의 접근성 등으로 보아 제반 교통사정 보통시됨.	
3. 형태 및 이용상태	인접지 및 도로와 등고 평탄한 세장형의 토지로서, '주상용 건부지' 로 이용중임.	
4. 인접 도로상태	본건 서측으로 노폭 약 30미터의 포장도로와 접함.	
5. 토지이용계획 및 제한상태	근린상업지역 , 시가지경관지구(중심) , 대로2류(폭 30m~35m)(접합) , 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(동성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>	
6. 제시목록 외의 물건	후첨 '지적 및 건물개황도' 참조.	
7. 공부와의 차이	대상물건의 등기사항전부증명서 및 토지대장상 면적은 145.1㎡이나, 일반건축물대장상 대지면적은 135.38㎡로 상이한 바, 북측일부 대지공제면적에 해당하는 바, 감안하여 평가하였음.	
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	1. 임대관계: 미 상 임 2. 기 타: 없 음.	

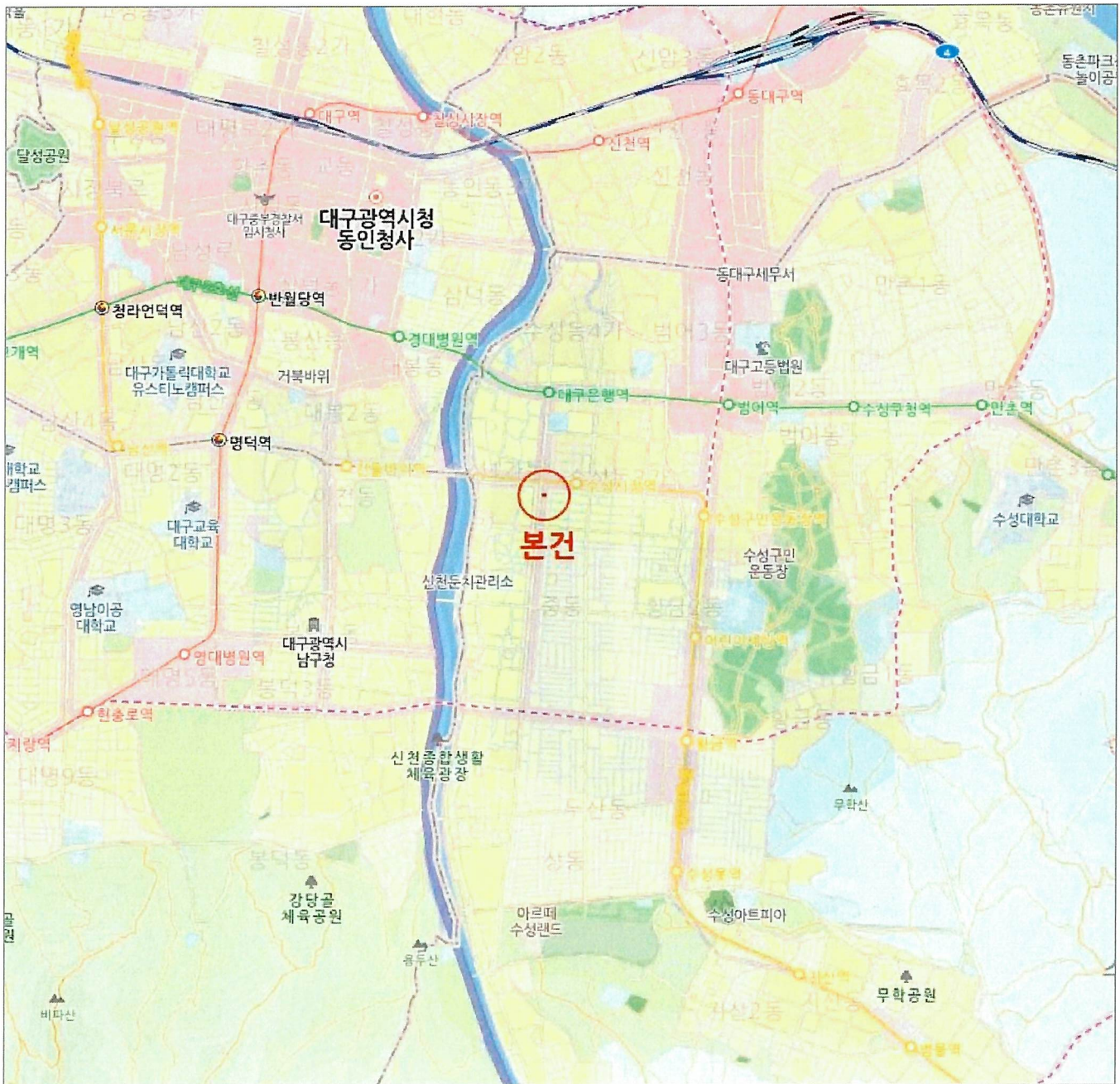
건물 감정평가 요항표

1. 건물의 구조 4. 부합물 및 종물	2. 이용상태 5. 공부와의 차이	3. 설비내역 6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)
1. 건물의 구조	일련번호 가 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층, 지상4층 건물로서, - 외벽: 몰탈위페인팅, 치장벽돌 등 마감, - 내벽: 몰탈위페인팅, 벽지 및 타일 등 마감, - 바닥: 인조석물갈기, 장판지, 데코타일, 타일 등 마감, - 창호: 새시창호임.	
2. 이용상태	일련번호 가 '근린생활시설' 및 '주택' 으로 이용중임. - 지하1층~지상3층: 근린생활시설 - 4층: 주택	
3. 설비내역	위생 및 급·배수 설비, 난방설비(4층) 등이 되어 있음.	
4. 부합물 및 종물	후첨 '지적 및 건물개황도' 참조.	
5. 공부와의 차이	일련번호 가 옥탑층은 '별실' 임.	
6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	1. 임대관계: 미상임. 2. 기 타: 없 음.	

광역위치도

소재지

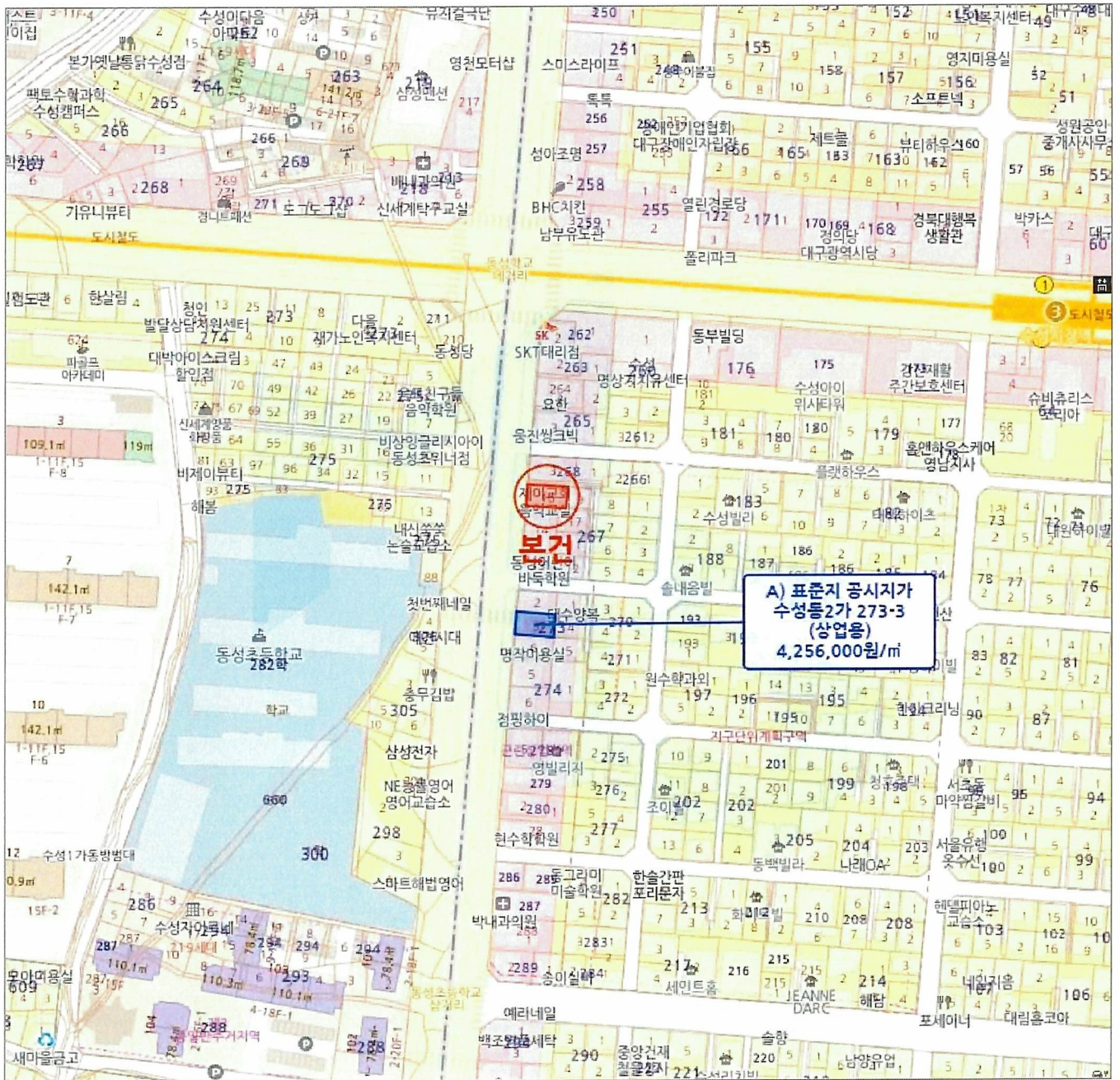
대구광역시 수성구 수성동2가 267-16



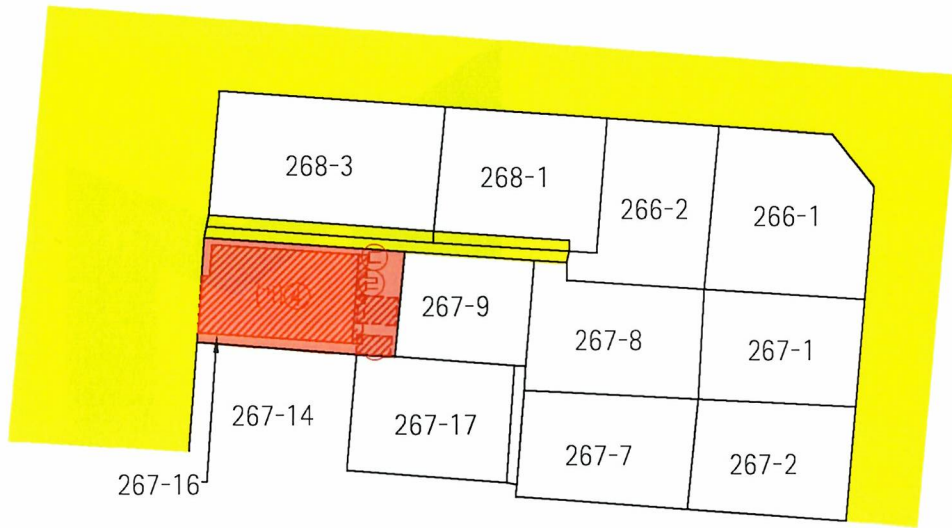
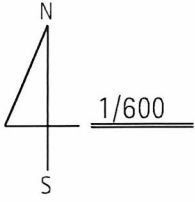
상세 위치도










소재지

대구광역시 수성구 수성동2가 267-16

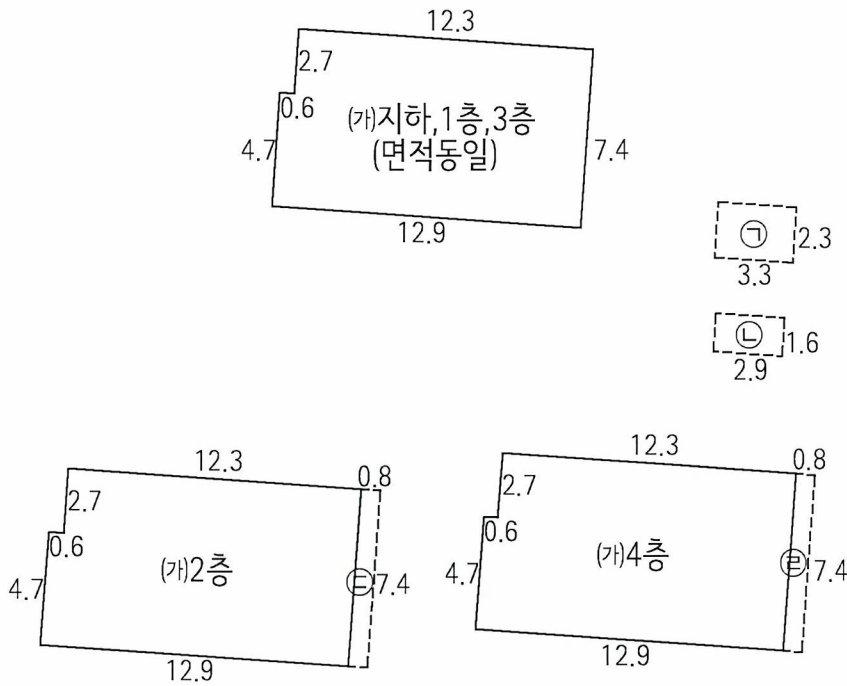
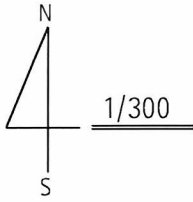


지적 및 건물 개황도



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로 선		평가건물1 층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

지적및건물개항도



면적산출근거

(가): 공부면적으로 사정

제시외건물

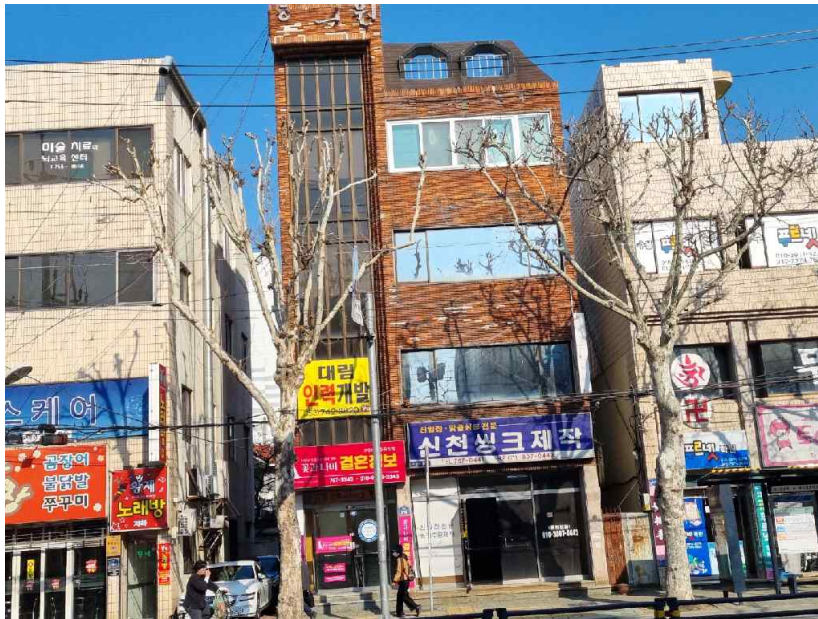
- ㉠판넬조 판넬지붕 단층(휴게실) 약 7.5㎡
- ㉡시멘트블럭조 슬래브지붕 단층(화장실) 약 4.6㎡
- ㉢기존벽체이용 및 샷시조 슬래브지붕 단층(가)2층소재-다용도실) 약 5.9㎡
- ㉣기존벽체이용 및 샷시조 슬래브지붕 단층(가)4층소재-다용도실) 약 5.9㎡

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

사 진 용 지



본건 전경



일련번호 1

사 진 용 지



일련번호 가

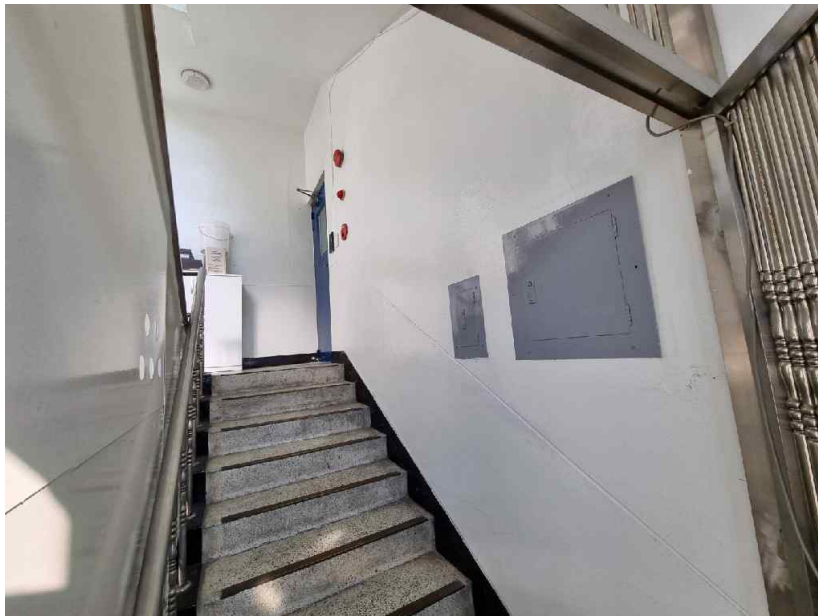


일련번호 가 내부

사 진 용 지



일련번호 가 내부



일련번호 가 내부

사 진 용 지



일련번호 가 내부



제시외건물 ㉠

사 진 용 지



제시외건물 ㉠



제시외건물 ㉠,㉡