

# 감정평가서

건명	송현시장재건축조합 소유물건(2025타경31696)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동
감정서번호	동국2508-2-007

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.

동국감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
이 종 규

감정평가액	<b>팔천삼백만원정 (₩83,000,000.-)</b>					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 서부지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	송현시장재건축조합 (2025타경31696)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.04	2025.09.01 ~ 2025.09.04	2025.09.04		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2세대  이	구분건물	2세대  하  여	-  백	83,000,000
	<b>합 계</b>					<b>₩83,000,000</b>
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감 정 평 가 사 (인)					

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 달서구 송현동 소재 “대구1호선 송현역” 남서측 인근에 위치하는 부동산(연립주택)에 대한 대구지방법원 서부지원의 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

기호	소재지	대구광역시 달서구 송현동 185-8 (달서구 송현동3길 2)				
1	건물명, 층, 호	2층 5호				
	용도	연립주택	사용승인일	1983.01.11		
	면적	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	계(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률
		37.336	-	37.336	-	100%
기호	소재지	대구광역시 달서구 송현동 185-8 (달서구 송현동3길 2)				
2	건물명, 층, 호	2층 6호				
	용도	연립주택	사용승인일	1983.01.11		
	면적	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	계(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률
		42	-	42	28.58	100%

### 3. 실지조사 및 기준시점

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 9월 4일로 하였습니다.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 9월 1일부터 2025년 9월 4일까지 각종자료 및 실지조사를 통하여 대상물건에 대한 확인 및 가격조사를 실시하였습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 기준가치

### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

### 나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였습니다.

## 5. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

## 6. 부동산의 감정평가방법

가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있습니다.

나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

## 7. 평가액 결정의 주된 방법

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 8. 기타 평가에 대한 참고사항

본건 기호(1)은 집합건물 등기사항전부증명서상 대지권의 목적인 토지의 표시는 되어 있으나, 토지의 지분은 미정인 바, 구분소유 건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양되고 관행상 건물소유자에게 추후 적정 대지지분이 이전·취득될 것을 전제로 가격이 형성되므로 **본건 기호(1)의 등기사항전부증명서상 대지권의 목적인 토지의 표시가 되어 있는 점을** 감안하여 적정 대지지분이 구분건물에 포함될 것을 전제로 평가하였으니 경매진행시 참고하시어 응찰시 재확인하시기 바랍니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 구분건물 감정평가액의 산출근거

### 1. 거래(평가)사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래(평가) 금액(원)	비 고	기준시점
							사용승인일
A	달서구 송현동 185-8 외	송현아파트	2층/ 1x호	42	54,000,000 (@1,285,714)	경매	2018.06.28
							1983.01.11
B	달서구 송현동 313-1	영원빌라 C동	5층/ 5xx호	53.3	65,000,000 (@1,219,512)	거래 사례	2024.12.20
							1997.03.25
C	달서구 송현동 185-8 외	송현아파트	2층/ x호	60.351	70,000,000 (@1,159,881)	거래 사례	2021.06.17
							1983.01.11

(자료출처 : 한국부동산원KAIS, 등기사항전부증명서)

#### 가. 비교사례의 선정

본건과 지리적으로 근접하여 위치하는 사례로 가로조건 등의 외부요인과 신축시기 등의 개별요인 등에서 비교성이 높은 사례(C)를 선정하였습니다.

나. 사정보정 : 본건 부동산 호가수준 등을 감안할 때 적정가격수준으로 사료됩니다.

#### 다. 시점수정

1) 시점수정은 한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사 월간 주택가격 지수 중 연립/다세대 매매가격지수를 적용하였습니다.

2) 대구광역시 매매가격지수

(기준월 : 2021.06 = 100)

구분	5월	6월	7월	2024 12월	2025 5월	6월	7월	8월	9월	10월
2021년	108.7	109	109.2	100.7	99.5	99.3	99.2	-	-	-

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 시점수정치

- 거래시점 : 2021.06.17 - 2021년 6월 지수를 적용
- 기준시점 : 2025.09.04 - 2025년 7월 지수를 적용
- 시점수정치 산정

$$\frac{99.2(2025.07)}{109.0(2021.06)} \approx 0.91009(8.99\% \text{ 하락})$$

다. 개별요인 비교표비교 : 기호(1,2)와 사례(C)의 비교

요인구분	세부항목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	1.00	본건은 사례와 동일단지에 위치하여 제반요인 상호 대등합니다
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	상호 대등합니다
호별요인	층별 효용, 향별효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선 도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	상호 대등합니다
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 대등합니다.
누 계		1.00	1.00	-

※ 개별요인 비교치의 결정 : 제반요인 종합하여 개별요인 비교치는 1.00입니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 거래사례비교법에 의한 시산가격의 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출금액(원/㎡)	면적(㎡)	시산금액(원)
1	1,159,881	1.00	0.91009	1.00	1,055,596	37.336	39,400,000
2	1,159,881	1.00	0.91009	1.00	1,055,596	42	44,300,000

## 2. 본건 시가 현황

본건이 속한 지역은 시장정비구역이나, 사업진행이 상당기간 동안 불투명하여 최근 몇 년 동안에는 거래도 없었으며 최근 부동산 경기 등의 침체로 인하여 가격상승은 당분간 희박할 것으로 조사됩니다.

## 3. 시산가격의 산정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가격은 상기와 같으며, 평가사례 및 거래사례와 호가 수준 및 거래 가능수준 등을 종합적으로 참작하고 본건 연립주택의 층별 위치별 효용 등을 종합하여 기호(1)은 39,000,000원, 기호(2)는 44,000,000원으로 시산가격을 산정하였습니다.

## 4. 그 밖의 사항

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 감정평가액의 결정의견

### 1. 결정의견

상기 참고가격 자료(실거래가, 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하되, 유사부동산의 거래가 수준과 감정평가전례 및 본건 연립주택의 거래가 수준 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액

기호	구분	동·층·호수	면적 (전유면적) (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원)
1	송현 아파트	2층 5호	37.336	적정지분	39,000,000
2	송현 아파트	2층 6호	42	28.58	44,000,000
합계		-			₩83,000,000

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대구광역시 달서구 송현동 [도로명주소] 대구광역시 달서구 송현동3길2	185-8, 185-9, 185-16, 185-24 송현 아파트	점포 및 연립주택	철근콘크리트조 및 시멘트벽돌조 슬래브지붕2층				
					1층	1,333.8		
					2층	647.79		
					지하	569.6		
1	동 소	185-8	대	준주거지역	358.3			
2	동 소	185-9	대	준주거지역	855.2			
3	동 소	185-16	대	준주거지역	1,288.9			
4	동 소	185-24	대	준주거지역	101.7			
가			연립주택	(내) 2층5호 철근콘크리트조	37.336	37.336	39,000,000	비준가격
				1. 소유권/대지권	-	적정지분 토지·건물	배분내역	
						토 지 :	27,300,000	
						건 물 :	11,700,000	
나			연립주택	(내) 2층6호 철근콘크리트조	42	42	44,000,000	비준가격
				1. 소유권/대지권	28.58 358.3x-- 358.3	28.58	배분내역	
						토지·건물 토 지 :	30,800,000	



# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 달서구 송현동 소재 "대구1호선 송현역"남서측 인근에 위치하며, 주위 일대는 단독주택과 다세대주택 및 시장과 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 간선도로 및 시내버스 승강장, 지하철역 등이 인근지역 내에 소재하여 전반적인 교통상황은 무난합니다.

## (3) 건물의 구조

기호(1,2) : 철근콘크리트조 및 시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층건 중 2층 단위세대로서,  
 - 외벽 : 세멘물탈위 페인팅 등 마감,  
 - 내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감,  
 - 바닥 : 장판재 및 일부 타일 등 마감,  
 - 창호 : 샷시 창호 등의 구조 입니다.

## (4) 이용상태

"연립주택" 으로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

급.배수설비, 위생설비, 도시가스공급설비, 난방설비 등이 되어 있습니다.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체적인 평지에 부정형 토지로 "주상용 건부지" 입니다.

## (7) 인접 도로상태등

본 단지 남서측으로 폭 약 8~9미터 정도의 도로 및 서측으로 폭 약 5~6 미터의 도로와 각각 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 도시지역, 준주거지역, 방화지구, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 시장, 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망). 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망), 시장정비구역.

기호(2): 도시지역, 준주거지역, 방화지구, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만), 시장, 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망). 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망), 시장정비구역.

기호(3,4): 도시지역, 준주거지역, 방화지구, 시장, 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망). 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망), 시장정비구역.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (9) 공부와의 차이

본건의 명칭은 제시목록상(등기사항전부증명서) 송현아파트이나 실제(건축물대장상)는 연립주택입니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 공히 임대 중인 것으로 탐문되나, 상세내역은 미상입니다.
- 2) 기 타 : 본건 건물의 내부구조(설비 등)는 거주인의 부재로 인하여 평가전례 등의 관련자료와 외부관찰 및 인근 주민들의 탐문 등에 의거 동 유형 연립주택의 일반적인 상태를 기준하였으므로 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 광역 위치도



소재지	대구광역시 달서구 송현동 185-8 송현아파트 2층 5호외
-----	----------------------------------



# 위치도

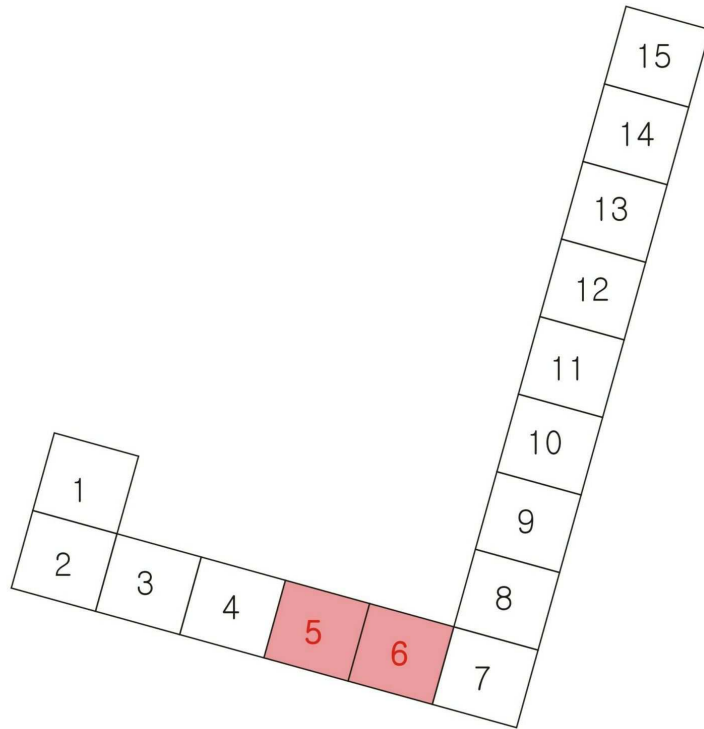


소재지 대구광역시 달서구 송현동 185-8 송현아파트 2층 5호외



# 호 별 배 치 도

NO SCALE

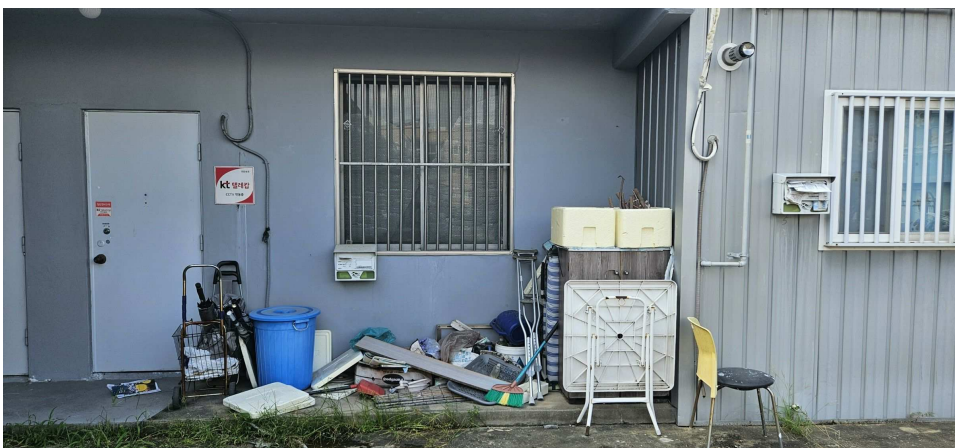


본건 [송현아파트 제2층 5호,6호]

# 사 진 용 지



【 본건 기호(1) 】

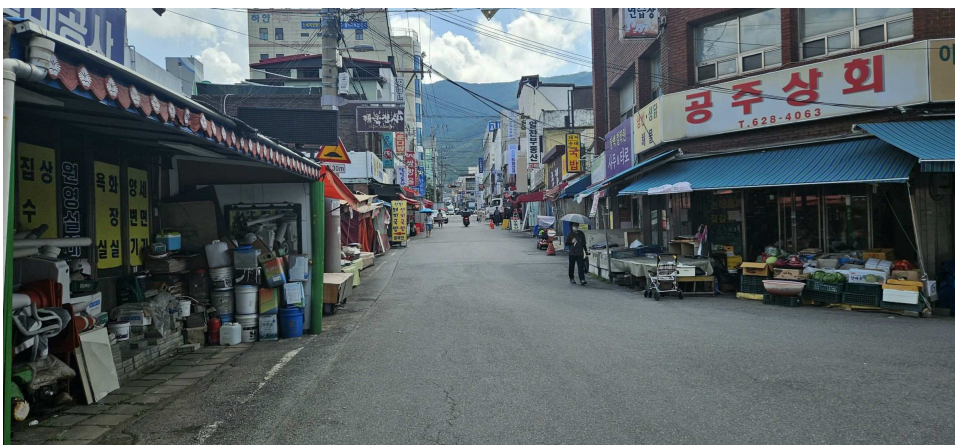


【 본건 기호(2) 】

# 사 진 용 지



【 본건 전경(동별) 】



【 본건 주위전경 】

# 사 진 용 지



【 본건 출입구 】



【 본건 출입방향 】