

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강정환 소유물건
(2025타경32061)
의뢰인: 대구지방법원 서부지원
사법보좌관 조 선 동
감정평가서번호: 별빛2511-1801

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.

별빛감정평가사사무소



(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

김광호 

감정평가액	이억일천칠백사십삼만육천칠백이십원정(₩217,436,720.-)			
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조 선 등	감정평가 목 적	경 매	
제출처	경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	강 정 환 (2025타경32061)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 12. 04	2025. 12. 04	2025. 12. 08

감정평가 내용	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		112.6	토지	112.6	1,810,000	203,806,000
건물		108.41	건물	108.41	-	13,124,620
(제시외 건물)		(34.9)	건물	34.9	-	506,100
합 계						₩217,436,720

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 달서구 감삼동 소재 도시철도2호선 "감삼역" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 대구지방법원 서부지원(경매3계)의 경매 목적을 위한 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

해당사항 없습니다.

4. 감정평가 방법

가. 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나. 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법으로 건물가액을 산정하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

라. 원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

마. 본건 제시외건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 현상 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 감정평가하되 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 면적은 현장조사 등을 통해 개략적으로 산출하였습니다.

5. 감정평가 근거법령

가. 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률

제3조(기준) ① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치와 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

나. 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 감정평가할 수 있다.
③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

6. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 12월 04일입니다.

7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 12월 04일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 목록표시근거 상의 공부 및 의뢰된 목록을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 그 밖의 사항

가. 본건 지상에 별첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외 건물이 소재하여 개략적인 실측면적으로 사정평가하였는 바, 경매진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바랍니다.

II. 대상 부동산의 개요

【토 지】

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡2025년)	비 고
1	대구광역시 달서구 감삼동 51-19	대	112.6	2종 일주	단독 주택	세로 (불)	정병향 평지	919,600	

【건 물】

일련 번호	소재지	구 조	면적(㎡)	용 도	층수	사용승인일자 (증축일자)	비 고
2	대구광역시 달서구 감삼동 51-19	시멘벽돌조 슬래브지붕	107.11	다세대주택	2층	1985.12.07	실제: 단독주택
		시멘블록조 슬래브지붕	1.3	창고	1층		기호 2-1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액의 산출

1. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

가. 인근지역 평가사례

기호	소재지	지 목	면적 (㎡)	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
㉠	달서구 감삼동 53-1*	대	124.8	2종일주	경매	2024.02.20	1,800,000	
㉡	달서구 감삼동 54-1*	대	123.1	2종일주	일반거래	2024.06.25	1,800,000	
㉢	달서구 감삼동 25-1*	대	118.5	2종일주	담보	2024.07.03	1,830,000	

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
A	달서구 감삼동 57-*	2종 일주	대	143	152.09	2024. 09.23	391,000,000 (건물포함)	2,527,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	용도지역	지목	면적(m ²)		거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/m ²)
				토지	건물			
B	달서구 감삼동 115-3*	2종 일주	대	143.9	146.7	2025. 03.15	315,000,000 (건물포함)	1,990,000
	<토지단가 산출개요> ※ 건물개요 : 시멘트벽돌조 슬라브지붕 2층건, 단독주택 146.7m ² , 사용승인일: 1987.05.13 ※ 건물단가 : 1,100,000원/m ² × 8/45 = 195,000원/m ² ※ 건물가격 : @195,000 × 146.7m ² = 28,606,500 ※ 토지추정단가: {315,000,000(사레거래금액) - 28,606,500(건물가격)} ÷ 143.9m ² (토지면적) ≈ 1,990,000원/m ²							

※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였습니다.

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

다. 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	이용상황	도로조건	지가수준(원/m ²)	비고
제2종일반 주거지역	정비된 주택지대	단독주택	세로(불)	1,800,000 ~2,000,000	위치, 도로조건 등에 따라 가격 격차가 있을수 있습니다.

라. 경매 동향

지역 / 기간	대구광역시 달서구 / 2024년 12월 ~ 2025년 11월
---------	-----------------------------------

구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	42,560,166,285원	23,852,476,518원	56.0	164	45	27.4
-단독주택	12,992,407,775원	6,596,637,707원	50.8	69	18	26.1

[출처: 인포케어]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 감정평가방법의 적용

“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.

나. 비교표준지 선정

(1) 선정기준

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

(2) 표준지 공시지가

【 대구광역시 달서구 】

【 공시기준일 : 2025. 01. 01 】

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	감삼동 49-14	136.9	대	단독주택	2종일주	세로(불)	정방형 평지	919,600

다. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지 소재 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 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지역	용도지역 (산정기간)	지가변동률 (%)	산정내역
대구광역시 달서구	주거지역 (25.01.01~25.12.04)	0.516% (1.00516)	2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.480 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.033 $(1 + 0.00480) * (1 + 0.00033 * 34/31) \approx 1.00516$

라. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.

마. 개별요인 비교

본건 토지와 비교표준지를 아래 조건과 항목을 비교하여 개별요인 비교치를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【대상토지 1) / 비교표준지 가)】

조 건	항 목	세 항 목	격차율	검토의견
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대등합니다.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	대상토지가 대중교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 열세합니다
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등합니다.
	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		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	대등합니다.
		방위, 고저 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
누 계			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 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 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 자가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 산정방식(표준지 기준)

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

(나) 사례 선정

1) 선정사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
㉞	달서구 감삼동 54-1*	대	123.1	2종일주	일반거래	2024.06.25	1,800,000	

2) 선정의견

감정평가대상 부동산의 인근지역에 소재하는 사례로서 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가격형성요인이 유사한 사례를 아래와 같이 비교사례로 선정하였습니다.

비교표준지	가
비교사례	㉞

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 격차율 산정

【 표준지 기호 가 / 사례 ㉔ 】

비교 표준지 (가)	시점수정한 표준지단가 (a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.12.04)				산정가격
		919,600	1.00516				924,345
	사례기준 표준지단가 (b)	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정가격
		1,800,000	—	1.01032	1.00	1.110	2,018,619
	보정치	보정치 산정(b/a)				보정치	
		2,018,619 / 924,345 = 2.184				2.18	

- ① 시점수정 (2024.06.25 ~ 2025.12.04., 대구광역시 달서구, 주거지역) : 1.01032
- ② 지역요인 : 인근지역에 소재하여 제반 지역요인 대등합니다.(1.00)
- ③ 개별요인 비교(표준지/사례)

항 목	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
비교치	1.00	1.11	1.00	1.00	1.00	1.00	1.110
비교내용	비교표준지는 사례 대비 접근조건(대중교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 우세합니다.						

(라) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건은 사례가액을 기준으로 산정한 그 밖의 요인 보정치, 당해지역의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교 표준지	가
그 밖의 요인 보정치	2.18

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	표준지 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
	기호	단가(원/㎡)							
1	가	919,600	1.00516	1.000	0.900	2.18	1,813,565	1,810,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	112.6	1,810,000	203,806,000	
합 계	112.6	-	203,806,000	

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 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.

나. 거래사례 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역(이용상황)	거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)	비고
B	달서구 감삼동 115-3*	대	143.9	2종일주(단독주택)	2025. 03.15	315,000,000(건물포함)	1,990,000	

(2) 거래사례 선정의견

감정평가대상 부동산의 인근지역에 소재하는 사례로서 용도지역, 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교성이 높은 거래 사례 B)를 비교 거래사례로 선정하였습니다.

대 상 토 지	1
비 교 거래사례	B

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.

라. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 비교사례가 소재하는 시·군·구의 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하였으며, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 연장적용하였습니다.

사례 기호	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률(%) (시점수정치)	산 정 내 역
B	대구광역시 달서구 주거지역 (25.03.15~25.12.04)	0.390% (1.00390)	2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.045 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.055 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.077 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.055 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.041 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.033 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.034 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.033 $(1 + 0.00045 * 17/31) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00033) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00033) * (1 + 0.00033 * 34/31)$ ≈ 1.00390

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 거래사례와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.

바. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1.	B	0.91	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.910
대상토지는 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 및 연속성)에서 열세합니다.								

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
	기호	단가(원/㎡)							
1	B	1,990,000	1.00	1.00390	1.000	0.910	1,817,963	1,820,000	

아. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	면 적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	112.6	1,820,000	204,932,000	
합 계	112.6	-	204,932,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

대상토지	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	감정평가액(원)
1	203,806,000	204,932,000	203,806,000
합 계	203,806,000	204,932,000	203,806,000

나. 토지가액의 결정 의견

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액과 대등하며 공시지가기준법에 의한 시산가액이 합리성이 있다고 판단하여 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액의 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 및 현상 등을 종합적으로 고려하여 평가하였습니다.

2. 대상건물 동별·층별 개요

대상 건물	구 분	구조/ 지붕	용 도	면적(m ²)	사용승인일자
2	1,2층	시멘벽돌조 슬래브지붕	단독주택	107.11	1985.12.07
2-1	1층	시멘블록조 슬래브지붕	창고	1.3	

3. 재조달원가의 결정

(1) 표준단가 결정

(가) 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집【2024년 1월 기준】

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)

(나) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정하였습니다.

대상건물	구 분	용 도	구 조	표준단가 (원/m ²)	비 고
2	1,2층	단독주택	시멘벽돌조 슬래브지붕	1,100,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비, 난방설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정하였습니다.

대상건물	설비내용	보정단가(원/㎡)	비고
2	위생 및 급배수설비, 난방설비 등	표준단가에 포함	

(3) 재조달원가의 결정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정하였습니다.

대상 건물	구분	용도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	1,2층	단독주택	1,100,000	-	1,100,000	

4. 감가수정 및 건물단가 결정

(1) 감가수정 방법의 결정

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, 본 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 경제적내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하되, 제시외건물은 현상 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

(2) 건물단가 결정

【건물】

대상 건물	구분	재조달원가 (원/㎡)	사용 승인일	경과 연수	내용 연수	잔존 연수	적용단가 (원/㎡)	비고
2	1,2층	1,100,000	1985.12.07	40	45	5	122,000	
2-1	1층	400,000	1985.12.07	40	45	5	44,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【제시외 건물】

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/m ²)	사용 승인일	경과 연수	내용 연수	잔존 연수	적용단가 (원/m ²)	비 고
ㄱ	1층	50,000	-	-	20	3	7,000	관찰감가
ㄴ	1층	150,000	-	-	20	5	37,000	관찰감가
ㄷ	1층	100,000	-	-	20	3	15,000	관찰감가
ㄹ	1층	150,000	-	-	20	5	37,000	관찰감가

5. 건물 감정평가액 결정

【건 물】

대상건물	구 분	면적(m ²)	건물단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
2	1,2층	107.11	122,000	13,067,420	
2-1	1층	1.3	44,000	57,200	
합계		108.41	-	13,124,620	

【제시외 건물】

대상건물	구 분	면적(m ²)	건물단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
ㄱ	1층	16.2	7,000	113,400	
ㄴ	1층	1.9	37,000	70,300	
ㄷ	1층	13.6	15,000	204,000	
ㄹ	1층	3.2	37,000	118,400	
합계		34.9	-	506,100	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	112.6	1,810,000	203,806,000	
건 물	108.41	-	13,124,620	
(제시외건물)	34.9	-	506,100	
합 계			217,436,720	

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로서 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 있다고 판단되어, 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 대상 부동산의 가액을 결정하였습니다.

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 감삼동	51-19	대	제2종일반주거 지역	112.6	112.6	1,810,000	203,806,000	
2	" [도로명주소] 대구광역시 달서구 달구벌대로 323안길 25-1	51-19 위지상	다세대 주택	시멘벽돌조 슬래브지붕 2층					실제: 단독주택
				1층	61.22	107.11	122,000	13,067,420	1,100,000 x 5/45
				2층	45.89				
			창고	시멘블록조 슬래브지붕 단층	1.3	1.3	44,000	57,200	기호2-1) 400,000 x 5/45
소 계								₩216,930,620	
(제시외건물)									
ㄱ	대구광역시 달서구 감삼동	51-19 지상	창고 및 보일러실	샷시조 샷시지붕 단층	(16.2)	16.2	7,000	113,400	50,000 x 3/20 관찰감가
ㄴ	"	"	현관	샷시조 단층	(1.9)	1.9	37,000	70,300	150,000 x 5/20 관찰감가
ㄷ	"	"	창고 및 보일러실	샷시조 샷시지붕 단층	(13.6)	13.6	15,000	204,000	100,000 x 3/20 2층소재 관찰감가
ㄹ	"	"	현관	샷시조 단층	(3.2)	3.2	37,000	118,400	150,000 x 5/20 2층소재 관찰감가
소 계								₩506,100	

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	
	합 계			이	하	여	백	₩217,436,720.-	

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 감삼동 소재 도시철도2호선 "감삼역" 북서측 인근에 위치하며, 주위 일대는 정비된 기존 주택지대로서, 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 출입이 가능하며, 남측 인근 간선도로변에 시내버스 승강장 및 지하철역이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

정방형의 토지로서 인근지대와 등고평탄하며, 단독주택으로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 폭 약 3미터의 보도블럭 도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

해당사항 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상입니다.
- 2) 기 타: 해당사항 없습니다.

건물 감정평가 요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 2) 시멘벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서
사용승인일은 1985.12.07.이며
외벽: 적벽돌 치장 및 몰탈위 페인트 마감,
내벽: 벽지 및 일부 타일 마감,
바닥: 장판, 강화마루 및 일부 타일 등 마감,
창호: 샷시 이중창입니다.

기호 ㄱ, ㄷ) 건물 벽체 및 담장이용 샷시조 샷시지붕 단층 건물입니다.

기호 ㄴ, ㄹ) 샷시조 기존 슬라브지붕 이용 단층 건물입니다.

(2) 이용상태

기호 2) 단독주택으로서
1층, 2층: 각각 방3, 주방, 거실, 욕실1 등

기호 2-1) 창고

기호 ㄱ, ㄷ) 창고 및 보일러실

기호 ㄴ, ㄹ) 현관

(3) 설비내역

기호 2)1,2 층: 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있습니다.

건물 감정평가 요항표

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

(4) 부합물 및 종물

별첨 "지적 및 건물개황도"에 도시한 바와 같이 제시외건물 (ㄱ~ㄴ)이 소재합니다.

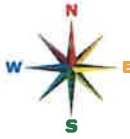
(5) 공부와의 차이

기호 2)건물은 제시목록상 "다세대주택"이나 실제 "단독주택"입니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

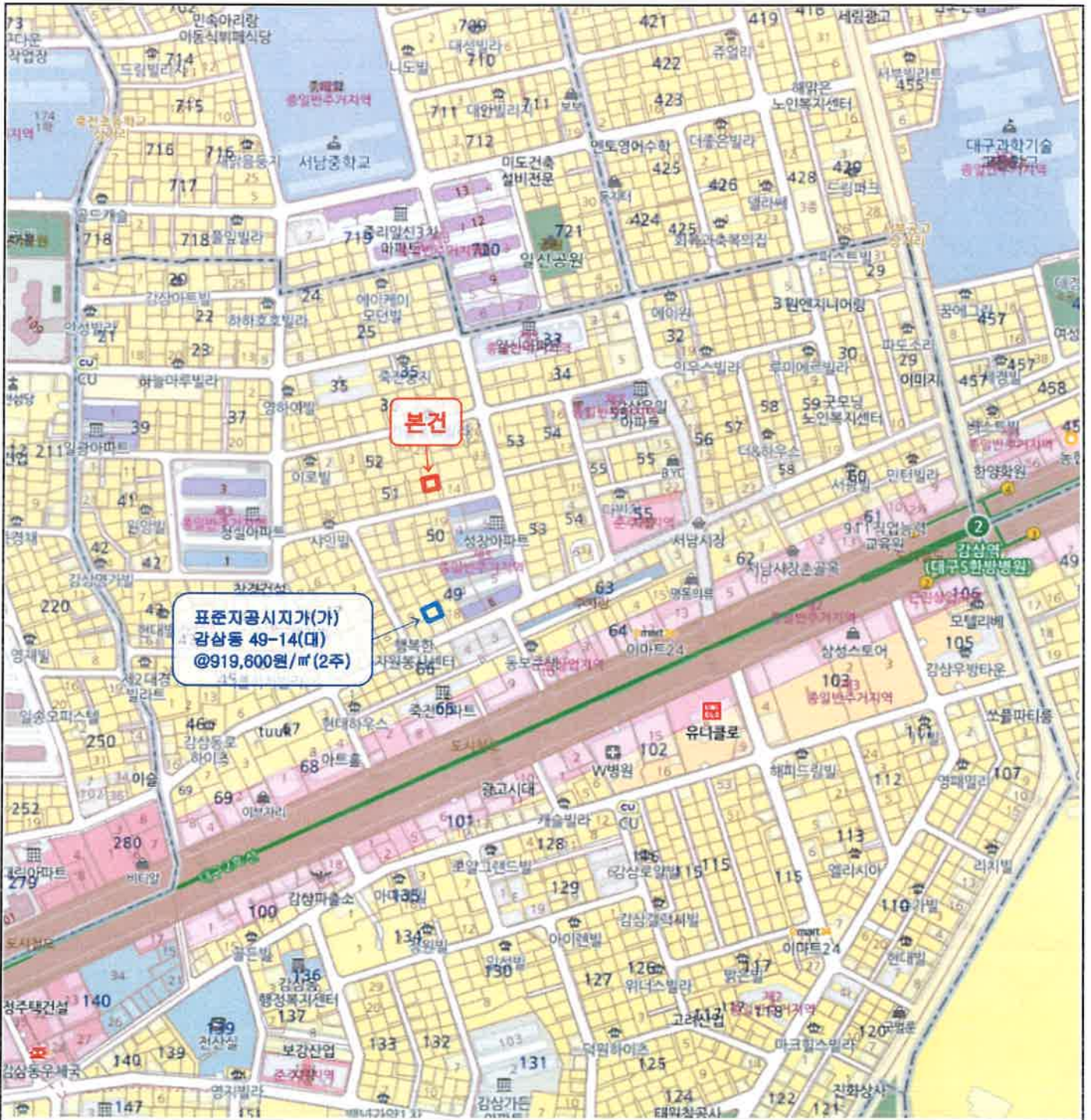
- 1) 임대관계: 미상입니다.
- 2) 기 타: 해당사항 없습니다.

위치도



소재지

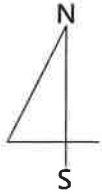
대구광역시 달서구 감삼동 51-19



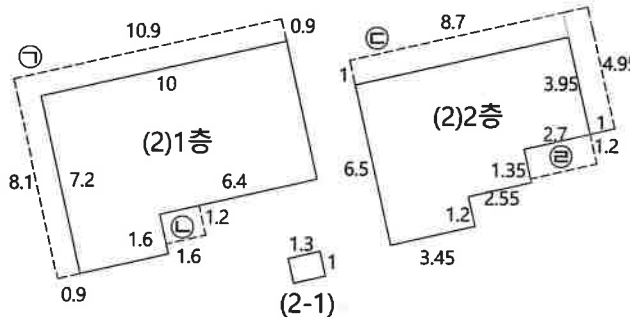
표준지공시지가(가)
감삼동 49-14(대)
@919,800원/㎡ (2주)

지적 및 건물개황도

Scale = 1/500



Scale = 1/300



<면적산출근거>

(2)1,2층,(2-1): 공부상 면적으로 사정

<제시외건물>

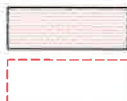
㉠ 건물 벽체 및 담장이용 샷시조 샷시지붕 단층 (창고 및 보일러실) 약 16.2㎡

㉡ 샷시조 기존 슬라브지붕 이용 단층(현관) 약 1.9㎡

㉢ 건물 벽체 이용 샷시조 샷시지붕 단층 (창고 및 보일러실) 약 13.6㎡ -2층 소재

㉣ 샷시조 기존 슬라브지붕 이용 단층(현관) 약 3.2㎡ -2층 소재

범례



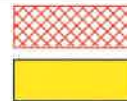
평가대상토지

제시외,부합물,종물



1층 건물

감정평가의 건물



2층 건물

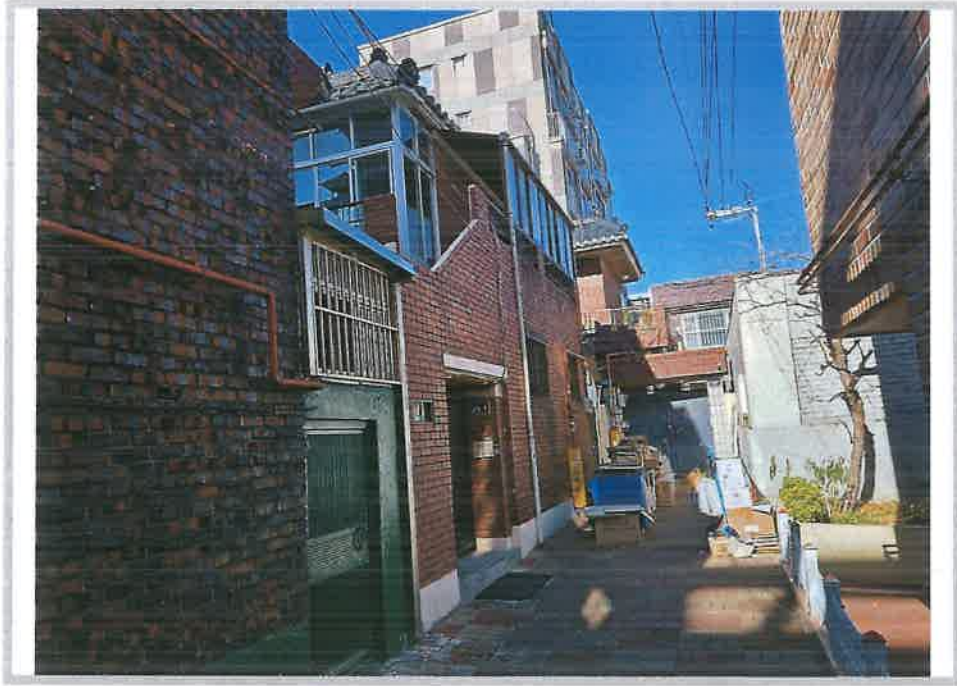
도로



3층이상 건물

구거, 하천

사 진 용 지



본건 주변 전경(남동측에서 촬영)



본건 전경(동측에서 촬영)

사 진 용 지



기호 2)건물 1층 및 제시외건물(ㄴ)



기호 2)건물 1층 내부

사 진 용 지



제시외건물 ㄱ)



기호 2)건물 2층 및 제시외건물(ㄷ, ㄹ)

사 진 용 지



기호 2-1)건물