

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 이 민 호 소유물건
(2025타경31943)
의뢰인: 대구지방법원 서부지원 사법보좌관
최상욱
감정평가서번호: 우영2510-2401

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.

우영감정평가사사무소

TEL. 053-213-2025 FAX. 0505-182-4025

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
여송



감정평가액	찰억이천삼백팔십사만이천원정 (₩723,842,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱		감정평가 목적	경매		
제출처	경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이민호 (2025타경31943)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.10.31	2025.10.30 , 2025.10.31	2025.11.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	233	토지	233	2,383,000	555,239,000
	건물	370.5	건물	370.5	440,000	163,020,000
	(제시외 건물)	(43.2)	제시외건물	43.2	-	5,583,000
합계					₩723,842,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 달서구 상인동 소재 '상인고등학교' 남서측 인근에 위치하는 토지 및 건물에 대한 대구지방법원 서부지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 감정평가의 대상이 되는 토지 등 (이하 '대상물건'이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안에 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. 감정평가 방법

가) 본건 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) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 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 감정평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 '거래사례비교법'에 의하여 산정한 시산가액과 비교하여 합리성 검토후 결정 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법으로 산정하되, 현상 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 거래사례비교법 등 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

5. 감정평가 근거법령(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.

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

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 31일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2025년 10월 30일, 31일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 목록표시근거 상의 공부 및 의뢰된 목록을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

8. 기타사항

가) 본건 내부의 일부는 이해관계인의 폐문으로 인하여 외부에서 관찰가능한 범위 내에서 조사하되 내부의 구조, 마감 상태 등은 건축물의 현황도, 일반적인 건물의 구조, 마감 등을 기준으로 기재하였으며, 내부의 이용상황, 하자 등의 유무는 확인할 수 없는 바 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

【토 지】

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	비 고
1	대구광역시 달서구 상인동	1576-17	대	233.0	제1종일반 주거지역	주상용	부정형 평 지	-
	합 계			233.0				

【건 물】

-소재지, 지번 : 대구광역시 달서구 상인동 1576-17 지상

일련 번호	구 조	용 도	면적(㎡)		층별용도	사용승인일자 (증축일자)
			1층	2층		
2	시멘트벽돌조 슬래브지붕 3층	단독주택(3가구) 및 소매점	1층	135.96	소매점	1995.02.09
			2층	125.16	주택	
			3층	109.38	주택	
	합 계			370.5		

【제시외건물】

-소재지, 지번 : 대구광역시 달서구 상인동 1576-17 지상

일련 번호	구 조	용 도	면적(㎡)	사용승인일자 (증축일자)
ㄱ)	기존벽체 및 새시조 판넬지붕 단층	(창고)	18.0	미등기
ㄴ)	기존벽체 및 새시조 판넬지붕 단층	(통로 및 계단실)	13.2	미등기 기호 2) 3층소재
ㄷ)	기존벽체 및 새시조 새시지붕 단층	(보일러실 및 창고)	7.8	미등기 기호 2) 3층소재
ㄹ)	철파이프조 판넬지붕 단층	(계단실)	4.2	미등기 기호 2) 2층소재
	합 계		43.2	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액의 산출

가. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

‘공시지가기준법’은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 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

(1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

(2) 표준지 공시지가

<대구광역시>

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

구분	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
가	달서구 상인동 1577-4	197.4	대	단독 주택	1종 일주	소로 한면	세장형 평지	1,090,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 가】를 비교표준지로 선정하였습니다.

일련번호	기호 1)
비교표준지 기호	가)

3. 시점수정

(1) 규정 검토

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2조 제2호에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교 표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 적용하도록 규정되어 있습니다.

(2) 지가변동률 (국토교통부 조사·발표 용도지역별 지가변동률)

지역	기간	지가변동률 (%)	비고
대구광역시 달서구 주거지역	2025.01.01 ~ 2025.10.31	0.482	2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.447 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.034 $(1 + 0.00447)$ $* (1 + 0.00034 * 31/30)$ ≈ 1.00482

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

※ 2025년 10월의 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 9월 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

(3) 시점수정치의 결정

국토교통부에서 조사 발표한 용도지역별 지가변동률을 시점수정치로 결정하였습니다.

용도지역	시점수정치
대구광역시 달서구 주거지역	1.00482

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인 비교

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

5. 개별요인 비교

본건과 비교표준지의 개별요인 비교는 주위환경을 고려하여 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건 등을 구분하여 다음과 같이 산정하였습니다.

- 본건 기호 1)와 표준지 가) 비교

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사합니다.
	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	0.98	본건은 표준지 대비 형상 등 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사합니다.
		기타		
누 계			0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 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 거래 사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 산정방식(표준지 기준)

사례기준 표준지 단가(사례 토지단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인의 비교 × 개별요인의 비교)
사점수정한 표준지 단가 (표준지공시지가 × 시점수정)

(나) 사례 선정

1) 유사사례

<대구광역시>

기호	소재지	지목	토지단가 (원/m ²)	거래시점 기준시점	용도 지역	비 고
A	달서구 상인동 119*	대	2,247,000	2024.04.05	1종 일주	평가목적 : 경매
B	달서구 상인동 1418-*	대	2,528,000	2024.12.30	1종 일주	토지 및 건물에 대한 거래로서 적정한 거래사례로 사료됩니다.

※ 감정평가정보(한국감정평가사협회), 등기사항전부증명서

※ 사례B 토지 배분법에 의한 토지 단가의 추정

① 총거래가액 : 1,190,000,000원

② 토지의 내역 : 지목- 대, 면적- 232m²

③ 건물의 내역 :

- 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 다가구주택, 면적 : 458.54m²,
사용승인일-2021.04.01.(잔가율 : 47/50)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ④ 건물의 잔존가액 = 재조달원가 x 감가수정 x 면적
 = 1,400,000원/m² x 47 / 50 x 458.54m² ≒ 603,438,640원
- ⑤ 토지 단가 = (총거래가액 - 건물의 잔존가액) / 토지면적
 = (1,190,000,000원 - 603,438,640원) / 232m² ≒ 2,528,000원/m²

2) 선정의견

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

비교표준지 기호	가
비교사례 기호	A

(다) 격차율 산정

[비교표준지(가)와 사례(A) 비교]

사례	단가 (원/m ²)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	격차율
표준지	공시지가 (원/m ²)						
사례(A)	2,247,000	1.00	1.01194	1.00	1.070	2,432,997	2.221
표준지(가)	1,090,000	—	1.00482	—	—	1,095,254	
사정보정	사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없습니다. (1.00)						
시점수정	(대구광역시 달서구 주거지역) 2024.04.05.~2025.10.31.					1.01194	
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사합니다.(1.00)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.070
비교표준지는 사례 대비 획지조건(면적, 형상 등)에서 우세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(라) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건의 적정 가격 산정을 위하여 표준지 공시지가와 인근유사 평가선례, 거래 사례 등과 균형을 유지하고 적절한 가격의 산정을 위하여 그밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정 적용합니다.

표준지 기호	가
그 밖의 요인 보정치	2.22

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

- 상기 제요인 및 기타 가격형성상의 요인을 종합 참작하여 공시지가 기준 토지의 시산가액을 다음과 같이 산정하였습니다.
- 토지단가 = 공시지가 x 시점수정치 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인

일련 번호	표준지		시점 수정치	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정가격 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	가	1,090,000	1.00482	1.00	0.980	2.22	2,382,834	2,383,000

8. 공시지가기준법에 의한 평가가액

* 시산가액 = 면적 x 단가

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비 고
1	대구광역시 달서구 상인동	1576-17	대	233.0	2,383,000	555,239,000	-
	합 계			233.0		555,239,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

본건 토지를 감정평가함에 있어서 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 주된 방법으로 산정한 시산가액을 『감정평가에 관한 규칙』 제3조 제7호의 '거래사례비교법'으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하고자 합니다.

'거래사례비교법'이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

2. 인근 유사 거래사례 결정 및 사정보정요인

1) 유사사례

<대구광역시>

기호	소재지	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점	용도 지역	비고
㉠	달서구 상인동 1418-*	대	2,528,000	2024.12.30	1종 일주	토지 및 건물에 대한 거래로서 적정한 거래사례로 사료됩니다.

※ 등기사항전부증명서

※ 사례㉠ 토지 배분법에 의한 토지 단가의 추정

- ① 총거래가액 : 1,190,000,000원
- ② 토지의 내역 : 지목- 대, 면적- 232㎡
- ③ 건물의 내역 :
 - 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 다가구주택, 면적 : 458.54㎡, 사용승인일-2021.04.01.(잔가율 : 47/50)
- ④ 건물의 잔존가액 = 재조달원가 x 감가수정 x 면적
 = 1,400,000원/㎡ x 47 / 50 x 458.54㎡ ≒ 603,438,640원
- ⑤ 토지 단가 = (총거래가액 - 건물의 잔존가액) / 토지면적
 = (1,190,000,000원 - 603,438,640원) / 232㎡ ≒ 2,528,000원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건의 거래사례비교법을 적용하기 위하여 인근의 동일한 용도지역내 이용상황 등이 유사한 적정한 거래사례^㉔를 선정하여 적용하였으며 별도의 사정보정 요인은 없습니다.(1.00)

일련번호	기호 1)
비교 거래사례 기호	㉔

3. 지가변동률(국토교통부 조사 발표 용도지역별 지가변동률)

사례	지역	지가변동률 (%)	산정기간, 산정내역
㉔	대구광역시 달서구 주거지역	0.487	2024.12.30.~2025.10.31 2024.12.01~2024.12.31:0.075 2025.01.01~2025.09.30:0.447 2025.09.01~2025.09.30:0.034 $(1+0.00075*2/31)*(1+0.00447)$ $* (1+0.00034*31/30)$ \approx 1.00487

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.
 ※ 2025년 10월의 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 9월 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 거래사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

평가대상 토지와 거래사례의 개별요인비교는 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등 세부조건을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 산정하였습니다.

- 본건 기호 1)와 거래사례 ㉠ 비교

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.04	본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등 우세합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.96	본건은 거래사례 대비 인근 환경 등 열세합니다.
	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	0.98	본건은 거래사례 대비 형상 등 열세합니다.
		방위, 고저 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	유사합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사합니다.
		기타		
누 계			0.978	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 단가의 산정

- 상기 제요인 및 기타 가격형성상의 요인을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액을 다음과 같이 산정하였습니다.
- 토지단가 = 거래사례가격 x 사정보정치 x 시점수정치 x 지역요인 x 개별요인

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정치	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
	기호	거래단가 (원/㎡)							
1	㉠	2,528,000	1.00	1.00487	1.00	0.978	2,484,425	2,484,000	-

7. 거래사례비교법에 의한 가액의 산정

* 토지가액 = 면적 x 거래사례 기준 적용단가

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비 고
1	대구광역시 달서구 상인동	1576-17	대	233.0	2,484,000	578,772,000	-
	합 계			233.0		578,772,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지가액의 결정

1. 토지가액의 결정

(1) 시산가격의 비교

일련번호	공시지가기준법에 의한 가액 (원)	거래사례비교법에 의한 가액 (원)
1	555,239,000	578,772,000

(2) 토지가액의 결정

상기의 '공시지가기준법'으로 산정한 가액과 이의 적정성을 검토하기 위하여 적용한 '거래사례비교법'에 의한 산정 가액이 적정하게 균형을 유지하고 있으며 『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정에 의거하여 비교 표준지 공시지가 기준으로 평가한 가액을 기준으로 하여 본건의 평가가액을 결정하였습니다.

2. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	대구광역시 달서구 상인동	1576-17	대	233.0	2,383,000	555,239,000	-
	합 계			233.0		555,239,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 감정평가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

본건 건물을 감정평가시 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비 등을 종합 참작하여 결정한 제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되 감가수정은 현상 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였습니다.

2. 제조달원가의 산정

(1) 표준단가 참고가격

(가) 한국부동산연구원 건축물 제조달원가 자료집[2025년 1월 발간]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
06-01-05-09	점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조 /저층(5층이하)/평지붕	2	1,575,000	50 (45~55)
06-01-05-09	점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조 /저층(5층이하)/평지붕	3	1,407,000	50 (45~55)

(2) 부대설비 보정단가 검토

본건은 급배수설비, 위생설비, 도시가스설비 등 되어 있습니다.

[건물]

일련 번호	층	용도	보정단가 (원/㎡)	비고
2	1~3층	점포 및 주택	표준단가에 포함평가	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 재조달원가 및 내용연수의 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항, 부대설비 등을 종합적으로 참고하여 재조달원가 및 내용연수를 아래와 같이 결정 적용하였습니다.

[건 물]

일련 번호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수
2	1~3층	1,100,000	표준단가에 포함평가	1,100,000	50

3. 감가수정

(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, 현상 등을 감안하여 관찰 감가법을 병용하였습니다.

(2) 감가수정

[건 물]

일련 번호	사용승인일	내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	비 고
2	1995.02.09	50	30	30	20/50	-

※ 잔존가치율 = (내용연수-유효경과연수) / 내용연수

4. 건물 단가의 결정

* 건물 단가 = 재조달원가 x 잔존가치율

[건 물]

일련 번호	층	재조달원가 (원/㎡)	감가수정 (잔가율)	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	1층 ~ 3층	1,100,000	20 / 50	440,000	440,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 건물 가액의 결정

* 건물 가액 = 건물의 면적 x 적용단가

【건 물】

일련 번호	층	면적(m ²)	적용단가 (원/m ²)	건물의 가액	비고
2	1층 ~ 3층	370.5	440,000	163,020,000	-
합 계		370.5		163,020,000	

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	233.0	2,383,000	555,239,000	-
건 물	370.5	440,000	163,020,000	-
(제시외건물)	(43.2)	—	5,583,000	관찰감가
합 계			723,842,000	

2. 결정 의견

본건을 감정평가함에 있어서 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거하여, 토지의 가액은 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로서 인근지역의 거래사례, 평가사례, 정상적인 지가수준을 적정하게 반영하고 있는 것으로 판단되며, 건물의 가액은 관련 규정에 의거하여 원가법에 의하여 산정한 감정평가액이 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 규칙 등에 의거 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지건물 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 상인동	1576-17	대	제1종일반주거 지역	233	233	2,383,000	555,239,000	
2	" [도로명주소] 대구광역시 달서구 상인로9안길 45	1576-17 위지상	단독주택 (3가구) 및 소매점	시멘트벽돌조 슬래브지붕 3층					
			소매점	1층	135.96	370.5	440,000	163,020,000	1,100,000 x 20/50
			주택	2층	125.16				
			주택	3층	109.38				
소 계								₩718,259,000	
	[제시외건물]								
ㄱ)	대구광역시 달서구 상인동	1576-17 위지상	(창고)	기존벽체 및 새시조 판넬지붕 단층	(18.0)	18.0	125,000	2,250,000	250,000 x 10/20 관찰감가
ㄴ)	"	"	(통로 및 계단실)	기존벽체 및 새시조 판넬지붕 단층	(13.2)	13.2	150,000	1,980,000	300,000 x 10/20 관찰감가 기호 2) 3층 소재
ㄷ)	"	"	(보일러실 및 창고)	기존벽체 및 새시조 새시지붕 단층	(7.8)	7.8	125,000	975,000	250,000 x 10/20 관찰감가 기호 2) 3층 소재

토지건물 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	
≡)	대구광역시 달서구 상인동	1576-17 위지상	(계단실)	철파이프조 판넬지붕 단층	(4.2)	4.2	90,000	378,000	180,000 x 10/20 관찰감가 기호 2) 2층 소재
소 계								₩5,583,000	
합 계								₩723,842,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 상인동 소재 '상인고등학교' 남서측 인근에 위치하는 토지로서 부근은 아파트단지, 단독주택, 주상복합건물, 소규모 점포, 학교 등으로 형성되어 있는 등 주위환경 대체로 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 남측 인근에 '상화로', 남서측 인근에 '월곡로', 북동측 인근에 '상인로', '앞산순환로'가 통과하며, 인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 교통 상황 대체로 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 부정형의 토지로서 자체지반 평탄하며 주상복합건물의 부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건은 남측으로 폭 약 8미터의 포장된 도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

본건의 토지이용계획 사항은 다음과 같습니다.

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(단독주택용지), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육 제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대 보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구기타(2018-03-30)(택지개발사업완료)<택지개발 촉진법>.

토지 감정평가요항표

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

별첨 '건물 감정평가요항표' 참조 하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 본건의 임대관계는 미상입니다.
- 2) 기 타 : ---

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

본건 기호 2)는 시멘트벽돌조 슬래브지붕 3층건으로서

- 사용승인일 : 1995.02.09
- 외 벽 : 타일, 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 내 벽 : 벽지, 몰탈위 페인팅, 타일 등 마감,
- 바닥 : 바닥내장재, 하드너, 타일 등 마감,
- 창 호 : 새시 창호 등 마감입니다.

(2) 이용상태

본건 기호 2)는 단독주택 및 소매점 등으로 이용중입니다.

(3) 설비내역

본건 기호 2)는 위생설비, 급배수설비 되어 있으며, 주택부분은 도시가스에 의한 난방설비 등 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'에서 처럼 부합물 및 종물로 사료되는 기호 ㄱ)~ㄷ)이 소재하여 현장조사시 개략적인 실측으로 면적 사정하여 감정평가의 목적을 고려하여 감정평가하였습니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (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 : 본건의 임대관계는 미상입니다.
- 2) 기 타 : —

위치도



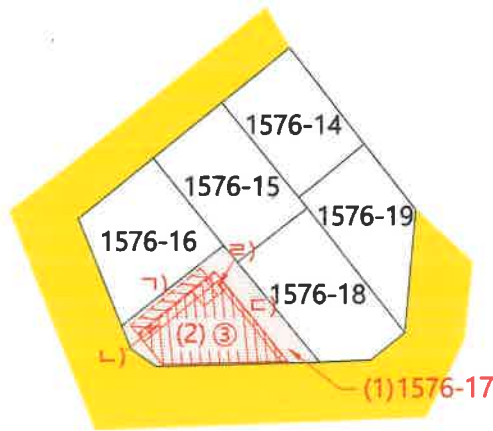
소재지






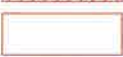


대구광역시 달서구 상인동 1576-17



지적 및 건물개황도

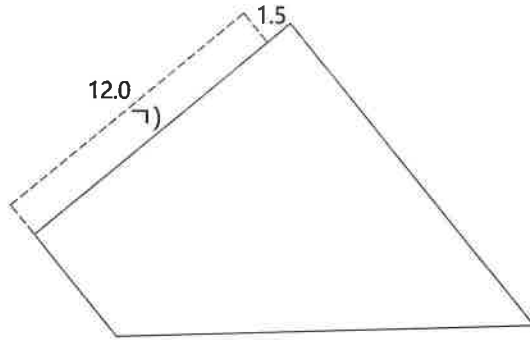
Scale = 1 / 1000



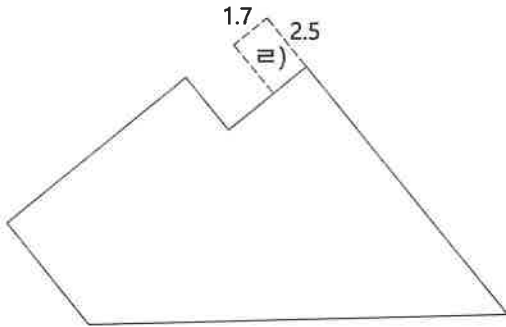
번 례		평가대상토지		1층 건물		2층 건물		3층이상 건물
		제시의,부합물,종물		감정평가의 건물		도로		구거, 하천

지적 및 건물개황도

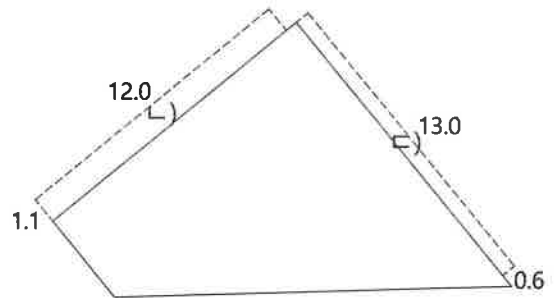
Scale = 1 / 300



[(2) - 1층]



[(2) - 2층]



[(2) - 3층]

[면적산출근거]

(2) 1~3층 각 : 공부상 면적으로 사정

[제시외건물]

- ㄱ) 기존벽체 및 새시조 판넬지붕 단층 (창고) 약 18.0㎡
- ㄴ) 기존벽체 및 새시조 판넬지붕 단층 (3층 소재) (통로 및 계단실) 약 13.2㎡
- ㄷ) 기존벽체 및 새시조 새시지붕 단층 (3층 소재) (보일러실 및 창고) 약 7.8㎡
- ㄹ) 철파이프조 판넬지붕 단층 (2층 소재) (계단실) 약 4.2㎡

사 진 용 지



본건 주변 전경



본건 남동측 근경

사진용지



본건 서측 근경



일부 근경

사 진 용 지



기호 2) 1층 일부 근경



제시외건물 기호 ㄱ)

사 진 용 지



제시외건물 기호 ㄴ)



제시외건물 기호 ㄷ)