

감정평가서

건명	이성희 소유물건(2025타경782)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱
감정평가서번호	YT2503-023경

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

을태감정평가사사무소



(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
최지혜

(인)

감정평가액	구억칠천팔백구십이만이천팔백원정(₩978,922,800.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 서부지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이성희 (2025타경782)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.03	2025.04.02 ~ 2025.04.03	2025.04.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	222.20	토지	222.20	-	677,710,000
	건물	486.74	건물	486.74	-	299,152,000
	제시외건물	(18.40)	제시외건물	(18.40)	-	2,060,800
합계					₩978,922,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 대구광역시 달서구 용산동 소재 '용산초등학교' 북측 인근의 제2종일반주거지역 내에 위치한 "토지 및 건물"에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 적용법률 및 감정평가기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 법률규정과 일반감정평가이론에 따라 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 및 결정 이유

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

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에 근거하여 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건")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 시장가치를 기준으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2) 감정평가조건에 대한 검토

(1) 「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

(2) 본 감정평가는 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사

1) 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 4월 3일임.

2) 실지조사 실시기간

대상물건에 대한 실지조사는 2025년 4월 2일, 4월 3일에 수행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 제반 가격자료를 수집·분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

5. 감정평가방법 선정 및 적용

1) 토지의 감정평가방법

(1) 감정평가방법의 선정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

(2) 공시지가기준법의 적용

공시지가기준법에 의한 시산가액은 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 산정하였음.

(3) 거래사례비교법의 적용

거래사례비교법에 의한 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2) 건물의 감정평가방법

(1) 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 적용하되, 건물의 경우 대상물건의 특성 등으로 인하여 수익성에 따른 수익환원법, 시장성에 따른 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서 원가법을 적용하여 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

(2) 원가법의 적용

원가법에 의한 시산가액은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였으며, 건물의 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

6. 기타사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 공법상 제한사항, 구조, 용도 등은 귀 의뢰목록, 토지대장 및 일반건축물대장, 토지 및 건물 등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서 등에 의하였음.
- 2) 본건 기호2 2,3층의 발코니는 본건 건물에 포함 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 3) 본건 지상에 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물(4층소재)이 소재하며 제시외건물은 구조, 용재, 시공 및 관리상태 등을 고려하여 개략적인 실측면적을 기준으로 원가법으로 평가하되, 제현상을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 4) 본건의 감정평가를 위한 실지조사 시 이해관계인 폐문부재 등으로 일부 내부확인이 불가하여 내부구조 및 이용상태 확인은 건축물현황도 및 유사부동산의 일반적인 마감 상태 등에 의하였는바 경매진행시 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅱ. 대상물건 개황

1. 대상토지

일련 번호	소재지	지번	지목	용도지역	이용상황	면적 (㎡)	2024 개별공시지가 (원/㎡)
1	대구광역시 달서구 용산동	871-6	대	제2종일반 주거지역	주상용	222.2	1,255,000

2. 대상건물

일련 번호	소재지	지번	층	주구조, 지붕	주용도	사용 승인일	연면적 (㎡)
2	대구광역시 달서구 용산동	871-6	1~4층	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	단독주택, 제1종근린 생활시설	2002. 09.27	486.74

Ⅲ. 감정평가방법 및 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출근거

1) 감정평가방법 선정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2) 공시지가기준법의 적용

(1) 공시지가기준법 적용 절차

공시지가기준법에 의한 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(비교표준지)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정하였음.

<공시지가기준법에 의한 시산가액 산식>

$$\text{토지단가} = \text{표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

(2) 적용공시지가 선택

가) 적용공시지가 선택기준

□ 감정평가 실무기준

【610-1.5.2.2】적용공시지가의 선택

공시지가기준법으로 토지를 감정평가할 때 적용할 공시지가는 기준시점에 공시되어 있는 표준지 공시지가 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점의 것을 선택한다. 다만, 감정평가시점이 공시지가 공고일 이후이고 기준시점이 공시기준일과 공시지가 공고일 사이인 경우에는 기준시점 해당 연도의 공시지가를 기준으로 한다.

나) 적용공시지가 선택

본건 감정평가에 적용할 공시지가는 기준시점인 2025.04.03에 공시되어 있는 표준지 공시지가 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가인 2025년 1월 1일 표준지공시지가를 적용공시지가로 선택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(3) 비교표준지 선정

가) 비교표준지 선정기준

□ 감정평가 실무기준

【610-1.5.2.1】비교표준지의 선정

① 비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등(이하 "용도지역등"이라 한다) 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

나) 비교표준지 선정

비교표준지는 위 기준에 의거하여 용도지역이 동일하고, 이용상황·주변환경이 동일 또는 유사하며, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 아래 표준지를 선정함.

(2025.01.01. 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	달서구 용산동 869-19	146.1	대	단독 주택	2종 일주	소로 한면	사다리 평지	1,155,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(4) 시점수정

시점수정은 표준지의 공시기준일과 대상토지의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 공시기준일의 표준지공시지가를 기준시점의 가격수준으로 수정하는 절차로서, 국토교통부장관이 조사·발표한 비교표준지가 있는 시군구의 용도지역별(대구광역시 달서구 주거지역) 지가변동률을 공시기준일로부터 기준시점까지 산정하여 적용하되 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 변동률을 연장 적용하여 일할 계산함.

(출처 : KAPA, KAIS, R-one)

용도지역	기 간	시점수정치	비 고
주거지역	2025.01.01 ~ 2025.04.03	1.00167	대구광역시 달서구 (25.01.01~25.04.03) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.106 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.050 $(1 + 0.00106) * (1 + 0.00050 * 34/28)$ $\quad \quad \quad = 1.00167$

(5) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 제반 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(6) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

<주택지대>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

나) 개별요인비교치

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목 및 세항목으로 분류하여 비교하면 아래와 같음.

표준지 (기호)	대상 토지 (기호)	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	합 계
A	1	1.00	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.080
본건은 표준지 대비 획지조건(각지 및 인근 이용상황 등)에서 우세함.								

(7) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

① 개념 및 필요성

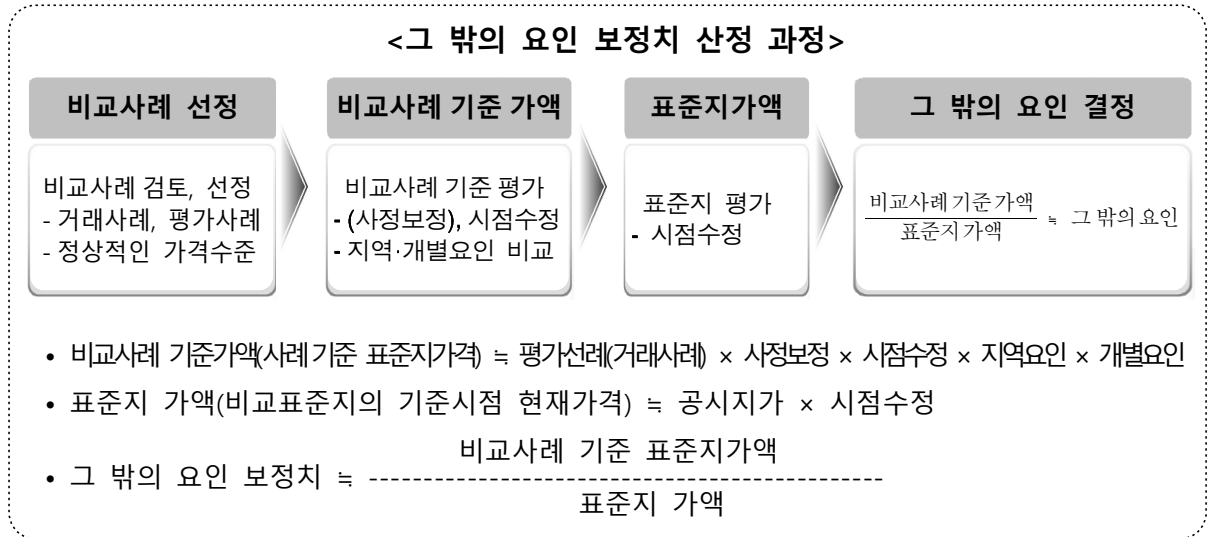
“그 밖의 요인 보정”이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누 16300, 2004.05.14 선고 2003다 38207) 등의 취지에 따라, 시장가치 산정을 위해 필요함.

② 산정방법

대상토지와 대체·경쟁 관계에 있는 인근토지의 정상적인 시장가치는 일반적으로 공시지가에 비해 높게 형성되어 있으므로, 대상토지와 가치형성요인의 유사성이 큰 거래사례 또는 감정평가사례와의 가격 수준과의 차이를 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 그 밖의 요인으로 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS



표준지의 공시지가 기준가격과 평가선례 또는 거래사례 기준 표준지가액과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정하였음.

나) 비교사례 선정

① 비교사례 선정기준

□ 감정평가 실무기준

【610-1.5.2.5】그 밖의 요인 보정

- ① 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인 보정을 할 수 있다.
- ② 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작할 수 있다.
- ③ 제2항의 거래사례 등은 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.
 1. 용도지역등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
 2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
 3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
 4. 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

② 비교사례 선정

ㄱ. 평가사례

(출처 : KAPA, KAIS)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
1	달서구 죽전동 37*-1*	대	2종일주	166.4	3,000,000	2025.01.07	담보	
2	달서구 죽전동 36*-1*	대	2종일주	165.3	2,910,000	2024.12.26	경매	
3	달서구 용산동 88*	대	2종일주	132	3,000,000	2023.04.20	담보	

ㄴ. 실거래사례

(출처 : KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	면적		거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
				토지 (㎡)	건물 (㎡)				
4	달서구 용산동 89*	대	2종 일주	165.9	260.93	690,000,000	3,583,482	2023- 10-06	
5	달서구 용산동 86*-1*	대	2종 일주	234.3	443.69	1,220,000,000	3,076,606	2022- 05-18	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

※ 거래사례(4) 토지단가 산출과정

구 분			금 액
거래가액 ①			690,000,000
건물가액 ②	적용단가(원/m ²)	면적(m ²)	사용승인일: 1993/05/08
	366,000	260.93	95,500,380
토지가액	① - ②		594,499,620
	면적(m ²)		165.9
	단가(원/m ²)		3,583,482

※ 상기 거래사례는 토지와 건물이 함께 거래된 사례로서 위와 같이 전체 거래금액에서 건물가액을 공제하여 토지만의 거래금액을 배분하였음.

* @1,100,000x15/45 ≒ @366,000

※ 거래사례(5) 토지단가 산출과정

구 분			금 액
거래가액 ①			1,220,000,000
건물가액 ②	적용단가(원/m ²)	면적(m ²)	사용승인일: 2016/12/13
	1,125,000	443.69	499,151,250
토지가액	① - ②		720,848,750
	면적(m ²)		234.3
	단가(원/m ²)		3,076,606

※ 상기 거래사례는 토지와 건물이 함께 거래된 사례로서 위와 같이 전체 거래금액에서 건물가액을 공제하여 토지만의 거래금액을 배분하였음.

* @1,250,000x45/50 ≒ @1,125,000

ㄷ. 사례선정

비교사례는 위 기준에 의거하여 인근지역에 소재한 사례 중 용도지역이 동일하고, 이용 상황·주변환경이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접한 사례로서 당해지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 평가사례 기호(3)을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

④ 평가사례(거래사례)에 의한 보정치 산정

비교 표준지 (A)	기준시점현재 표준지가격(a)	공시지가	시점수정				기준시점현재 표준지가격
		1,155,000	1.00167				1,156,929
	선례기준 표준지가격(b)	선례	사정 보정(1)	시점 수정치(2)	지역 요인(3)	개별 요인(4)	선례기준 표준지가격
		3,000,000	1.00	1.01292	1.00	0.930	2,826,047
	보정치	보정치산정(b/a)					
		2,826,047 / 1,156,929 ≒ 2.443					

* (1) 사정보정 : 사정보정요인 없음. (1.00)

* (2) 시점수정(대구광역시 달서구 주거지역 23.04.20.~25.04.03.) : 1.01292

* (3) 지역요인 : 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

* (4) 개별요인(선례 대비 표준지)

가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정조건	기타조건	소계
1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.930
표준지(A)는 사례 대비 획지조건(각지 등)에서 열세함.						

② 그 밖의 요인 보정치 결정

상기와 같이 비교사례를 기준으로 산정된 표준지가액과 기준시점으로 수정된 표준지가액은 격차가 발생하고 있으며, 본건과 비교가능한 평가선례 및 지가수준과 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등으로 보아 인근지역의 정상적인 지가수준이 공시지가수준과 괴리되어 현실가격의 반영에 미흡하다고 판단되는 바, 계산된 격차율과 부동산 시장 동향, 인근의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 보정치를 **2.44**으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

상기사항을 제반 참작하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 아래와 같이 결정함.

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	1,155,000	1.00167	1.00	1.08	2.44	3,048,739	3,050,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

3) 거래사례비교법의 적용

(1) 거래사례비교법 적용 절차

거래사례비교법에 의한 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{토지단가} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{거래사례} \\ \text{토지단가} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{사정보정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{시점수정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{지역요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{개별요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array}$$

(2) 거래사례 선정

가) 거래사례 선정기준

□ 감정평가 실무기준

【610-1.5.3.1】거래사례의 선정

① 거래사례는 다음 각 호의 선정기준을 모두 충족하는 거래가격 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 거래가격을 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 거래사례를 선정할 수 있다.

1. 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
3. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.
4. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
5. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

나) 거래사례 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 거래가격으로서 거래사정이 정상으로 인정되며, 거래시점이 3년 또는 5년 이내(도시지역 내 3년, 그 외 5년) 거래된 사례로서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적정하며, 용도지역이 동일하고, 이용상황·주변환경이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접한 거래사례 기호(5)를 선정함.

(자료: KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	면적		거래금액(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점	비고
				토지(㎡)	건물(㎡)				
5	달서구 용산동 86*-1*	대	2종일주	234.3	443.69	1,220,000,000	3,076,606	2022-05-18	

(3) 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우 이를 정상화시키는 절차를 말하는 것으로, 본 거래사례는 인근지역 내 동일 또는 유사한 물건의 가격 수준 및 시장상황 등을 검토할 때 거래당사자간의 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래로 여겨지므로 별도의 사정보정을 요하지 않는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(4) 시점수정

시점수정은 거래사례의 거래시점과 대상토지의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 거래시점의 거래사례 가격수준을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 절차로서, 국토교통부장관이 조사·발표한 거래사례 소재 대구광역시 달서구 주거지역의 기준시점까지의 지가변동률 누계를 적용함.

(출처 : KAPA, KAIS, R-one)

용도지역	기 간	시점수정치	비 고
주거지역	2022.05.18 ~ 2025.04.03	1.01919	대구광역시 달서구 (22.05.18~25.04.03) (주거) 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.309 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.252 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.275 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.232 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.139 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.088 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.016 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.015 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.076 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.865 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.106 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.050 $(1 + 0.00309 * 14/31) * (1 + 0.00252) * (1 + 0.00275) * (1 + 0.00232) * (1 + 0.00139) * (1 - 0.00088) * (1 + 0.00016) * (1 - 0.00015) * (1 - 0.00076) * (1 + 0.00865) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.00050 * 34/28)$ ≈ 1.01919

※ 2025년 3월 이후 지가변동률은 평가시점 현재 미발표 상태로서 직전 월의 변동률을 연장 적용하여 일할 계산함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(5) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 제반 지역요인은 대체로 대등함.

(6) 개별요인 비교

거래사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목 및 세항목으로 분류하여 비교하면 아래와 같음.

사례 (기호)	대상 토지 (기호)	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	합 계
5	1	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
본건은 사례 대비 획지조건(형상 및 깊이 등)에서 우세함								

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

위 사항을 제반 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 아래와 같이 결정함.

일련 번호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	3,076,606	1.00	1.01919	1.00	1.020	3,198,359	3,200,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

4) 토지가액 결정

거래사례비교법에 따른 시산가액은 시장상황을 반영한 균형가격의 성격을 가지고 있음. 아래에서 보는 바와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 토지가액을 결정함.

구 분	일련 번호	토지단가 (원/m ²)	면적 (m ²)	토지가액 (원)
공시지가기준법에 의한 시산가액	1	3,050,000	222.2	677,710,000
거래사례비교법에 의한 시산가액	1	3,200,000	222.2	711,040,000
토지가액 결정	677,710,000			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2. 건물 감정평가액 산출근거

1) 감정평가기준

(1) 감정평가방법 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 적용하되, 건물의 경우 대상물건의 특성 등으로 인하여 수익성에 따른 수익환원법, 시장성에 따른 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서 원가법을 적용하여 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

(2) 원가법 적용 절차

원가법에 의한 시산가액은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

2) 재조달원가 및 내용연수

(1) 표준단가 참고자료

자료 : 한국부동산연구원 발간 건물신축단가표 자료집(2024)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수 (년)
01-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,196,000	50(45~55)
01-01-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,713,000	50(45~55)
01-01-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,487,000	50(45~55)

※ 건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제 경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기 기본설비비 등을 포함한 금액임

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(2) 부대설비 내역

본건은 전기, 위생 및 급배수설비, 개별 난방설비 등이 있음

(3) 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

상기 자료를 참고하고, 대상건물의 구조, 용재, 마감, 시공수준, 관리상태와 위생설비 및 난방설비 등을 비롯한 제반 부대설비 등 개별적 특성을 고려하여 대상건물의 재조달원가 및 내용연수를 아래와 같이 결정함.

일련 번호	층	구조	용도	재조달원가 (원/m ²)	내용연수 (연)	비고
2	1층	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	근린생활시설	800,000	50	-
	2~4층		다가구주택	1,200,000	50	-

※ 본건 건물의 부대설비 및 2,3층 발코니, 4층 중층부분 등은 재조달원가에 포함 평가

3) 건물가액 결정

재조달원가에 정액법을 적용한 감가수정을 통하여 건물가액을 아래와 같이 결정함.

일련 번호	층	재조달 원가	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	건물단가 (원/m ²)	면적 (m ²)	건물가액 (원)
2	1층	800,000	50	22	28	448,000	124.72	55,874,560
	2~4층	1,200,000	50	22	28	672,000	362.02	243,277,440
건물가액 결정		299,152,000						

※ 건물단가는 천원미만 절사함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구분	일련 번호	단가 (원/m ²)	면적 (m ²)	금액 (원)	비고
토지 감정평가액	1	3,050,000	222.2	677,710,000	-
건물 감정평가액	2	-	486.74	299,152,000	-
제시외건물	ㄱ, ㄴ	-	-	2,060,800	-
감정평가액 결정(원)	978,922,800				

2. 감정평가액 결정의견

상기 토지·건물 시산가격은 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고 거래시세 및 호가수준, 지가변동률, 건물의 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 결정하였는바 그 금액의 합리성이 인정됨.

대상물건의 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 법령에 의거하여 적정하게 평가되었음.

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 용산동	871-6	대	제2종일반 주거지역	222.2	222.2	3,050,000	677,710,000	
2	" [도로명주소] 대구광역시 달서구 와룡로51길 84	" 위지상	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 4층					
			일반음식점	1층	124.72	124.72	448,000	55,874,560	800,000 x 28/50
			다가구주택	2층	124.72	362.02	672,000	243,277,440	1,200,000 x 28/50
			다가구주택	3층	124.72				
			다가구주택	4층	112.58				
소 계								₩976,862,000	
	<제시외건물>								
ㄱ	대구광역시 달서구 용산동	871-6 위지상	창고 (베란다)	기존벽체이용 판넬지붕 (4층소재)	(9.3)	9.3	112,000	1,041,600	관찰감가
ㄴ	"	"	창고 (베란다)	기존벽체이용 판넬지붕 (4층소재)	(9.1)	9.1	112,000	1,019,200	관찰감가
소 계								₩2,060,800	
합 계								₩978,922,800.-	
				이	하	여	백		

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 용산동 소재 '용산초등학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 다가구주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경은 보통시됨.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 위치하는 등 제반 교통사정은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

본건은 인접지와 대체로 등고평탄한 가각정리된 정방형 토지로서, 현황 '주상용 건부지'로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 남측 및 서측으로 폭 약8미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

6. 제시목록 외의 물건

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

없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타 : 없음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서,

<사용승인일 : 2002.09.27>

- 외벽 : 석재 및 외장타일붙임 등 마감
- 내벽 : 몰탈위 페인트, 벽지, 타일 등 마감
- 바닥 : 내장바닥재 및 타일 등 마감
- 창호 : 새시창호 등임.

(2) 이용상태

1층 '근린생활시설', 2~4층 '다가구주택'으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스 공급설비 및 개별난방설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

"사전용지" 및 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외건물(ㄱ, ㄴ)이 소재함.(4층 소재)

(5) 공부와의 차이

없음.

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타 : ① 본건 기호2의 2,3층 발코니 등은 본건 건물에 포함 평가하였음.
② 본건 기호2의 4층은 "사진용지"와 같이 일부가 중층(다락) 구조임.

광역 위치도



소재지	대구광역시 달서구 용산동 871-6번지
-----	-----------------------



위치도



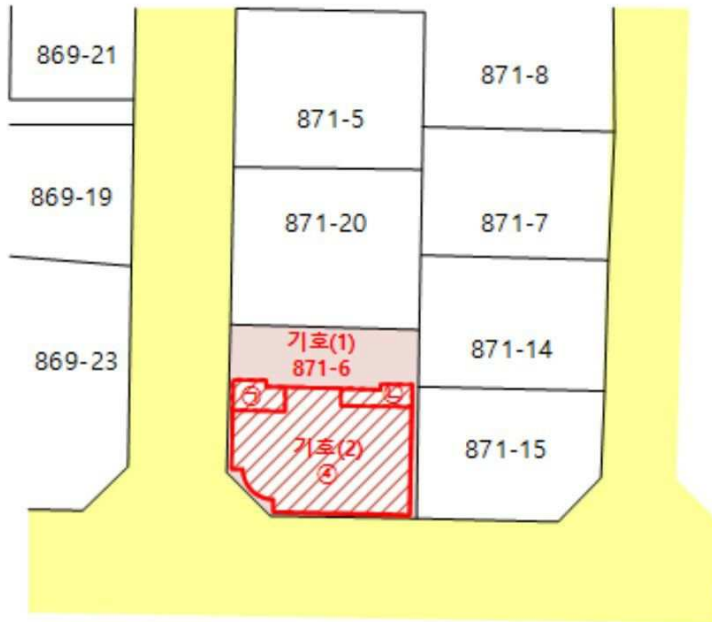
소재지 대구광역시 달서구 용산동 871-6번지



지 적 도

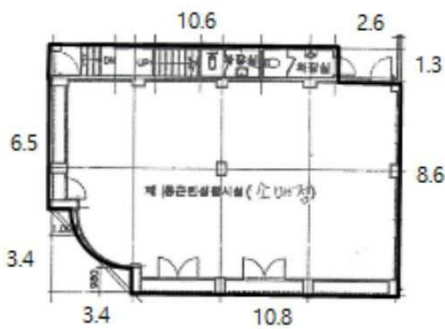
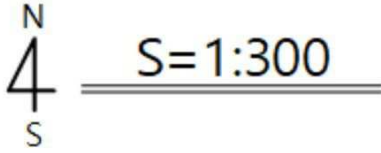


S=1:600

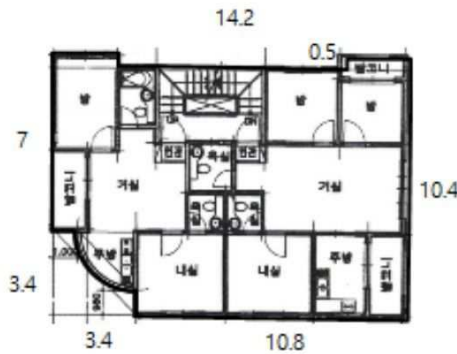


범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물2층		제시외건물

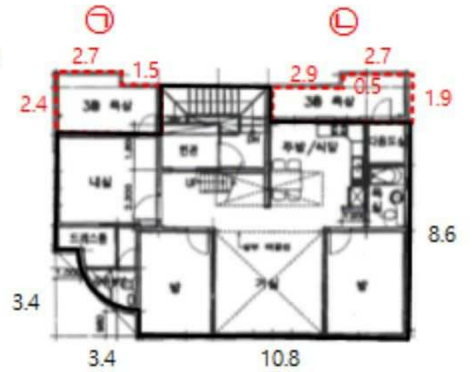
건물개황도



기호(2)
1층



기호(2)
2,3층(동일)



기호(2)
4층

<면적산출근거>

기호(2)(1~4층) : 공부상 면적과 유사하여 공부상 면적으로 사정

1~3층 각 124.72m²

4층 112.58m²

제시외건물

㉠ 기존벽체이용 판넬지붕, 창고(베란다 등)(기호2 4층 소재) 약9.3m²

㉡ 기존벽체이용 판넬지붕, 창고(베란다 등)(기호2 4층 소재) 약9.1m²





(2) 1



(2) 2



(2) 3



(2) 4



(2) 4



(2) 4



()



()

