

# 감정평가서

건명	박민정 소유물건(2025타경447)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱
감정서번호	동국2503-2-001

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	일십이억구천일백팔만육천이백오십원정(₩1,291,086,250.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 서부지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박민정 (2025타경447)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.19	2025.03.14 ~ 2025.03.19	2025.03.19		
감 정 평 가 내 용	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
	토 지	182	토 지	182	4,130,000	751,660,000
	건 물	363.25	건 물	363.25	1,485,000	539,426,250
		이	하	여	백	
합 계					₩1,291,086,250	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본 평가는 대구광역시 달서구 상인동 소재 “지하철1호선 상인역” 남측 인근에 위치하는 부동산에 대한 대구지방법원 서부지원의 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건 개요

토 지	기호	소재지	지 목	면적(㎡)	용도지역	비 고 ( '24개별공시지가)
	1		달서구 상인동 1403-5	대	182	1종일주
건 물	기호	용 도	구 조		연면적(㎡)	비 고
	2	단독(다가구)주택, 근린생활시설	철근콘크리트구조 스라브지붕 4층		363.25	사용승인일: 2020.04.01

### 3. 실지조사 및 기준시점

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 3월 19일로 하였습니다.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 3월 14일부터 2025년 3월 19일까지 각종자료 및 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

### 4. 기준가치

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

## 6. 감정평가방법

### 가. 감정평가 근거 및 기준

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.

### 나. 부동산의 감정평가방법

- 1) 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있습니다.
- 2) 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 3) 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 4) 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 5) 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 본건 부동산에 적용한 감정평가 방법

- 가. 본건 토지는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준한 “공시지가기준법”으로 감정평가하되, 거래사례 및 평가선례 등을 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였습니다.
- 나. 본건 건물은 그 특성상 거래사례비교법이나 수익환원법 등의 적용이 곤란한 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였습니다.
- 다. 본건 건물의 각층의 확장형 발코니 등은 제시외건물로 평가하지 않고 본건 건물의 전체 가격에 포함하여 평가하였습니다.

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 토지 감정평가액 산출근거

#### 가. 비교표준지의 선정

(공시기준일 : 2025. 01. 01.)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	상인동 1403-12	대	156	주상용	1종일주	소로 한면	사다리 평지	1,418,000	-

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 비교표준지의 선정이유

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 공시지가 표준지 중 용도지역, 이용상황, 주위 환경 및 지리적 접근성 등이 동일 또는 유사한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

나. 시점수정

- 1) 가격시점 : 2025년 3월 19일
- 2) 지가변동률(국토교통부에서 조사·발표한 지가동향에 의함)

용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
대구광역시 달서구 “주거지역”	2025.01.01 ~ 2025.03.19	0.141 (1.00141)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.056 (1 + 0.00056 ) * (1 + 0.00056 * 47/31 ) ≒ 1.00141

※ 2025년 2월 이후 지가변동률이 고시되지 않아 2025년 1월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

3) 생산자물가지수 (2020=100, 한국은행 발표 생산자물가지수)

$$\frac{2025년\ 01월\ 지수}{2024년\ 12월\ 지수} = \frac{120.18}{119.52} \approx 1.00552 \quad (\text{약 } 0.552\% \text{ 상승})$$

4) 시점수정치의 결정

시점수정치로서는 생산자물가지수도 있으나, 생산자물가지수는 일반경제재 전반에 관한 변동추이를 나타내므로, 특정지역의 지가변동상황을 파악하는데는 적합하지 아니한 바, 국지적 지가변동상황을 충실히 반영하는 용도지역별 지가변동률을 아래와 같이 시점수정치로 결정하였습니다.

용도지역	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
대구광역시 달서구 “주거지역”	2025.01.01 ~ 2025.03.19	0.141	1.00141	-

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 다. 지역요인 비교

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등합니다.  
(1.00)

## 라. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인		
조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭,구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	편의시설 및 교통 시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근상가와의 거리 및 편의성
환경조건	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면 너비, 깊이, 형상등	면적,접면너비,깊이,부정형지,삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저등	방위,고저,경사지
	접면도로의 상태	각지,2면획지,3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기 타

### 2) 개별요인 비교치의 결정

구분	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비고
1	가	0.94	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	0.987	본건은 비교표준지 대비 가로조건 (가로의 폭 등)열세하나, 획지조건 (형상)에서 다소 우세합니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 마. 그 밖의 요인의 보정

### 1) 그 밖의요인(기타요인) 보정의 필요성

「감정평가에 관한규칙」 제14조 제3항에 근거하여 평가대상 토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 필요시됩니다.

### 2) 관련근거

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한법률」 제9조 제1항 및 「감정평가에 관한규칙」 제 14조 제3항, 건설교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(2003다 38207판결(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25선고)등에서 기타요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 인근의 평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 기타요인을 보정하였습니다.

### 3) 인근 평가선례(거래사례)

기호	소재지	지목	구분	용도지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
A	상인동 139x-x	대	담보	1종일주	2025.01.10	4,000,000	-
B	상인동 140x-x	대	담보	1종일주	2024.03.25	3,900,000	-
C	상인동 140x-x	대	담보	1종일주	2023.07.18	3,940,000	-
D	상인동 143x-x	대	거래사례	1종일주	2023.05.24	3,877,000	배분단가

(자료출처: 한국감정평가사 협회, 등기사항전부증명서, KAIS)

### [ 거래사례의 배분법에 의한 단가 산정 ]

- ◆ 거래사례(D) : 상인동 143x-x 대 200㎡ 총거래액 1,300,000,000원
  - 건물내역 : 철근콘크리트구조 4층 다가구주택 369.22㎡, 사용승인일 2022.03.14
  - 건물가격 : 1,450,000X49/50 = 1,421,000 X 369.22 = 524,661,620원
  - 토지단가 : (1,300,000,000-524,661,620)/200㎡ ≙ **3,877,000원/㎡**

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4) 사례의 적정성 검토

평가대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례들은 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하고 인근지역의 정상적인 지가수준 범위 내에 있어 사례로서의 적정성이 인정되어 별도의 사정보정은 필요치 않습니다.

## 5) 그 밖의 요인(기타요인)의 보정치 산정

### 가) 사례선정

상기 사례 중 평가대상 토지와 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하고 기준시점에 근접하여 비교가능성이 높은 사례(A)를 선정하였습니다.

### 나) 산정방법

표준지의 기준시점 현재가격과 평가사례 또는 거래사례기준 표준지가격과의 격차를 검토하여 산정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례) 기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

- 평가사례(거래사례) 기준 표준지 가격 ≙ 평가사례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 표준지의 기준시점 현재가격 ≙ 표준지 공시지가 × 시점수정

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다) 그 밖의 요인 산정

▶ 사례(A)/표준지(가)

표준지 (가)	기준시점 현재 표준지가격(a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~ 2025.03.19)			기준시점 현재 표준지가격	
		1,418,000	1.00141			1,419,999	
	선례기준 표준지가격(b)	사례(A)	시점수정	지역요인	개별요인	사례 기준 표준지가격	
		4,000,000	1.00125	1.000	1.046	4,189,230	
격차율	격차율 산정(b/a)						
	4,189,230 / 1,419,999 ≒ 2.950 <b>2.95</b>						
- 시점수정 : 대구광역시 달서구 주거지역 (2025.01.10 ~ 2025.03.19.) : 1.00125 - 지역요인 : 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)							
- 개별요인:	가로 조건	접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	1.06	0.97	1.06	0.96	1.00	1.00	1.046
비 고	사례 대비 비교표준지는 가로조건(가로의 폭, 구조 등)과 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세하나, 접근조건(지하철역 등의 교통시설 등과의 접근성과 획지 조건(형상 등)에서 열세합니다.						

5) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 제반사항을 참작하고, 부동산의 거래동향, 인근지가 및 공시지가수준, 기준 시점의 토지 이용상황 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 적용 하였습니다.

표준지 기호	가
그 밖의 요인 보정치	2.95

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 바. 대상토지의 시산가액

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	시산단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
1	1,418,000	1.00141	1.00	0.987	2.95	4,130,000	182	751,660,000	-

## 2. 건물 감정평가액 산출근거

### 가. 대상건물 개요

건물	기호	용도	구조	연면적(㎡)	비고
	2	단독(다가구)주택, 근린생활시설	철근콘크리트구조 스라브지붕 4층	363.25	사용승인일: 2020.04.01

### 나. 재조달원가의 산정

1) 본건 건물의 재조달원가를 산정시, 건물의 제상황과 구조, 이용상황 및 시공상태 등을 종합 고려하여 한국부동산연구원이 건물감정평가를 전문적으로 수행하기 위하여 작성 발표한 2024년 기준 건축물재조달원가표를 일부 참고하였습니다.

#### 2) 표준단가의 수준

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,713,000	50(45~55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,362,000	50(45~55)

※(자료출처: 2024년 기준 부동산연구원 발간 건물신축단가표)

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 부대설비의 보정

본건 건물의 부대설비는 급배수·위생설비, 난방설비 등의 기본적인 설비로서 기초단가에 감안하였습니다.

### 2) 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 보정단가 등과 최근 건축자재비 및 인건비 등의 상승 등을 종합적으로 참작하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였습니다.

구분	기초단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
2	1,650,000	-	1,650,000	급배수 및 위생설비, 난방설비 등은 기초단가에 포함

### 다. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정은 정액법을 적용하였습니다.

구분	구 조	내용년수	경과년수	경제적 잔존년수	감가수정	비 고
2	철근콘크리트조 스라브지붕	50	5	45	45/50	-

### 라. 건물가액 산정

구분	재조달원가 (원/㎡)	감가수정	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	금액(원)	비 고
2	1,650,000	45/50	1,485,000	363.25	539,426,250	-

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 감정평가액의 결정의견

### 1. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 토지의 입지적 여건, 이용상황, 제반공법상의 제한 사항등과 종합적으로 상기 참고 가격자료(실거래가, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등) 등을 종합해볼 때 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액과 원가법에 의한 건물 가액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	금 액	비 고
토 지	182	4,130,000	751,660,000	-
건 물	363.25	1,485,000	539,426,250	-
합 계		-	1,291,086,250	-

# 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	1403-5	대	제1종일반 주거지역	182	182	4,130,000	751,660,000	
2	동 소 [도로명주소] 대구광역시 달서구 월배로48길 46(상인동)	1403-5 위 지상	단독 (다가구) 주택 및 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 스라브지붕 4층					
				1층	96.1	363.25	1,485,000	539,426,250	1.650,000 x45/50
				2층	74.29				
				3층	102.1				
				4층	90.76				
<b>합 계</b>								<b>₩1,291,086,250.-</b>	
				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 상인동에 소재하는 "지하철1호선 상인역" 남측 인근에 위치하며, 주위일대는 단독주택 및 다가구주택과 근린상가 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며, 간선도로 및 지하철역 등의 교통시설 등이 인근에 위치하여 전반적인 교통상황은 대체로 무난합니다.

## (3) 형태 및 이용상태

인접지와 등고 대체로 평탄한 가장형의 토지로서 "주상용 건부지" 로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

본건 토지의 북서측으로 폭 약 6미터 정도의 포장도로와 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(단독주택용지), 소로3류(폭 8m 미만)(접합) 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망). 택지개발지구기타(택지개발사업완료).

## (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

# 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

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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

# 건물감정평가요항표

(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) 철근콘크리트조 스라브지붕 4층건으로서,
- 외벽 : 복합판넬, 노출콘크리트 패널 송판무늬 등 마감,
  - 내벽 : 벽지, 인테리어 일부 타일 등 마감,
  - 바닥 : 에폭시, 내장바닥재 및 일부 타일 등 마감,
  - 창호 : 하이샷시 이중창 및 페어글라스 등의 구조입니다.

## (2) 이용상태

- 1층 : 근린생활시설(상가)  
2층 : 근린생활시설(상가)  
3~4층 : 단독주택(다가구주택)으로 이용중입니다.

## (3) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 도시가스공급설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있습니다.

## (4) 부합물 및 종물

없습니다.

## (5) 공부와의 차이

없습니다.

# 건물감정평가요항표

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

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 임대관계는 미상입니다.
- 2) 기 타 : 본건 건물의 내부구조(설비 등) 등은 거주인의 부재로 인하여 관련자료와 외부관찰 등에 의거 개략적으로 조사되었으며, 일부분은 본건 거주인의 탐문 조사에 의하였으므로 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

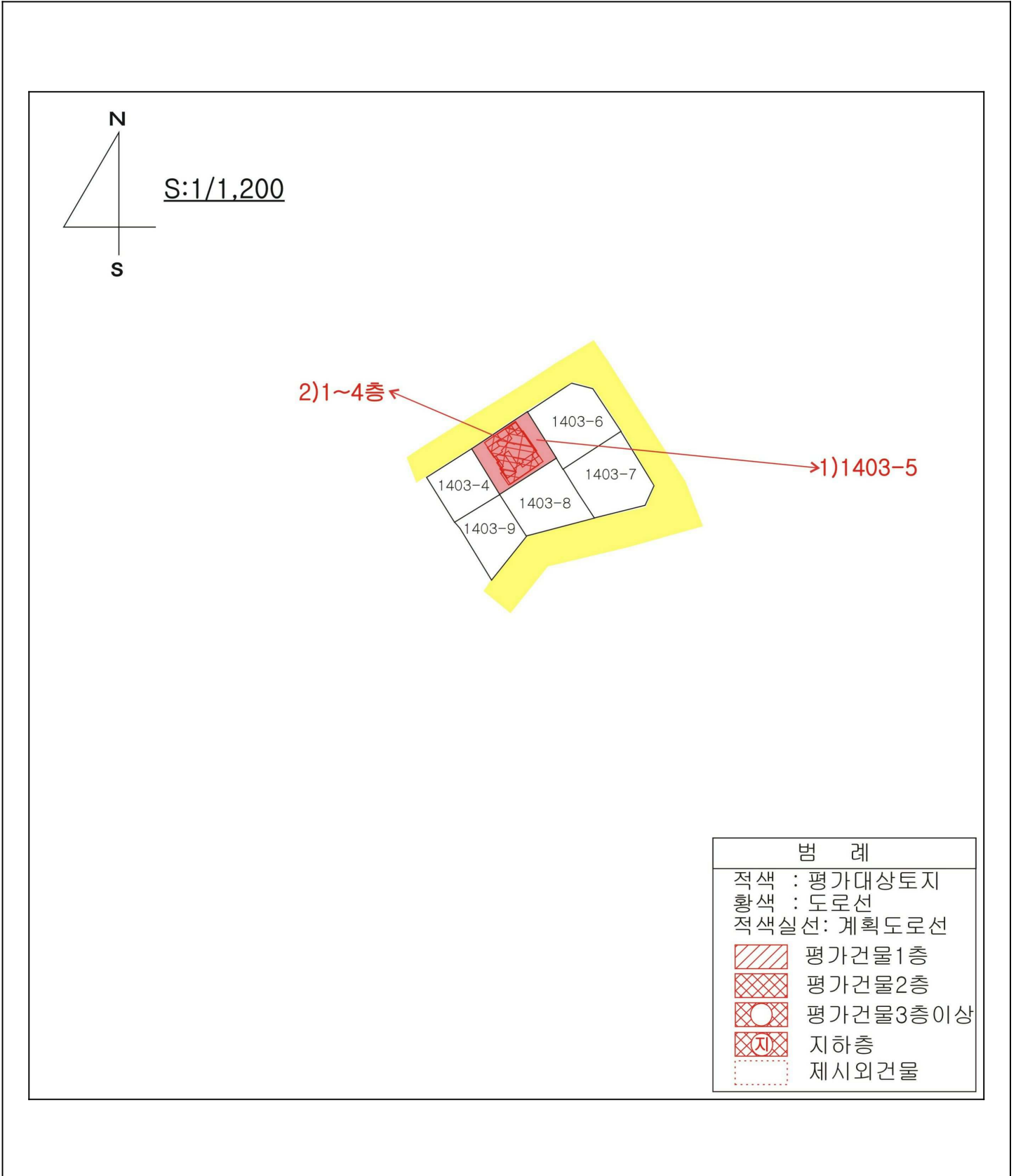
# 위치도



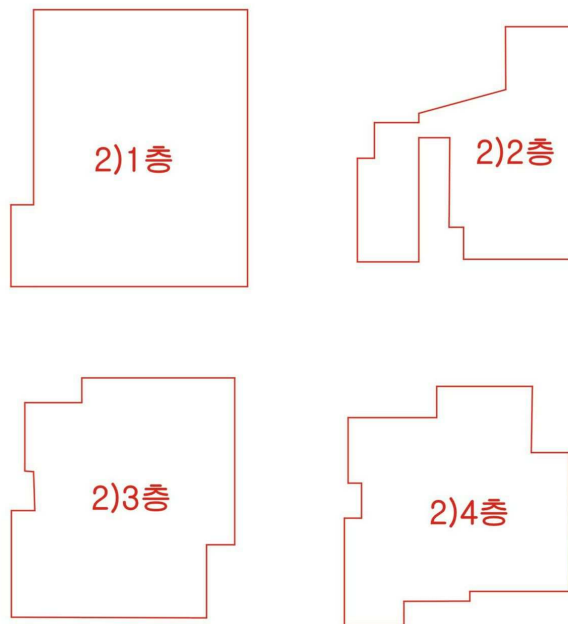
소재지	대구광역시 달서구 상인동 1403-5
-----	----------------------



# 지 적 및 건물 개 황 도



# 건 물 개 황 도



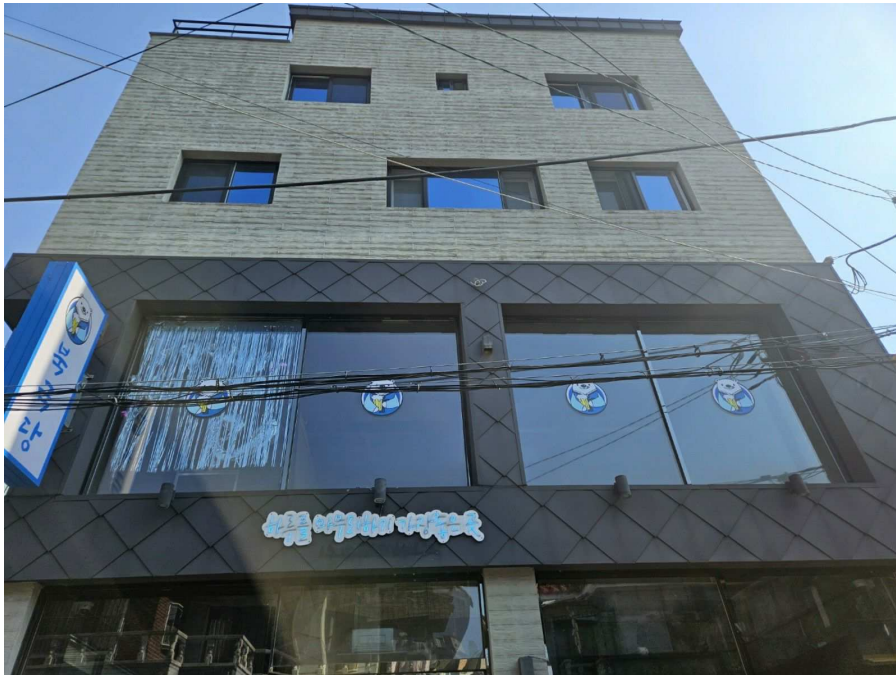
<평가건물>

2) 공부상 면적으로 사정함.

# 사 진 용 지



【 본건 전경 】

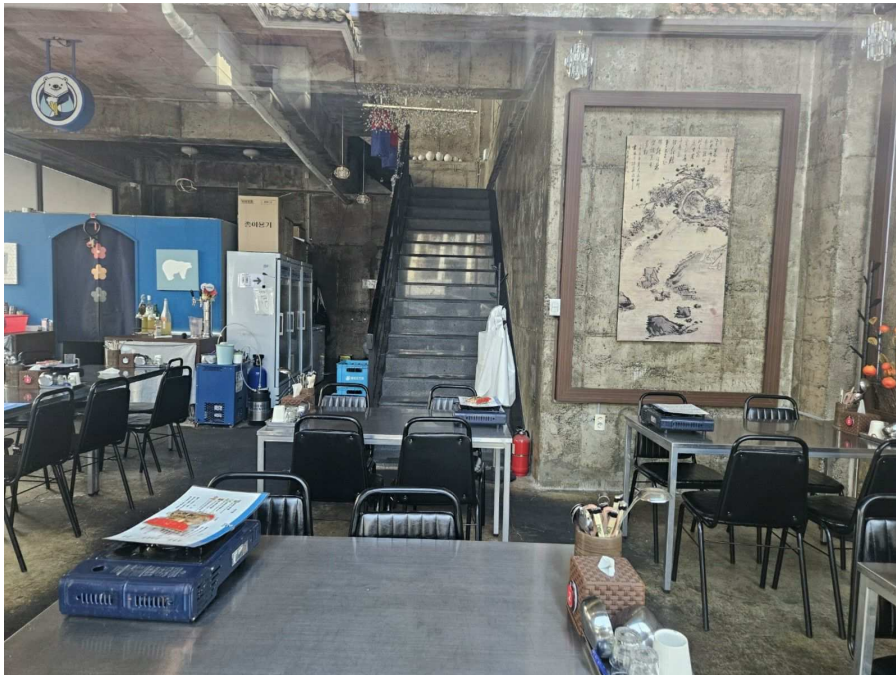


【 본건 근경 】

# 사 진 용 지



【 본건 주위전경 】

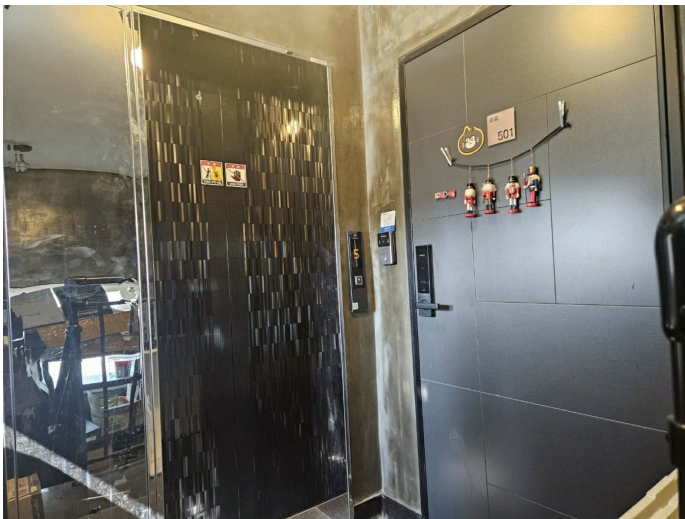


【 본건 1,2층 내부 】

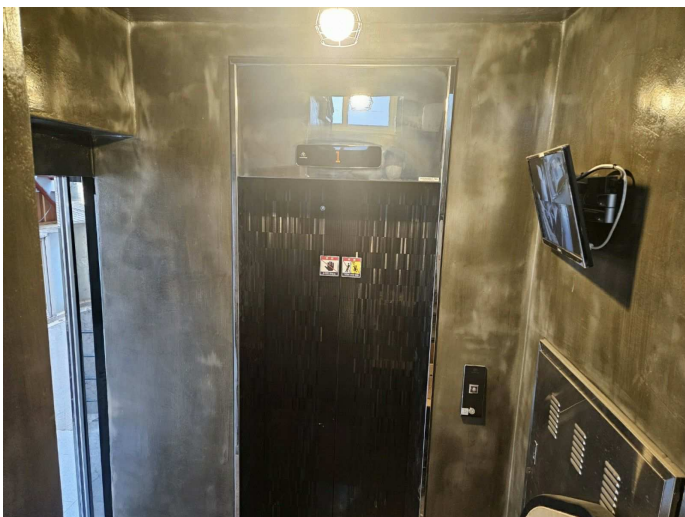
# 사 진 용 지



【 본건 3층 】



【 본건 4층 】



【 본건 승강기시설 】