

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱
건명	이재규 소유물건(2025타경31001)
감정서번호	금학2503-015

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.

금학감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
최 덕 근

감정평가액	사십삼억삼천일백팔십이만팔천사백원정(₩4,331,828,400.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 서부지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이재규 (2025타경31001)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.17	2025.03.07 ~ 2025.03.17	2025.03.28		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	12,467	토지	12,467	-	4,316,028,000
	제시외건물	59.40	제시외건물	59.40	-	15,800,400
	이	하	여	백		
합계					₩4,331,828,400	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건 기호1-6)은 대구광역시 달성군 가창면 대일리 소재 “대일2리마을회관” 북서측 근거리에 연접하여 위치하는 토지에 대한 대구지방법원 서부지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	공법상제한사항	비고
1	대구광역시 달성군 가창면 대일리 715번지	145	답	전	개발제한구역 자연녹지지역	-
2	대구광역시 달성군 가창면 대일리 718번지	9,605	답	전	개발제한구역 자연녹지지역	-
3	대구광역시 달성군 가창면 대일리 742번지	1,790	답	전	개발제한구역 자연녹지지역	-
4	대구광역시 달성군 가창면 대일리 752번지	790	대	주거 나지	제1종일반주거지역	-
5	대구광역시 달성군 가창면 대일리 755번지	50	하천	전	개발제한구역 자연녹지지역	-
6	대구광역시 달성군 가창면 대일리 757번지	87	하천	주거 나지	제1종일반주거지역	-

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 17일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 03월 07일 - 2025년 03월 17일입니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 함.

2. 감정평가 조건

없 음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1)토지에 대한 감정평가방식 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 감정평가업자는 토지를 감정평가할 때에 법 제3조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

2)본건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 당해 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였으며, 인근지역의 평가선례, 거래사례 및 정상적인 가격수준 등을 충분히 참작하여 합리성이 인정되는 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 것으로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 하지 아니하였습니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 감정평가 참고사항

- (1)본건 지상의 조경수(소나무, 벚나무 등), 조경석, 돌담 및 지하수관정 등은 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.
- (2)본건 지상에 별지 '사진용지'와 같이 소유자미상의 제시외수목이 소재하나 평가목적을 고려하여 이에 구매없이 토지를 평가하였으며, 제시외수목이 경매 대상에서 제외되어 토지에 미치는 영향을 감안할 경우의 토지가격을 별지 '토지 건물감정평가명세표' 비교란에 별도로 기재하였는 바 업무에 참고하시기 바랍니다.
- (3)본건 토지는 인접지와와의 지적경계가 대체로 불분명한 바 본건의 정확한 위치 및 인접지와와의 경계구분은 전문지적측량을 통하여 확인하시기 바랍니다.
- (4)본건 기호4,6) 지상에 별지 '사진용지'와 같이 건축물 기초공사중 중단된 것으로 조사되었습니다.
- (5)본건중 기호1,2,3)은 공부상 지목 '답', 기호5,6)은 '하천'이나 기호1,2,3,5) 현황은 '전', 기호6)은 주거나지입니다.
- (6)본건 기호2) 지상에 소재하는 이동이 용이한 보온덮개하우스, 구조 조잡하여 철거가 용이한 건물은 평가에서 제외하였습니다.
- (7)제시외건물 기호ㄱ)은 개략실측 사정하여 원가법으로 감정평가하되 현상 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 위치는 목측으로 개략적으로 표시하였는바 정확한 위치 등은 전문지적측량을 통하여 확인하시기 바랍니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 당해 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 유사하며, 지리적으로 근접하여 비교성이 인정되는 아래의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2025.01.01 기준]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
27710 -2255	가창면 대일리 656	357	답	전	개제	소로 한면	부정형 완경사	114,700
27710 -2256	가창면 대일리 695	438	대	단독 주택	1주	세로 (가)	사다리 완경사	479,500

2. 시점수정

(달성군 녹지지역)

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.040	2025년 01월 지가변동률
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.03.17)	0.098 (1.00098)	(1+0.00040) * (1+0.00040 * 45/31)

(달성군 주거지역)

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.057	2025년 01월 지가변동률
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.03.17)	0.140 (1.00140)	(1+0.00057) * (1+0.00057 * 45/31)

※ 지가변동률 미고시 기간은 최근월의 지가변동률을 연장, 적용하였음.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 지역요인

본건은 비교표준지와 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사합니다.(1.00)

4. 개별요인

1) 비교항목

‘농경지대’

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조 등, 지세, 방위 등, 토양, 토질 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타 등

‘주거지대’

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로의 상태
행정적조건	용도지역, 지구, 구역, 등 행정상의 규제정도, 기타규제
기타조건	장래의 동향, 기타 등

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 격차율 산정

기호	비교항목					격차율	비 고
	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.05	본건은 비교표준지-2255 대비 형상 등 획지조건 우세함.
2	1.00	1.00	0.95	1.00	1.20	1.14	본건은 비교표준지-2255 대비 규모 등 획지조건 열세이나 조경수 등 기타조건 우세함.
3	0.70	1.00	0.95	1.00	1.10	0.732	본건은 비교표준지-2255 대비 교통의 편부 등 접근조건 및 경작의 편부 등 획지조건 열세이나 조경수 등 기타조건 우세함.
5	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	본건은 비교표준지-2255 대비 교통의 편부 등 접근조건 열세임.

기호	비교항목						격차율	비 고
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
4,6	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.15	본건은 비교표준지-2256 대비 가로의 폭 등 가로조건 우세함.

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241- 36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사 지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 평가선례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	평가 목적	용 도 지 역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	비 고
1	대구광역시 달성군 가창면 대일리 777-1	1,369 (1,315)	답	담보	개제 자연	274,000	2023.06.20	-
2	대구광역시 달성군 가창면 대일리 652-1	298	대	담보	1종일주	903,000	2024.02.16	-

(3) 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도 지역	거래가격 (단가:원/㎡)	거래 일자	비고
1	대구광역시 달성군 가창면 대일리 531	643	답	개제 자연	194,500,000 (302,000)	2022.08.22	-
2	대구광역시 달성군 가창면 대일리 458-4	269	대	1종일주	310,000,000 (1,152,000)	2021.07.05	-

(4) 인근 지가수준

본건 기호1,2,5)와 유사한 이용상황의 토지의 지가수준은 @240,000/㎡ ~ @320,000원/㎡, 기호3)과 유사한 이용상황의 토지의 지가수준은 @170,000/㎡ ~ @210,000원/㎡, 기호4,6)과 유사한 이용상황의 토지의 지가수준은 @900,000/㎡ ~ @1,100,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됩니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{※1) 평가선례 대비 비교표준지가액}}{\text{※2) 기준시점의 비교표준지가액}}$$

※1) 평가선례 대비 비교표준지가액: 평가선례(단가) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인
 ※2) 기준시점의 비교표준지가액: 공시지가 x 시점수정

② 평가선례(거래사례) 선정

비교표준지 인근에 소재하고, 용도지역 및 제반조건이 유사하여 비교가능성이 인정되는 평가선례 중에서 비교표준지 일련번호 27710-2255에 적용할 평가선례는 기호1), 비교표준지 일련번호 27710-2256에 적용할 평가선례는 기호2)를 선정하였습니다.

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지 일련번호 27710-2255에 적용할 그 밖의 요인 산정

구 분	소재지	평가선례 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가선례대비 비교표준지	가창면 대일리 777-1	274,000	1.01291	1.00	1.00	277,537	약 2.41
기준시점의 비교표준지	가창면 대일리 656	114,700	1.00098	-	-	114,812	
산정내역 (평가선례)	시점수정	달성군 녹지지역 (2023.06.20~2025.10.17) : 1.01291					
	지역요인	제반 지역요인 대등함.(1.00)					
	개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
표준지는 선례 대비 제요인 유사함.							

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

비교표준지 일련번호 27710-2256에 적용할 그 밖의 요인 산정

구 분	소재지	평가선례 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	
평가선례대비 비교표준지	가창면 대일리 652-1	903,000	1.00857	1.00	0.95	865,201	약 1.80	
기준시점의 비교표준지	가창면 대일리 695	479,500	1.00140	-	-	480,171		
산정내역 (평가선례)	시점수정	달성군 주거지역 (2024.02.16~2025.10.17) : 1.00857						
	지역요인	제반 지역요인 대등함.(1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
		1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95
표준지는 선례 대비 형상 등 획지조건 열세임.								

(6) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 평가선례 및 거래사례, 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 비교표준지 일련번호 27710-2255에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 2.41, 비교표준지 일련번호 27710-2256에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 1.80으로 결정하였습니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 토지가격 결정

기호	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	114,700	1.00098	1.00	1.05	2.41	290,532	291,000
2	114,700	1.00098	1.00	1.14	2.41	315,435	315,000
3	114,700	1.00098	1.00	0.732	2.41	202,542	203,000
4	479,500	1.00140	1.00	1.15	1.80	993,954	994,000
5	114,700	1.00098	1.00	0.95	2.41	262,863	263,000
6	479,500	1.00140	1.00	1.15	1.80	993,954	994,000

※결정단가는 백원 단위에서 반올림 하였음.

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 달성군 가창면 대일리	715	답	개발제한구역 자연녹지지역	145	145	291,000	42,195,000	
2	대구광역시 달성군 가창면 대일리	718	답	개발제한구역 자연녹지지역	9,605	9,605	315,000	3,025,575,000	수목 제외시 토지가격 ₩2,525,575, 000-
3	대구광역시 달성군 가창면 대일리	742	답	개발제한구역 자연녹지지역	1,790	1,790	203,000	363,370,000	수목 제외시 토지가격 ₩333,370,000
4	대구광역시 달성군 가창면 대일리	752	대	제1종일반 주거지역	790	790	994,000	785,260,000	
5	대구광역시 달성군 가창면 대일리	755	하천	개발제한구역 자연녹지지역	50	50	263,000	13,150,000	
6	대구광역시 달성군 가창면 대일리	757	하천	제1종일반 주거지역	87	87	994,000	86,478,000	
소 계								₩4,316,028,000	
ㄱ	대구광역시 달성군 가창면 대일리	718 752 위 지상	휴게실	<제시외건물> 판널조 판널지붕 단층	(59.4)	59.4	266,000	15,800,400	400,000 x 20/30 관찰감가
소 계								₩15,800,400	
합 계								₩4,331,828,400.-	
				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

본건중 기호1,2,3,4,5,6)은 대구광역시 달성군 가창읍 대일리 소재 '대일2리회관' 북서측 인근에 위치하는 토지로서 부근은 마을주변 농경지대임.

(2) 교통상황

본건중 기호1,2,4,6)은 차량출입 가능하며, 기호3,5)는 인접필지를 통하여 출입이 가능하며, 원거리에 간선도로가 통과하는 등 대중교통 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

본건 기호1-6)은 완경사지대의 부정형 토지로서 기호1,2,3,5)은 '전', 기호4,6)은 주거나지로서 조사시점 현재 바닥 기초공사중 중단된 것으로 조사되었음.

(4) 인접 도로상태

본건중 기호1,2,4,6)은 세로제 접하며, 기호3)은 지적도상 맹지, 기호5)지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2,3,5)자연녹지지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법> 토지이용규제 기본법 시행령」 제9조 제4항 각 호에 해당되는 사항 <추가기재>농지법제8조의규정이적용되는농지.

기호4,6)제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(세부계획 및 건축한계선은 관련부서 확인요망), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

본건 지상에 별지 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'에 도시된 바와 같이 제시외물건이 소재함.

(7) 공부와의 차이

본건중 공부상 기호1,2,3) ;답', 기호5,6)'하천'이나 현황 기호1,2,3,5)'전' 기호6)주거나지임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상임.
- 2)기타:없 음.

위치도

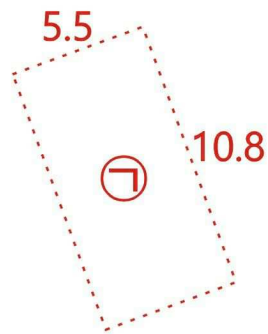


소재지 대구광역시 달성군 가창면 대일리 715번지 외



건 물 개 황 도

S:1/300



<제시외건물>

(7) 판넬조 판넬지붕 단층(휴게실): 약 59.4㎡



1)



2)



2) , , ,)



2)



2)



2)



2)



2)



2)



2)



2)



2)



2)



2)



2)



2)



2)



2)



3)



3)



4, 5, 6)