

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 기미정 소유물건(2025타경31222)

의뢰인: 대구지방법원 서부지원 사법보좌관
최상욱

감정평가서번호: 다음250502-001

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.

다음감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
장태

감정평가액	사십오억삼백오만삼천구백육십원정(₩4,503,053,960.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 서부지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	기미정 (2025타경31222)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.09	2025.05.06 ~ 2025.05.09	2025.05.09		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	821	토지	821	-	3,169,590,000
	건물	1,257.18	건물	1,257.18	-	1,333,463,960
		이	하	여	백	
합계					₩4,503,053,960	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 달성군 다사읍 죽곡리소재 "죽곡초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서 대구지방법원 서부지원의 경매목적 감정평가건임.

2. 본건 부동산의 개요

* 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별지가(원/㎡) 2025년도
1	다사읍 죽곡리 124	대	785	준주거	상업용	중로 한면	부정형 평지	1,880,000
3	다사읍 죽곡리 124-2	학교 용지	2	준주거	도로	-	부정형 평지	1,224,000
4	다사읍 죽곡리 124-3	학교 용지	2	준주거	도로	-	부정형 평지	1,224,000
5	다사읍 죽곡리 790-26	대	32	준주거	상업 나지	중로 한면	부정형 평지	1,880,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 건물

기호	소재지	대구광역시 달성군 다사읍 죽곡리 124					
2	주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			주용도	운동시설	
	토지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적율 (%)	층수	사용승인일
	785	443.45	1,257.18	56.49	160.15	지상4층	2013.02.21

3. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음

4. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2025.05.09** 일을 기준시점으로 정함.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가에 관한 적용규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용함.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법과 「감정평가 실무기준」에 의거하여, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인비교 및 그 밖의 요인으로 보정하는 산출과정을 거쳐 토지의 적정가격을 산출하였는 바, 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성을 검토는 생략하였음.

나. 건물은 그 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였으며, 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등을 감안하여 다른 감정평가법에 의한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

3. 기타 참고사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지평가액 산출

1. 비교표준지의 선정

가. 인근지역내 공시지가표준지(2025.01.01. 기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	다사읍 죽곡리 120	대	1,562	준주거	상업용	중로 각지	사다리 평지	2,000,000

나. 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용 상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 기호 (A)를 본 감정평가에 적용하였음.

3. 시점수정

※ 지가변동을 산정

가. 대구광역시 달성군 주거지역(2025.01.01 ~ 2025.05.09)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.03.31	0.222	-
2025.03.01 ~ 2025.03.31	0.085	2025년 3월 변동률
2025.01.01 ~ 2025.05.09	0.329	$(1 + 0.00222) \times (1 + 0.00085 \times 39/31) \approx 1.00329$

※ 2025년 4월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태로서 2025년 3월 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(비교치: 1.000)

4. 개별요인 비교

본건 평가 대상토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

가. 비교요인비교표

조건	항목	세항목(상업지대)
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심과의 접근성	상업지역중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한, 기타규제 등
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 격차율 산정

기호	비교 표준지	비 교 항 목						격차율
		가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	A	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
본건 기호1)은 표준지 대비 획지조건(형상, 접면도로)에서 열세임.								
3,4	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.65	1.00	0.650
본건 기호3),4)는 표준지 대비 행정적조건(도로)에서 열세임.								
5	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
본건 기호5)는 표준지 대비 획지조건(형상, 접면도로)에서 열세임.								

5. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14.선고)", "2002두 5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가 동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 지역의 감정평가선례 및 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	토지단가(원/㎡) (거래가액)	개별공시지가 (원/㎡)	기준시점 /거래시점	비고
ㄱ	다사읍 죽곡리 12*-*	289	대	준주거	3,810,000	1,921,000	2024.07.18	담보 평가
ㄴ	다사읍 죽곡리 14*-*	378	대	준주거	3,500,000	1,425,000	2024.10.16	담보 평가
ㄷ	다사읍 죽곡리 81*-**	472.5	대	준주거	4,678,000 (2,214,950,000)	2,598,000	2020.10.27	토지 거래
ㄹ	다사읍 죽곡리 34*	11	대	준주거	4,091,000 (45,000,000)	1,194,000	2020.09.29	토지 거래
ㅁ	다사읍 죽곡리 19*	614	대	준주거	3,907,000 (2,800,000,000)	1,400,000	2019.09.25	거래 사례

기호	소재지	지목	용도 지역	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	거래시점
ㅁ	다사읍 죽곡리 19*	대	준주거	2,800,000,000	2,078,000	1,400,000	2019.09.25

<토지단가산정>

* 거래내역: - 토지 : 614㎡

- 건물 : 921.32㎡ (일반철골구조 판넬지붕 3층 상업용, 사용승인일자 : 2009.08.31)

* 토지배분단가: (총거래가액 - 건물가액)/토지면적

= (2,800,000,000 - (580,000 × 30/40) × 921.32) ÷ 614 ≒ 3,907,000(원/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 그 밖의 요인 보정률의 산정

1) 선례(사례)의 선정

대상 토지와 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여, 비교가능성이 높은 상기 선례(사례)(=)을 선정하여 적용함.

2) 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{선례(사례) 기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

3) 그 밖의 요인 보정률 산정

[비교표준지(A) 대비 사례(=)]

비교 표준지 (A)	가격시점 현재 표준지가격(a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.05.09)			산정가격
		2,000,000	1.00329			2,006,580
	평가선례기준 표준지가격(b)	사례단가	시점수정치	지역요인	개별요인	산정가격
		4,678,000	1.08005	1.000	0.791	3,996,507
	보정치	보정치 산정(b/a)				
		3,996,507	/	2,006,580	≒	1.992

- 자가변동률(대구광역시 달성군 주거지역, 2020.10.27 ~ 2025.05.09) : 1.08005
- 지역요인 : 인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다.(1.00)
- 개별요인 :

구분	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
표준지/사례	1.00	1.00	0.85	0.93	1.00	1.00	0.791
비교표준지는 사례(=) 대비 환경조건(고객의 유통성 등) 및 획지조건(면적, 형상 등)에서 열세임.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건 토지의 평가는 표준지 공시지가를 기준으로 하여, 인근지역의 지가수준 및 평가선례, 거래사례 및 인근지역 부동산시장의 통계 등 기타 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 보정함.

구 분	그 밖의 요인 보정치
비교표준지(A)	1.99

6. 토지단가 산정 및 결정

인근의 유사한 토지의 평가선례 및 거래사례가격 및 정상적인 가격수준 등을 검토할 시 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 토지단가를 아래와 같이 결정함.

기호	비교 표준지	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정토지단가 (원/㎡)
1	A	2,000,000	1.00329	1.000	0.970	1.99	3,873,301	3,870,000
3,4	A	2,000,000	1.00329	1.000	0.650	1.99	2,595,511	2,590,000
5	A	2,000,000	1.00329	1.000	0.950	1.99	3,793,439	3,790,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지평가액 산정 및 결정

기호	면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	산정가액(원)
1	785	3,870,000	3,037,950,000
3	2	2,590,000	5,180,000
4	2	2,590,000	5,180,000
5	32	3,790,000	121,280,000
합계	821	-	3,169,590,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물평가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

건물은 그 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였으며, 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등을 감안하여 다른 감정평가법에 의한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

2. 재조달원가의 검토

※ 참고자료

[한국부동산원발행 건물신축단가표 2023년도]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용년수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,603,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,470,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,221,000	50 (45~55)

3. 재조달원가의 결정

상기 “건물신축단가” 를 참고하여 본건 건물의 구조 및 용도, 사용자재, 시공상태 등 제반사항을 감안하여 표준단가를 결정하고 이에 부대설비를 고려한 보정단가를 가산하여 재조달원가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	구분	재조달원가(원/㎡)	내용년수	비고
2	1층	1,150,000	50	운동시설, 필로티(주차장)
	2,3층	1,580,000	50	운동시설
	4층	800,000	50	펌프실 등

4. 건물단가의 산정

상기 “건물신축단가”를 참고하여 본건 건물의 구조 및 용도, 사용자재, 시공상태 등 제반사항을 감안하여 표준단가를 결정하고 이에 부대설비를 고려한 보정단가를 가산하여 재조달원가를 산정한 후, 경제적 내용년수, 경과년수, 현상 및 관리상태 등을 감안한 관찰감가에 의한 적정한 감가수정을 행하여 기준시점 현재의 건물단가를 산정하였음.

(사용승인일자 : 2013.02.21.)

기호	구분	(a)재조달원가 (원/㎡)	(b)잔존 내용년수	(c)총내용 년수	(a×b/c) 적용단가(원/㎡)	비고
2	1층	1,150,000	38	50	874,000	운동시설, 필로티(주차장)
	2,3층	1,580,000	38	50	1,200,000	운동시설
	4층	800,000	38	50	608,000	펌프실 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 건물가격 산정

기호	층수	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	산정가액(원)	비고
2	1	396.54	874,000	346,575,960	운동시설, 필로티(주차장)
	2	430.05	1,200,000	516,060,000	운동시설
	3	353.09	1,200,000	423,708,000	운동시설
	4	77.5	608,000	47,120,000	펌프실 등
합 계		1,257.18	-	1,333,463,960	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정의견

본건 토지는 인근의 유사한 토지의 평가전례 및 거래사례가격 및 정상적인 가격수준 등을 검토할 시 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였고, 건물의 경우 그 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 건물의 관리상태 등 현상을 반영한 관찰감가에 의한 감가수정을 하여 원가법으로 평가하였습니다.

구분	면적(㎡)	평가액(원)
토지	821	3,169,590,000
건물	1,257.18	1,333,463,960
합 계		4,503,053,960

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 다사읍 죽곡리	124	대	준주거지역	785	785	3,870,000	3,037,950,000	
2	" [도로명 주소] 대구광역시 달성군 다사읍 달구벌대로 174길 26	124 위 지상 주 건축물 제1동	운동시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층 1층	396.54	396.54	874,000	346,575,960	1,150,000 × 38/50 운동시설, 필로티주차장
				2층	430.05	783.14	1,200,000	939,768,000	1,580,000 × 38/50 운동시설
				3층	353.09				
				4층	77.5	77.5	608,000	47,120,000	800,000 × 38/50 펌프실 등
3	대구광역시 달성군 다사읍 죽곡리	124-2	학교용지	준주거지역	2	2	2,590,000	5,180,000	현황"도로"
4	"	124-3	학교용지	준주거지역	2	2	2,590,000	5,180,000	현황"도로"
5	"	790-26	대	준주거지역	32	32	3,790,000	121,280,000	
합 계								₩4,503,053,960.-	
				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 달성군 다사읍 죽곡리 소재 "죽곡초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 아파트단지, 다세대주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 대중교통 이용 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1): 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 상업용 건물 부지임.

기호3),4): 평탄한 부정형의 토지로서, 현황 "도로" 임.

기호5): 평탄한 부정형의 토지로서, "나대지" 임.

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 폭 약 15미터의 포장도로에 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1),5): 준주거지역, 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-04-15)(죽곡초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

기호3),4): 준주거지역, 종로3류(폭 12m~15m), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-04-15)(죽곡초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

(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) | |

없음.

(7) 공부와의 차이

본건 기호3),4)의 공부상 지목은 "학교용지" 이나, 현황은 "도로" 임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

- 기호2) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건으로서,
- 외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.
- 내벽 : 내장인테리어 및 타일 등 마감.
- 바닥 : 타일 등 마감.
- 창호 : 새시창임.

(2) 이용상태

- 1층 : 운동시설(골프연습장) 및 필로티 주차장 등으로 이용중임.
- 2,3층 : 운동시설(골프연습장)로 이용중임.
- 4층 : 펌프실, 계단실로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 전기설비, 승강기설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정평가요항표

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

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지 대구광역시 달성군 다사읍 죽곡리 124 외



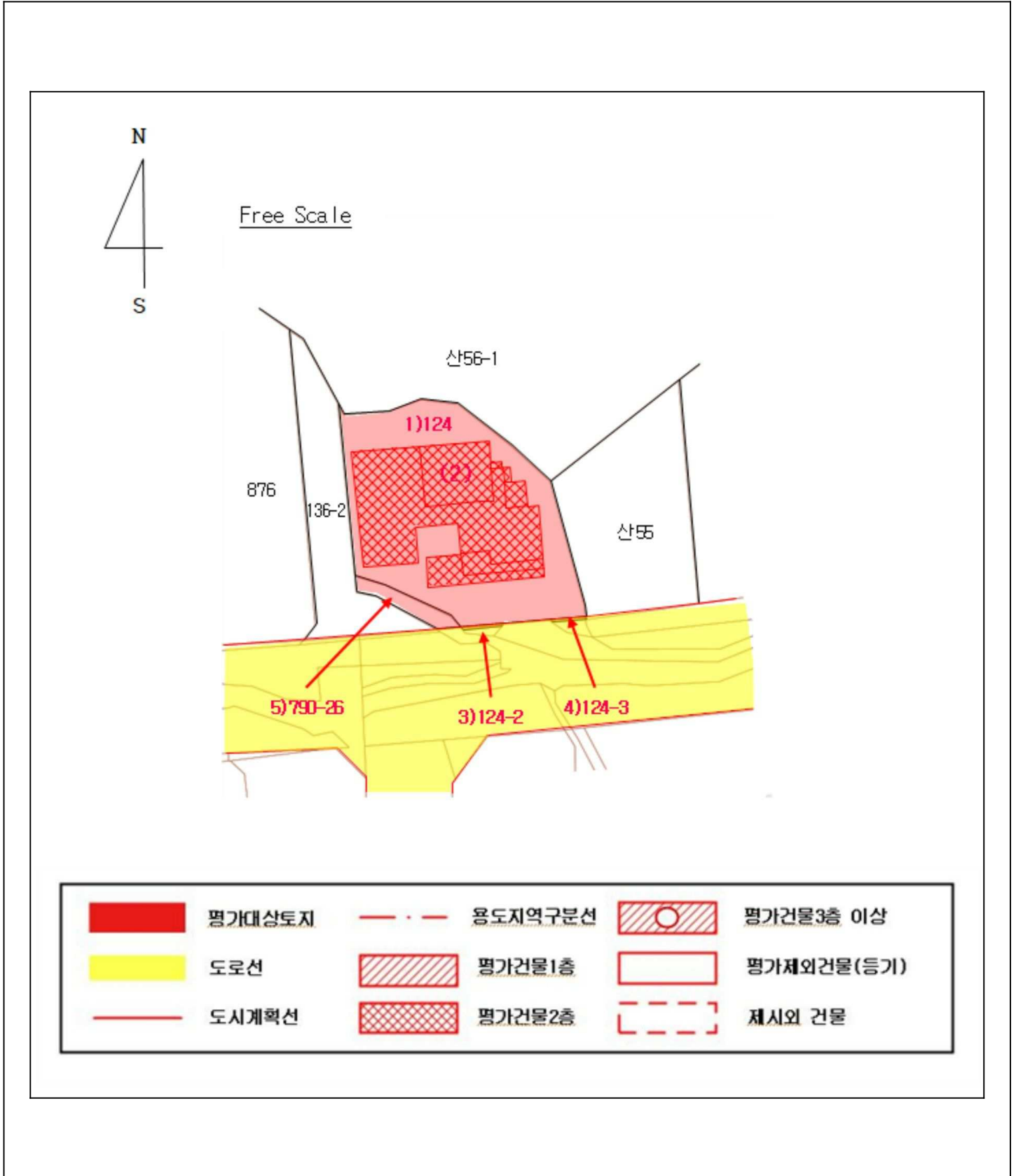
위치도



소재지	대구광역시 달성군 다사읍 죽곡리 124 외
-----	-------------------------



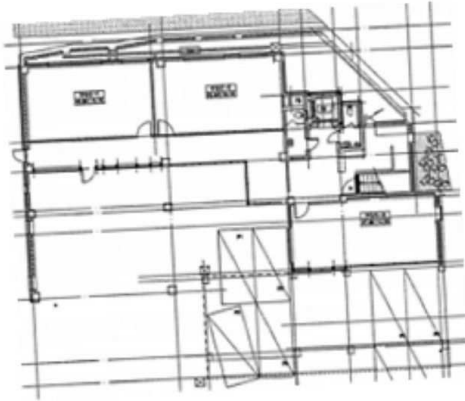
지 적 개 황 도



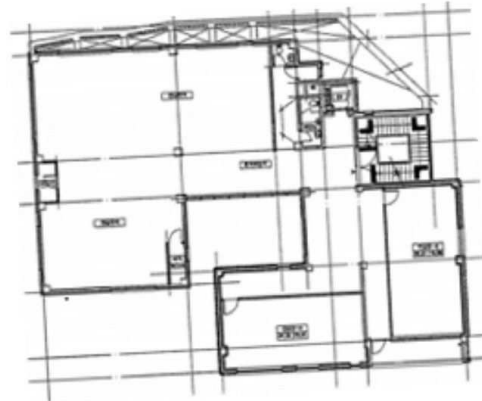
건물개황도



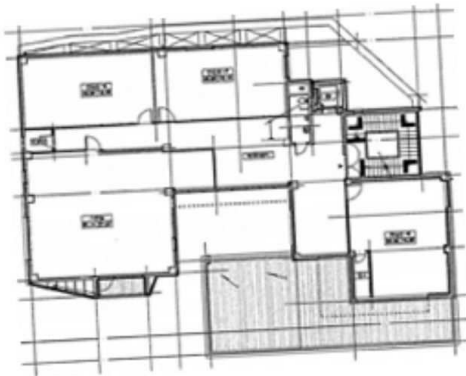
Free Scale



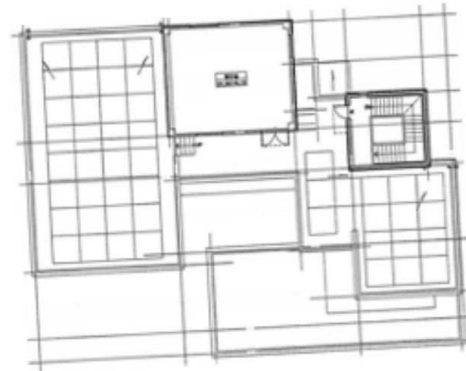
기호2) 1층



기호2) 2층



기호2) 3층



기호2) 4층

[건물면적 산출근거]

공부상 면적으로 사정(일반건축물대장상 면적, 건축물현황도 참조)



