

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 엄 태 현 소유물건
(2025타경3590)
의뢰인: 대구지방법원 서부지원 사법보좌관
조선동
감정평가서번호: 우영2511-1102

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전자(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	일십구억구천오백일십육만원정 (₩1,995,160,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동	감정평가 목적	경매			
제출처	경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	엄태현 (2025타경3590)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.11.14	2025.11.13, 2025.11.14	2025.11.28		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	849	토지	849	-	1,995,160,000
	건물	270.6	건물	-	-	별실
		이	하	여	백	
합계					₩1,995,160,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 달성군 현풍읍 성하리 소재 '달성군민체육관' 남측 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

5. 감정평가 근거법령(감정평가에 관한 규칙)

- 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가 방법(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 공시지가 기준법을 적용해야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
 1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
 2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

- 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 11월 14일입니다.

7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2025년 11월 13일, 14일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 목록표시근거 상의 공부 및 의뢰된 목록을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 기타사항

- 1) 본건 토지 기호 1) ~ 3)은 동일인 소유로서 용도지역, 지목이 동일하며 기존 건물의 건축 상황, 도로의 접면 상태 등을 고려할 때 일괄 사용함이 경제적, 사회적으로 합리적인 것으로 사료되어 일괄 감정평가하였습니다.
- 2) 본건 토지 기호 5)는 제2종일반주거지역 및 일반상업지역으로 용도지역이 지정이 되어 있으나 주된 용도지역인 제2종일반주거지역을 기준으로 가액을 산정하되 일부가 일반상업지역임을 감안하여 감정평가하였습니다.
- 3) 본건 토지 기호 5) 지상에 제시외의 구축물이 소재하나 지붕 등이 철거된 상태로 별도의 경제적인 가치가 희박한 것으로 사료되어 이에 구매됨이 없이 토지를 감정평가하였습니다.
- 4) 본건 기호 4) 및 4-1) 건물은 멸실상태입니다.
- 2023.09.14 : 건축물 대장 말소됨

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

【토 지】

- 대구광역시 -

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	개별공시지가 (2025년)	비 고
1	달성군 현풍읍 성하리	402-4	대	299.0	일반상업지역	상업 나지	사다리 평 지	1,205,000	-
2	달성군 현풍읍 성하리	416-1	대	359.0	일반상업지역	상업 나지	부정형 평 지	1,000,000	-
3	달성군 현풍읍 성하리	416-2	대	33.0	일반상업지역	상업 나지	사다리 평 지	891,700	-
5	달성군 현풍읍 성하리	416-7	전	158.0	일반상업지역 제2종일반주거지역	주거 나지	부정형 평 지	770,600	-
	합 계			849.0					

【건 물】

- 소재지 : 대구광역시 달성군 현풍읍 성하리 402-4, 416-1, 416-2 지상-

일련 번호	구 조	용 도	면적(㎡)	사용승인일자 (증축일자)	비 고
4)	에이동 경량철골구조 판넬지붕 단층	판매시설 (일반게임제공업소)	132.0	1991.07.05	2023.09.14. 건축물대장 말소
4-1)	비동 경량철골구조 판넬지붕 단층	제2종근린생활시설 (수리점)	138.6	1991.07.05	
	합 계		270.6		

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 달성군>

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	현풍읍 성하리 402-4	299	대	상업 나지	일반 상업	중로 각지	사다리 평 지	1,205,000	-
나	현풍읍 성하리 415	658	대	단독 주택	2종 일주	세로 (가)	사다리 완경사	414,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 비교표준지 선정

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

일련번호	기호 1) ~ 3)	기호 5)
비교표준지 기호	가)	나)

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 달성군 상업지역	2025.01.01 ~2025.11.14	0.445 (1.00445)	2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.439 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.014 (1 + 0.00439) * (1 + 0.00014 * 14/31) ≒ 1.00445
대구광역시 달성군 주거지역	2025.01.01 ~2025.11.14	0.676 (1.00676)	2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.652 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.053 (1 + 0.00652) * (1 + 0.00053 * 14/31) ≒ 1.00676

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

※ 2025년 11월의 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 10월 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정치의 결정

국토교통부에서 조사 발표한 용도지역별 지가변동률을 시점수정치로 결정하였습니다.

용도지역	시점수정치
대구광역시 달성군 상업지역	1.00445
대구광역시 달성군 주거지역	1.00676

4. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

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

- 본건 기호 1)~3)과 표준지 가) 비교

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	유사합니다.
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사합니다.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사합니다.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사합니다.
		기타		
누 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호 5)와 표준지 나) 비교

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.95	본건은 표준지 대비 가로의 계통 등 열세합니다.
		계통 및 연속성		
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	0.80	본건은 표준지 대비 형상, 도로 접면의 상태 등 열세합니다.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.08	본건은 표준지 대비 지목에서 열세하나 일부가 일반상업지역으로서 규제의 정도 등 우세합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사합니다.
		기타		
누 계			0.821	

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)

$\text{사례기준 표준지 단가}(\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교})$
$\text{사점수정한 표준지 단가}(\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정})$

(나) 사례 선정

1) 유사사례

<대구광역시 달성군>

기호	소재지	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점 /기준시점	용도 지역	비 고
A	현풍읍 부리 271-*	대	2,626,000	2025.07.07	일반상업	평가목적 : 법원경매
B	현풍읍 성하리 413-*	전	951,000	2025.05.20	제2종 일반주거	평가목적 : 법원경매
C	현풍읍 하리 66-*	대	3,748,000	2023.03.13	일반상업	토지 및 건물에 대한 거래로서 적정한 사례로 사료됩니다.
D	현풍읍 부리 303-*외 1	대	1,324,000	2025.04.28	제2종 일반주거	토지 및 건물에 대한 거래로서 적정한 사례로 사료됩니다.

※ 감정평가정보(한국감정평가사협회), 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 사례C 토지 배분법에 의한 토지 단가의 추정

- ① 총거래가액 : 300,000,000원
- ② 토지의 내역 : 지목- 대, 면적- 66.0㎡
- ③ 건물의 내역 :
 - 철근콘크리트구조 슬래브지붕 3층 점포 및 주택, 면적 : 131.5㎡,
 - 사용승인일-1981.02.10.
 - 잔가율 - 15/45 (건물의 현상을 고려하여 관찰감가)
- ④ 건물의 잔존가액 = 재조달원가 x 감가수정 x 면적
 = 1,200,000원/㎡ x 15 / 45 x 131.5㎡ ≃ 52,600,000원
- ⑤ 토지 단가 = (총거래가액 - 건물의 잔존가액) / 토지면적
 = (300,000,000원 - 52,600,000원) / 66.0㎡ ≃ **3,748,000원/㎡**

※ 사례D 토지 배분법에 의한 토지 단가의 추정

- ① 총거래가액 : 1,512,240,000원
- ② 토지의 내역 : 지목- 대, 면적- 390.0㎡(2필 일단지 면적)
- ③ 건물의 내역 :
 - 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 다가구주택, 면적 : 622.34㎡,
 - 사용승인일-2025.03.04.
 - 잔가율 - 50/50(신축건물)
- ④ 건물의 잔존가액 = 재조달원가 x 감가수정 x 면적
 = 1,600,000원/㎡ x 50 / 50 x 622.34㎡ ≃ 995,744,000원
- ⑤ 토지 단가 = (총거래가액 - 건물의 잔존가액) / 토지면적
 = (1,512,240,000원 - 995,744,000원) / 390.0㎡ ≃ **1,324,000원/㎡**

2) 선정의견

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

비교표준지 기호	가)	나)
비교사례 기호	A	B

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 격차율 산정

[비교표준지(가)와 사례(A) 비교]

사례	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지	공시지가 (원/㎡)						
사례(A)	2,626,000	1.00	1.00075	1.00	1.000	2,627,970	2.171
표준지(가)	1,205,000	—	1.00445	—	—	1,210,362	
사정보정	사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없습니다. (1.00)						
시점수정	(대구광역시 달성군 상업지역) 2025.07.07~2025.11.14					1.00075	
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사합니다.(1.00)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 사례 대비 제반 개별요인 유사합니다.							

[비교표준지(나)와 사례(B) 비교]

사례	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지	공시지가 (원/㎡)						
사례(B)	951,000	1.00	1.00322	1.00	1.461	1,393,885	3.343
표준지(나)	414,200	—	1.00676	—	—	417,000	
사정보정	사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없습니다. (1.00)						
시점수정	(대구광역시 달성군 주거지역) 2025.05.20~2025.11.14					1.00322	
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사합니다.(1.00)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	1.10	1.10	1.15	1.05	1.00	1.00	1.461
비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근 교통시설 등에 대한 접근성), 환경조건(인근 토지의 이용상황 등), 획지조건(형상, 경사 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 적정한 가격의 산정을 위하여 그밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정 적용합니다.

표준지 기호	가)	나)
그 밖의 요인 보정치	2.17	3.34

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/㎡)						
1~3)	가	1,205,000	1.00445	1.00	1.000	2.17	2,626,486	2,626,000
5)	나	414,200	1.00676	1.00	0.821	3.34	1,143,472	1,143,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 공시지가기준법에 의한 평가가액

* 시산가액 = 면적 x 단가

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비 고
1	대구광역시 달성군읍 성하리	402-4	대	299.0	2,626,000	785,174,000	기호 2), 3)과 일괄평가
2	대구광역시 달성군읍 성하리	416-1	대	359.0	2,626,000	942,734,000	기호 1), 3)과 일괄평가
3	대구광역시 달성군읍 성하리	416-2	대	33.0	2,626,000	86,658,000	기호 1), 2)와 일괄평가
5	대구광역시 달성군읍 성하리	416-7	전	158.0	1,143,000	180,594,000	-
합 계				849.0		1,995,160,000	

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 유사 거래사례 결정 및 사정보정요인

1) 유사사례

<대구광역시 달성군>

기호	소재지	지목	토지단가 (원/m ²)	거래시점	용도 지역	비고
㉠	현풍읍 하리 66-*	대	3,748,000	2023.03.13	일반상업	토지 및 건물에 대한 거래로서 적정한 거래사례로 사료됩니다.
㉡	현풍읍 부리 303-*외 1	대	1,324,000	2025.04.28	제2종 일반주거	토지 및 건물에 대한 거래로서 적정한 거래사례로 사료됩니다.

※ 등기사항전부증명서

※ 사례㉠ 토지 배분법에 의한 토지 단가의 추정

- ① 총거래가액 : 300,000,000원
- ② 토지의 내역 : 지목- 대, 면적- 66.0m²
- ③ 건물의 내역 :
 - 철근콘크리트구조 슬래브지붕 3층 점포 및 주택, 면적 : 131.5m²,
 - 사용승인일-1981.02.10.
 - 잔가율 - 15/45 (건물의 현상을 고려하여 관찰감가)
- ④ 건물의 잔존가액 = 재조달원가 x 감가수정 x 면적
= 1,200,000원/m² x 15 / 45 x 131.5m² ≒ 52,600,000원
- ⑤ 토지 단가 = (총거래가액 - 건물의 잔존가액) / 토지면적
= (300,000,000원 - 52,600,000원) / 66.0m² ≒ **3,748,000원/m²**

※ 사례㉡ 토지 배분법에 의한 토지 단가의 추정

- ① 총거래가액 : 1,512,240,000원
- ② 토지의 내역 : 지목- 대, 면적- 390.0m²(2필 일단지 면적)
- ③ 건물의 내역 :
 - 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 다가구주택, 면적 : 622.34m²,
 - 사용승인일-2025.03.04.
 - 잔가율 - 50/50(신축건물)
- ④ 건물의 잔존가액 = 재조달원가 x 감가수정 x 면적
= 1,600,000원/m² x 50 / 50 x 622.34m² ≒ 995,744,000원
- ⑤ 토지 단가 = (총거래가액 - 건물의 잔존가액) / 토지면적
= (1,512,240,000원 - 995,744,000원) / 390.0m² ≒ **1,324,000원/m²**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

일련번호	기호 1) ~ 3)	기호 5)
비교 거래사례 기호	㉠	㉡

3. 지가변동률(국토교통부 조사 발표 용도지역별 지가변동률)

사례	지역	지가변동률 (%)	산정기간, 산정내역
㉠	대구광역시 달성군 상업지역	0.556 (1.00556)	2023.03.13. ~2025.11.14 2023.03.01~2023.03.31:-0.047 2023.04.01~2023.04.30:-0.045 2023.05.01~2023.05.31:0.079 2023.06.01~2023.06.30:0.009 2023.07.01~2023.07.31:0.041 2023.08.01~2023.08.31:0.043 2023.09.01~2023.09.30:-0.006 2023.10.01~2023.10.31:-0.004 2023.11.01~2023.11.30:0.038 2023.12.01~2023.12.31:-0.024 2024.01.01~2024.12.31:0.008 2025.01.01~2025.10.31:0.439 2025.10.01~2025.10.31:0.014 $(1-0.00047*19/31)*(1-0.00045)*(1+0.00079)*(1+0.0009)*(1+0.00041)*(1+0.00043)*(1-0.00006)*(1-0.00004)*(1+0.00038)*(1-0.00024)*(1+0.00008)*(1+0.00439)*(1+0.00014*14/31)$ ≒ 1.00556

사례	지역	지가변동률 (%)	산정기간, 산정내역
㉡	대구광역시 달성군 주거지역	0.378 (1.00378)	2025.04.28~2025.11.14 2025.04.01~2025.04.30:0.084 2025.05.01~2025.05.31:0.077 2025.06.01~2025.06.30:0.063 2025.07.01~2025.07.31:0.050 2025.08.01~2025.08.31:0.046 2025.09.01~2025.09.30:0.056 2025.10.01~2025.10.31:0.053 $(1+0.00084*3/30)*(1+0.00077)*(1+0.00063)*(1+0.00050)*(1+0.00046)*(1+0.00056)*(1+0.00053)*(1+0.00053*14/31)$ ≒ 1.00378

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.
 ※ 2025년 11월의 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 10월 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인 비교

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

5. 개별요인 비교

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

- 본건 기호 1)~3)과 거래사례 ㉠ 비교

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	유사합니다.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	본건은 거래사례 대비 상업지역 중심과의 접근성 등 열세합니다.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.92	본건은 거래사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등 열세합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.85	본건은 거래사례 대비 접면도로 상태 우세하나 면적, 형상 등 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사합니다.
		기타		
누 계			0.704	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호 5)와 거래사례 ㉞ 비교

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건은 거래사례 대비 교통시설과의 접근성 등 우세합니다.
	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, 자루형 획지, 맹지	0.80	본건은 거래사례 대비 형상, 도로 접면의 상태 등 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.08	본건은 거래사례 대비 지목에서 열세하나 일부가 일반상업지역으로서 규제의 정도 등 우세합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사합니다.
		기타		
누 계			0.907	

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/㎡)							
1~3)	㉠	3,748,000	1.00	1.00556	1.00	0.704	2,653,263	2,653,000	-
5)	㉡	1,324,000	1.00	1.00378	1.00	0.907	1,205,407	1,205,000	-

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 달성군 현풍읍 성하리	402-4	대	299.0	2,653,000	793,247,000	기호 2), 3)과 일괄평가
2	대구광역시 달성군 현풍읍 성하리	416-1	대	359.0	2,653,000	952,427,000	기호 1), 3)과 일괄평가
3	대구광역시 달성군 현풍읍 성하리	416-2	대	33.0	2,653,000	87,549,000	기호 1), 2)와 일괄평가
5	대구광역시 달성군 현풍읍 성하리	416-7	전	158.0	1,205,000	190,390,000	-
합 계				849.0		2,023,613,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지가액의 결정

1. 토지가액의 결정

(1) 시산가격의 비교

일련번호	공시지가기준법에 의한 가액 (원)	거래사례비교법에 의한 가액 (원)
1~3),5)	1,995,160,000	2,023,613,000

(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)	비 고
1	대구광역시 달성군읍 성하리	402-4	대	299.0	2,626,000	785,174,000	기호 2), 3)과 일괄평가
2	대구광역시 달성군읍 성하리	416-1	대	359.0	2,626,000	942,734,000	기호 1), 3)과 일괄평가
3	대구광역시 달성군읍 성하리	416-2	대	33.0	2,626,000	86,658,000	기호 1), 2)와 일괄평가
5	대구광역시 달성군읍 성하리	416-7	전	158.0	1,143,000	180,594,000	-
합 계				849.0		1,995,160,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 감정평가액 산정

본건 건물은 기준시점 현재 멸실되어 소재하지 않습니다.

- 2023.09.14. : 2023-건축과(대구광역시 달성군) -해체신고-29에 의거 건축물 대장말소
- 2023.09.14. : 건축물 대장 말소

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	849.0	-	1,995,160,000	-
건 물	270.6	-	-	멸실
합 계			1,995,160,000	

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, 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 달성군 현풍읍 성하리	402-4	대	일반상업지역	299	299	2,626,000	785,174,000	기호 2) 및 기호 3)과 일괄평가
2	대구광역시 달성군 현풍읍 성하리	416-1	대	일반상업지역	359	359	2,626,000	942,734,000	기호 1) 및 기호 3)과 일괄평가
3	대구광역시 달성군 현풍읍 성하리	416-2	대	일반상업지역	33	33	2,626,000	86,658,000	기호 1) 및 기호 2)와 일괄평가
4	" [도로명주소] 대구광역시 달성군 현풍읍 현풍중앙로 115	402-4, 416-1, 416-2	판매시설 (일반게임 제공업소)	에이동 경량철골구조 판넬지붕 단층	132	-	-	-	-
4-1			제2종근린 생활시설 (수리점)	비동 경량철골구조 판넬지붕 단층	138.6	-	-	-	-
5	대구광역시 달성군 현풍읍 성하리	416-7	전	일반상업지역, 제2종일반주거 지역	158	158	1,143,000	180,594,000	
합 계								₩1,995,160,000.-	
				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 달성군 현풍읍 성하리 소재 '달성군민체육관' 남측 인근에 위치하는 토지로서 부근은 기존 시가지내 노선 상가지대로서 병원, 식당, 각종 소매점 등의 근린생활 시설, 후면은 빌라, 단독주택, 주거나지 등으로 형성되어 있는 등 주위환경 대체로 보통입니다.

(2) 교통상황

본건 또는 인근까지 차량 출입 가능하며 북동측으로 왕복 2차선의 '현풍중앙로'가 통과하여 인근에 시내버스 승강장이 위치하는 등 교통상황 대체로 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

본건 기호 1) ~ 3)은 일괄하여 부정형으로서 인접 도로 대비 평탄하며 '상업나지'로 이용 중이며, 기호 5)는 부정형의 토지로서 기호 1) ~ 3)과 평탄하며 '주거나지' 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 기호 1) ~ 3)은 일괄하여 북동측으로 폭 약 12미터, 북서측으로 폭 약 6미터의 포장 도로와 각각 접하며, 기호 5)는 서측으로 폭 약 6미터의 공사중인 도시계획도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

본건의 토지이용계획 사항은 다음과 같습니다.

기호 1) 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육 제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역,

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) | |

기호 2) 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역,

기호 3) 일반상업지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역,

기호 5) 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호 5) 지상에 별첨 '사진용지'에 표기된 것처럼 지붕이 철거된 제시외물건이 소재합니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 본건의 임대관계는 이해관계인의 부재로 미상입니다.
- 2) 기 타 : 본건 지상의 일부에 폐기물 등이 있습니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

본건 건물은 기준시점 현재 멸실되어 소재하지 않습니다.

- 2023.09.14. : 2023-건축과(대구광역시 달성군) -해체신고-29에 의거 건축물 대장 말소
- 2023.09.14. : 건축물 대장 말소

(2) 이용상태

(3) 설비내역

(4) 부합물 및 증물

(5) 공부와의 차이

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

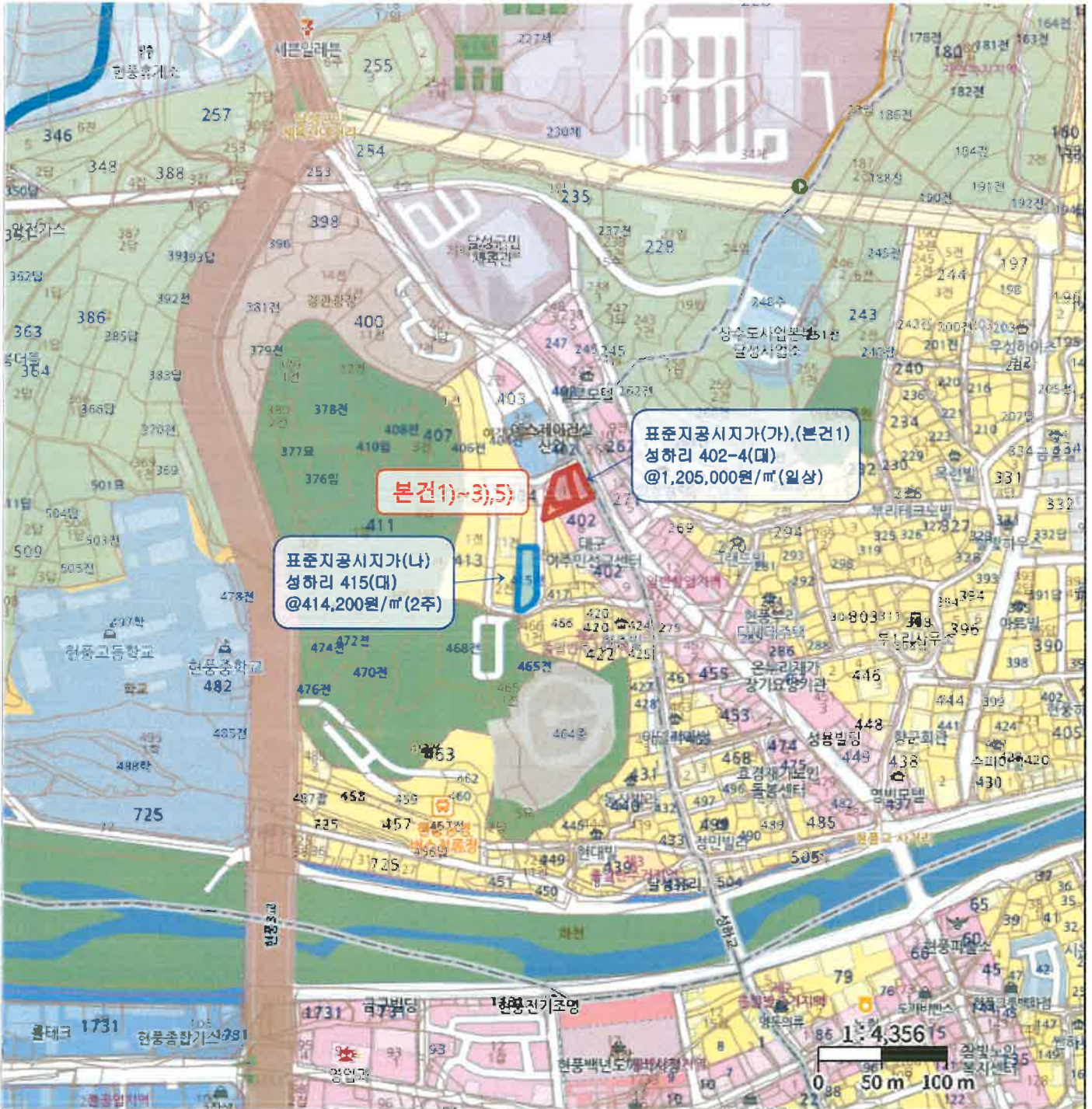
- 1) 임대관계 : ---
- 2) 기 타 : ---

위치도



소재지

대구광역시 달성군 현풍읍 성하리 402-4 외



지적 및 건물개황도

Scale = 1 / 1200



범례	평가대상토지	1층 건물	2층 건물	3층이상 건물
	제시외, 부합물, 종물	감정평가외 건물	도로	구거, 하천

사 진 용 지



본건 북동측 근경



본건 북서측 근경

사 진 용 지



본건 기호 5) 및 제시외물건



본건 근경

사 진 용 지



본건 근경



기호 5) 및 제시외물건