감 정 평 가 서

건 명	사공지우(개명전 성명:사공경미) 소유물건(2025타경31789)
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동
감정평가서번호	YT2509-072경

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.

율태감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

최 지 혜

감정평가액	일십육억육천팔백구십칠만오천원정(₩1,668,975,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 서부지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	사공지우(개명전 성명:사공경미) (2025타경31789)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.23	2025.09.17 ~ 2025.09.23	2025.09.25

감정평가내용	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
	토지	1,733.2	토지	1,733.2	-	1,303,600,200
	건물	257.29	건물	257.29	-	13,130,400
	제시외건물	(75.1)	제시외건물	75.1	-	1,244,400
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	351,000,000
	합 계					₩1,668,975,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

[기호1]

대구광역시 달서구 본동 276
3차그린맨션아파트 307동 1105호

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 대구광역시 달서구 본동 소재 '대구남송초등학교' 동측 인근에 위치하는 "3차그린맨션아파트" 제307동 제11층 제1105호 단위세대(전유면적 : 131.10㎡)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

자료: 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등

소재지 [도로명주소]		대구광역시 달서구 본동 276 [대구광역시 달서구 구마로36길 33]				
건물명 동호수		"3차그린맨션아파트" 제307동 제11층 제1105호				
구조		철근콘크리트조 슬래브지붕			사용승인일	1988.12.26
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	규모	지하1층/지상13층 (307동)
기호	동/층/호수					
1	307동 / 11층 / 1105호	131.1	26.378	74.96	용도	아파트

■ 공용면적은 집합건축물대장상 공용부분(주)을 모두 합한 면적임.

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조(기본적 사항의 확정) 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 9월 23일로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 9월 23일에 실지조사 및 가격자료 수집 등을 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

4. 그 밖의 사항 등

1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 관련 공부 및 귀 제시목록 등에 의하였음.

2) 대상물건의 목록, 형상 및 이용상황 등에 대해서는 감정평가명세표, 감정평가요항표, 위치도 등을 참고하시기 바람.

3) 구분소유 건물은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지.건물의 구분 평가는 곤란하나, 평가목적을 고려하여 일체 평가액을 산정한 후 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물평가명세표 상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

4) 본건의 감정평가를 위한 실지조사 시 이해관계인 폐문부재 등으로 내부확인이 불가하여 내부구조 및 이용상태 확인은 탐문조사 및 유사단위세대의 일반적인 마감 상태 등에 의하였는바 경매진행시 참조바람.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

1) 개요

「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.

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 가액인 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

1) 개요

「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) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

Ⅲ. 감정평가방법 및 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

감정평가에 관한 규칙

【제12조】①감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ②감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 "시산가액"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 그러하지 아니하다.

【제16조】감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가하여야 할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

3) 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기가 부적합하며, 수익환원법은 현재 공동주택으로서 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의하여 다른 방법에 의한 시산가액의 비교 검토는 생략하였으며, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2) 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례 및 평가사례

자료 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등

기호	소재지	건물명	동/호수	사용 승인일	전유 면적(㎡)	거래(평가) 금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 (기준시점)	비고
1	**달서구 본동 276**	**3차 그린맨션 아파트**	**31*/90***	**1988. 12.26**	**131.10**	**372,000,000**	**2,837,529**	**2024. 08.13**	**거래**
2	달서구 본동 276	3차 그린맨션 아파트	31*/120*	1988. 12.26	131.10	360,000,000	2,745,995	2024. 08.09	거래
3	달서구 본동 276	3차 그린맨션 아파트	30*/50*	1988. 12.26	131.10	412,000,000	3,142,639	2023. 12.04	평가 (경매)
4	달서구 본동 276	3차 그린맨션 아파트	30*/120*	1988. 12.26	131.10	417,000,000	3,180,778	2023. 11.29	평가 (경매)

(2) 비교사례 선정

인근지역 내 비교 가능한 거래사례로서 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래되어 거래가액의 적정성이 인정되는 **기호 #1**을 본건에 적용할 비교사례로 선정함.

3) 사정보정

사정보정이란 당사자의 특수한 사정, 개별적 동기, 시장에 정통하지 못하여 가격이 부적절한 경우 이를 정상화시키는 작업을 말하는 것으로, 본 거래사례는 인근지역 내 동일 또는 유사한 물건의 가격수준 및 시장상황 등을 검토할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는바 별도의 사정보정을 요하지 않는 것으로 판단됨.

4) 시점수정

(1) 유형별 매매가격지수

국토교통부에서 고시하는 매매가격지수(아파트)를 적용하여 시점수정함

[대구광역시 달서구, 2025.03 = 100.0]

2024.07 (2024.08.13.)	2025.08 (2025.09.23)	변동률(%)	비고
103.3	**97.6**	**-5.518%**	**97.6 / 103.3-1**

*지역 :대구광역시 달서구(24.08.13~25.09.23)

*거래시점 : 2024.08.13, 2024년07월 지수를 적용 함
*기준시점 : 2025.09.23, 2025년08월 지수를 적용 함

- 2024.08.13 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 103.3
- 2025.09.23 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 97.6

(2) 시점수정치

97.6 / 103.3 ≒ **0.94482**

5) 지역요인 비교

본건은 비교사례와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

5) 가치형성요인비교

구분	조건	항목(주거용)	격차율		비고
			사례	대상	
단지 외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등	1.00	1.00	대상은 사례 대비 대등함.
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등			
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지상태 등			
	행정조건	행정상의 규제 정도 등			
	기타조건	장래의 동향, 기타 등			
단지 건물 요인	시공상태	건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	1.00	1.00	대상은 사례 대비 대등함.
	설계·설비	설계에 따른 구조상의 양부, 각종 설비의 유무 및 종류 등			
	노후도	사용승인시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수 등			
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등			
	규모·구성비	건물층수, 총세대수, 각 면적별 구성비 등			
	건물용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재 이용상태 등			
	관리체계	관리의 체계 및 관리 현황 등			
호별 요인	층별효용	일조, 채광정도, 조망, 엘리베이터·계단 접근성, 난방 등	1.00	1.00	대상은 사례 대비 대체로 유사함.
	위치·향별효용	일조, 채광정도, 조망, 엘리베이터·계단 접근성, 사생활보호 등			
	공용부분 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용 사용권 등			
	부지의 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등			
	관리상태, 기타	배관, 내부마감재 수선유지 상태 등, 그 외 기타항목			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인		1.00	1.00	대등함.
누계			1.000	1.000	

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	거래사례 가액(원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치 형성 요인 비교	면적비교(㎡)		산출가액(원)	결정가액(원)
						대상	사례		
사례 #1	372,000,000	1.00	0.94482	1.00	1.000	131.10	131.10	351,473,040	351,000,000

3. 참고가격

1) 유사물건의 가격수준

구분	가격수준	비고
본건 유사세대	330,000,000원 ~ 370,000,000원 (2,520,000원/㎡ ~ 2,820,000원/㎡ 내외 수준)	아파트
의 견		
본건 단지내 및 인근지역 유사물건의 가격수준(전유면적(㎡) 기준 단가)은 상기와 같이 조사되었으며, 층별·위치별·향별 효용성, 건물의 현상 및 관리상태 등에 따라 다소 차이가 있는 것으로 조사되었음.		

2) 경매 통계분석

자료 : 인포케어, 2025.08.31

구분	용도	대구광역시 달서구		
		낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	아파트	78.8	33.6 (233/694)	233

Ⅳ. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
구분건물 (아파트)	351,000,000	-

2. 결정에 관한 의견

당해지역의 공동주택 가격 변동 추이, 인근의 거래사례, 평가사례 및 방매사례 등을 종합 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 감정평가액은『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』등 제반 법령에 의거하여 적정하게 평가되었음.

[기호2]

대구광역시 달성군 유가읍 쌍계리 615-1

[기호3~6]

경상북도 고령군 대가야읍 장기리 238-1외 3건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 대구광역시 달성군 유가읍 쌍계리 '대구테크노초등학교' 북서측 인근에 위치한 "토지" 및 경상북도 고령군 대가야읍 지산리 소재 '고령군청' 북동측 근거리에 위치한 장기리 소재 "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.

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 9월 23일임.

2) 실지조사 실시기간

대상물건에 대한 실지조사는 2025년 9월 17일 ~ 9월 23일에 수행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 제반 가격자료를 수집·분석하였음.

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.

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 적용하되, 본건 건물 일부의 증축 및 구조·용도·시공의 정도, 관리상태 등을 반영하여 관찰감가법을 병용하였음.

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 기호(4,6)은 2필 일단의 주거용 건부지로서 일반건축물대장상 관련필지로 등재되어 있으며, 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있고 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적으로 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되어 일단지로 일괄하여 평가하였음.

3) 본건 기호(5,6)은 둘 이상의 용도지역(제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역)에 걸쳐있는 토지로서, 주된 용도지역인 제2종일반주거지역을 기준으로 하되 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 그 밖에 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등 용도지역을 달리하는 부분

을 감안하여 평가하였음.

4) 본건 기호(4~6) 지상에 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물이 소재하며 제시외건물은 구조, 용재, 시공 및 관리상태 등을 고려하여 개략적인 실측면적을 기준으로 원가법으로 평가하되, 제현상을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

5) 본건 기호(5)의 공부상 지목은 '전'이나 실제 '주거나지'이며, 기호(6)의 공부상 지목은 '전'이나 실제 '대(주거용건부지)'임.

6) 본건 기호(5) 지상에 '사진용지' 등과 같이 철거 및 이동이 용이한 비닐하우스가 소재하고 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

7) 본건 기호(3-가)(에이동)은 1979.07.13.일 신축 후 1997.04.26. 일부 증축된 건물로서, '사진용지' 등과 같이 건물 일부에 파손 등이 있으며, 구조·용도·시공의 정도 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

8) 본건 기호(3-가)(에이동)의 공부상 구조는 '경량철골조 칼라강판지붕'이나, 실제 '시멘트블록조 기와지붕(기존부분)' 및 '경량철골조 칼라강판지붕(증축부분)'이며, 공부상 용도는 '근린생활시설(일반음식점)'이나, 실제 '주택 및 창고 등(전체 공실)'임.

9) 본건 기호(3-나)(비동)의 공부상 구조는 '조적조 칼라강판지붕'이나, 실제 '조적조 슬레이트지붕'임.

10) 본건의 감정평가를 위한 실지조사 시 이해관계인 폐문부재 등으로 일부 내부확인이 불가하여 내부구조 및 이용상태 확인은 탐문조사, 외부관찰 및 유사부동산의 일반적인 마감상태 등에 의하였는바 경매진행시 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅱ. 대상물건 개황

1. 대상토지

기호	소재지	지번	지목	용도 지역	이용 상황	도로 접면	형상 지세	면적 (㎡)	2025 개별 공시지가 (원/㎡)	비고
2	대구광역시 달성군 유가읍 쌍계리	615-1	대	제1종일반 주거지역	주거 나지	소로 각지	세장형 평지	246	808,400	-
4	경상북도 고령군 대가야읍 장기리	238-9	대	제2종일반 주거지역	단독 주택	세로 (불)	사다리형 평지	382	317,200	일단지 (기호4,6)
5	경상북도 고령군 대가야읍 장기리	238-2	전	제2종일주 제1종일주	주거 나지	세로 (불)	사다리형 평지	365	269,100	
6	경상북도 고령군 대가야읍 장기리	238-1	전	제2종일주 제1종일주	단독 주택	세로 (불)	사다리형 평지	740.2	353,000	일단지 (기호4,6)

2. 대상건물

일련 번호	소재지	지번	층	주구조, 지붕	주용도	사용 승인일	연면적 (㎡)
3-가	경상북도 고령군 대가야읍 장기리	238-1, 238-9	단층	경량철골조 칼라강판지붕	근린생활시설 (일반음식점)	1979.07.13. (1997.04.26.증축)	254.94
3-나	경상북도 고령군 대가야읍 장기리	238-1, 238-9	단층	조적조 칼라강판지붕	화장실	1979.07.13.	2.35

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.

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>

토지단가	=	표준지 공시지가	×	시점수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	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 2025.09.23에 공시되어 있는 표준지 공시지가 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가인 2025년 1월 1일 표준지공시지가를 적용공시지가로 선택함.

(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	대구광역시 달성군 유가읍 쌍계리 617-6	277.6	대	주상 나지	1종 일주	소로 한면	가장형 평지	835,100	-
B	경북 고령군 대가야읍 장기리 253-18	366	전	주거 나지	2종 일주	맹지	사다리 평지	259,600	

(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 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. 09. 23	1.00577	대구광역시 달성군 (25.01.01~25.09.23) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.543 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.046 (1 + 0.00543) * (1 + 0.00046 * 23/31) ≒ 1.00577

용도지역	기 간	시점수정치	비 고
주거지역	2025. 01. 01 ~ 2025. 09. 23	1.00665	경상북도 고령군 (25.01.01~25.09.23) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.643 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.029 (1 + 0.00643) * (1 + 0.00029 * 23/31) ≒ 1.00665

(5) 지역요인 비교

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

(6) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

<주택지대>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 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

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	2	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
		본건은 표준지 대비 획지조건(각지 등)에서 우세함.						
B	4, 6	1.13	1.00	1.12	1.00	1.02	1.00	1.291
		본건은 표준지 대비 가로조건(도로의 상태 등), 환경조건(주변 이용상황과의 적합성 등), 행정적조건(용도지역 열세, 지목 우세) 등에서 우세함.						
B	5	1.13	1.00	1.12	0.98	0.99	1.00	1.228
		본건은 표준지 대비 가로조건(도로의 상태 등) 및 환경조건(주변 이용상황과의 적합성 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 및 깊이 등) 및 행정적조건(용도지역 등)에서 열세하며, 전체적으로 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.

<그 밖의 요인 보정치 산정 과정>

비교사례 선정	비교사례 기준 가액	표준지가액	그 밖의 요인 결정
비교사례 검토, 선정 - 거래사례, 평가사례 - 정상적인 가격수준	비교사례 기준 평가 - (사정보정), 시점수정 - 지역·개별요인 비교	표준지 평가 - 시점수정	비교사례 기준가액 / 표준지가액 ≒ 그 밖의 요인

- 비교사례 기준가액(사례기준 표준지가격) ≒ 평가선례(거래사례) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 표준지 가액(비교표준지의 기준시점 현재가격) ≒ 공시지가 × 시점수정
- 그 밖의 요인 보정치 ≒ 비교사례 기준 표준지가액 / 표준지 가액

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

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

② 비교사례 선정

ㄱ. 평가사례

(출처 : KAPA, KAIS)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	대구광역시 달성군 유가읍 쌍계리 61*-*	대	1종 일주	245	1,500,000	2025. 05.15	담보	
2	대구광역시 달성군 유가읍 쌍계리 63*	대	1종 일주	234.7	1,360,000	2024. 07.11	경매	
3	**대구광역시 달성군 유가읍 쌍계리 62*-***	**대**	**1종 일주**	**263.7**	**1,410,000**	**2024. 04.08**	**경매**	
4	**경상북도 고령군 대가야읍 장기리 10*-***	**전**	**2종 일주**	**890**	**584,000**	**2025. 07.31**	**경매**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
5	경상북도 고령군 대가야읍 장기리 15*-*	대	1종 일주	201	805,000	2024. 07.03	경매	
6	경상북도 고령군 대가야읍 장기리 15*-1*	대	1종 일주	40.3	652,500	2024. 06.01	기타 (지적 재조사)	평균 단가

ㄴ. 실거래사례

(출처 : KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	면적		거래금액(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점	비고
				토지(㎡)	건물(㎡)				
7	대구광역시 달성군 유가읍 봉리 57*-1*	대	1종 일주	286.6	397.22	899,000,000	1,542,906	2022-10-11	
8	대구광역시 달성군 유가읍 쌍계리 62*-*	대	1종 일주	272.8	398.84	845,000,000	1,343,079	2021-08-05	
9	경상북도 고령군 대가야읍 장기리 25*-*	답	2종 일주	1546	-	926,000,000	598,965	2021-10-06	
10	경상북도 고령군 대가야읍 헌문리 30*-*	대	2종 일주	182	35.1	95,000,000	506,549	2025-08-05	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

※ 거래사례(7) 토지단가 산출과정

구 분			금 액
거래가액 ①			899,000,000
건물가액 ②	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	사용승인일: 2020/09/28
	1,150,000	397.22	456,803,000
토지가액	① - ②		442,197,000
	면적(㎡)		286.6
	단가(원/㎡)		1,542,906

* 상기 거래사례는 토지와 건물이 함께 거래된 사례로서 위와 같이 전체 거래금액에서 건물가액을 공제하여 토지만의 거래금액을 배분하였음. @1,200,000x48/50 ≒ @1,150,000

※ 거래사례(8) 토지단가 산출과정

구 분			금 액
거래가액 ①			845,000,000
건물가액 ②	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	사용승인일: 2020/10/16
	1,200,000	398.84	478,608,000
토지가액	① - ②		366,392,000
	면적(㎡)		272.8
	단가(원/㎡)		1,343,079

* 상기 거래사례는 토지와 건물이 함께 거래된 사례로서 위와 같이 전체 거래금액에서 건물가액을 공제하여 토지만의 거래금액을 배분하였음. @1,200,000x50/50 ≒ @1,200,000

※ 거래사례(9) : 토지만의 거래사례임

※ 거래사례(10) 토지단가 산출과정

구 분			금 액
거래가액 ①			95,000,000
건물가액 ②	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	사용승인일: 1985/01/12
	80,000	35.10	2,808,000
토지가액	① - ②		92,192,000
	면적(㎡)		182
	단가(원/㎡)		506,549

* 상기 거래사례는 토지와 건물이 함께 거래된 사례로서 위와 같이 전체 거래금액에서 건물가액을 공제하여 토지만의 거래금액을 배분하였음. @800,000x5/45 ≒ @80,000

ㄷ. 사례선정

비교사례는 위 기준에 의거하여 인근지역에 소재한 사례 중 용도지역이 동일하고, 이용상황·주변환경이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접한 사례로서 당해지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 **"비교표준지A : 평가사례 기호(3), 비교표준지B : 평가사례 기호(4)"**를 선정함.

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

[표준지 A]

① 평가사례(거래사례)에 의한 보정치 산정

비교 표준지 (A)	기준시점현재 표준지가격(a)	공시지가	시점수정				기준시점현재 표준지가격
		835,100	1.00577				839,919
	사례기준 표준지가격(b)	사례	사정 보정(1)	시점 수정치(2)	지역 요인(3)	개별 요인(4)	선례기준 표준지가격
		1,410,000	1.00	1.01202	1.00	1.000	1,426,948
	보정치	보정치산정(b/a)					
		1,426,948 / 839,919 ≒ 1.699					

*(1)사정보정 : 사정보정요인 없음. (1.00)

*(2)시점수정(대구광역시 달성군 주거지역 24.04.08.~25.09.23.) : 1.01202

*(3)지역요인 : 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

*(4)개별요인(사례 대비 표준지)

가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정조건	기타조건	소계
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
표준지(A)는 사례 대비 대체로 유사함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

[표준지 B]

① 평가사례(거래사례)에 의한 보정치 산정

<table>
<tr><td rowspan="4">비교
표준지
(B)</td><td rowspan="2">기준시점현재
표준지가격(a)</td><td>공시지가</td><td colspan="4">시점수정</td><td>기준시점현재
표준지가격</td></tr>
<tr><td>259,600</td><td colspan="4">1.00665</td><td>261,326</td></tr>
<tr><td rowspan="2">사례기준
표준지가격(b)</td><td>사례</td><td>사정
보정(1)</td><td>시점
수정치(2)</td><td>지역
요인(3)</td><td>개별
요인(4)</td><td>선례기준
표준지가격</td></tr>
<tr><td>584,000</td><td>1.00</td><td>1.00052</td><td>1.00</td><td>0.850</td><td>496,658</td></tr>
<tr><td rowspan="2">보정치</td><td colspan="6">보정치산정(b/a)</td></tr>
<tr><td colspan="6">496,658 / 261,326 ≒ 1.901</td></tr>
</table>

*(1)사정보정 : 사정보정요인 없음. (1.00)

*(2)시점수정(경상북도 고령군 주거지역 25.07.31.~25.09.23.) : 1.00052

*(3)지역요인 : 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

*(4)개별요인(사례 대비 표준지)

가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정조건	기타조건	소계
0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850
표준지(B)는 사례 대비 가로조건(도로의 상태 등)에서 열세함.						

② 그 밖의 요인 보정치 결정

상기와 같이 비교사례를 기준으로 산정된 표준지가액과 기준시점으로 수정된 표준지가액은 격차가 발생하고 있으며, 본건과 비교가능한 평가사례 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 **"표준지 A : 1.70, 표준지 B : 1.90"** 으로 결정하였음.

(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
2	835,100	1.00577	1.00	1.030	1.70	1,470,697	1,470,000	-
4	259,600	1.00665	1.00	1.291	1.90	641,007	641,000	-
5	259,600	1.00665	1.00	1.228	1.90	609,727	610,000	-
6	259,600	1.00665	1.00	1.291	1.90	641,007	641,000	-

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.

토지단가 (원/㎡)	=	거래사례 토지단가	×	사정보정	×	시점수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교

(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

나) 거래사례 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 거래가격으로서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적정하며, 용도지역이 동일하고, 이용상황·주변환경이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접한 아래의 거래사례를 선정함.

(자료: KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	면적		거래금액(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점	비고
				토지(㎡)	건물(㎡)				
7	대구광역시 달성군 유가읍 봉리 57*-1*	대	1종 일주	286.6	397.22	899,000,000	1,542,906	2022-10-11	
9	경상북도 고령군 대가야읍 장기리 25*-*	답	2종 일주	1546	-	926,000,000	598,965	2021-10-06	

(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 가격수준 및 시장상황 등을 검토할 때 거래당사자간의 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래로 여겨지므로 별도의 사정보정을 요하지 않는 것으로 판단됨.

(4) 시점수정

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

(출처 : KAPA, KAIS, R-one)

용도지역	기 간	시점수정치	비 고
주거지역	2022.10.11 ~ 2025.09.23	1.01300	대구광역시 달성군 (22.10.11~25.09.23) (주거) 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.149 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.016 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.018 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.144 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.764 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.543 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.046 (1 + 0.00149 * 21/31) * (1 + 0.00016) * (1 - 0.00018) * (1 - 0.00144) * (1 + 0.00764) * (1 + 0.00543) * (1 + 0.00046 * 23/31) ≒ 1.01300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

용도지역	기 간	시점수정치	비 고
주거지역	2021.10.06. ~ 2025.09.23.	1.02817	경상북도 고령군 (21.10.06~25.09.23) (주거) 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.179 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.198 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.164 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.124 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.174 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.663 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.643 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.029 (1 + 0.00179 * 26/31) * (1 + 0.00198) * (1 + 0.00164) * (1 + 0.01124) * (1 - 0.00174) * (1 + 0.00663) * (1 + 0.00643) * (1 + 0.00029 * 23/31) ≒ 1.02817

※ 2025년 9월 이후 지가변동률은 평가시점 현재 미발표 상태로서 직전 월의 변동률을 연장 적용하여 일할 계산함

(5) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 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
7	2	1.00	1.00	0.94	1.05	1.00	1.00	0.987
		본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 성숙도 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 및 각지 등)에서 우세하며, 전체적으로 다소 열세함.						
9	4,6	1.00	0.98	1.00	0.98	1.02	1.00	0.980
		본건은 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(형상 등)에서 열세하나, 행정적조건(용도지역 열세, 지목 우세)에서 우세하며, 전체적으로 열세함.						
9	5	1.00	0.98	1.00	0.97	0.99	1.00	0.941
		본건은 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(형상 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 열세함.						

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

위 사항을 제반 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 아래와 같이 결정함.

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	1,542,906	1.00	1.01300	1.00	0.987	1,542,645	**1,540,000**
4	598,965	1.00	1.02817	1.00	0.980	603,521	**604,000**
5	598,965	1.00	1.02817	1.00	0.941	579,503	**580,000**
6	598,965	1.00	1.02817	1.00	0.980	603,521	**604,000**

4) 토지가액 결정

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

따라서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각호의 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	일련번호	토지단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	토지가액 (원)
공시지가기준법에 의한 시산가액	2	1,470,000	246	361,620,000
	4	641,000	382	244,862,000
	5	610,000	365	222,650,000
	6	641,000	740.2	474,468,200
	소계		**1,733.2**	**1,303,600,200**
거래사례비교법에 의한 시산가액	2	1,540,000	246	378,840,000
	4	604,000	382	230,728,000
	5	580,000	365	211,700,000
	6	604,000	740.2	447,080,800
	소계		**1,733.2**	**1,268,348,800**
토지가액 결정	**1,303,600,200**			

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 그 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공의정도, 부대설비 등을 고려한 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하되, 본건 건물 일부의 증축 및 구조·용도·시공의 정도, 관리상태 등을 반영하여 관찰감가법을 병용하였음.

2) 재조달원가 및 내용연수

(1) 표준단가 참고자료

자료 : 한국부동산연구원 발간 건물신축단가표 자료집(2024)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수 (년)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀 /아스팔트싱글	4	733,000	35(30~40)
01-07-04-01	농촌주택	블록조/목조지붕틀/시멘트기와	4	976,000	40(35~45)

※ 건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비 등을 포함한 금액임.

(2) 부대설비 내역

본건은 위생 및 급배수설비 등이 있음

(3) 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

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

일련번호	층	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용연수 (연)	비고
3-가	단층	시멘트블록조 기와지붕	주택	700,000	40	기존부분
3-가	단층	경량철골조 칼라강판지붕	근린생활시설 (음식점)	600,000	35	증축부분 (실제 주택 및 창고)
3-나	단층	조적조 슬레이트지붕	화장실	400,000	40	-

※ 본건 건물의 부대설비 등은 재조달원가에 포함 평가

3) 건물가액 결정

재조달원가에 정액법을 적용한 감가수정 및 관찰감가법 병용을 통하여 건물가액을 아래와 같이 결정함.

일련번호	층	재조달원가	내용연수	실제경과연수	유효잔존연수	건물단가(원/㎡)	면적(㎡)	건물가액(원)
3-가 (기존)	단층	700,000	40	46	3	52,000	57.96	3,013,920
3-가 (증축)	단층	600,000	35	28	3	51,000	196.98	10,045,980
3-나	단층	400,000	40	46	3	30,000	2.35	70,500
건물가액 결정	13,130,400							

※ 건물단가는 천원미만 절사함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구분	일련번호	단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	금액 (원)	비고
토지 감정평가액	2	1,470,000	246	**361,620,000**	-
	4	641,000	382	**244,862,000**	
	5	610,000	365	**222,650,000**	
	6	641,000	740.2	**474,468,200**	
	소계		1,733.2	**1,303,600,200**	
건물 감정평가액	3	-	257.29	**13,130,400**	-
제시외건물	㉠~㉡	-	75.1	**1,244,400**	-
감정평가액 결정(원)	**1,317,975,000**				

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

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	대구광역시 달서구 본동 [도로명주소] 대구광역시 달서구 구마로36길 33	276 3차 그린맨션 아파트 제307동		철근콘크리트조 슬래브지붕13층				
				지하층	855.48			
				1층	877.88			
				2층~13층	각 855.48			
			보일러실		1,329.9			
			관리실및 화장실		77.00			
			노인정및 독서실		399.8			
			경비실		54			
			전기실		53,565			
	대구광역시 달서구 본동	276	대	제3종일반주거지역	48,651.6			
				(내)				
1				철근콘크리트조 제11층 제1105호	131.10	131.1	351,000,000	비준가액
					74.960			
				1 소유권대지권	-------	74.96		
					48,651.6			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	210,600,000	
						건 물 :	140,400,000	
	합 계						**₩351,000,000.-**	
			이	하	여	백		

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
2	대구광역시 달성군 유가읍 쌍계리	615-1	대	제1종일반 주거지역	246	246	1,470,000	361,620,000	
3-가	경상북도 고령군 대가야읍 장기리 [도로명주소] 경상북도 고령군 대가야읍 장기터길 10-15	238-1, 238-9 위지상 에이동	근린생활시설(일반음식점)	경량철골구조 칼라강판지붕 단층	254.94	57.96	52,000	3,013,920	700,000 x 3/40 관찰감가 실제'시멘트블록조 기와지붕,주택등'
						196.98	51,000	10,045,980	600,000 x 3/35 관찰감가 실제'주택 및 창고'
3-나	〃	〃 위지상 비동	화장실	조적조	2.35	2.35	30,000	70,500	400,000 x 3/40 관찰감가 실제'조적조 슬레이트 지붕'
4	경상북도 고령군 대가야읍 장기리	238-9	대	제2종일반 주거지역	382	382	641,000	244,862,000	일단지 (기호6과)
5	〃	238-2	전	제2종일반 주거지역 제1종일반 주거지역	365	365	610,000	222,650,000	

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
6	경상북도 고령군 대가야읍 장기리	238-1	전	제2종일반 주거지역 제1종일반 주거지역	740.2	740.2	641,000	474,468,200	일단지 (기호4와) 실제'대'
	소 계							**₩1,316,730,600**	
	<제시외건물>								
ㄱ	경상북도 고령군 대가야읍 장기리	238-1, 238-9 위지상	창고 등	블록조 슬레이트지붕 단층	(21.6)	21.6	22,000	475,200	관찰감가
ㄴ	〃	〃	창고 등	블록조 강판지붕 단층	(3.3)	3.3	22,000	72,600	관찰감가
ㄷ	〃	〃	창고 등	블록조 슬레이트지붕 단층	(6.3)	6.3	22,000	138,600	관찰감가
ㄹ	〃	238-2 위지상	화장실 및 창고	블록조 슬레이트지붕 단층	(7)	7	30,000	210,000	관찰감가
ㅁ	〃	〃	계사 등	파이프조 판넬지붕 단층	(27)	27	7,000	189,000	관찰감가
ㅂ	〃	〃	계사 등	파이프조 판넬지붕 단층	(6)	6	7,000	42,000	관찰감가
ㅅ	〃	238-1, 238-9 위지상	창고 등	조적조 슬레이트지붕 단층	(3.9)	3.9	30,000	117,000	관찰감가
	소 계							**₩1,244,400**	
	합 계							**₩1,317,975,000.-**	

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경 2. 교통상황 3. 건물의 구조 4. 이용상태
5. 설비내역 6. 토지의 형상 및 이용상태 7. 인접 도로상태 등
8. 토지이용계획 및 제한상태 9. 공부와의 차이 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 달서구 본동 소재 "대구남송초등학교" 동측 인근에 위치하는 "3차그린맨션아파트" 제307동 제11층 제1105호로서, 부근 일대는 아파트단지, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 주위환경은 보통시됨.

2. 교통상황

본건 단지까지 제반 차량출입 가능하며, 인근에 시내버스 승강장이 소재하고 간선도로와의 접근성 등에서 제반 교통상황은 보통시됨.

3. 건물의 구조

(가) 철근콘크리트구조 슬래브지붕 13층 건 중 제11층 제1105호 단위세대로서,

<사용승인일자 : 1988.12.26.>

- 외벽 : 몰탈위 페인트마감 등.
- 내벽 : 벽지마감, 일부 타일마감 등.
- 바닥 : 내장바닥재 및 타일붙임 마감 등.
- 천정 : 벽지마감 등.
- 창호 : 새시창호 등임.

4. 이용상태

'아파트'로 이용중임.

5. 설비내역

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경 2. 교통상황 3. 건물의 구조 4. 이용상태
5. 설비내역 6. 토지의 형상 및 이용상태 7. 인접 도로상태 등
8. 토지이용계획 및 제한상태 9. 공부와의 차이 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

위생 및 급배수설비, 소방설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건 단지는 인접필지와 대체로 등고평탄한 세장형 토지로서, '아파트 건부지'로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

본건 단지 남측으로 왕복4차선 및 동측과 서측으로 왕복2차선 포장도로에 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 아파트지구, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

9. 공부와의 차이

없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타 : 없 음.

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

기호(2) : 대구광역시 달성군 유가읍 쌍계리 소재 '대구테크노초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 주택, 주상용건물, 근린생활시설 및 주거나지 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경은 보통시됨.

기호(4~6) : 경상북도 고령군 대가야읍 지산리 소재 '고령군청' 북동측 근거리에 위치하는 장기리 소재 토지로서, 주위는 단독주택, 근린생활시설 및 농경지 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경은 보통시됨.

2. 교통상황

기호(2) : 본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 간선도로와의 접근성 등 제반 교통사정은 보통시됨.

기호(4~6) : 본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 간선도로와의 접근성 등 제반 교통사정은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

기호(2) : 인접지와 대체로 등고평탄한 세장형 토지로서, 현황 '주거나지' 상태임.

기호(4,6) : 인접지와 대체로 등고평탄한 2필 일단의 유사사다리형 토지로서, 현황 '주거용건부지'로 이용중임.

기호(5) : 인접지와 대체로 등고평탄한 세장형 토지로서, 현황 '주거나지' 상태임.

4. 인접 도로상태

기호(2) : 본건 북동측 및 남서측으로 폭 약8미터내외의 포장도로와 각각 접함.

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)

기호(4,6) : 2필 일단의 토지로서 본건 북측으로 폭 약3~4미터 내외 및 본건 남측으로 폭 약4미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

기호(5) : 본건 남측으로 폭 약4미터 내외의 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호(2) : 제1종일반주거지역(2013-12-20), 지구단위계획구역(세부사항은 대구경북경제자유구역청 확인), 소로2류(폭 8m~10m)(2013-12-20)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(대구테크노초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(테크노 2고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 일반산업단지(2013-12-20)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 연구개발특구(2015-12-07)(테크노폴리스지구)<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 일반주거구역<연구개발특구의 육성에 관한특별법>임.

기호(4) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2025-07-11)(250m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

기호(5,6) : 공히 도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(250m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

6. 제시목록 외의 물건

없음.

7. 공부와의 차이

본건 토지 기호(6)는 공부상 지목 '전'이나 현황 '대'임.

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)

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타 :

①본건 토지 기호(4~6) 지상에 걸쳐 '사진용지' 등과 같이 제시외건물이 소재하고 있음.
②본건 토지 기호(5) 지상에 '사진용지' 등과 같이 철거 및 이동이 용이한 비닐하우스가 소재하고 있음.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(3-가) :

시멘트블록조 기와지붕 및 경량철골조 칼라강판지붕 단층 건물로서,

<사용승인일 : 1979.07.13(기존부분)>

- 외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감
- 내벽 : 벽지 등 마감
- 바닥 : 내장바닥재 및 타일 등 마감
- 창호 : 새시창호 등임.

<사용승인일 : 1997.04.26(증축부분)>

- 외벽 : 몰탈위페인팅 및 칼라시트 등 마감
- 내벽 : 벽지 및 미장 등 마감
- 바닥 : 미장 및 타일 등 마감
- 창호 : 새시창호 등임.

기호(3-나) :

조적조 슬레이트지붕 단층 건물로서,

<사용승인일 : 1979.07.13>

- 외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감
- 바닥 : 미장 등 마감
- 창호 : 목창호 등임.

건물 감정평가요항표

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

(2) 이용상태

기호(3-가) :

-기존부분 : '주택(현 공실)'으로 이용중임.
-증축부분 : '주택 및 창고(현 공실)'으로 이용중임.

기호(3-나) : '화장실'로 이용중임.

(3) 설비내역

기호(3-가)에 위생 및 급배수설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

-기호(3-가)(에이동)의 공부상 구조는 ‘경량철골조 칼라강판지붕’이나, 실제 ‘시멘트블록조 기와지붕(기존부분)’ 및 ‘경량철골조 칼라강판지붕(증축부분)’이며, 공부상 용도는 ‘근린생활시설(일반음식점)’이나, 실제 ‘주택 및 창고 등(전체 공실)’임.

-기호(3-나)(비동)의 공부상 구조는 ‘조적조 칼라강판지붕’이나, 실제 ‘조적조 슬레이트지붕’임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물 감정평가요항표

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

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타 :

① 기호(3-가)(에이동)은 '사진용지' 등과 같이 건물 일부에 파손 등이 있음.
② "사진용지" 및 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외건물이 소재함.

광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 달서구 본동 276 3차그린맨션아파트 307동 11층 1105호



광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 달성군 유가읍 쌍계리 615-1번지



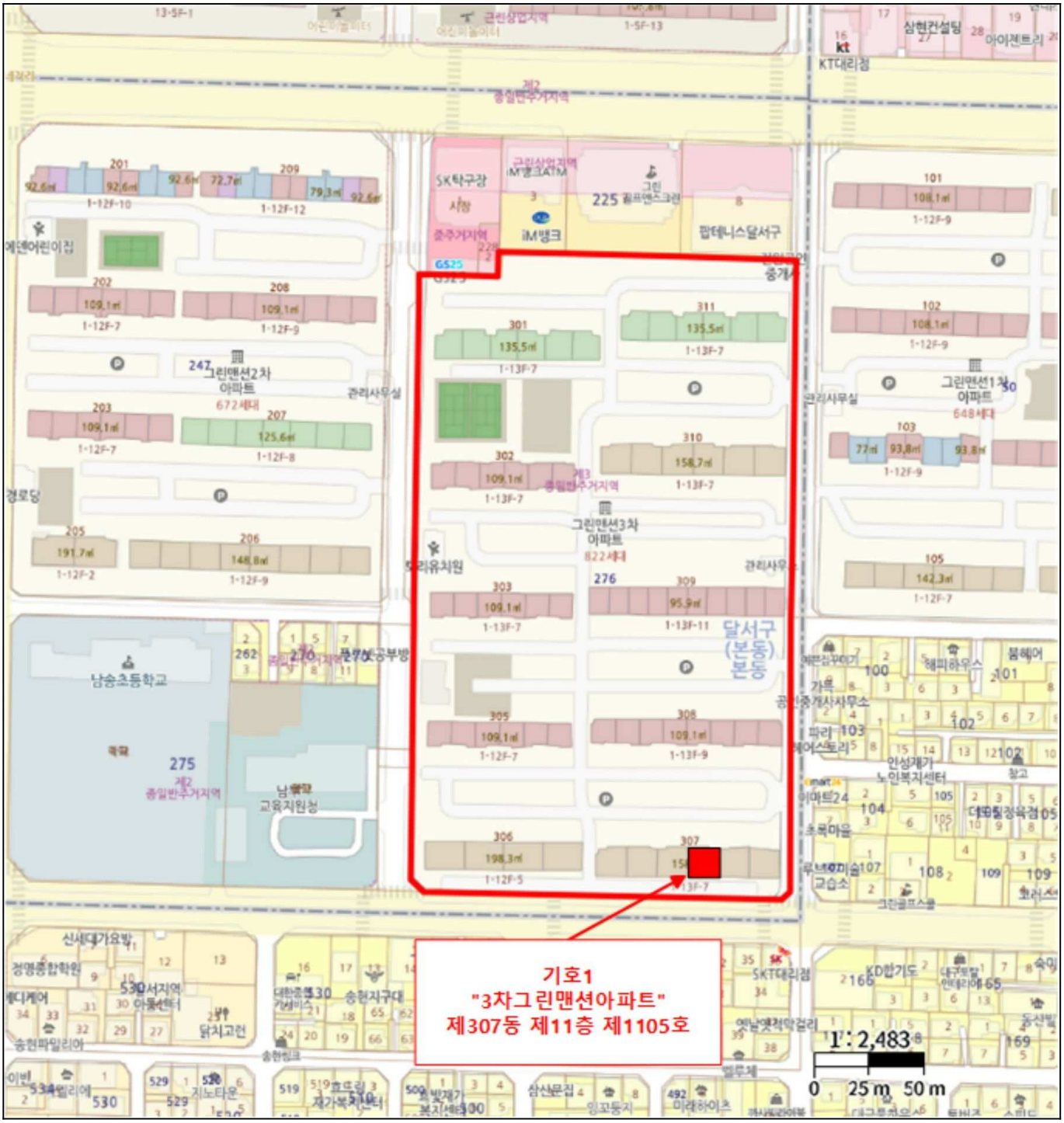
광 역 위 치 도

소 재 지	경상북도 고령군 대가야읍 장기리 238-1외



위 치 도

소 재 지	대구광역시 달서구 본동 276 3차그린맨션아파트 307동 11층 1105호



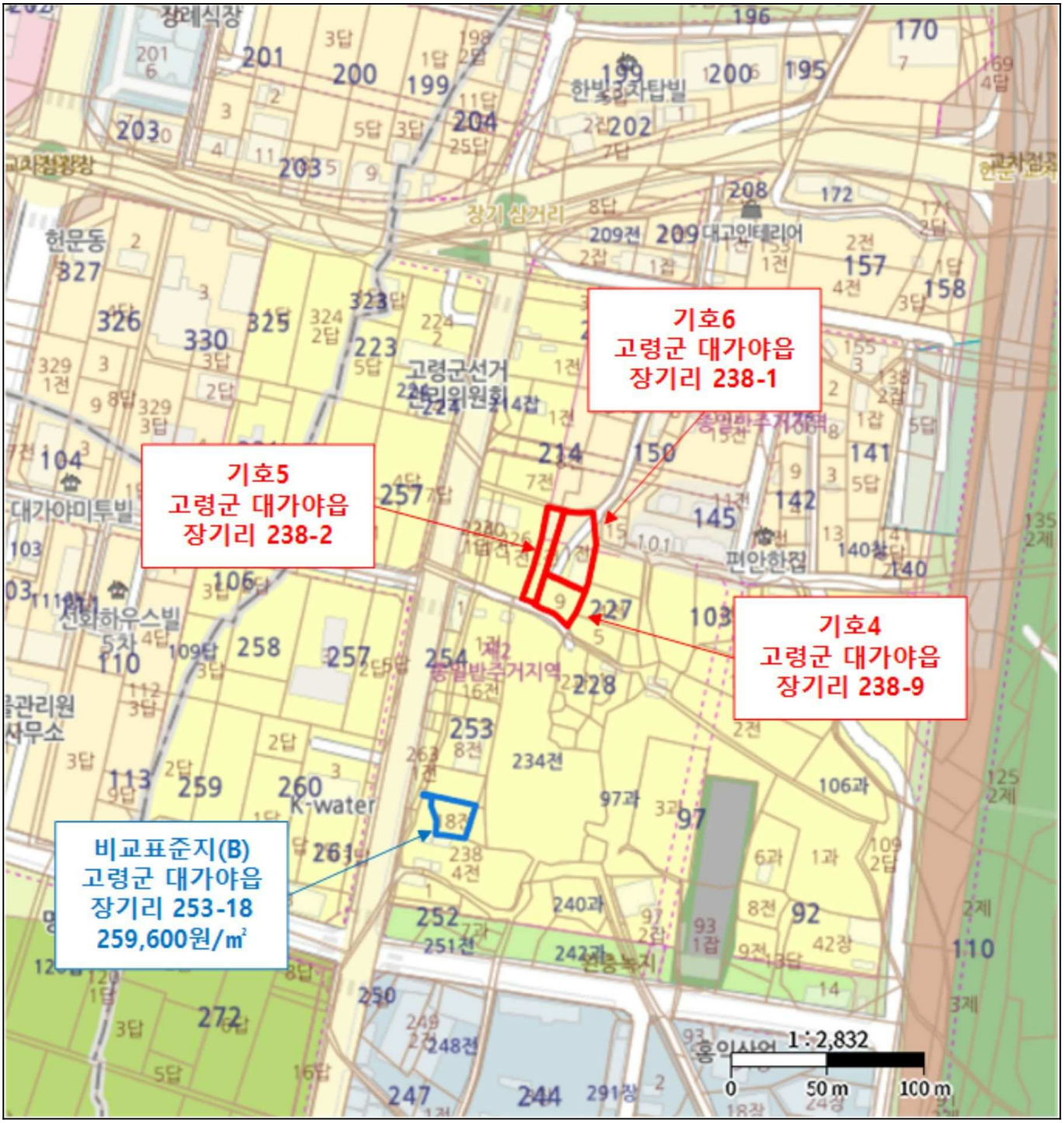
위 치 도

소 재 지	대구광역시 달성군 유가읍 쌍계리 615-1



위 치 도

소 재 지	경상북도 고령군 대가야읍 장기리 238-1외



호 별 배 치 도

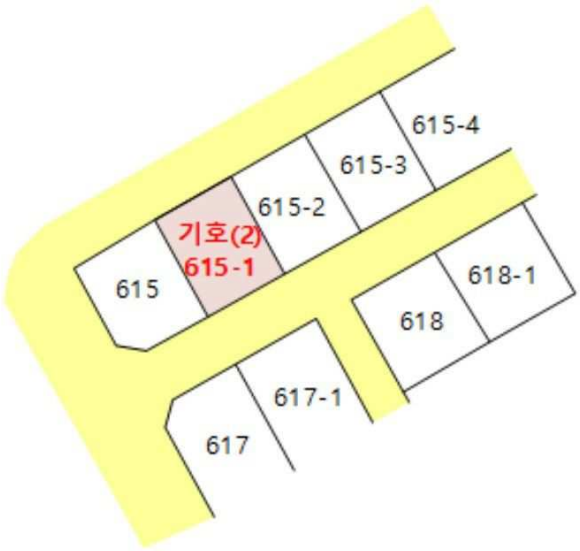
NO SCALE



기호1
"3차그린맨션아파트"
제307동 제11층 제1105호

지 적 도

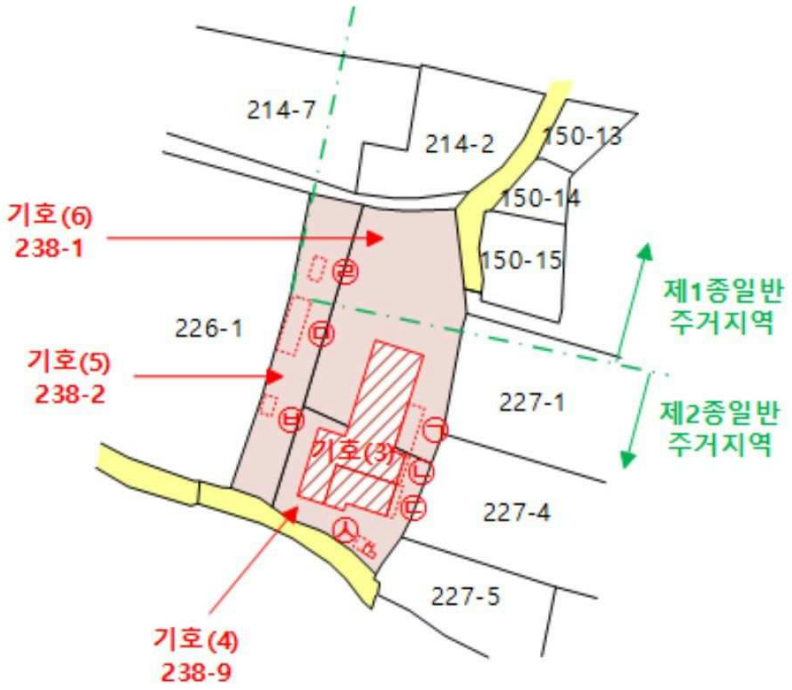
N
S
S=1:1,200



범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로선		평가건물1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물2층		제시외건물

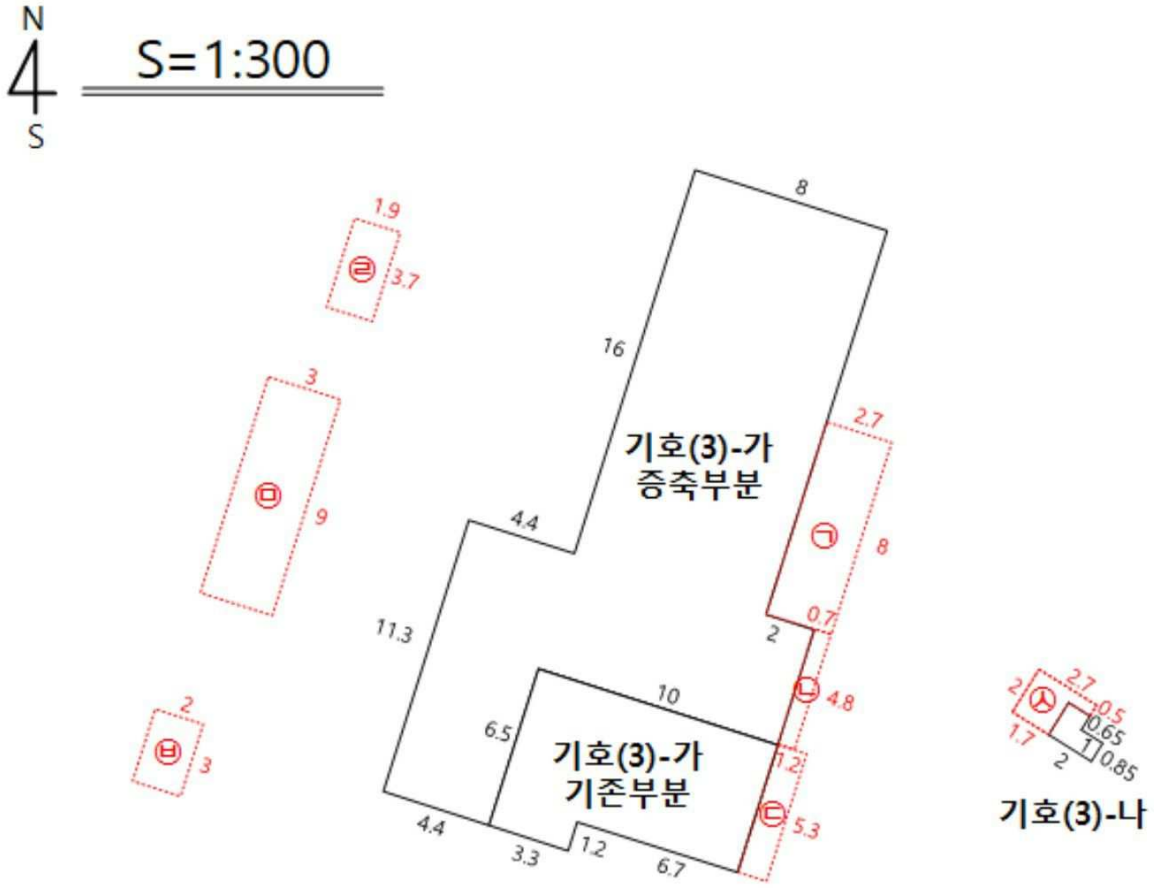
지 적 도

N
S=1:1,200
S



범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로선		평가건물1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물2층		제시외건물

건 물 개 황 도



<면적산출근거>

기호(3) : 공부상 면적 및 건축물현황도와 유사하여 공부상 면적으로 사정

- 3-(가)(기존부분) : **57.96㎡** (10×6.5-6.7×1.2≒56.96㎡)
- 3-(가)(증축부분) : **196.98㎡** (8×16+26×4.8+4.4×6.5≒225.72㎡)
- 3-(나) : **2.35㎡** (2×1.5-1×0.65≒2.35㎡)

제시외건물

㉠ 블록조 슬레이트지붕 단층, 창고 등, 약21.6㎡
㉡ 블록조 강판지붕 단층, 창고 등, 약3.3㎡
㉢ 블록조 슬레이트지붕 단층, 창고 등, 약6.3㎡
㉣ 블록조 슬레이트지붕 단층, 화장실 및 창고, 약7㎡
㉤ 파이프조 판넬지붕 단층, 계사 등, 약27㎡
㉥ 파이프조 판넬지붕 단층, 계사 등, 약6㎡
㉦ 조적조 슬레이트지붕 단층, 창고 등, 약3.9㎡



(1)



(1)



(1) ( )



(1) ( )



(2)



(2)



(3-)



(3-)



(3-)



(3-)



(3-)



(3-)



(3-)



(3-)



(4,5)



(5,6)



( )



( )



( )



( )



( )



( )



(5,6)



(4,5)