

감정평가서

Appraisal Report

번호	제일 W25031402호
건명	윤제영 소유물건 (2025타경7585)

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.



(주)제일감정평가법인

THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

대구경북지사 : 대구광역시 남구 봉덕로 6길 10-24(봉덕동 984-9)

TEL : (053)763-8999 FAX : (053)763-8991



(부동산)감정평가표

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

감정평가사 김형식

김 형 식 (인)

(주)제일감정평가법인 대구경북지사장 김 형 식 (서명 또는 인)



감정평가액	이억이천사백사십삼만칠천오백원(₩224,437,500.-)		
평가의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대	감정평가 목적	경매
		제 출 처	경매8계
소유자 (대상업체명)	윤제영 (2025타경7585)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	---
목 록 표 시 근 거	제시목록	기준시점	조사기간
		2025. 03. 27	2025. 03. 27
			작성일자
			2025. 04. 04

감정평가내용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
토지	4,275x- 4	1	토지	1,068.75	210,000	224,437,500
			이 하 여 백			
합 계						₩224,437,500.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감정평가사

장 용 준 (인)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

대상물건은 대구광역시 동구 신무동 소재 “국실마을” 동쪽 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대구지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

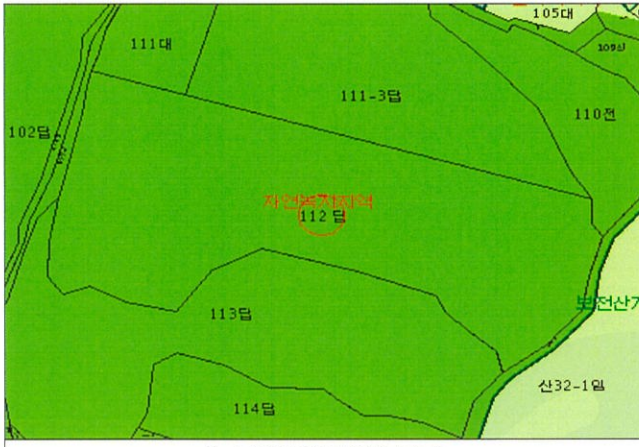
3. 감정평가 대상 물건

가. 대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	동구 신무동 112	달	4,275 중 1,068.75	자연녹지	전 및 휴경지	세로(불)	부정형 완경사	131,300	윤제영 지분

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항



【 토지이용계획도 】

자연녹지지역, 고도지구(2층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(기념물 제3호)<대구광역시문화재보호조례>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2018-02-28)<수도법>, <추가기재>농지법 제8조의 규정에 적용되는 농지, 하천구역에 대하여는 건설과 문의바람

【 토지이용계획 】

대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표” 참조.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날자인 2025년 03월 27일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 03월 27일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- ② 대상물건의 이용상황 및 면적 등을 조사한 결과 공부와 현황이 일치하는 바 물적 동일성이 인정됨.
- ③ 대상물건은 공유지분 토지 중 “윤제영” 지분만의 평가이나, 평가대상 토지의 위치 및 경계확인이 불가능하여 전체면적을 기준으로 소유지분 비율에 의거하여 면적 사정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가 하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

가. 개요

공시지가기준법이란 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 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

나. 비교표준지 선정

① 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	동구 신무동 260	답	2,493	과수원	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	143,100	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

[대구광역시 동구 녹지지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.103	2025년 02월까지 누계
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.067	2025년 02월분
누 계 2025.01.01 ~ 2025.03.27	0.168 (1.00168)	$(1 + 0.00103) * (1 + 0.00067 * 27/28)$ ≒ 1.00168

※ 2025년 03월 이후 지가변동률이 기준시정 현재 미고시 되어 2025년 02월분을 연장 추정하여 적용함.

라. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1,000)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

(전지대)

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수
획지조건	연적, 경사, 경작의 편부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

[일련번호 1)/비교표준지(A)]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교 내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	대상물건은 취락과의 접근성, 농로의 상태 등에서 비교표준지 대비 열등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	0.95	대상물건은 경작의 편부 등에서 비교표준지 대비 열등함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.903	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.07.10. 선고 98두6067, 1993.09.10. 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사 사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

$$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

1) 가격조사자료

가) 인근지역 거래사례

기호	소재지	토지 (㎡)	건물 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	동구 신용동 ○○○	926	-	자연녹지 /전	전	2022.07.10	210,000,000	226,781	173,900
토지만의 거래임.									

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계. 개별지가는 거래시점 당시 기준.

나) 인근지역 평가사례

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	평가 목적	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	동구 신무동 ○○○	2,522 중 2,472	자연녹지 /답	답	일반 거래	2022.12.08	250,000	150,100

※ 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보, 개별공시지가는 기준시점년도 기준.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 인근지역 유사토지 지가수준

자연녹지지역 내 유사토지	@210,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.
---------------	--------------------------

2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 인근지역 토지가격의 평균적인 수준을 대표하고 있는 「평가사례1」을 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	평가 목적	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	비교표준지
1	동구 신무동 ○○○	2,522 중 2,472	자연녹지 /담	담	일반 거래	2022.12.08	250,000	(A)

나) 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	1	250,000	1.02373	1.000	1.000	0.950	243,135
시정수정	2022.12.08 ~ 2025.03.27 대구광역시 동구 녹지지역 지가변동을 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지(A)는 「평가사례1」 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.						
	구분	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	A	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2025.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	143,100	1.00168	143,340

라) 가격 격차를 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	1	243,135	143,340	1.696

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지공시지가 가격 격차율 산정치	1.69
그 밖의 요인 보정치 결정	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사 평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인 보정치를 1.69로 보정함.

4) 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	143,100	1.00168	1.000	0.903	1.69	218,747	210,000

5) 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
토지	일련번호 1	1,068.75	210,000	224,437,500	
합 계		1,068.75		224,437,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가. 개요

거래사례비교법이란 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 말함.

$$\begin{matrix} \text{거래사례} \\ \text{토지단가} \\ \text{(원/㎡)} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{사정보정} \\ \times \end{matrix} \begin{matrix} \text{시점수정} \\ \times \end{matrix} \begin{matrix} \text{지역요인} \\ \text{비교} \\ \times \end{matrix} \begin{matrix} \text{개별요인} \\ \text{비교} \\ = \end{matrix} \begin{matrix} \text{대상 토지의} \\ \text{평가단가} \\ \text{(원/㎡)} \end{matrix}$$

나. 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역 중 그 밖의 요인 보정을 위한 인근지역 거래 사례 가격자료 중 거래사정이 정상이라고 인정되고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인 비교가 가능한 「거래사례1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	토지 (㎡)	건물 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	동구 신용동 ○○○	926	-	자연녹지 /전	전	2022.07.10	210,000,000	226,781	173,900
토지만의 거래임.									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지단가 산출 및 결정

평가대상 일련번호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	1	226,781	1.000	1.03228	1.000	1.000	0.950	222,396	220,000
사정보정	별도의 사정 개입은 포착되지 않음.								
시점수정	2022.07.10 ~ 2025.03.27 대구광역시 동구 녹지지역 지가변동을 적용함.								
일반요인	비교사례와 평가대상은 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.								
지역요인	비교사례와 평가대상은 인근지역에 위치하여 상호 대등함.								
개별요인	구분	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치		
	1	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950	평가대상(1)은 「거래사례1」 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 개별요인 열등함.	

라. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
토지	일련번호 1	1,068.75	220,000	235,125,000	
합 계		1,068.75		235,125,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 관련사항

가. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액[試算價額]

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	224,437,500	235,125,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」 제 12조 제 2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」 제 12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 그 밖의 사항

-

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	일련번호 1	1,068.75	210,000	224,437,500	
합 계		1,068.75	-	224,437,500	-

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지이용계획 및 제한상태	8. 기타참고사항
3. 형태 및 이용상태	6. 제시목록 외의 물건	(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 대구광역시 동구 신무동 소재 "국실마을" 동측 인근에 위치하며, 부근일대는 농경지, 농가주택 등으로 형성되어있음.

2. 교통상황

대상물건까지 농기계의 출입이 가능하며 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

부정형 토지로서 남측 하향 완경사지대에 위치하며, 계단식으로 이루어진 전 및 휴경지임.

4. 인접 도로상태

서측으로 폭 약 3m 내외의 도로가 개설되어 있고 일부 구거복개부분을 이용하여 농기계의 출입이 가능함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상 자연녹지지역, 고도지구(2층이하), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 역사문화환경보존지역(기념물 제3호)<대구광역시문화재보호조례>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2018-02-28)<수도법>, <추가기재>농지법 제8조의 규정에 적용되는 농지, 하천구역에 대하여는 건설과 문의바람임.

6. 제시목록 외의 물건

없음.

7. 공부와의 차이

없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

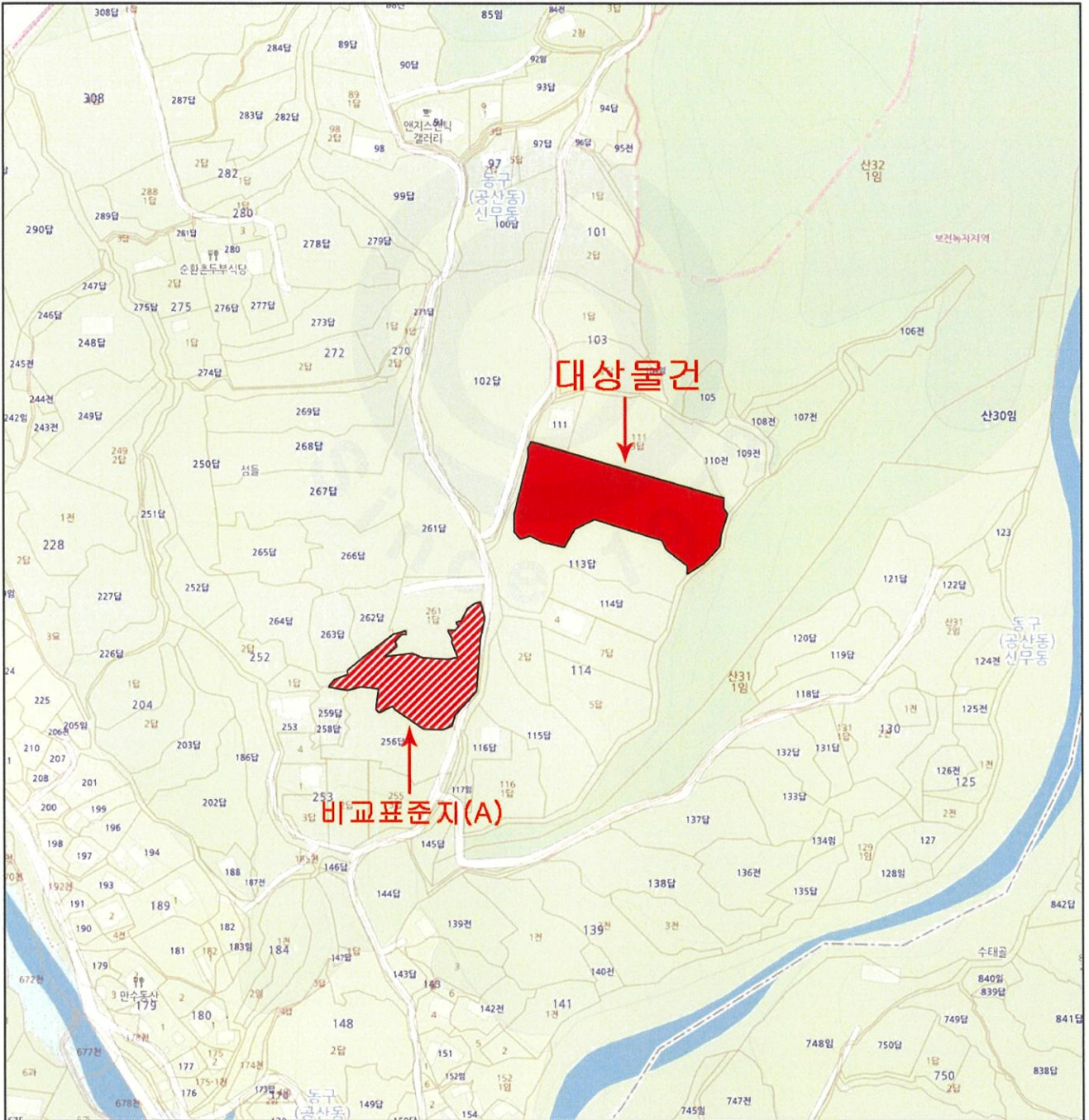
- ①임대관계 : 미상임.
- ②기타 : 없음.

상세 위치도



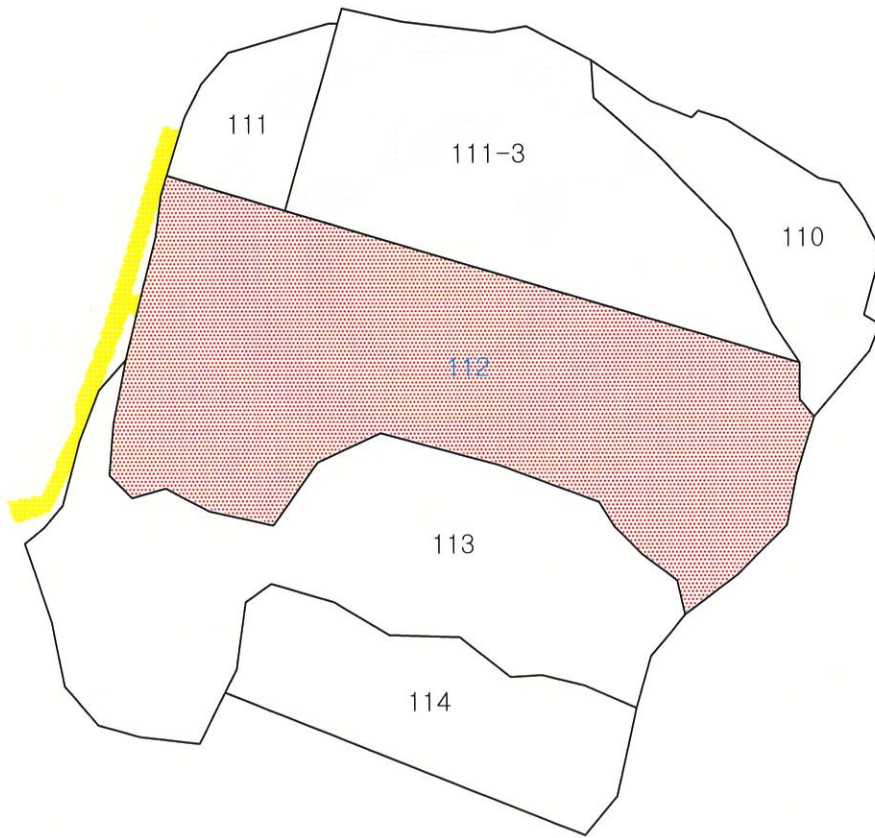
대상물건
소재지

대구광역시 동구 신무동 112



지적 및 건물 개황도

N
S
S=1/1200



범례	: 평가대상토지	: 지하층	: 평가건물3층이상	: 계획도로선
	: 도로선	: 평가건물1층	: 제시외건물(평가)	: 용도지역구분선
	: 구거	: 평가건물2층	: 제시외건물(평가외)	: 행정구역구분선

사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】