

감정평가서

건명	이혜옥 소유물건(2025타경8083)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁
감정서번호	250521-1-1

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.

늘푸른감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
송 정 열 (인)

감정평가액	이천사백일십삼만이천원정 (₩24,132,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이혜옥 (2025타경8083)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.26	2025.05.23 ~ 2025.05.26	2025.05.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2 724x- 9 이	토지	160.88 하 여	150,000 백	24,132,000
	합계					₩24,132,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 북구 서변동 소재 '북대구T.G' 동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	서변동 1310	724 x 2/9	전	휴경지, 묘역	자연녹지 개발제한	부정형 완경사	89,100

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2025.05.26.**일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 **2025.05.26.**일자 실지조사를 완료하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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)을 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 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 시산가액 조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 등을 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」 등에 의거하였음.

토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인으로 보정하는 산출과정을 거쳐 토지의 적정가격을 산출하고, 인근지역의 지가수준, 평가선례 등 참고가격자료의 분석내용 등을 종합 참작하여 평가하였는 바, 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 사항

본건은 수인 공유의 부동산으로서, 평가대상 지분의 위치 확인이 불가능하여 전체 면적을 기준으로 평가한 후, 그 면적사정은 각 지분비율에 의거하였음(매각지분 전 소유권 지분 중 9분의 2(단, 이해옥 지분 전부)).

본건 지상에 소재하는 수목은 일반적인 거래관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으며, 본건 중 일부는 가족묘역으로 이용 중인 바, 이를 감안하여 평가하였으니 경매 진행 시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지 산출근거

1. 비교표준지의 선정

가. 인근지역 표준지 공시지가

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	서변동 1308-1	1,227	전	전	자연녹지 개발제한	세로 (불)	부정형 완경사	90,100

나. 비교표준지 선정 및 그 사유

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 시점수정

가. 지가변동률

- ① 산정기간 : 2025.01.01 ~ 2025.05.26
- ② 비교표준지 지역 : 대구광역시 북구
- ③ 적용변동률 : 용도지역별

▣ 녹지지역

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.141	2025년 04월 누계
2025.04.01 ~ 2025.04.30	0.024	2025년 04월 변동률
2025.01.01 ~ 2025.05.26	0.162	$(1 + 0.00141) \times (1 + 0.00024 \times 26/30) \approx 1.00162$

※ 2025년 05월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태이므로, 2025년 04월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

나. 시점수정치

시점수정	녹지지역	1.00162
------	------	---------

3. 지역요인 비교

인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 개별요인

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

가. 비교항목

▣ 농경지대

조 건	비 교 항 목
접근조건	교통의 편부
자연조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성
획지조건	면적 등, 경작의 편부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타 조건	장래의 동향, 기타

나. 격차율 산정

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	-	0.92	1.00	0.90	1.00	1.00	0.828	비교표준지 기호 A) 대비 접근조건, 획지조건 열세임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14.선고)", "2002두5054(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 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나. 인근지역의 감정평가 선례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	기준시점	평가 목적	토지단가 (원/m ²)	비고
a	서변동 1268-*	자연녹지 개발제한	전	전	2024.04.08	매각	242,000	평균 단가
b	서변동 139*	자연녹지 개발제한	전	전	2024.12.13	담보	273,000	-
c	서변동 1498-*	자연녹지 개발제한	전	전	2025.04.03	담보	219,000	-

다. 인근지역의 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	토지면적(m ²)	거래시점	거래금액	비고
				건물면적(m ²)		단가(원/m ²)	
a	서변동 64*	자연녹지 개발제한	답	883	2024.10.04	200,250,000	-
				-		226,783	
b	서변동 139*	자연녹지 개발제한	전	1,331	2025.01.14	290,000,000	-
				-		217,881	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 그 밖의 요인 보정률 산정

① 선례(사례)선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 선례(사례) 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례 중 그 가격이 대표적인 사례로 판단되는 평가선례 기호 a)를 선정함.

② 그 밖의 요인 보정률 산정

▣ 비교표준지 기호 A

표준지 기호	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 [선례(사례)기준 /공시지가기준]
A	평가선례(a) 기준 표준지가격	242,000	1.00581	1.000	0.747	181,824	2.015
	기준시점현재 비교표준지 가격	90,100	1.00162	1.000	1.000	90,246	

i. 시점수정 : 대구광역시 북구 녹지지역(2024.04.08.~2025.05.26.) : 1.00581

ii. 지역요인 : 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

iii. 개별요인

비 고	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지/평가선례	-	0.83	1.00	0.90	1.00	1.00	0.747

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정률 결정

본건 감정평가의 적정성을 기하기 위하여, 본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 상기 제반사항을 참작하고 최근 부동산시장의 거래동향, 공시지가수준, 인근지역의 지가수준 및 평가선례 등 기타 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 증액 보정함.

비교표준지	A
그 밖의 요인보정치	2.010

6. 토지단가의 결정

기호	비교표준지 기호	비교표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출가격 (원/m ²)	토지단가 (원/m ²)
1	A	90,100	1.00162	1.000	0.828	2.010	150,195	150,000

V. 그 밖의 사항

- - -

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 토 지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상황, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준, 평가선례 등 참고가격 자료의 분석내용 등을 종합 참작하여 평가하였음.

2. 종합의견

본건은 대구광역시 북구 서변동 소재 '북대구T.G' 동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고, 상기 제반사항 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 북구 서변동	1310	전	자연녹지지역 개발제한구역	2 724x- 9	160.88	150,000	24,132,000	수목포함 일부 묘역 단, 이해옥 지분 전부
합 계								₩24,132,000.-	
				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 북구 서변동 소재 '북대구T.G' 동측 인근에 위치하며, 부근 일대는 농경지, 임야, 단독주택, 중.소규모의 공장, 체육공원 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

간선도로 인근에 소재하나, 차량을 통한 직접 출입은 불가능함.

(3) 형태 및 이용상태

남동측 하향 완경사지대에 부정형 토지로서, 휴경지 및 일부 묘역으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 가축사육제한구역(가축사육제한구역), 개발제한구역, <추가기재> 농지법 제8조 적용여부는 관련부서 확인요망임.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 '사진용지'와 같이 가족묘역이 조성되어 있음.

(7) 공부와의 차이

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.

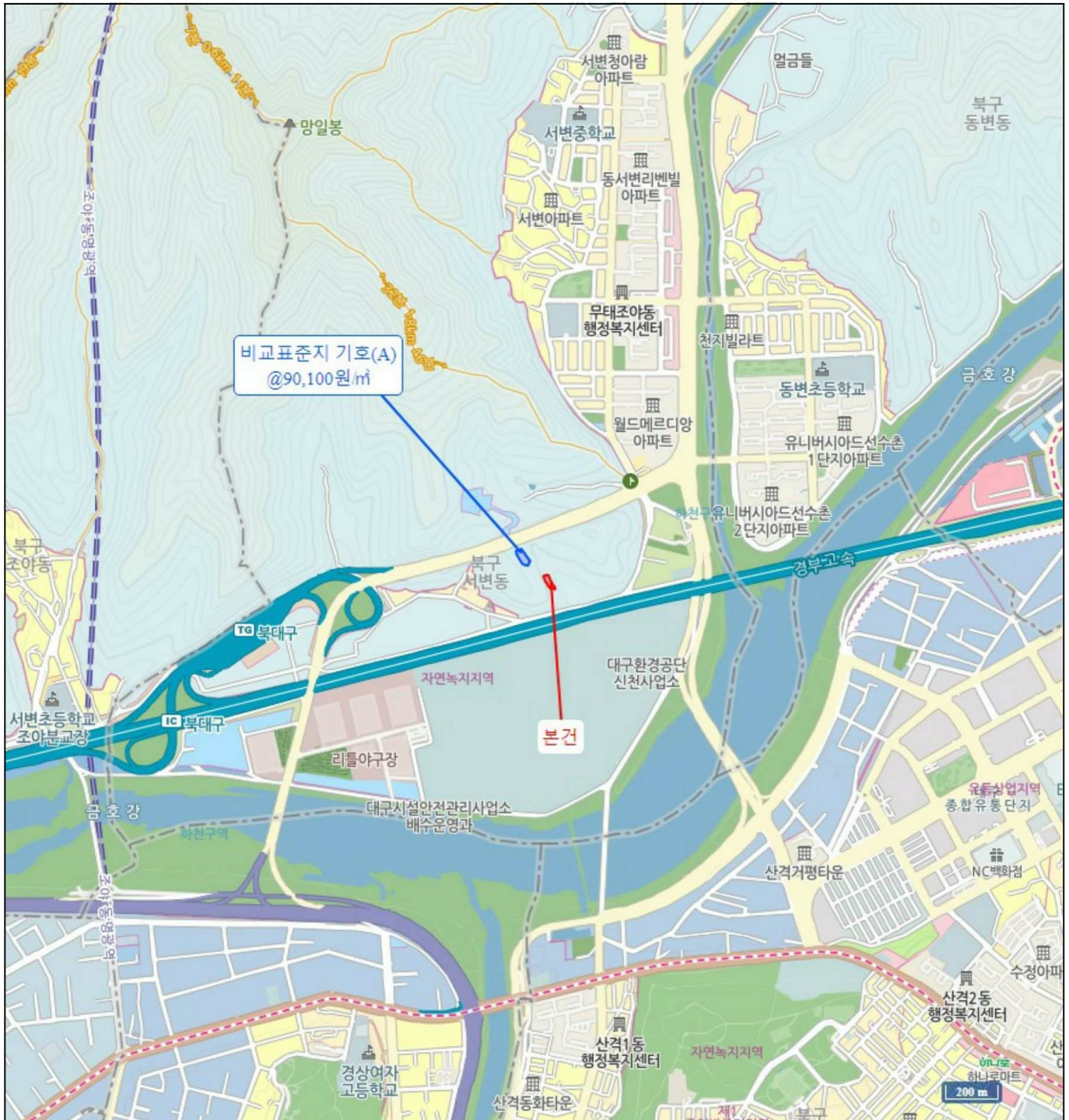
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기타 : 없음.

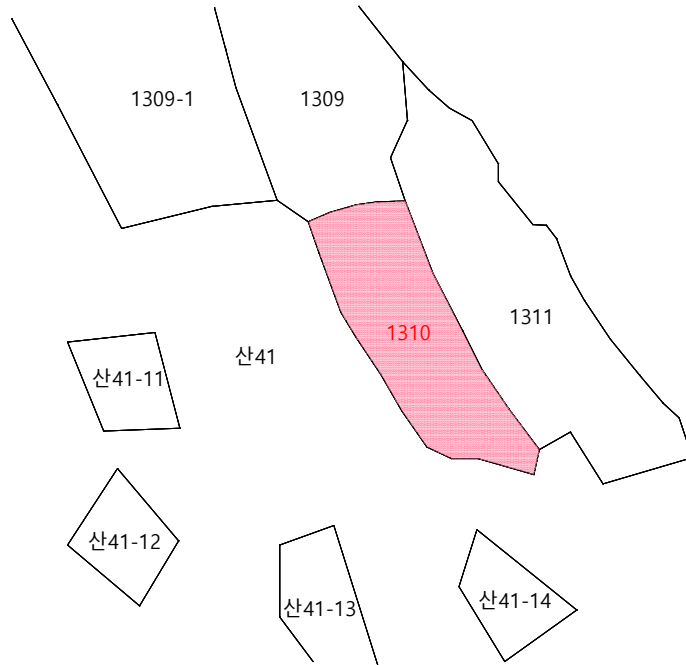
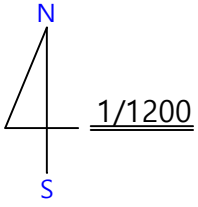
광역위치도












소재지	대구광역시 북구 서변동 1310
-----	-------------------



지 적 개 황 도



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도 로 선		평가건물1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물2층		제시외건물

