

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김종환 소유물건
(2024타경121432)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 여진숙

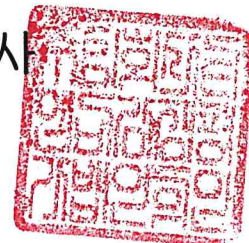
감정평가서번호: TNB-240930-5-0501

TNB

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

(주)티앤비감정평가법인 대구경북지사

대표전화: 053-794-2005, 팩스: 053-794-2004



(토지)감정평가표

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

감정평가사
주남중

주남중

(주)티앤비감정평가법인 대구경북지사 지사장 주남중

(서명또는인)

감정평가액 **일억칠천육십육만삼천육백원정(₩170,663,600.-)**

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 여진숙	감정평가 목적	경매	
제출처	대구지방법원 (경매3계)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김종환 (2024타경121432)	감정평가 조건	--	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	--	2024. 10. 25	2024. 10. 14 ~ 2024. 10. 25	2024. 10. 25

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,947x- 5	토지	389.4	438,000	170,557,200
(제시 외 건물)	1 (12)x- 5	건물	2.4	-	106,400	
	이	하	여	백		
합계					₩170,663,600	

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

심사자 : 감정평가사

심사자 서명 및 인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 수성구 범물동 소재 범안로의 “관계상거리” 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, “대구지방법원”의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 감정평가이론에 따라 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건은 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 평가하였습니다.

나. 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

4. 감정평가의 3방식

가. 원가방식(원가법)

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교방식(공시지가기준법 및 거래사례비교법)

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

다. 수익방식(수익환원법)

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

5. 감정평가방법의 적용

가. 토지 감정평가방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법으로 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2024년 10월 25일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 실지조사 실시기간 및 내용

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 10월 14일, 2024년 10월 25일입니다.

나. 실지조사 내용

본건의 자세한 임대차사항 및 실지조사내용은 후첨 “토지감정평가요항표” 및 “지적 및 건물개황도” 를 참고 바랍니다.

8. 기타사항

가. 본건은 지적공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는 바, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건 토지 중 공유지분 토지는 해당 지분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였습니다.

다. 본건 지상에 별첨 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지” 와 같이 제시 외 건물 기호㉠ 및 ㉡이 소재하며, 개략적인 실측에 의거 원가법으로 감정평가하되 현상 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가법을 병용 적용하였으며, 토지에 미치는 영향이 미미하여 이에 구애 없이 토지를 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

라. 본건 지상에 소유자 미상의 과수목이 소재하나 토지의 가치에 비하여 그 경제적 가치가 미미하고 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였으며, 과수목 제외시 토지가격은 “토지감정평가명세표” 비고란에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

TNB

TNB

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가대상물건의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡) (2024.01.01.)
1	대구광역시 수성구 범물동 150-1	전	389.4 (1,947 × 1/5)	자연녹지 개발제한	과수원	186,700

TNB

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액

1. 토지 감정평가액

가. 공시지가기준법의 적용

1) 개요

인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지대 상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반 수요, 유용성 등의 제반 가치 형성요인을 종합 참작하여 산정하였습니다.

2) 비교표준지의 선정

가) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교표준지의 선정

(2024.01.01 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	범물동 150	784	전	전	개발제한 자연녹지	세로 (불)	부정형 저지	186,700	-

3) 시점수정

구 분	기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
대구광역시 수성구 녹지지역	2024. 01. 01 ~ 2024. 10. 25	0.843	1.00843	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.784 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.070 (1 + 0.00784) * (1 + 0.00070 * 25/30) ≒ 1.00843

※ 2024년 10월 이후 지가변동률 미고시로 2024년 09월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

4) 지역요인 비교

본건은 표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

<농경지대의 조건별 비교항목>

구 분			표준지 (가)	대상 토지 (1)	격차율	비고
조건	항목	세항목				
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	100	96	0.96	농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태				
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	100	100	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	100	100	1.00	대등함.
		경사도				
		경사의 방향				
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	100	100	1.00	대등함.
		규제의 정도				
기타 조건	기타	장래의 동향	100	101	1.01	대상 토지는 과수목이 식재되어 우세함.
		기타				
누 계					0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

가) 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』 제14조제2항제5호, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요합니다.

나) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 평가사례 또는 거래사례 기준 표준지 가격과의 격차를 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 가격시점 현재가격}}$$

- 평가사례기준 표준지가격 = 평가사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 거래사례기준 표준지가격 = 거래사례 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 표준지의 가격시점 현재가격 = 표준지 공시지가 × 시점수정

다) 비교사례(인근지역 내의 평가사례)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가사례
						사례기준시점
1	범물동 ○○○	389.4 (1,947 × 1/5)	전	개발제한 자연녹지	447,000	경매
						2023.07.14

[출처: 한국감정평가협회 감정평가정보]

라) 인근 지역의 지가수준

본건과 비교가능한 인근 지역의 거래가능 지가수준은 다음과 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지용도	주위환경	가격수준(원/㎡)	도로조건	용도지역
농경지	농경지대	400,000~500,000	세로(불)	개발제한 자연녹지

마) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 비교사례의 선정

평가사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교표준지와 비교 가능성이 있는 <평가사례 1>을 선정합니다.

② 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	평가사례#1	시점수정	지역요인	개별요인	산출금액	격차율		
	447,000	1.01083	1.000	1.000	451,841	2.400		
	표준지 공시지가(가)	시점수정치			산출금액			
	186,700	1.00843			188,274			
산정 내역	시점수정	대구광역시 수성구 녹지지역 (2023.07.14 ~ 2024.10.25.): 1.01083						
	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인은 대등합니다. (1.000)						
	개별요인 (표준지/사례)	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
		-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
표준지가 사례이므로 제반 개별요인 대등함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정률로 표준지(가)는 140%(2.40)로 상향 보정합니다.

7) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	186,700	1.00843	1.000	0.970	2.40	438,302	438,000

나. 거래사례비교법의 적용

1) 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등을 종합 참작하여 산정하였습니다.

2) 거래사례의 선정

가) 인근 거래사례의 분석

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)	사례시점
1	범물동 ○○○	답	1,250	자연녹지 개발제한	548,000,000	438,400	2020.10.24

[출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 거래사례의 선정

거래사례 선정에 관한 결정의견
상기 거래사례 중 본건과 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 가장 비교가능성이 높은 <거래사례 1>을 선정하였습니다.

3) 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됩니다.	1.000

4) 시점수정

구 분	기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
대구광역시 수성구 녹지지역	2020.10.24 ~ 2024.10.25	8.691	1.08691	2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.179 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.353 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.326 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 4.591 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.935 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.366 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.784 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.070 $(1 + 0.00179 * 8/31) * (1 + 0.00353) * (1 + 0.00326) * (1 + 0.04591) * (1 + 0.01935) * (1 + 0.00366) * (1 + 0.00784) * (1 + 0.00070 * 25/30) \approx 1.08691$

※ 2024년 10월 이후 지가변동률 미고시로 2024년 09월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

5) 지역요인 비교

본건은 거래사례의 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 개별요인 비교

대상토지/ 거래사례	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적 조건	기타조건	계
대상토지#1/ 사례토지#1	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.01	0.960
본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세하며, 기타조건(과수목 식재)에서 우세함.							

7) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	438,400	1.000	1.08691	1.000	0.960	457,441	457,000

다. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정하였습니다.

일련 번호	공시지가기준 단가(원/㎡)	거래사례기준 단가(원/㎡)	결정단가 (공시지가기준)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	438,000	457,000	438,000	389.4	170,557,200
합 계				389.4	170,557,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액
토 지	389.4	438,000	170,557,200
(제시 외 건물)	2.4	-	106,400
합 계			170,663,600

2. 결정의견

상기한 가격자료에 의해 표준지공시지가를 기준으로 하되 거래사례비교법으로 그 합리성을 검토하여 산정한 토지가격의 적정성이 인정되는 바, 상기 토지가격과 제시 외 건물의 합계액을 대상물건의 평가액으로 결정하였습니다.

토지 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 수성구 범물동	150-1	전	자연녹지지역 개발제한구역	1 1,947x- 5	389.4	438,000	170,557,200	현황"과수원" 김종환 지분 전부, 평균가격, 과수목 제외시 토지가격 ₩168,457,200
소 계								₩170,557,200	
(제시 외 건물)									
ㄱ)	대구광역시 수성구 범물동	150-1 위지상	농막	철파이프조 천막지붕 단층	1 (4.0)x- 5	0.8	33,000	26,400	100,000 x 10/30 관찰감가, 김종환 지분 전부, 평균가격
ㄴ)	"	"	농막	샌드위치판빌조 단층	1 (8)x- 5	1.6	50,000	80,000	100,000 x 15/30 관찰감가, 김종환 지분 전부, 평균가격
소 계								₩106,400	
합 계								₩170,663,600.-	
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 수성구 범물동 소재 범안로의 "관계삼거리" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 개발제한구역내 농경지, 임야 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

간선도로 등의 위치를 고려할 때, 제반 교통사정 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사의 토지로 과수원으로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, <추가기재> 농지법제8조적용,(하천)은 건설과 {666-2922 2991} 확인입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 토지 지상에 제시외인 농막("지적 및 건물개황도" 참조)과 과수목(감나무 약6주, 매실 나무 약30주 등)이 식재되어 있습니다.

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) | |

(7) 공부와의 차이

공부상 지목 "전"이나 현황 "과수원"입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상입니다.
- 2)기 타: 없습니다.

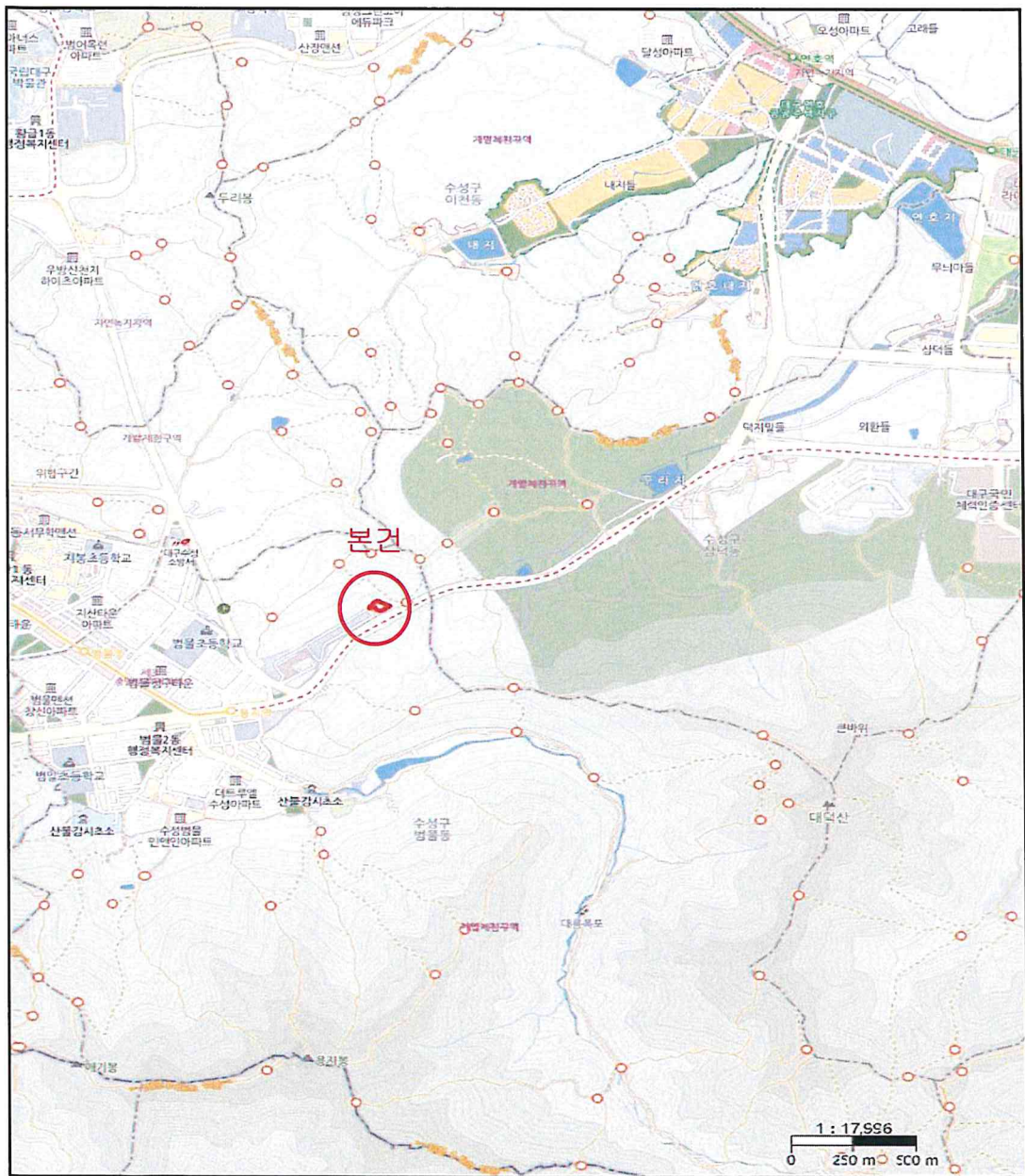
TNB

광역위치도



소재지

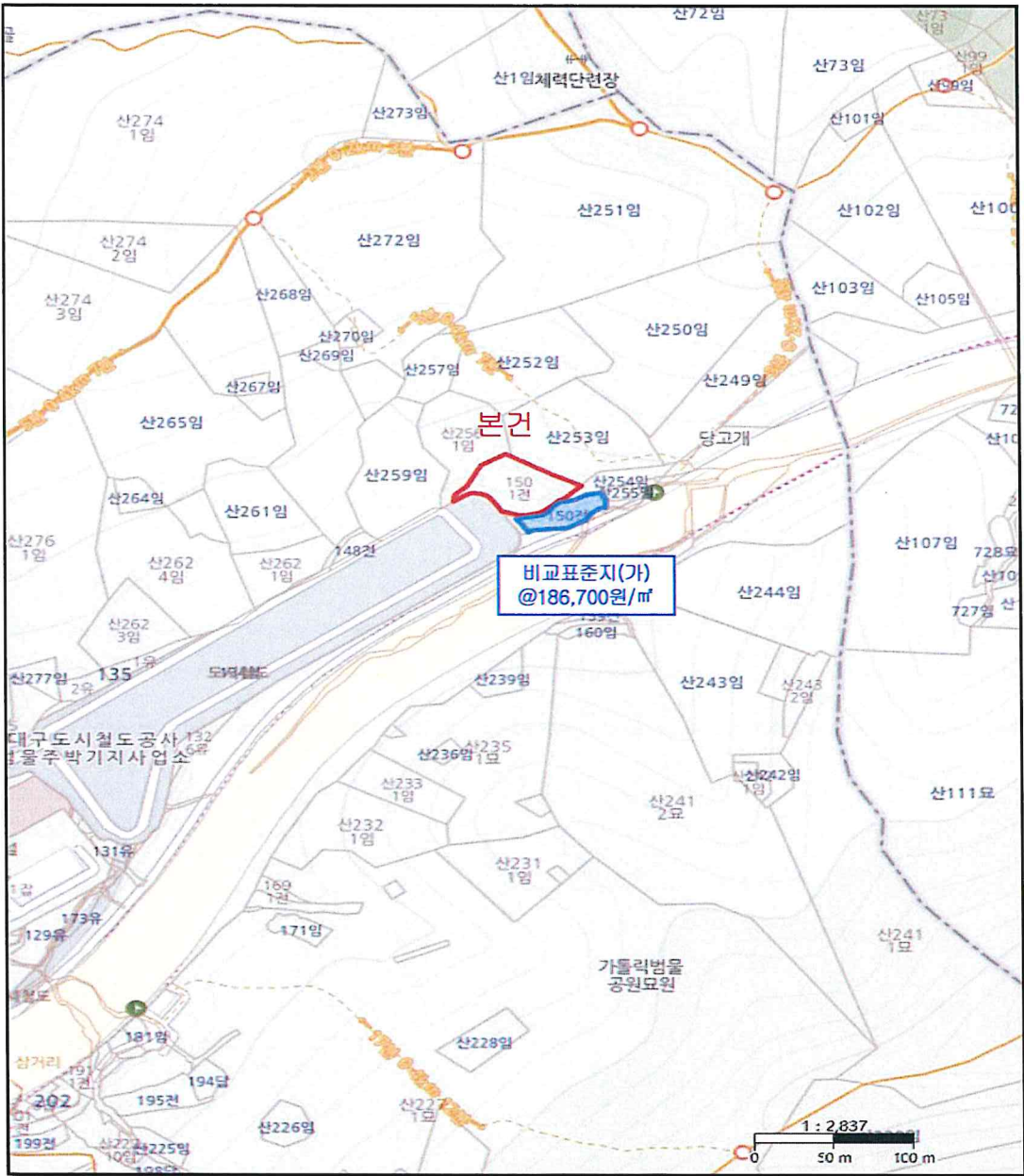
대구광역시 수성구 범물동 150-1



상세 위치도

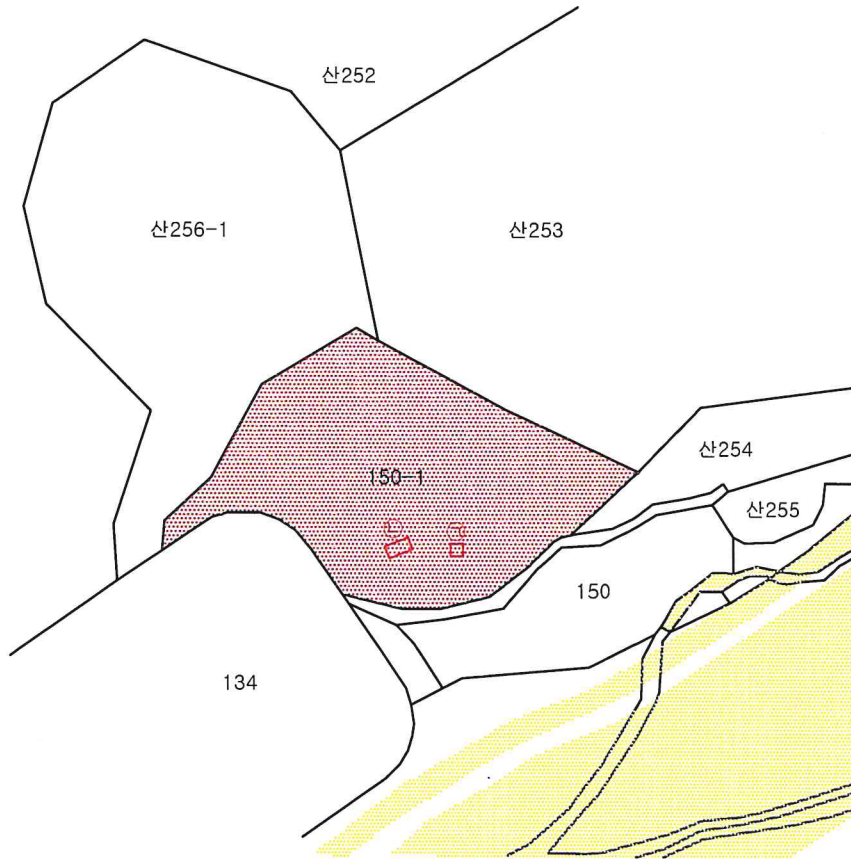
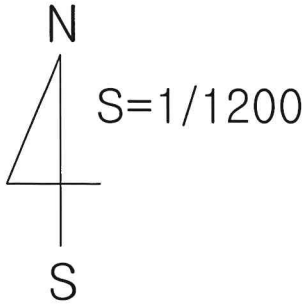


소재지	대구광역시 수성구 범물동 150-1
-----	---------------------



현 황 도

(지적 및 건물개황도)



범례



평가대상토지



도로



계획도로선



평가건물 1층



평가건물 2층



평가건물 3층이상



제시외



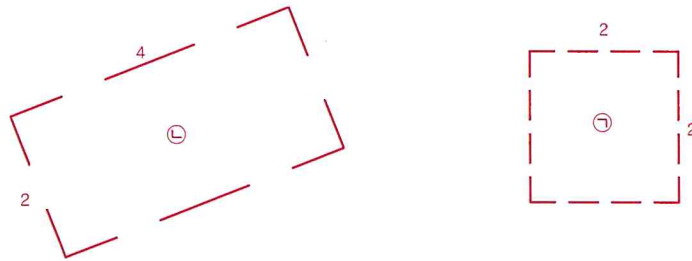
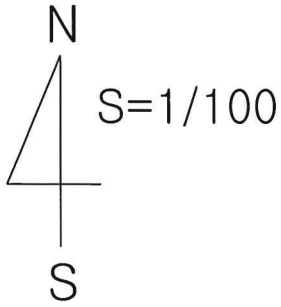
평가제외건물



용도지역 구분선

현 황 도

(지적 및 건물개황도)



<제시 외 건물>

- ㉠ 철파이프조 천막지붕 단층(농막) - 약4.0㎡
- ㉡ 샌드위치판널조 단층(농막) - 약8.0㎡

범례



평가대상토지



도로



계획도로선



평가건물 1층



평가건물 2층



평가건물 3층이상



제시외



평가제외건물



용도지역 구분선

사 진 용 지



[본건전경]



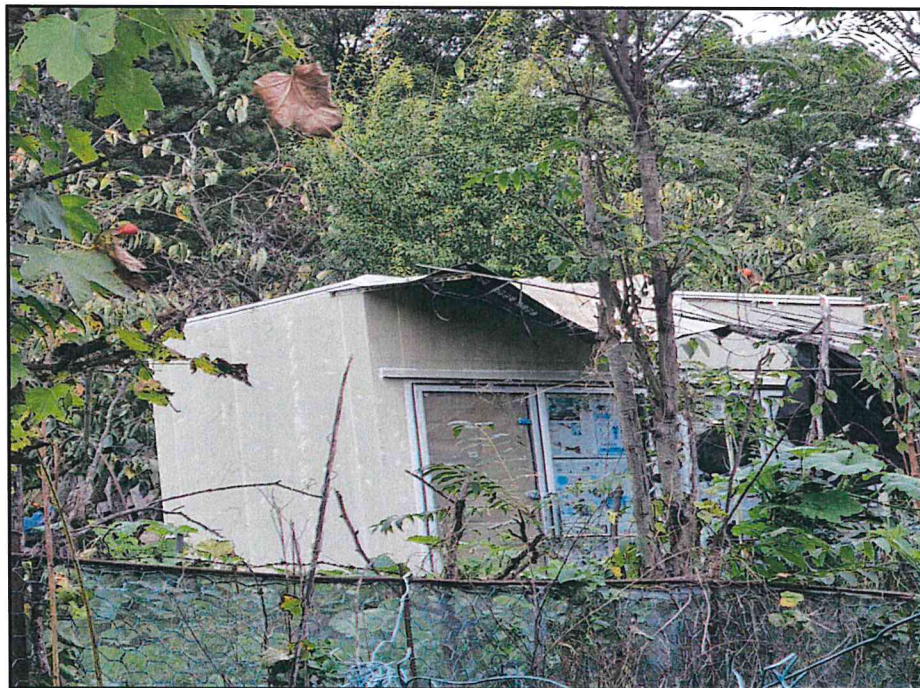
[본건전경]



사 진 용 지



[제시 외 건물 ㄱ)]



[제시 외 건물 ㄴ)]

