

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김혜자 소유물건
(2024타경 128143)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 유상목

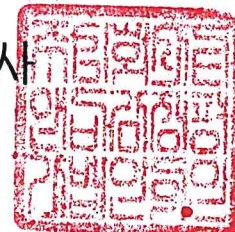
감정평가서번호: TNB-241209-5-0501

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



감정평가액 **일억일천삼백팔십팔만원정 (₩113,880,000.-)**

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 유상목	감정평가목적	경매	
제출처	대구지방법원 (경매2계)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김혜자 (2024타경128143)	감정평가조건	---	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	---	2024.12.26	2024.12.17 ~ 2024.12.26	2024.12.26

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	토지	120 795x----- 1,590	토지	298	-	113,880,000
		155,652 304x----- 198,816				
		이	하	여	백	
합계						₩113,880,000

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

심사자 : 감정평가사

심사자 서명



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 영천시 도남동 소재 "도남교" 동측 인근에 위치하는 부동산으로서, "대구지방법원"의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 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 12월 26일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 실지조사 실시기간 및 내용

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 12월 17일, 2024년 12월 26일입니다.

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 소재하는 경제적 가치가 없는 임목은 거래관행 및 평가목적 등을 고려하여 토지에 포함 평가하였습니다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가대상물건의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡) (2024.01.01.)
1	영천시 도남동 8-2	답	795 × 120/1,590	1종일주	묵전	87,300
2	영천시 도남동 8-12	답	304 × 155,652/198,816	1종일주	묵전	110,800

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	도남동 17	328	답	답	1종 일주	맹지	부정형 평지	113,700	-

3) 시점수정

구 분	기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
경상북도 영천시 주거지역	2024. 01. 01 ~ 2024. 12. 26	0.649	1.00649	경상북도 영천시 (24.01.01~24.12.26) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.700 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.085 (1 + 0.00700) * (1 + 0.00085 * 56/31) ≒ 1.00855

※ 2024년 11월 이후 지가변동률 미고시로 2024년 10월 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	106	1.06	취락과의 접근성에서 우세함.
		농로의 상태				
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	100	98	0.98	관개, 배수에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	100	98	0.98	형상 등에서 열세함.
		경사도				
		경사의 방향				
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	100	85	0.85	도로저촉에 의한 행정상 규제정도에서 열세함.
		규제의 정도				
기타 조건	기타	장래의 동향	100	100	1.00	대등함.
		기타				
누 계					0.865	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<농경지대의 조건별 비교항목>

구 분			표준지 (가)	대상 토지 (2)	격차율	비고
조건	항목	세항목				
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	100	100	1.00	대등함.
		농로의 상태				
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	100	98	0.98	관개, 배수에서 열세함.
	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	98	0.98	도로저촉에 의한 행정상 규제정도에서 열세함.
		규제의 정도				
기타 조건	기타	장래의 동향	100	100	1.00	대등함.
		기타				
누 계					0.960	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

가) 개념 및 필요성

‘그 밖의 요인 보정’이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동을, 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.

평가사례(거래사례)기준 표준지가격

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	도남동 ○○○	197	답	1종일주	380,000	경매
						2022.11.16

[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	300,000~400,000	맹지	1종일주

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		
	380,000	1.00998	1.000	1.058	406,052	3.541		
	표준지 공시지가(가)	시점수정치			산출금액			
	113,700	1.00855			114,672			
산정 내역	시점수정	경상북도 영천시 주거지역 (2022.11.16 ~ 2024.12.26.): 1.00998						
	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)						
	개별요인 (표준지/사례)	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
		-	0.96	1.00	1.03	1.07	1.00	1.058
표준지는 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세하며, 획지조건(이용상황 등) 및 행정적조건(도로저축 등 행정상의 규제정도)에서 우세함.								

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 254%(3.54)로 상향 보정합니다.

7) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	113,700	1.00855	1.000	0.865	3.54	351,138	351,000
2	113,700	1.00855	1.000	0.960	3.54	389,702	390,000

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	도남동 ○○○	대	195	2종일주	150,000,000	769,230	2020.09.09

[출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 인근에 적정 거래사례가 소재하지 않아 유사 용도지역 거래사례를 선정하였으며, 지상 소재 주택은 내용연수(사용승인일자 1970년) 만료로 경제적가치가 없다고 판단하였습니다,

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
경상북도 영천시 주거지역	2020. 09. 09 ~ 2024. 12. 26	4.633	1.04633	경상북도 영천시 (20.09.09~24.12.26) (주거) 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.094 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.079 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.076 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.153 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.975 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.204 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.149 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.700 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.085 $(1 + 0.00094 * 22/30) * (1 + 0.00079) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.01975) * (1 + 0.01204) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00700) * (1 + 0.00085 * 56/31)$ ≒ 1.04633

※ 2024년 11월 이후 지가변동률 미고시로 2024년 10월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 지역요인 비교

본건은 거래사례의 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다. (1.000)

6) 개별요인 비교

본건/사례	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	계
일련번호 1) / 사례 1)	0.85	0.90	0.75	0.95	0.82	1.00	0.447
	대상 토지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 등과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황과의 적합성 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(행정상의 규제정도)에서 열세합니다.						

본건/사례	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	계
일련번호 2) / 사례 1)	0.80	0.90	0.75	0.98	0.95	1.00	0.503
	대상 토지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 등과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황과의 적합성 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(행정상의 규제정도)에서 열세합니다.						

7) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	769,230	1.000	1.04633	1.000	0.447	359,776	360,000
2	769,230	1.000	1.04633	1.000	0.503	404,849	405,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	351,000	360,000	351,000	60	21,060,000
2	390,000	405,000	390,000	238	92,820,000
합 계				298	113,880,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액
토 지	298	-	113,880,000
합 계			113,880,000

2. 결정의견

상기한 가격자료에 의해 표준지공시지가를 기준으로 하되 거래사례비교법으로 그 합리성을 검토하여 산정한 토지가격의 적정성이 인정되는 바, 상기 토지가격을 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	경상북도 영천시 도남동	8-2	답	제1종일반 주거지역	120 795x---- 1,590	60	351,000	21,060,000	김해자 지분 전부, 평균가격, 도시계획 시설 도로 감안 평가
2	"	8-12	답	제1종일반 주거지역	155,652 304x----- 198,816	238	390,000	92,820,000	김해자 지분 전부, 평균가격, 도시계획 시설 도로 저축 감안 평가
합 계								₩113,880,000.-	
				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 경상북도 영천시 도남동 소재 "도남교" 동측 인근에 위치하는 부동산으로 부근은 단독주택, 근린생활시설, 농경지 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

간선도로 등의 위치를 고려할 때, 제반 교통사정 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 평탄한 부정형(일련번호 1) 및 사다리형(일련번호 2)의 토지로 목전으로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1),2) 공히 지적도상 맹지이며, 인접필지를 경유하여 출입가능합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1): 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 소로1류(폭 10m~12m), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>입니다.

일련번호 2): 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

일련번호 1), 2) 공히 공부상 지목 "답"이나 현황 "목전"입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

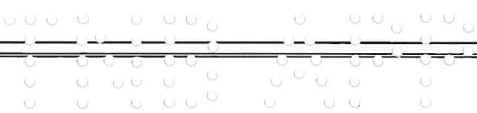
1)임대관계: 미상입니다.

2)기 타: 없습니다.

광역위치도



소재지	경상북도 영천시 도남동 8-2외
-----	-------------------



상세위치도

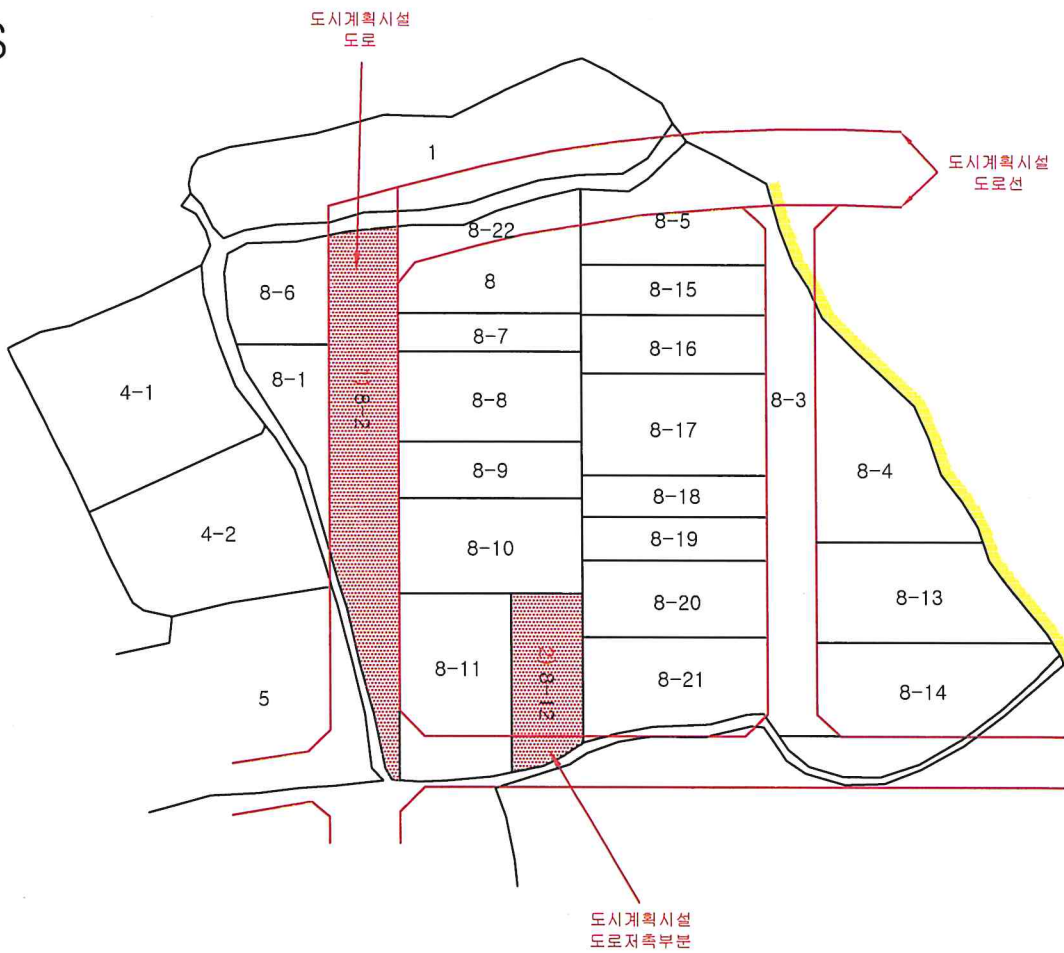
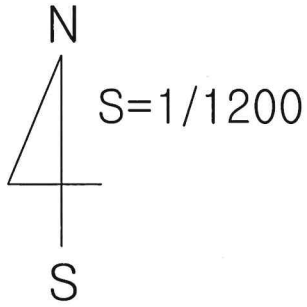


소재지	경상북도 영천시 도남동 8-2외
-----	-------------------



현황도

(지적 및 건물개황도)



범례

	평가대상토지		평가건물 1층		제시외
	도로		평가건물 2층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 3층이상		용도지역 구분선

사 진 용 지



[일련번호 1) 본건전경]



[일련번호 2) 본건전경]

