

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이애란 외 1명
소유물건(2025타경7745)

의뢰인: 대구지방법원
사법보좌관 신우탁

감정평가서번호: UN2025-04-007

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

운심감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
최근택

(인)

감정평가액	일백이억이천사백삼십팔만원정(₩10,224,380,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우택		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이애란 외 1명 (2025타경7745)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.23	2025.04.22 ~ 2025.04.23	2025.04.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	13,034	토지	13,034	-	10,224,380,000
		이	하	여	백	
	합계					₩10,224,380,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 대구광역시 북구 복현동 소재 "대구문성초등학교" 동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대구지방법원의 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 평가에 관련된 법적근거 및 대상목록

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법령이 정하는 바에 따라 평가하였으며, 평가대상 목록과 형상 및 이용상황 등에 대하여는 평가명세표, 평가요향표, 위치도 등을 참고하시기 바랍니다.

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 23일로 하였습니다.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 04월 22일 ~ 2025년 04월 23일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

4. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 하였습니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 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 감정평가하였습니다.

5. 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 있습니다.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없습니다.

6. 평가방법

1) 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있습니다.

2) 원가법이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

3) 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

- 4) 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 사정하는 감정평가방법입니다.
- 5) 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

7. 평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준(공시지가기준법)으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을, 생산자 물가지수 및 당해 토지의 위치, 형상, 이용상황, 주위환경 등 개별적제요인과 인근지역의 지역적 제특성 및 인근지역의 정상적인 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거, 타 방식에 의하여 산출된 시산가액과 비교 합리성 검토는 생략하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 기타 참고사항

- 1) 본건 토지는 인접지와와 경계구분이 곤란한바, 정확한 경계확정을 위해 경계측량이 필요하다고 사료됩니다.
- 2) 일련번호 1)은 두 개의 용도지역에 걸쳐 소재하며, 주된 용도지역을 기준으로 평가하되 다른 용도지역은 행정적조건에 감안하여 평가하였습니다.
- 3) 일련번호 1, 2) 토지는 대구광역시 고시 제2024-232호에 따른 도시관리계획(지구단위계획) 및 행정상의 규제정도 등을 개별요인 비교시 반영하여 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- 4) 본건 토지상에 소재하는 수목은 거래관행 등을 고려 토지에 포함하여 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- 5) 본건은 광평수의 임야 및 관목 등으로 목측(目測)으로 분묘소재 여부의 확인이 곤란한바, 업무진행시 재확인 하시기 바랍니다.
- 6) 본건 지상 일부에 소유자 미상의 제시외건물이 소재하며 기평가자료 등을 참조본 감정평가에서 제외하되, 제시외건물 감안시 가격을 감정평가명세서 비교란에 별도로 표기하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- 7) 소재지, 위치, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으니 업무진행시 재확인하시기 바랍니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

1. 대상토지의 개요

일련번호	소재지	면적(㎡)		지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(2024)
		의뢰	사정						
1	대구광역시 북구 복현동 산13	11,482	11,482	임야	자연림 등	2종일주 자연녹지	세로(불)	부정형 완경사	240,600
2	대구광역시 북구 복현동 산14-1	1,552	1,552	임야	자연림 등	자연녹지	세로(불)	부정형 완경사	130,000

2. 표준지 공시지가 선정

(2025. 1. 1. 기준)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	주위환경	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
가	북현동 산12-1	2,529	임야	주거나지	2종일주	미성숙 주택지대	세로(불)	사다리 완경사	241,700	-
나	검단동 산12	2,479	임야	자연림	자연녹지	시가지주변 야산지대	맹지	사다리 완경사	111,800	-

3. 시점수정(지가변동률: 용도지역기준)

국토교통부장관이 조사·발표한 비교표준지가 있는 시,군,구의 용도지역별 지가변동률을 공시기준일로부터 가격시점까지 산정하여 적용하되, 가격시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(대구광역시 북구)

용도지역	기 간	지가지수	비 고
주거지역	2025. 01. 01 ~ 2025. 04. 23	1.00244	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.193 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.068 $(1 + 0.00193) * (1 + 0.00068 * 23/31)$ ≒ 1.00244
녹지지역	2025. 01. 01 ~ 2025. 04. 23	1.00147	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.117 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.040 $(1 + 0.00117) * (1 + 0.00040 * 23/31)$ ≒ 1.00147

4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하여 지역적제요인 대등합니다.

(지역요인 격차율 : 1.000)

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

<임야지대의 개별요인 비교항목>

개별요인	비 교 항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	기타

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교치

표준지 (기호)	대상토지 (일련 번호)	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	합 계	비고
가	1	-	1.00	1.13	-	0.89	1.00	1.006	자연조건(일부 현황 도로로 열세 하나, 일부 이용상황 등에서 우세하여 전반적으로 우세함.)에서 우세하나, 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세함.
나	2	-	1.00	0.90	-	0.97	1.00	0.873	자연조건(지세 등), 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세함.

6. 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 인근지역 내의 평가선례

기호	소재지	지목	용도지역	평가액 (원/㎡)	기준시점/ 가격시점	평가 목적	비고
㉠	북구 산격동 ***_*	임야	2종일주	1,084,000	2022.11.02	경매	-
㉡	북구 복현동 산***_*	임야	1종일주	714,000	2024.06.24	경매	-
㉢	북구 복현동 산*_*	임야	자연녹지	182,000	2023.11.01	경매	-
㉣	북구 복현동 산**_*	임야	자연녹지	610,000	2022.05.11	담보	-

2) 인근지역 내의 실거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	거래액 (원/㎡)	거래 시점	비고
㉠	북구 복현동 ***_*	119	임야	2종 일주	2,521,008	2021.09.17	복현동 ***, ***_* 동시거래
㉡	북구 복현동 **_*	707	임야	자연 녹지	902,192	2024.03.11	-
㉢	북구 복현동 산***_*외3필지	2,146	임야	자연 녹지	876,048	2022.05.10	-

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 인근지역 가격수준

본건 인근 유사 토지의 지가수준은 위치·도로조건 등에 따라 달리하며 대체적으로 주거지역은 @700,000원/㎡~@900,000원/㎡, 자연녹지지역은 @300,000원/㎡~@600,000원/㎡내외 입니다.

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건과 비교가능한 평가선례 및 지가수준과 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등으로 보아 인근지역의 정상적인 지가수준이 공시지가수준과 괴리되어 현실가격의 반영에 미흡하다고 판단되는 바, 적절한 지가산정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

가) 보정요인의 산정

상기 평가선례 및 거래사례 중 용도지역 및 이용상황 등이 같거나 비슷한 평가선례②, ㉞)을 선정합니다.

비교 표준지 (가)	가격시점현재 표준지가격 (A)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01. ~ 2025.04.23)				가격시점현재 표준지가격
			241,700	1.00244			
	평가선례기준 표준지가격 (B)	평가선례②	사정보정	시점 수정치	지역요인	개별요인	평가선례기준 표준지가격
		714,000	1.000	1.00790	1.000	1.170	841,980
	보정치	보정치산정(B/A)					
		841,980 / 242,290 ≙ 3.475					

- 사정보정 : 평가선례로 별도의 사정보정이 필요하지 않습니다.
- 시점수정(대구광역시 북구 주거지역: 2024.06.24 ~ 2025.04.23)
- 지역요인 : 표준지는 사례 토지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대응합니다.(1.000)
- 개별요인

가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
-	1.00	1.00	-	1.17	1.00	1.170

비교표준지는 사례대비 행정적조건(용도지역, 행정상 규제 정도 등)에서 우세합니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

비교 표준지 (나)	가격시점현재 표준지가격 (A)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01. ~ 2025.04.23)				가격시점현재 표준지가격
		111,800	1.00147				111,964
	거래사례기준 표준지가격 (B)	거래사례㉔	사정보정	시점 수정치	지역요인	개별요인	거래사례기준 표준지가격
		876,048	1.000	1.02574	1.000	0.420	377,411
	보정치	보정치산정(B/A)					
		377,411 / 111,964 ≙ 3.371					

- 사정보정 : 당사자간의 정상적인 매매사례로 판단됩니다.
- 시점수정(대구광역시 북구 녹지지역: 2022.05.10 ~ 2025.04.23)
- 지역요인 : 표준지는 사례 토지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)
- 개별요인

가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
-	0.70	0.60	-	1.00	1.00	0.420

비교표준지는 사례대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(지세 등)에서 열세합니다.

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 비교가능한 평가선례 및 거래사례를 기준으로 사정보정, 기준시점까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 검토한 결과 상기 그 밖의 요인 비교치는 적정하다고 판단되는바, 그 밖의요인 비교치를 아래와 같이 결정합니다.

비교표준지	가	나
그 밖의 요인 비교치	3.47	3.37

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	시산가격 (원/㎡)	평가가격 (원/㎡)	비고
1	241,700	1.00244	1.00	1.006	3.47	845,790	846,000	-
2	111,800	1.00147	1.00	0.873	3.37	329,400	329,000	-

III. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 평가대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구분	일련 번호	토지면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고	
		의뢰	사정				
공시지가기준법	1	11,482	11,482	846,000	9,713,772,000	-	
공시지가기준법	2	1,552	1,552	329,000	510,608,000		
		합 계				10,224,380,000	

토지감정평가명세표

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 북현동	산13	임야	제2종일반 주거지역 자연녹지지역	11,482	11,482	846,000	9,713,772,000	수목포함 제시외건물 감안시가격: 9,519,496,560
2	"	산14-1	임야	자연녹지지역	1,552	1,552	329,000	510,608,000	수목포함 제시외건물 감안시가격 505,501,920
합 계								₩10,224,380,000.-	
				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 복현동 소재 "대구문성초등학교" 동측 근거리에 위치하며, 부근일대는 단독, 다세대 주택, 학교, 임야 및 농경지 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 제반교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로 대체적으로 자연림이나, 일부 주택 및 창고 부지 및 농경지로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나 일련번호 북측에 폭 약3미터 내외의 비포장 도로가 소재하, 일련번호 2) 북측으로 폭 약 1미터 내외의 비포장 통행로가 소재합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- (1)일련번호 1) : 도시지역, 자연녹지지역, 제2종일반주거지역(2024-10-30), 지구단위계획구역(2024-10-30), 경관녹지(2024-10-30)(경관녹지2)(저축), 경관녹지(2024-10-30)(복현1녹지)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(2024-10-30)(소로2-복지1)(저축), 소로3류(폭 8m 미만)(2024-10-30)(소로3-복지2)(저축) 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
- (2)일련번호 2) : 도시지역, 자연녹지지역, 지구단위계획구역(2024-10-30), 소로3류(폭 8m

토지감정평가요항표

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

미만)(2024-10-30)(소로3-복지2)(저축)가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 하천구역<하천법>, 홍수관리구역<하천법>

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 사진용지와 같이 제시외건물 등이 소재합니다.

(7) 공부와의 차이

일련번호 1, 2) 공부상 지목이 임야이나 일부 주거용 등 건부지 및 전 등 입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

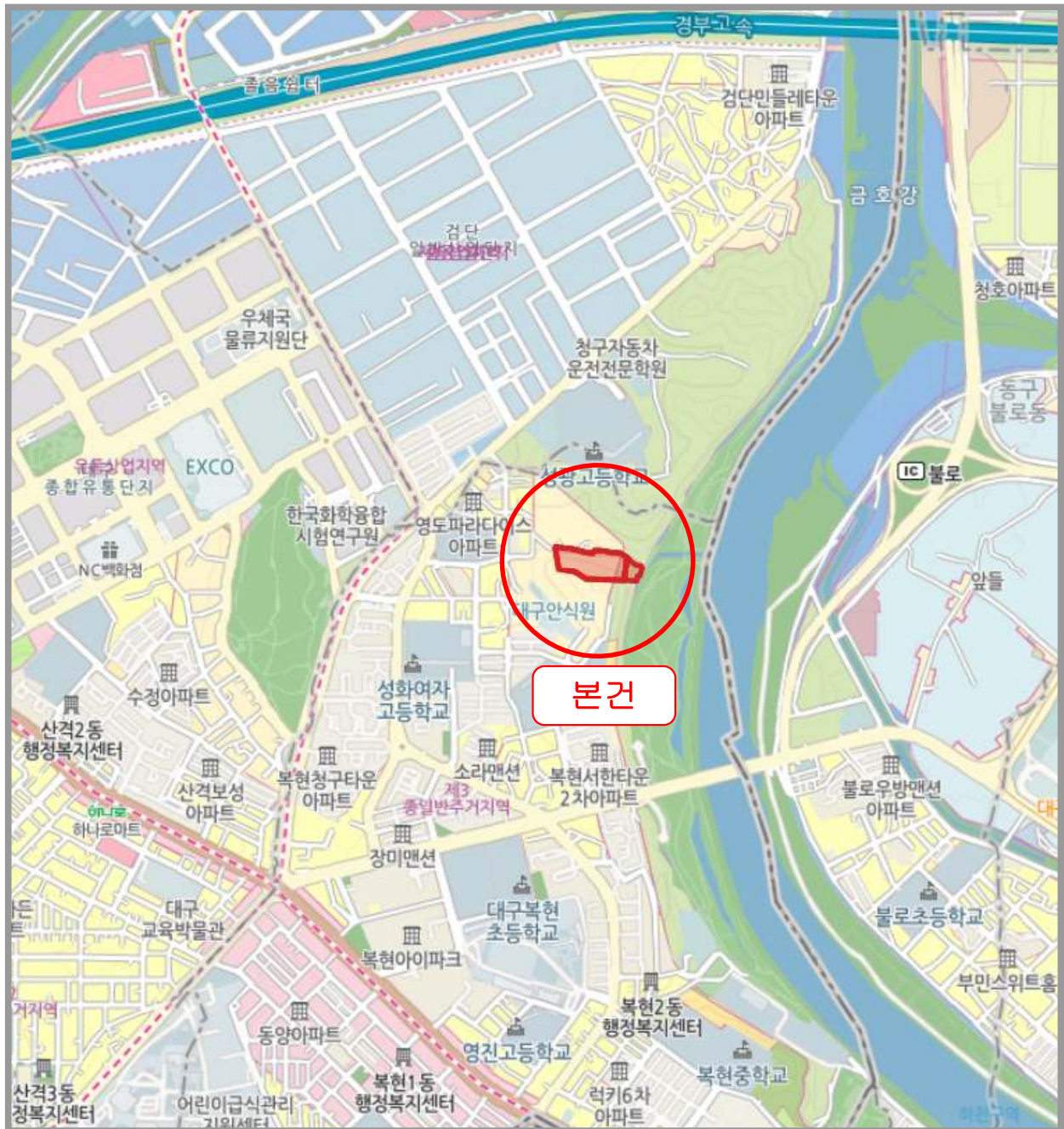
- (1)임대관계 : 미상입니다.
(2)기타 : 없습니다.

광역 위치도



소재지

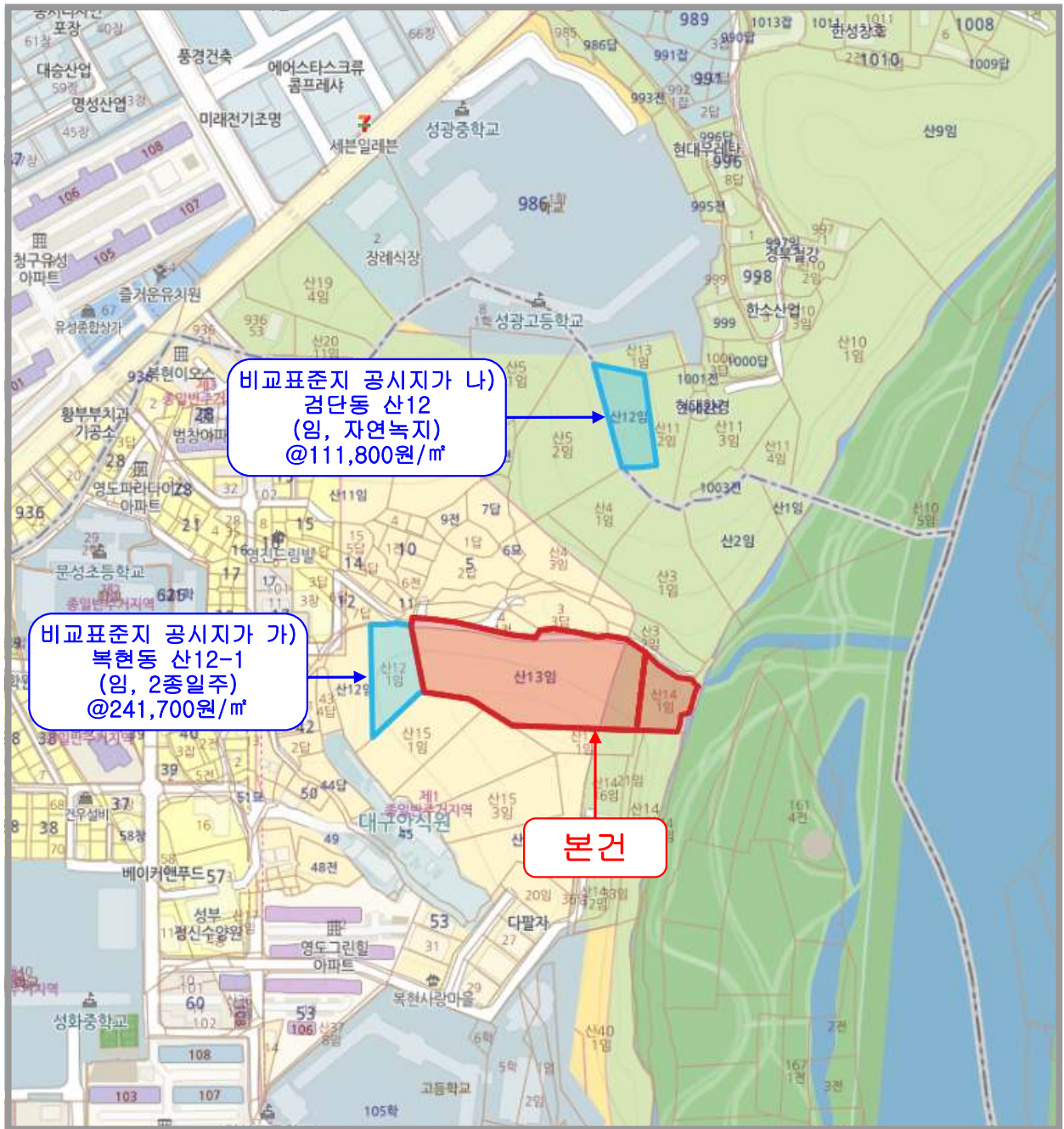
대구광역시 북구 복현동 산13 외 1필지



상 세 위 치 도

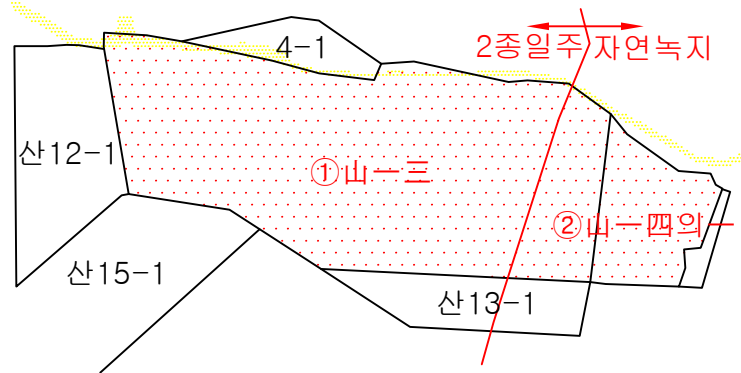










소재지 대구광역시 북구 복현동 산13 외 1필지



지 적 개 황 도

N
S=1/2700



범례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외
	 도로	 평가건물 2층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 3층이상	

사 진 용 지



일련번호 1 서측촬영

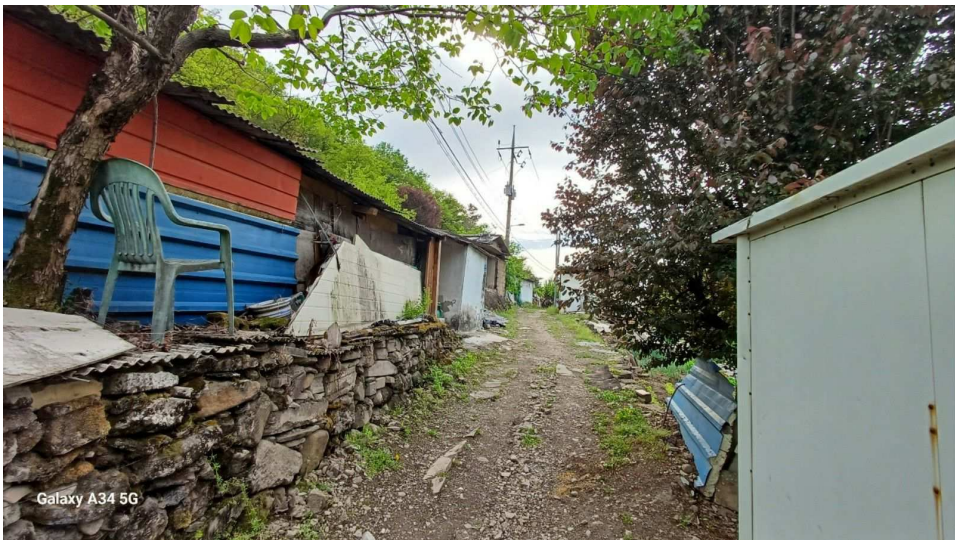


일련번호 2 동측촬영

사 진 용 지



일련번호 1 개간 부분



일련번호 1 북측 현황도로

사 진 용 지



일련번호 2 북측 현황 통행로



제시외건물

사 진 용 지



제시외건물



제시외건물

사 진 용 지



제시외건물



제시외건물

사 진 용 지



제시외건물



제시외건물