

# [주]대상감정평가법인

우)42175 대구광역시 수성구 무학로23길 28, 3층(두산동)  
E-Mail : daesang7@kapaland.co.kr

TEL. 053-269-3507  
FAX. 053-269-3501

문서번호 : 제250820D7-A034호

시행일자 : 2025-09-15

수 신 : 대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙

참 조 : 경매4계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

|     |    |  |       |  |  |
|-----|----|--|-------|--|--|
| 선결  |    |  | 지시    |  |  |
| 접수  | 일자 |  | 결재·공람 |  |  |
|     | 시간 |  |       |  |  |
| 처리과 | 번호 |  |       |  |  |
|     |    |  |       |  |  |
| 담당자 |    |  |       |  |  |

1. 우리 (주)대상감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.08.20자 귀 제 『2025타경10650』호로 우리 법인에 의뢰하신 『주식회사 에스미래팜스 소유물건』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

[주]대상감정평가법인 대구경북지사장



# 수수료 청구서

문서번호 : 제25082007-A034호

수신 : 대구지방법원 경주지원  
사법보좌관 여진숙 귀하  
제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 평가수수료 정산요청

1. 2025.08.20 자 귀 제 『 2025타경10650 호로 의뢰하신  
『 주식회사 에스미래팜스 소유물건 』에 대하여  
불임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 감정평가수수료를  
청구 하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## --- 청구내역 ---

| 과목     | 금액        | 비고   |
|--------|-----------|--|
| 평가수수료  | 1,030,920 | $(1,248,370 \times (997,875,000 / 1,066,713,000) + (1,248,370 \times (68,838,000 / 1,066,713,000))) \times 1.5배$<br>$\times 0.8배$<br>$\approx 1,030,920$ |
| 실      | 267,200   |  |
| 여비     | -         |  |
| 토지조사비  | -         |  |
| 물건조사비  | -         |  |
| 공부발급비  | 6,000     |  |
| 비      | 3,000     |  |
| 기타 실비  | 3,000     |  |
| 소계     | 276,200   |  |
| 특별용역비  | -         |  |
| 공급가액   | 1,307,000 | 1,000원 미만 절사   |
| 부가세    | 130,700   |  |
| 합계     | 1,437,700 |  |
| 기납부착수금 | -         |  |
| 정산청구액  | 1,437,700 |  |

불임 : 감정평가서 1부

법인사업자 등록번호 : 662-85-01823

※ 송금처 ※

농협 : 351-1211-4951-13(예금주:(주)대상감정평가법인 대구경북지사)

(주)대상감정평가법인 대구경북지사

[ 전화: 053-269-3507 / FAX: 053-269-3501 ]



# 감정평가서

## Appraisal Report

|       |                                   |
|-------|-----------------------------------|
| 건명    | 주식회사 에스미래팜스 소유물건<br>(2025타경10650) |
| 감정서번호 | 제250820D7-A034호                   |
| 의뢰인   | 대구지방법원 경주지원<br>사법보좌관 여진숙          |

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)대상감정평가법인 대구경북지사**

대구광역시 수성구 무학로23길 28, 3층(두산동)  
TEL: 053-269-3507 / FAX: 053-269-3501



# [토지]감정평가표

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

감정평가사  
이 임근

*이 임근*



(주)대상감정평가법인 대구경북지사 지사장 김 동 진



감정평가액 **일십억육천육백칠십일만삼천원정 (₩1,066,713,000.-)**

|                |                              |            |                            |            |
|----------------|------------------------------|------------|----------------------------|------------|
| 의뢰인            | 대구지방법원 경주지원<br>사법보좌관 여진숙     | 감정평가<br>목적 | 법원경매                       |            |
| 제출처            | 경매4계                         | 기준가치       | 시장가치                       |            |
| 소유자<br>(대상업체명) | 주식회사 에스미래팜스<br>(2025타경10650) | 감정평가<br>조건 | -                          |            |
| 목록표시<br>근거     | 귀 제시목록                       | 기준시점       | 조사기간                       | 작성일        |
| 기타<br>참고사항     | -                            | 2025.09.11 | 2025.09.10 ~<br>2025.09.11 | 2025.09.15 |

| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰) |             | 사<br>정 |             | 감<br>정<br>평<br>가<br>액 |                |
|----------------------------|------------|-------------|--------|-------------|-----------------------|----------------|
|                            | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류     | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가                    | 금액             |
|                            | 토지         | 9,352       | 토지     | 9,352       | -                     | 1,066,713,000  |
|                            | 이          |             | 하      | 여           | 백                     |                |
| 합계                         |            |             |        |             |                       | ₩1,066,713,000 |

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

심사자 : 감정평가사

*김 동 진*



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경주시 외동읍 석계리 소재 “석계지” 북측 인근에 소재하는 부동산으로서, 대구지방법원 경주지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 평가대상부동산(토지)의 개요

| 일련<br>번호 | 소재지               | 지목 | 면적<br>(㎡) | 이용<br>상황 | 용도<br>지역 | 도로<br>교통  | 형상<br>지세   | '25년 개별지가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----------|-------------------|----|-----------|----------|----------|-----------|------------|--------------------|----|
| 1        | 외동읍 석계리<br>950-1  | 전  | 4,435     | 잡종지      | 계획관리     | 세로<br>(가) | 부정형<br>완경사 | 41,100             |    |
| 2        | 외동읍 석계리<br>산222-6 | 임야 | 4,917     | 자연림      | 계획관리     | 맹지        | 부정형<br>급경사 | 1,350              |    |

### 3. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사를 완료한 일인 2025년 09월 11일입니다.

### 4. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 09월 10일 ~ 2025년 09월 11일입니다.

### 5. 기준가치(시장가치)

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에 따른 “시장가치”는 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 의미하며, 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 결정하였습니다.

### 6. 감정평가의 조건

없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법

### 1. 평가액결정의 법적근거

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계법령이 정하는 바에 따라 평가하였습니다.

### 2. 감정평가방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 산정하는 “공시지가기준법” ,
- 2) 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 행하여 산정하는 “원가법” ,
- 3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법” ,
- 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 이 있습니다.

### 3. 감정평가방법의 적용

본건 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가이론에 의거하여, 당해 토지와 동일 또는 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 하되, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을, 생산자물가지수, 지역요인 및 개별요인의 비교분석과 기타 가격형성상의 제요인 및 인근의 평가사례 등을 종합 참작하여 평가하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기타 참고사항

1) 본건 평가대상토지 “일련번호 1)” 은 아래와 같이 건축허가 및 착공신고 되었으며, 기준 시점 현재 토목공사가 되어있는 점(일부 법면) 등을 감안하여 감정평가하였습니다.

|         |                        |               |            |              |            |
|---------|------------------------|---------------|------------|--------------|------------|
| 대 지 위 치 | 경상북도 경주시 외동읍 석계리 950-1 |               |            |              |            |
| 허가신고번호  | 2020-건축허가과-<br>신축신고-96 | 허 가 / 신 고 일   | 2020-06-29 | 착 공 신 고      | 2022-12-16 |
| 대지면적(㎡) | 4,435                  | 건 축 면 적 ( ㎡ ) | 1,193.3    | 연 면 적 ( ㎡ )  | 1,193.3    |
| 주 용 도   | 동물 및 식물 관련시설           |               | 기 타 용 도    | 작물재배사(버섯재배사) |            |

2) 본건 평가대상토지 “일련번호 1)” 은 일부 접도구역에 저촉되는바, 이를 감안하여 감정 평가하였습니다.

3) 본건 평가대상토지 지상에 자생중인 입목은 거래관행 등을 고려하여 임지에 포함하여 감 정평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지가액의 산출

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

#### 1) 비교표준지의 선정

인근지역 내 표준지공시지가 중 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 표준지공시지가를 비교표준지로 선정하되, 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 도로교통, 형상·지세 및 지리적위치 등 제 요인을 종합적으로 참작하여 평가대상토지와 비교가능성이 높은 아래 표준지를 선정하였습니다.

( 공시기준일 : 2025. 01. 01. )

| 기호 | 소재지          | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도지역 | 주위환경       | 도로 교통  | 형상 지세   | 공시지가 (원/㎡) |
|----|--------------|--------|----|-------|------|------------|--------|---------|------------|
| 가  | 외동읍 석계리 985  | 1,322  | 답  | 전     | 계획관리 | 마을주변 농경지대  | 세로 (불) | 부정형 완경사 | 44,200     |
| 나  | 외동읍 석계리 산103 | 3,570  | 임야 | 자연림   | 계획관리 | 지방도주변 산림지대 | 맹지     | 부정형 급경사 | 1,380      |

#### 2) 시점수정 (지가변동률: 경상북도 경주시)

| 용도지역   | 지가변동률 (%) | 계산식   |
|--------|-----------|---|
| 계획관리지역 | 0.808     | 경상북도 경주시 (25.01.01~25.09.11 ) (계획관리)<br>2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.695<br>2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.083<br>$( 1 + 0.00695 ) * ( 1 + 0.00083 * 42/31 ) \approx 1.00808$ |

※ 2025년 08월 이후의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여, 07월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

(이하 동일)

#### 3) 지역요인 비교

본건은 표준지의 인근지역에 위치하는바, 지역요인은 상호 대등합니다.

(지역요인 격차율 : 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 개별요인 비교

### ① 개별요인 비교항목

#### (1) 농경지대

| 구분         |                |                       |
|------------|----------------|-----------------------|
| 조건         | 항목             | 세항목                   |
| 접근조건       | 교통의 편부         | 취락과의 접근성              |
|            |                | 농로의 상태                |
| 자연조건       | 일조 등           | 일조, 통풍 등              |
|            | 토양, 토질         | 토양, 토질의 양부            |
|            | 관개, 배수         | 관개의 양부                |
|            |                | 배수의 양부                |
|            | 재해의 위험성        | 수해의 위험성               |
| 기타 재해의 위험성 |                |                       |
| 획지조건       | 면적, 경사 등       | 면적                    |
|            |                | 경사                    |
|            | 경작의 편부         | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |
| 행정적조건      | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 융자금 등 조장의 정도     |
|            |                | 규제의 정도                |
| 기타조건       | 기타             | 장래의 동향                |
|            |                | 기타                    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 임야지대

| 구분     |                |                          |
|--------|----------------|--------------------------|
| 조건     | 항목             | 세항목                      |
| 접근조건   | 교통의 편부 등       | 인근역과의 접근성                |
|        |                | 인근취락과의 접근성               |
|        |                | 임도의 배치, 폭, 구조 등          |
|        |                | 반출지점까지의 거리               |
|        |                | 반출지점에서 시장까지의 거리          |
| 자연조건   | 일조 등           | 일조, 통풍 등                 |
|        | 지세, 방위 등       | 표고, 방위, 경사               |
|        |                | 경사면의 위치, 경사의 굴곡          |
| 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부     |                          |
| 행정적조건  | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도                   |
|        |                | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 |
|        |                | 기타규제                     |
| 기타조건   | 기타             | 장래의 동향                   |
|        |                | 기타                       |

## ② 개별요인 비교치

### (1) 평가대상토지 “일련번호 1)” / 비교표준지 “기호 가)”

| 일련번호  | 표준지 | 접근조건 | 자연조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 계     |
|---|-----|------|------|------|-------|------|-------|
| 1   | 가   | 1.12 | 1.00 | 1.15 | 0.99  | 1.08 | 1.377 |
| 본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등의 접근조건, 경작의 편부 등의 획지조건, 장래의 동향 등의 기타조건에서 우세하나, 일부 접도구역 등의 행정적조건에서 열세합니다. |     |      |      |      |       |      |       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 평가대상토지 “일련번호 2” / 비교표준지 “기호 나)”

| 일련번호                          | 표준지 | 접근조건 | 자연조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 계     |
|-------------------------------|-----|------|------|-------|------|-------|
| 2                             | 나   | 1.00 | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.000 |
| 본건은 비교표준지 대비 제 개별요인 상호 대등합니다. |     |      |      |       |      |       |

5) 그 밖의 요인보정에 관한 사항

① 개념 및 필요성

“그 밖의 요인보정”이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동을, 생산자물가 상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 그 밖의 요인에 대한 비교보정입니다.

그 밖의 요인보정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례[2003다38207(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25.선고), 98두6067(1998.07.10.선고), 92누16300(1993.09.10.선고)] 등의 취지에 따라, 인근 유사 토지의 정상 거래사례나 인근지역의 평가사례와의 형평성을 유지하기 위해서입니다.

② 산정방법

표준지의 공시지가 기준가액과 평가사례 또는 거래사례 기준 표준지가액과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례(평가사례, 거래사례)기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}}$$

- 사례(평가사례)기준 표준지가액 = 사례(평가사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 사례(거래사례)기준 표준지가액 = 사례(거래사례) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 표준지의 기준시점 현재가액 = 표준지공시지가 × 시점수정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ③ 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역의 평가사례

| 기호 | 소재지            | 지목 | 면적 (㎡)          | 용도 지역 | 기준시점        | 감정평가액 (원/㎡) | 평가 목적 | 비고 |
|----|----------------|----|-----------------|-------|-------------|-------------|-------|----|
| ㉠  | 외동읍 녹동리 606    | 전  | 1,332           | 계획관리  | 2024.07.26. | 175,000     | 시가참고  |    |
| ㉡  | 외동읍 녹동리 458-10 | 답  | 1,154           | 계획관리  | 2025.03.20. | 186,000     | 담보    |    |
| ㉢  | 외동읍 석계리 산107-4 | 임야 | 12,079          | 계획관리  | 2020.01.21. | 12,000      | 경매    |    |
| ㉣  | 외동읍 석계리 950-1  | 전  | 4,435중<br>3,825 | 계획관리  | 2023.07.17. | 230,000     | 담보    | 본건 |
| ㉤  | 외동읍 석계리 산222-6 | 임야 | 4,917           | 계획관리  | 2023.07.17. | 14,000      | 담보    | 본건 |

[ 자료출처: 한국감정평가사협회 ]

## ④ 인근지역 및 동일수급권 내 평가사례의 선택

인근지역의 평가사례 중 용도지역, 지목, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 지리적 위치가 근접하며, 비교가능성이 높은 평가사례 “기호 ㉠,㉢” 을 그 밖의 요인 산정시 적용할 자료로 선택하였습니다.

| 비교 표준지 |              |    |      |      |        | 평가사례의 선택 |    |         |             |
|--------|--------------|----|------|------|--------|----------|----|---------|-------------|
| 기호     | 소재지          | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 공시지가   | 구분       | 기호 | 단가      | 기준시점        |
| 가      | 외동읍 석계리 985  | 답  | 전    | 계획관리 | 44,200 | 평가사례     | ㉠  | 175,000 | 2024.07.26. |
| 나      | 외동읍 석계리 산103 | 임야 | 자연림  | 계획관리 | 1,380  | 평가사례     | ㉢  | 12,000  | 2020.01.21. |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 비교표준지 “기호 가)” / 평가사례 “기호 ㉠”

|                  |                         |                          |                                    |       |       |                 |
|------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------|
| 비교<br>표준지<br>(가) | 기준시점현재<br>표준지가액<br>(A)  | 공시지가<br>(2025.01.01.)    | 시점수정<br>(2025.01.01.~ 2025.09.11.) |       |       | 기준시점현재<br>표준지가액 |
|                  |                         | 44,200                   | 1.00808                            |       |       | 44,557          |
|                  | 평가사례기준<br>표준지가액<br>(B)  | 평가사례                     | 시점수정치                              | 지역요인  | 개별요인  | 평가사례기준<br>표준지가액 |
|                  |                         | 175,000                  | 1.01308                            | 1.000 | 0.920 | 163,106         |
|                  | 그 밖의 요인<br>보정치<br>(B/A) | 그 밖의 요인 보정치 산정           |                                    |       |       |                 |
|                  |                         | 163,106 / 44,557 = 3.661 |                                    |       |       |                 |

- 시점수정 (지가변동률: 경상북도 경주시)

| 용도지역   | 기간                       | 지가변동률<br>(%) | 지가지수    | 비고     |
|--------|--------------------------|--------------|---------|--------|
| 계획관리지역 | 2024.07.26.~ 2025.09.11. | 1.308        | 1.01308 | 계산식 생략 |

- 평가사례 “기호 ㉠” / 비교표준지 “기호 가)” 지역요인

평가사례는 비교표준지의 인근지역에 속하는바, 지역요인 대등합니다.

- 평가사례 “기호 ㉠” / 비교표준지 “기호 가)” 개별요인

| 조건  | 접근조건   | 자연조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 누계    |
|-----|--|------|------|-------|------|-------|
|     | 0.92   | 1.00 | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 0.920 |
| 격차율 | 비교표준지는 평가사례와 비교하여 취락과의 접근성에서 우세하나 농로의 상태에서 열세한<br>바, 접근조건에서 열세합니다. |      |      |       |      |       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교표준지 “기호 나)” / 평가사례 “기호 ㉔”

|              |                         |                       |                                    |       |       |                 |
|--------------|-------------------------|-----------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------|
| 비교표준지<br>(나) | 기준시점현재<br>표준지가액<br>(A)  | 공시지가<br>(2025.01.01.) | 시점수정<br>(2025.01.01.~ 2025.09.11.) |       |       | 기준시점현재<br>표준지가액 |
|              |                         | 1,380                 | 1.00808                            |       |       | 1,391           |
|              | 평가사례기준<br>표준지가액<br>(B)  | 평가사례                  | 시점수정치                              | 지역요인  | 개별요인  | 평가사례기준<br>표준지가액 |
|              |                         | 12,000                | 1.09963                            | 1.000 | 1.050 | 13,855          |
|              | 그 밖의 요인<br>보정치<br>(B/A) | 그 밖의 요인 보정치 산정        |                                    |       |       |                 |
|              |                         | 13,855 / 1,391 ≒      |                                    |       |       | 9.961           |

- 시점수정 (지가변동률: 경상북도 경주시)

| 용도지역   | 기간                       | 지가변동률<br>(%) | 지가지수    | 비고     |
|--------|--------------------------|--------------|---------|--------|
| 계획관리지역 | 2020.01.21.~ 2025.09.11. | 9.963        | 1.09963 | 계산식 생략 |

- 평가사례 “기호 ㉔” / 비교표준지 “기호 나)” 지역요인  
평가사례는 비교표준지의 인근지역에 속하는바, 지역요인 대등합니다.

- 평가사례 “기호 ㉔” / 비교표준지 “기호 나)” 개별요인

| 조건  | 접근조건                                      | 자연조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 누계    |
|-----|---|------|-------|------|-------|
|     | 1.05                                      | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.050 |
| 격차율 | 비교표준지는 평가사례와 비교하여 교통의 편부 등의 접근조건에서 우세합니다. |      |       |      |       |

⑥ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 동일 또는 유사한 토지의 적정 가격수준과 표준지공시지가 간에 가격격차가 발생하여 가격의 균형을 유지하고, 인근지역 내 평가사례와의 형평성 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 구분          | 비교표준지 가) | 비교표준지 나) | 비고 |
|-------------|----------|----------|----|
| 그 밖의 요인 보정치 | 3.661    | 9.961    | -  |

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지가액

| 일련<br>번호 | 표준지공시지가 |               | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그 밖의<br>요인 | 시산가액<br>(원/㎡) | 평가가액<br>(원/㎡) | 비고 |
|----------|---------|---------------|----------|----------|----------|------------|---------------|---------------|----|
|          | 기호      | 공시지가<br>(원/㎡) |          |          |          |            |               |               |    |
| 1        | 가       | 44,200        | 1.00808  | 1.000    | 1.377    | 3.661      | 224,621       | 225,000       |    |
| 2        | 나       | 1,380         | 1.00808  | 1.000    | 1.000    | 9.961      | 13,857        | 14,000        |    |

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

### 1) 인근지역 내 거래사례 및 사례의 선정

#### ① 인근지역 내 거래사례

| 기호 | 소재지               | 지목 | 면적(㎡) |    | 용도<br>지역 | 거래일자        | 거래금액(원)<br>(거래단가, 원/㎡)   | 비고 |
|----|-------------------|----|-------|----|----------|-------------|--------------------------|----|
|    |                   |    | 토지    | 건물 |          |             |                          |    |
| ㉠  | 외동읍 석계리<br>1646-4 | 답  | 1,157 | -  | 계획관리     | 2023.04.07. | 189,000,000<br>(163,353) |    |
| ㉡  | 외동읍 녹동리<br>509-48 | 임야 | 1,458 | -  | 계획관리     | 2024.10.18. | 80,000,000<br>(54,869)   |    |

[ 자료출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 ]

#### ② 거래사례의 선택

인근지역 내 가격자료 중 대상토지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하며 비교가능성이 높은 “거래사례 ㉠, ㉡” 를 선정하였습니다.

### 2) 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자간의 시장가치 수준으로 매매된 것으로 판단되어 별도의 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됩니다. (사정보정치 : 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 시점수정 (지가변동률: 경상북도 경주시)

| 기호 | 용도 지역  | 기간                       | 지가변동률 (%) | 지가지수    | 비고     |
|----|--------|--------------------------|-----------|---------|--------|
| ㉑  | 계획관리지역 | 2023.04.07.~ 2025.09.11. | 2.835     | 1.02835 | 계산식 생략 |
| ㉒  | 계획관리지역 | 2024.10.18.~ 2025.09.11. | 1.082     | 1.01082 | 계산식 생략 |

## 4) 지역요인 비교

본건 토지는 거래사례의 인근지역에 소재하는바, 지역요인 대등합니다.  
(지역요인 격차율 : 1.000)

## 5) 개별요인 비교치

### ① 평가대상토지 “일련번호 1)” / 거래사례 “기호 ㉑”

| 일련 번호  | 거래 사례 | 접근조건 | 자연조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 계     |
|--|-------|------|------|------|-------|------|-------|
| 1  | ㉑     | 1.10 | 1.00 | 1.15 | 0.99  | 1.08 | 1.353 |
| 본건은 거래사례 대비 농로의 상태 등의 접근조건, 경작의 편부 등의 획지조건, 장래의 동향 등의 기타조건에서 우세하나, 일부 접도구역 등의 행정적조건에서 열세합니다. |       |      |      |      |       |      |       |

### ② 평가대상토지 “일련번호 2)” / 거래사례 “기호 ㉒”

| 일련 번호  | 거래 사례 | 접근조건 | 자연조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 계     |
|--|-------|------|------|-------|------|-------|
| 2  | ㉒     | 0.60 | 0.45 | 1.00  | 1.00 | 0.270 |
| 본건은 거래사례 대비 교통의 편부 등의 접근조건 및 지세 등의 자연조건에서 열세합니다. |       |      |      |       |      |       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지가액의 결정

| 일련<br>번호 | 거래사례(원/㎡) |         | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 시산가액<br>(원/㎡) | 평가가액<br>(원/㎡) | 비고 |
|----------|-----------|---------|----------|----------|----------|----------|---------------|---------------|----|
|          | 기호        | 단가      |          |          |          |          |               |               |    |
| 1        | ㉓         | 163,353 | 1.000    | 1.02835  | 1.000    | 1.353    | 227,282       | 227,000       |    |
| 2        | ㉔         | 54,869  | 1.000    | 1.01082  | 1.000    | 0.270    | 14,975        | 15,000        |    |

## 3. 토지가액 및 감정평가액의 결정

### 1) 결정방법

본건 토지의 평가는 공시지가기준법과 거래사례비교법을 적용하여 평가하였으며, 감정평가액의 결정은 공시지가기준법에 의한 가액을 기준하되, 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 합리성을 검토하여 결정하였습니다.

### 2) 토지가액의 결정

| 구분 |    | 공시지가기준법에<br>의한 토지가액 | 거래사례비교법에<br>의한 토지가액 | 감정평가액      | 비고 |
|----|----|---------------------|---------------------|------------|----|
| 1  | 단가 | 229,000원/㎡          | 231,000원/㎡          | 229,000원/㎡ |    |
| 2  | 단가 | 14,000원/㎡           | 15,000원/㎡           | 14,000원/㎡  |    |

공시지가기준법에 의한 토지가액이 거래사례비교법에 의한 토지가액에 비해 그 타당성이 인정되고, 평가물건의 성격 및 평가목적에 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 가액이 합리적이라고 판단되어 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지가액으로 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 감정평가액

| 구분        |      | 면적(㎡) |       | 감정평가액                 |             | 기타                      |
|-----------|------|-------|-------|-----------------------|-------------|-------------------------|
| 종별        | 일련번호 | 공부    | 사정    | 단가                    | 금액          |                         |
| 토지        | 1    | 4,435 | 4,435 | 225,000               | 997,875,000 | 현황 잡종지(일부 법면),<br>입목 포함 |
|           | 2    | 4,917 | 4,917 | 14,000                | 68,838,000  | 입목 포함                   |
| 감정평가액(합계) |      |       |       | <u>₩1,066,713,000</u> |             |                         |

### 2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례, 지가수준 등을 종합적으로 검토하여 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되는 바, 이를 평가대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 토지 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                       | 지번     | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조 | 면 적 (㎡) |       | 감 정 평 가 액 |                  | 비 고  |
|----------|---------------------------|--------|-----------------|------------------|---------|-------|-----------|------------------|--|
|          |                           |        |                 |                  | 공 부     | 사 정   | 단 가       | 금 액              |  |
| 1        | 경상북도<br>경주시<br>외동읍<br>석계리 | 950-1  | 전               | 계획관리지역           | 4,435   | 4,435 | 225,000   | 997,875,000      | 현황 잡종지,<br>일부 법면<br>및 접도구역<br>감안평가,<br>입목 포함 |
| 2        | "                         | 산222-6 | 임야              | 계획관리지역           | 4,917   | 4,917 | 14,000    | 68,838,000       | 입목 포함  |
| 합 계      |                           |        |                 | 이                | 하       | 여     | 백         | ₩1,066,713,000.- |  |

# 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 경주시 외동읍 석계리 소재 "석계지" 북측 인근에 위치하며, 부근은 농가주택, 농경지 및 자연림 등으로 형성되어 있습니다.

## 2. 교통상황

본건 및 인근까지 차량 접근 가능하며, 제반교통상황은 보통입니다.

## 3. 형태 및 이용상태

일련번호 1): 북측 하향 완경사지대에 부정형의 토지로서, 현황 "잡종지(일부 법면)" 상태입니다.

일련번호 2): 북측 하향 급경사지대에 부정형의 토지로서, "자연림" 상태입니다.

## 4. 인접 도로상태

일련번호 1): 북서측으로 5~6m의 포장도로와 접합니다.

일련번호 2): 맹지입니다.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1): 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-03-21), 가축사육제한구역(2023-06-08) (일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(2017-02-22)<도로법>.

일련번호 2): 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-03-21), 가축사육제한구역(2023-06-08) (일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

## 6. 제시목록 외의 물건

없습니다.

## 7. 공부와의 차이

본건 "일련번호 1)" 토지는 공부상 지목이 "전"이나, 현황 "잡종지(일부 법면)" 입니다.

# 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) |               |

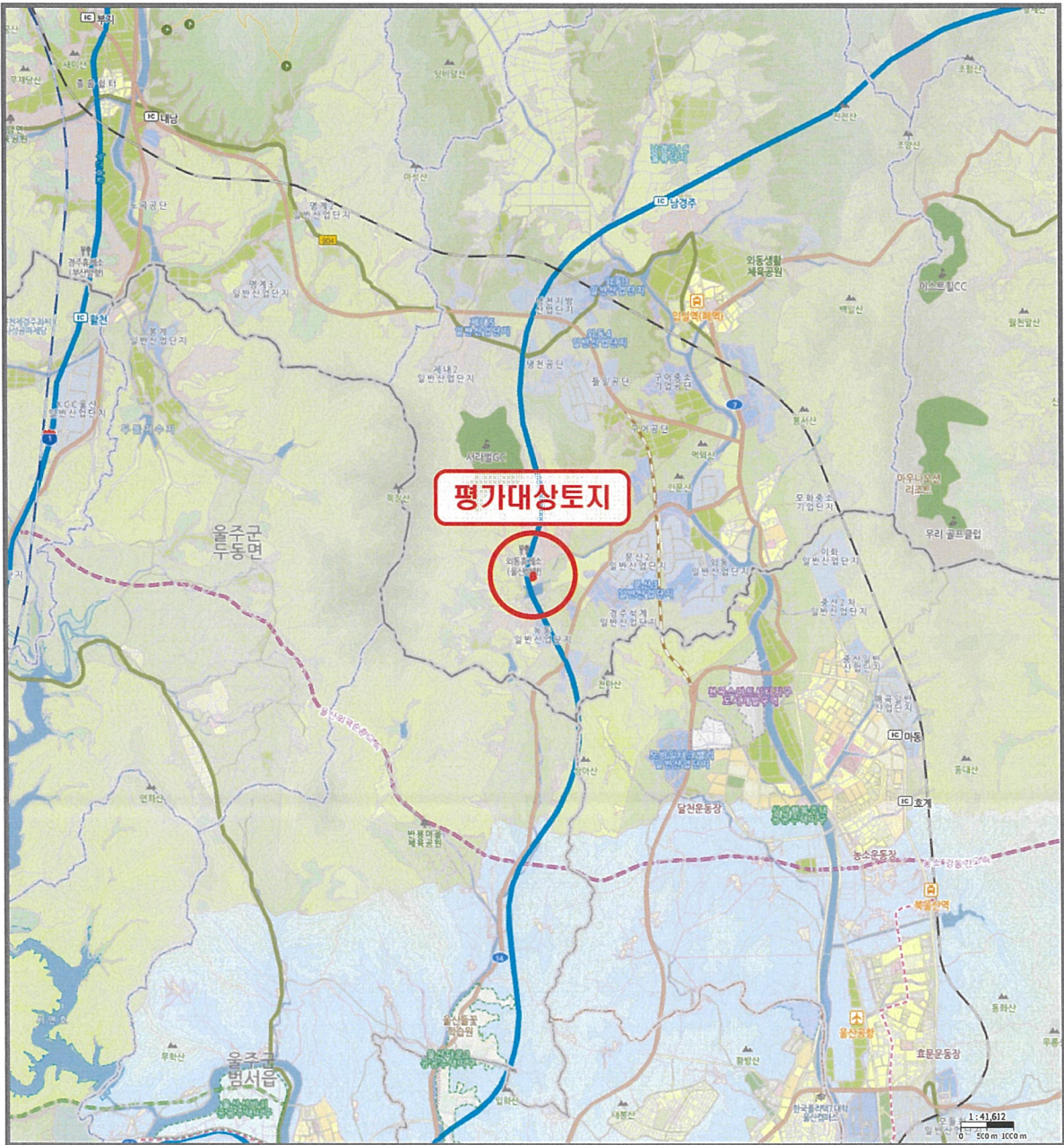
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상입니다.
- 2) 기타: 없습니다.

# 광역 위치도



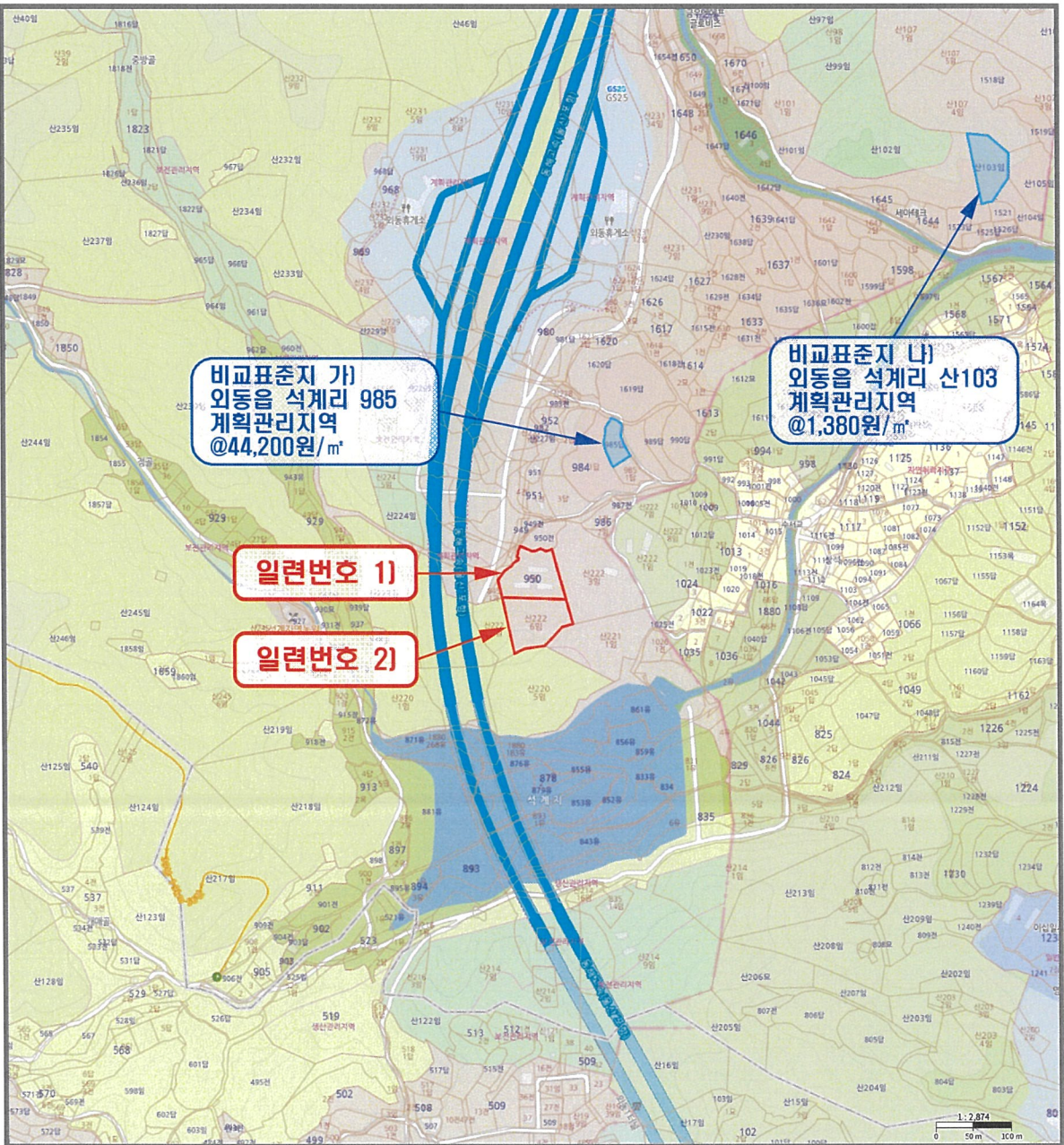
소재지      경상북도 경주시 외동읍 석계리 950-1, 산222-6번지



# 상세 위치도

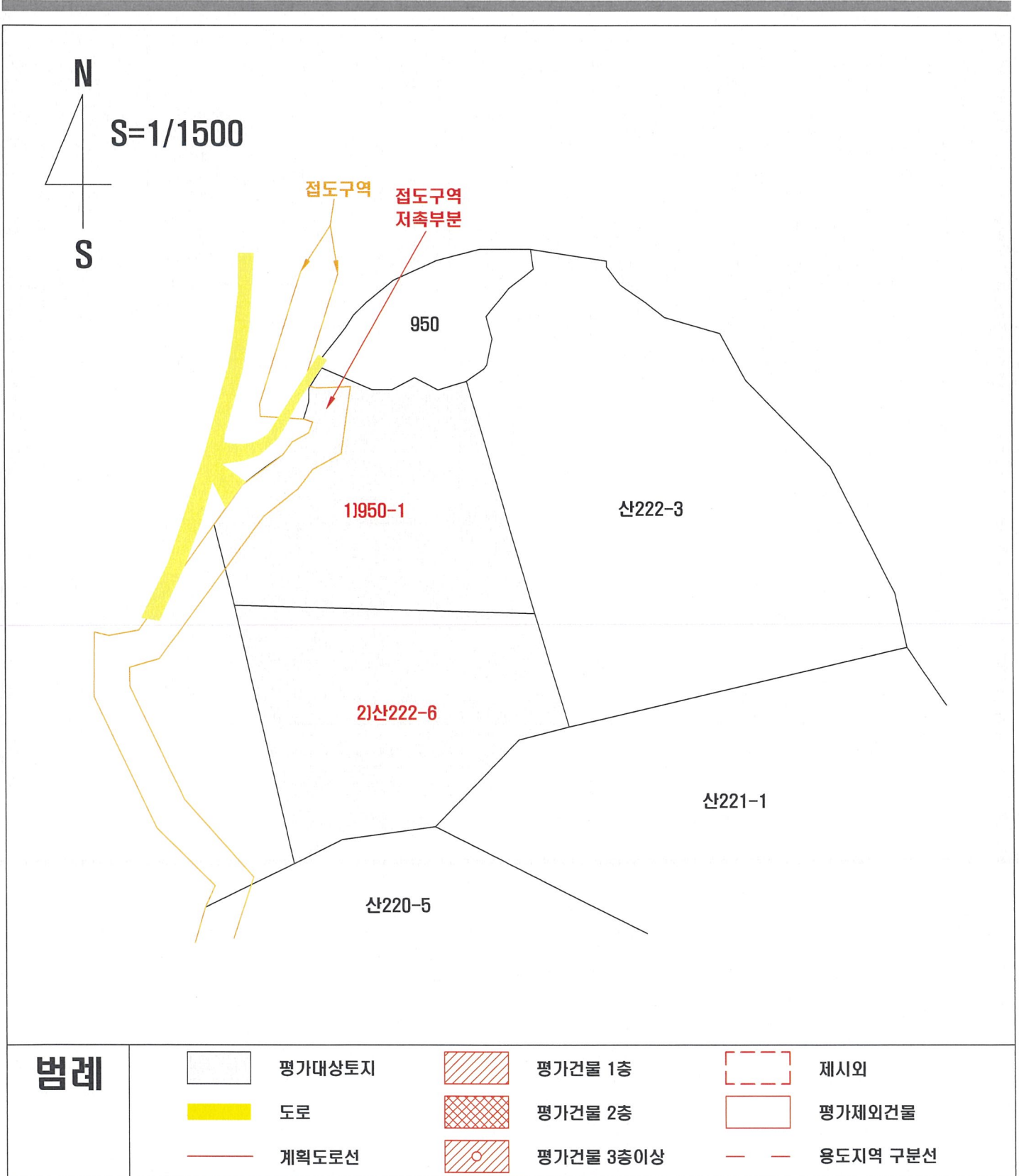


**소재지** 경상북도 경주시 외동읍 석계리 950-1, 산222-6번지



# 현 황 도

[ 지적 및 건물개황도 ]



# 사진용지



[ 본건 전경 ]



[ 일련번호 1) 전경 ]



[ 일련번호 2) 전경 ]