

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 전순자 소유물건(2025타경10513)

의뢰인: 대구지방법원 경주지원
사법보좌관 최규태

감정평가서번호: jh250523-1

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.

장환감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
장득환



(인)

감정평가액	일억칠천사십육만이천원정(₩170,462,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 최규태	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경주지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	전순자 (2025타경10513)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.30	2025.05.29 ~ 2025.05.30	2025.05.31		
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	120	토지	120	-	128,400,000
	건물	98.51	건물	95.71	-	35,904,000
	제시외건물	34	제시외건물	34	-	6,158,000
합계					₩170,462,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경주시 안강읍 양월리 소재 '천주교 안강교회' 동측 인근에 위치하는 '토지 및 건물'로서 '경매'목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

가. 토지

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	공법상제한사항	비고
1	경상북도 경주시 안강읍 양월리	1216-11	대	120	일반상업지역	

나. 건물

기호	소재지	용도	구조	면적(㎡)	사용승인일	비고
2	경상북도 경주시 안강읍 양월리 1216-11	주택	시멘벽돌조 스라브지붕2 층건	1층:55.23 2층:36.06	1982.08.20.	
2-1	“	변소	시멘블럭조 스라브지붕 단층	2.8	“	
2-2	“	창고	시멘블럭조 스라브지붕 단층	4.42	“	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 05월 30일을 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 5월 29일, 30일

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적에 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 마. 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 감정평가방법임.

2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 토지의 평가방법

본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가기준법을 적용하였으며, 인근지역의 평가선례 및 거래사례검토를 통해 시장가격을 충분히 반영하여 그 가격을 결정하였는바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였음.

나. 건물의 평가방법

- 1) 본건 건물의 감정평가는 「감정평가에 관한규칙」 제15조 및 일반적으로 인정된 건물 평가방법에 의거 구조·용재·시공 및 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하였으며, 거래사례비교법 및 수익환원법은 대상물건의 특성상 적용하기가 부적절하다 판단되어 적용하지 않았음.
- 2) 본건 토지상에 별첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외 건물이 소재하여 개략적인 실측에 의하여 면적사정하여 평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교표준지 공시지가 선정

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제 상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.1.1)

기 호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	적용
A	양월리 1210-25	128	대	단독 주택	일반상업	소로 각지	사다리 평지	361,800	

나. 시점수정

· 국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변 동률을 적용함.

경상북도 경주시 (25.01.01~25.05.30) (상업)

2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.303

2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.100

$(1 + 0.00303) * (1 + 0.00100 * 30/30)$

≒ 1.00403

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인

기호1,2/표준지

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	0.95	본건이 가로의폭 구조등에서 열세
		보도, 계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	본건이 우세
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공사 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 토지형상, 맹지 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.045	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가대상토지의 적정한 가액산출을 위하여 토지가 소재하는 인근지역의 평가선례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

2) 인근지역의 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기 호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
1	2021.10.14	양월리 1222-12	대	231	일반상업지역	1,500,000	시가참고
2	2023.08.31	양월리 1192-9	대	162	일반상업지역	630,000	담보

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기 호	계약일자	소재지	지목	면적 (㎡)	단가	용도지역
3	2025.04.09	양월리 1439-10	대	96	782,500	일반상업 지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4	2024.08.14	양월리 1188-45	대	40	1,619,827	일반상업 지역
---	------------	----------------	---	----	-----------	------------

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해 지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래사례를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정함.

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례(4)	
-----------	----------------	--

② 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가선례 및 거래사례(이하 사례)중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함이 적절하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

$$\frac{\text{평가선례 또는 거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례(4) 와 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교 표준지 (A)	사례(2) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	사례기준 표준지가격
		1,619,827	1.00	1.00760	1.00	0.624	1,018,454
	기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01.~2025.01.08)				기준시점현재 표준지가격
		361,800	1.00403				363,258
보정치	사례(2) 기준 표준지가격[@]		기준시점 현재 표준지가격[㉔]		보정치시산 [@/㉔]		
	1,018,454		363,258		2.804		

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 경주시 (2024.08.14~25.05.30)(상업) : (1.00760)

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례지는 지역요인 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
0.80	0.78	1.00	1.00	1.00	1.00	0.624
표준지(A)는 사례(4) 대비 개별요인비교 :가로, 접근조건에서 열세함						

5) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가선례 및 지가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

기호	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	2.804	계획관리지역

바. 토지 결정 단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고	
1	A	361,800	1.00760	1.00	1.045	2.804	1,068,196	1,070,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물감정평가액 산출근거

1. 표준단가

(출처 : 한국부동산원 건물신축단가표 (2024년 기준))

순번	용도	구조	급수	표준단가	내용년수
2	일반주택	시멘트벽돌조슬래브지붕	4급	1,569,000	45 (40~50)
2-1	창고	시멘트블록조슬래브지붕	5급	578,000	35 (30~40)

2. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 부대설비내역을 종합참작하여 표준단가에 포함하여 재조달원가를 결정함.

3. 재조달원가 및 경제적 내용년수의 결정

본건 건물의 제반 상황과 구조, 이용상황 및 시공의 질과 상태, 노후화의 정도, 양식의 구식화, 부대설비 등을 종합적으로 고려하고 상기 건물신축단가표를 종합적으로 참작하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호		재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	설비내역
2	1층	1,600,000	50	-
	2층	1,600,000	50	-

4. 감가수정

감가수정의 방법은 내용년수를 표준으로 한 정액법을 사용하며 본건 평가대상 건물의 구조·용도·시공의 정도 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으며, 본건 평

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가에 적용할 내용년수 및 잔존내용년수를 아래의 표#1과 같이 각각 결정함.

5. 건물 적용단가의 결정

(표#1)

기호		적용 재조달원가(a)	잔존내용 년수(b)	전내용 년수(c)	적용단가(d) ($d=a \times b/c$)	비고
2	1층	1,600,000	12	50	384,000	관찰감가
	2층	1,600,000	12	50	384,000	“
2-2	1층	800,000	12	50	192,000	“

※천원미만 절사함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 토지·건물시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 지가변동률, 건물의 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 결정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 물건별 감정평가액 결정

1,2: 토지

구분	기호	지목	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
토지	1	대	120	1,070,000	128,400,000	-

3: 건물

기호	구분	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
2	1층	55.23	384,000	21,208,320	주택
	2층	36.06	384,000	13,847,040	“
2-1	1층	2.8	-	소재불명	변소
2-2	1층	4.42	192,000	848,640	창고

다 제시외 건물

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	구조	면적(m ²)	적용단가 (관찰감가)	감정평가액(원)	비고
ㄱ	보록조판넬지붕1층	9.6	200,000	1,920,000	통로
ㄴ	판넬조판넬지붕2층	21.4	170,000	3,638,000	창고
ㄷ	썬라이트조썬라이트 지붕	3	200,000	600,000	가추

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	경상북도 경주시 안강읍 양월리	1216-11	대	일반상업지역	120	120	1,070,000	128,400,000	
2	경상북도 경주시 안강읍 양월리	1216-11 위지상	주택	시멘트벽돌조 스라브지붕 2층건 1층	55.23	55.23	384,000	21,208,320	관찰감가 1,600,000 *12/50
				2층	36.06	36.06	384,000	13,847,040	관찰감가 1,600,000 *12/50
2-1	경상북도 경주시 안강읍 양월리	1216-11 위지상	변소	시멘블록조 스라브지붕 단층	2.8	-	-	-	소재불명
2-2	경상북도 경주시 안강읍 양월리	1216-11 위지상	창고	시멘블록조 스라브지붕 단층	4.42	4.42	192,000	848,640	관찰감가
소 계								₩164,304,000	
ㄱ	(제시외건물) 경상북도 경주시 안강읍 양월리	1216-11 위지상	통로	보록조 판넬지붕 1층	9.6	9.6	200,000	1,920,000	관찰감가
ㄴ	"	"	창고	판넬조 판넬지붕 2층	21.4	21.4	170,000	3,638,000	관찰감가

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		
ㄷ	"	"	기추	썬라이트조 썬라이트 지붕	3	3	200,000	600,000	관찰감가	
소 계								₩6,158,000		
합 계								₩170,462,000.-		
				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 경주시 안강읍 양월리 소재 "천주교 안강교회" 동측 인근에 위치하는 단독주택으로 주위는 단독주택, 교회, 학교등이 혼재하며 환경은 보통임

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고 대중교통사정도 대체로 편리한편임

(3) 형태 및 이용상태

사다리형 토지로서 인접지와 등고 평탄하며 주택부지로 이용중임

(4) 인접 도로상태

서측으로 약 6-7미터폭의 포장도로와 접함

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 가축사육제한구역, (일부제한(200)), 상대보호구역(셋별유치원), 상대보호구역(안강제일유치원), 상대보호구역(안강제일초등학교), 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)

(6) 제시목록 외의 물건

-

(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)

임대관계는 미상임

건물감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(1) 건물의 구조

2. 시멘트벽돌조 스라브지붕 2층건으로
외벽: 적벽돌 몰탈 페인트 마감
내벽: 몰탈 페인트 벽지마감
창호: 샷시 2중창임

2-1: 소재불명임

2-2: 세멘블럭조 스라브 단층
내 외벽: 몰탈페인트 마감임

(2) 이용상태

2: 주택

2-2: 창고임

(3) 설비내역

2: 주택으로 급배수, 위생, 난방설비되어있음

(4) 부합물 및 종물

별첨건물개황도 참조

(5) 공부와의 차이

없음

건물감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임

2-1 변소는 소재불명임

광역위치도



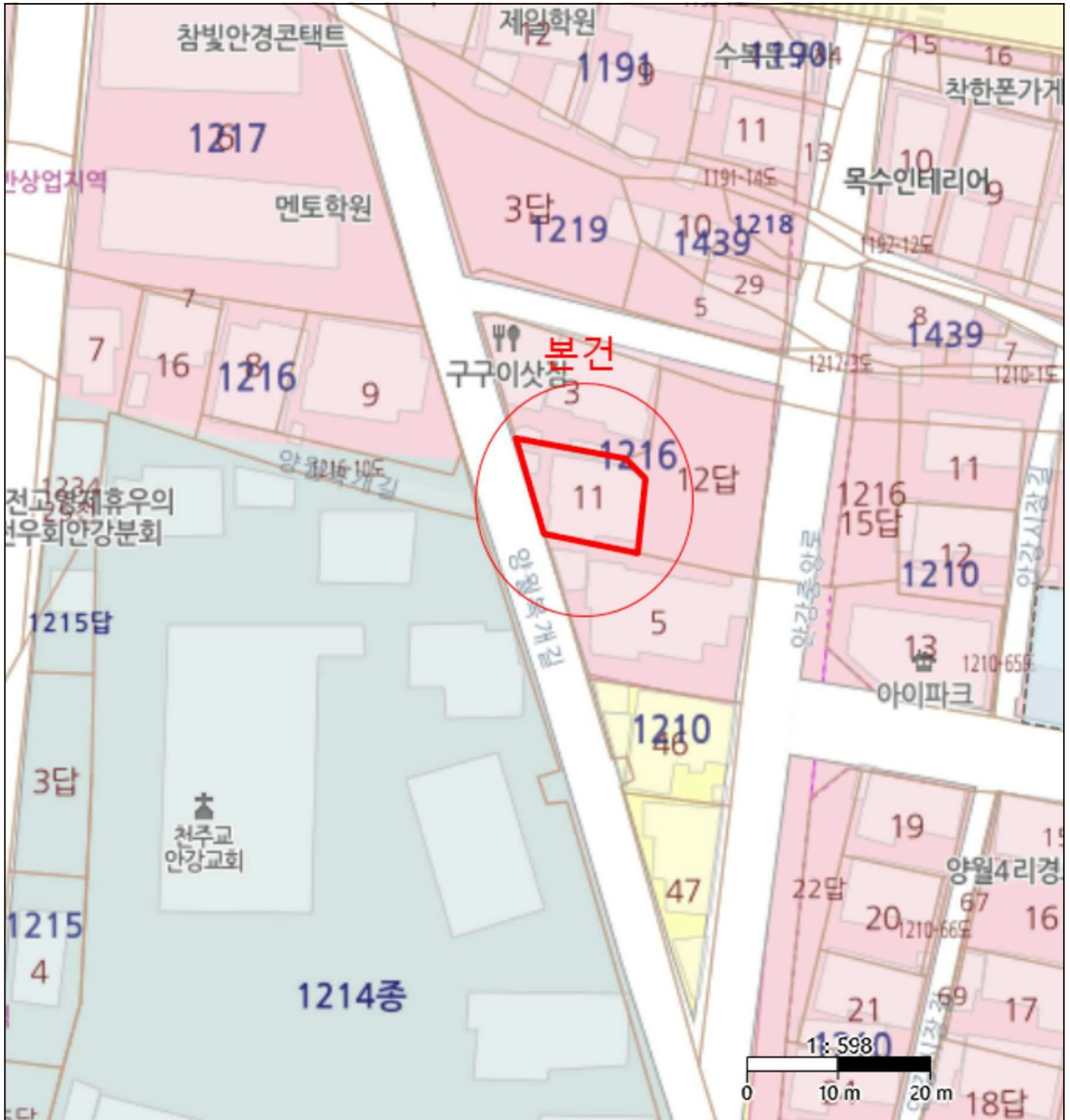
소재지	경상북도 경주시 안강읍 양월리 1216-11
-----	--------------------------



위치도



소재지	경상북도 경주시 안강읍 양월리 1216-11
-----	--------------------------



지 적 도

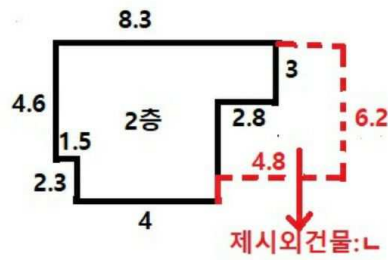
위 치 도



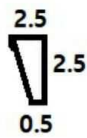
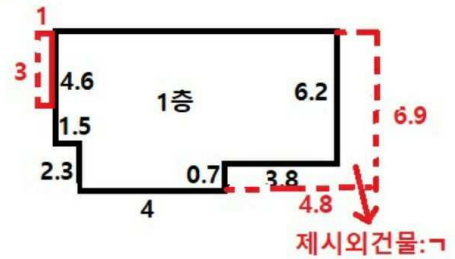
장환감정평가사사무소

건물개황도

면적산출근거



제시외건물: ㄷ



1층: $4.6 \times 1.5 + 4 \times 6.9 + 3.8 \times 6.2 = 58.06$

2층: $4.6 \times 1.5 + 4 \times 6.9 + 2.8 \times 3 = 42.9$

창고: $(2.5 + 0.5) \times 2.5 / 2 = 3.8$

ㄱ: $4.8 \times 6.9 - 3.8 \times 6.2 = 9.6$

보록조파넬지붕 (1층) 통로

ㄴ: $4.8 \times 6.2 - 3 \times 2.8 = 21.4$

파넬조파넬지붕 (2층) 창고

ㄷ: $3 \times 1 = 3$

썬라이트조썬라이트지붕 가추



1



2



