

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙
건명	손정호 소유물건(2025타경353)
감정서번호	금학2503-018

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

금학감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
최 덕 근

감정평가액	일억오백이십칠만오천오백삼십원정(₩105,275,530.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경주지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	손정호 (2025타경353)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.02	2025.03.20 ~ 2025.04.02	2025.04.03		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,170.83 이	토지 하	1,170.83 여	- 백	105,275,530
	합 계					₩105,275,530
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건중 기호1,2)는 경상북도 경주시 울동 소재 “하염불지” 동측 인근, 기호3)은 경상북도 경주시 울동 소재 “상염불지” 남측 인근에 위치하는 토지에 대한 대구지방법원 경주지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	공법상제한사항	비고
1	경상북도 경주시 울동 378-7	1,608x2/3	답	답	보전녹지지역 생산녹지지역	손정호 지분
2	경상북도 경주시 울동 414	53x2/3	답	답	생산녹지지역	손정호 지분
3	경상북도 경주시 울동 1872	254x1/4	전	전 (일부 도로)	보전녹지지역	손정호 지분

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 02일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 03월 20일 - 2025년 04월 02일입니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 함.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가 조건

없 음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1)토지에 대한 감정평가방식 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 감정평가업자는 토지를 감정평가할 때에 법 제3조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

2)본건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 당해 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였으며, 인근지역의 평가선례, 거래사례 및 정상적인 가격수준 등을 충분히 참작하여 합리성이 인정되는 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 것으로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 하지 아니하였습니다.

3)일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당없음.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 감정평가 참고사항

(1)본건은 공유물로서 '손정호'지분만의 평가이나 평가대상부분의 위치확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였으며, 면적사정은 지분 비율에 의하였습니다.

(2)본건 토지는 인접지와 지적경계가 대체로 불분명한 바 본건의 정확한 위치 및 인접지와 경계구분은 전문지적측량을 통하여 확인하시기 바랍니다.

(3)기호3)중 일부는 인접필지의 진입 도로로 이용중인 것으로 조사되나 편입의 정도 및 경계 등은 전문지적측량을 통하여 확인하시기 바랍니다.

IV. 감정평가액 산출과정

1. 비교표준지 선정

- 한 필지가 둘 이상의 용도지역에 속하는 경우는 주된 용도지역을 기준으로 비교표준지를 선정하였습니다.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 당해 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 유사하며, 지리적으로 인접하여 비교성이 인정되는 아래의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2025.01.01 기준]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
47130 1892	울동 393	2,489	답	답	생산 녹지	세로 (불)	부정형 완경사	36,800
47130 -1927	울동 1859	3,392	답	답	보전 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	31,300

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 시점수정 (경주시 녹지지역)

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.111	2025년 02월까지 누계치
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.076	2025년 02월 지가변동률
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.04.02)	0.201 (1.00201)	$(1+0.00111) * (1+0.00076 * 33/28)$

※ 지가변동률 미고시 기간은 최근월의 지가변동률을 연장,적용하였음.

3. 지역요인

본건은 비교표준지와 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사합니다.(1.00)

4. 개별요인

1) 비교항목

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조 등, 지세, 방위 등, 토양, 토질 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타 등

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 격차율 산정

기호	비교항목					격차율	비 고
	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	1.30	1.00	1.00	1.00	1.00	1.30	본건은 비교표준지-1892 대비 교통의 편부 등 접근조건 우세함 (일부 보전녹지지역이나 관련 행정적조건 유사 것으로 판단됨.)
2	1.30	1.00	1.00	1.00	1.00	1.30	본건은 비교표준지-1892 대비 교통의 편부 등 접근조건 우세함.
3	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.90	본건은 비교표준지-1927 대비 경작의 편부 및 일부 인접필지의 진입도로 이용하고 있어 획지조건 열세임.

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241- 36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사 지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

(2) 평가선례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	평가 목적	용 도 지 역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	비 고
1	경상북도 경주시 울동 20-9	32	답	공매	생산녹지	113,000	2024.05.31	-
2	경상북도 경주시 탑동 717	2,466	답	담보	보전녹지	117,000	2024.01.29	-

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도 지역	거래가격 (단가:원/㎡)	거래 일자	비고
1	경상북도 경주시 울동 727-2	1,960	답	생산녹지	196,000,000 (100,000)	2024.02.23	-
2	경상북도 경주시 울동 1255	976	전	보전녹지 자연녹지	120,000,000 (122,000)	2025.01.22	-

(4) 인근 지가수준

기호1-3)과 유사한 이용상황의 토지의 지가수준은 @60,000/㎡ ~ @100,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됩니다.

(5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 평가사례 및 거래사례, 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 비교 표준지 일련번호 47130-1892에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 2.10, 비교 표준지 일련번호 47130-1927에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 3.00로 결정하였습니다.

6. 토지가격 결정

기호	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가	결정가격 (원/㎡)
1,2	36,800	1.00201	1.00	1.30	1.90	91,078	91,000
3	31,300	1.00201	1.00	0.90	2.50	70,566	71,000

※결정가격은 백원 단위에서 반올림 하였음.

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 율동	378-7	답	보전녹지지역 생산녹지지역	2 1,608x-	1,072	91,000	97,552,000	손정호 지분
2	경상북도 경주시 율동	414	답	생산녹지지역	2 53x-	35.33	91,000	3,215,030	손정호 지분
3	경상북도 경주시 율동	1872	전	보전녹지지역	1 254x-	63.5	71,000	4,508,500	손정호 지분
합 계								₩105,275,530.-	
				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

기호1,2)는 경상북도 경주시 울동 소재 "하염불지" 동측 인근, 기호3)은 경상북도 경주시 울동 소재 "상염불지" 남측 인근에 위치하며 부근은 순수농경지대임.

(2) 교통상황

기호1,2,3) 공히 차량출입 가능하며 근거리 버스승강장이 위치하여 제반교통사정 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1,2,3) 공히 부정형 토지로서 기호1,2) 농경지, 기호3)농경지 및 일부 인접필지의 진입도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호1,2,3) 공히 지적도상 세로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1)보전녹지지역, 생산녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한(200)), 가축사육제한구역(일부제한(300)), 공장설립제한지역(공장설립제한지역).

기호2)생산녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한(300)), 공장설립제한지역(공장설립제한지역).

기호3)보전녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한(200)), 역사문화환경보존지역, 공장설립승인지역제.

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

없 음.

(7) 공부와의 차이

기호3) 공부상 '전'이나 현황 일부 '도로'임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계:미상임.

2)기타:기호3) 지상에 목측 결과 고압선이 통과하는 것으로 추정되며 관련하여 구분지상권(지상권자:한국전력공사)이 설정되어 있음.

광역위치도



소재지 경상북도 경주시 울동 378-7번지 외



위치도



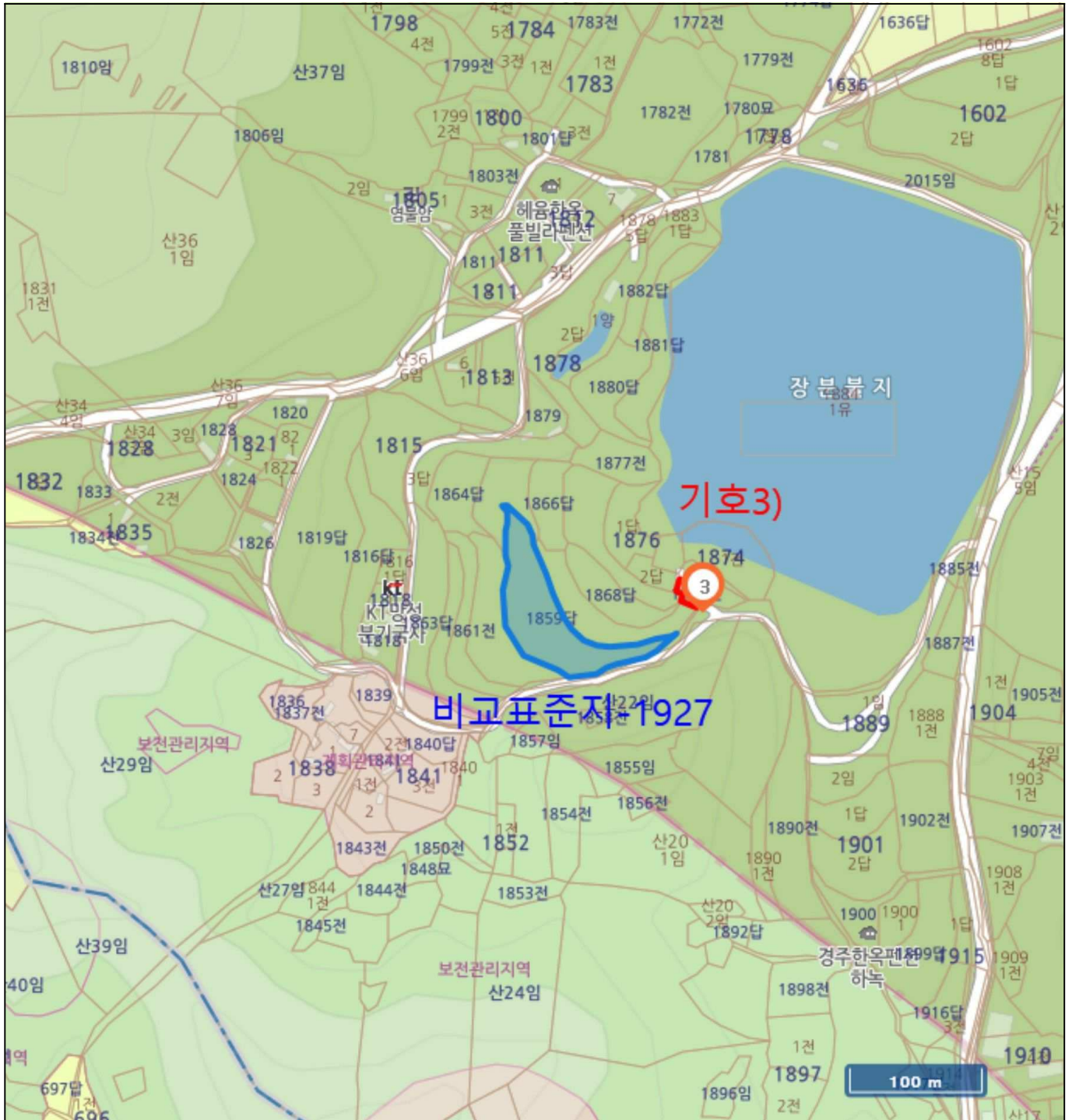
소재지 경상북도 경주시 울동 378-7번지 외



위치도

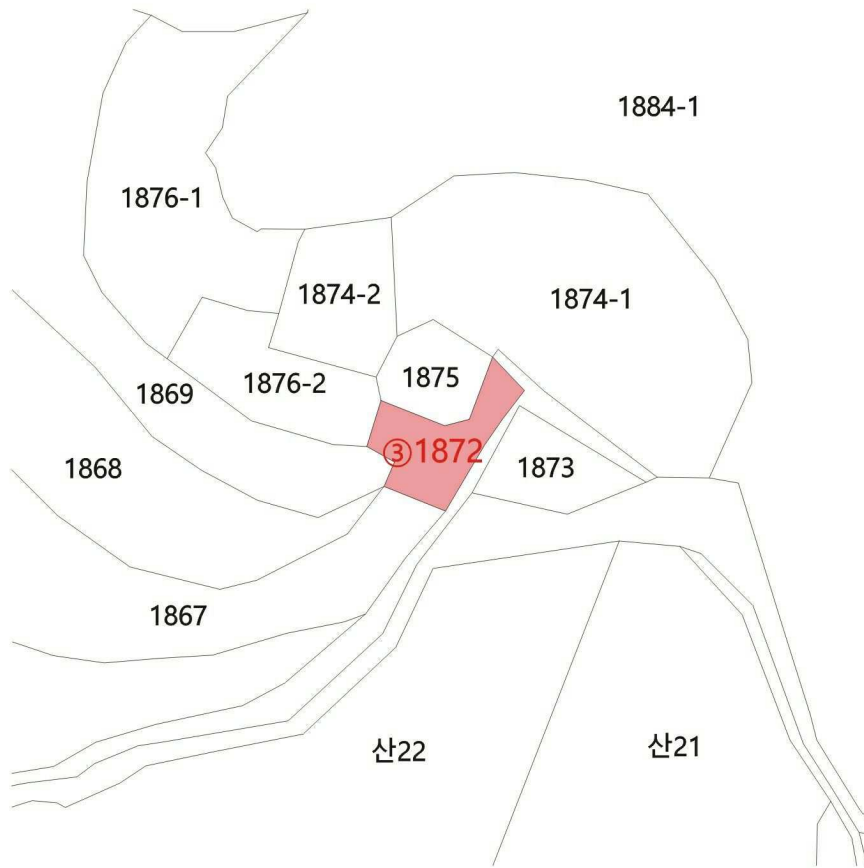


소재지	경상북도 경주시 울동 1872번지
-----	--------------------



지 적 개 황 도

S:1/1,200



범 례	
적색	: 평가대상토지
황색	: 도로선
적색실선	: 계획도로선
	: 평가건물1층
	: 평가건물2층
	: 평가건물3층이상
	: 지하층
	: 제시외건물



1, 2)



1, 2)



3)



3)