

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙
건명	손학락 소유물건(2025타경10245)
감정서번호	금학2501-007

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, 건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
최 덕 근

감정평가액	<b>팔억삼천팔백이십구만칠천칠백육십원정 (₩838,297,760.-)</b>					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	손학락 (2025타경10245)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.24	2025.01.22 ~ 2025.01.24	2025.02.03	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	882	토지	882	-	292,824,000
	건물	621.98	건물	621.98	-	541,003,960
	제시외건물	45.70	제시외건물	45.70	-	4,469,800
<b>합계</b>						<b>₩838,297,760</b>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 대상물건의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경주시 양남면 신대리에 위치하는 토지, 건물에 대한 대구지방법원 경주지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

#### 1)토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	공법상제한사항	비고
1	경상북도 경주시 양남면 신대리 34-49	69	대	주상용	계획관리지역	-
2	경상북도 경주시 양남면 신대리 36-3	65	대			-
3	경상북도 경주시 양남면 신대리 36-16	17	대			-
6	경상북도 경주시 양남면 신대리 35-1	731	대			-

#### 2)건물

기호	구조 및 층수	용도	총면적 (㎡)	사용승인일자	비고
4	철근콘크리구조 철근콘크리트지붕 지상3층	다가구주택	420.12	2012.10.29	일부 제2종근린생활 시설
5	철근콘크리구조 철근콘크리트지붕 2층	일반음식점 외	201.86	2011.03.14	일부 증축 단독주택 등

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 01월 24일입니다.

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 01월 22일 - 2025년 01월 24일입니다.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 함.

### 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)건물에 대한 감정평가방식 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제1항 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때 원가법을 적용하여야 한다.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3)본건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 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.

(2) 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되 일부 건물 증축 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 하지 아니하였습니다.

## 4)일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당없음.

## 5)감정평가 참고사항

(1)본건 지상 등에 설치되어 있는 데크 등은 건물에 포함하여 감정평가 하였습니다.

(2)본건 기호4,5) 건물은 현장조사시 이해관계인 부재로 일부 내부구조 및 마감재 등 확인하는 것이 곤란하여 관련공부 및 일반적인 이용상황을 기준으

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

로 하였으며, 구조변경 및 내부파손 등의 구체적 유무는 확인할 수 없었는 바 경매 입찰시 참고하시기 바랍니다.

(3)본건 지상의 조경수, 조경석 및 풀장 등은 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.

(4)본건 기호1) 지상에 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물은 개략 실측사정하여 감정평가하였습니다.

(5)본건 지상에 소재하는 구조 조잡하고 이동이 용이한 견사 등은 평가에서 제외하였습니다.

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

## IV. 감정평가액 산출과정

### 1. 토지가격 산출과정

#### 1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 당해 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 유사하며, 지리적으로 근접하여 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 -4950	양남면 신대리 20-60	655	대	단독 주택	계획관리	세각 (가)	가장형 완경사	224,200

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2) 시점수정 (경주시 계획관리지역)

기 간	지가변동률	비 고
2024.12.01 ~ 2024.12.31	0.092	2024년 12월 지가변동율
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.01.24)	0.071 (1.00071)	(1+0.00092 * 24/31)

※ 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
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타 등

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 격차율 산정

기호	비교항목						격차율	비 고
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1,2,3,6	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	본건은 일단지로서 비교표준지 대비 제요인 유사함.

## 5) 그 밖의 요인

### (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 유사지역의 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 양남면 신대리 20-8	655	대	일반 거래	계획관리	330,000	2024.02.08	-

# 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 양남면 신대리 20-48	704	대	계획관리	475,000,000 (674,000)	2022.11.01	건물(463.16㎡)포함

## (4) 인근 지가수준

본건 토지와 유사한 이용상황의 토지의 지가수준은 @250,000/㎡ ~ @350,000 원/㎡ 내외 수준으로 조사됩니다.

## (5) 그 밖의 요인 보정치 산정

### ① 산정방법

$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{※1) 평가선례 대비 비교표준지가격}}{\text{※2) 기준시점의 비교표준지가격}}$
※1) 평가선례 대비 비교표준지가격: 평가선례(단가) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인
※2) 기준시점의 비교표준지가격: 공시지가 x 시점수정

### ② 평가선례(거래사례) 선정

비교표준지 인근에 소재하고, 용도지역 및 제반조건이 유사하여 비교가능성이 인정되는 평가선례 기호(1)를 선정하였습니다.

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ③ 그 밖의 요인보정치 산정

구 분	소재지	평가선례 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가선례대비 비교표준지	양남면 신대리 20-8	330,000	1.01163	1.00	1.00	333,837	약 1.48
기준시점의 비교표준지	양남면 신대리 20-60	224,200	1.00071	-	-	224,359	

산정내역 (평가선례)	시점수정	경주시 계획관리지역 (2024.02.08~2025.01.24) : 1.01163						
	지역요인	제반 지역요인 대등함.(1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
표준지는 선례 대비 제요인 유사함.								

### (6) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 평가선례 및 거래사례, 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 비교표준지에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 1.48로 결정하였습니다.

### 6) 토지가격 결정

기호	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2,3,6	224,200	1.00071	1.00	1.00	1.48	332,051	332,000

※결정단가는 백원 단위에서 반올림 하였음.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 건물가격 산출과정

### 1) 재조달원가의 산정

#### (1) 표준단가

[한국부동산산연구원 발행 2023년 1월기준 건축물 재조달원가 자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 년수
06-01-05-09	점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조 저층(5층이하)/평지붕	3	1,356,000	50 (45~55)

#### (2) 재조달원가의 산정

대상건물과 유사한 용도, 구조의 건물 표준단가를 참고하여 사용자재의 품질, 시공방법, 시공정도, 부대설비, 층별 용도, 마감재 등을 고려하여 아래와 같이 평균재조달원가를 결정하였습니다.

기호	평균재조달원가(원/㎡)	비고
4	1,200,000	-
5	1,100,000	-

### 2) 건물단가의 결정

기호	평균 재조달원가	총 내용년수	실제 경과년수	잔존년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
4	1,200,000	50	12	38	$1,200,000 \times 38 / 50 = 912,000$	912,000
5	1,100,000	45	13	32	$1,100,000 \times 32 / 45 = 782,222$	782,000

# 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 양남면 신대리	34-49	대	계획관리지역	69	69	332,000	22,908,000	일단지	
2	경상북도 경주시 양남면 신대리	36-3	대	계획관리지역	65	65	332,000	21,580,000	일단지	
3	경상북도 경주시 양남면 신대리	36-16	대	계획관리지역	17	17	332,000	5,644,000	일단지	
4	경상북도 경주시 양남면 신대리	35-1 34-49 36-16 36-3 위 지상 주2동	다가구 주택	철근콘크리트 구조 철근 콘크리트지붕 3층						
					1층	140.04	420.12	912,000	383,149,440	1,200,000 x 38/50 다가구주택 제2종근린 생활시설
					2층	140.04				
					3층	140.04				
다가구 주택 (3가구)										
5	경상북도 경주시 양남면 신대리	35-1 34-49 36-16 36-3 위 지상 주1동	일반 음식점 외 1	철근콘크리트 구조 철근 콘크리트지붕 2층						

# 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	
6	경상북도 경주시 양남면 신대리	35-1	일반 음식점	철근콘크리트 구조 1층	105.87	201.86	782,000	157,854,520	1,100,000 x 32/45 관찰감가 다가구주택
			창고	경량철골구조 1층	17				
			단독주택	시멘트블럭조 2층	78.99				
			대	계획관리지역	731	731	332,000	242,692,000	
<b>소 계</b>								<b>₩833,827,960</b>	
ㄱ	경상북도 경주시 양남면 신대리	35-1 위 지상	창고 등	<제시외건물> 판넬조 판넬지붕 단층	(30.3)	30.3	100,000	3,030,000	300,000 x 10/30 관찰감가
ㄴ	"	"	보일러실	경량철골조 판넬지붕 3층평	(9.4)	9.4	100,000	940,000	300,000 x 10/30 관찰감가 3층소재
ㄷ	"	"	방갈로	목조 기타지붕 2층평	(6)	6	83,300	499,800	250,000 x 10/30 관찰감가 2층소재
<b>소 계</b>								<b>₩4,469,800</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩838,297,760.-</b>	
				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

기호1,2,3,6)은 경상북도 경주시 양남면 신대리에 연접하여 위치하는 일단의 토지로서 부근은 농경지 임야 및 펜션 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

기호1,2,3,6) 차량출입 가능하며 인근에 간선도로가 통과하는 등 제반교통사정 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1,2,3,6)은 4필 일단의 완경사지대의 장방형에 유사한 토지로서 다가구주택, 근린생활시설부지 등으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 기호1,2,3,6,)은 서측으로 세로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2,3,6)계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한(200)).

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

## (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) |                |

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상임.
- 2)기타:없 음.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호4)철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상3층건으로  
외벽:드라이비트 등 마감,  
내벽:벽지 등 내장마감재 마감,  
바닥:장판지 등 내장바닥재 마감,  
창호:새시창호 마감.

기호5)철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층건으로  
외벽:페인트 마감,  
내벽:벽지 등 마감,  
바닥:내장바닥재 마감,  
창호:새시창호 마감.

## (2) 이용상태

기호4)다가구주택, 근린생활시설 기호5)다가구주택, 창고 등으로 이용중임.

## (3) 설비내역

기호4,5)급배수설비, 위생설비, 난방설비.

## (4) 부합물 및 종물

별지 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'에 도시된 바와 같이 제시외건물이 소재함.

## (5) 공부와의 차이

없 음.

# 건물감정평가요항표

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

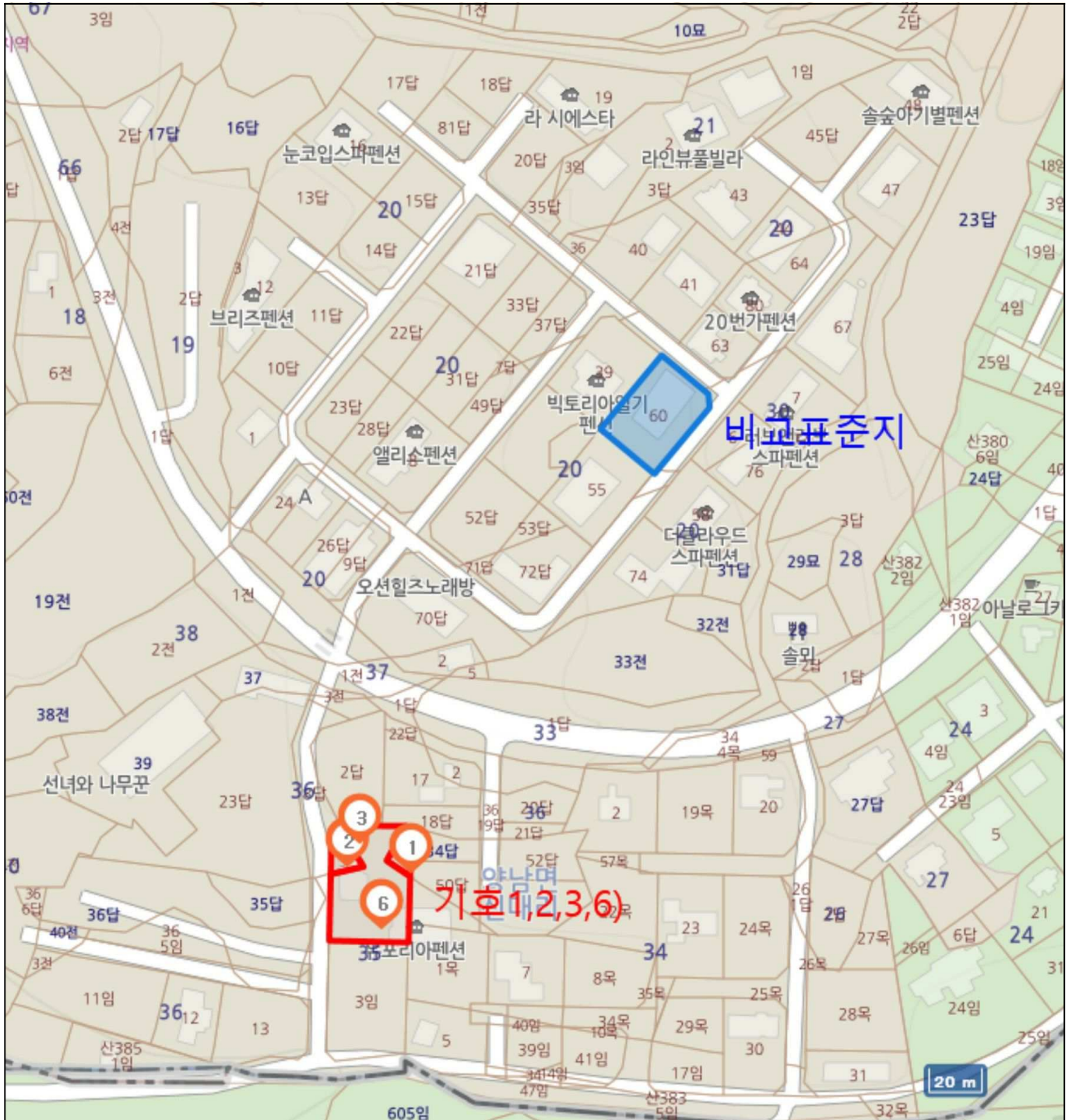
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상임.
- 2)기타:기호4)공부상 용도 1-3층 공히 다가구주택이나 일반건축물대장상 1층 다가구주택, 2층 다가구주택, 기타사무소, 3층 기타사무소이며, 기호5) 공부상 용도 1층 일반음식점, 창고, 2층 단독주택이나 일반건축물대장상 1층 다가구주택, 창고, 2층 다가구주택임.

# 위치도

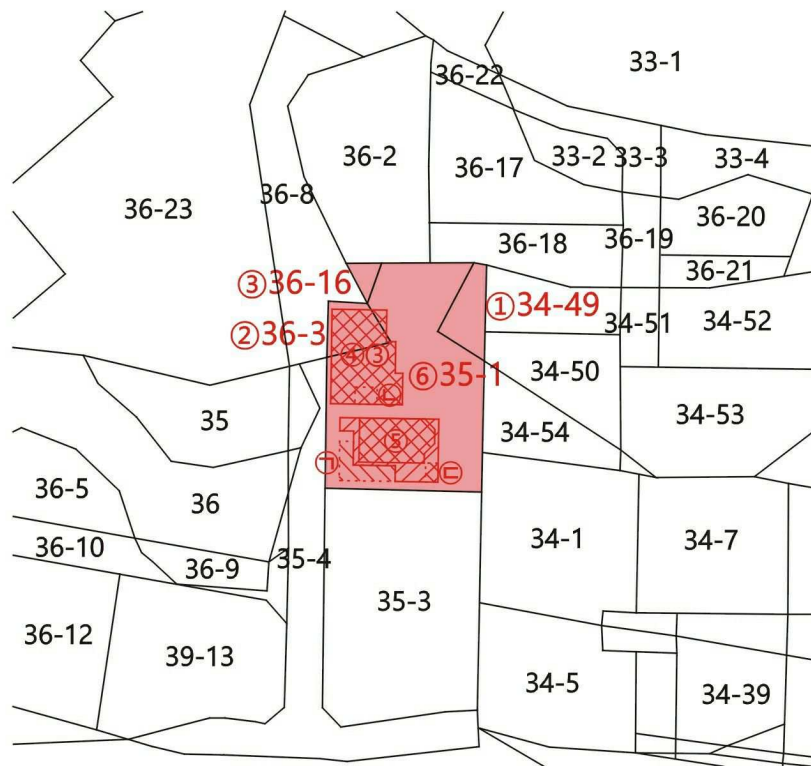




소재지 경상북도 경주시 양남면 신대리 34-49번지 외



# 지 적 개 황 도

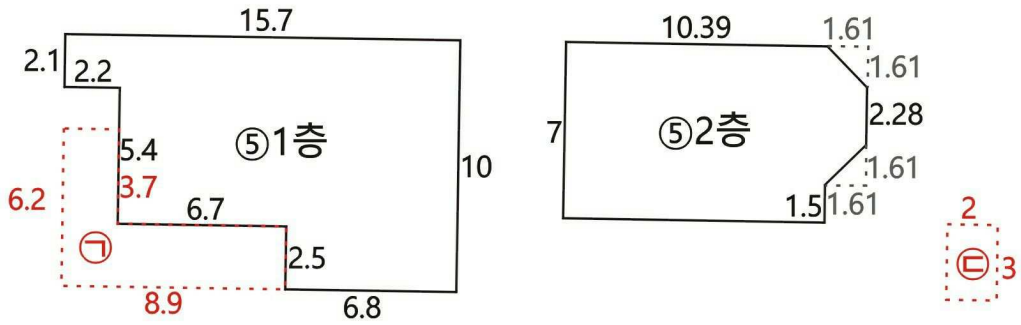
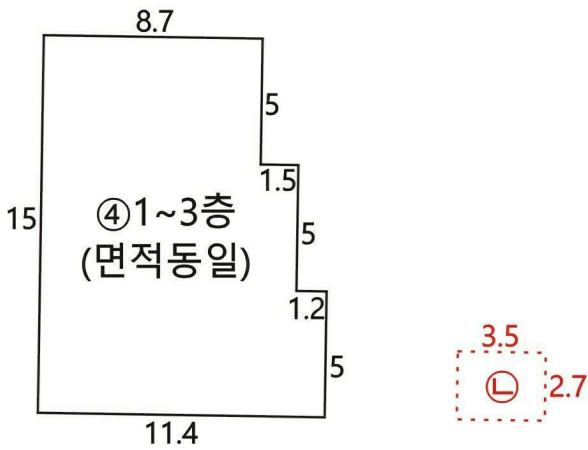
**S:1/1,200**



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

# 건물개황도

**S:1/300**



<면적산출근거>

④,⑤ 공부면적으로 사정

<제시외건물>

(ㄱ) 판넬조 판넬지붕 단층(창고등): 약 30.3㎡

(ㄴ) 경량철골조 판넬지붕 3층평(보일러실): 약 9.4㎡

(ㄷ) 목조 기타지붕 2층평(방갈로): 약 6㎡



1-6)



4)



5)



)



)



)



