

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙
건명	김승태 소유물건(2025타경10688)
감정서번호	금학2509-077

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  
최덕근

(인)

감정평가액	구천구백칠십오만오천원정 (₩99,755,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김승태 (2025타경10688)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.19	2025.09.11 ~ 2025.09.19	2025.09.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	425평	토지	1,405	-	99,755,000
		이	하	여	백	
	합계					₩99,755,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 대상물건의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경주시 건천읍 천포리 소재 “천포초등학교” 북측 근거리에 위치하는 토지에 대한 대구지방법원 경주지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	공법상제한사항	비고
1	경상북도 경주시 건천읍 천포리 528-4	425평 (1,405㎡)	답	답	생산녹지지역 자연녹지지역	-

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 09월 19일입니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 09월 11일 - 2025년 09월 19일입니다.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 함.

### 2. 감정평가 조건

없 음.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 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

## 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 비교표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2025.01.01 기준]

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
47130-3272	건천읍 천포리 529-1	1,591	답	답	생산녹지	소로한면	가장형평지	58,500

### 2. 시점수정 (경주시 녹지지역)

기간	지가변동률	비고
2025.01.01 ~ 2025.07.31	0.493	2025년 07월까지 누계치
2025.07.01 ~ 2025.07.31	0.053	2025년 07월 지가변동률
<b>누계</b> (2025.01.01 ~ 2025.09.19)	<b>0.579</b> (1.00579)	$(1+0.00493) * (1+0.00053 * 50/31)$

※ 지가변동률 미고시 기간은 최근월의 지가변동률을 연장, 적용하였음.

### 3. 지역요인

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

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 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

### 2) 격차율 산정

기호	비교항목					격차율	비 고
	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등 접근조건 열세이며, 본건은 일부 자연녹지지역이나 극히 미미하여 행정적조건 유사함.

### 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.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (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 건천읍 천포리 528-5	2,149	답	일반거래	생산녹지	80,000	2024.11.15	-

## (3) 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도 지역	거래가격 (단가:원/㎡)	거래 일자	비고
1	경상북도 경주시 건천읍 천포리 1-1	735	답	생산녹지	79,420,783 (108,000)	2022.12.20	-

## (4) 인근 지가수준

본건과 유사한 이용상황의 토지의 지가수준은 @65,000/㎡ ~ @75,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됩니다.

## (5) 그 밖의 요인 보정치 산정

### ① 산정방법

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

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ② 평가선례(거래사례) 선정

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

## ③ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	소재지	평가선례 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가선례대비 비교표준지	건천읍 천포리 528-5	80,000	1.00711	1.00	1.10	88,625	약 1.50
기준시점의 비교표준지	건천읍 천포리 529-1	58,500	1.00579	-	-	58,838	

산정내역 (평가선례)	시점수정	경주시 녹지지역 (2024.11.15~2025.09.19) : 1.00711					
	지역요인	제반 지역요인 대등함.(1.00)					
	개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
		1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10
표준지는 선례 대비 교통의 편부 등 접근조건 우세함.							

## (6) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 평가선례 및 거래사례, 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 비교표준지에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 1.50로 결정하였습니다.

## 6. 토지가격 결정

기호	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	58,500	1.00579	1.00	0.80	1.50	70,606	71,000

※결정단가는 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 건천읍 천포리	528-4	답	생산녹지지역 자연녹지지역	425평	1,405	71,000	99,755,000	
<b>합 계</b>								<b>₩99,755,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 경상북도 경주시 건천읍 천포리 소재 '천포초등학교' 북측 근거리에 위치하는 토지로서 부근은 경지정리된 농경지대임.

## (2) 교통상황

본건 토지는 인접필지를 통하여 출입이 가능함.

## (3) 형태 및 이용상태

본건은 부정형 토지로서 '답'으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건은 지적도상 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

생산녹지지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역, 농업진흥구역.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

## (7) 공부와의 차이

없 음.

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

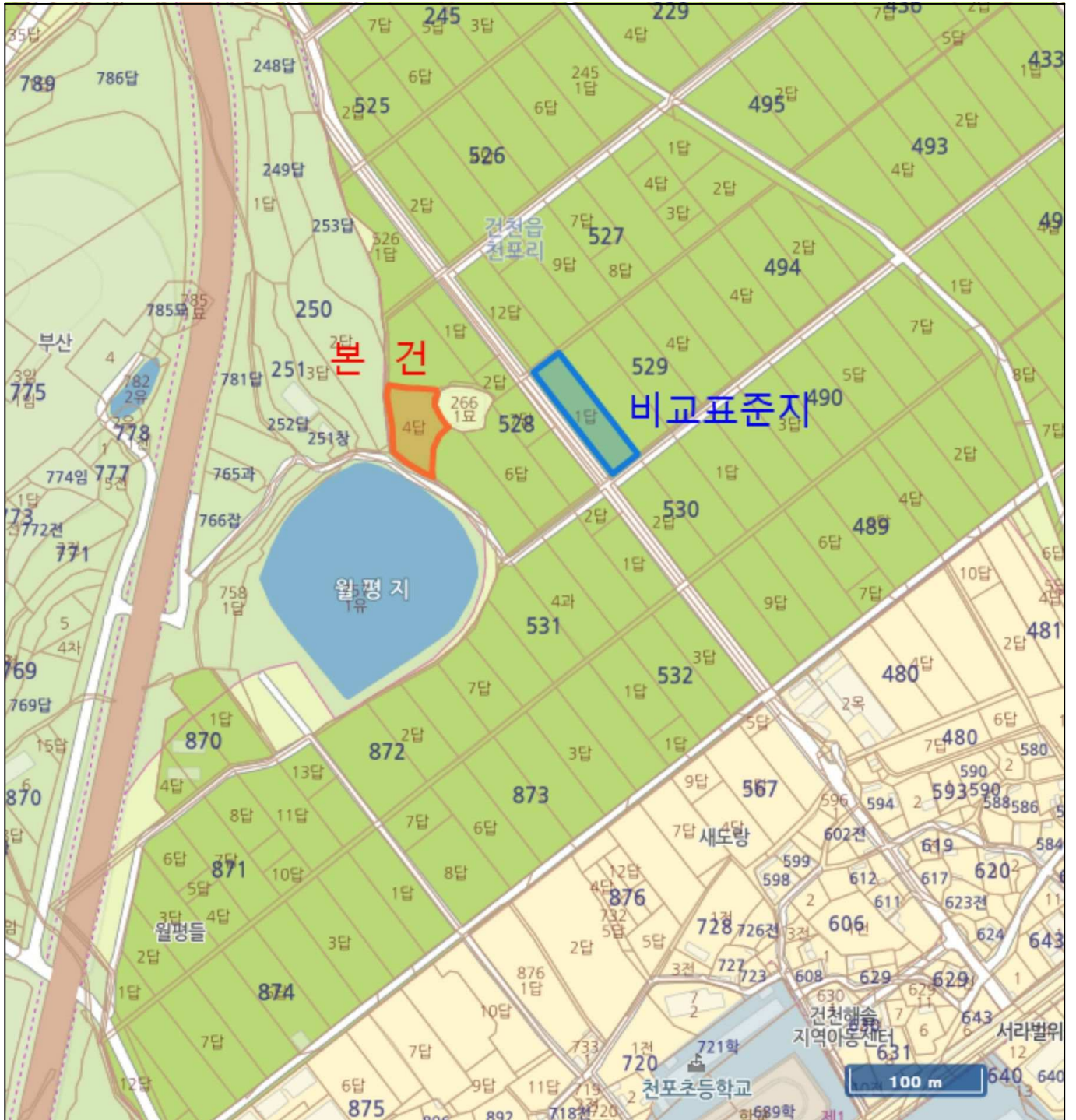
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상임.
- 2)기타;없 음.

# 위치도

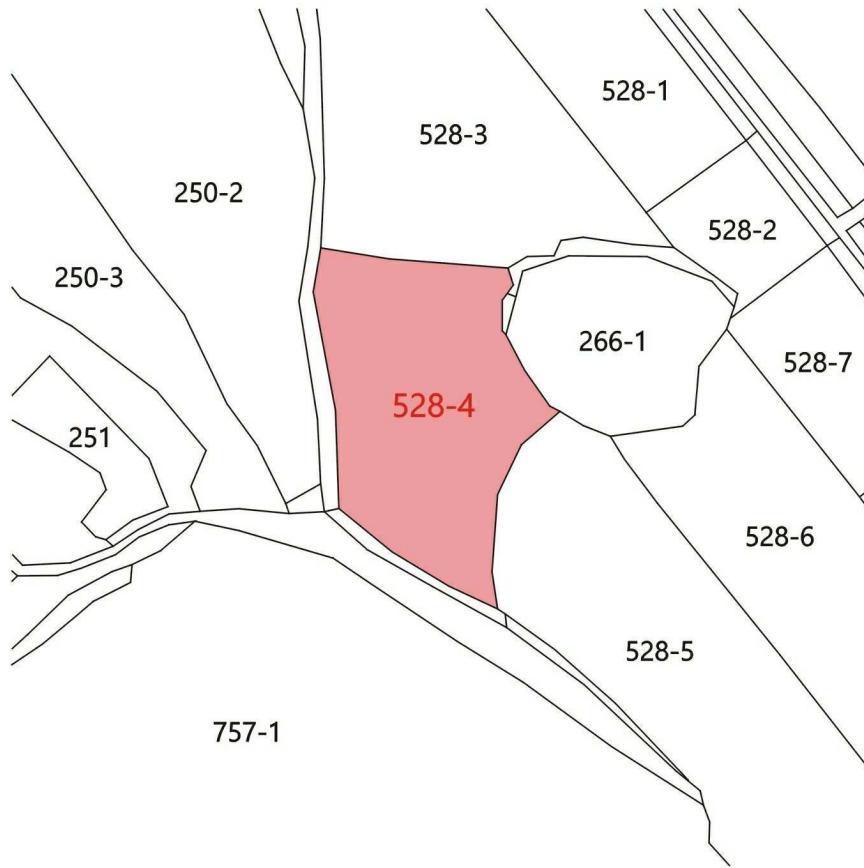




소재지 경상북도 경주시 건천읍 천포리 528-4번지



# 지 적 개 황 도

**S:1/1,200**



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

