

감정평가서

건명	최정희 소유물건 (2025타경 10536)
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙
감정서번호	KS250602-1

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.

경상감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
양보식

감정평가액	이천사백이만구백오십원정 (₩24,020,950.-)		
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙	감정평가 목적	법원경매
제출처	대구지방법원 경주지원 경매2계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	최정희 (2025타경10536)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.10.02	2025.09.25 ~ 2025.09.26 2025.10.03

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 3,366 × --- 21	토지	209.56	-	18,536,920
제시외건물	1 345 × --- 7 (108.02 × ---) 7	제시외건물	15.41	-	5,484,030	
합계					₩24,020,950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경주시 천북면 덕산리 “덕산마을” 북동측 근거리(일련번호(1)), “덕산마을” 남동측 인근(일련번호(2)), “덕산마을” 내(일련번호(3))에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원 경주지원의 부동산강제경매(2025타경10536)를 위한 감정평가임.

2. 평가대상물건 개요

일련 번호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	개별공시 지가 (원/㎡) (25.01.0 1기준)	매각지분
1	경상북도 경주시 천북면 덕산리 165	답	1,654	답	생산 녹지 지역	세로 (가)	31,300	공유자 최정희의 지분 21분의 1 전부
2	경상북도 경주시 천북면 덕산리 353- 1	답	1,712	답	생산 녹지 지역	세로 (가)	30,600	공유자 최정희의 지분 21분의 1 전부
3	경상북도 경주시 천북면 덕산리 669- 1	대	345	단독 주택 건부지	생산 녹지 지역	세로 (가)	120,600	공유자 최정희의 지분 7분의 1 전부

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 기준시점 및 실지조사

(1) 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2호에 따라 가격조사 완료일인 2025.10.02일로 하였음.

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 최종 실지조사 기간은 2025.09.25~ 2025.09.26일이고, 토지의 고저, 도로접면, 이용 상황, 주변상황 등 가격형성요인을 조사하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

II. 감정평가의 방법 및 그 밖의 사항

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무 기준」 등 감정평가 관련 제 법규와 감정평가의 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

1. 대상 물건에 대한 감정평가방법 적용규정

(1) 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률

1) 제3조 (기준)

③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인 등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 감정평가에 관한 규칙

1) 제7조 (개별물건기준원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

2) 제11조 (감정평가방식) 감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

- 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

※ 감정평가방식 중 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

감정평가방법	내용
공시지가 기준법	「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(빅표준지)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법
거래사례 비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 비교사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가격 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법 (이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방식으로 산출한 시산가격과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방식을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가격의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 어느 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가격을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

4) 제14조 (토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문[본문: 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다]에 따라 토지를 감정평가할 때는 공시지가기준법을 적용하여야 한다

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 실거래자료를 이용한 그 밖의 요인 산정 등을 통하여 시장가격의 적정성을 반영하여 그 가액을 결정하였는 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가격과의 비교검토는 생략하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 본건 토지는 공유지로서 그 중 “최정희 지분”만의 감정평가인 바, 감정평가 대상 지분의 위치 및 경계 확인이 곤란하여 전체를 기준으로 한 가액을 산출하여 지분 비율에 의거 감정평가하였음.

(3) 본건 일련번호(3) 토지상에 별첨 “지적 및 건물개황도”에서 보듯이 제시외건물이 소재하는 바, 제시외건물의 면적은 개략적인 실측에 의거 사정하였고, 원가법으로 감정평가하되 관찰감가를 병용하였음.

그리고, 제시외건물이 경매대상에서 제외되어 소유권의 행사를 제한받는 경우의 일련번호 (3) 토지 감정평가액을 별첨“토지감정평가명세표” 비교란에 기재하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

(4) 수차례 현장을 방문하였으나, 폐문 및 관계인 부재로 인하여 제시외건물(ㄱ)의 내부구조, 설비, 마감상태 등의 조사가 곤란하여 외부관찰, 탐문조사 등에 의거 동류형 건물의 일반적인 상태를 상정하여 평가하였음.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용
없음.

4. 그 밖의 사항
없음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법의 정의

대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 (비교표준지)의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2. 비교 표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 비슷한 다음 표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01)

표준지 기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	천북면 덕산리 29	2,428	답	답	생산 녹지	세로 (가)	세장형 평지	31,300	
B	천북면 덕산리 370- 1	1,629	답	답	생산 녹지	세각 (가)	세장형 평지	31,300	
C	천북면 덕산리 672- 4	440	대	단독 주택	자연 녹지	세각 (가)	사다리 평지	123,100	

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정

시점수정은 공시기준일 당시의 표준지 공시지가를 기준시점의 가치수준으로 수정하는 작업으로, 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있는데, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 및 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는, 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

경상북도 경주시 녹지지역(2025.01.01.~ 2025.10.02.)

2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.544

2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.051

누계(2025.01.01.~ 2025.10.02) : 0.597

$(1 + 0.00544) * (1 + 0.00051 * 32/31)$

≈ 1.00597

* 기준시점 현재 2025년 09월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 08월 지가변동률을 연장 적용하여 기간비율로 배분하였음.

4. 지역요인 비교

비교 표준지와 본건 토지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

5. 개별요인 비교

본건 토지와 비교 표준지의 가로, 접근, 환경, 획지, 행정적 및 기타 조건을 비교하여 개별요인 비교치를 결정하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[비교표준지(A) : 본건 일련번호(1)]

농경지대의 개별요인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	비교표준지와 본건은 가로조건 대등함,
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근조건	교통의 편의	인근 취락과의 접근성	0.95	비교표준지 대비 본건이 인근 취락 접근성 다소 열세함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
자연조건	자연환경	토양 토질의 양부	1.00	비교표준지와 본건은 자연조건 대등함,
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	규모, 형상 등	면적, 형상	0.97	비교표준지 대비 본건이 형상으로 인한 경작 여건 다소 열세함
	고저 등	고저(경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양 오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	규제의 정도	1.00	비교표준지와 본건은 공히 생산녹지지역이며 행정적조건 대등함
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	비교표준지와 본건은 접근조건 대등함,
		기타		
개별요인비교치		1.00× 0.95× 1.00× 0.97× 1.00× 1.00=0.922		

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[비교표준지(B) : 본건 일련번호(2)]

농경지대의 개별요인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.95	본건이 가로상태에서 다소 열세함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근조건	교통의 편의	인근 취락과의 접근성	1.00	비교표준지와 본건은 접근조건 대등함,
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
자연조건	자연환경	토양 토질의 양부	1.00	비교표준지와 본건은 자연조건 대등함,
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	규모, 형상 등	면적, 형상	1.00	비교표준지와 본건은 획지조건 대등함,
	고저 등	고저(경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양 오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	규제의 정도	1.00	비교표준지와 본건은 공히 생산녹지지역이며 행정적조건 대등함
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	비교표준지와 본건은 접근조건 대등함,
		기타		
개별요인비교치		0.95× 1.00× 1.00× 1.00× 1.00× 1.00=0.950		

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[비교표준지(C) : 본건 일련번호(3)]

주택지대의 개별요인			격차율	비 고
조건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	0.95	본건이 가로상태에서 다소 열세함
접근 조건	교통시설과의 편의성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 학교, 공원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	비교표준지와 본건은 접근조건 대등함,
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급 및 처리 시설의 상태 위험 및 혐오시설	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도, 하수도, 도시가스 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	1.00	비교표준지와 본건은 환경조건 대등함
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로의 상태	면적 및 접면너비 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지 등 방위, 고저, 경사지 각지 2면획지, 3면획지	0.95	비교표준지와 본건은 획지조건 대등함
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	비교표준지와 본건은 공히 자연녹지지역이며 행정적조건 대등함
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	기타조건 대등함
개별요인비교치		0.95× 1.00× 1.00× 1.00× 1.00× 1.00=0.950		

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

“그 밖의 요인 보정”이란, 토지에 대한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 그 밖의 요인에 대한 보정임. 그 밖의 요인 보정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28.), 대법원판례[003다 38207(2004.05.14.선고), 2002두5054 (2003.07.25.선고), 98두6067(1998.07.10.선고), 92누16300(1993.09.10. 선고)] 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례 또는 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해서임.

(2) 인근지역 평가사례 (출처: 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	용도지역	기준시점	비고
ㄱ	성지리 792- 1*	답	1,762.4	55,000	생산녹지	2023. 09.01	담보
ㄴ	갈곡리 73*	답	2,004.7	51,000	생산녹지	2023. 02.28	담보
ㄷ	갈곡리 732- *	답	3,717.3	50,000	생산녹지	2023. 04.26	경매
ㄹ	덕산리 353- *	답	1,694	88,000	생산녹지	2023. 10.31	경매
ㅁ	덕산리 369- *	답	650	95,000	생산녹지	2022. 08.30	담보
ㅂ	덕산리 41*	답	1,132	81,000	생산녹지	2024. 02.24	조세
ㅅ	덕산리 59*	대	190	159,000	자연녹지	2023. 04.26	공매
ㅇ	덕산리 59*	대	486	145,000	자연녹지	2025. 02.12	경매
ㅈ	덕산리 844- *	대	650	160,000	자연녹지	2021. 03.08	담보

※(참고) 개인정보 보호를 위해 지번의 마지막 숫자는 *으로 표시했음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 인근지역 거래사례 (출처: 실거래자료)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	용도지역	기준시점	비고
a	덕산리 16*	답	2,005	45,336	생산녹지	2020. 10.28	실거래 사례
b	덕산리 20*	전	6,475	60,509	생산녹지	2022. 01.21	실거래 사례
c	덕산리 22*	답	433	51,732	생산녹지	2023. 03.15	실거래 사례
d	덕산리 39*	답	1,990	106,030	생산녹지	2022 08.22	실거래 사례
e	덕산리 369- *	답	650	93,846	생산녹지	2022 08.22	실거래 사례
f	덕산리 62*	대	278	151,079	자연녹지	2019 09.31	실거래 사례
g	덕산리 672- 1*	대	418	164,849	자연녹지	2025 08.19	실거래 사례
h	덕산리 672- 1*	대	19	157,894	자연녹지	2025 08.19	실거래 사례

※(참고) 개인정보 보호를 위해 지번의 마지막 숫자는 *으로 표시했음.

※ 배분법에 의한 거래사례 기호(b) 토지가격 산정

건물 구조	용도	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가격 산출금액	사용승인일
경량철골조	단독 주택	82.71	1,150,000× 28/35≒ 920,000	920,000× 82.71= 76,093,200	2018. 12.20
[총거래금액- 건물가격산출금액=토지가격 산정] 145,000,000- 76,093,200=68,906,800÷ 418≒164,849원/㎡					

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 비교사례의 선정

위 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 실거래사례로서 비교가능성이 높다고 판단되는 사례를 비교사례로 선정하였음.

비교 표준지	A	B	C
비교사례	c	e	g

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

거래사례기준 표준지 가격

◎ 그 밖의 요인 보정치 ≍ -----

표준지의 시점수정

[거래사례 “기호 (c)” : 비교표준지 “기호 (A)”]

비교 표준 지 (A)	표준지의 시점수정 (①)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~ 2025.10.02)			표준지의 시점수정
			31,300	1.00597		
거래사례 기준 표준지가격 (②)	거래사례	거래사례	시점수정치	지역요인	개별요인	거래사례기준 표준지가격
	51,732	1.02263	1.000	1.056	55,865	
격차율	격차율(②/①)					
	55,865 / 31,487 ≍ 1.774					

- ① 시점수정 (2023.03.15.~ 2025.10.02, 경북 경주시 녹지지역): 1.02263
- ② 지역요인 비교: 인근지역에 소재하여 대등함: 1.000
- ③ 개별요인 비교

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

개별요인		비교치	
조건	비교내용	사례 (c)	표준지 (A)
가로 조건	비교사례 대비 표준지가 접면도로 열세함	1.00	0.96
접근 조건	비교사례 대비 표준지가 교통시설 편의성 우세함	1.00	1.10
환경 조건	비교사례와 표준지는 환경조건 대등함	1.00	1.00
획지 조건	비교사례와 표준지는 획지조건 대등함	1.00	1.00
행정적 조건	공히 생산녹지지역이며 행정적조건 대등함	1.00	1.00
기타 조건	비교사례와 표준지는 기타조건 대등함	1.00	1.00
누계		1.000	1.056

[거래사례 “기호 (e)” : 비교표준지 “기호 (B)”]

비교 표준 지 (A)	표준지의 시점수정 (①)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~ 2025.10.02)			표준지의 시점수정
			31,300	1.00597		
거래사례 기준 표준지가격 (②)	거래사례	거래사례	시점수정치	지역요인	개별요인	거래사례기준 표준지가격
		93,846	1.02640	1.000	0.893	
격차율	격차율(②/①)					
	86,017 / 31,487 ≒ 2.732					

① 시점수정 (2022.08.22.~ 2025.10.02, 경북 경주시 녹지지역): 1.02640

② 지역요인 비교: 인근지역에 소재하여 대등함: 1.000

③ 개별요인 비교

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

개별요인		비교치	
조건	비교내용	사례 (e)	표준지 (B)
가로 조건	비교사례 대비 표준지가 접면도로 우세함	1.00	1.05
접근 조건	비교사례 대비 표준지가 교통시설 편의성 열세함	1.00	0.85
환경 조건	비교사례와 표준지는 환경조건 대등함	1.00	1.00
획지 조건	비교사례와 표준지는 획지조건 대등함	1.00	1.00
행정적 조건	공히 생산녹지지역이며 행정적조건 대등함	1.00	1.00
기타 조건	비교사례와 표준지는 기타조건 대등함	1.00	1.00
누계		1.000	0.893

[거래사례 “기호 (g)” : 비교표준지 “기호 (C)”]

비교 표준 지 (A)	표준지의 시점수정 (①)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~ 2025.10.02)			표준지의 시점수정
			123,100	1.00597		
거래사례 기준 표준지가격 (②)	거래사례	거래사례	시점수정치	지역요인	개별요인	거래사례기준 표준지가격
		164,849	1.00074	1.000	1.019	
격차율	격차율(②/①)					
	168,105 / 123,835 ≒ 1.357					

① 시점수정 (2025.08.19.~ 2025.10.02, 경북 경주시 녹지지역): 1.00074

② 지역요인 비교: 인근지역에 소재하여 대등함: 1.000

③ 개별요인 비교

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

조건	개별요인 비교내용	비교치	
		사례 (g)	표준지 (C)
가로 조건	비비교사례 대비 표준지가 가로조건 우세함	1.00	1.05
접근 조건	비교사례와 표준지는 접근조건 대등함	1.00	1.00
환경 조건	비교사례와 표준지는 환경조건 대등함	1.00	1.00
획지 조건	비교사례 대비 표준지가 형상에서 열세함	1.00	0.97
행정적 조건	공히 자연녹지지역이며 행정적조건 대등함	1.00	1.00
기타 조건	비교사례와 표준지는 기타조건 대등함	1.00	1.00
누계		1.000	1.019

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위 격차율, 인근지역 토지의 일반적인 지가수준 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 표준지(A)는 1.77, 표준지(B)는 2.73, 표준지(C)는 1.354로 각각 결정함.

7. 공시지가기준법에 의한 적용단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	31,300	1.00597	1.000	0.922	1.77	51,385	51,000
2	31,300	1.00597	1.000	0.950	2.73	81,661	82,000
3	123,100	1.00597	1.000	0.950	1.35	158,818	159,000

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 결정의견

상기 평가사례와 인근토지의 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액

구분	일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액	비고
토지	1	1,654× 1/21 ≒78.76	51,000	4,016,760	최정희 지분 전부
	2	1,712× 1/21 ≒81.52	82,000	6,684,640	최정희 지분 전부
	3	345× 1/7 ≒49.28	159,000	7,835,520	최정희 지분 전부
	소계			18,536,920	
제시외건물	ㄱ~ㄴ	(108.02)× 1/7 ≒15.41	-	5,484,030	최정희 지분 전부
합	계			24,020,950	

토지건물감정평가명세표

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 천북면 덕산리	165	답	생산녹지지역	1,654 × 1/21	78.76	51,000	4,016,760	최정희 지분 전부
2	경상북도 경주시 천북면 덕산리	353-1	답	생산녹지지역	1,712 × 1/21	81.52	82,000	6,684,640	최정희 지분 전부 현황: 전
3	경상북도 경주시 천북면 덕산리	669-1	대	자연녹지지역	345 × 1/7	49.28	159,000	7,835,520	최정희 지분 전부 제시외건물이 경매에서 제외될 경우의 토지 감정평가액: (₩7,095. 720)
소 계								₩18,536,920	
ㄱ	(제시외 경상북도 경주시 천북면 덕산리	건물) 669-1 위 지상	단독주택	경량철골조 강판지붕 단층	(66.82) × 1/7	9.54	542,000	5,170,680	최정희 지분 전부 950,000 × 20/35 관찰감가
ㄴ	경상북도 경주시 천북면 덕산리	669-1 위 지상	보일러실	블럭조 강판지붕 단층	(3.08) × 1/7	0.44	130,000	57,200	최정희 지분 전부 관찰감가
ㄷ	경상북도 경주시 천북면	669-1 위 지상	차양	파이프조 판넬위강판지붕 단층	(17) × 1/7	2.42	25,000	60,500	최정희 지분 전부 관찰감가

토지건물감정평가명세표

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	덕산리 경상북도 경주시 천북면 덕산리	669-1 위 지상	창고	블럭 및 파이프조 판넬지붕 단층	(21.12) × 1/7	3.01	65,000	195,650	최정희 지분 전부 관찰감가
소 계								₩5,484,030	
합 계								₩24,020,950.-	
				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 경상북도 경주시 천북면 덕산리 "덕산마을" 북동측 근거리(일련번호(1)), "덕산마을" 남동측 인근(일련번호(2)), "덕산마을" 내(일련번호(3))에 위치하며, 부근 일대는 농경지, 단독주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

(1)(2): 본건까지 소형 차량 정도 접근 가능하며, 간선도로 접근성, 대중교통 이용 편의성 등으로 보아 제반 교통사정은 보통시됨.

(3): 본건까지 소형 차량 정도 출입 가능하며, 간선도로 접근성, 대중교통 이용 편의성 등으로 보아 제반 교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

(1): 자체 지반 평탄한 부정형 토지로서, 답으로 이용중임.

(2): 자체 지반 평탄한(북측 도로보다는 약간 낮음) 사다리형 토지로서, 전으로 이용중임.

(3): 자체 지반 평탄한 사다리형 토지로서, 주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

(1): 남측으로 폭 약 2.5미터 정도의 콘크리트포장도로와 접함.

(2): 북측으로 폭 약 2.2미터 정도의 콘크리트포장도로와 접함.

(3): 동측으로 폭 약 2.5미터 정도의 포장도로와 접함

(5) 토지이용계획 및 제한상태

(1): 생산녹지지역(2014-03-24), 가축사육제한구역(일부제한(300)), 농업진흥구역

(2): 생산녹지지역(2014-03-24), 가축사육제한구역(일부제한(400)), 농업진흥구역

(3): 자연녹지지역(2014-03-24), 가축사육제한구역(일부제한(200)).

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

(3): 본건 토지상에 제시외건물(ㄱ~ㄴ)이 소재함.

(7) 공부와의 차이

(2): 본건 토지의 공부상 지목이 "답"이나 현황 "전"으로 이용 중임.

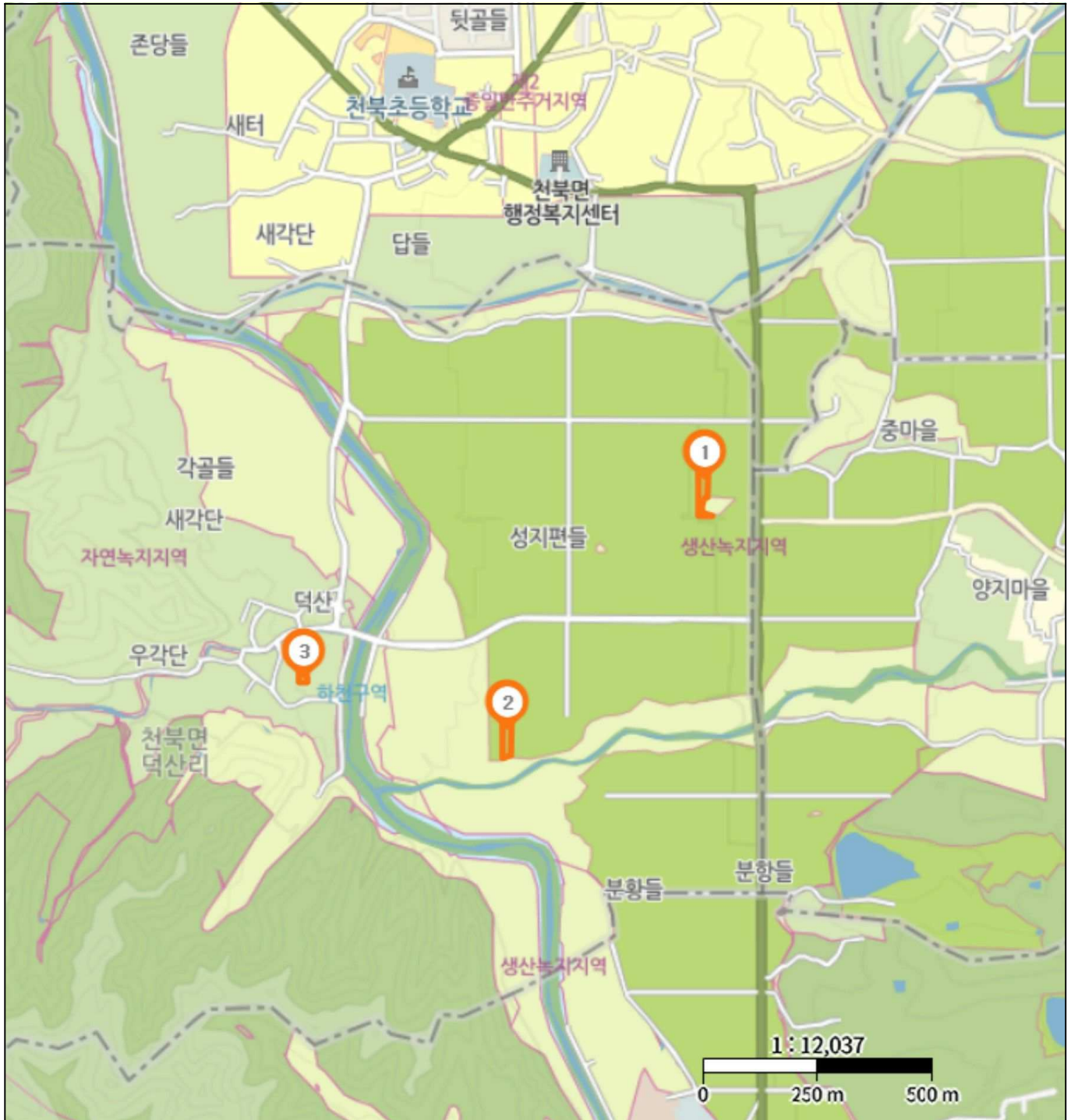
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기타사항: 없음.

광역 위치도



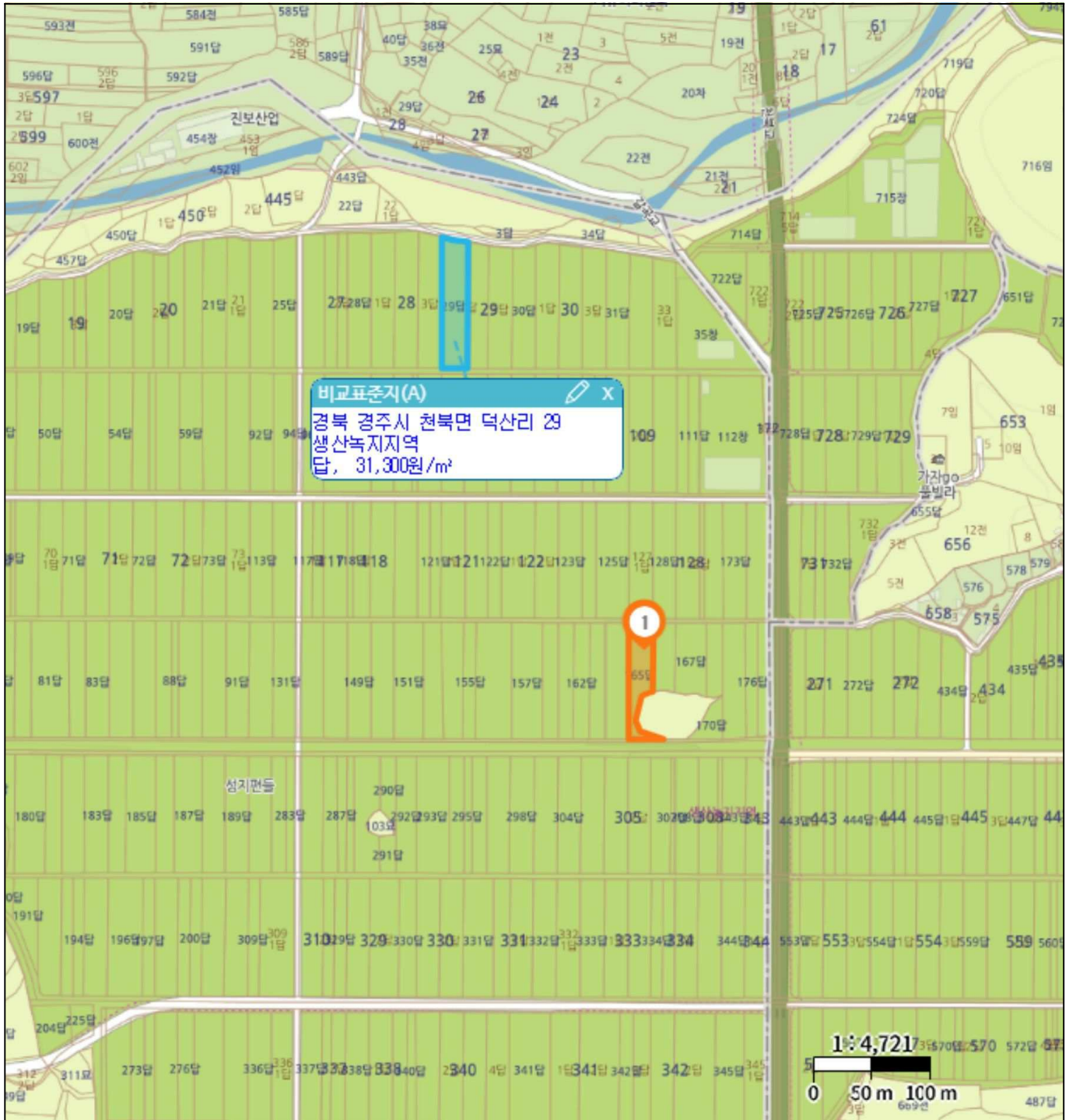
소재지	경상북도 경주시 천북면 덕산리 165외
-----	-----------------------



위치도



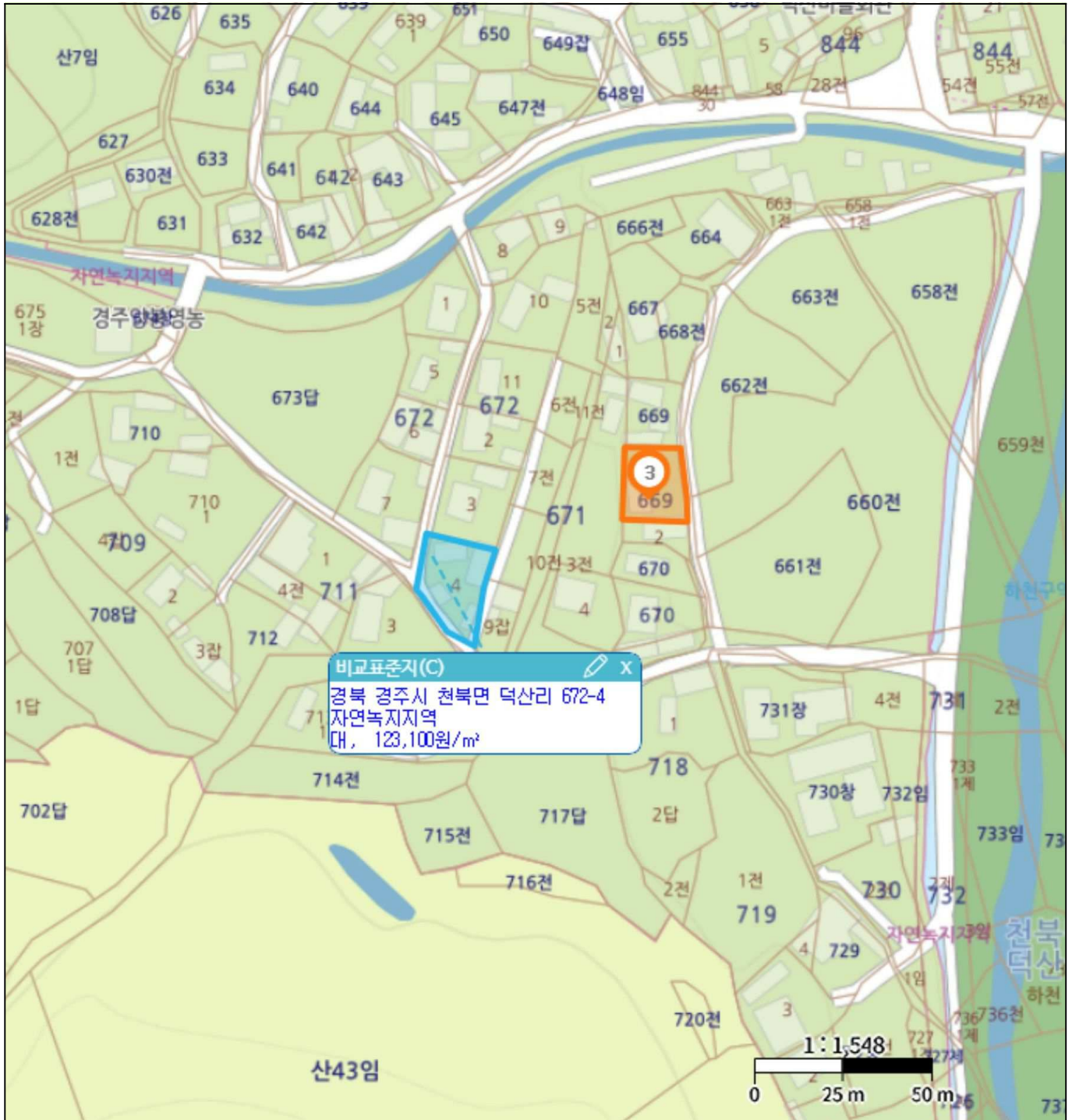
소재지 경상북도 경주시 천북면 덕산리 165



위치도



소재지	경상북도 경주시 천북면 덕산리 669-1
-----	------------------------



지 적 개 황 도 (덕 산 리 165)

지적도 등본

발급번호	202547290007068908	처리시각	13시53분13초	발급자	구혜연
토지소재	경상북도 경주시 천북면 덕산리	지번	165	축척	등록 1:1000 출력 1:1000

지적도에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량을 할 수 없습니다.
2025년 10월 01일

경상북도 경산시
경산시장의인

81
경산시
GYESANGSAN CITY
명제
2025년 10월 1일
2025.10.01

(1 / 1)

지 적 개 황 도 (덕산리 353-1)

지적도 등본

발급번호	202547290007068909	처리시각	13시53분14초	발급자	구혜연
토지소재	경상북도 경주시 천북면 덕산리	지 번	353-1	축 적	등록 면적 1:1000 출력 면적 1:1000

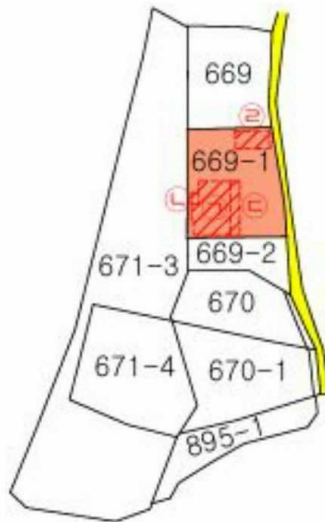
지적도에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량을 할 수 없습니다.
2025년 10월 01일

경상북도 경산시
경산시장이인

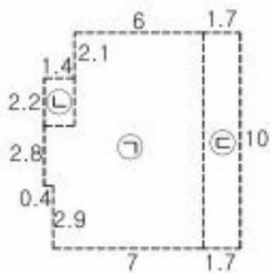
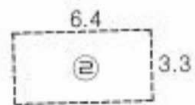


지적 및 건물 개황도(덕산리 669-1)

SCALE=1/1200

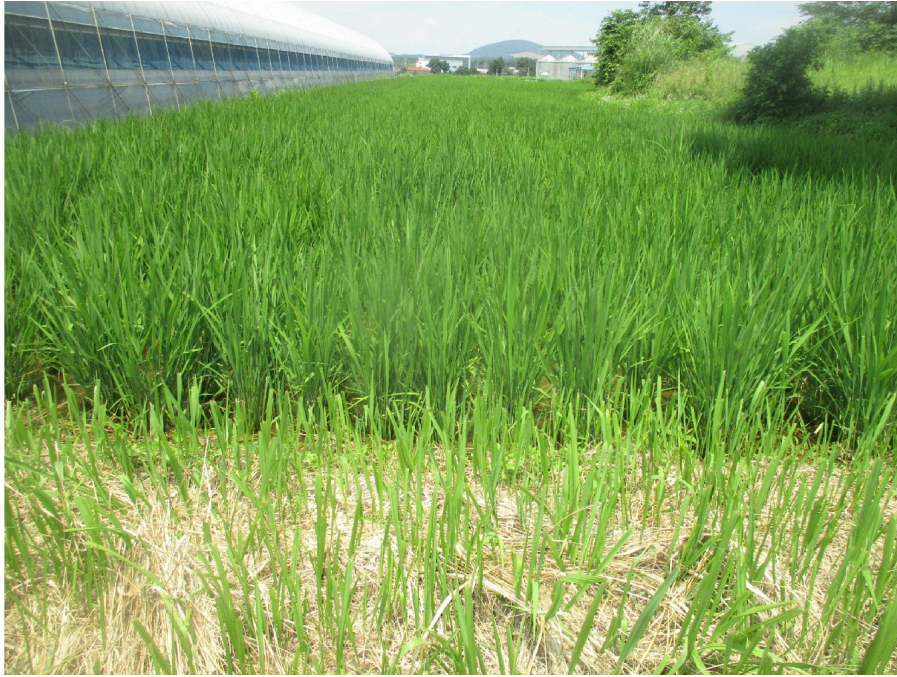


SCALE=1/300



<제시외건물>

- ㉠ 경량철골조 강판지붕 단층 주택
 $(6 \times 10) + (1.4 \times 2.8) + (2.9 \times 1) \approx 66.82 \text{ m}^2$
- ㉡ 블럭조 강판지붕 단층 보일러실
 $1.4 \times 2.2 \approx 3.08 \text{ m}^2$
- ㉢ 파이프조 판넬위 강판지붕 단층 차양
 $1.7 \times 10 \approx 17 \text{ m}^2$
- ㉣ 블럭 및 파이프조 판넬지붕 단층 창고
 $6.4 \times 3.3 \approx 21.12 \text{ m}^2$



(1) []



(2) []



(3) []



() ()



()



()



()