

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이호경 (변경전 이상표) 소유물건  
(2025타경10355)

의뢰인: 대구지방법원 경주지원  
사법보좌관 최규태

감정평가서번호: 대구25-02-013

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.

대구감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
최재환

(인)

감정평가액	일억팔천칠백오십이만이천팔백사십원정(₩187,522,840.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 최규태	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경주지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이호경 (변경전 이상표) (2025타경10355)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.18	2025.02.17 ~ 2025.02.18	2025.02.24		
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	704	토지	704	-	142,804,000
	제시외 건물	(160.20)	건물	160.20	-	44,718,840
	이	하	여	백		
합 계					₩187,522,840	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경주시 울동 “정부고속도로 경주T/G” 남동측 약 1.2 km 지점 “도초마을” 북동측에 경주시 위치하는 토지로서, 대구지방법원 경주지원의 경매집행을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가함.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하되, 감정평가의 목적을 고려하여 감정평가액을 결정함.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 2월 18일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 2월 17일 ~ 2025년 2월 18일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 감정평가방법

#### 가. 감정평가 방식

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

#### 나. 토지

##### 1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

##### 2) 적용 감정평가방법

###### 가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성 요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

###### 나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

###### 다) 토지의 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 건물(제시의 건물)

#### 1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

#### 2) 적용 감정평가방법

##### 가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

##### 나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법에 의한 주된 평가방법의 합리성 검토는 생략함.

### 라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 토지 중 기호 1)은 공부상 지목은 전이나 실제 대지로 이용 중임을 참작하고, 기호 2)는 일부 대지로 이용 중임을 감안하였으며, 기호 3)은 일부 도로로 이용 중임을 감안하여 평가함.

### 가. 기타 감정평가 관련 사항

본건 지상의 제시의 건물은 소유권의 확인에 따라 일괄 경매 여부를 확인 하여야 할 것으로 사료되며, 건물의 가액은 구조, 용재, 용도 및 현상 등을 고려하여 관찰감가에 의한 감가수정을 적용하여 평가하였으니 업무처리시 참고하시기 바랍니다.

## 7. 그 밖의 사항

가. 임대관계 : 본건 지상의 제시의 건물은 토지 소유자의 형과 어머니가 거주하고 있는 것으로 탐문 조사되었으나 재확인이 필요할 것으로 사료됩니다.

나. 본건 토지 기호 1)지상의 제시의 건물 기호 ㄱ)이 토지에 미치는 영향을 감안한 토지의 가격은 토지 건물감정평가명세표 비교란 에 별도 표기하였으니 업무처리시 참고하시기 바라며, 기호2)지상의 제시의 건물기호 ㄴ)은 무허가 건물임을 참작하여 토지의 평가에서는 감안하지 아니하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 대상 부동산의 개황

#### 1. 대상 물건의 개요

##### 가. 토지

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	경주시 율동	194 -4	전	284	단독 주택	자연 녹지	세로 (불)	사다리 평지	158,700	-
2	"	194 -1	전	184	답	"	세로 (불)	부정형 평지	102,100	-
3	"	238 -8	임야	236	전	"	맹지	부정형 평지	91,000	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

### III. 토지가액 산출근거

#### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

##### 가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용 상황·주위환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 비교·분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

산식 : 비교표준지공시지가×시점수정×지역요인비교×개별요인비교×그 밖의요인보정=산출단가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 가. 비교표준지 선정

#### 1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	경주시 울동	216	대	212	단독 주택	자연 녹지	근교 농촌지대	세로 (가)	사다리 평지	158,700	자연취락 지구
B	"	247-3	전	498	전	자연 녹지	마을주변 농경지대	세로 (불)	부정형 평지	125,100	자연취락 지구

#### 1) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도 지역, 이용상황, 주위환경 및 공법상 제한사항 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가까운 기호A, B)를 비교표준지로 선정함.

### 다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

비교 표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정지수)	비 고
A, B	경상북도 경주시 녹지지역 (2025.01.01 ~ 2025.02.18)	0.139 (1.00139)	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.088 ( 1 + 0.00088 * 49/31 ) ≒ 1.00139

※ 2025년 1월 이후는 지가변동률이 발표되지 아니하여 2024년 12월의 지가변동률로 추정함.

∴ 시점수정지수 : 1.00139

### 라. 지역요인의 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.

∴ 지역요인지수 : 1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 개별요인의 비교

■ 기호(1,2)/비교표준지(A) : 주택지대 기준

조건	항 목	세 항 목	비준지수		비 고
			1	2	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.03	1.03	계통 및 연속성에서 우세
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.01	1.01	간선도로와의 거리 등 접근조건 약간 우세
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.98	0.95	인근토지의 이용상황 등 환경조건 약간 열세
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 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, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.97	0.97	접면도로 상태 등 획지조건 약간 열세
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	0.70	자연취락지구인 표준지보다 열세. 기호 1) 허가이전 건물부지 기호 2) 무허가 건물 부지 및 잡종지
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	공용사도 등 감안
		기타			
개별요인 비준지수			0.890	0.671	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(3)/비교표준지(B) : 농경지대 기준

조건	항 목	세 항 목	비준지수	비 고
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.10	접근도로 및 농로의 상태 우세
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.01	간선도로와의 거리 등 접근조건 약간 우세
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	0.95	토양, 토질, 관개,배수 등 열세
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상	0.92	형상, 고저, 일부 도로 감안 등 획지조건 열세
	고저 등	고저(경사지) 등		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염상태 및 정화비용 등			
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등
		기타		
개별요인 비준지수			0.971	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

#### 2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

#### 3) 사례자료

##### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
ㄱ	담보	2024.11.01	울동 26×-×	대	142	단독 주택	자연 녹지	세로(가) 부정형 평지	273,000	168,100	자연취락 지구
ㄴ	협의 보상	2022.03.01	울동 1153-×	답	599	전 기타	자연 녹지	소로한면 사다리 평지	270,500	62,600	" 주차장 조성공사
ㄷ	가사 소송	2024.01.26	배동 84×	전	2,116	전	자연 녹지	세로(불) 부정형 완경사	148,000	55,500	특화경관 지구
ㄹ	담보	2022.08.23	배동 100-×	답	551	주거 나지	자연 녹지	세로(가) 부정형 평지	280,000	191,400	특화경관 지구
ㅁ	경매	2025.01.20	울동 205-×	답	2,365	답	생산 녹지	세로(가) 사다리 평지	80,000	48,900	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024.01.01.임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
a	2024.05.24	울동 25×	415	대	단독 주택	자연 녹지	세각(가) 사다리 평지	303,500	179,900
	거래금액 : 133,000,000원( 건물포함 : 320,481원/㎡ ) 건물가액 : 23.5㎡×300,000(1,000,000×12/40)=7,050,000원 (목조 기와지붕 단층 주택 : 1950 사용승인 - 관찰감가) 토지단가 : (133,000,000 - 7,050,000)/415㎡≒303,500원/㎡								
b	2024.07.23	울동 28×	654	대	단독 주택	자연 녹지	세로(가) 부정형 평지	244,648	169,600
c	2023.12.22	울동 24×	319	전	전	자연 녹지	세각(가) 부정형 평지	256,505	110,200
d	2022.04.28	울동 220-×	509	대	단독 주택	자연 녹지	세로(가) 사다리 평지	242,500	168,900
	거래금액 : 138,000,000원( 건물포함 : 271,119원/㎡ ) 건물가액 : 48.6㎡×300,000(1,000,000×12/40)=14,580,000원 (목조 기와지붕 단층 주택 : 1940 사용승인 - 관찰감가) 토지단가 : (138,000,000 - 14,580,000)/509㎡≒242,500원/㎡								

※ 개별공시지가는 2024.01.01.기준임

#### 4) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가 수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
본건 인근 유사 대지	240,000 ~ 300,000원/㎡ 내외 수준	자연녹지지역 자연취락지구
마을 인근 농경지	150,000 ~ 180,000원/㎡ 내외 수준	자연녹지지역

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 그 밖의 요인 보정지수의 결정

#### (1) 산 식

$$\text{그 밖의 요인 보정지수} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정]}}$$

#### (2) 보정지수의 산정

#### ■ 비교표준지(A)/평가사례(ㄱ)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사 례(ㄱ)	273,000	-	1.00308	1.000	1.000	273,841	1.723
비교표준지 공시지가	A	158,700	-	1.00139	-	-	158,921	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주위환경이 같거나 유사하며 지리적으로 가까워서 비교성이 높은 <평가사례(ㄱ)>를 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상북도 경주시 녹지지역 (2024.11.01.~2025.02.18.)						
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음						
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비고	제반 개별요인은 대등					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 비교표준지(B)/평가사례(ㄷ)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사 례(ㄷ)	148,000	-	1.01096	1.000	1.170	175,058	1.397
비교표준지 공시지가	B	125,100	-	1.00139	-	-	125,274	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주위환경이 같거나 유사하며 지리적으로 가까워서 비교성이 높은 <평가사례(ㄷ)>를 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상북도 경주시 녹지지역 (2024.01.06.~2025.02.18.)						
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음						
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	0.95	1.02	1.05	1.15	1.00	1.170
비고	접근도로 및 농로의 상태 대등, 간선도로와의 거리 등 접근조건 열세, 인근토지의 이용상황 등 환경조건 약간 우세, 면적, 경사 등 획지조건 약간 우세, 자연취락지구인 표준지가 경관특화지구인 사례보다 행정적조건 우세 그 밖의 개별요인은 대등						

### (3) 그 밖의 요인 보정지수의 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가 목적을 고려하여 그 밖의 요인 보정지수를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	산정 보정지수	적용 보정지수
A	1.723	1.72
B	1.397	1.40

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 공시지가 표준지를 기준으로 한 공시지가기준법으로 산정한 토지단가는 아래와 같이 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	158,700	1.00139	1.000	0.890	1.72	243,275	243,000	-
2	158,700	1.00139	1.000	0.671	1.72	183,414	183,000	-
3	125,100	1.00139	1.000	0.971	1.40	170,297	170,000	-

#### 2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

공시지가기준법에 의한 본건 토지의 시산가액은 아래와 같이 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	면 적(㎡)		시산가액(원)	비 고
		공부	사정		
1	243,000	284	284	69,012,000	-
2	183,000	184	184	33,672,000	
3	170,000	236	236	40,120,000	-
합 계	-	704	704	₩142,804,000.-	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

산식 :  $\text{비교사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} = \text{산출단가}$

#### 나. 비교사례 선정

##### ■ 거래사례

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
a	2024.05.24	울동 25×	415	대	단독 주택	자연 녹지	세각(가) 사다리 평지	303,500	179,900
	거래금액 : 133,000,000원( 건물포함 : 320,481원/㎡ ) 건물가액 : 23.5㎡×300,000(1,000,000×12/40)=7,050,000원 (목조 기와지붕 단층 주택 : 1950 사용승인 - 관찰감가) 토지단가 : (133,000,000 - 7,050,000)/415㎡ ≈ 303,500원/㎡								
c	2023.12.22	울동 24×	319	전	전	자연 녹지	세각(가) 부정형 평지	256,505	110,200

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

##### ■ 거래사례 선정기준

거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상물건과 지리적·물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

#### 다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.

∴ 사정보정지수 : 1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정지수)	비 고
a	경상북도 경주시 녹지지역 (2024.05.24. ~ 2025.02.18.)	0.669 (1.00669)	2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.115 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.086 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.077 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.054 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.055 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.057 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.081 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.088  $(1 + 0.00115 * 8/31) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00081) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00088 * 49/31)$ $\approx 1.00669$
c	경상북도 경주시 녹지지역 (2023.12.22. ~ 2025.02.18.)	1.133 (1.01133)	2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.079 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.967 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.088  $(1 + 0.00079 * 10/31) * (1 + 0.00967) * (1 + 0.00088 * 49/31)$ $\approx 1.01133$

※ 2025년 1월 이후는 지가변동률이 발표되지 아니하여 2024년 12월의 변동률로 추정함.

∴ 시점수정지수 : 1.01000

### 마. 지역요인 비교

본건 토지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.

∴ 지역요인지수 : 1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 개별요인의 비교

■ 기호(1,2)/비교표준지(A) : 주택지대 기준

조건	항 목	세 항 목	비준지수		비 고
			1	2	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.97	0.97	계통 및 연속성에서 열세
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	간선도로와의 거리 등 접근조건 대등
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.97	0.97	인근토지의 이용상황 등 환경조건 열세
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 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, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.94	0.93	접면도로 상태 등 획지조건 열세
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	0.70	자연취락지구인 표준지보다 열세. 기호 1) 허가이전 건물부지 기호 2) 무허가 건물 부지 및 잡종지
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	공용사도 등 감안
		기타			
개별요인 비준지수			0.796	0.612	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(3)/비교표준지(B) : 농경지대 기준

조건	항 목	세 항 목	비준지수	비 고
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.95	접근도로 및 농로의 상태 열세
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	간선도로와의 거리 등 접근조건 대등
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	0.90	토양, 토질, 관개, 배수 등 열세
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상	0.87	형상, 고저, 일부 도로 감안 등 획지조건 열세
	고저 등	고저(경사지) 등		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염상태 및 정화비용 등			
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	자연취락지구인 사례보다 행정적조건 열세
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등
		기타		
개별요인 비준지수			0.669	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

대상 토지	비교사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	기호	단가(원/㎡)							
1	a	303,500	1.00	1.00669	1.000	0.796	243,202	243,000	-
2	a	303,500	1.00	1.00669	1.000	0.613	187,290	187,000	-
3	c	256,505	1.00	1.01133	1.000	0.669	173,546	174,000	-

#### 2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

대상토지	적용단가 (원/㎡)	면 적 (㎡)		시산가액(원)	비 고
		공부	사정		
1	243,000	284	284	69,012,000	-
2	187,000	184	184	34,408,000	-
3	174,000	236	236	41,064,000	-
합 계	-	704	704	₩144,484,000.-	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	142,804,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	144,484,000	-

#### 나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.

#### 다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)		평가금액(원)	비 고
		공부	사정		
1	243,000	284	284	69,012,000	-
2	183,000	184	184	33,672,000	
3	170,000	236	236	40,120,000	
합 계	-	704	704	₩142,804,000.-	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 건물(제시외)가액 산출근거

#### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공정도, 부대설비, 내구연한, 이용상황, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하며, 대상건물의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

$$\text{산식} : \text{제조달원가} \times \text{잔존내용년수} / \text{경제적내용년수} = \text{산정단가}$$

#### 2. 제조달원가의 결정

제조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

#### 가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물제조달원가자료집, 2023년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
01-06-08-06	조립식주택	목조/목조지붕틀 /시멘트기와잇기	5	906,000	40 (35~45)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀 /아스팔트청글	4	694,000	35 (30~40)

#### 나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 구조, 규모, 사용자재 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가표 및 최근의 신축사례 등을 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
ㄱ	1층	(82.8)	단독주택	목조 등	780,000	-
ㄴ	1층	(72)	단독주택	경량철골조	700,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 부대설비 보정단가

위생설비, 난방 등의 부대설비는 별도 보정하지 아니하고 표준단가에 포함함.

### 라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 구조, 규모, 사용자재 및 시공정도 등을 기준으로 상기 건물신축단가표 상의 표준단가 및 인근지역의 동유형건물의 최근의 신축단가 등을 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
ㄱ	1층	780,000	표준단가에 포함	780,000	-
ㄴ	1층	700,000	표준단가에 포함	700,000	-

### 3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	재조달원가(원/㎡)	내용연수	경과연수		잔존가치율	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
					실제	유효			
ㄱ	1층	미상	780,000	40	-	28	12/40	234,000	234,000
ㄴ	1층	미상	700,000	30	-	15	15/30	350,000	350,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/경제적내용연수

### 4. 건물가액의 결정

기호	구분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	평가금액(원)	비고
ㄱ	1층	82.8	234,000	19,375,200	-
ㄴ	1층	72	350,000	25,200,000	-
ㄷ	1층	5.4	26,600	143,640	80,000×5/15
합계				₩44,718,840.-	-

※ 기호 ㄷ)은 건물의 구조, 용재, 면적, 시공정도 등을 참작하여 평가함(비고란 참조).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

구분	기호	면적(m <sup>2</sup> )		단 가	금 액	비 고
		공부	사정			
토지	1-3	704	704	-	142,804,000	
체시의 건물	ㄱ-ㄷ	(160.2)	160.2	-	44,718,840	
<b>합계</b>					<b>₩187,522,840.-</b>	

### 2. 결정의견

본건은 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하여 위와 같이 **감정평가액 ₩187,522,840.-**으로 결정함.

# 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	194-4	전	자연녹지지역	284	284	243,000	69,012,000	현황 대 (제시외 건물 감안토지가액 :48,308,400)
2	"	194-1	전	자연녹지지역	184	184	183,000	33,672,000	대 및 잡종지
3	"	238-8	임야	자연녹지지역	236	236	170,000	40,120,000	일부도로감안
<b>소 계</b>								<b>₩142,804,000</b>	
ㄱ	경상북도 경주시 율동	[제시외 194-4	건물] 주택	목조, 벽돌조 및 블록조 강판 기와지붕 단층	(82.8)	82.8	234,000	19,375,200	780,000 x 12/40 관찰감가
ㄴ	"	194-4, 194-1	주택	경량철골조및 컨테이너조 판넬 및 싱글 지붕 단층	(72)	72	350,000	25,200,000	700,000 x 15/30 관찰감가
ㄷ	"	"	다용도실	목조 보온 덮게지붕 단층	(5.4)	5.4	26,600	143,640	80,000 x 5/15 관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩44,718,840</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩187,522,840.-</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

본건은 경상북도 경주시 울동 "경부고속도로 경주T/G" 남동측 약 1.2 km 지점 "도초마을" 북동측에 위치하는 토지로서, 주위는 경주시 외곽 농촌지대에 소재하며, 동측으로 형산강이 흐르는 경지정리지대인 농경지와 농촌취락 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

동측 제방도로 및 남측 관습도로를 통하여 차량출입 접근 가능하며, 대중교통사정은 다소 불편함.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1) 및 기호 2) 일부는 미등재건물인 제시외 건물이 소재하는 부정형의 단독주택부지이며, 기호 2) 중 일부는 서측 제방과 평탄하게 조성된 전임. 기호 3)은 부정형의 토지로 일부는 서측 제방과 평탄하며, 기호 2)의 일부와 일단으로 조성된 전이고, 남측일부는 현황도로이며, 현황 도로 남측은 구조조잡한 비닐하우스형의 창고 등이 소재하는 잡종지 상태임.

## (4) 인접 도로상태

기호 1)은 맹지이나 타인소유인 남측 인접지(같은 곳 194-5 : 토지대장상 소유자 박태년))를 통하여 통행하고 있으며, 기호 2, 3)은 동측 제방도로를 통하여 출입가능하며, 기호 3)중 일부는 제방도로와 마을 안길을 연결하는 현황 도로임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1~3) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>

# 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

본건 지상에는 소유권이 불명한 제시외 건물(지적 및 건물개황도 참조)이 소재하여 토지에 미치는 영향있으나 평가목적은 고려하여 이에 구매됨이 없이 평가하되, 제시외 건물이 토지에 미치는 영향을 감안한 토지의 평가액은 토지건물평가명세표 비교란에 별도로 표기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

본건지상의 비닐하우스구조의 간이건물은 구조 및 현상이 조잡하고 이동이 용이한 상태이므로 별도로 표기하지 아니함.

## (7) 공부와의 차이

기호 1) 공부상 지목은 전이나 허가이전 건물 및 무허가건물인 단독주택이 소재하는 대지임.  
 기호 2) 공부상 지목은 전이나 일부 무허가건물부지임.  
 기호 3) 공부상 지목은 임야이나 실제 전 및 잡종지 상태이며, 일부는 도로임.

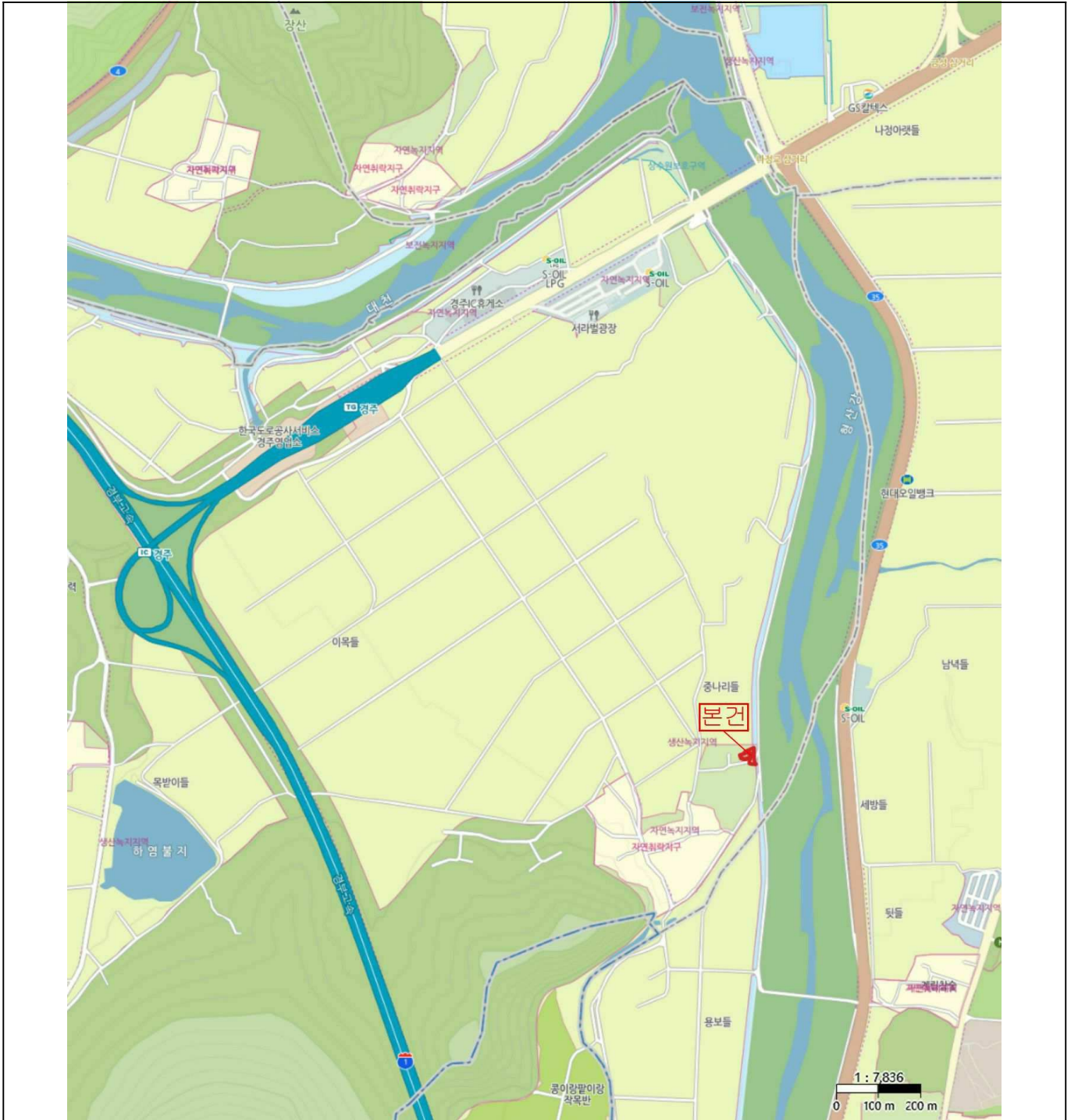
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 소유자의 형 및 어머니가 거주하고 있는 것으로 조사되었으나 재확인 필요할 것임.  
 2) 기 타 : 본건 토지는 허가이전 건물 및 무허가부지 등으로 이용 중이고, 일부는 도로임을 감안하여 평가하였음.

# 광역위치도



소재지	경상북도 경주시 울동 194-4
-----	-------------------



# 위치도

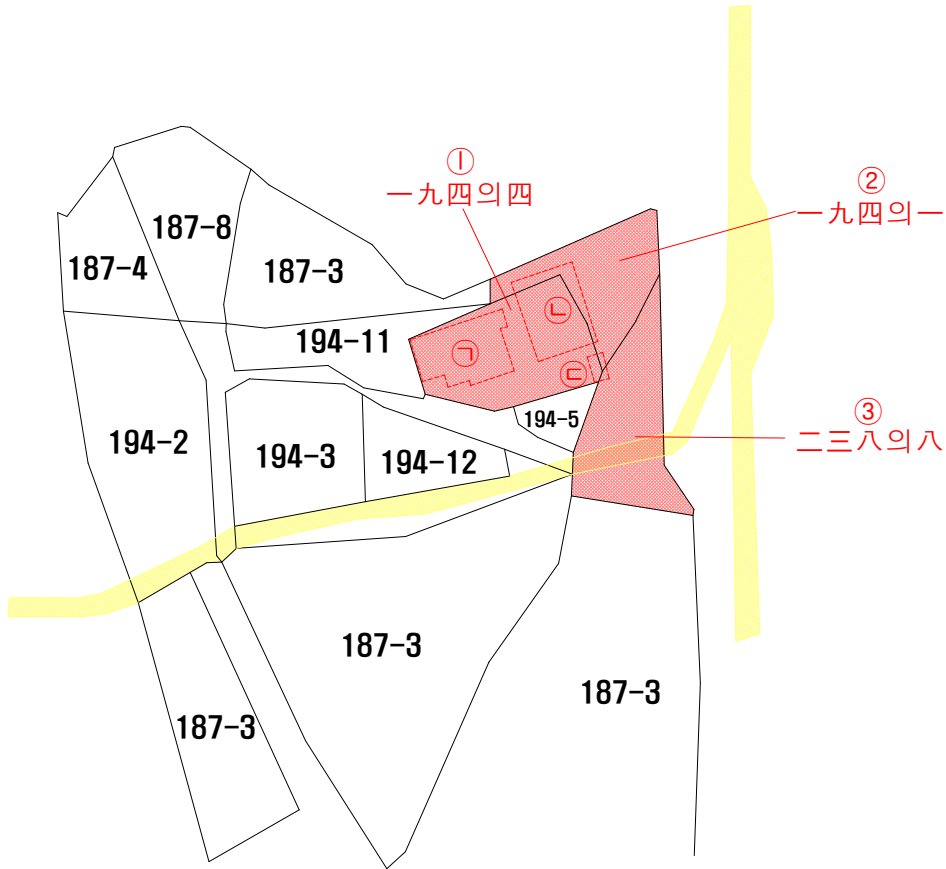
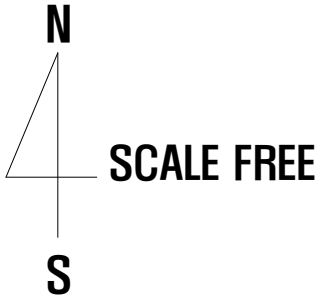


소재지 경상북도 경주시 울동 194-4



# 현 황 도

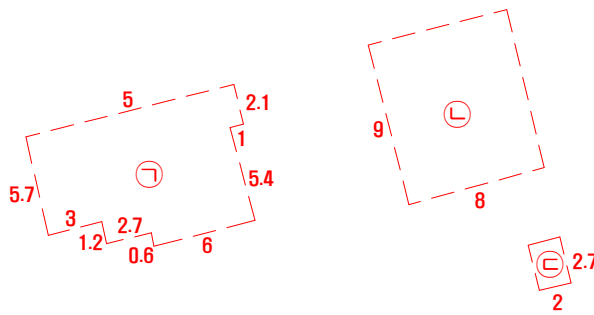
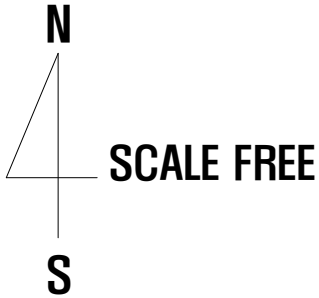
[ 지적 및 건물개황도 ]



범례	평가대상토지			평가대상토지		
		평가대상토지		평가건물 1층		제시외
		도로		평가건물 2층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 3층이상		용도지역 구분선	

# 현 황 도

[ 지적 및 건물개황도 ]



## <제시외건물>

[㉠]목조, 벽돌조 및 블럭조 강판지붕 단층 (주택) 약82.8㎡

[㉡]경량철골조 및 컨테이너구조 판넬 및 싱글지붕 단층 (주택) 약72㎡

[㉢]목조 보온덮게지붕 단층 (다용도실) 약5.4㎡

※ 철파이프조 보온덮게지붕 단층 (창고 등) : 4식

- 비닐하우스구조의 간이건물로서 구조 조합하고 이동이 용이한 상태로 별도 표기하지 아니함.

# 지 적 도 ( 위 성 도 )





1) , , )



1) )





3)



3)



)



)



3)



3)