

감정평가서

건명	이동물 소유물건(2025타경10491)
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 최규태
감정서번호	나노2505-1502

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.

나노감정평가사사무소

대구광역시 수성구 지범로39길 21-5 제2층 제202호 (범물동 1277-2)
TEL. 053-783-6793 FAX. 053-782-4528

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김태암

감정평가액	이억이천칠백삼십팔만육천원정 (₩227,386,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 최규태	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경주지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이동률 (2025타경10491)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 토지대장, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.16	2025.05.15 ~ 2025.05.16	2025.06.11		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,531	토지	2,531	-	227,386,000
		이	하	여	백	
	합계				₩227,386,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대구지방법원 경주지원에서 의뢰한 이동물 소유물건(2025타경10491)으로서 경상북도 경주시 현곡면 래테리 757-2번지 외에 소재하는 토지에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	개별지가 (2025년)
1	경상북도 경주시 현곡면 래테리 757-2	답	163	답	농림	소로 한면	부정형 평지	21,300
2	경상북도 경주시 현곡면 래테리 757-3	답	115	답	농림	소로 한면	부정형 평지	22,700
3	경상북도 경주시 현곡면 래테리 757-5	답	1,020	도로 예정지	농림	소로 한면	부정형 평지	22,700
4	경상북도 경주시 현곡면 래테리 758	답	723	답	농림	소로 한면	부정형 평지	22,300
5	경상북도 경주시 현곡면 래테리 758-1	답	196	답	농림	소로 한면	부정형 평지	22,300
6	경상북도 경주시 현곡면 래테리 758-2	답	314	도로 예정지	농림	소로 한면	부정형 평지	22,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 관계법령이 정하는 바에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 **2025년 5월 16일**입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

감정평가 대상물건에 대하여 2025년 5월 15일 ~ 5월 16일에 실지조사를 실시하였으며, 대상물건의 존재 여부, 공부 및 의뢰된 목록과 현황의 부합 여부, 물건의 특성, 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

감정평가에 관한 규칙 제5조 제①항이 정하는 바에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

다. 기타 검토 및 참고사항

1) 토지 및 건물의 소재지, 지번, 면적 등은 의뢰목록과 관련공부(토지대장, 건축물대장 등)에 의하여 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 본 토지 인근지역에 경주시 대지조성사업계획이 주택법 제15조의 규정에 따라 아래와 같이 승인되어 현재 공사가 진행되고 있으며, 본 토지 중 기호 3, 6 토지가 사업구역에 편입되어 있습니다.

승인고시	경주시 고시 2020-232호 (2020.08.21)
사업의 명칭	경주시 현곡면 래태리 대지조성사업
사업의 위치	경주시 현곡면 래태리 산189-1번지 외 7필지(일부 분할되어 현재 총 11필지)
사업주체	(주)호반개발
사업규모 및 내용	대지조성면적: 23,328㎡ - 주택용지: 11,420㎡ (단독주택 13필지) - 공공시설용지: 11,908㎡
사업유형	사업자 주도형
건축허가	대지조성 후 개별허가 신청

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가방법 결정

1. 감정평가의 근거

가. 법적 근거

본 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 감정평가의 실무기준 및 일반이론에 근거하였습니다.

나. 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률

제3조(기준)	① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
---------	--

다. 감정평가에 관한 규칙

제11조(감정평가방법)	감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방법에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방법: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법 2. 비교방법: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법 및 공시지가기준법 3. 수익방법: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법
제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액조정)	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(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방법 중 다른 감정평가방법에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방법에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방법에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제 14 조 (토지의
감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

2. 감정평가방법

가. 공시지가기준법

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

나. 거래사례비교법

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

다. 원가법

대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로서 통상적으로 건물평가에 널리 이용되며, 토지감정평가에는 조성원가산정 등의 경우에 주로 활용됩니다.

라. 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로서 주로 수익용 부동산의 감정평가에 활용됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건 감정평가방법 결정

- 가. 토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되 관계법령이 정하는 바에 따라 공시지가기준법을 주된 평가방법으로 적용하였으며, 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 평가방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.
- 나. 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 평가방법으로 평가하였습니다.
- 다. 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 평가가격 결정의 합리성을 검토하였습니다.
- 라. 기호 3, 6 토지는 “경주시 현곡면 래태리 대지조성사업구역”에 편입되어 현재 공사가 진행 중에 있는 점을 감안하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지 감정평가금액 산출

1. 공시지가기준법에 의한 산출

가. 비교공시지가표준지 선정

1) 선정이유

가) 대상토지와 위치, 환경, 교통, 이용상황 및 공법상 제한사항 등이 유사하여 비교성이 있는 아래 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

나) 관계법령이 정하는 바에 따라 기준시점(2025년 5월 16일) 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가 중에서 기준시점과 가장 가까운 시점에 공시된 2025년 1월 1일을 공시기준일로 하는 공시지가를 적용하였습니다.

2) 비교표준지

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	경주시 현곡면 래테리 658	전	1,987	답	농림 지역	마을주변 농경지대	맹지	부정형 완경사	21,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

1) 지가변동률에 의한 시점수정

경주시 용도지역별 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 산출하였습니다.

구 분	기 간	변동률(%)	비 고
경주시 녹지지역	2025.01.01. ~ 2025.04.30	0.346	2025년 4월 누계
	2025.04.01. ~ 2025.04.30	0.100	2025년 4월 분
누 계	2025.01.01 ~ 2025.05.16	0.400 (1.00400)	$(1 + 0.00346) \times (1 + 0.00100 \times 16/30)$ ≈ 1.00400

※ 2025년 5월 이후의 변동률은 평가시점 현재 고시되지 않아 직전월인 2025년 4월 변동률을 연장하여 적용하였습니다.

2) 생산자물가변동률에 의한 시점수정

한국은행공표 생산자물가지수를 기준으로 시점수정치를 산출하였습니다.(2020=100)

$$\frac{\text{2025년 4월 생산자물가지수}}{\text{2024년 12월 생산자물가지수}} = \frac{120.24}{119.52} \approx 1.00602 \text{ (0.602\% 상승)}$$

3) 시점수정치 결정

일반재화의 가격동향을 나타내는 생산자물가변동률은 지리적 위치가 고정되어 있는 토지의 가격동향을 적절하게 반영하지 못하는 것으로 판단되므로 지가변동률을 기준으로 산출한 시점수정치를 적용하였습니다.

* 시점수정치 : 1.00400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 가치형성요인 비교

1) 지역요인 비교

본건 토지는 표준지의 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등합니다.

* 지역요인 비교치 = 1.00

2) 개별요인 비교

가) 비교내용

1) 본건 토지와 표준지의 가로, 접근, 환경, 획지, 행정 및 기타조건을 상호 비교하여 개별요인 비교치를 결정하였습니다.

2) 기호 3, 6 토지는 “경주시 현곡면 래터리 대지조성사업구역”에 편입되어 현재 공사가 진행 중에 있는 점을 감안하여 개별요인을 비교하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 개별요인 비교치

농 경 지 대 개 별 요 인			표준지	대상토지	격차율	비고
조건	항 목	세 항 목	기호 A	기호 1,2,4,5		
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	맹지	소로한면	1.18	접면도로 우세
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등				
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	간선도로 접근성 양호	간선도로 접근성 양호	1.00	대등
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성				
		출하지와의 접근성				
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	마을주변 농경지대	마을주변 농경지대	1.05	관개, 배수, 자연환경 등 우세
		일조, 통풍 등				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성				
기타 재해의 위험성						
획지 조건	규모, 형상 등	면적	부정형 완경사 답	부정형 평지 답(휴경)	1.05	고저 우세
		형상				
	고저 등	고저(경사지 등)				
		경사의 방향				
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의정도				
토지이용상황	토지이용상황 등					
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등					
행정 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	농림지역	농림지역	1.00	대등
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.10	대지조성사업 영향
		기타				
누 계		1.18×1.00×1.05×1.05×1.00×1.10			1.431	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

농 경 지 대 개 별 요 인			표준지	대상토지	격차율	비고
조건	항 목	세 항 목	기호 A	기호 3, 6		
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	맹지	소로한면	1.18	접면도로 우세
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등				
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	간선도로 접근성 양호	간선도로 접근성 양호	1.00	대등
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성				
		출하지와의 접근성				
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	마을주변 농경지대	마을주변 농경지대	1.05	관개, 배수, 자연환경 등 우세
		일조, 통풍 등				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성				
기타 재해의 위험성						
획지 조건	규모, 형상 등	면적	부정형 완경사 답	부정형 평지 도로예정지	2.35	고저, 대지조성사업 구역 편입 우세
		형상				
	고저 등	고저(경사지 등)				
		경사의 방향				
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의정도				
토지이용상황	토지이용상황 등					
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등					
행정 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	농림지역	농림지역	1.00	대등
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.10	대지조성사업 영향
		기타				
누 계		1.18×1.00×1.05×2.35×1.00×1.10			3.203	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 그 밖의 요인 보정

가) 보정의 필요성 및 근거

- (1) 표준지와 비교성이 있는 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역 토지의 평가선례 및 실거래사례 등을 참작하여 그 밖의 가치형성요인을 보정함으로써 평가가격의 형평성과 적정성을 도모하였습니다.
- (2) 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 2항 5호, 대법원 판례[2003다38207 (2004.5. 14.선고), 2002두 5054(2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석[건설부 토정30241-36538(1991.12.28.)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다.
- (3) 그 밖의 가치형성요인 보정치는 비교사례의 가격수준과 표준지의 가격수준을 비교하여 아래의 산식에 의거 산정하였습니다.

$$* \text{ 그 밖의 요인 보정치 } = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가액}}{\text{기준시점 당시의 비교표준지가액}}$$

나) 인근 유사토지 평가선례

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가목적
①	현곡면 래테리 5**	전	1,960	전	농림	36,000	2023.06.30	공매
②	현곡면 래테리 6**	답	1,438	답	농림	46,000	2023.10.10	담보
③	현곡면 래테리 7**	답	678	답	농림	37,000	2023.10.10	담보

(출처 : 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 인근 유사토지 거래사례

기호	소재지	지목	토지(m ²)	용도지역	거래시점	거래금액 (원)	거래단가 (원/m ²)	비고
			건물(m ²)	이용상황	사용승인일			
a	현곡면 래태리 1** 외	답	6,856	농림	2024.03.10	400,000,000	58,343	토지 거래
b	현곡면 래태리 5**	전	1,960	농림	2023.07.13	70,560,000	36,000	토지 거래

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

라) 비교사례 선정

(1) 위 사례는 표준지의 인근유사지역에 소재하는 평가선례 및 거래사례로서 제반가격형성요인이 유사하여 비교성이 있습니다.

(2) 지리적 위치, 주위환경, 교통, 용도지역, 이용상황 및 기타 토지특성 등이 유사하여 위치적, 물적으로 비교성이 높다고 판단되는 아래 평가선례를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/m ²)	기준시점	표준지 기호
②	현곡면 래태리 6**	답	1,438	답	농림	46,000	2023.10.10	A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마) 그 밖의 요인 보정치 산정

<표준지 A 보정치 산정>

- (1) 비교사례: 평가선례 ②
- (2) 사례가격: 46,000원/m²
- (3) 시점수정(경주시 농림지역, 2023.10.10 ~ 2025.05.16): 1.01736
- (4) 지역요인 비교: 비교사례 토지는 표준지의 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등합니다.

* 지역요인비교치 = 1.00

(5) 개별요인 비교

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	비교치 (표준지/사례지)
0.90	1.00	0.95	0.95	1.00	1.00	0.812
접면도로 열세	대등	관개, 배수 등 열세	고저 열세	대등	대등	

(6) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교 표준지 (A)	기준시점현재 비교표준지가액 (a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01. ~ 2025.05.16)			기준시점현재 비교표준지가액
			21,300	1.00400		
	사례기준 비교표준지가액 (b)	사례가격 (기호 ②)	시점수정 (2023.10.10. ~ 2025.05.16)	지역 요인	개별 요인	사례기준 비교표준지가액
		46,000	1.01736	1.00	0.812	38,000
	그 밖의 요인 보정치	보정치 산정(b/a)				
		38,000 / 21,385 ≒ 1.777				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근토지 평가선례 및 실거래사례 등의 가격수준과 표준지 공시지가와의 균형 등을 고려하고 지역성숙도 변화와 개발사업 동향 등을 참작하여 비교표준지의 그 밖의 가격형성요인 보정치를 아래와 같이 적의 결정하였습니다.

표준지	산정 보정치	결정보정치
A	1.777	1.78

라. 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

위 여러 사항을 참작하여 공시지가기준법에 의한 **기준시점(2025.05.16)**의 토지단가를 아래와 같이 결정하였습니다.

$$* \text{산식} : \text{표준지공시지가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치} \\ \times \text{그 밖의 요인 보정치} = \text{적용토지단가(원/㎡)}$$

본건 기호	표준지		시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1, 2, 4, 5	A	21,300	1.00400	1.00	1.431	1.78	54,472	54,000
3, 6	A	21,300	1.00400	1.00	3.203	1.78	121,924	122,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 산출

가. 비교거래사례 선정

1) 인근유사토지 거래사례

기호	소재지	지목	토지(㎡)	용도지역	거래시점	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	비고
			건물(㎡)	이용상황	사용승인일			
a	현곡면 래태리 1** 외	답	6,856	농림	2024.03.10	400,000,000	58,343	토지 거래
b	현곡면 래태리 5**	전	1,960	농림	2023.07.13	70,560,000	36,000	토지 거래

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

2) 비교거래사례 선정

(1) 위 사례는 표준지의 인근유사지역에 소재하는 거래사례로서 제반가격형성요인이 유사하여 비교성이 있습니다.

(2) 지리적 위치, 주위환경, 교통, 용도지역, 이용상황 및 기타 토지특성 등이 유사하여 위치적, 물적으로 비교성이 높다고 판단되는 아래 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	토지(㎡)	용도지역	거래시점	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	본건 기호
			건물(㎡)	이용상황	사용승인일			
a	현곡면 래태리 1** 외	답	6,856	농림	2024.03.10	400,000,000	58,343	1~6

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

1) 사정보정은 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

2) 위 선정된 비교거래사례의 거래에 개입된 특수한 사정이나 개별적 동기를 정확하게 파악하기 어려우나 인근유사 토지의 실거래가격 및 세평가격 등과 비교할 때 적정하게 거래된 것으로 조사됩니다.

* 사정보정치 = 1.00

다. 시점수정

일반재화의 가격동향을 나타내는 생산자물가변동률은 지리적 위치가 고정되어 있는 토지의 가격동향을 적정하게 반영하지 못하는 것으로 판단되므로 지가변동률을 기준으로 산출한 시점수정치를 적용하였습니다.

구 분	거래사례	기 간	변동률(%)	시점수정치
경주시 농림지역	a	2024.03.10 ~ 2025.05.16	1.287	1.01287

* 2025년 5월 이후의 변동률은 평가시점 현재 고시되지 않아 직전월인 2025년 4월 변동률을 연장하여 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

1) 지역요인 비교

본건 토지는 거래사례 토지의 인근지역에 위치하므로 지역요인이 대등합니다.

* 지역요인 비교치 = 1.00

2) 개별요인 비교

가) 비교내용

1) 본건 토지와 거래사례 토지의 가로, 접근, 환경, 획지, 행정 및 기타조건을 상호 비교하여 개별요인 비교치를 결정하였습니다.

2) 기호 3, 6 토지는 “경주시 현곡면 래터리 대지조성사업구역”에 편입되어 현재 공사가 진행 중에 있는 점을 감안하여 개별요인을 비교하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 개별요인 비교치

농 경 지 대 개 별 요 인			거래사례지	대상토지	격차율	비고
조건	항 목	세 항 목	기호 a	기호 1,2,4,5		
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	세로(가)	소로한면	1.07	접면도로 우세
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등				
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	간선도로 접근성 양호	간선도로 접근성 양호	0.90	도심 접근성 열세
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성				
		출하지와의 접근성				
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	마을주변 농경지대	마을주변 농경지대	0.90	자연환경 열세
		일조, 통풍 등				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
재해의 위험성	수해의 위험성					
	기타 재해의 위험성					
획지 조건	규모, 형상 등	면적	부정형 완경사 답	부정형 평지 답(휴경)	1.00	대등
		형상				
	고저 등	고저(경사지 등)				
		경사의 방향				
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의정도				
토지이용상황	토지이용상황 등					
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등					
행정 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	농림지역	농림지역	1.00	대등
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.10	대지조성사업 영향
		기타				
누 계		1.07×0.90×0.90×1.00×1.00×1.10			0.953	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

농 경 지 대 개 별 요 인			거래사례지	대상토지	격차율	비고
조건	항 목	세 항 목	기호 a	기호 3, 6		
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	세로(가)	소로한면	1.07	접면도로 우세
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등				
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	간선도로 접근성 양호	간선도로 접근성 양호	0.90	도심 접근성 열세
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성				
		출하지와의 접근성				
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	마을주변 농경지대	마을주변 농경지대	0.90	자연환경 열세
		일조, 통풍 등				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성				
기타 재해의 위험성						
획지 조건	규모, 형상 등	면적	부정형 완경사 답	부정형 평지 도로예정지	2.20	대지조성사업 구역 편입 우세
		형상				
	고저 등	고저(경사지 등)				
		경사의 방향				
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의정도				
토지이용상황	토지이용상황 등					
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등					
행정 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	농림지역	농림지역	1.00	대등
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.10	대지조성사업 영향
		기타				
누 계		1.07×0.90×0.90×2.20×1.00×1.10			2.097	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

위 여러 사항을 참작하여 거래사례비교법에 의한 **기준시점(2025.05.16)**의 토지단가를 아래와 같이 결정 하였습니다.

$$* \text{산식} : \text{거래사례토지단가} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치} \\ = \text{적용토지가격(원/㎡)}$$

본건 기호	비교거래사례		사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	거래단가						
1, 2, 4, 5	a	58,343	1.00	1.01287	1.00	0.953	56,316	56,000
3, 6	a	58,343	1.00	1.01287	1.00	2.097	123,920	124,000

3. 토지 시산가격 조정 및 감정평가액 결정

가. 시산가격 비교

위 두 가지 평가방법에 의하여 산출된 토지의 시산가액(단가)은 아래와 같은 바, 가격 차이가 크지 않으며, 상호간에 비교성이 있습니다.

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1, 2, 4, 5	54,000	56,000
3, 6	122,000	124,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가액 결정의견

- 1) 위 시산가액은 공히 관계법령에 따른 평가기준과 평가이론 등에 의거하여 절차에 따라 적정하게 산출된 것으로 판단되며, 산정과정상 오류는 없습니다.
- 2) 주된 감정평가방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 토지단가는 거래사례비교법으로 산출한 토지단가, 평가사례 토지단가, 인근토지의 호가수준 등과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 토지단가를 감정평가대상토지의 단가로 결정하였습니다.

다. 토지감정평가액 결정

공시지가기준법에 의한 토지단가를 적용하여 **기준시점(2025.05.16)**의 토지감정평가금액을 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지감정평가금액 (원)
1	경상북도 경주시 현곡면 래태리 757-2	답	163	54,000	8,802,000
2	경상북도 경주시 현곡면 래태리 757-3	답	115	54,000	6,210,000
3	경상북도 경주시 현곡면 래태리 757-5	답	1,020	122,000	124,440,000
4	경상북도 경주시 현곡면 래태리 758	답	723	54,000	39,042,000
5	경상북도 경주시 현곡면 래태리 758-1	답	196	54,000	10,584,000
6	경상북도 경주시 현곡면 래태리 758-2	답	314	122,000	38,308,000

토지 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 현곡면 래태리	757-2	답	농림지역	163	163	54,000	8,802,000	
2	경상북도 경주시 현곡면 래태리	757-3	답	농림지역	115	115	54,000	6,210,000	
3	경상북도 경주시 현곡면 래태리	757-5	답	농림지역	1,020	1,020	122,000	124,440,000	대지조성사업 구역 편입 도로예정지
4	경상북도 경주시 현곡면 래태리	758	답	농림지역	723	723	54,000	39,042,000	
5	경상북도 경주시 현곡면 래태리	758-1	답	농림지역	196	196	54,000	10,584,000	
6	경상북도 경주시 현곡면 래태리	758-2	답	농림지역	314	314	122,000	38,308,000	대지조성사업 구역 편입 도로예정지
합 계								₩227,386,000.-	
				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

경주시 현곡면 래태리 소재 "래태마을" 남동측 인근에 위치합니다.

부근은 마을주변 농경지대로서 전, 답 등의 농경지가 혼재하고, 북서측 인근에 농촌마을이 형성되어 있으며, 동측 및 서측 인근으로 임야지대가 이어져 있습니다.

(2) 교통상황

마을연결도로 인근에 소재하나 비교적 오지로서 대중교통사정이 불편한 편이며, 차량출입이 가능합니다.

(3) 형태 및 이용상태

공히 부정형 토지로서 인접지와 대체로 등고평탄하며, 기호 1, 2, 4, 5: 답(휴경)이고, 기호 3, 6: 대지조성사업구역에 편입되어 도로예정지로 공사중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호 1, 2, 4, 5: 공사중에 있는 폭 10미터 정도의 도로예정지에 접하며, 기호 3, 6: 폭 10미터 정도인 도로예정지의 일부입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1: 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한(300))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>, 소하천예정지<소하천정비법>

기호 2, 5, 6: 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한(300))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>

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) | |

기호 3: 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한(300))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>, 소하천구역<소하천정비법>, 소하천예정지<소하천정비법>

기호 4: 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한(300))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>에 속합니다.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

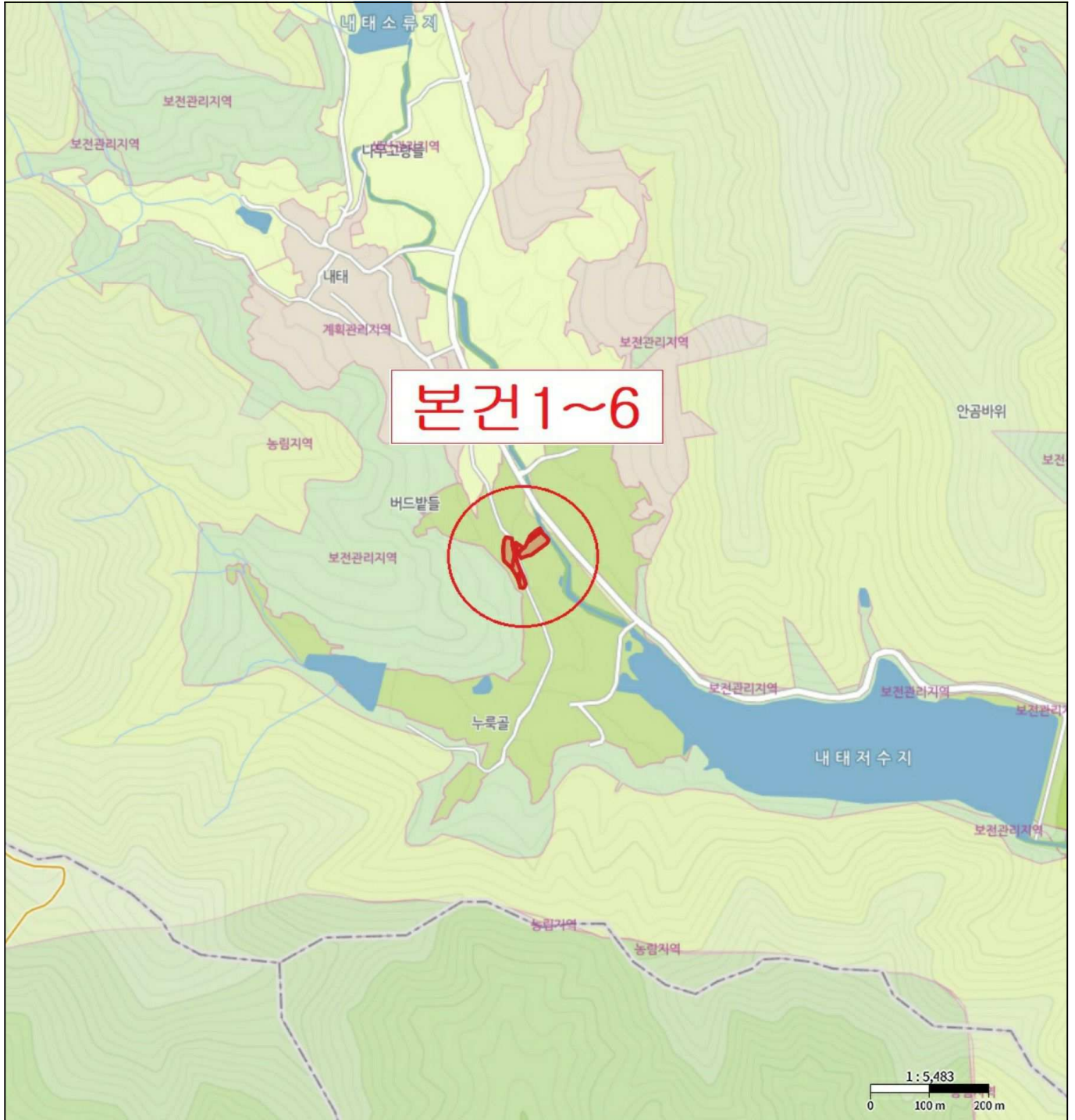
- 1) 임대관계는 미상입니다.
- 2) 기호 3, 6 토지는 "경주시 현곡면 래태리 대지조성사업구역(경주시 고시 2020-232호, 2020.08.21)" 에 편입되어 현재 도로예정지로 공사중에 있습니다.

광역위치도



소재지

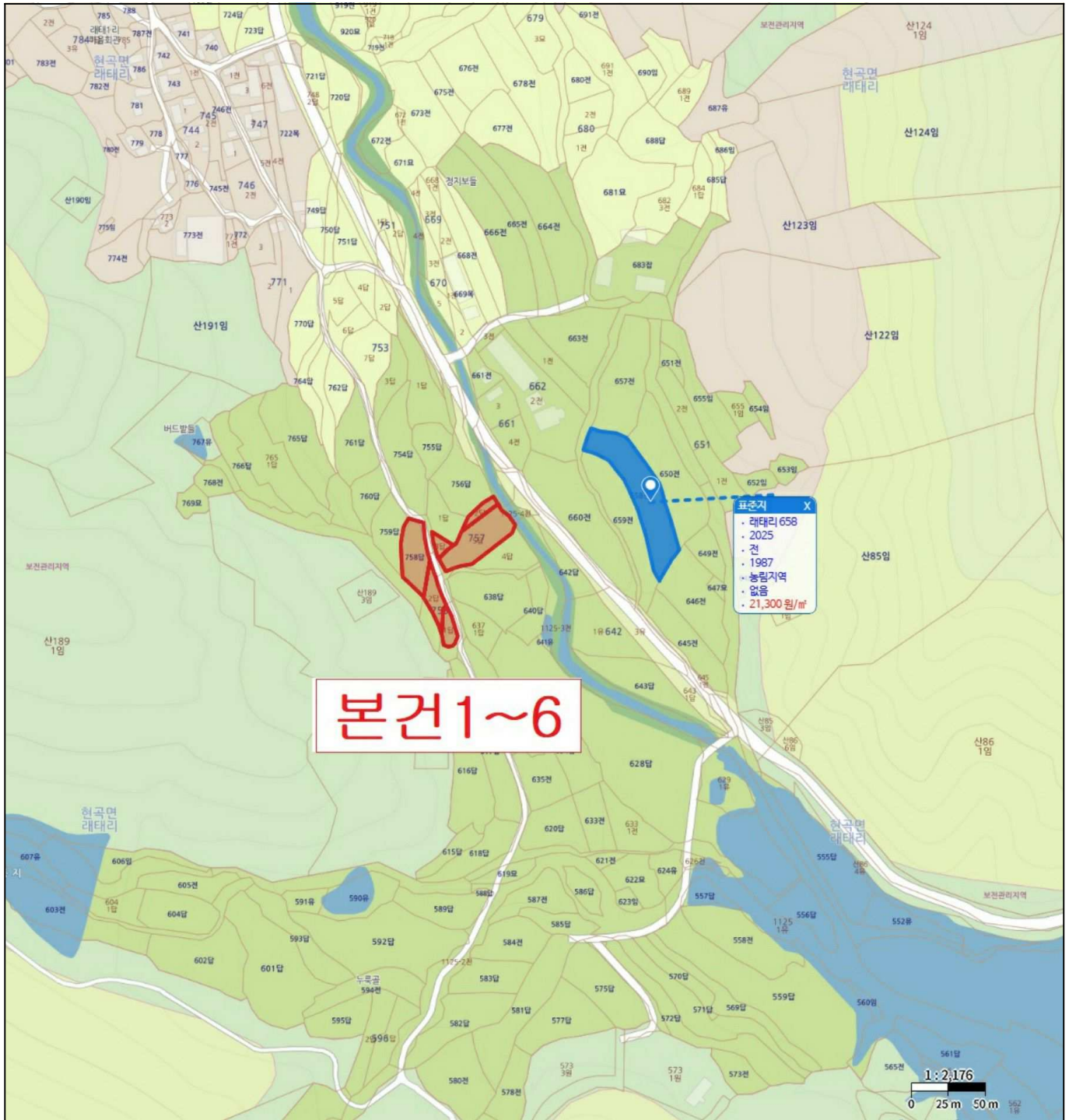
경상북도 경주시 현곡면 래태리 757-2 외



위치도

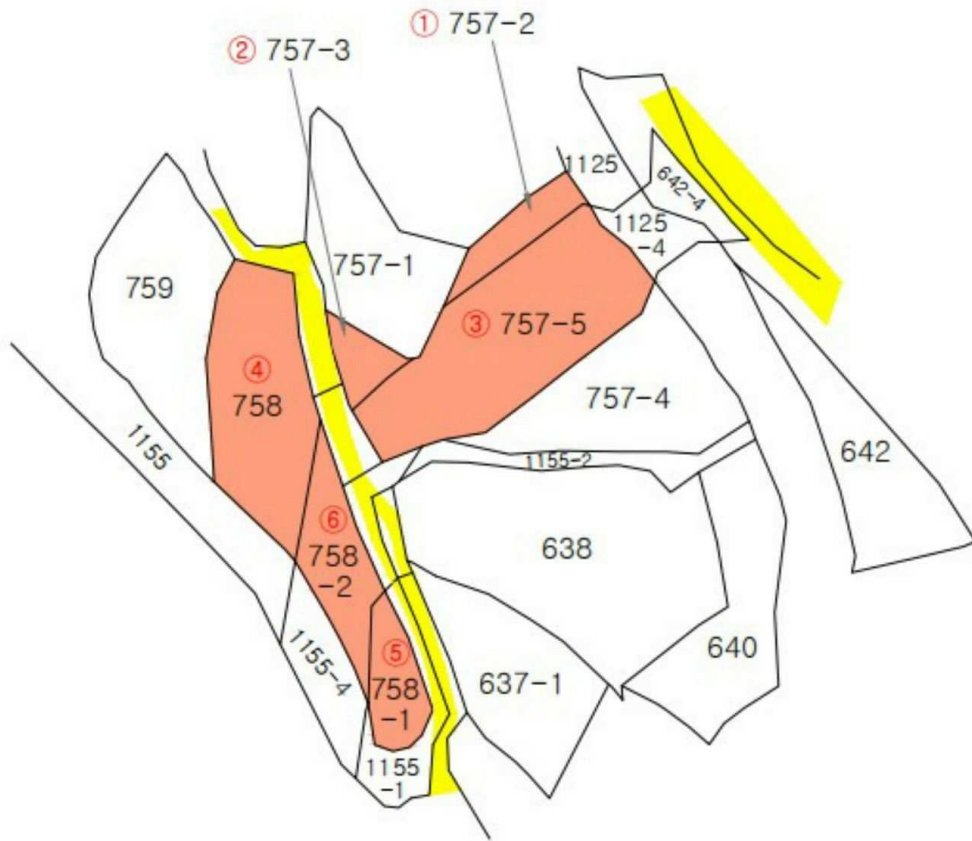


소재지 경상북도 경주시 현곡면 래태리 757-2 외



지 적 개 황 도

SCALE=1/1200







1



1



2



2



3



3



4



4



5



5



6



6