

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정찬락 소유물건(2025타경10652)

의뢰인: 대구지방법원 경주지원  
사법보좌관 여진숙

감정평가서번호: 대구25-08-082

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, 건물)감정평가표

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

감정평가사  
최재환

(인)

감정평가액	육억오천이백삼만이천육십원정 (₩652,032,060.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정찬락 (2025타경10652)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.28	2025.08.27 ~ 2025.08.28	2025.09.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	557.7	토지	557.7	-	318,835,000
	건물	388.42	건물	388.42	-	299,945,060
	제시외 건물	(142)	건물	142	-	33,252,000
합계					₩652,032,060	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경주시 안강읍 산대리 “산대초등학교” 서측 인근에 위치하는 주상용 건부지 (기호 1, 4) 및 안강읍 안강리 “북경주행정복지센터” 북서측 약 300m 지점에 위치하는 토지, 건물 (기호 2, 3) 로서, 대구지방법원 경주지원의 경매집행을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 법규 및 감정평가의 제반 이론을 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 대상 물건의 가격조사 완료 일자인 2025년 8월 28일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 8월 27일 ~ 2025년 8월 28일에 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

#### 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

해당 없음.

### 마. 기타 감정평가 관련 사항

본건 지상의 제시의 건물은 동일인 소유의 부합물로서 정상 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

## 7. 그 밖의 사항

가. 임대관계 : 본건 건물 기호 4) 중 1층 및 기호 2) 중 제시의 건물(기호 ㄱ)인 중2층 은 임대중인 것으로 조사되었으나 임대 조건은 재확인 필요할 것임.

나. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

다. 본건 기호 4) 건물의 옥상에 소재하는 옥탑 및 옥탑에 설치된 심야 전기설비는 건물의 부속 설비로서 건물에 포함하여 평가함.

# 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 안강읍 산대리	2388-6	대	183.7	주상용	2종 일주	세로 (가)	세장형 평지	309,500	-
3	경주시 안강읍 안강리	316-19	대	374	주상 기타	1종 일주	소로 각지	부정형 평지	323,600	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

#### 나. 건물

[도로명 주소 ; 경상북도 경주시 외동읍 모화북3길 58-3]

기호	소재지	지번	구 조	주용도	층별	면적 (㎡)	사용승인일
2	경주시 안강읍 안강리	316-19	일반철골구조 판넬지붕	창고시설	1	170	2024.04.03
4	경주시 안강읍 산대리	2388-6	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	소매점	1	109.21	2008.06.05
				단독주택	2	109.21	
	합계					388.42	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅲ. 토지가액 산출근거

#### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

##### 가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·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 :  $\text{비교표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{그 밖의요인보정} = \text{산출단가}$

##### 나. 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/㎡)	비교
A	안강읍 산대리	2390	대	429.8	상업용	2종 일주	아파트단지 주변 상가지대	소로 각지	가장형 평지	383,200	-
B	안강읍 산대리	2397-1	대	186.5	주상용	2종 일주	주택 및 상가 혼용지대	세로 (가)	세장형 평지	309,500	-
C	안강읍 안강리	315-50	대	146	주상용	1종 일주	주택 및 상가 혼용지대	소로 각지	부정형 평지	323,600	-

##### 2) 비교표준지 선정 사유

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 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
B, C	경상북도 경주시 주거지역 (2025.01.01 ~ 2025.08.28)	0.590 (1.00590)	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.531 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.065 $( 1 + 0.00531 ) * ( 1 + 0.00065 * 28/31 )$ $\approx 1.00590$

※ 2025년 8월 이후는 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 7월의 지가변동률로 추정함.

∴ 시점수정지수 : 1.00590

### 다. 지역요인의 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.

∴ 지역요인지수 : 1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 개별요인의 비교

■ 기호(1)/비교표준지(B) : 상업지대 기준

조건	항 목	세 항 목	비준 지수	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 포장, 보도	1.05	가로의 폭 등 우세
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	0.99	간선도로와의 거리등 접근조건 약간 열세
		공공시설의 접근성(관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부 교통규제의 정도(일방통행, 주정차금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.08	북측으로 시장과 접하는 본건이 우세함
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대등
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위, 고저, (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이		
토양 오염	토양 오염상태 및 정화비용 등			
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등
		기타		
개별요인 비준지수			1.123	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(3) / 표준지(C) - 상업지대 기준

조건	항 목	세 항 목	비준 지수	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대등
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.03	간선도로, 상업 중심지 와의 거리등 우세
		공공시설의 접근성(관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부 교통규제의 정도(일방통행,주정차금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.07	고객의 유동성, 인근토지의 이용상황 등 환경조건 우세
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.97	면적, 접면도로 등 획지조건 열세
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위, 고저,(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이		
토양 오염	토양 오염상태 및 정화비용 등			
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등
		기타		
개별요인 비준지수			1.069	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 그 밖의 요인의 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	공매	2025.05.20	산대리 2385-×	대	509.0	주거 기타	2종 일주	소로각지 정방형 평지	586,000	300,100	실제 사다리
ㄴ	경매	2024.11.05	산대리 241×	대	413.3	주상 용	2종 일주	소로각지 세장형 평지	488,000	271,500	-
ㄷ	담보	2024.10.22	산대리 2390-×	대	231.5	상업 용	2종 일주	소로각지 세장형 평지	465,000	337,300	-
ㄹ	담보	2024.09.26	산대리 240×	대	208.6	상업 용	2종 일주	소로각지 세장형 평지	587,000	316,900	-
ㅁ	담보	2024.04.09	산대리 2412-×	대	621.1	단독 주택	2종 일주	소로각지 가장형 평지	141,000	237,700	실제 세장형
ㅂ	경매	2024.08.29	안장리 319-×	대	429.0	상업 용	1종 일주	세각(가) 사다리 평지	547,000	485,500	1주 구분평가
ㅅ	담보	2024.12.10	양월리 1253-×	대	219.0	주상 용	1종 일주	소로한면 부정형 평지	562,000	396,200	

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025.01.01.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/㎡)	비고
a	2025.02.03	산대리 2382-×	307	대	단독 주택	2종 일주	세로(가) 가장형 평지	549,900	185,500	-
	거래금액 : 250,000,000원(건물 포함 : 814,332원/㎡) 건물가액 : 98.76㎡ × 822,000(1,200,000 × 24/35) = 81,180,720원 (경량철골조 판넬지붕 단층 주택 ; 2013.11.28. 사용승인) 토지단가 : (250,000,000 - 81,180,720) ÷ 307㎡ ≈ 549,900원/㎡									
b	2025.06.20	산대리 2385-×	509	대	주거 기타	2종 일주	소로각지 사다리 평지	298,644	300,100	-
c	2024.09.11	산대리 240×	208.6	대	상업용	2종 일주	소로각지 세장형 평지	728,000	316,900	
	거래금액 : 171,500,000원(건물 포함 : 822,147원/㎡) 건물가액 : 115.2㎡ × 170,000(850,000 × 7/35) = 19,584,000원 (경량철골조 판넬지붕 단층 음식점 ; 1995.12.27. 사용승인) 토지단가 : (171,500,000 - 19,584,000) ÷ 208.6㎡ ≈ 728,000원/㎡									
d	2025.06.23	양월리 114×	214	대	단독 주택	1종일 주	세로(가) 가장형 평지	640,186	246,600	-
거래금액 : 137,000,000원(건물 포함 : 640,186원/㎡) (지상건물 블록조 슬레이트 단층 17.55㎡ - 철거비와 상계 : 1926. 사용승인) - 철거 후 신축										
e	2024.06.02	안강리 386-×	179	대	단독 주택	1종 일주	세로(가) 사다리 평지	819,000	248,800	-
	거래금액 : 340,000,000원(건물 포함 : 1,899,441원/㎡) 건물가액 : 190.16㎡ × 1,017,000(1,100,000 × 37/40) = 193,392,720원 (철골 및 경철조 판넬지붕 단층 주상용 ; 2020.08.24. 사용승인) 토지단가 : (340,000,000 - 193,392,720) ÷ 179㎡ ≈ 819,000원/㎡									
f	2025.06.16	양월리 1256-1×	337	대	단독 주택	2종 일주	소로한면 사다리 평지	533,000	285,400	-
	거래금액 : 200,000,000원(건물 포함 : 593,471원/㎡) 건물가액 : 149.98㎡ × 135,000(900,000 × 6/40) = 20,247,300원 (블록조 슬레이트 단층 주상용 ; 1981.03.07. 사용승인) 토지단가 : (200,000,000 - 20,247,300) ÷ 337㎡ ≈ 533,000원/㎡									
g	2025.03.04	양월리 1347-×	167	대	주거 나지	1종 일주	소로각지 가장형 평지	628,742	275,600	-

※ 개별공시지가는 2025.01.01.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(1) 인근 유사지	450,000 ~ 540,000원/㎡ 수준	2종 일반주거지역
본건(3) 인근 유사지	600,000원 ~ 670,000/㎡ 내외 수준	1종 일반주거지역

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 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 (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)	465,000	-	1.00781	1.000	0.969	454,104	1.458
비교표준지 공시지가	B	309,500	-	1.00590	-	-	311,326	

<b>*1)선정사유</b>	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 가까워서 비교성이 높은 <평가사례(ㄷ)>를 선정함.						
<b>*2)사정보정</b>	해당 없음.						
<b>*3)시점수정</b>	경상북도 경주시 주거지역 (2024.10.22.~2025.08.28.)						
<b>*4)지역요인</b>	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음						
<b>*5)개별요인</b>	<b>가로 조건</b>	<b>접근 조건</b>	<b>환경 조건</b>	<b>획지 조건</b>	<b>행정적 조건</b>	<b>기타 조건</b>	<b>개별요인 비교치</b>
	0.95	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	0.969
	<b>비고</b>	가로의 폭 등 가로조건 열세, 간선도로와의 거리 등 접근조건 우세, 그 밖의 개별요인은 대등					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 비교표준지(C)/평가사례(B)

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(B)	547,000	-	1.00911	1.000	1.023	564,679	1.734
비교표준지 공시지가	C	323,600	-	1.00590	-	-	325,509	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 가까워서 비교성이 높은 <평가사례(B)>를 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상북도 경주시 녹지지역 (2024.08.29.~2025.08.28.)						
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음						
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.10	0.96	0.95	1.02	1.00	1.00	1.023
	비고	가로의 폭 등 가로조건 우세, 상업지중심과의 거리 등 접근조건 열세, 인근토지의 이용상황 등 환경조건 열세, 면적, 접면도로 상태 등 획지조건 우세, 그 밖의 개별요인은 대등					

### (3) 그 밖의 요인 보정지수의 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	산정 보정지수	적용 보정지수
B	1.458	1.46
C	1.734	1.73

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 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	309,500	1.00590	1.000	1.123	1.46	510,443	510,000	-
3	323,600	1.00590	1.000	1.069	1.73	601,987	602,000	-

#### 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	510,000	183.7	183.7	93,687,000	
3	602,000	374	374	225,148,000	
합 계	-	557.7	557.7	₩318,835,000.-	

# 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.

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

### 나. 비교사례 선정

#### ■ 거래사례

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비교
c	2024.09.11	산대리 240×	208.6	대	상업용	2종 일주	소로각지 세장형 평지	728,000	316,900	
	거래금액 : 171,500,000원(건물 포함 : 822,147원/㎡) 건물가액 : 115.2㎡×170,000(850,000×7/35)=19,584,000원 (경량철골조 판넬지붕 단층 음식점 ; 1995.12.27. 사용승인) 토지단가 ; (171,500,000 - 19,584,000) ÷ 208.6㎡≈728,000원/㎡									
d	2025.06.23	양월리 114×	214	대	단독 주택	1종 일주	세로(가) 가장형 평지	640,186	246,600	-
	거래금액 : 137,000,000원(건물 포함 : 640,186원/㎡) (지상건물 블록조 슬레이트 단층 17.55㎡- 철거비와 상계 : 1926. 사용승인)-철거 후 신축									

[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.

$$\therefore \text{사정보정지수} : 1.00$$

## 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
c	경상북도 경주시 주거지역 (2024.09.11 ~ 2025.08.28)	0.884 <b>(1.00884)</b>	2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.065 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.087 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.100 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.062 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.531 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.065  $(1 + 0.00065 * 20/30) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00062) * (1 + 0.00531) * (1 + 0.00065 * 28/31)$ $\approx 1.00884$
d	경상북도 경주시 주거지역 (2025.06.23 ~ 2025.08.28)	0.142 <b>(1.00142)</b>	2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.070 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.065  $(1 + 0.00070 * 8/30) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00065 * 28/31)$ $\approx 1.00142$

※ 2025년 8월 이후는 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 7월의 변동률로 추정함.

∴ 시점수정지수 - 거래사례 c) : 1.00884  
 거래사례 d) : 1.00142

### 마. 지역요인 비교

본건 토지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.

∴ 지역요인지수 : 1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 개별요인 비교

■ 기호(1)/거래사례(c) : 상업지대 기준

조건	항 목	세 항 목	비준 지수	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 포장, 보도	0.87	가로의 폭, 계통 및 연속성 등 열세
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	0.98	간선도로와의 거리 등 열세
		공공시설의 접근성(관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부 교통규제의 정도(일방통행, 주정차금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	0.97	고객의 유동성, 인근토지의 이용상황등 열세
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.90	면적, 형상 등 획지조건 열세
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위, 고저, (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이		
토양 오염	토양 오염상태 및 정화비용 등			
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등
		기타		
개별요인 비준지수			0.744	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(3) / 거래사례(d) - 상업지대 기준

조건	항 목	세 항 목	비준 지수	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 포장, 보도	0.92	대등
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.02	대등
		공공시설의 접근성(관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부 교통규제의 정도(일방통행, 주정차금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.07	대등
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.98	면적 등 획지조건 열세
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위, 고저,(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이		
토양 오염	토양 오염상태 및 정화비용 등			
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등
		기타		
개별요인 비준지수			0.984	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

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

기호	비교사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)	비고
	기호	단가							
1	c	728,000	1.00	1.00884	1.000	0.744	546,420	546,000	-
3	d	640,186	1.00	1.00142	1.000	0.984	630,837	631,000	-

#### 2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)		시산가액(원)	비고
		공부	사정		
1	546,000	183.7	183.7	100,300,200	
3	631,000	374	374	235,994,000	
<b>합계</b>	-	<b>557.7</b>	<b>557.7</b>	<b>₩336,294,200.-</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	318,835,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	336,294,200	-

#### 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 토지의 감정평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	면 적(㎡)		시산가액(원)	비 고
		공부	사정		
1	510,000	183.7	183.7	93,687,000	-
3	602,000	374	374	225,148,000	-
합 계	-	557.7	557.7	₩318,835,000.-	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 건물가액 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.

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

#### 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, 2024년 1월 기준]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀 /샌드위치패널/4.5m	2	759,000	35 (30~40)
06-01-05-09	점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조/저층(5층이하) /평지붕	3	1,407,000	50 (45~55)

#### 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
2	1층	170	창고시설	일반철골구조 판넬지붕	900,000	층고 약 6.0m
4	1, 2층	22	1층-소매점 2층-주택	철근콘크리트조 슬래브지붕	1,050,000	평균단가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 부대설비 보정단가

위생설비, 난방 등은 별도 보정 없이 표준단가에 포함.

### 라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

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

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
2	1층	900,000	표준단가에 포함	900,000	-
4	1, 2층	1,050,000	표준단가에 포함	1,050,000	평균단가

### 3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	재조달원가(원/㎡)	내용연수	경과연수		잔존가치율	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
					실제	유효			
2	1층	2024.04.03	900,000	35	1	1	34/35	874,285	874,000
4	1, 2층	2008.06.05	1,050,000	50	17	17	33/50	693,000	693,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/경제적내용연수

### 4. 건물가액의 결정

기호	구분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	평가금액(원)	비고
2	1층	170	874,000	148,580,000	-
4	1, 2층	218.42	693,000	151,365,060	
합계		388.42		₩299,945,060.-	-

※ 제시외 건물의 평가액은 토지건물감정평가명세표 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	557.7	557.7	-	318,835,000	
건물	2, 4	388.42	388.42	-	299,945,060	
제시외 건물	ㄱ ~ ㄷ	(142)	142	-	33,252,000	
합계					₩652,032,060.-	

#### 2. 결정의견

본건은 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 건물(제시외)은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하여 위와 같이 감정평가액 ₩652,032,060.-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 안강읍 산대리	2388-6	대	제2종 일반주거지역	183.7	183.7	510,000	93,687,000	
2	경상북도 경주시 안강읍 안강리  [도로명주소] 경상북도 경주시 안강읍 북부리2길 8	316-19	창고시설	일반철골구조 판넬지붕 단층	170	170	874,000	148,580,000	900,000 x 34/35
3	경상북도 경주시 안강읍 안강리	316-19	대	제1종 일반주거지역	374	374	602,000	225,148,000	
4	경상북도 경주시 안강읍 산대리  [도로명주소] 경상북도 경주시 안강읍 구부량4길 6-14	2388-6 지상	단독주택, 제1종근린 생활시설	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 2층  1층 소매점  2층 단독주택	109.21  109.21	218.42	693,000	151,365,060	1,050,000 x 33/50
<b>소 계</b>								<b>₩618,780,060</b>	
ㄱ	경상북도 경주시 안강읍 안강리	[제외] 316-19	건물] 근린생활 시설(서실)	경량철골조 판넬지붕 중2층	(42)	42	388,000	16,296,000	400,000 x 34/35

# 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	
ㄴ	경상북도 경주시 안강읍 안강리	316-19	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(94)	94	174,000	16,356,000	180,000 x 34/35
ㄷ	경상북도 경주시 안강읍 산대리	2388-6 지상	보일러실	경량철골조 판넬지붕 옥탑층	(6)	6	100,000	600,000	200,000 x 15/30 관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩33,252,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩652,032,060.-</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

기호 1) : 본건은 경상북도 경주시 안강읍 산대리 "산대초등학교" 서측 인근에 위치하는 주상용 건부지로서, 주위는 아파트단지, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성된 정비된 주택지대임.

기호 3) : 본건은 안강읍 안강리 "북경주행정복지센터" 북서측 약 300m 지점에 위치하는 건부지로서, 안강 시가지 중심권 간선도로 후면에 속하는 상가 및 주택 혼용지대로서 환경 보통임.

## (2) 교통상황

기호 1) : 차량 출입가능하며, 대중교통사정은 보통임.

기호 3) : 차량 출입 용이하며, 대중교통사정 편리함.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1) : 세장형으로 인접지대와 평탄한 주상용 건부지임.

기호 3) : 대략 사다리꼴의 토지로 인접지대와 평탄한 창고 등의 부지임.

## (4) 인접 도로상태

기호 1) : 서측 폭 6미터의 포장도로와 접함.

기호 3) : 서측 폭 10미터의 포장도로, 남측 폭 약 4 미터의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

# 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 1) : 제2종일반주거지역 , 소로3류(폭 8m 미만)(접합)  
 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

기호 3) : 제1종일반주거지역 , 소로1류(폭 10m~12m)(접합)  
 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>

### (6) 제시목록 외의 물건

건물감정평가요항표 참조

### (7) 공부와의 차이

없음.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정평가요항표 참조

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호 2) : 일반철골구조 샌드위치판넬지붕 단층으로  
 철골지붕틀, 건물 높이 약 7.4미터  
 벽체 : 판넬마감  
 바닥 : 몰탈위 하드너  
 창호 : 알루미늄셋시 유리창 등  
 (사용승인일 : 2024.04.03.)

기호 4) : 철근콘크리트조(철근0콘크리트지붕 2층건으로  
 외벽 ; 전면 일부 호강석, 측,후면능 몰탈위 페인팅  
 내벽 ; 몰탈 위 페인팅, 벽지, 타일 등 마감  
 창호 : 알루미늄 셋시 유리창 등  
 (사용승인일 : 2008.06.05.)

## (2) 이용상태

기호 2) : 참고

기호 4) : 단독주택, 제1종근린생활시설  
 1층 - 소매점(미용실, 영어교습소)  
 2층 - 단독주택- 잠금장치로 내부 이용상황은 미확인

## (3) 설비내역

기호 2) ; 위생, 급배수 설비 됨.

기호 4) ; 위생, 급배수설비, 2층부분 유류온수보일러 및 심야전기보일러에의한 난방설비 등

# 건물 감정평가요항표

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

## (4) 부합물 및 종물

건물개황도 및 토지건물감정평가명세표 참조 - 부합물로서 사용수익에 별지장 없을 것으로 사료됨.

## (5) 공부와의 차이

해당 없음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

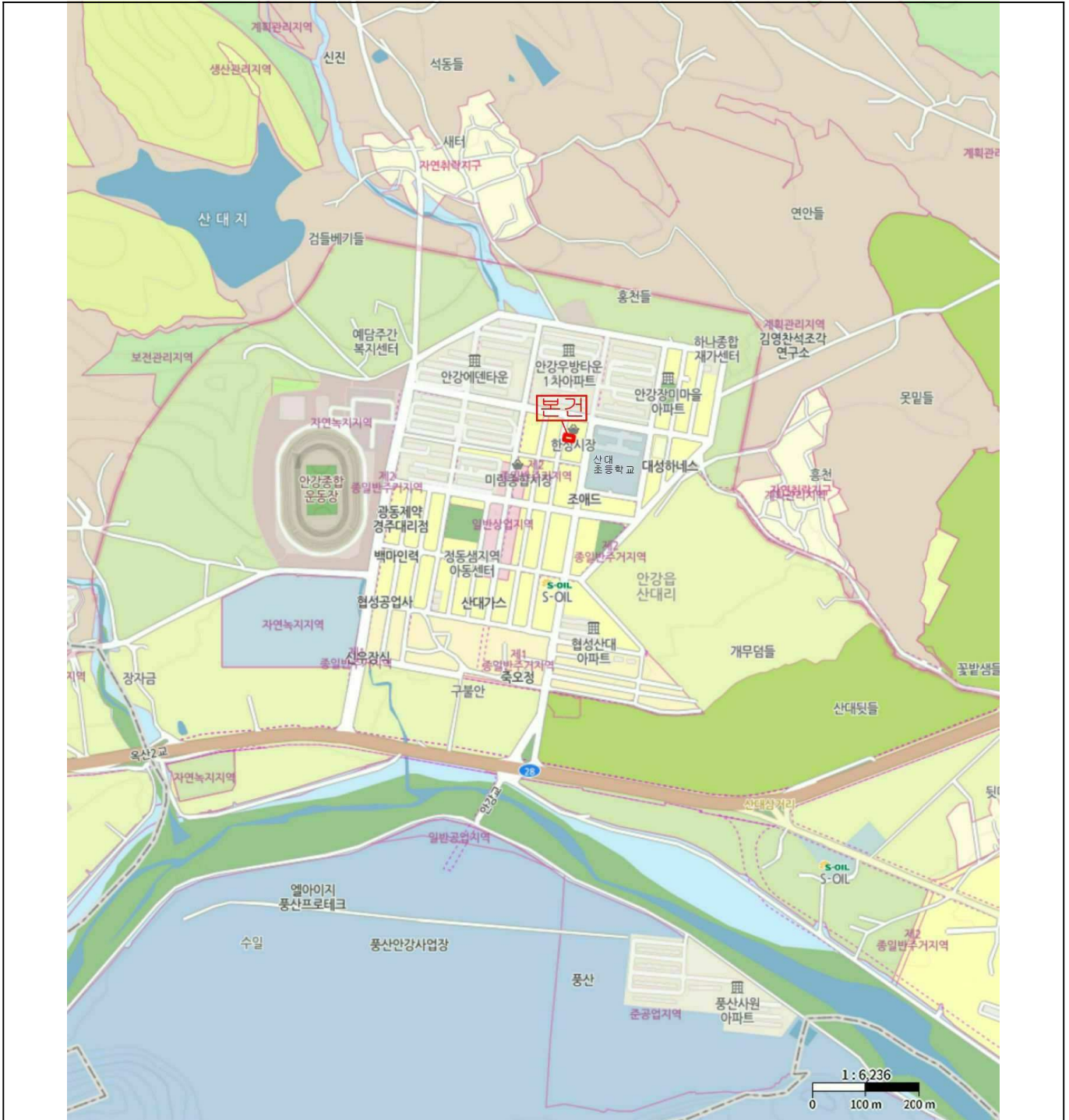
기호 2) : 중2층(제시외) 임대중이나 임대조건은 재확인을 요함.

기호 4) : 1층 전부 임대 중인 것으로 조사되었으나 재확인을 요함.

# 광역위치도



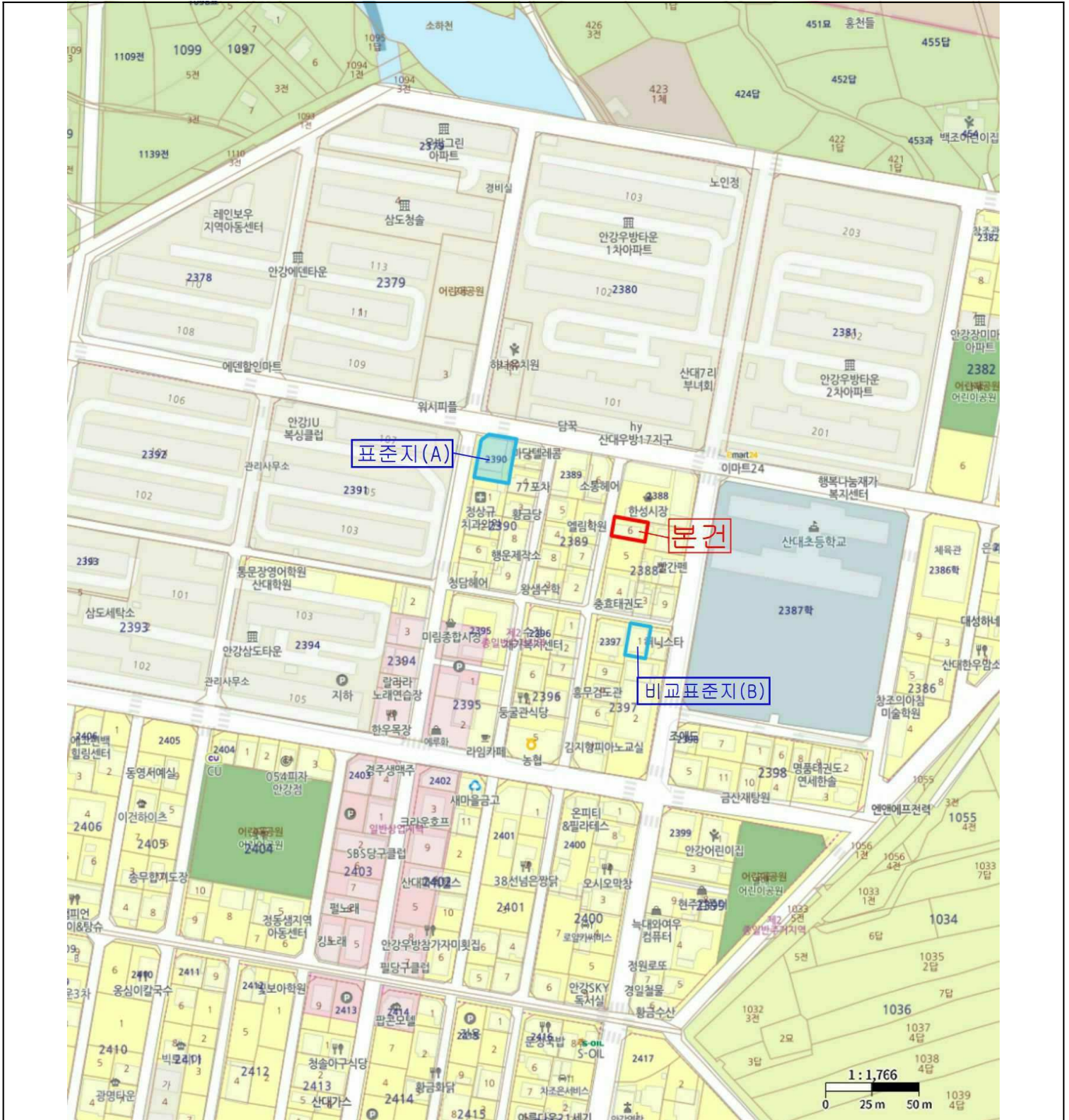
소재지	경상북도 경주시 안강읍 산대리 2388-6(기호 1, 4)
-----	----------------------------------



# 위치도

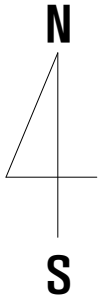


**소재지** 경상북도 경주시 안강읍 산대리 2388-6

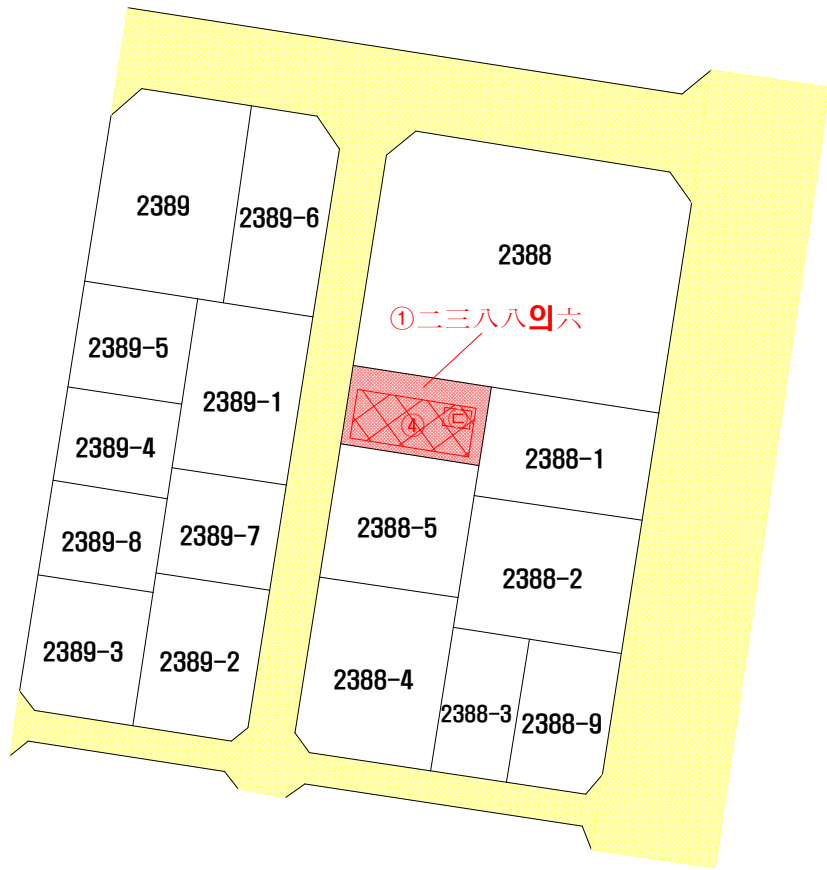


# 현 황 도

[ 지적 및 건물개황도 ]



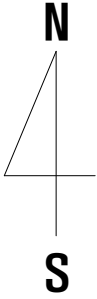
SCALE FREE



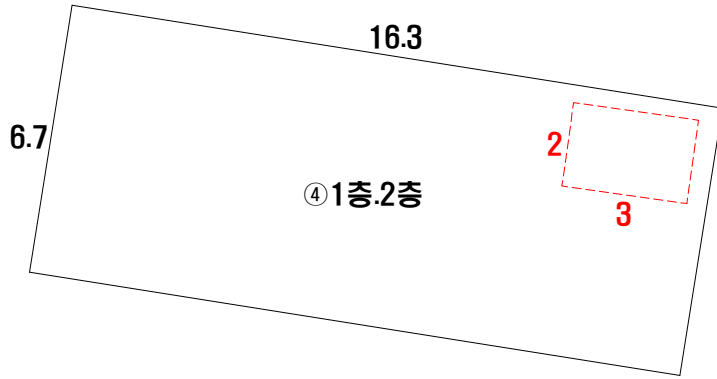
<b>범례</b>	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외
	 도로	 평가건물 2층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 3층이상	 용도지역 구분선

# 현 황 도

[ 지적 및 건물개황도 ]



SCALE FREE



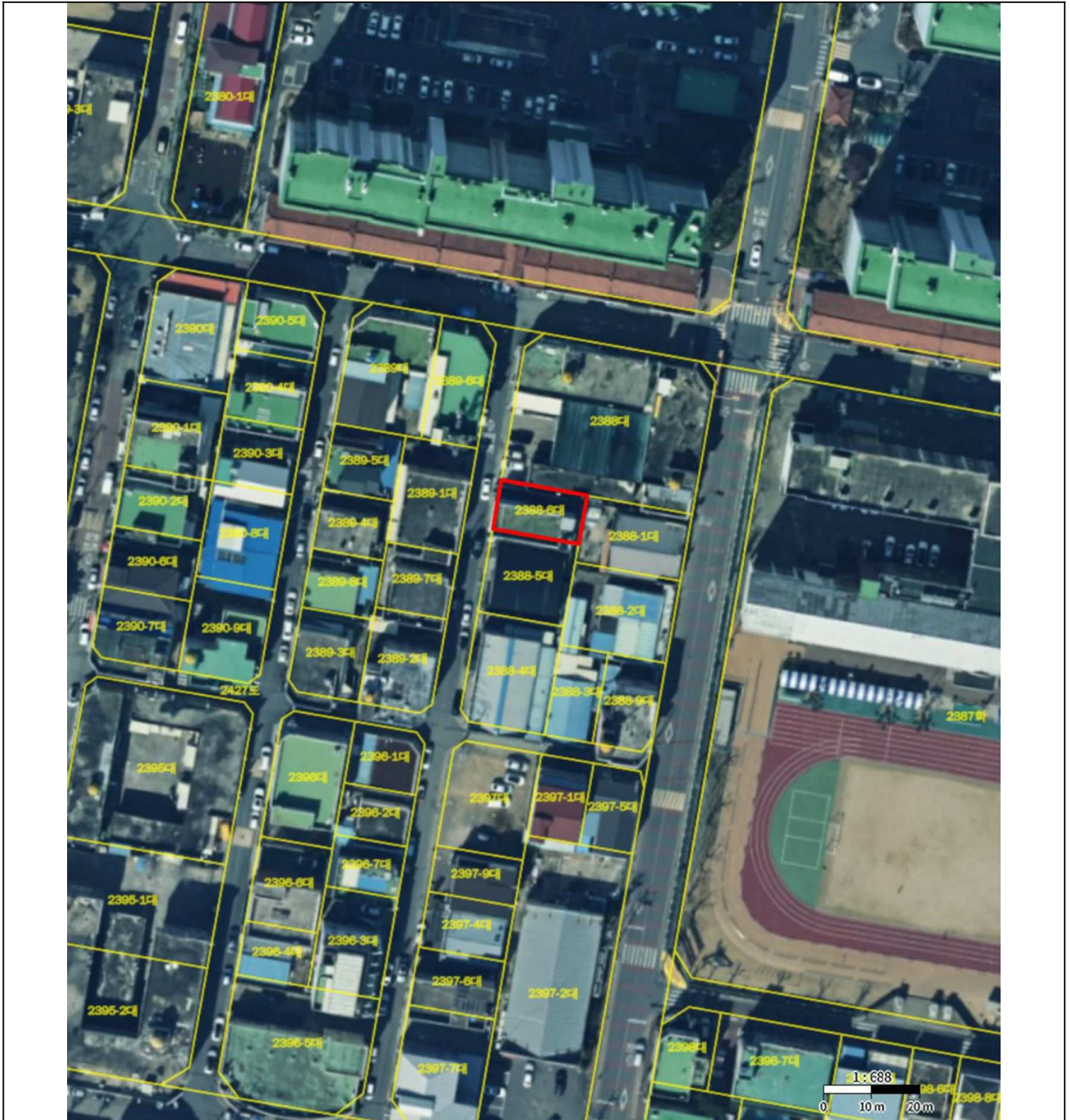
## [면적산출근거]

㉔ 1층, 2층 : 각  $16.3 \times 6.7 \approx 109.2\text{m}^2$

## [제시외건물]

㉞ 경량철골조 판넬지붕 옥탑층 (보일러실) 약  $6\text{m}^2$

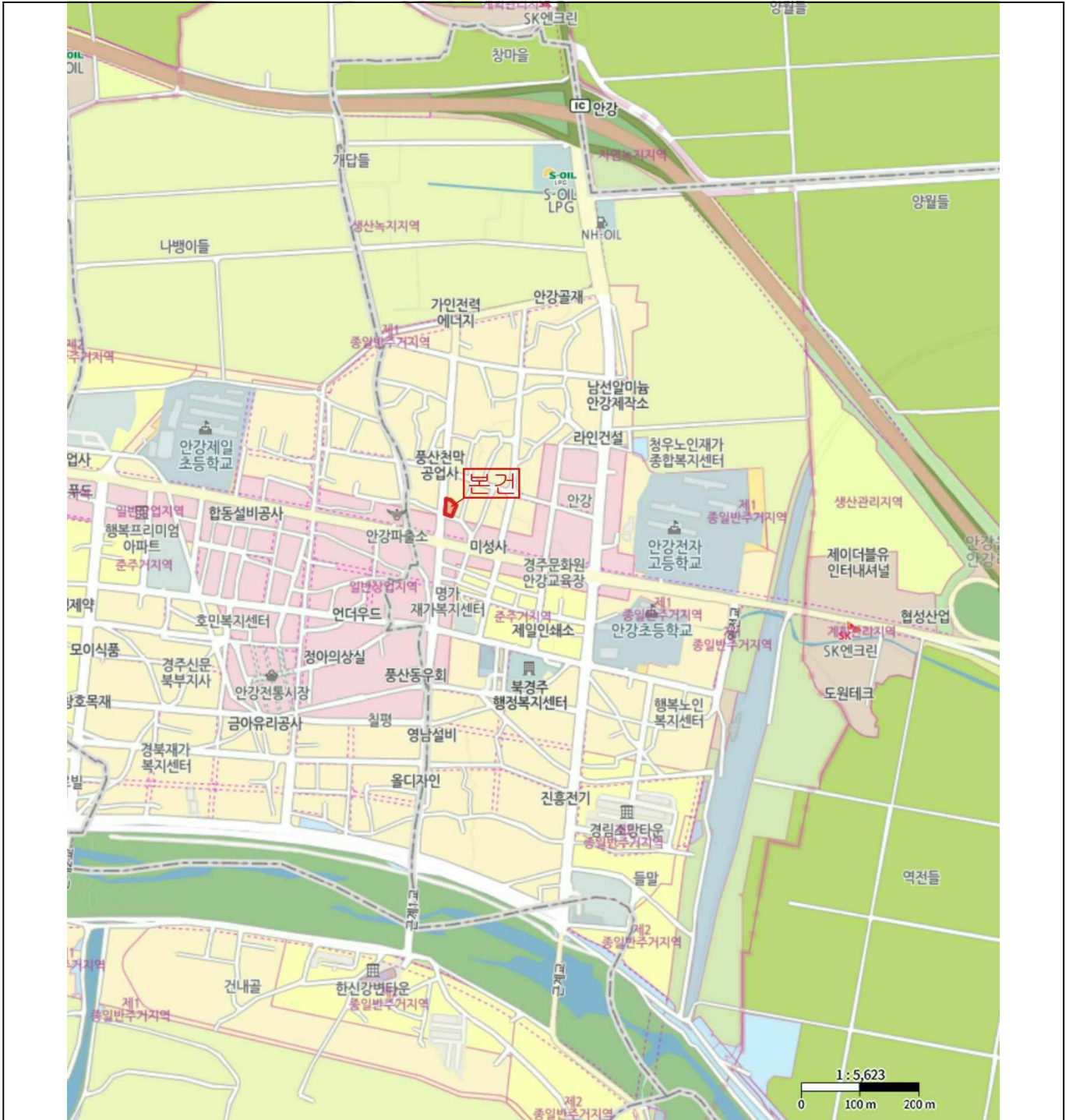
# 지 적 도 (위 성 도 : 기 호 1, 4)



# 광역위치도



소재지	경상북도 경주시 안강읍 안강리 316-19(기호 2, 3)
-----	----------------------------------



# 위치도

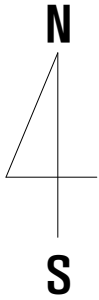


소재지 경상북도 경주시 안강읍 산대리 2388-6

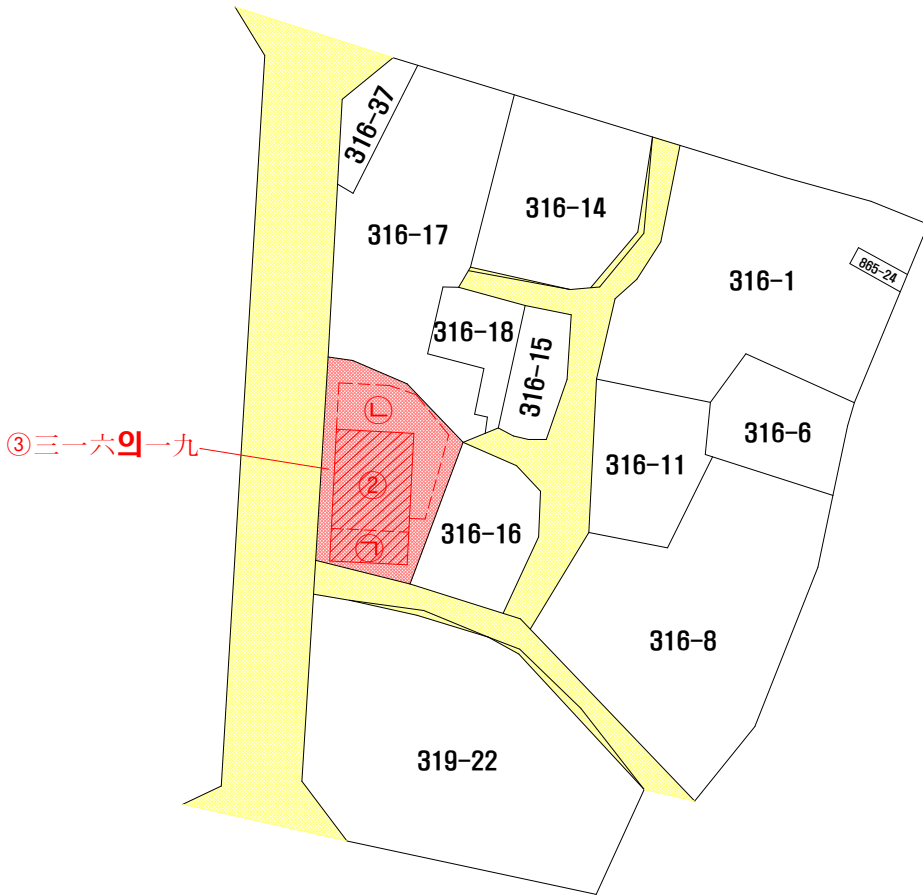


# 현 황 도

[ 지적 및 건물개황도 ]



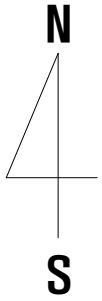
SCALE FREE



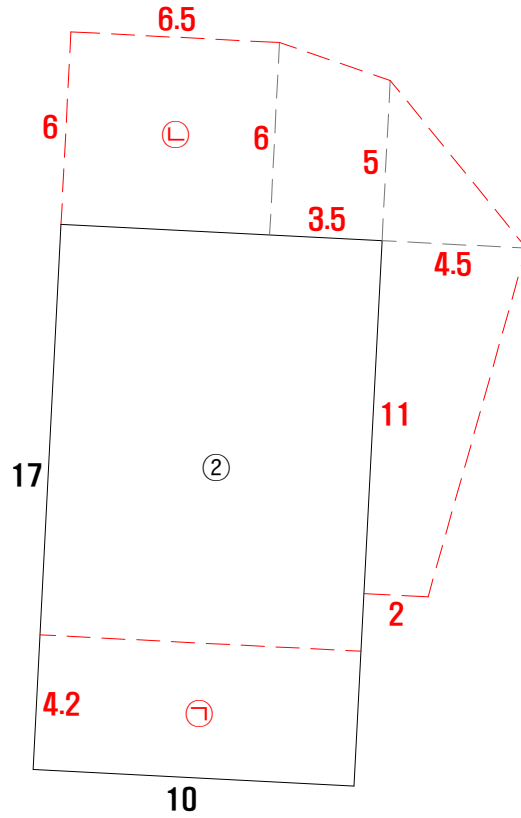
범례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외
	 도로	 평가건물 2층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 3층이상	 용도지역 구분선

# 현 황 도

[ 지적 및 건물개황도 ]



SCALE FREE



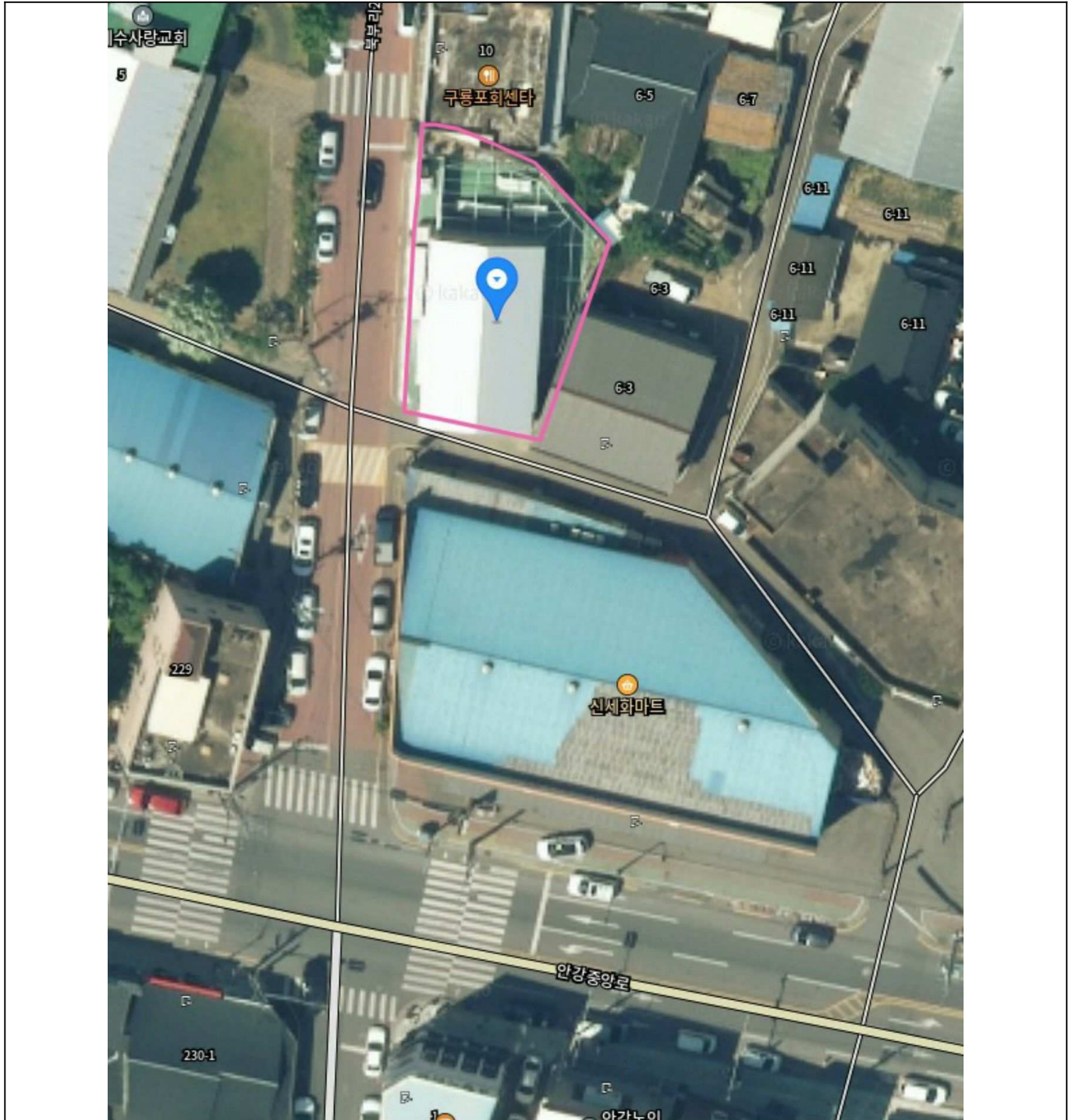
### [면적산출근거]

② :  $17 \times 10 \doteq 170\text{m}^2$

### [제시외건물]

- ㉠ 경량철골조 판넬지붕 중2층 [근린생활시설(서실)] 약  $42\text{m}^2$
- ㉡ 경량철골조 판넬지붕 단층 [창고] 약  $94\text{m}^2$

# 지 적 도 ( 위 성 도 : 기 호 2, 3)





1) 4) -



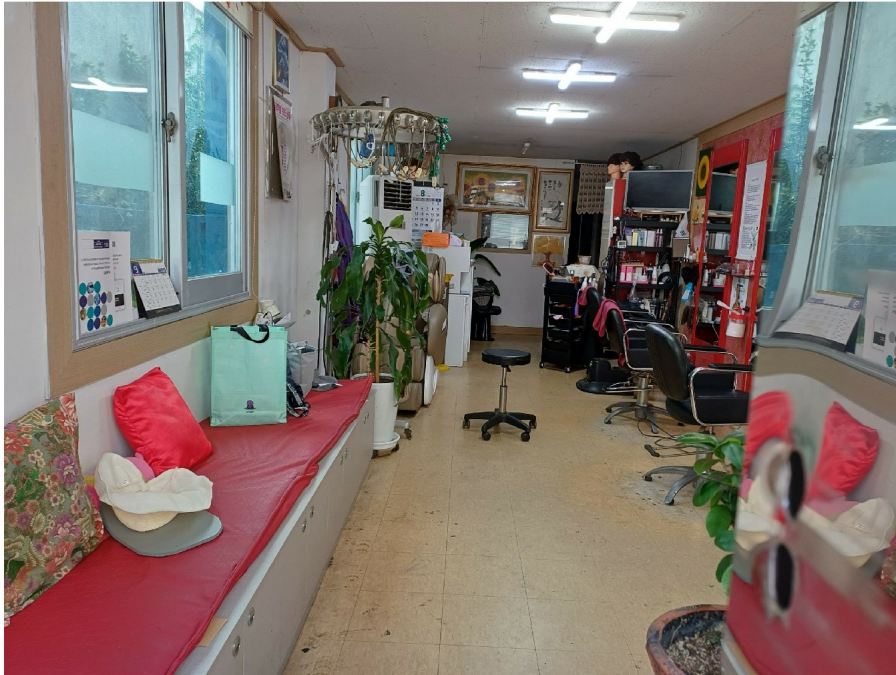
1) 4) -



1) 4) :



)



4) 1 -



4) 1 -



2) 3) -



) ( )



2

2)