

감정평가서

건명	이옥이 소유물건(2025타경473)
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙
감정서번호	나노2507-2201

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
김태암

(인)

감정평가액	칠천삼백일십육만오천원정 (₩73,165,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이옥이 (2025타경473)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 토지대장, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.25	2025.07.24 ~ 2025.07.25	2025.08.01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,540	토지	1,540	-	73,165,000
		이	하	여	백	
	합계					₩73,165,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대구지방법원 경주지원에서 의뢰한 이옥이 소유물건(2025타경473)으로서 경상북도 경주시 건천읍 대곡리 1126-5번지 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 건천읍 대곡리 1126-5	답	773	답	농림	세로 (가)	사다리 평지	33,900
2	경상북도 경주시 강동면 유곡리 851-1	답	767	답	농림	맹지	삼각형 평지	30,900

3. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 관계법령이 정하는 바에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 **2025년 7월 25일**입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

감정평가 대상물건에 대하여 2025년 7월 24일 ~ 7월 25일에 실지조사를 실시하였으며, 대상물건의 존재 여부, 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 물건의 특성, 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 의뢰목록과 관련공부(토지대장 등)에 의하여 확인하였습니다.

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)	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액조정)	<ol style="list-style-type: none"> 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 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 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.

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 7월 25일) 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 (㎡)	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	경주시 건천읍 대곡리 1002-12	답	1,993	답	농림 지역	순수경지 정리지대	세각 (가)	가장형 평지	35,500
B	경주시 강동면 유금리 221-2	답	2,585	답	농림 지역	순수경지 정리지대	세로 (가)	세장형 평지	31,300

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 농림지역	2025.01.01. ~ 2025.06.30	0.521	2025년 6월 누계
	2025.06.01. ~ 2025.06.30	0.087	2025년 6월 분
누 계	2025.01.01 ~ 2025.07.25	0.594 (1.00594)	$(1 + 0.00521) \times (1 + 0.00087 \times 25/30)$ ≈ 1.00594

※ 2025년 7월 이후의 변동률은 평가시점 현재 고시되지 않아 직전월인 2025년 6월 변동률을 연장하여 적용하였습니다.

2) 생산자물가변동률에 의한 시점수정

한국은행공표 생산자물가지수를 기준으로 시점수정치를 산출하였습니다.(2020=100)

$$\frac{2025년\ 6월\ 생산자물가지수}{2024년\ 12월\ 생산자물가지수} = \frac{119.77}{119.52} \approx 1.00209\ (0.209\% \text{ 상승})$$

3) 시점수정치 결정

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

* 시점수정치 : 1.00594

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

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 개별요인 비교치

농 경 지 대 개 별 요 인			비교표준지	대상토지	격차율	비고
조건	항 목	세 항 목	기호 A	기호 1		
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	세각(가)	세로(가)	1.00	대등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등				
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	간선도로 접근성 보통	간선도로 접근성 보통	1.00	대등
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성				
		출하지와의 접근성				
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	순수경지 정리지대	순수경지 정리지대	1.00	대등
		일조, 통풍 등				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성				
기타 재해의 위험성						
획지 조건	규모, 형상 등	면적	세장형 평지 각지 답	사다리형 평지 일면획지 답	0.95	접면도로상태 열세
		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	1.00	대등
		기타				
누 계		1.00×1.00×1.00×0.95×1.00×1.00			0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

농 경 지 대 개 별 요 인			비교표준지	대상토지	격차율	비고
조건	항 목	세 항 목	기호 B	기호 2		
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	세로(가)	맹지	0.95	접면도로 열세
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등				
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	간선도로 접근성 보통	간선도로 접근성 보통	1.00	대등
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성				
		출하지와의 접근성				
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	순수경지 정리지대	순수경지 정리지대	1.00	대등
		일조, 통풍 등				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성				
기타 재해의 위험성						
획지 조건	규모, 형상 등	면적	세장형 평지 답	삼각형 평지 전	0.97	형상 열세
		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 접도구역	0.94	접도구역 저축 열세
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등
		기타				
누 계		0.95×1.00×1.00×0.97×0.94×1.00			0.866	

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	건천읍 대곡리 9***	답	2,045	답	농림	50,000	2025.04.25	담보
②	건천읍 대곡리 10***	답	1,970	답	농림	50,000	2024.03.25	매입
③	건천읍 대곡리 11***	답	2,017	답	농림	50,000	2024.04.23	매입

(출처 : 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가목적
④	강동면 유금리 1***	답	4,785	답	농림	46,000	2023.06.22	시가 참고
⑤	강동면 유금리 6***	답	1,841	답	농림	46,000	2025.05.21	매입
⑥	강동면 유금리 8***	답	1,608	답	농림	53,000	2025.02.24	경매

(출처 : 한국감정평가사협회)

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	건천읍 대곡리 8***	답	2,043	농림	2025.06.05	102,150,000	50,000	토지 거래
b	건천읍 대곡리 10***	답	1,970	농림	2024.04.03	98,500,000	50,000	토지 거래
c	건천읍 대곡리 11***	답	2,017	농림	2024.05.03	100,850,000	50,000	토지 거래
d	강동면 유금리 1***	답	2,337	농림	2024.04.02	128,000,000	54,771	토지 거래
e	강동면 유금리 2***	전	1,921	농림	2023.05.15	107,300,000	55,856	토지 거래
f	강동면 유금리 6***	답	1,841	농림	2025.06.05	84,686,000	46,000	토지 거래

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 비교사례 선정

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

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

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	표준지 기호
①	건천읍 대곡리 9***	답	2,045	답	농림	50,000	2025.04.25	A
⑥	강동면 유금리 8***	답	1,608	답	농림	53,000	2025.02.24	B

마) 그 밖의 요인 보정치 산정

<표준지 A 보정치 산정>

(1) 비교사례: 평가선례 ①

(2) 사례가격: 50,000원/㎡

(3) 시점수정(경주시 농림지역, 2025.04.25 ~ 2025.07.25): 1.00268

(4) 지역요인 비교: 비교사례 토지는 표준지의 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등합니다.

* 지역요인비교치 = 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	비교치 (표준지/사례지)
1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
대등	대등	대등	접면도로상태 우세	대등	대등	

(6) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교 표준지 (A)	기준시점현재 비교표준지가액 (a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01. ~ 2025.07.25)			기준시점현재 비교표준지가액
			35,500	1.00594		
비교 표준지 (A)	사례기준 비교표준지가액 (b)	사례가격 (기호 ①)	시점수정 (2025.04.25. ~ 2025.07.25)	지역 요인	개별 요인	사례기준 비교표준지가액
		50,000	1.00268	1.00	1.050	52,641
	그 밖의 요인 보정치	보정치 산정(b/a)				
		52,641 / 35,711 ≒ 1.474				

<표준지 B 보정치 산정>

- (1) 비교사례: 평가선례 ⑥
- (2) 사례가격: 53,000원/㎡
- (3) 시점수정(경주시 농림지역, 2025.02.24 ~ 2025.07.25): 1.00457
- (4) 지역요인 비교: 비교사례 토지는 표준지의 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등합니다.

* 지역요인비교치 = 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	비교치 (표준지/사례지)
1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
대등	간선도로 접근성 열세	대등	대등	대등	대등	

(6) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교 표준지 (B)	기준시점현재 비교표준지가액 (a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~2025.07.25)			기준시점현재 비교표준지가액	
			31,300	1.00594			31,486
비교 표준지 (B)	사례기준 비교표준지가액 (b)	사례가격 (기호 ⑥)	시점수정 (2025.02.24.~2025.07.25)	지역 요인	개별 요인	사례기준 비교표준지가액	
		53,000	1.00457	1.00	0.970	51,645	
	그 밖의 요인 보정치	보정치 산정(b/a)					
		51,645 / 31,486 ≒ 1.640					

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	1.474	1.47
B	1.640	1.64

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

위 여러 사항을 참작하여 공시지가기준법에 의한 **기준시점(2025.07.25)**의 토지단가를 아래와 같이 결정 하였습니다.

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

본건 기호	표준지		시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	A	35,500	1.00594	1.00	0.950	1.47	49,870	50,000
2	B	31,300	1.00594	1.00	0.866	1.64	44,718	45,000

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	건천읍 대곡리 8**~**	답	2,043	농림	2025.06.05	102,150,000	50,000	토지 거래
b	건천읍 대곡리 10**~**	답	1,970	농림	2024.04.03	98,500,000	50,000	토지 거래
c	건천읍 대곡리 11**~**	답	2,017	농림	2024.05.03	100,850,000	50,000	토지 거래
d	강동면 유금리 1**~*	답	2,337	농림	2024.04.02	128,000,000	54,771	토지 거래
e	강동면 유금리 2**~*	전	1,921	농림	2023.05.15	107,300,000	55,856	토지 거래
f	강동면 유금리 6**~*	답	1,841	농림	2025.06.05	84,686,000	46,000	토지 거래

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

2) 비교거래사례 선정

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

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	토지(㎡)	용도지역	거래시점	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	대상 토지
			건물(㎡)	이용상황	사용승인일			
b	건천읍 대곡리 10***	답	1,970	농림	2024.04.03	98,500,000	50,000	1
d	강동면 유금리 1***	답	2,337	농림	2024.04.02	128,000,000	54,771	2

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	비교사례	기 간	변동률(%)	시점수정치
경주시 농림지역	b	2024.04.03 ~ 2025.07.25	1.394	1.01394
	d	2024.04.02 ~ 2025.07.25	1.399	1.01399

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

* 2025년 7월 이후의 변동률은 평가시점 현재 고시되지 않아 직전월인 2025년 6월 변동률을 연장하여 적용하였습니다.

라. 가치형성요인 비교

1) 지역요인 비교

본건 토지는 거래사례 토지의 인근지역에 위치하므로 지역요인이 대등합니다.

* 지역요인 비교치 = 1.00

2) 개별요인 비교

가) 비교내용

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

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 b	기호 1		
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	세로(가)	세로(가)	1.00	대등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등				
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	간선도로 접근성 보통	간선도로 접근성 보통	1.00	대등
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성				
		출하지와의 접근성				
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	순수경지 정리지대	순수경지 정리지대	1.00	대등
		일조, 통풍 등				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
재해의 위험성	수해의 위험성					
	기타 재해의 위험성					
획지 조건	규모, 형상 등	면적	세장형 평지 답	사다리형 평지 답	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					
	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	농림지역	농림지역	1.00	대등
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등
		기타				
누 계		1.00×1.00×1.00×1.00×1.00×1.00			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

농 경 지 대 개 별 요 인			거래사례지	대상토지	격차율	비고
조건	항 목	세 항 목	기호 d	기호 2		
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	세로(가)	맹지	0.95	접면도로 열세
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등				
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	간선도로 접근성 보통	간선도로 접근성 보통	1.00	대등
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성				
		출하지와의 접근성				
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	순수경지 정리지대	순수경지 정리지대	1.00	대등
		일조, 통풍 등				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성				
기타 재해의 위험성						
획지 조건	규모, 형상 등	면적	세장형 평지 답	삼각형 평지 전	0.97	형상 열세
		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 접도구역	0.94	접도구역 저축 열세
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등
		기타				
누 계			0.95×1.00×1.00×0.97×0.94×1.00		0.866	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

위 여러 사항을 참작하여 거래사례비교법에 의한 **기준시점(2025.07.25)**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	b	50,000	1.00	1.01394	1.00	1.00	50,697	51,000
2	d	54,771	1.00	1.01399	1.00	0.866	48,095	48,000

3. 토지 시산가격 조정 및 감정평가액 결정

가. 시산가격 비교

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

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	50,000	51,000
2	45,000	48,000

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 대상토지의 단가로 결정하였습니다.

다. 토지감정평가액 결정

공시지가기준법에 의한 토지단가를 적용하여 **기준시점(2025.07.25)**의 토지감정평가금액을 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지감정평가금액 (원)
1	경상북도 경주시 건천읍 대곡리 1126-5	답	773	50,000	38,650,000
2	경상북도 경주시 강동면 유금리 851-1	답	767	45,000	34,515,000

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 건천읍 대곡리	1126-5	답	농림지역	773	773	50,000	38,650,000	
2	경상북도 경주시 강동면 유금리	851-1	답	농림지역	767	767	45,000	34,515,000	
합 계								₩73,165,000.-	
				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

기호 1: 경주시 건천읍 금척리 소재 "금척고분군" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 순수경지정리지대로서 주로 경지정리된 답으로 형성되어 있고, 북동측 인근으로 임야지대가 이어져 있습니다.

기호 2: 경주시 강동면 유금리 소재 "유금IC" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 순수농경지대로서 주로 답으로 형성되어 있고, 남동측 도로 건너편으로 형산강이 흐르고 있습니다.

(2) 교통상황

기호 1: 마을로부터 원거리에 소재하여 대중교통사정이 불편한 편이며, 차량출입이 가능한 농로에 접합니다.

기호 2: 국도변에 소재하여 대중교통사정이 편리한 편이고, 대로에 접하나 도로가드레일에 막혀 있어 사실상 맹지이며, 차량출입이 불가능합니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1: 대략 사다리형, 2: 삼각형 토지로서 인접지와 대체로 등고평탄하며, 기호 1: 답, 기호 2: 전으로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호 1: 북동측으로 폭 3미터 정도의 콘크리트포장 농로에 접하고, 기호 2: 남동측으로 광대로에 접하나 가드레일에 막혀 도로에서 출입하기 어려우므로 사실상 맹지입니다.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1: 농림지역 가축사육제한구역(일부제한(1000))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>

기호 2: 농림지역 가축사육제한구역(일부제한(1000))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전구역(2008-09-22)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 농업진흥구역<농지법>, 접도구역<도로법>, 접도구역(2015-04-09)<도로법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>에 속합니다.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

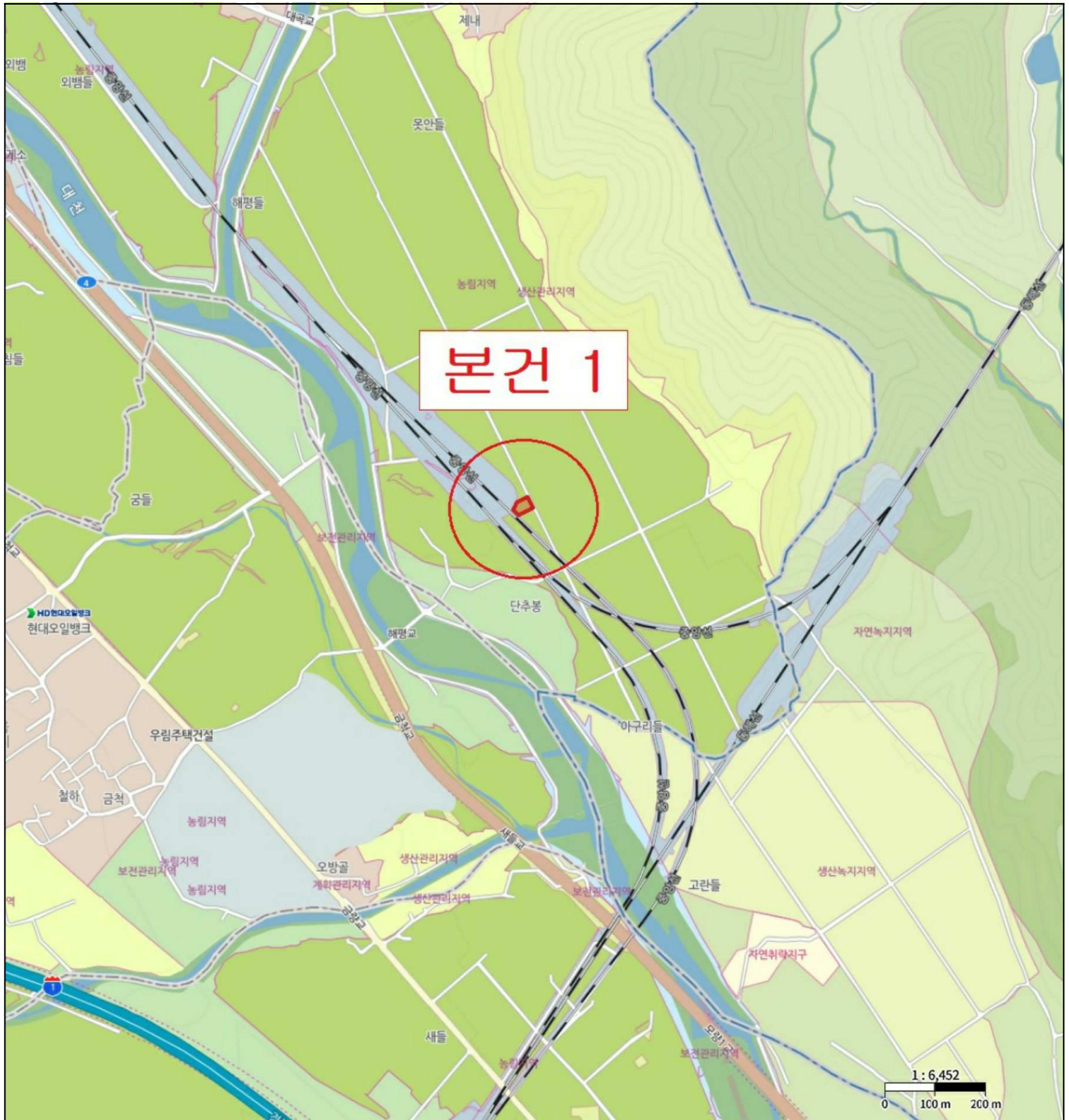
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역위치도



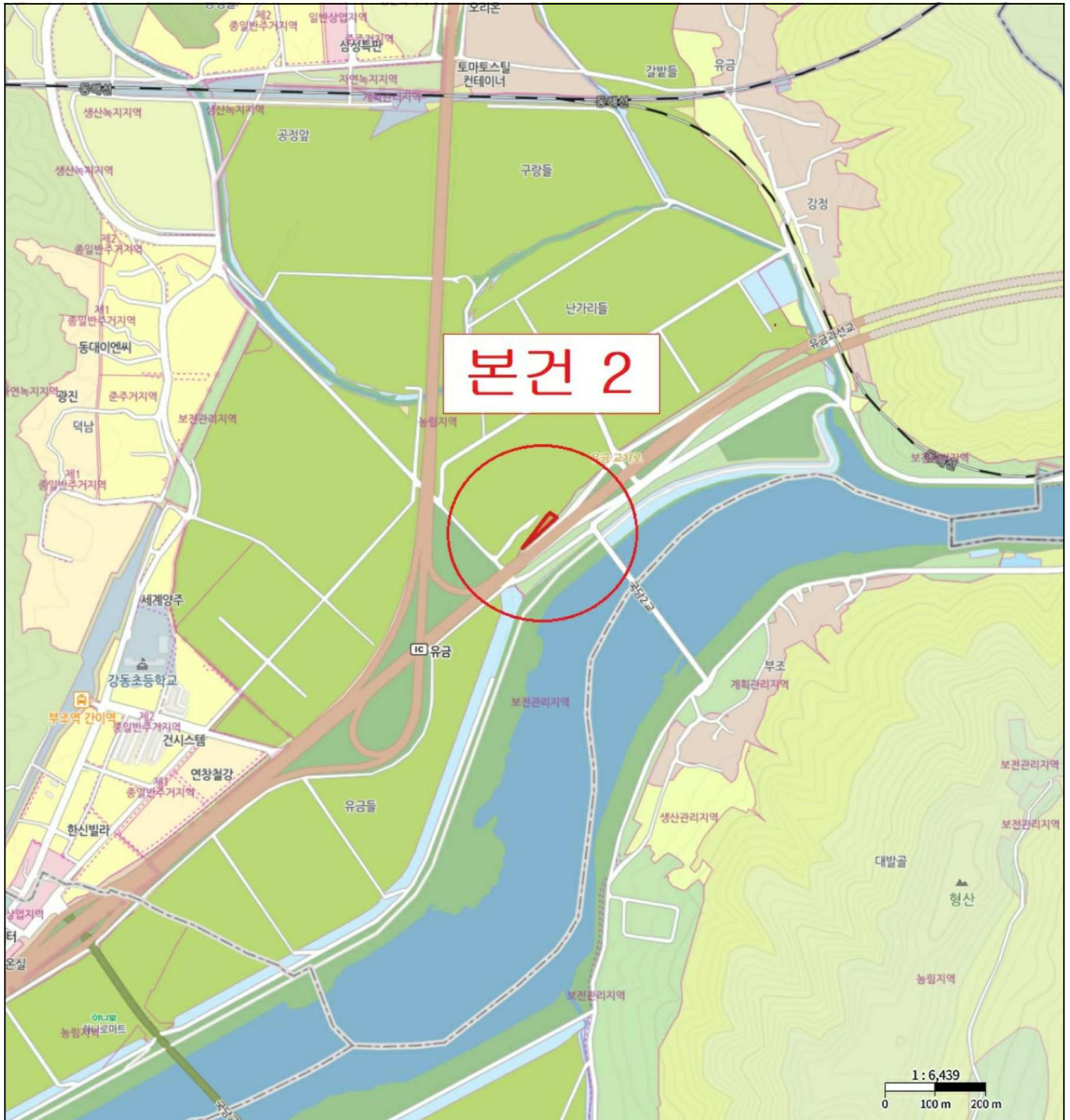
소재지	경상북도 경주시 건천읍 대곡리 1126-5
-----	-------------------------



광역위치도



소재지 경상북도 경주시 강동면 유금리 851-1



위치도



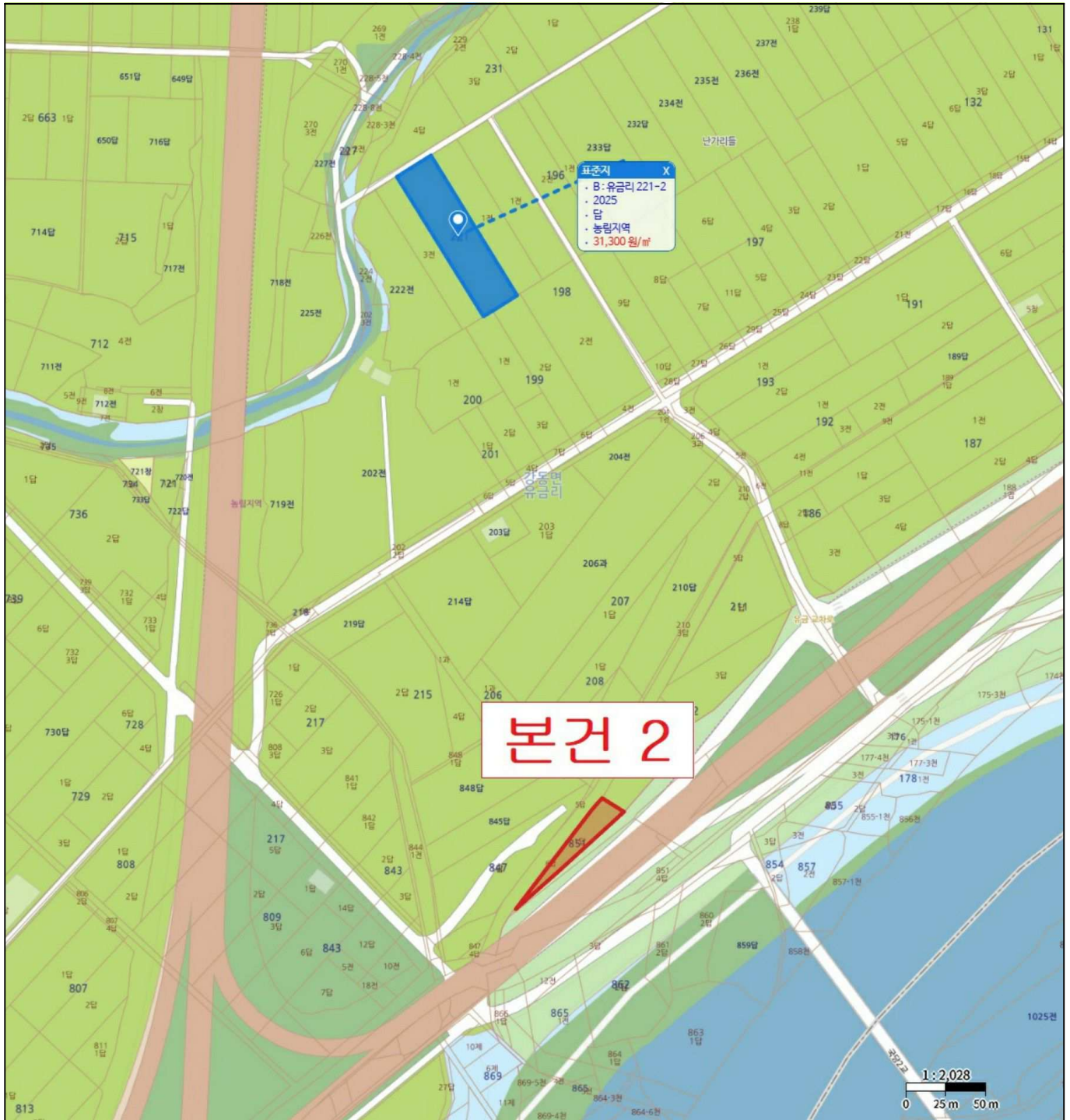
소재지 경상북도 경주시 건천읍 대곡리 1126-5



위치도

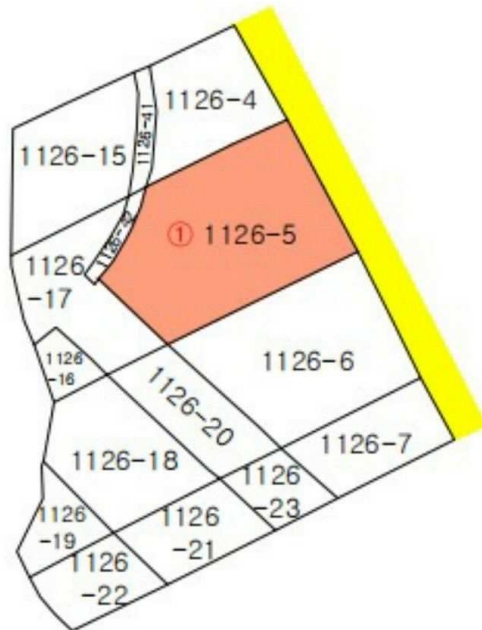


소재지	경상북도 경주시 강동면 유금리 851-1
-----	------------------------



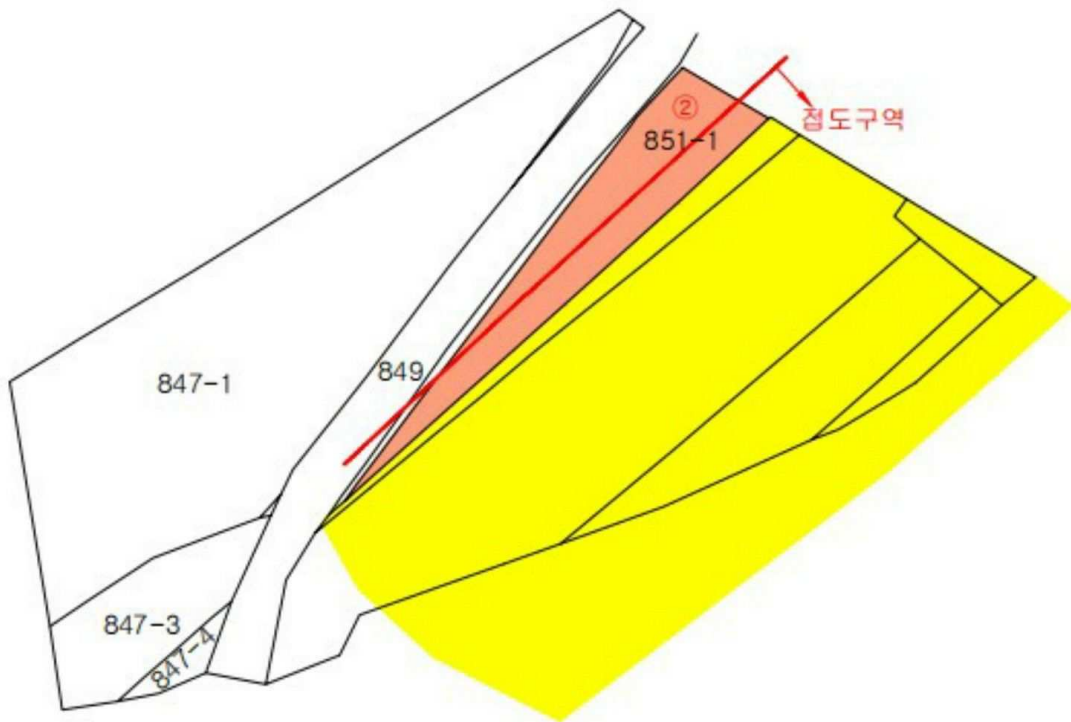
지 적 도

SCALE=1/1200



지 적 도

SCALE=1/1200





1



1



2



2