

# 감정평가서

건명	최경옥 외 1명 소유물건 (2025타경10612)
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙
감정서번호	KS250722-1

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	칠억일천구백사십삼만삼천원정 (₩719,433,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경주지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최경옥 외 1명 (2025타경10612)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.10.13	2025.10.08 ~ 2025.10.09	2025.10.14		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,383 269평 이	토지	4,272 여	- 백	719,433,000
	합계					₩719,433,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경주시 강동면 안계리 “사골마을” 북동측 인근[일련번호(1~4)(6~8)], 경주시 외동읍 입실리 소재 “외동생활체육공원” 남서측 인근[일련번호(5)] 에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원 경주지원의 부동산임의경매(2025타경10612)를 위한 감정평가임.

### 2. 감평가대상물건 개요

일련번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2025년) (원/㎡)
1	경주시 강동면 안계리	27	답	1,719	전	보전 관리	맹지	부정형 완경사	20,200
2	"	589- 2	답	389	전 (휴경지)	보전 관리	세로 (가)	사다리형 평지	15,900
3	"	589- 14	답	391	전 (휴경지)	보전 관리	맹지	부정형 평지	13,600
4	"	589- 15	답	34	전 (휴경지)	보전 관리	맹지	부정형 평지	15,200
5	경주시 외동읍 입실리	281- 2	답	269평	답	자연 녹지	세로 (불)	부정형 완경사	104,900
6	경주시 강동면 안계리	산31- 32	임야	209	전 (휴경지)	보전 관리	세로 (가)	사다리형 평지	23,700
7	"	산31- 48	임야	465	전	보전 관리	맹지	부정형 완경사	888
8	"	산31- 50	임야	176	전 (휴경지)	보전 관리	맹지	부정형 완경사	916

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 기준시점 및 실지조사

### (1) 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2호에 따라 가격조사 완료일인 2025.10.13일로 하였음.

### (2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 최종 실지조사 기간은 2025.10.08~ 2025.10.09일이고, 공부를 기준으로 토지의 고저, 도로접면, 이용상황, 주변상황 등 가격형성요인을 조사하였음.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### (1) 기준가치 결정 및 그 이유

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 일련번호(1) 토지의 일부와, 일련번호(7) 토지상에 수목(반송)이 식재되어 있는 바, 일반적인 거래 관행에 따라 토지에 포함 감정평가하였으며 수목(반송) 가액 제외시의 토지감정평가액을 별지“토지감정평가명세표” 비고란에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

(3) 본건 일련번호(1) 토지의 일부, 본건 일련번호(7) 토지, 그리고 일련번호(1)과 일련번호(7)토지 사이에 소재하는 안계리 27- 18 토지[ 지목:답, 소유자:국(기획재정부)] 상에 수목(반송)이 식재되어 있는 바, 본건 일련번호(1), (7)토지의 정확한 경계 확인이 곤란하여 개략적으로 수목(반송)의 수량을 확인하여 감정평가하였음.

본건 일련번호(1),(7)토지의 정확한 지적 경계 확인과 수목 수량 확인을 위해서는 지적측량 등이 필요할 것으로 사료됨.

**3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용**  
없음.

**4. 그 밖의 사항(참고 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	경주시 강동면 안계리 36- 1	1,676	전	전	보전 관리	세로 (가)	부정형 완경사	22,300	
B	경주시 외동읍 입실리 301- 1	3,170	답	답	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	86,200	
c	경주시 강동면 안계리 산26	3,523	임야	자연림	보전 관리	소로 한면	부정형 완경사	1,450	

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 시점수정

시점수정은 공시기준일 당시의 표준지 공시지가를 기준시점의 가치수준으로 수정하는 작업으로, 「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 보전관리지역(2025.01.01.~2025.10.13)

2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.525

2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.046

누계(2025.01.01 ~ 2025.10.13) : 0.589

$( 1 + 0.00525 ) * ( 1 + 0.00046 * 43/31 )$

≙ 1.00589

경상북도 경주시 녹지지역(2025.01.01.~2025.10.13)

2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.544

2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.051

누계(2025.01.01 ~ 2025.10.13) : 0.528

$( 1 + 0.00544 ) * ( 1 + 0.00051 * 43/31 )$

≙ 1.00615

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

### 4. 지역요인 비교

본건 토지와 비교 표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

### 5. 개별요인 비교

비교 표준지와 본건 토지의 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	0.80	비교표준지 대비 본건이 농로 상태 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		
환경조건	자연환경	토양 토질의 양부	1.00	비교표준지와 본건 주변은 마을주변 농경지대이며 환경조건 대등함
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
재해의 위험성	수해의 위험성			
	기타 재해의 위험성			
획지조건	규모, 형상 등	면적, 형상	0.95	본건 일부분(조경수 식재부분)가 저지로 획지조건 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 조정 및 규제 정도	규제의 정도	1.00	공히 보전관리지역이며 행정적조건 대등함
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	비교표준지와 본건은 기타조건 대등함
		기타		
개별요인비교치		0.80× 1.00× 1.00× 0.95× 1.00× 1.00=0.760		

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[비교표준지(A) : 본건 일련번호(2)]

농경지대의 개별요인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.10	비교표준지 대비 본건이 접근도로 상태 우세함
	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		
환경조건	자연환경	토양 토질의 양부	1.00	비교표준지와 본건 주변은 마을주변 농경지대이며 환경조건 대등함
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
재해의 위험성	수해의 위험성			
	기타 재해의 위험성			
획지조건	규모, 형상 등	면적, 형상	1.10	비교표준지 대비 본건이 고저에서 우세함
	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	공히 보전관리지역이며 행정적조건 대등함
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	비교표준지와 본건은 기타조건 대등함
		기타		
개별요인비교치		1.10× 1.00× 1.00× 1.10× 1.00× 1.00=1.210		

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[비교표준지(A) : 본건 일련번호(3)(4)]

농경지대의 개별요인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.85	비교표준지 대비 본건이 농로 상태 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		
환경조건	자연환경	토양 토질의 양부	1.00	비교표준지와 본건 주변은 마을주변 농경지대이며 환경조건 대등함
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
재해의 위험성	수해의 위험성			
	기타 재해의 위험성			
획지조건	규모, 형상 등	면적, 형상	1.10	비교표준지 대비 본건이 고저에서 우세함
	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	공히 보전관리지역이며 행정적조건 대등함
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	비교표준지와 본건은 기타조건 대등함
		기타		
개별요인비교치		0.85× 1.00× 1.00× 1.10× 1.00× 1.00=0.935		

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[비교표준지(B) : 본건 일련번호(5)]

농경지대의 개별요인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.05	비교표준지 대비 본건이 농로 상태 우세함
	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		
환경조건	자연환경	토양 토질의 양부	1.00	비교표준지와 본건 주변은 읍소재지주변 농경지대이며 환경조건 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	공히 자연녹지지역이며 행정적조건 대등함
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	비교표준지와 본건은 기타조건 대등함
		기타		
개별요인비교치		1.05× 1.00× 1.00× 1.00× 1.00× 1.00=1.050		

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[비교표준지(C) : 본건 일련번호(6)]

임야지대의 개별요인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.90	비교표준지대비 임도 폭 열세함
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성 임목의 반출 용이성	인근 취락과의 접근성	1.00	비교표준지와 본건은 접근조건 대등함
		인근 교통시설과의 접근성		
		임목의 반출 용이성 및 시장접근성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	비교표준지와 본건 주변은 마을주변 농경지대이며 환경조건 대등함
		토양, 토질의 양부		
획지조건	규모, 형상 등	면적	1.18	비교표준지 대비 본건이 고저에서 우세함
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
		경사면의 위치 및 굴곡		
토지이용상황	토지이용상황 등			
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	공히 보전관리지역이며 행정적조건 대등함
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	비교표준지와 본건은 기타조건 대등함
		기타		
개별요인 누계		0.90× 1.00× 1.00× 1.18× 1.00× 1.00=1.062		

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[비교표준지(C) : 본건 일련번호(7)]

임야지대의 개별요인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.60	비교표준지 대비 본건이 접근도로, 임도 상태 열세함
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	비교표준지와 본건은 접근조건 대등함
		인근 교통시설과의 접근성		
		임목의 반출 용이성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	0.90	본건은 저지로 일조, 통풍 등 열세함
		토양, 토질의 양부		
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.95	비교표준지 대비 본건이 고저에서 열세함
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
	경사면의 위치 및 굴곡			
토지이용상황	토지이용상황 등			
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	공히 보전관리지역이며 행정적조건 대등함
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	비교표준지와 본건은 기타조건 대등함
		기타		
개별요인 누계		0.60× 1.00× 0.90× 0.95× 1.00× 1.00=0.513		

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[비교표준지(C) : 본건 일련번호(8)]

임야지대의 개별요인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.60	비교표준지 대비 본건이 접근도로, 임도 상태 열세함
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성 임목의 반출 용이성	인근 취락과의 접근성	1.00	비교표준지와 본건은 접근조건 대등함
		인근 교통시설과의 접근성		
		임목의 반출 용이성 및 시장접근성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	비교표준지와 본건 주변은 마을주변 농경지대이며 환경조건 대등함
		토양, 토질의 양부		
획지조건	규모, 형상 등	면적	1.05	비교표준지 대비 본건이 고저에서 우세함
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
	경사면의 위치 및 굴곡			
토지이용상황	토지이용상황 등			
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제	1.00	공히 보전관리지역이며 행정적조건 대등함
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	비교표준지와 본건은 기타조건 대등함
		기타		
개별요인 누계		0.60× 1.10× 1.00× 1.05× 1.00× 1.00=0.630		

# 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 의거 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해서임.

### (2) 인근지역 평가사례 (출처: 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	용도지역	기준시점	비고
ㄱ	강동면 안계리 45- *	전	708	210,000	보전관리	2022 03.25	담보
ㄴ	강동면 안계리 590- 1*	답	1,737	199,000	보전관리	2022 07.08	담보
ㄷ	외동읍 입실리 30*	답	2,468	165,000	자연녹지	2023 06.26	담보
ㄹ	외동읍 입실리 302- *	답	724	165,000	자연녹지	2023 06.26	담보
ㅁ	강동면 안계리 산31- *	임야	2,456	176,000	보전관리	2022 05.19	담보
ㅂ	강동면 안계리 산31- 5*	임야	1,741	195,000	보전관리	2025 03.28	보상

※(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	거래시점	비고
a	강동면 안계리 45- *	전	736	239,130	보전관리	2021. 11.23	실거래 사례
b	강동면 안계리 582- *	전	1,350	207,407	보전관리	2021. 02.02	실거래 사례
c	외동읍 입실리 103- *	전	226	209,080	자연녹지	2023. 02.02	실거래 사례
d	외동읍 입실리 13*	답	1,025	195,121	자연녹지	2025. 06.11	실거래 사례
e	강동면 안계리 산27- 1*	임야	781	119,718	보전관리	2020. 02.26	실거래 사례
f	강동면 안계리 산31- 3*	임야	209	191,387	보전관리	2020. 09.10	실거래 사례

※ 개인 정보 보호를 위해 지번의 마지막 숫자는 \*으로 처리하였음.

(4) 비교사례의 선정

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

(5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

거래사례기준 표준지 가격

◎ 그 밖의 요인 보정치 는 -----

표준지의 시점수정

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[거래사례 “기호 (a)” : 비교표준지 “기호 (A)”]

비교 표준 지 (A)	표준지의 시점수정 (①)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~ 2025.10.13)			표준지의 시점수정
		22,300	1.00589			22,431
	거래사례 기준 표준지가격 (②)	거래사례	시점수정치	지역요인	개별요인	거래사례기준 표준지가격
		239,130	1.03366	1.000	0.840	207,630
	격차율	격차율(②/①)				
		207,630 / 22,431 ≙ 9.256				

- ① 시점수정 (2021.11.23.~ 2025.10.13, 경북 경주시 보전관리지역): 1.03366
- ② 지역요인 비교: 인근지역에 소재하여 대등함: 1.000
- ③ 개별요인 비교

개별요인		비교치	
조건	비교내용	사례 (a)	표준지 (A)
가로 조건	비교사례와 표준지는 가로조건 대등함	1.00	1.00
접근 조건	비교사례와 표준지는 접근조건 대등함	1.00	1.00
환경 조건	비교사례와 표준지는 환경조건 대등함	1.00	1.00
획지 조건	비표준지가 고저, 형상 열세함	1.00	0.84
행정적 조건	공히 보전관리지역이며 행정적조건 대등함	1.00	1.00
기타 조건	비교사례와 표준지는 기타조건 대등함	1.00	1.00
누계		1.000	0.840

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[거래사례 “기호 (d)” : 비교표준지 “기호 (B)”]

비교 표준 지 (A)	표준지의 시점수정 (①)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~ 2025.10.13)			표준지의 시점수정
		86,200	1.00615			86,730
	거래사례 기준 표준지가격 (②)	거래사례	시점수정치	지역요인	개별요인	거래사례기준 표준지가격
		195,121	1.00220	1.000	0.810	158,396
	격차율	격차율(②/①)				
		158,396 / 86,730 ≒ 1.826				

- ① 시점수정 (2025.06.11.~ 2025.10.13, 경북 경주시 녹지지역): 1.00220
- ② 지역요인 비교: 인근지역에 소재하여 대등함: 1.000
- ③ 개별요인 비교

조건	비교내용	개별요인		비교치	
		사례 (d)	표준지 (A)	사례 (d)	표준지 (A)
가로 조건	비교사례와 표준지는 가로조건 대등함	1.00	1.00	1.00	1.00
접근 조건	표준지가 취약접근성 열세함	1.00	0.90	1.00	0.90
환경 조건	비교사례와 표준지는 환경조건 대등함	1.00	1.00	1.00	1.00
획지 조건	표준지가 고저에서 열세함	1.00	0.90	1.00	0.90
행정적 조건	공히 자연녹지지역지역이며 행정적조건 대등함	1.00	1.00	1.00	1.00
기타 조건	비교사례와 표준지는 기타조건 대등함	1.00	1.00	1.00	1.00
누계		1.000	0.810	1.000	0.810

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[거래사례 “기호 (f)” : 비교표준지 “기호 (C)”]

비교 표준 지 (A)	표준지의 시점수정 (①)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~ 2025.10.13)			표준지의 시점수정
		1,450	1.00589			1,459
	거래사례 기준 표준지가격 (②)	거래사례	시점수정치	지역요인	개별요인	거래사례기준 표준지가격
		191,387	1.05484	1.000	0.880	177,657
	격차율	격차율(②/①)				
		177,657 / 1,459 ≒ 121.77				

- ① 시점수정 (2020.09.10.~ 2025.10.13, 경북 경주시 보전관리지역): 1.05484
- ② 지역요인 비교: 인근지역에 소재하여 대등함: 1.000
- ③ 개별요인 비교

조건	개별요인 비교내용	비교치	
		사례 (f)	표준지 (A)
가로 조건	표준지가 가로상태 우세함	1.00	1.10
접근 조건	비교사례와 표준지는 접근조건 대등함	1.00	1.00
환경 조건	비교사례와 표준지는 환경조건 대등함	1.00	1.00
획지 조건	표준지가 고저 열세함	1.00	0.80
행정적 조건	공히 보전관리지역이며 행정적조건 대등함	1.00	1.00
기타 조건	비교사례와 표준지는 기타조건 대등함	1.00	1.00
누계		1.000	0.880

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위 격차율, 인근지역 토지의 일반적인 지가수준 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 표준지(A)는 9.25 및 표준지(B)는 1.82, 표준지(C)는 121.77로 결정함.

## 7. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	22,300	1.00589	1.000	0.760	9.25	157,692	주1) 163,000
2	22,300	1.00589	1.000	1.210	9.25	251,063	251,000
3	22,300	1.00589	1.000	0.902	9.25	187,156	187,000
4	22,300	1.00589	1.000	0.902	9.25	187,156	187,000
5	86,200	1.00615	1.000	1.050	1.82	165,741	166,000
6	1,450	1.00589	1.000	1.062	121.77	188,618	189,000
7	1,450	1.00589	1.000	0.513	121.77	91,112	주2) 119,000
8	1,450	1.00589	1.000	0.630	121.77	111,892	112,000

주1): 토지산출단가 + 수목 가액 = 157,692원/㎡ + 4,900원/㎡  
 = 162,592원/㎡ ≒ 163,000원/㎡

주2): 토지산출단가 + 수목 가액 = 91,112원/㎡ + 28,000원/㎡  
 = 119,112원/㎡ ≒ 119,000원/㎡

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 공시지가기준법으로 가액을 산출 하되, 실거래자료를 이용한 그 밖의 요인 산정과 시세 검토를 통하여 시장가격의 적정성을 반영하여 아래와 같이 토지의 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	소재지 지번	지목	면 적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액	비 고
1	경주시 강동면 안계리 27	답	1,719	163,000	280,197,000	현황: 전 수목(반송) 포함
2	경주시 강동면 안계리 589- 2	답	389	251,000	97,639,000	현황: 전 (휴경지)
3	경주시 강동면 안계리 589- 14	답	391	187,000	73,117,000	현황: 전 (휴경지)
4	경주시 강동면 안계리 589- 15	답	34	187,000	6,358,000	현황: 전 (휴경지)
5	경주시 외동읍 입실리 281- 2	답	889	166,000	147,574,000	
6	경주시 강동면 안계리 산31- 32	임야	209	189,000	39,501,000	현황: 전 (휴경지)
7	경주시 강동면 안계리 산31- 48	임야	465	119,000	55,335,000	현황: 전 수목(반송) 포함
8	경주시 강동면 안계리 산31- 50	임야	176	112,000	19,712,000	현황: 전 (휴경지)
<b>합 계</b>					<b>719,433,000</b>	

# 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 강동면 안계리	27	답	보전관리지역	1,719	1,719	163,000	280,197,000	현황:"전" 수목(반송) 포함 평가  수목을 제외한 토지만의 감정평가액 (₩271,773, 900)
2	경상북도 경주시 강동면 안계리	589-2	답	보전관리지역	389	389	251,000	97,639,000	현황:"전" (휴경지)
3	경상북도 경주시 강동면 안계리	589-14	답	보전관리지역	391	391	187,000	73,117,000	현황:"전" (휴경지)
4	경상북도 경주시 강동면 안계리	589-15	답	보전관리지역	34	34	187,000	6,358,000	현황:"전" (휴경지)
5	경상북도 경주시 외동읍 입살리	281-2	답	자연녹지지역	269평	889	166,000	147,574,000	
6	경상북도 경주시 강동면 안계리	산31-32	임야	보전관리지역	209	209	189,000	39,501,000	현황:"전" (휴경지)

# 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	
7	경상북도 경주시 강동면 안계리	산31-48	임야	보전관리지역	465	465	119,000	55,335,000	현황:"전" 수목(반송) 포함 평가  수목을 제외한 토지만의 감정평가액 (₩42,315, 000)
8	경상북도 경주시 강동면 안계리	산31-50	답	보전관리지역	176	176	112,000	19,712,000	현황:"전" (휴경지)
<b>합 계</b>								<b>₩719,433,000.-</b>	
				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

(1~4)(6~8): 본건은 경상북도 경주시 강동면 안계리 사골마을 북동측 인근에 위치하며, 부근 일대는 농경지, 단독주택, 임야 등으로 형성되어 있음.

(5): 본건은 경상북도 포항시 남구 외동읍 입실리 소재 외동생활체육공원 남서측 인근에 위치하며, 주변 일대는 대체로 농경지, 생활체육공원, 아파트단지 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

(1)(8): 타인 토지를 경유하여야 본건까지 소형차량 및 농기계 접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통시됨.

(2)(6): 본건까지 차량 접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통시됨.

(3)(4): 본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통시됨.

(5): 본건까지 농기계 정도 접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통시됨.

(7): 타인 토지를 경유하여야 본건 인근까지 소형차량 및 농기계 접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

(1): 부정형 토지로서, 남동측 부분보다 북서측 부분이 약간 낮은 계단식이며(그리고, 본건 토지 중 수목이 식재되어 있는 부분은 여타 부분보다 지대가 낮음), 대부분 전이나 일부에는 수목(반송)이 식재되어 있음. 북서측 일부분에 흙더미가 있음.

(2)(6): 사다리형에 가까운 토지로서, 전(휴경지)임.

(3)(8): 부정형 토지로서, 전(휴경지)임.

(4): 부정형 토지로서, 전(휴경지)임. 본건 토지상에 자연석이 적치되어 있음.

(5): 부정형 토지로서, 답임.

(7): 부정형 토지로서, 일련번호(1) 및 (8) 토지 보다 지대가 낮으며 수목(반송)이 식재되어 있음.

## (4) 인접 도로상태

# 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) |                |

(1,3,4,7,8): 맹지임.  
 (2)(6): 남동측으로 폭 약 5~6m 정도 포장도로와 접함.  
 (5): 지적도상 맹지이나 남동측으로 비포장 진입 농로가 소재함.

**(5) 토지이용계획 및 제한상태**

(1): 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한(200)), 공장설립제한지역.  
 (2~4): 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한), 공장설립제한지역.  
 (5): 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2023-06-08)(일부제한(300)),  
 가축사육제한구역(2023-06-08)(일부제한(400)), 장애물제한표면구역.  
 (6): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-06-08)(전부제한), 공장설립제한지역.  
 (7): 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한(200)), 가축사육제한구역(전부제한),  
 공장설립제한지역.  
 (8): 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한(200)), 가축사육제한구역(전부제한).

**(6) 제시목록 외의 물건**

없음.

**(7) 공부와의 차이**

(1): 본건 공부상 지목이 답이나 현황 전임.  
 (2~4): 본건 공부상 지목이 답이나 현황 전(휴경지 상태)임.  
 (6,8): 본건 공부상 지목이 임야이나 현황 전(휴경지 상태)임.  
 (7): 본건 공부상 지목이 임야이나 현황 전(수목(반송) 식재)임.

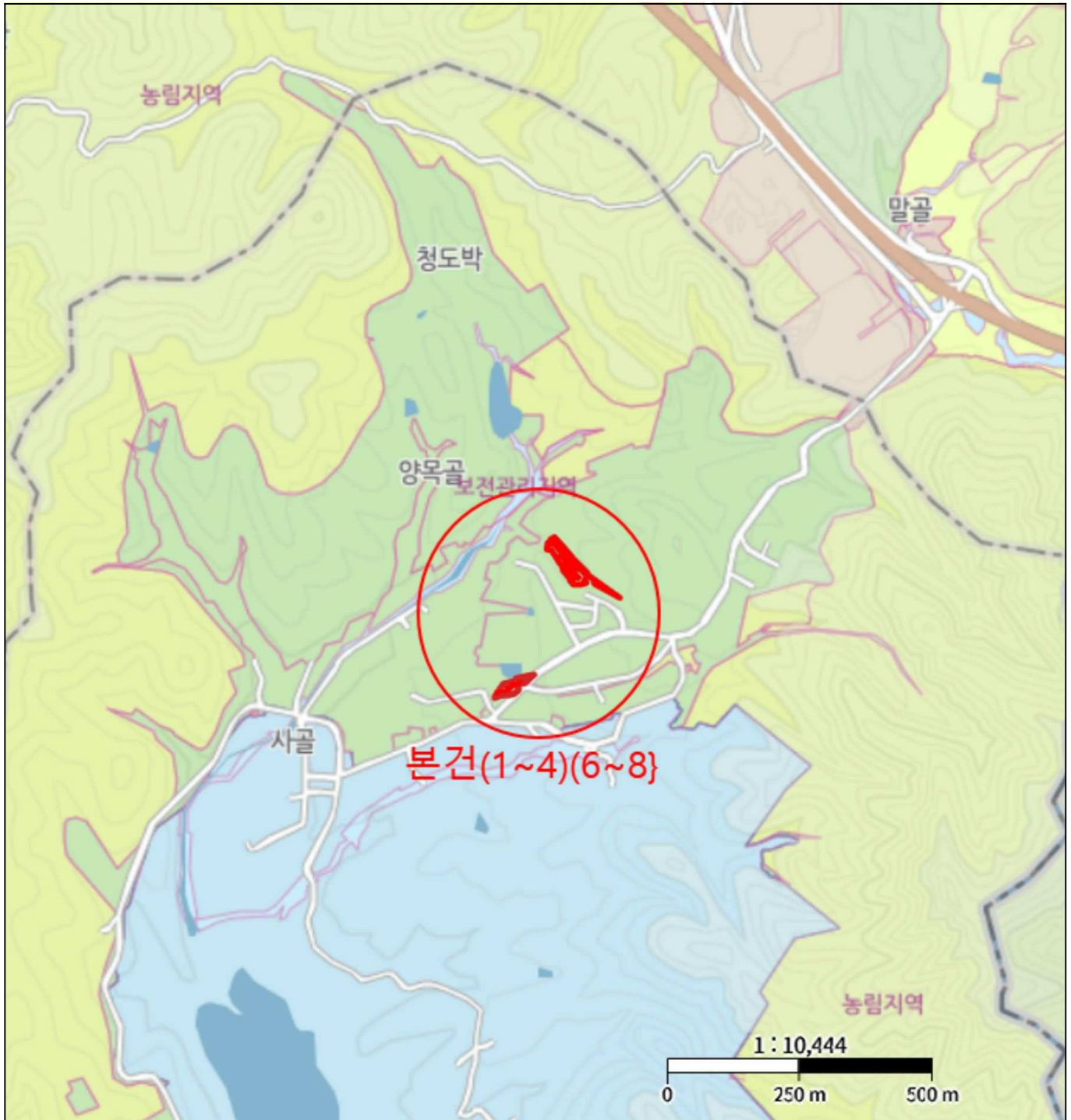
**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

1) 임대관계: 미상임.  
 2) 기타사항: 없음.

# 광역위치도



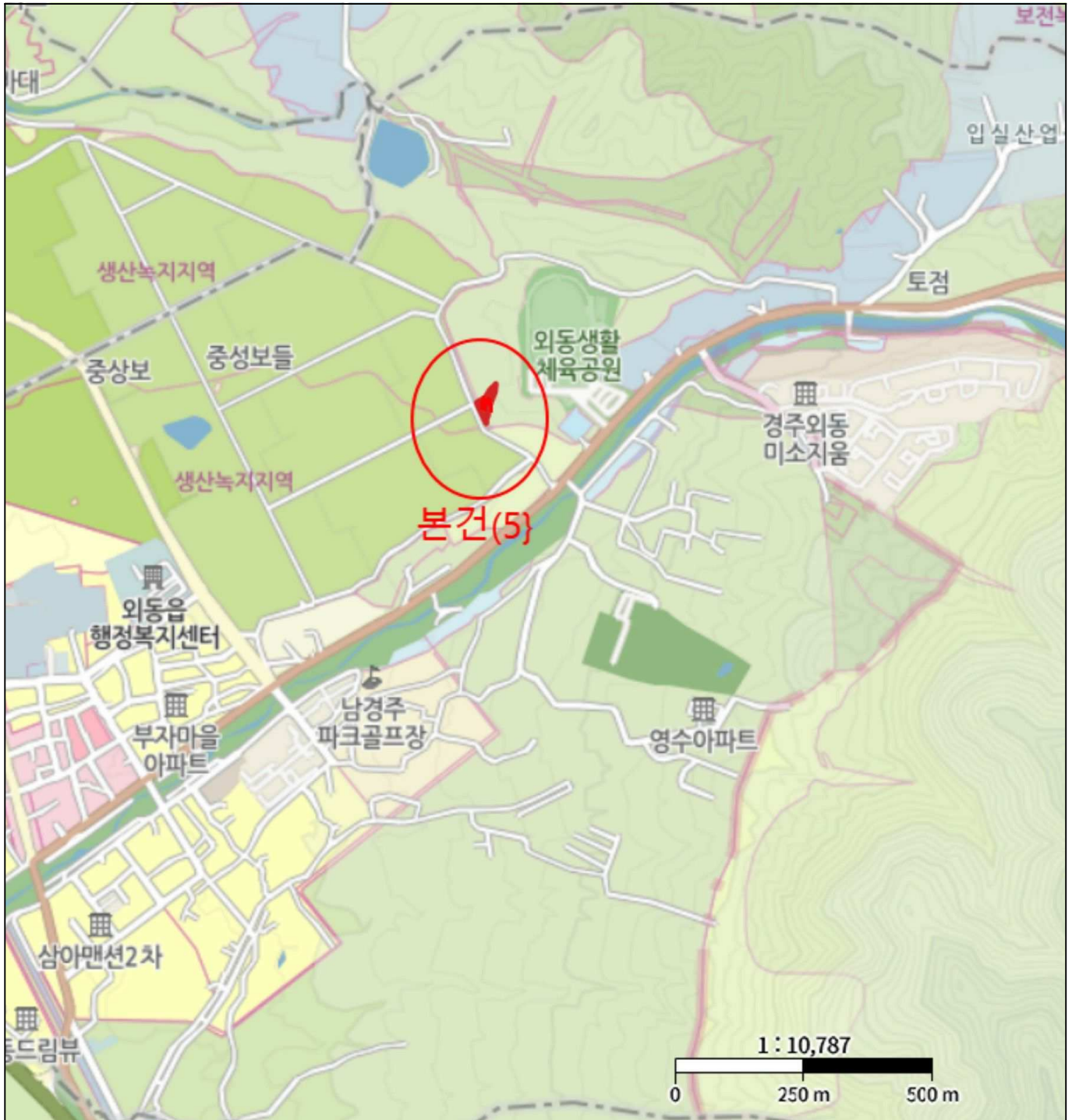
소재지	경상북도 경주시 강동면 안계리 27외
-----	----------------------



# 광역위치도



소재지	경상북도 경주시 외동읍 입실리 281-2
-----	------------------------



# 위치도



소재지	경상북도 경주시 강동면 안계리 27외
-----	----------------------

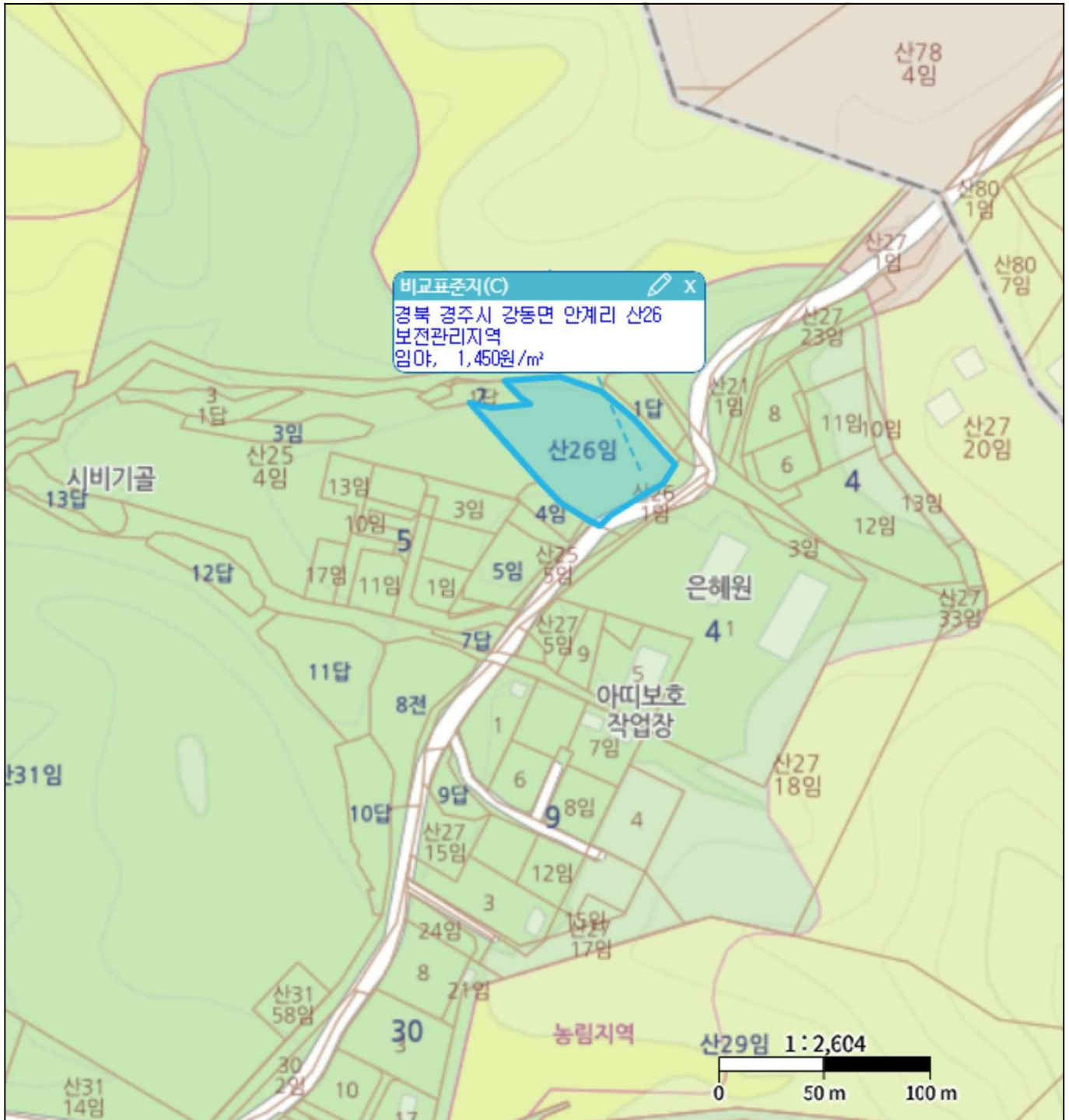


비교표준지(A)  
 경북 경주시 강동면 안계리 36-1  
 보전관리지역  
 전, 22,300원/m<sup>2</sup>

# 위 치 도 (표준지C)



소재지	경상북도 경주시 강동면 안계리 산26
-----	----------------------



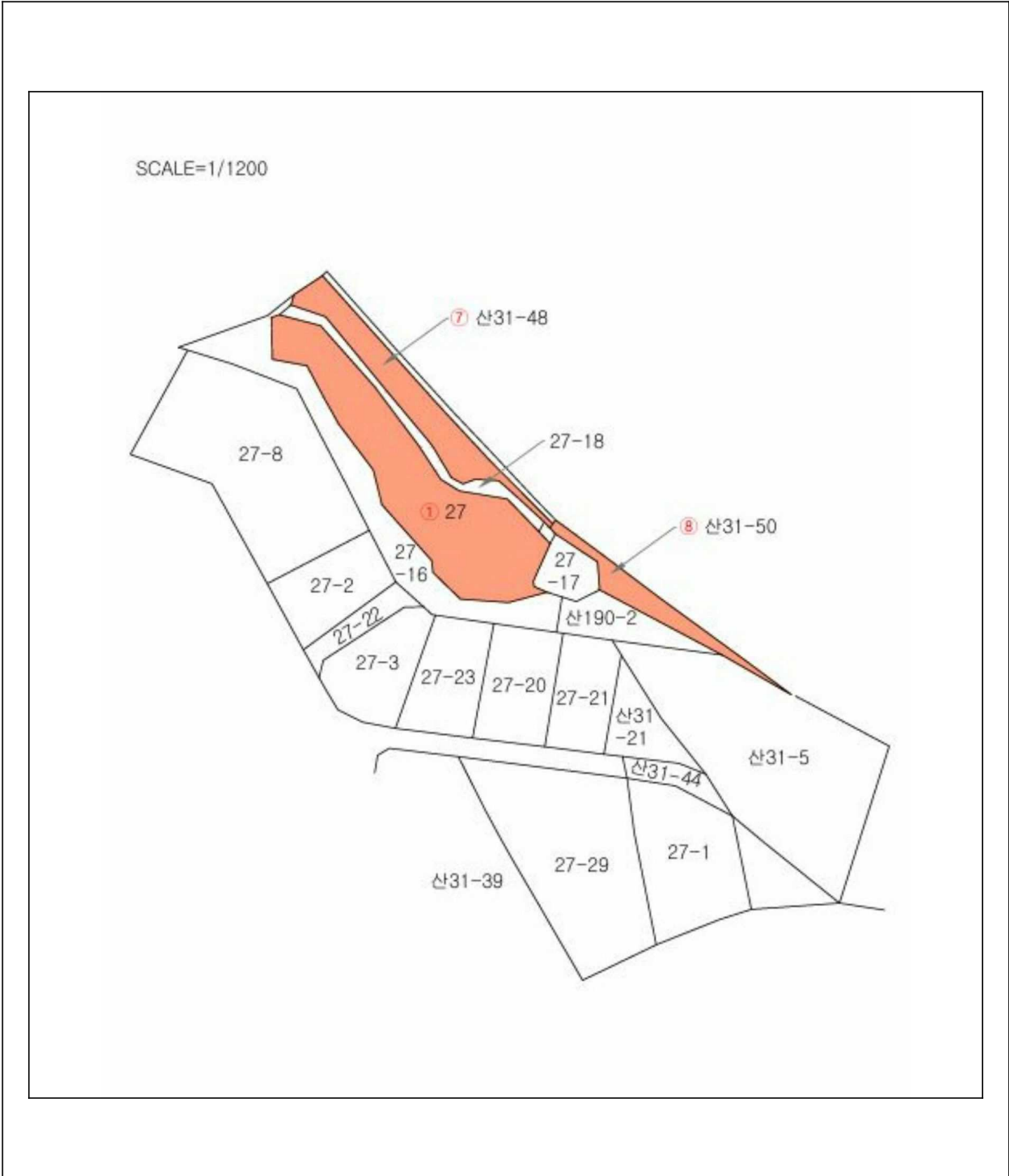
# 위치도



소재지	경상북도 경주시 외동읍 입실리 281-2
-----	------------------------

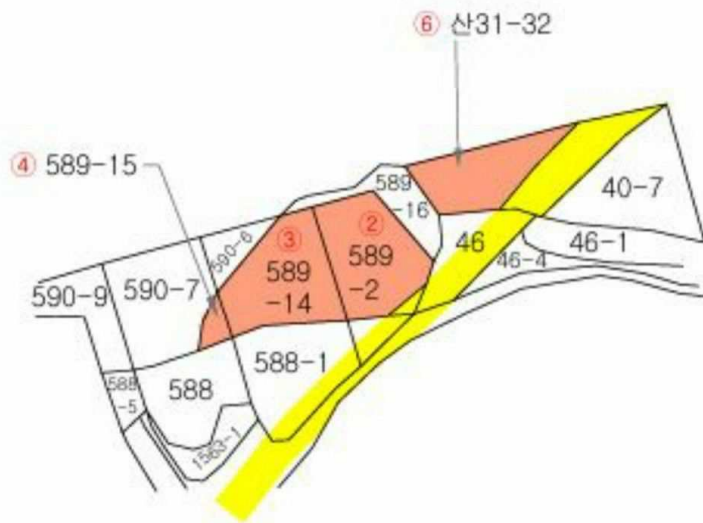


# 지적개황도



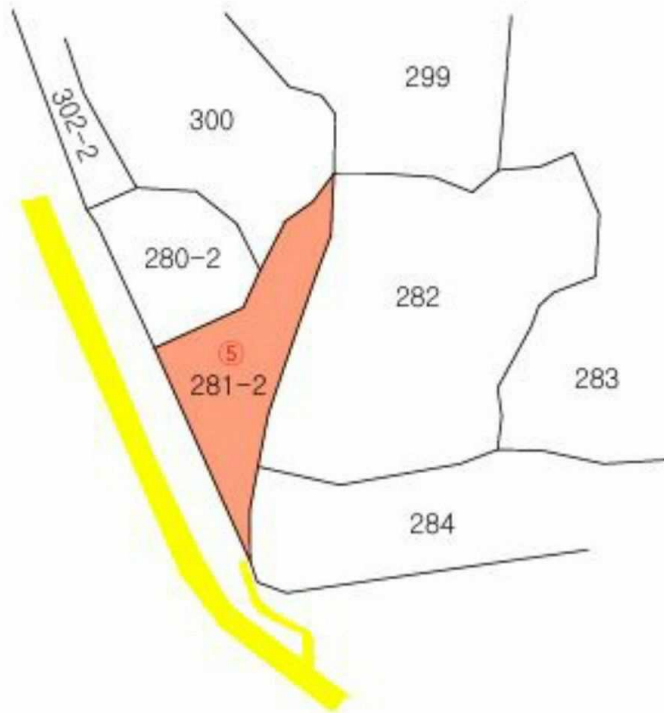
# 지적개황도

SCALE=1/1200



# 지적개황도

SCALE=1/1200





(1) [ ]



(1) [ ]



(1)



(1)

( )



(1) ( )



(2) [ ]



(3) [ ]



(4) [ ]



(5) [ ]



(5)



(6) [ ]



(7) [ ]



(7) [ ]



(8) [ ]

---



(8) [ ]



(1)(7) ( ) [ ]



(1)(7) ( ) [ ]



(1)(7) ( ) [ ]



(1)(7) ( ) [ ]



(1)(7) ( ) [ ]