

# 감정평가서

건명	김용민 소유물건(2025타경10638)
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙
감정서번호	나노2508-1401

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	이억육백이십일만일천원정 (₩206,211,000.-)		
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙	감정평가 목적	법원경매
제출처	대구지방법원 경주지원 경매4계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	김용민 (2025타경10638)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록 토지대장, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.08.19	2025.08.18 ~ 2025.08.19 2025.08.26

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,414	토지	3,849	-	206,211,000
토지	434평					
	이	하	여	백		
<b>합계</b>					₩206,211,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 대구지방법원 경주지원에서 의뢰한 김용민 소유물건(2025타경10638)으로서 경상북도 경주시 산내면 신원리 747번지 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 산내면 신원리 747	답	975	답	보전 관리	세로 (가)	부정형 평지	21,900
2	경상북도 경주시 산내면 신원리 748	답	228평 (754)	답	보전 관리	세로 (가)	부정형 평지	23,600
3	경상북도 경주시 산내면 신원리 752	답	206평 (681)	답	보전 관리	세로 (가)	부정형 평지	23,600
4	경상북도 경주시 산내면 신원리 753	답	1,091	답	보전 관리	세로 (가)	부정형 평지	21,900
5	경상북도 경주시 산내면 신원리 754	전	99	답	보전 관리	세로 (가)	부정형 평지	21,400
6	경상북도 경주시 산내면 신원리 751-1	대	249	주거 나지	계획 관리	맹지	사다리 평지	57,500

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 3. 기준시점 및 실지조사

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 관계법령이 정하는 바에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 **2025년 8월 19일**입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

감정평가 대상물건에 대하여 2025년 8월 18일 ~ 8월 19일에 실지조사를 실시하였으며, 대상물건의 존재 여부, 공부 및 의뢰목록과 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

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)	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
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 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.
- 라. 기호 3 토지의 서측 및 남측단 일부와 기호 5 토지의 동측 및 남측단 일부가 도로로 이용되고 있는 점을 감안하여 평가하였습니다.
- 마. 기호 3 토지는 북측단 일부에 타인소유의 건물이 소재하는바 토지의 사용수익에 미치는 영향의 정도를 감안할 경우의 평가금액을 “토지 및 건물 감정평가명세표” 비교란에 병기하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 바. 기호 2, 3 토지는 의뢰목록과 등기사항전부증명서에 면적이 척관법(평)으로 표기되어 있으나 토지대장 면적으로 환산하였습니다.

# 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 8월 19일) 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	산내면 신원리 745-1	답	2,516	답	보전 관리	순수 농경지대	세로 (가)	부정형 평지	23,600
B	산내면 신원리 751	대	227	단독 주택	계획 관리	순수 농촌지대	세로 (가)	사다리 평지	57,500

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 시점수정

### 1) 지가변동률에 의한 시점수정

경주시 용도지역별 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 산출하였습니다.

구 분	기 간	변동률(%)	비 고
보전관리지역	2025.01.01 ~ 2025.07.31	0.479	2025년 7월 누계
	2025.07.01 ~ 2025.07.31	0.032	2025년 7월 분
<b>누 계</b>	<b>2025.01.01 ~ 2025.08.19</b>	<b>0.499 (1.00499)</b>	$(1 + 0.00479 \times (1 + 0.00032 \times 19/31)) \approx 1.00499$
계획관리지역	2025.01.01 ~ 2025.07.31	0.695	2025년 7월 누계
	2025.07.01 ~ 2025.07.31	0.083	2025년 7월 분
<b>누 계</b>	<b>2025.01.01 ~ 2025.08.19</b>	<b>0.746 (1.00746)</b>	$(1 + 0.00695) \times (1 + 0.00083 \times 19/31) \approx 1.00746$

※ 2025년 8월 이후의 변동률은 평가시점 현재 고시되지 않아 직전월인 2025년 7월 변동률을 연장하여 적용하였습니다.

### 2) 생산자물가변동률에 의한 시점수정

한국은행공표 생산자물가지수를 기준으로 시점수정치를 산출하였습니다.(2020=100)

$$\frac{\text{2025년 7월 생산자물가지수}}{\text{2024년 12월 생산자물가지수}} = \frac{120.20}{119.52} \approx 1.00569 \text{ (0.569\% 상승)}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 시점수정치 결정

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

- \* 시점수정치 : 보전관리지역 = 1.00499  
                  계획관리지역 = 1.00746

## 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 비교표준지의 가로, 접근, 환경, 획지, 행정 및 기타조건을 상호 비교하여 개별요인 비교치를 결정하였습니다.
- (2) 기호 3, 5 토지의 일부가 도로로 이용되고 있는 점을 감안하여 개별요인을 비교하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나) 개별요인 비교항목

농경지대개별요인		
조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
자연조건	자연환경	토양, 토질의 양부, 일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적, 형상
	고저 등	고저(경사지 등), 경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

주택지대개별요인		
조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	기반시설(상수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	규모, 형상 등	면적, 형상, 접면너비 및 깊이
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	비교치
1, 4	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대등	대등	대등	대등	대등	대등	
2	A	0.97	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.951
		접면도로 열세	간선도로 접근성 열세	대등	대등	대등	대등	
3	A	1.05	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.966
		접면도로 우세	대등	대등	도로이용 열세	대등	대등	
5	A	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.850
		대등	대등	대등	도로이용 열세	대등	대등	
6	B	0.90	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.810
		접면도로 열세	대등	대등	고저 열세	대등	대등	

## 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(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 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	평가목적
①	산내면 신원리 2***	대	148	단독 주택	계획 관리	117,000	2023.08.23	경매
②	산내면 신원리 6**	전	2,771	전	보전 관리	73,000	2024.08.07	담보
③	산내면 신원리 6***	대	546	단독 주택	보전 관리	153,000	2024.08.07	담보
④	산내면 신원리 7**	답	1,299	답	보전 관리	35,000	2019.09.27	담보
⑤	산내면 신원리 10**	대	661	축사	계획 관리	194,000	2025.01.17	경매

(출처 : 한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다) 인근 유사토지 거래사례

기호	소재지	지목	토지(㎡)	용도지역	거래시점	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	비고
			건물(㎡)	이용상황	사용승인일			
a	산내면 신원리 1***	대	212	계획관리	2023.05.31	44,000,000	207,547	건물 포함
			15.3	단독주택	1940			
b	산내면 신원리 2***	대	487	계획관리	2024.03.27	100,000,000	205,339	건물 포함
			84.63	단독주택	1993.08.31			
c	산내면 신원리 10***	전	1,023	보전관리	2024.02.20	28,000,000	27,370	토지 거래
d	산내면 신원리 10**	전	522	보전관리	2022.09.27	25,000,000	47,893	토지 거래

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

## 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	평가목적
②	산내면 신원리 6**	전	2,771	전	보전 관리	73,000	2024.08.07	A

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
⑤	산내면 신원리 10**	대	661	축사	계획 관리	194,000	2025.01.17	B

### 마) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### <표준지 A 보정치 산정>

- (1) 비교사례: 평가선례 ②
- (2) 사례가격: **73,000원/㎡**
- (3) 시점수정(경주시 보전관리지역, 2024.08.07 ~ 2025.08.19): **1.00768**
- (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)
1.00	1.00	1.00	0.75	1.00	0.90	<b>0.675</b>
대등	대등	대등	형상, 이용상황 열세	대등	장래동향 열세	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (6) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교 표준지 (A)	기준시점현재 비교표준지가액 (a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~2025.08.19)			기준시점현재 비교표준지가액
		23,600	1.00499			23,718
	사례기준 비교표준지가액 (b)	사례가격 (기호 ②)	시점수정 (2024.08.07.~2025.08.19)	지역 요인	개별 요인	사례기준 비교표준지가액
	73,000	1.00768	1.00	0.675	49,653	
	그 밖의 요인 보정치	보정치 산정(b/a)				
		49,653 / 23,718 ≒ <b>2.093</b>				

## <표준지 B 보정치 산정>

(1) 비교사례: 평가선례 ⑤

(2) 사례가격: **194,000원/m<sup>2</sup>**

(3) 시점수정(경주시 계획관리지역, 2025.01.17 ~ 2025.08.19): **1.00690**

(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)
0.97	0.85	0.90	1.05	1.00	1.00	<b>0.779</b>
가로 폭 열세	간선도로 접근성 열세	인근환경 열세	고저, 규모 우세	대등	대등	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (6) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교 표준지 (B)	기준시점현재 비교표준지가액 (a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~2025.08.19)			기준시점현재 비교표준지가액
			57,500	1.00746		
비교 표준지 (B)	사례기준 비교표준지가액 (b)	사례가격 (기호 ㉔)	시점수정 (2025.01.17.~2025.08.19)	지역 요인	개별 요인	사례기준 비교표준지가액
		194,000	1.00690	1.00	0.779	152,169
	그 밖의 요인 보정치	보정치 산정(b/a)				
		152,169 / 31,486 ≙ <b>2.627</b>				

## 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	2.093	<b>2.09</b>
B	2.627	<b>2.63</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

위 여러 사항을 참작하여 공시지가기준법에 의한 **기준시점(2025.08.19)**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, 4	A	23,600	1.00499	1.00	1.000	2.09	49,570	<b>50,000</b>
2	A	23,600	1.00499	1.00	0.951	2.09	47,141	<b>47,000</b>
3	A	23,600	1.00499	1.00	0.966	2.09	47,885	<b>48,000</b>
5	A	23,600	1.00499	1.00	0.850	2.09	42,135	<b>42,000</b>
6	B	57,500	1.00746	1.00	0.810	2.63	123,406	<b>123,000</b>

# 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	산내면 신원리 1***-	대	212	계획관리	2023.05.31	44,000,000	207,547	건물 포함
			15.3	단독주택	1940			
b	산내면 신원리 2***-	대	487	계획관리	2024.03.27	100,000,000	205,339	건물 포함
			84.63	단독주택	1993.08.31			
c	산내면 신원리 10***-	전	1,023	보전관리	2024.02.20	28,000,000	27,370	토지 거래
d	산내면 신원리 10**	전	522	보전관리	2022.09.27	25,000,000	47,893	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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	토지(㎡)	용도지역	거래시점	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	대상 토지
			건물(㎡)	이용상황	사용승인일			
d	산내면 신원리 10**	전	522	보전관리	2022.09.27	25,000,000	47,893	1~5
a	산내면 신원리 1***-*	대	212	계획관리	2023.05.31	44,000,000	207,547	6
			15.3	단독주택	1940			

### 3) 비교거래사례 분석

기호 a 거래사례는 토지, 건물이 복합된 사례이므로 토지잔여법에 의하여 토지단가를 산출하였습니다.

건물내역: 목조 단독주택(사용승인일: 1940.)으로서 장기간 경과된 노후건물입니다.

건물단가: 구조, 용재, 시공정도, 내용년수, 경과년수 등을 고려하여 건물가격을 적용하였습니다.

$$800,000 \times 10/40 = 200,000\text{원}/\text{m}^2$$

$$\text{토지단가: } (44,000,000 - 200,000 \times 15.3) \div 212 \approx 193,000\text{원}/\text{m}^2$$

### 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.

$$* \text{사정보정치} = 1.00$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

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

구 분	용도지역	비교사례	기 간	변동률(%)	시점수정치
경주시	보전관리지역	d	2022.09.27 ~ 2025.08.19	2.070	<b>1.02070</b>
	계획관리지역	a	2023.05.31 ~ 2025.08.19	2.707	<b>1.02707</b>

\* 2025년 8월 이후의 변동률은 평가시점 현재 고시되지 않아 직전월인 2025년 7월 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

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

(2) 기호 3, 5 토지의 일부가 도로로 이용되고 있는 점을 감안하여 개별요인을 비교하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	비교치
1, 4	d	1.07	0.90	1.00	1.08	1.00	1.00	1.040
		접면도로 우세	간선도로 접근성 열세	대등	고저 우세	대등	대등	
2	d	1.05	0.88	1.00	1.08	1.00	1.00	0.998
		접면도로 우세	간선도로 접근성 열세	대등	고저 우세	대등	대등	
3	d	1.13	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.017
		접면도로 우세	간선도로 접근성 열세	대등	고저 우세 도로이용 열세	대등	대등	
5	d	1.07	0.90	1.00	0.92	1.00	1.00	0.886
		접면도로 우세	간선도로 접근성 열세	대등	고저 우세 도로이용 열세	대등	대등	
6	a	0.90	0.85	0.90	0.95	1.00	1.00	0.654
		접면도로 열세	간선도로 접근성 열세	인근환경 열세	고저 열세	대등	대등	

## 마. 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

위 여러 사항을 참작하여 거래사례비교법에 의한 **기준시점(2025.08.19)**의 토지단가를 아래와 같이 결정 하였습니다.

$$\begin{aligned}
 & * \text{산식} : \text{거래사례토지단가} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치} \\
 & = \text{적용토지가격(원/m}^2\text{)}
 \end{aligned}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 기호	비교거래사례		사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	거래단가						
1, 4	d	47,893	1.00	1.02070	1.00	1.040	50,840	<b>51,000</b>
2	d	47,893	1.00	1.02070	1.00	0.998	48,787	<b>49,000</b>
3	d	47,893	1.00	1.02070	1.00	1.017	49,715	<b>50,000</b>
5	d	47,893	1.00	1.02070	1.00	0.886	43,312	<b>43,000</b>
6	a	193,000	1.00	1.02707	1.00	0.654	129,639	<b>130,000</b>

### 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1, 4	50,000	51,000
2	47,000	49,000
3	48,000	50,000
5	42,000	43,000
6	123,000	130,000

### 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

- 1) 공시지가기준법에 의한 토지단가를 적용하여 **기준시점(2025.08.19)**의 토지감정평가금액을 아래와 같이 결정하였습니다.
- (2) 기호 3 토지는 북측단 일부에 타인소유의 건물이 소재하여 점유하고 있는바 토지의 사용수익에 미치는 영향의 정도를 감안할 경우의 평가금액을 “토지 및 건물 감정평가명세표” 비교란에 병기하였으니 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지감정평가금액 (원)	타인점유영향 감안평가금액 (원)
1	경상북도 경주시 산내면 신원리 747	답	975	50,000	<b>48,750,000</b>	-
2	경상북도 경주시 산내면 신원리 748	답	228평 (754)	47,000	<b>35,438,000</b>	-
3	경상북도 경주시 산내면 신원리 752	답	206평 (681)	48,000	<b>32,688,000</b>	<b>31,380,000</b>
4	경상북도 경주시 산내면 신원리 753	답	1,091	50,000	<b>54,550,000</b>	-
5	경상북도 경주시 산내면 신원리 754	전	99	42,000	<b>4,158,000</b>	-
6	경상북도 경주시 산내면 신원리 751-1	대	249	123,000	<b>30,627,000</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 산내면 신원리	747	답	보전관리지역	975	975	50,000	48,750,000	
2	경상북도 경주시 산내면 신원리	748	답	보전관리지역	228평	754	47,000	35,438,000	
3	경상북도 경주시 산내면 신원리	752	답	보전관리지역	206평	681	48,000	32,688,000	타인점유부분 영향감안 평가금액: 31,380,000
4	경상북도 경주시 산내면 신원리	753	답	보전관리지역	1,091	1,091	50,000	54,550,000	
5	경상북도 경주시 산내면 신원리	754	전	보전관리지역	99	99	42,000	4,158,000	
6	경상북도 경주시 산내면 신원리	751-1	대	계획관리지역	249	249	123,000	30,627,000	
<b>합 계</b>								<b>₩206,211,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |   |  |                                 |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경<br>(4) 인접 도로상태<br>(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황<br>(5) 토지이용계획 및 제한상태<br>(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태<br>(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

## (1) 위치 및 주위환경

경주시 산내면 신원리 소재 "문산마을" 동측 인근에 위치하며,

부근은 순수농촌 및 농경지대로서 농가주택, 축사, 전, 답, 과수원 등이 혼재하고, 서측 인근으로 임야지대가 이어져 있습니다.

## (2) 교통상황

국도변에 인근하여 있으나 비교적 오지로서 대중교통사정이 불편한 편이며, 차량출입이 가능하나 기호 6 토지는 차량출입이 불가능합니다.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1~5: 부정형, 기호 6: 사다리형 토지로서 인접지와 대체로 등고평탄하며, 기호 1, 3~5: 전, 기호 2: 답, 기호 6: 주거나지로 이용 중이나 기호 3 토지의 서측 및 남측단 일부와 기호 5 토지의 동측 및 남측단 일부는 도로로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

기호 1~5: 폭 3~4미터 정도의 콘크리트 포장도로에 접하며, 기호 6 토지는 맹지로서 인접지를 통하여 출입합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1~5: 공히 보전관리지역 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법> 가축분뇨 배출시설 설치 제한지역(2018.11.29)

# 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) |                |

기호 6: 계획관리지역 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법> 가축분뇨 배출시설 설치 제한지역(2018.11.29)에 속합니다.

### (6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

### (7) 공부와의 차이

없습니다.

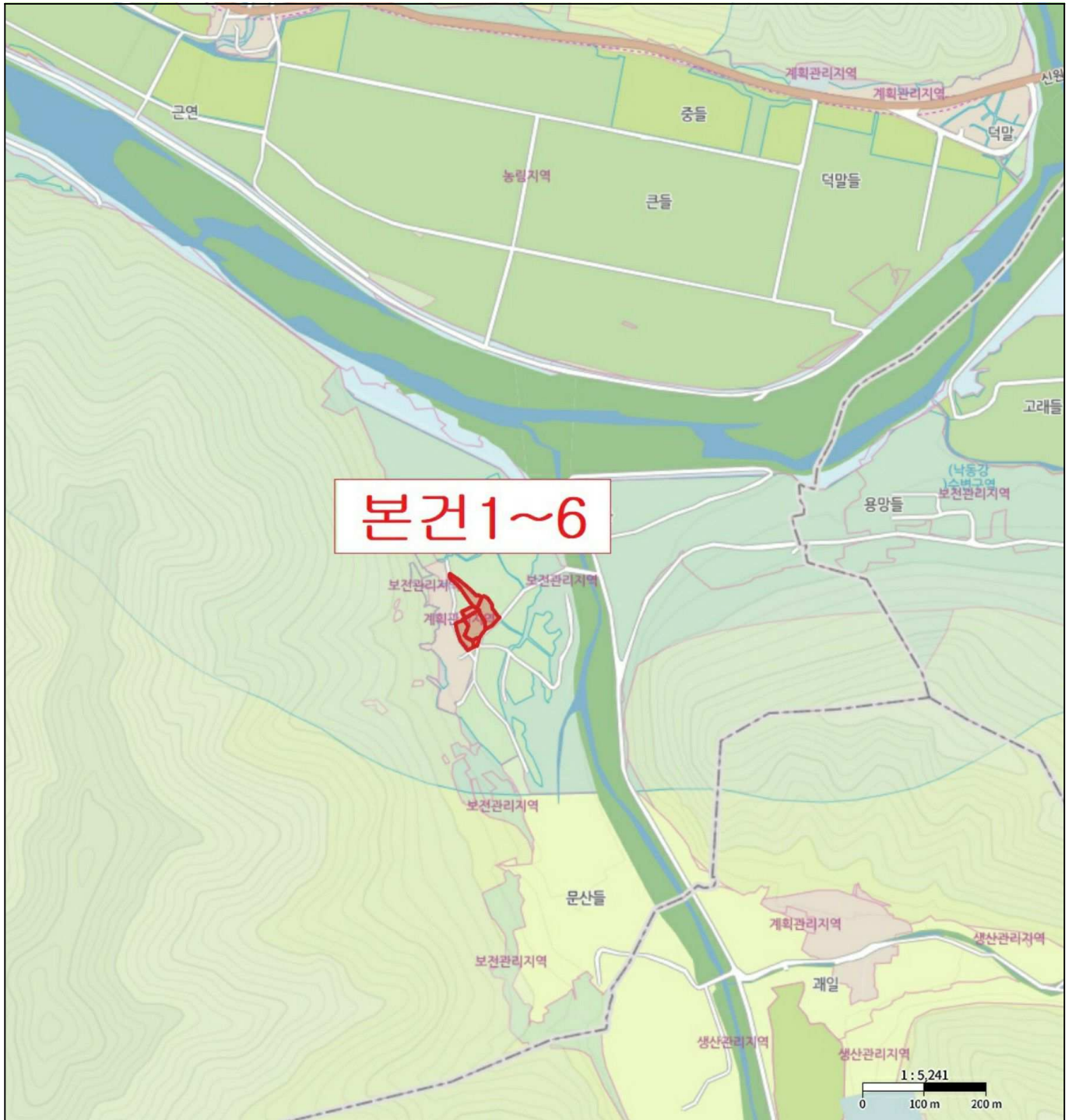
### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상입니다.
- 2) 기호 3 토지의 북측단에 타인소유 건물(경량철골조 강판지붕 단층, 창고)의 일부가 소재합니다.

# 광역위치도



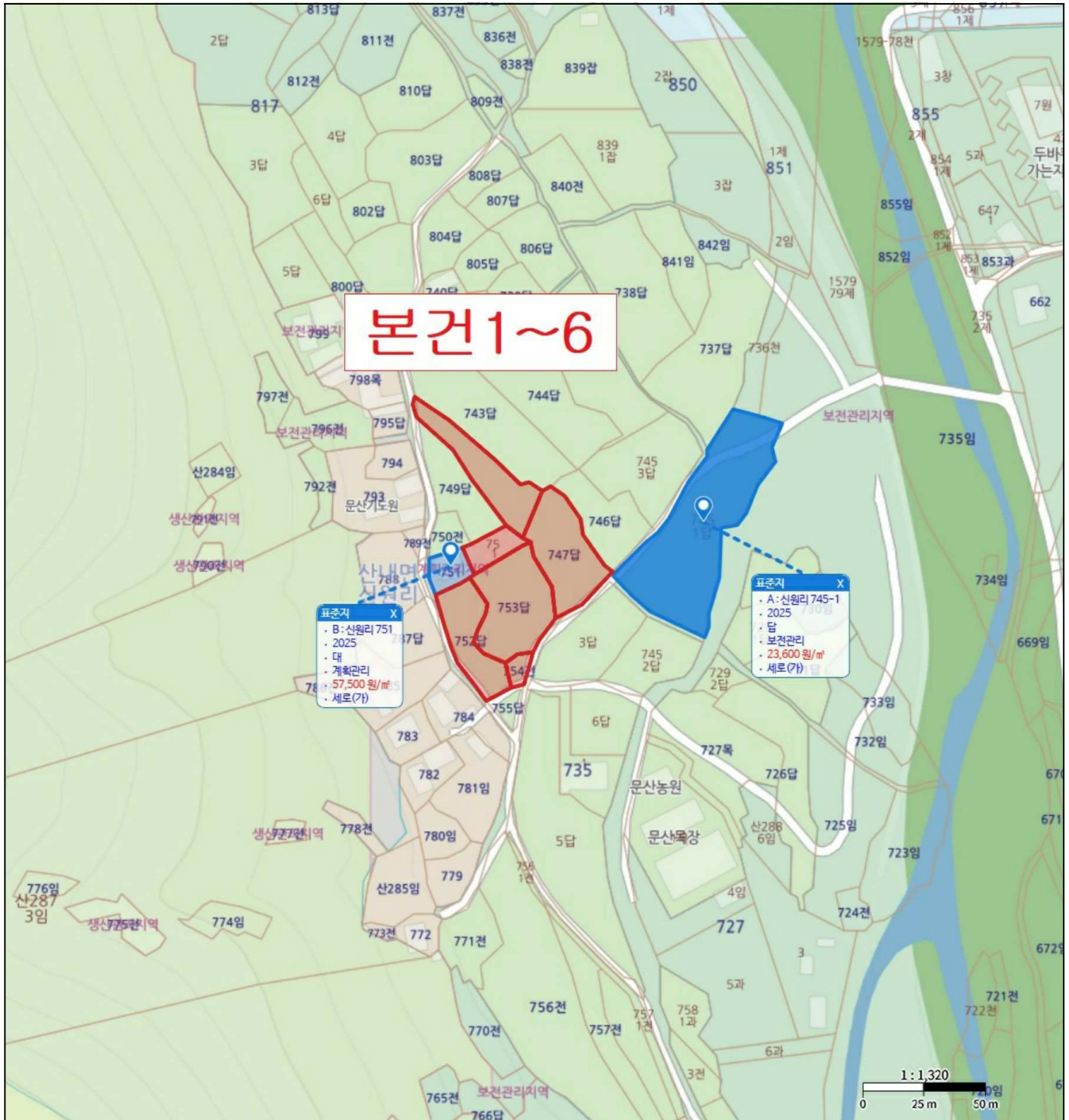
소재지 경상북도 경주시 산내면 신원리 747 외



# 위치도

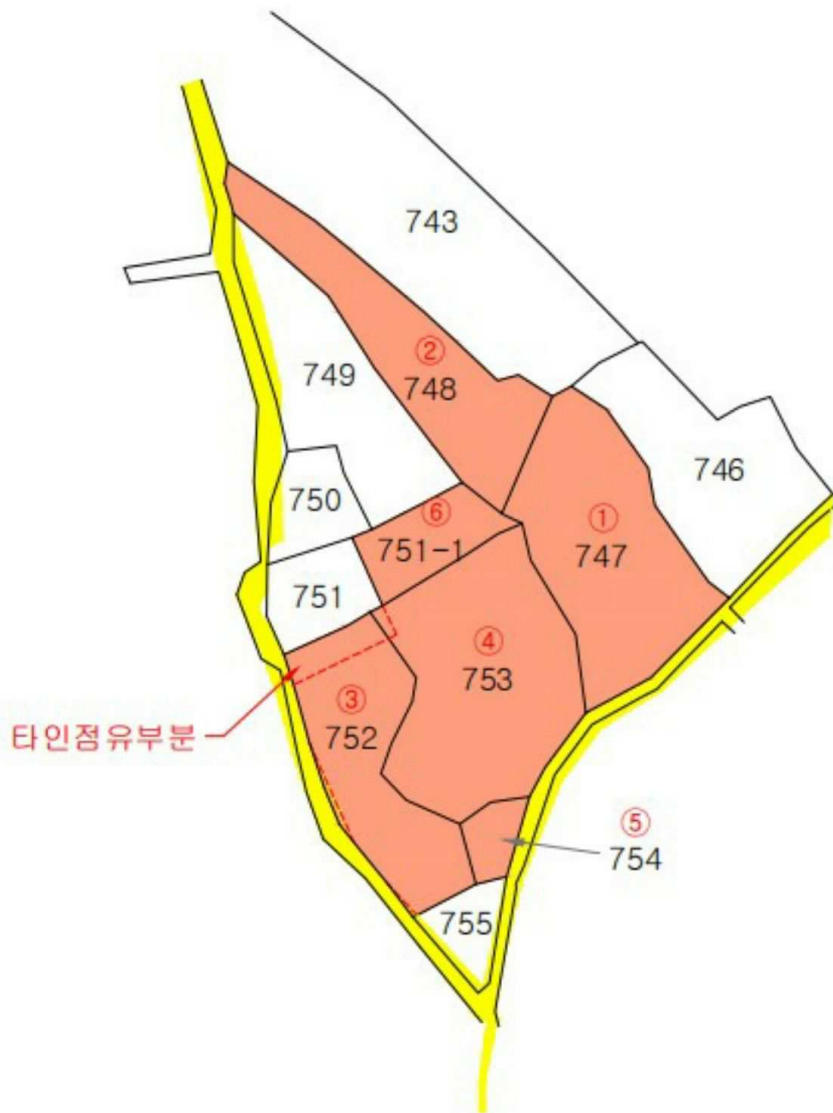


소재지	경상북도 경주시 산내면 신원리 747 외
-----	------------------------



# 지 적 도

SCALE=1/1200







1



2



3



3



4



5



6



6