

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최동환 소유물건(2025타경10490)

의뢰인: 대구지방법원 경주지원 사법보좌관  
여진숙

감정평가서번호: N250512-A035

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.

남포감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김미란

(인)

감정평가액	칠천사백이십육만구천삼백육십원정(₩74,269,360.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경주지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최동환 (2025타경10490)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.20	2025.05.20	2025.05.26		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	10 167평 x -- 22  이	토지	250.91	296,000	74,269,360
			하	여	백	
	합 계				₩74,269,360	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경주시 현곡면 가정리 소재 '가정1리마을회관' 북서측 인근에 위치하는 '부동산(토지)'로서 대구지방법원 경주지원의 '경매'목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	경상북도 경주시 현곡면 가정리 323	대	250.91	주거용 건부지	계획 관리	@96,700/㎡	최동환 지분

### 3. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

### 4. 기준시점 및 조사기간

- 본건 실시조사기간은 2025년 05월 20일입니다.
- 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 05월 20일로 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

## 6. 그 밖의 사항

본건 지상에 후첨 ' 사진용지 '와 같이 소유자 미상의 제시외건물(단독주택 1개동)이 소재하나, 본건은 토지만의 감정평가이므로 평가목적 등을 감안하여 이에 구매됨없이 토지만을 평가하였으며, 제시외건물이 경매대상에서 제외되어 그 대지가 소유권 행사를 제한 받는 경우 그 가액을 토지의 비교란에 기재하였으므로 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있습니다.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

### 2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거합니다.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있습니다.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

- 본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가 기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- 본건 토지는 공유지분으로서 평가대상 부분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 토지 전체를 기준으로 평가한 단가를 적용하였으며, 지분비율에 의거 면적사정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

#### 가. 비교표준지 공시지가 선정(2025.01.01기준)

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근 지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였습니다.

기 호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비교
A	현곡면 가정리 300	311.00	대	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	사다리 평 지	103,900	-

#### 나. 시점수정

· 국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하였습니다.

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 경주시 (25.01.01~25.05.20)	계획관리지역 1.00519 (0.519% 상승)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.328 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.118 $( 1 + 0.00328 ) * ( 1 + 0.00118 * 50/31 )$ ≒ 1.00519

※미고시월은 직전월을 유추적용하였습니다.(이하 동일)

#### 다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등합니다. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

구분	조건	항 목	세 항 목
	가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
			계통의 연속성
주	접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
		상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
		공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
택	환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
		자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
		인근환경	인근토지의 이용상황
			인근토지의 이용상황과의 적합성
		공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도
			도시가스 등
		위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리			
지	획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
			형상, 맹지
		방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
		접면도로 상태	각지, 2면획지 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	
		기타규제(입체이용제한 등)	
기타 조건	기타	장래의 동향	
		기타	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치 결정

구분 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	A	0.92	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.902
		본건 토지는 비교표준지(A) 대비 가로의 폭 등 가로 조건, 형상 등 획지조건에서 열세합니다.						

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가대상토지의 적정한 가액산출을 위하여 토지가 소재하는 인근 지역의 평가사례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됩니다.

#### 2) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	평가금액 (원/㎡)	평가 목적	비고
a	가정리 ***~*	대	계획관리	2022.05.11	211,000	담보	-
b	가정리 ***	대	계획관리	2023.10.17	225,000	법원 경매	-
c	가정리 ***~*	대	계획관리	2025.02.21	350,000	담보	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지	지목	면적(㎡)		거래금액 (원)
		용도지역	사용승인일	토지	건물	일괄단가 (원/㎡)
가	2023.06.28	가정리 ***	대	248	96.72	108,000,000
		계획관리	1976.			(@ 435,484/㎡)
	의견	(1) 건물적용단가(목조, 주택, 관찰감가) $700,000\text{원}/\text{㎡} \times 5/35 \approx 100,000\text{원}/\text{㎡}$ (2) 건물배분가액 : $96.72\text{㎡} \times 100,000\text{원}/\text{㎡} \approx 9,672,000\text{원}$ (3) 토지배분가액 $108,000,000\text{원} - 9,672,000\text{원} \approx 98,328,000\text{원}$ (4) 토지단가 : $98,328,000\text{원} \div 248\text{㎡} \approx 396,484\text{원}/\text{㎡}$				

## 4) 그 밖의 요인 보정치 산정

### ① 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해 지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 평가사례(c)를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정하였습니다.

### ② 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례(이하 사례) 중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함이 적정하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였습니다.

$$\text{평가사례 또는 거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}$$


---


$$\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 사례(c)

비교 표준 지 (A)	사례기준 표준지 가격	사례 단가	사정 보정 <sup>(1)</sup>	시점 수정 <sup>(2)</sup>	지역 요인 <sup>(3)</sup>	개별 요인 <sup>(4)</sup>	사례기준 표준지가격	
		350,000	1.00	1.00338	1.00	0.936	328,707	
	기준시점 표준지 가격	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~2025.05.20)				기준시점현재 표준지가격	
		103,900	1.00519				104,439	
	보정치	사례(b) 기준 표준지가격[@]		기준시점 현재 표준지가격[Ⓞ]		보정치시산 [@/Ⓞ]		
		328,707		104,439		3.147		

(1)사정보정 : 별도의 사정보정 요인 없습니다.

(2)시점수정 : 경상북도 경주시 (25.02.21 ~ 25.05.20)(계획관리) : ( 1.00338 )

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다.( 1.00 )

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.00	0.90	1.00	1.04	1.00	1.00	0.936
표준지(A)는 사례(c) 대비 공공 및 편익시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세하나, 형상 등 획지조건에서 우세합니다.						

## 5) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가선례 및 지가변동률 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 3.14로 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산단가 산정

기호	비교표준지 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	A	103,900	1.00519	1.00	0.902	3.14	295,801	296,000	-

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

### 가. 비교 거래사례의 선정

#### 1)인근 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지	지목	면적(㎡)		거래금액 (원)
		용도지역	사용승인일	토지	건물	일괄단가 (원/㎡)
가	2023.06.28	가정리 ***	대	248	96.72	108,000,000
		계획관리	1976.			(@ 435,484/㎡)
	의견	(1) 건물적용단가(목조, 주택, 관찰감가) $700,000\text{원}/\text{㎡} \times 5/35 \approx 100,000\text{원}/\text{㎡}$ (2) 건물배분가액 : $96.72\text{㎡} \times 100,000\text{원}/\text{㎡} \approx 9,672,000\text{원}$ (3) 토지배분가액 $108,000,000\text{원} - 9,672,000\text{원} \approx 98,328,000\text{원}$ (4) 토지단가 : $98,328,000\text{원} \div 248\text{㎡} \approx 396,484\text{원}/\text{㎡}$				

#### 2)거래사례 선정

대상토지 인근 또는 유사지역에 소재하는 사례 중에서 당해 토지와 용도지역 및 주위환경, 이용상황 등에서 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 사례 중 상기 거래사

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

례(가)를 선정하였습니다.

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산

### ◎ 대상토지 기호(1) : 사례(가)

대상토지 기호 (1)	사례 단가	사정 보정 <sup>(1)</sup>	시점 수정 <sup>(2)</sup>	지역 요인 <sup>(3)</sup>	개별 요인 <sup>(4)</sup>	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
(1)	396,484	1.00	1.02418	1.00	0.734	298,056	298,000

(1)사정보정 : 비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됩니다.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 경주시 (23.06.28. ~ 25.05.20)(계획관리) : 1.02418

(3)지역요인비교 : 지역요인은 대등합니다.(1.00)

(4)개별요인비교(주택지대)

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
0.80	0.90	1.00	1.00	1.02	1.00	0.734

본건 기호(1) 토지는 사례(가) 대비 가로의 폭 및 계통성 등 가로조건, 공공 및 편익시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세하나, 행정상의 규제정도 등 행정적 조건에서 우세합니다.

## 3. 토지단가의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 대상 토지의 단가로 결정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	공시지가 기준법 시산단가(원/㎡)	거래사례비교법 산정단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	296,000	298,000	296,000	공시지가 기준법

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 평가사례와 거래사례, 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됩니다.

### 2. 감정평가액

구분	기호	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	250.91 (167평 x 10/22)	296,000	74,269,360	최동환 지분

# 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 가정리	323	대	계획관리지역	167평 x -- 10 22	250.91	296,000	74,269,360	최동환 지분, 제시외건물 감안금액: 51,988,550원
<b>합 계</b>								<b>₩74,269,360.-</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

본건은 경상북도 경주시 현곡면 가정리 소재 '가정1리마을회관' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 근교농촌지대의 기존 주택지대와 주변 농경지대 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량 출입 가능하며, 근교 농촌지대에 위치하여 제반 교통사정은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

유사 사다리형의 부정형 토지로서 주택 건부지로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

지적상 맹지이며, 인접필지를 통해 접근 가능합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

후첨 '사진용지'를 참고하시기 바랍니다.

## (7) 공부와의 차이

# 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) |                |

없습니다.

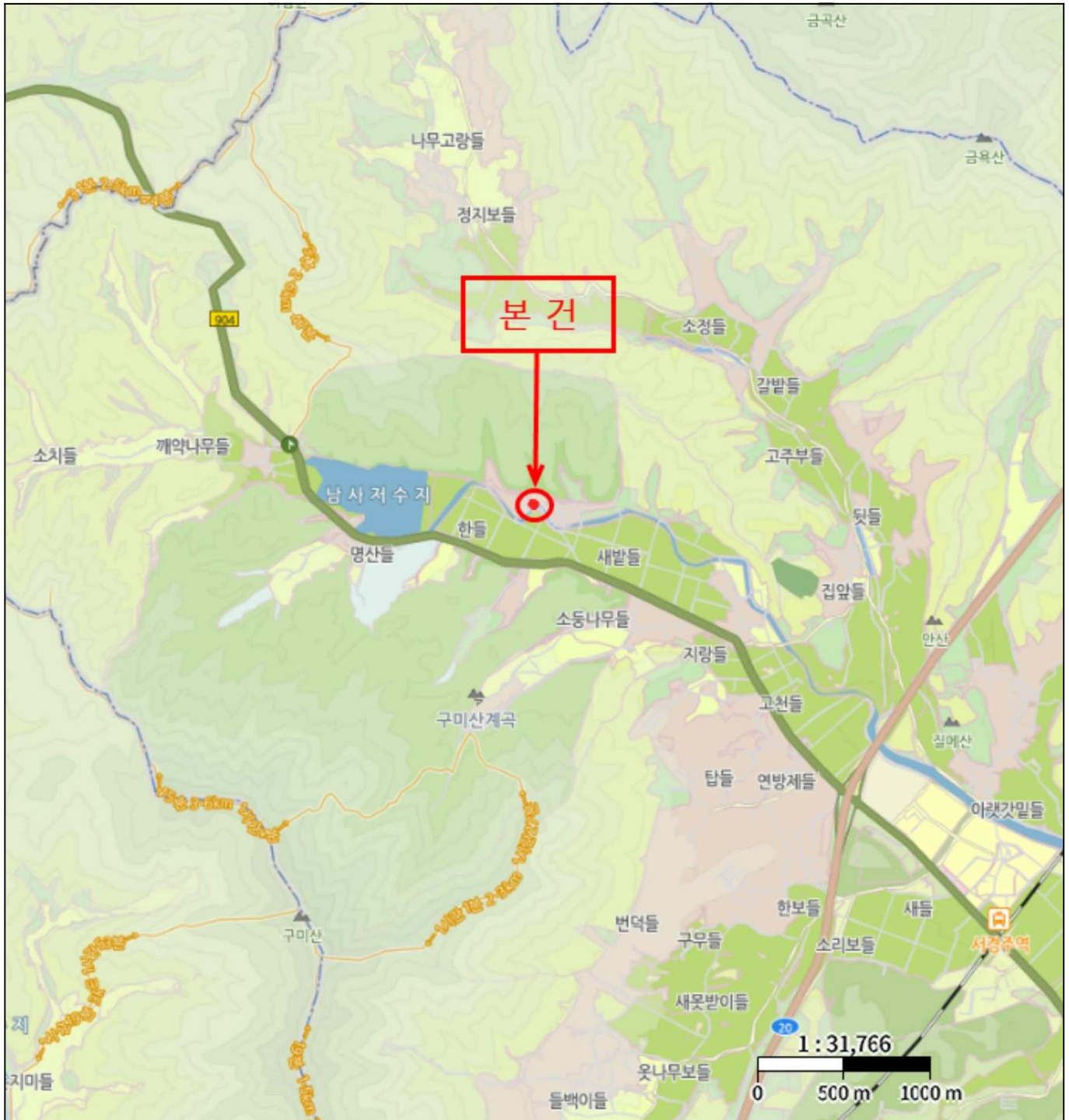
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상입니다.
- 기타 : 본건 주변 수목(대나무 등)은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함평가하였습니다.

# 광역 위치도



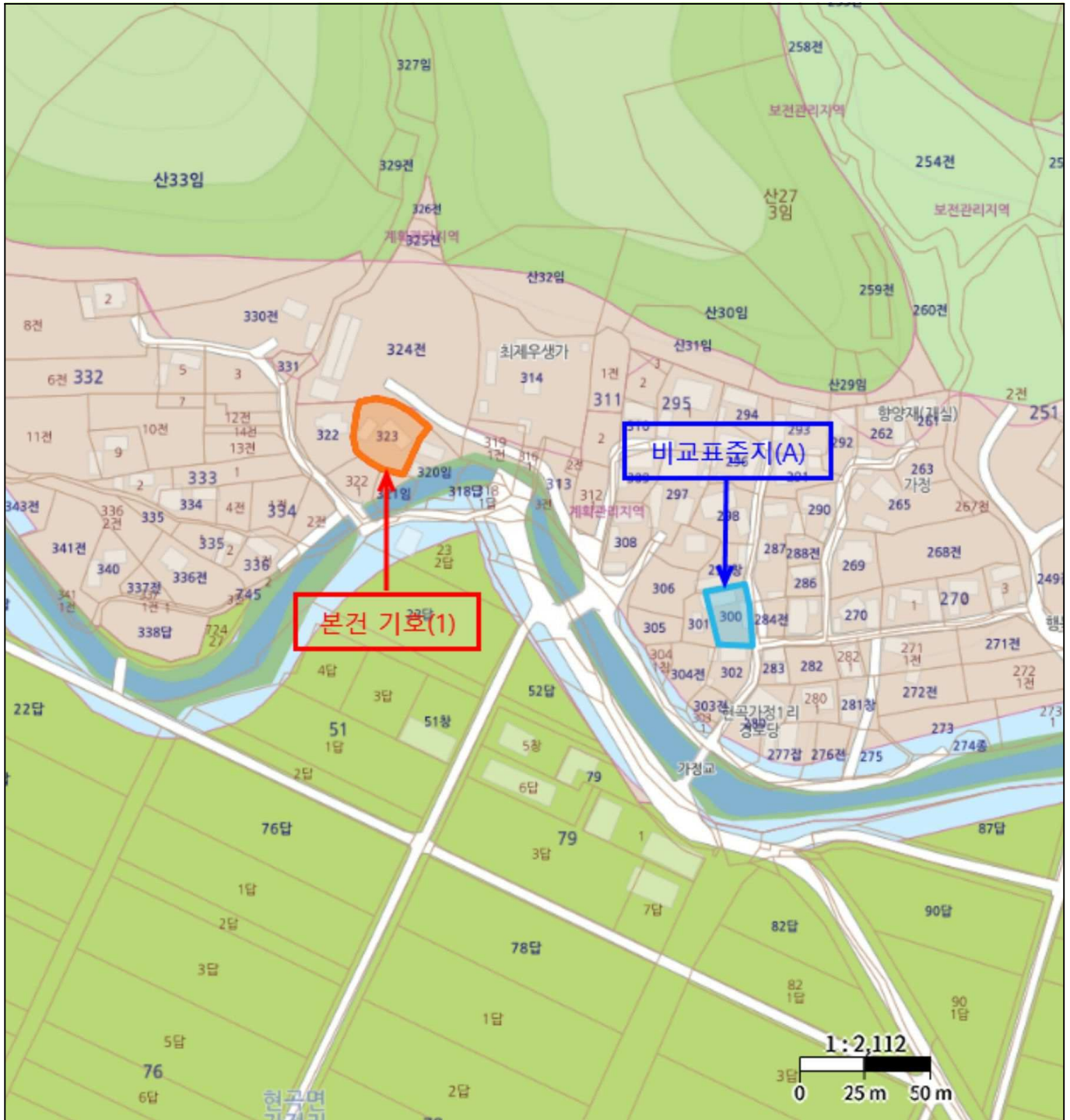
소재지	경상북도 경주시 현곡면 가정리 323
-----	----------------------



# 위치도



소재지 경상북도 경주시 현곡면 가정리 323



# 지 적 도

