

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 허인준 소유물건
(2025타경10558)

의뢰인: 대구지방법원 경주지원
사법보좌관 여진숙

감정평가서번호: DY8-250616-3001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)두요감정평가법인 대구경북지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
조삼제

(주)두요감정평가법인 대구경북지사 이사장 박길훈 (서명또는인)

감정평가액	이억사천육백사십오만원정 (₩246,450,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	허인준 (2025타경10558)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.27	2025.06.27	2025.06.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	497평	토지	1,643	150,000	246,450,000
		이	하	여	백	
	합계				₩246,450,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 경상북도 경주시 양남면 신서리에 소재하는 “범실마을” 북측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원 경주지원의 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 평가에 관련된 법적근거 및 대상목록

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법령이 정하는 바에 따라 평가하였으며, 평가대상 목록과 형상 및 이용상황 등에 대하여는 평가명세표, 평가요향표, 위치도 등을 참고하시기 바랍니다.

3. 기준가치 및 기준시점

1) 기준가치

감정평가에 관한 규칙 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립된 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 평가하였습니다.

2) 기준시점: 2025년 06월 27일([감정평가에 관한 규칙 제9조]에 의거 현장조사 완료일을 기준하였습니다.)

4. 평가방법

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 행하여 산정하는 “원가방식” ,
- ② 평가대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 지목 · 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 산정하는 “비교표준지공시지가 기준평가방식” ,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시정수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교방식” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익방식” 이 있습니다.

5. 평가방법의 적용

1) 토지의 평가

토지는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 에 의한 공시지가를 기준으로 하되, 그 공시기준일부터 가격시점까지의 관계법령에 의한 당해 토지의 이용 계획, 당해 공공사업으로 인한 지가의 변동이 없는 지역의 지가변동을, 생산자물가지수, 기타 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황의 개별요인, 인근 보상선례 등을 종합 참작하여 평가하였으며, 「 감정평가에 관한 규칙 」 제12조 제2항 단서 규정에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인하여 공시지가기준법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 · 검토 및 조정은 생략하였습니다.

2) 그 밖의 사항

본건 남측 하단부 중 일부는 절토 등에 의하여 본건 상단부와 고저차가 있습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가격의 산출

1. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	비고
1	경상북도 경주시 양남면 신서리 239	답	497평 (1,643㎡)	목전 및 잡종지	보전 관리	마을주변 농경지대	세로 (가)	부정형 완경사	

2. 표준지 공시지가 선정

1) 표준지선정기준

- ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조부터 제38조까지, 제38조의2 및 제39조부터 제42조까지에서 정한 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것
- ② 평가대상토지와 실제 이용상황이 같거나 유사할 것
- ③ 평가대상토지와 주위 환경 등이 같거나 유사할 것
- ④ 평가대상토지와 지리적으로 가까울 것

2) 표준지의 선정

가격시점에 가장 가까운 시점에 공시된 매년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적 위치와 접근성, 비교가능성 등을 참작하여 아래 표준지를 선정하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 표준지공시지가 내역

본건 토지는 [감정평가 및 감정평가사에 관한 법률], [감정평가에 관한 규칙]에 따라 2025. 01. 01자를 공시기준일로 하는 공시지가를 기준으로 하여, 당해 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적 위치의 근접성 등을 종합 참작하여 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	경상북도 경주시 양남면 신서리 344	답	869	답	보전 관리	마을주변 농경지대	맹지	부정형 완경사	51,200	

3. 시점수정(지가변동률: 용도지역기준)

국토교통부 장관이 조사·발표한 평가대상 토지가 소재하는 시, 군, 구의 용도지역 별 지가변동률을 공시 기준일로부터 가격시점까지 산정하여 적용하되, 가격시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

1) 대상지역: 경상북도 경주시

용도지역	기 간	지가변동률 (%)	지가지수	비고
보전관리	2025.01.01 ~ 2025.06.27	0.435	1.00435	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.371 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.073 (1 + 0.00371) * (1 + 0.00073 * 27/31) ≒ 1.00435

4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하여 지역적제요인 대등합니다.

(지역요인 격차율 : 1.000)

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교

1) 농경지대의 조건별 비교항목

구 분		
조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교

대상 토지 (기호)	표준지 (기호)	개별요인비교						
		가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	가	-	1.14	0.95	0.93	1.00	1.00	1.007
본건은 표준지(가) 대비 간선도로와 거리 등 접근조건에서 우세하나, 일조 등 자연조건 및 경사도, 형상 등 획지조건에서 열세함.								

6. 그 밖의 요인보정치의 결정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

[감정평가에 관한 규칙] 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 평가대상토지와 표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인보정이 필요합니다.

2) 관련근거

[감정평가 및 감정평가사에 관한 법률]제21조, [감정평가에 관한 규칙]제14조2항, 대법원판례[(01두3808(2003.02.28.)), 2003다38207(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25.선고)], 국토교통부유권해석[건설부토정30241-36538(1991.12.28.)] 등

3) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가액과 평가사례 또는 거래사례 기준 표준지가액과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능 지가수준 등을 고려하여 결정하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

$$\text{그 밖의 요인} = \frac{\text{평가선례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 가격시점 현재가격}}$$

- 평가선례(거래사례)기준 표준지가격 = 평가선례(거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인
- 표준지의 가격시점 현재가격 = 표준지공시지가 x 시점수정

4) 인근지역 평가선례

(자료출처 : 한국감정평가협회 KAPA HUB PLUS)

기호	소재지	지목	용도지역	거래금액 (평가금액) (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	신서리 239	답	보전관리	142,000	2020.07.01	경매	
2	신서리 237-2	임야	보전관리	146,395	2023.11.14	담보	
3	신서리 242-3	답	보전관리	153,000	2021.04.12	담보	
4	신서리 340-2	답	계획관리	120,000	2021.10.14	담보	
5	신서리 236-4	답	보전관리	322,000	2025.01.13	담보	

5) 그 밖의 요인보정치의 결정

상기한 바와 같이 평가선례를 기준한 표준지 감정평가가격과 표준지 공시지가와의 격차, 지가수준 등을 참작하여 본건 감정평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 기호(가) : 2.90으로 결정하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 토지가격의 결정

상기 제요인 및 기타 가격 형성상의 요인을 종합 참작하여 토지가격을 아래 산식에 의거 결정하였습니다.

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

기호	공시지가 (원/㎡)		시점수정치	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	시산가격 (원/㎡)	평가가격 (원/㎡)	비고
1	가	51,200	1.00435	1.000	1.007	2.90	150,170	150,000	

IV. 감정평가금액 결정

1. 감정평가금액

구분		면적(㎡)		감정평가액		비고	
종별	일련번호	공부(의뢰)	사정	단가	금액		
토지	1	497평	1,643	150,000	246,450,000		
감정평가액(합계)					<u>₩246,450,000-</u>		

2. 결정의견

상기 감정평가액은 [감정평가 및 감정평가사에 관한 법률], [부동산가격공시에 관한 법률]에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액이 상기 평가선례와 거래사례, 인근지역의 지가수준 등을 종합적으로 검토한 결과, 공시지가 기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되는 바, 이를 평가대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상북도 경주시 양남면 신서리	239	답	보전관리지역	497평	1,643	150,000	246,450,000	현황 "묵전 및 잡종지"
합 계								₩246,450,000.-	
				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 양남면 신서리에 소재하는 "범실마을" 북측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 부근 일대는 목전, 임야, 전원주택, 조성 중인 전원주택단지 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입 가능한 상태이며, 간선도로와 거리, 인근취락과 거리 등 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

완경사지대 내 계단식으로 형성된 부정형의 토지로서 "목전 및 잡종지"로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측 하단부분으로 인접 필지상으로 개설 중인 폭 약 5미터 내외의 비포장도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

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) | |

(7) 공부와의 차이

공부상 지목은 "답"이나, 실제 "목전 및 잡종지"상태입니다.

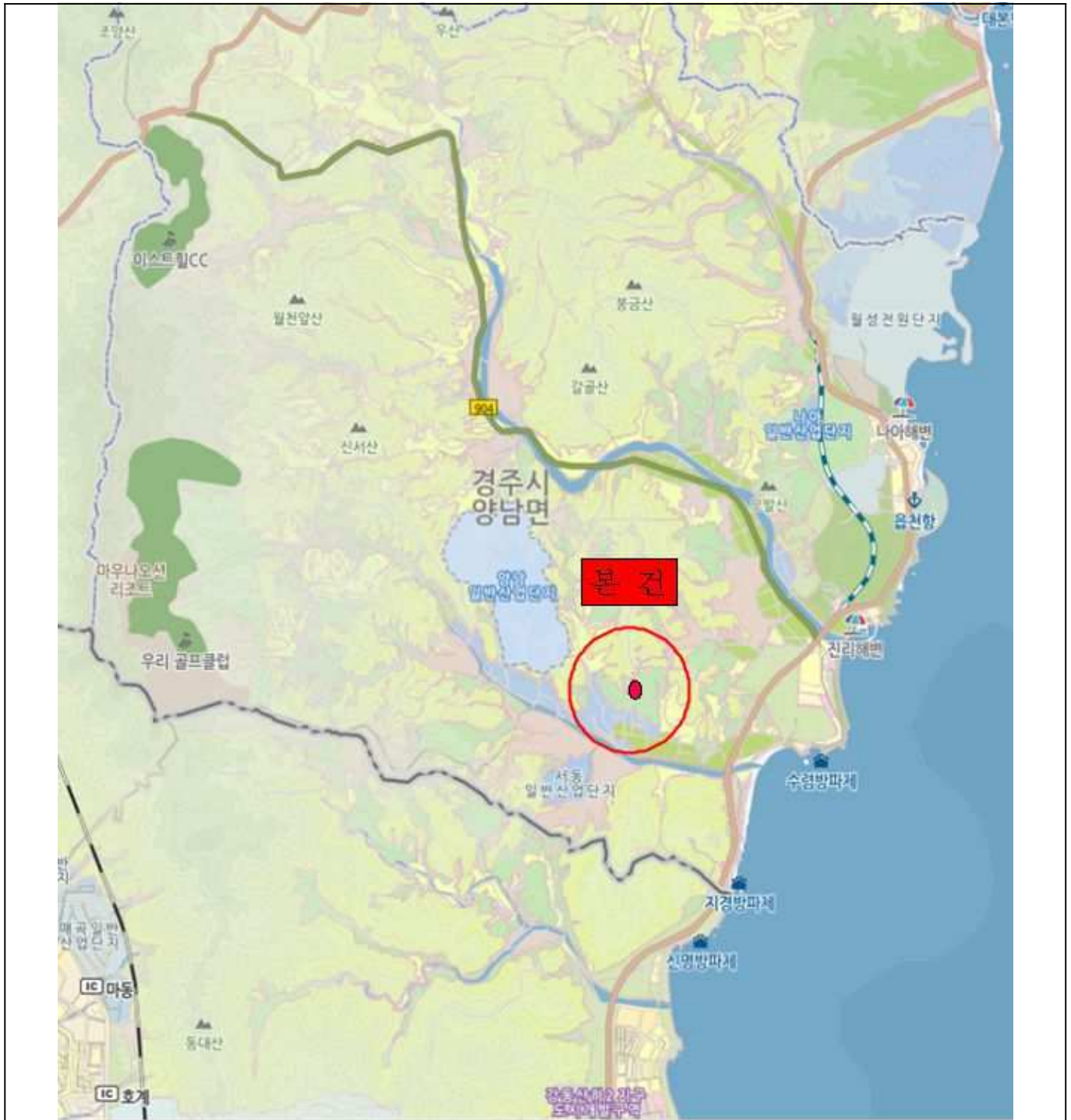
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상입니다.
- 2) 기 타: 없습니다.

광역위치도



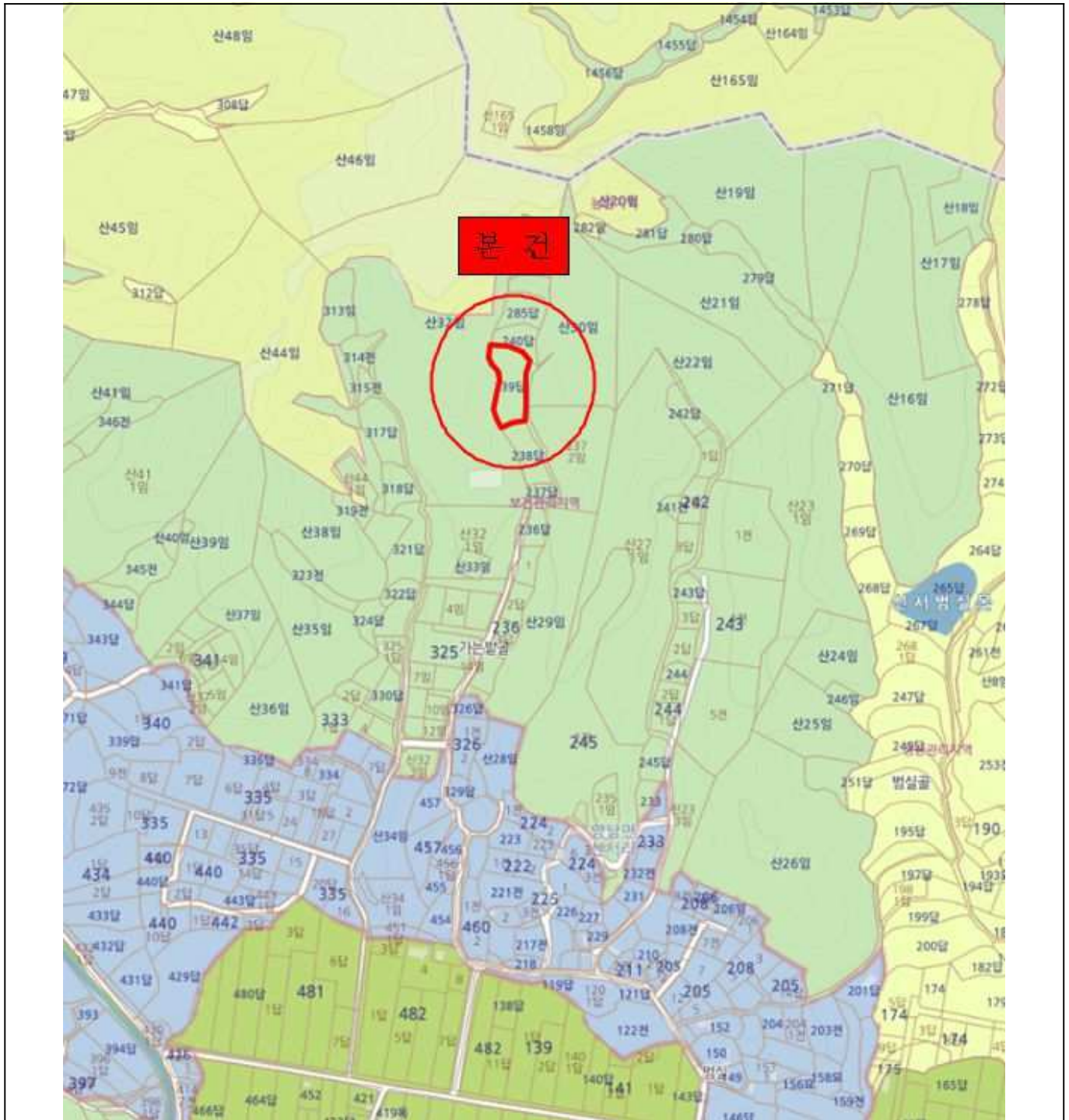
소재지	경상북도 경주시 양남면 신서리 239
-----	----------------------



위치도



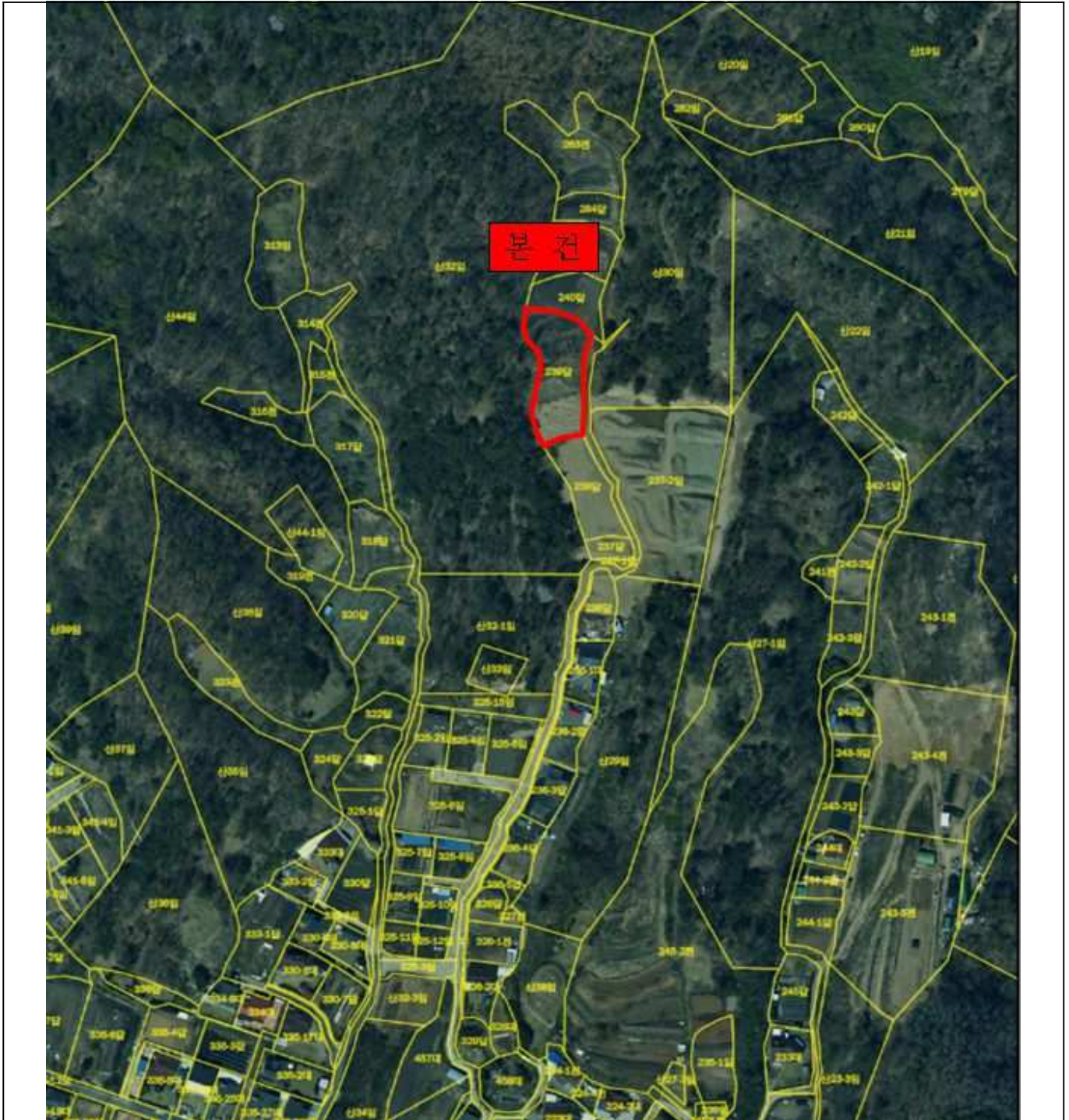
소재지 경상북도 경주시 양남면 신서리 239



위치도



소재지 경상북도 경주시 양남면 신서리 239



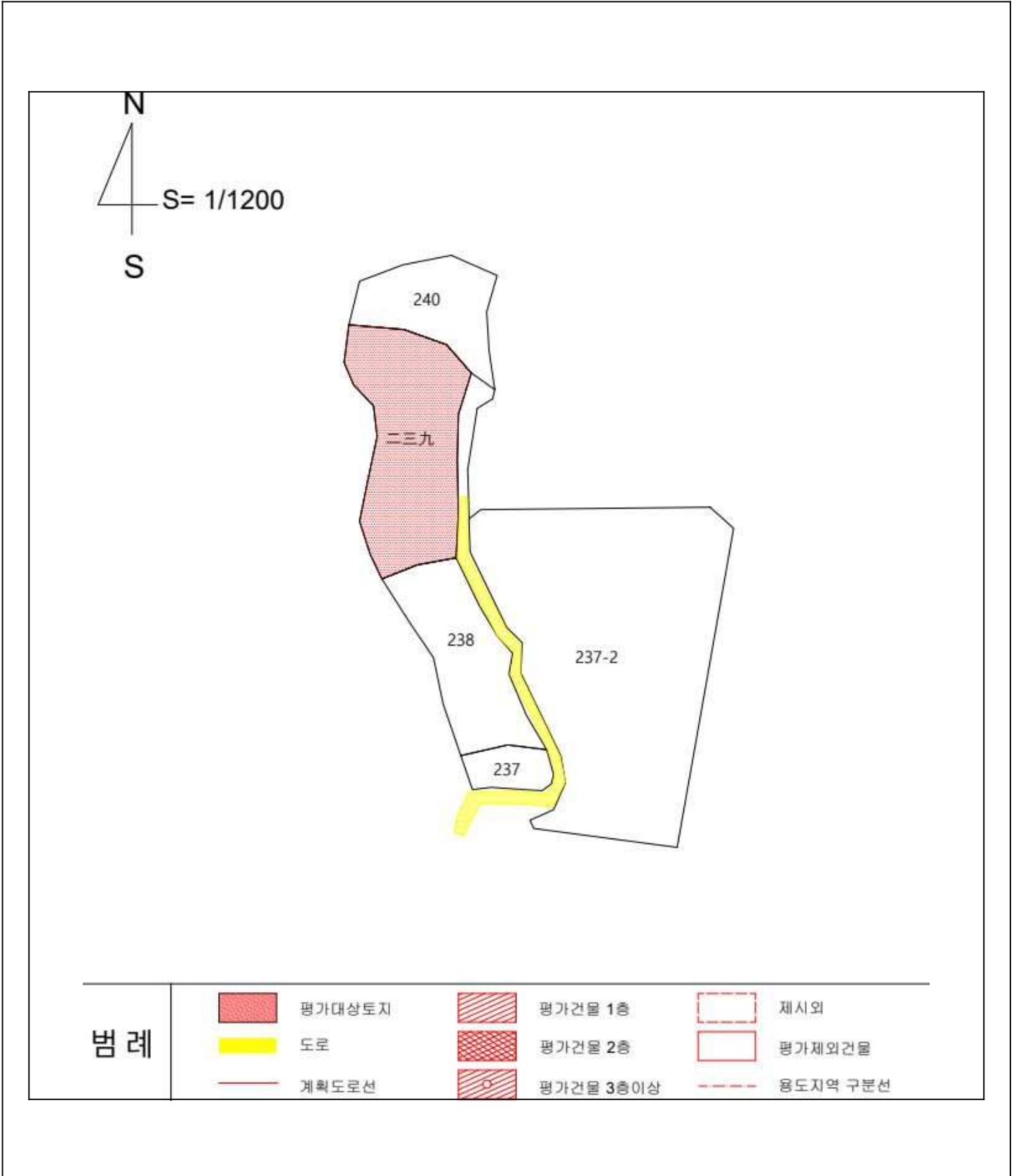
위 치 도



소재지 경상북도 경주시 양남면 신서리 239



지 적 도



사 진 용 지



【 본건 전경(본건 남동측에서 촬영) 】



【 본건 전경(본건 북측에서 촬영) 】

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 주변 전경 】