

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙
건명	윤선애 외 2명 소유물건(2025타경327)
감정서번호	2025-06015

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 당보감정평가사 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.

대호감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사

한성규



감정평가액 **일십오억구천삼백구십칠만육천육백이십원정 (₩1,593,976,620.-)**

의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	대구지방법원 경주지원 경매2계	
소유자 (대상업체명)	윤선애 외 2명 (2025타경327)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.07.11	2025.07.11	2025. 07. 11

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	7,713	토지	7,713	-	1,303,497,000
제시외건물	(190.42)	건물	190.42	-	290,479,620	
	이	하	여	백		
합계					₩1,593,976,620	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경주시 외동읍 모화리에 위치하는 부동산으로서 경매를 목적으로 하는 감정 평가임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 07월 11일임.

### 5. 실지조사, 실시기간

대상은 2025년 07월 11일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

### 6. 감정평가 방법

- 1) 본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙과 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.
- 2) 본건 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법” 으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 “거래사례비교법” 에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여, 그 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 3) 제시외건물중 기호㉠에 포함되어 부수되는 조경수 및 조경석 등은 일체로 거래되는 관행에 따라 제시외건물㉠에 포함하여 평가하였음.
- 4) 본건 토지중 일부는 현황 “도로” 로 이용중인바, 이를 감안하여 평가하였음.
- 5) 본건 지상에 소재하는 제시외건물은 귀 감정목적에 고려하여 실측 사정하여 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례의 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하되, 감가수정은 현상 등을 감안하여 “관찰감가법”을 병용하였음.

### 7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 지적경계는 주위의지형, 지물, 주변 토지의 이용상황 등을 이용하여 확인하였으나, 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용상황 등은 별도 확인하시기 바랍니다.
- 2) 본건은 현장방문시 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 인하여, 내부구조의 내부현황 및 구조변경의 유무 등의 확인이 불가하여, 인근 탐문조사 및 외부관찰 등을 통해 동 유형 내지 유사 유형 물건의 일반적인 상황 등을 상정하여 평가하였으며, 제시외건물의 용도는 실제와 다소 상이할 수도 있으니 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건 토지 일부는 건축허가 부지이며, 토지정리작업이 진행중인 토지인바 귀 감정목적에 고려하여 토목공사 및 옹벽 등을 감안하여 평가하였음.
- 4) 본건 토지 기호(1)은 세움터에 확인한바 일단의 건축허가 부지인바 경매진행시 건축관련 제반사항은 재확인 및 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

경상북도 경주시 외동읍 모화리 산99-5	
허가신고번호 2018-건축과-신축허가-113	허가구분: 신축허가 허가/신고일: 2018.03.29 대지면적(㎡): 4,028 건축면적(㎡): 567.12 연면적(㎡): 730.92 주용도: 단독주택 기타용도: 다가구주택 착공구분: 착공

- 5) 타인소유로 탐문조사되는 본건 제시외건물은 귀 감정목적에 고려하여 실측사정 평가하였으나, 경매진행시 소유권 및 일괄 경매 여부를 재확인 하시기 바랍니다.
- 6) 제시외건물이 경매에서 제외되어 토지가 소유권 행사를 제한받는 경우를 감안한 평가액을 명세표상 비교란에 병기하였으니 이점 참고하시기 바랍니다.

### II. 토지가액의 산출

#### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

##### 1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

##### 2. 비교표준지 선정

###### 1) 선정 기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	외동읍 모화리 58	답	1.987	답	자연녹지	맹지	부정형 완경사	71,500

### 3. 시점수정

【경상북도 경주시 녹지지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.05.31	0.485	5월 누계
2025.05.01 ~ 2025.05.31	0.041	5월분
2025.01.01 ~ 2025.07.11	1.00539	누계

### 4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 개별요인 비교

#### 1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목				
	상업지대	주택지대	공업지대	농경지대	임야지대
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 구조 등의 상태	-	-
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성	교통시설과의 거리 및 접근성 등	교통의 편부 등	교통의 편부 등
환경조건 (자연조건)	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성	일조 등, 지세, 방위 등, 토양, 토질
획지조건	면적, 접면넓이, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	면적, 접면넓이, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	면적, 형상 등	면적, 경사 등, 경작의 편부	-
행정적조건	행정상의 규제정도	행정상의 규제정도	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타

#### 2) 개별요인 비교

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	-	1.10	1.00	0.85	0.95	0.90	0.799

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 평가사례, 매매사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### 2) 그 밖의 요인 보정치의 결정에 참고한 자료

##### 가) 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

일련 번호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
①	외동읍 모화리 ○○○	답	1,114	자연녹지	210,000	2024.05.13	담보

##### 나) 인근 거래사례

일련 번호	소재지 지번	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	출처
②	외동읍 모화리 ○○○	임야	509	자연녹지	191,552	2023.12.05	감정평가 정보체계

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래 조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 가) 비교사례의 선정

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	①

#### 나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

##### ◎ 비교표준지 (A)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)	
		공시지가(원/㎡)						
①	① 비교사례 기준가액	210,000	1.01059	1.00	1.00	212,223	2.952	
A	② 공시지가 기준가액	71,500	1.00539	-	-	71,885		
비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	경주시 녹지지역(2024.05.13. ~ 2025.07.11)						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등시함.(1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합적으로 분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화 정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 참작하고 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해, 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	2.95

### 7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

토지 시산가액 = 표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	71,500	1.00539	1.00	0.799	2.95	169,437	169,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 거래사례비교법에 의한 평가

#### 1. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1	거래사례 (㉔)

#### 2. 사정보정

‘사정보정’이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치	1.000
-------	-------

#### 3. 시점수정

본건 기호	비교 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
1	㉔	경상북도 경주시 (2023.12.05.~2025.07.11)	녹지지역	1.01528	

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동을 추정은 조사·발표된 월별 지가변동을 중 기준 시점에 가장 가까운 월의 지가변동을 기준으로 추정하여 산정하였음.

#### 4. 지역요인 비교

결정의견	본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 개별요인의 비교

#### 1) 개별요인의 비교항목

조 건	항 목				
	상업지대	주택지대	공업지대	농경지대	임야지대
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 구조 등의 상태	-	-
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성	교통시설과의 거리 및 접근성 등	교통의 편부 등	교통의 편부 등
환경조건 (자연조건)	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성	일조 등, 지세, 방위 등, 토양, 토질
획지조건	면적, 접면넓이, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	면적, 접면넓이, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	면적, 형상 등	면적, 경사 등, 경작의 편부	-
행정적조건	행정상의 규제정도	행정상의 규제정도	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타

#### 2) 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 사 례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	㉠	-	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95	0.903

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	@	191,552	1.00	1.01528	1.00	0.903	175,614	175,000

### III. 감정평가액 결정의견

#### 1. 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	169,000	175,000	169,000

#### 2. 토지가액의 결정

기호	결정단가(원/㎡)
1	169,000

# 토지건물 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 외동읍 모화리	산99-5	임야	자연녹지지역	7,713	7,713	169,000	1,303,497,000	현황일부 대 및 잡종지, 도로 제시외건물 감안시 1,173,147,300
	<b>소 계</b>  (제시외건물)							<b>₩1,303,497,000</b>	
㉠	경상북도 경주시 외동읍 모화리	산99-5	주택	철근콘크리트조 기타지붕2층					
				1층	(73.21)	109.57	1,866,000	204,457,620	2,000,000 x 42/45
				2층	(36.66)				
㉡	"	"	주택	경량철골조 판넬지붕단층	(79.35)	79.35	1,080,000	85,698,000	1,200,000 x 27/30
㉢	"	"	보일러실	판넬조 판넬지붕단층	(1.5)	1.5	216,000	324,000	240,000 x 27/30
	<b>소 계</b>							<b>₩290,479,620</b>	
	<b>합 계</b>			이	하	여	백	<b>₩1,593,976,620.-</b>	

# 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

본건은 경주시 외동읍 모화리 "모화중소기업단지" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 임야 및 농경지, 단독주택 등이 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반교통사정 대체로 무난시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사지로서 일부 주거용 건축물(제시외건물)부지, 토지정리작업진행중인 나지, 신축허가 토지, 현황"도로" 등으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 서측편으로 폭 약 4미터 도로와 접하며, 본건 일부가 도로로 이용중임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 가축사육제한구역(2023-06-08)(일부제한(200)), 장애물제한표면구역, 역사문화환경보존지역, 소하천구역, <추가기재> 건축물 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

## (6) 제시목록 외의 물건

지적 및 건물개황도 참조.(기호 ㉠~㉢)

# 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) |                |

## (7) 공부와의 차이

본건의 의뢰목록상 지목 "임야"이나, 현황 일부 "대 및 잡종지, 도로"임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.

2)기타: 없음.

# 건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 건물의 구조

㉠ 철근콘크리트조 기타지붕 단층건으로서,  
외벽: 석재 및 페인팅 마감 등  
내벽: 벽지, 타일 등  
바닥: 바닥재 등  
창호: 샷시창호 등.

㉡ 경량철골조 판넬지붕 단층건으로서,  
외벽: 페인팅 등  
내벽: 벽지 등  
바닥: 바닥재 등  
창호: 샷시창호 등.

㉢ 판넬조 판넬지붕 단층건으로서,  
벽체: 판넬마감.

## (2) 이용상태

- ㉠: 단독주택
- ㉡: 단독주택
- ㉢: 보일러실

## (3) 설비내역

㉠㉡: 급배수설비, 위생설비, 개별난방시설 등 되어 있음.

# 건물 감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(4) 부합물 및 종물

-

(5) 공부와의 차이

-

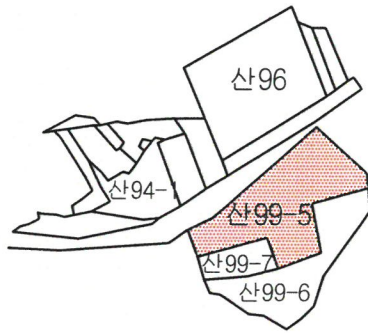
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기타: 없음.

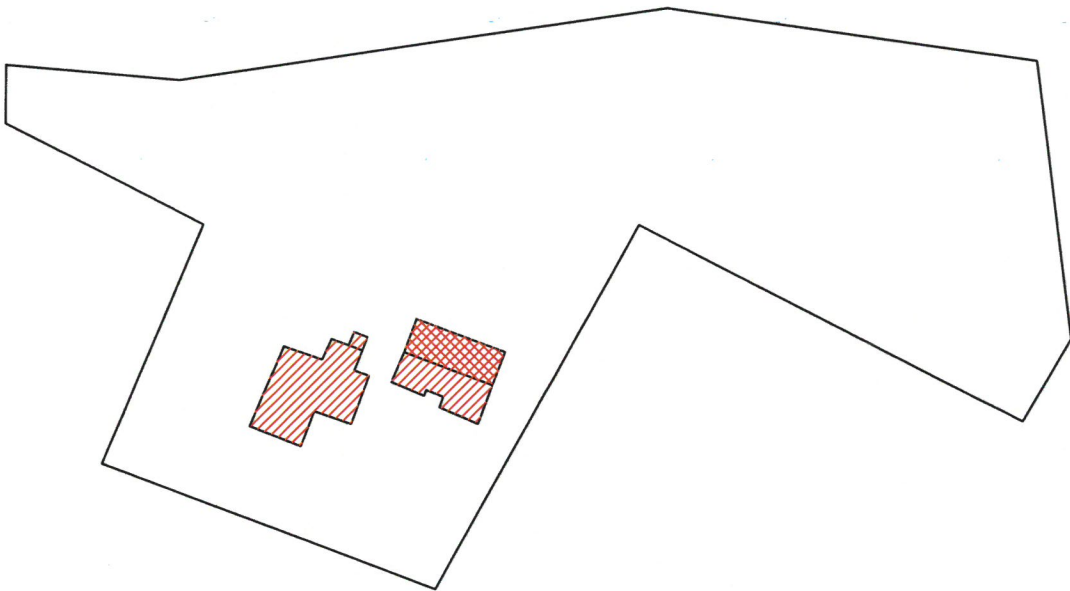


# 지적 및 건물개황도

S : 1/6000

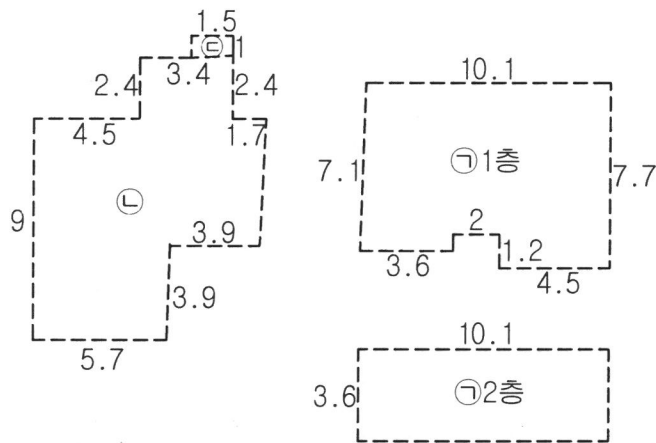


S : No Scale



# 지적 및 건물개황도

S : 1/300



## 면적산출근거

㉠: 약 73.21㎡

㉡: 약 36.36㎡

㉢: 약 79.35㎡

㉣: 약 1.5㎡

# 사 진 용 지



본건전경



본건전경

# 사 진 용 지



본건전경



본건전경

# 사 진 용 지



본건전경



본건전경(제시외㉠)

# 사 진 용 지



본건전경(제시외㉠)



본건전경(제시외㉡)

# 사 진 용 지



본건전경 (제시외㉾)



본건전경 (제시외㉿)