



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	CY26-0112-004
평가금액	33,322,500 원
평가기관 / 평가자	청울감정평가사사무소 / 조삼제
서명해쉬 페이지수	총 24 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	청울감정평가사사무소 / 조삼제	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-01-19 13:36:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 경상북도 경주시 양남면 석읍리 산14
소재 물건 (2025-16604-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사
대구경북지역본부장

감정평가서번호: CY26-0112-004



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.

청울감정평가사사무소



(토지)감정평가표

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

감정평가사
조삼제




감정평가액	삼천삼백삼십이만이천오백원정 (₩33,322,500.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대구경북지역본부장		감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)		
제출처	한국자산관리공사 대구경북지역본부		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한국자산신탁주위탁자동경주일반산업 단지주(2025-16604-A01)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 의뢰목록 (토지 등기사항전부증명서 외)		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2026.01.16	2026.01.16	2026.01.19	
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	22,215	토지	22,215	1,500	33,322,500
		이	하	여	백	
	합 계					₩33,322,500
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 경상북도 경주시 양남면 석읍리에 소재하는 “한치마을” 남동측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 한국자산관리공사 대구경북지역본부의 구매 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, 평가요항표, 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: 2026년 01월 16일([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) 본건 지상의 자연생 입목 등은 지역적인 거래관행 등을 고려하여 임지에 포함하여 평가하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 3) 본건 토지는 급경사지, 광평수 면적의 임야로서 육안식별이 용이하지 않은 분묘 등이 소재할 수 있으므로 공매진행시 재확인하시기 바랍니다.

II. 토지가격의 산출

1. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	방위
1	경주시 양남면 석읍리 산14	임야	22,215	자연림	농림지역	순수 산림지대	맹지	사다리 급경사	남동향

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

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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 선정 하였습니다.

3) 표준지공시지가 내역

본건 토지는 [감정평가 및 감정평가사에 관한 법률], [감정평가에 관한 규칙] 에 따라 2025. 01. 01 자를 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	경주시 양남면 석읍리 산89	임야	2,777	자연림	농림 지역	순수 산림지대	맹지	사다리 급경사	815	

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.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1) 대상지역: 경상북도 경주시

용도지역	기 간	지가변동률 (%)	지가지수	비고
농림지역	2025.01.01 ~ 2026.01.16	0.927	1.00927	2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.794 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.084 $(1 + 0.00794) * (1 + 0.00084 * 47/30) \approx 1.00927$

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) 임야지대의 개별요인비교

구 분		
조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교치

대상 토지 (기호)	표준지 (기호)	개별요인비교						개별요인 비교치
		가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	
1	가	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	0.800
본건 기호(1)은 표준지(가) 대비 일조, 방위 등 자연조건에서 열세입니다.								

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 및 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	거래금액 (평가금액) (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	석읍리 산95	임야	농림지역	1,830	2021.05.13.	수용재결	
2	석읍리 산113	임야	농림지역	2,617	2023.10.12	거래사례	
3	석읍리 산32	임야	농림지역	3,151	2023.09.26	거래사례	
4	석읍리 산35	임야	농림지역	1,273	2023.10.08	거래사례	

*자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터, 한국부동산원 감정평가정보체계

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 사례의 선정

사례 중 본건과 용도지역, 이용상황, 공법상제한의 사항, 인근 토지의 이용상황 및 지리적 근접성 등을 고려시 거래사례(2)를 그 밖의 요인 보정치 결정을 위한 사례로 선택하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 표준지(가)와 거래사례(2)의 비교

구분	소재지	토지가격 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	비교치
거래사례(2) 기준 표준지(가) 감정평가가격	석읍리 산113	2,617	1.02260	1.00	0.700	1,873	2.276
표준지(가)의 현재가격	석읍리 산89	815	1.00927	-	-	823	

① 시점수정: (경주시 농림지역: 2023.10.12 ~ 2026.01.16): 2.260%

② 사정보정: 거래사례(2)는 거래당사자간의 특수한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례입니다.

③ 개별요인

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1.00	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.700
표준지(가)는 거래사례(2) 대비 경사도, 고저 및 면적의 규모 등 획지조건에서 열세합니다.						

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건과 비교 가능한 평가선례의 지가수준과 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등으로 보아 인근지역의 정상적인 지가수준이 공시지가수준과 괴리되어 현실가격의 반영에 기호(가): 2.28로 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.

* 산식: 표준지공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
× 그 밖의 요인 비교치 = 토지가격(원/㎡)

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	시산가격 (원/㎡)	평가가격 (원/㎡)	비고
1 가	815	1.00927	1.00	0.800	2.28	1,500	1,500	

III. 감정평가금액 결정

1. 감정평가금액

구분		면적(㎡)		감정평가액(원)		비 고
종별	일련 번호	공 부	사 정	단 가	금 액	
토지	1	22,215	22,215	1,500	33,322,500	
감정평가액 (합계)		-			<u>₩33,322,500-</u>	

2. 결정의견

상기한 가격자료에 의해 감정평가액을 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가격과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 인근의 평가전례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때, 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 상기 산정된 평가금액을 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	단 가	금 액	
1.	경상북도 경주시 양남면 석읍리	산14	임야	농림지역	22,215	22,215	1,500	33,322,500	자연생입목 포함평가
합 계								₩33,322,500.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태, 지세 |
| 4. 이용상황 | 5. 접면도로상황 | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건 | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 경주시 양남면 석읍리에 소재하는 “한치마을” 남동측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 부근 일대는 자연림으로 형성된 순수산림지대입니다.

2. 교통상황

본건 남서측 원거리에 904번 지방도가 위치하나, 임도의 미개설로 인하여 접근의 용이성 등 교통상황은 불편합니다.

3. 형태, 지세

남동향 급경사지에 부정형의 토지입니다.

4. 이용상황

자연림으로 이용 중입니다.

5. 접면도로상황

맹지상태입니다.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태,지세 |
| 4. 이용상황 | 5. 접면도로상황 | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건 | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타 |

6. 토지이용계획사항 등

농림지역, 가축사육제한구역(일부제한(1000))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한(300))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한(400))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>.

7. 제시목록외의 물건

없습니다.

8. 공부와의 차이

없습니다.

9. 기타

임대관계 등은 미상입니다.

광역위치도



소재지

경상북도 경주시 양남면 석읍리 산14



위 치 도



소 재 지	경상북도 경주시 양남면 석읍리 산14
-------	----------------------

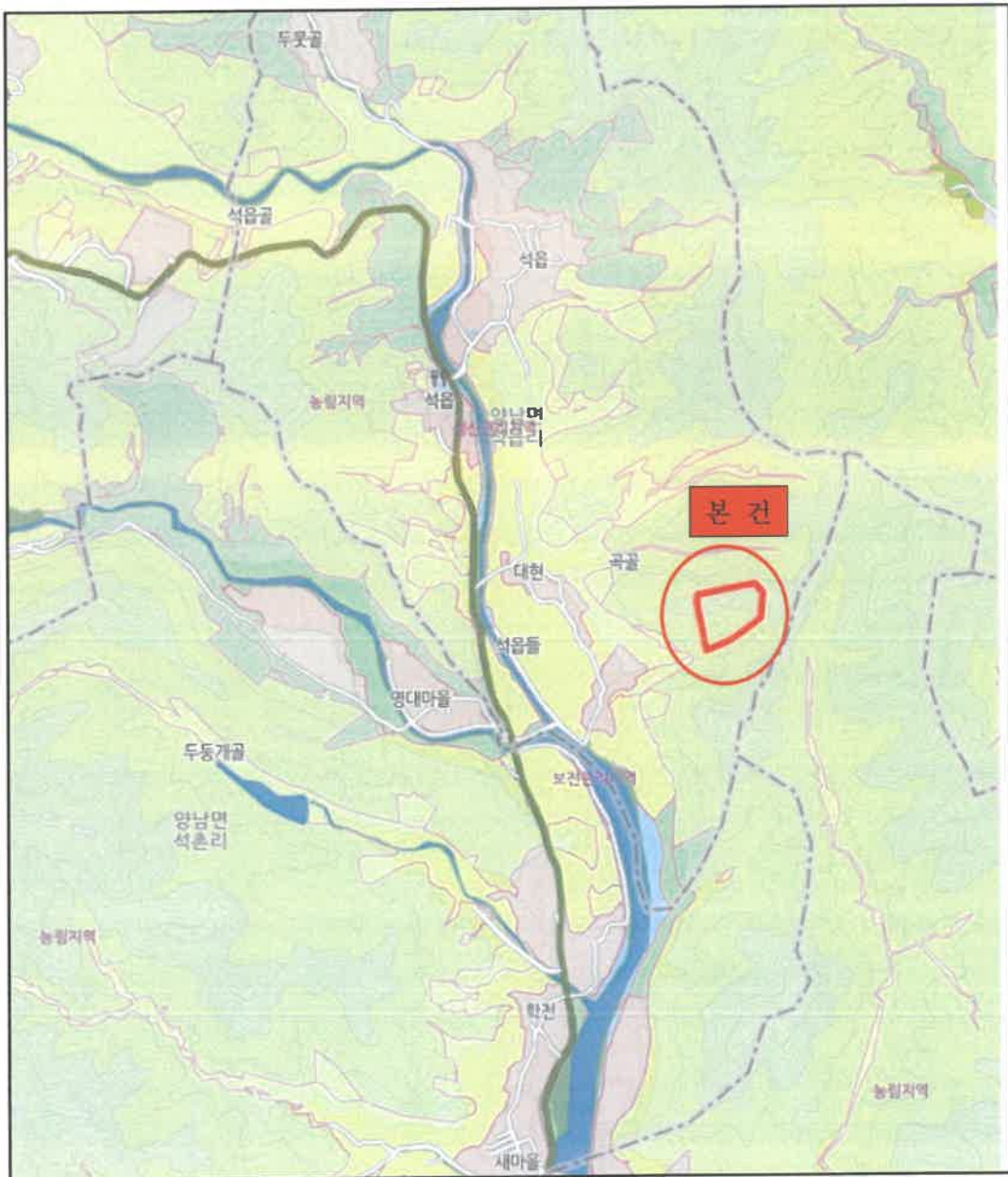


위 치 도



소 재 지

경상북도 경주시 양남면 석읍리 산14



위 치 도



소 재 지

경상북도 경주시 양남면 석읍리 산14

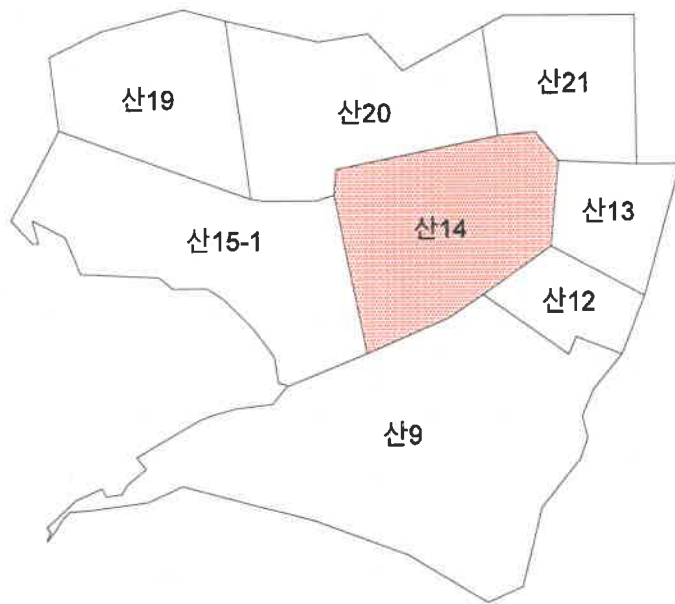
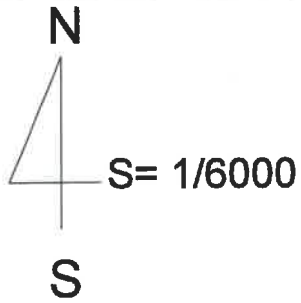


위 치 도



현 황 도

(지적 및 건물개황도)



범례

	평가대상토지		평가건물 1층		제시외
	도로		평가건물 2층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 3층이상		용도지역 구분선

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 근거리 부근 전경 】

사 진 용 지



【 본건 원거리 전경 】