

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 서정구 소유물건  
(2025타경10576)

의뢰인: 대구지방법원 경주지원  
사법보좌관 여진숙

감정평가서번호: 250630-2101

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.

달오감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
송민정

(인)

감정평가액	이억오천구백칠십육만육천원정 (₩259,766,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서정구 (2025타경10576)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.19	2025.08.18 ~ 2025.08.19	2025.09.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,339	토지	1,339	194,000	259,766,000
		이	하	여	백	
	합계				₩259,766,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 대상물건의 종류 및 평가 목적

본건은 경상북도 경주시 산내면 대현리 소재 “중말마을” 남동측 근거리에 위치하는 토지로서, 대구지방법원 경주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가에 관련된 법적 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 8월 19일로 함.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 별도의 감정평가조건은 없음.

### 5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 대상물건을 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하기로 함.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 그 밖의 사항

본건 토지는 경주시 산내면으로부터 건축신고(16.01.27)를 필한 토지로서, 제반 관련 사항은 관할 관청에 재확인하시기 바랍니다.

본건 토지는 공히 일부 접도구역 저촉으로 그 공법상 제한정도 및 현황 일부 “도로”인 점을 감안하여 평가하였으며, 본건 기호(2) 토지는 현황 일부 “법면”인 점을 감안하였음.

## II. 토지가액의 산출

### 1. 대상 토지 개요

기호	소재지 (산내면)	지목	면적(㎡)	용도지역	개별공시지가 (원/㎡, 2025.1.1.기준)
1	대현리 2652-3	임	643	보전관리	6,500
2	대현리 2652-5	임	696	보전관리	6,500

### 2. 토지가액의 산출

#### 1) 감정평가관련 규정의 검토

##### ▲ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ▲ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

### ▲ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 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 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 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 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

### ▲ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

### ▲ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2) 감정평가방법의 적용

부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.

토지의 평가방법으로서 원가법은 조성토지에 적합한 방법으로 평가대상토지에 적용하기에는 부적합하며, 수익환원법은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 한계가 있음.

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

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상토지는 그 밖의 요인과 시세검토를 통해 시장가격의 적정성을 반영하여 그 가격을 결정하였는 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토 및 조정은 생략하였음.

### 3) 공시지가기준법에 의한 토지단가

#### 가. 비교공시지가 표준지 선정

##### ① 비교표준지 선정기준

##### ▶ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호(비교표준지의 선정)

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

### ② 비교표준지 선정

상기 선정기준을 종합적으로 고려하여 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제반요인과의 상관관계가 높고, 지리적으로 근접한 다음의 표준지를 비교표준지 공시지가로 선정함.

[공시기준일: 2025.01.01]

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	산내면 대현리 2747-230	대	490	단독 주택	보전 관리	세로 (가)	세장형 완경사	98,900

### 나. 시점수정

- 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 발표 지가동향에 의함.
- 2025년 8월 이후 지가변동률은 미고시이므로, 전월 지가변동률로 추정함.

구 분 (2025.1.1.~ 2025.08.19.)	변동률	지가지수	비 고
경상북도 경주시 보전관리지역	0.499%	1.00499	1.00479%(2025년 7월 누계)* 0.032%(2025년 7월분) × 19/31

### 다. 지역요인 비교

본건과 비교공시지가 표준지는 지가형성요인이 유사한 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등시됨.(1.00)

### 라. 개별요인 비교

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ① 개별요인 비교를 위한 격차율의 산정

비교표준지와 평가대상토지의 개별요인의 비교를 위한 격차율은 아래의 용도지 대별 비교항목을 기준으로 산정하되, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 개별요인 비교치를 산정함.

### ② 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급시설 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

### ③ 개별요인 비교

비교 표준지	본건 기호	개별요인 비교						격차율 (누계)
		가로 조건	접근 조건	환경(자연)조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
A	1,2	1.00	1.05	1.00	0.83	0.85	1.00	0.741
		비교공시지가 표준지 대비 접근조건(접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(이용상황 등) 및 행정적조건(지목 및 일부 접도구역 저축 감안 등)에서 열세함.						

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### ① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241- 36538, 1991.12.28), 대법원판례(98두6067(1998.07.10.), 92누16300(1993.

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

09.10)) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가전례, 매매사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 적정한 지가수준을 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### ② 인근지역 내의 가격자료

#### a. 평가전례

[출처: (한국감정평가사협회)감정평가정보(KapaHub)]

기호	소재지 (산내면)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	유형	비고
#1	대현리 2***-***	800	대	보전 관리	203,000	21.05.18	담보	-
#2	대현리 2***-***	498	대	보전 관리	246,000	22.12.07	담보	-
#3	대현리 2***-*	992	대	보전 관리	247,000	24.06.25	담보	-
#4	대현리 2***-***	737	대	보전 관리	260,000	24.07.18	담보	-

#### b. 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)]

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	건물		매매가액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
					면적(㎡)	사용승인일			
#a	대현리 2***-***	보전 관리	대	768	153.98	11.09.08	400,000	256,180	22.06.07
	※토지(추정)단가: $(400,000,000(\text{전체}) - (1,650,000\text{원}/\text{㎡} * 153.98\text{㎡} * 40/50(\text{건물}))) / 768$ = 256,180원/㎡								
#b	대현리 2***-***	보전 관리	임	620	-	-	118,000	190,322	24.09.05
	※토지(추정)단가: [190,322원/㎡]								

### ③ 그 밖의 요인 보정치 결정

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

a. 비교사례 선정

대상토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중에서 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 있는 사례<#b>를 선택하여 비교하였음.

b. 산정방법

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례 기준 표준지의 가격}}{\text{기준시점 현재 표준지의 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

c. 그 밖의 요인 보정치 산정

비교사례기준 비교표준지가격 (A)	사례(#b)	사정보정 (* )	시점수정 (**)	지역요인 (***)	개별요인 (****)	사례기준 비교표준지가격
	256,180	1.00	1.02525	1.00	1.000	262,649
기준시점의 비교표준지가격 (B)	공시지가 (2025.1.1)	시점수정 (2025.1.1.~ 2025.08.19.)				기준시점의 비교표준지가격
	98,900	1.00499				99,394
그 밖의 요인 보정치(B/A)	약 2.643					

\* 별도의 사정보정요인 없음.(1.00)

\*\* 해당지역 동일 용도지역 지가변동률(2022.06.07.~ 2025.08.19.)

\*\*\* 제반 지역요인은 대등함.(1.00)

\*\*\*\* 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경(자 연)조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
표준지 /사례	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교공시지가 표준지는 사례 대비 제반 개별요인 대등함.							

d. 그 밖의 요인 보정치 결정

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

산출된 격차율과 상기 및 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	본 건	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	기호(1,2)	보전관리	2.64

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	98,900	1.00499	1.00	0.741	2.64	194,438	194,000

### III. 감정평가액 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

구 분		면적(㎡)		감정평가액	
종별	기호	공부	사정	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1,2	1,339	1,339	194,000	259,766,000
계					259,766,000

#### 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본 감정평가액은 공시지가, 인근 시세, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가전례 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하고 물건의 시장성 등 평가목적에 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

# 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 대현리	2652-3	임야	보전관리지역	643	643	194,000	124,742,000	일부 접도구역 저축 감안 현황 일부 "도로" 신축신고부지
2	"	2652-5	임야	보전관리지역	696	696	194,000	135,024,000	일부 접도구역 저축 감안 현황 일부 "도로 및 법면" 신축신고부지
<b>합 계</b>								<b>₩259,766,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 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 경상북도 경주시 산내면 대현리 소재 "중말마을" 남동측 근거리에 위치하며, 부근은 농경지, 주택, 임야 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 일반차량 접근 가능하며, 지역적 상황, 주변 간선도로, 교통시설과의 접근편의성 등을 고려할 때 대중교통여건을 감안한 제반교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1): 동측 하향경사지대내 자체 등고평탄하게 조성되어 있는 세장형의 토지로서, 나지상태이며 현황 일부 도로임.

기호(2): 동측 하향경사지대내 대부분 자체 등고평탄하게 조성되어 있는 사다리형유사 토지로서, 나지상태이며 현황 일부 도로 및 법면임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1,2): 공히 동측으로 세로와 연계하여 왕복2차선 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2): 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> 가축분뇨 배출시설 설치 제한지역(2018.11.29).

## (6) 제시목록 외의 물건

# 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) |                |

없음.

### (7) 공부와의 차이

본건은 공히 의뢰목록상 지목이 "임야"이나, 현황 일부 "도로", "도로 및 법면(기호2)"인 토지로서, 신축신고부지임.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계  
미상임.

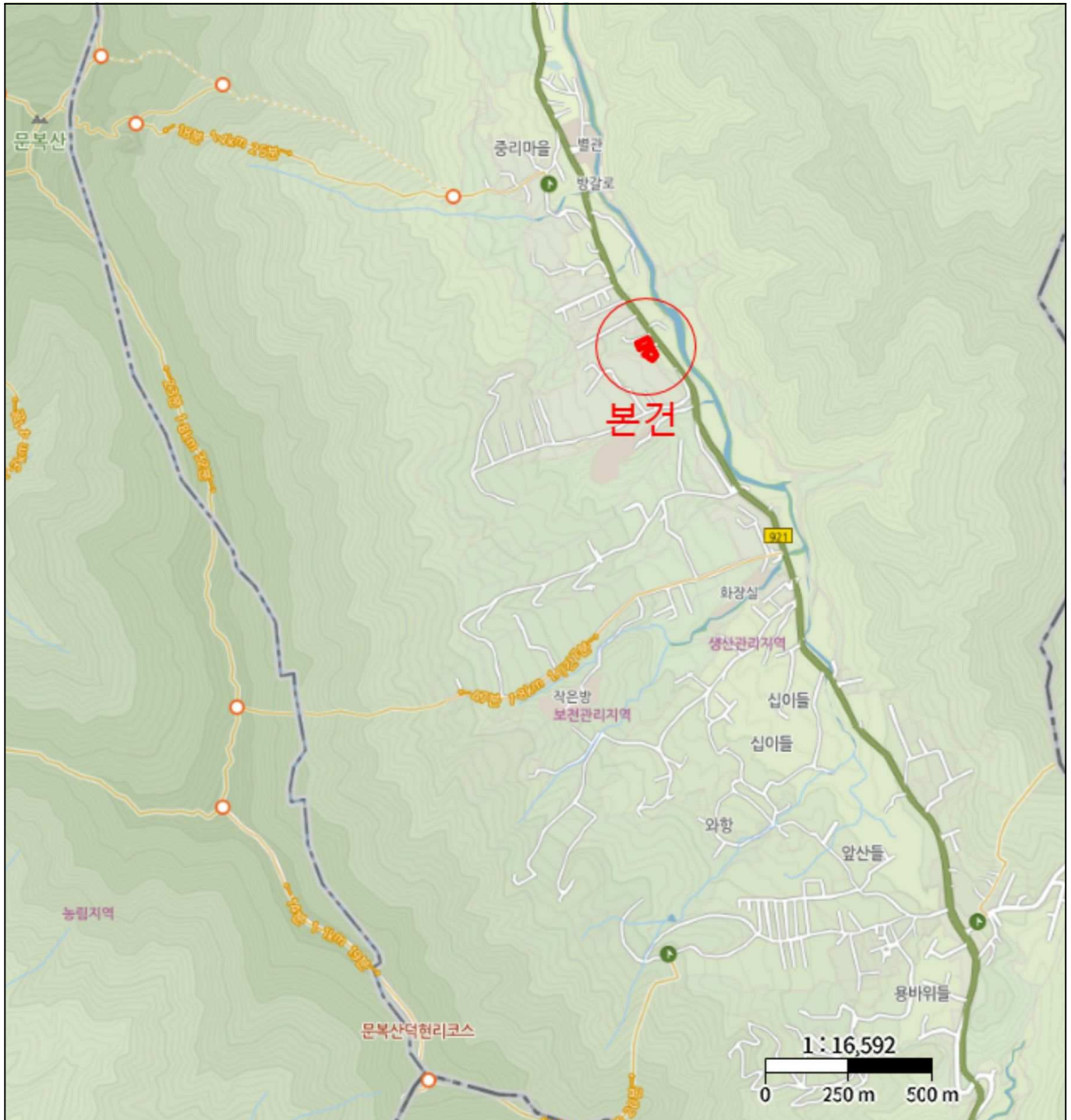
2) 기타  
본건은 경주시 산내면으로부터 신축신고를 필한 토지로서, 제반 관련사항은 관할 관청에 재확인하시기 바랍니다.

# 광역위치도



소재지

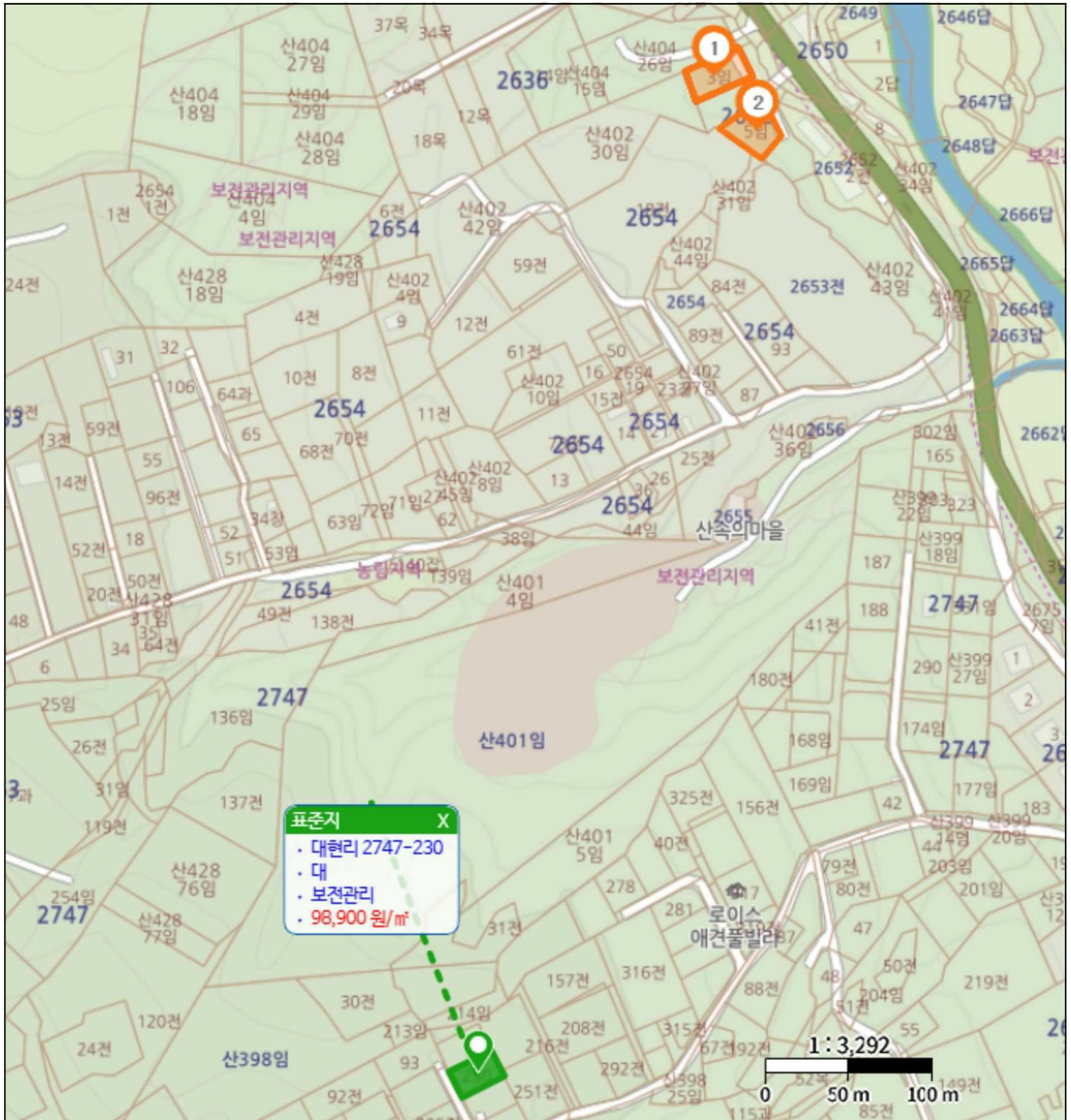
경상북도 경주시 산내면 대현리 2652-3 외



# 위치도



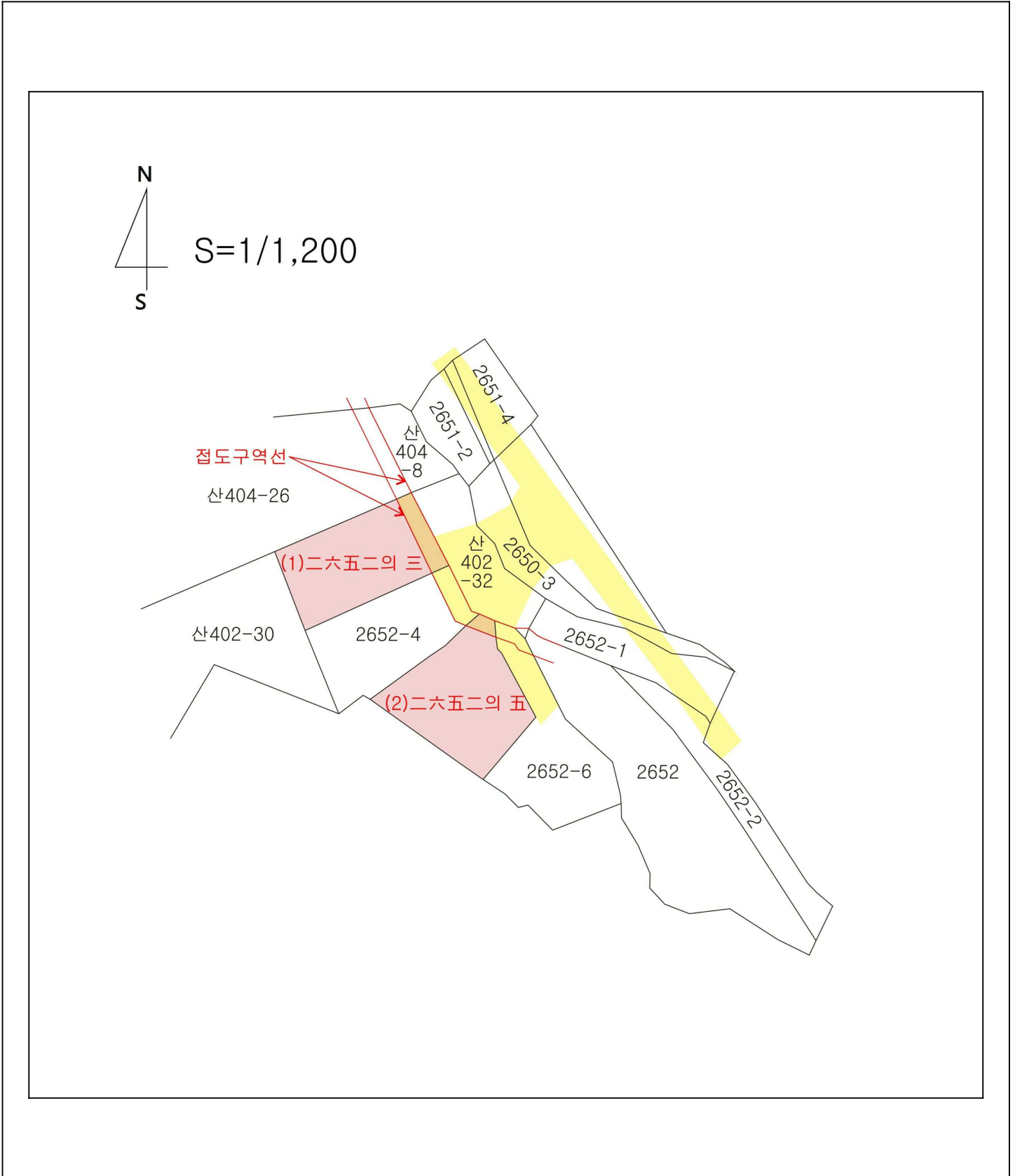
소재지	경상북도 경주시 산내면 대현리 2652-3 외
-----	---------------------------



**표준지** X

- 대현리 2747-230
- 대
- 보전관리
- 98,900 원/㎡

# 지 적 개 황 도





(1)



(2)



(2)