

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김성남 외 1명  
소유물건(2025타경10648)

의뢰인: 대구지방법원 경주지원 사법보좌관  
여진숙

감정평가서번호: N250819-A067

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	육억구천삼백육십이만팔천원정 (₩693,628,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김성남 외 1명 (2025타경10648)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.29	2025.08.29	2025.09.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	13,339 이	토지	13,339 하 여	52,000 백	693,628,000
	합계					₩693,628,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경주시 서면 사라리 소재 '사라리마을회관' 남서측 인근에 위치하는 '부동산(토지)'로서 대구지방법원 경주지원의 '경매'목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	경상북도 경주시 서면 사라리 554	전	13,339	전	계획관리	@ 21,300/㎡	-

### 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 실지조사기간은 2025년 08월 29일입니다.
- 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 08월 29일로 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

-

# 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.

# 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.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	서면 사라리 550	2,764.00	전	전	계획관리	맹지	부정형 완경사	21,300	-

#### 나. 시점수정

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

지역/기간	용도지역/변동률	비고
경상북도 경주시 (25.01.01~25.08.29)	계획관리지역 1.00773 (0.773% 상승)	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.695 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.083 $(1 + 0.00695) * (1 + 0.00083 * 29/31)$ ≒ 1.00773

※미고시월은 직전월을 유추적용하였습니다.(이하동일)

#### 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
부	가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
		농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
	접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
			인근 교통시설과의 거리 및 접근성
출하지와의 접근성			
경	자연환경	토양, 토질의 양부	
		일조, 통풍 등	
	환경조건	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부	
	재해의 위험성	수해의 위험성	
		기타 재해의 위험성	
지	규모, 형상 등	면적	
		형상	
	고저 등	고저 (경사지 등)	
		경사의 방향	
대	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도	
	토지이용상황	토지이용상황 등	
	토양오염	토양오염 상태 등 정화비용 등	
	행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	조건	항 목	세 항 목
	기타 조건	기타	장래의 동향
			기타

## 2) 개별요인 비교치 결정

구분 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	A	1.04	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.019
		본건 기호(1)은 비교표준지(A) 대비 농로의 상태 등 가로조건에서 우세하나, 면적 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	면적 (㎡)	용도지역	기준시점	평가금액 (원/㎡)	평가 목적	비고
a	사리리 ***-*	전	1,289	계획관리	2025.04.11	51,000	공매	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	기준시점	평가금액 (원/㎡)	평가목적	비고
b	사라리 ***~*	전	1,223	계획관리	2024.03.29	60,000	담보	-
c	사라리 ***	답	1,217	계획관리	2022.12.28	68,000	법원경매	-

### 3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지		지목	면적(㎡)		거래금액 (원)
		용도지역			토지	건물	일괄단가 (원/㎡)
가	2025.08.12	사라리 ***		답	1,547	-	93,600,000
		계획관리지역					(@ 60,504/㎡)
나	2025.04.08	사라리 ***~*외		답	2,235	-	169,000,000
		계획관리지역					(@ 75,615/㎡)
다	2024.07.04	사라리 ***		답	1,374	-	77,000,000
		계획관리지역					(@ 56,040/㎡)

### 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(a)를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정하였습니다.

#### ② 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례(이하 사례) 중 본건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

의 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.

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

### ③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 사례(a)

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
		51,000	1.00	1.00407	1.00	1.00	51,208
	기준시점 표준지 가격	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~2025.08.29)				기준시점현재 표준지가격
		21,300	1.00773				21,465
	보정치	사례(b) 기준 표준지가격[①]		기준시점 현재 표준지가격[②]		보정치시산 [①/②]	
		51,208		21,465		2.386	

(1)사정보정 : 별도의 사정보정 요인 없습니다.

(2)시점수정 : 경상북도 경주시 (25.04.11 ~ 25.08.29)(계획관리지역) : ( 1.00407)

(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	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
표준지(A)는 사례(a) 대비 대체로 유사합니다.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가선례 및 지가변동률 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 2.38로 결정하였습니다.

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산단가 산정

기호	비교표준지 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	A	21,300	1.00773	1.00	1.019	2.38	52,056	52,000	-

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

### 가. 비교 거래사례의 선정

#### 1)인근 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지	지목	면적(㎡)		거래금액 (원)
		용도지역		토지	건물	일괄단가 (원/㎡)
가	2025.08.12	사라리 ***	답	1,547	-	93,600,000
		계획관리지역				(@ 60,504/㎡)
나	2025.04.08	사라리 ***~*외	답	2,235	-	169,000,000
		계획관리지역				(@ 75,615/㎡)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래일자	소재지	지목	면적(㎡)		거래금액 (원)
		용도지역		토지	건물	일괄단가 (원/㎡)
다	2024.07.04	사라리 ***	답	1,374	-	77,000,000
		계획관리지역				(@ 56,040/㎡)

## 2) 거래사례 선정

대상토지 인근 또는 유사지역에 소재하는 사례 중에서 당해 토지와 용도지역 및 주위환경, 이용상황 등에서 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 사례 중 거래사례(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/㎡)
	60,504	1.00	1.00048	1.00	0.912	55,206	55,000

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

(2)시점수정 : 경상북도 경주시 (25.08.12. ~ 25.08.29)(계획관리) : 1.00048

(3)지역요인비교 : 지역요인은 대등합니다.(1.00)

(4)개별요인비교(농경지대)

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
0.95	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.912
본건 기호(1) 토지는 사례(가) 대비 농로의 상태 등 가로조건, 면적 및 고저 등 획지조건에서 열세합니다.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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.

기호	공시지가 기준법 시산단가(원/㎡)	거래사례비교법 산정단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	52,000	55,000	52,000	공시지가기준법

# 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 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	13,339	52,000	693,628,000	-

# 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 서면 사라리	554	전	계획관리지역	13,339	13,339	52,000	693,628,000	
<b>합 계</b>								<b>₩693,628,000.-</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 서면 사라리 소재 '사라리마을회관' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 공장, 축사, 주택 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

남측 하향 완경사지에 위치하는 부정형의 토지로서 전으로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 비포장 농로 개설되어 있습니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한(300))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한(400))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

-

## (7) 공부와의 차이

# 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) |                |

-

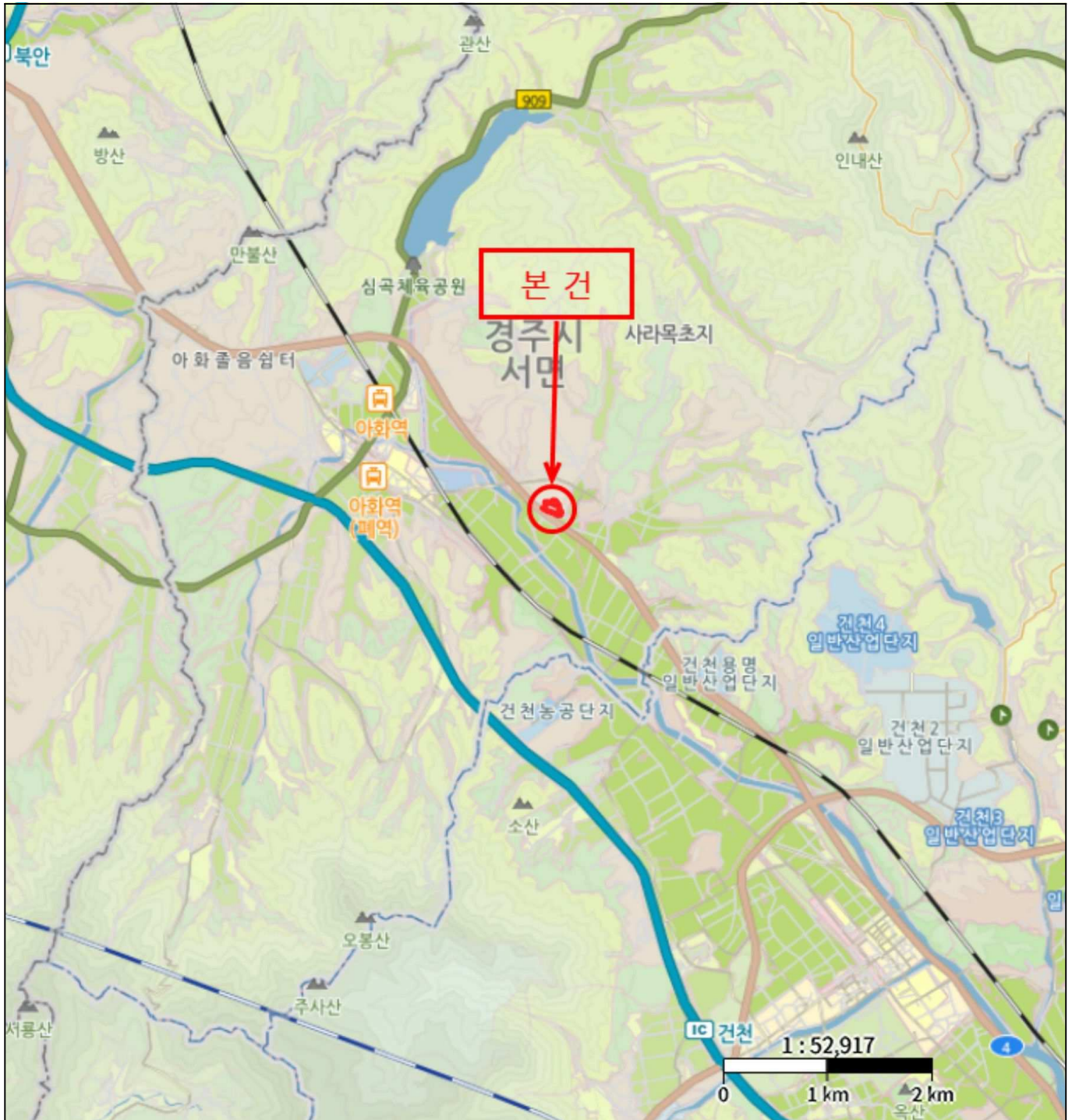
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없습니다.

# 광역 위치도



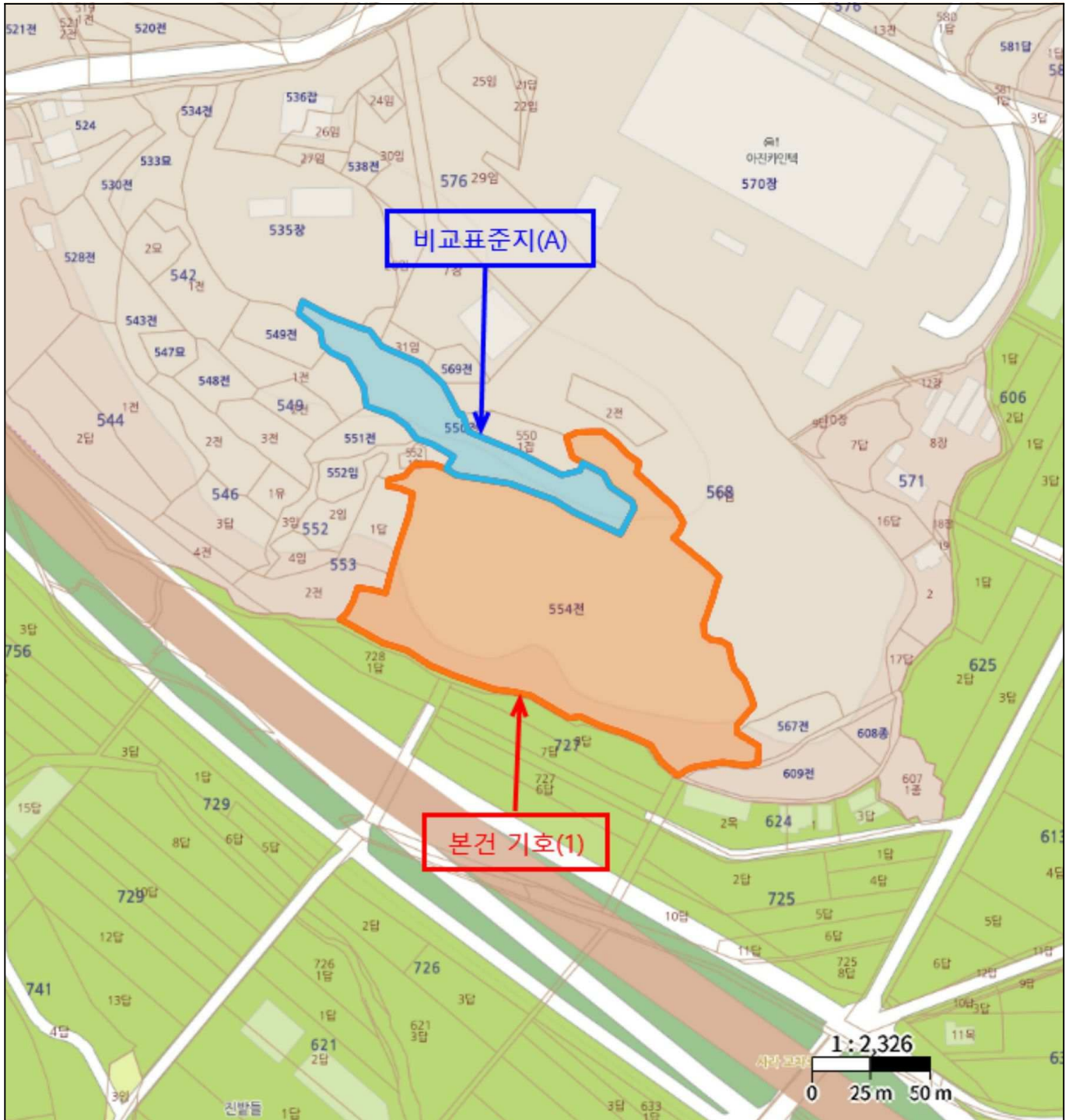
소재지	경상북도 경주시 서면 사라리 554
-----	---------------------



# 위치도



소재지 경상북도 경주시 서면 사라리 554



# 지 적 도

