

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙
건명	김단아 외 1명 소유물건(2025타경525)
감정서번호	250916-3ssh

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

삼성현감정평가사사무소

경상북도 경산시 옥산로 35, 201-가호(사정동)

TEL. 053-812-1359 FAX. 053-815-1359

(토지)감정평가표

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

감정평가사 이 덕 근 (인)
이 덕 근

감정평가액	일십억일천사백일십이만원정(₩1,014,120,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김단아 외 1명 (2025타경525)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.17	2025.09.16 ~ 2025.09.17	2025.09.25	
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	2,604 이	토지	2,604 하 여	- 백	1,014,120,000
	합 계					₩1,014,120,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경주시 감포읍 오류리 연동방파제 북측에 위치하는 토지로서 '경매' 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

가. 토지

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	비고
1	경상북도 경주시 감포읍 오류리	21	대	691	계획관리지역	
1	“	24-3	전	1243	계획관리지역	
2	“	25	전	670	계획관리지역	

나. 건물

해당사항없음

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 9월 17일을 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 9월 16일, 17일

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적에 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

다. 기타

없음

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 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 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 감정평가방법임.

2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 토지의 평가방법

- 1) 본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가기준법을 적용하였으며, 실거래가격을 참작한 그 밖의 요인을 적용하고 인근지역의 평가선례 및 거래사례검토를 통해 시장가격을 충분히 반영하여 그 가격을 결정하였는바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교표준지 공시지가 선정(2025.1.1기준)

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제 상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.1.1)

기호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m ²)	비고
A	감포읍 오류리 17	539.0	대	단독주택	계획관리	세로(불)	부정형 평지	211,900	

나. 시점수정

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

지역/기간	용도지역/변동률	비고
경상북도 경주시 (25.01.01~25.09.17)	계획관리지역 1.00824 (0.824% 상승)	2025.01.01~2025.07.31 : 0.695 직전월 : 2025.07.01~2025.07.31 : 0.083 2025.08.01~2025.09.17 : (직전월 유추적용) (1+0.00695) × (1+0.00083 × 48/31) ≒ 1.00824 (0.824% 상승)

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

구분	항목	세부항목
농 경 지 대	가로조건	접근도로의상태, 농로의 상태 등
	접근조건	교통의편의성, 취락과의 접근성, 교통시설의 상태, 출하지와의접근성 등
	환경조건	자연환경(일조, 토양, 토질) 관개, 배수, 재해의 위험성 등
	획지조건	면적,형상,고저, 경사, 경작의 편부 등
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등

2) 개별요인 비교치 결정

구분 기호	개별요인비교						격차율
	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정조건	기타조건	
기호 (1)	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
	공시지가 표준지(A)와 비교하여 형태 등 획지조건 열세함.						
기호 (2)	1.10	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.067
	공시지가 표준지(A)와 비교하여 접면도로 등 가로조건 우세하고 면적, 형태, 지목, 이용도 등 획지조건 열세함..						
기호 (3)	1.10	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.067
	공시지가 표준지(A)와 비교하여 접면도로 등 가로조건 우세하고 면적, 형태, 지목, 이용도 등 획지조건 열세함..						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 인근지역의 평가사례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

2) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
p1	2024.07.19	감포읍 오류리 2*-*	대	346	계획관리지역	429,000	담보평가
p2	2022.12.01	감포읍 오류리 2*-*	대	491	계획관리지역	655,000	담보평가
p3	2022.12.01	감포읍 오류리 2*-*	전	944	계획관리지역	285,000	담보평가
p4	2024.01.29	감포읍 오류리 2*-*	대	582	계획관리지역	700,000	담보평가
p5	2023.05.12	감포읍 오류리 1**	대	600	계획관리지역	440,000	담보평가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지		지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역			토지	건물	일괄단가 (/㎡)
d1	2024.01.22	감포읍 오류리 2*1		대	582	-	235,000,000
		계획관리지역					(403,780/㎡)
d2	2022.11.20	감포읍 오류리 2*2		대	491	261	317,000,000
		계획관리지역					(645,620/㎡)
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [a]	감가 수정 [b]	건물적용 단가 [c]= a × b]	건물 배분금액 [d]= c × 면적]	토지 배분금액 [e]= 총금액-d]	토지배분단가 (/㎡) [e]/토지면적]
		900,000	25/50	450,000	117,450,000	199,550,000	406,410/㎡
사용승인일: 1997-10-08							
d3	2022.11.20	감포읍 오류리 2*5		전	944	-	373,000,000
		계획관리지역					(395,120/㎡)
d4	2023.01.31	감포읍 오류리 12*23		대	147	-	74,000,000
		계획관리지역					(503,400/㎡)
d5	2023.05.11	감포읍 오류리 13*		대	720 중360	20.15 중10.07	133,000,000
		계획관리지역					(369,440/㎡)
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [a]	감가 수정 [b]	건물적용 단가 [c]= a × b]	건물 배분금액 [d]= c × 면적]	토지 배분금액 [e]= 총금액-d]	토지배분단가 (/㎡) [e]/토지면적]
		600,000	10/40	150,000	1,510,500	131,489,500	365,240/㎡
사용승인일: -							
d6	2021.10.22	감포읍 오류리 5*1		전	664	-	202,000,000
		계획관리지역					(304,210/㎡)

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해 지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래사례를 격차율 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

을 위한 비교사례로 선정함.

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례(d5)
-----------	-----------------

(나) 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례(이하 사례)중 본건의 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 산정함.

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

(다) 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 거래사례(d5 : 감포읍 오류리 13*) 와 비교

비교 표준 지 (A)	사례(d5) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	사례기준 표준지가격
			365,240	1.00	1.02819	1.00	1.00
	기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.09.17)				기준시점현재 표준지가격
		211,900	1.00824				213,646
	보정치	사례(d5) 기준 표준지가격 [Ⓐ]	기준시점 현재 표준지가격 [Ⓑ]		보정치산 [Ⓐ/Ⓑ]		보정치결정
		375,536	213,646		1.758		1.75

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 경주시 (23.05.11~25.09.17)(계획관리) : (1.02819)

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	1.00
표준지(A)는 사례(d5) 대비 개별요인비교자료 대등함						

5) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가사례 및 지가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	감포읍 오류리 17	211,900	1.75	계획관리

바. 토지 시산 단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	A 211,900	1.00824	1.00	0.970	1.75	362,664	363,000	-
1	A 211,900	1.00824	1.00	1.067	1.75	398,931	399,000	-
2	A 211,900	1.00824	1.00	1.067	1.75	398,931	399,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 토지는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 지가변동률 등을 종합적으로 참작하여 결정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 물건별 감정평가액 결정

가. 토지

구분	기호	지목	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
토지	1	대	691	363,000	250,833,000	
토지	2	전	1243	399,000	495,957,000	
토지	3	전	670	399,000	267,330,000	
토지 감정평가액 합계			2,604	-	1,014,120,000	

※ 세부내역은 ‘감정평가명세표’ 를 참조하시기 바랍니다.

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 감포읍 오류리	21	대	계획관리지역	691	691	363,000	250,833,000	
2	"	24-3	전	계획관리지역	1,243	1,243	399,000	495,957,000	
3	"	25	전	계획관리지역	670	670	399,000	267,330,000	
합 계								₩1,014,120,000.-	
				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 감포읍 오류리 연동방파제 북측 인근에 위치하는 토지로서 부근은 해안농어촌지대로서 다수의 펜션이 소재함.

(2) 교통상황

본건 까지 차량접근 가능하고 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 1) 부정형 평지로서 나대지임.
- 2) 부정형토지로서 북동측 하향 경사지에 휴경지 상태임.
- 3) 부정형토지로서 북동측 하향 경사지에 휴경지 상태임.

(4) 인접 도로상태

- 1) 동측으로 3미터노폭의 도로에 연결됨
- 2) 북측 및 북서측으로 12미터노폭의 아스팔트 포장도로와 연결됨
- 3) 서측으로 12미터노폭의 아스팔트 포장도로와 연결됨

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- (1) 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역
- (2) 계획관리지역, 가축사육제한구역
- (3) 계획관리지역, 가축사육제한구역

(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) | |

해당사항 없음

(7) 공부와의 차이

-

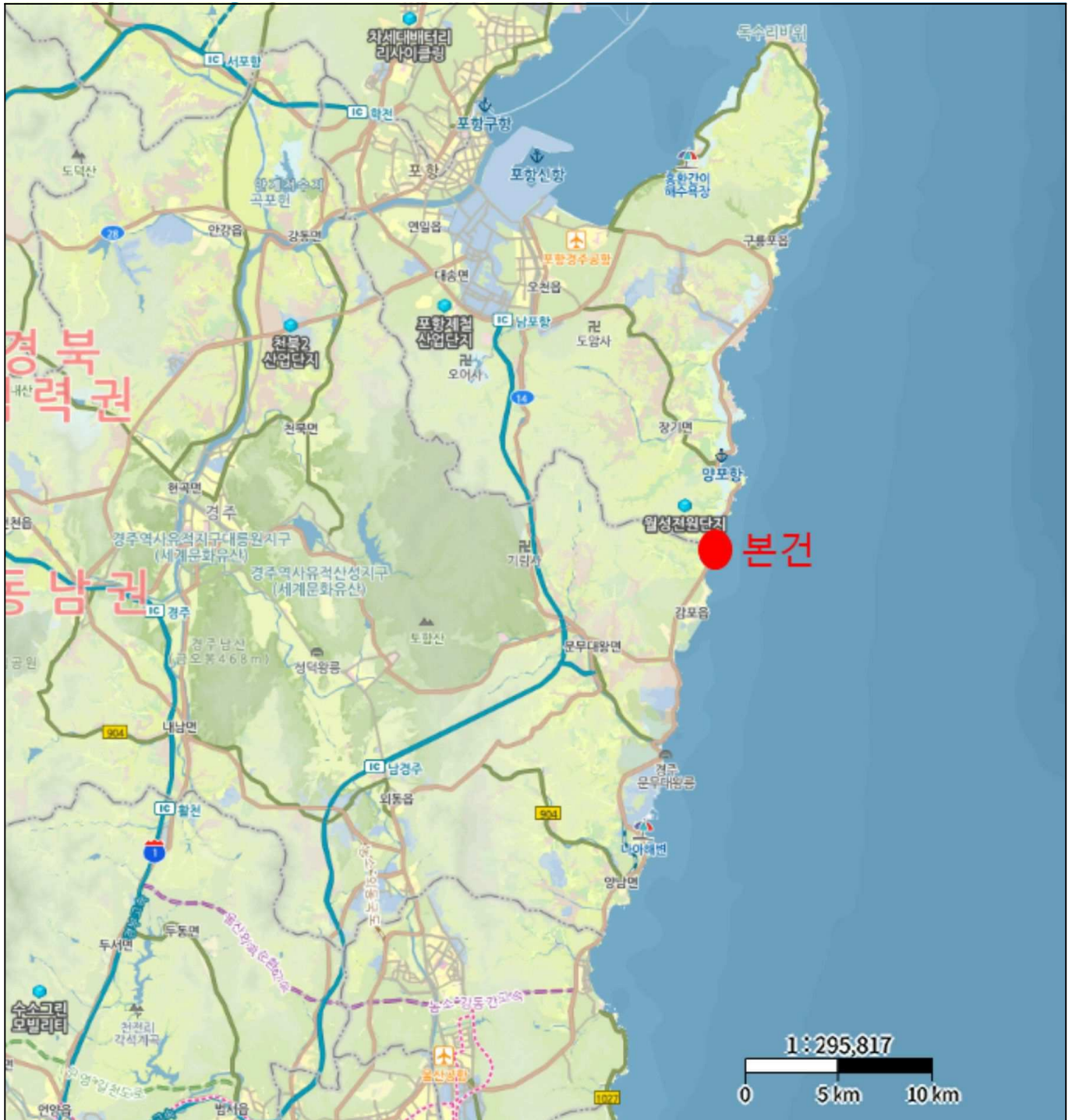
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



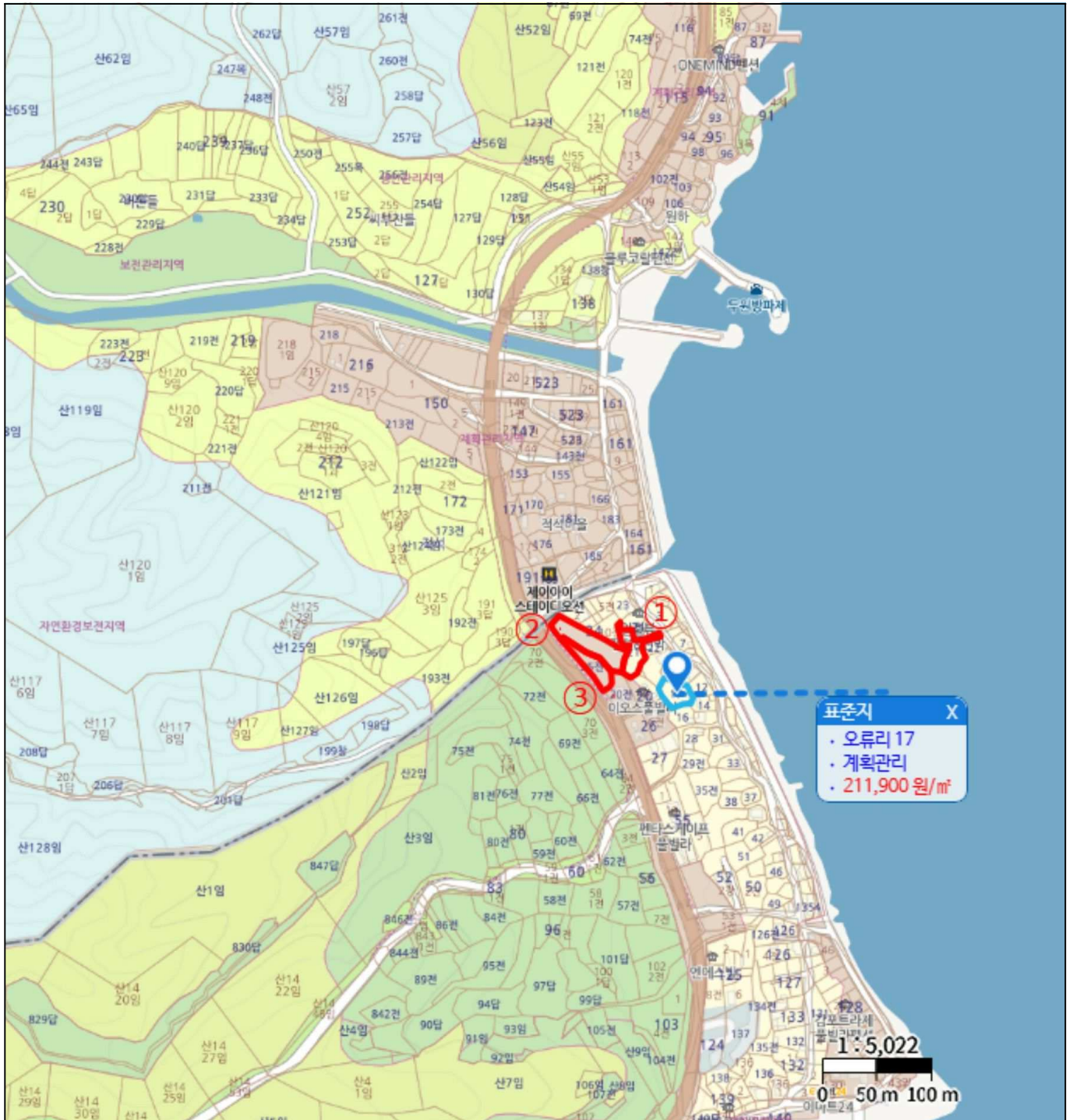
소재지	경상북도 경주시 감포읍 오류리 21 외
-----	-----------------------



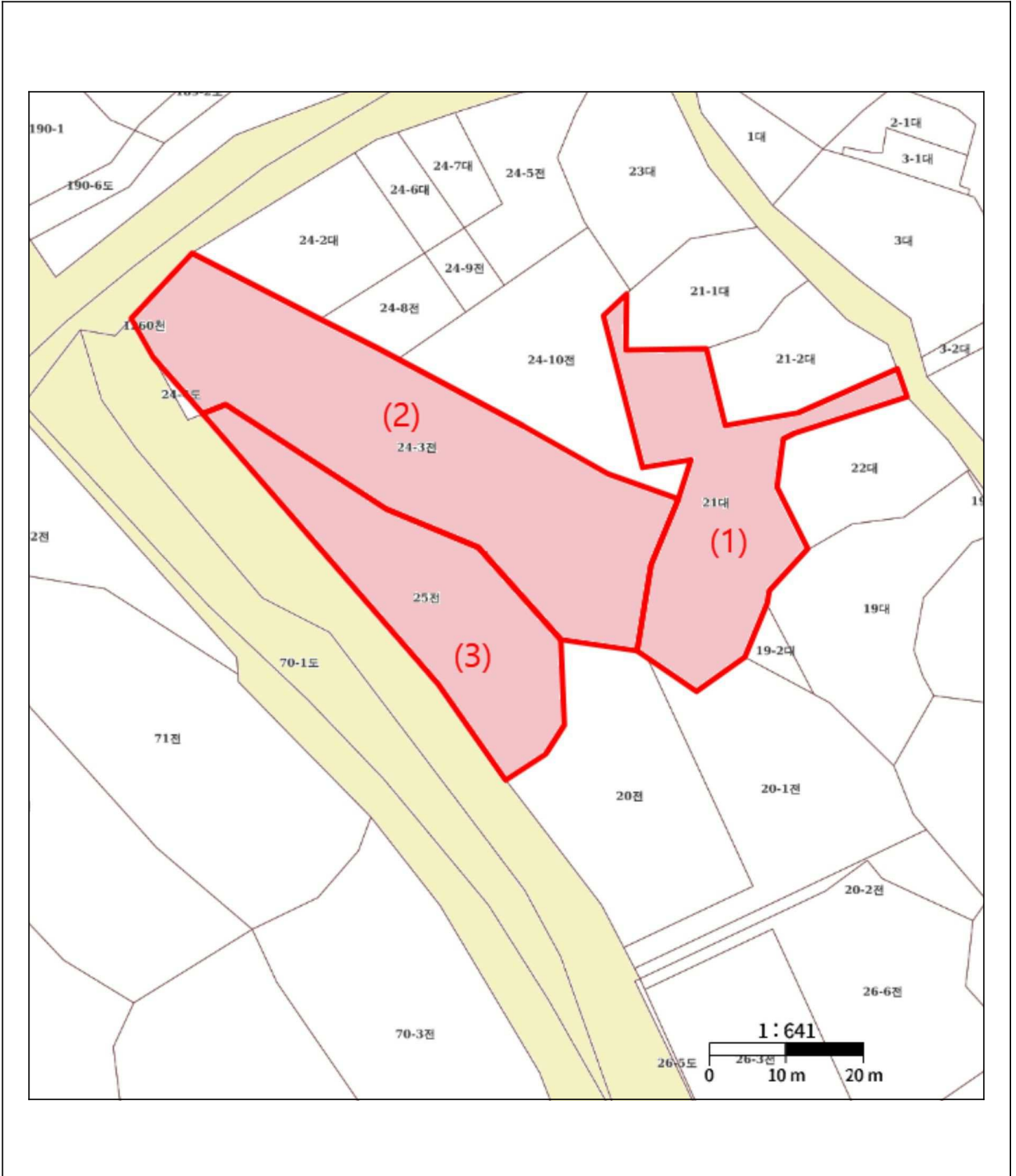
위치도



소재지 경상북도 경주시 감포읍 오류리 21 외



지 적 도



항공 사진



소재지 경상북도 경주시 감포읍 오류리 21 외



사 진 용 지



기호(1)토지 남측에서 촬영



기호(1)토지 북측에서 촬영

사 진 용 지



기호(2)토지 북서측에서 촬영



기호(2)토지 남동측에서 촬영

사 진 용 지



기호(3)토지 남동측에서 촬영



기호(3)토지 북서측에서 촬영