

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙
건명	최석태 소유물건(2025타경471)
감정서번호	경주252-0705

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.

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김용주

(인)

감정평가액	칠천일백삼십만원정 (₩71,300,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최석태 (2025타경471)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.24	2025.07.24	2025.07.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,426	토지	1,426	50,000	71,300,000
		이	하	여	백	
	합계					₩71,300,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 1

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 경주시 건천읍 송선리에 소재하는 토지로서 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 및 제5조에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 함.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 2025년 07월 24일로 함.

## II. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

### 1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

# 평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 본 건에 적용한 감정평가방법

가. 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, 지역특성상 신빙성 있는 유사거래자료의 확보가 충분하지 못하고 수익자료와 확보가 불가능하여 “거래사례비교법” 등 다른 평가방법의 적용이 곤란한 바, 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정함.

나. 본건 지상 위의 입목 등은 별도의 경제적 가치가 거의 없으며, 토지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

## Ⅲ. 토지가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

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

# 평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 비교표준지의 선정

### (1) 비교표준지 공시지가

【 공시기준일: 2025. 01. 01 】

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	송선리 624-6	전	1,426	전	생산관리	세로 (불)	부정형 급경사	22,800	

### (2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조제3항제1호에 따라 대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였음.

## 3. 시점수정

【 경주시 생산관리지역 】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.05.31	0.372%	5월까지 누계
2025.05.01 ~ 2025.05.31	0.073%	5월분
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.07.24)	0.500% (1.00500배)	$(1 + 0.00372) * (1 + 0.00073 * 54/31)$ ≒ 1.00500

※2025년 06월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 직전월 지가변동률을 연장 적용함.

# 평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 지역요인 비교

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

## 5. 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
	농경지대
가로조건	-
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태, 교통의 편부
자연(환경)조건	토양, 토질, 관개배수
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부, 형상, 접면도로상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

### (2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비고
4	A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 개별요인에서 동일함.

# 평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 기타요인의 보정

### (1) 필요성 및 근거

#### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

#### 나. 관련근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 건설교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

### (2) 가격참고자료

#### 1) 인근 평가전례

【 출처 : 협회 감정평가정보 】

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적
		건물				기준시점
#1	송선리 850-△	전	1,458	생산관리지역	48,700	경매
		-	-			2024.07.16

※기호 #1은 정상적인 인근의 지가 수준을 반영하고 있다고 보아 사례로 채택하였음.

# 평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	소재지	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례(#1)기준 표준지평가가격	송선리 850-△	48,700	1.00994	1.00	1.02	50,168	2.19
표준지의 현재가격	송선리 624-6	22,800	1.00500	-	-	22,914	

① 시점수정(2024.07.16~2025.07.24 : 경상북도 경주시 생산관리지역) : 1.00994

② 비교표준지와 평가사례 지역요인 비교

비교표준지와 평가사례는 인근지역에 위치하며 지역요인은 대등함.(1.00)

③ 비교표준지와 평가사례 개별요인 비교

비교표준지는 평가사례대비 접근성에서 다소 우세함.(1.02)

### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 보정치를 2.19로 결정함.

### 7. 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	22,800	1.00500	1.00	1.00	2.19	50,182	50,000

# 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 건천읍 송선리	624-6	전	생산관리지역	1,426	1,426	50,000	71,300,000	입목포함
<b>합 계</b>								<b>₩71,300,000.-</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 건천읍 송선리 소재 '송선저수지' 북측 인근에 위치하며, 부근일대는 농경지, 주택, 임야 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 소형차량 접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

본건은 급경사지에 위치한 부정형의 토지로서 공부상 지목 '전'이며 장기간 휴경지로서, 죽목과 수목이 무성한 임야 상태임.

## (4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나, 남동측 포장도로(세로)로 가까이 접근 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한(200)), 공장설립제한지역(공장설립제한지역)

## (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)

1) 임대관계 : 미상임.

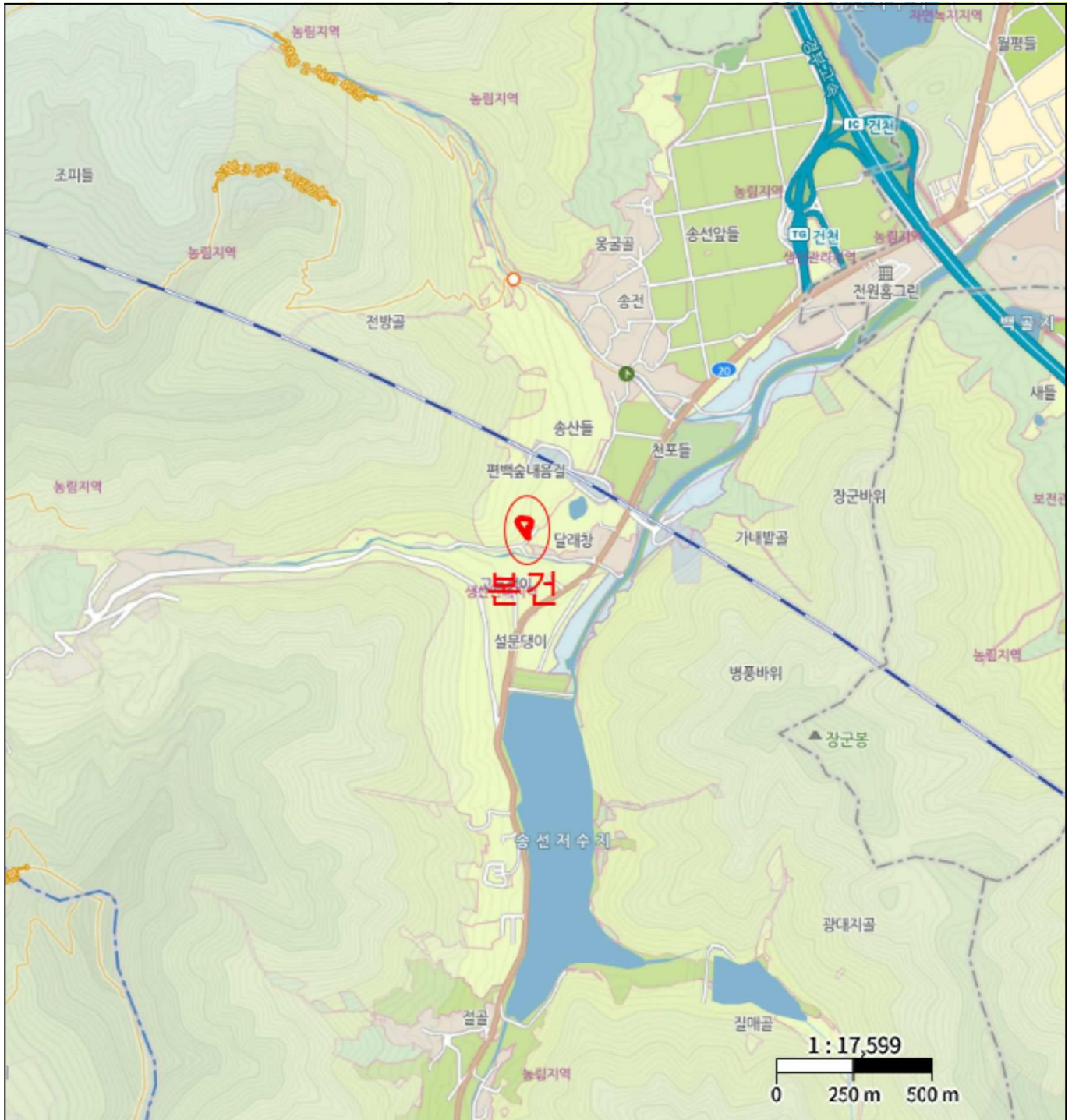
2) 기 타 : (1) 본건 토지는 지적 경계가 불명확한 바, 인접필지, 인접건물과의 정확한 경계내역은 전문기관의 지적측량이 요망되는 바, 경매 시 및 경매 참가 시 참고하시기 바람.

(2) 본건 토지는 기준시점 현재 죽목 등 수목이 매우 무성하여 분묘 등 토지 지표면의 상황을 상세히 파악하기 곤란한 바, 분묘 등에 구매없이 평가하였으니 경매 시 및 경매 참가 시 참고하시기 바람.

# 광역위치도



소재지	경상북도 경주시 건천읍 송선리 624-6
-----	------------------------



# 위치도



소재지 경상북도 경주시 건천읍 송선리 624-6



# 지 적 도

