

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 최규태
건명	주식회사라움포레더경주 소유물건 (2025타경10721)
감정서번호	금학2509-081

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.

금학감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
최 덕 근

감정평가액	이십삼억오천이백구십사만이천원정(₩2,352,942,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 최규태	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경주지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사라운드경주 (2025타경10721)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.29	2025.09.26 ~ 2025.09.29	2025.10.02		
감정평가내용	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	9,580	토지	9,580	-	2,352,942,000
		이	하	여	백	
					₩2,352,942,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건 기호(1,2,3,5)는 경상북도 경주시 천북면 성지리 소재 “소리지” 동측 인근에 연접하여 위치하는 토지에 대한 대구지방법원 경주지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	공법상제한사항	비고
1	경상북도 경주시 천북면 화산리 산71-4	681	임야	임야 및 일부 도로	계획관리지역	-
2	경상북도 경주시 천북면 화산리 756-5	8,123	공장용지	공업나지	계획관리지역	-
3	경상북도 경주시 천북면 화산리 756-6	642x625/642	도로	도로	계획관리지역	주식회사 라움포레더 경주 지분
5	경상북도 경주시 천북면 화산리 756-7	283x151/283	도로	도로	계획관리지역	주식회사 라움포레더 경주 지분

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 09월 29일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 09월 26일 - 2025년 09월 29일입니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 함.

2. 감정평가 조건

없 음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1)토지에 대한 감정평가방식 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 감정평가업자는 토지를 감정평가할 때에 법 제3조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

2)본건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 당해 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

시지가기준법을 적용하였으며, 인근지역의 평가선례, 거래사례 및 정상적인 가격수준 등을 충분히 참작하여 합리성이 인정되는 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 것으로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 하지 아니하였습니다.

3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당없음.

4) 감정평가 참고사항

(1) 본건 각 지상의 경계를 따라 수목, 석축 및 조경석 등이 식재 및 설치되어 있으며, 일괄거래관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.

(2) 본건중 기호3,5)는 공유물로서 '주식회사 라움포레더경주' 지분만의 평가이나 평가대상 부분의 위치 확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였으며, 면적사정은 지분비율에 의하였습니다.

(3) 본건중 도로부분은 그 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였습니다.

(4) 본건 토지는 인접지와 지적경계가 비교적 불분명한바 본건의 정확한 위치 및 경계구분은 지적경계측량을 통하여 확인하시기 바랍니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 토지가격 산출근거

1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 당해 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 유사하며, 지리적으로 근접하여 비교성이 인정되는 아래의 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일: 2025.01.01 기준)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
47130 -7102	천북면 화산리 844-3	12,291	공장 용지	공업용	계획관리	세로 (가)	사다리 완경사	136,900

2) 시점수정 (경주시 계획관리지역)

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01 ~ 2025.08.31	0.777	2025년 08월까지 누계치
2025.08.01 ~ 2025.08.31	0.081	2025년 08월 지가변동률
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.09.29)	0.853 (1.00853)	$(1+0.00777) * (1+0.00081 * 29/31)$

※ 지가변동률 미고시 기간은 전월 지가변동률을 연장, 적용하였음.

3) 지역요인

본건은 비교표준지와 지리적으로 비교적 인근에 소재하고, 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사합니다.(1.00)

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인

(1) 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	인근교통시설과의 거리 및 접근성, 철도전용인입선, 전용부두 등
환경조건	동력자원, 공업용수, 공장배수, 지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상, 고저, 접면도로의 상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타 등

(2) 격차율 산정

기호	비교항목						격차율	비 고
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.40	1.10	0.44	본건은 비교표준지 대비 지목 및 현황 일부 '도로' 등로서 행정적 요인 열세이며 지상 수목 등 기타조건 우세함.
2	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.90	본건은 비교표준지 대비 접면도로의 상태 등 획지조건 열세임.
3,5	1.00	1.00	1.00	1.00	0.30	1.00	0.30	본건은 비교표준지 대비 도로로서 행정적요인 열세임.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241- 36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10 선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

(2) 평가선례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	평가 목적	용 도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	비 고
1	경상북도 경주시 천북면 성지리 491-19	2,241	공장용지	담보	계획관리	279,000	2023.08.23	-

(3) 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	거래가격 (단가:원/㎡)	거래 일자	비고
1	경상북도 경주시 천북면 성지리 495-5 외	6,557	공장 용지	공업용	계획 관리	1,589,524,780 (242,000)	2020.01.31	건물(651.91㎡) 포함

(4) 인근 지가수준

본건 기호2)와 유사한 이용상황의 토지의 지가수준은 @250,000/㎡ ~@350,000 원/㎡내외 수준으로 조사됩니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{※1) 평가선례 대비 비교표준지가액}}{\text{※2) 기준시점의 비교표준지가액}}$$

※1) 평가선례 대비 비교표준지가액: 평가선례(단가) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인
 ※2) 기준시점의 비교표준지가액: 공시지가 x 시점수정

② 평가선례(거래사례) 선정

비교표준지 인근에 소재하고, 용도지역 및 제반조건이 유사하여 비교가능성이 인정되는 평가선례 기호(1)를 선정하였습니다.

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

구 분	소재지	평가선례 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가선례대비 비교표준지	천북면 성지리 491-19	279,000	1.02579	1.00	1.05	300,505	약 2.17
기준시점의 비교표준지	천북면 화산리 844-3	136,900	1.00853	-	-	138,067	

산정내역 (평가선례)	시점수정	경주시 계획관리지역 (2023.08.23~2025.09.29) : 1.02576						
	지역요인	제반 지역요인 대등함.(1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
		1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05
표준지는 선례 대비 계통의 연속성 등 가로조건 우세함.								

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 평가선례 및 거래사례, 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 비교 표준지에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 2.17로 결정하였습니다.

6) 토지가격 결정

기호	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	136,900	1.00853	1.00	0.44	2.17	131,827	132,000
2	136,900	1.00853	1.00	0.90	2.17	269,646	270,000
3,5	136,900	1.00853	1.00	0.30	2.17	89,882	90,000

※결정단가는 백원 단위에서 반올림 하였음.

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 천북면 화산리	산71-4	임야	계획관리지역	681	681	132,000	89,892,000	일부 현황 '도로'
2	경상북도 경주시 천북면 화산리	756-5	공장용지	계획관리지역	8,123	8,123	270,000	2,193,210,000	
3	경상북도 경주시 천북면 화산리	756-6	도로	계획관리지역	625 642x--- 642	625	90,000	56,250,000	주식회사 라움포레 더경주 지분
5	경상북도 경주시 천북면 화산리	756-7	도로	계획관리지역	151 283x--- 283	151	90,000	13,590,000	주식회사 라움포레 더경주 지분
합 계								₩2,352,942,000.-	
				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

본건 기호1,2,3,5)는 경상북도 경주시 천북면 성지리 소재 '소리지' 동측 인근에 연접하여 위치하는 토지로서 부근은 농경지 농가주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

기호1,2,3,5) 공히 본건까지 차량출입 가능하며 근거리에 버스승강장 등이 위치하여 제반교통사정 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건 기호1,2,3,5)는 완경사지대의 부정형 토지로서 기호1,3,5) 임야 및 도로 등, 기호2) 공업나지임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 기호1)왕복2차선 포장도로, 기호2,3,5) 세로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1)계획관리지역 , 성장관리계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축),
 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
 기호2,3,5)계획관리지역 , 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의
 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

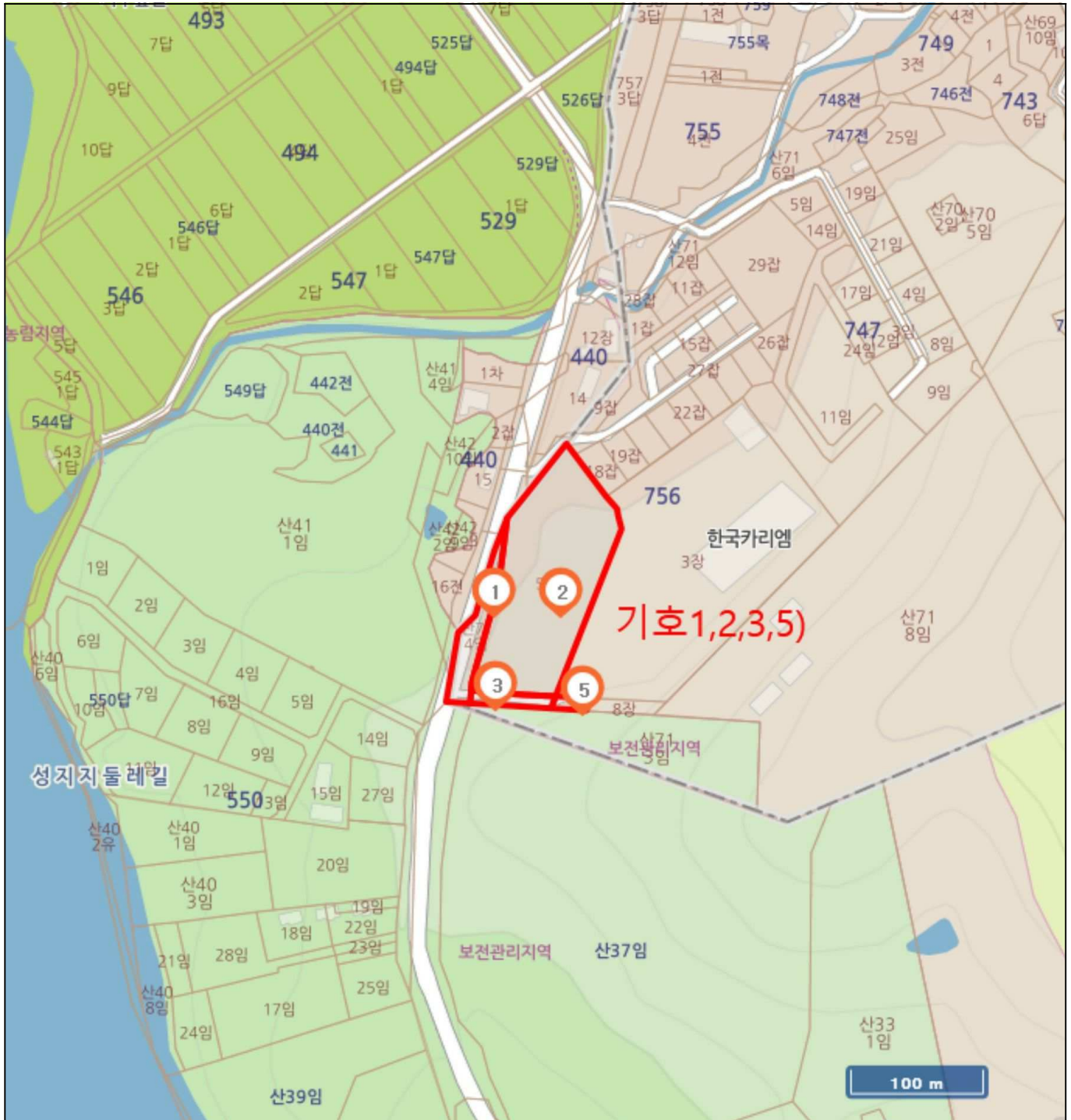
1)임대관계:미상임.

2)기타:없 음.

위치도



소재지 경상북도 경주시 천북면 화산리 산71-4번지 외



위치도

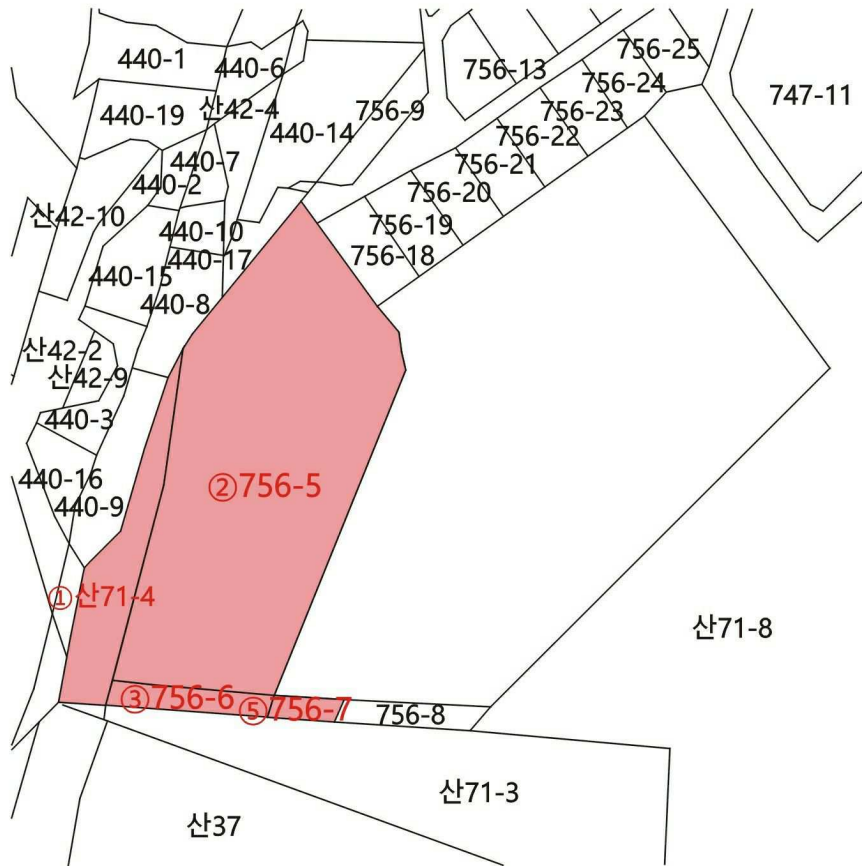







소재지	비교표준지(경상북도 경주시 천북면 화산리 844-3)
-----	-------------------------------



지 적 개 황 도

S:1/2,400



범 례	
적색	: 평가대상토지
황색	: 도로선
적색실선	: 계획도로선
	: 평가건물1층
	: 평가건물2층
	: 평가건물3층이상
	: 지하층
	: 제시외건물



1)



1)



3, 5)



2)