

# [주]대상감정평가법인

우)42175 대구광역시 수성구 무학로23길 28, 3층(두산동)  
E-Mail : daesang7@kapaland.co.kr

TEL. 053-269-3507  
FAX. 053-269-3501

문서번호 : 제250305D7-A007호

시행일자 : 2025-03-25

수 신 : 대구지방법원 경주지원 사법보좌관 최규태

참 조 : 경매1계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 우리 (주)대상감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.03.04자 귀 제 『2025타경10383』호로 우리 법인에 의뢰하신 『윤종규 소유물건』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1부  
2. 청구서 1부

[주]대상감정평가법인 대구경북지사장



# 수수료 청구서

문서번호 : 제25030507-A007호

수 신 : 대구지방법원 경주지원  
사법보좌관 최규태 귀하  
제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 평가수수료 정산요청

1. 2025.03.04 자 귀 제 『 2025타경10383 호로 의뢰하신 『  
윤종규 소유물건』에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 감정평가수수료를 청구 하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## --- 청구내역 ---

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	290,000	기본수수료 ≒290,000
실 비	여 비	133,600
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	2,000
	기타 실비	1,000
소 계	136,600	
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	426,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	42,600	
합 계	468,600	
기 납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	468,600	

불 임 : 감정평가서 1 부

법인사업자 등록번호 : 662-85-01823

※ 송 금 처 ※

농협 : 351-1211-4951-13(예금주:(주)대상감정평가법인 대구경북지사)

**(주)대상감정평가법인 대구경북지사**

[ 전화: 053-269-3507 / FAX: 053-269-3501 ]



# 감정평가서

## Appraisal Report

건명	윤종규 소유물건 (2025타경10383)
감정서번호	제250305D7-A007호
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 최규태

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

**(주)대상감정평가법인 대구경북지사**

대구광역시 수성구 무학로23길 28, 3층(두산동)

TEL: 053-269-3507 / FAX: 053-269-3501



# [토지]감정평가표

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

감정평가사  
이 임근

이 임근



(주)대상감정평가법인 대구경북지사 지사장 김 동 진



감정평가액 **삼천사백육십구만구천오백원정 (₩34,699,500.-)**

의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 최규태	감정평가 목적	법원경매	
제출처	경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	윤종규 (2025타경10383)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.21	2025.03.20 ~ 2025.03.21	2025.03.25

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 631x- 3 이	토지	210.3  여	165,000  백	34,699,500
합계					₩34,699,500	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

김덕우



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경주시 양남면 읍천리 소재 “양남주상절리” 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원 경주지원의 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 평가대상물건(토지)의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	'24년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	양남면 읍천리 422	전	631 × 1/3	전, 일부 묘지	자연녹지	맹지	부정형 완경사	98,100	윤종규 지분

### 3. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사를 완료한 일인 2025년 03월 21일로 하였습니다.

### 4. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 03월 20일 ~ 2025년 03월 21일입니다.

### 5. 기준가치(시장가치)

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에 따른 “시장가치”는 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 의미하며, 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 결정하였습니다.

### 6. 감정평가의 조건

없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법

### 1. 평가액결정의 법적근거

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계법령이 정하는 바에 따라 평가하였습니다.

### 2. 감정평가방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지가가수준 등을 종합적으로 참작하여 산정하는 “공시지가기준법”,
- 2) 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 행하여 산정하는 “원가법”,
- 3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”,
- 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 이 있습니다.

### 3. 감정평가방법의 적용

본건 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가이론에 의거하여, 당해 토지와 동일 또는 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 하되, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을, 생산자물가지수, 지역요인 및 개별요인의 비교분석과 기타 가격형성상의 제요인 및 인근의 평가사례 등을 종합 참작하여 평가하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기타 참고사항

- 1) 본건 평가대상토지는 공유지분으로서 귀 요청에 의거하여 “윤종규 지분” 전부만 감정 평가하되, 위치 및 경계의 확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 지분 면적에 단순 적용하였습니다.
- 2) 본건 평가대상토지는 현황 “일부 묘지”로서, 이를 감안하여 감정평가하였습니다.

## III. 토지가액의 산출

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

#### 1) 비교표준지의 선정

인근지역 내 표준지공시지가 중 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 표준지공시지가를 비교표준지로 선정하되, 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 도로교통, 형상·지세 및 지리적위치 등 제 요인을 종합적으로 참작하여 평가대상토지와 비교가능성이 높은 아래 표준지를 선정하였습니다.

( 공시기준일 : 2025. 01. 01. )

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	주위 환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	양남면 읍천리 473	전	972	전	자연녹지	국도주변 농경지대	맹지	부정형 완경사	94,800

#### 2) 시점수정 (지가변동률: 경상북도 경주시)

용도지역	지가변동률 (%)	계산식
녹지지역	0.168	경상북도 경주시 (25.01.01~25.03.21) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.111 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.076 $(1 + 0.00111) * (1 + 0.00076 * 21/28) \approx 1.00168$

※ 2025년 03월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여, 02월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.  
(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 지역요인 비교

본건 평가대상토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 상호 대등합니다.  
(지역요인 비교치 : 1.000)

### 4) 개별요인 비교

#### ① 개별요인 비교항목

구분		
조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

#### ② 개별요인 비교치

일련 번호	표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	가	1.00	1.00	0.87	1.00	1.00	0.870
본건은 비교표준지 대비 일부 분묘 소재 등의 획지조건에서 열세합니다.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 그 밖의 요인보정에 관한 사항

### ① 그 밖의 요인보정의 필요성

“그 밖의 요인보정”이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가 상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 그 밖의 요인에 대한 비교보정입니다.

그 밖의 요인보정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례[2003다38207(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25.선고), 98두6067(1998.07.10.선고), 92누16300(1993.09.10.선고)] 등의 취지에 따라, 인근 유사토지의 정상거래사례나 인근 지역의 평가사례와의 형평성을 유지하기 위해서입니다.

### ② 산정방법

표준지의 공시지가 기준가액과 평가사례 또는 거래사례 기준 표준지가액과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례(평가사례, 거래사례)기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}}$$

- 사례(평가사례)기준 표준지가액 = 사례(평가사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 사례(거래사례)기준 표준지가액 = 사례(거래사례) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 표준지의 기준시점 현재가액 = 표준지공시지가 × 시점수정

### ③ 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역의 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	기준시점	감정평가가액 (원/㎡)	평가 목적	비고
㉠	양남면 읍천리 428	전	1,405	자연녹지	2025.02.10.	181,000	조세	
㉡	양남면 읍천리 477-4	답	440.5	자연녹지	2023.07.20.	418,000	담보	

[ 자료출처: 한국감정평가사협회 ]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ④ 인근지역 및 동일수급권 내 평가사례의 선택

인근지역의 평가사례 중 용도지역, 지목, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 지리적 위치가 근접하며, 비교가능성이 높은 평가사례 “기호 ㉠” 을 그 밖의 요인 산정시 용할 자료로 선택하였습니다.

비교 표준지						평가사례의 선택			
기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	공시지가	구분	기호	단가	기준시점
가	양남면 읍천리 473	전	전	자연녹지	94,800	평가사례	㉠	181,000	2025.02.10.

## ⑤ 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 비교표준지 “기호 가)” / 평가사례 “기호 ㉠”

비교 표준지 (가)	기준시점현재 표준지가액 (A)	공시지가 (2025.01.01.)	시점수정 (2025.01.01.~ 2025.03.21.)			기준시점현재 표준지가액
			94,800	1.00168		
평가사례기준 표준지가액 (B)	평가사례	시점수정치	지역요인	개별요인	평가사례기준 표준지가액	
		181,000	1.00109	1.000	1.050	190,257
그 밖의 요인 보정치 (B/A)	그 밖의 요인 보정치 산정					
	190,257 / 94,959 ≙ 2.004					

- 시점수정 (지가변동률: 경상북도 경주시)

용도지역	기간	지가변동률 (%)	지가지수	비고
녹지지역	2025.02.10.~ 2025.03.21.	0.109	1.00109	계산식 생략

- 평가사례 “기호 ㉠” / 비교표준지 “기호 가)” 지역요인

평가사례는 비교표준지의 인근지역에 속하는바, 지역요인 대등합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 평가사례 “기호 ㉑” / 비교표준지 “기호 가)” 개별요인

조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
격차율	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
비교표준지는 평가사례와 비교하여 취락과의 접근성 등의 접근조건에서 우세합니다.						

## ㉑ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 동일 또는 유사한 토지의 적정 가격수준과 표준지공시지가 간에 가격격차가 발생하여 가격의 균형을 유지하고, 인근지역 내 평가사례와의 형평성 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

구분	비교표준지 가)	비고
그 밖의 요인 보정치	2.000	-

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	표준지공시지가		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	시산가액 (원/㎡)	평가가액 (원/㎡)	비고
	기호	공시지가 (원/㎡)							
1	가	94,800	1.00168	1.000	0.870	2.000	165,229	165,000	

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

### 1) 인근지역 내 거래사례 및 사례의 선정

#### ㉑ 인근지역 내 거래사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)		용도 지역	거래일자	거래금액(원) (거래단가, 원/㎡)	비고
			토지	건물				
㉑	양남면 하서리 316-3	답	542	-	자연녹지	2024.04.22.	160,000,000 (295,202)	

[ 자료출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 ]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ② 거래사례의 선택

인근지역 내 가격자료 중 대상토지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하며 비교가능성이 높은 “거래사례 ㉑” 를 선정하였습니다.

## 2) 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자간의 시장가치 수준으로 매매된 것으로 판단되어 별도의 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됩니다. (사정보정치 : 1.000)

## 3) 시점수정 (지가변동률: 경상북도 경주시)

기호	용도 지역	기간	지가변동률 (%)	지가지수	비고
㉑	녹지지역	2024.04.22.~ 2025.03.21.	0.818	1.00818	계산식 생략

## 4) 지역요인 비교

본건 토지는 거래사례의 인근지역에 소재하는바, 지역요인 대등합니다.  
(지역요인 격차율 : 1.000)

## 5) 개별요인 비교치

일련 번호	거래 사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	㉑	0.65	1.00	0.87	1.00	1.00	0.566
본건은 거래사례 대비 교통의 편부 등의 접근조건, 일부 분묘 소재 등의 획지조건에서 열세합니다.							

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지가액의 결정

일련 번호	거래사례(원/㎡)		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	평가가액 (원/㎡)	비고
	기호	단가							
1	㉑	295,202	1.000	1.00818	1.000	0.566	168,451	168,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 토지가액 및 감정평가액의 결정

### 1) 결정방법

본건 토지의 평가는 공시지가기준법과 거래사례비교법을 적용하여 평가하였으며, 감정평가액의 결정은 공시지가기준법에 의한 가액을 기준하되, 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 합리성을 검토하여 결정하였습니다.

### 2) 토지가액의 결정

구분		공시지가기준법에 의한 토지가액	거래사례비교법에 의한 토지가액	감정평가액	비고
1	단가	165,000원/㎡	168,000원/㎡	165,000원/㎡	

공시지가기준법에 의한 토지가액이 거래사례비교법에 의한 토지가액에 비해 그 타당성이 인정되고, 평가물건의 성격 및 평가목적을 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 가액이 합리적이라고 판단되어 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지가액으로 결정하였습니다.

## IV. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 감정평가액

구분		면적(㎡)		감정평가액		기타
종별	일련번호	공부	사정	단가	금액	
토지	1	631 × 1/3	210.3	165,000	34,699,500	윤종규 지분, 현황 "일부 묘지" 감안평가
감정평가액(합계)				₩34,699,500		

### 2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례, 지가수준 등을 종합적으로 검토하여 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되는 바, 이를 평가대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 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 양남면 읍천리	422	전	자연녹지지역	1 631x- 3	210.3	165,000	34,699,500	윤종규 지분, 현황 일부 묘지 감안평가
	합 계							₩34,699,500.-	
				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 양남면 읍천리 소재 "양남주상절리" 서측 인근에 위치하며, 부근은 국도변 근린생활시설, 농경지 및 자연림 등으로 형성되어 있습니다.

## 2. 교통상황

본건 인근까지 차량의 접근 가능하며, 제반교통상황은 보통입니다.

## 3. 형태 및 이용상태

동측 하향 완경사지대에 부정형의 토지로서, "전 및 일부 묘지"로 이용중입니다.

## 4. 인접 도로상태

맹지입니다.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한(300))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2018-07-20).

## 6. 제시목록 외의 물건

없습니다.

## 7. 공부와의 차이

본건 평가대상토지는 공부상 지목이 "전"이나, 현황 "일부 묘지" 입니다.

## 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상입니다.
- 2) 기타: 본건 평가대상토지 일부 지상에 분묘3기 소재합니다.

# 광역위치도



소재지      경상북도 경주시 양남면 읍천리 422번지

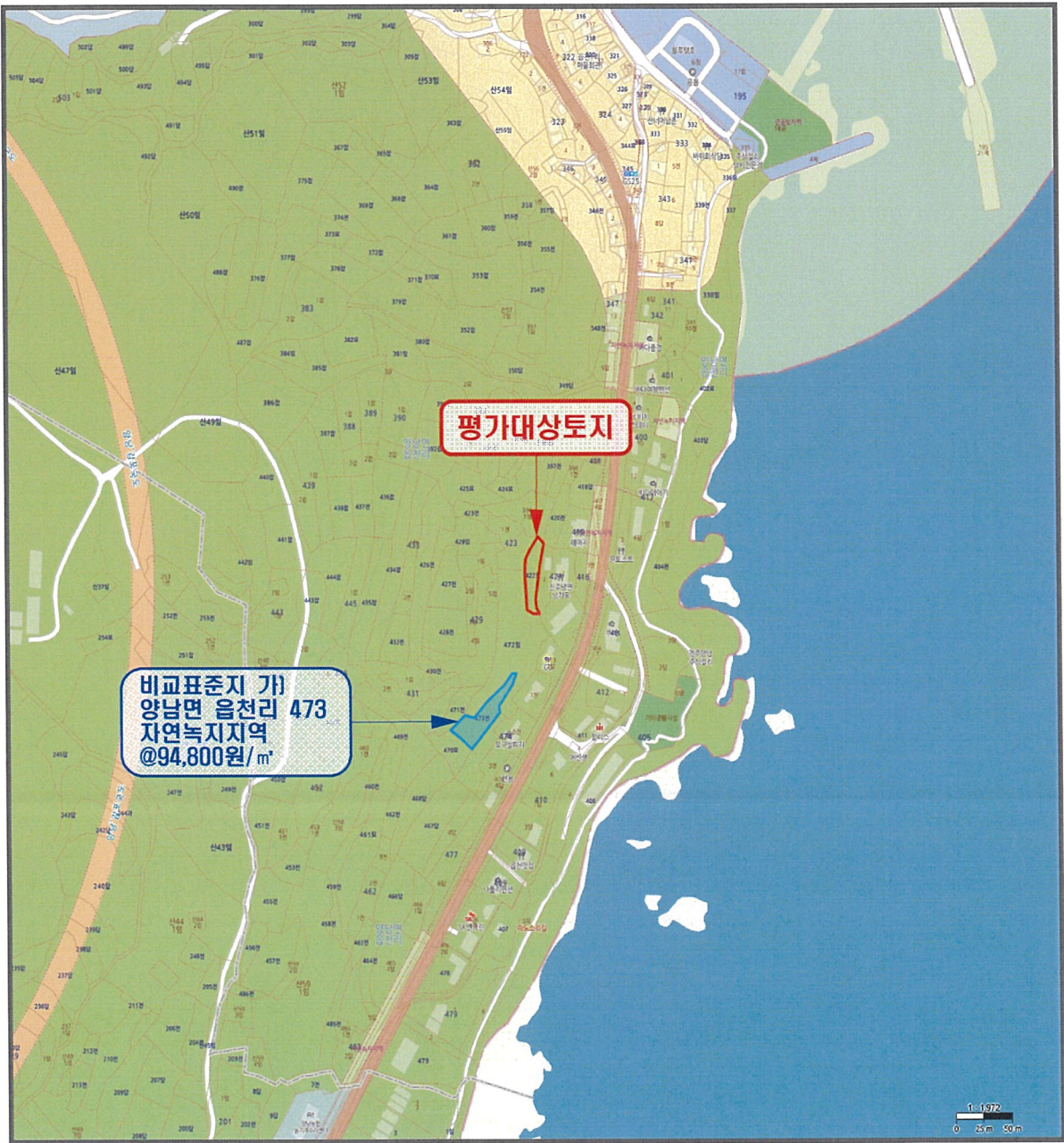


# 상세 위치도



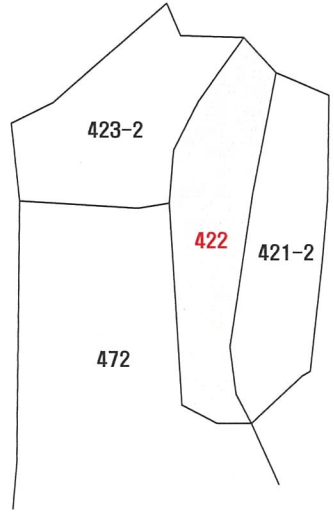
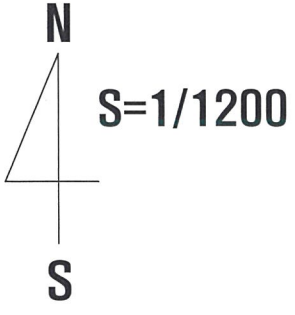
소재지

경상북도 경주시 양남면 읍천리 422번지



# 현 황 도

[ 지적 및 건물개황도 ]



<b>범례</b>	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외
	 도로	 평가건물 2층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 3층이상	 용도지역 구분선

# 사진용지



[ 본건 전경 ]