

[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 : 제25061807-A025호

시행일자 : 2025-07-03

수 신 : 대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙

참 조 : 경매2계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지		
접	일자		시		
수	번호		결		
처 리 과			재		
담 당 자			·		
			공		
			람		

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

2. 2025.06.18자 귀 제 『2025타경10564』호로 우리 법인에 의뢰하신 『변복례 소유물건』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

[주]대상감정평가법인 대구경북지사장



수수료 청구서

문서번호 : 제25061807-A025호

수신 : 대구지방법원 경주지원
사법보좌관 여진숙 귀하
제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 평가수수료 정산요청

1. 2025.06.18 자 귀 제 『 2025타경 10564 호로 의뢰하신
『 변복례 소유물건 』에 대하여
붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

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

--- 청구내역 ---

과목	금액	비고	
평가수수료	290,000	기본수수료 ≒290,000	
실비	여비		133,600
	토지조사비		-
	물건조사비		-
	공부발급비		4,000
	기타 실비		2,000
비	소계		139,600
특별용역비	-		
공급가액	429,000	1,000원 미만 절사	
부가세	42,900		
합계	471,900		
기납부착수금	-		
정산청구액	471,900		

붙임 : 감정평가서 1부

법인사업자 등록번호 : 662-85-01823

※ 송금처 ※

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

(주)대상감정평가법인 대구경북지사

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



감정평가서

Appraisal Report

건명	변복례 소유물건 (2025타경10564)
감정서번호	제250618D7-A025호
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙

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



(서명또는인)

감정평가액 **사천칠백구십육만팔천원정 (₩47,968,000.-)**

의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙	감정평가 목적	법원경매	
제출처	경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	변복례 (2025타경10564)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.07.02	2025.07.01 ~ 2025.07.02	2025.07.03

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,499	토지	1,499	32,000	47,968,000
	이	하	여	백		
합계						₩47,968,000

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

심사자 : 감정평가사

김 동 진



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경주시 건천읍 송선리 소재 "송선저수지" 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원 경주지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 평가대상부동산(토지)의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	'25년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	건천읍 송선리 959	전	1,499	목전, 일부 도로	농림지역	세로 (가)	부정형 완경사	25,100	

3. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사를 완료한 일인 2025년 07월 02일입니다.

4. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 07월 01일 ~ 2025년 07월 02일입니다.

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 인근지 지가수준 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

본건 평가대상토지는 현황 “목전 및 일부 도로”로서, 남측 구거와 접한 목전부분은 저지로서, 이를 감안하여 감정평가하였으며, 지상에 경제적 가치가 미미한 잡목 다수 소재하는바, 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 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	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	건천읍 송선리 961	1,960	전	전	농림지역	지방도주변 농경지대	세로 (가)	부정형 완경사	25,400

2) 시점수정 (지가변동률: 경상북도 경주시)

용도지역	지가변동률 (%)	계산식
농림지역	0.525	경상북도 경주시 (25.01.01~25.07.02) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.434 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.088 $(1 + 0.00434) * (1 + 0.00088 * 32/31) \approx 1.00525$

※ 2025년 06월 이후의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여, 05월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.
(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 지역요인 비교

본건은 표준지의 인근지역에 위치하는바, 지역요인은 상호 대등합니다.
(지역요인 격차율 : 1.000)

4) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

조건	항목	구분	
		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	0.62	1.00	1.00	0.620
본건은 비교표준지 대비 경사, 경작의 편부 및 이용상황 등의 획지조건에서 열세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인보정에 관한 사항

① 개념 및 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 유사 토지의 정상 거래사례나 인근지역의 평가사례와의 형평성을 유지하기 위해서입니다.

② 산정방법

표준지의 공시지가가 기준가액과 평가사례 또는 거래사례 기준 표준지가액과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능 시세 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
㉠	건천읍 송선리 825-2	전	1,610	농림지역	2020.10.06.	51,000	경매	
㉡	건천읍 송선리 959	전	1,937	농림지역	2023.12.22.	35,000	경매	본건

[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 적용할 자료로 선택하였습니다.

비교 표준지						평가사례의 선택			
기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	공시지가	구분	기호	단가	기준시점
가	건천읍 송선리 961	전	전	농림지역	25,400	평가사례	㉠	51,000	2020.10.06.

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.~ 2025.07.02.)			기준시점현재 표준지가액
			25,400	1.00525		
평가사례기준 표준지가액 (B)	평가사례	시점수정치	지역요인	개별요인	평가사례기준 표준지가액	
	51,000	1.07091	1.000	0.950	51,886	
그 밖의 요인 보정치 (B/A)	그 밖의 요인 보정치 산정					
	51,886 / 25,533 ≒ 2.032					

- 시점수정 (지가변동률: 경상북도 경주시)

용도지역	기간	지가변동률 (%)	지가지수	비고
농림지역	2020.10.06.~ 2025.07.02.	7.091	1.07091	계산식 생략

- 평가사례 “기호 ㉠” / 비교표준지 “기호 가)” 지역요인

평가사례는 비교표준지의 인근지역에 속하는바, 지역요인 대등합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 평가사례 “기호 ㉠” / 비교표준지 “기호 가)” 개별요인

조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
격차율	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
비교표준지는 평가사례와 비교하여 경사 등의 획지조건에서 열세합니다.						

㉠ 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	2.032	

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	25,400	1.00525	1.000	0.620	2.032	32,168	32,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

1) 인근지역 내 거래사례 및 사례의 선정

① 인근지역 내 거래사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)		용도지역	거래일자	거래금액(원) (거래단가, 원/㎡)	비고
			토지	건물				
㉔	건천읍 송선리 1058	답	2,281	-	농림지역	2022.01.21.	138,000,000 (60,500)	

[자료출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원]

② 거래사례의 선택

인근지역내 가격자료 중 대상토지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하며 비교가능성이 높은 “거래사례 ㉔” 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	용도지역	기간	지가변동률 (%)	지가지수	비고
㉔	농림지역	2022.01.21.~ 2025.07.02.	4.243	1.04243	계산식 생략

4) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교치

일련 번호	거래 사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	㉠	1.00	1.00	0.55	1.00	1.00	0.550
본건은 거래사례 대비 경사, 경작의 편부 및 이용상황 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	㉠	60,500	1.000	1.04243	1.000	0.550	34,687	35,000	

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	32,000원/㎡	35,000원/㎡	32,000원/㎡	

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

구분		면적(㎡)		감정평가액		기타
종별	일련번호	공부	사정	단가	금액	
토지	1	1,499	1,499	32,000	47,968,000	
감정평가액(합계)					<u>₩47,968,000</u>	

2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례, 지가수준 등을 종합적으로 검토하여 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되는바, 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 건천읍 송선리	959	전	농림지역	1,499	1,499	32,000	47,968,000	일부 현황 "도로"
	합 계			이	하	여	백	₩47,968,000.-	

토지감정평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 농경지 및 자연림 등으로 형성되어 있습니다.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 제반교통상황은 보통입니다.

3. 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서, "목전 및 일부 도로" 로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

북측, 서측으로 폭 약3m의 포장도로 개설되어 있으며, 목전 부분은 북측 도로 대비 저지로서 차량 진입 불가합니다.

5. 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역 <농지법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.

6. 제시목록 외의 물건

없습니다.

7. 공부와의 차이

본건은 공부상 지목이 "전" 이나, 현황 "일부 도로" 입니다.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

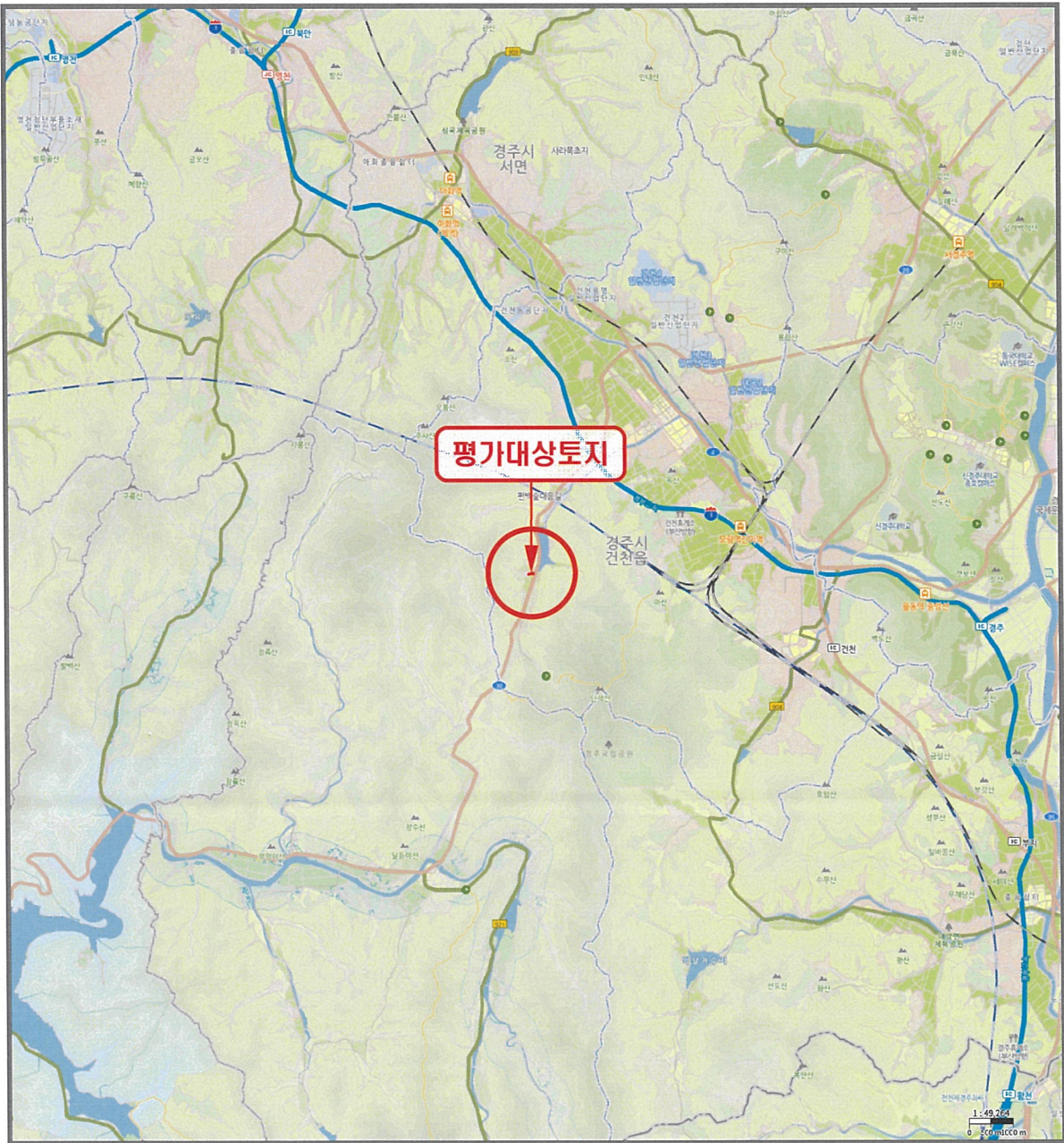
- 1) 임대관계: 미상입니다.
- 2) 기타: 없습니다.

광역 위치도



소재지

경상북도 경주시 건천읍 송선리 959번지



상세 위치도

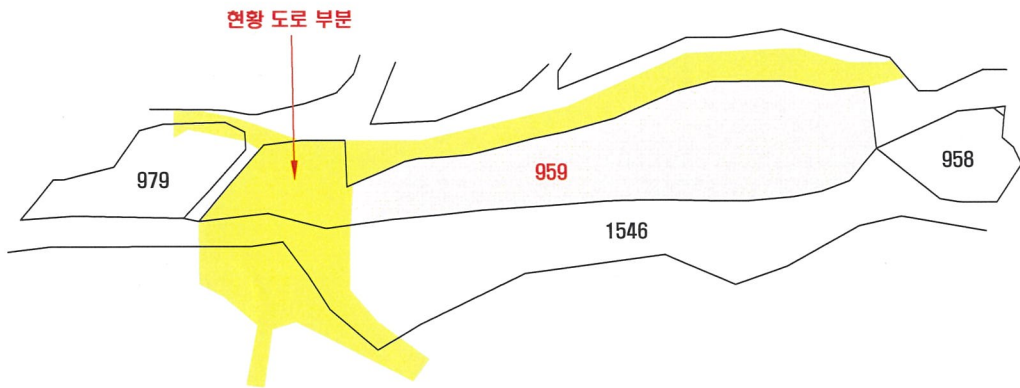
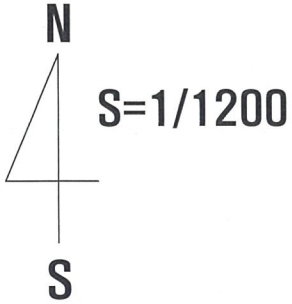











소재지 경상북도 경주시 건천읍 송선리 959번지



현 황 도

[지적 및 건물개항도]



범례		평가대상토지		평가건물 1층		제시외
		도로		평가건물 2층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 3층이상		용도지역 구분선

사진용지



[본건 전경(목전 부분)]



[본건 전경(도로 부분)]