

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김미옥 외 3명 소유물건(2025타경469)

의뢰인: 대구지방법원 경주지원
사법보좌관 여진숙

감정평가서번호: 대구25-08-075

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

대구감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
최재환

감정평가액	일십칠억팔천육백육십사만사천팔백원정(₩1,786,644,800.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경주지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김미옥 외 3명 (2025타경469)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.08	2025.08.07 ~ 2025.08.08	2025.08.14		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	9,818	토지	9,818	-	1,786,644,800
		이	하	여	백	
	합계				₩1,786,644,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경주시 울동 “두대마을 입구 울동교” 서측 약 200m 지점에서 남동측으로 약 300m 지점에 걸쳐 조성된 단독주택지대내에 산재하는 토지로서, 대구지방법원 경주지원의 경매집행을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가함.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하되, 감정평가의 목적을 고려하여 감정평가액을 결정함.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 8월 8일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 8월 7일 ~ 2025년 8월 8일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성 요인이 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지의 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 토지 중 기호 1-6)은 공부상 지목은 과수원이나 택지 조성이 완료된 상태임을 참작하고, 기호 6)의 동측 일부는 구거에 포락된 상태임을 감안하였으며, 기호 7-9)는 공용 사도로 이용 중임을 참작하여 평가함.

라. 기타 감정평가 관련 사항

없음.

7. 그 밖의 사항

임대관계 : 택지 조성이 완료된 택지 예정지로서 나지 상태이며, 잡목 및 잡초가 생육 중이며, 일부는 전으로 이용하고 있으나 임대관계는 확인하지 못함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	경주시 율동	954 -20	과	3,677	과수 원	보전 녹지	세로 (불)	사다리 완경사	27,300	주거 나지
2	"	954 -30	과	510	주거 나지	"	세로 (가)	사다리 완경사	82,200	-
3	"	954 -42	과	1,373	"	"	세로 (가)	사다리 완경사	82,200	-
4	"	954 -13	과	1,145	"	"	세로 (가)	사다리 완경사	81,400	-
5	"	954 -27	과	764	"	"	세로 (가)	사다리 완경사	82,200	-
6	"	954 -41	과	1,072	"	"	세로 (가)	사다리 완경사	81,400	-
7	"	954 -21	도	949	도로 등	"	세로 (가)	부정형 완경사	48,600	공용사도
8	"	954 -25	과	7	"	"	세로 (가)	사다리 완경사	48,600	공용사도
9	"	954 -28	도	321	"	"	세로 (가)	부정형 완경사	48,600	공용사도

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 비교·분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

산식 : $\text{비교표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{그 밖의요인보정} = \text{산출단가}$

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비교
A	경주시 울동	985	대	654	단독 주택	보전 녹지	전원 주택지대	세로 (가)	부정형 완경사	147,500	-
B	"	1147-1	답	1,663	답	보전 녹지	국도주변 농경지대	맹지	부정형 평지	39,100	-

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 및 공법상 제한사항 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가까운 기호A)를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

비교 표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정지수)	비 고
A	경상북도 경주시 녹지지역 (2025.01.01 ~ 2025.08.08)	0.528 (1.00528)	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.439 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.068 $(1 + 0.00439) * (1 + 0.00068 * 39/30)$ ≈ 1.00528

※ 2025년 7월 이후는 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 6월의 지가변동률로 추정함.

∴ 시점수정지수 : 1.00528

라. 지역요인의 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.

∴ 지역요인지수 : 1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인의 비교

■ 기호(1-9)/비교표준지(A) : 주택지대 기준

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유지원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, ※특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

개별요인 비준지수

■ 필지별 개별요인

대상 토지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인	비 고
1	1.00	0.97	0.94	0.85	0.90	1.00	0.698	간선도로 거리, 면적, 공적부담금 등,
2	1.00	1.00	0.97	1.01	0.90	1.00	0.882	면적, 접면너비 우세, 공적부담금 등
3	1.00	0.99	0.95	1.00	0.90	1.00	0.846	간선도로 거리, 면적, 공적부담금 등,
4	1.00	1.02	0.98	1.00	0.90	1.00	0.900	간선도로 거리, 접면너비, 공적부담금 등
5	1.00	1.01	0.98	1.00	0.90	1.00	0.891	간선도로 거리, 접면너비, 공적부담금 등
6	1.00	1.02	0.96	0.87	0.90	1.00	0.767	간선도로 거리, 접면너비, 공적부담금 등
7	0.900×1/3=0.300						0.300	기호4)기준
8	0.900×1/3×1.03=0.309						0.309	기호4)기준×1.03
9	0.846×1/3=0.282						0.282	기호3)기준

※ 기호 6) 일부 포락 획지조건 감안, 기호 7-9)는 공용사도로서 개별요인이 비슷한 인접지 기준 1/3.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
ㄱ	경매	2025.05.07	울동 954-1×	대	532	단독 주택	보전 녹지	세로(가) 세장형 완경사	260,000	156,300	-
ㄴ	경매	2025.05.07	울동 954-4×	대	536	단독 주택	보전 녹지	세로(가) 세장형 완경사	260,000	156,300	-
ㄷ	담보	2022.02.21	울동 985-×	대	617	단독 주택	보전 녹지	세로(가) 부정형 완경사	242,000	146,000	-
ㄹ	담보	2024.09.02	울동 1140-×	대	367	단독 주택	자연 녹지	세각(가) 사다리 평지	402,000	158,400	자연취락 지구
ㅁ	담보	2022.03.18	울동 954-1×	대	532	단독 주택	보전 녹지	세로(가) 세장형 완경사	210,000	156,300	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024.01.01.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
a	2025.06.24	율동 954-3×	535	대	단독 주택	보전 녹지	세로(가) 세장형 완경사	256,000	156,300
	거래금액 : 300,000,000원(건물 포함 : 560,747원/㎡) 건물가액 : 119.77㎡×1,360,000(1,600,000×34/40)=162,887,200원 (목구조 싱글지붕 2층 단독주택 : 2018.04.09 사용승인) 토지단가 : (300,000,000 - 162,887,200)÷535㎡≒256,000원/㎡								
b	2023.09.23	율동 954-1×	726	대	단독 주택	보전 녹지	세로(가) 사다리 완경사	185,000	156,300
	거래금액 : 258,000,000원(건물 포함 : 355,371원/㎡, 사도포함) 건물가액 : 99.84㎡×1,237,000(1,500,000×33/40)=123,502,080원 (블록조 스피니쉬기와 2층 단독주택 : 2016.06.15 사용승인) 토지단가 : (258,000,000 - 123,502,080)÷726㎡≒185,000원/㎡								
c	2022.03.17	율동 954-4×	536	과	주거 나지	보전 녹지	세로(가) 세장형 완경사	186,567	156,300 (대)

※ 개별공시지가는 2025.01.01.기준임

4) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가 수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
본건 인근 유사지(택지조성지)	210,000 ~ 240,000원/㎡ 내외 수준	보전녹지지역

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정지수의 결정

(1) 산 식

$$\text{그 밖의 요인 보정지수} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 보정지수의 산정

■ 비교표준지(A)/평가사례(ㄱ)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사 례(ㄱ)	260,000	-	1.00227	1.000	0.968	252,251	1.701
비교표준지 공시지가	A	147,500	-	1.00528	-	-	148,279	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주위환경이 같거나 유사하며 지리적으로 가까워서 비교성이 높은 <평가사례(ㄱ)>를 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상북도 경주시 녹지지역 (2025.05.07.~2025.02.18.)						
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음						
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.03	1.00	0.94	1.00	1.00	0.968
비고	간선도로와의 거리등 접근조건 우세, 형상, 접면너비 등 획지조건 열세						

(3) 그 밖의 요인 보정지수의 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가 목적을 고려하여 그 밖의 요인 보정지수를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	산정 보정지수	적용 보정지수
A	1.701	1.70

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 공시지가 표준지를 기준으로 한 공시지가기준법으로 산정한 토지단가는 아래와 같이 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	147,500	1.00528	1.000	0.698	1.70	175,947	176,000	
2	147,500	1.00528	1.000	0.882	1.70	222,329	222,000	
3	147,500	1.00528	1.000	0.846	1.70	213,254	213,000	
4	147,500	1.00528	1.000	0.900	1.70	226,866	227,000	
5	147,500	1.00528	1.000	0.891	1.70	224,597	225,000	
6	147,500	1.00528	1.000	0.767	1.70	193,340	193,000	
7	147,500	1.00528	1.000	0.300	1.70	75,622	75,600	공용사도
8	147,500	1.00528	1.000	0.309	1.70	77,890	77,900	"
9	147,500	1.00528	1.000	0.282	1.70	71,084	71,100	"

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

공시지가기준법에 의한 본건 토지의 시산가액은 아래와 같이 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	면 적(㎡)		시산가액(원)	비 고
		공부	사정		
1	176,000	3,677	3,677	647,152,000	
2	222,000	510	510	113,220,000	
3	213,000	1,373	1,373	292,449,000	
4	227,000	1,145	1,145	259,915,000	
5	225,000	764	764	171,900,000	
6	193,000	1,072	1,072	206,896,000	
7	75,600	949	949	71,744,400	공용사도
8	77,900	7	7	545,300	"
9	71,100	321	321	22,823,100	"
합 계	-	9,818	9,818	₩1,786,644,800.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

산식 : $\text{비교사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} = \text{산출단가}$

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
a	2025.06.24	울동 954-3×	535	대	단독 주택	보전 녹지	세로(가) 세장형 완경사	256,000	156,300
거래금액 : 300,000,000원(건물 포함 : 560,747원/㎡) 건물가액 : $119.77\text{㎡} \times 1,360,000(1,600,000 \times 34/40) = 162,887,200\text{원}$ (목구조 싱글지붕 2층 단독주택 : 2018.04.09 사용승인) 토지단가 : $(300,000,000 - 162,887,200) \div 535\text{㎡} \approx 256,000\text{원/㎡}$									

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

■ 거래사례 선정기준

거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상물건과 지리적·물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.

∴ 사정보정지수 : 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정지수)	비 고
a	경상북도 경주시 녹지지역 (2025.06.24. ~ 2025.08.08.)	0.104 (1.00104)	2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.068 $(1 + 0.00068 * 7/30) * (1 + 0.00068 * 39/30)$ ≈ 1.00104

※ 2025년 7월 이후는 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 6월의 변동률로 추정함.

∴ 시점수정지수 : 1.00104

마. 지역요인 비교

본건 토지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.

∴ 지역요인지수 : 1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인의 비교

■ 기호(1-9)/비교 사례(A) : 주택지대 기준

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, ※특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

개별요인 비준지수

■ 필지별 개별요인

대상 토지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인	비 고
1	1.00	0.98	0.97	0.85	0.90	1.00	0.727	간선도로 거리, 면적, 공적부담금 등,
2	1.00	1.01	1.01	0.98	0.90	1.00	0.900	면적, 접면너비 우세, 공적부담금 등
3	1.00	1.00	1.00	0.97	0.90	1.00	0.873	간선도로 거리, 면적, 공적부담금 등,
4	1.00	1.03	1.02	0.97	0.90	1.00	0.917	간선도로 거리, 접면너비, 공적부담금 등
5	1.00	1.02	1.02	0.97	0.90	1.00	0.908	간선도로 거리, 접면너비, 공적부담금 등
6	1.00	1.03	1.00	0.84	0.90	1.00	0.779	간선도로 거리, 접면너비, 공적부담금 등
7	$0.917 \times 1/3 = 0.305$						0.305	기호4)기준
8	$0.917 \times 1/3 \times 1.03 = 0.314$						0.314	기호4)기준 $\times 1.03$ (간선도로 거리)
9	$0.873 \times 1/3 = 0.291$						0.291	기호3)기준

※ 기호 6) 일부 포락 획지조건 감안, 기호 7-9)는 공용사도로서 개별요인이 비슷한 인접지 기준 1/3.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

대상 토지	비교사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
	기호	사례단가							
1	a	256,000	1.00	1.00104	1.000	0.727	186,305	186,000	
2	a	256,000	1.00	1.00104	1.000	0.900	230,639	231,000	
3	a	256,000	1.00	1.00104	1.000	0.873	223,720	224,000	
4	a	256,000	1.00	1.00104	1.000	0.917	234,996	235,000	
5	a	256,000	1.00	1.00104	1.000	0.908	232,689	233,000	
6	a	256,000	1.00	1.00104	1.000	0.779	199,631	200,000	일부 포락지
7	a	256,000	1.00	1.00104	1.000	0.305	78,161	78,200	공용 사도
8	a	256,000	1.00	1.00104	1.000	0.314	80,467	80,500	"
9	a	256,000	1.00	1.00104	1.000	0.291	74,573	74,600	"

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	면 적(㎡)		시산가액(원)	비 고
		공부	사정		
1	186,000	3,677	3,677	683,922,000	-
2	231,000	510	510	117,810,000	
3	224,000	1,373	1,373	307,552,000	
4	235,000	1,145	1,145	269,075,000	
5	233,000	764	764	178,012,000	-
6	200,000	1,072	1,072	214,400,000	일부 포락지
7	78,200	949	949	74,211,800	공용 사도
8	80,500	7	7	563,500	"
9	74,600	321	321	23,946,600	"
합 계	-	9,818	9,818	₩1,869,492,900.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	1,786,644,800	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	1,869,492,900	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	면 적(㎡)		시산가액(원)	비 고
		공부	사정		
1	176,000	3,677	3,677	647,152,000	-
2	222,000	510	510	113,220,000	
3	213,000	1,373	1,373	292,449,000	
4	227,000	1,145	1,145	259,915,000	
5	225,000	764	764	171,900,000	-
6	193,000	1,072	1,072	206,896,000	일부 포락지
7	75,600	949	949	71,744,400	공용 사도
8	77,900	7	7	545,300	"
9	71,100	321	321	22,823,100	"
합 계	-	9,818	9,818	₩1,786,644,800.-	

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 율동	954-20	과수원	보전녹지지역	3,677	3,677	176,000	647,152,000	
2	"	954-30	과수원	보전녹지지역	510	510	222,000	113,220,000	
3	"	954-42	과수원	보전녹지지역	1,373	1,373	213,000	292,449,000	
4	"	954-13	과수원	보전녹지지역	1,145	1,145	227,000	259,915,000	
5	"	954-27	과수원	보전녹지지역	764	764	225,000	171,900,000	
6	"	954-41	과수원	보전녹지지역	1,072	1,072	193,000	206,896,000	
7	"	954-21	도로	보전녹지지역	949	949	75,600	71,744,400	공용 사도
8	"	954-25	과수원	보전녹지지역	7	7	77,900	545,300	공용 사도
9	"	954-28	도로	보전녹지지역	321	321	71,100	22,823,100	공용 사도
합 계								₩1,786,644,800.-	
				이	하	여	백		

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 울동 "두대마을 입구 울동교" 서측 약 200m 지점에서 남동측으로 약 300m 지점에 걸쳐 조성된 단독주택지대내에 산재하는 토지로서, 북서향 경사지대에 계단식으로 조성된 주거나지 및 공용사도로서, 환경 다소 한산한 편임.

(2) 교통상황

차량출입 가능하며, 대중교통사정은 다소 불편한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리꼴의 조성택지 및 공용사도 부분으로 북서향 경사지대에 계단식으로 조성된 주거나지이나, 상당기간 방치로 잡초가 무성한 상태이며, 기호 6)토지는 전으로 이용 중이나 남동측 상당부분은 구거에 포락된 상태임.

(4) 인접 도로상태

단지내 폭 6미터내외의 콘크리트포장 도로가 설치되어 있음[기호 7-9)토지 등].

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1-6, 8) : 보전녹지지역(2022-04-18)
가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>

기호 7, 9) ; 보전녹지지역(2022-04-18)
가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

해당 없음.

(7) 공부와의 차이

본건 토지 기호 1-6)은 공부상 지목은 과수원이나 실제 택지조성이 완료된 주거니지이며, 대부분 잡초가 무성한 상태이며, 일부 전으로 이용중임.

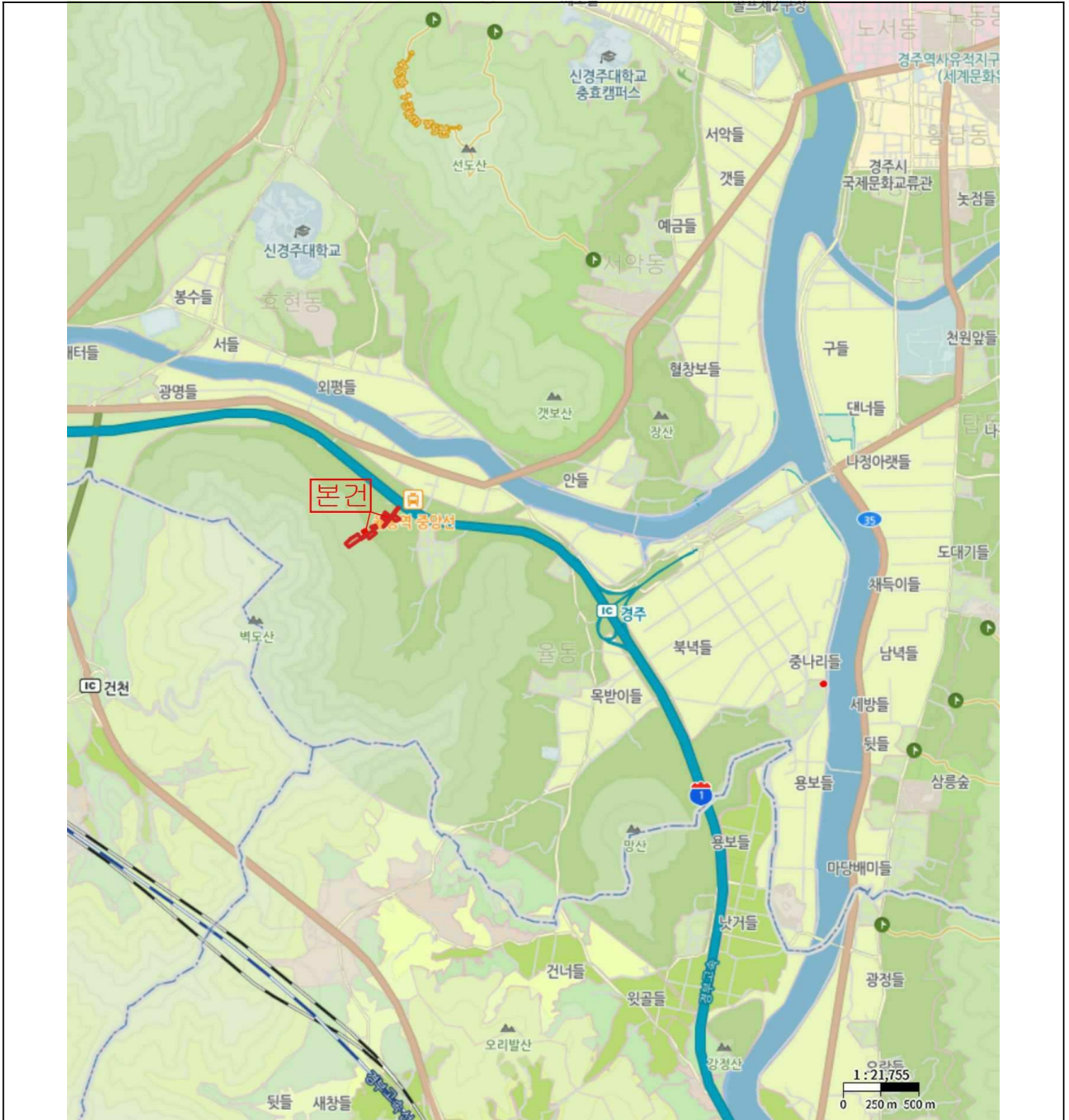
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

일부 경작(기호 6) 중이나 임대여부 및 임대조건은 확인하지 못함.

광역위치도



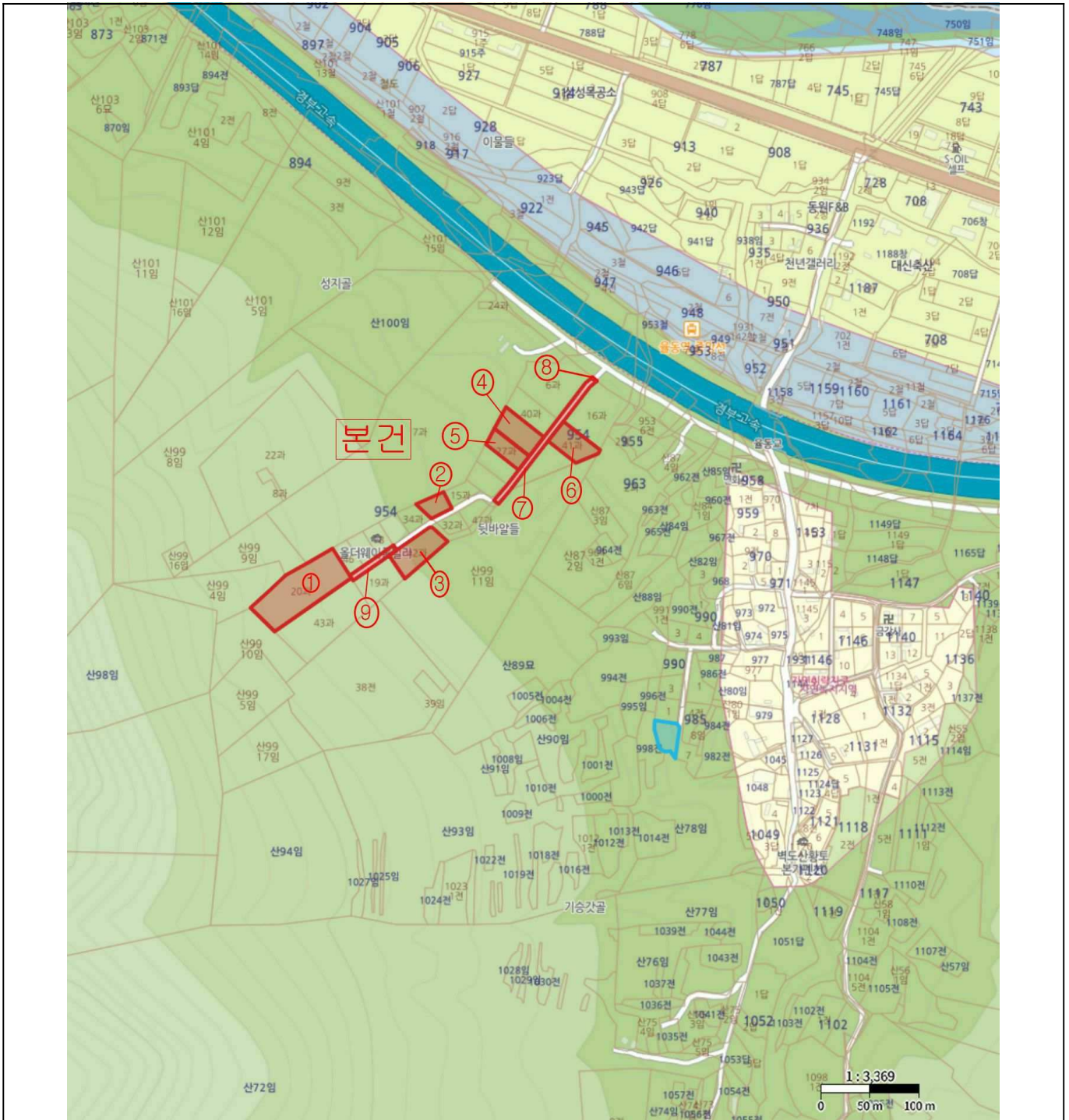
소재지 경상북도 경주시 울동 954-20 외



위치도

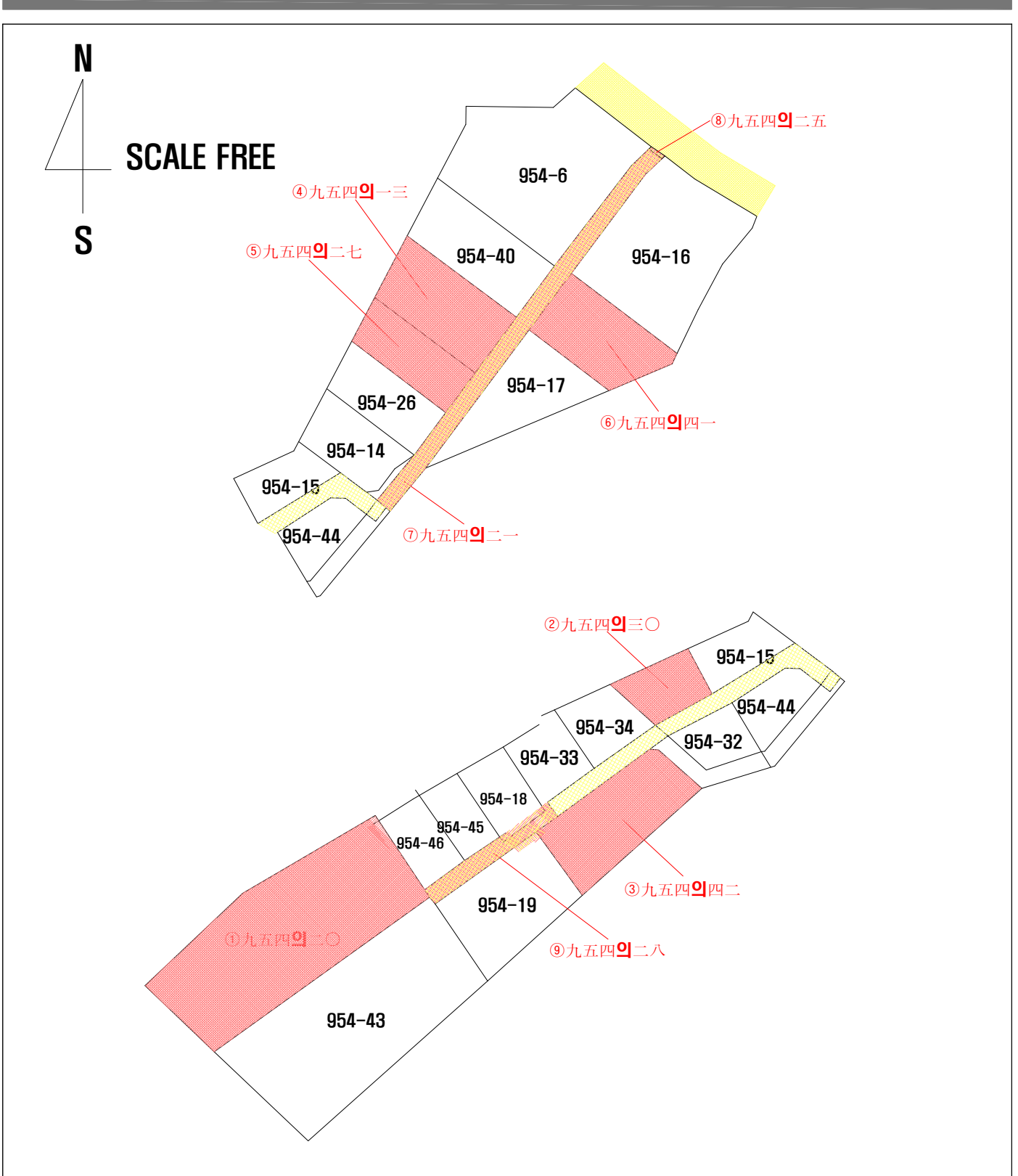


소재지 경상북도 경주시 울동 954-20 외



현 황 도

[지적 및 건물개항도]





(: 8 7)



1)



1) 9:)



1)



3)



3)



2) :



2)



7)



7)



4, 5)



4, 5)



6)