

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김경섭 소유물건(2025타경10557(2))

의뢰인: 대구지방법원 경주지원
사법보좌관 최규태

감정평가서번호: 대구25-06-060

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.

감 정 평 가 사 (인)
최 재 환

감정평가액	사십사억일천이백팔십육만오천원정(₩4,412,865,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 최규태	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경주지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김경섭 (2025타경10557(2))	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.26	2025.06.25 ~ 2025.06.26	2025.07.04		
감 정 평 가 내 용	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	8,097	토지	8,097	545,000	4,412,865,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩4,412,865,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경주시 천군동 “보문관광단지내 경주월드” 동측 인근에 위치하는 토지(상업나지)로서, 대구지방법원 경주지원의 경매집행을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 관련 법규의 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 6월 26일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 6월 25일~2025년 6월 26일에 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 기호 2)는 면적이 과소하여 단독 유용성이 거의 없으며, 동일인 소유의 기호 1) 토지와 일단으로 이용되는 것이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이라고 판단되므로 일단지로서 일괄 평가함.

라. 그 밖의 감정평가 관련 사항

- 1) 본건 토지는 건축허가를 득한 토지이며, 건축허가 관련 내용 및 허가의 유효 여부 등은 경주시청 관련부서에서 재확인하시기 바랍니다.

허가신고번호	2021-건축허가과-건축허가-282		
허가구분	신축허가	허가/신고일	2021.09.15.
대지면적(m ²)	8,097	건축면적(m ²)	508.32
연면적(m ²)	495.52		
주용도	제2종근린생활시설	기타용도	일반음식점외 1건 (1종근린생활시설)
착공구분	미착공	착공예정	-
실 착공일	-		
사용승인 구분	-	사용승인일	-

- 2) 본건 지상에는 메타세콰이아, 벚나무, 느티나무, 히말라야시다, 향나무, 단풍나무, 배롱나무, 측백나무 등의 제시의 수목이 소재하여 토지에 미치는 영향 있으나, 동일인 소유로 추정되어 토지에 포함하여 평가하였으며, 타인 소유의 경우를 상정하여 제시의 수목이 토지에 미치는 영향을 감안한 토지의 가격을 토지건물감정평가명세표에 별도 표기하였으니 업무처리 시 참고하시기 바랍니다.

- 다만, 제시의 수목의 상당 수량이 대형수목이므로 조정수로서는 일반적인 거래의 대상으로는 부적절한 상황이며, 특수한 경우로 수요가 한정적임을 감안하였으며, 본건 토지의 유용성 등을 감안할 경우 토지의 감가요인으로 작용할 수 있는 점 등을 종합적으로 고려하였음을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 1) 임대관계 : 임대여부 및 임대조건은 확인하지 못함.
- 2) 기타 : 본건 일부 지상에는 컨테이너, 건설자재 등이 소재하나, 이동이 용이한 물건이며, 인근 공사 현장에서 일시적으로 이용하고 있는 상태로 추정되므로 이에 구매됨이 없이 평가함.

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 천군동	205-54	유원지	8,089	공원 등	자연 녹지	소로 한면	부정형 평지	102,200	-
2	"	205-33	전	8	전	"	세로 (가)	사다리 평지	105,400	유원지 99%

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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
가	경주시 천군동	205-42	대	1,939	업무용	자연 녹지	정비된 상가지대	소로 한면	세장형 평지	268,800	유원지 100%

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도 지역, 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 비슷한 기호 가)를 비교표준지로 선정함.

다. 시점수정

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

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정지수)	비교
가	경상북도 경주시 녹지지역 (2025.01.01 ~ 2025.06.26.)	0.444 (1.00444)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.371 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.087 (1 + 0.00371) * (1 + 0.00087 * 26/31) ≒ 1.00444

※ 2025년 6월 이후는 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 5월의 지가변동률로 추정함.

∴ 시점수정지수 : 1.00444

라. 지역요인의 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.

∴ 지역요인지수 : 1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인의 비교

■ 기호(1, 2)/비교표준지(가) : 상업지대 기준

조건	항 목	세 항 목	비준 지수	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.98	가로의 폭 등 다소 열세
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역 중심의 접근성	1.00	대등
		공공시설의 접근성(관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	대등
		주차시설의 양부 교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	0.99	인근 토지의 이용상황 등에서 약간 열세
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.88	면적, 형상 등 획지조건 열세
		접면너비, 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.01	수목의 가격 감안
		기타		
개별요인 비준지수			0.862	-

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	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
ㄱ	경매	2025.01.31	천군동 205-54외	8,097	유원지	공원 등	자연 녹지	소로한면 부정형 평지	560,000	102,200	본건 평균단가
ㄴ	담보	2023.12.29	천군동 205-54외	8,097	유원지	공원 등	"	소로한면 부정형 평지	549,930	102,200	본건 평균단가
ㄷ	매각	2023.11.06	천군동 211-×외	18,197	대,전,답 등	상업 용	"	세로(가) 부정형 평지	582,142 (평균단가)	105,400 등	관광휴양 오락시설
ㄹ	담보	2024.11.14	신평동 150-×	267.35 /10,694	대	상업 기타	"	광대한면 사다리 평지	1,500,000	373,500	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025.01.01.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/㎡)	비고
a	2025.06.04	천군동 56×	1,406	답	답	자연 녹지	세로(가) 세장형 평지	332,503	132,100	유원지 은천원보호지구
b	2025.02.11	천군동 46×	166	답	답	자연 녹지	세로(불) 세장형 평지	1,771,084	122,800	유원지 은천원보호지구
c	2024.02.15	천군동 205-5×	984	원	상업 용	자연 녹지	광대세각 사다리 평지	2,000,000	621,900	유원지, 관광단지 은천원보호지구
	거래금액 : 2,200,000,000원(건물포함 : 2,235,772원/㎡) 건물가격 : 425.43㎡×546,000(1,300,000×21/50)=232,284,780원 (철근콘크리트조 3층 상업업무용 -1994.07.23. 사용승인)매입 후 증축 625.75㎡ 토지단가 : (2,200,000,000-232,284,780)÷984≒2,000,000원/㎡									
d	2025.05.28	신평동 296-×	2,598	대	상업용	자연 녹지	세로(가) 사다리 평지	369,000	192,500	유원지, 관광단지 은천원보호지구
	거래금액 : 2,700,000,000원(건물포함 : 1,039,260원/㎡) 건물가격 : 1,954.21㎡×891,000(1,350,000×33/50)=1,741,201,110원 (철근콘크리트조 싱글지붕 -1/3층 기숙사-2007.11.08 사용승인) 토지단가 : (2,700,000,000-1,741,201,110)÷2,598≒369,000원/㎡									

※ 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 유사 토지	500,000 ~ 670,000원/㎡ 내외	-

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(가)/평가사례(ㄷ)

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(ㄷ)	582,000	-	1.01605	1.000	1.071	633,326	2.345
비교표준지 공시지가	가	268,800	-	1.00444	-	-	269,993	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 가까워서 비교성이 높은 <평가사례(ㄷ)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상북도 경주시 녹지지역 (2023.11.06.~2025.06.26)						
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음						
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비준지수
	0.85	1.00	1.05	1.20	1.00	1.00	1.071
비고	가로의 폭 등 가로조건 열세, 면적, 형상, 등 획지조건 우세, 그 밖의 개별요인은 대등함						

(3) 그 밖의 요인 보정지수의 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 보정지수와 그 밖의 참고자료 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정지수를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	산정 보정지수	결정 보정지수
가	2.345	2.34

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, 2	268,800	1.00444	1.000	0.862	2.34	544,598	545,000	일단지 지상수목 포함

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

공시지가기준법에 의한 본건 토지의 시산가액은 아래와 같이 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1, 2	545,000	8,097	4,412,865,000	일단지 지상 수목 포함
합 계	-		₩4,412,865,000.-	

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 : 비교사례단가×사정보정×시점수정×지역요인비교×개별요인비교=산출단가

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
d	2025.05.28	신평동 296-×	2,598	대	상업용	자연 녹지	세로(가) 사다리 평지	369,000	192,500	유원지, 관광단지 온천원보호지구
	거래금액 : 2,700,000,000원(건물포함 : 1,039,260원/㎡) 건물가격 : 1,954.21㎡×891,000(1,350,000×33/50)=1,741,201,110원 (철근콘크리트조 싱글지붕 -1/3층 기숙사-2007.11.08 사용승인) 토지단가 : (2,700,000,000-1,741,201,110)÷2,598≈369,000원/㎡									

■ 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 별도의 사정보정 요인은 없음.

∴ 사정보정지수 : 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

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

거래 사례	시·군·구 및 용도지역 (산 정 기 간)	변동률 (시점수정지수)	비 고
d	경상북도 경주시 녹지지역 (2025.05.28. ~ 2025.06.26)	0.437 (1.00437)	2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.087 $(1 + 0.00087 * 4/31) * (1 + 0.00087 * 26/31)$ ≈ 1.00084

※ 2025년 6월 이후는 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 5월의 변동률로 추정함.

∴ 시점수정지수 : 1.00437

마. 지역요인 비교

본건 토지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.

∴ 지역요인지수 : 1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1)/거래사례(d) : 상업지대 기준

조건	항 목	세 항 목	비준지수	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.30	가로의 폭, 계통 및 연속성 등 우세
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.03	상업지역 중심과의 접근성 등 우세
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.07	고객의 유동성, 인근 토지의 이용상황 등 환경조건 우세
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.03	면적, 형상 등 열세이나, 접면 도로상태 등 우세 -종합적으로 다소 우세
		접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지		
		맹지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.01	지상 수목의 가격 감안
		기타		
개별요인 비준지수			1.490	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액의 결정

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

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

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	369,000	1.00	1.00084	1.000	1.490	550,271	550,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	550,000	8,097	4,453,350,000	-
합 계	-		₩4,453,350,000.-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	4,412,865,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	4,453,350,000	-

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/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	545,000	8,097	4,412,865,000	-
합 계	-	8,097	₩4,412,865,000.-	

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 천군동	205-54	유원지	자연녹지지역	8,089	8,097	545,000	4,412,865,000	일단지 지상수목포함 (제시외수목 의 영향을 감 안한 토지의 가액)
2	경상북도 경주시 천군동	205-33	전	자연녹지지역	8			(4,280,479,050)	
합 계								₩4,412,865,000.-	
				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 천군동 "보문관광단지내 경주월드" 동측 인근에 위치하는 토지(상업나지)로서, 주위는 식당, 상가, 놀이공원, 우체국, 행정복지센터 등으로 형성되어 있는 후면 상가지대임.

(2) 교통상황

차량출입 자유로우며, 간선도로와 가까우므로 대중교통사정 편리함.

(3) 형태 및 이용상태

2필 일단의 삼각형의 상업용 나지이며, 인접지대와 평탄하고 지상에는 동일인 소유의 각종 조경수가 밀식된 상태이며, 동측 일부는 콘크리트포장이 된 상태임.
본건 지상에는 상업용 건물의 건축허가(2021.09.15)를 득한 상태이나, 미착공상태임.

(4) 인접 도로상태

남측으로 폭 12m 의 포장도로와 접하며, 북동측으로 공사 중인 제방도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) : 자연녹지지역 , 유원지, 가축사육제한구역(일부제한(300))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한(400))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광단지<관광진흥법>, 온천원보호지구<온천법>

기호 2) : 자연녹지지역 , 유원지, 가축사육제한구역(일부제한(400))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광단지<관광진흥법>, 온천원보호지구<온천법>

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

본건 지상에는 메타세과이아, 벗나무, 느티나무, 히말라야시다, 향나무, 단풍나무, 벚꽃나무, 측백나무 등의 제시외 수목이 소재하여 토지에 미치는 영향 있으나, 동일인 소유로 추정되어 토지에 포함하여 평가하였으며, 타인 소유의 경우를 상정하여 제시외 수목이 토지에 미치는 영향을 감안한 토지의 가격을 토지건물감정평가명세표에 별도 표기하였으니 업무처리 시 참고하시기 바랍니다. - 다만, 제시외 수목의 상당 수량이 대형수목이므로 조경수로서는 일반적인 거래의 대상으로는 부적절한 상황이며, 특수한 경우로 수요가 한정적임을 감안하였으며, 본건 토지의 유용성 등을 감안할 경우 토지의 감가요인으로 작용할 수 있는 점 등을 종합적으로 고려하였음을 참고하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 임대여부 및 임대조건은 확인하지 못함.
- 2) 기타 : 본건 일부 지상에는 컨테이너, 건설자재 등이 소재하나, 이동이 용이한 물건이며, 인근 공사 현장에서 일시적으로 이용하고 있는 상태로 추정되므로 이에 구매됨이 없이 평가함.

광역위치도



소재지	경상북도 경주시 천군동 205-54 외
-----	-----------------------



위치도

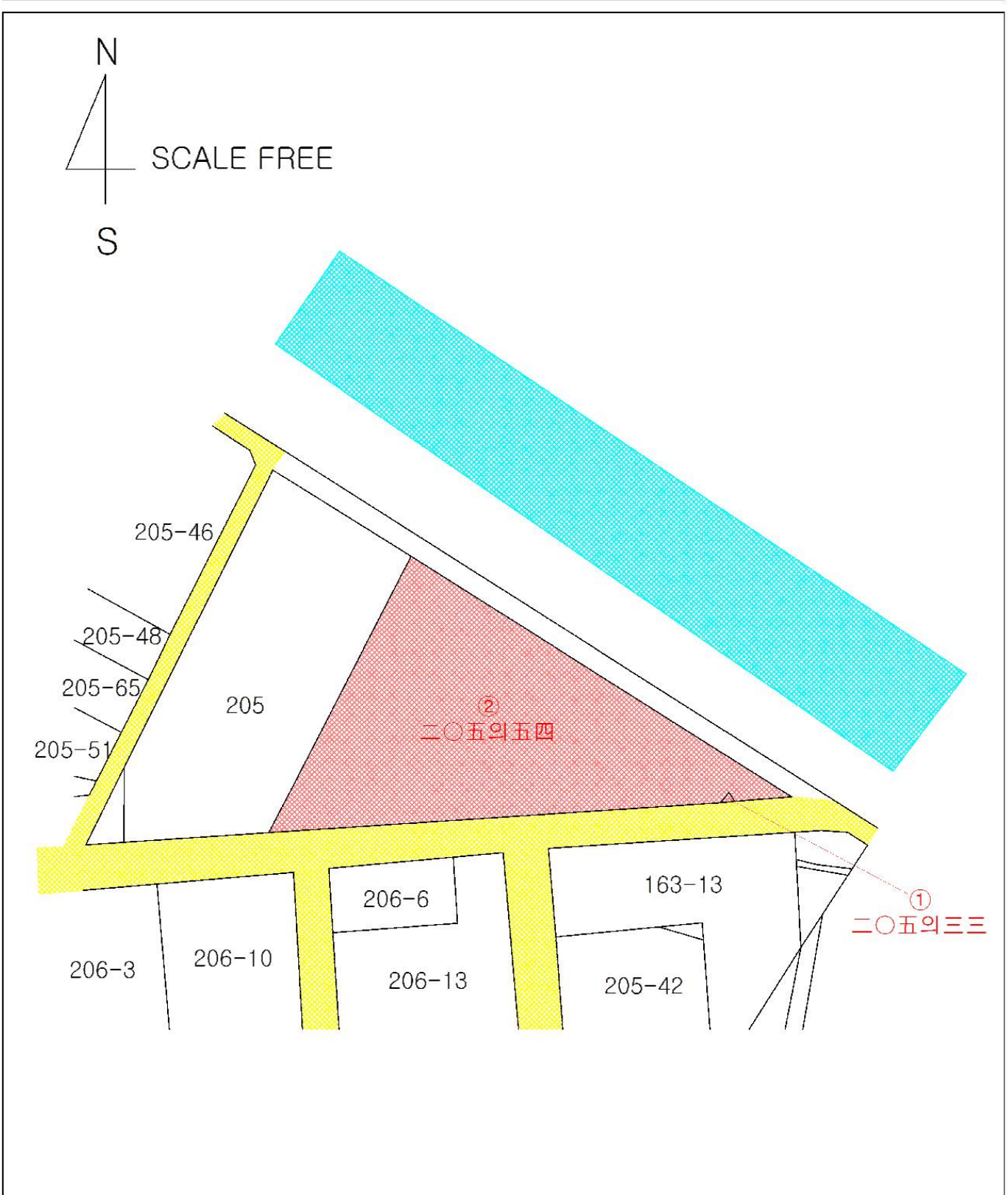


소재지	경상북도 경주시 천군동 205-54 외
-----	-----------------------



현 황 도

(지적 및 건물개황도)







167-13

















