

	(2024 13858)
	242-1006

) , () , ()

()

()						
(\277, 372, 900 -)						
		3				
()	(2024	13858)			-	
	-		2024. 12 11	2024. 12 11		2024. 12 12
	() ()					
	()			()		
	2,063			9,481.8	--	277,372,900
	329					
	1					
	1,965	x -				
		3				
	1					
	8 4	x -				
		2				
						\277,372,900
	"			"		

평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 1

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 경주시 문무대왕면 와읍리, 안동리, 감포읍 노동리에 소재하는 토지로
서 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 및 제5조에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감
정평가 함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 2024년 12월 11일로 함.

II. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등
감정평가 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 본건에 적용한 감정평가방법

가. 본건 토지는 대상토지와 가치형성요인이 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 지역특성상 신빙성 있는 유사거래자료의 확보가 충분하지 못하고 수익자료와 확보가 불가능하여 “거래사례비교법” 등 다른 평가방법의 적용이 곤란한 바, 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정함.

나. 본건 기호3-7,9 은 공유토지 중 이태일 지분만의 평가로서 공유토지인 점을 고려하였으며, 평가대상 부분의 위치 확인이 곤란하여, 공유지분 전체를 기준으로 단가를 산정하였고 면적사정은 지분비율에 의하였음.

다. 본건 기호1 토지 지상에는 소유자 미상의 분묘가 소재하고 있으며, 평가목적을 고려하여 분묘 소재여부에 구애없이 토지를 평가하였음.

라. 본건 기호 2-7 토지는 수목과 초목이 무성하며, 경계가 불확실하여(전문기관의 경계측량이 요망됨) 분묘 등 토지 지표면의 상황을 상세히 확인하기 곤란한 바, 이에 구애없이 토지를 평가하였으니, 경매참가시 분묘 등 토지 지표면의 제반사항을 확인하시기 바람.

평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

【 공시기준일: 2024. 01. 01 】

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	와읍리 376	전	2,264	전	계획관리	맹지	부정형 완경사	25,400	
B	노동리 796	답	1,788	전	“	맹지	“	10,300	
C	와읍리 600	답	1,973	답	“	맹지	“	11,000	
D	와읍리 산186	임야	6,744	자연림	보전관리	맹지	부정형 급경사	937	
E	안동리 87-4	답	1,511	답	생산관리	맹지	사다리 평지	27,800	

평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조제3항제1호에 따라 대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였음.

3. 시점수정

【 경주시 】

기 간	지가변동률(%)			비 고
	계획관리지역	생산관리지역	보전관리지역	
2024.01.01 ~ 2024.10.31	0.969%	0.805%	0.885%	10월까지 누계
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.109%	0.167%	0.026%	10월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.12.11)	1.115% (1.01115배)	1.028 (1.01028배)	0.920 (1.00920배)	

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 직전월 지가변동률을 연장 적용함.

평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
	농경지대
가로조건	-
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연(환경)조건	토양, 토질, 관개배수
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부, 형상
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비고
1	A	-	1.05	1.00	0.92	1.00	1.00	0.966	본건은 비교표준지 대비 접근성(농로 상태)에서 우세하나, 획지상태 등에서 열세함
2	A	-	1.00	1.00	0.86	1.00	1.00	0.86	본건은 비교표준지 대비 획지상태등 개별요인에서 열세함
3,4	B	-	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95	본건은 비교표준지 대비 획지상태 등 개별요인에서 열세함
5,6	C	-	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95	본건은 비교표준지 대비 획지상태 등개별요인에서 열세함
7	D	-	1.00	1.20	-	1.00	1.00	1.20	본건은 비교표준지 대비 자연조건에서 우세함
8	A	-	1.20	1.00	0.80	1.00	1.00	0.96	본건은 비교표준지 대비 접근성(농로 상태)에서 우세하나, 획지상태 등에서 열세함
9	E	-	1.25	1.00	1.00	1.00	1.00	1.25	본건은 비교표준지 대비 접근성에서 우세함

평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 기타요인의 보정

(1) 필요성 및 근거

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

나. 관련근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 건설교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 가격참고자료

1) 인근 평가전례 및 매매사례

【 출처 : 협회 감정평가정보 】

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적
						기준시점
#1	경주시 문무대왕면 와읍리 38△	전	2,724	계획관리	83,000	담보
						2023.02.13
#2	경주시 감포읍 노동리 3△	답	2,873	계획관리	15,374	매매
						2023.02.21
#3	경주시 문무대왕면 와읍리 57△	답	1,907	계획관리	18,615	매매
						2020.08.26
#4	경주시 문무대왕면 와읍리 산21△	임	9917.50	보전관리	3,000	경매
						2024.01.17
#5	경주시 문무대왕면 안동리 87-△	답	787	생산관리	54,000	담보
						2021.05.04
#6	경주시 문무대왕면 안동리 87-△	답	787	생산관리	54,637	매매
						2021.04.29

※ 본건은 지역 특성상 비교가능하고 신빙성있는 사례가 상대적으로 부족하나, 위의 사례 들이 인근의 적정 가격수준을 반영하고 있다고 보아 사례로 채택하였음.

평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

1)표준지A

구분	소재지	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례(#1)기준 표준지평가가격	와읍리 38△	83,000	1.01910	1.00	0.85	71,898	2.80
표준지의 현재가격	와읍리 376	25,400	1.01115	-	-	25,683	

① 시점수정(2023.02.13~2024.12.11 : 경상북도 경주시 계획관리지역) : 1.01910

② 비교표준지와 평가사례 지역요인 비교

비교표준지와 평가사례는 인근지역에 위치하며 지역요인은 대등함.(1.00)

③ 비교표준지와 평가사례 개별요인 비교

비교표준지는 평가사례대비 획지상태등 개별요인에서 열세함.(0.85)

2)표준지B

구분	소재지	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례(#1)기준 표준지평가가격	노동리 3△	15,374	1.01921	1.00	0.90	14,102	1.35
표준지의 현재가격	노동리 796	10,300	1.01115	-	-	10,415	

① 시점수정(2023.02.21~2024.12.11 : 경상북도 경주시 계획관리지역) : 1.01921

평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 비교표준지와 평가사례 지역요인 비교

비교표준지와 평가사례는 인근지역에 위치하며 지역요인은 대등함.(1.00)

③ 비교표준지와 평가사례 개별요인 비교

비교표준지는 평가사례대비 접근성 등 개별요인에서 열세함.(0.9)

3)표준지C

구분	소재지	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례(#1)기준 표준지평가가격	와읍리 57△	18,615	1.07708	1.00	0.80	16,040	1.44
표준지의 현재가격	와읍리 600	11,000	1.01115	-	-	11,123	

① 시점수정(2020.08.26~2024.12.11 : 경상북도 경주시 계획관리지역) : 1.07708

② 비교표준지와 평가사례 지역요인 비교

비교표준지와 평가사례는 인근지역에 위치하며 지역요인은 대등함.(1.00)

③ 비교표준지와 평가사례 개별요인 비교

비교표준지는 평가사례대비 접근성 등 개별요인에서 열세함.(0.80)

4)표준지D

구분	소재지	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례(#1)기준 표준지평가가격	와읍리 산21△	3,000	1.00869	1.00	1.00	3,026	3.20
표준지의 현재가격	와읍리 산186	937	1.00920	-	-	946	

평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

① 시점수정(2024.01.17~2024.12.11 : 경상북도 경주시 보전관리지역) : 1.00869

② 비교표준지와 평가사례 지역요인 비교

비교표준지와 평가사례는 인근지역에 위치하며 지역요인은 대등함.(1.00)

③ 비교표준지와 평가사례 개별요인 비교

비교표준지는 평가사례대비 제반 개별요인에서 유사함.(1.00)

5)표준지E

구분	소재지	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례(#1)기준 표준지평가가격	안동리 87-△	54,000	1.04512	1.00	1.00	56,436	2.01
표준지의 현재가격	안동리 87-4	27,800	1.01028	-	-	28,086	

① 시점수정(2021.05.04~2024.12.11 : 경상북도 경주시 생산관리지역) : 1.04512

② 비교표준지와 평가사례 지역요인 비교

비교표준지와 평가사례는 인근지역에 위치하며 지역요인은 대등함.(1.00)

③ 비교표준지와 평가사례 개별요인 비교

비교표준지는 평가사례대비 제반 개별요인에서 유사함.(1.00)

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 보정치를 표준지A는 2.8, 표준지B는 1.35, 표준지C는 1.44, 표준지D는 3.2, 표준지E는 2.01 결정함.

평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	25,400	1.01115	1.00	0.966	2.8	69,468	69,000
2	25,400	1.01115	1.00	0.86	2.8	61,845	62,000
3,4	10,300	1.01115	1.00	0.95	1.35	13,357	13,000
5,6	11,000	1.01115	1.00	0.95	1.44	15,216	15,000
7	937	1.00920	1.00	1.20	3.2	3,631	3,600
8	25,400	1.01115	1.00	0.96	2.8	69,036	69,000
9	27,800	1.01028	1.00	1.25	2.01	70,566	71,000

					()				
1		383			2063	2,063	69,000	142,347,000	
2		385			248	820	62,000	50,840,000	
3		791			602 × 1/3	663.3	13,000	8,622,900	
4		800			68 × 1/3	75	13,000	975,000	
5		19			825 × 1/3	909	15,000	13,635,000	
6		20			151 × 1/3	166.3	15,000	2,494,500	
7		49			84 × 1/2	4,165.5	3,600	14,995,800	
8		372-2			81	268	69,000	18,492,000	

					()				
9		49-2			319 × 1/3	351.7	71,000	24,970,700	
								√277,372,900 -	

(1) (4) (7)	(2) (5) (8)	(3) (6)	()
-------------------	-------------------	------------	---	---

(1) 위치 및 주위환경

기호1,2,8) : 본건은 경주시 문무대왕면 와읍리에 소재하며, 부근 일대는 농경지, 임야, 주택 등으로 형성되어 있음.

기호3,4) : 본건은 경주시 감포읍 노동리에 소재하며, 부근 일대는 임야, 농경지 등으로 형성되어 있음.

기호5,6,7) : 본건은 경주시 문무대왕면 와읍리에 소재하며, 부근 일대는 임야, 농경지 등으로 형성되어 있음.

기호9) : 본건은 경주시 문무대왕면 안동리에 소재하며, 부근 일대는 마을 주변 농경지대로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

기호1,2) : 본건 인근까지 차량접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

기호8,9) : 본건까지 차량접근 용이하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

기호3-7) : 본건까지 차량접근 불가능하며, 제반 교통사정은 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1) : 경사지대의 부정형 토지로서 묘지 및 임야 상태임.(분묘소재함)

기호2) : 경사지대의 부정형 토지로서, 장기간 휴경지 및 임야 상태임.

기호3,4) : 부정형의 토지로서, 장기간 휴경지 상태임.

(1)	(2)	(3)
(4)	(5)	(6)
(7)	(8)	(9)

기호5,6) : 부정형의 토지로서, 휴경지 상태임.

기호7) : 부정형의 토지로서, 임야 임.

기호8) : 부정형의 토지로서 농경지(전) 임.

기호9) : 대체로 사각형의 평탄한 토지로서 농경지(답) 임.

(4) 인접 도로상태

기호1) : 남측 구거를 덮은 다리(인접필지 경유함)를 통하여 포장된 세로로 출입가능함.

기호2) : 지적도상 맹지이나, 인접필지를 경유하여 접근가능함.

기호3,4) : 지적도상 맹지상태 임.

기호5,6) : 비포장 농로를 통하여 접근 가능함.

기호7) : 비포장 농로를 통하여 접근 가능함.

기호8) : 남동측 포장된 세로와 접함.

기호9) : 서측으로 왕복2차선 도로가 가까이 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2,8) : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한(200)).

기호3) : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한(300)).가축사육
제한구역(일부제한(400)).

기호4) : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한(300)).

(1) (4) (7)	(2) (5) (8)	(3) (6) (9)
-------------------	-------------------	-------------------

기호5) : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한(1000)), 소하천 구역.

기호6) : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한(1000)).

기호7) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한(200)), 가축사육제한구역(일부제한(300)), 가축사육제한구역(일부제한(400)).

기호9) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한(200)).

(6) 제시목록 외의 물건

--

(7) 공부와의 차이

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

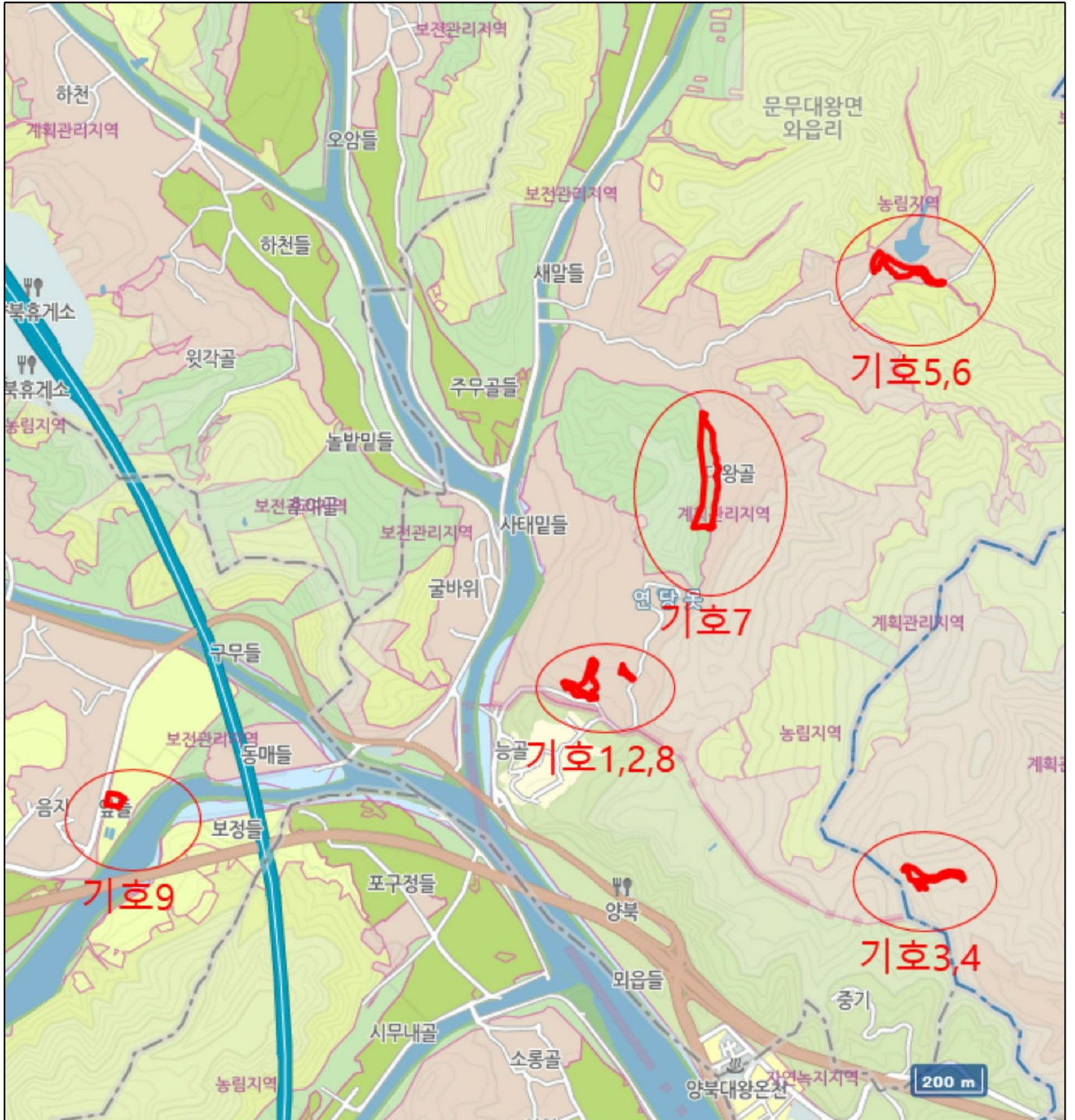
1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타 : ① 본건 기호1 지상에 소유자 미상의 분묘가 소재함.

② 본건 기호1-9 토지는 지적 경계가 불명확한 바, 정확한 내역을 위해서는 전문기관의 경계측량이 요망됨.

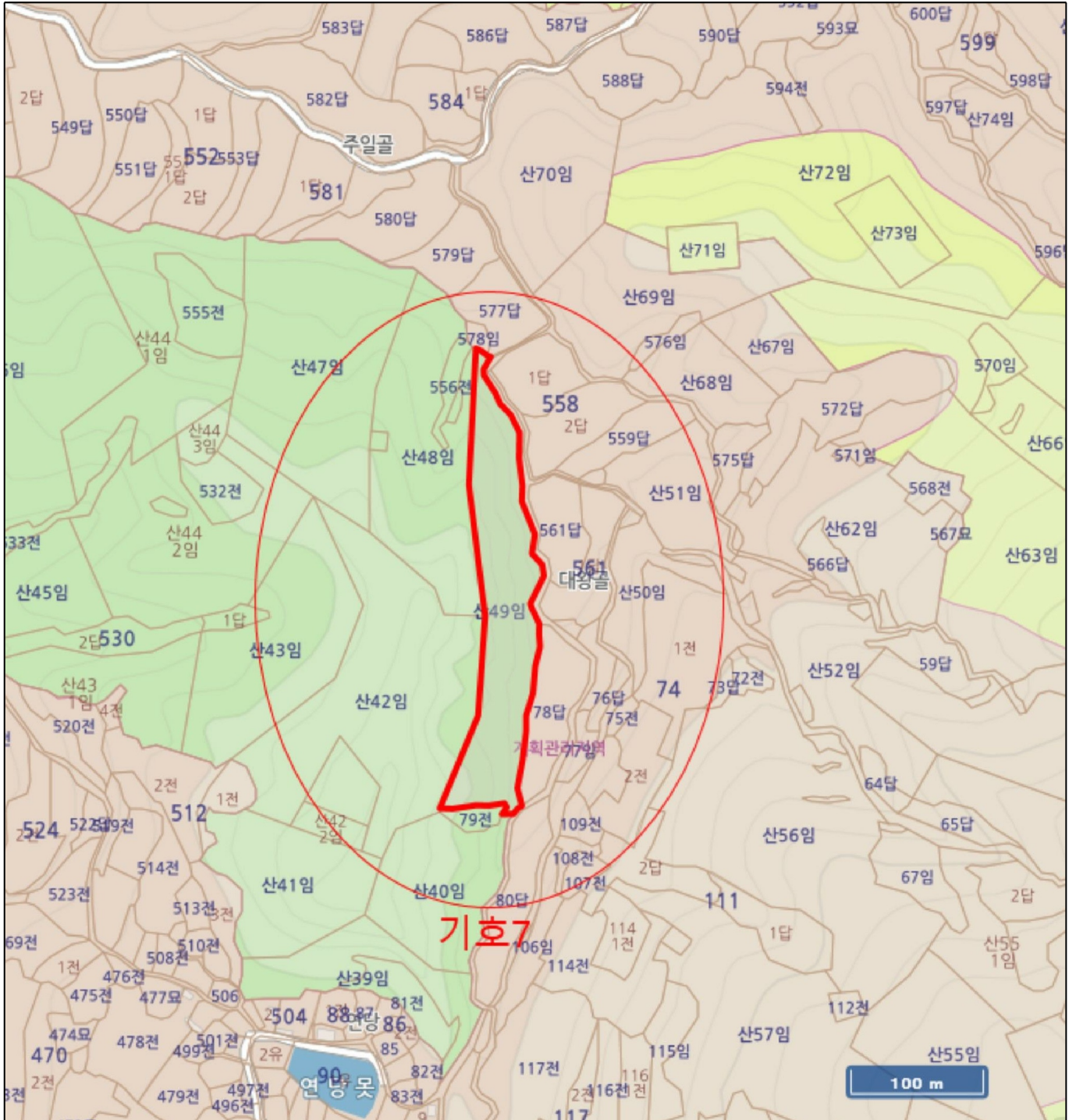
③ 본건 기호 1-7 토지는 수목과 초목이 무성하여 분묘등 토지 지표면의 상황을 상세히 파악하기 곤란한 바, 이에 구매없이 평가하였으며, 경매 참가시 분묘등 토지 지표면의 제반사항을 확인하시기 바람.

383



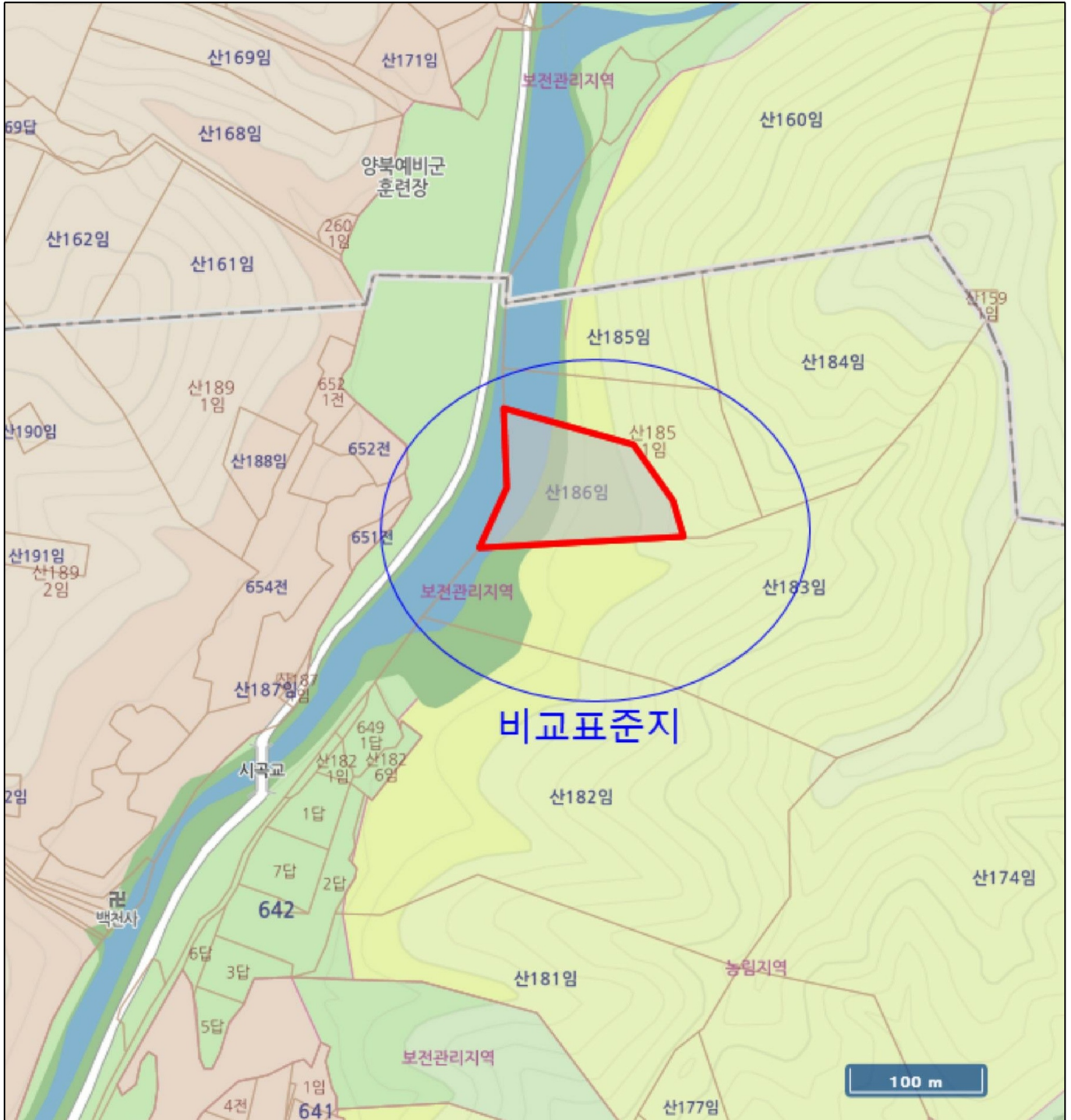


383





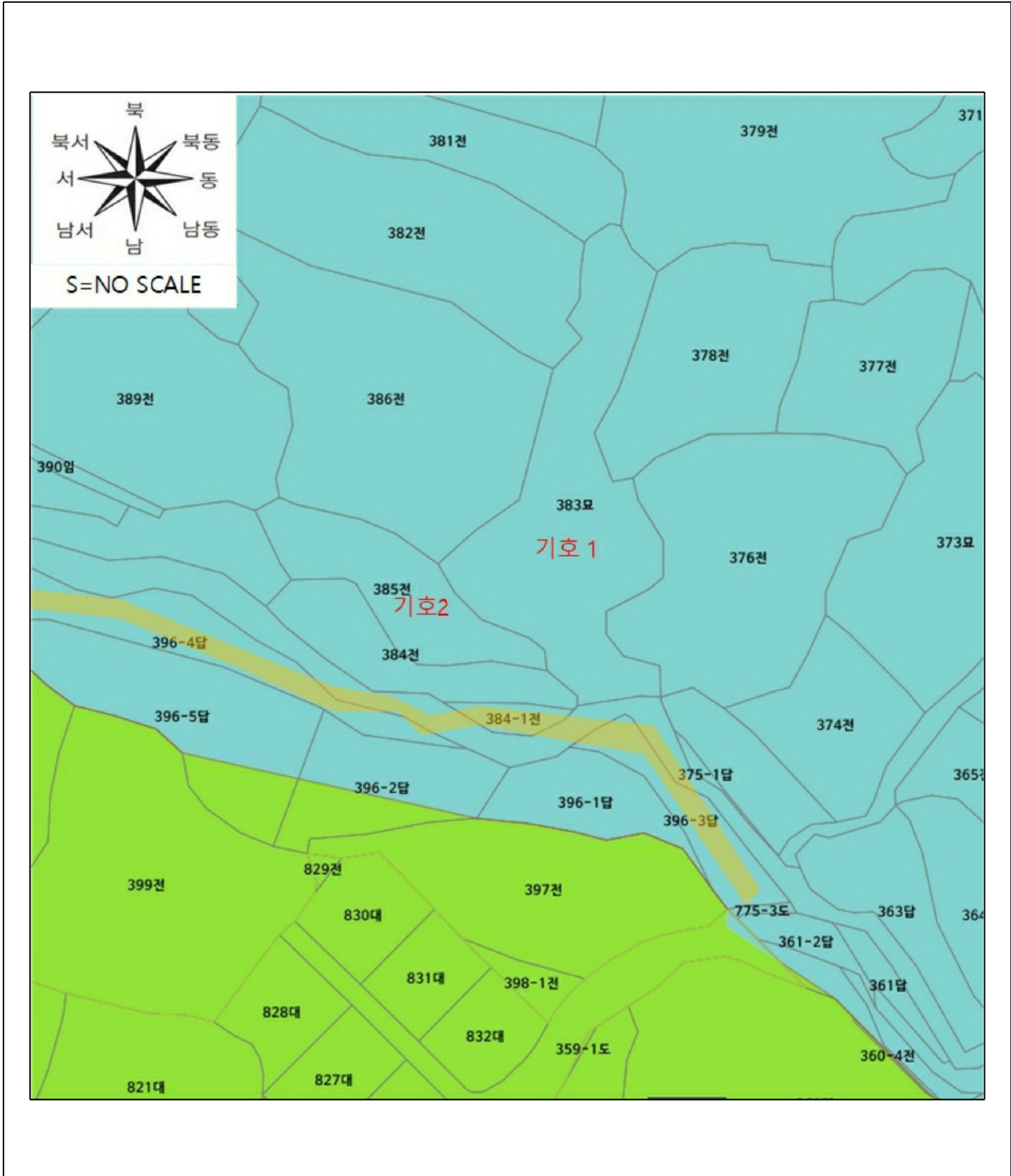
383

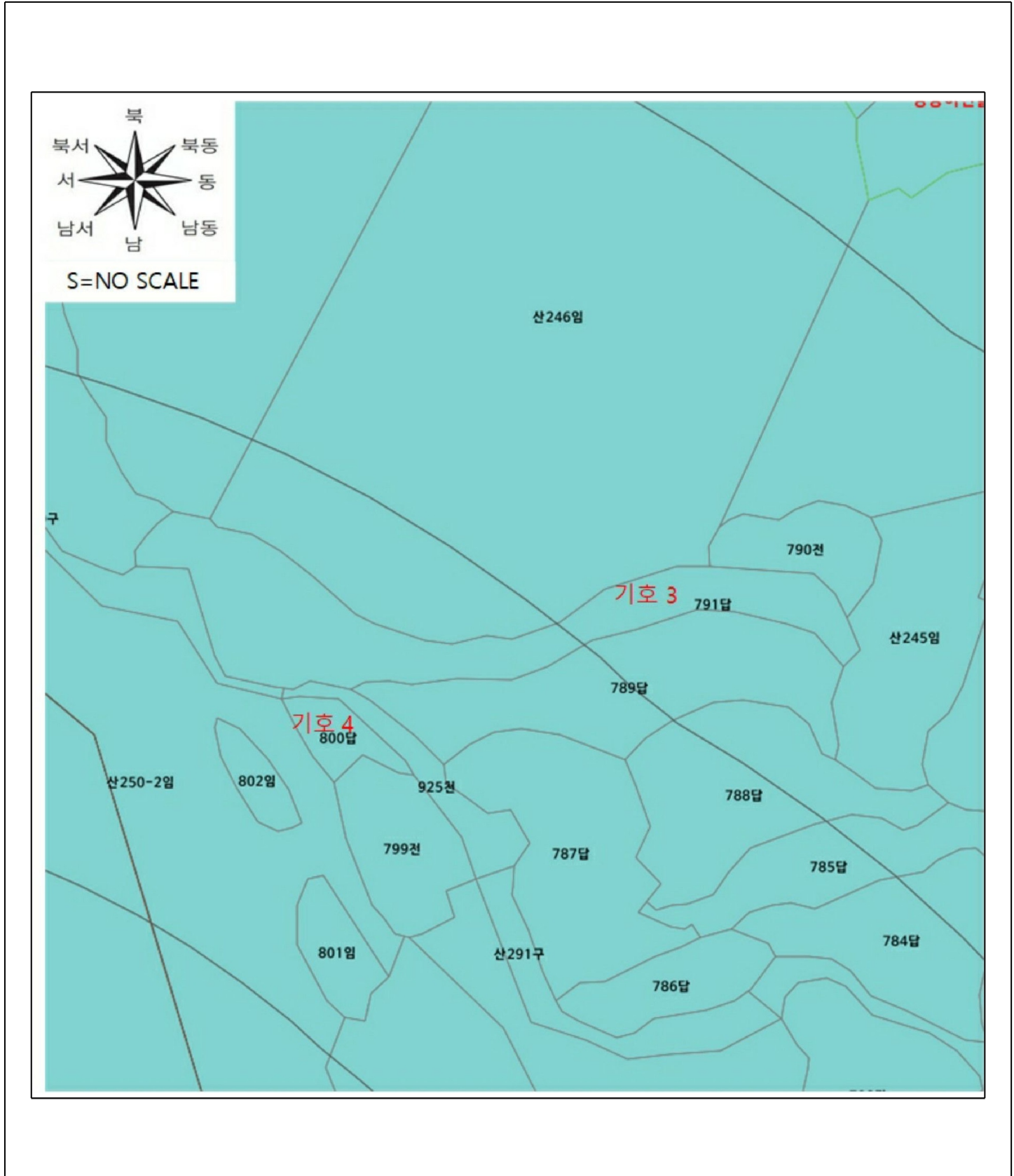


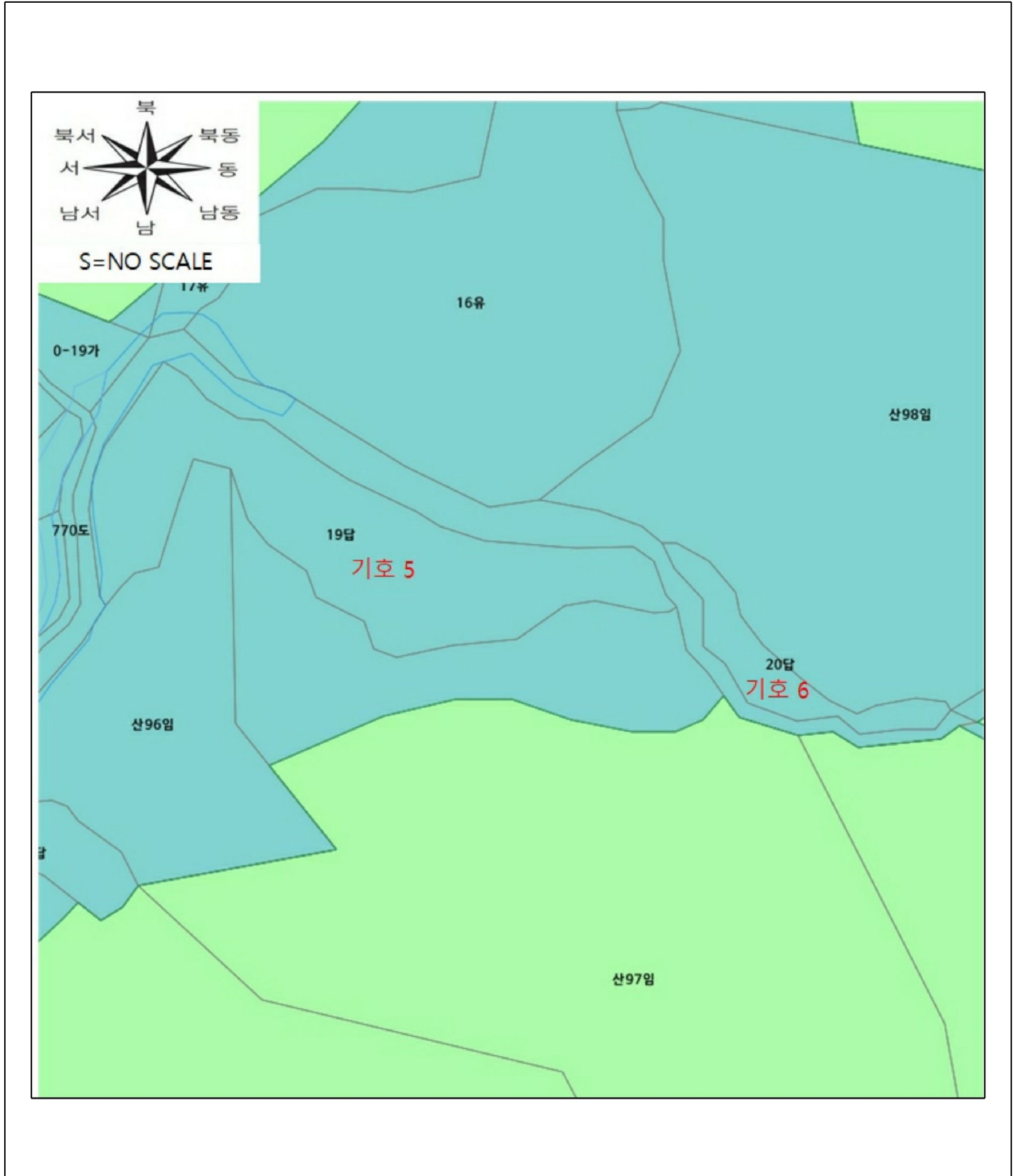


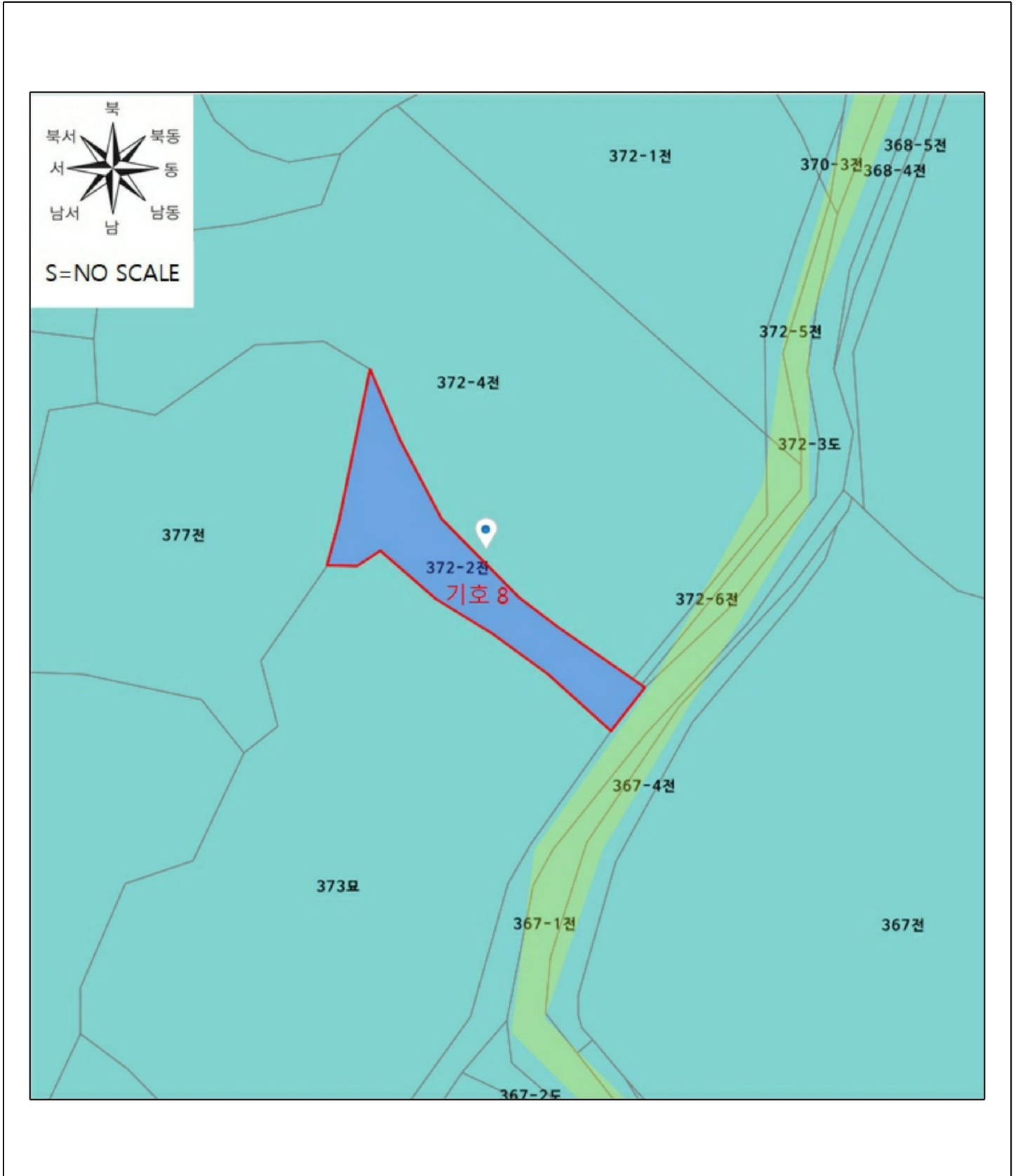
383

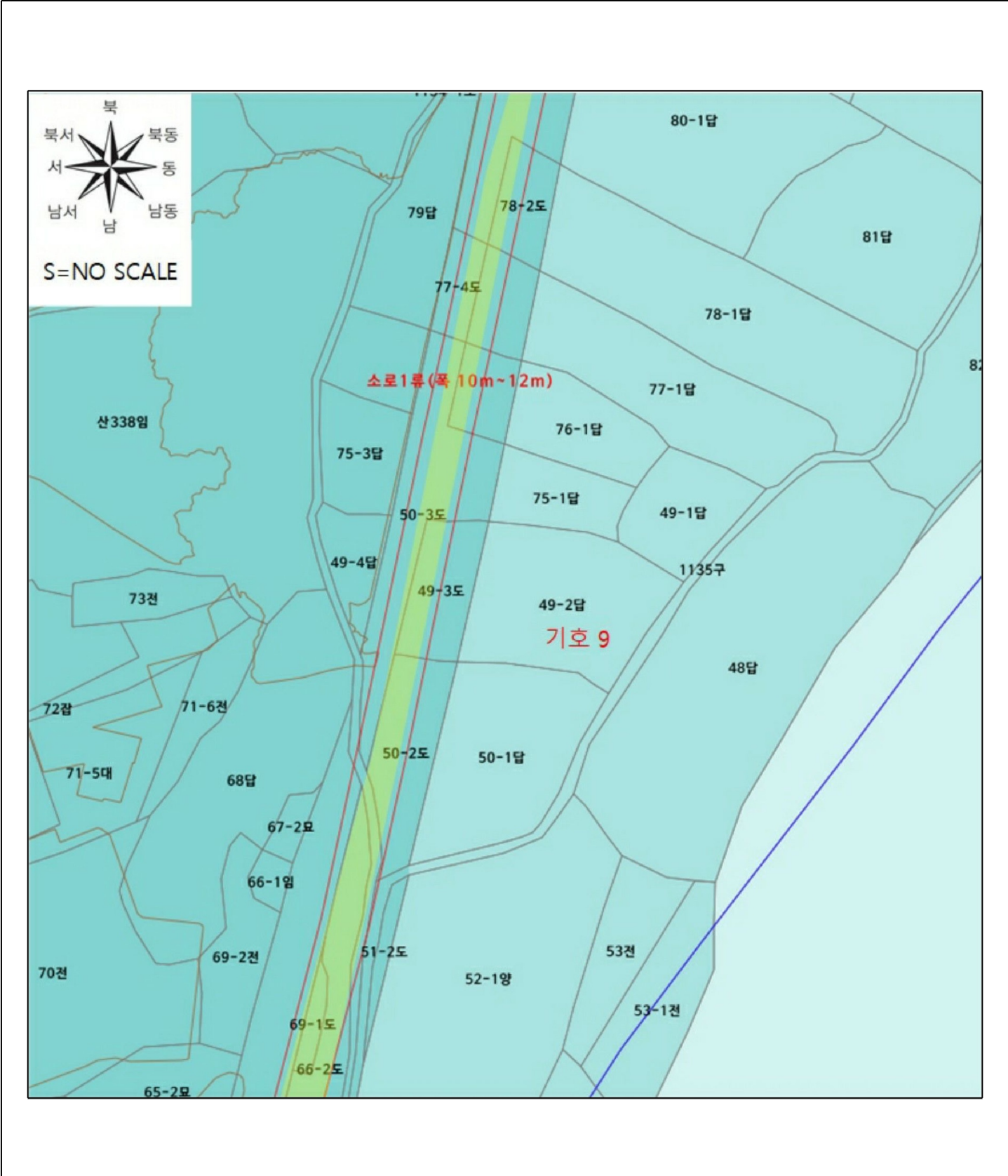














1



2



3, 4



5, 6



7



8

