

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이성태 소유물건(2024타경14837)

의뢰인: 대구지방법원 경주지원 사법보좌관
유명종

감정평가서번호: 대구24-12-133

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	사익이천삼십사만칠천사백원정 (₩420,347,400.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 유명중	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경주지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이성태 (2024타경14837)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024. 12. 12	2024. 12. 11 ~ 2024. 12. 12	2024. 12. 20		
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	4,351 이	토지 하	4,351 여	-	420,347,400 백
	합 계					₩420,347,400
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경주시 광명동 “고란교” 북동측 약 1.1 km 지점에 소재하는 ‘고란윗마을 경로당’ 북측 약 650m 내외의 거리에 소재하는 일단의 토지(택지예정부지 등)로서, 대구지방법원 경주지원의 경매집행을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 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, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정함.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 12월 12일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 12월 11일 ~ 2024년 12월 12일에 실시하여 대상물건의 현황 등을 실지조사하고 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 공시지가기준법
- 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 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

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

다) 토지 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

- 본건은 동일인 소유의 일단의 토지로서 건축허가(신고)를 득하여 택지조성공사가 진행 중(현재는 중단된 상태로 보임)인 상태로서 사회적, 경제적, 행정적 측면의 유용성 등을 고려하여 각 획지별로 평가하되, 기호 11,17)토지는 건축법 제2조 제1항 제11호 나목에 따른 도로이며, 기호 4,6,16)은 사실상 도로로 이용될 것을 전제로 조성된 토지(실제 포장도로)임을 감안하여 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 기호5) 토지 중 소하천예정지 및 소하천구역에 속하는 부분(약 1,200㎡)은 구분 평가하되, 일부 보전 녹지지역에 속함을 감안하여 평가함.
- 기호 17)토지의 남측 일부에 소유자 미상의 제시외 건물(경량철골조 판넬지붕 단층 작업장 : 같은 곳 809지상 건물의 부합물)이 소재하여 토지에 미치는 영향 있으나 건축법상의 도로이므로 이에 구매됨이 없이 평가함.

라. 그 밖의 감정평가에 관한 사항

- 본건지상의 제시외 건물 기호 ㄱ)은 이동이 용이한 간이구조의 건물이므로 이에 구매됨이 없이 평가하였으니 업무처리 시 참고하시기 바랍니다.

마. 본건 토지와 관련한 건축허가(신고)내용은 아래와 같음.

1)경주시 광명동 803, 가 부지(지적분할 : 803-2)

허가신고구분	2020-건축허가과-건축신고-213		
건축구분	신축	허가/신고일	2020.12.15
대지면적(㎡)	233	건축면적(㎡)	45.6
연면적(㎡)	45.6		
주 용 도	제2종근린생활시설	기타용도	-
착공구분 등	-		

2)경주시 광명동 803, 나 부지(지적분할 : 803-1)

허가신고구분	2020-건축허가과-건축신고-214		
건축구분	신축	허가/신고일	2020.12.15
대지면적(㎡)	236	건축면적(㎡)	43.11
연면적(㎡)	86.22		
주 용 도	단독주택	기타용도	-
착공구분 등	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3)경주시 광명동 803외 1, 다 부지(803 및 807-5)

허가신고구분	2020-건축허가과-건축신고-215		
건축구분	신축	허가/신고일	2020.12.15
대지면적(m ²)	289	건축면적(m ²)	43.11
연면적(m ²)	86.22		
주 용 도	단독주택	기타용도	-
착공구분 등	-		

4)경주시 광명동 807,803,807-1,807-2 라 부지(지적정리 : 803-6, 807-1, -3, -4)

허가신고구분	2020-건축허가과-건축신고-216		
건축구분	신축	허가/신고일	2020.12.15
대지면적(m ²)	289	건축면적(m ²)	75.6
연면적(m ²)	75.6		
주 용 도	제2종근린생활시설 (일반음식점)	기타용도	-
착공구분 등	-		

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 광명동	803	답	262	답	자연 녹지	맹지	사다리 평지	19,000	
2	"	803-1	"	236	"	"	"	"	18,900	
3	"	803-2	"	233	"	"	"	부정형 평지	18,100	
4	"	803-3	"	29	"	"	"	"	18,100	
5	"	803-4	"	2,030	"	"	"	"	16,900	일부보전 녹지지역
6	"	803-5	"	252	"	"	"	"	18,100	
7	"	803-6	"	17	"	"	"	"	18,100	
8	"	803-7	"	58	"	"	"	"	18,100	
9	"	803-8	"	4	"	"	"	"	18,100	
10	"	807	전	473	전	"	"	부정형 환경사	16,600	
11	"	807-1	"	24	"	"	"	사다리 평지	20,000	
12	"	807-2	"	251	"	"	"	부정형 평지	19,100	
13	"	807-3	"	147	"	"	"	부정형 환경사	16,600	
14	"	807-4	"	195	"	"	"	부정형 평지	19,100	
15	"	807-5	"	27	"	"	"	"	19,100	
16	"	807-6	"	23	"	"	"	"	19,100	
17	"	809-1	"	90	"	"	세로 (가)	"	21,000	

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

※ 개별요인의 특성은 개별공시지가 공시내용으로 실제와 차이가 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역의 공시지가표준지 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 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

산식 : 표준지공시지가×시점수정×지역요인비교×개별요인비교×그 밖의요인보정=산출단가

나. 비교표준지 선정

1) 인근지역의 공시지가 표준지

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	경주시 광명동	789	답	307	전	자연 녹지	근교 농경지대	맹지	부정형 완경사	45,500	-
나	"	1059	전	887	전	자연 녹지	마을주변 농경지대	세로 (가)	부정형 평지	20,800	-
다	경주시 효현동	624	전	621	전	보전 녹지	근교 농경지대	세로 (불)	부정형 완경사	37,300	교육환경 보호구역

2) 비교표준지 선정 및 이유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 지리적 위치, 및 주위환경 등이 같거나 비슷한 기호 가)를 비교표준지로 선정하고 그 밖의 표준지는 가격산정에 참고함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

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

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산 정 기 간)	변동률 (시점수정지수)	비 고
가	경상북도 경주시 녹지지역 (2024.01.01 ~ 2024.12.12.)	0.875 (1.00875)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.797 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.057 $(1 + 0.00797) * (1 + 0.00057 * 42/31)$ ≒ 1.00875

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률은 발표되지 아니하여 2024년 10월의 지가변동률로 추정함.

∴ 시점수정지수 : 1.00875

라. 지역요인의 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하므로 지역요인 같음.

∴ 지역요인비준지수 : 1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인의 비교

■ 개별요인 비교항목 : 농경지대 기준

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질 등	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

■ 개별요인 비준지수 : 비교표준지 가)

대상토지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인지수
1,15	1.12	1.00	1.30	1.00	1.00	1.456
2	1.12	1.00	1.31	1.00	1.00	1.467
3	1.12	1.00	1.31	1.00	1.00	1.467
7,13,14	1.12	1.00	1.27	1.00	1.00	1.397
비교내용	취락, 간선도로와의 거리는 열세이나, 도로예정지 등 감안 접근조건 우세, 형상, 택지조성의 상태, 접면도로 등 획지조건 우세,					
4,6,16	도로예정지 및 도로 : $1.467 \times 1/3 \approx 0.489$					0.489
5	0.95	0.90	0.90	0.82	1.00	0.631
8	1.12	1.00	0.70	1.00	1.00	0.784
9	1.12	1.00	0.65	1.00	1.00	0.728
비교내용	취락, 간선도로와의 거리는 열세이나, 도로예정지 등 감안 접근조건 결정, 지세, 등고 등자연조건 감안, 면적, 형상, 단독효용성 등 획지조건 감안					
10,12	1.12	1.00	0.95	1.00	1.00	1.064
비교내용	취락, 간선도로와의 거리는 열세이나, 도로예정지 등 감안 접근조건 결정, 형상 등 감안 획지조건 적용					
11,17	건축법상 도로 : $1.467 \times 1/3 \approx 0.489$					0.489

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 가격수준과 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
A	경매	2024.02.08	광명동 79×-×	947	전, 답, 임	대(수영장등)	자연 녹지	세로(가) 부정형 완경사	165,000	50,000	일단지
B	담보	2023.02.28	광명동 79×-×	656	과	전	자연 녹지	맹지 부정형 완경사	151,000	45,500	주거 나지
C	협의 보상	2023.05.31	광명동 80×-×	4,962	과	전	자연 녹지	세로(불) 부정형 완경사	168,500	16,800	-
D	담보	2023.06.08	광명동 78×-×	8,331	과	전 축사	자연 녹지	세로(불) 부정형 완경사	80,000	43,100	일부보전녹지

※ 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/㎡)	비고
a	2024.07.08	광명동 137×-×	808	과	과수원	자연 녹지	세각(불) 사다리 평지	161,490	108,500	-
b	2024.05.20	광명동 60×-×외	637	대	단독 주택	자연 녹지	세로(가) 사다리 평지	186,000	119,600	도로 포함
	거래금액 : 200,000,000원(건물, 도로 포함 : 313,971원/㎡) 건물가격 : 84.78㎡×960,000(1,200,000×32/40)=81,388,800원 (경량철골 싱글지붕 단층 주택 - 2015.07.14. 사용승인) 토지단가 : (200,000,000 - 81,388,800) ÷ 637㎡ ≈ 186,000원/㎡									
c	2023.12.13	광명동 65×-×	436	대	단독 주택	자연 녹지	세로(가) 정방형 평지	185,000	125,500	
	거래금액 : 92,000,000원(건물 포함 : 211,009원/㎡) 건물가격 : 47㎡×240,000(1,200,000×8/40)=11,280,000원 (목조 기와 단층 주택 - 1960. 사용승인 : 관찰감가) 토지단가 : (92,000,000 - 11,280,000) ÷ 436㎡ ≈ 185,000원/㎡									
d	2023.07.10	광명동 74×	324	대	단독 주택	자연 녹지	세로(불) 부정형 평지	194,444	109,800	-
	1935 사용승인 구옥 포함, 실제 세로(가)									
e	2024.09.09	광명동 81×-×	241	전	전	자연 녹지	세로(가) 부정형 평지	129,460	21,000	저가거래로 조사
f	2024.09.12	광명동 89×-×	473	답	전	자연 녹지	세로(가) 부정형 평지	63,002	18,400	-
g	2023.06.20. 2023.06.23	광명동 80×외 16필지	4,531	전, 답	택지 예정지	자연 녹지	-	114,916 (평균단가)	-	본건 5억거래

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024.01.01. 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정지수의 산정

(1) 보정지수 산식

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

(2) 보정지수 산정

■ 비교표준지 (가)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	산정 보정지수
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가선례(A)	165,000	-	1.00774	1.000	0.646	107,415	2.340
비교표준지 공시지가	가	45,500	-	1.00875	-	-	45,898	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 평가선례(A)를 선정함.							
*2)사정보정	해당 없음							1.00
*3)시점수정	경상북도 경주시 녹지지역 (2024.02.08.~2024.12.12)							1.00774
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.							1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비준지수		
	0.85	1.00	0.80	1.00	0.95	0.646		
비고	접근도로 등 접근조건 열세, 형상, 이용상황 등 획지조건 열세, 전례는 지상의 부가물 감안-기타조건 반영, 그 밖의 개별요인은 대등							

(3) 그 밖의 요인 보정지수의 결정

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

비교표준지	산정 보정지수	결정 보정지수
가	2.340	2.34

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지는 비교 공시지가표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
	기호	공시지가							
1,15	가	45,500	1.00875	1.000	1.456	2.34	156,376	156,000	건축신고
2	가	45,500	1.00875	1.000	1.467	2.34	157,558	158,000	건축신고
3	가	45,500	1.00875	1.000	1.467	2.34	157,558	158,000	건축신고
4,6,16	가	45,500	1.00875	1.000	0.489	2.34	52,519	52,500	도로예정지
5	가	45,500	1.00875	1.000	0.631	2.34	67,770	67,800	소하천예정지 및소하천구역
7,13,14	가	45,500	1.00875	1.000	1.397	2.34	150,040	150,000	건축신고
8	가	45,500	1.00875	1.000	0.784	2.34	84,202	84,200	
9	가	45,500	1.00875	1.000	0.728	2.34	78,188	78,200	
10,12	가	45,500	1.00875	1.000	1.064	2.34	114,275	114,000	
11,17	가	45,500	1.00875	1.000	0.489	2.34	52,519	52,500	도로예정지 (건축법상도로)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

평가대상토지			면적(m ²)		시산가액(원)		비 고
기호	소재지	지번	공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경주시 광명동	803	262	262	156,000	40,872,000	
2	"	803-1	236	236	158,000	37,288,000	
3	"	803-2	233	233	158,000	36,814,000	
4	"	803-3	29	29	52,500	1,522,500	도로 예정지
5	"	803-4	2,030	2,030	67,800	137,634,000	소하천 저축등
6	"	803-5	252	252	52,500	13,230,000	도로 예정지
7	"	803-6	17	17	150,000	2,550,000	
8	"	803-7	58	58	84,200	4,883,600	
9	"	803-8	4	4	78,200	312,800	
10	"	807	473	473	114,000	53,922,000	
11	"	807-1	24	24	52,500	1,260,000	도로 예정지
12	"	807-2	251	251	114,000	28,614,000	
13	"	807-3	147	147	150,000	22,050,000	
14	"	807-4	195	195	150,000	29,250,000	
15	"	807-5	27	27	156,000	4,212,000	
16	"	807-6	23	23	52,500	1,207,500	도로 예정지
17	"	809-1	90	90	52,500	4,725,000	도로 예정지
합계			4,351	4,351		₩420,347,400.-	

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.

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

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/m ²)	개별지가 (원/m ²)	비교
	2023.12.13	광명동 65×-×	436	대	단독 주택	자연 녹지	세로(가) 정방형 평지	185,000	125,500	
c	거래금액 : 92,000,000원(건물 포함 : 211,009원/m ²) 건물가격 : 47m ² ×240,000(1,200,000×8/40)=11,280,000원 (목조 기와 단층 주택 - 1960. 사용승인 : 관찰감가) 토지단가 : (92,000,000 - 11,280,000) ÷ 436m ² ≈ 185,000원/m ²									

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 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 적용함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정지수)	비 고
c	경상북도 경주시 녹지지역 (2023.12.23 ~ 2024.12.12)	0.898 (1.00898)	2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.079 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.797 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.057 $(1 + 0.00079 * 9/31) * (1 + 0.00797) * (1 + 0.00057 * 42/31)$ ≈ 1.00898

※ 2024년 11월의 지가변동률은 발표되지 아니하여 2024년 10월의 지가변동률로 추정함.

∴ 시점수정지수 : 1.00898

마. 지역요인 비교

본건 토지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.

∴ 지역요인비준지수 : 1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인의 비교

■ 개별요인 비교항목 : 농경지대 기준

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질 등	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

■ 개별요인 비준지수 : 거래사례 c)

대상토지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인지수
1,15	0.96	1.00	0.98	0.90	1.00	0.847
2	0.96	1.00	0.99	0.90	1.00	0.855
3	0.96	1.00	0.99	0.90	1.00	0.855
7,13,14	0.96	1.00	0.95	0.90	1.00	0.821
비교내용	취락, 간선도로와의 거리, 접근도로의 상태, 도로예정지 등 감안 접근조건 열세, 형상, 택지조성의 상태 획지조건 열세, 행정적 부담금 등 행정적조건 감안					
4,6,16	도로예정지 및 도로 : $0.855 \times 1/3 \approx 0.285$					0.285
5	0.81	0.90	0.68	0.74	1.00	0.367
8	0.96	1.00	0.53	0.90	1.00	0.458
9	0.96	1.00	0.49	0.90	1.00	0.423
비교내용	취락, 간선도로와의 거리, 접근도로의 상태, 도로예정지 등 감안 접근조건 열세, 지세, 등고 등 자연조건 감안, 면적, 형상, 단독효용성 등 획지조건 감안, 소하천 저축 등 행정적조건(기호 5))					
10,12	0.96	1.00	0.73	0.90	1.00	0.631
비교내용	취락, 간선도로와의 거리는 열세이나, 도로예정지 등 감안 접근조건 결정, 형상 등 감안 획지조건 적용					
11,17	건축법상 도로 : $0.855 \times 1/3 \approx 0.285$					0.285

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 토지 단가를 산정함.

기 호	비교거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단 가 (원/㎡)	비 고
	기호	사례단가							
1,15	c	185,000	1.00	1.00898	1.000	0.847	158,102	158,000	건축신고
2	c	185,000	1.00	1.00898	1.000	0.855	159,595	160,000	건축신고
3	c	185,000	1.00	1.00898	1.000	0.855	159,595	160,000	건축신고
4,6,16	c	185,000	1.00	1.00898	1.000	0.285	53,198	53,200	도로예정지
5	c	185,000	1.00	1.00898	1.000	0.367	68,504	68,500	소하천예정지및 소하천구역
7,13,14	c	185,000	1.00	1.00898	1.000	0.821	153,248	153,000	건축신고
8	c	185,000	1.00	1.00898	1.000	0.458	85,490	85,500	
9	c	185,000	1.00	1.00898	1.000	0.423	78,957	79,000	
10,12	c	185,000	1.00	1.00898	1.000	0.631	117,783	118,000	
11,17	c	185,000	1.00	1.00898	1.000	0.285	53,198	53,200	도로예정지 (건축법상도로)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

평가대상토지			면적(m ²)		시산가액(원)		비 고
기호	소재지	지번	공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경주시 광명동	803	262	262	158,000	41,396,000	
2	"	803-1	236	236	160,000	37,760,000	
3	"	803-2	233	233	160,000	37,280,000	
4	"	803-3	29	29	53,200	1,542,800	도로예 정지
5	"	803-4	2,030	2,030	68,500	139,055,000	소하천 저축등
6	"	803-5	252	252	53,200	13,406,400	도로예 정지
7	"	803-6	17	17	153,000	2,601,000	
8	"	803-7	58	58	85,500	4,959,000	
9	"	803-8	4	4	79,000	316,000	
10	"	807	473	473	118,000	55,814,000	
11	"	807-1	24	24	53,200	1,276,800	도로예 정지
12	"	807-2	251	251	118,000	29,618,000	
13	"	807-3	147	147	153,000	22,491,000	
14	"	807-4	195	195	153,000	29,835,000	
15	"	807-5	27	27	158,000	4,266,000	
16	"	807-6	23	23	53,200	1,223,600	도로예 정지
17	"	809-1	90	90	53,200	4,788,000	도로예 정지
합계			4,351	4,351		₩427,628,600.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	420,347,400	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	427,628,600	-

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 인정되며, 최근 인근지역의 지역특성, 지가동향등을 고려하여, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건토지는 인근지역의 상황, 지가동향 및 평가목적등을 고려하고, 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1-17	-	4,351	420,347,400	-
합 계	-	4,351	₩420,347,400.-	-

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 광명동	803	답	자연녹지지역	262	262	156,000	40,872,000	
2	경상북도 경주시 광명동	803-1	답	자연녹지지역	236	236	158,000	37,288,000	
3	경상북도 경주시 광명동	803-2	답	자연녹지지역	233	233	158,000	36,814,000	
4	경상북도 경주시 광명동	803-3	답	자연녹지지역	29	29	52,500	1,522,500	도로예정지
5	경상북도 경주시 광명동	803-4	답	자연녹지지역 보전녹지지역	2,030	2,030	67,800	137,634,000	소하천예정 지, 소하천 구역저촉
6	경상북도 경주시 광명동	803-5	답	자연녹지지역	252	252	52,500	13,230,000	도로예정지
7	경상북도 경주시 광명동	803-6	답	자연녹지지역	17	17	150,000	2,550,000	
8	경상북도 경주시 광명동	803-7	답	자연녹지지역	58	58	84,200	4,883,600	
9	경상북도 경주시 광명동	803-8	답	자연녹지지역	4	4	78,200	312,800	
10	경상북도 경주시 광명동	807	전	자연녹지지역	473	473	114,000	53,922,000	

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	
11	경상북도 경주시 광명동	807-1	전	자연녹지지역	24	24	52,500	1,260,000	도로예정지
12	경상북도 경주시 광명동	807-2	전	자연녹지지역	251	251	114,000	28,614,000	
13	경상북도 경주시 광명동	807-3	전	자연녹지지역	147	147	150,000	22,050,000	
14	경상북도 경주시 광명동	807-4	전	자연녹지지역	195	195	150,000	29,250,000	
15	경상북도 경주시 광명동	807-5	전	자연녹지지역	27	27	156,000	4,212,000	
16	경상북도 경주시 광명동	807-6	전	자연녹지지역	23	23	52,500	1,207,500	도로예정지
17	경상북도 경주시 광명동	809-1	전	자연녹지지역	90	90	52,500	4,725,000	도로예정지
합 계								₩420,347,400.-	
				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 광명동 "고란교" 북동측 약 1.1 km 지점에 소재하는 '고란윗마을 경로당' 북측 약 650m 내외의 거리에 소재하는 일단의 토지(택지예정부지 등)로서, 주위는 임야지대와 농경지 및 농촌취락인 혼재하는 도시외곽 산간지대임.

(2) 교통상황

차량접근 가능하며, 대중교통사정은 다소 불편한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

일단의 부정형의 토지로서 남서향 경시지대이며, 택지조성을 위한 공사가 중단된 상태의 택지예정지(일부 건축신고) 및 도로예정지 등으로서 일부 도로포장이 되어 있으며, 지세에 따라 계단식으로 조성중인 사다리꼴, 사가형, 삼각형등 각종 형태의 토지로서, 남서측 소하천변은 주위보다 저지인 휴경상태의 농경지임.

(4) 인접 도로상태

북동측으로 폭 약 4 미터의 포장도로와 통하며, 대상 토지의 가운데(기호 6,16 토지)로 폭 6미터의 포장도로가 설치되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1-4,6-10,12-16) : 자연녹지지역,
가축사육제한구역(2023-06-08)(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>
기호 5) : 보전녹지지역 , 자연녹지지역,
가축사육제한구역(2023-06-08)(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
소하천구역(2019-12-31)(골안천)<소하천정비법>.

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) | |

소하천예정지(2019-12-31)(골안천)<소하천정비법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>

기호 11, 17) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2023-06-08)(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법> <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

(6) 제시목록 외의 물건

기호10)지상에 철파이프조 천막지붕 단층(비닐하우스 참고)이 소재하나 철거용이한 간이구조이므로 이에 구매됨이 없이 평가함.

기호17)남측 일부지상에 의뢰외 건물의 부합물이 소재하나 건축법상 도로로 제한됨을 감안하여 평가하였으므로 별도의 제한사항으로 감안하지아니함.

(7) 공부와의 차이

본건은 공부상 지목은 전, 답이나 실제 택지조성공사가 진행 중인 상태(현재는 중단)의 택지 및 도로 예정부지임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 확인하지 못함.

2) 기 타 : - 본건은 동일인 소유의 일단의 토지로서 건축허가(신고)를 득하여 택지조성공사가 진행 중(현재는 중단된 상태)인 상태로서 사회적, 경제적, 행정적 측면의 유용성 등을 고려하여 각 획지별로 평가하되, 기호 11,17)토지는 건축법 제2조 제1항 제11호 나목에 따른 도로이며, 기호 4,6,16)은 사실상 도로로 이용될 것을 전제로 조성된 토지(실제 포장도로)임을 감안하여 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

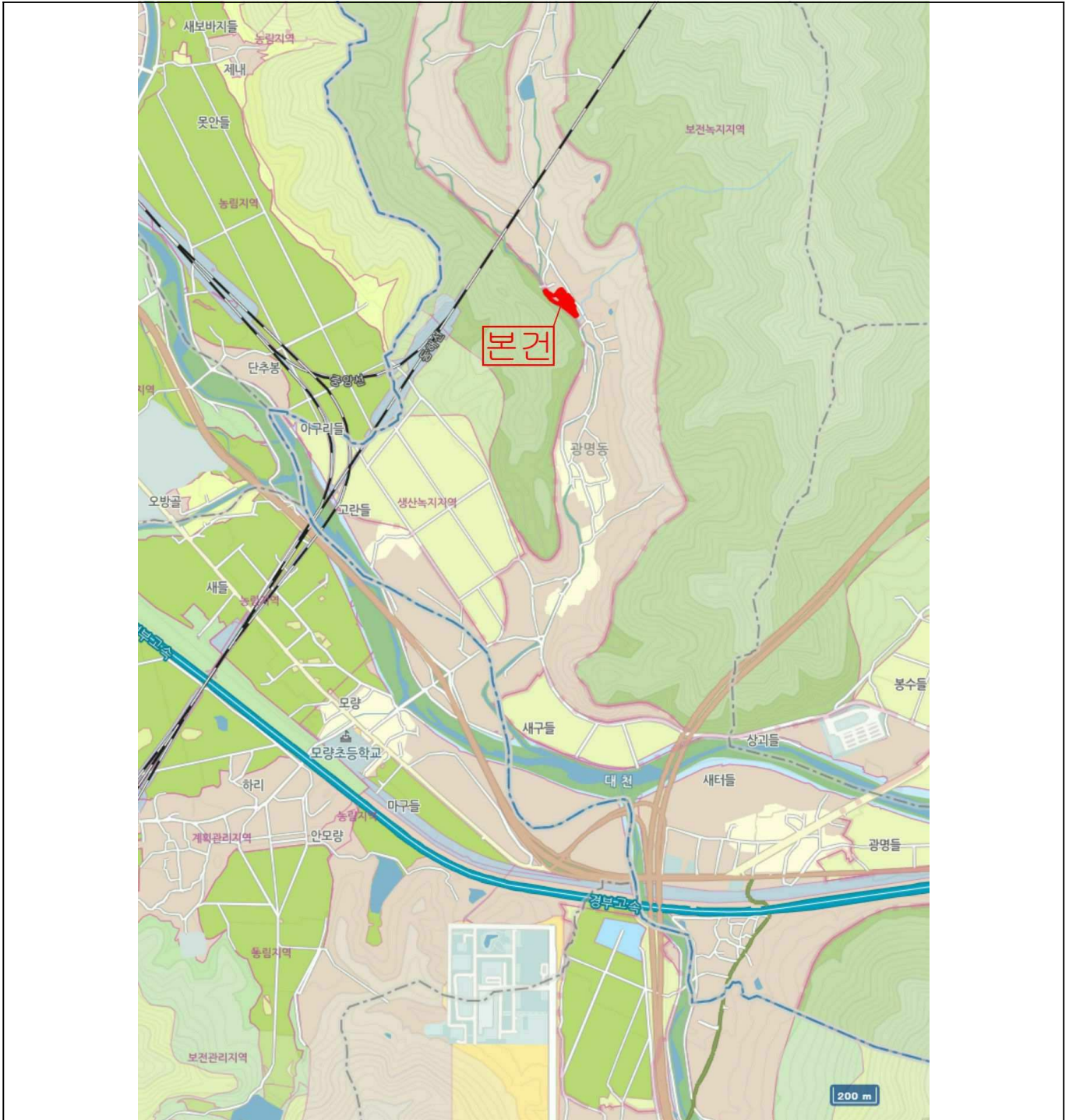
- 기호5) 토지 중 소하천예정지 및 소하천구역에 속하는 부분(약 1,200㎡)은 구분 평가하되, 일부 보전녹지지역에 속함을 감안하여 평가함.

- 기호 17)토지의 남측 일부에 소유자 미상의 제시외 건물(경량철골조 판넬지붕 단층 작업장 : 같은 곳 809지상 건물의 부합물)이 소재하여 토지에 미치는 영향 있으나 건축법상의 도로이므로 이에 구매됨이 없이 평가함.

광역위치도



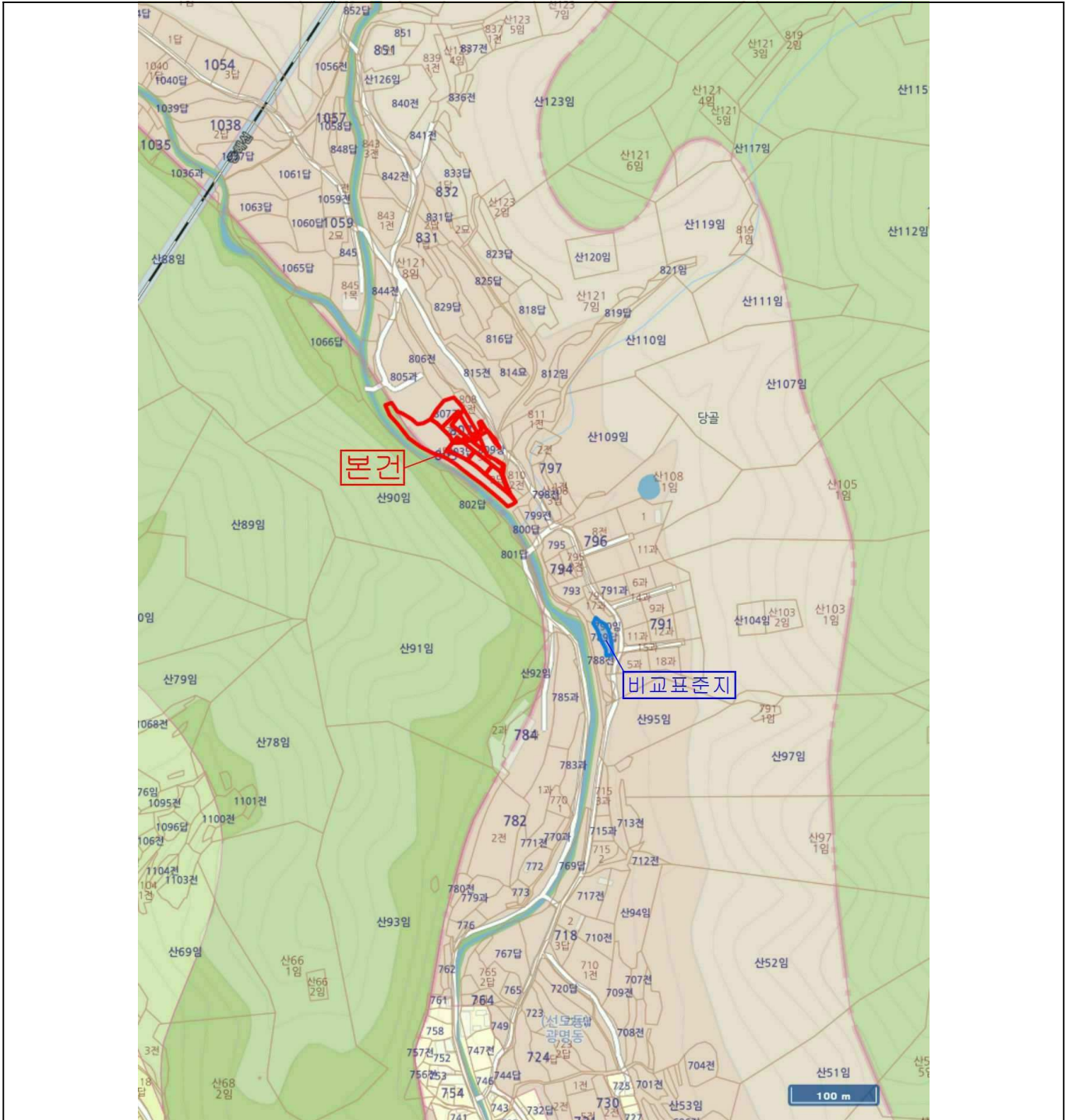
소재지 경상북도 경주시 광명동 803외



위치도

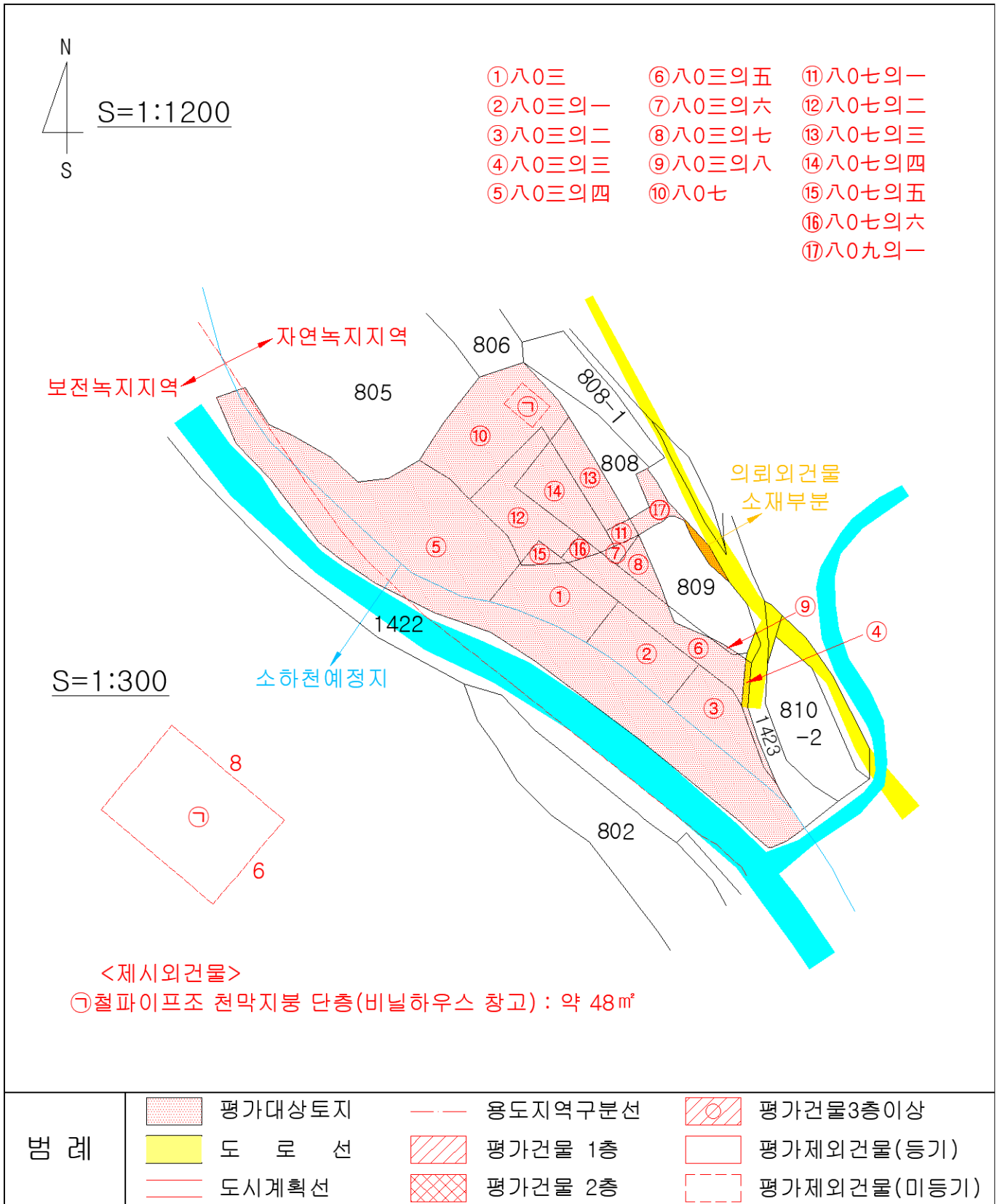


소재지 경상북도 경주시 광명동 803외



지 적 및 건 물 개 황 도

기호 : ()





4)



4)



12)

8)



5)

1-3)

5)



5)



17)

11, 13, 14)

)



10, 12, 14)





1, 2, 3) 5)



- 17)



17)

-

14)



17)



810-2