

	(2025 10E09)
	252-0E03

) , () , ()

()

							()
							(\6,604,800 -)
							3
()	(2025 10509)						-
							-
							2025.05.28
							2025.05.28
							2025.05.29
							() ()
							()
							()
							43,835
							5,479
							800
							4,383,200
							1 x- 8
							22,215
							2,777
							800
							2,221,600
							1 x- 8
							\6,604,800
							"
							"

평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 1

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 경주시 황용동에 소재하는 토지로서 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

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

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 2025년 05월 28일로 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. 본 건에 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. 본건은 공유토지 중 최준섭 지분만의 평가로 공유토지인 점을 고려하였으며, 평가대상부분의 위치 확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였고 면적 사정은 지분비율에 의하였음.

다. 본건 지상에 자생하는 입목 등은 별도의 경제적 가치가 거의 없으며, 토지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

Ⅲ. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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	황용동 산211	임야	48,793	자연림	보전 녹지	맹지	부정형 급경사	622	

(2) 선정이유

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

3. 시점수정

【 경주시 녹지지역 】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.283%	4월까지 누계
2025.04.01 ~ 2025.04.30	0.103%	4월분
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.05.28)	0.379% (1.00379배)	$(1 + 0.00283) * (1 + 0.00103 * 28/30)$ ≒ 1.00379

※2025년 05월 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
	임야지대
가로조건	-
접근조건	교통의 편부 등
자연(환경)조건	일조, 지세, 방위, 토양 토질 등
획지조건	-
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율	비고
1,2	A	-	0.96	1.00	-	1.00	1.00	0.96	본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부) 등에서 열세함.

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.

(2) 가격참고자료

1) 인근 평가전례

【 출처 : 협회 감정평가정보 】

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적
		건물				기준시점
#1	황용동 산22△	임야	162,248	보전녹지	790	매수
		-	-			2021.02.05

기호#1은 매수 평가 사례이나 인근의 정상적인 지가수준을 반영하고 있다고 보아, 사례로 채택하였음

평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	소재지	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례(#1)기준 표준지평가가격	황용동 산22△	790	1.06195	1.00	1.00	839	1.34
표준지의 현재가격	황용동 산211	622	1.00379	-	-	624	

① 시점수정(2021.02.05~2025.05.28 : 경상북도 경주시 녹지지역) : 1.06195

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 1.34로 결정함.

7. 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	622	1.00379	1.00	0.96	1.34	803	800

					()				
1		203-1			43,835 1 x- 8	5,479	800	4,383,200	
2	"	203-4	"	"	22,215 1 x- 8	2,777	800	2,221,600	
								16,604,800 -	

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 경주시 황용동 소재, '덕동교' 남측 인근에 위치하며, 부근일대는 순수 임야지대 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근 불가능하며, 제반 교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1) 부정형의 토지로서 임야임.

기호2) 사각형의 토지로서 임야임.

(4) 인접 도로상태

공히 지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1) 보전녹지지역, 가축사육제한구역(2023-06-08)(일부제한(1000))
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>가축사육제한구역(2023-06-08)(전부제한)
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>,
 보전산지<산지관리법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>,
 국립공원<자연공원법>, 공원자연환경지구<자연공원법>

기호2) 보전녹지지역, 가축사육제한구역(2023-06-08)(일부제한(1000))
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>,
 보전산지<산지관리법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>,

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

국립공원<자연공원법>, 공원자연환경지구<자연공원법>

(6) 제시목록 외의 물건

--

(7) 공부와의 차이

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

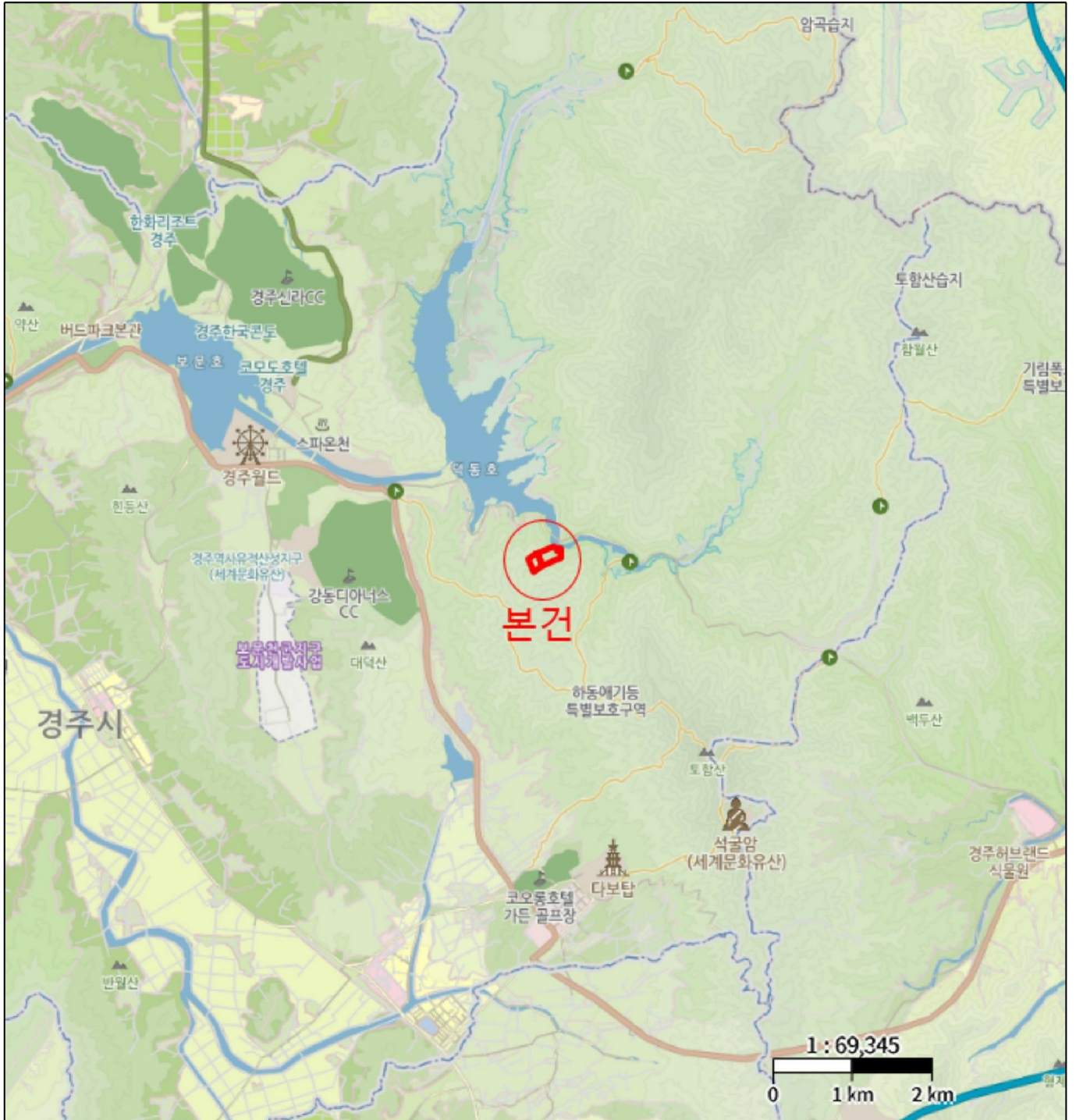
1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타 : 1) 본건 임야는 지적경계가 불명확한바, 정확한 경계내역을 확인하기 위해서는 전문기관의 경계 측량이 요망됨.

2) 본건 임야는 경사지 임야로 수목이 울창하고 경계가 불명확하여 전체 지표조사 등을 통한 분묘소재 여부 등을 파악하는 것이 상당히 곤란한 바, 이에 구매없이 토지 평가하였으니 경매참가 시 참고하시기 바람.

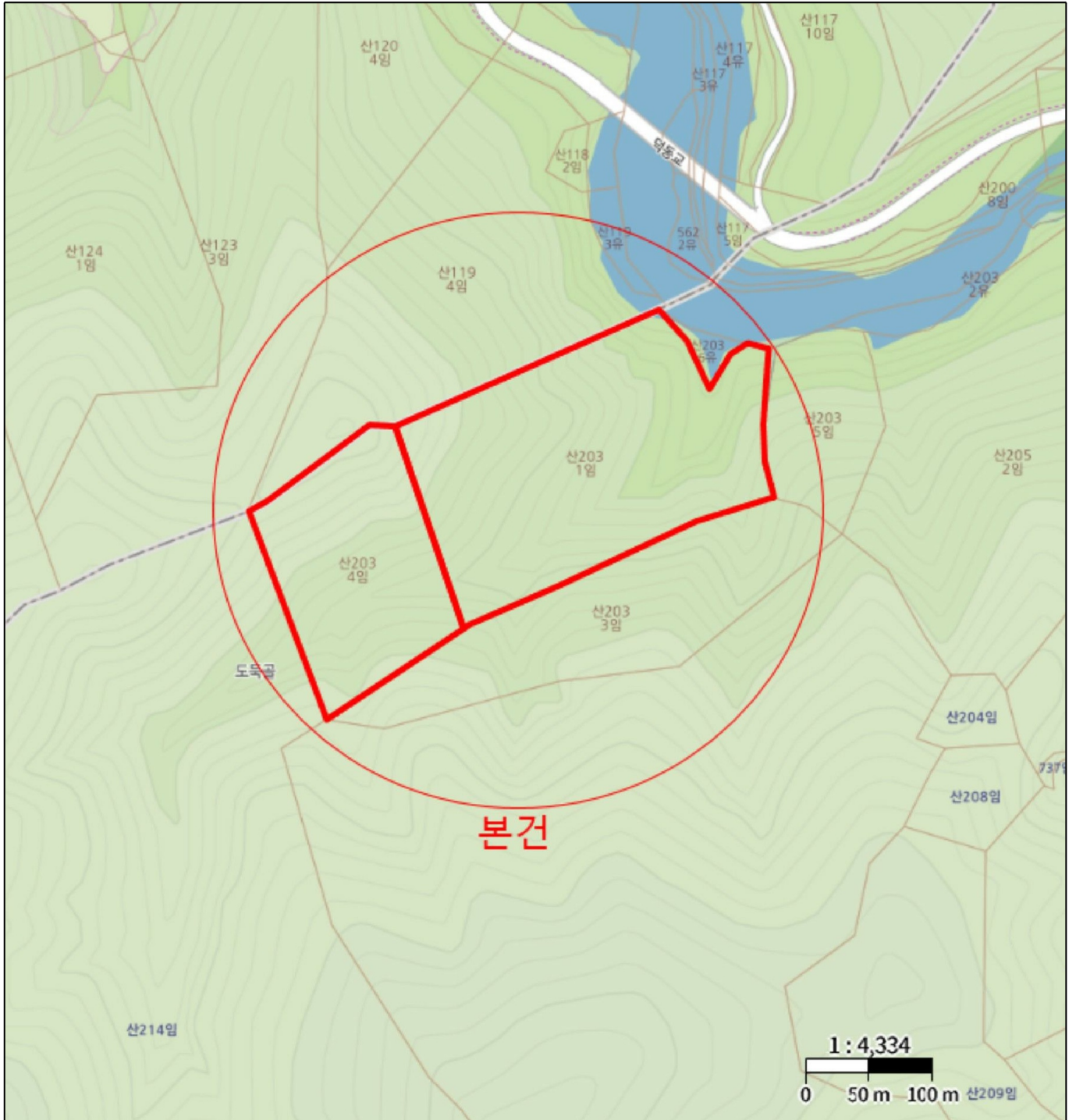


203-1



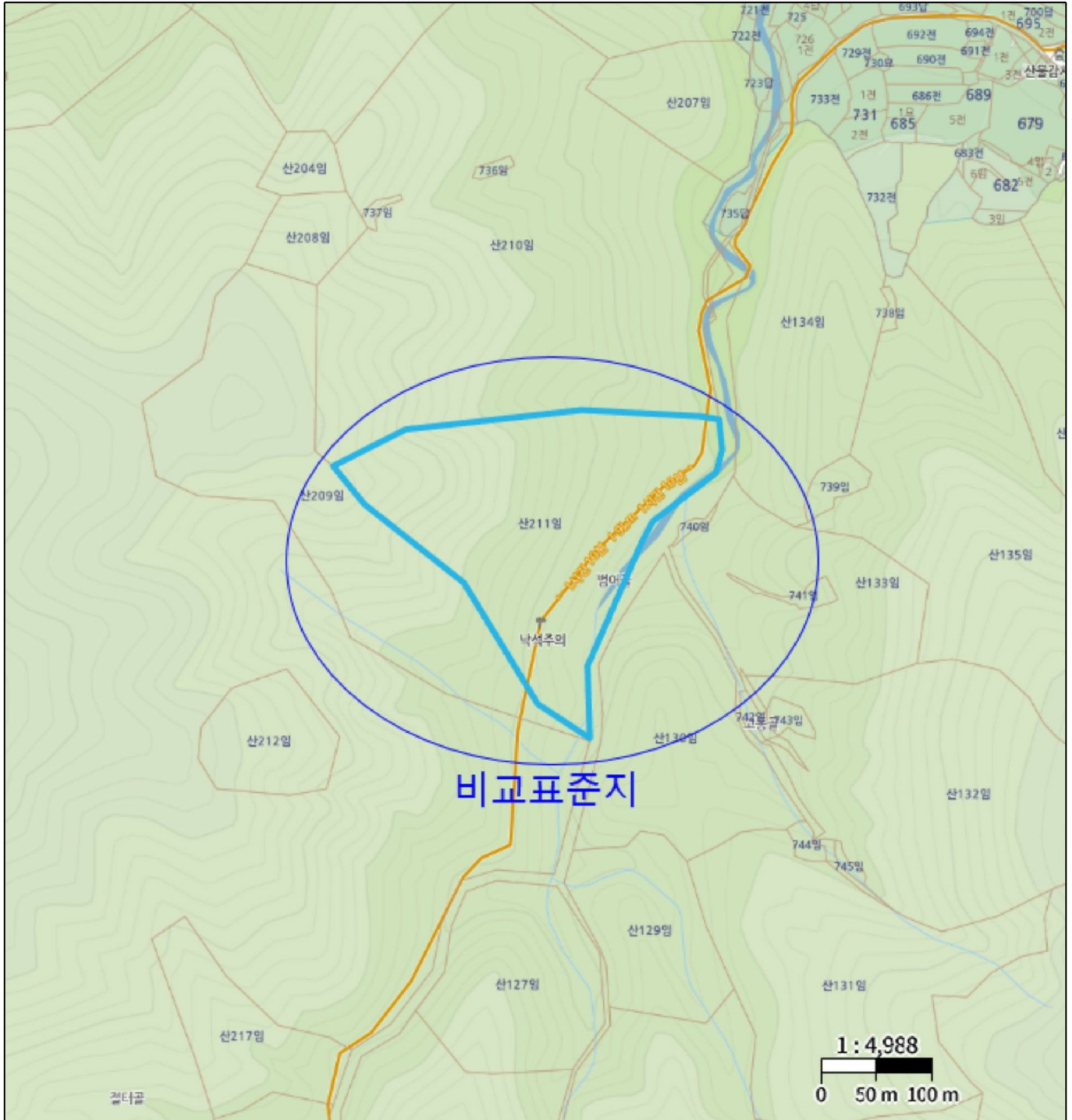


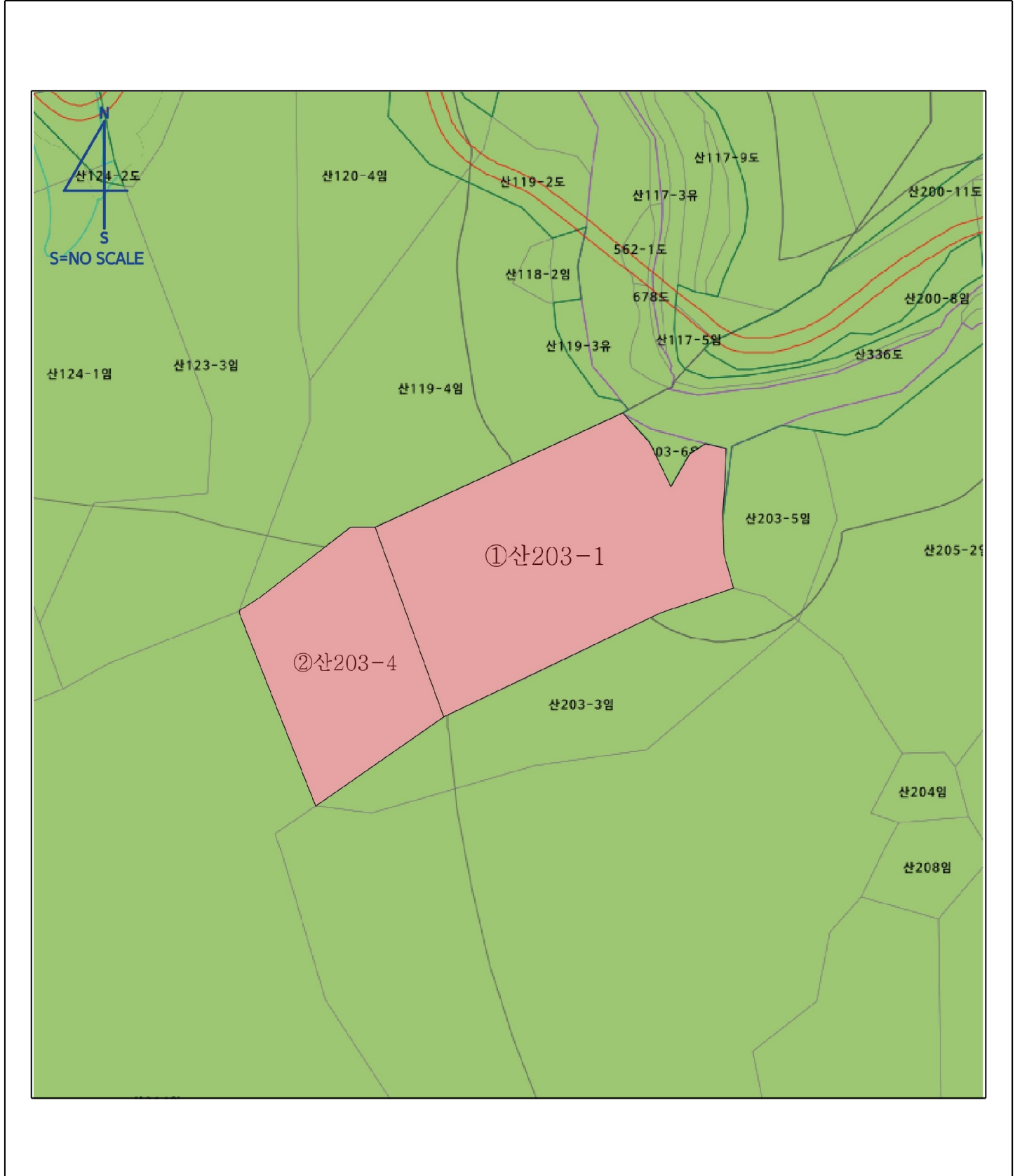
203-1

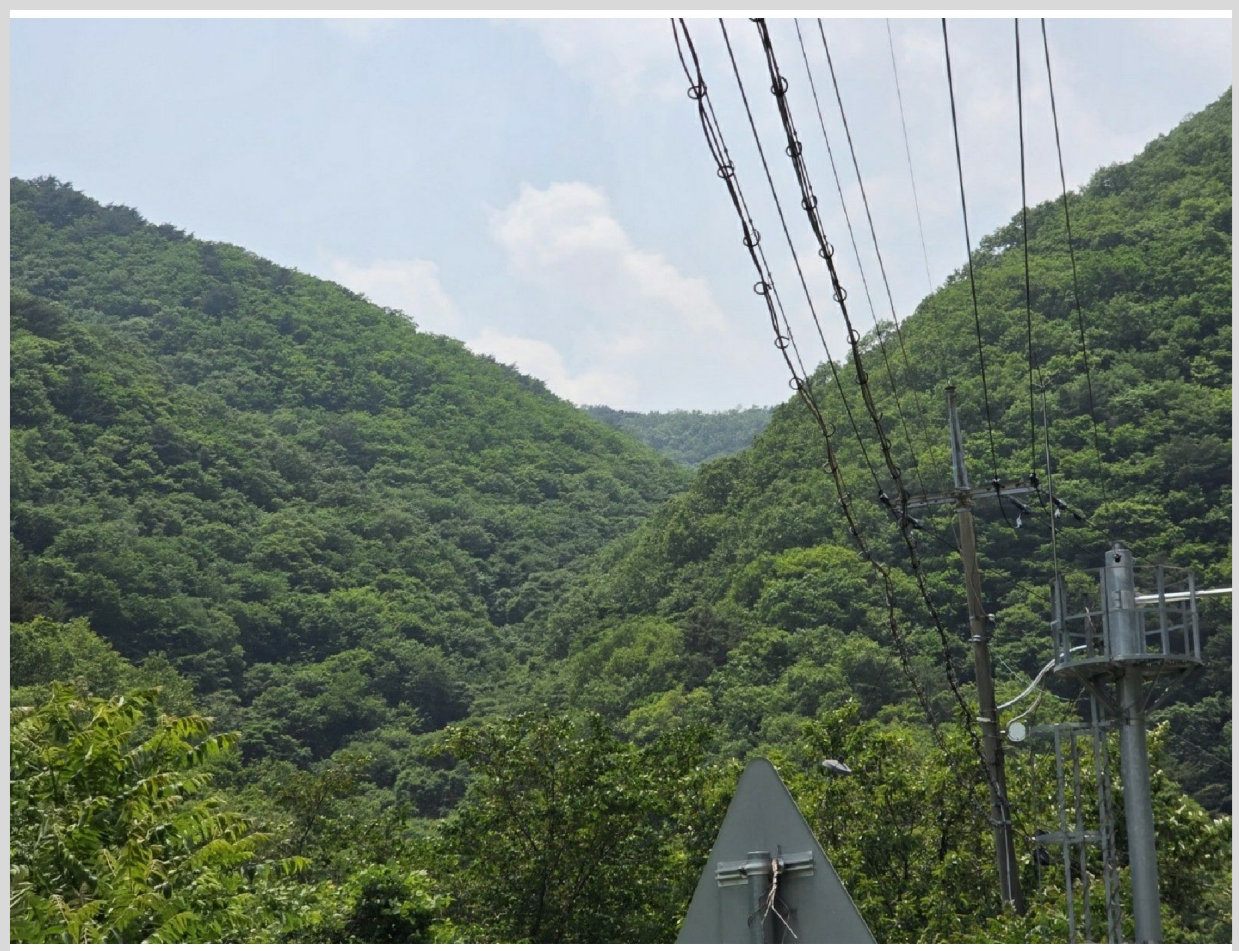




203-1







1, 2