

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김영록 외 1명 소유물건
(2025타경543)

의뢰인 : 신경주새마을금고

감정서번호 : 251022-2101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

달오감정평가사사무소

TEL. 053-741-3050 FAX. 053-745-3050

(토지) 감정평가표

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

감정평가사

송민정

(인)

감정평가액	사십이억오천구백칠만사천원정 (₩4,259,074,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙		감정평가 목적	경매		
제출처	대구지방법원 경주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김영록 외 1명 (2025타경543)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 11. 11	2025. 11. 10 ~ 2025. 11. 11	2025. 11. 14	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	3,118	토지	1,940.2	-	4,259,074,000
		이	하	여	백	
합계						₩4,259,074,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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	864-1	대	일반상업지역	1,696	1,356.8	2,120,000	2,876,416,000	환지예정지 환지감평 보문천군지구 7B-1L
2	"	864-2	전	일반상업지역	1,422	583.4	2,370,000	1,382,658,000	환지예정지 환지감평 권리면적 감안평가 보문천군지구 7B-2L
합 계								₩4,259,074,000.-	
					이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경주시 천군동 소재 '보문천군지구 도시개발사업지구' 내 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원 경주지원 경매2계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 11월 11일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 10일 ~ 2025년 11월 11일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

본건 토지는 “경주 보문천군지구 도시개발사업” 구역 내 환지에정지로서, 환지에정지의 위치, 면적, 형상, 도로접면 상태와 성숙도 등을 고려하여 평가하였으며, 면적 및 위치 확인은 조합에서 발급한 환지에정지 확인(증명)원 및 환지에정도면 등에 의거하였음.

본건 기호(2) 토지는 환지면적이 권리면적보다 적은 바 환지면적을 기준으로 감정평가하되, 기준시점 현재 보문천군지구조합 문의 결과 환지처분(청산)이 확정되지 않은 것으로 조사되어, 부족도(83.4㎡, 향후 환지 청산금 교부대상)를 개별요인 비교항목의 기타요인으로 이를 보정하여 감정평가하였으니 경매진행시 관련 제반내용에 대하여 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경상북도 경주시 천군동 864-1 외 1필지	
토 지	용도지역	일반상업지역
	이용상황	상업나지
	지 목	대, 전
	면 적	3,118 m ² (중전)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	비고
1	경주시 천군동 864-1	1,696	대	상업나지	일반상업	중로각지	사다리형 평지	환지예정지 BL-7-1
2	경주시 천군동 864-2	1,422	전	상업나지	일반상업	중로한면	세장형 평지	환지예정지 BL-7-2

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m ²)
A	경주시 천군동 BL-8-3	566	대	상업나지	일반상업	중로한면	가장형 평지	321,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 상업	0.672	경상북도 경주시 (25.01.01~25.11.11) 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.645 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.076 $(1 + 0.00645) * (1 + 0.00076 * 11/31) \approx 1.00672$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	면적에서 열세하나, 접면도로 상태 등에서 본건이 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업지대 [일련번호2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.98	면적 등에서 본건이 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.14	환지면적이 권리면적보다 적어 향후 청산금의 교부 등에서 본건이 우세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.117	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	천군동 8** 산1** 산1**.*	1,476.7	일반상업	답, 임야 상업나지	2022.01.14	담보	2,120,000	천군동 BL-8-*
(2)	천군동 8**.*	688.2	일반상업	전 상업나지	2023.12.22	담보	2,200,000	천군동 BL-5-*
(3)	천군동 8**.* 산1**.* 산1**.*	1,278.3	일반상업	답, 임야 상업나지	2024.05.27	담보	2,110,000	천군동 BL-7-*
(4)	천군동 8**.* 8**	316.9	일반상업	전, 대 상업나지	2024.05.27	담보	2,210,000	천군동 BL-7-*

(출처: 한국감정평가사협회)

(다) 인근 거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	경주시 천군동 8**-*	일반상업 전/상업나지	560,000,000원 (@ 2,500,000원/㎡)	2016.11.08 -	223.5㎡ -	환지에정지 BL-11-*
	의 견	1) 토지가격 : 560,000,000원 / 223.5㎡ ≒ 2,500,000원/㎡				
#2	경주시 구정동 3**-*	일반상업 대/주상용	498,000,000원 (@ 2,220,000원/㎡)	2021.01.26 2012.12.24	109㎡ 276.24㎡	-
	의 견	1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 단독주택 외 건물단가 : 1,100,000원/㎡ X 42년/50년 ≒ 924,000원/㎡ 건물가격 : 924,000원/㎡ X 276.24㎡ ≒ 255,245,760원 2) 토지가격 : (498,000,000원 - 255,245,760원) / 109㎡ ≒ 2,220,000원/㎡				
#3	경주시 황오동 2**-*	일반상업 대/상업용	140,000,000원 (@ 3,230,000원/㎡)	2025.06.05 1987.08.19	39㎡ 59.4㎡	-
	의 견	1) 철근콘크리트 스라브지붕 2층 소매점 건물단가 : 900,000원/㎡ X 13년/50년 ≒ 234,000원/㎡ 건물가격 : 234,000원/㎡ X 59.4㎡ ≒ 13,899,600원 2) 토지가격 : (140,000,000원 - 13,899,600원) / 39㎡ ≒ 3,230,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(라) 경매 동향

용도별	경북 경주시 2024년 12월 ~ 2025년 11월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
대지	2,009,701,680	1,019,373,900	50.7	73	18	24.7

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	2,210,000	1.01326	1.000	0.950	2,127,339		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	6.568	6.56
	321,700	1.00672	-	-	323,862		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(4)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.05.27 ~ 2025.11.11, 경주시 평균) : 1.326% (1.01326)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(4) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(4) 대비 접면도로 상태 등에서 열세함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	321,700	1.00672	1.000	1.000	6.56	2,124,533	2,120,000	상업지대
2	A	321,700	1.00672	1.000	1.117	6.56	2,373,103	2,370,000	상업지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#3

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#3	경주시 황오동 2**.*	일반상업 대/상업용	140,000,000원 (@ 3,230,000원/m ²)	2025.06.05 1987.08.19	39m ² 59.4m ²	-
	의 견	1) 철근콘크리트 슬라브지붕 2층 소매점 건물단가 : 900,000원/m ² X 13년/50년 ≒ 234,000원/m ² 건물가격 : 234,000원/m ² X 59.4m ² ≒ 13,899,600원 2) 토지가격 : (140,000,000원 - 13,899,600원) / 39m ² ≒ 3,230,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#3 상업	0.285	경상북도 경주시 (25.06.05~25.11.11) 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.047 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.057 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.040 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.044 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.076 $(1 + 0.00047 * 26/30) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00076 * 11/31) \approx 1.00285$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.10	가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 본건이 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.80	상업지역중심과의 접근성 등에서 본건이 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.80	고객유동성과의 적합성 등에서 본건이 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	접면도로 상태에서 우세하나, 면적에서 본건이 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.704	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업지대 [일련번호2 / 거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.10	가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 본건이 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.80	상업지역중심과의 접근성 등에서 본건이 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.80	고객유동성과의 적합성 등에서 본건이 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.98	면적 등에서 본건이 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
2면획지				
3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.14	환지면적이 권리면적보다 적어 향후 청산금의 교부 등에서 본건이 우세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.787	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#3	3,230,000	1.000	1.00285	1.000	0.704	2,280,400	2,280,000
2	#3	3,230,000	1.000	1.00285	1.000	0.787	2,549,254	2,550,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	2,120,000	2,280,000	-
2	2,370,000	2,550,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는 바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	4,259,074,000
	합 계	4,259,074,000

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--|---|---|
| <p>(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이</p> | <p>(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> | <p>(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건</p> |
|--|---|---|

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 경주시 천군동 소재 '보문천군지구 도시개발사업지구' 내 위치하며, 부근 일대는 도시개발사업 조성중에 있음.

(2) 교통상황

공히 본건까지 차량 접근 가능하며, 지역적 상황, 주변 도로여건, 인근 교통시설과의 접근편의성 등을 고려할 때 대중교통여건을 감안한 제반교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 환지예정도상 사다리형의 토지로서, 조성중인 토지(나지)임.
기호(2): 환지예정도상 세장형의 토지로서, 조성중인 토지(나지)임.

(4) 인접 도로상태

기호(1): 환지예정도상 본건 북측으로 소로, 동측으로 폭 약 15M 도로와 접함.
기호(2): 환지예정도상 동측으로 폭 약 15M 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

종전 지번 기준)

기호(1): 일반상업지역, 고도지구(2022-08-08)(30m이하(10층이하)), 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(저축), 가축사육제한구역(일부제한 한 (200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>.

기호(2): 일반상업지역, 고도지구(2022-08-08)(30m이하(10층이하)), 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 완충녹지(저축), 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>.

토지 감정평가요항표

<p>(1) 위치 및 주위환경 (4) 인접 도로상태 (7) 공부와의 차이</p>	<p>(2) 교통상황 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p>	<p>(3) 형태 및 이용상태 (6) 제시목록 외의 물건</p>
--	---	---

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

본건은 의뢰목록상 지목이 "대, 전"이나, 현황 "환지예정지"임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

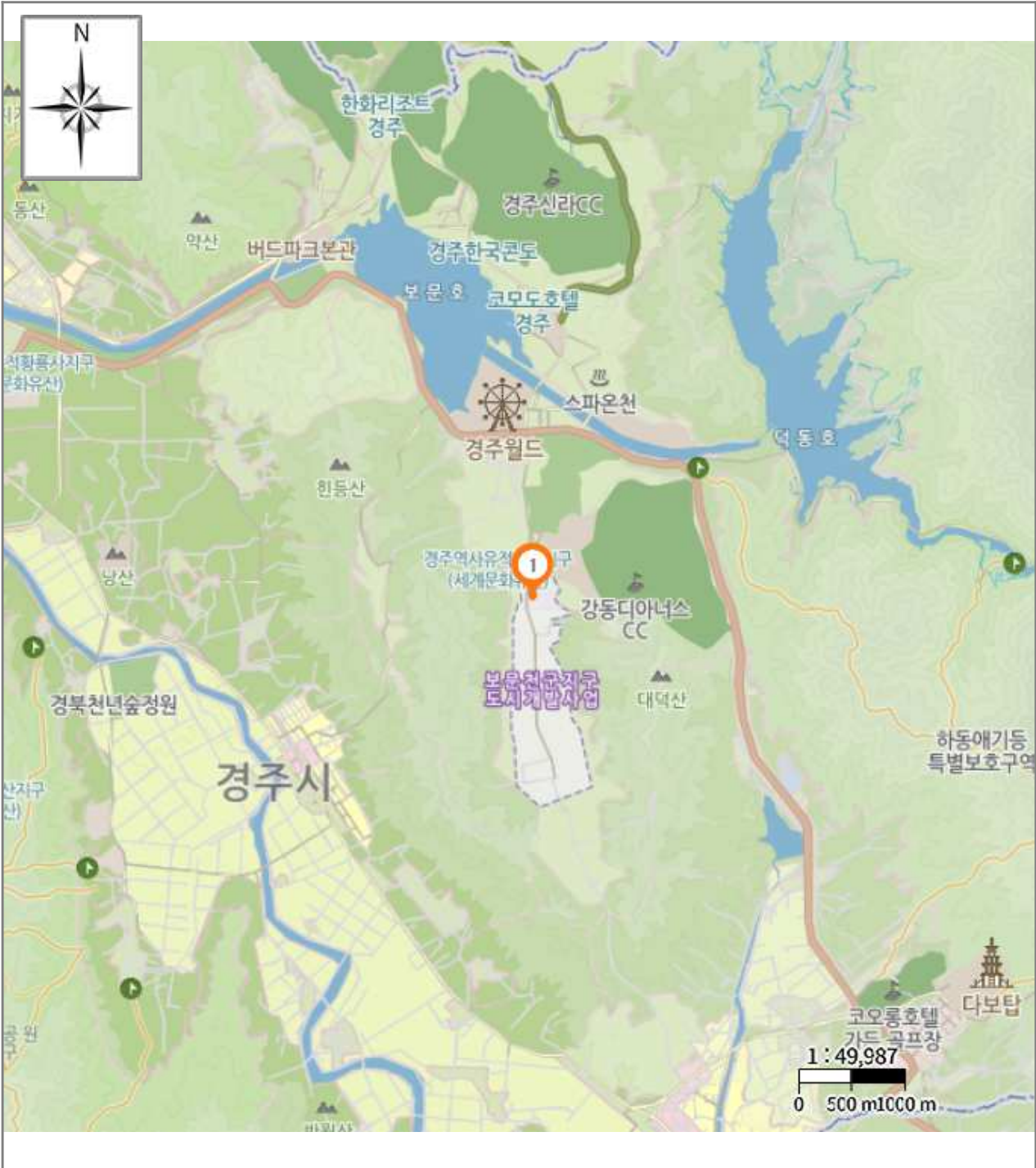
1) 임대관계
미상임.

2) 기타

본건은 환지예정지로서, 향후 사업진행상태에 따라 환지예정지면적 및 가격변동이 발생할 수 있는 바, 경매진행시 유의하시기 바라며 기타 상세내용은 조합 측에 문의하시기 바랍니다.

광역위치도

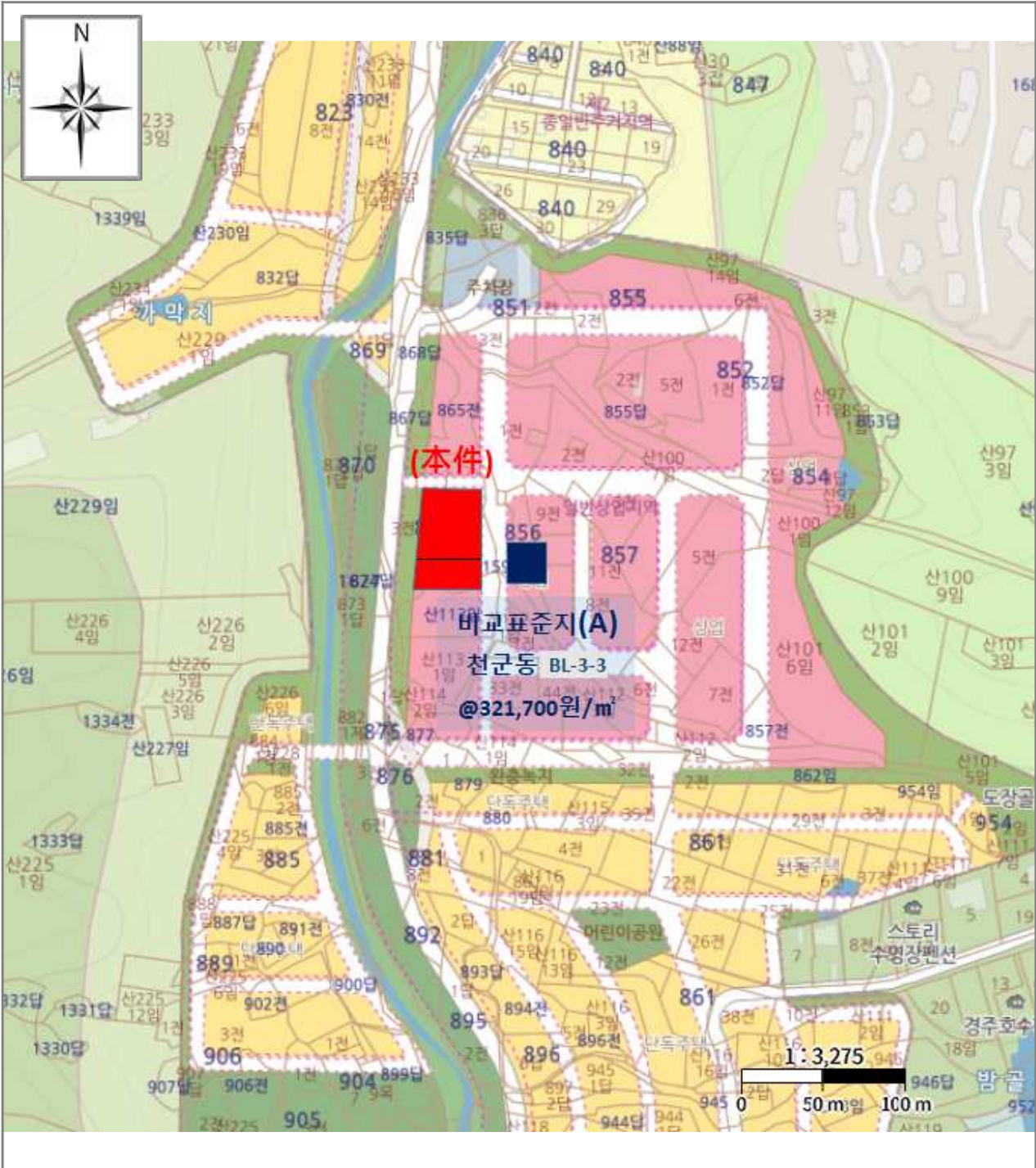
소재지	경상북도 경주시 천군동 864-1 외
-----	----------------------



- [범례]
- 본 건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

상세 위치도

소재지	경상북도 경주시 천군동 864-1 외
-----	----------------------



[범례]

■ 본 건

■ 표준지

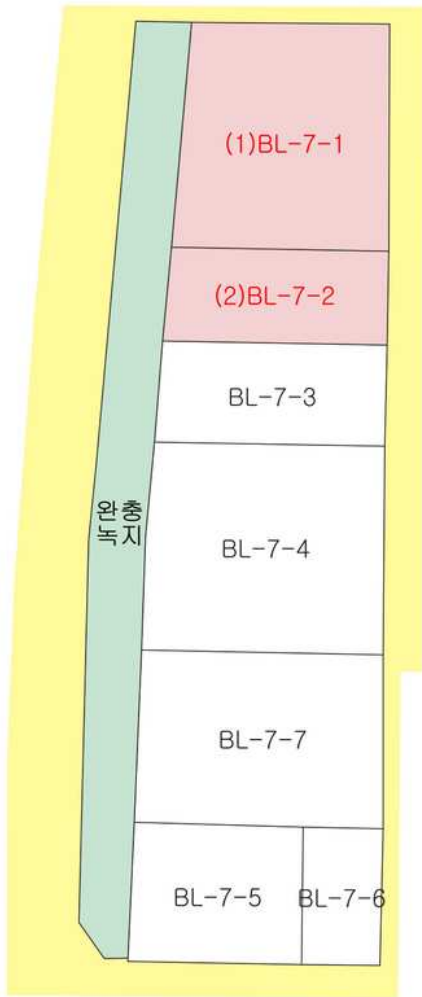
■ 평가사레

■ 거래사레

지적개황도

소재지	경상북도 경주시 천군동 864-1 외
-----	----------------------

Free Scale

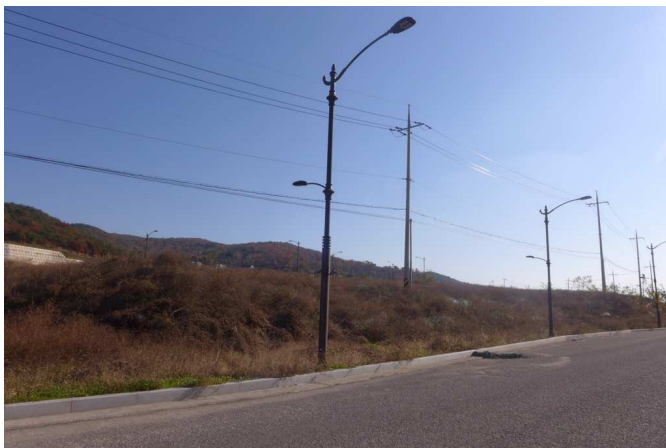


사 진 용 지

소재지	경상북도 경주시 천군동 864-1 외
-----	----------------------



본건 전경



본건 전경



본건 전경