


감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 대한토지신탁(주)
건명	경상북도 경주시 천북면 동산리 364-2외 토지
감정평가서번호	DA244-070204

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.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감정평가개요

I. 물건개요

소재지	경상북도 경주시 천북면 동산리 364-2외		
감정평가액	\ 1,308,476,000.-		
부동산의 종류	토지	채무자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항 없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
	- 해당사항 없음 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2024.07.02.

(토지)감정평가표

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

감정평가사 서이삭

서 이 삭 

(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건 

감정평가액	일십삼억팔백사십칠만육천원정(₩1,308,476,000.-)			
의뢰인	대한토지신탁(주)	감정평가목적	공매	
제출처	대한토지신탁(주)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지)	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2024.06.24.	2024.06.23. ~2024.06.24.	2024.07.05.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	3,707	토지	3,707	-	1,308,476,000
합계					<u>₩1,308,476,000.-</u>	
		-	이	하	여	백

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과가 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

손진욱 

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경주시 천북면 동산리 소재 "천북초등학교" 인근 제2종일반주거지역내에 위치하는 토지로서, 대한토지신탁(주)의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2024. 06. 24. 임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024. 06. 23.~2024. 06. 24. 까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
 - 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"
 - 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
- 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조, 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하였음.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 본건 토지 일련번호(1) ~ (12)는 도시계획시설 '도로', 일련번호(13) ~ (15)는 도시계획시설 '도로' 및 현황 '도로'인바, 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였음.
- 본건 토지 일련번호(2), (4) 중 일부는 현황 '도로'로 이용 중이나, 그 면적이 미미하여 이를 고려하지 않고 감정평가하였는바, 업무 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 감정평가조건

본건 토지 일련번호(6) 중 일부는 후면 '사진용지'와 같이 인접 토지의 진입을 위한 농로 등으로 이용 중인바, 업무 진행시 참고바람.

(토지)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상북도 경주시 천북면 동산리	364- 2	답	제2종 일반주거지역	89	89	321,000	28,569,000	도시계획시설 '도로' 저축
2	"	414	전	제2종 일반주거지역	95	95	357,000	33,915,000	도시계획시설 '도로' 저축
3	"	415	답	제2종 일반주거지역	21	21	321,000	6,741,000	도시계획시설 '도로' 저축
4	"	415- 1	답	제2종 일반주거지역	23	23	321,000	7,383,000	도시계획시설 '도로' 저축
5	"	417- 1	답	제2종 일반주거지역	773	773	357,000	275,961,000	도시계획시설 '도로' 저축
6	"	419- 1	답	제2종 일반주거지역	867	867	357,000	309,519,000	도시계획시설 '도로' 저축
7	"	420- 1	답	제2종 일반주거지역	208	208	357,000	74,256,000	도시계획시설 '도로' 저축
8	"	421- 1	답	제2종 일반주거지역	189	189	357,000	67,473,000	도시계획시설 '도로' 저축
9	"	422- 2	답	제2종 일반주거지역	776	776	357,000	277,032,000	도시계획시설 '도로' 저축
10	"	423- 4	답	제2종 일반주거지역	125	125	357,000	44,625,000	도시계획시설 '도로' 저축
11	"	423- 7	답	제2종 일반주거지역	7	7	357,000	2,499,000	도시계획시설 '도로' 저축
12	"	424- 3	답	제2종 일반주거지역	487	487	357,000	173,859,000	도시계획시설 '도로' 저축

(토지)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
13	경상북도 경주시 천북면 동산리	796- 11	전	제2종 일반주거지역	14	14	136,000	1,904,000	도시계획시설 '도로' 저촉' 및 현황 '도로'
14	"	798- 2	전	제2종 일반주거지역	12	12	136,000	1,632,000	도시계획시설 '도로' 저촉' 및 현황 '도로'
15	"	462- 1	전	제2종 일반주거지역	21	21	148,000	3,108,000	도시계획시설 '도로' 저촉' 및 현황 '도로'
합 계							\ 1,308,476,000.-		
- 이 하 여 백 -									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	동산리 364-2	답	89	2종일주 목전	중로한면	사다리형 평지	210,400
2	동산리 414	전	95	2종일주 목전	중로한면	사다리형 평지	120,000
3	동산리 415	답	21	2종일주 목전	중로한면	부정형 평지	112,200
4	동산리 415-1	답	23	2종일주 목전	중로한면	부정형 평지	112,200
5	동산리 417-1	답	773	2종일주 전	중로한면	가로장방형 평지	171,200
6	동산리 419-1	답	867	2종일주 전	중로한면	사다리형 평지	171,200
7	동산리 420-1	답	208	2종일주 전	중로한면	사다리형 평지	171,200
8	동산리 421-1	답	189	2종일주 전	중로한면	사다리형 평지	171,200
9	동산리 422-2	답	776	2종일주 전	중로한면	사다리형 평지	171,200
10	동산리 423-4	답	125	2종일주 전	중로한면	사다리형 평지	171,200
11	동산리 423-7	답	7	2종일주 전	중로한면	삼각형 평지	172,700
12	동산리 424-3	답	487	2종일주 전	중로한면	사다리형 평지	210,400
13	동산리 796-11	전	14	2종일주 도로등	-	삼각형 평지	79,800
14	동산리 798-2	전	12	2종일주 도로등	-	삼각형 평지	79,800
15	동산리 462-1	전	21	2종일주 도로등	-	삼각형 평지	167,100
합계			<u>3,707</u>				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024. 01. 01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
47130-6883(A)	동산리 391-1	2,188	전	2종일주	사다리	천북면사무소 북측인근	160,400
			전	중로한면	완경사		

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2024. 01. 01. ~ 2024. 06. 24.
- 대상지역 : 경상북도 경주시
- 용도지역 : 주거지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024. 01. 01. ~ 2024. 05. 31.	0. 487%	5월까지 누계
2024. 06. 01. ~ 2024. 06. 24.	$0. 101\% \times 24/31$	5월 지가변동률 : 0. 101%
누 계	1. 228% (1. 01228)	$(1+0. 00487) \times (1+0. 00101 \times 24/31)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 6월 지가변동률이 발표되지 않아 2024년 5월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1. 00)

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목	세 항 목
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A) 동산리 391-1	0.92	0.92	0.90	0.85	1.00	0.647
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 자연조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(면적 등), 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축)에서 열세함.						
2	(A) 동산리 391-1	0.92	0.92	1.00	0.85	1.00	0.719
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 자연조건(인근토지의 이용상황 등), 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축)에서 열세함.						
3	(A) 동산리 391-1	0.92	0.92	0.90	0.85	1.00	0.647
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 자연조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(면적 등), 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축)에서 열세함.						
4	(A) 동산리 391-1	0.92	0.92	0.90	0.85	1.00	0.647
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 자연조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(면적 등), 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축)에서 열세함.						
5	(A) 동산리 391-1	0.92	0.92	1.00	0.85	1.00	0.719
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 자연조건(인근토지의 이용상황 등), 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축)에서 열세함.						
6	(A) 동산리 391-1	0.92	0.92	1.00	0.85	1.00	0.719
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 자연조건(인근토지의 이용상황 등), 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축)에서 열세함.						
7	(A) 동산리 391-1	0.92	0.92	1.00	0.85	1.00	0.719
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 자연조건(인근토지의 이용상황 등), 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축)에서 열세함.						
8	(A) 동산리 391-1	0.92	0.92	1.00	0.85	1.00	0.719
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 자연조건(인근토지의 이용상황 등), 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
9	(A) 동산리 391-1	0.92	0.92	1.00	0.85	1.00	0.719
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 자연조건(인근토지의 이용상황 등), 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축)에서 열세함.						
10	(A) 동산리 391-1	0.92	0.92	1.00	0.85	1.00	0.719
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 자연조건(인근토지의 이용상황 등), 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축)에서 열세함.						
11	(A) 동산리 391-1	0.92	0.92	1.00	0.85	1.00	0.719
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 자연조건(인근토지의 이용상황 등), 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축)에서 열세함.						
12	(A) 동산리 391-1	0.92	0.92	1.00	0.85	1.00	0.719
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 자연조건(인근토지의 이용상황 등), 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축)에서 열세함.						
13	(A) 동산리 391-1	0.92	1.00	0.90	0.33	1.00	0.273
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 획지조건(면적 등), 행정적조건(현황 '도로' 및 도시계획시설 '도로' 저축)에서 열세함.						
14	(A) 동산리 391-1	0.92	1.00	0.90	0.33	1.00	0.273
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 획지조건(면적 등), 행정적조건(현황 '도로' 및 도시계획시설 '도로' 저축)에서 열세함.						
15	(A) 동산리 391-1	1.00	1.00	0.90	0.33	1.00	0.297
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(면적 등), 행정적조건(현황 '도로' 및 도시계획시설 '도로' 저축)에서 열세함.						

※ 비교표준지는 일부 도시계획시설 '도로'에 저축되나 저축 면적이 미미(약 2%)하여 이를 고려하지 않고 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	동산리 393	전	1,089	2종일주 전	468,270,000	430,000	담보 2023. 10. 20
2	동산리 377-2	답	1,923	2종일주 자연녹지 답	292,752,000	152,000	경매 2023. 09. 20
3	동산리 430-4	전	1,653	2종일주 전	750,462,000	454,000	담보 2023. 09. 06
4	동산리 810-3	전	405	2종일주 전	225,990,000	558,000	담보 2023. 05. 17
5	동산리 377-2	답	1,500	2종일주 답	225,000,000	150,000	담보 2023. 01. 16

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	동산리 810-3	전	405	2종일주 전	300,000,000	741,000	2023. 03. 23
	본 거래사례는 토지만의 거래임.						
2	동산리 429외	전	726	2종일주 전	287,000,000	395,000	2021. 07. 12
	본 거래사례는 토지만의 거래임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
2종일주	중로변	농경지, 주거나지	400,000 ~ 450,000	본건유사

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2024. 01. 01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	동산리 364-2	답	89	210,400	18,725,600
2	동산리 414	전	95	120,000	11,400,000
3	동산리 415	답	21	112,200	2,356,200
4	동산리 415-1	답	23	112,200	2,580,600
5	동산리 417-1	답	773	171,200	132,337,600
6	동산리 419-1	답	867	171,200	148,430,400
7	동산리 420-1	답	208	171,200	35,609,600
8	동산리 421-1	답	189	171,200	32,356,800
9	동산리 422-2	답	776	171,200	132,851,200
10	동산리 423-4	답	125	171,200	21,400,000
11	동산리 423-7	답	7	172,700	1,208,900
12	동산리 424-3	답	487	210,400	102,464,800
13	동산리 796-11	전	14	79,800	1,117,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
14	동산리 798-2	전	12	79,800	957,600
15	동산리 462-1	전	21	167,100	3,509,100
합계			<u>3,707</u>		<u>647,305,600</u>

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경북 경주시	최근1년	전	60.47	60	총 259건 중
		답	51.58	102	총 503건 중

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

$\frac{\text{거래사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}} = \text{거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$
$= \text{공시지가} \times \text{시점수정}$

(2) 거래사례의 채택

특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단되는 거래사례 중에서 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 거래사례(1)을 선택하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 거래사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	740,000	1.00	1.01433	1.00	0.662	496,900

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음. (1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2023. 03. 23. ~ 2024. 06. 24.	경상북도 경주시 주거지역	1.433% (1.01433)

㉢ 지역요인

표준지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

㉣ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	0.92	0.72	1.00	1.00	1.00	0.662
비교표준지는 거래사례와 비교하여 접근조건(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등), 자연조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세함.							

(4) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	160,400	1.01228	162,370

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 거래사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	거래사례 기준 표준지가액 (원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액 (원/㎡)	산출 보정치
A	496,900	162,370	3.06

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 거래사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
47130-6883(A)	동산리 391-1	거래사례 #1	3.06	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A) 160,400	1.01228	1.00	0.647	3.06	321,463	321,000
2	(A) 160,400	1.01228	1.00	0.719	3.06	357,236	357,000
3	(A) 160,400	1.01228	1.00	0.647	3.06	321,463	321,000
4	(A) 160,400	1.01228	1.00	0.647	3.06	321,463	321,000
5	(A) 160,400	1.01228	1.00	0.719	3.06	357,236	357,000
6	(A) 160,400	1.01228	1.00	0.719	3.06	357,236	357,000
7	(A) 160,400	1.01228	1.00	0.719	3.06	357,236	357,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
8	(A) 160,400	1.01228	1.00	0.719	3.06	357,236	357,000
9	(A) 160,400	1.01228	1.00	0.719	3.06	357,236	357,000
10	(A) 160,400	1.01228	1.00	0.719	3.06	357,236	357,000
11	(A) 160,400	1.01228	1.00	0.719	3.06	357,236	357,000
12	(A) 160,400	1.01228	1.00	0.719	3.06	357,236	357,000
13	(A) 160,400	1.01228	1.00	0.273	3.06	135,640	136,000
14	(A) 160,400	1.01228	1.00	0.273	3.06	135,640	136,000
15	(A) 160,400	1.01228	1.00	0.297	3.06	147,565	148,000

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	89	321,000	28,569,000	
2	95	357,000	33,915,000	
3	21	321,000	6,741,000	
4	23	321,000	7,383,000	
5	773	357,000	275,961,000	
6	867	357,000	309,519,000	
7	208	357,000	74,256,000	
8	189	357,000	67,473,000	
9	776	357,000	277,032,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
10	125	357,000	44,625,000	
11	7	357,000	2,499,000	
12	487	357,000	173,859,000	
13	14	136,000	1,904,000	
14	12	136,000	1,632,000	
15	21	148,000	3,108,000	
합계	<u>3.707</u>		<u>1,308,476,000</u>	

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

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

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
2	동산리 429외	전	726	2종일주 전	287,000,000	395,000	2021.07.12

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(2)를 비교 사례자료로 채택함.

3. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	2	395,000	1.00	1.04166	1.00	0.796	328,000
2	2	395,000	1.00	1.04166	1.00	0.884	364,000
3	2	395,000	1.00	1.04166	1.00	0.796	328,000
4	2	395,000	1.00	1.04166	1.00	0.796	328,000
5	2	395,000	1.00	1.04166	1.00	0.884	364,000
6	2	395,000	1.00	1.04166	1.00	0.884	364,000
7	2	395,000	1.00	1.04166	1.00	0.884	364,000
8	2	395,000	1.00	1.04166	1.00	0.884	364,000
9	2	395,000	1.00	1.04166	1.00	0.884	364,000
10	2	395,000	1.00	1.04166	1.00	0.884	364,000
11	2	395,000	1.00	1.04166	1.00	0.884	364,000
12	2	395,000	1.00	1.04166	1.00	0.884	364,000
13	2	395,000	1.00	1.04166	1.00	0.337	139,000
14	2	395,000	1.00	1.04166	1.00	0.337	139,000
15	2	395,000	1.00	1.04166	1.00	0.366	151,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음. (1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #2	2021. 07. 12. ~ 2024. 06. 24.	경상북도 경주시 주거지역	4.166% (1.04166)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	2	1.04	1.00	0.90	0.85	1.00	0.796
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(접면도로의 상태(가로폭 등) 등)에서는 우세하나, 획지조건(면적 등), 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축)에서 열세하여, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.						
2	2	1.04	1.00	1.00	0.85	1.00	0.884
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(접면도로의 상태(가로폭 등) 등)에서 우세하나, 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축)에서는 열세하여, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.						
3	2	1.04	1.00	0.90	0.85	1.00	0.796
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(접면도로의 상태(가로폭 등) 등)에서는 우세하나, 획지조건(면적 등), 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축)에서 열세하여, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.						
4	2	1.04	1.00	0.90	0.85	1.00	0.796
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(접면도로의 상태(가로폭 등) 등)에서는 우세하나, 획지조건(면적 등), 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축)에서 열세하여, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.						
5	2	1.04	1.00	1.00	0.85	1.00	0.884
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(접면도로의 상태(가로폭 등) 등)에서 우세하나, 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축)에서는 열세하여, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.						
6	2	1.04	1.00	1.00	0.85	1.00	0.884
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(접면도로의 상태(가로폭 등) 등)에서 우세하나, 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축)에서는 열세하여, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
7	2	1.04	1.00	1.00	0.85	1.00	0.884
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(접면도로의 상태(가로의 폭 등) 등)에서 우세하나, 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축)에서는 본건이 열세함.						
8	2	1.04	1.00	1.00	0.85	1.00	0.884
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(접면도로의 상태(가로의 폭 등) 등)에서 우세하나, 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축)에서는 본건이 열세함.						
9	2	1.04	1.00	1.00	0.85	1.00	0.884
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(접면도로의 상태(가로의 폭 등) 등)에서 우세하나, 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축)에서는 본건이 열세함.						
10	2	1.04	1.00	1.00	0.85	1.00	0.884
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(접면도로의 상태(가로의 폭 등) 등)에서 우세하나, 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축)에서는 본건이 열세함.						
11	2	1.04	1.00	1.00	0.85	1.00	0.884
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(접면도로의 상태(가로의 폭 등) 등)에서 우세하나, 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축)에서는 본건이 열세함.						
12	2	1.04	1.00	1.00	0.85	1.00	0.884
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(접면도로의 상태(가로의 폭 등) 등)에서 우세하나, 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축)에서는 본건이 열세함.						
13	2	1.04	1.09	0.90	0.33	1.00	0.337
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 자연조건(인근토지의 이용상황 등)에서는 우세하나, 획지조건(면적 등), 행정적조건(현황 '도로' 및 도시계획시설 '도로' 저축)에서 열세하여, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.						
14	2	1.04	1.09	0.90	0.33	1.00	0.337
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 자연조건(인근토지의 이용상황 등)에서는 우세하나, 획지조건(면적 등), 행정적조건(현황 '도로' 및 도시계획시설 '도로' 저축)에서 열세하여, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.						
15	2	1.13	1.09	0.90	0.33	1.00	0.366
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(간선도로와의 접근성, 접면도로의 상태(가로의 폭 등) 등), 자연조건(인근토지의 이용상황 등)에서는 우세하나, 획지조건(면적 등), 행정적조건(현황 '도로' 및 도시계획시설 '도로' 저축)에서 열세하여, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	89	328,000	29,192,000	
2	95	364,000	34,580,000	
3	21	328,000	6,888,000	
4	23	328,000	7,544,000	
5	773	364,000	281,372,000	
6	867	364,000	315,588,000	
7	208	364,000	75,712,000	
8	189	364,000	68,796,000	
9	776	364,000	282,464,000	
10	125	364,000	45,500,000	
11	7	364,000	2,548,000	
12	487	364,000	177,268,000	
13	14	139,000	1,946,000	
14	12	139,000	1,668,000	
15	21	151,000	3,171,000	
합계	<u>3,707</u>		<u>1,334,237,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	1,308,476,000	
거래사례비교법	1,334,237,000	

2. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	<u>1,308,476,000</u>
----------	----------------------

토지감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 경상북도 경주시 천북면 동산리 소재 "천북초등학교" 인근에 위치함.

2. 부근상황

본건 주위로 아파트 단지 및 근린생활시설, 단독주택, 농경지 등이 혼재하는 면소재지 내 농경지대로서 주위환경은 무난함.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 가능하고, 인근 도로변으로 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용여건은 무난함.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토지상황

1. 지세 및 형상

본건 토지 일련번호(1) ~ (15)는 인접도로 및 인접토지와 대체로 등고 평탄하며, 형상은 일련번호(1), (2), (6) ~ (10), (12)는 사다리형, 일련번호(3), (4)는 부정형, 일련번호(5)는 대체로 가로장방형, 일련번호(11), (13) ~ (15)는 삼각형임.

토지감정평가요항표

2. 이용상황

본건 일련번호(1) ~ (4)는 목전, 일련번호(5) ~ (12)는 전, 일련번호(13) ~ (15)는 현황 '도로' 임.

3. 접면도로 상황

일련번호(1), (3), (5) ~ (12) : 남측으로 노폭 약 15m 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

일련번호(2) : 서측으로 노폭 약 15m 내외의 아스팔트 포장도로 및 동측으로 노폭 약 3m 내외의 콘크리트 포장도로와 각각 접함.

일련번호(4) : 남측으로 노폭 약 15m 내외의 아스팔트 포장도로 및 동측으로 노폭 약 3m 내외의 콘크리트 포장도로와 각각 접함.

일련번호(13), (14) : 현황 '도로' 임.

일련번호(15) : 현황 '도로' 임.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1), (5) ~ (11) : 각 토지 공히 제2종일반주거지역, 대로2류(폭 30m-35m) (2022-05-12), 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천북초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

일련번호(2) : 제2종일반주거지역, 대로2류(폭 30m-35m) (2022-05-12), 중로2류(폭 15m-20m) (접함), 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

일련번호(3), (4) : 각 토지 공히 제2종일반주거지역, 대로2류(폭 30m-35m) (2022-05-12), 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

일련번호(12) : 제2종일반주거지역, 대로2류(폭 30m-35m) (2022-05-12), 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천북초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 소하천예정지(2019-12-31) (동산천)<소하천정비법>.

일련번호(13) : 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m-10m), 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천북초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

토지감정평가요항표

일련번호(14) : 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m-12m) (저축), 소로2류(폭 8m-10m) (저축), 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천북초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

일련번호(15) : 제2종일반주거지역, 중로3류(폭 12m-15m) (저축), 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천북초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

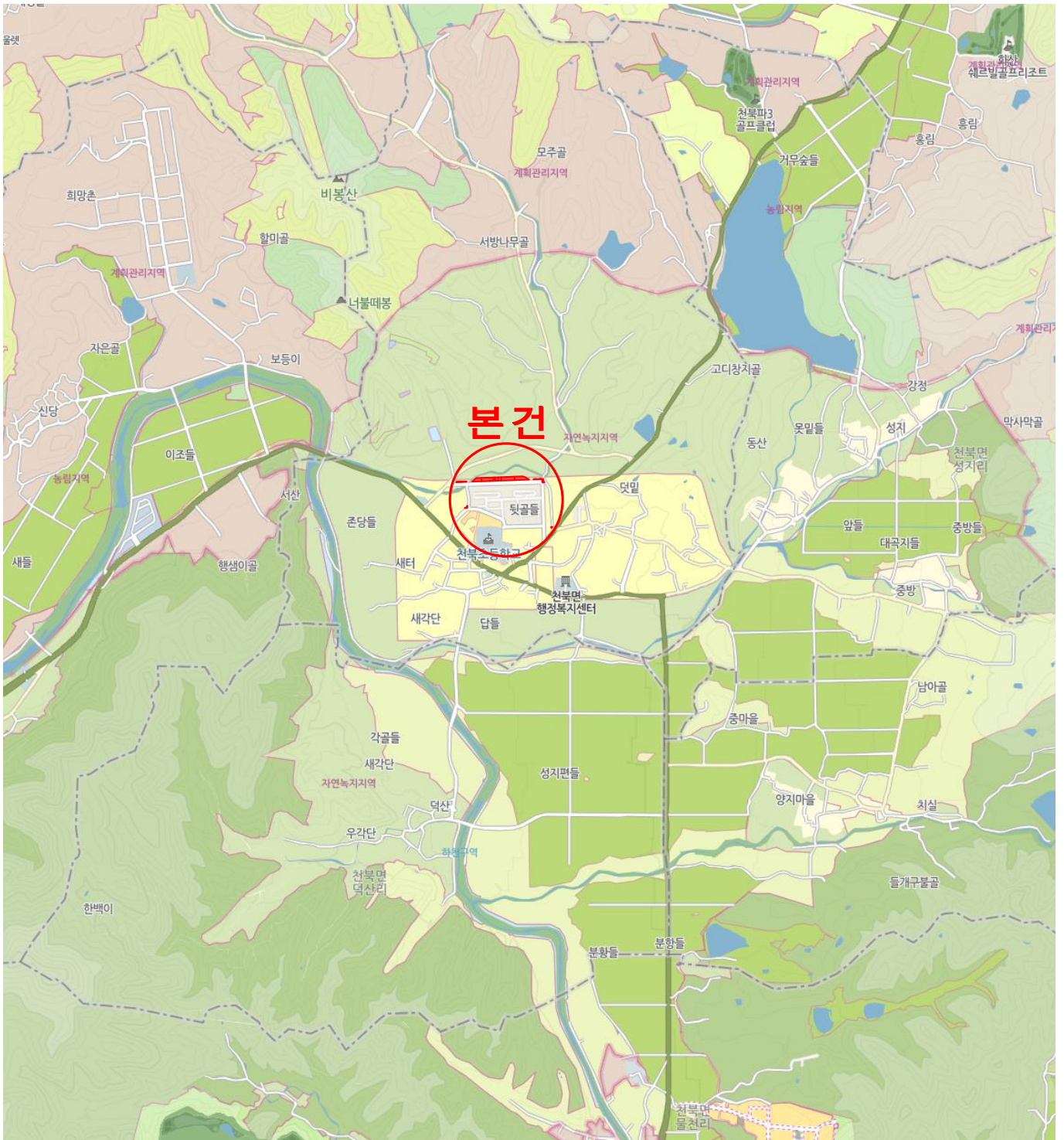
해당사항 없음.

위 치 도

일련번호 : ()



소재지	경상북도 경주시 천북면 동산리 364-2외
-----	-------------------------

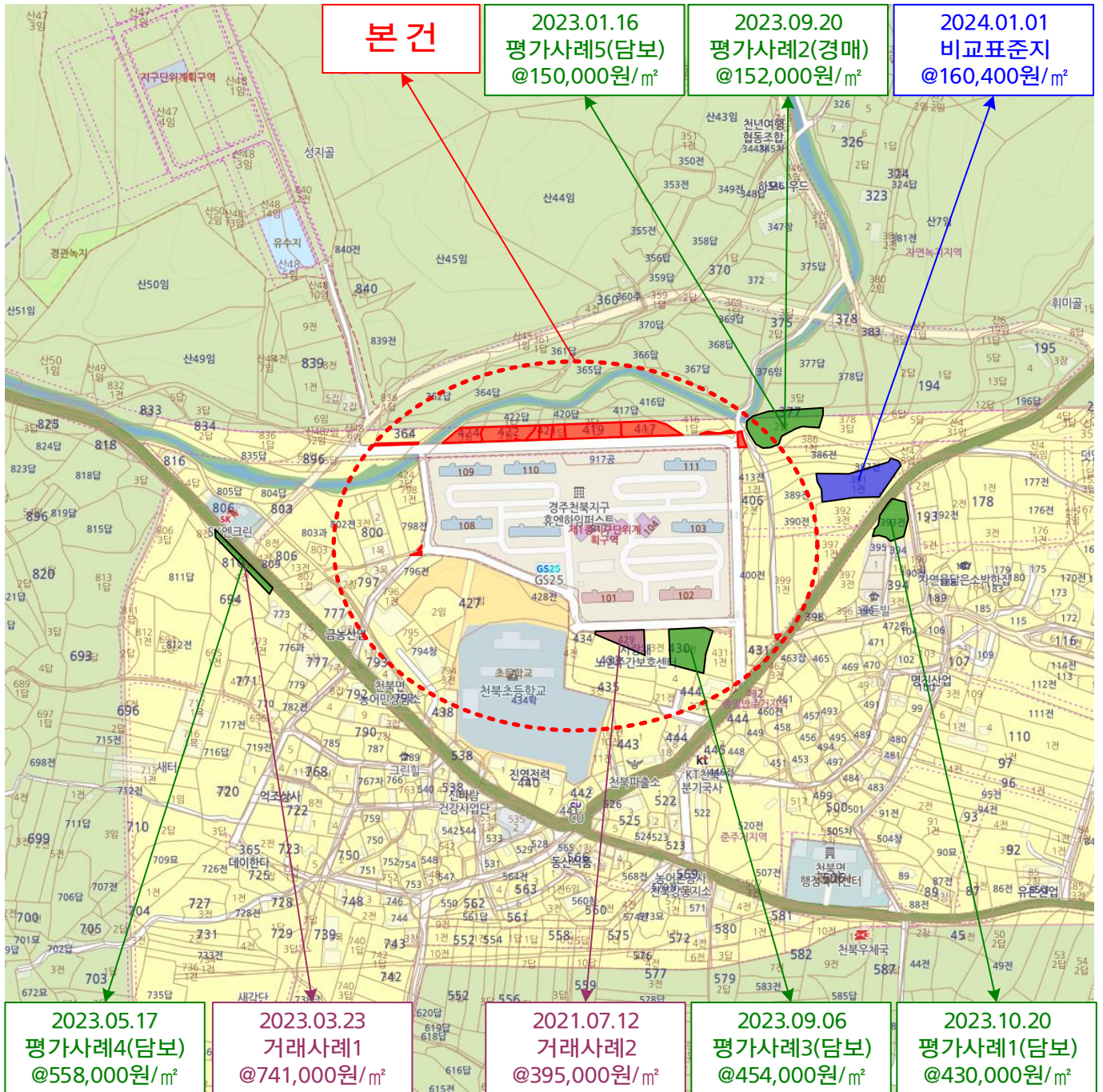


위 치 도

일련번호 : ()



소재지 경상북도 경주시 천북면 동산리 364-2외



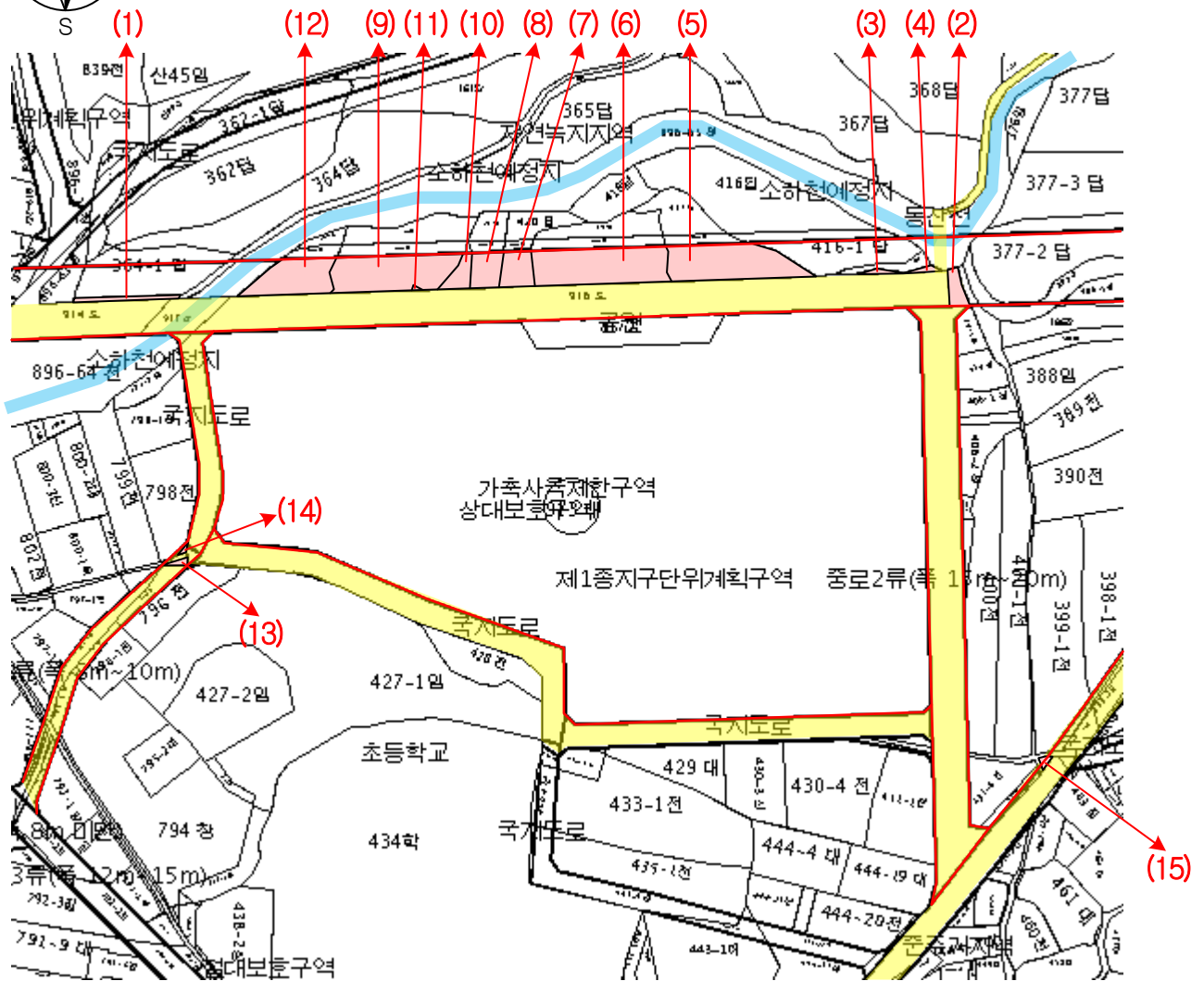
범례	 본건	 표준지	 평가사레	 거래사레
----	---	---	---	--

지적개황도

일련번호 : ()



S : 1/3,000



일련번호	지번	지목	일련번호	지번	지목
(1)	364-2	답	(9)	422-2	답
(2)	414	전	(10)	423-4	답
(3)	415	답	(11)	423-7	답
(4)	415-1	답	(12)	424-3	답
(5)	417-1	답	(13)	796-11	전
(6)	419-1	답	(14)	798-2	전
(7)	420-1	답	(15)	462-1	전
(8)	421-1	답			

현 황 사 진



주변환경(일련번호(1))



본건 전경(일련번호(1))

현 황 사 진



주변환경(일련번호(2)~(12))



주변환경(일련번호(5)~(12))

현황 사진



주변환경(일련번호(2)~(4))



본건 전경(일련번호(2))

현황 사진



본건 전경(일련번호(2)~(4))



본건 전경(일련번호(3),(4))

현황 사진



본건 전경(일련번호(5)~(12))



본건 전경(일련번호(7)~(12))

현 황 사 진



본건 전경(일련번호(6) 농로 부분)



본건 전경(일련번호(13),(14))

현황 사진



주위 환경(일련번호(15))



본건 전경(일련번호(15))