

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	경상북도 경주시 천북면 동산리 364-2 외 (토지)
의뢰인	대한토지신탁(주)
감정평가서번호	경일10-240619-231

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관



(주)경일감정평가법인

서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803



# (토지)감정평가표

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

감정평가사

배태성

배

태

성



(주)경일감정평가법인

대표이사

배태성

(서명) (인)



감정평가액	일십삼억이천삼백이십사만구천원정 (₩1,323,249,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가 목적		공매(NPL)	
채무자	-		제출처		대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
			2024.06.24		2024.06.24	2024.06.25
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	3,707	토지	3,707	-	1,323,249,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,323,249,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		이 지영			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경주시 천북면 동산리 소재 '천북초등학교' 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대한토지신탁(주)의 공매(NPL) 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 대상 물건

#### ■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2024)	비고
1	동산리 364-2	89	89	답	중로한면	사다리 평지	전	2종일주	210,400	-
2	동산리 414	95	95	전	중로한면	사다리 평지	전	2종일주	120,000	-
3	동산리 415	21	21	답	중로한면	부정형 평지	전	2종일주	112,200	-
4	동산리 415-1	23	23	답	중로한면	부정형 평지	전	2종일주	112,200	-
5	동산리 417-1	773	773	답	중로한면	사다리 평지	전	2종일주	171,200	-
6	동산리 419-1	867	867	답	중로한면	사다리 평지	전	2종일주	171,200	-
7	동산리 420-1	208	208	답	중로한면	사다리 평지	전	2종일주	171,200	-
8	동산리 421-1	189	189	답	중로한면	사다리 평지	전	2종일주	171,200	-
9	동산리 422-2	776	776	답	중로한면	사다리 평지	전	2종일주	171,200	-
10	동산리 423-4	125	125	답	중로한면	사다리 평지	전	2종일주	171,200	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2024)	비고
11	동산리 423-7	7	7	답	중로한면	사다리 평지	전	2종일주	172,700	-
12	동산리 424-3	487	487	답	세로(가)	사다리 평지	전	2종일주	210,400	-
13	동산리 796-11	14	14	전	세로(가)	부정형 평지	도로등	2종일주	79,800	-
14	동산리 798-2	12	12	전	세로(가)	부정형 평지	도로등	2종일주	79,800	-
15	동산리 462-1	21	21	전	중로한면	부정형 평지	도로등	2종일주	167,100	-

### 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### ■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 06월 24일 로 하였습니다.

#### ■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 06월 24일 입니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### ■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### ■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

## 5. 기타 참고사항

- 본건 토지중 기호(1~12)는 도시계획시설 '도로'로서 공법상제한 정도를 감안하여 감정평가하였으며, 기호(13~15)는 현황 '도로 등'으로서 이용상제한 등을 감안하여 감정평가하였습니다.
- 본건 토지기호(6) 중 일부는 인접 토지의 진입을 위한 농로 등으로 이용중인 바 참고바랍니다.
- 본건 감정평가서는 공매(NPL) 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가목적에 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거 법령

#### ■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기 준법을 적용하여야 한다.

## 2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출

### 1. 토지의 감정평가액 산출

#### (1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

#### 1) 비교표준지의 선정(2024.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	동산리 391-1	2,188	전	2종일주	전	중로한면	사다리 환경사지	160,400

#### 2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2024.01.01 ~ 2024.06.24 (경상북도 경주시 주거지역)	0.607 (1.00607)	$(1 + 0.00386) \times$ $(1 + 0.00120 \times 55/30)$ $\approx 1.00607$

#### 3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인 비교

### ■ 비교항목

[ 농경지대(전) ]

조 건	세 항 목
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부 등, 관개의 양부, 배수의 양부 등
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 등, 경작의 편부, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등
행정적조건	보조금, 용자금 등 행정상 조장의 정도 및 규제의 정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

### ■ 비교치

기호	표준지 기호	가로조건 <sup>※1)</sup>	접근조건 <sup>※2)</sup>	환경(자연) 조건 <sup>※3)</sup>	획지조건 <sup>※4)</sup>	행정적조건 <sup>※5)</sup>	기타조건 <sup>※6)</sup>	비교치
1,3~4	가	—	0.92	0.93	0.90	0.85	1.00	0.655
2,5~12	가	—	0.92	0.93	1.00	0.85	1.00	0.727
13,14	가	—	0.92	1.00	0.90	0.33	1.00	0.273
15	가	—	1.00	1.00	0.90	0.33	1.00	0.297

※1) 가로조건 : -

※2) 접근조건 : 본건이 간선도로 등과의 접근성 등에서 열세합니다.

※3) 환경(자연)조건 : 본건이 인근토지의 이용상황 등에서 열세합니다.

※4) 획지조건 : 본건이 적정 획지 규모 등에서 열세합니다.

※5) 행정적조건 : 도시계획시설 '도로' 및 현황 '도로'로서 공법상·이용상제한 등을 감안하였습니다.

※6) 기타조건 : 제요인에서 유사합니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인의 보정

### ① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

### ② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

#### ▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
1	동산리 377-2	1,923	답	2종일주 답	부정형 세로(불)	2023.09.20	경매	152,000 (99,200)
2	동산리 377-2	1,923	답	2종일주 답	부정형 세로(불)	2023.01.16	담보	160,000 (99,200)
3	동산리 393	1,124	전	2종일주 전	부정형 세로(가)	2023.10.20	담보	430,000 (135,300)
4	동산리 430-4	1,653	전	2종일주 전	사다리 소로한면	2023.09.06	담보	454,000 (175,900)
5	동산리 810-3	405	전	2종일주 전	사다리 소로한면	2023.05.17	담보	558,000 (155,000)
6	동산리 810-3	405	전	2종일주 전	사다리 중로한면	2023.03.23	매매	741,000 (155,000)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
A	동산리 406-3외	560	전	2종일주 전	부정형 세로(가)	2022.10.21	195,602,000	349,000 (167,800)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 195,602,000원 / 560㎡ ≒ 349,000원/㎡							
B	동산리 430-4	1,653	전	2종일주 전	사다리 소로한면	2023.08.28	784,500,000	475,000 (175,900)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 784,500,000원 / 1,653㎡ ≒ 475,000원/㎡							
C	동산리 810-3	405	전	2종일주 전	사다리 중로한면	2023.03.23	300,000,000	741,000 (155,000)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 300,000,000원 / 405㎡ ≒ 741,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

## ▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건인근 농경지	중로변	410,000~440,000원/㎡	-

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

### ■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격 <sup>※1</sup>	시점수정 <sup>※2</sup>	지역요인 <sup>※3</sup>	개별요인 <sup>※4</sup>	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	741,000	1.01475	1.000	0.662	497,777		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	3.084	3.08
	160,400	1.00607	-	-	161,374		

#### ※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(6) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

#### ※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2023.03.23 ~ 2024.06.24 (경상북도 경주시 주거지역)	1.475	1.01475	2024년 04월 연장적용

#### ※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

#### ※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (농경지대(전))						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
—	0.92	0.72	1.00	1.00	1.00	0.662

표준지가 중심지 등과의 접근성 인근토지의 이용상황 등에서 열세합니다.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	160,400	1.00607	1.000	0.655	3.08	325,555	326,000	-
2	160,400	1.00607	1.000	0.727	3.08	361,341	361,000	-
3	160,400	1.00607	1.000	0.655	3.08	325,555	326,000	-
4	160,400	1.00607	1.000	0.655	3.08	325,555	326,000	-
5	160,400	1.00607	1.000	0.727	3.08	361,341	361,000	-
6	160,400	1.00607	1.000	0.727	3.08	361,341	361,000	-
7	160,400	1.00607	1.000	0.727	3.08	361,341	361,000	-
8	160,400	1.00607	1.000	0.727	3.08	361,341	361,000	-
9	160,400	1.00607	1.000	0.727	3.08	361,341	361,000	-
10	160,400	1.00607	1.000	0.727	3.08	361,341	361,000	-
11	160,400	1.00607	1.000	0.727	3.08	361,341	361,000	-
12	160,400	1.00607	1.000	0.727	3.08	361,341	361,000	-
13	160,400	1.00607	1.000	0.273	3.08	135,689	136,000	-
14	160,400	1.00607	1.000	0.273	3.08	135,689	136,000	-
15	160,400	1.00607	1.000	0.297	3.08	147,618	148,000	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1	89	326,000	29,014,000	-
2	95	361,000	34,295,000	-
3	21	326,000	6,846,000	-
4	23	326,000	7,498,000	-
5	773	361,000	279,053,000	-
6	867	361,000	312,987,000	-
7	208	361,000	75,088,000	-
8	189	361,000	68,229,000	-
9	776	361,000	280,136,000	-
10	125	361,000	45,125,000	-
11	7	361,000	2,527,000	-
12	487	361,000	175,807,000	-
13	14	136,000	1,904,000	-
14	12	136,000	1,632,000	-
15	21	148,000	3,108,000	-
<b>합 계</b>	<b>3,707</b>	<b>-</b>	<b>1,323,249,000</b>	<b>-</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

### 1) 비교 거래사례의 선정

#### ① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 "기호(1)~(15)"의 비교사례로 선정하였습니다.

#### ② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/m <sup>2</sup> ) (당해개별지가 (원/m <sup>2</sup> ))
A	동산리 406-3외	560	전	2종일주 전	부정형 세로(가)	2022.10.21	195,602,000	349,000 (167,800)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 195,602,000원 / 560m <sup>2</sup> ≒ 349,000원/m <sup>2</sup>							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

## 3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2022.10.21 ~ 2024.06.24 (경상북도 경주시 주거지역)	1.325	1.01325	2024년 04월 연장적용

## 4) 가치형성요인 비교

### ① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 개별요인 비교

### ■ 비교항목

[ 농경지대(전) ]

조 건	세 항 목
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부 등, 관개의 양부, 배수의 양부 등
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 등, 경작의 편부, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등
행정적조건	보조금, 용자금 등 행정상 조장의 정도 및 규제의 정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

### ■ 비교치

기호	사례 기호	가로조건 <sup>※1)</sup>	접근조건 <sup>※2)</sup>	환경(자연) 조건 <sup>※3)</sup>	획지조건 <sup>※4)</sup>	행정적조건 <sup>※5)</sup>	기타조건 <sup>※6)</sup>	비교치
1,3~4	A	—	1.07	1.00	1.03	0.85	1.00	0.937
2,5~12	A	—	1.07	1.00	1.14	0.85	1.00	1.037
13,14	A	—	1.07	1.08	1.03	0.33	1.00	0.393
15	A	—	1.16	1.08	1.03	0.33	1.00	0.426

※1) 가로조건 : -

※2) 접근조건 : 본건이 접면 가로상황 등에서 우세합니다.

※3) 환경(자연)조건 : 제요인에서 유사합니다.

※4) 획지조건 : 본건이 지세 등에서 우세합니다.

※5) 행정적조건 : 도시계획시설 '도로' 및 현황 '도로'로서 공법상·이용상제한 등을 감안하였습니다.

※6) 기타조건 : 제요인에서 유사합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	349,000	1.000	1.01325	1.000	0.937	331,346	331,000	-
2	349,000	1.000	1.01325	1.000	1.037	366,708	367,000	-
3	349,000	1.000	1.01325	1.000	0.937	331,346	331,000	-
4	349,000	1.000	1.01325	1.000	0.937	331,346	331,000	-
5	349,000	1.000	1.01325	1.000	1.037	366,708	367,000	-
6	349,000	1.000	1.01325	1.000	1.037	366,708	367,000	-
7	349,000	1.000	1.01325	1.000	1.037	366,708	367,000	-
8	349,000	1.000	1.01325	1.000	1.037	366,708	367,000	-
9	349,000	1.000	1.01325	1.000	1.037	366,708	367,000	-
10	349,000	1.000	1.01325	1.000	1.037	366,708	367,000	-
11	349,000	1.000	1.01325	1.000	1.037	366,708	367,000	-
12	349,000	1.000	1.01325	1.000	1.037	366,708	367,000	-
13	349,000	1.000	1.01325	1.000	0.393	138,974	139,000	-
14	349,000	1.000	1.01325	1.000	0.393	138,974	139,000	-
15	349,000	1.000	1.01325	1.000	0.426	150,644	151,000	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1	89	331,000	29,459,000	-
2	95	367,000	34,865,000	-
3	21	331,000	6,951,000	-
4	23	331,000	7,613,000	-
5	773	367,000	283,691,000	-
6	867	367,000	318,189,000	-
7	208	367,000	76,336,000	-
8	189	367,000	69,363,000	-
9	776	367,000	284,792,000	-
10	125	367,000	45,875,000	-
11	7	367,000	2,569,000	-
12	487	367,000	178,729,000	-
13	14	139,000	1,946,000	-
14	12	139,000	1,668,000	-
15	21	151,000	3,171,000	-
<b>합 계</b>	<b>3,707</b>	-	<b>1,345,217,000</b>	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	1,323,249,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	1,345,217,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

## 2. 대상물건의 감정평가액

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,323,249,000	-

# 토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상북도 경주시 천북면 동산리	364-2	답	2종일주	89	89	326,000	29,014,000	도시계획시설 '도로'
2	"	414	전	2종일주	95	95	361,000	34,295,000	도시계획시설 '도로'
3	"	415	답	2종일주	21	21	326,000	6,846,000	도시계획시설 '도로'
4	"	415-1	답	2종일주	23	23	326,000	7,498,000	도시계획시설 '도로'
5	"	417-1	답	2종일주	773	773	361,000	279,053,000	도시계획시설 '도로'
6	"	419-1	답	2종일주	867	867	361,000	312,987,000	도시계획시설 '도로'
7	"	420-1	답	2종일주	208	208	361,000	75,088,000	도시계획시설 '도로'
8	"	421-1	답	2종일주	189	189	361,000	68,229,000	도시계획시설 '도로'
9	"	422-2	답	2종일주	776	776	361,000	280,136,000	도시계획시설 '도로'
10	"	423-4	답	2종일주	125	125	361,000	45,125,000	도시계획시설 '도로'
11	"	423-7	답	2종일주	7	7	361,000	2,527,000	도시계획시설 '도로'
12	"	424-3	답	2종일주	487	487	361,000	175,807,000	도시계획시설 '도로'
13	"	796-11	전	2종일주	14	14	136,000	1,904,000	현황'도로'



# 토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
14	"	798-2	전	2종일주	12	12	136,000	1,632,000	현황'도로'
15	"	462-1	전	2종일주	21	21	148,000	3,108,000	현황'도로'
합 계							₩1,323,249,000.-		
				이 하		여	백		

# 토지감정평가요항표

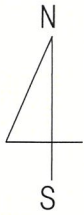
위 치	본건은 경상북도 경주시 천북면 동산리 소재 '천북초등학교' 북측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 인근으로 아파트 단지 및 저층의 농가주택 및 농경지 등이 산재한 읍소재지 내 농경지대로서 주위환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.
형 상 및 이 용 상 황	기호(1~15) 공히 본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 부정형의 토지로서 기호(1~12)는 농경지 등, 기호(13~15)는 도로 등으로 이용중입니다.
인 접 도 로 상 황	기호(1~12)는 남측을 종로와 접하며, 기호(13,14)는 현행 소로, 기호(15)는 인접농지 출입로(농로 등)입니다.
토지이용계획 관 계	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 기호 1) 제2종일반주거지역, 대로2류(폭 30m~35m)(2022-05-12), 가축사육제한구역(일부제한(200))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 상대보호구역(천북초등학교)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;.</li> <li>■ 기호 2) 제2종일반주거지역, 대로2류(폭 30m~35m)(2022-05-12), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한(200))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;.</li> <li>■ 기호 3,4) 제2종일반주거지역, 대로2류(폭 30m~35m)(2022-05-12), 가축사육제한구역(일부제한(200))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;.</li> <li>■ 기호 5~12) 제2종일반주거지역, 대로2류(폭 30m~35m)(2022-05-12), 가축사육제한구역(일부제한(200))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 상대보호구역(천북초등학교)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;.</li> <li>■ 기호 13) 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m), 가축사육제한구역(일부제한(200))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 상대보호구역(천북초등학교)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;.</li> <li>■ 기호 14) 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(일부제한(200))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 상대보호구역(천북초등학교)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;.</li> <li>■ 기호 15) 제2종일반주거지역, 종로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역(일부제한(200))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 상대보호구역(천북초등학교)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;.</li> </ul>
제시외 물건	-.
임 대 상 황	-.
공부와의 차이 및 기타사항	-.



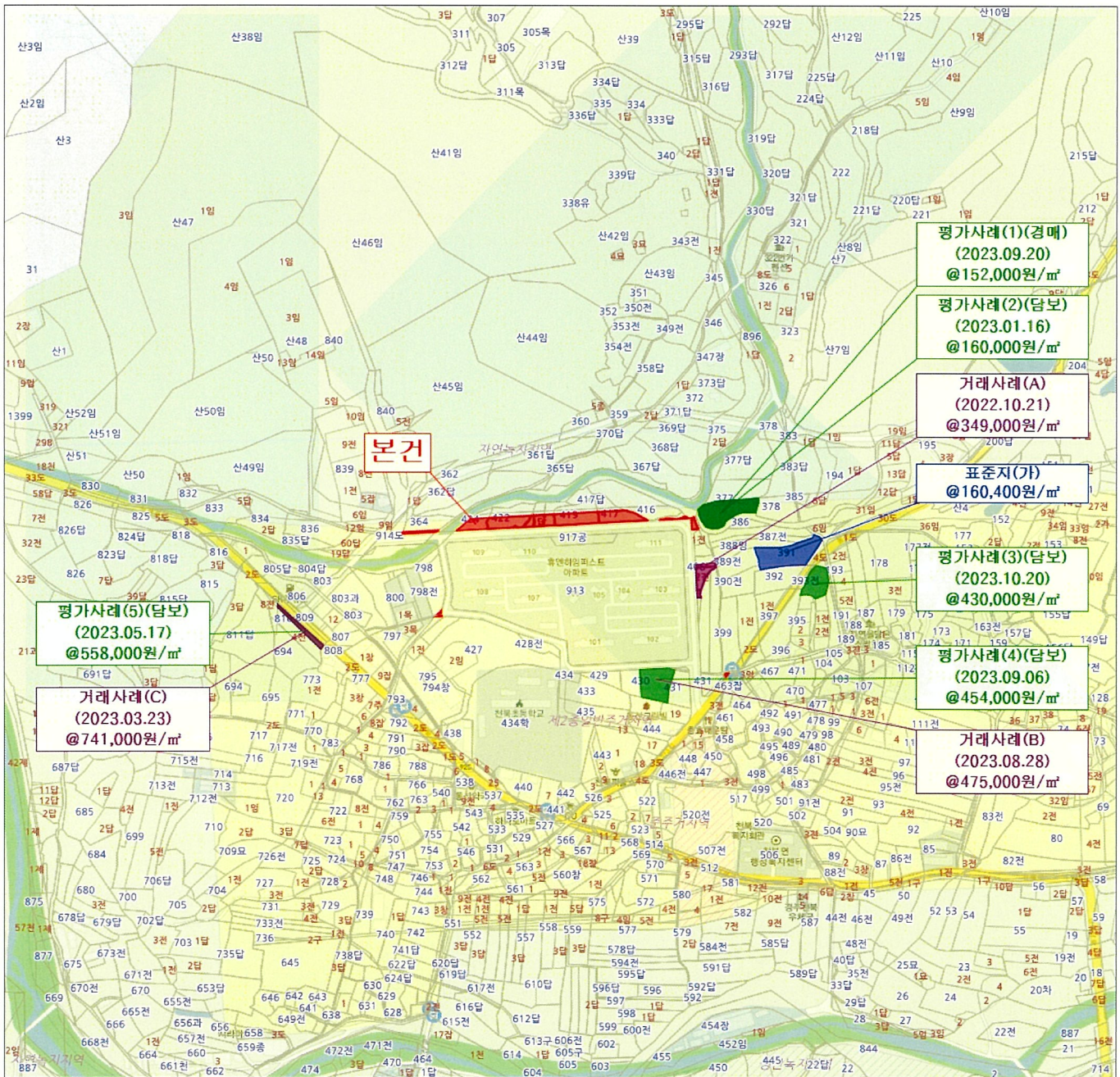




# 상세 위치도



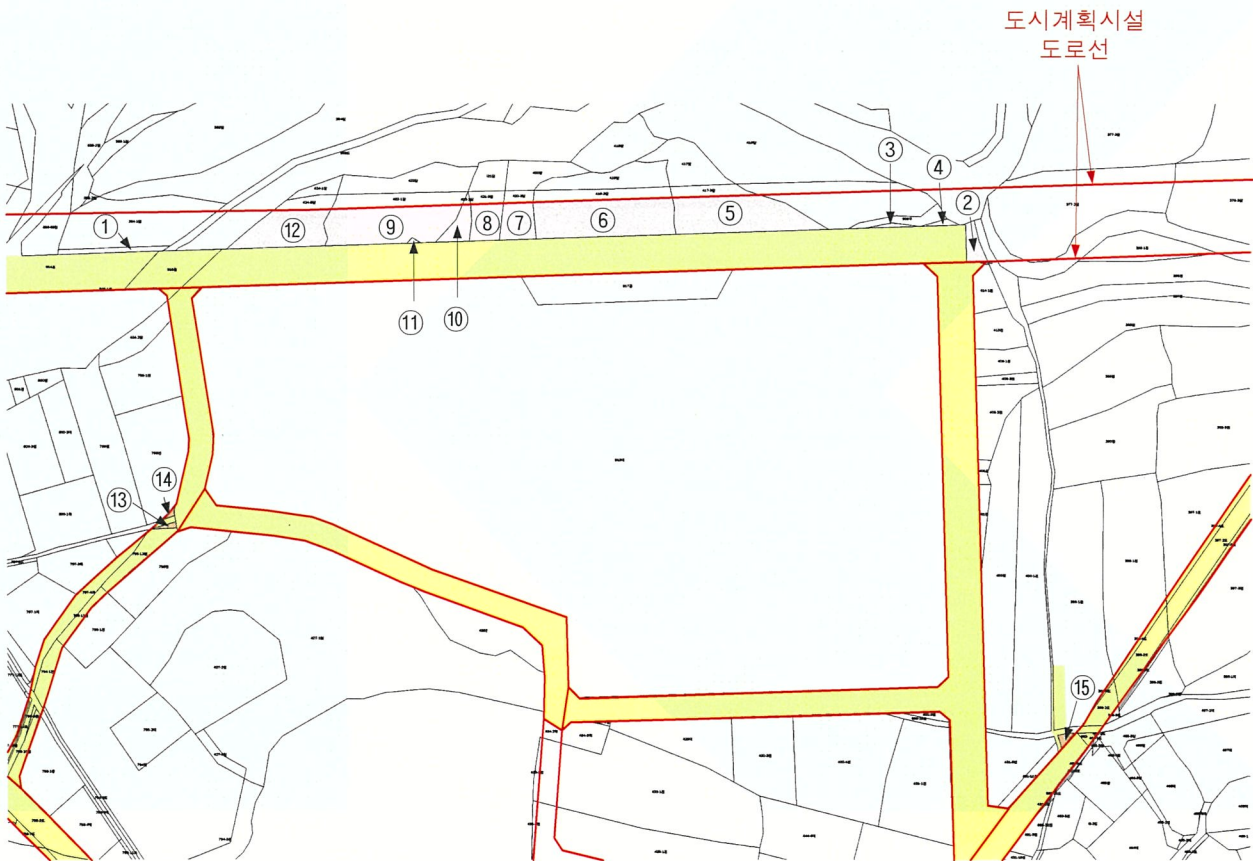
소재지 경상북도 경주시 천북면 동산리 364-2 외








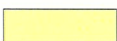





# 지 적 개 황 도

4  
NO SCALE



< 토지목록 >

- ①364-2 ②414 ③415 ④415-1 ⑤417-1 ⑥419-1 ⑦420-1 ⑧421-1 ⑨422-2 ⑩423-4  
 ⑪423-7 ⑫424-3 ⑬796-11 **현황'도로'** ⑭798-2 **현황'도로'** ⑮462-1 **현황'도로'**

범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물

# 사 진 용 지



【기호(1) 전경】



【기호(2) 전경】



【기호(3,4) 전경】



# 사 진 용 지



【기호(5) 전경】



【기호(6~12) 전경】



【기호(6~12) 전경】



# 사 진 용 지



【기호(6) 진입농로】



【기호(13,14) 전경】



【기호(15) 전경】