

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 허서구 소유물건(2025타경10397)

의뢰인: 대구지방법원 경주지원  
사법보좌관 최규태

감정평가서번호: 대구25-03-022

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.

감정평가사  
최재환

(인)

감정평가액	이억이천팔백일만육천육백일십육원정 (₩228,016,616.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 최규태	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경주지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	허서구 (2025타경10397)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.21	2025.03.20 ~ 2025.03.21	2025.03.28		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	529 1,058x----- 1,058 1 2,771x- 3 801 1,765x----- 1,602 1 439평(1,451㎡)x- 3	토지	2,818.82	-	228,016,616
	합계					₩228,016,616
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경주시 감포읍 전동리 "전촌향" 북서측 약 1.5km 지점 하천변(기호 1) 및 "전촌향" 북서측 약 1.4km '전동마을' 인근(기호5), 감포읍 호동리 '노동교차로' 북측 약 4.3km 지점(기호 4), 양남면 석촌리 학전교 북동측 약 200m 지점(기호 2, 3) 및 내남면 박달리 '박달저수지' 남측 약 2km 지점 '괴전마을' 남측 인근에 소재하는 토지(농경지)로서, 대구지방법원 경주지원의 경매집행을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가 이론을 적용하여 감정평가함.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정함.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 3월 21일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 3월 20일 ~ 2025년 3월 21일에 시행하여 대상 물건의 현황 등을 실지조사하고 가격자료 등을 수집하여 분석함

### 6. 그 밖의 참고 사항

본건은 공유지분인 토지에 대한 평가로서 위치확인이 곤란하여 전체 토지를 기준으로 한 평균단가를 적용함.

# 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

## 7. 감정평가방법

### 1) 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기 준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### 가. 토지

#### 2) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

#### 3) 적용 감정평가방법

##### 가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성 요인이 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 산출 근거 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/㎡)	비 고 (평가지분)
1	감포읍 전동리	1089	답	1,058	답	자연 녹지	맹지	부정형 환경사	20,200	529/1,058
2	양남면 석촌리	69	답	645	답	계획 관리	맹지	부정형 평지	29,300	1/3
3	"	61	답	635	답	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	34,500	1/3
4	감포읍 호동리	446-1	전	1,491	답	자연 녹지	맹지	부정형 환경사	2,990	1/3
5	감포읍 전동리	451	전	1,765	전	1종 일주	세로 (가)	부정형 평지	96,300	801/1,902
6	내남면 박달리	1624-1	답	439평 (1,451㎡)	답	계획 관리	세로 (불)	부정형 환경사	31,500	1/3

※ 개별공시지가는 공시기준일이 2024.01.01.임.  
 ※ 평가 대상은 허서구지분(비고란 참조) 전부임.

## 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: 비교표준지공시지가×시점수정×지역요인비교×개별요인비교×그밖의 요인보정=시산가액**

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

### 나. 비교표준지 선정

#### 1) 인근지역의 공시지가 표준지

<공시기준일 : 2025.01.01>

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	감포읍 전동리	1074	답	1,921	답	자연 녹지	순수 농경지대	맹지	부정형 평지	16,000	하천예정지 및 소하천구역 저축:13.2%
나	"	329	전	390	답	1종 일주	마을주변 농경지대	세로 (불)	부정형 평지	75,400	-
다	양남면 석촌리	79	답	992	답	계획 관리	순수 농촌지대	세로 (가)	사다리 평지	38,300	-
라	감포읍 호동리	465	전	1,041	전	보전 관리	산간 농경지대	맹지	부정형 완경사	3,070	-
마	내남면 박달리	1639	답	3,868	답	계획 관리	산간 농경지대	세로 (불)	부정형 완경사	31,600	-

#### 2) 비교표준지 선정 및 이유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도 지역, 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지 중에서 공부상 지목이 비슷한 위의 표준지를 비교표준지로 선정함.

# 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

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

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정지수)	비 고
나	경상북도 경주시 주거지역 (2025.01.01 ~ 2025.03.21.)	0.173 <b>(1.00173)</b>	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.067 $(1 + 0.00067) * (1 + 0.00067 * \frac{49}{31})$ $\approx 1.00173$
가	경상북도 경주시 녹지지역 (2025.01.01 ~ 2025.03.21.)	0.090 <b>(1.00090)</b>	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.035 $(1 + 0.00035) * (1 + 0.00035 * \frac{49}{31})$ $\approx 1.00090$
라	경상북도 경주시 보전관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.03.21.)	0.106 <b>(1.00106)</b>	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.041 $(1 + 0.00041) * (1 + 0.00041 * \frac{49}{31})$ $\approx 1.00106$
다, 마	경상북도 경주시 계획관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.03.21.)	0.274 <b>(1.00274)</b>	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.106 $(1 + 0.00106) * (1 + 0.00106 * \frac{49}{31})$ $\approx 1.00274$

※ 2025년 2월 이후는 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 1월의 변동률로 추정함.

- ∴ 시점수정지수 - 가 : 1.00090
- 나 : 1.00173
- 다, 마 : 1.00274
- 라 : 1.00106

## 라. 지역요인의 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하므로 지역요인 같음.

∴ 지역요인비준지수 : 1.000

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

### 마. 개별요인의 비교

■ 기호(1) / 표준지(가) - 농경지대 기준

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	폭, 계통성 및 연속성 대등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	대등
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	0.70	토양, 토질, 수해의 위험성 등 열세
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
재해의 위험성	수해의 위험성			
	기타 재해의 위험성			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.60	형상, 일부 하천 (소하천구역 저측 포함), 경사도 등 획지조건 열세
		형상		
	고저 등	고저(경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 및 정화비용 등			
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등
		기타		
개별요인 비준지수			0.420	

# 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

■ 기호(2, 3) / 표준지(다) - 농경지대 기준

조건	항 목	세 항 목	격차율		비 고
			2	3	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	대등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	대등
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	0.99	기호3) 일조 등 약간 열세
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.98	1.00	기호2) 형상등 획지조건 열세
		형상			
	고저 등	고저(경사지 등)			
		경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
토지이용상황	토지이용상황 등				
토양오염	토양오염 및 정화비용 등				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	대등
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등
		기타			
개별요인 비준지수			0.980	0.990	

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

■ 기호(4) / 표준지(라) - 농경지대 기준

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.01	인근 취락과의 접근성 등 우세
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대등
		형상		
	고저 등	고저(경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 및 정화비용 등			
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등
		기타		
개별요인 비준지수			1.010	

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

■ 기호(5) / 표준지(나) - 농경지대 기준

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.02	농로의 사태 약간 우세
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	대등
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.03	일조, 토양, 관개 등 우세
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.90	면적 등 획지조건 열세,
		형상		
	고저 등	고저(경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 및 정화비용 등			
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등
		기타		
개별요인 비준지수			0.946	

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

■ 기호(6) / 표준지(마) - 농경지대 기준

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.15	농로의 상태 등 가로조건 우세
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	대등
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.03	관개, 배수 등 환경조건 우세
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.02	형상은 열세, 고저 등 우세 - 획지조건 우세
		형상		
	고저 등	고저(경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 및 정화비용 등			
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등
		기타		
개별요인 비준지수			1.208	

# 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

## 바. 그 밖의 요인의 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 필요성이 있음.

### 2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등의 근거가 있음.

### 3) 사례자료

#### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
A	담보	2022.02.28	감포읍 전동리 119×	답	1,322	답	자연 녹지	맹지 부정형 완경사	53,000	20,200	-
B	일반 거래	2025.02.11	감포읍 전동리 786-×	전	586	전	자연 녹지	맹지 사다리 완경사	24,000	11,200	-
C	경매	2024.09.27	감포읍 전동리 451	전	1,765	전	1종 일주	세로(가) 부정형 평지	137,000	96,300	본건
D	공매	2024.07.19	감포읍 전촌리 102×	전	493	전	1종 일주	맹지 부정형 완경사	143,000	64,700	자연녹지 (6%)
E	협의 보상	2022.04.29	양남면 석촌리 116-×	전	164	전	계획 관리	소로한면 부정형 완경사	124,500	34,400	미불용지
F	협의 보상	2023.12.30	양남면 석촌리 6×	답	17	답	계획 관리	맹지 부정형 평지	157,000	29,300	구분지상권 기초가격
G	경매	2024.11.01	문무대왕면 장항리 18×	전	192	전	보전 관리	맹지 부정형 완경사	6,600	15,700	분묘감안
H	담보	2023.02.17	감포읍 호동리 산×	임	1,983	자연 림	보전 관리	맹지 부정형 급경사	4,200	911	
I	담보	2024.12.03	내남면 박달리 103×	전	528	전	계획 관리	세로(가) 사다리 평지	114,000	45,900	
J	담보	2022.04.15	내남면 박달리 162×	답	2,095	답	계획 관리	세로(가) 부정형 완경사	84,000	33,700	

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024.01.01.임.

# 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

## ■ 거래사례

[자료출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
a	2025.01.20	감포읍 전동리 641-×	답	1,170	답	자연 녹지	맹지 부정형 완경사	39,316	13,000	-
b	2023.06.03	감포읍 전촌리 102×	전	496	주거 나지	1종 일주	세로(불) 부정형 완경사	179,919	96,900	-
c	2024.11.29	양남면 석촌리 10×	전	539	전	계획 관리	세로(가) 부정형 완경사	185,528	39,600	-
d	2023.03.30	양남면 석촌리 209-×	답	1,887	답	계획 관리	세로(가) 부정형 완경사	87,747	48,000	-
e	2022.08.29	감포읍 호동리 68-×	답	876	답	보전 관리	맹지 부정형 완경사	25,114	7,490	-
f	2021.05.01	감포읍 호동리 15×	전	1,260	전	보전 관리	세로(가) 부정형 급경사	27,777	6,010	-
g	2024.11.20	내남면 박달리 103×	전	528	전	계획 관리	세로(가) 사다리 평지	113,636	45,900	-
h	2024.01.30	내남면 박달리 156×	답	2,586	전	계획 관리	맹지 부정형 완경사	51,546	13,200	-
i	2023.04.13	내남면 박달리 1176-×	답	897	답	계획 관리	소로한면 부정형 완경사	69,119	35,900	-

※ 개별공시지가는 2024.01.01.기준임.

### 4) 그 밖의 요인 보정지수의 산정

#### (1) 그 밖의 요인 보정지수의 산식

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

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

(2) 그 밖의 요인보정지수의 산출

### ■ 비교표준지(가)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	보정지수
비교사례기준 비교표준지 단가	평가사례 (A)	53,000	-	1.03466	1.000	1.101	60,376	3.770
기준시점의 표준지 단가	가	16,000	-	1.00090	-	-	16,014	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역은 상이하나, 이용상황, 주위환경이 같거나 유사하며 지리적으로 가까운 곳으로 비교가능성이 높은 평가사례(A)를 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음						
*3)시점수정	경상북도 경주시 녹지지역 (2022.02.28.~2025.03.21.)						
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.						
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비준지수
	1.00	1.00	1.05	1.07	0.98	1.00	1.101
	비고	일조, 토양, 토질, 관개 등 환경조건 우세, 고저, 경사도 등 획지조건 우세, 하천 구역 저축 등 행정적조건 우세, 그 밖의 개별요인은 대등.					

### ■ 비교표준지(나)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	보정지수
비교사례기준 비교표준지 단가	평가사례 (D)	143,000	-	1.00585	1.000	0.980	140,960	1.866
기준시점의 표준지 단가	나	75,400	-	1.00173	-	-	75,530	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역은 상이하나, 이용상황, 주위환경이 같거나 유사하며 지리적으로 가까운 곳으로 비교가능성이 높은 평가사례(D)를 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음						
*3)시점수정	경상북도 경주시 주거지역 (2024.07.19.~2025.03.21.)						
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.						
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비준지수
	0.98	1.00	0.98	1.01	1.01	1.00	0.980
	비고	접근도로의 상태등 가로조건 열세, 일조 등 환경조건 열세, 형상 등 획지조건 우세, 사례지는 일부 자연녹지-행정적조건 우세, 그 밖의 개별요인은 대등.					

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

### ■ 비교표준지(다)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	보정지수
비교사례기준 비교표준지 단가	거래사례 (d)	87,747	-	1.02308	1.000	1.389	124,694	3.246
기준시점의 표준지 단가	다	38,300	-	1.00274	-	-	38,405	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역은 상이하나, 이용상황, 주위환경이 같거나 유사하며 지리적으로 가까운 곳으로 비교가능성이 높은 거래사례(d)를 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음						
*3)시점수정	경상북도 경주시 계획관리지역 (2023.03.30.~2025.03.21.)						
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.						
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비준지수
	1.00	1.03	1.05	1.07	1.00	1.20	1.389
	비고	간선도로와의 거리 등 접근조건 약간 우세, 일조, 토양, 관개 등 환경조건 우세, 면적, 형상 등 획지조건 우세, 장래의 동향( 동측 제방 공사 등) 등 기타조건 우세, 그 밖의 개별요인은 대등.					

### ■ 비교표준지(라)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	보정지수
비교사례기준 비교표준지 단가	거래사례 (e)	25,114	1.00	1.01853	1.000	0.315	8,057	2.621
기준시점의 표준지 단가	라	3,070	-	1.00106	-	-	3,073	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역은 상이하나, 이용상황, 주위환경이 같거나 유사하며 지리적으로 가까운 곳으로 비교가능성이 높은 거래사례(e)를 선정함.						
*2)사정보정	별도의 사정보정요인 없는 것으로 판단됨						
*3)시점수정	경상북도 경주시 보전관리지역 (2022.08.29.~2025.03.21.)						
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.						
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비준지수
	0.70	0.60	0.75	1.00	1.00	1.00	0.315
	비고	접근도로의 상태 등 가로조건 열세, 취락, 간선도로와의 거리 등 접근조건 열세, 일조, 토양 등 자연조건 열세, 그 밖의 개별요인은 대등.					

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

### ■ 비교표준지 (마)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	보정지수
비교사례기준 비교표준지 단가	평가사례 (I)	114,000	-	1.00374	1.000	0.612	70,029	2.210
기준시점의 표준지 단가	마	31,600	-	1.00274	-	-	31,687	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역은 상이하나, 이용상황, 주위환경이 같거나 유사하며 지리적으로 가까운 곳으로 비교가능성이 높은 평가사례(I)를 선정함.						
*2)사정보정	별도의 보정요인 없는 것으로 판단됨						1.00
*3)시점수정	경상북도 경주시 계획관리지역 (2024.12.03.~2025.03.21.)						1.00374
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.						1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비준지수
	0.87	0.92	0.90	0.85	1.00	1.00	0.612
	비고	접근도로 및 농로의 상태 등 가로조건 열세, 취락, 간선도로와의 거리 등 접근조건 열세, 인근토지의 이용상태 등 환경조건 열세, 면적, 고저 등 획지조건 열세, 그 밖의 개별요인은 대등.					

### (3) 그 밖의 요인 보정지수의 결정

상기 산정 보정지수, 그 밖의 보정자료, 감정 평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정지수를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	산정보정지수	결정보정지수
가	3.770	3.77
나	1.866	1.86
다	3.246	3.24
라	2.621	2.62
마	2.210	2.21

## 감정평가액의 산출 근거 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.

대상 토지	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
	기호	공시지가							
1	가	16,000	1.00090	1.000	0.420	3.77	25,357	25,400	
2	다	38,300	1.00274	1.000	0.980	3.24	121,943	122,000	
3	다	38,300	1.00274	1.000	0.990	3.24	123,187	123,000	
4	라	3,070	1.00106	1.000	1.010	2.62	8,132	8,100	
5	나	75,400	1.00173	1.000	0.946	1.86	132,900	133,000	
6	마	31,600	1.00274	1.000	1.208	2.21	84,593	84,600	

#### 2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)		시산가액(원)	비 고
		공 부	사 정		
1	25,400	1,058×529/1,058	529	13,436,600	허서구 지분전부
2	122,000	645×1/3	215	26,230,000	"
3	123,000	635×1/3	211.66	26,034,180	"
4	8,100	1,491×1/3	497	4,025,700	"
5	133,000	1,765×801/1,602	882.5	117,372,500	"
6	84,600	439평(1,451㎡)×1/3	483.66	40,917,636	"
합 계	-		2,818.82	₩228,016,616.-	-

# 감정평가액의 산출 근거 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.

$$\text{산식: } \underline{\text{비교거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} = \text{시산가액}}$$

### 나. 비교거래사례의 선정

#### ■ 거래사례

기호	거래시점	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비교
a	2025.01.20	감포읍 전동리 641-×	답	1,170	답	자연 녹지	맹지 부정형 완경사	39,316	13,000	-
b	2023.06.03	감포읍 전촌리 102×	전	496	주거 나지	1종 일주	세로(불) 부정형 완경사	179,919	96,900	-
c	2024.11.29	양남면 석촌리 10×	전	539	전	계획 관리	세로(가) 부정형 완경사	185,528	39,600	-
f	2021.05.01	감포읍 호동리 15×	전	1,260	전	보전 관리	세로(가) 부정형 급경사	27,777	6,010	-
g	2024.11.20	내남면 박달리 103×	전	528	전	계획 관리	세로(가) 사다리 평지	113,636	45,900	-

※ 개별공시지가는 2024.01.01.기준임.

[자료출처:KAIS, 등기사항전부증명서]

※ 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.

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

### 다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.

∴ 사정보정지수 : 1.00

### 라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래 사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정지수)	비 고
a	경상북도 경주시 녹지지역 (2025.01.20. ~ 2025.03.21.)	0.147 (1.00147)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.035 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.076 $(1 + 0.00035 * 12/31) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00076 * 21/28)$ ≒ 1.00147
b	경상북도 경주시 주거지역 (2023.06.03. ~ 2025.03.21.)	2.106 (1.02106)	2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.027 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.082 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.179 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.131 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.146 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.170 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.108 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.067 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.133 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.066 $(1 + 0.00027 * 28/30) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00179) * (1 + 0.00131) * (1 + 0.00146) * (1 + 0.00170) * (1 + 0.00108) * (1 + 0.01067) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00066 * 21/28)$ ≒ 1.02106
c	경상북도 경주시 계획관리지역 (2024.11.29. ~ 2025.03.21.)	0.388 (1.00388)	2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.130 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.092 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.210 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.103 $(1 + 0.00130 * 2/30) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00210) * (1 + 0.00103 * 21/28)$ ≒ 1.00388

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

거래 사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정지수)	비 고
f	경상북도 경주시 보전관리지역 (2021.05.01. ~ 2025.03.21.)	3.828 (1.03828)	2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.117 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.107 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.101 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.208 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.122 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.113 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.075 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.119 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.198 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.407 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.992 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.138 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.097 $(1 + 0.00117) * (1 + 0.00107) * (1 + 0.00101) * (1 + 0.00208) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.01198) * (1 + 0.00407) * (1 + 0.00992) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00097 * 21/28)$ $\approx 1.03828$
g	경상북도 경주시 계획관리지역 (2024.11.20. ~ 2025.03.21.)	0.428 (1.00428)	2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.130 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.092 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.210 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.103 $(1 + 0.00130 * 11/30) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00210) * (1 + 0.00103 * 21/28)$ $\approx 1.00428$

※ 2025년 3월 이후는 자가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 2월의 자가변동률로 추정함.

### 마. 지역요인의 비교

본건 토지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.

∴ 지역요인 비준지수 : 1.000

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

### 바, 개별요인의 비교

■ 기호(1) / 거래사례(a)-농경지대

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.95	농로의 상태 열세
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.97	간선도로와의 거리 등 열세
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	0.90	토양, 토질, 수해의 위험성 등 열세
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성 기타 재해의 위험성		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.80	형상, 일부 하천 (소하천구역 저축 포함), 경사도 등 획지조건 열세
		형상		
	고저 등	고저(경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 및 정화비용 등			
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등
		기타		
개별요인 비준지수			0.663	

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

■ 기호(2, 3) / 거래사례(c)-농경지대

조건	항 목	세 항 목	격차율		비 고
			2	3	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.92	0.92	접근도로의 상태등 열세
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.97	0.97	간선도로와의 거리등 열세
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	대등
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.78	0.80	형상, 고저 등 획지조건 열세
		형상			
	고저 등	고저(경사지 등)			
		경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 및 정화비용 등				
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	대등
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등
		기타			
개별요인 비준지수			0.696	0.714	

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

■ 기호(4) / 거래사례(f)-농경지대

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.70	접근도로 및 농로 등 열세
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.60	인근 취락 및 간선도로와의 접근성 등 열세
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	0.90	일조, 토양 등 열세
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.80	이용상태(휴경지)등 획지조건 열세
		형상		
	고저 등	고저(경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 및 정화비용 등			
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등
		기타		
개별요인 비준지수			0.302	

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

■ 기호(5) / 거래사례(b)-농경지대

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.93	접근도로 및 농로의 상태 열세
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.97	간선도로와의 거리 등 열세
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.85	면적, 고저 등 획지조건 열세,
		형상		
	고저 등	고저(경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 및 정화비용 등			
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등
		기타		
개별요인 비준지수			0.767	

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

■ 기호(6) / 거래사례(g)-농경지대

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.05	농로의 상태 등 가로조건 우세
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.97	취락과의 거리 등 열세
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	0.95	수해의 위험성 등 환경조건 열세
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성 기타 재해의 위험성		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.80	면적, 형상, 고저 등 및 주위 토지의 이용상황 등 획지조건 열세
		형상		
	고저 등	고저(경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 및 정화비용 등			
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등
		기타		
개별요인 비준지수			0.774	

## 감정평가액의 산출 근거 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.

대상 토지	비교사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	기호	사례단가							
1	a	39,316	1.00	1.00147	1.000	0.663	26,104	26,100	-
2	c	185,528	1.00	1.00388	1.000	0.696	129,628	130,000	
3	c	185,528	1.00	1.00388	1.000	0.714	132,980	133,000	
4	f	27,777	1.00	1.03828	1.000	0.302	8,709	8,700	
5	b	179,919	1.00	1.02106	1.000	0.767	140,904	141,000	
6	g	113,636	1.00	1.00428	1.000	0.774	88,330	88,300	

#### 2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)		시산가액(원)	비 고
		공 부	사 정		
1	26,100	1,058×529/1,058	529	13,806,900	허서구 지분전부
2	130,000	645×1/3	215	27,950,000	"
3	133,000	635×1/3	211.66	28,150,780	"
4	8,700	1,491×1/3	497	4,323,900	"
5	141,000	1,765×801/1,602	882.5	124,432,500	"
6	88,300	439평(1,451㎡)×1/3	483.66	42,707,178	"
합 계	-		2,818.82	₩241,371,258.-	-

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 토지 시산가액

구 분	시 산 가 액 (원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	228,016,616	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	241,371,258	-

#### 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 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액은 위와 같이 가액의 차이가 거의 없어 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가 기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

#### 다. 토지 감정평가액의 결정

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

기 호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)		시산가액(원)	비 고
		공 부	사 정		
1	25,400	1,058×529/1,058	529	13,436,600	허서구 지분전부
2	122,000	645×1/3	215	26,230,000	"
3	123,000	635×1/3	211.66	26,034,180	"
4	8,100	1,491×1/3	497	4,025,700	"
5	133,000	1,765×801/1,602	882.5	117,372,500	"
6	84,600	439평(1,451㎡)×1/3	483.66	40,917,636	"
합 계	-		2,818.82	₩228,016,616.-	-

# 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 감포읍 전동리	1089	답	자연녹지지역	529 1,058x---- 1,058	529	25,400	13,436,600	허서구 지분 현황 휴경지 일부 하천, 소하천구역 저축
2	경상북도 경주시 양남면 석촌리	69	답	계획관리지역	1 645x- 3	215	122,000	26,230,000	허서구 지분
3	"	61	답	계획관리지역	1 635x- 3	211.66	123,000	26,034,180	허서구 지분
4	경상북도 경주시 감포읍 호동리	446-1	전	보전관리지역	1 1,491x- 3	497	8,100	4,025,700	허서구 지분
5	"	451	전	제1종 일반주거지역	801 1,765x---- 1,602	882.5	133,000	117,372,500	허서구 지분
6	경상북도 경주시 내남면 박달리	1624-1	답	계획관리지역	439평*1/3 (1,451㎡)	483.66	84,600	40,917,636	허서구 지분
<b>합 계</b>								<b>₩228,016,616.-</b>	
				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

기호 1) : 경상북도 경주시 감포읍 전동리 "전촌항" 북서측 약 1.5km 지점 하천변에 소재하는 휴경지로서, 주위는 하천변 농경지대로서 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

기호 2,3) : 경상북도 경주시 양남면 석촌리 "학전교" 북동측 약200m 지점에 위치하며, 주위는 소규모 농촌취락 및 농경지와 임야 등으로 형성되어 있음.

기호 4) : 경상북도 경주시 감포읍 호동리 "노동교차로" 북측 약 4.3km 지점에 위치하며, 임야로 둘러싸인 산간 계곡지대임.

기호 5) : 경상북도 경주시 감포읍 전동리 "전촌항" 북서측 약 1.4km 지점 전동마을 인근에 소재하며, 마을주변 농경지대임.

기호 6) : 경상북도 경주시 내암면 박달리 "박달저수지" 남측 약 2km 지점 괴전마을 남측 인근에 위치하며, 마을주변 농경지대임.

## (2) 교통상황

기호 1) : 차량출입 불가하며, 대중교통사정은 보통임

기호 2,3) ; 소형차량 및 농기계의 출입은 가능하나 다소 불편하며, 대중교통사정은 보통임.

기호 4) : 남측 근거리까지 차량접근가능하나 불편하며, 대중교통사정 불편함.

기호 5) : 차량접근 가능하며, 대중교통사정은 편리한 편임.

기호 6) : 차량 출입 용이하며, 대중교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1) : 부정형으로 동측 하천보다 고지대인 완경사지이며, 상당기간 휴경으로 임야화 진행

# 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) |                |

중인 상태이며, 일부는 하천에 포락된 상태임.

기호 2,3) ; 부정형으로 인접지대와 대체로 평탄한 답임.

기호 4) : 부정형으로 남동향 경사지대의 대체로 평탄한 토지로서, 휴경상태의 전임.

기호 5) : 부정형의토지로서, 남서향 경사지대에 계단식으로 조성된 전임.

기호 6) : 부정형으로 북서향 경사지대에 계단식으로 조성된 평탄한 답임.

## (4) 인접 도로상태

기호 1) : 차량출입 불가하며, 대중교통사정은 보통임

기호 2,3) ; 소형차량 및 농기계의 출입은 가능하나 다소 불편하며, 대중교통사정은 보통임.

기호 4) : 남측 근거리까지 차량접근가능하나 불편하며, 대중교통사정 불편함.

기호 5) : 차량접근 가능하며, 대중교통사정은 편리한 편임.

기호 6) : 차량 출입 용이하며, 대중교통사정은 보통임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한(1000))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역<소하천정비법>

기호 2) ; 계획관리지역 , 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업생산기반 정비사업지역(2019-03-25)<농어촌정비법>

기호 3) : 계획관리지역 , 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

# 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) |                |

기호 4) : 보전관리지역

기호 5) : 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 6) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-03-21),  
가축사육제한구역(2023-06-08)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

## (6) 제시목록 외의 물건

해당 없음.

## (7) 공부와의 차이

기호 1) 공부상 지목은 답이나 장기간 휴경으로 임야화가 진행 중이며, 일부는 하천임.

기호 4) 공부상 지목은 전이나 상당기간 경작하지 아니한 휴경지임.

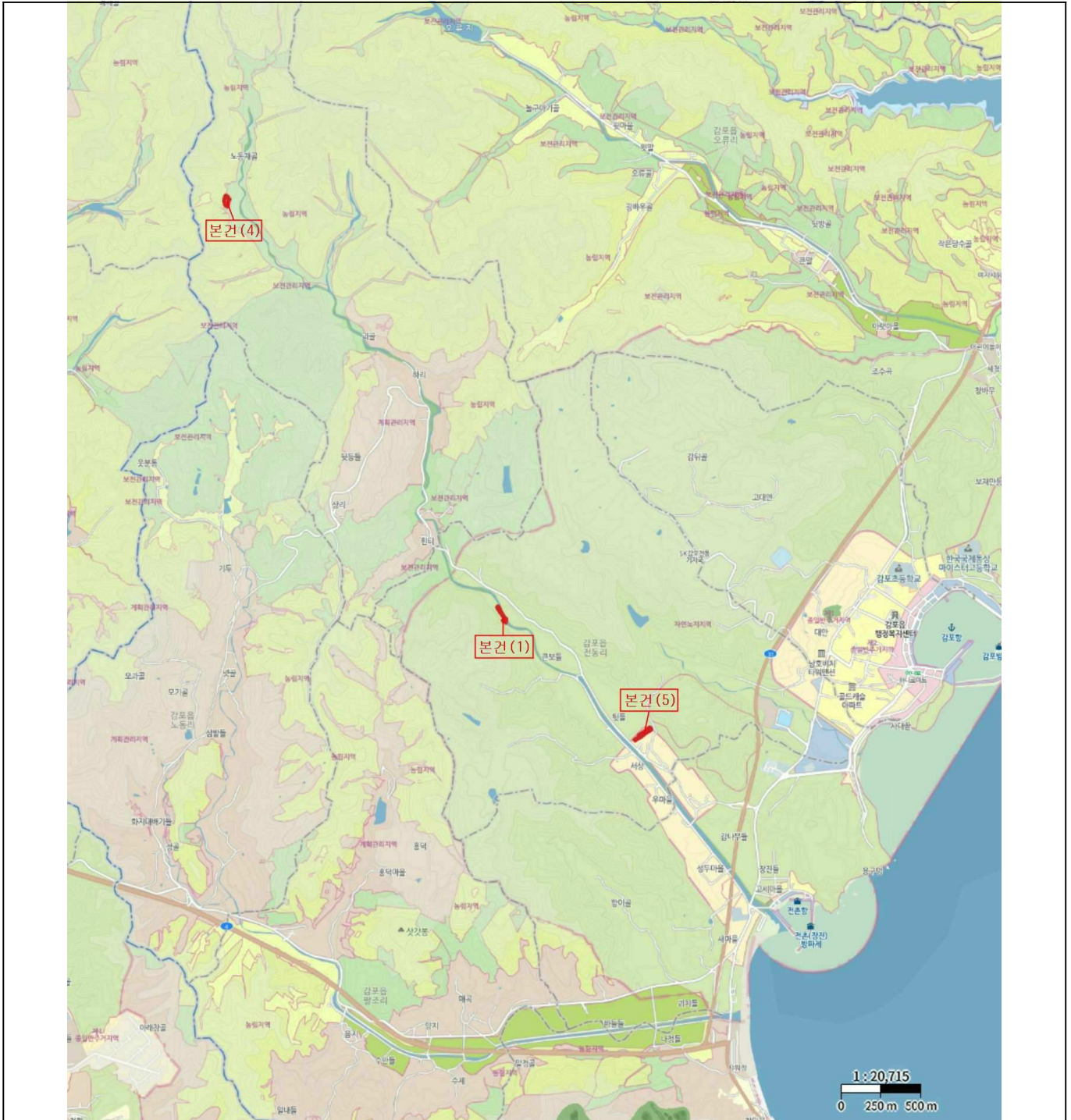
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 여부 및 임대조건은 확인하지 못함.

# 광역위치도



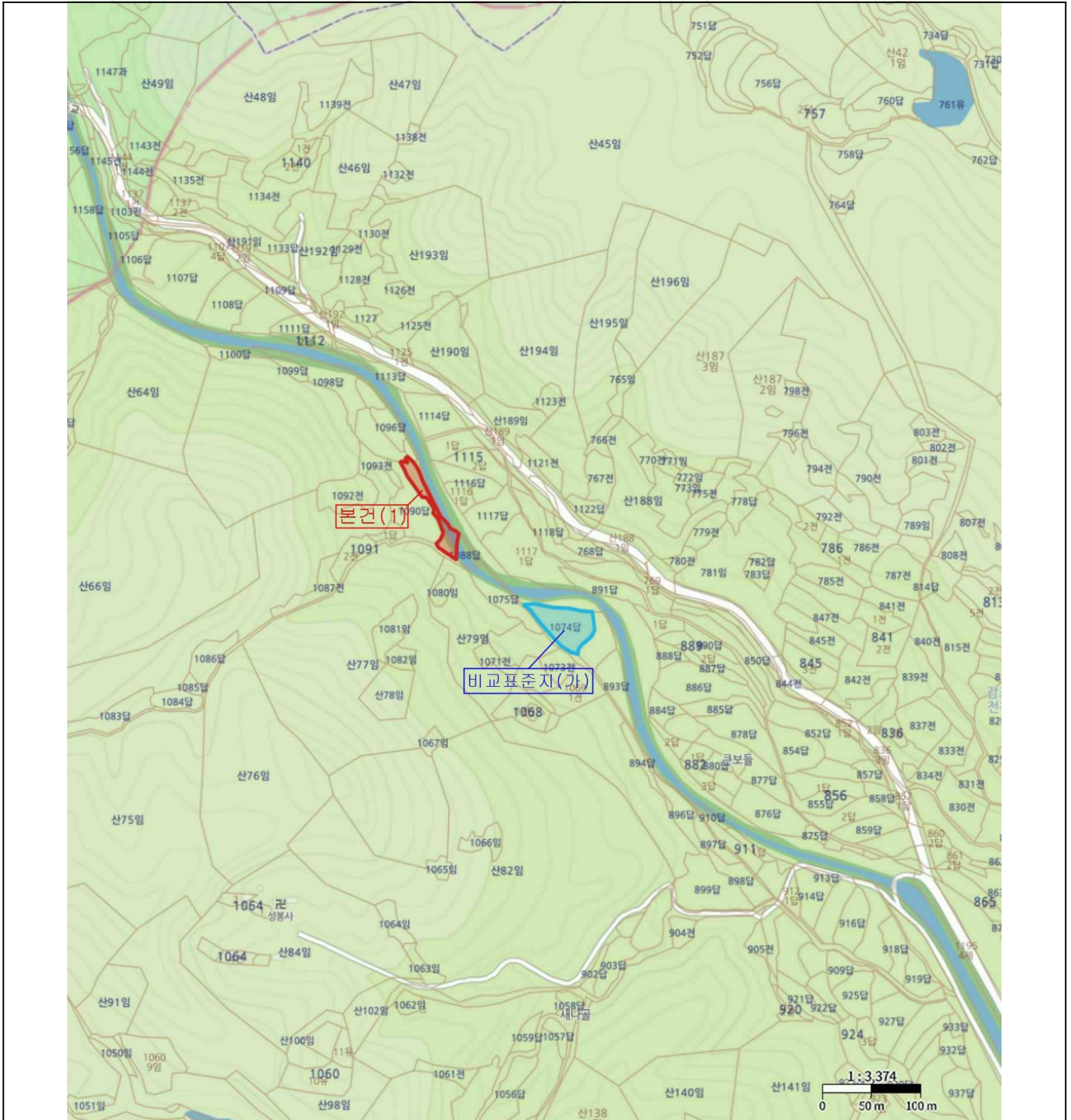
소재지	경상북도 경주시 감포읍 전동리 1089 외(기호 1,4,5)
-----	-----------------------------------



# 위치도

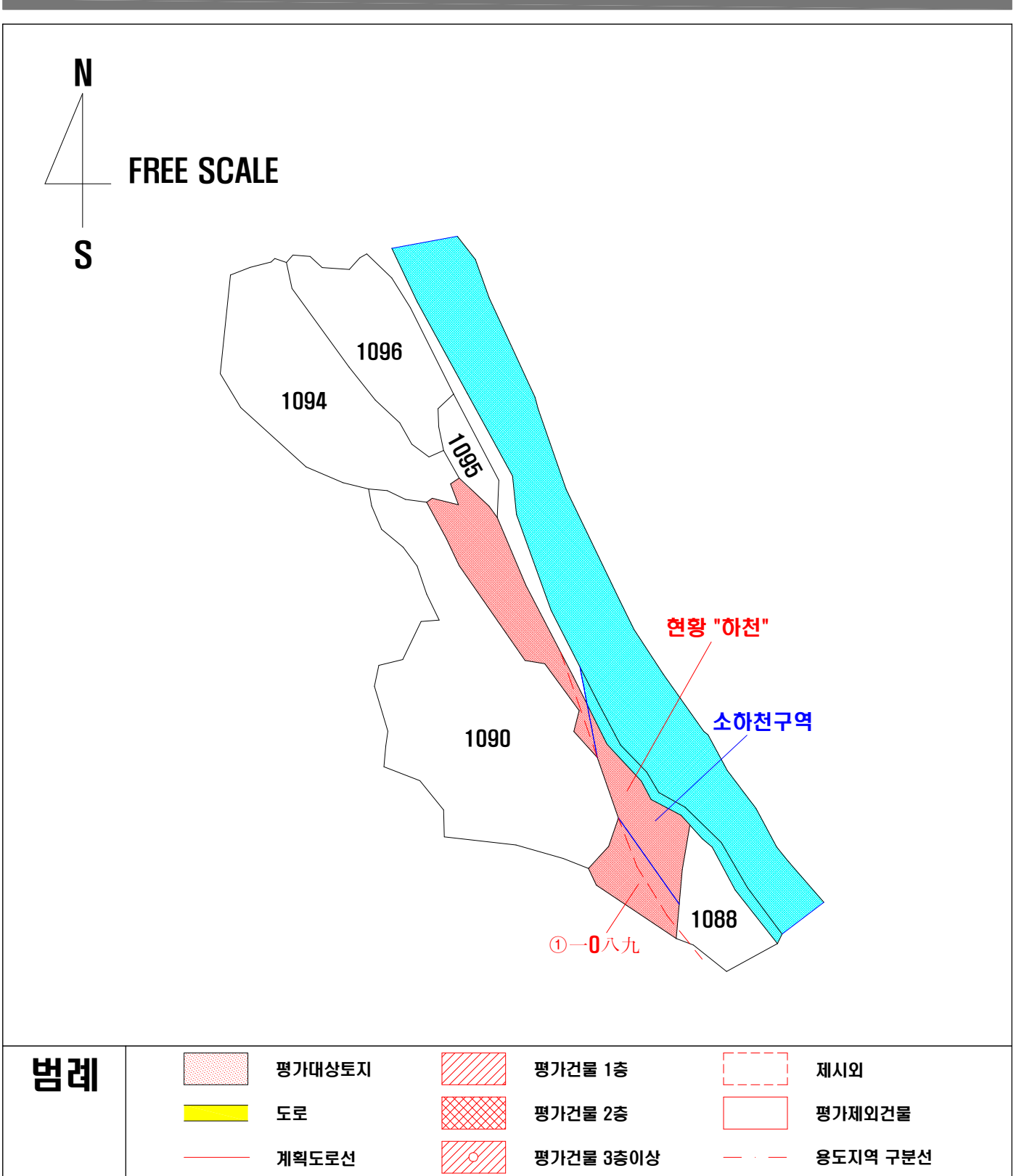


소재지	경상북도 경주시 감포읍 전동리 1089 (기호 1)
-----	------------------------------



# 현 황 도

[ 지적 및 건물개황도 ]



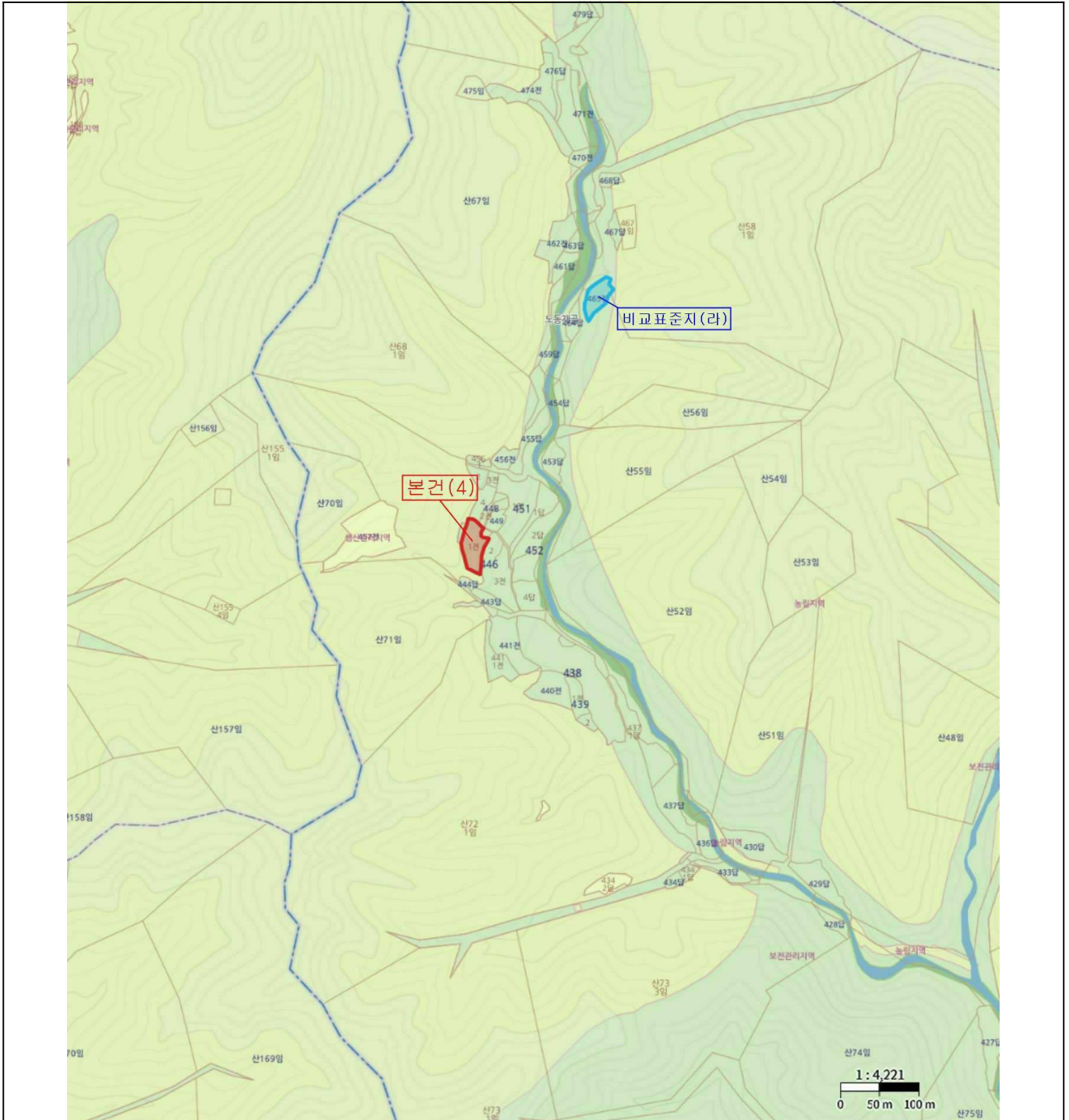
# 지 적 도 ( 위 성 도 ) : 기 호 1



# 위치도

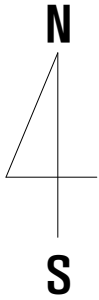


**소재지** 경상북도 경주시 감포읍 호동리 446-1(기호 4)

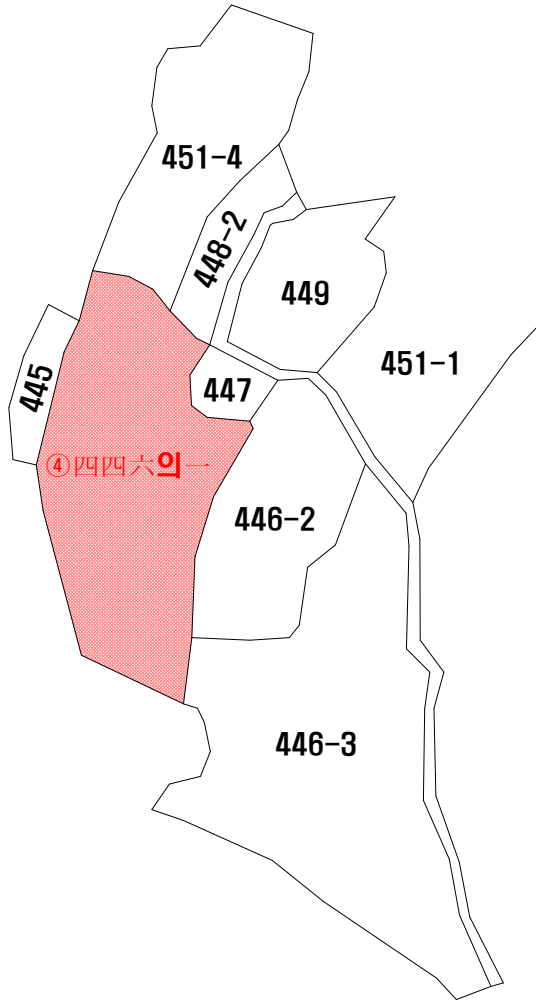


# 현 황 도

[ 지적 및 건물개황도 ]

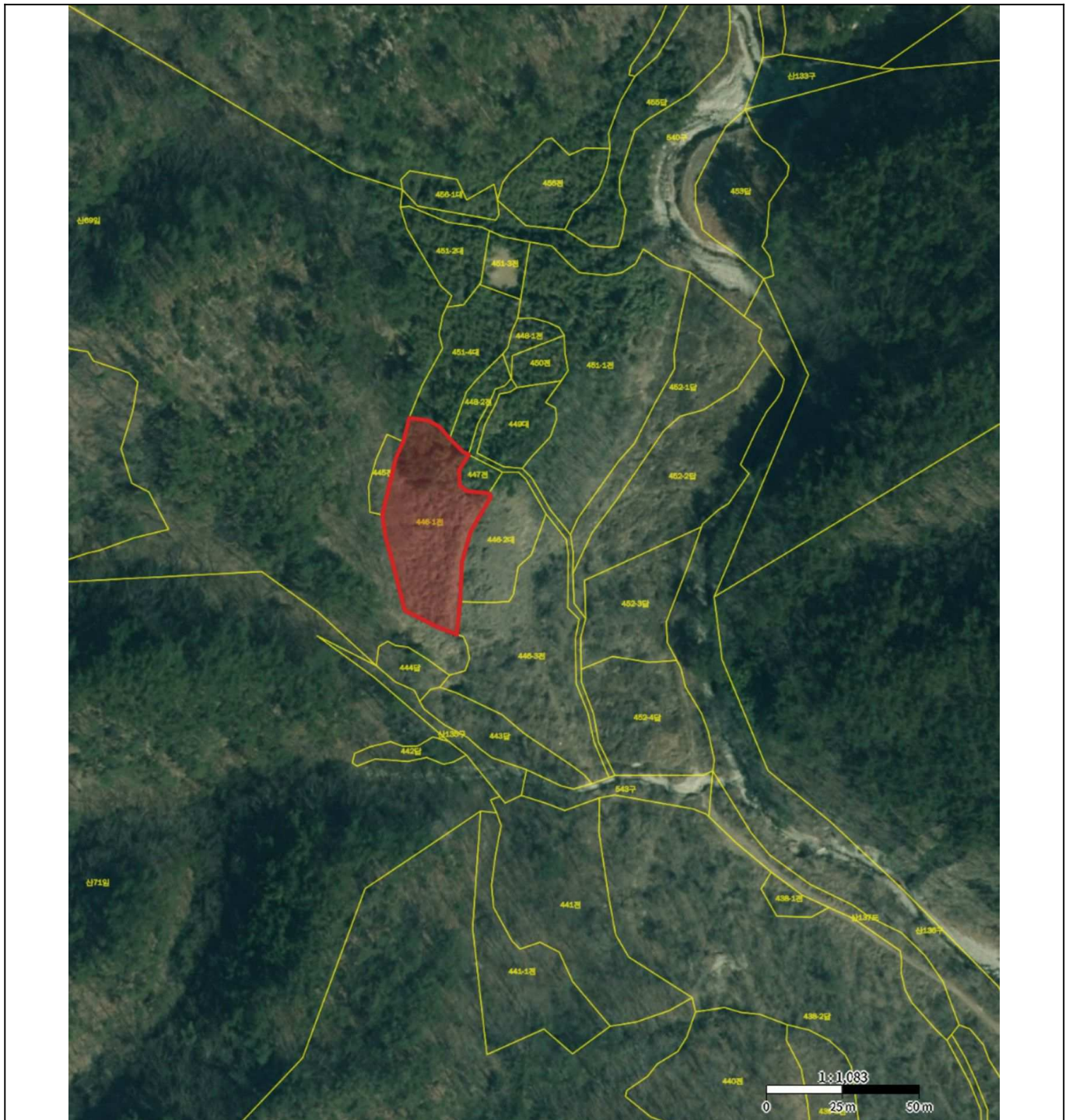


FREE SCALE



<b>범례</b>		평가대상토지		평가건물 1층		제시외
		도로		평가건물 2층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 3층이상		용도지역 구분선

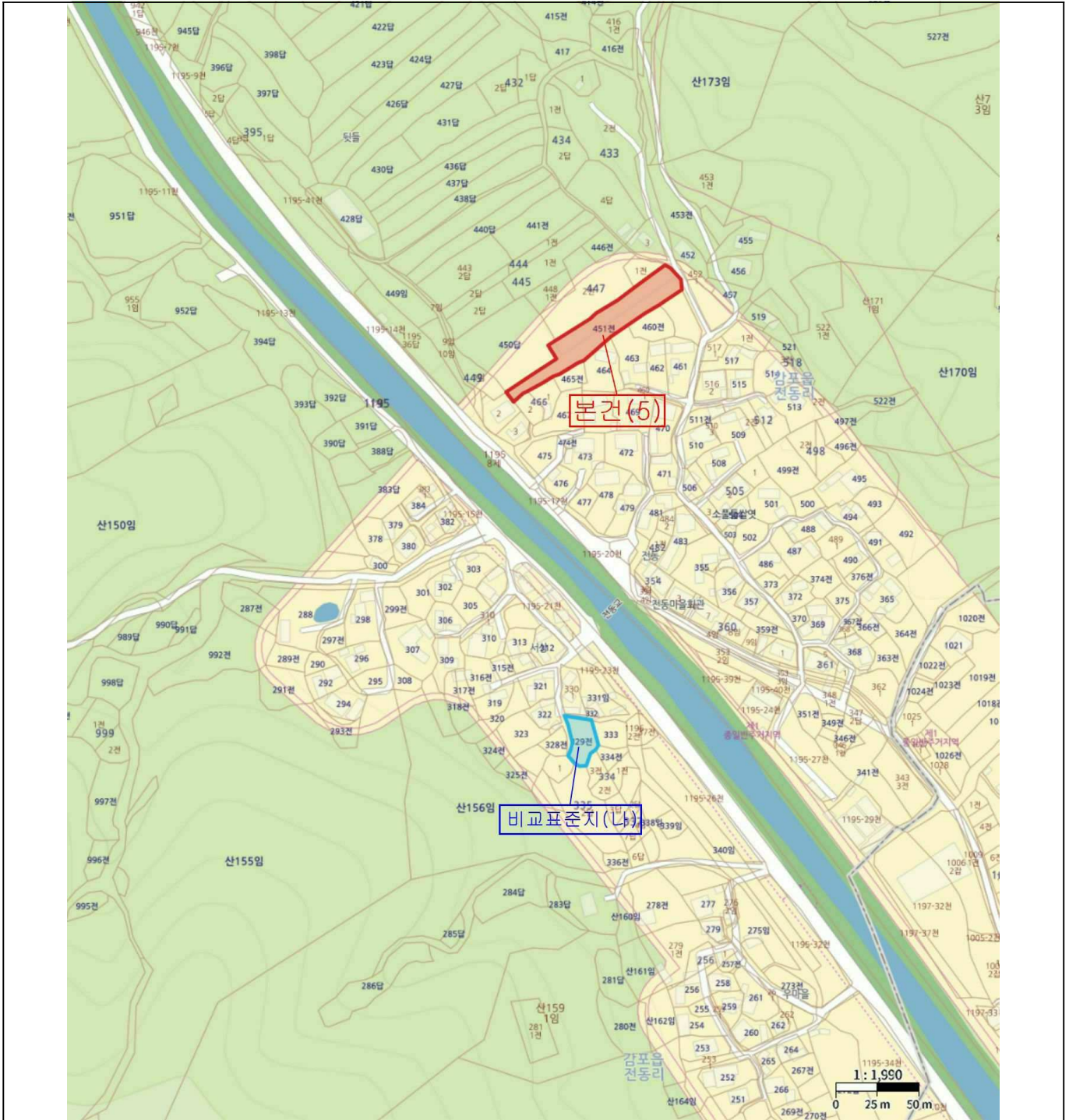
# 지 적 도 ( 위 성 도 ) : 기 호 4



# 위치도

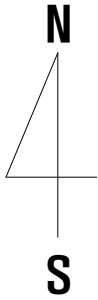


소재지	경상북도 경주시 감포읍 전동리 451(기호 5)
-----	----------------------------

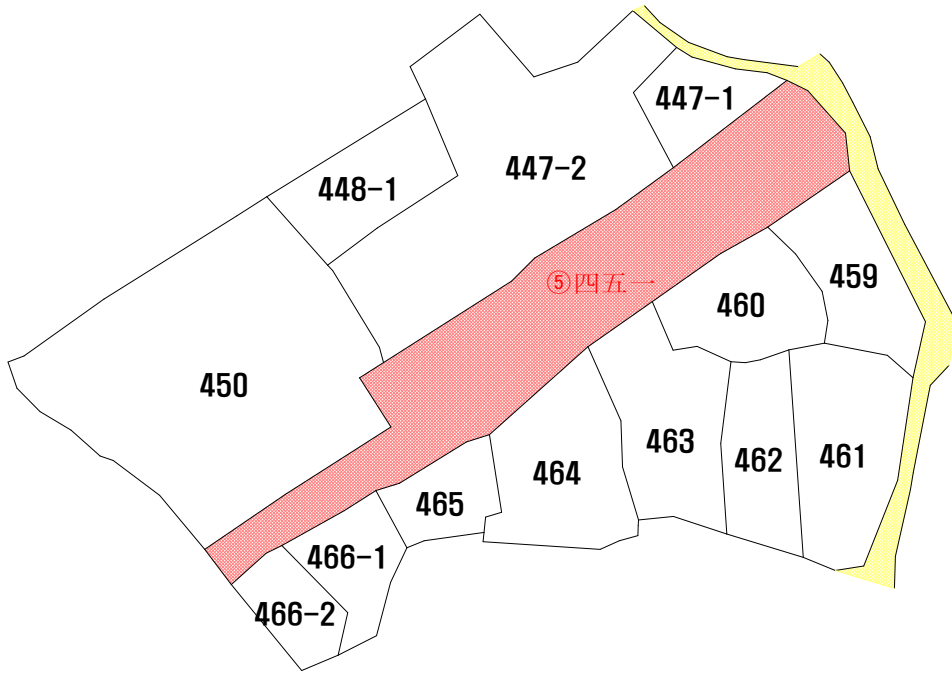


# 현 황 도

[ 지적 및 건물개황도 ]



FREE SCALE



<b>범례</b>		평가대상토지		평가건물 1층		제시외
		도로		평가건물 2층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 3층이상		용도지역 구분선

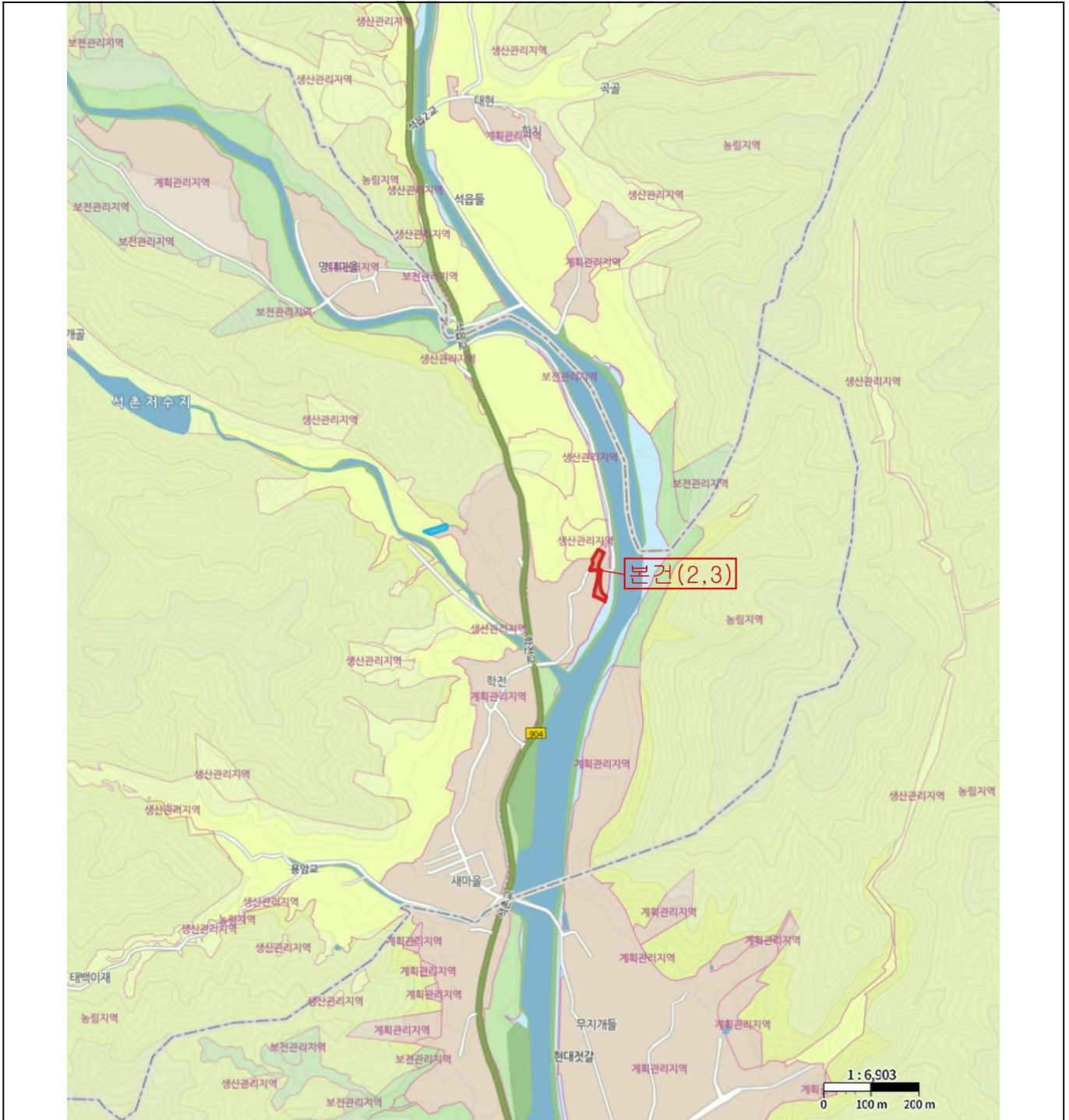
# 지 적 도 ( 위 성 도 ) : 기 호 5



# 광역위치도



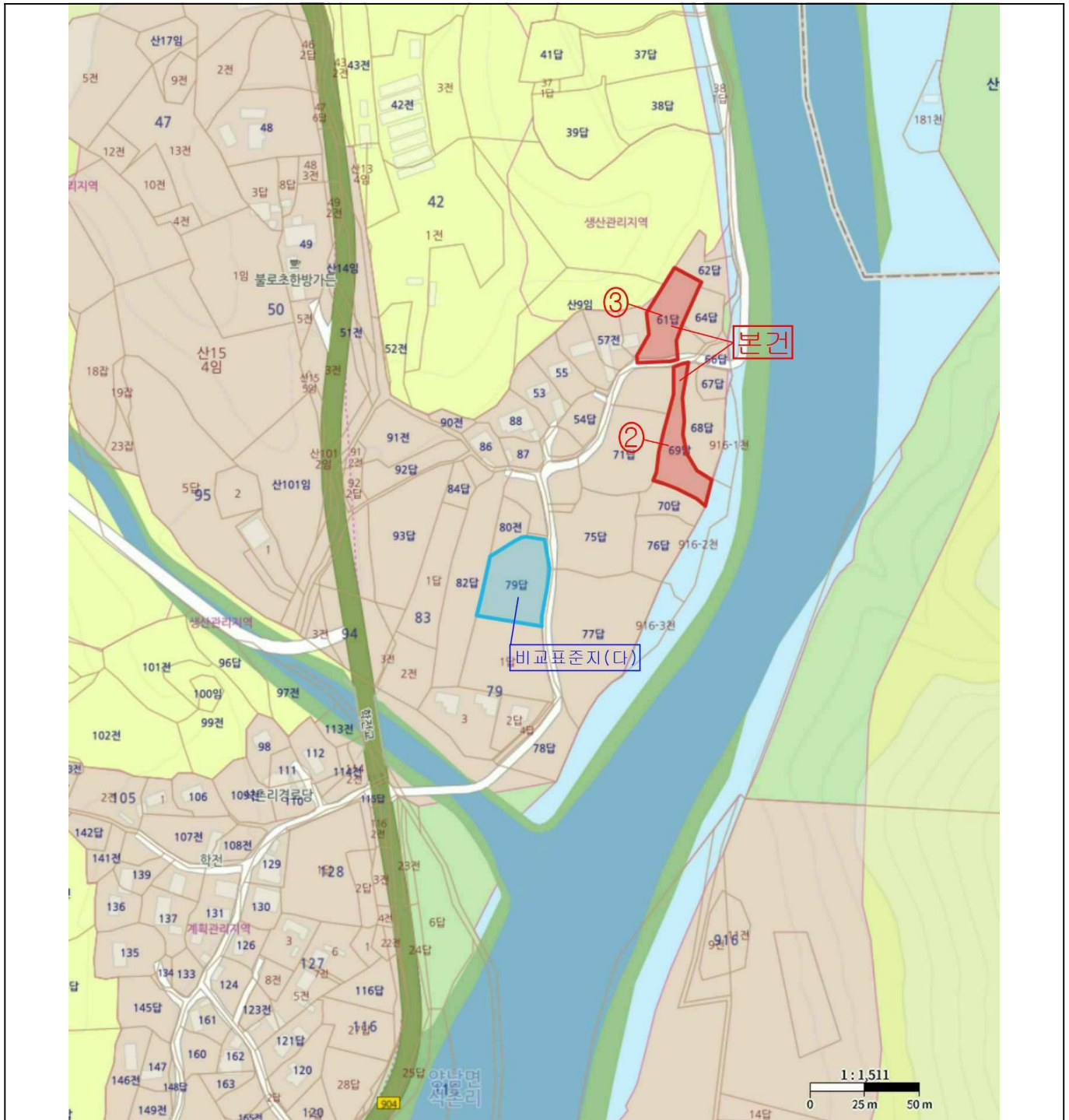
소재지	경상북도 경주시 양남면 석촌리 69 외(기호 2,3)
-----	-------------------------------



# 위치도

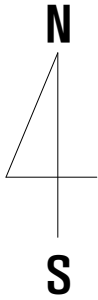


소재지	경상북도 경주시 양남면 석촌리 69 외(기호 2,3)
-----	-------------------------------

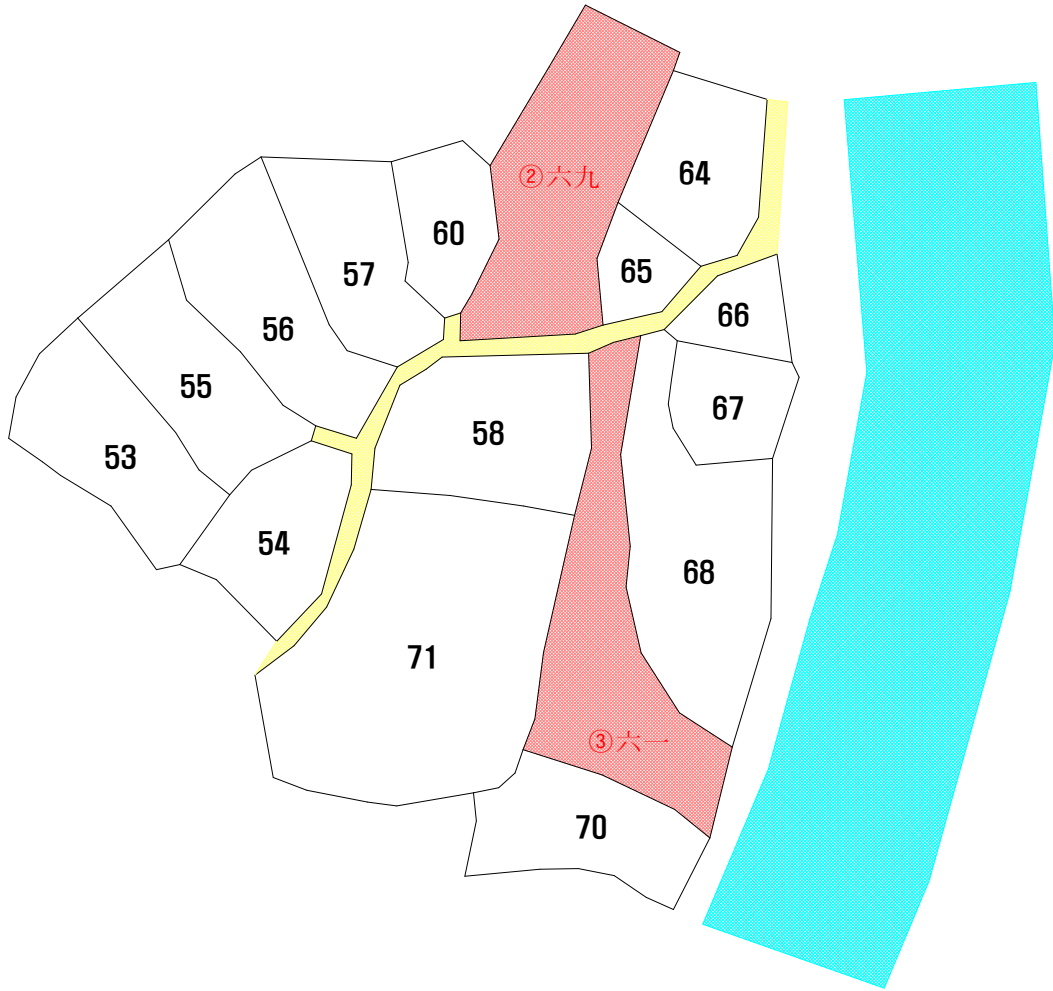


# 현 황 도

[ 지적 및 건물개황도 ]



FREE SCALE



<b>범례</b>	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외
	 도로	 평가건물 2층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 3층이상	 용도지역 구분선

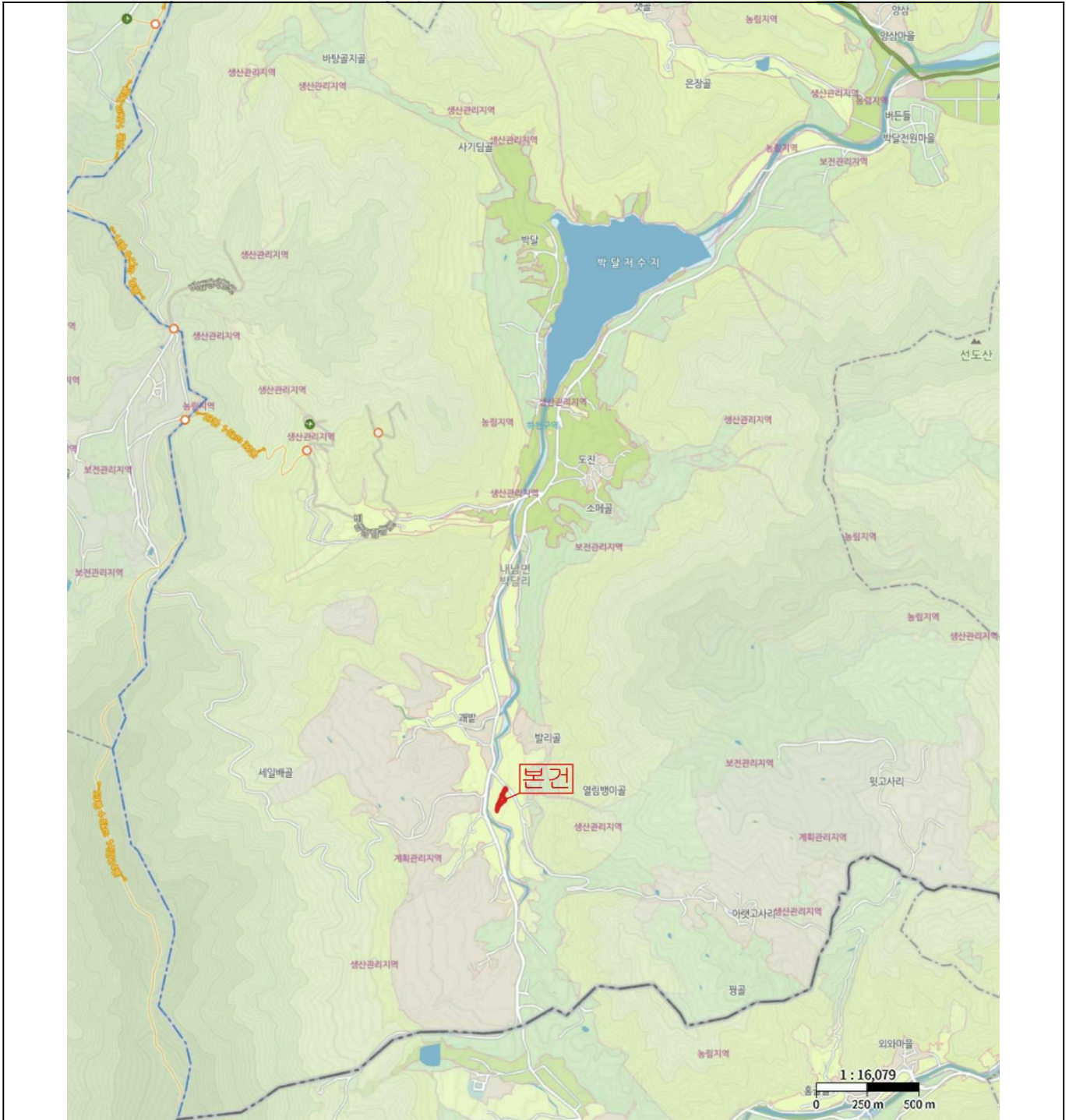
# 지 적 도 ( 위 성 도 ) : 기 호 2, 3



# 광역위치도



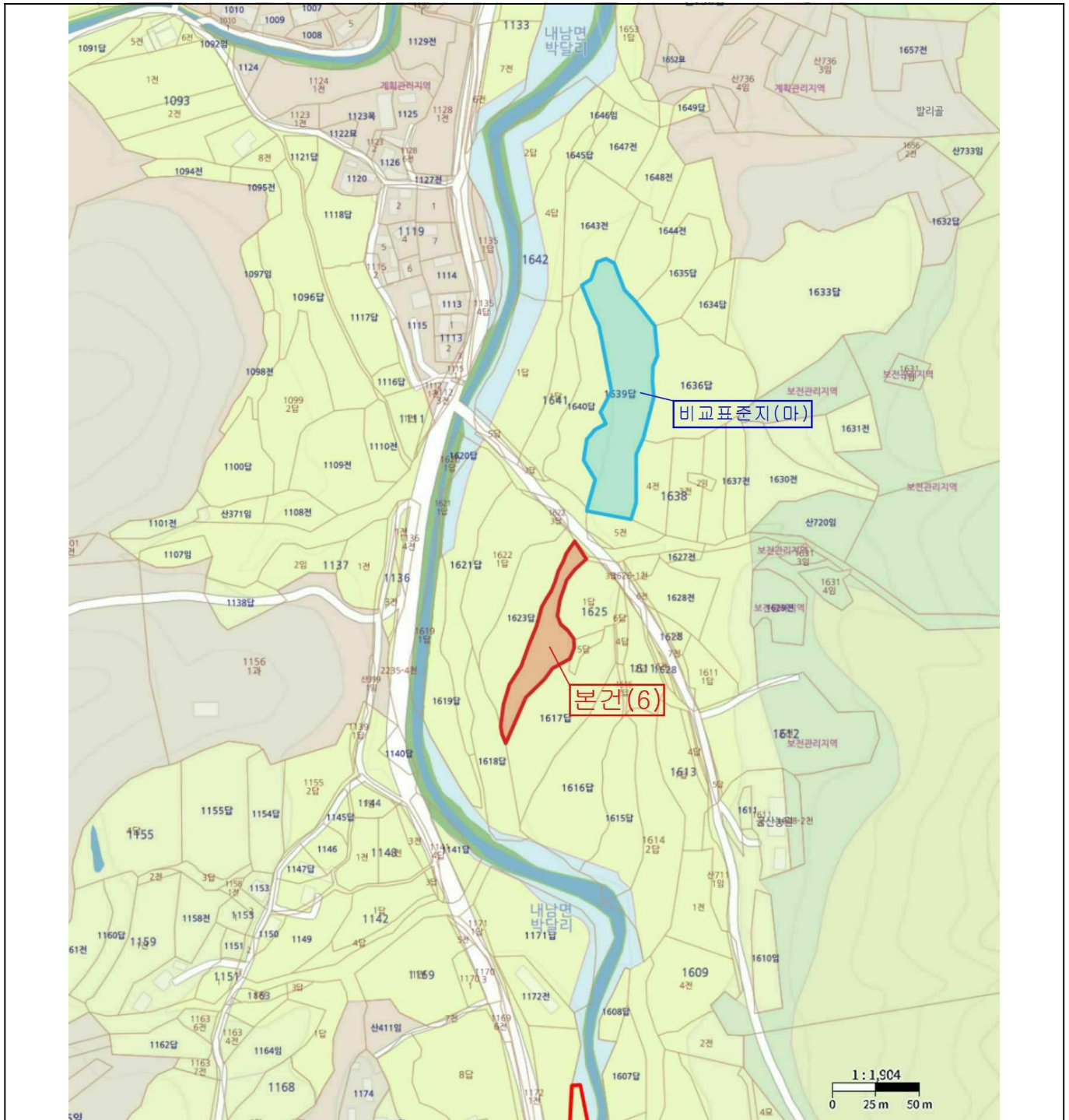
**소재지** 경상북도 경주시 내남면 박달리 1624-1(기호 6)



# 위치도

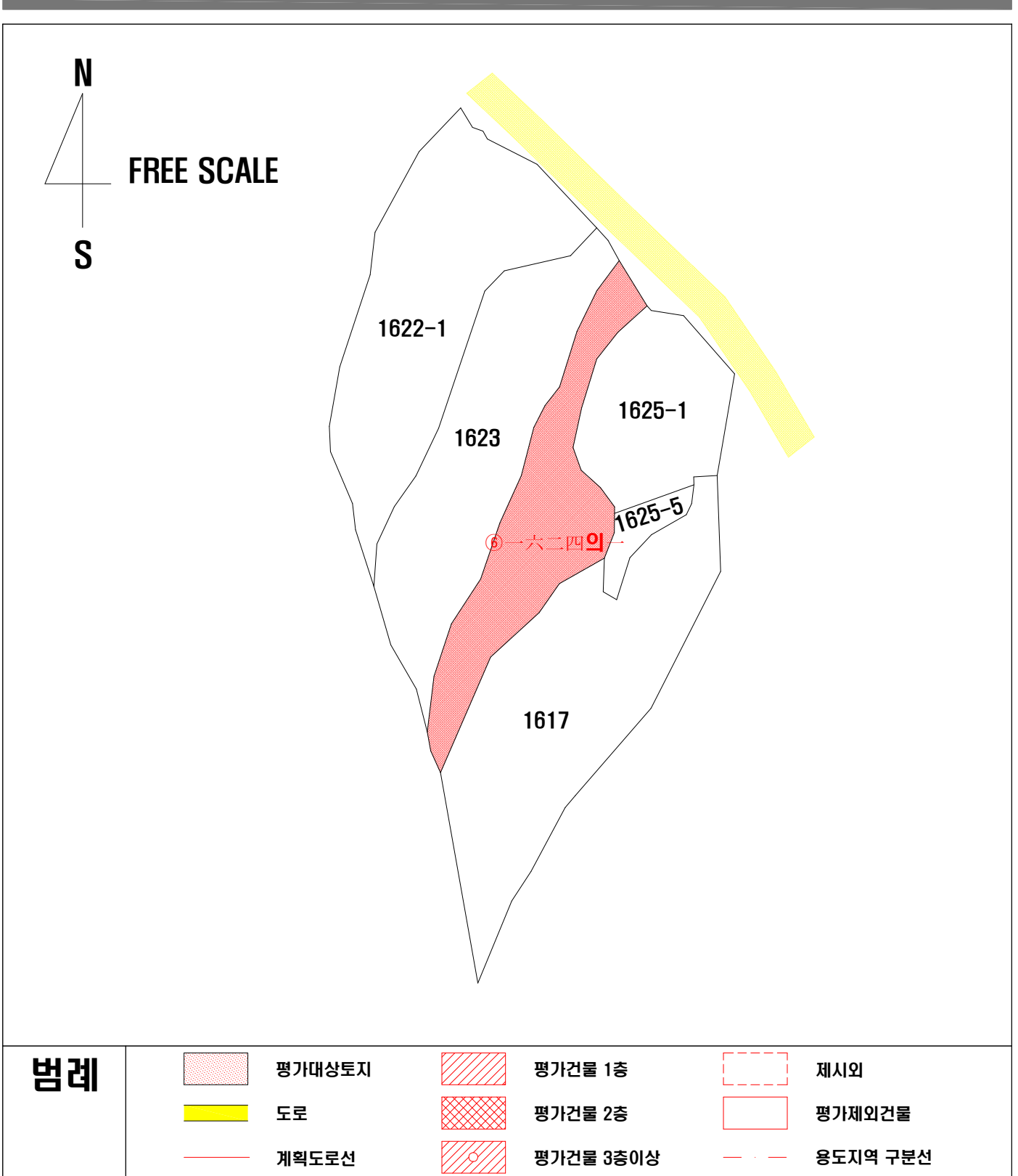


**소재지** 경상북도 경주시 내남면 박달리 1624-1(기호 6)



# 현 황 도

[ 지적 및 건물개황도 ]







( 1)



( ) ( 1)



( 1)



( 1)



2 :



3 :



2, 3 :



3 :



4 :



4 :



4 :



4 :



5 :



5 :



6 ;



6 ;