

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 구슬 주식회사  
소유물건(2024타경10378)

의뢰인: 대구지방법원 경주지원  
사법보좌관 신규철

감정평가서번호: SJ2402-02-007

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.

선진감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사  
임채규

(인)

|                            |                                    |             |            |                         |                |               |
|----------------------------|------------------------------------|-------------|------------|-------------------------|----------------|---------------|
| 감정평가액                      | 일십육억일천일백삼십오만사천원정(₩1,611,354,000.-) |             |            |                         |                |               |
| 의뢰인                        | 대구지방법원 경주지원<br>사법보좌관 신규철           |             | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |                |               |
| 제출처                        | 대구지방법원 경주지원 경매2계                   |             | 기준가치       | 시장가치                    |                |               |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 구슬 주식회사<br>(2024타경10378)           |             | 감정평가<br>조건 | -                       |                |               |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록                             |             | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일            |               |
| 기타<br>참고사항                 | -                                  |             | 2024.03.15 | 2024.03.15 ~ 2024.03.15 | 2024.03.19     |               |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                         |             | 사정         |                         | 감정평가액          |               |
|                            | 종류                                 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량             | 단가             | 금액            |
|                            | 토지                                 | 7,977       | 토지         | 7,977                   | 202,000        | 1,611,354,000 |
|                            |                                    | 이           | 하          | 여                       | 백              |               |
|                            | 합계                                 |             |            |                         | ₩1,611,354,000 |               |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                                    |             |            |                         |                |               |
| " 별 지 참 조 "                |                                    |             |            |                         |                |               |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적 및 근거

본건은 경상북도 경주시 천북면 오야리 소재 “천북일반산업단지” 내에 위치하는 토지로서, 대구지방법원 경주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 대상물건이 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 감정평가 하였음.

#### 2) 감정평가조건

--

### 3. 감정평가방법의 적용

1) 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 관련 규정은 아래와 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
  2. 시점수정 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니한다.
    - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
    - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
  3. 지역요인 비교
  4. 개별요인 비교
  5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가업자는 법 제3조 제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가업자는 법 제3조 제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.
- 2) 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 적정성 여부를 검토하였음.
- 3) 본건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰목록에 의거 감정평가 하였는바, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 기타(그 밖의 사항)

- 1) 본건 토지는 공유지분 토지로서 위치 및 경계확인은 천북일반산업단지 분양홍보관에서 제시받은 분양구적도 및 평가선례에 의하였으며, 공유지분 비율에 의거 면적사정 하였습니다.
- 2) 본건 기호 1~4)는 천북일반산업단지 내 산업시설부지로서 11B으로 계약체결한 일단의 부지로서, 일괄하여 감정평가 하였습니다.
- 3) 본건 기호1~4)는 토지이용계획확인서상 소로1류(저축), 완충녹지(저축), 종로2류(저축) 이나 천북일반산업단지에 편입되는 11B으로 조성된 산업시설부지로서 평가대상부분의 토지에는 해당사항이 없는 바 이에 구매됨이 없이 감정평가 하였습니다.
- 4) 본건 중 “법면”부분은 이용상의 제한 등을 감안하여 감정평가 하였습니다.

### 5. 기준시점, 현장조사일

- 1) 기준시점 : 2024. 03. 15
- 2) 현장조사일 : 2024. 03. 15

### 6. 대상물건의 개요

- 1) 토지

| 기호 | 소재지           | 지목 | 면적 (㎡)   | 이용상황 | 용도지역 | 형상지세    | 개별공시지가 (원/㎡) |
|----|---------------|----|----------|------|------|---------|--------------|
| 1  | 강동면 모서리 산42-1 | 임야 | 12,501.0 | 공업나지 | 일반공업 | 부정형 완경사 | 117,300      |
| 2  | 강동면 모서리 산43   | 임야 | 11,478.0 | 공업나지 | 일반공업 | 부정형 완경사 | 120,500      |
| 3  | 강동면 모서리 산44   | 임야 | 38,479.0 | 자연림  | 농림지역 | 부정형 급경사 | 13,400       |
| 4  | 강동면 모서리 산46   | 임야 | 57,124.0 | 자연림  | 보전관리 | 부정형 급경사 | 21,800       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 토지가격산출

#### ▣ 공시지가기준법 등에 의한 감정평가

##### 1. 비교공시지가 표준지 선정

본건은 2024년 01월 01일을 공시기준일로 하는 공시지가 중 인근지역에 위치하고 용도 지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 유사한 표준지공시지가를 선정함.

【 공시기준일 : 2024년 01월 01일 】

| 기호 | 소재지                  | 면적 (㎡)  | 지목       | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상지세       | 공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----|----------------------|---------|----------|------|------|------|------------|------------|----|
| 가  | 천북면<br>오아리<br>1390-2 | 1,959.6 | 공장<br>용지 | 공업용  | 일반공업 | 소로한면 | 세장형<br>완경사 | 177,800    | -  |

##### 2. 시점수정

경상북도 경주시 “공업지역” 지가변동률을 적용하였음.

| 기간                      | 지가변동률 (%)          | 비고  |
|-------------------------|--------------------|---|
| 2024.01.01 ~ 2024.03.15 | 0.288<br>(1.00288) | 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.119<br>$(1 + 0.00119) * (1 + 0.00119 * 44/31)$<br>≒ 1.00288 |

▷ 2024년 02월 이후 지가변동률은 미고시로 2024년 01월 지가변동률을 연장 적용하였음.

##### 3. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인 동일함. (1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 개별요인 비교

1) 감정평가대상 토지와 비교표준지의 가로, 접근, 환경(자연), 획지, 행정 및 기타조건 등을 상호 비교하여 개별요인 비교치를 결정하였음.

#### 2) 개별요인 비교치 결정

| 기호                                    | 비교표준지 | 가로조건 | 접근조건 | 자연조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 격차율   |
|---------------------------------------|-------|------|------|------|------|-------|------|-------|
| 1                                     | 가     | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 0.89 | 1.00  | 1.00 | 0.872 |
| 본건 기호 1)은 비교표준지 가) 대비 접근, 획지조건에서 열세함. |       |      |      |      |      |       |      |       |

### 5. 그 밖의 요인의 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 감정평가전례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

#### 2) 인근 감정평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회]

| 기호 | 소재지                  | 지목       | 면적 (㎡)  | 용도지역 | 감정평가 목적 | 토지단가 (원/㎡) | 기준시점       |
|----|----------------------|----------|---------|------|---------|------------|------------|
| A  | 천북면<br>오야리<br>1390-2 | 공장<br>용지 | 1,734.6 | 일반공업 | 담보      | 230,000    | 2022.11.30 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

[비교표준지 가)와 평가선례 A) 비교]

|            |                     |                       |                                   |              |              |                  |
|------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------|--------------|------------------|
| 표준지<br>(가) | 기준시점 현재<br>표준지가격(a) | 공시지가<br>(2024.01.01)  | 시점수정<br>(2024.01.01 ~ 2024.03.15) |              |              | 기준시점 현재<br>표준지가격 |
|            |                     | 177,800               | 1.00288                           |              |              | 178,312          |
|            | 거래사례 기준<br>표준지가격(b) | 거래사례(b)               | 시점수정<br>(*1)                      | 지역요인<br>(*2) | 개별요인<br>(*3) | 거래사례 기준<br>표준지가격 |
|            |                     | 230,000               | 1.01161                           | 1.000        | 1.000        | 232,670          |
|            | 그 밖의 요인<br>보정치      | 그 밖의 요인 보정치 산정(b/a)   |                                   |              |              | 그 밖의 요인<br>보정치   |
|            |                     | 232,670/178,312≒1.305 |                                   |              |              | 1.30             |

\*1) 시점수정(경상북도 경주시 공업지역 2022.11.30 ~ 2024.03.15) : 1.01161

\*2) 지역요인 : 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인 동일함. (1.000)

\*3) 개별요인

| 가로조건 | 접근조건 | 환경(자연)<br>조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 격차율   |
|------|------|--------------|------|-------|------|-------|
| 1.00 | 1.00 | 1.00         | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.000 |

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 및 유사지역의 감정평가전례 등과의 가격균형, 형평성 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하는 것이 타당하다고 판단됨.

| 표준지 | 가    |
|-----|------|
| 보정치 | 1.30 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 토지 적용단가 결정

| 기호  | 공시지가<br>(원/㎡) | 시점수정    | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그 밖의<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
|-----|---------------|---------|----------|----------|------------|---------------|---------------|
| 1~4 | 177,800       | 1.00288 | 1.000    | 0.872    | 1.30       | 202,135       | 202,000       |

### 7. 공시지가기준법 등에 의한 시산가액

| 기호 | 공부면적<br>(㎡)              | 사정면적<br>(㎡) | 단가<br>(원/㎡) | 감정평가액<br>(원) | 비고 |
|----|--------------------------|-------------|-------------|--------------|----|
| 1  | 12,501 중<br>1,972/12,501 | 1,972.0     | 202,000     | 398,344,000  |    |
| 2  | 11,478 중<br>3,466/12,298 | 3,235.0     | 202,000     | 653,470,000  |    |
| 3  | 38,479 중<br>2,722/38,479 | 2,722.0     | 202,000     | 549,844,000  |    |
| 4  | 57,124 중<br>48/57,124    | 48.0        | 202,000     | 9,696,000    |    |

끝.

# 토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지                       | 지번    | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조 | 면 적 (㎡)                       |       | 감 정 평 가 액 |                         | 비 고   |
|------------|---------------------------|-------|-----------------|------------------|-------------------------------|-------|-----------|-------------------------|---|
|            |                           |       |                 |                  | 공 부                           | 사 정   | 단 가       | 금 액                     |   |
| 1          | 경상북도<br>경주시<br>강동면<br>모서리 | 산42-1 | 임야              | 일반공업지역           | 12,501<br>중 1,972<br>/ 12,501 | 7,977 | 202,000   | 1,611,354,000           | 현황<br>"공업나지"<br>"천북일반<br>산업단지<br>11B"<br>법면감안 |
| 2          | 경상북도<br>경주시<br>강동면<br>모서리 | 산43   | 임야              | 일반공업지역           | 11,478<br>중 3,466<br>/ 12,298 |       |           |                         |   |
| 3          | 경상북도<br>경주시<br>강동면<br>모서리 | 산44   | 임야              | 일반공업지역           | 38,479<br>중 2,722<br>/ 38,479 |       |           |                         |   |
| 4          | 경상북도<br>경주시<br>강동면<br>모서리 | 산46   | 임야              | 일반공업지역           | 57,124<br>중 48<br>/ 57,124    |       |           |                         |   |
| <b>합 계</b> |                           |       |                 |                  |                               |       |           | <b>₩1,611,354,000.-</b> |   |
|            |                           |       |                 | 이                | 하                             | 여     | 백         |                         |   |

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

대상 토지는 경주시 천북면 오야리 소재 '천북단업단지' 내에 위치하며, 부근은 공업나지, 공장 및 임야 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 간선도로가 통과하고 있어 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

대상 토지 (1~4)는 경주 천북일반산업단지 내 11B으로 지적정리 중인 토지이며, 북서측 경사 지대에 위치한 부정형의 토지로서 자체지반 평탄하게 조성한 '공업용나지 및 일부 법면'임.

## (4) 인접 도로상태

대상 토지 (1~4)는 북측 및 동측으로 폭 약 6~7m 포장도로와 각각 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1) : 일반공업지역(2017-07-04), 소로1류(폭 10M~12M)(저축),  
완충녹지(2017-07-04)(저축),  
중로2류(폭 15M~20M)(저축), 가축사육제한구역(일부제한(1000)(300)(400)), 일반산업단  
지(2017-07-04), 공공시설구역, 녹지구역, 산업시설구역, 보전산지, 임업용산지, 도시관  
리계획(재정비) 입안 중임.

# 토지 감정평가요항표

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

기호2,3) : 농림지역, 일반공업지역(2017-07-04), 소로1류(폭 10M~12M)(저축), 완충녹지(2017-07-04)(저축), 중로2류(폭 15M~20M)(저축), 가축사육제한구역(일부제한(1000)(300)(400)), 일반산업단지(2017-07-04), 공공시설구역, 녹지구역, 산업시설구역, 보전산지, 임업용산지, 도시관리계획(재정비) 입안 중임.

기호4) : 보전관리지역, 일반공업지역(2017-07-04), 소로1류(폭 10M~12M)(저축), 완충녹지(2017-07-04)(저축), 중로2류(폭 15M~20M)(저축), 가축사육제한구역(일부제한(1000)(400)), 일반산업단지(2017-07-04), 공공시설구역, 녹지구역, 산업시설구역, 도시관리계획(재정비) 입안 중임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## (7) 공부와의 차이

공부상 지목 "임야"이나, 현황 "공업용 나지"임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타 : 없음.

# 광역위치도



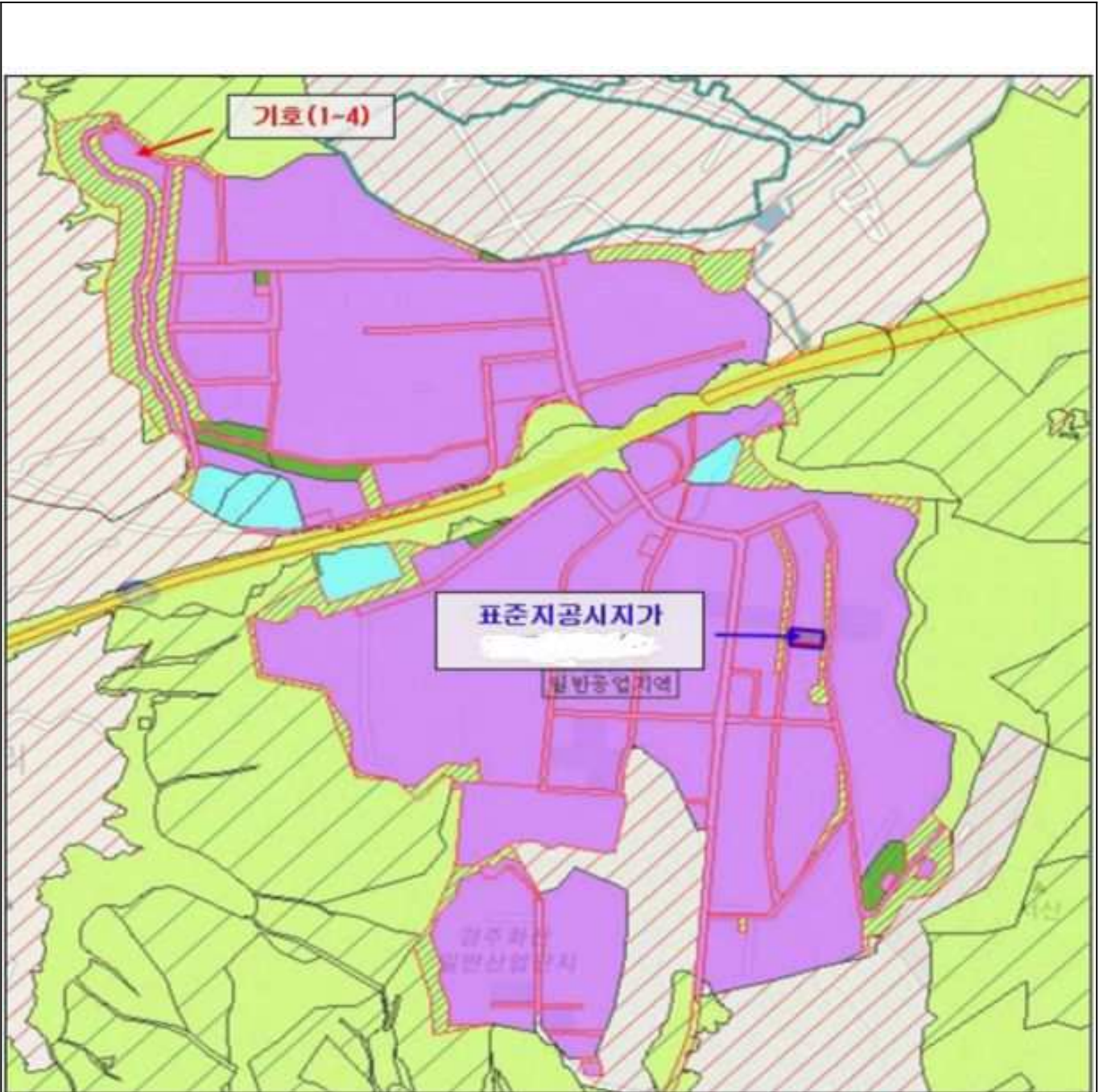
|     |                           |
|-----|---------------------------|
| 소재지 | 경상북도 경주시 강동면 모서리 산42-1번지외 |
|-----|---------------------------|



# 위치도



소재지 경상북도 경주시 강동면 모서리 산42-1번지외



# 지 적 도



S= 1/1200



