

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이영무 소유물건(2025타경459)

의뢰인: 대구지방법원 경주지원 사법보좌관  
최규태

감정평가서번호: N250710-A056

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.

남포감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 미 란

감정평가액	일억사천오백이십이만이천오백원정(₩145,222,500.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 최규태		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이영무 (2025타경459)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.07.22	2025.07.22	2025.07.31	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	146	토지	146	-	114,433,000
	건물	121.97	건물	121.97	250,000	30,492,500
	제시외건물	(9)	제시외건물	9	33,000	297,000
합 계					₩145,222,500	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경주시 감포읍 전동리 소재 '전동리노인정' 북동측 인근에 위치하는 '부동산(토지 및 건물)'으로서 대구지방법원 경주지원의 '경매'목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건 개요

#### ▫ 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	경상북도 경주시 감포읍 전동리 1229	대	127	단독 주택	자연 녹지	@ 199,300/㎡	-
3	경상북도 경주시 감포읍 전동리 1229-4	대	19	도로	자연 녹지	@ 284,700/㎡	-

#### ▫ 건물

기호	소재지	구조 및 층수	용도	연면적 (㎡)	사용승인일자	비고
2	경상북도 경주시 감포읍 전동리 1229	블록조 아연지붕 단층	주택	79.33	1956.	2-가
		블록조 슬레이트지붕 단층	창고 (현황:주택)	42.64	1961.8.1. (증축)	2-나

※ 도로명주소 : 경상북도 경주시 감포읍 감포로 60

### 3. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준시점 및 조사기간

- 본건 실시조사기간은 2025년 07월 22일입니다.
- 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 07월 22일로 하였습니다.

## 5. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

## 6. 기타 참고사항

- 본건 기호(2) 일부는 인접필지(전동리 1229-5 및 1229-1)상에 일부 걸쳐있으며 그 경계가 불분명하여 그 정확한 위치, 면적 및 경계확인은 추후 경계측량 등이 요구되는 바 경매진행시 유의하시기 바랍니다.
- 제시외건물㉠은 인접필지(전동리 1229-1)상에 소재하는 것으로 파악되나, 본건 기호(2) 건물의 부합물로 판단되므로 개략적인 실측 사정에 의거 감정평가하였는 바, 그 소유권 및 일괄 경매 여부 등과 관련하여 경매 진행시 재확인하시기 바라며 정확한 위치는 향후 경계 측량이 필요할 것을 판단되는 바 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 거주자 부재 및 폐문으로 내부사항은 관련 공부 및 인근 주민 등의 탐문조사를 통해 개략적으로 파악하되 일반적인 마감상태 등을 기준하여 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있습니다.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

### 2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거합니다.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있습니다.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

### 가. 토지의 평가방법

- 본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가 기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- 본건 기호(1) 일부 및 기호(3)은 현황 '도로' 로 이용중인 바 이를 감안하여 평가하였습니다.

### 나. 건물의 평가방법

- 본건 건물의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 및 일반적으로 인정된 건물 평가방법에 의거 구조·용재·시공정도·부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였으며, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

### 다. 제시외건물의 평가방법

- 제시외건물은 구조·용재·시공정도·부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 개략적인 실측에 의거 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으니 경매진행시 소유권 및 일괄 경매여부 등을 재확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

#### 가. 비교표준지 공시지가 선정

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근 지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였습니다.

( 공시기준일 : 2025.01.01 )

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	감포읍 전동리 1225	127.00	대	단독주택	자연녹지	중로각지	사다리평지	287,600	-

#### 나. 시점수정

· 국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하였습니다.

지역/기간	용도지역/변동률	비고
경상북도 경주시 (25.01.01~25.07.22)	녹지지역 1.00489 (0.489% 상승)	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.439 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.068 ( 1 + 0.00439 ) * ( 1 + 0.00068 * 22/30 ) ≒ 1.00489

※미고시월은 직전월을 유추적용하였습니다.(이하 동일)

#### 다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

구분	조건	항 목	세 항 목	
주 택 지 대	가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	
			계통의 연속성	
	접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	
			상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
			공공 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
	환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	
			자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
			인근환경	인근토지의 이용상황
				인근토지의 이용상황과의 적합성
			공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도
				도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이		
		형상, 맹지		
		방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향		
		기타		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치 결정

구분 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	A	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960
		본건 기호(1)은 비교표준지(A) 대비 형상, 접면도로의 상태, 이용상황 등 획지조건에서 열세합니다.						
3	A	1.00	1.00	1.00	0.60	1.00	1.00	0.600
		본건 기호(3)는 비교표준지(A) 대비 접면도로의 상태, 이용상황 등 획지조건에서 열세합니다.						

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가대상토지의 적정한 가액산출을 위하여 토지가 소재하는 인근지역의 평가사례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됩니다.

#### 2) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	평가금액 (원/㎡)	평가목적	비고
a	전촌리 ***-*	대	자연녹지	2022.09.20	446,000	담보	주상용
b	감포리 ***-*	대	자연녹지 일반상업	2024.05.13	950,000	담보	상업용

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지	지목	면적(㎡)		거래금액 (원)
		용도지역	사용승인일	토지	건물	일괄단가 (원/㎡)
가	2021.12.22	전동리 ****	대	61	46	65,000,000
		자연녹지	1945.			(@ 1,065,574/㎡)
	의견	(1) 건물적용단가(목조, 주택, 관찰감가) $900,000\text{원}/\text{㎡} \times 10/30 \approx 300,000\text{원}/\text{㎡}$ (2) 건물배분가액 : $46\text{㎡} \times 300,000\text{원}/\text{㎡} \approx 13,800,000\text{원}$ (3) 토지배분가액 : $65,000,000\text{원} - 13,800,000\text{원} \approx 51,200,000\text{원}$ (4) 토지단가 : $51,200,000\text{원} \div 61\text{㎡} \approx 839,344\text{원}/\text{㎡}$				

## 4) 그 밖의 요인 보정치 산정

### ① 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해 지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 평가사례(b)를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정하였습니다.

### ② 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례(이하 사례) 중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함이 적정하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정합니다.

$$\frac{\text{평가사례 또는 거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 사례(b)

비교 표준지 (A)	사례기준 표준지 가격	사례 단가	사정 보정 <sup>(1)</sup>	시점 수정 <sup>(2)</sup>	지역 요인 <sup>(3)</sup>	개별 요인 <sup>(4)</sup>	사례기준 표준지가격	
		950,000	1.00	1.01062	1.00	0.896	860,240	
	기준시점 표준지 가격	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~2025.07.22)				기준시점현재 표준지가격	
		287,600	1.00489				289,006	
	보정치	사례(a) 기준 표준지가격[@]		기준시점 현재 표준지가격[㉔]		보정치시산 [@/㉔]		
		860,240		289,006		2.977		

(1)사정보정 : 사정보정 요인 없습니다.

(2)시점수정 : 경상북도 경주시 (2024.05.13 ~ 2025.07.22.)(녹지) : 1.01062

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다.( 1.00 )

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.14	0.94	0.96	0.88	0.99	1.00	0.896
표준지(A)는 사례(b) 대비 가로의 폭 등 가로조건에서 우세하나, 상가와와의 접근성 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건, 접면도로의 상태(우세), 이용상황(열세) 등을 종합적으로 고려한 획지조건, 용도지역 등 행정적 조건에서 열세합니다.						

## 5) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가사례 및 지가변동을 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 2.97로 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산단가 산정

기호	비교표준지 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	A	287,600	1.00489	1.00	0.960	2.97	824,015	824,000	-
3	A	287,600	1.00489	1.00	0.600	2.97	515,009	515,000	-

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

### 가. 비교 거래사례의 선정

#### 1)인근 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지	지목	면적(㎡)		거래금액 (원)
		용도지역	사용승인일	토지	건물	일괄단가 (원/㎡)
가	2021.12.22	전동리 ****	대	61	46	65,000,000
		자연녹지	1945.			(@ 1,065,574/㎡)
	의견	(1) 건물적용단가(목조, 주택, 관찰감가) $900,000\text{원}/\text{㎡} \times 10/30 \approx 300,000\text{원}/\text{㎡}$ (2) 건물배분가액 : $46\text{㎡} \times 300,000\text{원}/\text{㎡} \approx 13,800,000\text{원}$ (3) 토지배분가액 : $65,000,000\text{원} - 13,800,000\text{원} \approx 51,200,000\text{원}$ (4) 토지단가 : $51,200,000\text{원} \div 61\text{㎡} \approx 839,344\text{원}/\text{㎡}$				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 거래사례 선정

대상토지 인근 또는 유사지역에 소재하는 사례들 중에서 당해 토지와 용도지역 및 주위환경, 이용상황 등에서 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 사례 중 상기 거래 사례(가)를 선정하였습니다.

### 나. 거래사례비교법에 의한 시산

#### ◎ 대상토지 기호(1) : 사례(가)

대상토지 기호	사례 단가	사정 보정 <sup>(1)</sup>	시점 수정 <sup>(2)</sup>	지역 요인 <sup>(3)</sup>	개별 요인 <sup>(4)</sup>	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
(1)	839,344	1.00	1.04226	1.00	0.960	839,822	840,000

(1)사정보정 : 비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됩니다.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 경주시 (2021.12.22 ~ 2025.07.22)(녹지) : 1.04226

(3)지역요인비교 : 지역요인은 대등합니다.(1.00)

(4)개별요인비교(주택지대)

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960

본건 기호(1)은 사례(가) 대비 형상, 접면도로의 상태, 이용상황 등 획지조건에서 열세합니다.

#### ◎ 대상토지 기호(3) : 사례(가)

대상토지 기호	사례 단가	사정 보정 <sup>(1)</sup>	시점 수정 <sup>(2)</sup>	지역 요인 <sup>(3)</sup>	개별 요인 <sup>(4)</sup>	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
(3)	839,344	1.00	1.04226	1.00	0.600	524,889	525,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (1)사정보정 : 비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됩니다.(1.00)
- (2)시점수정 : 경상북도 경주시 (2021.12.22 ~ 2025.07.22)(녹지) : 1.04226
- (3)지역요인비교 : 지역요인은 대등합니다.(1.00)
- (4)개별요인비교(주택지대)

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.00	1.00	1.00	0.60	1.00	1.00	0.600
본건 기호(3)은 사례(가) 대비 접면도로의 상태, 이용상황 등 획지조건에서 열세합니다.						

### 3. 토지단가의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 대상 토지의 단가로 결정하였습니다.

기호	공시지가 기준법 시산단가(원/㎡)	거래사례비교법 시산단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	824,000	840,000	824,000	공시지가기준법
3	515,000	525,000	515,000	공시지가기준법

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물감정평가액 산출근거

### 1. 표준단가

(출처 : 한국감정평가사협회 건축물재조달원가)

년도	분류번호 용도	구조	급수	내용 년수	표준단가
2024	01-01-04-09 일반주택	블록조/평지붕	3	40 (35~45)	1,341,000
2024	01-01-04-09 일반주택	블록조/평지붕	4	40 (35~45)	1,150,000
2024	01-01-04-09 일반주택	블록조/평지붕	5	40 (35~45)	977,000

### 2. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 부대설비 내역을 종합참작하여 표준단가에 포함하여 재조달원가를 결정하였습니다.

### 3. 재조달원가 및 경제적 내용년수의 결정

본건 건물의 제반 상황과 구조, 이용상황 및 시공의 질과 상태, 노후화의 정도, 부대설비 등을 종합적으로 고려하고 상기 건물신축단가표를 종합적으로 참작하여 재조달원가를 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	용도	비고
2	단층	1,000,000	40	주택	2-가
	단층	1,000,000	40	참고 (현황: 주택)	2-나

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감가수정

감가수정의 방법은 내용년수를 표준으로 한 정액법을 기준하였으며, 제반 건물상태를 고려하여 경제적 내용년수와 관찰감가에 의한 적정 경과년수를 감안하여 본건 평가에 적용할 내용년수 및 잔존내용년수를 아래와 같이 각각 결정하였습니다.

## 5. 건물 적용단가의 결정

(단위 : 년, 원/㎡)

기호	용도	적용 재조달원가 (a)	잔존내용 년수(b)	경제적 내용년수 (c)	적용단가(d) (d=a×b/c)	비고
2	주택	1,000,000	10	40	250,000	2-가, 관찰감가
	참고 (현황:주택)	1,000,000	10	40	250,000	2-나, 관찰감가

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 결정의견

상기 토지·건물 시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 지가변동률, 건물의 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 결정하였는 바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 물건별 감정평가액 결정

#### ▫ 토지

기호	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	대	127	824,000	104,648,000	-
3	대	19	515,000	9,785,000	현황 '도로'
합 계		146	-	114,433,000	

#### ▫ 건물

기호	구 분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
2	주택	79.33	250,000	19,832,500	2-가
	창고	42.64	250,000	10,660,000	2-나, 현황 : 주택
합 계		121.97	-	30,492,500	관찰감가

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	146	114,433,000	-
건물	121.97	30,492,500	관찰감가
제시외건물	(9)	297,000	관찰감가
감정평가액(합계)		145,222,500	-

※ 세부내역은 ‘감정평가명세표’ 를 참조하시기 바랍니다.

# 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	1229	대	자연녹지지역	127	127	824,000	104,648,000	
2	" [도로명 주소] 경상북도 경주시 감포읍 감포로 60	1229 위 지상	주택	블럭조 아연지붕 단층	79.33	79.33	250,000	19,832,500	2-가, 1,000,000 x 10/40, 관찰감가
			창고	블럭조 스레이트지붕 단층	42.64	42.64	250,000	10,660,000	2-나, 1,000,000 x 10/40, 관찰감가, 현황 '주택' 현황 '스레이트 위 강판지붕'
3	경상북도 경주시 감포읍 전동리  <제시외건물>	1229-4	대	자연녹지지역	19	19	515,000	9,785,000	현황 '도로'
㉠	경상북도 경주시 감포읍 전동리	1229-1	가추	강관조 판넬지붕 단층	(9)	9	33,000	297,000	100,000 x 10/30, 관찰감가
<b>합 계</b>								<b>₩145,222,500.-</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

본건은 경상북도 경주시 감포읍 전동리 소재 '전동리노인정' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형 토지로서 주거용 건부지로 이용중입니다.

기호(3) : 장방형의 토지로서 도로(인도)로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

기호(1) : 본건 서측으로 종로변에 접하고 있으며, 북동측으로 본건 기호(3)과 접하고 있습니다.

기호(3) : 본건 북서측으로 종로변에 접하고 있으며 본건이 노폭 약 1미터 내외의 인도로 이용중입니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

-

# 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) |                |

## (7) 공부와의 차이

본건 기호(3)의 공부상 지목은 '대'이나, 현황 '도로'로 이용중입니다.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없습니다.

# 건물 감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

## (1) 건물의 구조

기호(2-가) : 블록조 아연지붕 단층의 건물로서,  
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등  
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등  
바닥 : 바닥재 및 일부 타일 마감 등  
창호 : 샷시조 창호 등입니다.

기호(2-나) : 블록조 스테이트위 강판지붕 단층의 건물로서,  
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등  
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등  
바닥 : 바닥재 및 일부 타일 마감 등  
창호 : 샷시조 창호 등입니다.

## (2) 이용상태

기호(2-가), (2-나) 공히 주택으로 이용중입니다.

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등 되어 있습니다.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도'를 참조하시기 바랍니다.

## (5) 공부와의 차이

# 건물 감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

기호(2-나) : 공부상 용도는 '창고'이나, 현황 '주택'으로 이용중이며, '스레이트지붕'은 '스레이트위 강판지붕'인 것으로 조사되었습니다.

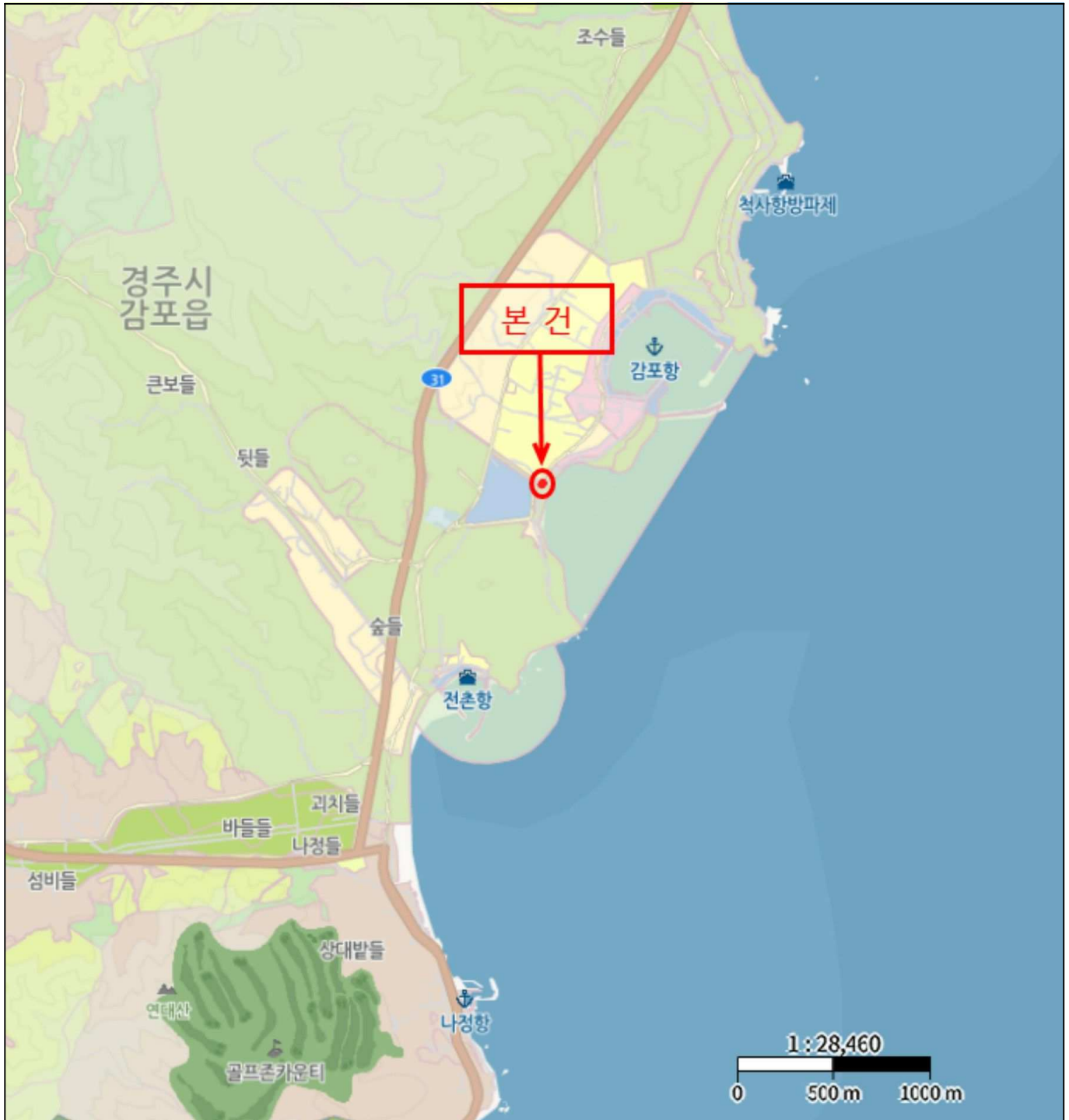
**(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상이며, 기타사항 없습니다.

# 광역위치도



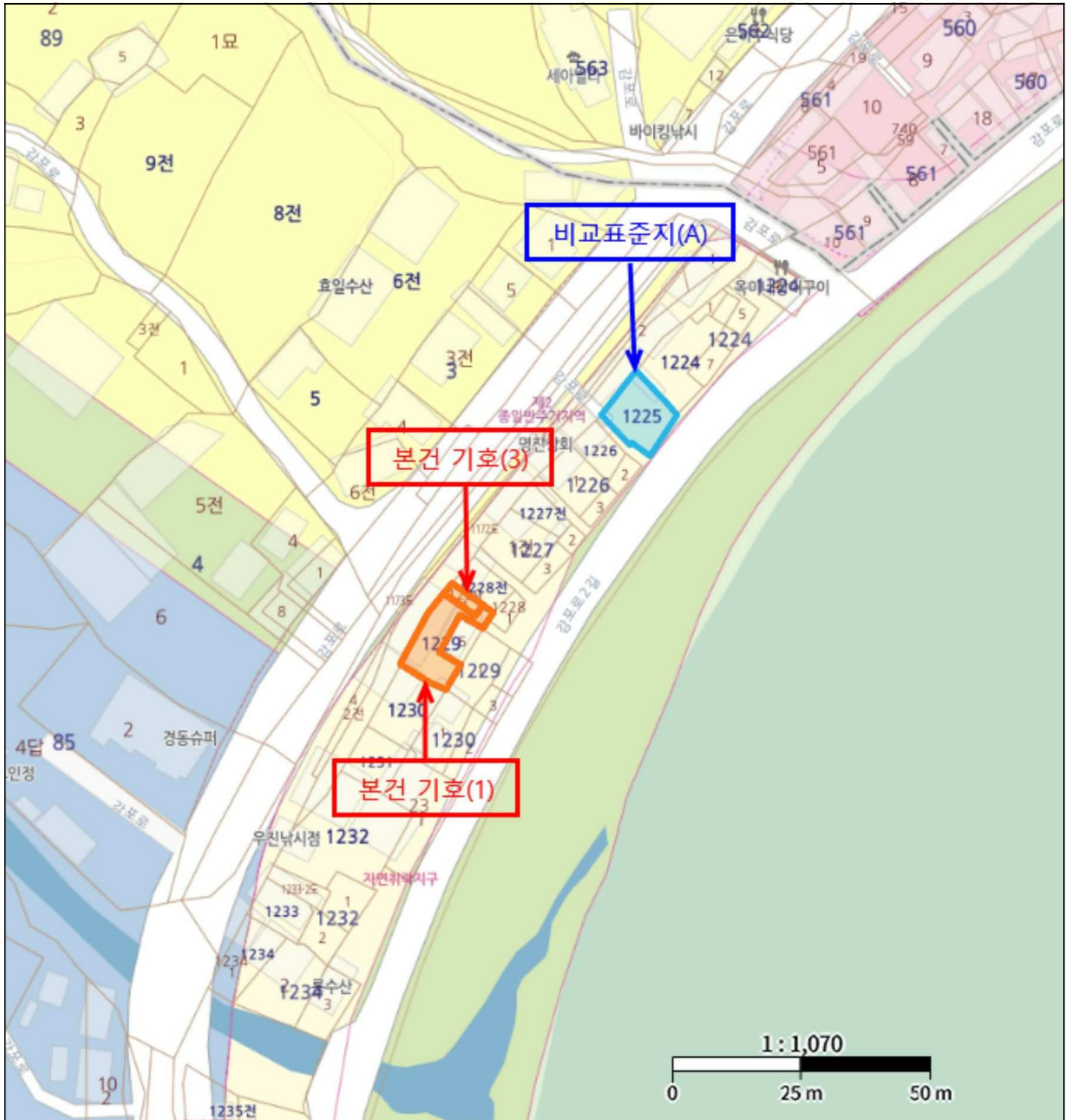
소재지	경상북도 경주시 감포읍 전동리 1229외
-----	------------------------



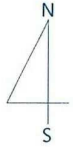
# 위치도



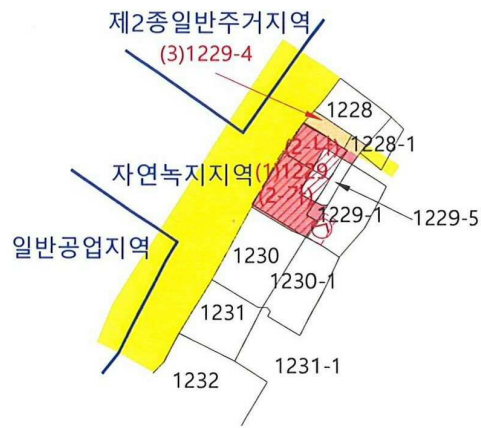
소재지 경상북도 경주시 감포읍 전동리 1229외



# 지 적 도

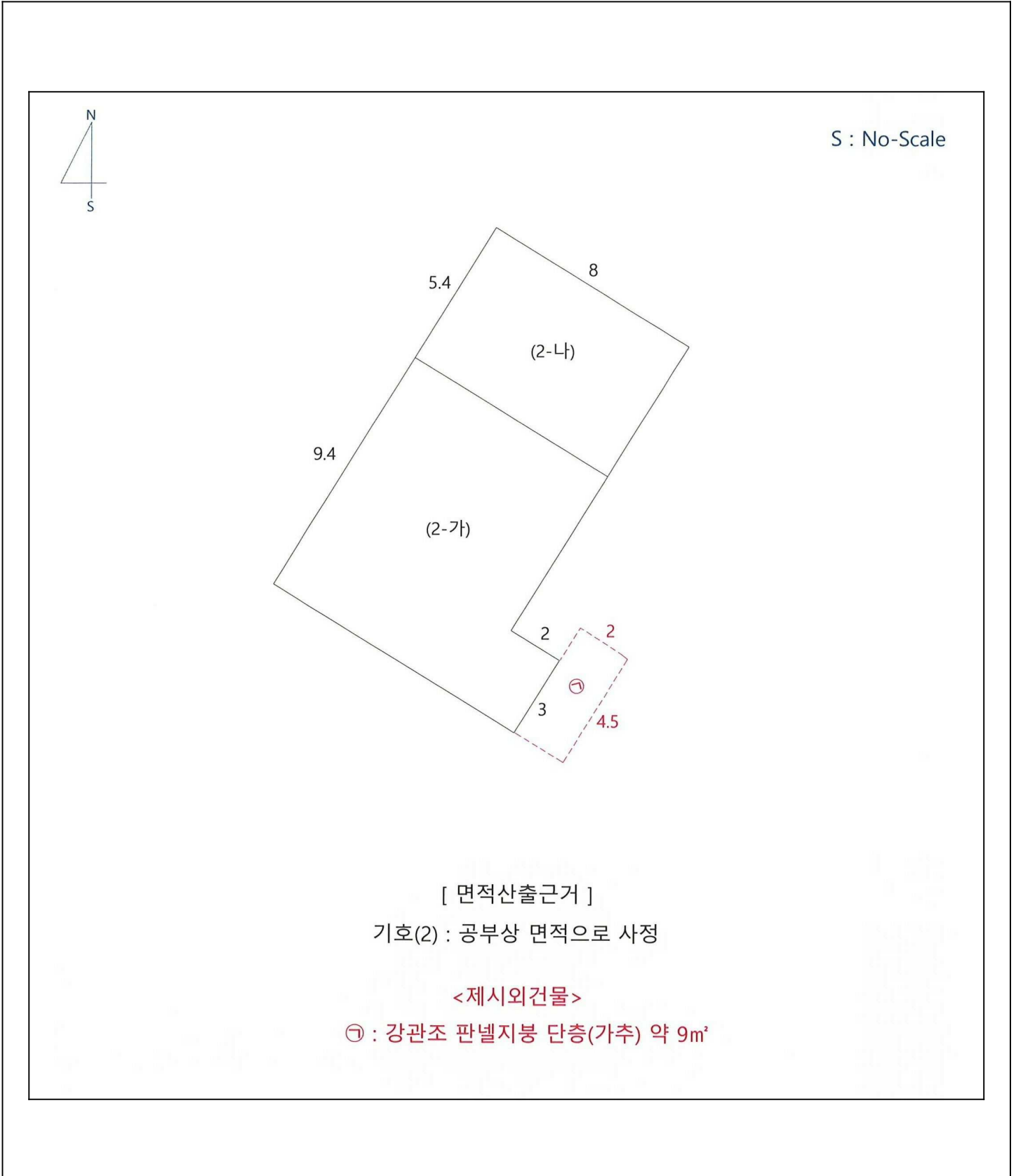


S : 1/1100



<b>범 례</b>		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물

# 건물개황도



S : No-Scale

[ 면적산출근거 ]

기호(2) : 공부상 면적으로 사정

<제시외건물>

㉠ : 강관조 판넬지붕 단층(가추) 약 9m<sup>2</sup>



(1, 2)



(3)





(2)



( )