

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 진을종합건설 주식회사
소유물건(2025타경10660)

의뢰인: 대구지방법원 경주지원 사법보좌관
여진숙

감정평가서번호: N250827-A069

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

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김미란

(인)

감정평가액	팔억이천칠백칠십오만칠천원정 (₩827,757,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경주지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	진울종합건설 주식회사 (2025타경10660)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.05	2025.09.05	2025.09.11		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,369	토지	2,369	-	827,757,000
		이	하	여	백	
	합계				₩827,757,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경주시 감포읍 감포리 소재 '감포2리마을회관' 북서측 인근에 위치하는 '부동산(토지)'로서 대구지방법원 경주지원의 '경매'목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	경상북도 경주시 감포읍 감포리 419	전	1,393	주거 나지	2종 일주	@244,200/㎡	-
2	경상북도 경주시 감포읍 감포리 420-1	전	173	주거 나지	2종 일주	@251,800/㎡	-
3	경상북도 경주시 감포읍 감포리 420-2	대	264	주거 나지	2종 일주	@218,500/㎡	-
4	경상북도 경주시 감포읍 감포리 420-3	전	350	주거 나지	2종 일주	@212,000/㎡	-
5	경상북도 경주시 감포읍 감포리 420-4	묘지	189	주거 나지	2종 일주	@251,800/㎡	-

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 실지조사기간은 2025년 09월 05일입니다.
- 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 09월 05일로 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. 그 밖의 사항

-

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

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교표준지 공시지가 선정(2025.01.01기준)

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.

기 호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비교
A	감포읍 감포리 585	1,772.00	전	주거 나지	2종 일주	세로 (가)	부정형 완경사	199,100	-

나. 시점수정

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

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 경주시 (25.01.01~25.09.05)	주거지역 1.00607 (0.607% 상승)	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.531 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.065 $(1 + 0.00531) * (1 + 0.00065 * 36/31)$ ≒ 1.00607

※미고시월은 직전월을 유추적용하였습니다.(이하 동일)

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

구분	조건	항 목	세 항 목
	가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
			계통의 연속성
주	접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
		상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
		공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
택	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			
지	획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
			형상, 맹지
		방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
		접면도로 상태	각지, 2면획지 등
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 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	A	1.08	1.00	1.05	0.92	1.00	1.00	1.043
		본건 토지는 비교표준지(A) 대비 가로의 폭 등 가로 조건, 인근환경 등 환경조건에서 우세하나, 접면도로의 상태(우세), 고저(열세) 등을 종합적으로 고려한 획지조건에서 열세합니다.						
2	A	1.08	1.00	1.05	0.90	1.00	1.00	1.021
		본건 토지는 비교표준지(A) 대비 가로의 폭 등 가로 조건, 인근환경 등 환경조건에서 우세하나, 형상(우세), 고저(열세) 등을 종합적으로 고려한 획지조건에서 열세합니다.						
3	A	0.92	1.00	1.05	0.90	1.03	1.00	0.895
		본건 토지는 비교표준지(A) 대비 인근환경 등 환경조건, 지목 등 행정적 조건에서 우세하나, 가로의 폭 등 가로조건, 형상(우세), 고저(열세) 등을 종합적으로 고려한 획지조건에서 열세합니다.						
4	A	0.92	1.00	1.05	0.90	1.00	1.00	0.869
		본건 토지는 비교표준지(A) 대비 인근환경 등 환경조건에서 우세하나, 가로의 폭 등 가로조건, 형상(우세), 고저(열세) 등을 종합적으로 고려한 획지조건에서 열세합니다.						
5	A	1.08	1.00	1.05	0.90	0.98	1.00	1.000
		본건 토지는 비교표준지(A) 대비 가로의 폭 등 가로 조건, 인근환경 등 환경조건에서 우세하나, 형상(우세), 고저(열세) 등을 종합적으로 고려한 획지조건, 지목 등 행정적 조건에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 적절한 가액산출을 위하여 토지가 소재하는 인근 지역의 평가사례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됩니다.

2) 인근 지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	평가금액 (원/㎡)	평가 목적	비고
a	감포리 ***-**	전	2종일주	2024.02.22	399,000	담보	-
b	감포리 ***-*	전	2종일주	2023.08.08	353,000	법원 경매	-
c	감포리 ***-**	전	2종일주	2023.08.08	272,000	법원 경매	-

3) 인근 지역의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지	지목	면적(㎡)		거래금액 (원)
		용도지역	사용승인일	토지	건물	일괄단가 (원/㎡)
가	2025.03.31	감포리 ***	대	258	-	140,000,000
		2종일주	-			(@ 542,636/㎡)
나	2025.01.14	감포리 ***	전	241	-	94,000,000
		2종일주	-			(@ 390,041/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 거래사례(가)는 토지와 건물이 일괄 거래되었으나, 매매이후 기존 건물이 철거된 바 전체 금액을 토지에 대한 거래가액으로 간주하였습니다.(이하동일)

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 산정하였습니다.

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

③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 사례(b)

비교표준지 (A)	사례기준 표준지 가격	사례 단가	사정보정 ⁽¹⁾	시점수정 ⁽²⁾	지역요인 ⁽³⁾	개별요인 ⁽⁴⁾	사례기준 표준지가격
			353,000	1.00	1.02388	1.00	0.972
	기준시점 표준지 가격	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~2025.09.05)				기준시점현재 표준지가격
		199,100	1.00607				200,309
	보정치	사례(b) 기준 표준지가격 [Ⓐ]		기준시점 현재 표준지가격 [Ⓑ]		보정치시산 [Ⓐ/Ⓑ]	
		351,310		200,309		1.754	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1)사정보정 : 별도의 사정보정 요인 없습니다.

(2)시점수정 : 경상북도 경주시 (23.08.08 ~ 25.09.05)(주거지역) : (1.02388)

(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
0.93	1.00	0.95	1.10	1.00	1.00	0.972
표준지(A)는 사례(b) 대비 가로의 폭 등 가로조건, 인근환경 등 환경조건에서 열세하나, 형상(열세), 고저(우세) 등을 종합적으로 고려한 획지조건에서 우세합니다.						

5) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가선례 및 지가변동률 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 1.75로 결정하였습니다.

바. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산단가 산정

기호	비교표준지 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	A	199,100	1.00607	1.00	1.043	1.75	365,613	366,000	-
2	A	199,100	1.00607	1.00	1.021	1.75	357,901	358,000	-
3	A	199,100	1.00607	1.00	0.895	1.75	313,733	314,000	-
4	A	199,100	1.00607	1.00	0.869	1.75	304,619	305,000	-
5	A	199,100	1.00607	1.00	1.000	1.75	350,540	351,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	2025.03.31	감포리 ***	대	258	-	140,000,000
		2종일주	-			(@ 542,636/㎡)
나	2025.01.14	감포리 ***	전	241	-	94,000,000
		2종일주	-			(@ 390,041/㎡)

2) 거래사례 선정

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

나. 거래사례비교법에 의한 시산

◎ 대상토지 기호(1) : 사례(나)

대상토지 기호 (1)	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
	390,041	1.00	1.00578	1.00	0.968	379,742	380,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (1)사정보정 : 비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됩니다.(1.00)
- (2)시점수정 : 경상북도 경주시 (25.01.14. ~ 25.09.05)(주거) : 1.00578
- (3)지역요인비교 : 지역요인은 대등합니다.(1.00)
- (4)개별요인비교(주택지대)

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.10	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.968
본건 기호(1) 토지는 사례(나) 대비 가로의 폭 및 계통성 등 가로조건에서 우세하나, 고저, 형상 등 획지조건에서 열세합니다.						

◎ 대상토지 기호(2) : 사례(나)

대상토지 기호(2)	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
	390,041	1.00	1.00578	1.00	0.946	371,111	371,000

- (1)사정보정 : 비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됩니다.(1.00)
- (2)시점수정 : 경상북도 경주시 (25.01.14. ~ 25.09.05)(주거) : 1.00578
- (3)지역요인비교 : 지역요인은 대등합니다.(1.00)
- (4)개별요인비교(주택지대)

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.10	1.00	1.00	0.86	1.00	1.00	0.946
본건 기호(2) 토지는 사례(나) 대비 가로의 폭 및 계통성 등 가로조건에서 우세하나, 고저 등 획지조건에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎ 대상토지 기호(3) : 사례(나)

대상토지 기호 (3)	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
	390,041	1.00	1.00578	1.00	0.833	326,782	327,000

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

(2)시점수정 : 경상북도 경주시 (25.01.14. ~ 25.09.05)(주거) : 1.00578

(3)지역요인비교 : 지역요인은 대등합니다.(1.00)

(4)개별요인비교(주택지대)

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
0.94	1.00	1.00	0.86	1.03	1.00	0.833
본건 기호(3) 토지는 사례(나) 대비 가로의 폭 및 계통성 등 가로조건, 고저 등 획지조건에서 열세하나, 지목 등 행정적 조건에서 우세합니다.						

◎ 대상토지 기호(4) : 사례(나)

대상토지 기호 (4)	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
	390,041	1.00	1.00578	1.00	0.808	316,975	317,000

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

(2)시점수정 : 경상북도 경주시 (25.01.14. ~ 25.09.05)(주거) : 1.00578

(3)지역요인비교 : 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인비교(주택지대)

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
0.94	1.00	1.00	0.86	1.00	1.00	0.808
본건 기호(4) 토지는 사례(나) 대비 가로의 폭 및 계통성 등 가로조건, 고저 등 획지조건에서 열세합니다.						

◎ 대상토지 기호(5) : 사례(나)

대상토지 기호(5)	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
(5)	390,041	1.00	1.00578	1.00	0.927	363,658	364,000

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

(2) 시점수정 : 경상북도 경주시 (25.01.14. ~ 25.09.05)(주거) : 1.00578

(3) 지역요인비교 : 지역요인은 대등합니다.(1.00)

(4) 개별요인비교(주택지대)

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.10	1.00	1.00	0.86	0.98	1.00	0.927
본건 기호(5) 토지는 사례(나) 대비 가로의 폭 및 계통성 등 가로조건에서 우세하나, 고저 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 대상 토지의 단가로 결정하였습니다.

기호	공시지가 기준법 시산단가(원/㎡)	거래사례비교법 산정단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	366,000	380,000	366,000	공시지가 기준법
2	358,000	371,000	358,000	공시지가 기준법
3	314,000	327,000	314,000	공시지가 기준법
4	305,000	317,000	305,000	공시지가 기준법
5	351,000	364,000	351,000	공시지가 기준법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 평가사례와 거래사례, 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됩니다.

2. 감정평가액

구분	기호	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	1,393	366,000	509,838,000	-
	2	173	358,000	61,934,000	-
	3	264	314,000	82,896,000	-
	4	350	305,000	106,750,000	-
	5	189	351,000	66,339,000	-
합계		2,369	-	827,757,000	-

토지 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 감포리	419	전	제2종일반 주거지역	1393	1393	366,000	509,838,000	'주거나지'
2	"	420-1	전	제2종일반 주거지역	173	173	358,000	61,934,000	'주거나지'
3	"	420-2	대	제2종일반 주거지역	264	264	314,000	82,896,000	'주거나지'
4	"	420-3	전	제2종일반 주거지역	350	350	305,000	106,750,000	'주거나지'
5	"	420-4	묘지	제2종일반 주거지역	189	189	351,000	66,339,000	'주거나지'
합 계								₩827,757,000.-	
				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 감포리 소재 '감포2리 마을회관' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 소규모 아파트, 주택, 근린생활시설, 주거나지 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 또는 본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 완경사지대내 부정형의 토지로서 주거나지 상태입니다.

기호(2)~(5) : 완경사지대내 사다리형의 토지로서 주거나지 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 본건 동측으로 노폭 약 6미터, 북측으로 노폭 약 2미터 내외의 도로와 접하고 있습니다.

기호(2), (5) : 본건 동측으로 노폭 약 6미터의 도로와 접하고 있습니다.

기호(3) : 지적도상 본건 북서측으로 세로(불)의 도로와 접하나, 현황 맹지 상태입니다.

기호(4) : 지적도상 맹지로서 인접필지를 통해 접근 가능합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1), (2), (5) : 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합),

가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

기호(3), (4) : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

본건 기호(1),(2),(4)의 공부상 지목은 '전', 기호(5)의 공부상 지목은 '묘지'이나, 실제 주거나지 상태입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없습니다.

광역위치도



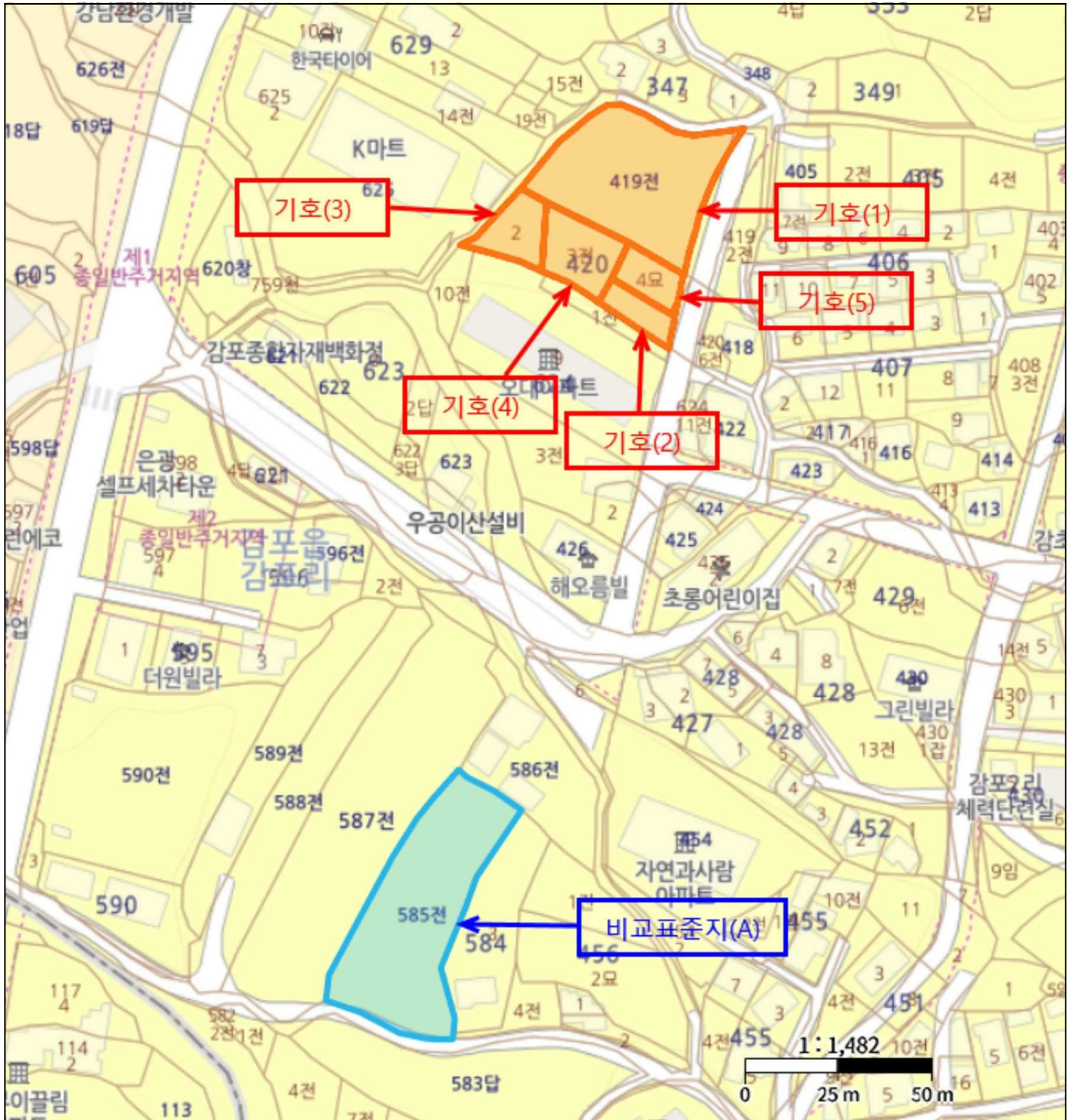
소재지	경상북도 경주시 감포읍 감포리 419외
-----	-----------------------



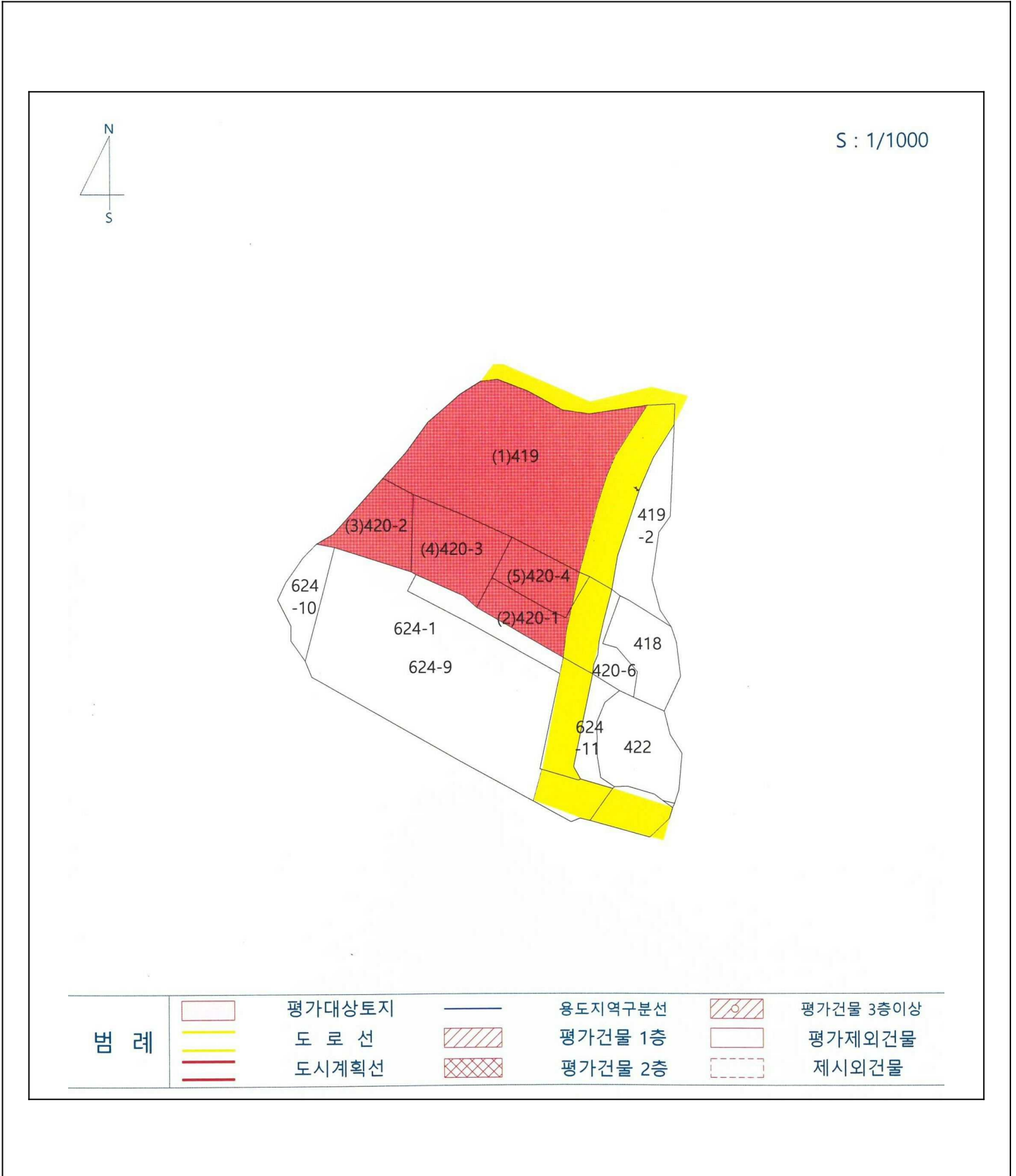
위치도



소재지	경상북도 경주시 감포읍 감포리 419외
-----	-----------------------



지 적 도





(1)



(1)



(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



