

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 주식회사골프샷존홀딩스 외 2명  
소유물건(2024타경357)

의뢰인 : 대구지방법원 경주지원  
사법보좌관 신규철

감정서번호 : 20240118

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 제출처가 아닌 자)이  
사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수  
없으며 이로 인한 결과에 대하여  
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

정성 감정평가사사무소

TEL. 010-7751-2664

FAX. 0504-440-2664

# (토지·건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
정 철 원

(인)

감정평가액	사역구천이백육십삼만이천오백이십원정(₩492,632,520.-)					
의 퇴 인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 신규철	감정평가목적	경 매			
제 출 처	대구지방법원 경주지원 경매3계	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	주식회사골프샷존홀딩스 외 2명 (2024타경357)	감정평가조건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.01.31	2024.01.31	2024.02.05		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	토지	910	토지	910	-	242,060,000
	건물	211.96	건물	211.96	-	230,400,520
	제시외건물	(60)	제시외건물	60	-	20,172,000
합 계					₩492,632,520	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

## 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 경주시 동방동 소재 ‘보전녹지지역’ 내에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 대구지방법원 경주지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

### 3. 감정평가조건

없습니다.

### 4. 실지조사기간 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간

본건 실지 조사기간은 2024년 1월 31일 ~ 2024년 1월 31일까지 1일간입니다.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 1월 31일로 합니다.

### 5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

#### 가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 감정평가방법의 적용

### 1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있을거라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있을거라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 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 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있을 거라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지와 건물을 개별로 감정평가하였습니다.
- 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- 본건 건물과 제시외 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가 하였으며, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였습니다.

## 6. 그 밖의 사항

- 본건 제시외 건물(㉠~㉡)은 현황에 따라 원가법으로 평가하되 감가수정은 현상 및 고나리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용 적용하였으며, 면적사정은 개략적인 실측에 의거 사정평가하였는 바 , 경매 진행시 참조하시기 바랍니다.
- 본건 지상에 정원수 및 옹벽설치 부분은 본건 토지조성을 위한 시설인 점을 고려하여 이를 감안하여 평가하였습니다.
- 대상물건(1~3)토지는 동일인 소유로서 일단의 건부지이며, 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용중이며 이러한 이용이 사회적, 경제적, 행정적인 측면에서 합리적이고 당해 부동산의 가치형성 측면에서도 타당하여 상호불가분성이 인정되는 바 이를 고려하여 일단지로 감정평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II

### 대상 부동산의 개요

#### 1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면도로	형상 지세	2023.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	동방동 595-3	대	641	주상용	보전녹지	세로(가)	부정형 평지	111,000
2	동방동 595-4	대	265	주상용	보전녹지	세로(가)	부정형 평지	111,000
3	동방동 595-10	대	4	주상용	보전녹지	세로(가)	부정형 평지	111,000

#### 2. 평가대상 건물

구분	소재지	규모	용도	구조	면적(㎡)	사용승인일자
가	동방동 595-3 외 2필지	2층	펜션	목조 아스팔트씽글지붕	211.96	2012.09.12

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ

### 토지가액의 산출근거

#### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

##### 가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

##### 나. 비교표준지의 선정

###### 1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역 · 지구 · 구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시 · 군 · 구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

###### 2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면도로	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	보문동 40-16	대	747	단독주택	보전녹지	세로 (가)	사다리완경사	123,700

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

### ■ 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상북도 경주시	녹지지역	2024.01.01 ~ 2024.01.31	0.079 (1.00079)	경상북도 경주시 (24.01.01~24.01.31) (녹지)  2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.079  ( 1 + 0.00079 * 31/31 ) ≒ 1.00079

※ 2024년 1월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## 라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목 (주택지대)

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압성 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획, 3면획지
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1~3) /비교표준지(A)	0.98	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.960
결정의견							

기호(1~3) /비교표준지(A) 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(인근 배후지와의 접근성)에서 열세함.

## 바. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28.), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 인근지역의 평가사례

[출처: 한국감정평가사 협회 자료]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	접면도로	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
ㄱ	동방동 ○○○	대	795	보전녹지	세로(가)	279,000	2022.07.21	담보
ㄴ	동방동 ○○○	대	625	보전녹지	세로(가)	280,000	2022.10.13	담보

## 3) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	본건과 유사한 토지의 경우 약 @280,000원/㎡ 내외 정도 수준입니다.
----------	---

## 4) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

[출처 : 대한민국법원 법원경매정보]

구 분	경상북도 경주시		비 고
	낙찰율(%)	평균 낙찰가율(%)	
주상용	35.25	59.64	최근 1년 평균

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

## 6) 그 밖의 요인 분석

### ■ 적용사례 선정

적용사례	기호 (ㄱ)
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

### ■ 적용사례 시점수정치

적용사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
ㄱ	2022.10.13. ~ 2024.01.31	1.00882	경주시 녹지지역

### ■ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

### ■ 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /적용사례(ㄱ)	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980

결정의견

### 비교표준지(A)

/적용사례(ㄱ) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)와 적용사례(ㄱ)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	280,000	1.00882	1.00	0.98	276,820	2.236
기준시점 표준지가격	123,700	1.00079	1.00	1.00	123,798	

7) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정합니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	녹지지역	2.24

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1) 토지단가 산정

구분	공시지가 (원/㎡)	시정 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	123,700	1.00079	1.00	0.96	2.24	266,215	266,000

### 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1~3	910	266,000	242,060,000	일단지
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<u>242,060,000</u>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법

### 가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

### 나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례(#1)을 비교사례로 선정합니다.

#### 1) 인근지역의 거래사례

[출처: 한국부동산원 실거래자료]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	접면도로	토지단가(원/㎡)	기준시점	비고
#1	동방동 ○○○	대	1,005	보전녹지	세로(가)	268,656	2022.07.27	거래 사례
#2	동방동 ○○○	전	350	보전녹지	세로(가)	228,571	2023.10.13	거래 사례

### 다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

### 라. 시점수정

적용사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2022.07.27 ~ 2024.01.31	1.01302	경주시 녹지지역

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

## 바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1~3) /거래사례(#1)	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

### 결정의견

#### 기호(1~3)

/거래사례(#1) 대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 획지조건(토지의 형상 등)에서 열세함.

## 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

### 1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~3	268,656	1.00	1.01302	1.00	1.05	285,762	285,000

### 2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1~3	910	285,000	259,350,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			<u>259,350,000</u>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 토지가액의 결정

### 가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
1~3	242,060,000	259,350,000	일단지

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

### 나. 토지가액의 결정

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1~3	910	266,000	242,060,000	일단지
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<u>242,060,000</u>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 건물가액의 산출근거

### 1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달 원가를 한국부동산원 건물신축단가표상의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

### 2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

#### 가. 표준단가

(2022년 한국부동산원 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-2-9-1	고급주택	목조(2*4구조) 목조지붕틀 아스팔트성글	4	1,751,000	45 (40~50)

#### 나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 위생·급, 배수설비, 전기설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정합니다.

#### 다. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공 방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 '재조달원가'와, 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 본건의 '경제적 내용연수'를 아래와 같이 결정합니다.

구분	재조달원가(원/㎡)	경제적 내용연수 결정	비고
가	1,500,000	40	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바, 본건은 현황 상태 등을 고려하였습니다.

## 4. 건물가액의 결정

### 가. 건물단가 결정

구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고 사용승인일자
가	1,500,000	40	11	29	1,080,000	1,080,000	2012.09.12

### 나. 건물가액의 결정

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
가	211.96	1,087,000	230,400,520	-
감정평가액(합계)			<u>230,400,520</u>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V

## 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

### 2. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	910	242,060,000	일단지
건 물	211.96	230,400,520	-
제시외건물	60	20,172,000	감정평가명세표 참조
감정평가액(합계)		<u>492,632,520</u>	

# 토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경상북도 경주시 동방동	595-3	대	보전녹지지역	641	910	266,000	242,060,000	일단지
2	"	595-4	대	보전녹지지역	4				
3	"	595-10	대	보전녹지지역	265				
가	[도로명주소] 경상북도 경주시 장골길 60-4	595-3, 595-4, 595-10	단독주택	목조 아스팔트 싱글지붕 2층					[사용승인일: 2012.09.12]
			단독주택	1층	118.90	211.96	1,087,000	230,400,520	1,500,000 x 29/40
			단독주택	2층	93.06				
<b>소 계</b>								<b>₩472,460,520</b>	
(ㄱ)	[제시외건물] "	595-3 위지상	(보일러실)	목조 및 조적조 아스팔트 싱글지붕 단층	(28)	28	362,000	10,136,000	500,000 x 29/40
(ㄴ)	"	동소	(펜션 및 세탁실)	목조 아스팔트 싱글지붕 단층	(21)	21	326,000	6,846,000	450,000 x 29/40
(ㄷ)	"	동소	(현관)	목조 아스팔트 싱글지붕 단층	(11)	11	290,000	3,190,000	400,000 x 29/40
<b>소 계</b>								<b>₩20,172,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩492,632,520.-</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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 경주시 동방동 소재 "신무왕릉" 북측 인근에 위치하며, 주변은 단독주택, 펜션, 농경지 및 임야 등이 혼재되어 있으며 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며 제방교통사정은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

3필 1단지의 자체지반 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서 단독주택(펜션)부지로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

본건 북측으로 폭 약 3~4미터의 포장도로와 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~3):보전녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한(200))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 역사문화환경보존지역〈문화재보호법〉입니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

별첨 '지적 및 건물개황도' 참조

## (7) 공부와의 차이

없습니다.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계:미상입니다.

2)기타:없습니다.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호(가):목조 아스팔트싱글지붕 2층 건물로서,  
 외 벽 : 목재 및 사이딩 판넬 등 마감,  
 내 벽 : 목재 및 타일 등 마감,  
 바 닥 : 데코타일 등 마감,  
 창 호 : 샷시 이중창 및 단창 마감.

## (2) 이용상태

기호(가):단독주택(펜션)으로 이용중입니다.

## (3) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 전기보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있습니다.

## (4) 부합물 및 중물

별첨 '지적 및 건물개황도' 참조

## (5) 공부와의 차이

없습니다.

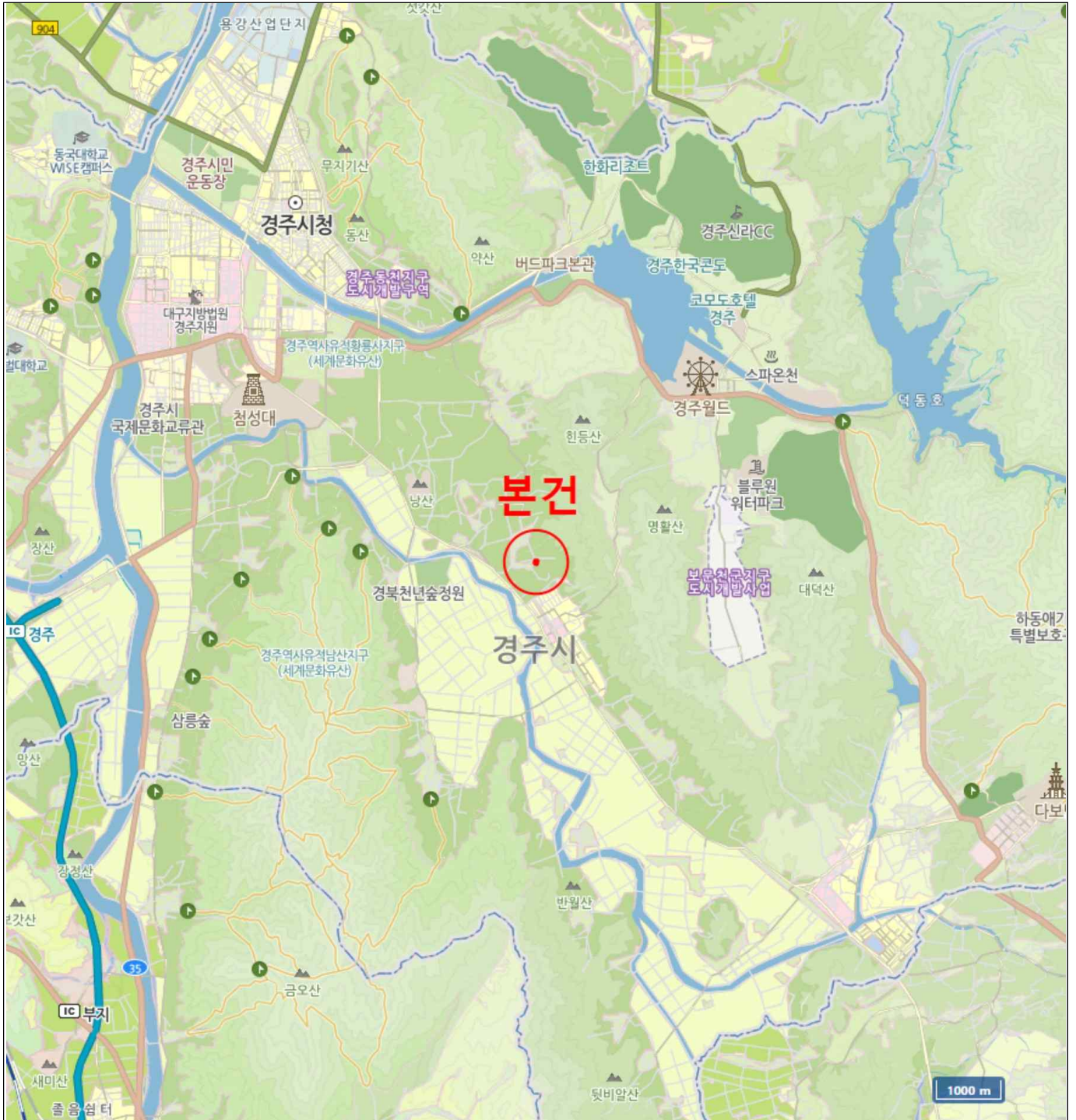
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상입니다.
- 2)기타:없습니다.

# 광역 위치도



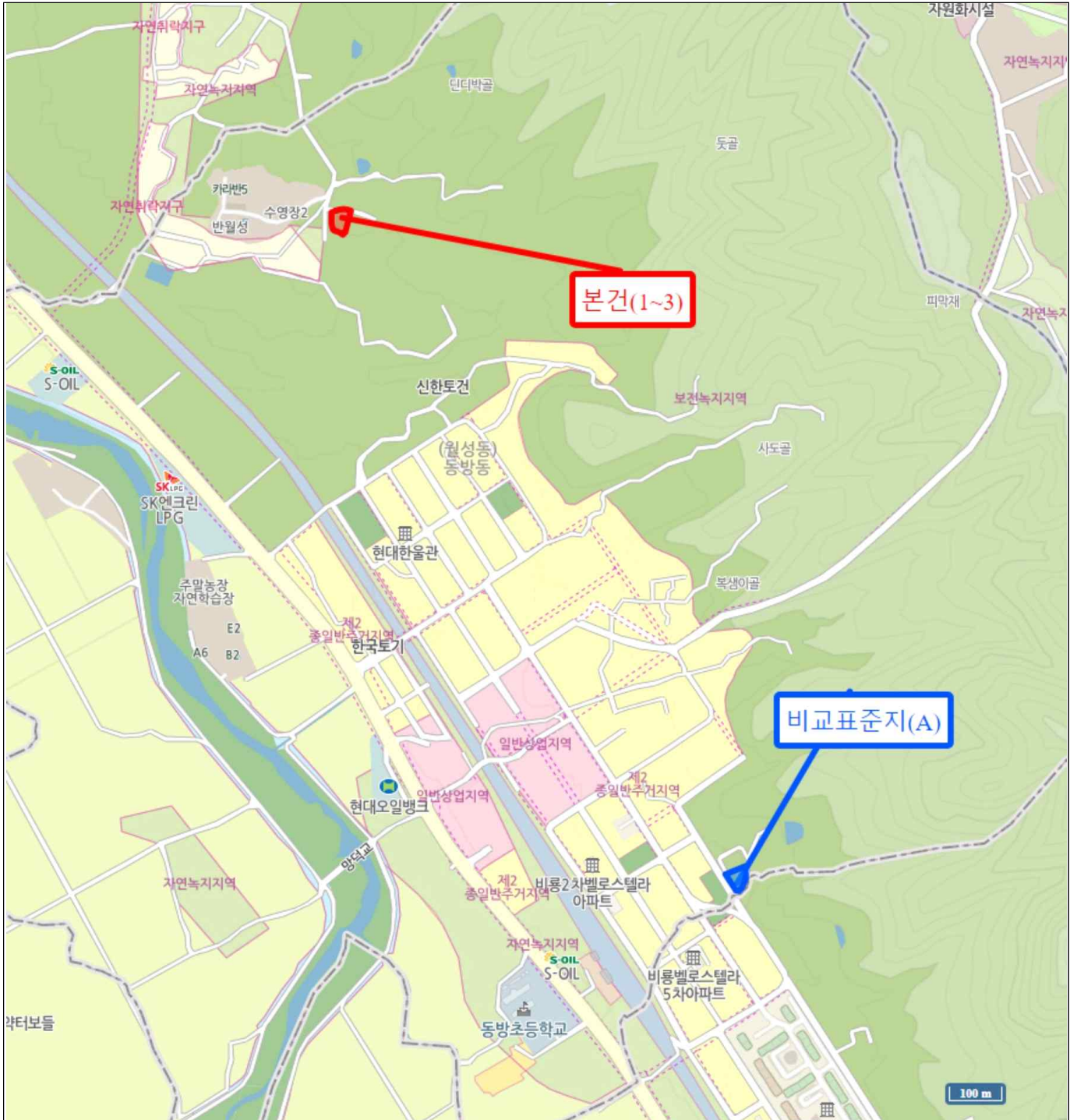
<b>소재지</b>	경상북도 경주시 동방동 595-3외 2필지
------------	-------------------------



# 위 치 도



소 재 지	경상북도 경주시 동방동 595-3 외 2필지
-------	--------------------------

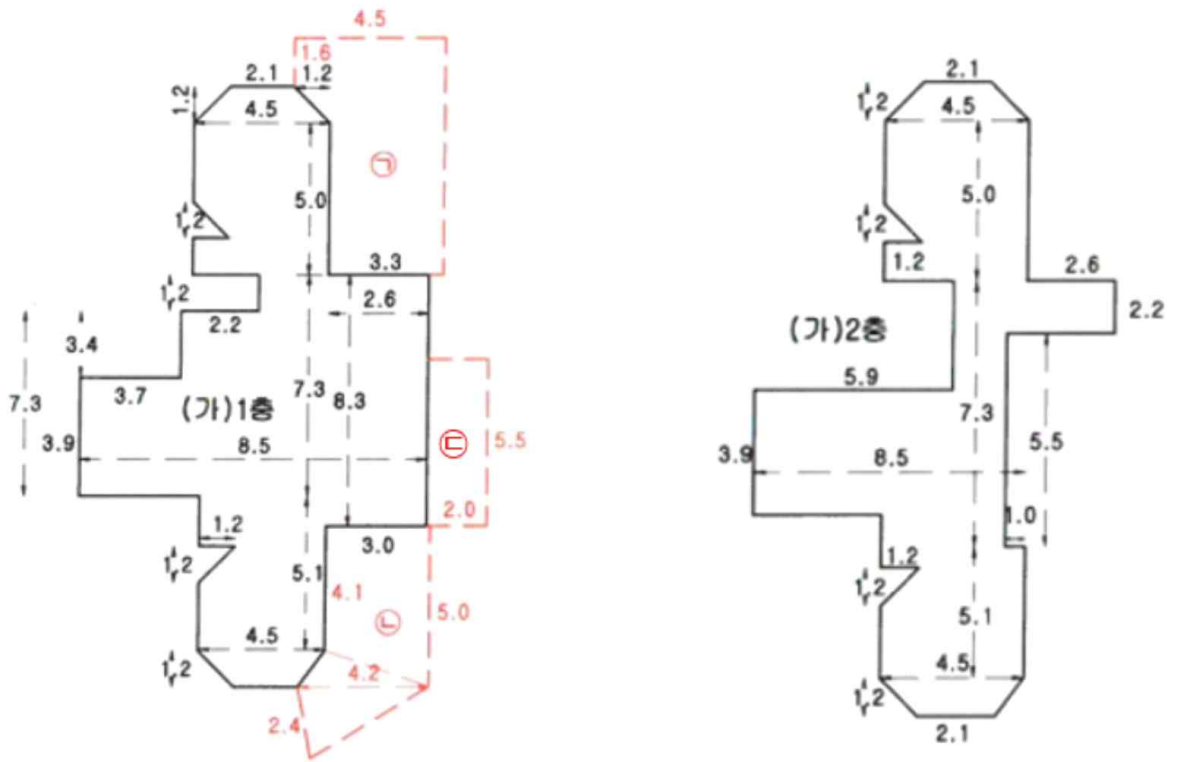




# 건물개황도



NO SCALE



<면적산출근거>  
 (가)1, 2층 :공부상 면적 사정

- <제시외건물>
- ㉠목조 및 조적조 아스팔트싱글지붕 단층(보일러실) ≍ 약 28m<sup>2</sup>
  - ㉡목조 아스팔트싱글지붕 단층(펜션 및 세탁실) ≍ 약 21m<sup>2</sup>
  - ㉢목조 아스팔트싱글지붕 단층(현관) ≍ 약 11m<sup>2</sup>

# 사 진 용 지



본 건 전 경



본 건 진 입 로 전 경

# 사 진 용 지



본 건 남 서 측 전 경



본 건 남 측 전 경

# 사 진 용 지



제 시 외 건 물 (ㄱ, ㄷ) 전 경



제 시 외 건 물 (ㄴ) 전 경