

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김경숙 소유물건
(2025타경10526)

의뢰인: 대구지방법원 경주지원
사법보좌관 여진숙

감정평가서번호: DY8-250530-3001

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

(주)두요감정평가법인 대구경북지사

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
조삼제

(주)두요감정평가법인 대구경북지사 지사장 박길훈 (서명또는인)

감정평가액	일천사백이십구만사천삼백사십원정(₩14,294,340.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김경숙 (2025타경10526)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.09	2025.06.09	2025.06.17	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2 307x-- 13	토지	47.23	222,000	10,485,060
	건물	2 48.26x-- 13	건물	7.42	220,000	1,632,400
	(제시외 건물)	2 (30.5)x-- 13	건물	4.7	-	2,176,880
합계					₩14,294,340	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 경상북도 경주시 양남면 나산리에 소재하는 “나산교차로” 북서측 인근에 위치한 부동산으로서, 대구지방법원 경주지원의 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 평가에 관련된 법적근거 및 대상목록

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법령이 정하는 바에 따라 평가하였으며, 평가대상 목록과 형상 및 이용상황 등에 대하여는 평가명세표, 평가요항표, 위치도 등을 참고하시기 바랍니다.

3. 기준가치 및 기준시점

1) 기준가치

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 성립된 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 평가하였습니다.

2) 기준시점: 2025년 06월 09일([감정평가에 관한 규칙 제9조]에 의거 현장조사 완료일을 기준하였습니다.)

4. 평가방법

(1) 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가선례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 행하여 산정하는 “원가방식” ,
- ② 평가대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 지목 · 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 산정하는 “비교표준지공시지가 기준평가방식” ,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시정수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교방식” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익방식” 이 있습니다.

5. 평가방법의 적용

1) 토지의 평가

(1) 토지는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 에 의한 공시지가를 기준으로 하되, 그 공시기준일부터 가격시점까지의 관계법령에 의한 당해 토지의 이용계획, 당해 공공사업으로 인한 지가의 변동이 없는 지역의 지가변동을, 생산자물가지수, 기타 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황의 개별요인, 인근보상선례 등을 종합 참작하여 평가하였으며, 「 감정평가에 관한 규칙 」 제12조 제2항 단서 규정에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인하여 공시지가기준법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토 및 조정은 생략하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 건물 및 제시외건물의 평가

(1) 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 구한 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하되, 건물의 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 적용하였습니다.

(2) 본건은 인접필지와 일단의 주택지로 이용 중입니다.

(3) 본건 지상의 제시외건물(ㄱ, ㄴ)은 평가목적 등을 감안하여 개략적인 실측에 의한 면적으로 사정 평가하여 지분비율에 따라 가격을 산출하였으니 경매진행시 일괄 경매여부를 확인하시기 바랍니다.

4) 그 밖의 사항

(1) 본건 토지 및 건물은 공유지분으로서 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하여 평가하였으며, 지분비율에 따라 가격을 산출하였습니다.

(2) 본건 기호(2)건물의 일부, 제시외건물(기호ㄴ)의 일부는 인접필지상에 걸쳐 소재합니다.

(3) 본건 기호(2-1)건물은 양남면 나산리 592번지상에 소재하고 있으므로, 경매로 인하여 그 소유권을 달리 하는 경우 법정지상권이 성립된 여지가 있으니 경매진행시 유의하시기 바랍니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가격의 산출

1. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	비고
1	경주시 양남면 나산리 593	전	307 × 2/13	단독 주택	계획 관리	순수 농촌지대	세로 (불)	부정형 평지	

2. 표준지 공시지가 선정

1) 표준지선정기준

- ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조부터 제38조까지, 제38조의2 및 제39조부터 제42조까지에서 정한 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것
- ② 평가대상토지와 실제 이용상황이 같거나 유사할 것
- ③ 평가대상토지와 주위 환경 등이 같거나 유사할 것
- ④ 평가대상토지와 지리적으로 가까울 것

2) 표준지의 선정

가격시점에 가장 가까운 시점에 공시된 매년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적위치와 접근성, 비교가능성 등을 참작하여 아래 표준지를 선정하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 표준지공시지가 내역

본건 토지는 [감정평가 및 감정평가사에 관한 법률], [감정평가에 관한 규칙] 에 따라 2025.01.01 자를 공시기준일로 하는 공시지가를 기준으로 하여, 당해 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적위치의 근접성 등을 종합 참작하여 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	양남면 나산리 508	대	317	단독 주택	계획 관리	순수 농촌지대	세로 (불)	사다리 평지	122,300	

3. 시점수정(지가변동률: 용도지역기준)

국토교통부장관이 조사·발표한 평가대상 토지가 소재하는 시, 군, 구의 용도지역별 지가변동률을 공시기준일로부터 가격시점까지 산정하여 적용하되, 가격시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

(1) 대상지역: 경상북도 경주시

(2) 용도지역: 계획관리지역

(3) 기 간: 2025.01.01 ~ 2025.06.09

용도지역	기 간	지가변동률 (%)	지가지수	비고
계획관리	2025.01.01 ~ 2025.06.09	0.586	1.00586	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.439 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.110 (1 + 0.00439) * (1 + 0.00110 * 40/30) ≒ 1.00586

4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하여 지역적제요인 대등합니다.

(지역요인 격차율 : 1.000)

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교

1) 주택지대의 조건별 비교항목

구 분		
조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	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	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저
		경사지
접면도로상태	각지, 2면획지 등	
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교치

대상 토지 (기호)	표준지	개별요인비교						개별요인 비교치
		가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	
1	가	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
본건은 표준지 기호(가) 대비 제시외건물이 소재함으로 인한 토지의 사용·수익의 제한 등에서 열세이나, 토지의 형상 등 획지조건에서 우세하여 전체적인 획지조건은 우세합니다.								

6. 그 밖의 요인보정치의 결정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

[감정평가에 관한 규칙] 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 평가대상토지와 표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 자가변동에 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인보정이 필요합니다.

2) 관련근거

[감정평가 및 감정평가사에 관한 법률]제21조, [감정평가에 관한 규칙]제14조2항, 대법원판례[(01두3808(2003.02.28.)), 2003다38207(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25.선고)], 국토교통부유권해석[건설부토정30241-36538(1991.12.28.)] 등

3) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가액과 평가사례 또는 거래사례 기준 표준지가액과의 격차를 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능 자가수준 등을 고려하여 결정하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

$$\text{그 밖의 요인} = \frac{\text{평가선례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 가격시점 현재가격}}$$

- 평가선례(거래사례)기준 표준지가격 = 평가선례(거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인
- 표준지의 가격시점 현재가격 = 표준지공시지가 x 시점수정

4) 인근지역 평가선례 및 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	거래금액 (평가금액) (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	양남면 나산리 486	대	계획관리	222,551	2018.02.23	거래사례	
2	양남면 나산리 325	대	계획관리	220,000	2018.04.10	경매	
3	양남면 나산리 592	전	계획관리	220,000	2020.01.31	경매	
4	양남면 나산리 279-2	대	자연녹지	214,000	2022.11.22	민사소송	
5	양남면 나산리 485-1	대	계획관리	238,000	2022.11.22	민사소송	

*자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터, 한국부동산원 감정평가정보체계, 토지등기사항전부증명서

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

상기한 바와 같이 평가선례를 기준한 표준지 감정평가가격과 표준지 공시지가와의 격차, 지가수준 등을 참작하여 본건 감정평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 기호(가) : 1.75로 결정하였습니다.

7. 토지가격의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인	그 밖의 요인	시산가격 (원/㎡)	평가가격 (원/㎡)	비고	
1	가	122,300	1.00586	1.000	1.030	1.75	221,738	222,000	

8. 토지가액의 결정

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	47.23	222,000	10,485,060	김경숙 지분전부
합계			₩10,485,060-	

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 건물가격의 산출

1. 건물의 개요

일련 번호	구분	용도	구 조	면적 (㎡)	사용승인일 (증축일)	비고
2	1층	주택	목조 시멘트기와지붕 단층	24.13 ×2/13	1945	
2-1	1층	주택	목조 시멘트기와지붕 단층	24.13 ×2/13	1945	인접필지상 소재

2. 재조달원가의 결정

사례의 건물비용에 대한 자료수집이 곤란한 바, 건물신축단가표(한국부동산원) 및 주택신축단가표(한국감정평가사협회)등을 이용하여 간접법에 의한 재조달원가를 결정하되, 건물신축비용의 지역적 격차, 내·외부 마감수준, 부대설비 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 결정하였습니다.

1) 표준건축비

(한국부동산연구원 2024년도 건축물재조달원가 참조)

분류번호	용도	구조				내용년수
01-01-01-01	일반주택	목조/목조지붕틀/시멘트기와				40 (35 ~ 45)
급수	1	2	3	4	5	
표준단가	-	-	-	1,048,000	949,000	

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 부대설비 보정

설비의 종류	설비내역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	-	본 건물의 부대설비에 대하여는 별도로 보정하지 아니하고 재조달원가 결정과정에서 감안하였습니다.
위생설비.급배수설비		
난방설비		
기타설비		

3) 재조달원가의 결정

상기에 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 참고하되, 실제 투하비용, 마감자재의 수준, 기본설비의 사양 등 건축비 관련상황 등을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	층 구분	재조달원가 (원/㎡)	비고
2,2-1	1층	1,100,000	주택

3. 감가수정 및 건물적용단가 결정

(1) 감가수정이란 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화 하는 것입니다.

(2) [감정평가실무기준]400.3.2.1.3.② 및 ③에서는 이러한 감가수정방법으로 경제적내용년수를 표준으로 하여 정액법, 정률법 및 상환기금법 중에서 대상물건에 적절한 방법에 따르되, 물리적.기능적.경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가법 등을 병용할 수 있도록 규정하고 있는 바, 본건 평가대상물건은 그 특성에 적합한 정액법을 적용하되 관찰감가법을 병용하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 건물적용단가 결정

기호	층수	재조달원가	내용년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가	비고
2,2- 1	1층	1,100,000	50	40	10/50	220,000	

(4) 건물감정평가액

기호	층수	면적	단가	평가금액	비고
2	1층	3.71	220,000	816,200	김경숙 지분전부
2- 1	1층	3.71	220,000	816,200	김경숙 지분전부
합계		-		\ 1,632,400-	

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가금액 결정

1. 감정평가금액

구분		면적(㎡)		감정평가액		비고
종별	일련번호	공부	사정	단가	금액	
토지	1	307× 2/13	47.23	222,000	10,485,060	
건물	2	24.13× 2/13	3.71	220,000	816,200	
	2-1	24.13× 2/13	3.71	220,000	816,200	
(제시외 건물)	ㄱ	20× 2/13	3.08	691,000	2,128,280	
	ㄴ	10.5× 2/13	1.62	30,000	48,600	
감정평가액 (합계)				<u>₩ 14,294,340-</u>		

2. 결정의견

상기한 가격자료에 의해 공시지가기준법을 적용하여 산정한 토지가액을 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 인근의 평가전례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때, 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

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	단가(원/㎡)	금액(원)	
1.	경상북도 경주시 양남면 나산리	593	전	계획관리지역	2 307x-- 13	47.23	222,000	10,485,060	현황:대 김경숙 지분전부
2.	경상북도 경주시 양남면 나산리 [도로명주소] 경상북도 경주시 양남면 나산상라길 87-5	593 위 지상	주택	목조 시멘트기와지붕 단층	2 24.13x-- 13	3.71	220,000	816,200	1,100,000 x 10/50 관찰감가 김경숙 지분전부 일부 인접필지상 소재
2-1.	"	593 위 지상	주택	목조 시멘트기와지붕 단층	2 24.13x-- 13	3.71	220,000	816,200	1,100,000 x 10/50 관찰감가 김경숙 지분전부 실제:592번지 상에 소재
소 계								₩12,117,460	
ㄱ	(제시외) 경상북도 경주시 양남면 나산리	건물) 593 위 지상	주택	경량철골조 샌드위치 판넬지붕 단층	2 (20)x-- 13	3.08	691,000	2,128,280	1,210,000 x 20/35 김경숙 지분전부
ㄴ	"	592, 593 양지상	가닥	블럭조 스레트지붕 단층	2 (10.5)x-- 13	1.62	30,000	48,600	관찰감가 김경숙 지분전부 일부

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	단가(원/㎡)	금액(원)	
									인접필지상 소재
	소 계							₩2,176,880	
	합 계							₩14,294,340.-	
				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

본건은 경상북도 경주시 양남면 나산리 소재 "나산교차로" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있는 순수농촌지대입니다.

(2) 교통상황

본건 인근까지 소형차량 접근 가능하며, 간선도로와 거리 및 접근성 등 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

인근필지와 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 인접필지와 일단의 단독주택부지로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

북동측으로 폭 약 3m 내외의 마을안길 포장도로에 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 경량철골조 샌드위치판넬지붕 단층 주택(ㄱ)이 소재하여 토지의 사용·수익에 영향을 미치고 있습니다.

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) | |

(7) 공부와의 차이

공부상 지목은 '전'이나, 현황 '대지'로 이용 중입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상입니다.
- 2)기 타 : 없습니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2,2-1): 목조 시멘트기와지붕 단층으로서 [사용승인일: 1945]
외벽: 회반죽, 몰탈위 페인트 등
내벽: 몰탈위 벽지 등
바닥: 장판지 깔기 등
창호: 목재창호입니다.

(2) 이용상태

기호(2): 주택(실제 참고),
기호(2-1): 주택으로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

난방설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

본건(기호2) 건물에는 별첨 "지적 및 건물개황도"에 도시한 바와 같이, 부합물로 판단되는 제시외건물(ㄴ)이 소재합니다.

(5) 공부와의 차이

본건(기호2-1) 건물의 공부상 소재지는 나산리 593번지이나, 실제 나산리 592번지상에 소재합니다.

건물감정평가요항표

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

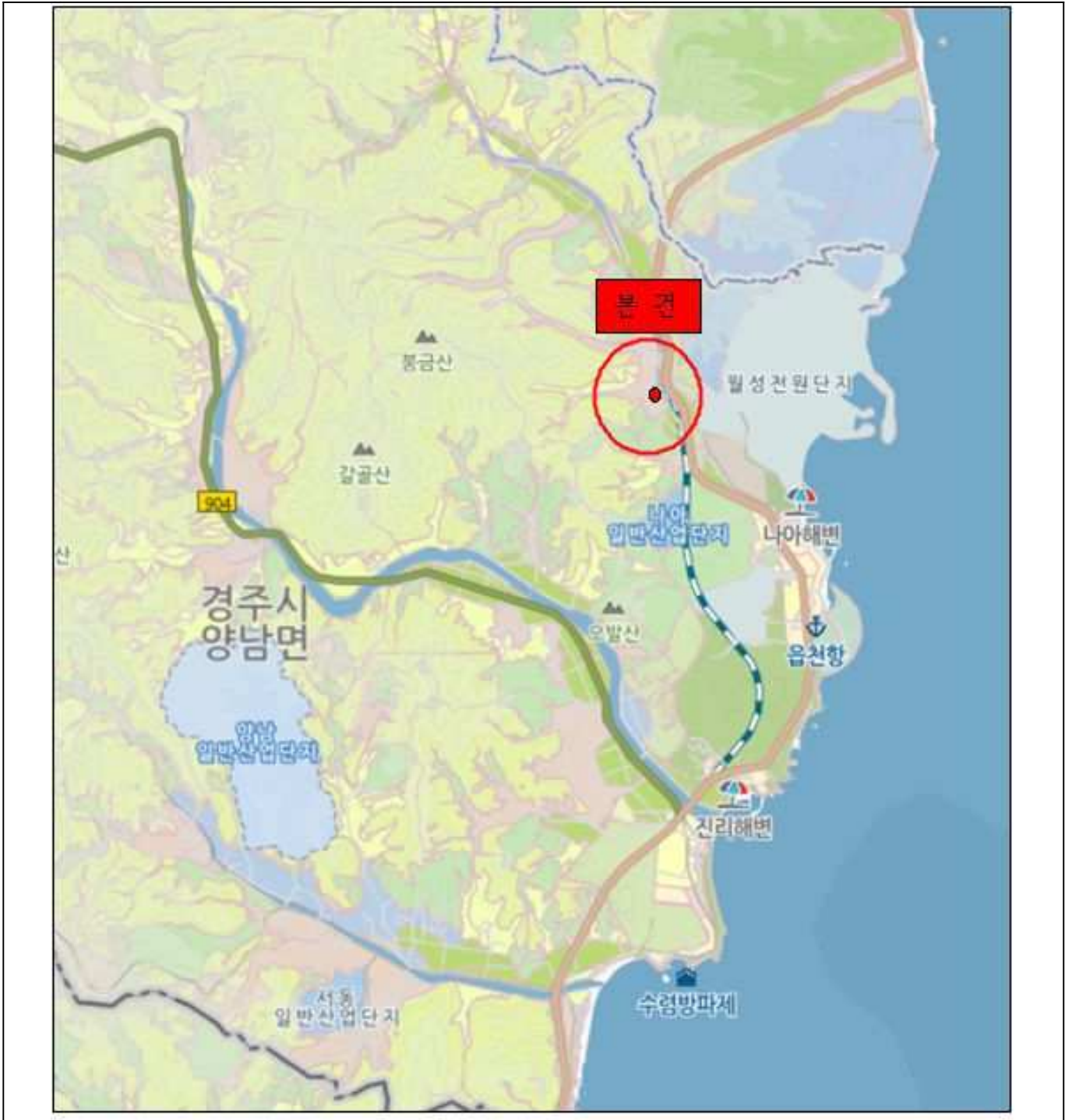
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상입니다.
- 2)기 타 : 본건(기호2) 및 제시외건물(ㄴ) 중 일부는 일단으로 이용 중인 인접필지에 소재합니다.

광역위치도



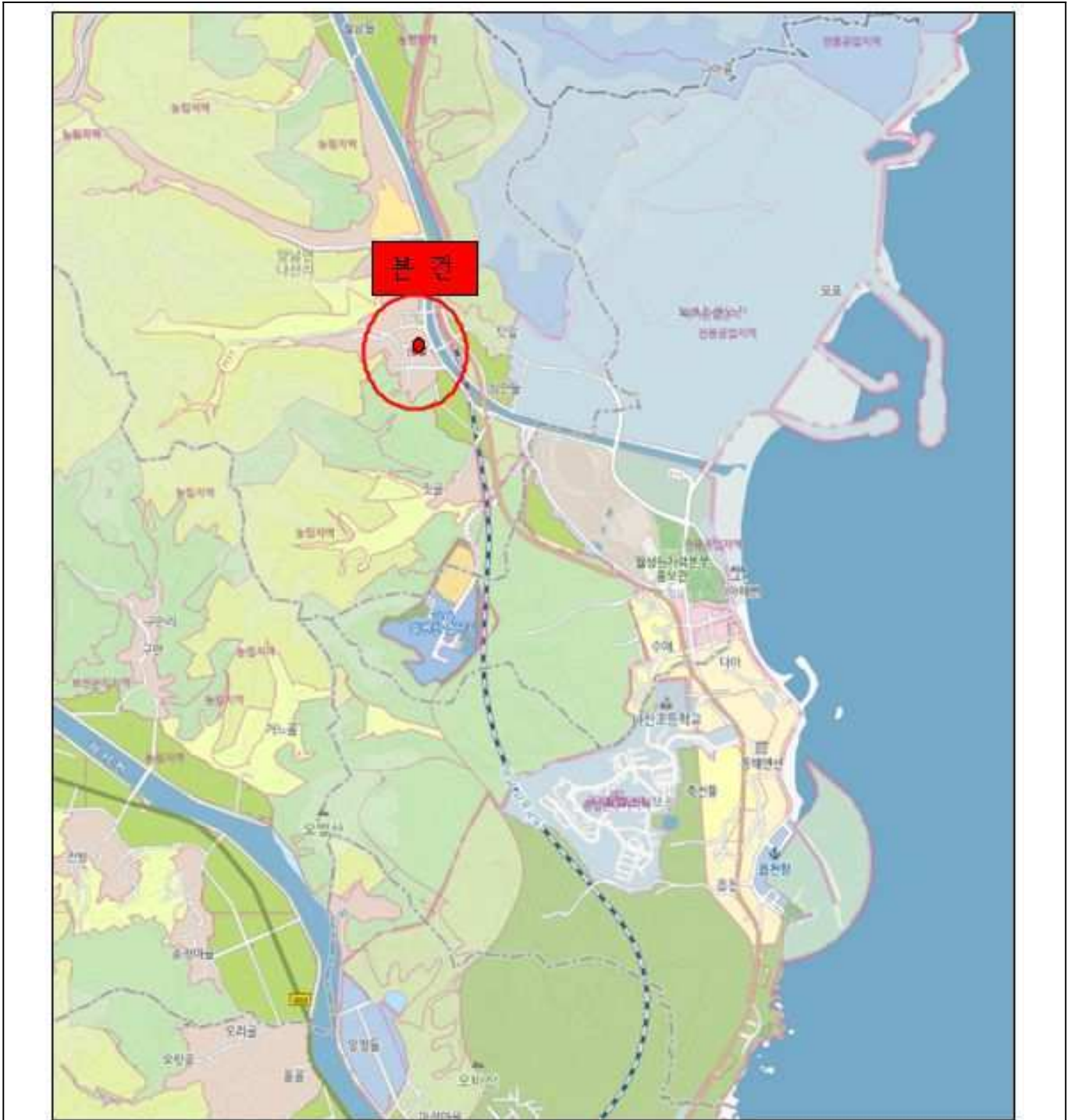
소재지	경상북도 경주시 양남면 나산리 593
-----	----------------------



위 치 도



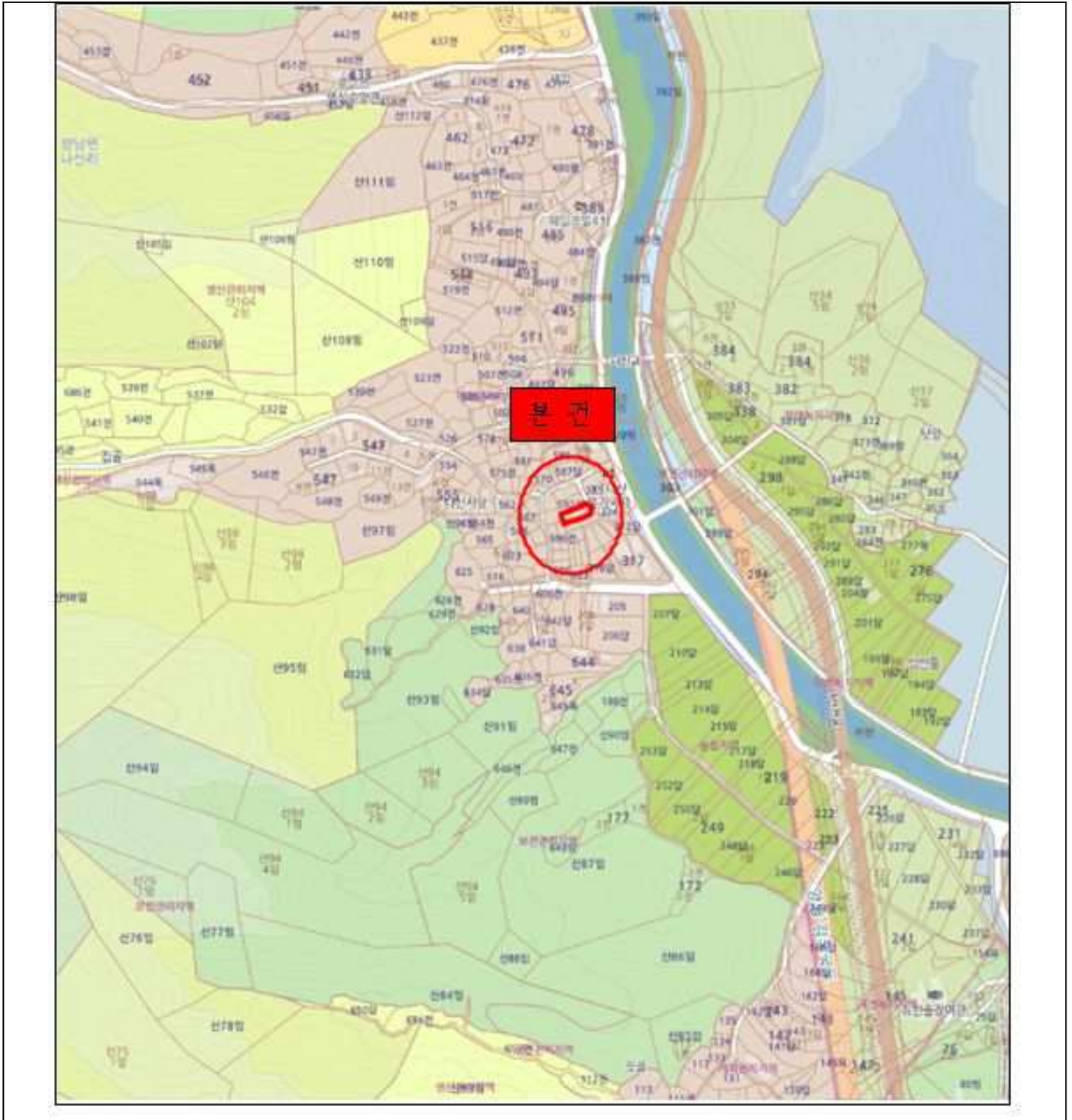
소재지	경상북도 경주시 양남면 나산리 593
-----	----------------------



위 치 도



소재지 경상북도 경주시 양남면 나산리 593



위 치 도

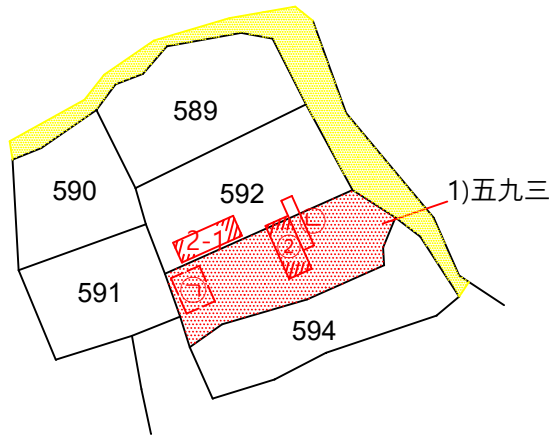
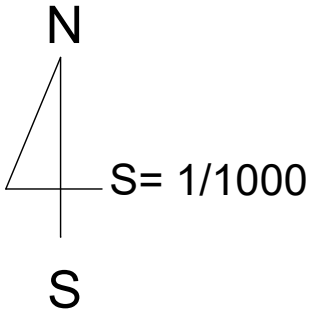


소재지	경상북도 경주시 양남면 나산리 593
-----	----------------------

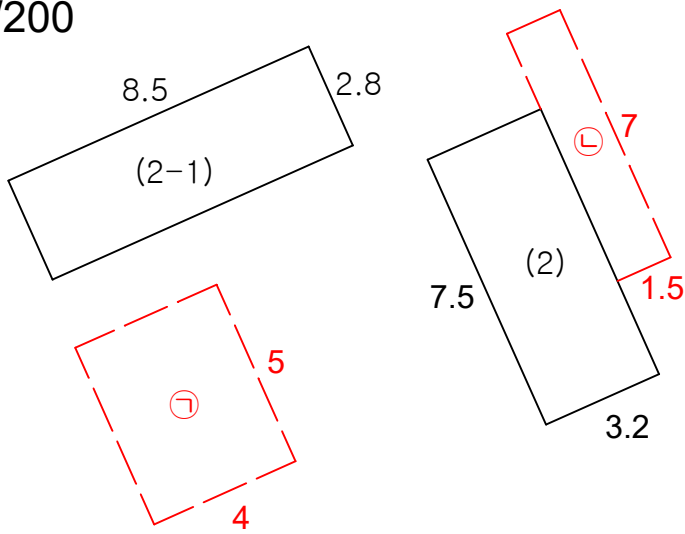


현황도

(지적 및 건물개황도)



S= 1/200



<면적산출근거>

(2),(2-1)1층: 공부상 면적으로 사정

<제시외 건물 면적산출근거>

㉠ 경량철골조 샌드위치판넬지붕 단층(주택): 약 20㎡

㉡ 블럭조 스투트지붕 단층(가닥): 약 10.5㎡

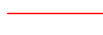
범례



평가대상토지



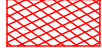
도로



계획도로선



평가건물 1층



평가건물 2층



평가건물 3층이상



제시외



평가제외건물



용도지역 구분선

사 진 용 지



【 본건 전경 및 제시외건물(ㄴ) 】



【 본건 전경 】

사 진 용 지



【 본건(기호2) 전경 】



【 제시외건물(ㄱ) 】

사 진 용 지



【 본건(기호2-1) 】



【 본건 주변 전경 】