감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	주식회사뉴현대렌트카 소유물건 (2025타경10574)
의 뢰 인:	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙
감정평가서번호:	대구25-06-062

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.

대구감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

최 재 환

감정평가액	사억칠천오백오십팔만팔백이십원정(₩475,580,820.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경주지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사뉴현대렌트카 (2025타경10574)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.08	2025.07.07 ~ 2025.07.08	2025.07.11

감정평가내용	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	602	토지	602	604,000	363,608,000
	건물	138.93	건물	138.93	744,000	103,363,920
	제시외 건물	(32.9)	건물	32.9	-	8,608,900
	합 계					₩475,580,820

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

대구25-06-062 의견

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경주시 양남면 수렴리 "관성1교(국도31호선)" 북동측 약 700m 지점에 위치하는 토지·건물(단독주택)로서, 대구지방법원 경주지원의 경매집행을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가함.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가의 목적을 고려하여 감정평가액을 결정함.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료 일자인 **2025년 7월 8일**을 **기준시점**으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 7월 7일 ~ 2025년 7월 8일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지의 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법에 의한 주된 평가방법의 합리성 검토는 생략함.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

마. 기타 감정평가 관련 사항

본건 건물의 부합물인 제시외 건물은 동일인 소유로 추정되어 정상 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

가. 임대관계 : 본건 건물은 잠금장치 및 점유자 부재로 임대 여부 및 임대 조건 확인하지 못함.

나. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

다. 본건 건물은 잠금장치 및 점유자 부재로 내부 조사가 불가하여 외부에서의 개략적인 조사 및 평가선례 등을 참고하여 평가함.

라, 본건 지상의 조경수 등 정원시설 등의 부가물은 거래관습 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가※ (원/㎡)	비고
1	경주시 양남면 수렴리	233	대	602	단독 주택	생산 관리	세로 (가)	부정형 완경사	165,900	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

나. 건물

[도로명 주소 ; 경상북도 경주시 양남면 양남로 159-14]

기호	소재지	지번	구 조	주용도	층별	면적 (㎡)	사용승인일
2	경주시 양남면 수렴리	233	경량철골조 싱글잇기지붕 2층	단독주택	1	96.33	2008.07.22
					2	42.6	
					계	138.93	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주위환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 비교·분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

산식 : 비교표준지공시지가×시점수정×지역요인비교×개별요인비교×그 밖의요인보정=산출단가

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	주위환경	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
A	경주시 양남면 수렴리	422-1	답	261	단독주택	생산관리	해안주택지대	세로(불)	사다리평지	656,800	-
B	**경주시 양남면 신서리**	**25-19**	**대**	**509**	**단독주택**	**생산관리**	**순수농촌지대**	**세로(가)**	**사다리완경사**	**119,400**	**-**

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 및 공법상 제한사항 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가까운 **기호B)를 비교표준지로 선정함.**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

비교 표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정지수)	비 고
B	경상북도 경주시 생산관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.07.08)	0.462 (1.00462)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.372 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.073 (1 + 0.00372) * (1 + 0.00073 * 38/31) ≒ 1.00462

※ 2025년 6월 이후는 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 5월의 지가변동률로 추정함.

∴ 시점수정지수 : 1.00462

라. 지역요인의 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.

∴ 지역요인지수 : 1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인의 비교

■ 기호(1)/비교표준지(B) : 주택지대 기준

조건	항 목	세 항 목	비준지수	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대등
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.30	바닷가 및 간선도로와의 거리 등 접근조건 우세
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.15	조망, 경관 등 환경조건 우세
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상, 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, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.12	고저, 접면도로 상태 등 획지조건 우세
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등
		기타		
개별요인 비준지수			1.674	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	토지특성	토지단가(원/㎡)	개별지가(원/㎡)	비고
ㄱ	**담보**	**2025.03.12**	**양남면 신서리 50-×**	**대**	**432**	**단독주택**	**생산관리**	**맹지 부정형 완경사**	**343,000**	**98,700**	**실제 세로(가)**
ㄴ	담보	2024.09.09	양남면 수렴리 94-×	대	940	상업용	자연녹지	세로(가) 세장형 완경사	502,000	265,000	
ㄷ	담보	2022.02.18	양남면 수렴리 24×외	대	335	단독주택	생산관리	세로(가) 사다리 완경사	680,000	119,400	2필 1단지
ㄹ	담보	2024.08.20	양남면 수렴리 76-×	답	159	답	자연녹지	맹지 부정형 완경사	300,000	124,700	택지 후보지
ㅁ	담보	2020.01.06	양남면 수렴리 24×	대	709	단독주택	생산관리	세로(가) 사다리 완경사	600,000	174,200	본건 서측인근

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025.01.01.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	토지특성	토지단가(원/㎡)	개별지가(원/㎡)	비고
a	2025.06.12	양남면 신서리 54-×	390	대	단독주택	생산관리	세로(가) 가장형 평지	517,000	143,200	-
	거래금액 : 365,000,000원(건물 포함 : 935,897원/㎡ - 공용사도 35.2㎡ 포함) 건물가액 : 115.33㎡×1,417,000(1,450,000×44/45)=163,422,610원 (일반목구조 쉉글지붕 2층 단독주택 : 2014.04.22. 사용승인) 토지단가 : (365,000,000 - 163,422,610) ÷ 390㎡≒517,000원/㎡									
b	2025.06.05	양남면 신서리 5×	431	답	답	생산관리	맹지 부정형 완경사	371,229	65,200	실제 택지 조성지
c	2024.05.29	양남면 수렴리 76-×	159	답	답	자연녹지	맹지 부정형 완경사	168,067	124,700	택지 후보지
d	2022.07.07	양남면 수렴리 422-×	1,051	답	답	생산관리	맹지 가장형 평지	595,247	292,300	해수욕장 인근

※ 개별공시지가는 2025.01.01.기준임

4) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
본건 인근 유사지	600,000 ~ 670,000원/㎡ 수준	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정지수의 결정

(1) 산 식

그 밖의 요인 보정지수 = **사례기준 표준지 단가** [= 사례단가 × (사정보정) x 시점수정 × 지역요인 × 개별요인] / **기준시점의 표준지 단가** [= 표준지공시지가 × 시점수정]

(2) 보정지수의 산정

■ 비교표준지(B)/평가사례(ㄱ)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례(ㄱ)	343,000	-	1.00299	1.000	1.050	361,227	3.011
비교표준지 공시지가	B	119,400	-	1.00462	-	-	119,952	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 가까워서 비교성이 높은 <평가사례(ㄱ) >를 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						-
*3)시점수정	경상북도 경주시 생산관리지역 (2025.03.12.~2025.07.08.)						1.00299
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음						1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
	비고	형상, 방위 등 획지조건 약간 우세, 그 밖의 개별요인은 대등					

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	산정 보정지수	적용 보정지수
B	3.011	3.01

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 공시지가 표준지를 기준으로 한 공시지가기준법으로 산정한 토지단가는 아래와 같이 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	119,400	1.00462	1.000	1.674	3.01	604,405	604,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

공시지가기준법에 의한 본건 토지의 시산가액은 아래와 같이 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	면 적(㎡)		시산가액(원)	비 고
		공부	사정		
1	604,000	602	602	363,608,000	-
합 계	-			₩363,608,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

산식 : 비교사례단가×사정보정×시점수정×지역요인비교×개별요인비교=산출단가

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	토지특성	토지단가(원/㎡)	개별지가(원/㎡)	비고
a	2025.06.12	양남면 신서리 54-×	390	대	단독주택	생산관리	세로(가) 가장형 평지	517,000	143,200	-
	거래금액 : 365,000,000원(건물 포함 : 935,897원/㎡ - 공용사도 35.2㎡ 포함) 건물가액 : 115.33㎡×1,417,000(1,450,000×44/45)=163,422,610원 (일반목구조 쉉글지붕 2층 단독주택 : 2014.04.22. 사용승인) 토지단가 : (365,000,000 - 163,422,610) ÷ 390㎡≒517,000원/㎡									

■ 거래사례 선정기준

거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상물건과 지리적·물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.

∴ 사정보정지수 : 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정지수)	비 고
a	경상북도 경주시 생산관리지역 (2025.06.12 ~ 2025.07.08)	0.064 (1.00064)	2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.073 (1 + 0.00073 * 27/31) ≒ 1.00064

※ 2025년 6월 이후는 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 5월의 변동률로 추정함.

∴ 시점수정지수 : 1.00064

마. 지역요인 비교

본건 토지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.

∴ 지역요인지수 : 1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

기호(1)/거래사례(a) : 주택지대 기준

조건	항 목	세 항 목	비준지수	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.05	폭, 계통 및 연속성 등 우세
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.15	바닷가 및 간선도로와의 거리 등 접근조건 우세
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	사례의 주위 토지는 일단의 전원주택지이므로 환경조건 열세
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상, 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, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.05	고저, 접면도로 상태 등 획지조건 우세
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등
		기타		
개별요인 비준지수			**1.204**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	517,000	1.00	1.00064	1.000	1.204	622,866	623,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가 (원/㎡)	면 적 (㎡)		시산가액(원)	비 고
		공부	사정		
1	623,000	602	602	375,046,000	-
합 계	-			₩375,046,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	363,608,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	375,046,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)		평가금액(원)	비 고
		공부	사정		
1	604,000	602	602	363,608,000	-
합 계	-			₩363,608,800.-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공정도, 부대설비, 내구연한, 이용상황, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

산식 : 재조달원가 × 잔존내용년수/경제적내용년수 = 산정단가

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2024년 1월 기준]

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀 /아스팔트쉉글	3	928,000	35 (30~40)
01-04-06-06	스틸하우스	철골조/철골지붕틀 /아스팔트쉉글	3	2,163,000	35 (30~40)

나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 구조, 규모, 사용자재 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가표 및 최근의 신축사례 등을 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
2	1, 2층	138.93	단독주택	경량철골구조	1,120,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 부대설비 보정단가

기호	구분	부대설비	설비내역	기준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)
2	1, 2층	위생 설비	급수급탕오배수	59,500~77,700	60,000
		난방설비	유류온수 보일러	38,200~81,500	60,000

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 구조, 규모, 사용자재 및 시공정도 등을 기준으로 상기 건물신축단가표 상의 표준단가 및 인근지역의 동류형건물의 최근의 신축단가 등을 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
2	1, 2층	1,120,000	120,000	1,240,000	-

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
2	1, 2층	2008.07.22	1.240,000	40	16	16	24/40	744,000	744,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/경제적내용연수

4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	평가금액(원)	비 고
2	1, 2층	138.93	744,000	103,363,920	-
합계		138.93		₩103,363,920.-	-

※ 제시외 건물의 평가액은 토지건물감정평가명세표 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호	면적(㎡)		단 가	금 액	비 고
		공부	사정			
토지	1	602	602	604,000	363,608,000	
건물	2	138.93	138.93	744,000	103,363,920	
제시외 건물	ㄱ ~ ㄷ	(32.9)	32.9	-	8,608,900	
합계					**₩475,580,820.-**	

2. 결정의견

본건은 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하여 위와 같이 **감정평가액 ₩475,580,820.-으로 결정함.**

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상북도 경주시 양남면 수렴리	233	대	생산관리지역	602	602	604,000	363,608,000	
2	〃 [도로명주소] 경상북도 경주시 양남면 양남로 159-14	위지상	단독주택	경량철골조 싱글잇기지붕 2층 1층 2층	96.33 42.6	138.93	744,000	103,363,920	1,240,000 x 24/40
	소 계							**₩466,971,920**	
ㄱ	경상북도 경주시 양남면 수렴리	[제시외 건물] 233	가닥	경량철골조 판넬지붕 단층	(11.5)	11.5	66,600	765,900	100,000 x 20/30 관찰감가
ㄴ	〃	〃	창고	경량철골조 싱글지붕 단층	(14.4)	14.4	480,000	6,912,000	800,000 x 24/40
ㄷ	〃	〃	발코니	샛시조 판넬 지붕 단층	(7)	7	133,000	931,000	200,000 x 20/30
	소 계							**₩8,608,900**	
	합 계							**₩475,580,820.-**	
				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 수렴리 "관성1교(국도31호선)" 북동측 약 700m 지점에 위치하는 토지·건물(단독주택)로서, 수렴리 해안과 가까운 팬션, 주택, 해안 상가 등이 혼재는 지역으로, 주위는 농경지와 야산지대 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

차량 출입 가능하며, 제반 교통사정 양호한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리꼴에 가까운 부정형으로 남서향 완경사지대에 평탄하게 조성된 단독주택부지임.

(4) 인접 도로상태

남측으로 폭 3-4 미터의 포장도로, 서측으로 폭 약 2.5 미터의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역
가축사육제한구역(일부제한(1000))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
가축사육제한구역(일부제한(400))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정요항표 참조

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

경량철골조 싱글잇기지붕 2층건으로
외벽 : 사이딩판넬잇기
내벽 : 벽지, 타일 등 마감
바닥 : 데코타일, 타일 등 마감
창호 : 샛시 유리창임.
(사용승인일 : 2008.07.22.)

(2) 이용상태

단독주택

(3) 설비내역

위생, 급배수설비, 유류보일러에 의한 난방 설비 등

(4) 부합물 및 종물

토지건물감정평가명세표 참조

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 잠금장치 및 점유자 부재로 임대 여부 및 임대 조건 확인하지 못함.

건물 감정평가요항표

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

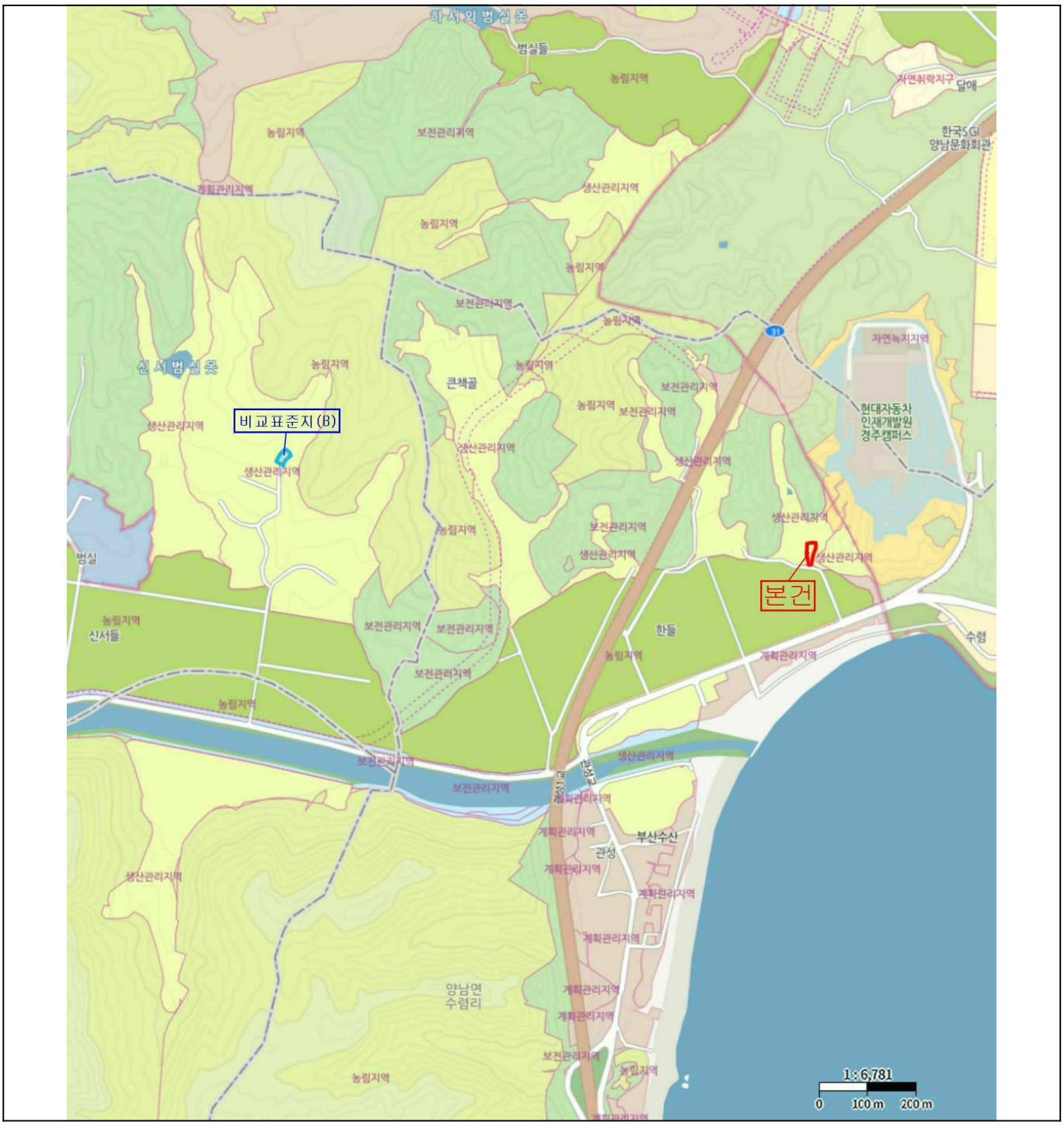
2) 기 타 : 본건 건물은 잠금장치 및 점유자 부재로 내부 조사가 불가하여 외부에서의 개략적인 조사 및 평가선례 등을 참고하여 평가함.

광 역 위 치 도

소 재 지	경상북도 경주시 양남면 수렴리 233

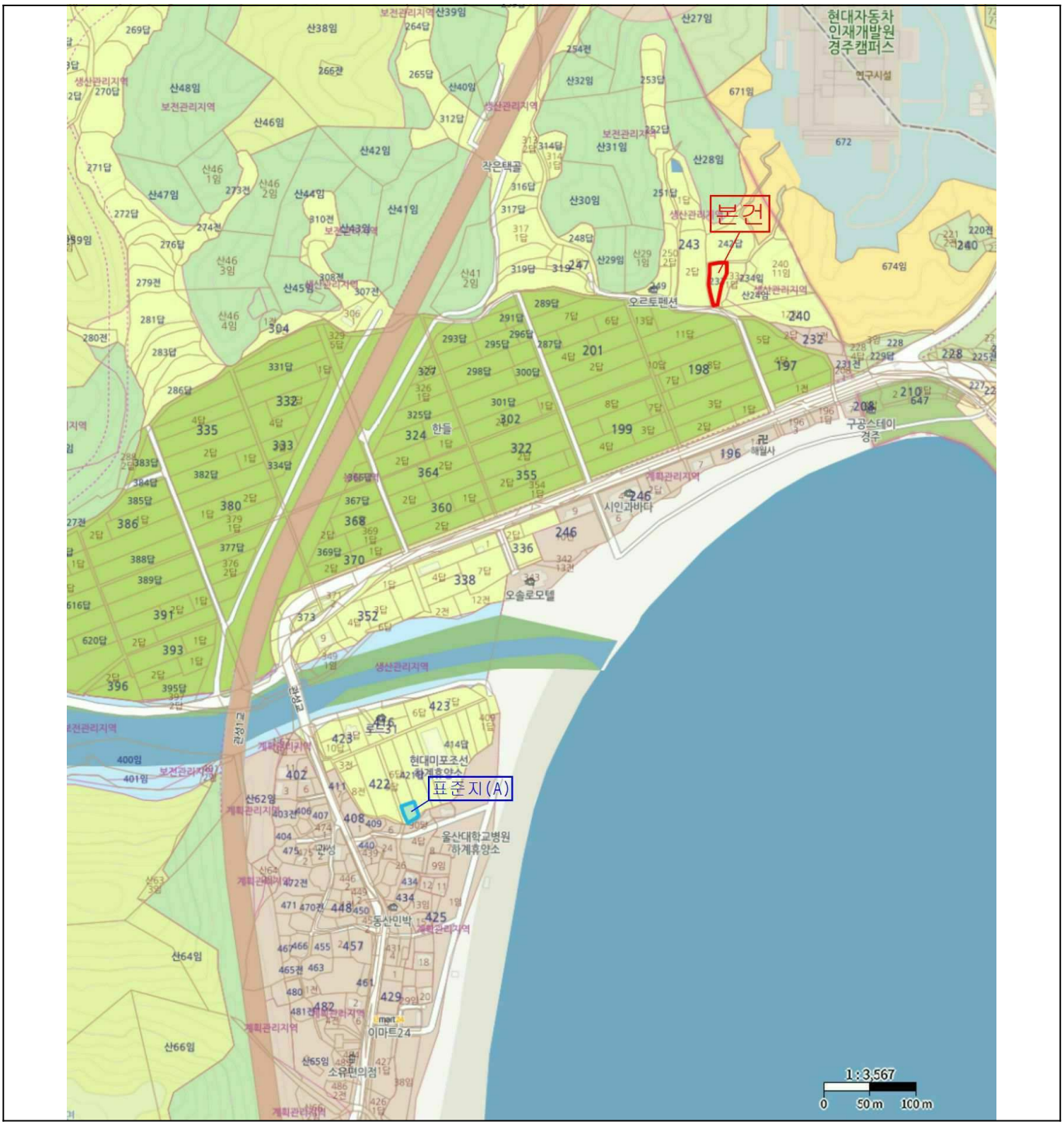
위 치 도

소 재 지	경상북도 경주시 양남면 수렴리 233



위 치 도

소 재 지	경상북도 경주시 양남면 수렴리 233



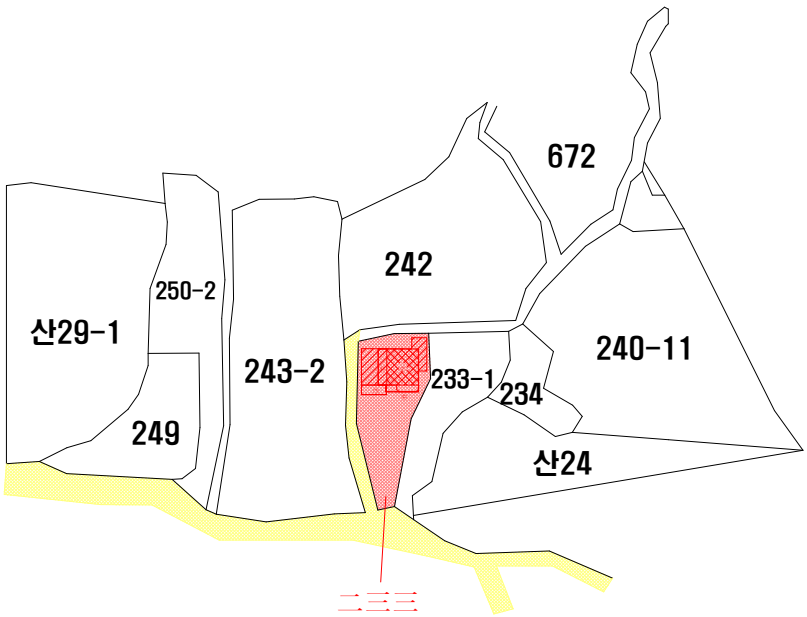
현 황 도

(지적 및 건물개황도)

N

SCALE FREE

S



범례					
	평가대상토지		평가건물 1층		제시외
	도로		평가건물 2층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 3층이상		용도지역 구분선

대구감정평가사사무소

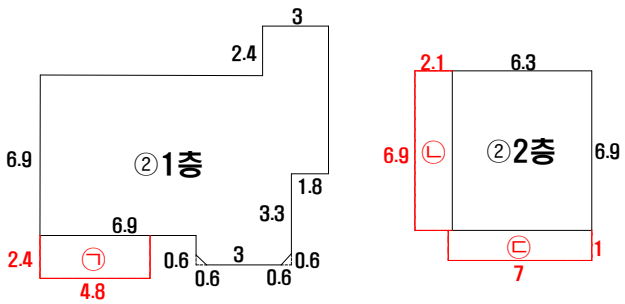
현 황 도

(지적 및 건물개황도)

N

SCALE FREE

S



[면적산출근거]

(2)1층 : (6.9×6.9) + (4.2×8.1) − (0.6×0.6) + (1.8×4.2) + (3×2.4) ≒ 96.5㎡

2층 : (6.3×6.9) ≒ 43.4㎡

[제시외건물]

(ㄱ)경량철골조 판넬지붕 단층 (가닥) 약 11.5㎡

(ㄴ)경량철골조 싱글지붕 단층 기호(2)의 2층 부분 (창고) 약 14.4㎡

(ㄷ)샛시조 판넬지붕 단층 기호(2)의 2층 부분 (발코니) 약 7㎡

지 적 도 (위 성 도)

에스원
159-14
SECOM

,)

)