

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 서성철 소유물건(2025타경10634)

의뢰인: 대구지방법원 경주지원
사법보좌관 여진숙

감정평가서번호: EH2508-20065

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.



이한감정평가사사무소

대구광역시 북구 연경중앙로 3, 203호(연경동, 대성빌라자)

TEL. (053) 983-3600, FAX. (053) 982-5600



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이성한

이성한



감정평가액	칠천삼백이만삼천원정 (₩73,023,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서성철 (2025타경10634)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 외		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.18	2025.08.18 ~ 2025.08.18	2025.08.19	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	294	토지	294	216,000	63,504,000
	건물	65.22	건물	65.22	-	8,742,600
	(제시외 건물)	(11.4)	제시외건물	11.4	-	776,400
합계					₩73,023,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경주시 현곡면 가정리 소재 '가정3리마을회관' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원 경주지원 경매4계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 8월 18일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 18일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

별도의 감정평가조건 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

임대사항은 미상임.

3. 기타 참고사항

후첨 "사진용지"에서 보이는 바와 같이 본건 토지상에 각종자재 등 잡동사니 물건이 쌓여있어 향후 처리 비용이 발생할 것으로 보이거나 감정평가목적 등을 고려하여 이에 구매없이 토지를 평가하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경상북도 경주시 현곡면 가정리 681	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	단독주택
	지 목	대
	면 적	294 m ²
건 물	구 조	목조, 블럭조
	주 용 도	주택, 우사
	사용승인	1976.04.25
	연 면 적	65.22 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

가. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 본건 제시외건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 면적은 개략적으로 실측하여 사정하였고, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	현곡면 가정리 681	294	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	115,100

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/m ²)
A	현곡면 가정리 661-1	360	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	116,400

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비고
A 계획관리	0.765	경상북도 경주시 (25.01.01~25.08.18) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.612 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.093 (1 + 0.00612) * (1 + 0.00093 * 49/30) ≒ 1.00765

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	본건은 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 · 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.95	본건은 비교표준지 대비 깊이, 형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.931	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
토지	지방도변 농촌지대	세로변	210,000-270,000	계획관리

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	현곡면 가정리 6**_*	350	계획관리	대 단독주택	2022.05.11	담보	211,000	-
(2)	현곡면 가정리 6**	122.2	계획관리	대 단독주택	2023.10.17	법원경매	225,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	현곡면 가정리 4*-*	계획관리 대/단독주택	270,000,000원 (@ 272,000원/m ²)	2023.08.24 2010.06.14	537m ² 96.42m ²	-
	의 건	1) 경량철골조 샌드위치판넬지붕 1층 단독주택 건물단가 : 1,500,000원/m ² X 30년/35년 ≒ 1,280,000원/m ² 건물가격 : 1,280,000원/m ² X 96.42m ² ≒ 123,417,600원 2) 토지가격 : (270,000,000원 - 123,417,600원) / 537m ² ≒ 272,000원/m ²				
#2	현곡면 가정리 6*-*	계획관리 대/주거기타	108,000,000원 (@ 347,000원/m ²)	2023.06.28 1976.01.01	248m ² 96.72m ²	-
	의 건	1) 목조 세와지붕 1층 주택 건물단가 : 900,000원/m ² X 10년/40년 ≒ 225,000원/m ² 건물가격 : 225,000원/m ² X 96.72m ² ≒ 21,762,000원 2) 토지가격 : (108,000,000원 - 21,762,000원) / 248m ² ≒ 347,000원/m ²				
#3	현곡면 가정리 6**-*	계획관리 대/주거나지	79,000,000원 (@ 202,564원/m ²)	2021.10.18 2022.07.25	390m ²	-
	의 건	1) 2) 토지가격 : 79,000,000원 / 390m ² ≒ 202,564원/m ²				
#4	현곡면 무과리 4**	계획관리 대/단독주택	95,000,000원 (@ 235,000원/m ²)	2025.02.01 2009.08.06	281m ² 48.06m ²	-
	의 건	1) 경량철골조 샌드위치판넬지붕 1층 단독주택 건물단가 : 1,200,000원/m ² X 15년/30년 ≒ 600,000원/m ² 건물가격 : 600,000원/m ² X 48.06m ² ≒ 28,836,000원 2) 토지가격 : (95,000,000원 - 28,836,000원) / 281m ² ≒ 235,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	경북 경주시 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	43,384,557,240	22,613,704,554	52.1	290	79	27.2
단독주택	34,816,187,870	18,859,733,554	54.2	250	69	27.6

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가액 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가액 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가액 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	225,000	1.02267	1.000	1.010	232,401	1.981	1.98
기준시점 현재 표준지가액 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)		
	116,400	1.00765	-	-	117,290		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.10.17 ~ 2025.08.18, 경주시 계획관리지역) : 2.267% (1.02267)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(2) 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	116,400	1.00765	1.000	0.931	1.98	216,210	216,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#3

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#3	현곡면 가정리 6**-*	계획관리 대/주거나지	79,000,000원 (@ 202,564원/m ²)	2021.10.18 2022.07.25	390m ²	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 79,000,000원 / 390m ² ≈ 202,564원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#3 계획관리	5.409	경상북도 경주시 (21.10.18~25.08.18) 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.167 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.138 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.200 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.214 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.719 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.194 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.612 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.093 $(1 + 0.00167 * 14/31) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00200) * (1 + 0.02214) * (1 + 0.00719) * (1 + 0.01194) * (1 + 0.00612) * (1 + 0.00093 * 49/30) \approx 1.05409$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.02	본건이 사례 대비 인근환경 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.020	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#3	202,564	1.000	1.05409	1.000	1.020	217,791	218,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	216,000	218,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물 관리상태
2	1층	목조, 블럭조 세와지붕	주택, 우사	65.22	1976.04.25	중

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
2-1	○	—	○	○	—	—	—	—	—

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

없음.

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
2	목조 세와지붕	720,000	표준단가에 포함평가	720,000	45	1층 (주택)
	블럭조 세와지붕	240,000	-	240,000	40	1층 (우사)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표 및 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본 건물의 신축년도, 건축자재, 동 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	제조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
2-1	1층 (주택)	720,000	45	49	35	10	10/45	160,000	-
2-2	1층 (우사)	240,000	40	49	35	5	5/40	30,000	-

* 관찰감가를 병용함.

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	63,504,000
	건 물	8,742,600
	제시외건물	776,400
	합 계	73,023,000

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 현곡면 가정리	681	대	계획관리지역	294	294	216,000	63,504,000	
2-1	" [도로명주소] 경상북도 경주시 현곡면 마룡길 19-5	681 위 지상	주택	목조 시멘트기와지붕 단층	52.2	52.2	160,000	8,352,000	관찰감가 720,000 x10/45 강판지붕
2-2	"	681 위 지상	우사	시멘트부록조 시멘트기와지붕 단층	13.02	13.02	30,000	390,600	관찰감가 240,000 x5/40 스레트지붕
소 계								₩72,246,600	
㉠	<제시외건물> 동 소	681	부역	블록조 강판지붕	(9)	9	78,000	702,000	관찰감가 450,000 x7/40
㉡	"	681	창고, 화장실	블록조 슬래브지붕	(2.4)	2.4	31,000	74,400	관찰감가 420,000 x3/40
소 계								₩776,400	
합 계								₩73,023,000.-	
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 현곡면 가정리 소재 '가정3리마을회관' 서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 취락 및 농경지대로서 주위환경은 보통 정도임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며 북측 인근으로 지방도(용담로)가 통과하는 등 일반대중교통사정은 보통 정도임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형으로 자체 지면은 대체로 평탄하며 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

서측으로 폭 약 3~4미터 정도의 콘크리트 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천예정지<소하천정비법>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타 : 후첨 "사진용지"에서 보이는 바와 같이 본건 토지상에 각종자재 등 잡동사니 물건이 쌓여있어 향후 처리비용이 발생할 것으로 보이거나 감정평가목적 등을 고려하여 이에 구매없이 토지를 평가하였음.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호 2-1) : 목조 강판(개량)지붕 단층으로
외벽 : 몰탈 등 마감, 내벽 : 벽지도배 등 마감, 창호 : 목재창호 등임.

일련번호 2-2) : 시멘트 블록조 스투지붕 단층으로
벽체 : 블록조적 등, 바닥 : 콘크리트 마감으로 현상 및 관리상태 불량함.

(2) 이용상태

일련번호 2-1)는 주택, 일련번호 2-2) : 우사(창고)로 이용 중임.

(3) 설비내역

일련번호 2-1) : 위생설비, 급배수설비 및 난방설비 되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

후첨"현황도(지적 및 건물개황도)"에서와 같이 '제시외건물(㉠~㉡)'이 소재함.

(5) 공부와의 차이

일련번호 2-1) : 공부상 기와지붕이나 현황은 '강판(개량)지붕'임.

일련번호 2-2) : 공부상 기와지붕이나 현황은 '스레트지붕'임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

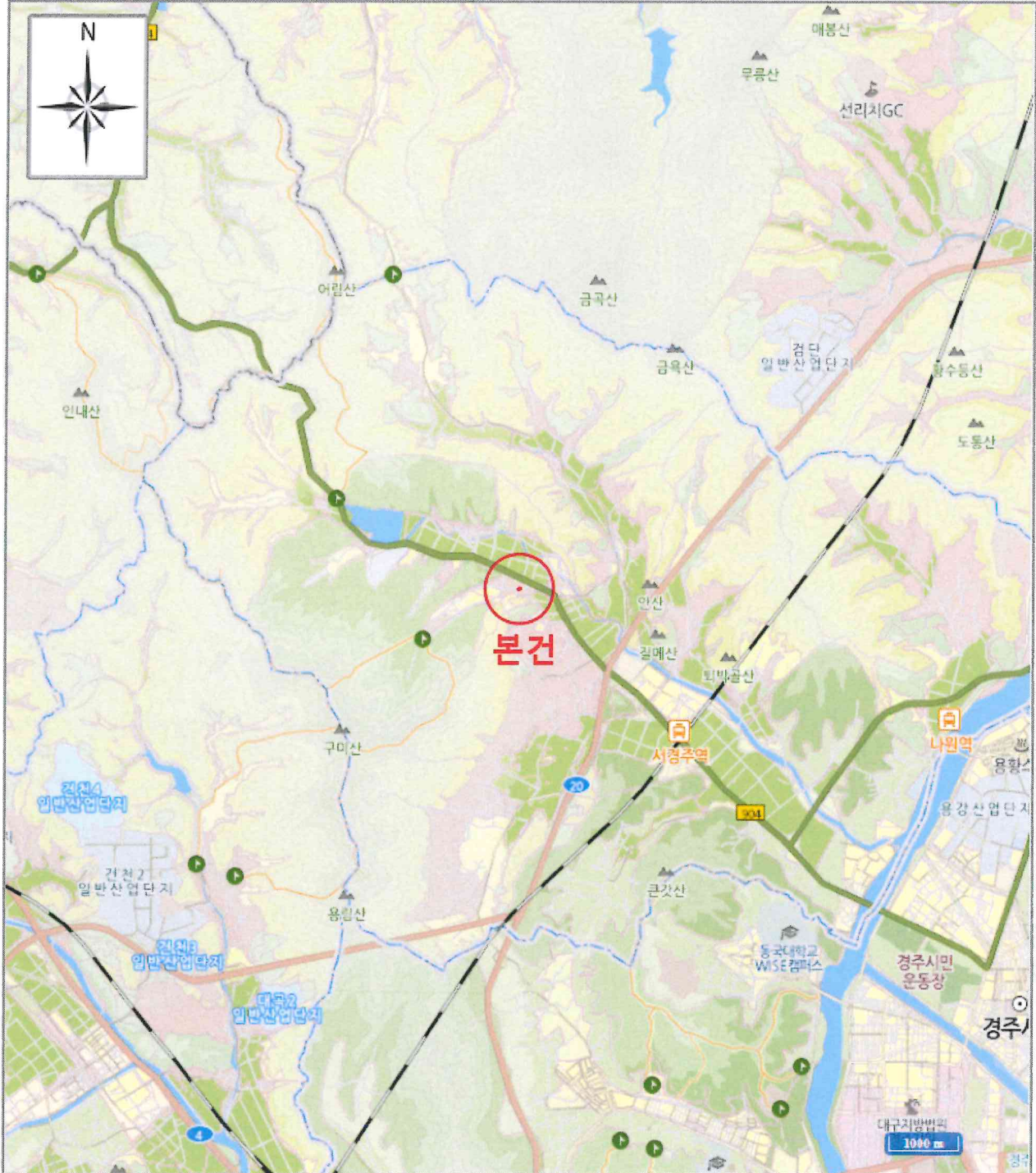
임대관계 : 미상임.

기타 : 없음.

광역위치도

소재지

경상북도 경주시 현곡면 가정리 681



[범례]

■ 본건

■ 표준지

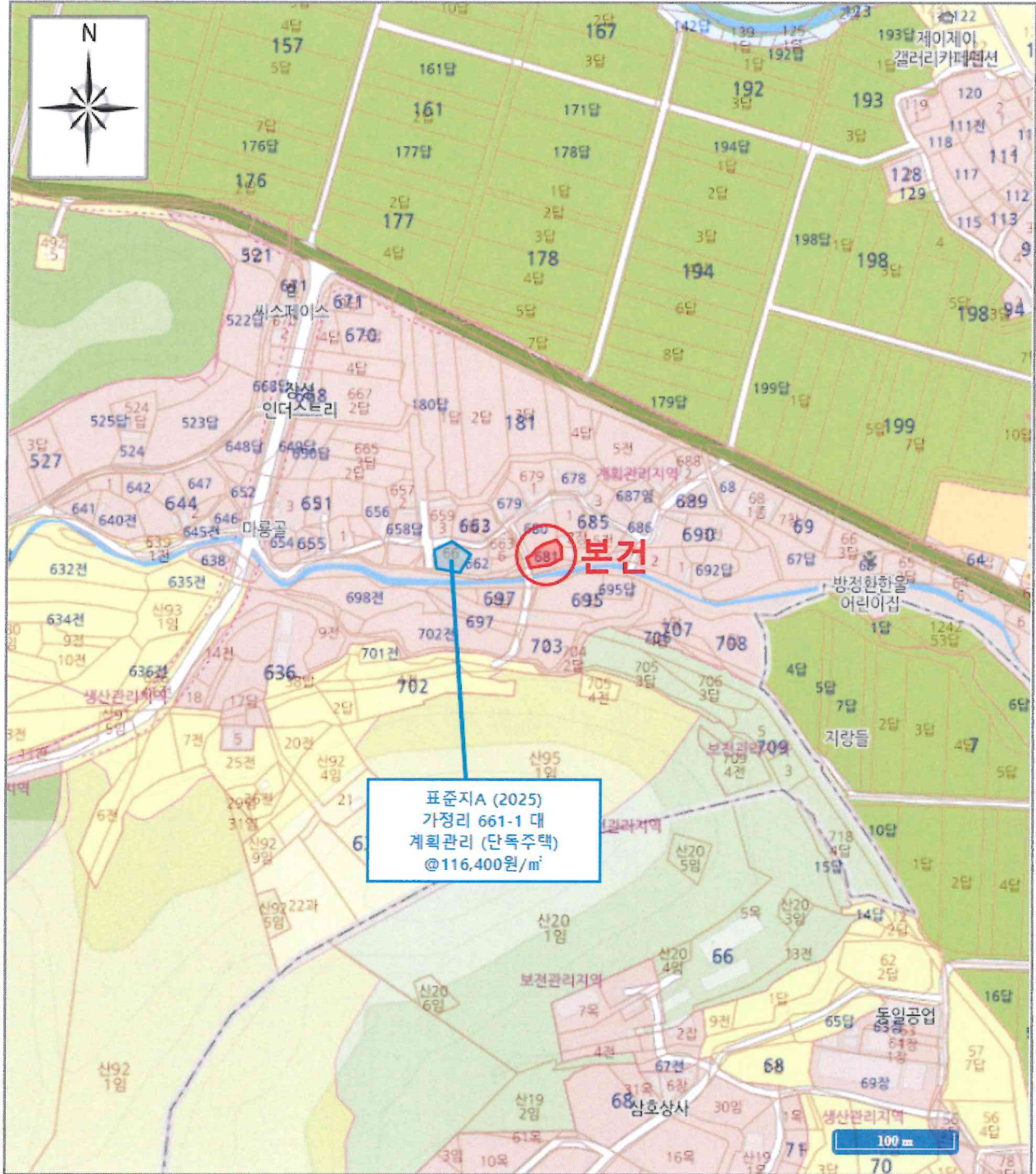
■ 평가사레

■ 거래사레

상세 위치도

소재지

경상북도 경주시 현곡면 가정리 681



[범례]

■ 본건

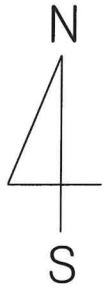
■ 표준지

■ 평가사레

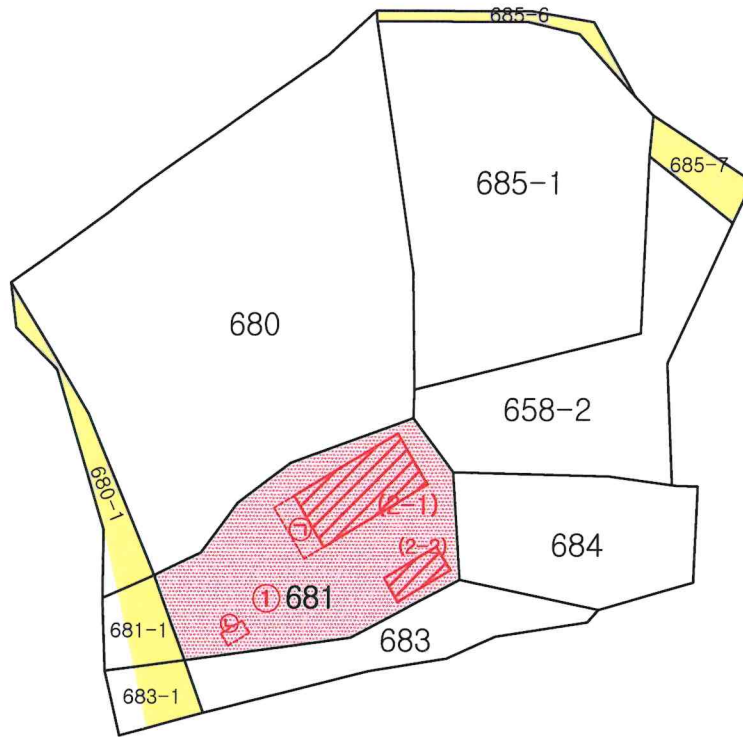
■ 거래사레

현 황 도

(지적 및 건물개황도)



S= 1/600

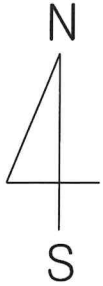


범례	평가대상토지	평가건물 1층	제시외
	도로	평가건물 2층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 3층이상	용도지역 구분선

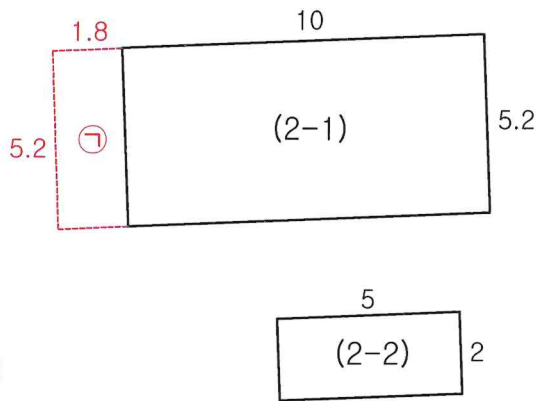


현 황 도

(지적 및 건물개황도)



S= 1/200



[면적산출근거]

일련번호 (2-1), (2-2) : 공부상 면적으로 사정평가

[제시외물건]

- ㉠ 블록조 강판지붕 단층(부역) : 약 9㎡
- ㉡ 블록조 슬래브지붕(창고, 화장실) : 약 2.4㎡

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



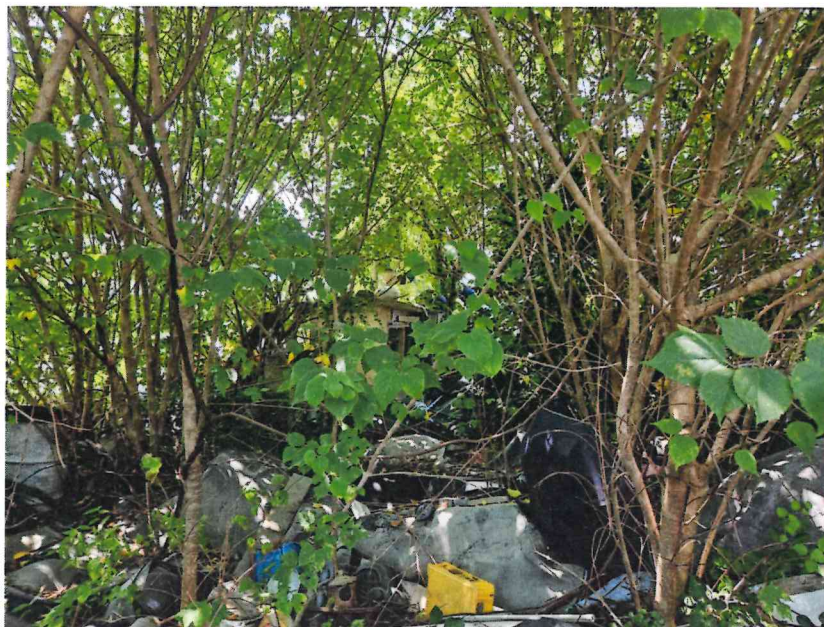
사 진 용 지

소재지

경상북도 경주시 현곡면 가정리 681



일련번호 2-1 (북측에서 촬영)



본건 전경



사 진 용 지

소재지

경상북도 경주시 현곡면 가정리 681



본건 전경



본건 전경



본건 전경

