

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 손재호 소유물  
(2025타경10399)

의뢰인: 대구지방법원 경주지원  
사법보좌관 최규태

감정평가서번호: DY8-250307-3001

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.

감 정 평 가 사 (인)  
조 삼 제

(주)두요감정평가법인 대구경북지사 지사장 박 길 훈 (서명또는인)

감정평가액	일십칠억팔천이백오만오천삼백오십원정(₩1,782,055,350.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 최규태		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	손재호 (2025타경10399)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.03.17	2025.03.17	2025.03.19	
감 정 평 가 내 용	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	2,411	토지	2,411	-	766,003,000
	건물	511.63	건물	511.63	-	874,160,850
	(제시외 건물)	(349.3)	건물	349.3	-	141,891,500
합 계					₩1,782,055,350	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 평가목적

본건은 경상북도 경주시 동방동에 소재하는 “동방초등학교” 남동측 원거리에 위치하는 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, 평가요향표, 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 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립된 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 평가하였습니다.

2) 기준시점: 2025년 03월 17일([감정평가에 관한 규칙 제9조]에 의거 현장조사 완료일을 기준하였습니다.)

### 4. 평가방법

(1) 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가전례 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

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

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2) 건물의 평가

「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, 현상 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

### 3) 그 밖의 사항

(1) 본건 중 기호(2,4,6) 지상에 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지”와 같이 제시외 건물 기호(ㄱ~ㅋ)이 소재하나, 구조.규모 및 이용상황 등을 고려할 때 부합물 및 종물로 판단되어 개략적인 실측에 의한 면적으로 사정하여 평가하였습니다.

(2) 제시외 건물 중 기호(ㄴ,ㄹ)은 인접필지 상에 걸쳐 소재하는 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

(3) 본건 기호(2) 지상에 소재하는 소유자미상의 운동시설 및 기호(6) 지상의 철재 휴게시설은 이전설치가 가능한 상태인 점 등을 고려하여 평가에서 제외하였습니다.

(4) 본건 기호(1,3,5)건물은 공부상 용도는 단독주택이나, 기준시점 현재 실제용도는 “펜션”으로 이용 중인 상태로 경매진행시 유의하시기 바랍니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 토지가격의 산출

### 1. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	주위환경	도로교통	형상	비고
2	경상북도 경주시 도지동 308-11	대	681	펜션 건부지	보전녹지	근교 농촌지대	세각 (가)	부정형 완경사	
4	경상북도 경주시 도지동 308-12	대	582	펜션 건부지	보전녹지	근교 농촌지대	세각 (가)	부정형 완경사	
6	경상북도 경주시 도지동 642-2	대	383	펜션 건부지	보전녹지	근교 농촌지대	세로 (가)	부정형 완경사	
7	경상북도 경주시 도지동 308-10	전	169	주차장	보전녹지	근교 농촌지대	세로 (가)	부정형 완경사	
8	경상북도 경주시 도지동 308-18	전	20	주차장	보전녹지	근교 농촌지대	세로 (가)	부정형 완경사	
9	경상북도 경주시 도지동 308-17	도로	561	도로	보전녹지 자연녹지	근교 농촌지대	-	부정형 완경사	
10	경상북도 경주시 도지동 308-19	전	15	도로	보전녹지	근교 농촌지대	-	부정형 완경사	

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 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 지리적 위치와 접근성, 비교가능성 등을 참작하여 아래 표준지를 선정하였습니다.

### 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 지리적 위치의 근접성 등을 종합 참작하여 표준지를 선정하였습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	경주시 동방동 40-16	대	747	단독 주택	보전녹지	개발 예정지대	세로 (가)	사다리 완경사	124,700	

### 3. 시점수정(지가변동률: 용도지역기준)

국토교통부 장관이 조사·발표한 평가대상 토지가 소재하는 시, 군, 구의 용도지역 별 지가변동률을 공시 기준일로부터 가격시점까지 산정하여 적용하되, 가격시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

1) 대상지역: 경상북도 경주시

용도지역	기 간	지가변동률 (%)	지가지수	비고
녹지지역	2025.01.01 ~ 2025.03.17	0.086	1.00086	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.035 ( 1 + 0.00035 ) * ( 1 + 0.00035 * 45/31 ) ≒ 1.00086

### 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 편익 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	
2,4	가	0.95	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	0.931
		본건 토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등 가로조건 및 인근토지의 이용상황 등 환경조건에서 열세함.						
6	가	0.95	1.00	0.98	0.97	1.00	1.00	0.903
		본건 토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등 가로조건, 인근토지의 이용상황 등 환경조건 및 토지의 형상부정, 깊이 등 획지조건에서 열세함.						
7,8	가	0.95	1.00	0.98	0.70	0.87	1.00	0.567
		본건 토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등 가로조건, 인근토지의 이용상황 등 환경조건, 토지의 형상부정, 면적 등 획지조건 및 지목 등 행정적조건에서 열세함.						
9,10	가	0.95	1.00	0.98	0.33	1.00	1.00	0.307
		본건 토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등 가로조건 및 인근토지의 이용상황 등 환경조건 및 토지의 형상부정, 이용상황 등 획지조건에서 열세함.						

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 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 지가변동에 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 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 지가수준 등을 고려하여 결정하였습니다.

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

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

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4) 인근지역 평가사례 및 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	거래금액 (평가금액) (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	경주시 도지동 632-7	임야	보전녹지	362,903	2021.03.31	거래사례	
2	경주시 구정동 292-40	대	보전녹지	453,833	2021.10.01	거래사례	
	<토지단가 산출개요> 건물 개요: 일반목구조(사용승인일: 2018.06.11), 면적: 163.63㎡ 토지 추정단가: $[ \{ 500,000,000\text{원} - (1,800,000\text{원}/\text{㎡} \times 42/45 \times 163.63\text{㎡}) \} / 496\text{㎡} ] \approx 453,833\text{원}/\text{㎡}$						
3	경주시 도지동 308-11	대	보전녹지	360,000	2022.02.24	담보	
4	경주시 도지동 308-25	대	보전녹지	360,000	2023.06.05	담보	
5	경주시 도지동 335-12	대	보전녹지	360,000	2021.11.09	담보	
6	경주시 구정동 292-19 외	대	보전녹지	400,000	2021.05.07	담보	
7	경주시 구정동 292-40	대	보전녹지	509,000	2023.07.26	담보	
8	경주시 도지동 308-11	대	보전녹지	360,000	2022.02.24	담보	
9	경주시 도지동 321-36	대	보전녹지	360,000	2022.04.20	담보	
10	경주시 도지동 335-10	대	보전녹지	363,000	2022.11.22	담보	
11	경주시 동방동 40-13	대	보전녹지	362,000	2023.05.02	담보	
12	경주시 도지동 632-2	임야	보전녹지	362,237	2022.09.19	거래사례	
13	경주시 도지동 642-2	대	보전녹지	360,000	2023.06.05	담보	
14	경주시 도지동 308-27	대	보전녹지	350,000	2022.06.29	담보	

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	지목	용도지역	거래금액 (평가금액) (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
15	경주시 도지동 642-9	대	보전녹지	384,000	2023.06.19	담보	
16	경주시 도지동 308-23	대	보전녹지	360,000	2024.04.03	담보	

\*자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터, 한국부동산원 감정평가정보체계

### 5) 그 밖의 요인보정치의 결정

본건과 비교 가능한 평가선례 및 거래사례의 지가수준과 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등으로 보아 인근지역의 정상적인 지가수준이 공시지가 수준과 괴리되어 현실가격의 반영에 미흡하다고 판단되는 바, 적절한 지가산정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 토지가격의 결정

상기 제요인 및 기타 가격 형성상의 요인을 종합 참작하여 토지가격을 아래 산식에 의거 결정하였습니다.

$$* \text{산식: 표준지공시지가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치} \\ \times \text{그 밖의 요인 비교치} = \text{토지가격(원/㎡)}$$

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인	그 밖의 요인	시산가격 (원/㎡)	평가가격 (원/㎡)	비고
2,4	124,700	1.00086	1.000	0.931	3.40	395,065	395,000	
6	124,700	1.00086	1.000	0.903	3.40	383,183	383,000	
7,8	124,700	1.00086	1.000	0.567	3.40	240,603	241,000	현황 “주차장”
9,10	124,700	1.00086	1.000	0.307	3.40	130,274	130,000	현황 “도로”

## Ⅲ. 건물가격의 산출

### 1. 건물의 개요

일련 번호	구조	용도	연면적		층수	사용 승인일	비고
			공부	사정			
1	일반목구조 아스팔트씽글잇기지붕	단독주택	221.3	221.3	2층	2015.09.22	
3	일반목구조 아스팔트씽글잇기지붕	단독주택	216.8	216.8	2층	2015.09.22	
5	경량철골구조 경량철골구조지붕 단층	단독주택	73.53	73.53	1층	2021.06.29	

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 재조달원가의 결정

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

### 1) 표준건축비

(한국부동산연구원 2024년도 건축물재조달원가자료집 참조)

분류번호	용도	구조				내용년수
01-01-01-01	일반주택	목조/박공지붕/시멘트기와				40 (35-45)
급수	1	2	3	4	5	
표준단가	-	-	1,572,000	1,384,000	-	

분류번호	용도	구조				내용년수
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀/아스팔트싱글				35 (30-40)
급수	1	2	3	4	5	
표준단가	-	-	928,000	733,000	-	

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(한국부동산원 2024년도 건물신축단가표 참조)

분류번호	용도	구조			내용년수
1-1-1-2	일반주택	목조/한식지붕틀/한식기와잇기			45 (40-50)
급수	1	2	3	4	5
표준단가	-	-	1,707,000	-	-

## 2) 부대설비 보정

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

## 3) 재조달원가의 결정

기호	층 구분	재조달원가 (원/㎡)	비고
1	2층	1,900,000	
3	2층	1,900,000	
5	1층	1,800,000	

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 감가수정 및 건물적용단가 결정

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

(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.

### (3) 건물적용단가 결정

기호	층수	재조달원가	내용년수	유효 경과년수	잔존가치율	적용단가	비고
1	2층	1,900,000	45	4	41/45	1,731,000	관찰감가
3	2층	1,900,000	45	4	41/45	1,731,000	관찰감가
5	1층	1,800,000	40	5	35/40	1,575,000	관찰감가

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 건물감정평가액

기호	층수	사정면적	단가	평가금액	비고
1	2층	221.3	1,731,000	383,070,300	
3	2층	216.8	1,731,000	375,280,800	
5	1층	73.53	1,575,000	115,809,750	
합계				<u>₩874,160,850-</u>	

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가금액 결정

### 1. 감정평가금액

구분		면적(㎡)		감정평가액(원)		비 고
종별	일련 번호	공 부	사 정	단 가	금 액	
토지	2	681	681	395,000	268,995,000	
	4	582	582	395,000	229,890,000	
	6	383	383	383,000	146,689,000	
	7	169	169	241,000	40,729,000	
	8	20	20	241,000	4,820,000	
	9	561	561	130,000	72,930,000	
	10	15	15	130,000	1,950,000	
건물	1	221.3	221.3	1,731,000	383,070,300	
	3	216.8	216.8	1,731,000	375,280,800	
	5	73.53	73.53	1,575,000	115,809,750	
(제시외 건물)	(ㄱ~ㅋ)	(349.3)	349.3	-	141,891,500	
<b>감정평가액 (합계)</b>		-		<u>1,782,055,350</u>		

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2. 결정의견

상기 평가선례와 거래사례, 인근지역의 지가수준 등을 종합적으로 검토한 결과, 공시지가 기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되는 바, 이를 평가대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 부동산 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 도지동 [도로명주소] 경상북도 경주시 형산마을안길 23-16	308-11 위 지상	단독주택	일반목구조 아스팔트형골 잇기지붕 2층					현황 "펜션"  1,900,000 x 41/45 관찰감가	
					1층	114.4	221.3	1,731,000		383,070,300
					2층	106.9				
2.	경상북도 경주시 도지동	308-11	대	보전녹지지역	681	681	395,000	268,995,000		
3.	경상북도 경주시 도지동 [도로명주소] 경상북도 경주시 형산마을안길 23-12	308-12	단독주택	일반목구조 아스팔트 형골잇기지붕 2층					현황 "펜션"  1,900,000 x 41/45 관찰감가	
					1층	114.4	216.8	1,731,000		375,280,800
					2층	102.4				
4.	경상북도 경주시 도지동	308-12	대	보전녹지지역	582	582	395,000	229,890,000		
5.	경상북도 경주시 도지동 [도로명주소] 경상북도 경주시 산업로 3412-45 (도지동)	642-2 위 지상	단독주택	경량철골구조 경량철골구조 지붕 단층					현황 "펜션"  1,800,000 x 35/40 관찰감가	
					1층	73.53	73.53	1,575,000		115,809,750
6.	경상북도 경주시 도지동	642-2	대	보전녹지지역	383	383	383,000	146,689,000		

# 부동산 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)		
7.	"	308-10	전	보전녹지지역	169	169	241,000	40,729,000	현황 "주차장"	
8.	"	308-18	전	보전녹지지역	20	20	241,000	4,820,000	현황 "주차장"	
9.	"	308-17	도로	보전녹지지역 자연녹지지역	561	561	130,000	72,930,000		
10.	"	308-19	전	보전녹지지역	15	15	130,000	1,950,000	현황"도로"	
<b>소 계</b>								<b>₩1,640,163,850</b>		
	[제시외 건물]									
(ㄱ)	경상북도 경주시 도지동	308-11 위 지상	(휴게실)	판넬조 판넬지붕 단층	(15)	15	150,000	2,250,000		
(ㄴ)	"	"	(수영장, 바베큐장 등)	판넬조 판넬지붕 단층	(103.4)	103.4	400,000	41,360,000		
(ㄷ)	"	"	(발코니)	판넬조 판넬지붕 2층소재 단층	(22.5)	22.5	350,000	7,875,000		
(ㄹ)	"	"	(관리실)	판넬조 판넬지붕 단층	(15.7)	15.7	280,000	4,396,000		
(ㅁ)	경상북도 경주시 도지동	308-12 위 지상	(창고)	판넬조 판넬지붕 단층	(17.5)	17.5	200,000	3,500,000		
(ㅂ)	"	"	(수영장, 바베큐장 등)	판넬조 판넬지붕 단층	(89.7)	89.7	400,000	35,880,000		

# 부동산 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)	
(ㄱ)	"	"	(발코니)	판넬조 판넬지붕 단층	(22.5)	22.5	350,000	7,875,000	
(ㄴ)	경상북도 경주시 도지동	642-2 위 지상	(데크, 화장실)	경량철골조 판넬지붕 단층	(28.5)	28.5	1,200,000	34,200,000	
(ㄷ)	"	"	(차양)	철파이프조 천막지붕 단층	(5.9)	5.9	45,000	265,500	
(ㄹ)	"	"	(보일러실)	경량철골조 판넬지붕 단층	(10)	10	150,000	1,500,000	
(ㄺ)	"	"	(펜션 및 보일러실)	경량철골조 판넬지붕 단층	(18.6)	18.6	150,000	2,790,000	
<b>소 계</b>								<b>₩141,891,500</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,782,055,350.-</b>	
				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

본건 기호(2,4,6~10)은 경상북도 경주시 동방동 소재 "동방초등학교" 남동측 원거리에 위치하며, 부근 일대는 숙박시설(펜션), 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 대중교통수단 및 간선도로와 거리 등 제반 교통사정은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(2,4,6): 남서측 하향 완경사지대 자체 지반 등고 평탄한 부정형의 토지로서, "펜션 건부지"로 이용 중입니다.

기호(7,8): 남서측 하향 완경사지대 자체 지반 등고 평탄한 부정형의 토지로서, "주차장"으로 이용 중입니다.

기호(9,10): 남서측 하향 완경사지대 자체 지반 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로서, "도로"로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

기호(2): 본건 남동측 및 남서측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.

기호(4): 본건 북서측 및 남서측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.

기호(6): 본건 서측으로 폭 약 6미터, 남측으로 폭 약 3미터 내외의 도로와 접함.

기호(7,8): 본건 북동측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.

# 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) |                |

기호(9,10): 본건이 폭 약 6미터 내외의 포장도로임.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(2,4,6~8, 10): 보전녹지지역, 가축사육제한구역(2023-06-08)(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

기호(9): 보전녹지지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2023-06-08)(일부제한(200)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호 나목에 따른 도로(도로일부포함).

### (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

### (7) 공부와의 차이

기호(7,8): 공부상 지목은 "전"이나, 현황은 "주차장"으로 이용 중입니다.

기호(10): 공부상 지목은 "전"이나, 현황은 "도로"입니다.

### (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(1,3): 일반목구조 아스팔트싱글릿기지붕 지상 2층 건물로서,  
(사용 승인일: 2015.09.22)  
외벽: 드라이비트 등 마감,  
내벽: 벽지 및 타일, 내부 인테리어 등 마감,  
바닥: 데코타일 및 원목마루, 타일 등 마감,  
창호: 하이새시 창호입니다.

기호(5): 경량철골구조 경량철골구조지붕 단층 건으로서,  
(사용 승인일: 2021.06.29)  
외벽: 적벽돌쌓기 등 마감,  
내벽: 벽지도배 및 타일붙임, 내부인테리어 등 마감,  
바닥: 타일 등 마감,  
창호: 하이새시 창호 등입니다.

## (2) 이용상태

기호(1,3,5): 펜션으로 이용 중입니다.

## (3) 설비내역

기호(1,3): 급.배수시설 및 위생설비, 난방설비, 수영장설비, LPG가스설비 등이 설치되어 있습니다.

기호(5): 위생 및 급배수설비, 난방설비, LPG가스설비 등이 설치되어 있습니다.

# 건물감정평가요항표

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

## (4) 부합물 및 종물

본건 기호(1,3,5) 지상에 "지적 및 건물개황도" 와 같이 부합물 및 종물로 판단되는 기호(ㄱ~ㅋ)이 소재합니다.

## (5) 공부와의 차이

본건 기호(1,3,5)의 공부상 용도는 "단독주택"이나, 기준시점 현재 "펜션"으로 이용 중입니다.

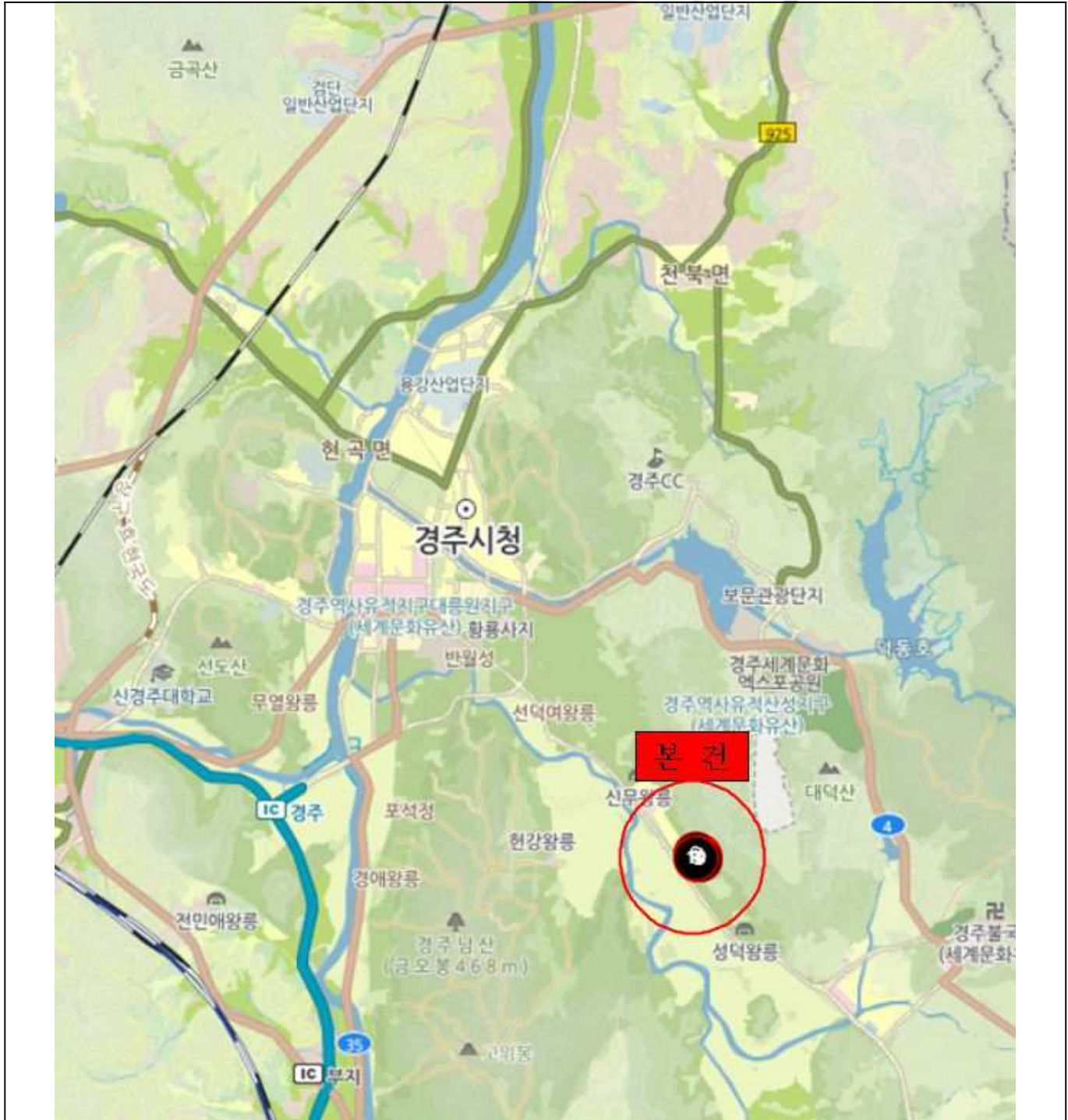
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상입니다
- 2) 기 타: 없습니다.

# 광역위치도



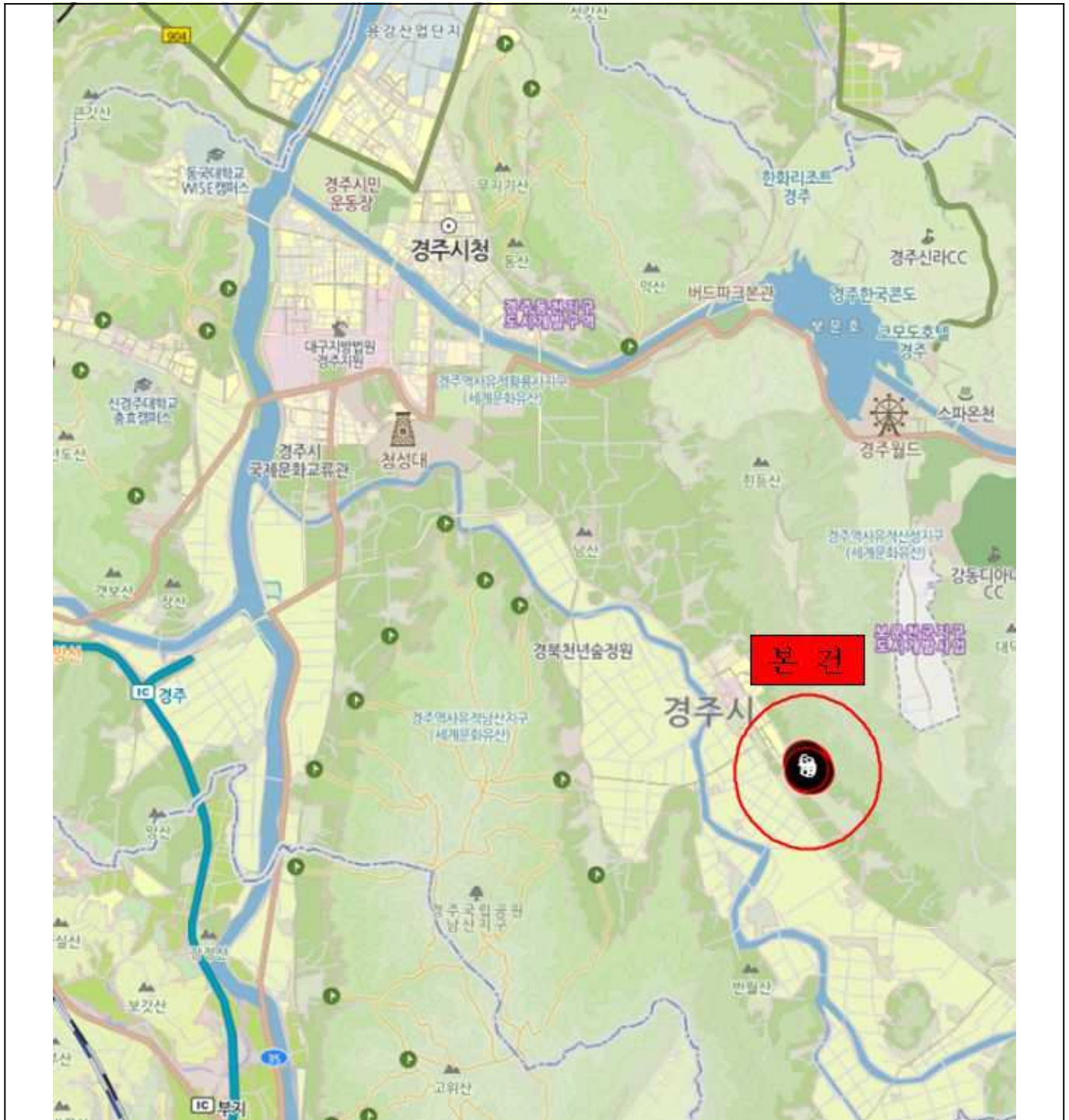
소재지	경상북도 경주시 도지동 308-11외
-----	----------------------



# 위치도



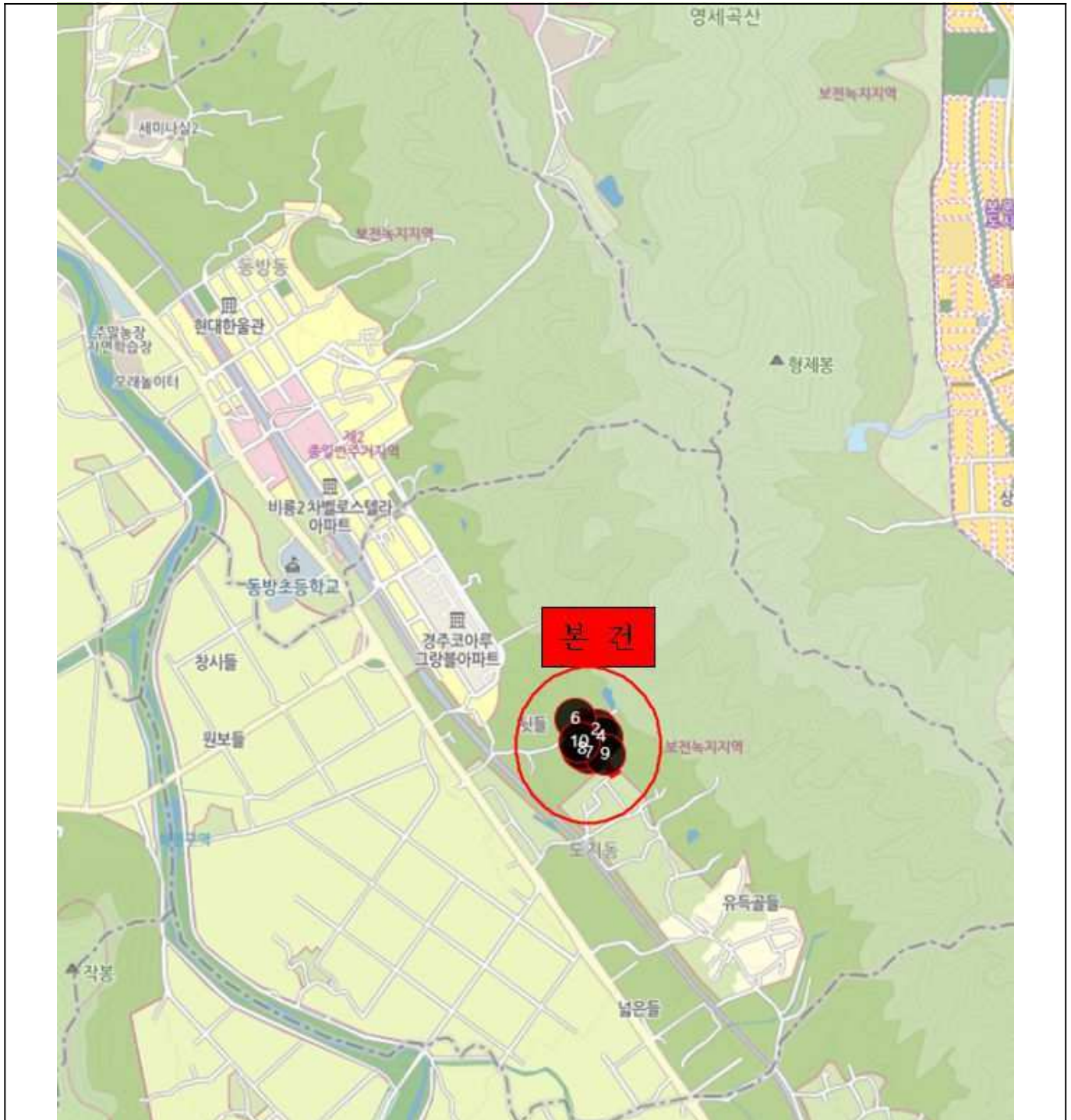
소재지 경상북도 경주시 도지동 308-11외



# 위치도



소재지 경상북도 경주시 도지동 308-11외



# 위치도



소재지 경상북도 경주시 도지동 308-11외



# 위치도



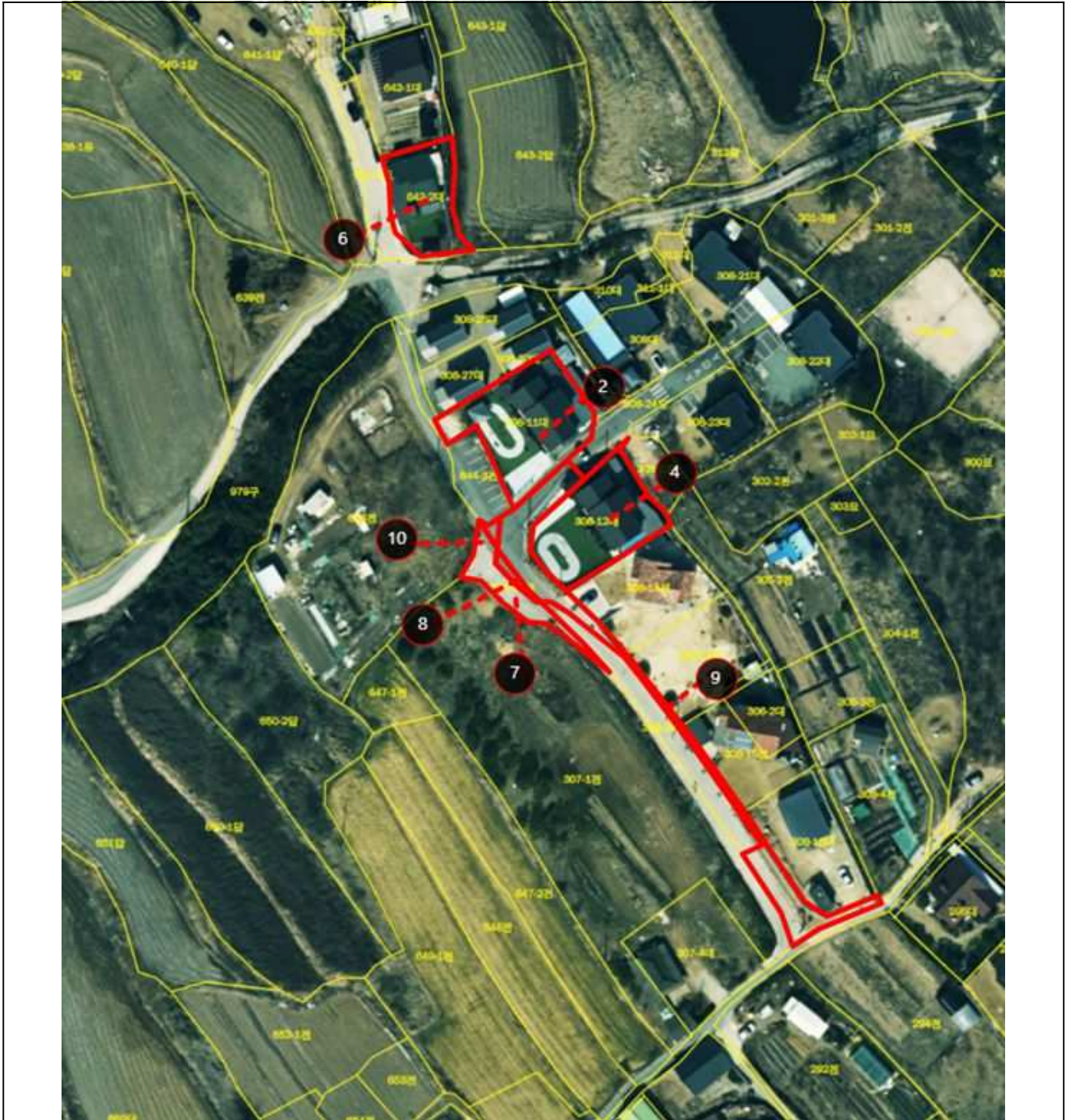
소재지 경상북도 경주시 도지동 308-11외



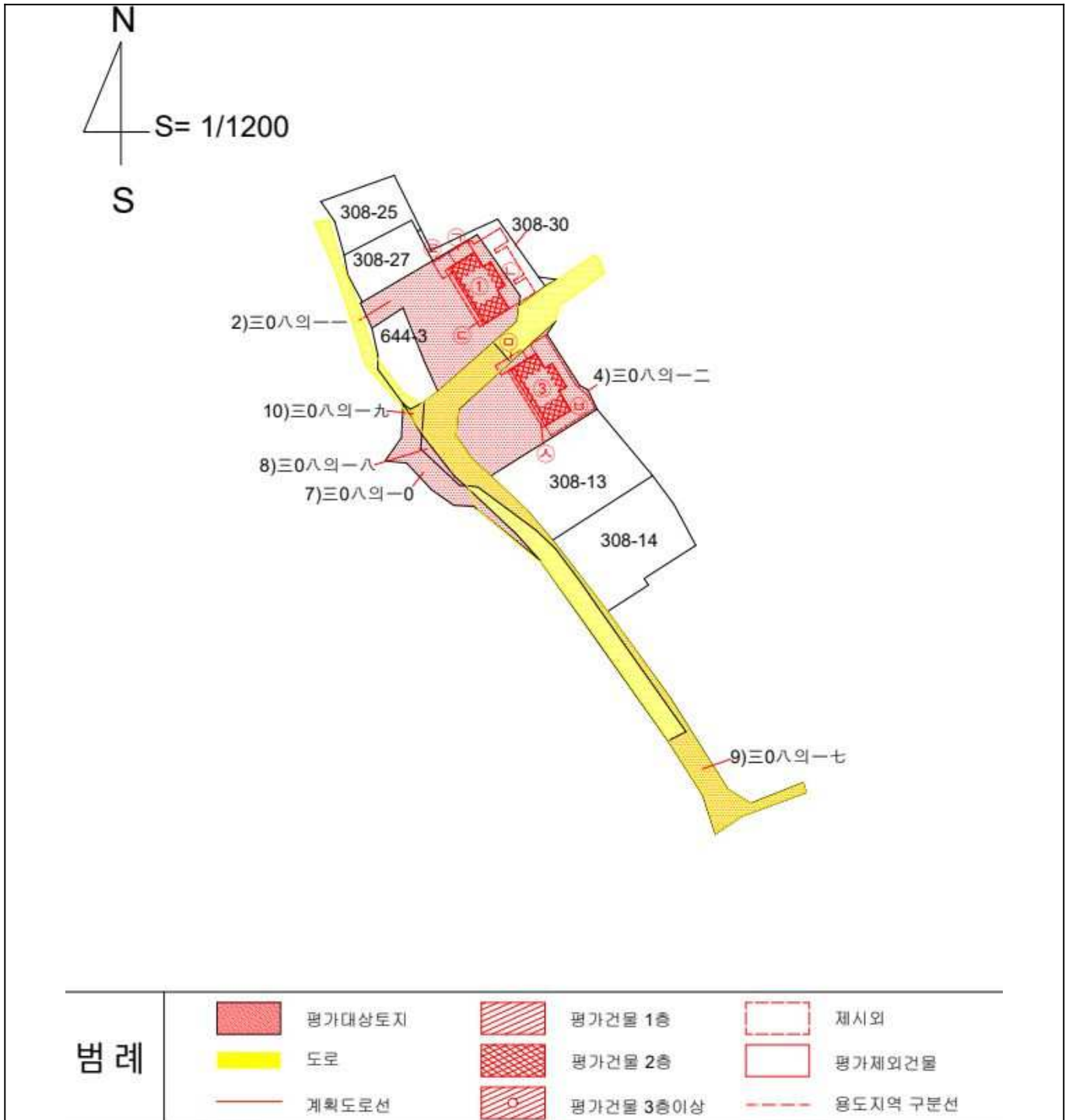
# 위치도



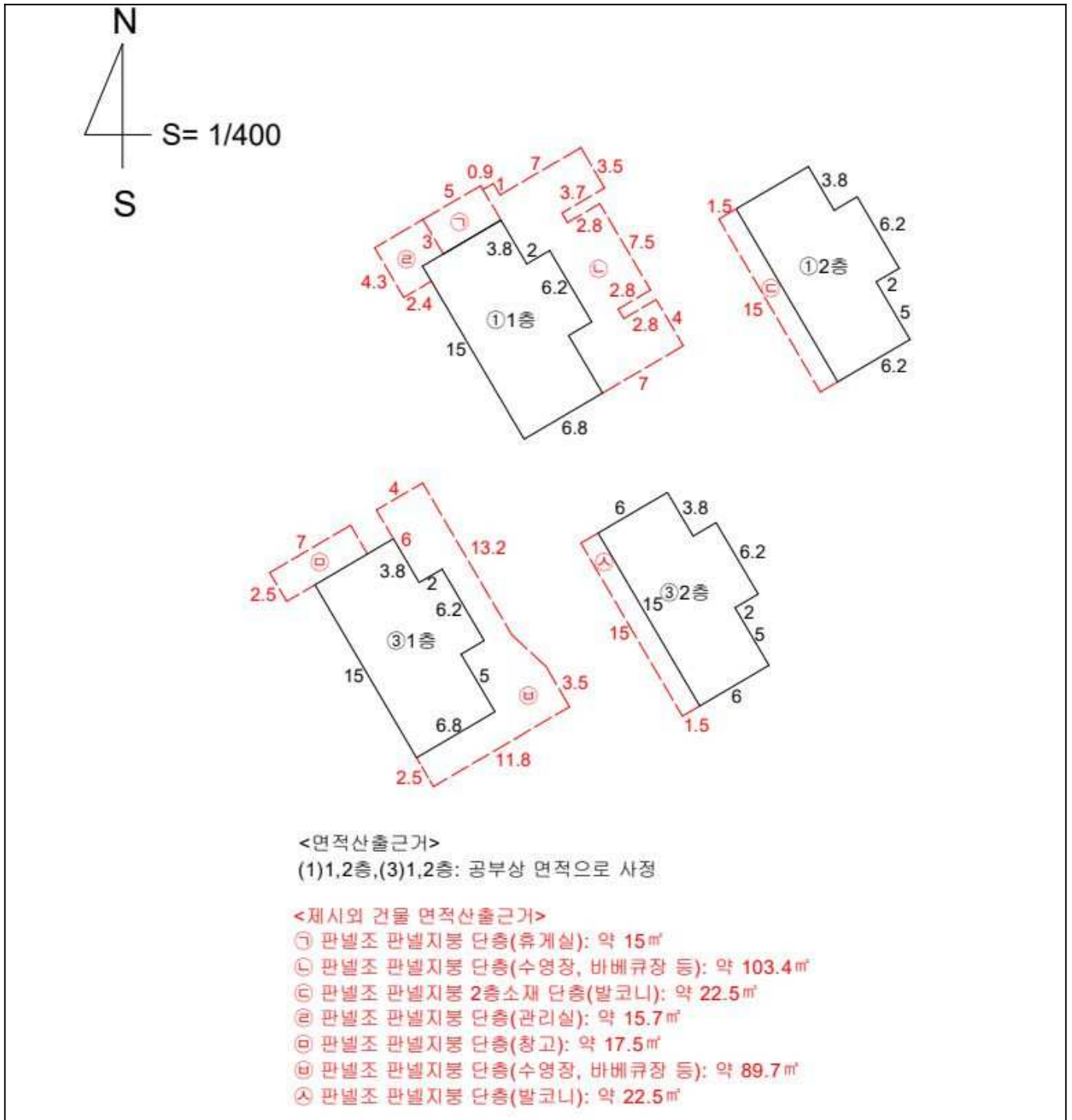
소재지 경상북도 경주시 도지동 308-11외



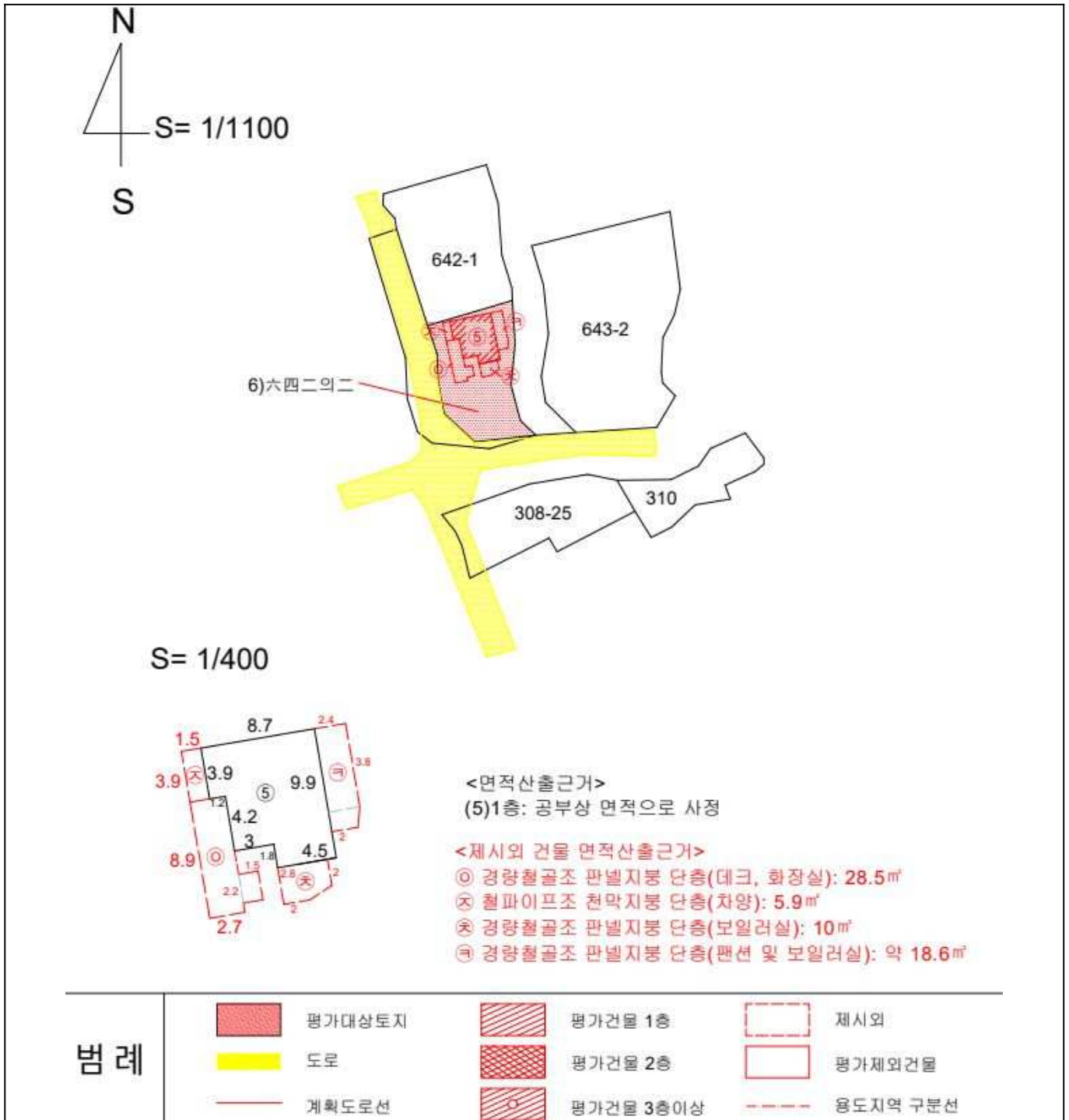
# 지 적 도



# 지 적 도



# 지 적 도





(1, 2)



(1, 2)



(1, 2)



(2)



( )



( , )

( )



( )



( )

( )

( )



(3, 4)



(3, 4)

( )



( 3, 4 )

( )



( 3, 4 )

( )



(3, 4)



( )



( )



(5,6)

( )



( 5, 6 )



( 5, 6 )



( 5, 6 )



( , )



( , )



( )



(6)



(7, 8, 10 )



(9,10) ( )