

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정육 소유물건(2025타경10204)

의뢰인: 대구지방법원 영덕지원  
사법보좌관 윤승준

감정평가서번호: m7-250403-03

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.

(주)명문감정평가법인 대구경북지사

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
예 병 철

(주)명문감정평가법인 대구경북지사 지사장 최 윤 도 (서명또는인)

감정평가액	이억칠천칠백구십팔만칠천삼백이십원정(₩277,987,320.-)					
의뢰인	대구지방법원 영덕지원 사법보좌관 윤승준		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대구지방법원 영덕지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정욱 (2025타경10204)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.04.09	2025.04.08 ~ 2025.04.09	2025.04.14	
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	245	토지	245	-	271,950,000
	건물	56.19	건물	56.19	-	5,619,000
	제시외건물	-	제시외건물	25.20	-	418,320
합 계					₩277,987,320	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 최 윤 도					

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 울진군 후포면 후포리 소재 "후포고등학교" 서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 대구지방법원 영덕지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 4월 9일로 하였음.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 4월 8일~2025년 4월 9일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

### 6. 감정평가 방법

#### 가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### 나. 토지

##### 1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 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 시수정, 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) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가 기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래 사례 비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

### 라) 감정평가방법의 결정

본건 토지는 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”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

### 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 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

##### 나) 건물시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

#### 7. 일괄, 구분, 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없음.

#### 8. 그 밖의 사항

본건 토지는 두 개의 용도지역에 걸쳐있으나, 주된 용도지역인 일반상업지역을 기준으로 평가하였고, 제2종일반주거지역이 미치는 영향을 감안하여 평가하였음.

## Ⅱ. 대상 부동산의 개황

### 1. 대상 물건의 개요

#### 가. 토지

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시 지가(원/㎡)	비고
1	경상북도 울진군 후포면 삼율리	87-1	대	245	단독 주택	일반상업 2종일주	소로 한면	부정형 평지	266,200	지상도로 일부 저촉

#### 나. 건물

소재지		경상북도 울진군 후포면 삼율리 87-1 [도로명주소] 경상북도 울진군 후포면 삼율3길 13-10			
일련 번호	구조	용도	층별, 용도	면적	사용승인일
2	세멘 블록조 슬래브지붕 단층	주택	1층 주택	17평	1970

### Ⅲ. 토지 감정평가액 산출근거

#### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

##### 가. 산출개요

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

##### 나. 비교표준지 선정

##### 1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	후포면 삼율리	46-8	대	78	주상용	일반 상업	소로 각지	사다리 평지	415,900	-

##### 2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근 지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지(A)를 선정함.

##### 다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제②항에 따라 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 적용하였음

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 1) 자가변동율

일련 번호	비교 표준지	지역, 기간, 용도지역	변동률	비 고
1	A	경상북도 울진군 (25.01.01~25.04.09 ) (상업)	0.231	경상북도 울진군 (25.01.01~25.04.09 ) (상업) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.134 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.068 $( 1 + 0.00134 ) * ( 1 + 0.00068 * 40/28 )$ $\approx 1.00231$

※ 미고시된 월의 자가변동률은 고시된 자가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연  
장 적용함.

### 라. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근 지역에 위치하여 지역요인은 유사함. (1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 개별요인 비교

#### 1) 개별요인 비교항목

##### ■ 주택지대

조 건	항 목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장여부, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 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, 접면 너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위,고저,경사지
	접면도로 상태	각지,2면획지,3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제
기타조건	장래의 동향 등	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 개별요인 비교치 결정

일련 번호	표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	0.95	0.92	1.00	0.874
		본건은 표준지 대비 획지조건(도로접면 상태, 형상 등), 행정적조건(용도지역, 지상도로 저축 등)에서 열세함.						

### 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 요인보정이 필요함.

#### 2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호를 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 사례자료

#### ■ 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 정보체계)

기호	기준시점	소재지 지번	지목	이용 상황	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	토지 특성	토지 단가 (원/㎡)	사례 구분	비고
㉠	2024.10.21	후포리 2**-***	대	상업용	78	일반 상업	소로 한면	사다리 평지	946,000	매각	-

#### ■ 거래사례(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	거래시점	소재지 지번	지목	이용 상황	면적	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	비고	
①	2023.08.11	후포리 3**-**	대	주상용	63	일반 상업	소로한면 세장형	1,269,841	-	
비고	거래금액 : 80,000,000(노후건물 포함)									
②	2023.12.16	후포리 2**-*	대	단독	76	일반 상업	소로각지 정방형	1,315,789	-	
비고	거래금액 : 100,000,000(노후건물 포함)									

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

상기 평가사례 및 거래사례는 모두 대상 토지와 비교표준지 인근에 위치하고 있음. 그 중 표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 사례중에서 거래사례를 선정하여 표준지와의 비교치를 산출함.

#### ■ 비교표준지 A의 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 비교표준지 공시지가	㉠	1,269,841	1.00	1.02119	1.000	0.979	1,269,517	3.045
비교표준지 공시지가	A	415,900	-	1.00231	-	-	416,861	
<b>선정사유</b>	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <사례㉠>을 선정함.							
<b>사정보정</b>	당사자간의 정상적인 거래로 사료됨.							1.00
<b>시점수정</b>	경상북도 울진군 상업지역 (2023.08.11 ~ 2025.04.09)							1.02119
<b>지역요인</b>	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							1.000
<b>개별요인</b>	<b>가로조건</b>	<b>접근조건</b>	<b>환경조건</b>	<b>획지조건</b>	<b>행정적조건</b>	<b>기타조건</b>	<b>격차율</b>	
	1.00	1.00	0.95	1.03	1.00	1.00	0.979	
<b>의견</b>	표준지는 사례지 대비 환경조건(인근환경 등)에서 열세하고, 획지조건(도로접면 상태 등)에서 우세함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산정치와 인근 유사토지의 실거래사례, 평가사례 등을 고려하고, 대상토지가격에 영향을 미치는 제반요인을 참작하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

표준지 기호	공시지가 기준일	그 밖의 요인 보정치
A	2025. 01. 01	3.04

### 사. 공시지가기준법에 의한 산정단가

일련번호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
1	A	415,900	1.00231	1.000	0.874	3.04	1,107,582	1,110,000

### 아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	245	1,110,000	271,950,000	-
<b>합 계</b>	<b>245</b>	-	<b>271,950,000</b>	-

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 개요

대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등을 종합적으로 고려하는 거래사례비교법으로 평가하였음.

### 나. 비교사례의 선정

#### 1) 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	거래시점	소재지 지번	지목	이용 상황	면적	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
①	2023.08.11	후포리 3**_**	대	주상용	63	일반상업	소로한면 세장형	1,269,841	-
비고	거래금액 : 80,000,000(노후건물 포함)								
②	2023.12.16	후포리 2**_*	대	단독	76	일반상업	소로각지 정방형	1,315,789	-
비고	거래금액 : 100,000,000(노후건물 포함)								

#### 2) 비교사례의 선정

상기 거래사례중 대상토지와 용도지역 및 이용상황이 동일하고 지리적으로 근접하며 정상적인 거래사례로서, 비교가능성이 높은 사례②를 비교사례로 선정함.

### 다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례의 거래관계자간의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

정된 거래사례의 경우 인근지역에서 조사된 시세수준 및 유사 평가사례의 수준 등과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

### 라. 시점수정

#### 1) 지가변동율

거래사례	시.군.구, 산정기간, 용도지역	변동률(%)	비 고
②	경상북도 울진군 (23.12.16~25.04.09 ) (상업)	1.374	경상북도 울진군 (23.12.16~25.04.09 ) (상업) 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.080 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.098 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.134 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.068 $( 1 + 0.00080 * 16/31 ) * ( 1 + 0.01098 ) * ( 1 + 0.00134 ) * ( 1 + 0.00068 * 40/28 )$ $\approx 1.01374$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

#### 2) 시점수정치의 결정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제②항에 따라 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시 . 군 . 구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 적용하였음

### 마. 지역요인

본건 토지와 비교사례는 인근 유사지역에 소재하여 지역요인에서 유사함. (1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 개별요인

#### 1) 개별요인 비교항목

##### ■ 주택지대

조 건	항 목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장여부, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 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, 접면 너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위,고저,경사지
	접면도로 상태	각지,2면획지,3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제
기타조건	장래의 동향 등	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 개별요인 비교치 결정

일련번호	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	②	1.00	1.00	0.97	0.95	0.92	1.00	0.848
본건은 사례지 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(도로접면 상태, 형상 등), 행정적 조건(용도지역, 지상도로 저축 등)에서 열세함.								

### 사. 거래사례비교법에 의한 시산단가

일련번호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	②	1,315,789	1.00	1.01374	1.000	0.848	1,131,120	1,130,000

### 아. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사정면적(㎡)	시산단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	245	1,130,000	276,850,000	-
합 계	245	-	276,850,000	-

## 3. 토지가액의 결정

### 가. 토지 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	시산단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법	245	1,110,000	271,950,000	-
거래사례비교법	245	1,130,000	276,850,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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 결정하였음.

### 다. 토지 감정평가액의 결정

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

일련번호	사정면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
1	245	1,110,000	271,950,000	-
합 계	245	-	271,950,000	-

## IV. 건물 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 건물 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

[한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집. 2024년 기준]

분류번호	용도	구 조	등급	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	블록조/평지붕	5	977,000	40(35~45)

#### 나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

일련 번호	구분	사정면적 (㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
2	1층	56.19	주택	세멘 블록조	800,000	-

#### 다. 부대설비 보정단가

기본적인 부대설비는 표준단가에 포함함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

일련번호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
2	1층	800,000	-	800,000	-

### 3. 적용단가의 산정(감가수정)

일련번호	구분	사용승인일	재조달원가(원/㎡)	내용년수	경과년수		잔존가치율	결정단가(원/㎡)
					실제	유효		
2	1층	1970	800,000	40	55	35	5/40 (관찰감가)	100,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수/(총)내용년수

### 4. 건물 감정평가액의 결정

일련번호	구분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	평가금액(원)	비고
2	1층	56.19	100,000	5,619,000	-
합계		56.19	-	5,619,000	-

## V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

구 분	일련번호	사정면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
토지	1	245	1,110,000	271,950,000	-
건물	2	56.19	100,000	5,619,000	-
소계	-	-	-	277,569,000	-
제시외 건물	㉠~㉡	25.2	16,600	418,320	-
소계	-	-	-	418,320	-
<b>합 계</b>		-	-	<b>277,987,320</b>	-

### 2. 결정의견

본건은 일반상업지역 및 제2종일반주거지역 내에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 주위환경 및 인근 토지의 이용상황 등을 고려하여 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기 준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

# 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	단 가	금 액	
1	경상북도 울진군 후포면 삼율리	87-1	대	일반상업지역 제2종일반 주거지역	245	245	1,110,000	271,950,000	
2	" [도로명주소] 경상북도 울진군 후포면 삼율3길 13-10	87-1 위지상 제1호	주택	세멘 블록조 슬래브지붕 단층	17평	56.19	100,000	5,619,000	800,000 x 5/40 관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩277,569,000</b>	
㉠	[제시외건물] "	87-1 위지상	보일러실 욕실	기존벽체위 판넬지붕 단층	-	15.4	16,600	255,640	100,000 x 5/30
㉡	"	87-1 위지상	창고	조적조 스레트지붕 단층	-	2.9	16,600	48,140	100,000 x 5/30
㉢	"	87-1 위지상	보일러실	조적조 스레트지붕 단층	-	5.7	16,600	94,620	100,000 x 5/30
㉣	"	87-1 위지상	변소	조적조 스레트지붕 단층	-	1.2	16,600	19,920	100,000 x 5/30
<b>소 계</b>								<b>₩418,320</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩277,987,320.-</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

본건은 경상북도 울진군 후포면 후포리 소재 "후포고등학교" 서측 인근에 위치하며 주위는 단독주택 및 상가 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 평지로서 주거용 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

북동측으로 왕복 2차선 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(후포면도시지역), 일반상업지역(일반상업지역), 제2종일반주거지역(제2종일반주거지역), 종로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역(기업형 전부제한, 일반형 전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

## (6) 제시목록 외의 물건

"지적 및 건물개황도" 참조

# 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)

1. 임대관계 : 미상임.
2. 기타 : 없음.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

세멘블록조 슬래브지붕 단층 건물로서  
-외벽 : 몰탈위 페이팅 등 마감  
-내벽 : 벽지도배 등 마감  
-바닥 : 장판지 등 마감  
-창호 : 새시창호임.

## (2) 이용상태

주택으로 이용중임.

## (3) 설비내역

유류보일러에 의한 난방설비 등이 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

"지적 및 건물개황도" 참조.

## (5) 공부와의 차이

없음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계 : 미상임.
2. 기타 : 없음.

# 광역위치도



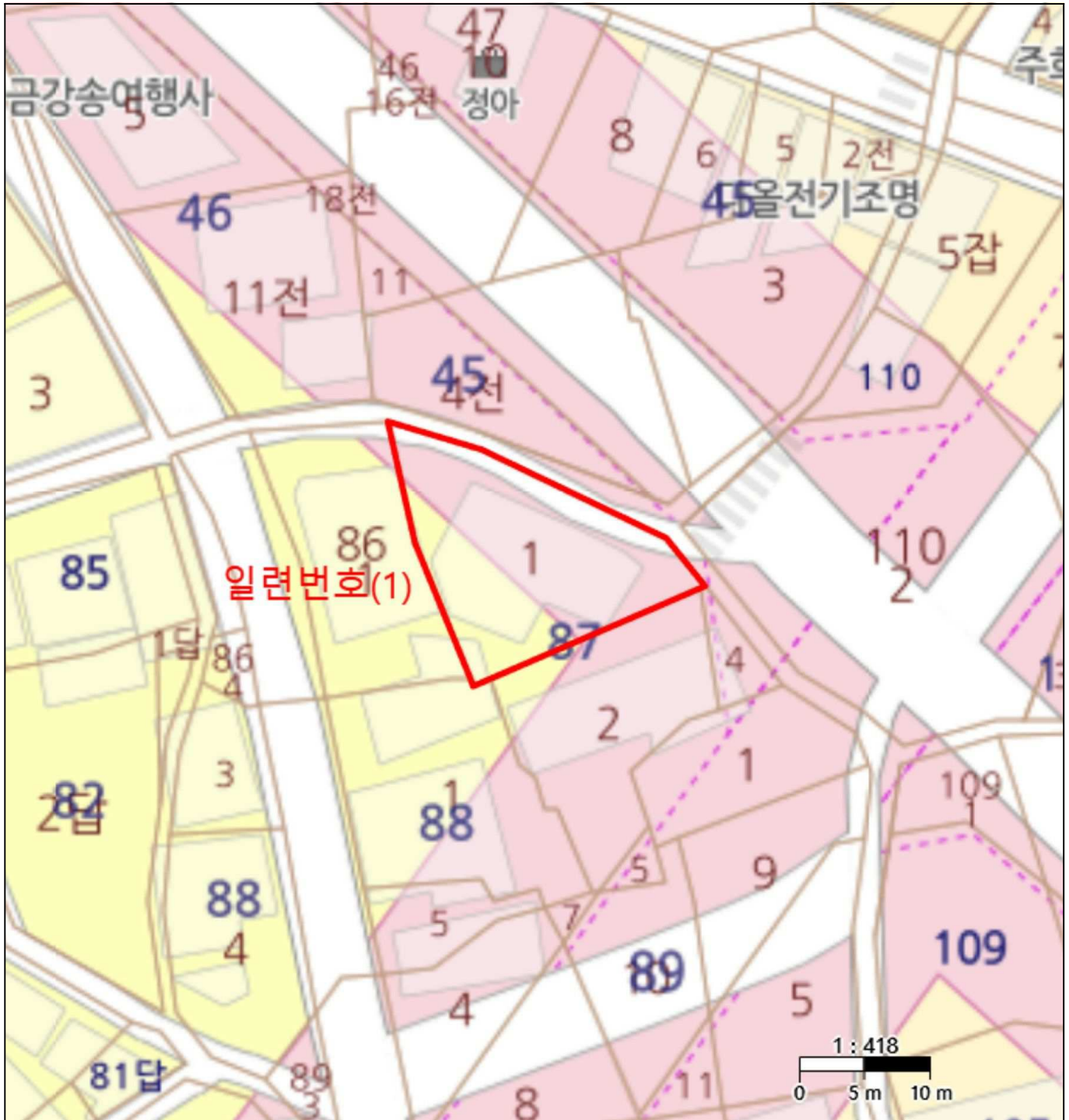
소재지	경상북도 울진군 후포면 삼율리 87-1
-----	-----------------------



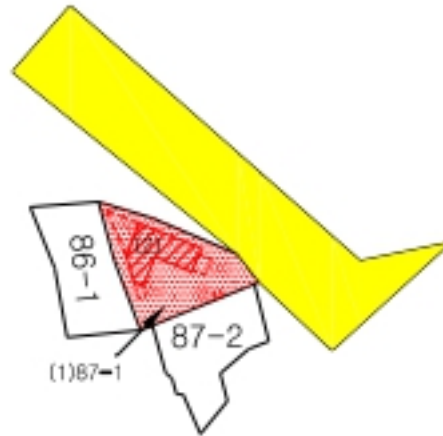
# 위치도



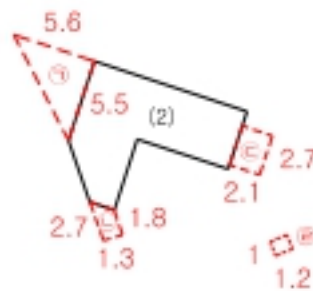
소재지 경상북도 울진군 후포면 삼율리 87-1



# 지적 및 건물개황도



S= 1/1,200



S= 1/500

### <면적산출근거>

(2) : 공부상 면적으로 사정

### <제시외건물 산출근거>

- ㉑ : 기존벽체위 판넬지붕 단층(보일러실, 욕실) 약 15.4㎡
- ㉒ : 조적조 스테트지붕 단층(창고) 약 2.9㎡
- ㉓ : 조적조 스테트지붕 단층(보일러실) 약 5.7㎡
- ㉔ : 조적조 스테트지붕 단층(변소) 약 1.2㎡

범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로 선	평가건물 1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물 2층	제시외



(1)



(2)



