감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	김상형 소유물건 (2025타경10546)
의 뢰 인:	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙
감정평가서번호:	DY8-250610-3001

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
조 삼 제 조삼제 (인)

(주)두요감정평가법인 대구경북지사 지사장 박 길 훈 (서명또는인)

감정평가액	육억팔백만오천구백원정(₩608,005,900.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경주지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김상형 (2025타경10546)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.12	2025.06.12	2025.06.17

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	267.5	토지	267.5	-	321,684,500
	건물	108.05	건물	147.35	450,000	66,307,500
	(제시외 건물)	(146.05)	건물	146.05	-	49,013,900
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	171,000,000
	합 계					₩608,005,900

심사확인

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 신 동 우 (인)

【 경상북도 경주시 노서동 130-20 외 토지.건물 】

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 경상북도 경주시 노서동에 소재하는 "중부동행정복지센터" 남서측 인근에 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, 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 12일([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 지가변동률 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 지가변동률, 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 기호(2)건물은 공부면적과 실제면적이 상이하여 개략적인 실측에 의한 면적으로 사정하여 평가하였습니다.

(2) 본건 지상의 제시외건물 기호(ㄱ,ㄴ)은 개략적인 실측에 의한 면적으로 사정하여 평가하였으니 경매 진행 시 일괄 경매 여부를 재확인하시기 바랍니다.

(3) 본건 경매참여시에는 1층부분 증축부분 및 2층부분 증축에 따른 적법성여부, 이행강제금 부과여부, 원상회복의무 여부 등 관련사항은 관계행정기관에 확인하시기 바랍니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 토지가격의 산출

1. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	주위환경	도로교통	형상지세	비고
1	경상북도 경주시 노서동 130-20	대	207.3	상업용(일반음식점)	일반상업	일반주택지대	세로(불)	세장형평지	기호(4)와 일단지
3	경상북도 경주시 노서동 130-23	도로	49.6	도로	일반상업	일반주택지대	세로(가)	세장형평지	기호(1,4)의 진입도로
4	경상북도 경주시 노서동 130-24	대	10.6	상업용(일반음식점)	일반상업	일반주택지대	세로(불)	세장형평지	

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

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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.

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	주위환경	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
가	경상북도 경주시 노서동 130-4	대	283.3	단독주택	일반상업	일반주택지대	세로(가)	자루형평지	552,100	

3. 시점수정(지가변동률: 용도지역기준)

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

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1) 대상지역: 경상북도 경주시

용도지역	기 간	지가변동률 (%)	지가지수	비고
상업지역	2025.01.01 ~ 2025.06.12	0.447	1.00447	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.303 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.100 (1 + 0.00303) * (1 + 0.00100 * 43/30) ≒ 1.00447

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) 상업지대의 조건별 비교항목

구 분		
조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적,접면, 넓이, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비
		깊이, 형상
		맹지
	방위,고저 등	방위
		고저
		경사지
	접면도로상태	각지
		2면 획지
		3면 획지
행정적조건	행정상의규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제(입체이용제한등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교치

대상 토지 (기호)	표준지 (기호)	개별요인비교						
		가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1,4	가	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.020
		기호(1)은 기호(4)토지와 일단지로 이용 중이며, 기호(4)토지는 본건 토지의 진입로로 이용 중인 상태를 감안하여 표준지(가) 대비 가로조건 등 개별적제요인 대등하나, 환경조건에서 다소 우세합니다.						
3	가	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
		기호(3)은 표준지(가) 대비 토지의 형상, 이용상태(도로) 등 획지조건에서 열세합니다.						

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

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 산정방법

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

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

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

4) 인근지역 평가선례

기호	소재지	지목	용도지역	거래금액 (평가금액) (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	경주시 노서동 130-11	대	일반상업	1,810,000	2023.05.09	담보	
2	경주시 노서동 130-17	대	일반상업	1,810,000	2023.05.09	담보	
3	**경주시 성건동 373-19**	**대**	**일반상업**	**1,350,000**	**2024.10.02**	**경매**	
4	경주시 성건동 349-19	대	일반상업	1,050,000	2023.02.23	담보	

*자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터, 한국부동산원 감정평가정보체계

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 평가선례 및 거래사례의 선정

평가선례 및 거래사례 중 본건과 용도지역, 이용상황, 공법상제한의 사항, 인근 토지의 이용상황 및 지리적 근접성 등을 고려시 **평가선례(3)**을 그 밖의 요인 보정치 결정을 위한 사례로 선택하였습니다.

(2) 표준지(가)와 평가선례(3)의 비교

구분	소재지	토지가격 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	비교치
평가선례(3) 기준 표준지(가) 감정평가가격	성건동 373-19	1,350,000	1.00715	1.000	0.990	1,346,056	2.43
표준지(가)의 현재가격	노서동 130-4	552,100	1.00447	-	-	554,568	

① 시점수정 : (경주시 상업지역: 2024.10.02 ~ 2025.06.12): 0.715%

② 개별요인

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1.10	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.990
표준지(가)는 평가선례(3) 대비 가로의 폭 등 가로조건에서 우세하나, 간선도로와 접근성 등 접근조건에서 열세합니다.						

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건과 비교 가능한 평가선례 및 거래사례의 지가수준과 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등으로 보아 인근지역의 정상적인 지가수준이 공시지가수준과 괴리되어 현실가격의 반영에 **2.43**으로 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.

* 산식: 표준지공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 비교치 = 토지가격(원/㎡)

기호	공시지가 (원/㎡)		시점수정치	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	시산가격 (원/㎡)	평가가격 (원/㎡)	비고
1	가	552,100	1.00447	1.000	1.020	2.43	1,374,552	1,375,000	
3	가	552,100	1.00447	1.000	0.330	2.43	444,708	445,000	
4	가	552,100	1.00447	1.000	1.020	2.43	1,374,552	1,375,000	

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 건물가격의 산출

1. 건물의 개요

일련번호	구조	용도	건축면적		층수	사용승인일	비고
			공부	사정			
2	시멘트벽돌조 스라브지붕 단층	일반음식점	100.05	147.35	1	1977.06.14	실측사정

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 표준건물신축단가표 참조)

분류번호	용도	구조			내용년수
03-01-02-09	점포 및 상가	벽돌조/평지붕			45 (40~50)
급수	1	2	3	4	5
표준단가	-	-	1,326,000	1,193,000	-

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

분류번호	용도	구조			내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕			45 (40~50)
급수	1	2	3	4	5
표준단가	-	-	-	1,277,000	-

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
2	1층부분	1,500,000	
ㄱ	2층부분	800,000	

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감가수정 및 건물적용단가 결정

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

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

(3) 건물적용단가 결정

기호	층수	재조달원가	내용년수	유효 경과년수	잔존가치율	적용단가	비고
2	1층 부분	1,500,000	50	35	15/50	450,000	
ㄱ	2층 부분	800,000	35	20	15/35	342,000	

(4) 건물감정평가액

기호	구분	사정면적	단가	평가금액	비고
2	1층부분	147.35	450,000	66,307,500	
ㄱ	2층부분	140.45	342,000	48,033,900	
합계				**₩114,341,400**	

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가금액 결정

1. 감정평가금액

구분		면적(㎡)		감정평가액(원)		비 고
종별	일련번호	공 부	사 정	단 가	금 액	
토지	1	207.3	207.3	1,375,000	285,037,500	
	3	49.6	49.6	445,000	22,072,000	
	4	10.6	10.6	1,375,000	14,575,000	
건물	2	100.05	147.35	450,000	66,307,500	
	2-가	8	-	-	평가외	멸실
(제시외 건물)	ㄱ,ㄴ	(146.05)	146.05	-	49,013,900	
감정평가액 (합계)		-			₩437,005,900	

2. 결정의견

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

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
1	경상북도 경주시 노서동	130-20	대	일반상업지역	207.3	207.3	1,375,000	285,037,500	기호(4)와 일단지
2	〃 [도로명주소] 경상북도 경주시 태종로699번길 34-7	130-20 위 지상	일반 음식점	시멘트벽돌조 스라브, 스레이트지붕 단층	100.05	147.35	450,000	66,307,500	1,500,000 x 15/50 관찰감가 실제"스라브 지붕" 실측사정 실제"130-20 및 130-24" 양 지상에 소재함
2-가	〃	〃	변소, 창고	시멘트브럭조 스라브지붕 단층	8	-	-	평가외	멸실
3	〃	130-23	도로	일반상업지역	49.6	49.6	445,000	22,072,000	기호(1,4)의 진입도로
4	〃	130-24	대	일반상업지역	10.6	10.6	1,375,000	14,575,000	
	소 계							**₩387,992,000**	
	[제사외건물]								
ㄱ	경상북도 경주시 노서동	130-20 130-24 위 양지상	일반 음식점	판넬조 판넬지붕 2층부분	(140.45)	140.45	342,000	48,033,900	800,000 x 15/35 기호(2)건물 2층에 소재함
ㄴ	〃	〃	출입구	목조개량지붕 단층	(5.6)	5.6	175,000	980,000	350,000 x 15/30
	소 계							**₩49,013,900**	
	합 계							**₩437,005,900.-**	
				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 노서동에 소재하는 "중부동행정복지센터" 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 부근일대는 관공서, 단독주택, 다가구주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 주택 및 상가혼용지대로서 전반적인 주위 환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근 간선도로 및 대중버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

-기호(1,4): 인접도로 및 지대와 등고 평탄한 2필 일단의 토지로서, 상업용건부지(식당)로 이용 중입니다.
-기호(3): 인접도로 및 지대와 등고 평탄한 세장형의 토지로서 기호(1,4)의 진입도로로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 기호(1,4)는 본건 기호(3)을 통하여 출입하며, 본건 기호(3)토지는 남측으로 폭 약 6미터 포장도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 고도지구(2020-12-28)(36m이하), 가축사육제한구역(2023-06-08)(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

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)

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 "지적 및 건물개황도"에 도시한 바와 같이 제시외건물(ㄱ,ㄴ)이 소재하여 본건의 사용.수익에 영향을 미치고 있습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상입니다.
2) 기 타: 없습니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2): 시멘트벽돌조 스라브지붕 단층 건으로서,
(사용승인일 : 1977.06.14)
외벽: 스톤코트 마감,
내벽: 목재인테리어, 벽지 및 내장타일 마감 등,
바닥: 바닥마감재 및 내장타일 마감 등,
창호: 하이새시창호입니다.

(2) 이용상태

기호(2): 식당으로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

기호(2) 건물은 위생설비, 급.배수설비, LPG가스설비, 전기판넬에 의한 난방설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "지적 및 건물개황도"에 도시 한 바와 같이 종물로 판단되는 제시외건물(ㄴ)이 소재합니다.

(5) 공부와의 차이

1) 본건 기호(2) 건물의 공부상 구조는 "스라브, 스레이트지붕" 이나, 실제 "스라브지붕" 입니다.

2) 본건 기호(2-가)건물은 멸실되었습니다.

건물감정평가요항표

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

3) 본건 기호(2)건물 2층부분인 제시외건물 기호(ㄱ)로 인하여 실제 2층건물입니다.

4) 본건 기호(2)건물은 실제 본건 토지 기호(1,4) 양 지상에 소재합니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

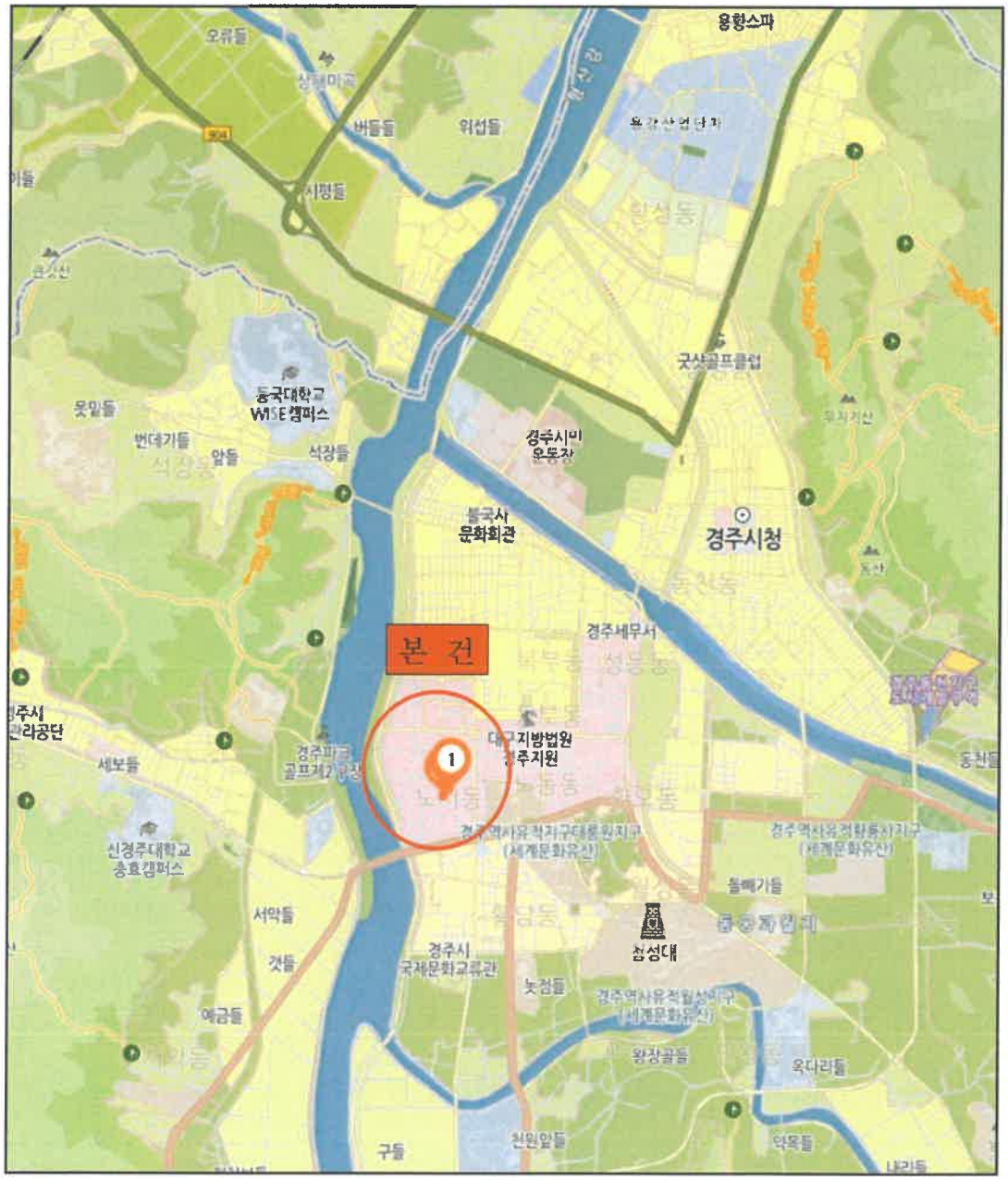
1) 임대관계: 미상입니다.
2) 기 타: 본건 기호(2)건물 2층에는 제시외건물 기호(ㄱ)이 소재하는 바, 경매참여시에는 1층부분 증축부분 및 2층부분 증축에 따른 적법성여부, 이행강제금 부과여부, 원상회복의무 여부 등 관련사항은 관계행정기관에 확인하시기 바랍니다.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경상북도 경주시 노서동 130-20(기호1~4)



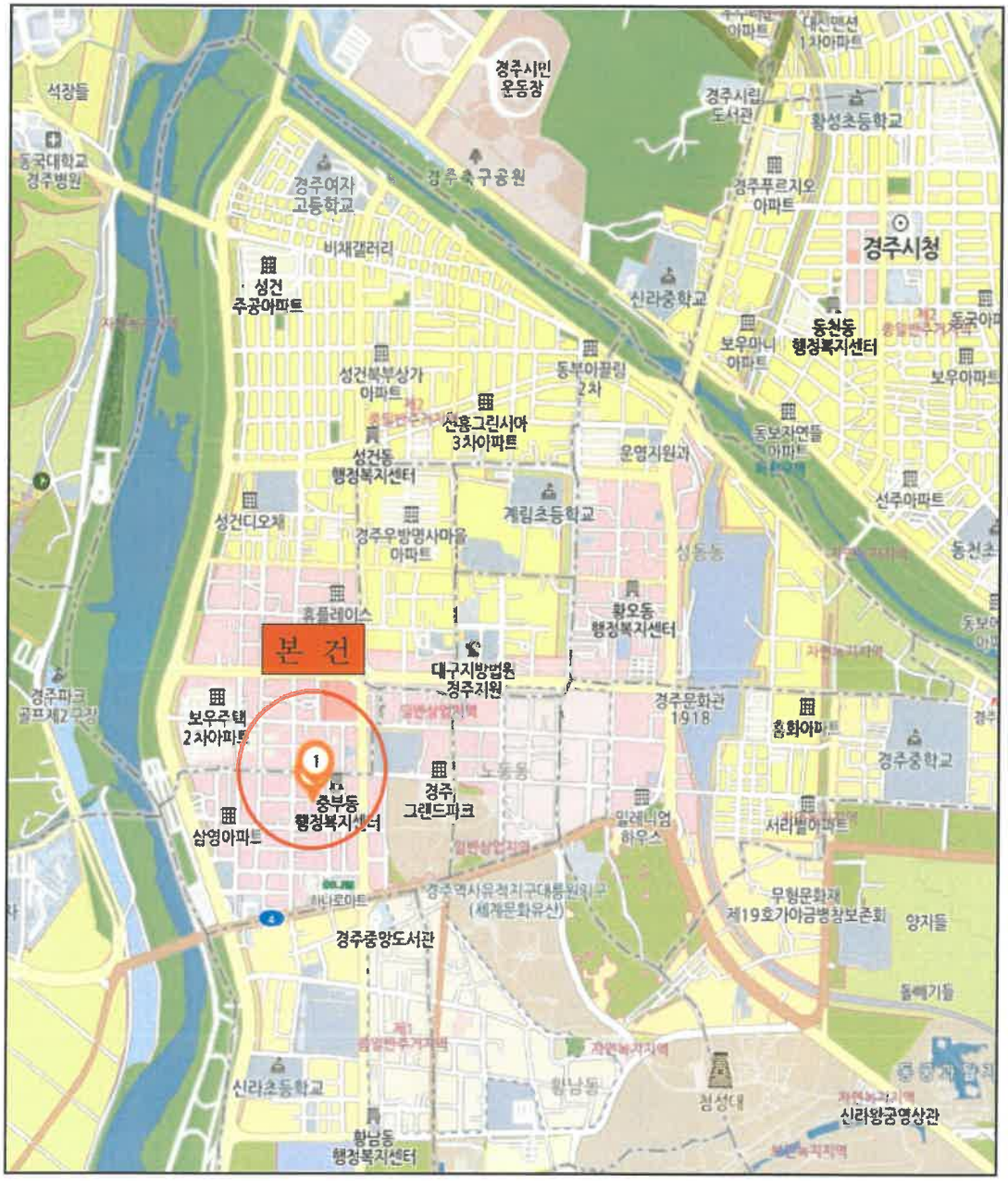
(주)두요감정평가법인 대구경북지사

위 치 도

N

S

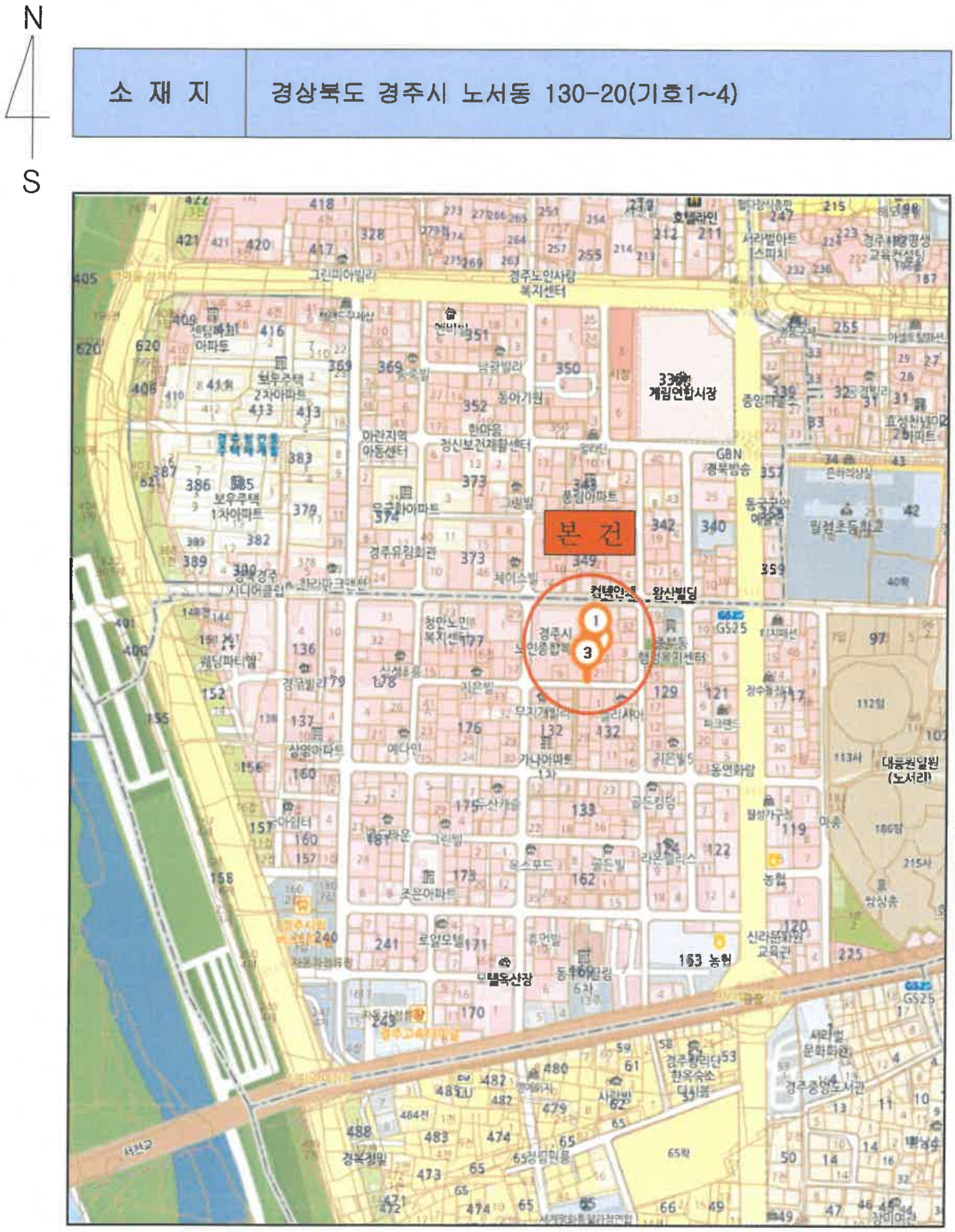
소 재 지	경상북도 경주시 노서동 130-20(기호1~4)



(주)두요감정평가법인 대구경북지사

위 치 도

소 재 지	경상북도 경주시 노서동 130-20(기호1~4)



(주)두요감정평가법인 대구경북지사

위 치 도

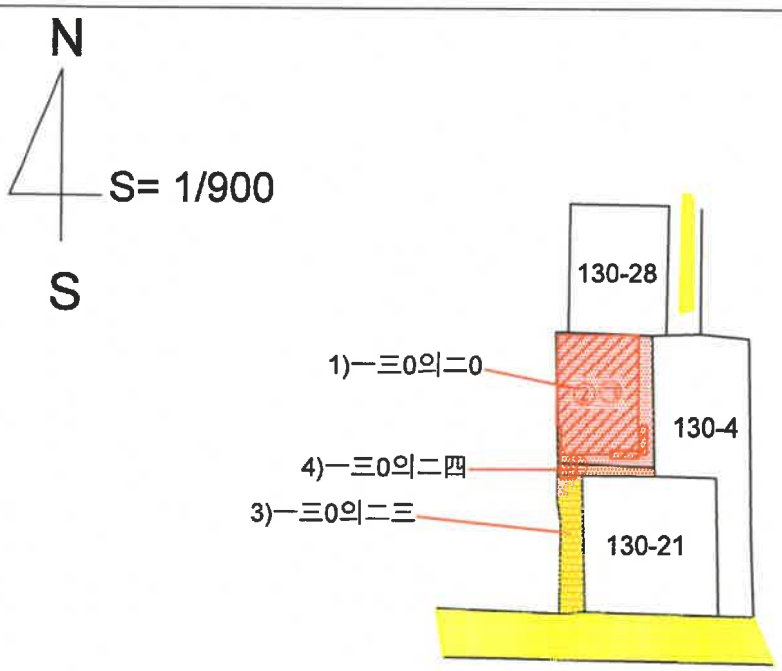
N

S

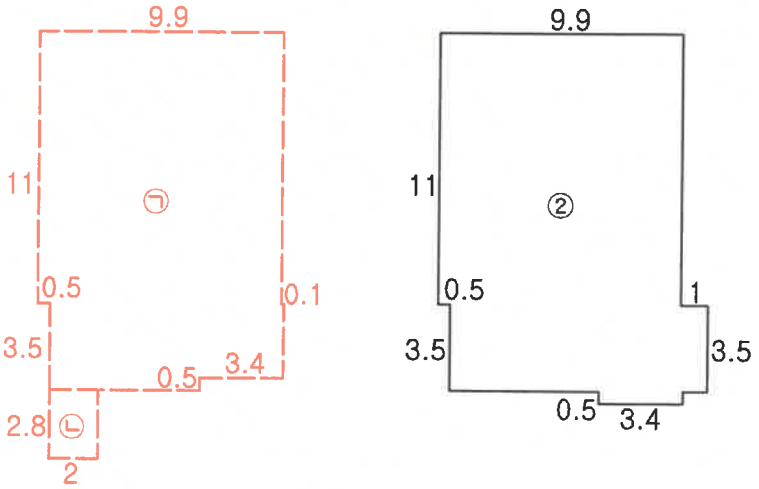
소 재 지	경상북도 경주시 노서동 130-20(기호1~4)

현 황 도

(지적 및 건물개황도)



S= 1/300



<면적산출근거>
(2)1층: 실측 면적으로 사정

<제시외 건물 면적산출근거>
㉠ 판넬조 판넬지붕 2층부분(일반음식점): 약 140.45㎡
㉡ 목조개량지붕 단층(출입구): 약 5.6㎡

범례

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

사 진 용 지

【 본건 기호(1~4) 전경 】

【 본건 기호(1~4) 전경 】

사 진 용 지

【 본건 기호(2) 및 제시외건물(ㄱ)전경 】

【 본건 기호(2) 및 제시외건물(ㄱ)전경 】

사 진 용 지

【 제시외건물(ㄱ) 2층 내부전경 】

【 본건(기호2) 내부 전경 】

사 진 용 지

【 제시외건물(ㄴ) 전경 】

【 본건 주변 전경 】

【 경상북도 경주시 노서동 132-32 외
가나아파트2차 7층 701호 소재 아파트 】

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 경주시 노서동에 소재하는 "경주시외버스터미널" 북동측 근거리에 위치하는 **"가나아파트2차 제7층 제701호" 구분건물**로서, 대구지방법원 경주지원의 경매목적을 위한 감정평가입니다.

2. 평가기준 및 감정평가의 조건

본건 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 관련법령이 정하는 바에 따라 평가하되,「감정평가에 관한 규칙」제5조 에 따라 "시장가치"을 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 기준시점

기준시점은 가격조사완료일인 **2025년 06월 12일**로 하였습니다.

4. 감정평가방법

본건 구분건물은「감정평가에 관한 규칙」제19조에 따라 인근지역 내 동유형 및 유사형 아파트의 거래가격(평가전례)과 위치, 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 및 층별 효용성 등 제 가격형성요인을 종합적으로 고려하여 건물과 대지권(소유권)을 일체로 한 거래사례비교법(평가선례)으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타 참고사항

1) 본건 구분건물은 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한 「주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」에 의거하여 토지와 건물가격을 배분하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 본건은 의뢰목록상 건물의 용도는 "사무소"로 되어 있으나, 실제 "아파트"로 이용중인 것으로 파악되므로 실제용도를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바랍니다. 향후 용도변경에 따른 적법성유무, 이행강제금 부과여부 및 원상회복의무 발생여부 등 관련사항은 해당 기관에 확인이 필요한 사항으로 경매진행시 유의하시기 바랍니다.

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가의뢰물건의 개요

소재지		경상북도 경주시 노서동 132-32 외 1필지			
건물명		가나아파트2차			
건물의 구조		철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상7층			
건물용도		공동주택(아파트) 및 제2종근린생활시설(사무실)		사용승인일	2014.11.14
기호	층/호	면적(㎡)			용도
		전유	공용	대지권	
5	제7층 제701호	87.96	-	32.5531	아파트

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근지역 내 평가선례 및 거래사례의 선정

1) 인근지역 내의 평가선례 및 거래사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	거래금액 (평가금액)	거래시점 (평가시점)
1	노서동 132-32 외1필지	가나아파트2차 3층 302호	82.33	31.7754	경매	166,000,000 (@2,016,276원/㎡)	2021.05.24
2	노서동 132-32 외1필지	가나아파트2차 3층 302호	82.33	31.7754	공매	164,000,000 (@1,991,983원/㎡)	2020.04.27
3	노서동 132-32 외1필지	가나아파트2차 7층 701호	87.96	32.5531	경매	181,000,000 (@2,057,754원/㎡)	2023.03.03
4	**노서동 132-32 외1필지**	**가나아파트2차 6층 602호**	**82.33**	**31.7754**	**거래 사례**	**158,000,000 (@1,919,106원/㎡)**	**2025.03.07**

2) 평가선례 및 거래사례의 선정

거래사례(4)는 본건과 동일한 단지에 소재하는 단위세대로서 층별. 위치별 등 제반 가격형성요인이 경쟁.대체관계에 있는 사례로서 비교성이 높습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감정평가액의 산출

1) 사례가격: @1,919,106원/㎡

2) 사정보정: 1.000

별도 사정보정요인 없음.

3) 시점수정: 0.99103

*시점수정은 국토교통부에서 조사.발표하는 "경주시 매매가격지수"를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다.

[아파트]

지역 :경상북도 경주시(25.03.07~25.06.12)

거래시점 : 2025.03.07, 2025년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.06.12, 2025년05월 지수를 적용 함

2025.03.07 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 100.3

2025.06.12 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.4

시점수정치 : 99.4/100.3≒0.99103

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 가치형성요인비교

개별요인		사례 (4)	대상 (5)	격차율	비교내역
조 건	세 항 목				
외부요인	가로조건	보통	보통	1.00	고객의 유동성과의 적합성 등 외부요인 대등함.
	접근조건				
	환경조건				
	획지조건				
	행정조건				
	기타조건				
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	보통	보통	1.00	노후도 등 건물요인 대등함.
	노후도				
	전용률				
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등				
개별요인	층별, 위치별 차이	보통	보통	1.02	층별효용비 등에서 다소 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소				
	주차장 등의 유무				
	부지에 대한 지분면적의 대소				
누 계				1.020	

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 감정평가액(비준가액)의 결정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	그밖의 요인	시산가격
5	1,919,106	1.000	0.99103	1.020	87.96	1.00	170,636,195

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사가격

가격수준	@1,900,000 원/㎡ ~ @2,100,000 원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.

Ⅳ. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	공 부 (의 뢰)		사 정		감정평가액
	종별	면적(㎡)	종별	면적(㎡)	
5	구분건물	1개호	구분건물	1개호	₩171,000,000-

2. 결정의견

상기 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과 거래사례 비교법에 의한 감정가격의 합리성이 인정되는 바, 이를 평가대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
5.	1동의 건물의	표시						
	경상북도 경주시 노서동 [도로명주소] 경상북도 경주시 태종로699번길 30	132-32, 132-36 가나 아파트2차	공동주택 (아파트) 및 제2종 근린생활 시설 (사무소)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상7층				
			주차장 관리실 계단실	1층	37.86			
			아파트 (2세대)	2층~6층 각	203.65			
			제2종 근린생활 시설 (사무소)	7층	104.14			
			아파트 (1세대)	7층	102.64			
	전유부분의	건물의	표시	(내)				
			사무소	철근콘크리트구조 7층 701호	87.96	87.96	171,000,000	비준가액 현황"아파트"
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	토지의 표시: 1.경상북도 경주시 노서동	132-32	대		205.6			
	2.동소	132-36	대		172.9			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	대지권의 종류:1,2.	소유권						
	대지권의 비율:1,2.			소유권/대지권	32.5531 378.5x------- 378.5	32.5531		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	51,300,000	
						건 물 :	119,700,000	
	합 계						₩171,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 경주시 노서동에 소재하는 "경주시외버스터미널" 북동측 근거리에 위치하는 "가나아파트2차 제7층 제701호" 구분건물로서, 부근 일대는 아파트단지, 근린생활시설, 다세대주택, 단독주택 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 간선도로와의 접근성 및 각종편의시설과 접근성 등을 고려할 때 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 7층건 중 제7층 제701호 구분건물로서
[사용승인일: 2014.11.14]
외 벽: 화강석 및 스톤코트 마감
내 벽: 벽지마감 및 내장타일 등 마감,
바 닥: 바닥내장재 및 일부 타일 등 마감,
창 호: 새시이중창호 등 마감입니다.

(4) 이용상태

"아파트"로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

공동 위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 도시가스공급설비 등이 되어 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접지와 등고 평탄한 2필지 일단의 세장형의 토지로서, "아파트부지"로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 아파트 단지 서측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 고도지구(2020-12-28)(36m이하), 가축사육제한구역(2023-06-08)(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

공부상 용도는 사무소이나, 실제 "아파트"로 이용 중인 것으로 조사되며, 건축물현황도상 내부구조가 실제와 상이한 것으로 탐문조사되는 바 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상입니다.
2) 기 타: 없습니다.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경상북도 경주시 노서동 132-32 외1필지(기호5) [가나아파트2차 제7층 제701호]

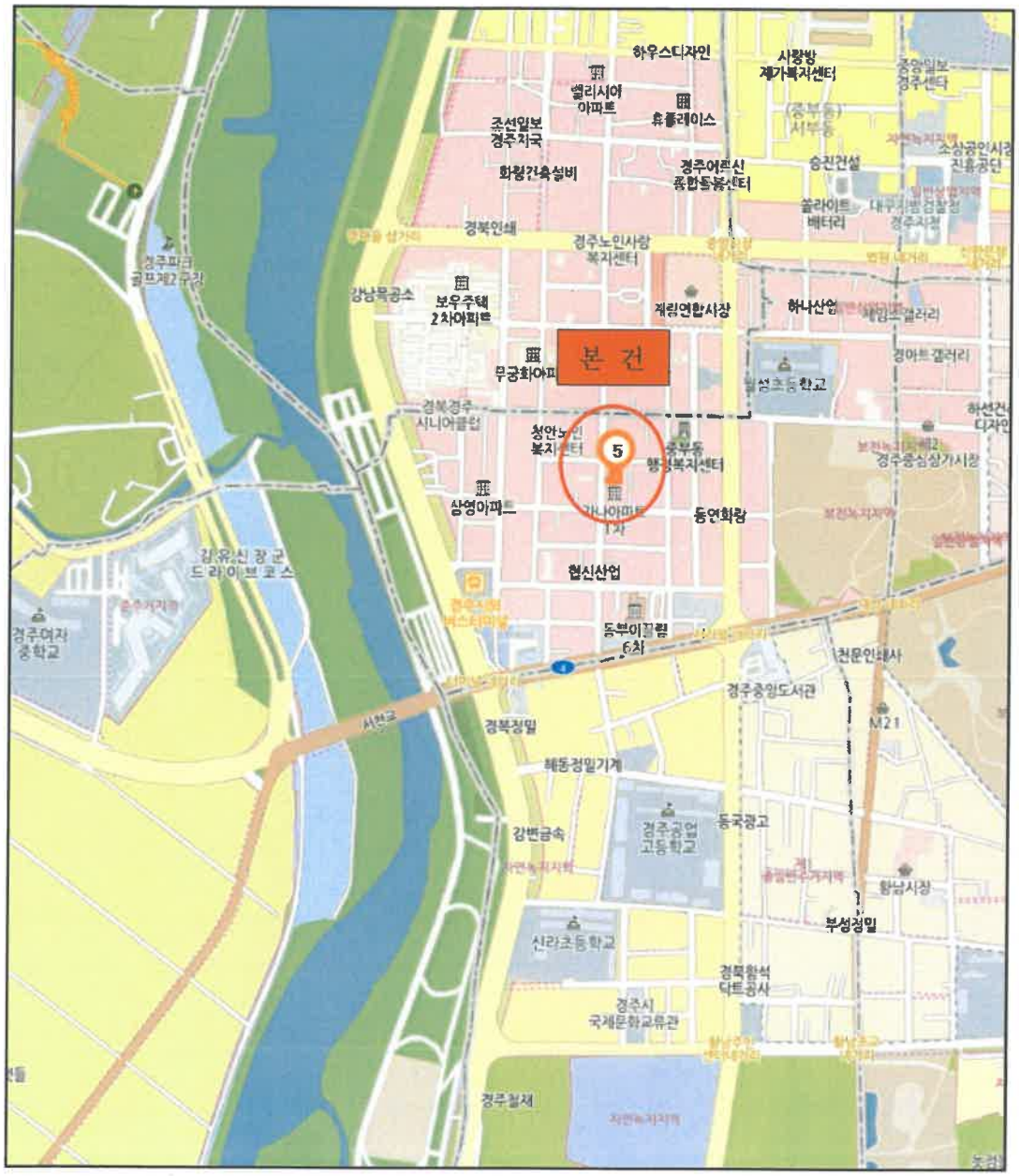
(주)두요감정평가법인 대구경북지사

위 치 도

N

S

소 재 지	경상북도 경주시 노서동 132-32 외1필지(기호5) [가나아파트2차 제7층 제701호]



(주)두요감정평가법인 대구경북지사

위 치 도

N

S

소 재 지	경상북도 경주시 노서동 132-32 외1필지(기호5) [가나아파트2차 제7층 제701호]

(주)두요감정평가법인 대구경북지사

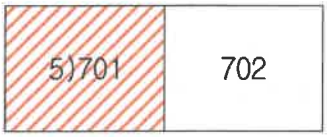
위 치 도

N

S

소 재 지	경상북도 경주시 노서동 132-32 외1필지(기호5) [가나아파트2차 제7층 제701호]

호별배치도



본건(가나아파트2차 제7층 제701호)

(주)두요감정평가법인 대구경북지사

사 진 용 지

【 본건 소재 가나아파트2차 전경 】

【 본건 소재 가나아파트2차 전경 】

사 진 용 지

【 1층 출입구 】

【 본건 주변 전경 】