

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 경상북도 경주시 충효동 1801-10 소재
물건 (2023-11635-A02)

의뢰인: 한국자산관리공사 대구경북지역본부장

감정평가서번호: 우영2401-0901

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.

우영감정평가사사무소

TEL. 053-213-2025

FAX. 0505-182-4025

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
여 송

감정평가액	삼백사십팔만칠천원정 (₩3,487,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대구경북지역본부장		감정평가 목 적	공 매		
제출처	한국자산관리공사 대구경북지역본부		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	삼주미다스그룹		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	토지등기사항전부증명서 귀의뢰목록(2023-11635-A02)		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.01.11	2024.01.11	2024.01.18	
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	11	토지	11	317,000	3,487,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩3,487,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

I. 기본적 사항의 확정

1. 감정평가 목적

본건은 한국자산관리공사 대구경북지역본부에서 의뢰한 『경상북도 경주시 충효동 1801-10번지』 토지에 대한 공매를 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거하여 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자간에 신중하고, 자발적인 거래가 있을 경우에 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 '시장가치'를 기준으로 하여 감정평가하였습니다.

3. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 평가방법

- 1) 본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.
- 2) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 『부동산 가격공시에 관한 법률』에 의하여 공시된 표준지 중 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 감정평가방법인 '공시지가기준법'으로 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 2

- 3) 본건 감정평가시에 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가격형성요인이 유사한 인근지역내에 소재하는 거래사례를 기준으로 그 밖의 요인보정치를 산정하였으며 산정한 가격이 인근지역의 거래사례, 정상적인 지가수준을 적정하게 반영하고 있는 것으로 판단되어 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 규정의 대상물건의 특성 등으로 인하여 공시지가 기준법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토는 생략하였습니다.
- 4) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등의 표시는 귀 제시목록에 의하였으니 업무 진행시 재확인 하시기 바랍니다.

5. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일 및 가격조사 완료일은 2024년 1월 11일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

6. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 2024년 1월 11일입니다.

7. 그 밖의 사항

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 3

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2023년 개별공시지가 (㎡)	비고
1	경주시 충효동	1801-10	대	11	도로	제2종 일주	부정형 평 지	178,000	-
합계				11					

Ⅲ. 감정평가액의 산정

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용 하였습니다.

2. 비교 표준지 선정

본건 토지 감정평가를 위한 비교표준지 선정은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의하여 감정평가 대상토지와 용도지역·지구·구역, 실제 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고, 해당 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 근접한 비교표준지를 선정 적용하였습니다.

(경상북도 경주시)

(공시기준일 : 2023. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	충효동 65	277	대	주상용	2종 일주	세각 (가)	사다리 평 지	652,100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 4

3. 시점수정치

1) 규정 검토

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2조 제2호에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교 표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 적용하도록 규정되어 있습니다.

2) 지가변동률 (국토교통부 조사·발표 용도지역별 지가변동률)

지 역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
경상북도 경주시 주거지역	2023.01.01 ~2024.01.11	0.789 (1.00789)	2023.01.01 ~ 2023.11.30 : 0.550 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.170 $(1 + 0.00550) * (1 + 0.00170 * 42/30)$ ≒ 1.00789

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

※ 2023년 12월 이후의 지가변동률이 발표되지 아니하여 2023년도 11월 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

3) 시점수정치의 결정

국토교통부에서 조사 발표한 용도지역별 지가변동률을 시점수정치로 결정하였습니다.

용도지역	시점수정치
주거지역	1.00789

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

5. 개별요인 비교

평가대상 토지와 비교표준지의 개별요인비교는 접근조건, 자연조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등 세부조건을 종합적으로 다음과 같이 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 5

1) 본건 기호 1)과 표준지 가) 비교

주 택 지 대				
조건	항 목	세 부 항 목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성	인근 대중교통 시설, 인근상가와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	유사함.
환경 조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근 토지와의 이용상황 및 적합성, 변전소, 상·하수도, 도시가스, 가스탱크, 오수 처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면 획지, 3면 획지	0.33	형상 등 현저히 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(임체이용제한 등)	1.00	유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
	누 계		0.330	

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정 필요성

표준지 공시지가를 기준으로 하여 산정한 본건 토지평가액이 인근유사 토지의 거래가액 등과 상당한 차이가 있으며, 표준지 공시지가를 기준으로 산정한 본건 토지평가액을 비교분석하여 그 격차를 그 밖의 요인 보정으로 반영하는 것이 인근유사 토지의 평가선례, 거래가액 등과의 형평성 및 가격균형을 유지하고, 당해 토지의 적정 감정평가액 산정을 위하여 필요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 6

2) 인근지역 유사 거래사례

(경상북도 경주시)

기호	소재지	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점 /기준시점	용도지역	비 고
A	충효동 297*-*	대	670,655	2022.11.21	2종일주	적정한 거래사례로 판단됩니다.
B	충효동 14**	답	537,634	2021.09.14	2종일주	적정한 거래사례로 판단됩니다.
C	충효동 302*-*	대	646,298	2020.08.27	2종일주	적정한 거래사례로 판단됩니다.

※출처:등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)

본건 인근의 유사 거래사례로서 용도지역이 동일하고 이용상황이 유사하며 대체로 최근에 거래된 사례로서 적정한 것으로 사료되어 그 밖의 요인 보정치 산정을 위하여 선정 적용합니다.

3) 산정 방식

사례 토지단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인의 비교 × 개별요인의 비교

표준지공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 7

4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

[비교표준지(가)와 사례(A) 비교]

사례	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지	공시지가 (원/㎡)						
사례 A	670,655	1.00	1.00809	1.00	1.428	965,646	1.469
표준지 (가)	652,100	—	1.00789	—	—	657,245	
사정보정	사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없습니다. (1.00)						
시점수정	(경주시 주거지역) 2022.11.21.~2024.01.11					1.00809	
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사합니다.(1.00)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	1.15	1.08	1.00	1.15	1.00	1.00	1.428
	비교 표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 등), 접근조건(인근 상가 등과의 거리 등), 획지조건(도로의 접면 상태 등)에서 우세합니다.						

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건의 적정 가격 산정을 위하여 표준지 공시지가와 인근유사 평가사례, 거래사례와의 균형을 유지하고 적정한 가격의 산정을 위하여 그밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정 적용합니다.

표준지 기호	가
그 밖의 요인 보정치	1.46

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 8

7. 공시지가 기준 감정단가의 산정 및 결정

- 상기 제요인 및 기타 가격형성상의 요인을 종합 참작하여 공시지가 기준 토지의 시산가액을 다음과 같이 산정하였습니다.
- 토지단가 = 공시지가 x 시점수정치 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인

일련 번호	표준지		시점 수정치	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정가격 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	가	652,100	1.00789	1.00	0.330	1.46	316,661	317,000

8. 공시지가 기준 평가가액의 산정

토지가액 = 면적 x 적용단가

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비 고
1	경주시 충효동	1801-10	대	11	317,000	3,487,000	현황 '도로'
합계						3,487,000	

9. 토지가액의 결정

1) 인근 유사 토지의 거래사례

(경상북도 경주시)

기호	소재지	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점 /기준시점	용도지역	비 고
A	충효동 297*_*	대	670,655	2022.11.21	2종일주	적정한 거래사례로 판단됩니다.
B	충효동 14**	답	537,634	2021.09.14	2종일주	적정한 거래사례로 판단됩니다.
C	충효동 302*_*	대	646,298	2020.08.27	2종일주	적정한 거래사례로 판단됩니다.

※출처:등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 9

2) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적 이용상황	지가수준 (원/㎡)	비 고
제2종일반주거지역	주택 및 상가혼용지대	주상용	900,000~1,100,000	정상적인 대지일 경우

3) 토지 가액의 결정

상기의 공시지가기준법으로 산정한 가액과 인근 유사토지의 거래가액, 인근 유사토지의 지가수준이 균형을 유지하고 있어서 '공시지가기준법'에 의하여 산정한 가액으로 본건의 평가가액을 결정하였습니다.

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비 고
1	경주시 충효동	1801-10	대	11	317,000	3,487,000	현황 '도로'
합계						3,487,000	

토지 감정평가 명세표

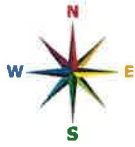
일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1.	경상북도 경주시 충효동	1801-10	대	제2종일반주거 지역	11	11	317,000	3,487,000	현황 '도로'
합 계								₩3,487,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

1. 위치 및 부근의 상황 본건은 경상북도 경주시 충효동 소재 ‘삼정그린뷰 경주본가 1단지 아파트’ 북측에 인접하여 소재하는 토지로서 부근은 대단위 아파트단지, 학교, 주상용건물, 단독주택, 임야 등으로 형성되어 있습니다. 2. 교통상황 본건까지 차량 출입 용이하며, ‘충효천길’에 접하며, 남측 인근에는 경주시 주요간선 도로인 ‘태종로’가 통과하는 등 교통상황 보통입니다. 3. 형태,지세 본건은 자체지반 평탄하며 부정형의 토지입니다. 4. 이용상황 본건은 현황 ‘도로’로 이용중입니다. 5. 접면도로상황 본건은 폭 약12미터의 포장도로에 접합니다. 6. 토지이용계획사항 등 본건의 토지이용계획사항은 제2종일반주거지역, 고도지구(25m이하), 소로2류(폭 8m~10m)(접합)가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(경주초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>, 침수위험지구(2014-01-24)<자연재해대책법> (2018-08-17)입니다. 7. 제시목록외의 물건 없습니다. 8. 공부와의 차이 본건은 공부상 지목이 ‘대’이나 현황 ‘도로’입니다.
--

위 치 도



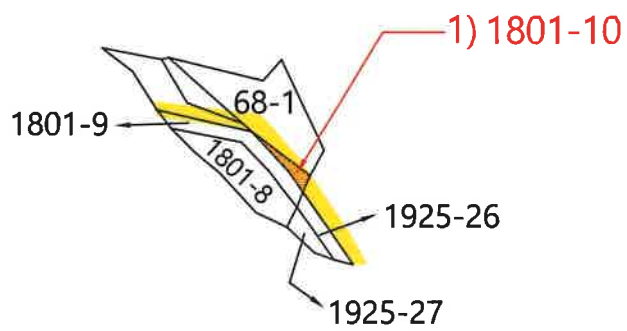
소재지

경상북도 경주시 충효동 1801-10



지적 및 건물개황도

Scale = 1 / 1200



범례		평가대상토지		1층 건물		2층 건물		3층이상 건물
		제시외,부합물,종물		감정평가외 건물		도로		구거, 하천

사 진 용 지



본건 북측 근경



본건 남측 근경