

감정평가서

건명	농업회사법인더존팜조경 유한책임회사 소유물건(2025타경1028)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준
감정서번호	하성2504-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사
확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며
이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

하성감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
하만성

하만성 (인)

감정평가액	이억이천오백육십육만일천팔백원정(₩225,661,800.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준	감정평가 목적	법원경매			
제출처	울산지방법원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	농업회사법인더존팜조경 유한책임회사 (2025타경1028)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 일반건축물대장, 토지대장	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.03	2025.04.02 ~ 2025.04.03	2025.04.03		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	408	토지	408	-	220,320,000
	건물	78	건물	78	-	5,341,800
		이	하	여	백	
합계					₩225,661,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 북구 상안동 소재 '상안중학교' 서측 근거리에 위치하는 부동산(토지 및 건물)에 대한 울산지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격 공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 감정평가에관한 규칙 제12조에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 산정하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 실지조사 및 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 03일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 04월 02일, 03일에 실시하였습니다.

7. 그 밖의 사항

본건 평가대상물건중 (2)건물은 의뢰목록상 1동의 건물로 표기되어 있으나 실제 및 일반건축물대장 상으로는 3개동으로 구성되어 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	북구 달천동	65-2	408	개발제한구 역	단독주택	대	세로(불)	사다리,완 경사	259,600

2. 건물

일련 번호	소재지	지 번	구조	면적(㎡)	이용상황	사용승인일
2	북구 달천동	65-2	목조구조 기와지붕 1층	78	주택	미상

일반건축물대장상

일련 번호	소재지	지 번	구조	면적(㎡)	이용상황	사용승인일
2	북구 달천동	65-2	목조구조 기와지붕 1층	39	주택	미상
			목조구조 기와지붕 1층	28.5	주택	
			블록조 기와지붕 1층	10.5	허간	
			계	78		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	지목	거래일자	총거래금액(원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래일자 개별지가
1	달천동 65-2	408	개발제한	대	2022.04.09	220,000,000	539,216	본건
2	상안동 808-*	295	개발제한	대 (나지)	2022.03.12	100,000,000	338,983	376,200
3	달천동 48*	185	자연녹지	대	2024.10.21	120,000,000	648,648	359,800
4	달천동 34*	468	자연녹지	임	2021.06.08	358,000,000	764,957	390,400

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목	기준시점	감정목적	토지단가 (원/㎡)	비고
가	북구 상안동 773-*	개발제한	대	2024.04.02	담보	697,000	
나	북구 상안동 377-*	개발제한	대	2024.01.30	담보	870,000	
다	북구 달천동 65-2	개발제한	대	2022.05.24	담보	540,000	본건
라	북구 달천동 7*	개발제한	대	2022.06.07	담보	320,000	

[출처: 한국감정평가사협회 - 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출과정

A. 토지가액 의 산정

1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

1.1. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2025. 1. 1.]

비교표준지	소재지	지번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지목	도로접면	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	북구 달천동	65-2	408	개발제한	단독주택	대	세로(불)	사다리,완경사	264,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률	비고
A	울산광역시 북구	녹지지역	울산광역시 북구 (25.01.01~25.04.03) (녹지)	-
			2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.099	
			2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.048	
			$(1 + 0.00099) * (1 + 0.00048 * 34/28)$ ≒ 1.00157	

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

1.3. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결정 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

대상토지 : ①		표준지 : A		평가대상토지가 표준지임.	
조 건	항 목	세 항 목	격차율	비고	
가로조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	동일함.	
접근조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성	1.00	동일함.	
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	동일함.	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장유무, 특별고압선 등과의 거리			
획지조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	동일함.	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	동일함.	
기타조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	동일함.	
개별요인비교치			1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 평가대상토지가 표준지인바 개별요인이 동일함.

1.5. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사 토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지 및 적용공시지가 표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	용도지역	지목	기준시점	감정목적	토지단가 (원/㎡)	비고
가	북구 상안동 773-*	개발제한	대	2024.04.02	담보	697,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

구분	비교사례 비교표준지	비교사례단가(원/㎡) 표준지공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 비교표준지가액	가	697,000	1.00695	1.000	0.765	536,911	2.03
기준시점 비교표준지가액	A	264,000	1.00157	-	-	264,414	

산출내역	시점수정	울산광역시 북구 녹지지역 지가변동률 (2024.04.02.~2025.04.03.):1.00695						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.00	0.90	0.85	1.00	1.00	1.00	0.765
사례지는 북측 인근에 대규모아파트단지가 소재하여 접근성이 우세한토지이며 주상용으로 현재 토지의 이용가치에서 표준지가 불리함.								

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

비교 표준지	결정 의견	그 밖의 요인 보정치
A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	2.03

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 만원 미만 사사오입]

대상 토지	표준지	비교표준지 공시지가(원/ ㎡)	시점수정	지역요 인	개별요인	그 밖의 요 인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
①	A	264,000	1.00157	1.00	1.000	2.03	536,761	540,000	

■ 산정토지가액

일련 번호	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)	적용단가	평가금액	비고
1	북구 달천동	65-2	대	408	540,000	220,320,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

2.1. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

기 호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	지목	거래일자	총거래금액(원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래일자 개별지가
2	상안동 808-*	295	개발제한	대	2022.03.12	100,000,000	338,983	376,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 건	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

2.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률	비 고
2	울산광역시 북구	녹지지역	울산광역시 북구 (22.03.12~25.04.03) (녹지)	-
			2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.196	
			2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.221	
			2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.305	
			2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.271	
			2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.179	
			2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.154	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.262
	2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.144
	2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.293
	2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.132
	2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.426
	2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.812
	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.099
	2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.048
	$(1 + 0.00196 * 20/31) * (1 + 0.00221) * (1 + 0.00305) * (1 + 0.00271) * (1 + 0.00179) * (1 + 0.00154) * (1 + 0.00262) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00293) * (1 + 0.00132) * (1 + 0.00426) * (1 + 0.00812) * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00048 * 34/28)$
	≒ 1.03537

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

2.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

2.4.1. 지역요인 비교

결정 의견	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.4.2. 개별요인 비교

■ 개별요인 비교항목 [주택지대] : 거래사례 ② 대비 대상토지

대상토지 : ①		거래사례 : ②			
조 건	항 목	세 항 목	격차율	비고	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	공히 세로(불)로서 대등함.	
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.	
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
환경조건	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.	
	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			
획지조건	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대등함.	
	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
행정적조건	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지	1.60	사례지는 개발제한구역내 나지이나 대상토지는 단독주택부지로 행정상 이용상황에서 우세함.	
	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)			
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.	
개별요인비교치			1.600		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 만원 미만 사사오입]

대상 토지	거래사례	거래단가(원/ ㎡)	시점수정	지역요 인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
①	②	338,983	1.03537	1.00	1.6	561,557	560,000	

■ 산정가액

일련 번호	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)	적용단가	평가금액	비고
1	북구 달천동	65-2	대	408	560,000	228,480,000	

3.1. 토지 시산가액

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액과 검토할 때 합리성이 인정되어, 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가격이 합리적이라 판단되어 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였습니다.

대상 토지	소재지	지번	공시지가기준평가단 가액(원) A	거래사례기준평가 단가액(원) B	격차율 (B/A-1)	결정감정평가단가액 (원)	비고
1	북구 달천동	65-2	540,000	560,000	3.7%	540,000	공시지가 기준법

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

B. 건물가액 의 산출근거

건물에 대한 평가는 감정평가에 관한 규칙에 따라 원가법으로 산정하며, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

1.재조달원가의 산정

(1)표준단가의 결정

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용년수
01-01-01-01	일반주택	목조 목조지붕틀/ 시멘트기와	5	949,000	40(35~45)

(2)부대설비 보정단가의 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전시설비	대상건물의 평가시 재조달원가에는 기본적인 부대설비를 포함함.
위생설비.급배수	기본적인 위생설비등	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 재조달원가의 산정

기호	층	용도	구조	경제적내용년수	재조달원가(원/㎡)
2	1층	주택	목조 기와지붕	40	650,000
		주택	목조 기와지붕	40	500,000
		헛간	블록조 스투트지붕	40	300,000

2.감가수정

기호	구분	구조	내용 년수	실제 경과 년수	유효 잔존 년수	감가수정치	사용승인 일	비고
2	주택	목조 기와지붕	40	-	5	5/40	미상	-
	주택	목조 기와지붕	40	-	5	5/40	미상	현황참고
	헛간	블록조 스투트지붕	40	-	5	5/40	미상	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물가액의 결정

기호	구분	재조달원가(원/㎡)	감가수정치	면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	평가액(원)	비고
2	주택	650,000	5/40	39	81,200	3,166,800	
	주택	500,000	5/40	28.5	62,500	1,781,250	현황 창고
	헛간	300,000	5/40	10.5	37,500	393,750	
	계			78		5,341,800	

C. 감정평가액 결정

구분	기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물평가액(원)	비고
토지	1	408	540,000	220,320,000	
건물	2	78	-	5,341,800	
감정평가액				<u>225,661,800</u>	

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	울산광역시 북구 달천동	65-2	대	개발제한구역	408	408	540,000	220,320,000	
2	동 소 [도로명주소] 울산광역시 북구 농서1길 40	65-2 지상	주택	목조구조 기와지붕 1층	78	39	81,200	3,166,800	650,000 x 5/40 관찰감가
						28.5	62,500	1,781,250	500,000 x 5/40 관찰감가
						10.5	37,500	393,750	300,000 x 5/40 관찰감가
합 계								₩225,661,800.-	
				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 울산광역시 북구 상안동 소재 '상안중학교' 서측 근거리에 위치하며 주위는 전,답,과수원 및 일부 단독주택등이 산재하는 지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 소형차량출입이 가능하며 대중교통사정도 보통정도임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로 단독주택부지입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 폭약2미터정도의 비포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 개발제한구역, 가축사육제한구역, 장애물제한표면구역<공항시설법>.

(6) 제시목록 외의 물건

없음

(7) 공부와의 차이

없음.

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) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없 음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

목조구조 기와지붕 단층건물로 주택부분은 목조기둥및 흙벽체 기와지붕 , 내벽:벽지도배, 창고부분: 목조기둥 ,기와지붕,벽체는 흙벽체, 헛간부분은 목조기둥위 스텔트지붕

(2) 이용상태

주택, 창고, 헛간용도의 건물로 종전 농가주택으로 이용되었으나 2022년 매매후 공가상태로 방치되어 있는 것으로 탐문됨.

(3) 설비내역

없 음.

(4) 부합물 및 종물

없 음.

(5) 공부와의 차이

공부(등기사항전부증명서)상 1동의 건물로 표기되어 있으나 일반건축물 대장상 3동으로 구분되어 있으며 일부(헛간)는 블록조 스텔트지붕임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



소재지	울산광역시 북구 달천동 65-2
-----	-------------------

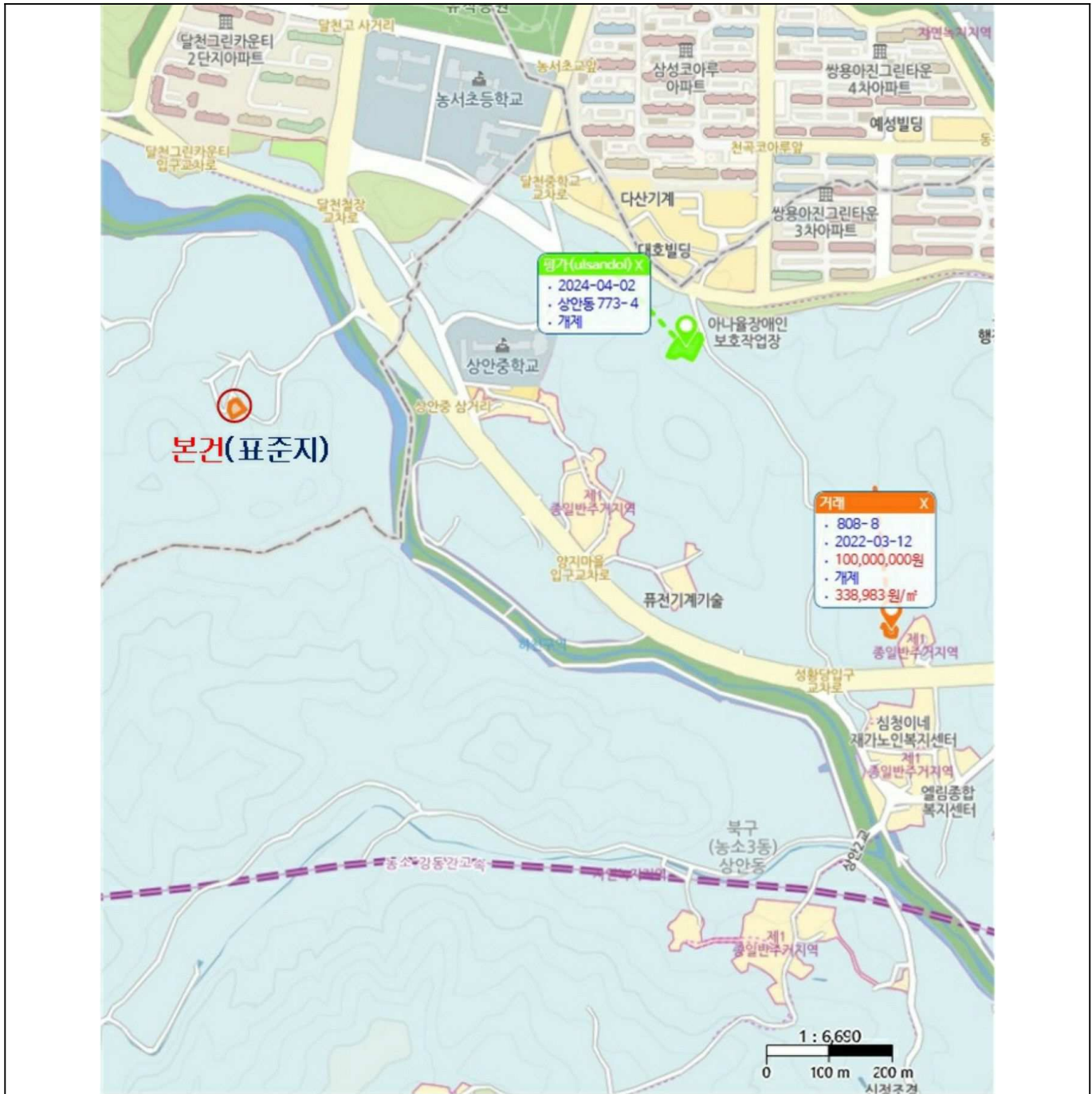


하성감정평가사사무소

위치도



소재지	울산광역시 북구 달천동 65-2
-----	-------------------



하성감정평가사사무소

사 진 용 지



본건 건물(주택부분)



본건 건물(창고부분)



본건 건물(헛간부분)



본건및 인접도로