

감정평가서

건 명 : 신화석외 2명
소유물건(2024타경2267)

의뢰인 : 울산지방법원 사법보좌관 이종만

감정평가서번호 : 울산240322-0014호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



울산 감정평가사사무소

울산광역시 중구 태화로 263 한라궁전아파트 상가1동 203호

TEL. (052)245-0479

FAX. (052)245-0480

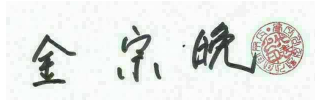


(토지)감정평가표

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

감정평가사

김종만



(인)

감정평가액	일십팔억칠백팔십사만이천오백팔십원정(₩1,807,842,580.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	신화석 외 2명 (2024타경2267)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 일반건축물대장.		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.03.29	2024.03.29	2024. 04. 02	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(토지)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
토지	7863	토지	7863	-	1,198,255,000	
건물	134.48	건물	134.48	-	165,727,680	
미등기건물	333.4	미등기건물	333.4	-	433,420,000	
제시외부합물	23.2	제시외부합물	23.2	-	2,302,900	
제시외물건	7종	제시외물건	7종	-	8,137,000	
	이	하	여	백		
합계					₩1,807,842,580	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요

1. 평가목적 등

울산광역시 울주군 웅촌면 통천리 소재 “수연복지재단” 동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상 물건의 개요

울산광역시 울주군 웅촌면 통천리									
토 지	기 호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	786-3	240	임야	토지임야	보전 관리	세로 (가)	부정형 완경사	7,530
	2	786-6	30	임야	토지임야	보전 관리	맹지	삼각형 완경사	7,750
	3	786-7	328	대	단독	보전 관리	세로 (가)	세장형 완경사	173,700
	5	786-9	3,817	임야	토지임야	보전 관리	세로 (가)	부정형 완경사	7,530
	6	786-10	332	대	단독	보전 관리	세로 (가)	사다리완경사	140,600
	7	786-11	334	대	단독	보전 관리	세로 (가)	사다리완경사	140,600
	8	786-12	412	대	주거나지	보전 관리	세로 (가)	사다리완경사	173,700
	9	786-13	308	대	주거나지	보전 관리	세로 (가)	사다리완경사	173,700
11,14일단지	10	786-14	342	대	단독	보전 관리	세로 (가)	사다리완경사	173,700
	11	786-17	1,495	임야	토지임야	보전 관리	세로 (가)	부정형 완경사	8,580
	12	790-4	201	전	전	보전 관리	소로 한면	부정형 완경사	35,500
	13	790-6	24	전	전	보전 관리	소로 한면	부정형 완경사	35,500
건 물 786-7지상	기 호	용 도		구 조		연면적(㎡)		사용승인일자	
	4	단독주택		철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕2층		106.64		2018.06.15.	
	4	단독주택(주차장)		철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕지하1층		27.84		2018.06.15	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 03월 29일 기준시점으로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 03월 29일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

5. 기타사항

1. 본건 토지 기호 “6” 와 “7” , “10” 지상에 건축중인 제시외 미등기 건물이 소재하여 토지와 동일인 소유로 확인되어 현황에 의거 평가하되 아직 사용승인이 나지 않은 건물임을 참작하시고 제시외 건물이 토지에 미치는 영향을 감안 평가시 토지건물감정명세표에 별도 부기하였으니 참작하시기 바랍니다.
2. 기호 “5” (786-9) 및 기호 “11” 토지상에 자생하고 있는 자연생 소나무 등은 토지에 포함하여 거래되는 관행에 의거 토지에 포함하여 평가하였으니 참작하시기 바랍니다.
3. 기호 “8” 토지중 진입도로부분은 그 불리한 영향을 감안하여 평균가격으로 적용 평가하였으니 참작하시기 바랍니다.
4. 본건 건물 기호(4) 건물의 옥상에 설치된 태양광발전패널설비는 부대설비로서 본 건물에 포함하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 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 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가조건

없습니다.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(가) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
- ② 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” ,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 평가하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

2. 감정평가액 산출과정

(가) 공시지가기준법에 의한 평가

1) 평가개요

가) 토 지

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시 기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였습니다.

나) 건 물

건물에 대한 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거 구조·사용자재·시공상태·마감재의 상태·부대설비·용도·현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 토지가액 산출근거

가) 비교표준지 선정

① 비교 표준지의 선정

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	통천리 786-7	대	328	단독	보전관리	세로(가)	세장형 완경사	173,700	
B	석천리 454	전	2,301	전	보전관리	맹지	부정형 평지	24,900	
C	석천리 산15	임야	5,355	자연림	보전관리	맹지	부정형 급경사	6,010	

② 비교 표준지 선정사유

- ㉠ 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2023년 01월 01일 공시된 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용 상황 및 주위환경 등이 동일하거나 비슷한 표준지 중에서 선정하였습니다.
- ㉡ 상기의 표준지 선정기준에 의거 용도지역 및 이용 상황 등이 동일 또는 유사하고 본건과 인접해 있는 기호 “A” “B” “C” 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

나) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래 신고등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

비교표준지가 소재하는 울산광역시 중구의 공시지가 기준일(2024.01.01)로 부터 기준시점 현재

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2024.03.29)까지 자가변동률은 아래와 같습니다.

지 역	기 간	자가변동률 (%)	비 고
울산광역시 울주군 (보전관리지역)	2024.01.01 ~ 2024.03.29	0.141 (1.00141)	2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.076 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.065 (1 + 0.00076) * (1 + 0.00065 * 29/29) ≒ 1.00141

※ 기준시점이 속한 월의 자가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 2월의 자가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

다) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교 - 기호 3 : 비교표준지 A

개 별 요 인 (주 택 지 대)			격 차 율		비 고	
조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대등함.	
		포장				
		보도				
		계통 및 연속성				
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.	
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성				
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등				
	인근환경	인근 토지의 이용상황				인근 토지의 이용상황과의 적합성
		인근 토지의 이용상황과의 적합성				
	공급 및 처리시설의 상태	상수도				상수도, 하수도, 도시가스 등
		하수도				
		도시가스 등				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	특별고압선 등과의 거리				
	특별고압선 등과의 거리					
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	1.00	대등함.	
		접면너비				
		깊이				
		부정형지				
		삼각지				
		자루형획지				
	방위, 고저 등	방위				방위, 고저, 경사지
		고저				
		경사지				
	접면도로상태	각지				각지, 2면획지, 3면획지
		2면획지				
3면획지						
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등함.	
		기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.	
		기타				
합 계		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.00				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 8 : 비교표준지 A

개 별 요 인 (주 택 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	폭 및 계통에서 대등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도			
		하수도			
		도시가스 등			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	1.00	대등함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로상태	각지			
		2면획지			
3면획지					
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등함.
		기타규제(임체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.87	현황"사도"부분(약80m') 감안함.
		기타			
합 계		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 0.87 ≒ 0.87			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 6,7,9,10 : 비교표준지 A

개 별 요 인 (주 택 지 대)			격 차 율		비 고	
조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.95	폭 및 계통에서 열세함.	
		포장				
		보도				
		계통 및 연속성				
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.	
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성				
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등				
	인근환경	인근 토지의 이용상황				인근 토지의 이용상황과의 적합성
		인근 토지의 이용상황과의 적합성				
	공급 및 처리시설의 상태	상수도				특별고압선 등과의 거리
		하수도				
도시가스 등						
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무					
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	1.00	대등함.	
		접면너비				
		깊이				
		부정형지				
		삼각지				
		자루형획지				
	방위, 고저 등	방위				경사지
		고저				
		경사지				
	접면도로상태	각지				2면획지
		2면획지				
3면획지						
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등함.	
		기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.	
		기타				
합 계		0.95 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 0.95				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 1, 12 : 비교표준지 A

개 별 요 인 (주 택 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	폭 및 계통에서 대등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도			
		하수도			
		도시가스 등			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.95	2면획지로서 우세하나 형상 및 고저, 경사도 등에서 열세하여 전체적으로 열세함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로상태	각지			
2면획지					
3면획지					
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	0.85	지목(대/임야및전)에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		1.00 × 1.00 × 1.00 × 0.95 × 0.85 × 1.00 ≒ 0.80			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 2 : 비교표준지 C

개 별 요 인 (임 야 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	1.50	제반접근성에서 우세함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.50	형상 및 면적 고저 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
	경사의 굴곡				
토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		1.50 × 1.00 × 1.50 × 1.00 ≒ 2.25			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 5 : 비교표준지 C

개 별 요 인 (임 야 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	2.50	취락 및 임도 등 제반 접근성에서 우세함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
	경사의 굴곡				
토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		2.50 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 2.50			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 11 : 비교표준지 C

개 별 요 인 (임 야 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	2.50	취락 및 임도 등 제반 접근성에서 우세함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	2.50	표고,경사도 형상 등에 우세함.
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		$2.50 \times 1.00 \times 2.50 \times 1.00 \approx 6.25$			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 13 : 비교표준지 B

개 별 요 인 (농 경 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	2.50	취락 및 농로의 상태 등에서 우세함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배부	관개의 양부			
		배수의 양부			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	1.20	면적 및 형상 등에서 우세함.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		$2.50 \times 1.00 \times 1.20 \times 1.00 \times 1.00 \approx 3.00$			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가선례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조와 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 5호의 규정에 의거하였습니다.

② 인근 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지 번	지목	면적	기준시점	평가단가 (원/m ²)	거래가격 (원/m ²)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평가 사례#1	웅촌면 통천리 ○○○-○	대	430	2021. 02.17	398,000	-	담보	보전관리	단독
평가 사례#2	웅촌면 대복리 ○○○-○	답	3,342	2022. 04.18	30,000	-	담보	보전관리	답
평가 사례#3	웅촌면 곡천리 ○○○-○	임	1,561.95	2023. 12.06	28,000	-	경매	보전관리	자연림

③ 그 밖의 요인 보정의 산출방법

그 밖의 요인 보정치는 표준지 공시지가를 기준시점으로 시점수정한 토지가액과 비교사례를 이용하여 기준시점 기준으로 표준지공시지가와 비교한 토지가액을 비교하여 산출합니다.

$$\cdot \text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 그 밖의 요인 보정치의 산정

㉠ 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 평가사례 중 사례 #1~#3을 선택하여 비교하였습니다.

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지 번	지목	면적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	거래가격 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평가 사례#1	웅촌면 통천리 ○○○-○	대	430	2021. 02.17	398,000	-	담보	보전관리	단독
평가 사례#2	웅촌면 대복리 ○○○-○	답	3,342	2022. 04.18	30,000	-	담보	보전관리	답
평가 사례#3	웅촌면 곡천리 ○○○-○	임	1,561.95	2023. 12.06	28,000	-	경매	보전관리	자연림

㉡ 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	소재지	가준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	시산가격	격차율	
평가사례 #1 기준 비교표준지가격	통천리 ○○○-○	398,000	1.01053	1.000	1.10	442,410	2.543	
기준시점 비교표준지(A) 가격	통천리 786-7	173,700	1.00141	-	-	173,944		
산정내역	시점수정	울산광역시 울주군 보전관리지역(2021.02.17~ 2024.03.29) : 1.01053						
	지역요인	제반 지역요인 대등합니다. (1.000)						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	계
		1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.10
		표준지는 사례토지대비 획지조건(형상 및 면적 등)에서 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지	가준단가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	시산가격	격차율	
평가사례 #2 기준 비교표준지가격	대복리 ○○○-○	30,000	1.00110	1.000	1.95	58,564	2.348	
기준시점 비교표준지(B) 가격	석천리 454	24,900	1.00141	-	-	24,935		
산정내역	시점수정	울산광역시 울주군 보전관리지역(2022.04.18~ 2024.03.29) : 1.00110						
	지역요인	제반 지역요인 대등합니다. (1.000)						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	계
		-	1.50	1.00	1.30	1.00	1.00	1.95
표준지는 사례토지대비 제반조건에서 대등합니다.								

구분	소재지	가준단가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	시산가격	격차율	
평가사례 #3 기준 비교표준지가격	곡천리 ○○○-○	28,000	1.01053	1.000	0.425	12,025	1.998	
기준시점 비교표준지(C) 가격	석천리 산15	6,010	1.00141	-	-	6,018		
산정내역	시점수정	울산광역시 울주군 보전관리지역(2021.02.17~ 2024.03.29) : 1.01053						
	지역요인	제반 지역요인 대등합니다. (1.000)						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	계
		-	0.50	1.00	0.85	1.00	1.00	0.425
표준지는 사례토지대비 접근조건(취락및임도 등),획지조건(형상 등)에서 열세합니다.								

⑤ 인근 유사토지의 지가수준

용도지역	토지용도	가격수준(원/m ²)	비고
보전관리	대	400,000원/m ² ~ 450,000원/m ²	위치와 면적,형상 등에 따라 차이 있음.
	전,답	150,000원/m ² ~180,000원/m ²	위치와 면적,형상 등에 따라 차이 있음.
	임야	30,000원/m ²	위치와 면적,형상 등에 따라 차이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑥ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 아래와 같이 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됩니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비 고
A	2.54	-
B	2.34	-
C	1.99	-

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였습니다.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	기타요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	173700	1.00141	1.00	0.80	1.99	276,920.	277,000
2	6,010	1.00141	1.00	2.25	1.99	26,947	27,000
3	173,700	1.00141	1.00	1.00	2.54	441,820	442,000
5	6,010	1.00141	1.00	2.50	1.99	26,947	27,000
6	173,700	1.00141	1.00	0.95	2.54	419,729	420,000
7	173,700	1.00141	1.00	0.95	2.54	419,729	420,000
8	173,700	1.00141	1.00	0.87	2.54	384,383	384,000
9	173,700	1.00141	1.00	0.95	2.54	419,729	420,000
10	173,700	1.00141	1.00	0.95	2.54	419,729	420,000
11	6,010	1.00141	1.00	6.25	1.99	74,855	75,000
12	173,700	1.00141	1.00	0.80	1.99	276,920	277,000
13	24,900	1.00141	1.00	3.00	2.34	175,044	175,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사) 공시지가 기준법에 의한 토지가격

구 분		사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토 지	1	240	277,000	66,480,000
	2	30	27,000	810,000
	3	328	442,000	144,976,000
	5	3,817	27,000	103,059,000
	6	332	420,000	139,440,000
	7	334	420,000	140,280,000
	8	412	384,000	158,208,000
	9	308	420,000	129,360,000
	10	342	420,000	143,640,000
	11	1,495	75,000	112,125,000
	12	201	277,000	55,677,000
	13	24	175,000	4,200,000
	합 계		7,863	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 거래사례비교법에 의한 평가

1) 평가개요

가) 토 지

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용 상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정

① 인근 거래사례 현황

기호	소재지	건물면적(m ²)	용도지역	사용승인일	거래금액(원)	비고
		토지면적(m ²)	지목/이용상황	거래일	토지단가(원/m ²)	
#4	웅촌면 통천리 ○○○-○	-	보전관리	-	216,950,000	세로(가)
		423	임/주거나지	2021.01.12.	512,884	
#5	웅촌면 대북리 ○○○-○	-	보전관리	-	238,000,000	소로한면
		785	답/잡종지	2023.09.04	303,184	
#6	웅촌면 곡천리 ○○○-○	-	보전관리	-	150,000,000	세로(가)
		991	임야/자연림	2023.07.26	39,354	

② 비교 거래사례 선정사유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례 #4~#6” 을 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

다) 시점수정

지 역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
울산광역시 울주군 보전관리지역 (사례 - #4)	2021.01.12 ~ 2024.03.29	0.061 (1.00061)	
울산광역시 울주군 보전관리지역 (사례 - #5)	2023.09.04. ~ 2024.03.29	0.290 (1.00290)	
울산광역시 울주군 보전관리지역 (사례 - #6)	2023.07.26. ~ 2024.03.29	0.292 (1.00292)	

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 2월의 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

라) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교 - 거래사례 #4 : 기호 3

개 별 요 인 (주 택 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	거래사례	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.90	접면너비와 조망권에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도			
		하수도			
		도시가스 등			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.90	대등함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
	행정적 조건	행정상의 규제정도			
기타규제(입체이용제한 등)					
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		0.90 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 0.90			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례 #4 : 기호 8

개 별 요 인 (주 택 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	거래사례	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	폭 및 계통에서 대등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도			
		하수도			
		도시가스 등			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.90	접면너비와 조망권에서 열세함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.87	현황"사도"부분(약80m) 감안함.
		기타			
합 계			1.00 × 1.00 × 1.00 × 0.90 × 1.00 × 0.87 ≒ 0.783		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례 #4 : 기호 6,7,9,10

개 별 요 인 (주 택 지 대)			격 차 율		비 고	
조 건	항 목	세 항 목	거래사례	대상		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.95	폭 및 계통에서 열세함.	
		포장				
		보도				
		계통 및 연속성				
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.	
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등				
	인근환경	인근 토지의 이용상황				인근 토지의 이용상황과의 적합성
		인근 토지의 이용상황과의 적합성				
	공급 및 처리시설의 상태	상수도				상수도 하수도 도시가스 등
		하수도				
		도시가스 등				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리					
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.90	접면너비와 조망권에서 열세함.	
		접면너비				
		깊이				
		부정형지				
		삼각지				
		자루형획지				
	방위, 고저 등	방위				방위 고저 경사지
		고저				
		경사지				
	접면도로상태	각지				각지 2면획지 3면획지
		2면획지				
3면획지						
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등함.	
		기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.	
		기타				
합 계		0.95 × 1.00 × 1.00 × 0.90 × 1.00 × 1.00 ≒ 0.855				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례 #4 : 기호 1, 12.

개 별 요 인 (주 택 지 대)			격 차 율		비 고	
조 건	항 목	세 항 목	거래사례	대상		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	폭 및 계통에서 대등함.	
		포장				
		보도				
		계통 및 연속성				
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.	
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등				
	인근환경	인근 토지의 이용상황				인근 토지의 이용상황과의 적합성
		공급 및 처리시설의 상태				상수도
	하수도					
	도시가스 등					
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				특별고압선 등과의 거리
획지 조건		면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.70	2면획지로서 우세하나 형상 및 고저, 경사도 등에서 열세하여 전체적으로 열세함.
	접면너비					
	깊이					
	부정형지					
	삼각지					
	자루형획지					
	방위, 고저 등	방위	고저			
		경사지	각지			
		접면도로상태				
	3면획지					
행정적 조건	행정상의 규제정도		용도지역, 지구, 구역	1.00	0.85	지목(대/임야및전)에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.	
		기타				
합 계			1.00 × 1.00 × 1.00 × 0.70 × 0.85 × 1.00 ≒ 0.595			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례 #6 : 기호 2.

개 별 요 인 (임 야 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	거래사례	대상	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	0.80	제한접근성에서 열세함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	형상 및 면적 고저 등에서 대등함.
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
	경사의 굴곡				
토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		$0.80 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.80$			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례 #6 : 기호 5.

개 별 요 인 (임 야 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	거래사례	대상	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	0.80	제반접근성에서 열세함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	형상 및 면적 고저 등에서 대등함.
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		0.80 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 0.80			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례 #6 : 기호 11.

개 별 요 인 (임 야 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	거래사례	대상	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	1.10	제반접근성에서 우세함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.80	형상 및 면적 고저, 지세 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
	경사의 굴곡				
토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		1.10 × 1.00 × 1.80 × 1.00 ≒ 1.98			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례 #5 : 기호 13

개 별 요 인 (농 경 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	거래사례	대상	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	0.70	취락 및 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배부	관개의 양부			
		배수의 양부			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	0.85	면적 및 형상 접면너비 등에서 열세함.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		$0.70 \times 1.00 \times 0.85 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.595$			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였습니다.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	512,884	1.000	1.00061	1.000	0.595	305,352	305,000
2	39,354	1.000	1.00292	1.000	0.80	31,575	32,000
3	512,884	1.000	1.00061	1.000	0.90	461,877	462,000
5	39,354	1.000	1.00292	1.000	0.80	31,575	32,000
6	512,884	1.000	1.00061	1.000	0.855	438,783	439,000
7	512,884	1.000	1.00061	1.000	0.855	438,783	439,000
8	512,884	1.000	1.00061	1.000	0.783	401,833	402,000
9	512,884	1.000	1.00061	1.000	0.855	438,783	439,000
10	512,884	1.000	1.00061	1.000	0.855	438,783	439,000
11	39,354	1.000	1.00292	1.000	1.98	78,148	78,000
12	512,884	1.000	1.00061	1.000	0.723	305,352	305,000
13	303,184	1.000	1.00290	1.000	0.595	180,917	181,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사) 거래사례 기준법에 의한 토지가격

구 분		사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토 지	1	240	305,000	73,200,000
	2	30	32,000	960,000
	3	328	462,000	151,536,000
	5	3,817	32,000	122,144,000
	6	332	439,000	145,748,000
	7	334	439,000	146,626,000
	8	412	402,000	165,624,000
	9	308	439,000	135,212,000
	10	342	439,000	150,138,000
	11	1,495	78,000	116,610,000
	12	201	305,000	61,305,000
	13	24	181,000	4,344,000
	합 계		7,863	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 건물가액 산출근거

가) 건물의 현황

① (4)

소 재 지	울산광역시 울주군 웅촌면 통천리 786-7			사용승인일자			2018.06.15		
구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층			용 도	공 부	단독주택			
					사 정	단독주택			
연면적	106.64			규모			2층		
설비현황	냉방 설비	난방 설비	위생 및 급·배수	소화전 설 비	화재탐지 설비	지하수 설 비	주차 설비	기타	
	-	○	○	-	-	-	-	-	
특이사항	태양광설비(3Kw)되어 있음.(부대설비로 건물에 포함평가)								

(4)

소 재 지	울산광역시 울주군 웅촌면 통천리 786-7			사용승인일자			2007.11.28		
구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하1층			용 도	공 부	단독주택(주차장)			
					사 정	단독주택(주차장)			
연면적	27.84			규모			단층		
설비현황	냉방 설비	난방 설비	위생 및 급·배수	소화전 설 비	화재탐지 설비	지하수 설 비	주차 설비	기타	
	-	-	-	-	-	-	-	-	
특이사항	-								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

제시외 건물 : 기호 (ㄱ)

소 재 지	울산광역시 울주군 웅촌면 통천리 786-10			사용승인일자			-		
구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층			용 도	미등기건물	단독주택			
					사 정	단독주택			
연면적	166.7			규모			2층		
설비현황	냉방 설비	난방 설비	위생 및 급·배수	소화전 설 비	화재탐지 설비	지하수 설 비	주차 설비	기타	
	-	○	○	-	-	-	-	-	
특이사항	-								

제시외 건물 : 기호 (ㄴ)

소 재 지	울산광역시 울주군 웅촌면 통천리 786-11,14			사용승인일자			-		
구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층			용 도	미등기건물	단독주택			
					사 정	단독주택			
연면적	166.7			규모			2층		
설비현황	냉방 설비	난방 설비	위생 및 급·배수	소화전 설 비	화재탐지 설비	지하수 설 비	주차 설비	기타	
	-	○	○	-	-	-	-	-	
특이사항	-								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 재조달원가의 결정

① 재조달원가

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원발행(2023년) 건축물재조달원가자료집 및 인근 유사물건의 평가시에 적용한 단가 등을 참조하였습니다.

② 한국부동산연구원발행 건축물재조달원가자료집(2023년 기준)의 표준단가

분 류	용 도	구 조	표준단가(원/m ²)	비 고	내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/ 평지붕	1,640,000	3급	50(45~55)

③ 부대설비 보정은 일반적으로 부대설비 각 항목별(전기설비, 위생설비, 급·배수설비, 냉·난방설비, 기타설비 등) 형식 및 규격을 기준으로 가격을 산정하여 합산하는 방식과 표준단가의 일정비율로 보정하는 방법이 있습니다.

④ 상기의 표준신축 단가를 참고로 하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려한 신축단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영한 재조달원가를 산정하였습니다.

⑤ 재조달원가의 결정

상기 표준단가와 건물의 상황 등을 종합 참작하여 하기와 같이 재조달원가를 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

층 수	구 분	구 조	용 도	재조달원가(원/㎡)
4	2층	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층	단독주택	1,600,000
4	1층	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하1층	주차장	500,000
제시외건물 (A)	2층	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층	단독주택	1,400,000
제시외건물 (B)	2층	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층	단독주택	1,200,000

제시외건물은 미등기건물로서 준공이 나지 않은 건물이며 기호(ㄱ)은 거의 완공단계이고, 기호(ㄴ)은 내부시설 등 일부가 아직 완공되지 않아 이를 참작하여 재조달원가를 결정하였습니다.

다) 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바, 본건은 정액법으로 감가수정 하였습니다.

라) 건물단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였습니다.

결정단가(원/㎡) = 재조달원가(원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수							
기 호	구 분	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(4)	1~3층	단독주택	1,600,000	45	50	1,440,000	1,440,000
(4)	지하1층	주차장	500,000	35	40	437,500	437,000
제시외 건물	(A)	단독주택	1,400,000	50	50	1,400,000	1,400,000
제시외 건물	(B)	단독주택	1,200,000	50	50	1,200,000	1,200,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 원가법에 의한 건물가격

① 등재된 건물

구 분		사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
4	1~2층	106.64	1,440,000	153,561,600
4	지하1층	27.84	437,000	12,166,080
합 계		134.48	-	165,727,680

② 제시외 건물

구 분		사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
제시외건물 (A)	1~2층	166.7	1,400,000	233,380,000
제시외건물 (B)	1~2층	166.7	1,200,000	200,040,000
합 계		333.4	-	433,420,000

③ 제시외 부합물(786-7소재)

구 분		사정면적(m ²)	재조달원가	감가수정	단가	감정평가액(원)
(ㄱ)	단층:다용도실	6.7	150,000	15/20	112,000	750,400
(ㄴ)	단층:창고	3.7	140,000	15/20	105,000	388,500
(ㄷ)	단층:보일러실	0.8	140,000	15/20	105,000	84,000
(ㄹ)	차양	12	120,000	15/20	90,000	1,080,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 제시외 물건(786-7소재)

구 분		사정면적(m ²)	단가	감정평가액(원)	비 고
(ㄹ)	화단	2.4	70,000	168,000	조경수 및 수목포함
(ㄺ)	화단	2.8	70,000	196,000	조경수 및 수목포함
(ㄻ)	화단	1.9	70,000	133,000	조경수 및 수목포함
(ㄼ)	화단	45	80,000	3,600,000	조경수 및 수목포함
(ㄽ)	잔디조경	48	30,000	1,440,000	-
(ㄾ)	목재테크	13	200,000	2,600,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분		공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토 지	1	66,480,000	73,200,000	
	2	810,000	960,000	
	3	144,976,000	151,536,000	
	5	103,059,000	122,144,000	
	6	139,440,000	145,748,000	
	7	140,280,000	146,626,000	
	8	158,208,000	165,624,000	
	9	129,360,000	135,212,000	
	10	143,640,000	150,138,000	
	11	112,125,000	116,610,000	
	12	55,677,000	61,305,000	
	13	4,200,000	4,344,000	
	합 계		1,198,255,000	1,273,447,000

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 결정

가. 토지평가액

구 분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	1	240	277,000	66,480,000
	2	30	27,000	810,000
	3	328	442,000	144,976,000
	5	3,817	27,000	103,059,000
	6	332	420,000	139,440,000
	7	334	420,000	140,280,000
	8	412	384,000	158,208,000
	9	308	420,000	129,360,000
	10	342	420,000	143,640,000
	11	1,495	75,000	112,125,000
	12	201	277,000	55,677,000
	13	24	175,000	4,200,000
	합 계		7,863	-

나. 건물평가액

구 분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
4	1~2층	106.64	1,440,000	153,561,600
4	지하1층	27.84	437,000	12,166,080
합 계		134.48	-	165,727,680

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 제시외건물 평가가액

구 분		사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
제시외건물 (A)	1~2층	166.7	1,400,000	233,380,000
제시외건물 (B)	1~2층	166.7	1,200,000	200,040,000
합 계		333.4	-	433,420,000

라. 제시외 부합물 평가가액

구 분		사정면적(m ²)	재조달원가	감가수정	단가	감정평가액(원)
(ㄱ)	단층:다용도실	6.7	150,000	15/20	112,000	750,400
(ㄴ)	단층:창고	3.7	140,000	15/20	105,000	388,500
(ㄷ)	단층:보일러실	0.8	140,000	15/20	105,000	84,000
(ㄹ)	차양	12	120,000	15/20	90,000	1,080,000

마. 제시외 물건(화단 및 수목 등)

구 분		사정면적(m ²)	단가	감정평가액(원)	
(ㄴ)	화단	2.4	70,000	168,000	조경수 및 수목포함
(ㄷ)	화단	2.8	70,000	196,000	조경수 및 수목포함
(ㄹ)	화단	1.9	70,000	133,000	조경수 및 수목포함
(ㅇ)	화단	45	80,000	3,600,000	조경수 및 수목포함
(ㅈ)	잔디조경	48	30,000	1,440,000	-
(ㅊ)	목재테크	13	200,000	2,600,000	-

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 울주군 웅촌면 통천리	786-3	임야	보전관리지역	240	240	277,000	66,480,000	
2	동 소	786-6	임야	보전관리지역	30	30	27,000	810,000	
3	동 소	786-7	대	보전관리지역	328	328	442,000	144,976,000	
4	동 소	786-7	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크 리트지붕 2층 1층	65.58	106.64	1,440,000	153,561,600	1,600,000x 45/50
	동 소	786-7	단독주택 (주차장)	철근콘크리트 구조 철근콘크 리트지붕 지하1층	41.06	27.84	437,000	12,166,080	500,000x 35/40
	[도로명 주소] 울산광역시 울주군 웅촌면 대북동천로 215-6 제시외부합물 및 물건								
ㄱ	동 소	786-7	다용도실	판넬조판넬 지붕 단층	6.7	6.7	112,000	750,400	150,000x 15/20
ㄴ	"	"	창고	판넬조판넬 지붕 단층	3.7	3.7	105,000	388,500	140,000x 15/20
ㄷ	"	"	보일러실	판넬조판넬 지붕 단층	0.8	0.8	105,000	84,000	140,000x 15/20
ㄹ	"	"	차양	알미늄조 아크릴지붕 단층	12	12	90,000	1,080,000	120,000x 15/20
ㅁ	"	"	화단	1.2x2 소나무H0.6x w0.7 1주 남천H1.0xw0.8 1주, H0.5xw0.4	2.4	2.4	70,000	168,000	조경수 등 일체포함

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	
바	울산광역시 울주군 웅촌면 통천리	786-7	화단	1주, H1.0xw0.6 1주, H0.3xw0.3 1주 1.4x2, 남천 w0.2~w0.5xH0.3 ~H0.8, 8주	2.8	2.8	70,000	196,000	조경수 등 일체포함
사		"	화단	1.2x1.6	1.9	1.9	70,000	133,000	조경수 등 일체포함
오		"	"	화단	소나무H1.5x w1.6 1주 소나무H1.8x w1.8 1주 장미2주 감나무H1.7x w1.2 1주 종려나무 H3xw1.5 1주 H2.5xw1.2 1주 매화1주 수종미상 H1.8xw1.3 1주 H1.5xw1.3 1주	45	45	80,000	3,600,000
자	"	"	잔디조경	잔디조경	48	48	30,000	1,440,000	
차	"	"	테크	목재	13	13	200,000	2,600,000	
5	"	786-9	임야	보전관리지역	3,817	3,817	27,000	103,059,000	
6	"	786-10	대	보전관리지역	332	332	420,000	139,440,000	
A	제외외 미등기 건물 동 소	"	주택	제외외건물 미치는 영향 철근콘크리트 구조철근콘크 리트지붕 2층 1층	99.24	166.7	1,400,000	233,380,000	1,400,000x

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	
7	"	786-11	대	보전관리지역 제시외건물 미치는 영향	67.46	334	420,000	140,280,000	50/50
8	울산광역시 울주군 웅촌면 통천리	786-12	대	보전관리지역	412	412	384,000	158,208,000	미등기제시외 건물감안시 진입도로감안
9	"	786-13	대	보전관리지역	308	308	420,000	129,360,000	
10	"	786-14	대	보전관리지역 제시외건물 미치는 영향	342	342	420,000	143,640,000	미등기제시외 건물감안시
B	제시외 미등기 건물	786-11 786-14 양지상	주택	철근콘크리트 구조철근콘크 리트지붕					
				2층					
				1층	99.24	166.7	1,200,000	200,040,000	1,200,000x
				2층	67.46				50/50
11	"	786-17	임야	보전관리지역	1,495	1,495	75,000	112,125,000	
12	"	790-4	전	보전관리지역	201	201	277,000	55,677,000	
13	"	790-6	전	보전관리지역	24	24	175,000	4,200,000	
합 계								₩1,807,842,580.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

울산광역시 울주군 웅촌면 통천리 소재 "수연복지재단"동측 인근에 위치하며 주위는 회양강과 인접하여 일부 전원주택 및 일반주택들이 소재하나 대부분 임야지대와 일부 농경지대로 형성되어 있는 환경 보통인 지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 용이한 도로가 개설되어 있으며 대중교통인 노선버스 정류장은 원거리로서 일반적인 교통사정 불편시 되는 지역입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호3,6,7~10 는 세장형의 토지로 북측에서 남측으로 하향 완경사지대에 대체로 평탄하게 조성된 토지이고 기호2, 11 토지는 일부 토지 개량이 되어 있으나 완만한 임야상태의 삼각형 및 부정형 토지이며 기호5는 부정형으로 북측 및 남측으로 경사지의 자연림상태의 임야입니다.

기호1, 12는 부정형의 완경사지 토지로 남측 대북통천로에서 축대조성된 토지입니다.

이용상태 : 기호3,6,7, 10는 건물이 소재한 단독주택부지이고, 기호8은 주거나지상태이나 일부 진입도로가 개설되어 있으며, 기호9는 주거나지상태 기호1, 12는 주거나지상태이고 기호2,5는 자연림상태 기호11은 토지임야상태입니다.

(4) 인접 도로상태

기호1,3,5,8, 11, 12 는 로폭 약6미터의 포장도로에 접하고 기호5,6,8,9 는 폭 약 3.5미터의 진입도로에 접하며 기호 2는 맹지상태입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 3,1 : 보전관리지역 [이하공란] , 가축사육제한구역(축종별 거리제한 250m미만

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

축종) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한

법률>, 역사문화환경보존지역(현상변경허가대상구역) <문화재보호법>, 공장설립제한지역 <수도법> [이하공란]

기호 2,5 : 보전관리지역 [이하공란], 가축사육제한구역(축종별 거리제한 250m미만

축종) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역 <수도법> [이하공란]

기호 6: 보전관리지역, 농림지역 [이하공란], 가축사육제한구역(축종별 거리제한 250m미만

축종) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한

법률>, 역사문화환경보존지역(현상변경허가대상구역) <문화재보호법>, 공장설립제한지역 <수도법>, 하천구역 <하천법> [이하공란]

기호 7,8,9,10,11,12,13,: 보전관리지역 [이하공란], 가축사육제한구역(축종별 거리제한

250m미만 축종) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한

법률>, 역사문화환경보존지역(현상변경허가대상구역) <문화재보호법>, 공장설립제한지역 <수도법> 이하공란]

(6) 제시목록 외의 물건

기호 6,7,10 지상에 신축중인 제시외 미등기 건물이 소재하며 토지와 동일인 소유로서 현황에 의거 평가하였으며 제시외 건물이 토지에 미치는 영향을 고려시 별도 감안된 토지평가액을 표기하였으니 참작하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

기호 6,7,10 의 토지에 신축중인 건물이 소재하나 준공이 안된 미등기건물입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 없습니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 "4" : 철근콘크리트구조 철근콘크리트 지붕 2층건으로
외 벽 : 몰탈위 페인팅마감.
내 벽 : 벽지 및 타일마감,인테리어 마감.
창 호 : 전면 강화유리 및 새시 창호 임.
기호 "4"주차장 : 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 단층으로
내 벽 : 몰탈위페인팅마감.

(2) 이용상태

기호 "4" : 주택으로 이용중입니다.
기호 "4"주차장 : 주차장으로 이용중입니다,

(3) 설비내역

기호 "4" : 위생 및 급,배수 설비되어 있으며 개별난방에 의한 온수,급탕설비되어 있으며,
태양광설비 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

게시외 부합물 및 물건 "ㄱ"~"ㄷ" 소재하여 이를 현황에 의거 평가하였으며, 세부 내역은
토지건물감정명세표 참조하시기 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

제시외 건물인 기호 "A" 및 "B" 는 신축중인 건물로서 미등기상태의 건물입니다.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

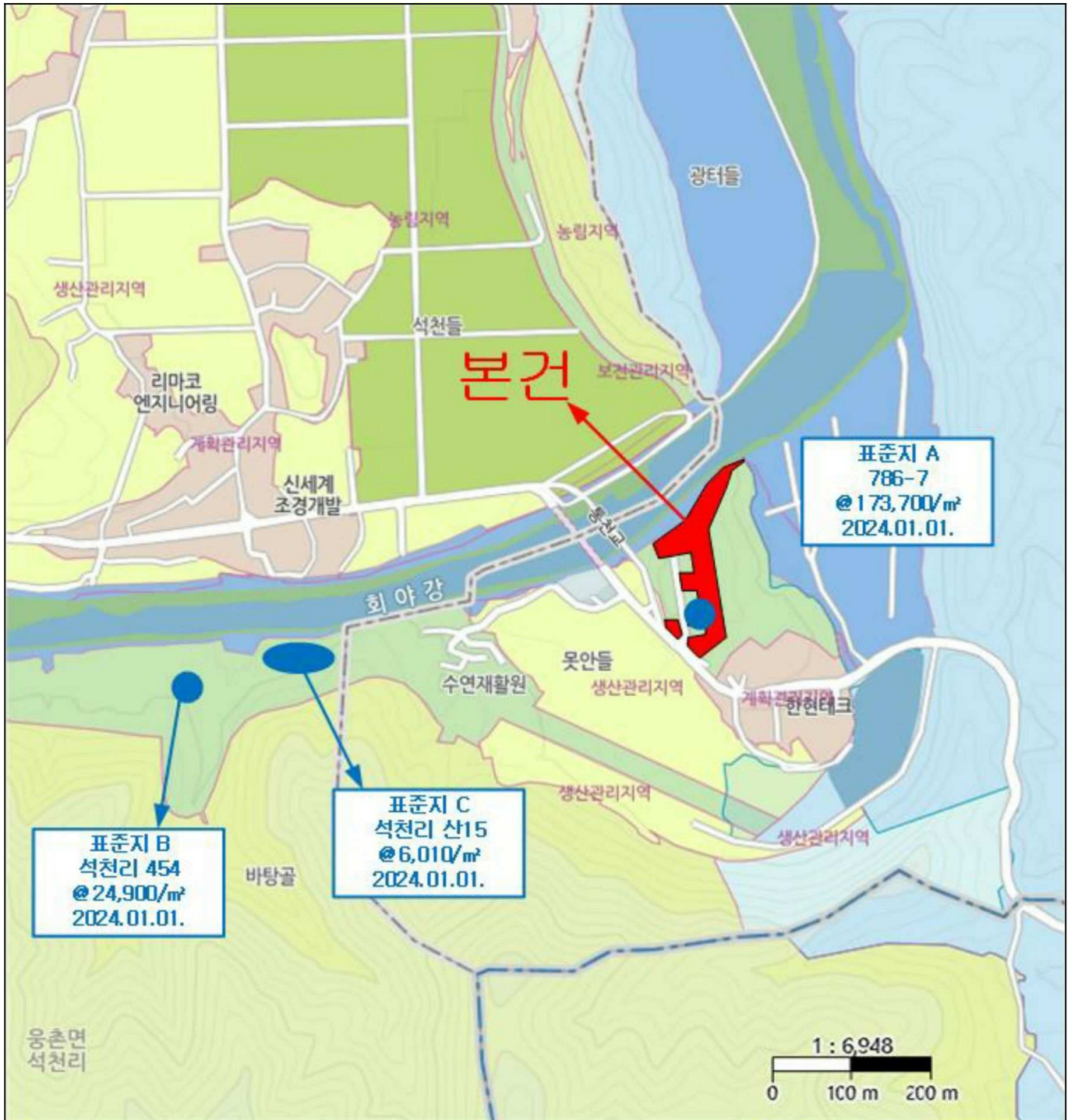
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.
기 타 : 없습니다.

광역 위치도



소재지 울산광역시 울주군 웅촌면 통천리 786-3



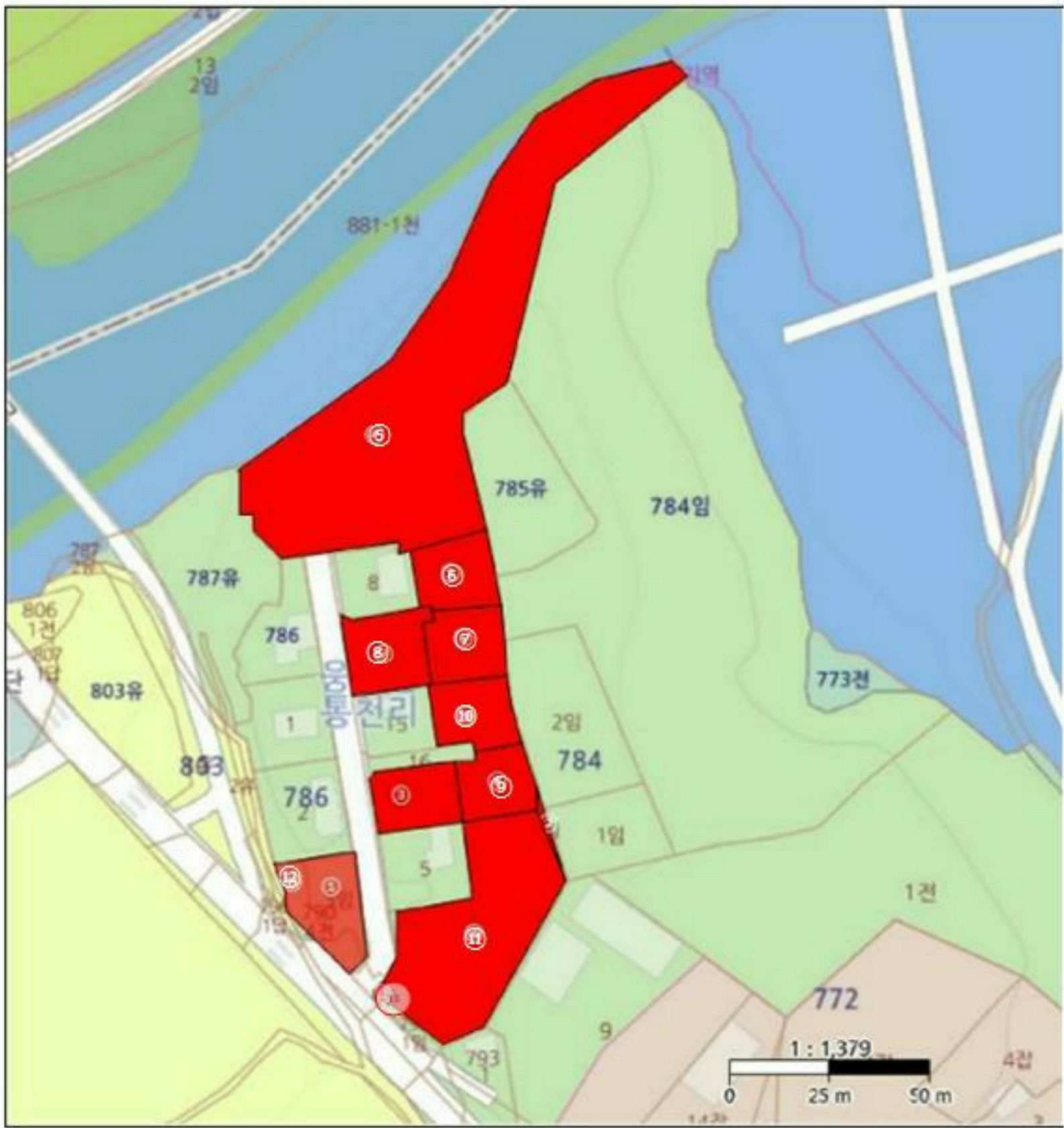
위치도 및 지적도



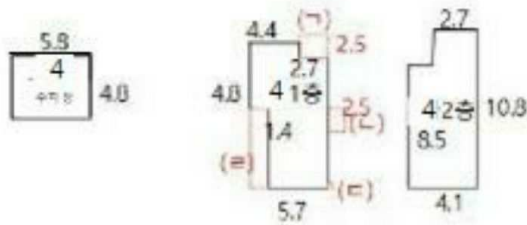
소재지 울산광역시 울주군 웅촌면 통천리 786-3



소재지 울산광역시 울주군 웅촌면 통천리 786-3



지적도(786-7, 10, 11, 14 도면) 및 건물개황도



[건물면적 산출근거]

4 1층: $(6.0 \times 5.7) + (3.8 \times 7.7) + (4.8 \times 4.4) = 65.5\text{m}^2$
 2층: $(6.5 \times 4.1) + (2.3 \times 2.7) = 41$
 4주지장: $5.8 \times 4.8 = 27.8$

[부합률 및 중량]

- (□) 건물면적 산출지중 단층 다용도실 약 6.7㎡
- (△) 건물면적 산출지중 단층 창고 약 3.7㎡
- (○) 건물면적 산출지중 단층 보일러실 약 0.8㎡
- (=) 상이높도아래지중 차상 약 12㎡



제시외건물 (A)

[건물면적 산출근거]

1층: 99.24㎡
 2층: 67.46㎡



제시외건물 (B)

[건물면적 산출근거]

1층: 99.24㎡
 2층: 67.46㎡