

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 울산지방법원 사법보좌관 이종만

건명 : 2024타경119684

번호 : 삼창제I20242-12030 호

이감정평가서는 감정평가의뢰목적외의목적에 사용하거나타인(의뢰인또는 제출처가 아닌자)이 사용 할수 없을 뿐아니라복사, 개작(改作), 전재(轉載)할수 없으며 이로 인한결과에대하여 감정평가법인등은 책임을 지지않습니다.



[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

울산광역시 남구달동

1325-12 SONY빌딩 6층

TEL, (052) 261-1800 / FAX, (052) 261-3888



(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 권 희 진 (인)

(주) 삼창 감정평가법인 울산경남지사장 이창동 (서명 또는 인)

감정평가액	이역삼천오백구십사만이천구백팔십원정 (₩235,942,980)					
의 리 인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	울산지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	정인현 (2024타경119684)		감정평가조건	--		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	--		2024. 12. 23	2024.12.23	2024. 12. 23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿) (의리)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	435.5	토지	435.5	430,000	187,265,000
	건물	145.35	건물	145.35	-	47,776,000
	제시외건물	(39.42)	제시외건물	39.42	-	901,980
	합 계					₩235,942,980
	이	하	여	백		
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 감 정 평 가 사					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 울산광역시 울주군 두동면 천전리 소재 '대현마을회관' 북측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 울산지방법원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
 1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
 2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
 - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
 3. 지역요인 비교
 4. 개별요인 비교
 5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

다. 감정평가는 기본적으로 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 원칙이나, 감정평가대상 건물은 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 아니함. 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부 확인이 곤란하여 건축물현황도, 외부관찰 등을 종합적으로 고려한 사항을 근거로 하였으며, 경매 응찰시 내부의 구조, 인테리어, 이용상황 및 관리상태 등은 재확인하시기 바람.

나. 대상물건 평가시 인용한 거래사례 및 평가선례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부 지번은 000으로 처리하였음.

다. 별첨 ‘지적 및 건물개황도’ 와 같이 제시외건물(ㄱ)~(ㄷ)이 소재하여 이를 실측사정하여 평가하였으며, 경매 진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인 하시기 바람.

라. 일련번호 나), 다)는 2016년5월11일자로 건축물대장 생성신청되었으며, 사용승인일 이전의 지어진 건물로 양성화한 것으로 보아 현상, 관리상태, 개보수의 정도 등을 고려하여 관찰감가를 병용하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2024년)	비고
1)	천전리 447	435.5	435.5	대	자연 녹지	단독 주택	세로 (가)	사다리 평 지	171,200	자연취락 지구
합계	-	435.5	435.5	-	-	-	-	-	-	-

나. 건물

일련 번호	소재지	울산광역시 울주군 두동면 천전리 447 (울산광역시 울주군 두동면 천전대현1길 1-3)					
	주구조	경량철골구조			주용도	단독주택	
가)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		77.8	27.59	77.8	27.59	-/1	2016.04.28

일련 번호	소재지	울산광역시 울주군 두동면 천전리 447 외 1필지 최영준씨단독주택 B동 (울산광역시 울주군 두동면 천전대현1길 1-3)					
	주구조	일반목구조			주용도	단독주택	
나)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		45.05	10.5504	45.05	10.5504	-/1	2016.05.11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

입 련 번 호	소재지	울산광역시 울주군 두동면 천전리 447 외 1필지 최영준씨단독주택 C동 (울산광역시 울주군 두동면 천전대현1길 1-3)					
	주구조	일반목구조		주용도	단독주택		
다)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	22.5	5.26932	22.5	5.26932	-/1	2016.05.11	-

다. 위치도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일을 기준으로 2024년 12월 23일로 함.

나. 실지조사(2024년 12월 23일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

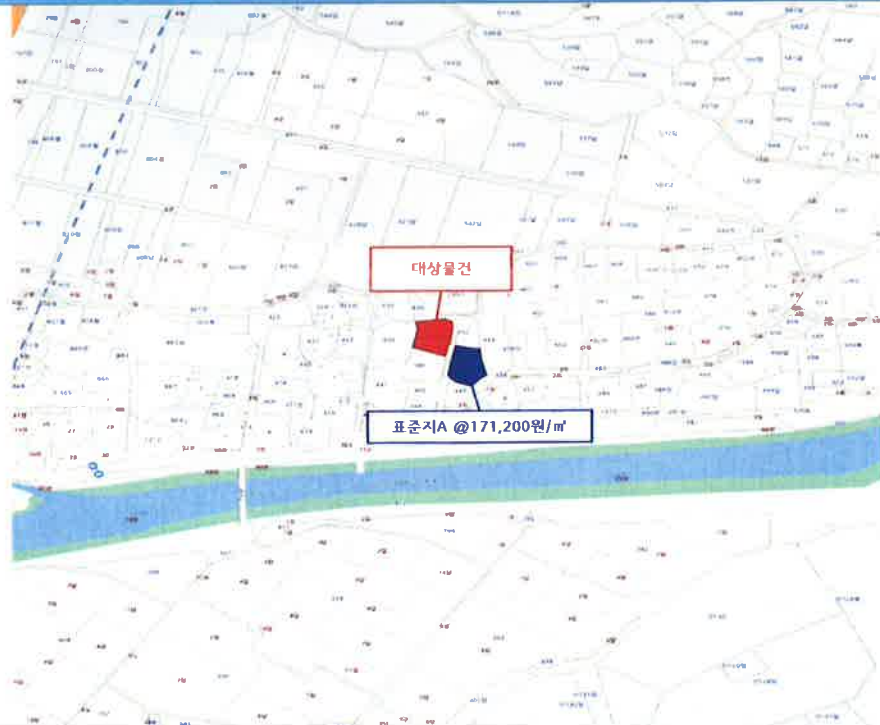
1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2024.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 자세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	천전리 454	419	대	자연 녹지	단독 주택	세로 (가)	사다리 평 지	171,200
비고	표준지A는 자연취락지구에 속함.							

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	울산광역시 울주군 '녹지지역'	2024.01.01~2024.12.23	0.792	1.00792	2024년 10월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호 1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	반곡리 000	대	362	자연 녹지	주거 나지	경매	2024.04.18	460,000	167,600	2.74
②	다개리 000	대	433	자연 녹지	단독 주택	담보	2024.02.13	420,000	186,900	2.25
③	구량리 00-0	대	2,997	자연 녹지	공업용	담보	2023.09.14	422,000	162,600	2.60
비고	기호①, ②는 자연취락지구에 속함.									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	구량리 000-0	대	자연 녹지	405	단독주택	340,000,000 (건물포함)	약 462,000	2023.05.24	152,400
<토지단가 산출개요> 비 고 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2022.07.05), 면적 : 117.47㎡ ■ 토지 추정단가 : $[(340,000,000\text{원} - (1,300,000\text{원}/\text{㎡} \times 50/50 \times 117.47\text{㎡})) / 405\text{㎡}] \approx 462,000\text{원}/\text{㎡}$									
㉡	구미리 000-00	대	자연 녹지	742	단독주택	400,000,000 (건물포함)	약 430,000	2023.10.22	202,200
<토지단가 산출개요> 비 고 ■ 건물 개요 : 경량철골구조(사용승인일 : 2024.04.24), 면적 : 89.6㎡ ■ 토지 추정단가 : $[(400,000,000\text{원} - (900,000\text{원}/\text{㎡} \times 40/40 \times 89.6\text{㎡})) / 742\text{㎡}] \approx 430,000\text{원}/\text{㎡}$									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준

■ 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
자연녹지	단독주택	세로 (가)	430,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

$$\text{■ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	울산광역시 울주군 '녹지지역'	2024.04.18~2024.12.23	0.580	1.00580	2024년 10월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 주택지대 [표준지A/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /비교사례①)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.98	표준지가 가로의 폭 등에서 열세함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.97	표준지가 접근조건 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.98	표준지가 접면도로 상태 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.932	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	460,000	1.00580	1.000	0.932	431,207

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{431,207}{171,200 \times 1.00792} \approx 2.499$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.49

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	171,200	1.00792	1.000	1.000	2.49	429,664	430,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	구량리 000-0	대	자연 녹지	405	단독주택	340,000,000 (건물포함)	약 462,000	2023.05.24	152,400
<토지단가 산출개요> 비 고 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2022.07.05), 면적 : 117.47㎡ ■ 토지 추정단가 : $[(340,000,000\text{원} - (1,300,000\text{원}/\text{㎡} \times 50/50 \times 117.47\text{㎡})) / 405\text{㎡}] \approx 462,000\text{원}/\text{㎡}$									

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률 (%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	울산광역시 울주군 '녹지지역'	2023.05.24~2024.12.23	0.892	1.00892	2024년 10월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호 1)/비교사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉠)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.95	대상물건이 접근조건 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.97	대상물건이 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.05	대상물건이 자연취락지구에 속하여 행정적조건에서 우세함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.968	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	비교사례기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉠	462,000	1.000	1.00892	1.000	0.968	451,205	451,000	-

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	430,000	451,000	430,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	울산광역시 울주군 두동면 천전리 447	435.5	435.5	430,000	187,265,000	-
합 계		435.5	435.5	-	187,265,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 건물의 개요

일련 번호	주 용 도	구 조	면적(㎡)	비고(층수)
가)	단독주택	경량철골구조	77.8	1층
나)	단독주택	일반목구조	45.05	1층
다)	단독주택	일반목구조	22.5	1층

2. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산원의 건물신축단가표(2023년 1월기준)를 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

가. 한국부동산원의 건물신축단가표(2023년 1월기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-1-1	일반주택	목조 목조지붕틀 소골슬레이트잇기	5	830,000	30 (25~35)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정함.

보정 항목	비고
위생급/배수설비 등	일련번호 가), 나)

다. 재조달원가 결정

일련번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비고
가)	1층	단독주택	650,000	중	-
나)	1층	단독주택	500,000	중	-
다)	1층	단독주택	200,000	중	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정하되, 일련번호 나), 다)는 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였음(정액법).

일련 번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
가)	1층	650,000	32	40	520,000	520,000	2016.04.28
나)	1층	500,000	12	40	150,000	150,000	2016.05.11
다)	1층	200,000	5	40	25,000	25,000	

4. 대상건물의 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가)	1층	77.8	77.8	520,000	40,456,000	-
나)	1층	45.05	45.05	150,000	6,757,500	관찰감가
다)	1층	22.5	22.5	25,000	562,500	관찰감가
합 계		145.35	145.35	-	47,776,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	187,265,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	47,776,000	
제 시 외 건 물	901,980	
합 계	235,942,980	-

끝.

(토지, 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	울산광역시 울주군 두동면 천전리	447	대	자연녹지지역	435.5	435.5	430,000	187,265,000	
가	동소 [도로명주소] 울산광역시 울주군 두동면 천전대현1길 1-3	447	단독주택	경량철골구조 샌드위치 판넬지붕 1층					
				1층	77.8	77.8	520,000	40,456,000	650,000 x 32/40
나	동소	447, 448	단독주택	일반목구조 기와지붕 1층					현황 447 지상
		비동		1층	45.05	45.05	150,000	6,757,500	관찰감가 500,000 x 12/40
다	동소	447, 448	단독주택	일반목구조 기와지붕 1층					현황 447 지상
		씨동		1층	22.5	22.5	25,000	562,500	관찰감가 200,000 x 5/40
ㄱ	<제시외건물> 울산광역시 울주군 두동면 천전리	447 지상	참고	경량철골조 스레트지붕 단층	(19.92)	19.92	13,000	258,960	관찰감가 80,000 x 5/30

(토지, 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
L	동소	447 지상	창고	조적조 강판지붕 단층	(16.26)	16.26	25,000	406,500	관찰감가 200,000 x 5/40
C	동소	447 지상	가추	파이프조 폴리카보네이트지붕 단층	(3.24)	3.24	73,000	236,520	관찰감가 100,000 x 22/30
합 계				이 하		여	백	₩235,942,980	

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

대상물건은 울산광역시 울주군 두동면 천전리 소재 '대현마을회관' 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

대상물건까지 차량접근 가능하며, 일반적인 교통사정 보통임.

3. 형태 및 이용상태

사다리형의 토지이며, 주거용임.

4. 인접 도로상태

동측으로 세로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2024-06-27) (축종별 제한거리 250m 미만 축종)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 공장설립승인지역(1호)〈수도법〉, 〈추가기재〉 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

6. 제시목록 외의 물건

별첨 '지적 및 건물개황도' 와 같이 제시외건물(ㄱ)~(ㄷ)이 소재함.

7. 공부와의 차이

없음.

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) | |

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

기타: 없음.

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(가): 경량철골조 샌드위치판넬지붕 단층 건물로서,

외벽: 판넬마감 등임.

창호: 샷시창호임.

기호(나): 일반목구조 기와지붕 단층 건물로서,

외벽: 몰탈위페인트마감 등임.

창호: 샷시창호임.

기호(다): 일반목구조 기와지붕 단층 건물로서,

외벽: 페인트마감 등임.

2. 이용상태

기호(가), (나), (다): 주택임.

3. 설비내역

기호(가), (나): 위생설비, 급/배수설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물개황도' 와 같이 제시외건물(ㄱ)~(ㄷ)이 소재함.

5. 공부와의 차이

-

건물 감정평가요항표

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

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

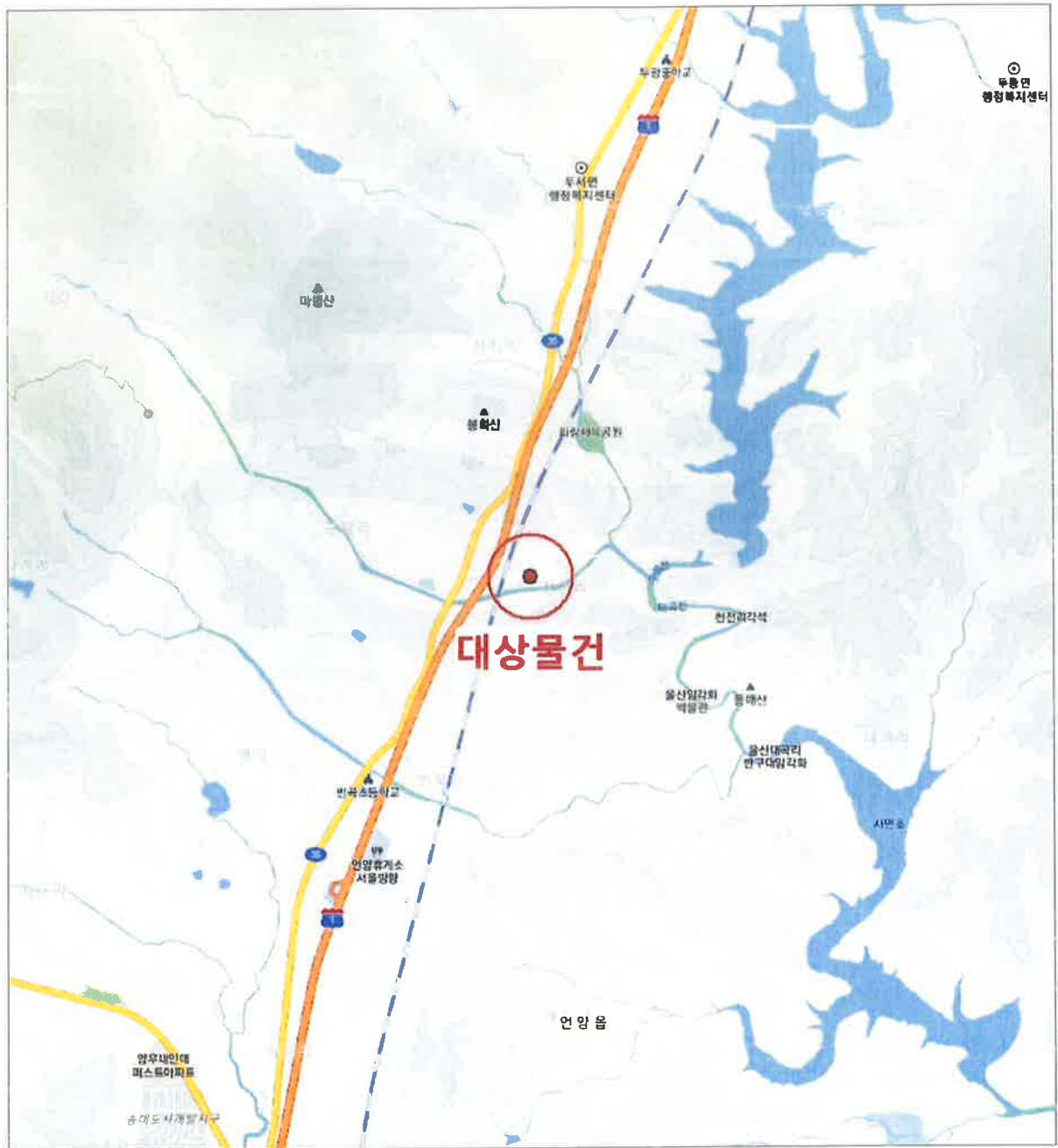
기타: 없음.

광역 위치도

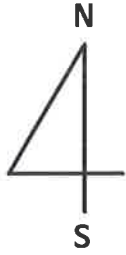


소재지

울산광역시 울주군 두동면 천전리 447

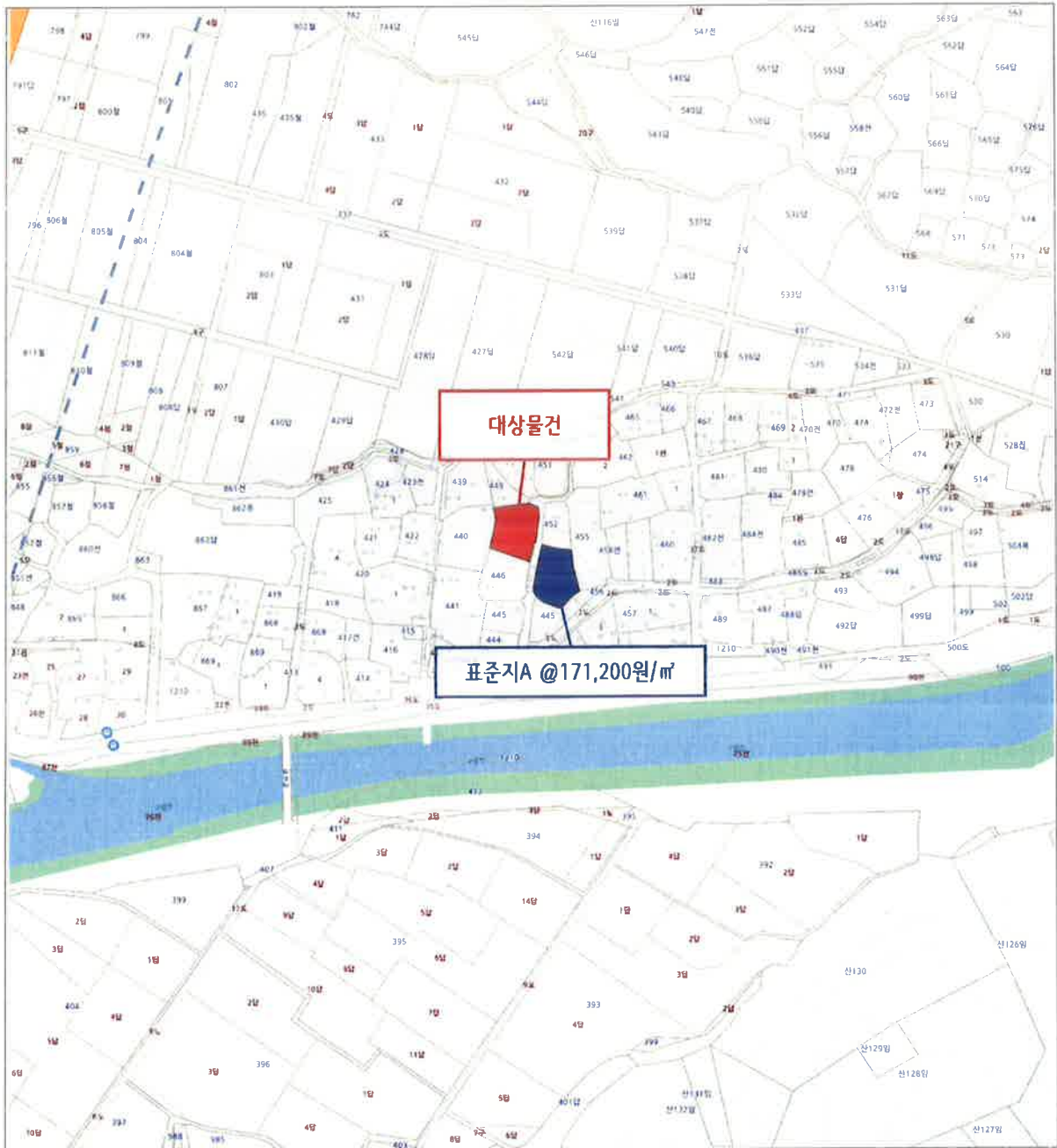


상세위치도

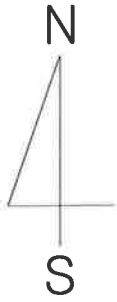


소재지

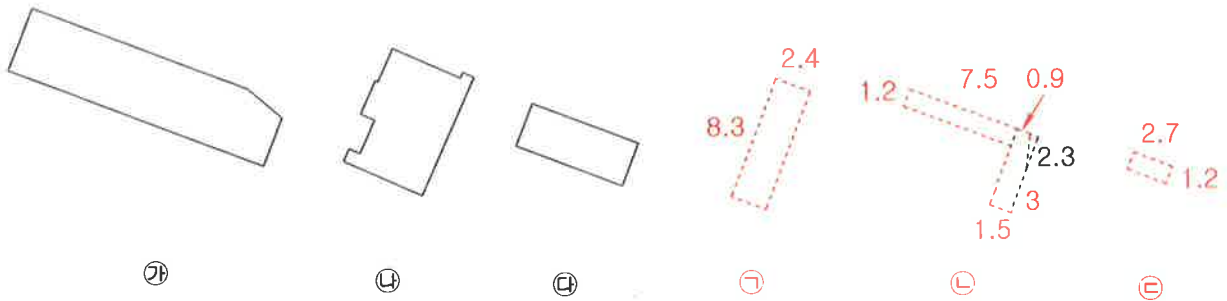
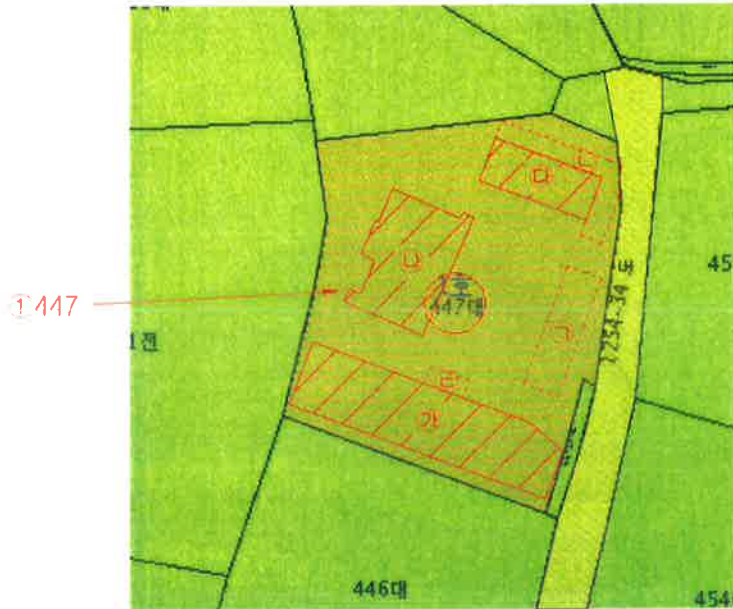
울산광역시 울주군 두동면 천전리 447



지적 및 건물개황도



축척: 1/500



< 공부상면적 >

- 가 : 77.8㎡
- 나 : 45.05㎡
- 다 : 22.5㎡

< 제시외건물 >

- 라 : 경량철골조 스테트지붕 단층(창고) : $2.4 \times 8.3 \approx 19.92 \text{㎡}$
- 르 : 조적조 강판지붕 단층(창고) : $(7.5 \times 1.2) + \{(0.9 + 1.5) \times 2.3 \times 0.5\} + (3 \times 1.5) \approx 16.26 \text{㎡}$
- 예 : 파이프조 폴리카보네이트지붕 단층(가추) : $2.7 \times 1.2 \approx 3.24 \text{㎡}$

사 진 용 지



[대상물건 전경]



[일련번호 가) 전경]

사 진 용 지



[일련번호 나) 전경]



[일련번호 다) 전경]

사 진 용 지



[제시외건물(ㄱ) 전경]



[제시외건물(ㄴ) 전경]

사 진 용 지



[제시외건물(ㄷ) 전경]



[주위 전경]