

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김남권 소유물건(2024타경119837)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 이종만

감정평가서번호: 2024-12-60-003

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.

울밀감정평가사사무소



(토지건물)감정평가표

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

감정평가사
이재필

李載弼 (인)

감정평가액	팔천사백팔십구만칠천육백육십오원정 (₩84,897,665.-)		
-------	-----------------------------------	--	--

의뢰인	울산지방법원 경매6계 사법보좌관 이종만	감정평가 목적	법원경매	
제출처	울산지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김남권 (2024타경119837)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.12.29	2024.12.24 ~ 2024.12.29	2024.12.31

감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	2 417x- 7	토지	119.14	-	81,253,780	
건물	2 72.05x- 7	건물	24.45	-	2,396,870	
제시외건물	2 (66.4)x- 7	제시외건물	18.98	-	747,015	
제시외수목	2 (10주)x- 7	제시외수목	2.86주	-	500,000	
합계					₩84,897,665	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 소재 "방기초등학교" 서측 근거리에 위치하는 부동산 (토지, 건물)에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 감정평가방법

가. 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상 물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하며, 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

나. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정합니다.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 29일을 기준시점으로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타

가. 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 내부조사가 곤란하여 관계공부, 표준적인 사용자재, 외부관찰 및 탐문조사 등을 기준하였으니 경매진행시 내부구조, 이용현황, 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

나. 본건 공유부동산으로 감정평가대상이 일부 지분인 바 지분의 위치가 특정되어 있는지 확인이 곤란하여 전체를 기준하여 산정한 단가에 지분비율에 따른 면적을 적용하여 감정평가액을 산정하였습니다.

다. 기호(3)토지의 경우 일부 현황도로로 이용중인 것으로 보이나 정확한 내용은 현황측량을 요합니다.

라. 기호(2)건물의 경우 건축물대장 및 현장조사를 기준할 때 2개의 건물로 판단되고 그 중 1동은 공부상 면적과 실측면적이 상이하여 실측면적을 기준으로 감정평가하였습니다.

마. 기호(2)건물의 경우 공부상 방기리 488번지에 소재하는 것으로 되어 있으나 실제 방기리 488, 방기리 490, 방기리 491-1 및 방기리 1159-44에 걸쳐 소재하는 것으로 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 1항에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

<대상토지의 개요>

(울산광역시 울주군 삼남읍)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡) (2024.01.01)	비고
1	방기리 488	대	327×2/7 ≈93.43	단독주택	2종일주	소로한면	부정형 평지	429,500	-
3	방기리 491-1	전	73×2/7 ≈20.86	단독주택	2종일주	세로(가)	부정형 평지	382,200	-
4	방기리 491-3	전	17×2/7 ≈4.86	도로 등	2종일주	세로(가)	부정형 평지	382,200	-

상기 각 토지의 평가대상면적은 전체면적 중 지분 7분의 2입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

[공시기준일 : 2024.01.01.] (울산광역시 울주군 삼남읍)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	방기리 539	대	193	단독주택	2종일주	소로한면	부정형 평지	429,500	-

2. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정합니다.

[울산광역시 울주군 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.12.29.	0.918 (1.00918)	울산광역시 울주군 (24.01.01~24.12.29) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.857 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.063 (1 + 0.00857) * (1 + 0.00063 * 29/30) = 1.00918

※2024년 12월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2024년 11월 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

3. 지역요인 비교치의 산정

대상 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등합니다.

(지역요인비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인 비교치의 산정

1) 일련번호1 / 비교표준지A

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.05	가로의 폭 등에서 우세합니다.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 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	대등합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 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, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 등	0.95	접면너비 및 형상 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등합니다.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
개 별 요 인 비 교(누계)			0.998	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 일련번호3 / 비교표준지A

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.95	가로의 폭 등에서 열세합니다.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 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	대등합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 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, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 등	1.00	대등합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제 (입체이용제한 등)	0.95	공부상 지목에서 열세합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
개 별 요 인 비 교(누계)			0.903	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 일련번호4 / 비교표준지A

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.95	가로의 폭 등에서 열세합니다.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 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	대등합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 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, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 등	0.98	형상 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제 (입체이용제한 등)	0.33	현황 도로로서 열세합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
개 별 요 인 비 교(누계)			0.307	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 보정치의 산정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요합니다.

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{사례로 비슷한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

1) 인근지역 내의 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계] (울산광역시 울주군 삼남읍)

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가목적	비고
1	방기리 ***	대	2종일주	2023.01.09.	722,000	담보	-
2	방기리 ***	전	2종일주	2023.10.18.	731,000	소송	-
3	방기리 ***	전	2종일주	2024.05.28.	694,000	경매	선정
4	방기리 ***	대	2종일주	2024.10.15.	720,000	공매	-
5	방기리 ***	대	2종일주	2024.10.23.	770,000	담보	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 유사물건의 거래사례

[출처: KAIS 및 등기사항전부증명서] (울산광역시 울주군 삼남읍)

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
①	방기리 ***	2종일주	전	152	113,000,000	743,421	2022.05.25.	-
			건물	-				
②	방기리 ***	2종일주	전	113	85,000,000	752,212	2023.03.14.	-
			건물	-				
③	방기리 ***	2종일주	대	220.5	165,000,000	748,299	2023.05.26.	-
			건물	-				
④	방기리 ***	2종일주	대	147	153,000,000	778,921	2024.02.22.	선정
			건물	144.37				

※ 배분법에 의한 토지단가 - 기호④

- 1) 건물개항 : 조적조 2층, 주택, 연면적 144.37㎡,
사용승인일 1990.09.17.
- 2) 건물가격 : 1,000,000원 × 12/45 × 144.37㎡ = 38,498,667원/㎡
- 3) 토지단가 : (153,000,000 - 38,498,667) ÷ 147㎡ = 778,921원/㎡

3) 인근지역 유사토지 지가수준

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

구분	지가수준
인근 유사 토지	550,000원/㎡ ~ 800,000원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인보정치의 결정

가. 비교사례의 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 및 지리적 위치 등이 동일 또는 더욱 유사하여 비교가능성 높은 평가사례 "3"을 선정합니다.

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가목적	비고
3	방기리 ***	전	2종일주	2024.05.28.	694,000	경매	-

나. 사례기준 표준지 가액

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	①산출가액 (원/㎡)
A	3	694,000	1.00560	1.000	1.029	718,125
비교표준지(A)		429,500	1.00918	-	-	433,443

시점수정: 시점수정치(2024.05.28.~2024.12.29.) : 울산광역시 울주군 주거지역 (1.00560)

지역요인: 비교표준지와 평가사례는 인근지역에 위치하여 동일합니다. (1.000)

개별요인:	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	1.00	1.00	1.00	0.98	1.05	1.00	1.029

비교표준지는 사례대비 접면도로 상태 등 획지조건에서 열세하고 공부상 지목 등 행정적 조건에서 우세하여 개별요인 전체로 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 그 밖의 요인 보정치의 산정

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정을 상향 보정하는 것이 적정하다고 판단됩니다.

비교표준지 기호	사례 기호	사례기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	격차율 (=①/②)	적 용
A	3	718,125	433,443	1.657	1.65

6. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

산식 = 공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인							
일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	429,500	1.00918	1.000	0.998	1.65	713,750	714,000
3	429,500	1.00918	1.000	0.903	1.65	645,808	646,000
4	429,500	1.00918	1.000	0.307	1.65	219,560	220,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다. (「감정평가에 관한 규칙」제2조 제7항)

1. 비교거래사례의 선정

(1) 비교사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등에서 더욱 동일 또는 유사하여 비교성이 있고 상대적으로 최근의 거래사례 "④"를 비교거래사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	용도지역	지목	면적(m ²)	거래가액(원)	토지단가(원/m ²)	거래시점	비고
④	방기리 ***	2종일주	대	147	153,000,000	778,921	2024.02.22.	
			건물	144.37				

※ 배분법에 의한 토지단가 - 기호④

- 1) 건물개황 : 조적조 2층, 주택, 연면적 144.37m²,
사용승인일 1990.09.17.
- 2) 건물가격 : 1,000,000원 × 12/45 × 144.37m² = 38,498,667원/m²
- 3) 토지단가 : (153,000,000 - 38,498,667) ÷ 147m² = 778,921원/m²

2. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

[울산광역시 울주군 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.02.22.~2024.12.29.	0.795 (1.00795)	<p style="text-align: center;">울산광역시 울주군 (24.02.22~24.12.29) (주거)</p> <p style="text-align: center;">2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.085 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.042 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.095 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.084 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.060 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.090 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.090 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.100 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.084 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.063</p> <p style="text-align: center;"> $(1 + 0.00085 * 8/29) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00060) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00063) * (1 + 0.00063 * 29/30)$ ≈ 1.00795 </p>

※ 기준시점이 속한 월의 자가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 2024년 11월의 자가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

4. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 제반 지역요인은 대등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

1) 일련번호1/ 거래사례④

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.05	가로의 폭 등에서 우세합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.92	인근 토지의 이용 상황 등에서 열세합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 점면너비, 깊이, 형상 등	면적, 점면너비, 깊이, 형상, 맹지 등	0.95	형상 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등합니다.
		기타규제 (임채이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
개 별 요 인 비 교(누계)			0.918	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 일련번호3/ 거래사례④

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.95	가로의 폭 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.92	인근 토지의 이용 상황 등에서 열세합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 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, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 등	0.98	형상 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제 (입체이용제한 등)	0.95	공부상 지목에서 열세합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
개 별 요 인 비 교(누계)			0.814	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 일련번호4/ 거래사례④

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.95	가로의 폭 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.92	인근 토지의 이용 상황 등에서 열세합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 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, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 등	0.97	형상 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제 (입체이용제한 등)	0.33	현황 도로로서 열세합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
개 별 요 인 비 교(누계)			0.280	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

산식 = 사례토지가격(원/㎡) x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인							
일련 번호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	778,921	1.000	1.00795	1.000	0.918	720,734	721,000
3	778,921	1.000	1.00795	1.000	0.814	639,082	639,000
4	778,921	1.000	1.00795	1.000	0.280	219,832	220,000

다. 토지 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

일련 번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	714,000	721,000
3	646,000	639,000
4	220,000	220,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지의 감정평가액 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위 내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정하였습니다.

일련 번호	소재지	토지면적(m ²)		적용단가 (원/m ²)	토지가액(원)	비 고
		공부	사정			
1	방기리 488	327×2/7	93.43	714,000	66,709,020	지분평가
3	방기리 491-1	73×2/7	20.86	646,000	13,475,560	지분평가
4	방기리 491-3	17×2/7	4.86	220,000	1,069,200	지분평가
합 계					81,253,780	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 산정하며, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법입니다.

<대상물건의 개요>

일련번호	소재지	구조	구분	면적(㎡)		용도	사용승인일자	비고
				공부	사정			
2	울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 488	블럭조 스레트지붕	단층	36.8×2/7	10.51	주택	미상	건축물대장상 허가일은 1969년이고 사용승인일 없음.
				35.25×2/7	13.94 (실측기준)			
			합계	72.05×2/7	24.45			

본건 건물의 평가대상면적은 전체 중 지분 7분의 2이며 현황조사상 두 개의 건물로 구분되어 있는 것으로 판단되고 그 중 1등은 공부상 면적과 실측면적이 상이하여 실측면적을 기준하였으며 상세내용은 토지건물 감정평가명세표를 참조하시기 바랍니다.

1. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

[출처 : 한국부동산연구원, 2023 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-04-02	일반주택	블록조/목조지붕틀/소골슬레이트	5	895,000	40 (35~45)
01-01-04-03	일반주택	블록조/목조지붕틀/대골슬레이트	4	959,000	40 (35~45)
01-01-04-05	일반주택	블록조/목조지붕틀/금속기와	5	964,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 부대설비 보정단가 결정

[출처 : 한국부동산연구원, 2023 건물신축단가표]

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비, 난방설비	기본적인 전기설비, 난방설비	대상건물의 평가시 재조달원가에는 기본적인 부대설비를 포함하였습니다.
위생설비, 급배수설비	기본적인 위생설비, 급배수설비 등	

(3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정하였습니다.

일련 번호	구분	용도	구조	경제적 내용연수	재조달원가(원/㎡)	비고
2	단층	주택	블럭조	40	900,000	-

2. 감가수정 및 적용단가 산출

감가수정이라 함은 대상 물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 및 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정 방법에는 정액법, 정률법, 상환기금법과 관찰감가법이 있으며, 본건 건물의 경우 정액법을 적용하되 사용승인일 미상으로 관찰감가법을 적용하여 평가하였습니다.

일련 번호	구분	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	적용단가 (원/㎡)	비고
2	단층	주택	900,000	40	35	5	112,000	관찰감가
			700,000	40	35	5	87,500	

※ 적용단가는 1,000원미만에서 절사하여 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물가액의 결정

일련 번호	구분	면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비 고
		공부	사정			
2	단층	36.8×2/7	10.51	112,000	1,177,120	지분평가
		35.25×2/7	13.94 (실측기준)	87,500	1,219,750	지분평가
	합계	72.05×2/7	24.45	-	2,396,870	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항의 개별물건기준원칙에 따라 각각의 토지평가액과 건물평가액을 합산하여 결정하였습니다.

구 분	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액	비 고	
	공부	사정				
토 지	1	327×2/7	93.43	714,000	66,709,020	지분평가
	3	73×2/7	20.86	646,000	13,475,560	지분평가
	4	17×2/7	4.86	220,000	1,069,200	지분평가
	소계	-	119.15	-	81,253,780	-
건 물	2	36.8×2/7	10.51	112,000	1,177,120	지분평가
		35.25×2/7	13.94 (실측기준)	87,500	1,219,750	지분평가
	소계	72.05×2/7	24.45	-	2,396,870	-
제시외 건물	ㄱ~ㄴ	(66.4)×2/7	18.98	-	747,015	지분평가
제시외 수목	ㄹ	(10주)×2/7	2.86주	-	500,000	-
합 계					84,897,665	-

2. 결정의견

상기의 평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됩니다.

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 삼남읍 방기리	488	대	2종일주	2 327x-	93.43	714,000	66,709,020	지분평가
2	울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 [도로명주소] 울산광역시 울주군 삼남읍 방기로 67-6	488	주택	블럭조 스레트지붕 단층 1층	2 36.8x-	10.51	112,000	1,177,120	900,000 x 5/40 관찰감가
				1층	2 35.25x-	13.94	87,500	1,219,750	700,000 x 5/40 관찰감가, 실측면적
3	울산광역시 울주군 삼남읍 방기리	491-1	전	2종일주	2 73x-	20.86	646,000	13,475,560	지분평가
4	울산광역시 울주군 삼남읍 방기리	491-3	전	2종일주	2 17x-	4.86	220,000	1,069,200	지분평가
소 계								₩83,650,650	
<제시외 건물>									
ㄱ	울산광역시 울주군 삼남읍 방기리	488	(참고)	블럭조 스레트지붕 단층	2 (28.3)x-	8.09	25,000	202,250	200,000 x 5/40

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	
ㄴ	울산광역시 울주군 삼남읍 방기리	488, 490, 1159-44	(주방 및 다용도실)	블럭조 함석지붕 단층	2 (13.2)x- 7	3.77	87,500	329,875	관찰감가 700,000 x 5/40 관찰감가
ㄷ	울산광역시 울주군 삼남읍 방기리	490, 491-1	(창고)	블럭조 스레트지붕 단층	2 (11.4)x- 7	3.26	37,500	122,250	300,000 x 5/40 관찰감가
ㄹ	울산광역시 울주군 삼남읍 방기리	488, 1159-44 487	(비가림 시설)	목조기동위 판발덮개 단층	2 (8.0)x- 7	2.29	24,000	54,960	150,000 x 4/25 관찰감가
ㅁ	울산광역시 울주군 삼남읍 방기리	1159-44 491-1	(창고)	블럭조 스레트지붕 단층	2 (5.5)x- 7	1.57	24,000	37,680	150,000 x 4/25 관찰감가
소 계								₩747,015	
ㅂ	<제시외 수목> 울산광역시 울주군 삼남읍 방기리	488, 1159-44	(수목 등)	감나무 등	2 (7주)x- 7	2주	일괄	350,000	
					2 (3주)x- 7	0.86주	일괄	150,000	국유지상 소재
소 계								₩500,000	
1	<제시외건물이 울산광역시	경매 488	대상에서 대	제외되어 대지 2종일주	소유권 2 327x-	행사를 93.43	제한받는 608,000	경우의 토지가격> 56,805,440	

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	
2	울주군 삼남읍 방기리	491-1	전	2종일주	7	20.86	549,000	11,452,140	
	2 73x- 7								
								₩84,897,665.-	
				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

울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 소재 <방기초등학교> 서측 근거리에 위치하며 주위는 노변 근린생활시설, 소규모 공동주택, 단독주택 및 주상용 건물, 농경지 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 일반적인 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,3,4) 공히 부정형 토지로서 기호(1,3)은 주택부지로 기호(4)는 현황 도로로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1)은 북측으로 폭 약 10미터 내외, 기호(3)은 남서측으로 폭 약 5미터 내외의 도로에 접하며 기호(4)는 자체가 현황도로이며 폭 약 4-6미터의 도로에 연결되어 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 방기리 488
도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(현상변경허가대상구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

-기호(3) : 방기리 491-1
도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(현상변경허가대상구역)

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) | |

<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

-기호(4) : 방기리 491-3

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(현상변경허가대상구역)

<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

기호(1) 지상에 감나무 등 7주의 수목이 소재하며 제시외수목으로 감정평가하였으며 인접하여 기호(1)과 함께 주택부지로 이용중인 국유지(방기리 1159-44)상의 감나무 등 수목 3주도 제시외수목으로 감정평가하였습니다.

(7) 공부와의 차이

기호(3,4)공히 공부상 지목이 전이나 현황 기호(3)은 주택부지, 기호(4)는 현황 도로입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상입니다.

- 기타

평가대상 토지 외에 인접한 토지(방기리 1159-44,국유지)가 주택부지로 같이 이용 중이며 이 국유지상에 소재하는 감나무 등 3주의 수목을 감정평가에 포함하였습니다.

기호(3)토지의 경우 남서측 일부가 현황도로로 보이거나 정확한 내용파악을 위해서는 현황측량을 요합니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

블럭조 스텔트지붕(실제 함석 지붕 및 스텔트 지붕) 단층 건물로서,
 외벽 : 몰탈위 페인팅 등
 내벽 : 벽지 및 타일 등
 창호 : 샷시창호 등

(2) 이용상태

주택으로 이용중입니다.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 중물

건물개황도에서와 같이 본건물의 부합물 내지 중물로 판단되는 제시외건물(ㄱ~ㄴ)이 소재하
 며 감정평가에 포함하였습니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상입니다.

건물감정평가요항표

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

- 기타

건물등기사항전부증명서상 단층 건물 1동이 소재하는 것으로 되어 있으나 건축물대장상으로 일건 주건물이 2개동으로 구분되어 있는 것으로 기재되어 있는 상태로서 건축물현황도가 없고 관련기관(울주군 건축과)에 문의해도 정확한 내용은 파악하지 못하였습니다.

따라서 건물의 동일성 여부는 공부상의 구조와 현장조사 내용을 기준으로 판단하였으며 이를 기준할 때 본 건물의 경우 기호(1)(방기리 488), 기호3(방기리 491-1) 및 양토지 사이의 방기리 490 및 국유지(방기리 1159-44) 지상에 소재하고 외관상 2개동으로 구분되어 있는 것으로 판단됩니다.

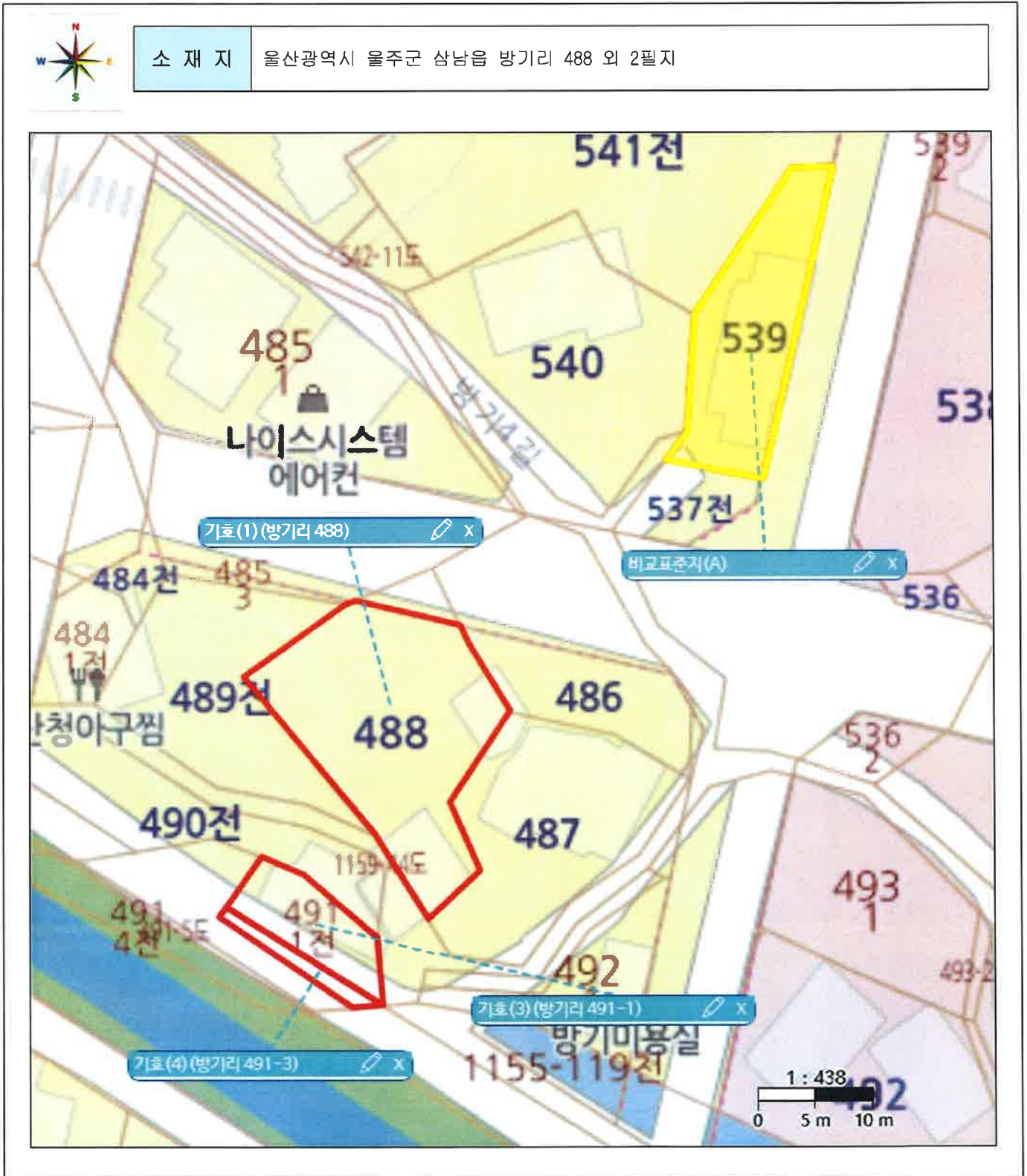
광역 위치도



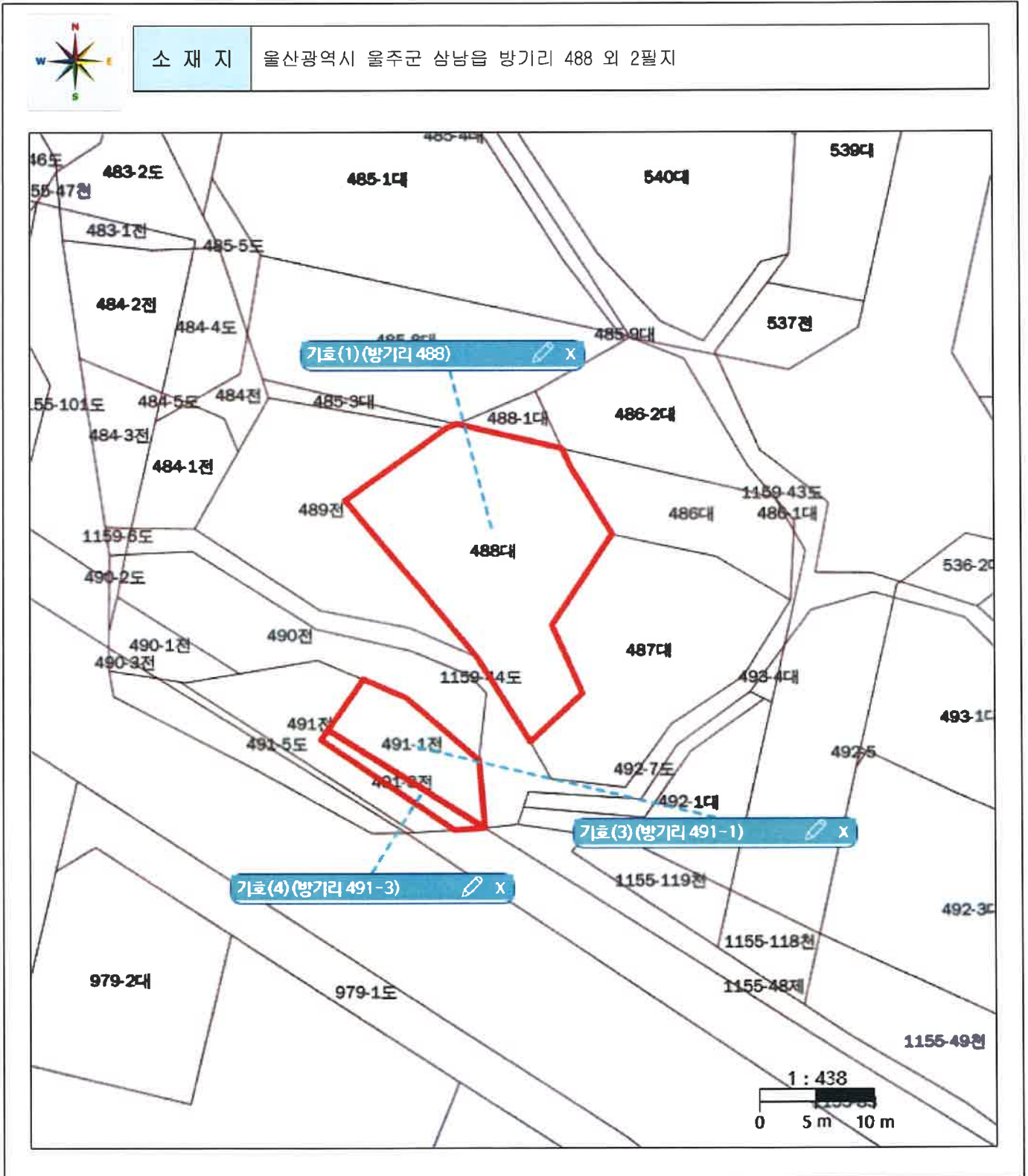
소재지	울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 488 외 2필지
-----	-----------------------------



위치도



저 적 도

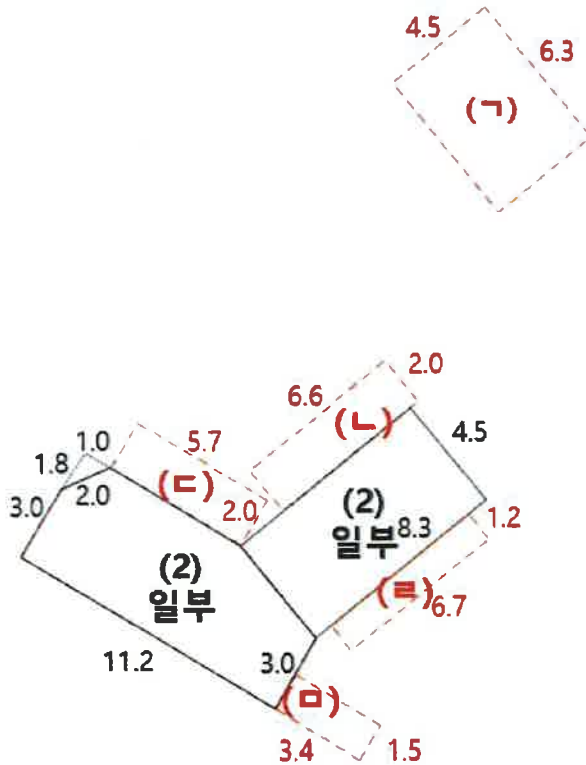


건물개황도



소재지 울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 488 외

축척 없음



< 건물면적 산출근거 >

기호(2) 일부 : $4.5 \times 8.3 \approx 37.3\text{m}^2$

기호(2) 일부 : $(4.8 + 3.0) \times 1.0 \times \frac{1}{2} + 5.7 \times 4.8 + (4.8 + 3.0) \times 4.5 \times \frac{1}{2} \approx 48.8\text{m}^2$

< 제시외건물 면적 산출근거 >

기호(ㄱ) : 블록조 스투트지붕 단층 창고 $6.3 \times 4.5 \approx 28.3\text{m}^2$

기호(ㄴ) : 블록조 함석지붕 단층 다용도실 및 주방 $6.6 \times 2.0 \approx 13.2\text{m}^2$

기호(ㄷ) : 블록조 스투트지붕 단층 창고 $5.7 \times 2.0 \approx 11.4\text{m}^2$

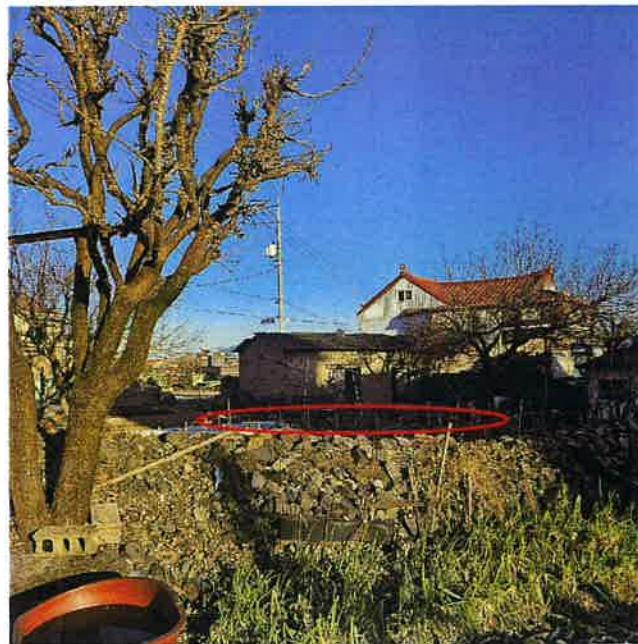
기호(ㄹ) : 목조기동위 판넬덮개 단층 비가림시설 $6.7 \times 1.2 \approx 8.0\text{m}^2$

기호(ㄷ) : 블록조 스투트지붕 단층 창고 $3.7 \times 1.5 \approx 5.5\text{m}^2$

사 진 용 지



전체 전경(서측에서 촬영)



기호(1) 전경(남서측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(1) 전경(북동측에서 촬영)



기호(1) 주위환경(북서측에서 촬영)

사 진 용 지

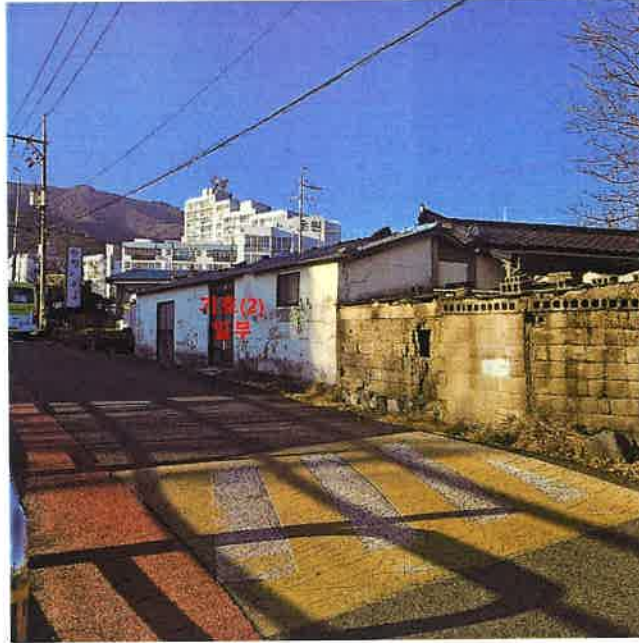


기호(3,4) 전경(남동측에서 촬영)



기호(2) 일부 및 제시외건물(ㄴ)(북측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(2) 일부(남동측에서 촬영)

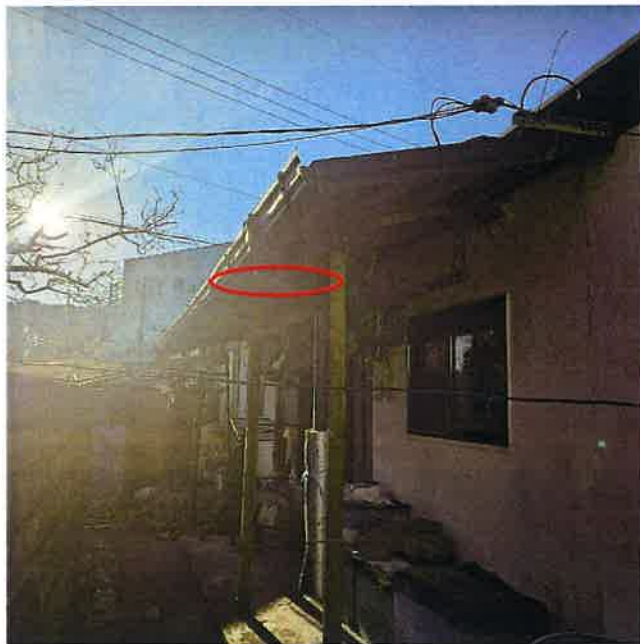


제시외건물(ㄱ)(남서측에서 촬영)

사 진 용 지



제시외건물(ㄷ)(북서측에서 촬영)



제시외건물(ㄹ)(북동측에서 촬영)

사 진 용 지

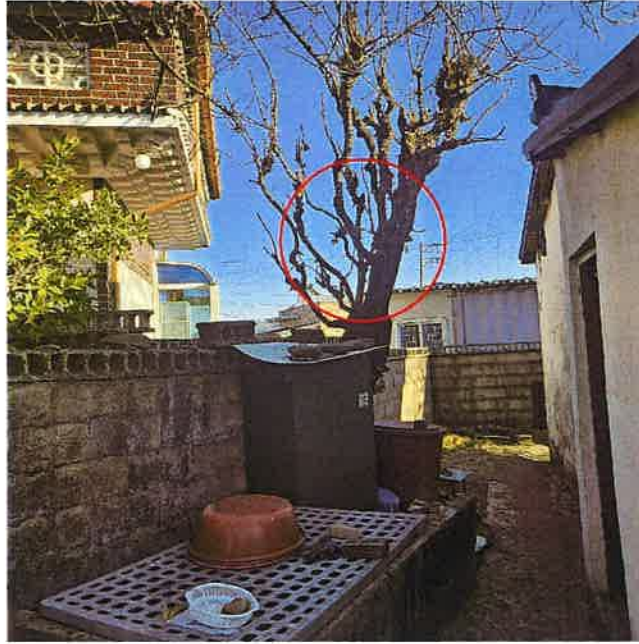


제시외건물(ㄷ)(북측에서 촬영)



제시외수목 일부(남동측에서 촬영)

사 진 용 지



제새외수목 일부(서측에서 촬영)



제시외수목 일부(서측에서 촬영)

사 진 용 지



제시외수목 일부(남동측에서 촬영)