

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

1. 토지

울산광역시 북구

기호	소재지	면적 (m ²)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (원/m ²)
1	호계동 213-7	327	대	제2종 일반주거지역	상업용	광대한면	세장형 평지	2,084,000 (2024)

2. 건물

울산광역시 북구

기호	소재지	용 도	구조/지붕	연면적(m ²)	층 수	사용승인일자
가	호계동213-7	제1종 근린생활시설	경량철골구조 /기타지붕 (샌드위치판넬)	344.465	지상 2층	2010.02.05 (기존) 2011.04.25 (증축)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

울산광역시 북구 호계동 소재 "농소중학교" 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 법원 및 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 2월 20일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 2월 20일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부확인이 불가능하여, 건축물 현황도, 외부관찰, 인근탐문 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으며 대상물건의 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 별도의 확인을 요하니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 나. 본건 별첨 '지적 및 건물개황도' 와 같이 제시외 건물 기호 ㉠~㉡이 소재하는바 이에 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 이용, 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 현상, 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 면적은 건축물 현황도 및 현장조사시 개략적으로 실측사정하였으니, 경매 진행시 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.
- 다. 본건 토지상에 외부계단, 철제펜스 등은 토지에 포함하여 감정평가 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 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)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조」(기준)

① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가 하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 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 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제15조」(건물의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 건물은 원가법으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 토지의 감정평가

1.1. 공시지가기준법에 의한 산출내역

1.1.1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

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

1.1.2. 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정하여야 함.

위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

울산광역시 북구

(공시기준일: 2025. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (m ²)	지 목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)	비 고
A	호계동 275-8	404.5	대	상업용	2종일주	광대소각	사다리형/평지	2,065,000	선정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.3. 시점수정치 산정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 자가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 자가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 자가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 자가변동률을 연장 적용하였음(이하 동일).

울산광역시 북구 (주거지역)

적용기간	자가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.20	0.069 (1.00069)	울산광역시 북구 (25.01.01~25.02.20) (주거) 2024.12.01 ~ 2024.12.31. : 0.042 (1 + 0.00042 * 51/31) = 1.00069

1.1.4. 지역요인 비교치 산정

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말함.

결 정 의 건	지역요인 비교치
대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.5. 개별요인 비교치 산정

대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 비교표준지와 대상 토지의 최우효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였음.

■ 개별요인 비교항목(상업지대)

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계
1	A	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970

기 호	개별요인 비교 내용
1	대상은 표준지 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6. 그 밖의 요인 보정치 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

비교사례 기준 비교표준지 단가와 비교표준지 공시지가 단가의 격차율을 기준으로 하되, 인근지역의 가격 수준, 낙찰가율 수준 등을 검토하여 결정하였음.

비교사례 기준 비교표준지 단가	=	비교사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
비교표준지 공시지가 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치

1.1.6.1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

■ 인근 감정평가 선례 및 거래사례

- 인근 감정평가 선례 및 거래사례 내역

울산광역시 북구

(출처: 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서 및 KAIS)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용상황	용도지역
선례 1	호계동 ***_**	331	대	2023.05.08	2,510,000	843,300	시가 참고	주거기타	2종일주
선례 2	호계동 ***_*	116	대	2024.02.19	4,350,000	1,932,000	담보	상업용	2종일주
선례 3	매곡동 ***_*	1,912 중 956	창고 용지	2024.12.18	4,185,000 (평균단가)	1,034,000	시가 참고	공업기타	2종일주
사례 1	매곡동 ***_*	446.7	대	2022.06.15	3,805,686	1,555,000	실거래	주상나지	2종일주
사례 2	호계동 ***_*	26	대	2024.11.20	5,521,678	1,703,000	실거래	상업용	2종일주

※ 상기 개별공시지가는 선례(사례)의 기준시점(거래시점) 해당연도의 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래사례 배분내역

구분	거래가액(원)	사용 승인일	건물구조 /용도	건물면적 (㎡)	적용 재조달원가	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	비 고
사례 1	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	1,700,000,000 / 446.7 = @3,805,686								
사례 2	155,000,000	2010.10.08	경량철골구조 /상업용	29.32	750,000	35	14	21	-
	산식:{거래가액(원)-(적용재조달원가x(잔존연수/내용연수))x건물면적}/토지면적(㎡)=토지단가(원/㎡)								
	{155,000,000 - (650,000 x (21 / 35)) x 29.32} / 26 = @5,521,678								

■ 인근지역 정상지가 수준 검토

용도지역	토지용도	가격수준(원/㎡)	비 고
제2종일반주거지역	주상용	4,500,000~4,600,000	대상토지 인근지역 내 유사토지

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6.2. 비교선례(사례) 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 비교표준지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근에 위치하는 <선례 1>을 비교선례(사례)로 선정하였음.

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용 상황	용도 지역	비 고
선례 1	호계동 ***_**	331	대	2023.05.08	2,510,000	843,300	시가 참고	주거기타	2종일주	소로한면 사다리 평지

1.1.6.3. 격차율 검토

■ 비교선례(사례)와 비교

- 시점수정

울산광역시 북구 (주거지역) 평가선례(1)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2023.05.08 ~ 2025.02.20	0.672 (1.00672)	울산광역시 북구 (23.05.08~25.02.20) (주거) 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.065 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.034 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.026 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.018 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.004 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.011 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.013 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.005 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.698 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.042 $(1 - 0.00065 * 24/31) * (1 - 0.00034) * (1 - 0.00026) * (1 - 0.00018) * (1 + 0.00004) * (1 + 0.00011) * (1 + 0.00013) * (1 + 0.00005) * (1 + 0.00698) * (1 + 0.00042 * 51/31) \approx 1.00672$

- 지역요인 비교

결 정 의 건	지역요인 비교치
비교표준지는 선례(사례)의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 개별요인 비교

기 호	비교선례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
A	1	1.29	1.20	1.15	1.03	1.00	1.00	1.834

기 호	개별요인 비교 내용
A	비교표준지는 선례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등)에서 우세함.
	비교표준지는 선례 대비 접근조건(상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등)에서 우세함.
	비교표준지는 선례 대비 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세함.
	비교표준지는 선례 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세함.

■ 격차율 산정

구 분	기준단가(원/m ²) 공시지가(원/m ²)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/m ²)	격차율
평가선례(1) 기준 비교표준지 단가	2,510,000	1.00672	1.000	1.834	4,634,274	2.243
기준시점 비교표준지 단가	2,065,000	1.00069	-	-	2,066,425	

1.1.6.4. 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함이 타당함.	2.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.7. 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

기 호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,065,000	1.00069	1.000	0.970	2.24	4,489,928	4,490,000

1.1.8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	327	4,490,000	1,468,230,000
합 계	327	4,490,000	1,468,230,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

1.2.1. 개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	사례단가 × 사정보정 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
------------------	---	---

1.2.2. 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>을 선정하였음.

울산광역시 북구

(출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	이용상황	용도지역	비 고
사례 1	매곡동 ***-*	446.7	대	2022.06.15	3,805,686	1,555,000	주상나지	2종일주	중로각지 세장형 평지

1.2.3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결 정 의 건	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.4. 시점수정치

거래사례가 소재하는 울산광역시 북구 주거지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 지가변동률은 다음과 같음. 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

울산광역시 북구 (주거지역) 거래사례(1)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2022.06.15 ~ 2025.02.20	0.649 (1.00649)	울산광역시 북구 (22.06.15~25.02.20) (주거) 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.219 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.206 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.095 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.028 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.023 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.086 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.135 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.364 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.698 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.042 $(1 + 0.00219 * 16/30) * (1 + 0.00206) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00023) * (1 - 0.00086) * (1 - 0.00135) * (1 - 0.00364) * (1 + 0.00698) * (1 + 0.00042 * 51/31) \approx 1.00649$

1.2.5. 지역요인 비교치

결 정 의 견	지역요인 비교치
대상토지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.6. 개별요인 비교치 산정

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
1	1	1.03	1.10	1.08	0.97	1.00	1.00	1.187

기 호	개별요인 비교 내용
1	대상은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.
	대상은 사례 대비 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 우세함.
	대상은 사례 대비 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세함.
	대상은 사례 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세함.

1.2.7. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

기 호	거래사례 토지단가 (원/m ²)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	3,805,686	1.000	1.00649	1.000	1.187	4,546,667	4,550,000

1.2.8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	327	4,550,000	1,487,850,000
합 계	327	4,550,000	1,487,850,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 토지 시산가액 결정

1.3.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	1,468,230,000	1,487,850,000
합 계	1,468,230,000	1,487,850,000

1.3.2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

기 호	토지면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	감정평가액(원)
1	327	4,490,000	1,468,230,000
합 계	327	4,490,000	1,468,230,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가

2.1. 원가법에 의한 산출내역

2.1.1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조 . 용재 . 시공정도 . 부대설비 . 현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

2.1.2. 재조달원가

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였음.

재조달원가	=	표준단가 + 부대설비 보정단가
-------	---	------------------

2.1.2.1. 건물 표준단가

< 한국부동산연구원 「건축물 재조달원가 자료집 (2023)」의 표준단가 >

용 도	구 조	급 수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
조립식주택	경량철골조 경량철골지붕틀 아스팔트싱글	4	694,000	35
표준단가결정 (원/m ²)	상기 용도, 구조, 급수별 표준단가를 참작하되, 대상 건물의 시공의 질 등을 고려하여 결정함	기호(가) 1층, 2층 (기존부분)	650,000	35
		기호(가) 1층, 2층 (증축부분)	650,000	33

2.1.2.2. 부대설비 내역

보정단가 결정 (원/m ²)	부대설비의 형식, 용량 및 현상 등을 고려하고, 기타 경미한 설비 등을 표준단가에 포함하였음.
-----------------------------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.2.3. 재조달원가 결정

위 건물의 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

기 호	층	용 도	구 조	표준단가 (원/m ²)	부대설비 보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)
가	지상1층, 지상2층	근린생활시설	경량철골구조	650,000	표준단가에 포함	650,000

2.1.3. 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바, 대상건물의 경우 정액법으로 감가수정하였음.

기 호	사용승인일자	기준시점	경과연수	실제 잔존연수 (정액법)	유효 잔존연수 (관찰감가법)	내용연수
가	2010.02.05 (기존)	2025.02.20	15	20	-	35
	2011.04.25 (증축)	2025.02.20	13	20	-	33

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.4. 원가법에 의한 시산가액

2.1.4.1. 건물 적용단가

$$\text{결정단가(원/m}^2\text{)} = \text{재조달원가(원/m}^2\text{)} \times \text{잔존연수} / \text{내용연수}$$

기 호	층	용 도	재조달원가 (원/m ²)	잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
가	지상1층, 지상2층 (기존부분)	근린생활시설	650,000	20	35	371,429	371,000
	지상1층, 지상2층 (증축부분)	근린생활시설	650,000	20	33	393,939	393,000

2.1.4.2. 원가법에 의한 시산가액

기 호	층	사정면적(m ²)	단 가(원/m ²)	감정평가액(원)
가	지상1층, 지상2층 (기존부분)	154.435	371,000	57,295,385
	지상1층, 지상2층 (증축부분)	190.03	393,000	74,681,790
소 계		344.465	-	131,977,175

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5 감정평가액 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법(토지) 및 원가법(건물)에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구 분	감정평가액(원)
토지	1,468,230,000
건물	131,977,175
제시외건물	11,105,200
합계	1,611,312,375

가

					(m ²)		가		
							가	가	
1		213-7	2		327	327	4,490,000	1,468,230,000	
가			1						
	[]		()						
	263		2						
			1		194.865 <	154.435	371,000	57,295,385	650,000 x 20/35
			2		149.6 >	190.03	393,000	74,681,790	650,000 x 20/33
								\1,600,207,175	
	< >								
ㄱ					(9.5)	9.5	57,000	541,500	200,000 x 10/35
ㄴ									
			3		(32.9)	32.9	303,000	9,968,700	500,000 x 20/33

가

					(㎡)		가		
							가		
□				2	(7.0)	7.0	85,000	595,000	300,000 x 10/35
							\1,611,312,375. -		

(토지) 감정평가요항표

위치 및 부근의 상황	울산광역시 북구 호계동 소재 "농소중학교" 남서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 주거용 및 상업용 건물 등이 혼재하는 주상지대로서, 전반적인 주위환경은 보통임.
교통상황	대상물건까지 차량 진출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.
형태 및 이용상황	인접지 대비 등고 평탄한 세장형의 토지로서, 상업용 부지로 이용중임.
인접 도로상태	북동측으로 노폭 약 25미터 내외의 포장도로와 접함.
토지이용계획관계 및 공법상 제한상태	도시지역, 제2종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합) 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한 100m 이내 지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 철도보호지구<철도안전법> 중점경관관리구역.
제시목록외의 물건	-
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	(1)임대관계 후첨 '건물감정평가요항표' 참조. (2)기 타 없 음.

(건물) 감정평가요항표

건물의 구조

기호(가)는 경량철골구조 기타지붕(샌드위치판넬) 지상2층 건물로서,
(사용승인일:2010.02.05 / 증축일: 2011.04.25)

외벽 : 판넬잇기 마감 등.

내벽 : 내부인테리어, 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등.

창호 : 샷시창호 등임.

이용상태

지상1~2층 : 공부상 '근린생활시설'임.

(후면 "건물이용상태 및 임대상황" 참조)

위생설비, 냉난방설비 및 기타설비

위생 및 급·배수 설비 등이 되어있음.

부합물 및 종물관계

본건 별첨 '지적 및 건물개황도' 와 같이 제시외 건물 기호 ㉠~㉡이 소재하는바 이에 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 이용, 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 현상, 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 면적은 건축물 현황도 및 현장조사시 개략적으로 실측사정하였으니, 경매 진행시 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.

공부와의 차이

-

임대관계 및 기타

(1)임대관계
미상임.

(2)기 타
없 음.

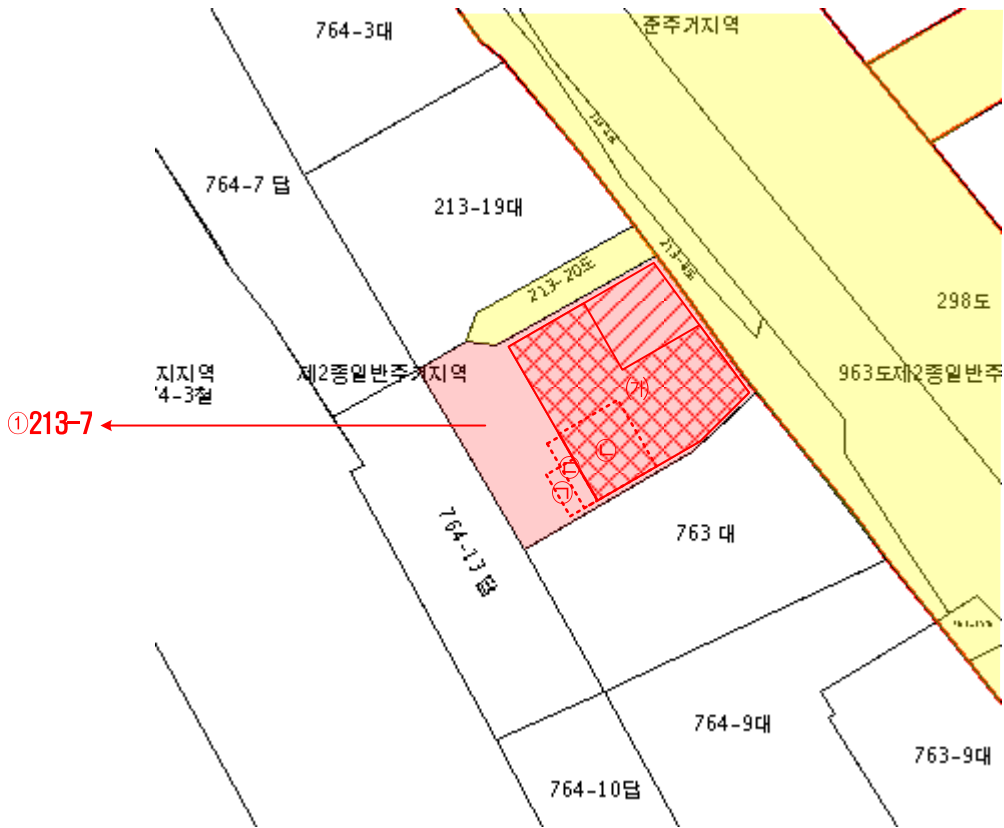








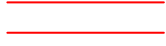


213-7



S = 1/600

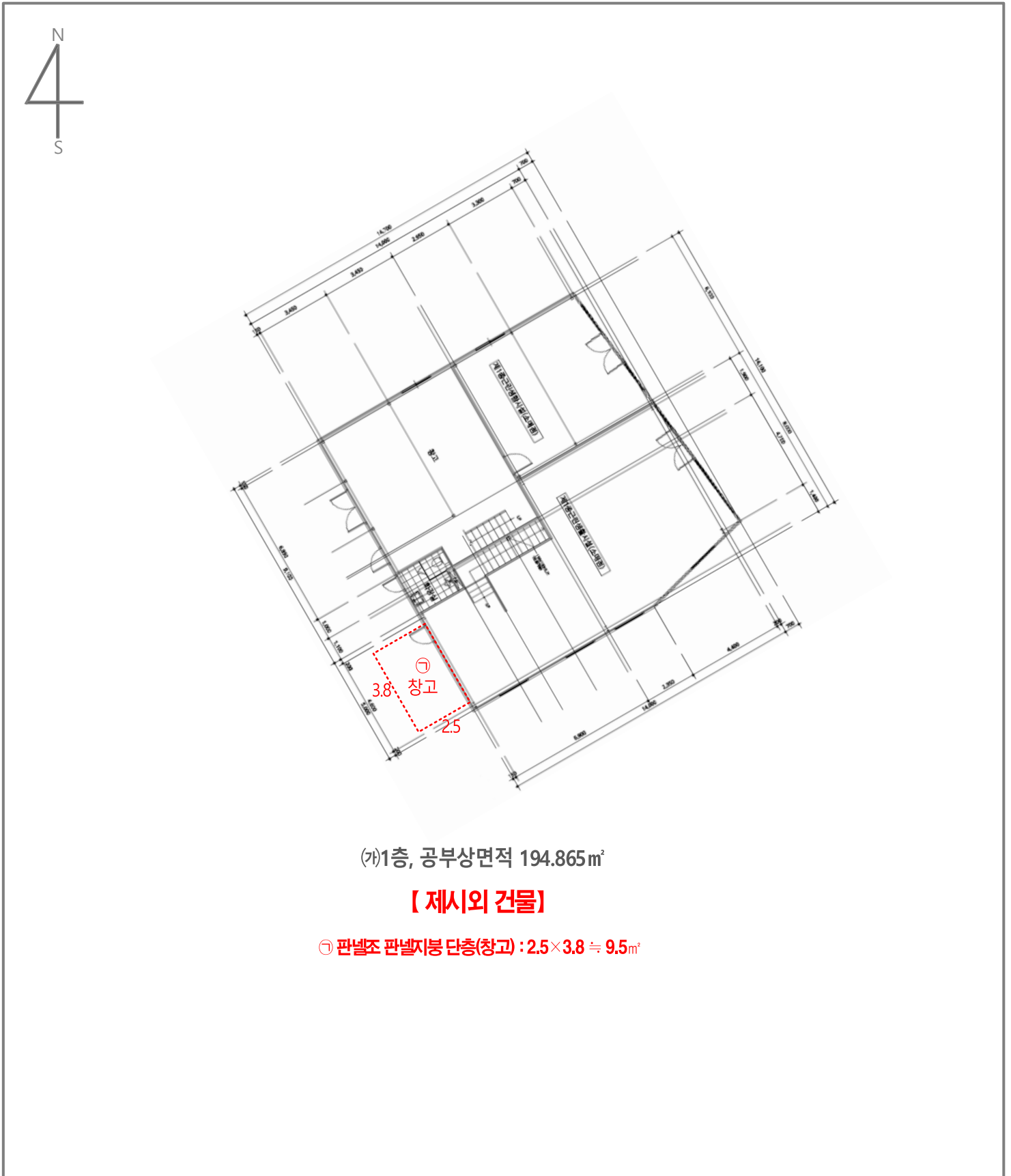
지적 및 건물개황도



범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물 2층	 제시외건물

건물개황도

S = No Scale



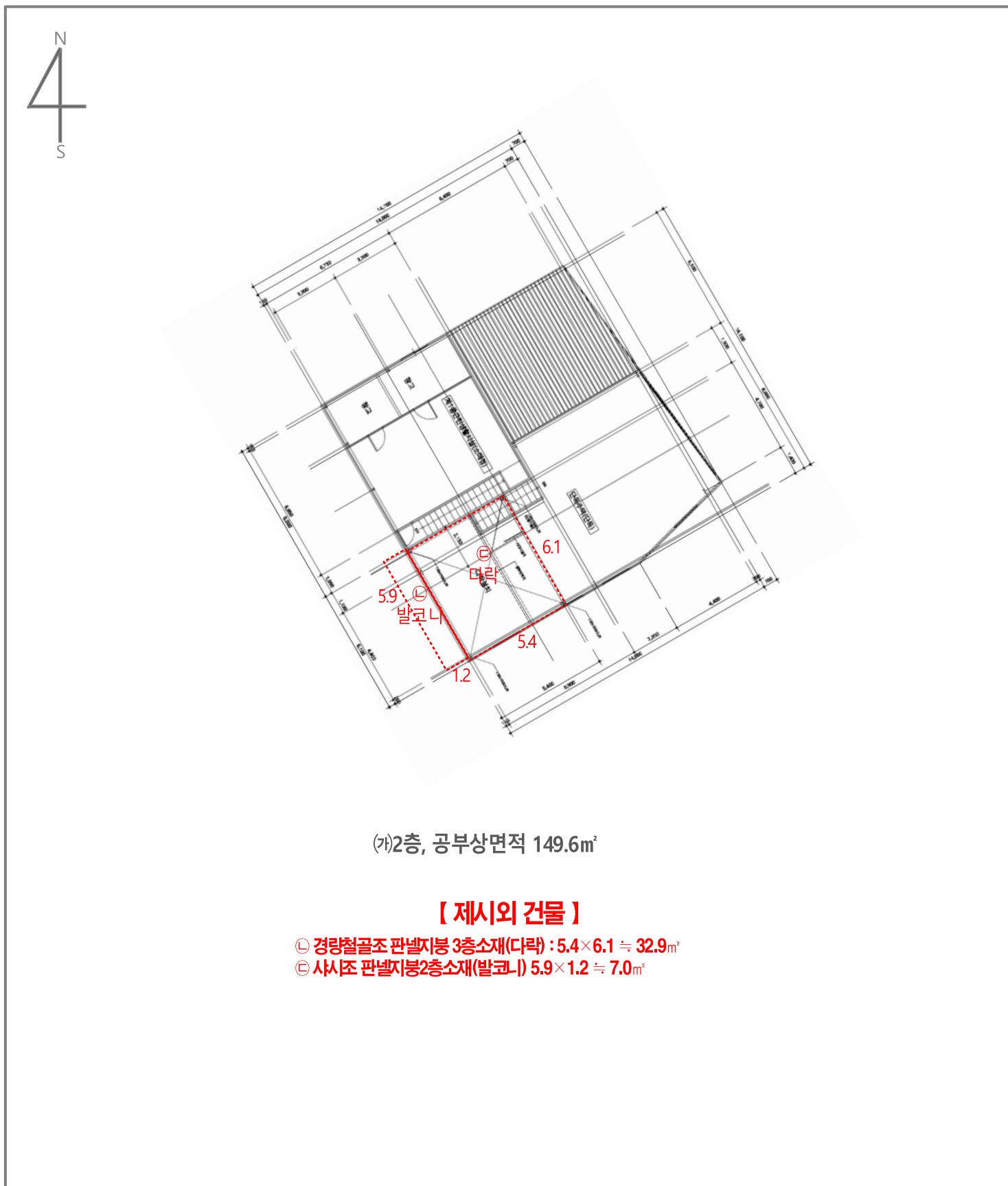
(가)1층, 공부상면적 194.865㎡

[제시외 건물]

㉠ 판넬조 판넬지붕 단층(창고) : 2.5×3.8 ≒ 9.5㎡

건물개황도

S = No Scale



(가)2층, 공부상면적 149.6m²

【 제시외 건물 】

- ㉠ 경량철골조 판넬지붕 3층소재(다락) : 5.4×6.1 ≒ 32.9m²
- ㉡ 사시조 판넬지붕2층소재(발코니) 5.9×1.2 ≒ 7.0m²

사 진 용 지



[본건전경 - 북서측에서 촬영]



[주위환경 - 북동측에서 촬영]

사 진 용 지



[기호(가) 건물전경]



[제시외건물 기호㉟]

사 진 용 지



[제시외건물 기호ㄴ, ㄷ]