

감정평가서

건명	김도원 외 1명 소유물건 (2024타경9206)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준
감정서번호	CW2411-60-1301



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.

청운감정평가사사무소



(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
조성문



감정평가액	오십구억삼천삼백팔만일천일백원정 (₩5,933,081,100.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김도원 외 1명 (2024타경9206)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.18	2024.11.15	2024.11.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,417.50	토지	3,417.50	-	1,995,765,200
	건물	2,973.73	건물	2,973.73	-	3,898,915,900
	제시외 관정	(2식)	제시외 관정	(2식)	-	38,400,000
합계					₩5,933,081,100	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 울주군 상북면 등억알프스리에 위치하는 부동산(토지 및 건물)에 대한 법원 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

본건은 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙”, “감정평가 실무 기준” 등 관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

1). 기준가치

본건은 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 “시장가치”를 기준하여 평가하였습니다.

2). 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

4. 감정평가방법

1). 본건 토지는 감정평가에 관한 규칙 제12조와 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

2). 건물 감정평가방법의 적용

감정평가에 관한 규칙 제12조 및 제15조에 따라 건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 경과연수 등 제 현상을 고려하여 원가법을 주 방법으로 평가하되, 건물의 경우 거래사례비교법이나 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절하여 주된 방식에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 2항에 의거 가격조사를 완료한 일자인 2024년 11월 18일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

1). 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시일은 2024년 11월 15일입니다.

2). 실지조사 내용

본건 대상물건의 현황 및 개별적 상황에 대한 실지조사 하였습니다.

7. 그 밖의 사항

- 1). 본건 기호(1)(3) 토지상에 별첨 “사진용지” 같이 제시외 관정 기호(ㄴ)(ㄷ)이 소재하여 현장에서 개략적인 조사와 울주군청의 탐문조사에 의거하여 평가하였으며, 관정은 현장 여건상 깊이 및 정상 가동 여부 등에 대해서 확인하지 못하였는 바, 경매진행시 이해관계인은 정확한 사실관계를 재확인 바랍니다.
- 2). 본건 기호(1)(3) 토지의 정착물인 마당포장, 담장, 문주 및 조형물 등은 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 3). 본건 기호(2)(4) 건물의 제반 부대설비(위생 및 급배수설비, 전기조명설비, 냉난방설비, 소화설비, 무인주차설비 및 CCTV설비 등)과 부착물인 창문위 어닝 및 간판 등은 건물과 일체로 거래되는 관행을 고려하여 건물에 포함하여 평가하였습니다.
- 4). 본건 기호(2)(4) 건물은 숙박시설로 영업 중에 있어 내부조사는 일부분만 가능한 상태이고, 기호(2) 건물의 3층은 관리인의 내부조사 거부로 인하여, 부득이 외부관찰, 건축물대장의 현황도 등에 의해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행시 이해관계인은 내부 구조, 인테리어 상태, 설비상태 및 관리상태 등에 대해서는 재확인 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 본건 토지의 개요

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용상황	도로 접면	형상 지세
1	울산광역시 울주군 상북면 등억알프스리	516-9	대	1,512.8	자연환경 보전지역	상업용	소로한면	정방형 완경사
3	울산광역시 울주군 상북면 등억알프스리	535-7	대	1,904.7	자연환경 보전지역	상업용	소로한면	세장형 완경사

2. 본건 건물의 개요

기호	소재지	지번	구조	층	면적 (㎡)	용도	사용 승인일
2	울산광역시 울주군 상북면 등억알프스리	516-9 위지상	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1	523.19	숙박시설 (여관)	2010.8.25
				2	593.83		
				3	204.55		
				계	1,321.57		
4	울산광역시 울주군 상북면 등억알프스리	535-7 위지상	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1	710.64	숙박시설 (일반숙박시설)	2019.3.26
				2	710.64		
				3	230.88		
				계	1,652.16		
비고	(*) : 상기는 건축물대장 기준임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지평가액

1). 공시지가기준법의 적용

인근 지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지대 상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반수요, 유용성 등의 제반 가치 형성요인을 종합 참작하여 산정하였습니다.

2). 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것. 이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였습니다.

(2) 비교표준지의 선정

공시기준일: 2024.01.01									
기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 접면	공시지가 (원/㎡)
A	울산광역시 울주군 상북면 등억알프스리	537-2	1,750	대	자연환경 보전지역	상업 나지	세장형 완경사	세로 (가)	268,800
B	울산광역시 울주군 상북면 등억알프스리	533-9	605.2	대	자연환경 보전지역	상업 나지	세장형 완경사	소로 한면	298,100

3). 시점수정

소재지	기간	용도지역	시점수정치	지가변동률 및 계산식
울산광역시 울주군	2024.01.01. ~ 2024.11.18.	자연환경 보전지역	1.00308	$(1 + 0.00292) * (1 + 0.00010 * 49/30) \approx 1.00308$
비고	※ 2024년 10월 이후 지가변동률은 발표되지 않아 2024년 09월 지가변동률을 연장사정함.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4). 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.	1.00

5). 개별요인 비교

본건 기호(1)와 비교표준지(A)와 비교				
조건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.05	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상	1.02	본건은 비교표준지 대비 형상 및 획지상태 등에서 다소 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정 적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
누계			1.071	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호(3)와 비교표준지(B)와 비교				
조건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상	1.00	본건은 비교표준지 대비 면적 및 획지상태 등을 종합적으로 감안시 대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정 적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
누계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6). 그 밖의 요인 보정

(1) 개념 및 필요성

‘그 밖의 요인 보정’이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요합니다.

(2) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 평가선례 또는 거래사례 기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가선례(거래사례)기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

- 평가선례(거래사례)기준 표준지 가격
 $= \text{평가사례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$
- 표준지의 기준시점 현재가격 $= \text{공시지가} \times \text{시점수정}$

(3) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 인근지역의 거래사례

기호	소재지	지번	지목	용도지역	거래시점	거래가격 (원/㎡)	거래구분
가	상북면 등억알프스리	***-**	대	자연환경 보전지역	2024.06.18	534,406	토지만 거래
나	상북면 등억알프스리	***-**	대	자연환경 보전지역	2024.02.07	541,969	토지만 거래
다	상북면 등억알프스리	***-**	대	자연환경 보전지역	2023.02.03	756,439	토지만 거래
라	상북면 등억알프스리	***-*	대	자연환경 보전지역	2022.08.19	592,549	토지만 거래
비고		*자료출처: 감정평가정보체계 (한국부동산원)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 인근지역 내의 평가선례

기호	소재지	지번	지목	용도지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가목적
ㄱ	상북면 등억알프스리	***-**	대	자연환경 보전지역	2024.01.04	578,000	경매
ㄴ	상북면 등억알프스리	***-*	대	자연환경 보전지역	2024.02.07	566,000	경매
ㄷ	상북면 등억알프스리	***-*	대	자연환경 보전지역	2023.01.11	601,000	경매
ㄹ	상북면 등억알프스리	***-*	대	자연환경 보전지역	2024.05.13	593,000	담보
비고	*자료출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)						

(4) 격차율 산정

① 격차율 산식 $\text{격차율} = \frac{\text{거래사례(평가선례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 가격시점 현재가격}}$

② 감정평가선례 및 거래사례의 적용

대상토지와 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 공법상 제한이 같거나 유사하고, 평가 대상 토지와 실제 이용상황 및 주위환경이 같거나 유사하며, 평가대상 토지와 지리적으로 가까이 있는 평가선례(사례)를 적용하여 격차율을 산정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 비교표준지 격차율 산정

비교표준지(A)의 격차율								
구분	소재지	기준단가	시점수정	지역요인	개별요인	시산가격	격차율	
선례 (ㄱ)	등역알프리 ***-**	578,000	1.00305	1.00	0.950	550,775	2.04	
비교표준지 (A)	등역알프리 537-2	268,800	1.00308	1.00	1.000	269,628		
산정 내역	시점수정치	울산광역시 울주군 자연환경보전지역 (2024.01.04.~2024.11.18.):1.00305						
	지역요인	인근지역 내에 속하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
비교표준지는 선례 대비 가로의 폭 등에서 열세함.								

비교표준지(B)의 격차율								
구분	소재지	기준단가	시점수정	지역요인	개별요인	시산가격	격차율	
선례 (ㄱ)	등역알프리 ***-**	578,000	1.00305	1.00	1.000	579,763	1.94	
비교표준지 (B)	등역알프리 533-9	298,100	1.00308	1.00	1.000	299,018		
산정 내역	시점수정치	울산광역시 울주군 자연환경보전지역 (2024.01.04.~2024.11.18.):1.00305						
	지역요인	인근지역 내에 속하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 선례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정은 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인 비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서 대상 토지 및 인근지역의 정상지가수준, 인근 평가선례 등과의 균형, 최근의 경기상황 등을 종합적으로 고려하여 보정치를 다음과 같이 결정하였습니다.

표준지	보정치	표준지	보정치
A	2.04	B	1.94

7). 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	268,800	1.00308	1.00	1.071	2.04	589,094	589,000
3	B	298,100	1.00308	1.00	1.000	1.94	580,095	580,000

2. 거래사례비교법에 의한 토지평가액

1). 거래사례비교법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등을 종합 참작하여 산정하였습니다.

2). 거래사례의 선정

기호	소재지	지번	지목	용도지역	거래시점	거래가격 (원/㎡)	거래구분
가	상북면 등억알프스리	****-**	대	자연환경 보전지역	2024.06.18	534,406	토지만 거래

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3). 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됨.	1.00

4). 시점수정치

소재지	기간	용도지역	시점수정치	지가변동을 및 계산식
울산광역시 울주군	2024.06.18. ~ 2024.11.18.	자연환경 보전지역	1.00131	$(1 + 0.00021 * 13/30) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00016) * (1 + 0.00010) * (1 + 0.00010 * 49/30) \approx 1.00131$
비고	※ 2024년 10월 이후 지가변동율은 발표되지 않아 2024년 09월 지가변동율을 연장사정함.			

5). 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6). 개별요인 비교

본건 기호(1)와 사례(가)와 비교				
조건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등	폭, 포장, 보도	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
		계통 및 연속성 등		
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등	상업지역 중심과의 접근성	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경 등	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상	1.10	본건은 사례 대비 면적, 형상 및 획지상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정 적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
누계			1.100	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호(3)와 사례(가)와 비교				
조건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등	폭, 포장, 보도	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
		계통 및 연속성 등		
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등	상업지역 중심과의 접근성	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경 등	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상	1.09	본건은 사례 대비 면적 및 획지상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정 적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
누계			1.090	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7). 거래사례비교법에 의한 가격산정

기호	사례	사례가격 (원/㎡)	시정 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	534,406	1.00131	1.00	1.100	588,617	589,000
3	가	534,406	1.00131	1.00	1.090	583,266	583,000

3. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정하였습니다.

기호	공시지가기준 단가(원/㎡)	거래사례기준 단가(원/㎡)	결정단가 (공시지가기준)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	589,000	589,000	589,000	1,512.8	891,039,200
3	580,000	583,000	580,000	1,904.7	1,104,726,000
합계				3,417.5	1,995,765,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물 감정평가액

1). 개요

본건 건물은 신축 또는 유사한 물건을 재취득하는데 필요한 재조달원가를 결정한 후, 이에 감가수정을 하여 원가법으로 평가하였습니다.

2). 재조달원가의 산정

(1) 건물신축단가 참고표

분류번호	용도	구조	2023년 기준		
			급수	표준단가(㎡)	내용년수
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	2	1,655,000	50 (45~55)
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	3	1,480,000	50 (45~55)
비고	자료출처 : 건축물재조달원가자료집 (한국감정평가사협회)				

(2) 부대설비 보정

위생 및 급배수 설비, 전기조명설비, 냉난방설비, 소화설비, 무인 주차설비, CCTV설비 등의 제반 부대설비는 재조달원가에 포함하여 평가하였습니다.

(3) 재조달원가의 결정

본건 건물의 구조, 용도, 설계 및 시공상태, 부대설비, 부합율 및 개별적 특성 등 제반 사항을 종합적으로 고려하고 상기의 건물신축단가를 참작하여 대상 건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	용도	구조	재조달원가(원/㎡)	비고
2	숙박시설	철근콘크리트조	1,600,000	
4	숙박시설	철근콘크리트조	1,600,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 감가수정을 결정

기호	내용 년수	경과 년수	잔존 년수	잔존 가치율	비고
2	50	14	36	36/50	
4	50	5	45	45/50	

(5) 적용단가의 결정 및 감정평가액

기호	제조달원가 (원/㎡)	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)
2	1,600,000	36/50	1,150,000	1,321.57	1,519,805,500
4	1,600,000	45/50	1,440,000	1,652.16	2,379,110,400
합계				2,973.73	3,898,915,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	구분	감정평가액(원)
1	토지	891,039,200
2	건물	1,519,805,500
3	토지	1,104,726,000
4	건물	2,379,110,400
ㄱ	제시외 관정	22,400,000
ㄴ	제시외 관정	16,000,000
합계		5,933,081,100

2. 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 감정평가에 관한 규칙 제14조의 규정에 의한 공시지가기준법을 거래사례비교법으로 그 합리성을 검토한 토지가격과 감정평가에 관한 규칙 제15조의 규정에 의한 원가법으로 산정한 건물가격의 적정성이 인정되는 바, 토지가격과 건물가격 등을 합산한 금액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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 상북면 등억알프스리	516-9	대	자연환경 보전지역	1,512.8	1,512.8	589,000	891,039,200	
2	울산광역시 울주군 상북면 등억알프스리 [도로명주소] 울산광역시 울주군 상북면 알프스온천2길 96	516-9 위지상	숙박시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 3층 1층 2층 3층	523.19 593.83 204.55	1,321.57	1,150,000	1,519,805,500	1,600,000 x 36/50
3	울산광역시 울주군 상북면 등억알프스리	535-7	대	자연환경 보전지역	1,904.7	1,904.7	580,000	1,104,726,000	
4	울산광역시 울주군 상북면 등억알프스리 [도로명주소] 울산광역시 울주군 상북면 알프스온천2길 46	535-7 위지상	숙박시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 3층 1층 2층 3층	710.64 710.64 230.88	1,652.16	1,440,000	2,379,110,400	1,600,000 x 45/50
소 계								₩5,894,681,100	
ㄱ	(제시외 물건) 울산광역시 울주군 상북면	516-9 위지상	관정	깊이:200m 굴착지름: 150mm	1식	1식	22,400,000	22,400,000	관찰감가 42,000,000 x 16/30

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	
L	등억알프스리	535-7 위지상	관정	용도:생활용수 신고일:2010.1	1식	1식	16,000,000	16,000,000	관찰감가 20,000,000 x 24/30
	울산광역시 울주군 상북면 등억알프스리			깊이:100m 굴착지름: 150mm 용도:생활용수 신고일:2018.7					
소 계								₩38,400,000	
합 계								₩5,933,081,100.-	
				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

본건 토지 기호(1)(3)은 울산광역시 울주군 상북면 등억알프스리 소재 "등억온천단지" 내에 위치하며, 주위는 숙박시설 및 상업나지 등으로 형성됨.

(2) 교통상황

본건 토지 기호(1)(3)은 인근에 대중교통 수단이 있어 일반적인 교통상황은 대체로 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건 기호(1): 정방형 토지로서 상업용으로 이용 중임.

본건 기호(3): 세장형 토지로서 상업용으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 기호(1)은 남서측으로 소로한면에 접하며 기호(3)은 남측으로 소로한면에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

본건 기호(1): 자연환경보전지역 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 온천원보호지구<온천법>, 공원마을지구(공원집단시설지구)<자연공원법>, 군립공원<자연공원법> 중점경관관리구역

본건 기호(3): 자연환경보전지역 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 온천원보호지구<온천법>, 공원마을지구(공원집단시설지구)<자연공원법>, 군립공원<자연공원법> 중점경관관리구역

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없음

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타는 별첨 "감정평가액의 산출근거 및 결정의견 7. 그 밖의 사항" 참조 요망.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

본건 기호(2) 건물은 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 3층건으로서
 외벽: 장식석 붙임 마감 등
 내벽: 벽지 및 실내인테리어 마감 등
 창호: 샷시 창호 등임
 본건 기호(4) 건물은 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 3층건으로서
 외벽: 장식석 붙임 및 울탈위 페인팅 마감 등
 내벽: 벽지 및 실내인테리어 마감 등
 창호: 샷시 창호 등임

(2) 이용상태

본건 기호(2)(4) 건물은 공히 숙박시설로 이용 중임.

(3) 설비내역

- 본건 기호 (2) 건물은 위생 및 급배수설비, 화재경보설비, 무인주차설비 및 CCTV설비 등이 되어 있음.
- 본건 기호 (4) 건물은 위생 및 급배수설비, 소화전, 무인주차설비 및 CCTV설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "사진용지"와 같이 기호(2) 건물의 종물로 판단되는 제시외 관정(ㄴ)과 기호(4) 건물의 종물로 판단되는 제시외 관정(ㄴ)이 소재하여 현장에서 개략적인 조사 및 울주군청의 탐문조사에 의거하여 평가하였으므로, 경매진행시 관정의 제반 특성 및 정상 가동 여부 등에 대하여 재확인 바람.

건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계은 미상이며 기타는 별첨 "감정평가액의 산출근거 및 결정의견 7. 그밖의 사항" 참조 요망.

광역 위치도



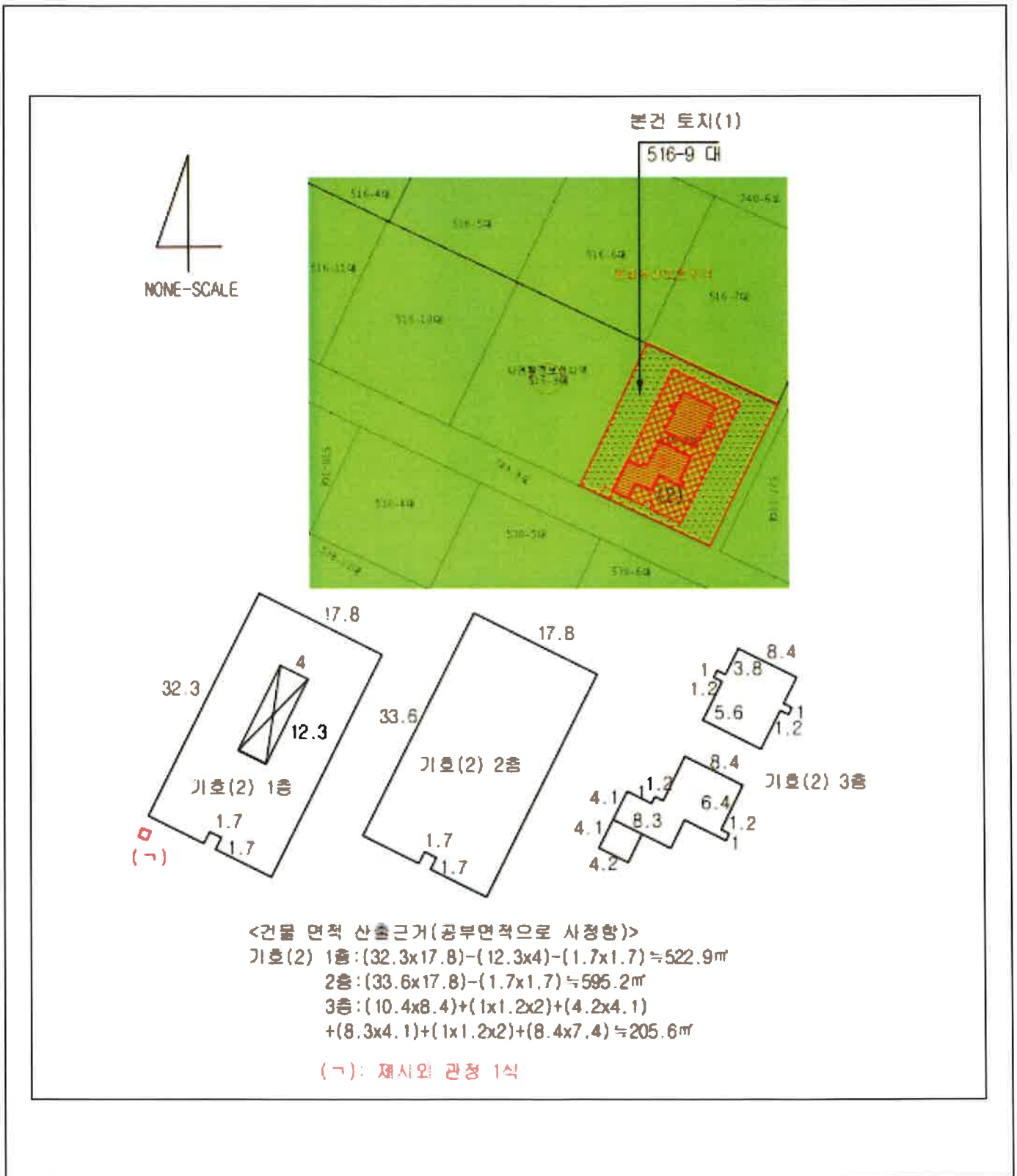
위 치 도



소재지	울산광역시 울주군 상북면 등억알프스리 516-9, 535-7
-----	-----------------------------------

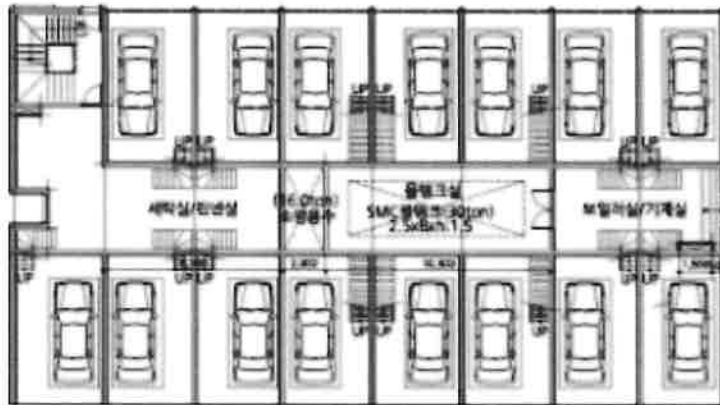


지적 및 건물 개황도

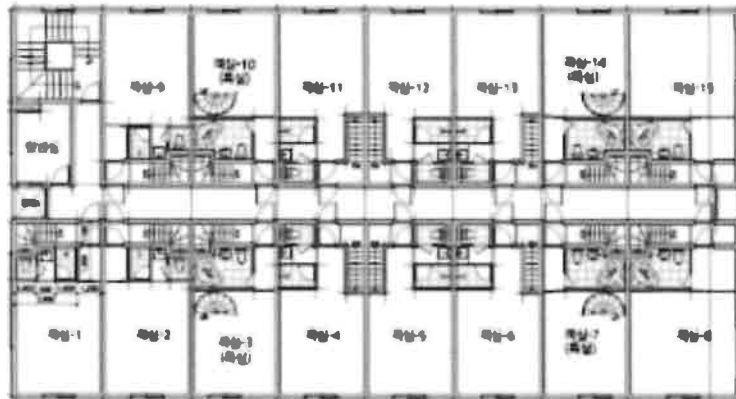


건물개황도

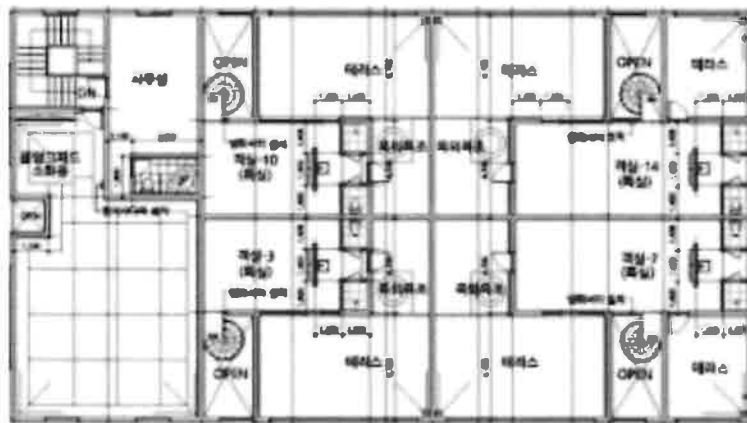
방위 및 축척없음, 건축물대장 현황도 기준



기호(2)
<1층 평면도>

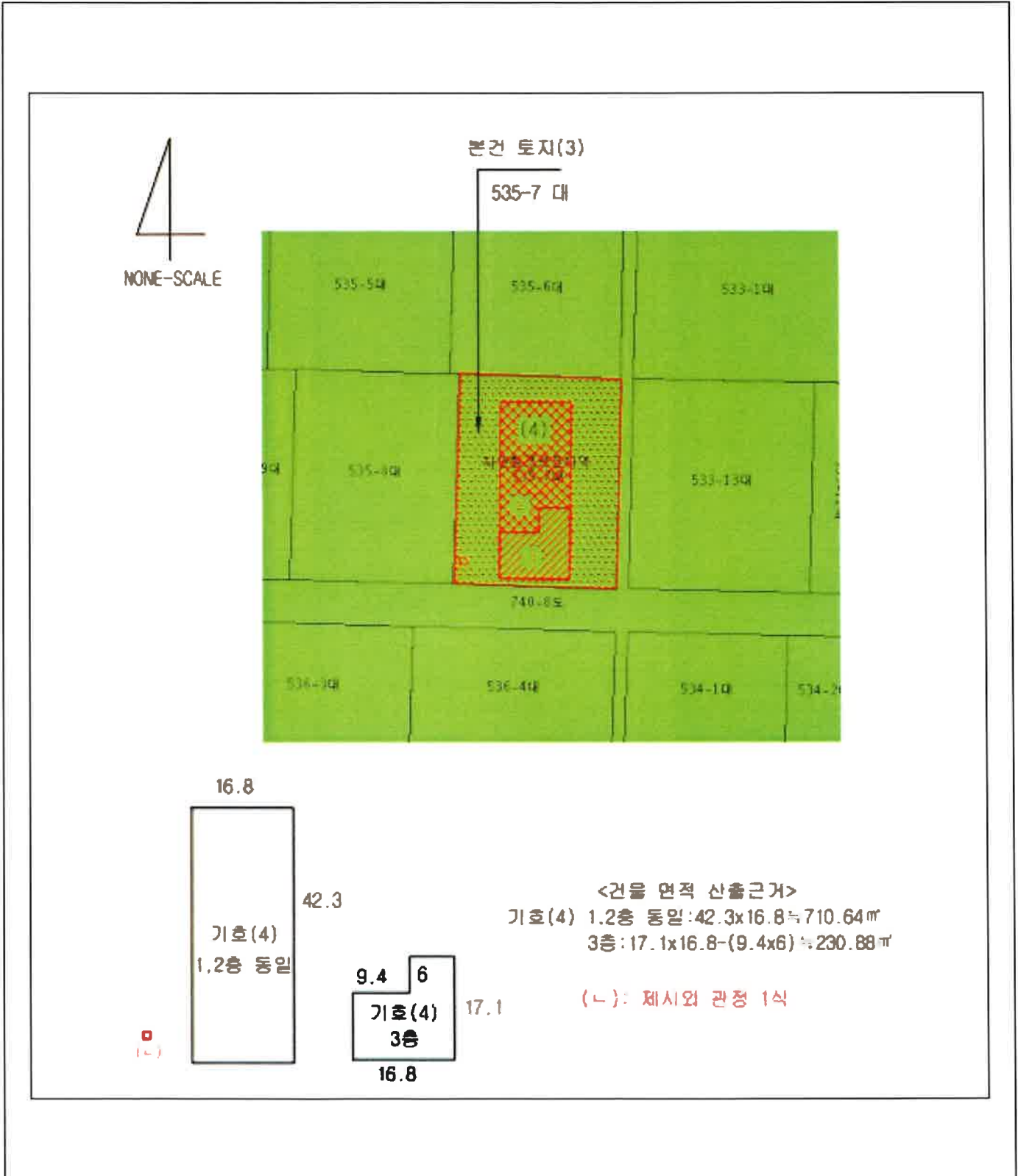


기호(2)
<2층 평면도>



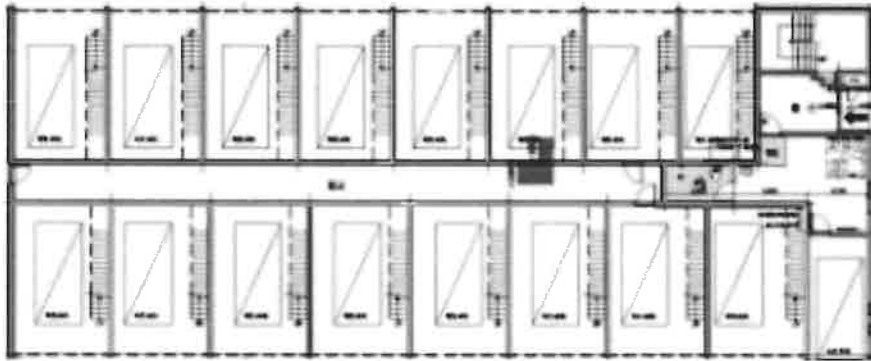
기호(2)
<3층 평면도>

지 적 및 건물 개 황 도



건물개황도

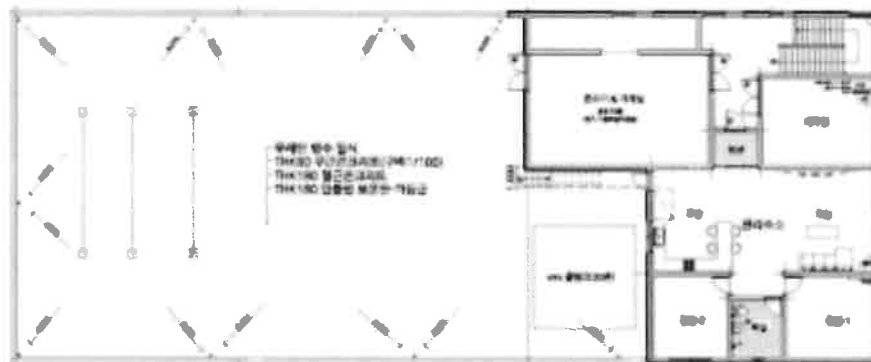
방위 및 축척없음, 건축물대장 현황도 기준



기호(4)
<1층 평면도>



기호(4)
<2층 평면도>



기호(4)
<3층 평면도>

사진용지



[본건 기호(1,2) 근경]



[본건 기호(1,2) 원경 및 주위환경]



[본건 기호(2) 1층 주차시설]



[본건 기호(2) 1층 주차시설 내부]



[본건 기호(2) 2층 객실 내부]



[본건 기호(2) 2층 객실 복도]

사진용지



[제시외 관정 기호(ㄱ)]



[본건 기호(3,4) 근경]



[본건 기호(3,4) 원경 및 주위환경]



[본건 기호(4) 1층 주차시설]



[본건 기호(4) 1층 주차시설 내부]



[본건 기호(4) 2층 객실 내부]

사진용지



[본건 기호(4) 2층 객실 복도]



[본건 기호(4) 3층 복도]



[본건 기호(4) 3층 기계실]



[제시외 관정 기호(ㄴ)]