

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 탐신화 주식회사
소유물건(2024타경9305)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

감정평가서번호: sm202411-05

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.

시민감정평가사사무소



(토지건물)감정평가표

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

감정평가사
조원제

조원제



감정평가액	칠억칠천삼백오십이만칠천이백원정 (₩773,527,200.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	탐신화 주식회사 (2024타경9305)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.20	2024.11.22	2024.11.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,357	토지	5,357	-	704,730,000
	건물	85.47	건물	85.47	760,000	64,957,200
	제시외건물	(16)	제시외건물	16	240,000	3,840,000
합계					₩773,527,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 울주군 언양읍 반송리 소재 “울산KTX 골프연습장” 남동측 인근에 위치한 부동산(토지 및 건물)에 대한 울산지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건개요

1) 평가대상 토지(울산광역시 울주군)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)
1	언양읍 반송리 941	대	505.0	상업용	자연녹지	부정형 완경사	289,000
3	언양읍 반송리 산136-13	임	2,131.0	자연림	자연녹지	부정형 급경사	13,800
4	언양읍 반송리 산136-14	임	1,733.0	자연림	자연녹지	부정형 급경사	13,800
5	언양읍 반송리 산136-22	임	655.0	자연림	자연녹지	부정형 급경사	13,800
6	언양읍 반송리 산136-24	임	333.0	자연림	자연녹지	부정형 급경사	13,800

※ 상기 일련번호 3번(반송리 산136-13번지)의 경우 2022. 12. 12. 일자로 일부 건축(증축)허가를 득한 상태임.

※ 상기 일련번호 5번(반송리 산136-22번지)의 경우 공유지분 토지로 경매대상 면적은 655.0㎡ (1,118 * 655 / 1,118)임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 평가대상 건물(울산광역시 울주군)

기호	소재지	구조	층수	주용도	연면적 (㎡)	사용승인일
2	언양읍 반송리 941 위지상	경량철골구조 판넬지붕	단층	제1종 근린생활시설	85.47	2022.03.24

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 2024.11.20.일임.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.11.20일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

5. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

2) 감정평가방식

- ▶ 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가 방식임.
- ▶ 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식이며 공시지가기준법 역시 비교방식에 포함됨.
- ▶ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식임.

3) 토지의 감정평가

가. 적용규정

본건 토지는 [감정평가 및 감정평가사에 관한 법률] 제3조 및 [감정평가에 관한 규칙] 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법으로 평가하되 [감정평가에 관한 규칙] 제12조에 의거하여 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 공시지가기준법 : [감정평가 및 감정평가사에 관한 법률] 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지의 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 감정평가 방법임.

다. 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

라. 시산가액 조정 : [감정평가에 관한 규칙] 제14조에 의거하여 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 동 규칙 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 시산가액을 조정함.

4) 건물의 감정평가

가. 감정평가방법 적용규정

[감정평가에 관한 규칙] 제15조에 의거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

나. 적용 감정평가방법

▶ 원가법 : 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

▶ 시산가액 조정 : 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착 및 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하기로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 제시외 구축물의 감정평가

제시외 구축물의 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 종합 고려하여 평가하되 관찰감가를 병용하였음.

6. 그 밖의 사항

1) 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하여 감정평가하였음.

2) 본건 건물의 경우 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문으로 인하여 외부관찰에 의거 감정평가하였으니 이 점 참고하시기 바람.

3) 본건의 정확한 토지 현황 및 지적 경계의 확인은 측량을 요하며, 본건 임지상의 수목은 통상 임지와 일체로 거래되는 관행에 따라 이를 토지의 가격에 포함하여 평가하였음.

4) 본건 기호 5번(반송리 산136-22번지)의 경우 공유지분으로 공유자 “탐신화 주식회사” 지분($1,118 \times 655 / 1,118 = 655.0\text{㎡}$)의 위치를 특정할 수 없어 전체 평균단가를 산정하여 지분비율을 적용하여 평가하였음.

5) 본건 토지 기호 1번(반송리 941번지) 및 기호 3번(반송리 산136-13번지)의 경우 후첨 “사진용지” 에서 보듯이 그 토지가 옹벽으로 보호되고 있는 바 당해 옹벽은 토지의 가격에 화체 되어 있다고 보는 것이 타당하므로 토지의 가격에 포함하여 평가하였으니 이 점 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 본건 토지 기호 1번(반송리 941번지) 지상에는 후첨 “사진용지” 에서 보듯이 소유자 미상의 이동식 화장실(FRP구조, 약 1m*1m) 1식이 소재하나 이동 및 철거 용이한 가설건축물로서 본건 평가에서는 제외하였으니 이 점 참고하시기 바람.

7) 본건 토지 기호 3번(반송리 산136-13번지) 지상에는 후첨 “사진용지” 에서 보듯이 소유자 미상의 제시외 분묘 2기가 소재하나 본건 평가목적은 고려하여 이에 구매 없이 토지의 가격을 평가하되, 당해 분묘로 인하여 영향 받는 토지의 가격은 후첨 “토지건물 감정평가명세표” 에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

8) 본건 토지 기호 6번(반송리 산136-24)에는 후첨 “사진용지” 및 “지적 및 건물개황도” 에서 보듯이 제시외 건축물인 콘크리트 구조물(제시외 ㄱ, 마을 공동집수정, 약 4m*4m)이 소재함.

당해 건축물의 경우 본건 토지에 부합된 부합물로 보아 이를 평가에 포함하였으나, 그 소유관계 및 일괄경매 여부를 적의 판단하시기 바람, 당해 건축물로 인하여 토지의 가치에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.

아울러, 인근 주민에 따르면, 당해 공동집수정의 경우 ‘반송 상리마을’ 에서 주민 공동으로 설치 당시의 토지 소유자의 동의를 얻어 설치하여 마을 상수로도 이용하였으나, 상수도 시설이 인입된 이후로는 사용하고 있지 아니하다고 탐문 되었으니 이 점 역시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

9) 본건 토지 기호 3번(반송리 산136-13번지)의 경우 2022.12.12.일자로 울산광역시 울주군수로부터 ‘건축(증축)허가’를 득한 상태이며 허가 내역은 아래와 같으니 참고하시기 바라며, 세부적인 인허가 내역 및 허가준속 여부 등은 입찰시 재확인하시기 바람.

[참조 : 세움터 등]

건축구분	증축신고	허가번호	제2022-건축과-증축신고-145호
건축주	울산광역시 울주군 삼남읍 봉화로 16, 탐신화주식회사		
대지위치	울산광역시 울주군 언양읍 반송리 941번지 외 1필지(산136-13)		
대지면적	1,480㎡(대, 임)		
건축물명칭	--	주용도	제2종근린생활시설
건축면적	[기존] 85.47㎡ [증축] 167.97㎡(중 82.5㎡)	건폐율	--
연면적	[기존] 85.47㎡ [증축] 167.97㎡(중 82.5㎡)	용적율	--
착공구분	착공	착공예정	2023-01-09

아울러, 당해 토지의 경우 건축허가 부분에 대하여 일정부분 토목공사가 진행되어 여타 자연림 부분과의 가치를 달리하는 등의 사유로 이를 건축허가부분 면적(약 975㎡)의 가격과, 자연림 부분(약 1,156㎡)의 가격을 구분하여 평가하였으니 이 점 참고하시기 바람.

10) 본건 감정평가에 사용된 평가전례 및 거래사례의 세부 지번내역은 개인정보보호를 위해 “***”으로 처리하였으니 이 점 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가격의 산출

1) 개요

[감정평가에 관한 규칙] 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산출하는 공시지가기준법을 적용함.

2) 비교표준지의 선정

가. 선정사유

[감정평가에 관한 규칙] 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 본건 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 하기의 표준지 기호 A를 비교표준지로 선정함.

나. 비교표준지공시지가(울산광역시 울주군)

[공시기준일 : 2024.01.01.]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	언양읍 반송리 823-5	대	257.0	단독	자연 녹지	세로 (가)	사다리 평지	350,800	자연 취락
B	언양읍 반송리 산147	임	2,876.0	자연림	자연 녹지	맹지	부정형 급경사	10,600	-

▶ 본건 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 상기의 표준지를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

[울산광역시 울주군 녹지지역]

기 간	지 가 변 동 률 (%)	비 고
24.01.01 ~ 24.11.20	(0.762%) 1.00762	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.658 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.061 $(1+0.00658) * (1+0.00061 * 51/30)$ ≈ 1.00762

- ▶ 2024년 10월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시로 2024년 09월분 지가변동률을 연장 적용하였음.

4) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 동일수급권내 인근지역에 소재하여 제반 지역요인 대등(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

- 상업지대

구 분	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 임야지대

구 분	항 목	세 부 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등 지세, 방위 등	일조, 통풍 등
		표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기 타 조 건	기 타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치의 결정

일련번호	비교표준지	비 교 항 목						격차율
		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1	A	1.00	0.80	1.00	0.95	0.95	1.00	0.722
- 본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 다소 우세하나 계통 및 연속성에서 다소 열세하여 제반 가로조건 대등 - 본건은 비교표준지 대비 교통시설, 상가 및 각종 편의시설에의 접근성 등 제반 접근조건에서 다소 열세 - 본건은 비교표준지 대비 형상, 경사 등 제반 획지조건에서 다소 열세 - 비교표준지는 자연취락지구에 속하여 본건이 행정조건에서 다소 열세								
일련번호	비교표준지	비 교 항 목						격차율
		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
3 (중축 허가부분)	A	0.90	0.80	1.00	0.95	0.95	0.70	0.455
- 본건은 인접 토지를 통하여 출입하는 바 비교표준지 대비 가로조건에서 다소 열세 - 본건은 비교표준지 대비 교통시설, 상가 및 각종 편의시설에의 접근성 등 제반 접근조건에서 다소 열세 - 본건은 비교표준지 대비 형상, 경사 등 제반 획지조건에서 다소 열세 - 비교표준지는 자연취락지구에 속하여 본건이 행정조건에서 다소 열세 - 본건은 비교표준지 대비 조성의 정도 등 기타조건에서 열세								
일련번호	비교표준지	비 교 항 목				격차율		
		접근	자연	행정	기타			
3,5,6	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000		
- 본건과 비교표준지는 제반 개별적인 제요인 대등								
일련번호	비교표준지	비 교 항 목				격차율		
		접근	자연	행정	기타			
4	B	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900		
- 본건은 비교표준지 대비 경사 등 자연조건에서 다소 열세								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

[감정평가에 관한 규칙] 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004.05.14. 선고), 2002두5054(2003.07.25. 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538(1991.12.28.)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인 보정치를 결정하기로 함.

나. 비교 거래사례(울산광역시 울주군)

[출처 : KAIS 감정평가정보체계]

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	매매금액 (원)	거래시점
가	언양읍 반천리 ***	대	258.0	단독	자연 녹지	280,000,000	2022.01.03
나	언양읍 반송리 산****-**	임	330.0	자연림	자연 녹지	9,000,000	2023.10.24

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 평가전례(울산광역시 울주군)

[출처 : KAPA HUB]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	비고
a	언양읍 반송리 ***	대	273.0	주상용	자연 녹지	980,000	2023.05.18	담보	선정 (자연 취락)
b	언양읍 반송리 ***	대	525.0	상업용	자연 녹지	811,000	2021.09.03	담보	-
c	언양읍 반송리 ***	대	1,249.0	단독	자연 녹지	768,000	2024.01.12	담보	자연 취락
d	언양읍 반송리 ***	대	481.0	단독	자연 녹지	846,000	2024.02.20	일반 거래	자연 취락
e	언양읍 반송리 산****-**	임	992.0	자연림	자연 녹지	26,000	2024.09.06	경매	선정
f	언양읍 반송리 산****-**	임	992.0	자연림	자연 녹지	26,000	2024.09.06	경매	-
g	언양읍 반송리 산****-**	임	2,632.64	자연림	자연 녹지	26,000	2023.09.14	공매	지분 공매
h	언양읍 반송리 산****-**	임	661.0	자연림	자연 녹지	26,000	2024.06.05	경매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적위치	구분	가 격 수 준
울산광역시 울주군 언양읍 반송리	자연녹지지역 본건과 유사	본건과 유사한 언양읍 반송리 대지의 지가수준은 약 @500,000원/㎡ ~ @600,000원/㎡ 내외이며, 임야의 지가수준은 약@25,000원/㎡ ~ @35,000원/㎡ 내외인 것으로 파악되었으며 그 위치, 접면도로의 상태, 면적 등에 따라 다소간의 차이가 있음.

마. 평가대상 지역의 경매통계 분석

[출처: 법원경매정보 매각통계 참조]

구분	소재지	기간	매각율(%)	매각가율
대지	울산광역시 울주군	최근 1년	33.8	50.8
임야			17.9	44.3

바. 그 밖의 요인 보정치의 결정

▶ 산정산식

$$\begin{array}{l}
 \text{그 밖의} \\
 \text{요인 보정치}
 \end{array}
 = \frac{\text{평가전례(거래사례)토지단가X시점수정X지역요인X개별요인}}{\text{표준지공시지가 X 시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 그 밖의 요인 보정치의 산정

- 평가전례 a / 비교표준지 A

구 분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	그 밖의 요인 보정치	
전례a	980,000	1.00863	1.00	0.736	727,504	2.058	
표준지A	350,800	1.00762	1.00	1.000	353,473		
시점수정	울산광역시 울주군 녹지지역(23.05.18 ~ 24.11.20) - 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.001 - 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.010 - 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.008 - 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.009 - 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.014 - 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.018 - 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.036 - 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.040 - 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.658 - 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.061 $(1+0.00001*14/31)*(1-0.00010)*(1-0.00008)*(1+0.00009)*(1+0.00014)*(1+0.00018)$ $*(1+0.00036)*(1+0.00040)*(1+0.00658)*(1+0.00061*51/30) \approx 1.00863$						
지역요인	인근지역에 소재하여 제반 지역요인 대등						
개별요인	가 로	접 근	환 경	획 지	행 정	기 타	계
	0.80	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	0.736
- 비교표준지는 사례 대비 가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등 가로조건에서 열세 - 비교표준지는 사례 대비 교통시설, 상가 및 공공편의시설에의 접근성 등 제반 접근조건에서 다소 열세							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 평가전례 e / 비교표준지 B

구 분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	그 밖의 요인 보정치
전례e	26,000	1.00155	1.00	1.231	32,055	3.001
표준지B	10,600	1.00762	1.00	1.000	10,680	
시점수정	울산광역시 울주군 녹지지역(24.09.06 ~ 24.11.20) - 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.061 $(1+0.00061*25/30)*(1+0.00061*51/30) \approx 1.00155$					
지역요인	인근지역에 소재하여 제반 지역요인 대등					
개별요인	접 근	자 연	행 정	기 타	계	
	1.15	1.07	1.00	1.00	1.231	
- 비교표준지는 사례 대비 인근취락과의 접근성 등 제반 접근조건에서 다소 우세 - 비교표준지는 사례 대비 경사 등 제반 자연조건에서 다소 우세						

▶ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 본건 감정평가의 적정성을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 하기와 같이 결정함.

- 비교표준지 A : 2.05

- 비교표준지 B : 3.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	350,800	1.00762	1.00	0.722	2.05	523,175	523,000
3 (증축허가부분)	350,800	1.00762	1.00	0.455	2.05	329,702	330,000
3	10,600	1.00762	1.00	1.000	3.00	32,042	32,000
4	10,600	1.00762	1.00	0.900	3.00	28,838	29,000
5	10,600	1.00762	1.00	1.000	3.00	32,042	32,000
6	10,600	1.00762	1.00	1.000	3.00	32,042	32,000

2. 거래사례비교법에 의한 토지가격의 산출

가) 평가개요

본건 토지와 인근지역에 소재하는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황 기타가치형성요인 등을 종합적으로 고려하여 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

나) 비교 거래사례의 선정

▶ 선정사유

인근지역 내 소재하는 거래사례로서, 본건 토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 동일 또는 유사하다고 인정되는 하기의 거래사례를 비교 거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 비교 거래사례(울산광역시 울주군)

[출처 : KAPA HUB]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	매매금액 (원)	거래시점
가	연양읍 반천리 ***	대	258.0	단독	자연 녹지	280,000,000	2022.01.03
▶ 건물내역 : 벽돌구조 (철근)콘크리트지붕 단독주택 단층 연면적 99.39㎡ 1988.12.28.일자 사용승인 ▶ 건물가격의 산정 : @1,200,000원/㎡ * 16/50 * 99.39㎡ ≒ 38,665,760원 ▶ 토지단가산정 : (280,000,000원 -38,665,760원) / 258.0㎡ ≒ @937,342원/㎡							
일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	매매금액 (원)	거래시점
나	연양읍 반송리 산***-***	임	330.0	자연림	자연 녹지	9,000,000	2023.10.24
▶ 상기 거래사례의 경우 토지만의 거래사례임. ▶ 토지단가산정 : 9,000,000원 / 330.0㎡ ≒ @27,272원/㎡							

다) 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 선정 거래사례의 경우 인근 유사부동산의 지가수준 등을 고려할 때 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 않을 것으로 판단됨(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 시점수정

[울산광역시 울주군 녹지지역]

기 간	지 가 변 동 률 (%)	비 고
22.01.03 ~ 24.11.20	1.02340 (2.340% 상승)	2022.01.01 ~ 2022.01.31 : 0.048 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.115 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.162 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.234 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.162 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.187 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.201 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.137 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.135 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.082 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.098 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.044 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.041 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.658 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.061 $(1+0.00048*29/31)*(1+0.00115)*(1+0.00162)*$ $(1+0.00234)*(1+0.00162)*(1+0.00187)*$ $(1+0.00201)*(1+0.00137)*(1+0.00135)*$ $(1+0.00082)*(1+0.00098)*(1-0.00044)*$ $(1+0.00041)*(1+0.00658)*(1+0.00061*51/30)$ ≈ 1.02340 - 2024.09월 지가변동률 연장적용
23.10.24 ~ 24.11.20	1.00844 (0.844% 상승)	2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.018 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.036 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.040 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.658 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.061 $(1+0.00018*8/31)*(1+0.00036)*(1+0.00040)*$ $(1+0.00658)*(1+0.00061*51/30) \approx 1.00844$ - 2024.09월 지가변동률 연장적용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 제반 지역적인 제요인 대등(1.00).

바. 개별요인 비교

▶ 개별요인 비교항목

상기 개별요인 비교항목표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	비교 사례	비 교 항 목						격차율
		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1	가	1.02	0.60	1.00	0.95	0.95	1.00	0.552
<ul style="list-style-type: none"> - 본건은 비교사례 대비 가로의 폭, 포장 등 가로조건에서 다소 우세 - 본건은 비교사례 대비 교통시설, 상가 및 각종 편의시설에의 접근성 등 제반 접근조건에서 열세 - 본건은 비교사례 대비 형상, 경사 등 제반 획지조건에서 다소 열세 - 비교사례는 자연취락지구에 속하여 본건이 행정조건에서 다소 열세 								
일련번호	비교 사례	비 교 항 목						격차율
		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
3 (증축허가부분)	가	0.93	0.60	1.00	0.95	0.95	0.70	0.353
<ul style="list-style-type: none"> - 본건은 인접 토지를 통하여 출입하는 바 비교사례 대비 가로조건에서 다소 열세 - 본건은 비교사례 대비 교통시설, 상가 및 각종 편의시설에의 접근성 등 제반 접근조건에서 열세 - 본건은 비교사례 대비 형상, 경사 등 제반 획지조건에서 다소 열세 - 비교사례는 자연취락지구에 속하여 본건이 행정조건에서 다소 열세 - 본건은 비교사례 대비 조성의 정도 등 기타조건에서 열세 								
일련번호	비교 사례	비 교 항 목				격차율		
		접근	자연	행정	기타			
3,5,6	나	1.12	1.05	1.00	1.00	1.176		
<ul style="list-style-type: none"> - 본건은 비교사례 대비 인근취락과의 접근성 등 제반 접근조건에서 다소 우세 - 본건은 비교사례 대비 경사 등 자연조건에서 다소 우세 								
일련번호	비교 사례	비 교 항 목				격차율		
		접근	자연	행정	기타			
4	나	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100		
<ul style="list-style-type: none"> - 본건은 비교사례 대비 인근취락과의 접근성 등 제반 접근조건에서 다소 우세 								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	937,342	1.00	1.02340	1.00	0.552	529,520	530,000
3 (증축허가부분)	937,342	1.00	1.02340	1.00	0.353	338,624	339,000
3	27,272	1.00	1.00844	1.00	1.176	32,342	32,000
4	27,272	1.00	1.00844	1.00	1.100	30,252	30,000
5	27,272	1.00	1.00844	1.00	1.176	32,342	32,000
6	27,272	1.00	1.00844	1.00	1.176	32,342	32,000

3. 시산가액 검토 및 토지 적용단가의 결정

1) 개요

[감정평가에 관한 규칙] 제12조에 의거 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토할 때 [감정평가 및 감정평가사에 관한 법률] 제3조, [감정평가에 관한 규칙] 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성과 합리성이 인정되므로 본건 감정평가에서는 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 본건 토지의 적용단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 각 방법에 의한 시산가액의 조정

구 분	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	523,000	530,000	523,000
3 (증축허가부분)	330,000	339,000	330,000
3	32,000	32,000	32,000
4	29,000	30,000	29,000
5	32,000	32,000	32,000
6	32,000	32,000	32,000

3) 토지가액의 결정

구 분	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	505.0	523,000	264,115,000	
3 (증축허가부분)	975.0	330,000	321,750,000	건축허가 부분
3	1,156.0	32,000	36,992,000	자연림 부분
4	1,733.0	29,000	50,257,000	
5	655.0	32,000	20,960,000	탐신화 주식회사 소유지분
6	333.0	32,000	10,656,000	
계	5,357.0		704,730,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

[감정평가에 관한 규칙] 제15조에 따라 본건 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 가액을 산정하는 원가법을 적용하기로 함.

2. 건물의 현황(울산광역시 울주군)

소재지	연양읍 반송리 941 위치상	건물명	—
구조	경량철골구조 판넬지붕	규모	지상 1층
용도	근린생활시설	사용승인일	2022.03.24
설비등	일반적인 위생 및 급·배수설비, 전기설비 등 갖추었음.		
기타	- 제시외 건축물 ㄱ : 콘크리트구조 6번 토지 소재(공동집수정)4.0*4.0 누 약 16.0㎡ (당해 공동집수정의 경우 '반송 상리마을' 소유로 탐문되었으나 소유관계는 재확인을 요함)		

3. 재조달원가의 산정

1) 표준단가의 산정

[참조 : 한국부동산원 발간 건물신축단가표 2023]

구분	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-6-10	점포및상가	철골조 슬래브지붕	3	1,181,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 부대설비 보정단가의 산정

본건 건물의 부대설비는 기초재조달원가에 포함하여 평가하였음.

3) 재조달원가의 결정

본건 건물의 재조달원가(표준단가 + 보정단가)는 상기 한국부동산원 발간 2023 건축물 재조달원가 자료집을 참조 하되 실제 투입된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항과 인근 유사 건물의 평가시 적용한 단가 등을 종합 고려하고, 최근 물가상승과 관련한 건축비 상승을 반영하여 하기와 같이 재조달원가를 결정하였음.

구 분	기초재조달원가 (원/㎡)	부대설비보정단가 (원/㎡)	적용재조달원가 (원/㎡)	비고
기호 2	800,000	-	800,000	근린생활시설
제시외 ㄱ	후첨 “감정평가 명세표” 참조			

4. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 그 방법에는 정액법·정률법·상환기금법 및 관찰감가법이 있는 바 본건 건물의 경우 정액법으로 하기와 같이 감가수정하였음.

구 분	층	사용승인일자	경과연수	잔존연수	내용연수	비고
기호 2	1층	2022.03.24	2	38	40	38/40
제시외 ㄱ	후첨 “감정평가 명세표” 참조					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 건물가액의 결정

1) 건물단가의 산정

구 분	재조달원가 (원/㎡)	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)	비 고
기호 2	800,000	38/40	760,000	근린생활시설
제시외 ㄱ	후첨 “감정평가 명세표” 참조			

2) 건물가액의 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호 2	85.47	760,000	64,957,200
제시외 ㄱ	16.0	240,000	3,840,000
합 계			68,797,200

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기 평가전례 및 거래사례가액, 인근 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기 준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 본건 부동산의 감정평가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1	505.0	523,000	264,115,000
	3 (증축허가부분)	975.0	330,000	321,750,000
	3	1,156.0	32,000	36,992,000
	4	1,733.0	29,000	50,257,000
	5	655.0	32,000	20,960,000
	6	333.0	32,000	10,656,000
	소 계	5,357.0		704,730,000
건물	기호 2	85.47	760,000	64,957,200
제시외건물	제시외 ㄱ	16.0	240,000	3,840,000
합 계				773,527,200

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 언양읍 반송리	941	대	자연녹지지역	505	505	523,000	264,115,000	
2	동 소 [도로명주소] 울산광역시 울주군 언양읍 언양로 245-34	941 위지상	제1종 근린 생활시설	경량철골구조 판넬지붕 단층	85.47	85.47	760,000	64,957,200	800,000 x 38/40
3	동 소	산136- -13	임야	자연녹지지역	2,131	975 1,156	330,000 32,000	321,750,000 36,992,000	건축허가 득
4	동 소	산136- -14	임야	자연녹지지역	1,733	1,733	29,000	50,257,000	
5	동 소	산136 -22	임야	자연녹지지역	655 1,118x---- 1,118	655	32,000	20,960,000	공유자 탐신화 주식회사지분
6	동 소	산136 -24	임야	자연녹지지역	333	333	32,000	10,656,000	
소 계								₩769,687,200	
7	[제시외구축물] 동 소	산136 -24	공동 집수정	콘크리트구조	(16)	16	240,000	3,840,000	관찰감가

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	
3	(제시외 분묘가 울산광역시 울주군 연양읍 반송리 합 계	토지에 산136 -13	미치는	영향을 감안한	토지의	평가액)			
			임야	자연녹지지역	2,131	975	330,000	(321,750,000)	건축허가 득
						1,156	28,000	(32,368,000)	제시외 분묘 감안가격
							₩773,527,200.-		
				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

본건은 울산광역시 울주군 언양읍 반송리 소재 "울산KTX 골프연습장" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야, 단독주택 등이 혼재하고 있어 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 및 인근으로 차량접근 가능하며, 남측 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 본건 1 : 부정형의 완경사지대 내 자체지반 대체로 평탄하며, 근린생활시설 건부지로 이용중임.
- 본건 3 : 부정형의 토지로, 건축허가를 득한 부분의 경우 완경사지대 내 자체지반 대체로 평탄한 근린생활시설 건부지 예정지이며, 자연림 부분의 경우 급경사지로 자연림 상태임.
- 본건 4, 5 : 사다리형의 급경사지로 자연림으로 이용중임.
- 본건 6 : 부정형의 급경사지로 자연림으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

- 본건 1 : 본건 서측으로 폭 약 8미터 내외의 아스콘 포장도로에 접하며, 도로의 상태는 보통임.
- 본건 3, 5, 6 : 공히 지적도상 맹지이나 본건 경매대상 필지를 통해 접근이 가능함.
- 본건 4 : 지적도상 맹지임.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 본건 1 : 자연녹지지역. 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별
제한거리 300m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 본건 3, 4 : 자연녹지지역. 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만
축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 본건 5 : 자연녹지지역. 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 300m 미만 축종)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 본건 6 : 자연녹지지역. 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별
제한거리 300m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

- 가. 본건 토지 기호 3번(반송리 산136-13번지) 지상에 소유자 미상의 제시외 분묘 2기가
소재하며, 당해 분묘로 인하여 영향 받는 토지의 가격을 명세표에 부기하였으니 이 점
참고하시기 바람.
- 나. 본건 토지 기호 6번(반송리 산136-24)에는 제시외 건축물(ㄱ)인 "마을 공동집수정"이
소재하며, 이는 본건 토지의 부합물로 보아 별도로 평가하였으며, 당해 건축물로 인하여
토지의 가치에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.

(7) 공부와의 차이

없 음.

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) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : 미상임.

나. 기 타 : 본건 토지 기호 6번(반송리 산136-24)에 소재하는 "마을 공동집수정"의 경우 인근 주민에 따르면, '반송 상리마을' 에서 주민 공동으로 토지 소유자의 동의를 얻어 설치하여 마을 상수로 이용하였으나, 상수도 시설이 인입된 이후로는 사용하고 있지 아니하다고 탐문 되었으니 그 소유관계 및 일괄경매 여부를 적의 판단하시기 바람.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

경량철골구조 판넬지붕 단층건으로서,

- 외벽 : 징크판넬 마감 등.
- 내벽 : 판넬 노출 등.
- 창호 : 샷시 창호임.

(2) 이용상태

공부상 제1종 근린생활시설임.

(3) 설비내역

일반적인 위생 및 급배수설비, 전기설비 등 갖추었음.

(4) 부합물 및 종물

본건 토지 기호 1번(반송리 941번지) 지상에 이동식 화장실(FRP구조, 약 1m*1m) 1식이 소재하며, 이는 본건 건물의 종물로 보이나 그 이동 및 철거가 용이한 가설건축물로서 본건 평가에서는 제외하였으니 이 점 참고하시기 바람.

(5) 공부와의 차이

없 음.

건물감정평가요항표

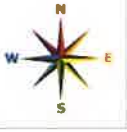
- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

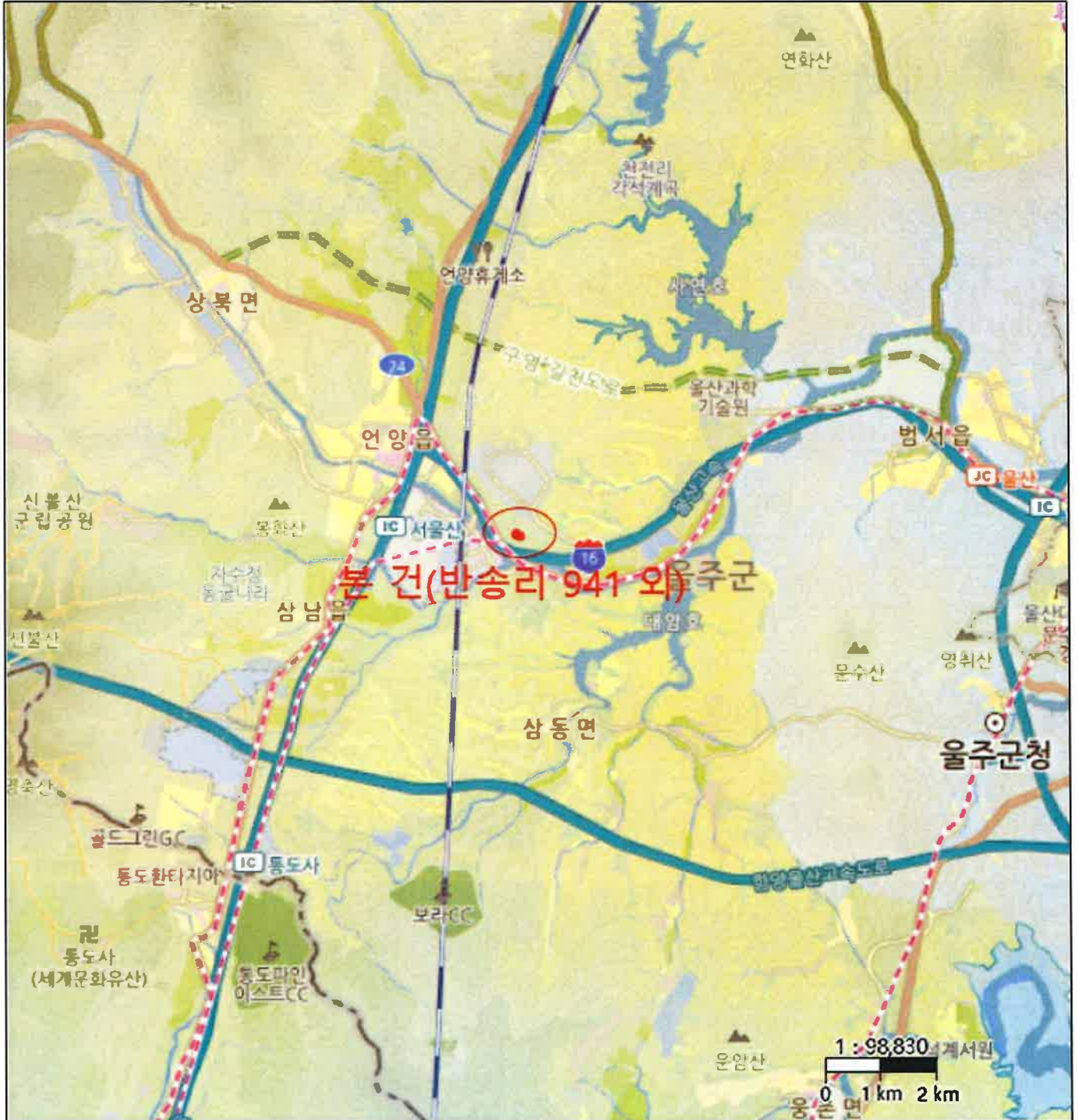
가. 임대관계 : 미상임.

나. 기 타 : 없 음.

광역위치도



소재지	울산광역시 울주군 언양읍 반송리 941 외
-----	-------------------------



위치도



소재지	울산광역시 울주군 언양읍 반송리 941 외
-----	-------------------------



항공도

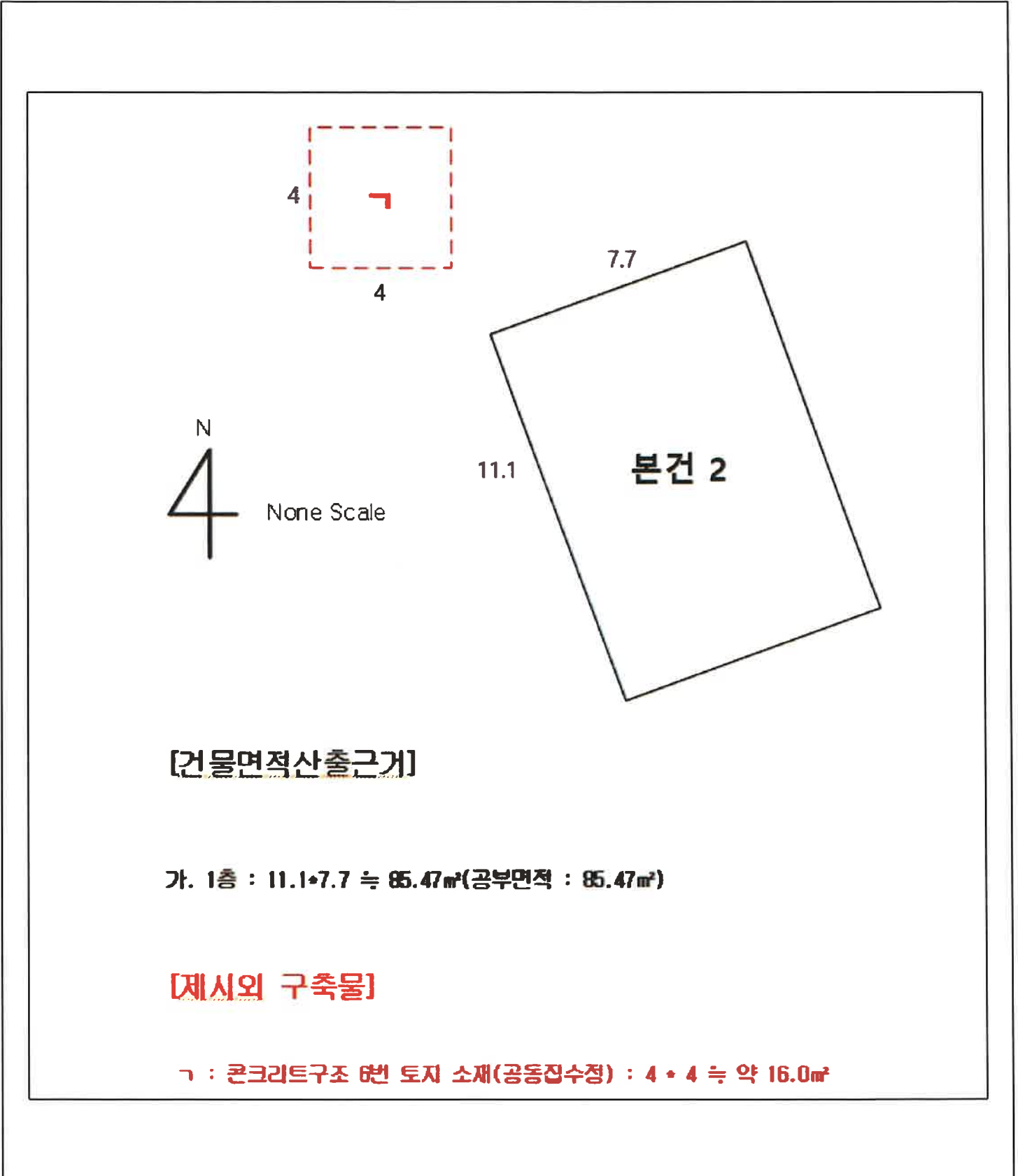


소재지

울산광역시 울주군 언양읍 반송리 941 외



건물개황도



[건물면적산출근거]

가. 1층 : $11.1 \times 7.7 \approx 85.47\text{m}^2$ (공부면적 : 85.47m^2)

[제시외 구축물]

ㄱ : 콘크리트구조 6번 토지 소재(공동집수정) : $4 \times 4 \approx 16.0\text{m}^2$

사 진 용 지



본건 1번, 2번 전경



본건 2번 건물 전경

사 진 용 지



본건 2번 건물 내부



본건 3번, 4번 토지 전경

사 진 용 지



본건 3번(건축허가 부분 및 자연림 부분) 전경



본건 3번(건축허가 부분) 전경

사 진 용 지



본건 5번, 6번 토지 전경



본건 1번 토지 옹벽 부분

사 진 용 지



본건 3번 토지 옹벽 부분



평가외 이동식 화장실

사 진 용 지



제시외 ㄱ. 공동 집수정



제시외 ㄱ. 공동 집수정



제시외 ㄱ. 공동 집수정 내부