

감정평가서

건명	황영희 외 2명 소유물건(2023타경106582)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 임종호
감정서번호	하성2306-7



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.

하성감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
하만성

  (인)

감정평가액	칠억육천이백일십오만육천이백원정(₩762,156,200.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 임종호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황영희 외 2명 (2023타경106582)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.06.20	2023.06.19 ~ 2023.06.20	2023.06.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,980	토지	1,980	-	668,100,000
	제시외건물	416.30	제시외건물	416.30	-	94,056,200
		이	하	여	백	
합계					₩762,156,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 북구 대안동 '상대안마을' 내에 부동산(토지)에 대한 울산지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙», 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 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)

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 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격 공시에 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 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 감정평가에관한 규칙 제12조에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 산정하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하고, 건물은 원가법에의한 시산가액을 산정하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 실지조사 및 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 6월 15일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2023년 6월 15일에 실시하였습니다.

7. 그 밖의 사항

1) 본건 토지상에 제시외건물 11개동[기호(ㄱ~ㅋ): 조적조 판넬위함석지붕 2층(법당 및 사무실) 약 64.6㎡ 외 10개동, 후첨 “건물개황도, 사진용지” 참조]이 소재하는바, 제시외건물은「감정평가에 관한 규칙」제15조 제1항에 따라 건물의 구조, 용도, 용재, 시공정도, 내구연한, 관리상태 등을 고려하여 원가법으로 감정평가액을 결정하였으며, 제시외건물은 관리상태를 고려하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.

2)본건 토지상에 소재하는 제시외건물 11개동[기호(ㄱ~ㅋ)]은 건물의 구조 및 규모, 용도 등으로 보아 본건 토지의 사용 및 수익에 영향을 미치고 있는바, 제시외건물이 경매대상에서 제외되어 그 토지가 소유권 행사를 제한 받는 경우의 토지만의 감정평가액을 후첨 “토지.제시외건물 감정평가명세표” 하단에 별도로 부기하였으니 제시외건물에 대한 소유권관계 및 일괄 경매여부는 경매진행시 재확인하시기 바랍니다

3)본건 기호(2) 토지는 공부상 지목이 “대”이나, 현황 대부분 “종교용지”로 이용 중이고, 기호(1) 토지는 공부상 지목이 “전”이나, 현황 “목전(휴경지) 및 종교용지로 이용중임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 본건 기호(2) 토지상에 일반건축물대장상 3개동의 건축물(목조 건조실 58㎡, 목조주택 33.2㎡, 목조 주택 28.8㎡, 일반건축물대장상 등재된 소유자 : 김정대 , 사용승인일:1925년)이 등재 되어 있으나, 현황 미등기 상태이고 구조, 면적 등을 고려할 시 멸실상태로 추정되니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

5) 본건 토지상에 소량의 수목(감나무, 대나무, 동백나무, 잡목 등)이 소재하나, 수목 의 수종 및 수령, 수량 등으로 보아 그 경제적 가치가 미미하여 수목을 토지에 포함하여 평가하였고, 조경석과 철거 및 이동이 용이하지 않은 석조물 및 시멘트 계단 등도 토지에 포함하여 평가하였으며, 그 외 종교적 물건인 불상 및 석등의 구조물은 본 평가에서 제외하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 대상부동산

1. 토지

본건 기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도지역	2023.1.1.자 개별공시지가
1	울산광역시 북구 대안동 440	1140	전	목전 및 종교용지	생산관리	51,200
2	울산광역시 북구 대안동 439	840	대	종교용지	생산관리	195,100

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

기 호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지 역	이용상황	지목	거래일자	총거래금액(원)	토지거래단가 (원/㎡)	비고
1	대안동 99-**	980.7	계획관 리	단독주택	대	2023.01.05	545,000,000	441,000	토지잔여법
			벽돌조 단층 주택 연면적 159.37㎡, 사용승인일:2010.02.11 건물가액 : 2022년 2월 건물 평가액(112,476,000원 참조) 토지단가 : (545,000,000-112,476,000)/980.7=441,000						
2	대안동 481-*	401	생산관 리	단독주택	대	2022.10.25	254,000,000	451,070	토지잔여법
			경량철골구조 단층 주택 면적 76.19㎡, 사용승인일: 2014.08.22. 건물단가 : 1,200,000/㎡×32/40=960,000/㎡. 건물가액 : 76.19×960,000=73,120,000 토지거래단가: (254,000,000-73,120,000)/400.1㎡=451,070/㎡						
3	대안동 233-*	1755	생산관	답	답	2022.10.25	500,000,000	284,900	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	이용상황	지목	거래일자	총거래금액(원)	토지거래단가 (원/㎡)	비고
			리						
					토지만 거래				
4	대안동 23-*	1395	생산관리	답	답	2020.11.18	182,000,000	130,465	
					토지만 거래				
5	대안동 211-*	331	생산관리	답	답	2021.04.28	120,000,000	362,537	
					토지만 거래				

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

기호	소재지	용도지역	이용상황	지목	기준시점	감정목적	토지단가 (원/㎡)	도로조건	비고
가	대안동 233-*	생산관리	답	답	2022.11.29	담보	283,000	세로(불)	
나	대안동 200-*	생산관리	답	답	2023.04.17	담보	271,000	세로(불)	
다	대안동 841-*	보전관리	대	대	2022.10.21	담보	300,000	세로(불)	
라	대안동 44-**	계획관리	대	대	2023.01.04	경매	461,000	세로(불)	
마	대안동 499-**	계획관리	대	대	2022.01.04	경매	450,000	세로(가)	

[출처: 한국감정평가사협회 - 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

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

1.1. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2023. 1. 1.]

대상 토지	비 교 표준지	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비교
1	A	북구 대안동	458-3	2225	생산관리	답	답	맹지	부정형, 평지	58,100	
2	B	북구 대안동	438	803	생산관리	단독주택	대	세로(불)	사다리, 평지	195,100	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률	비고
A,B	울산광역시 북구	생산관리지역	울산광역시 북구 (23.01.01~23.06.20) (생산관리)	-
			2023.01.01 ~ 2023.04.30 : -0.107	
			2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.063	
			$(1 - 0.00107) * (1 - 0.00063 * 51/30)$ ≈ 0.99786	

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

1.3. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결정 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목 [농경지대] : 표준지 A 대비 대상토지 ①

대상토지:①		표준지:A	격차율		비고
조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상토지	비고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	1.00	대등함.
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성			
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	1.10	대상지는 남향경사지로 경사도등에서 불리하나 대상지의 약50%정도가 종교용지로 조성되어 이용측면에서 우세한바 전반적인 획지조건에서 대상토지가 우세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	1.00	1.00	대등함.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함.
개별요인계			1.000	1.100	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [주택지대] : 표준지 B 대비 대상토지②

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성	1.0	대등함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 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	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대등함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.0	대등함.
			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.5. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지 및 적용공시지가 표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	이용상황	지목	거래일자	총거래금액(원)	토지거래단가 (원/㎡)	비고
2	대안동 481-*	401	생산관리	단독주택	대	2022.10.25	254,000,000	451,070	B
3	대안동 233-*	1755	생산관리	답	답	2022.12.13	500,000,000	284,900	A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

구분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	3	284,900	0.99751	1.000	0.81	230,194	3.97
기준시점 비교표준지가액	A	58,100	0.99786	-	-	57,976	

산출내역	시점수정	울산광역시 북구 생산관리지역 지가변동률 (2022.12.13.~2023.06.20.):0.99751					
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.					
	개별요인	접근	자연	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		0.9	1.00	0.90	1.00	1.00	
표준지는 맹지이나 사례지는 세각(불)로 접근성에서 표준지가 불리하며 형상에서 표준지는 극도의 부정형으로 표준지가 획질조건에서 불리함..							

구분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	2	451,070	0.99962	1.000	1.000	450,899	2.32
기준시점 비교표준지가액	B	195,100	0.99786	-	-	194,682	

산출내역	시점수정	울산광역시 북구 생산관리지역 지가변동률 (2022.10.25.~2023.06.20.):0.99962					
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.					
	개별요인	접근	자연	획지	행정적	기타	개별요인 비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	표준지와 사례지는 인근에 위치하며 제반조건이 유사한 토지로 대등함.					

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

비교 표준지	결정 의견	그 밖의 요인 보정치
A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	3.97
B		2.32

1.6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 천 원 미만 사사오입]

대상 토지	비교표준지 표준지	공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	A	58,100	0.99786	1.00	1.10	3.97	253,180	253,000	
2	B	195,100	0.99786	1.00	1.00	2.32	451,663	452,000	

■ 산정토지가액

대상 토지	소재지	지번	용도지역	지목	면적	적용단가	평가금액	비고
1	북구 대안동	440	생산관리	전	1140	253,000	288,420,000	
2	북구 대안동	439	생산관리	대	840	452,000	379,680,000	
계					1,980		668,100,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

2.1. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지 역	이용상황	지목	거래일자	총거래금액(원)	토지거래단가 (원/㎡)	비고
5	대안동 211-*	331	생산관 리	답	답	2021.04.28	120,000,000	362,537	①
1	대안동 99-**	980.7	계획관 리	단독주택	대	2023.01.05	545,000,000	441,000	②

2.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 건	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

2.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률	비 고
5	울산광역시 북구	생산관리지역	울산광역시 북구 (21.04.28~23.06.20) (생산관리)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

			<p>2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.091</p> <p>2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.025</p> <p>2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.071</p> <p>2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.061</p> <p>2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.009</p> <p>2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.014</p> <p>2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.081</p> <p>2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.101</p> <p>2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.013</p> <p>2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.029</p> <p>2023.01.01 ~ 2023.04.30 : -0.107</p> <p>2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.063</p> $(1 + 0.00091 * 3/30) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.00081) * (1 + 0.00101) * (1 + 0.00013) * (1 + 0.02029) * (1 - 0.00107) * (1 - 0.00063 * 51/30)$ ≈ 1.02202
1	울산광역시 복구	계획관리	<p>울산광역시 복구 (23.01.05~23.06.20) (계획관리)</p> <p>2023.01.01 ~ 2023.01.31 : -0.004</p> <p>2023.02.01 ~ 2023.02.28 : -0.005</p> <p>2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.018</p> <p>2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.123</p> $(1 - 0.00004 * 27/31) * (1 - 0.00005) * (1 - 0.00018) * (1 - 0.00123) * (1 - 0.00123 * 51/30)$ ≈ 0.99642

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

2.4.1. 지역요인 비교

결 정 의 견	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

2.4.2. 개별요인 비교

■ 개별요인 비교항목 [농경지대] : 거래사례 ⑤ 대비 대상토지 ①

조 건	항 목	세 항 목	사례지	대상토지	비고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	0.65	대상지는 맹지상태이나 사례지는 소로에 접하여 대상지가 불리함.
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성			
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	1.10	대상지는 남향경사지로 경사도등에서 불리하나 대상지의 약50%정도가 종교용지로 조성되어 이용측면에서 우세한바
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

					전반적인 획지조건에서 대상토지가 우세함.
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	1.00	1.00	대등함.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함.
개별요인계			1.00	0.715	

■ 개별요인 비교항목 [주택지대] : 거래사례 ① 대비 대상토지②

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성	1.0	대등함
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	대상지는 남향이나 사례지는 서향경사지대로서 대상지가 다소우세함..
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대상지는 생산관리지역이며 사례지는 계획관리지역이나 공히 단독주택으로 이용되어 대등시 됨.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
			1.050	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 만원 미만 사사오입]

대상 토지	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
①	362,537	1.00	1.02202	1.000	0.715	264,922	265,000
②	441,000	1.00	0.99642	1.000	1.05	461,392	461,000

■ 산정가액

대상 토지	소재지	지번	용도지역	지목	면적	적용단가	평가금액	비고
1	북구 대안동	440	생산관리	전	1140	265,000	302,100,000	
2	북구 대안동	439	생산관리	대	840	461,000	387,240,000	
		계			1,980		689,340,000	

3.1. 토지 시산가액

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액과 검토할 때 합리성이 인정되어, 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액이 합리적이라 판단되어 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였습니다.

대상 토지	소재지	지번	공시지가기준평가액 (원) A	거래사례기준평가액(원) B	격차율 (B/A-1)	결정감정평가액(원)	비고
1	북구 대안동	440	288,420,000	302,100,000	4.7%	288,420,000	공시지가기준법
2	북구 대안동	439	379,680,000	387,240,000	1.2%	379,680,000	"
		계	668,100,000	689,340,000		668,100,000	

토지건물감정평가명세표

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 북구 대안동	440	전	생산관리지역	1,140	1,140	253,000	288,420,000	일부 종교용지
2	울산광역시 북구 대안동	439	대	생산관리지역	840	840	452,000	379,680,000	종교용지
								₩668,100,000	
㉠	(제시외 건물) 울산광역시 북구 대안동	439	법당및 사무실	조적조 판넬위함석 지붕 2층 1층	(42.6)	42.6	385,000	16,401,000	관찰감가 700,000 x 22/40
				2층	(22)	22	385,000	8,470,000	700,000 x 22/40
㉡	"	439	법당	조립식판넬조 판넬위함석지붕 단층	(52)	52	385,000	20,020,000	700,000 x 22/40 관찰감가
㉢	"	439	계단실	조립식판넬조 판넬지붕 단층	(7.8)	7.8	128,000	998,400	250,000 x 18/35 관찰감가
㉣	"	439	발코니	샷시조 아크릴지붕 2층소재	(6.3)	6.3	108,000	680,400	270,000 x 10/25 관찰감가
㉤	"	439	주택	조립식판넬조 판넬위함석지붕 단층	(28.2)	28.2	154,000	4,342,800	300,000 x 18/35 관찰감가
㉥	"	439	창고	조립식판넬조 판넬위함석지붕 단층	(10.2)	10.2	27,000	275,400	90,000 x 6/20 관찰감가
㉦	"	439	화장실	조립식판넬조 판넬위함석지붕	(4.5)	4.5	180,000	810,000	350,000 x 18/35

토지건물감정평가명세표

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	
㉞	"	439,440 양지상	법당	단층 경량철골조 판넬위함석지붕 단층	(63)	63	460,000	28,980,000	관찰감가 800,000 x 23/40 관찰감가
㉟	"	440	법당	조적조 슬래브위 기와지붕 단층	(6)	6	632,000	3,792,000	1,100,000 x 23/40 관찰감가
㊱	"	440	법당	조립식판넬조 판넬지붕 단층	(12)	12	154,000	1,848,000	300,000 x 18/35 관찰감가
㊲	"	439	작업장	철파이프구조 비닐지붕 단층	(161.7)	161.7	46,000	7,438,200	70,000 x 10/15 관찰감가
소 계								₩94,056,200	
1.	[제시외 건물 경우의 울산광역시 북구 대안동	기호 감정 440	㉞~㊲가 평가액] 전	경매대상에서 생산관리지역	제외되어 1,140	토지의 1,140	소유권 행사 215,000	가 제한받는	토지 245,100천원
2.	"	439	대	생산관리지역	840	840	316,000		265,440천원
합 계								₩762,156,200.-	
				이	하	여	백		

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

본건은 울산광역시 북구 대안동에 소재하는 '상대안마을' 내에 위치하며 주위는 산간농촌지대로 단독주택, 농경지및 임야등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건토지(2)까지 차량접근이 가능하며 대중교통사정은 다소 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

- ①토지 :남향 경사지의 부정형토지로서 묵전상태이며 일부는 종교용지로 이용중임.
- ②토지: 사다리형의 평탄한 토지로서 종교시설(천수사) 건부지로이용중임.

(4) 인접 도로상태

- ①토지 :서측으로 지적도상 도로에 접하나 실제 폐도상태이며 ②토지를 통하여 접근이 가능함.
- ②토지 :본건 남측으로 세로(폭약3미터정도)와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 생산관리지역, 가축사육제한구역임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호(1,2) 토지상에 소유자 미상의 제시외건물 11개동[기호(ㄱ~ㅋ): 조적조 판넬위 함석지붕 2층(법당 및 사무실) 약 64.6㎡ 외 10개동, 후첨 "건물개황도, 사진용지" 참조] 이 소재하며, 제시외건물의 구조 및 규모, 용도 등으로 보아 본건 토지의 사용 및 수익에

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) | |

영향을 미치고 있음.

(7) 공부와의 차이

기호 (1)토지 는 공부상 지목이 '전'이나 현황은 목전및 종교용지로 이용중임.
기호 (2)토지는 공부상지목이 '대지'이나 현황은 종교용지로 이용중임.

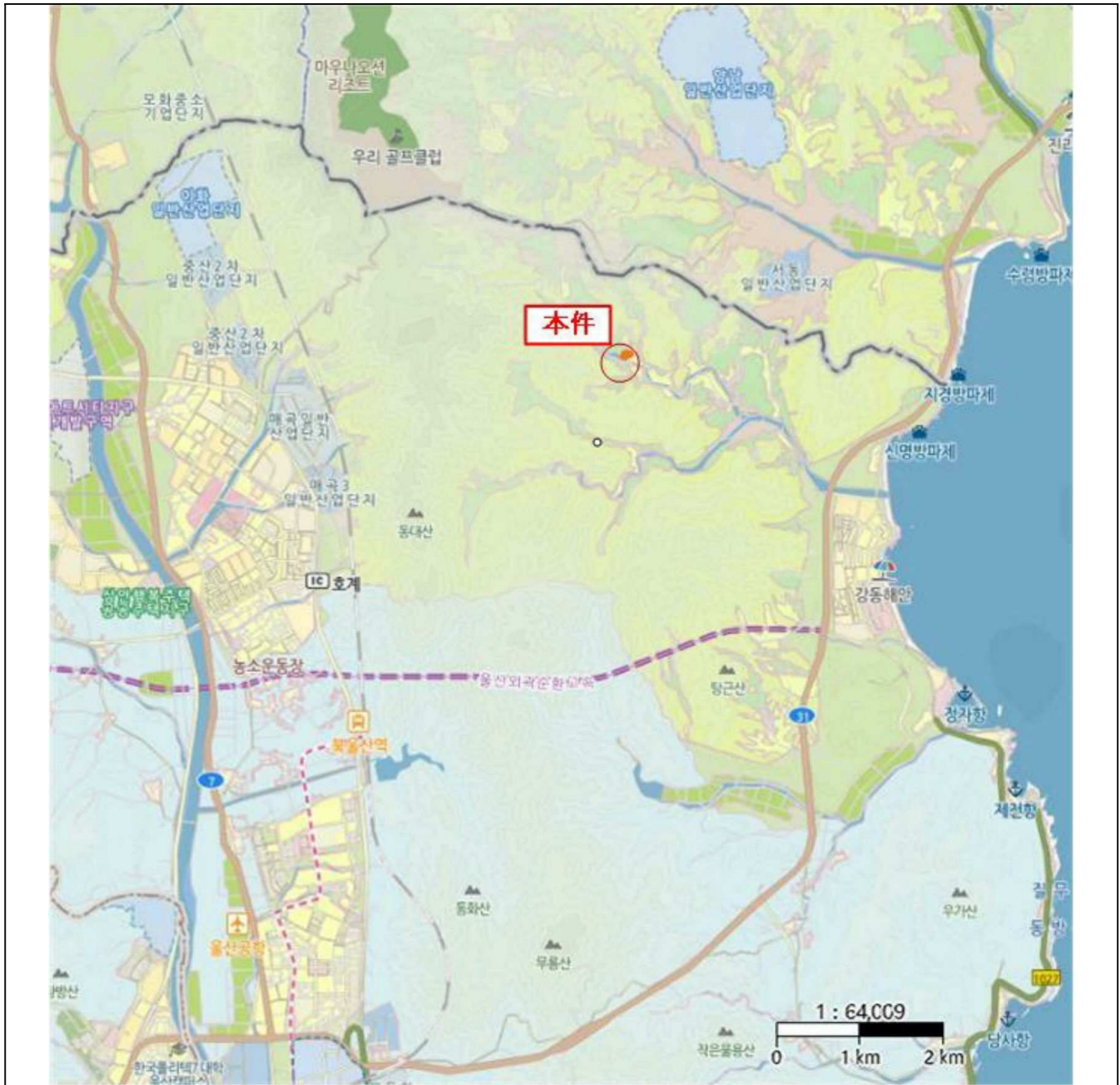
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 :미상임.
- 2)본건 (2)토지상에 일반건축용대장상 3개동의 건축물 사용승인일 1925년인 목조 건조실 58㎡, 목조 주택 33.2㎡, 목조 주택 28.8㎡ 건축물대장상소유자(김정대)가 등재되어 있으나 미등기상태이며 현재소재하는 건물과 구조,면적등이 상이하여 멸실상태로 추정됨.

광역위치도



소재지	울산광역시 북구 대안동 440외
-----	-------------------

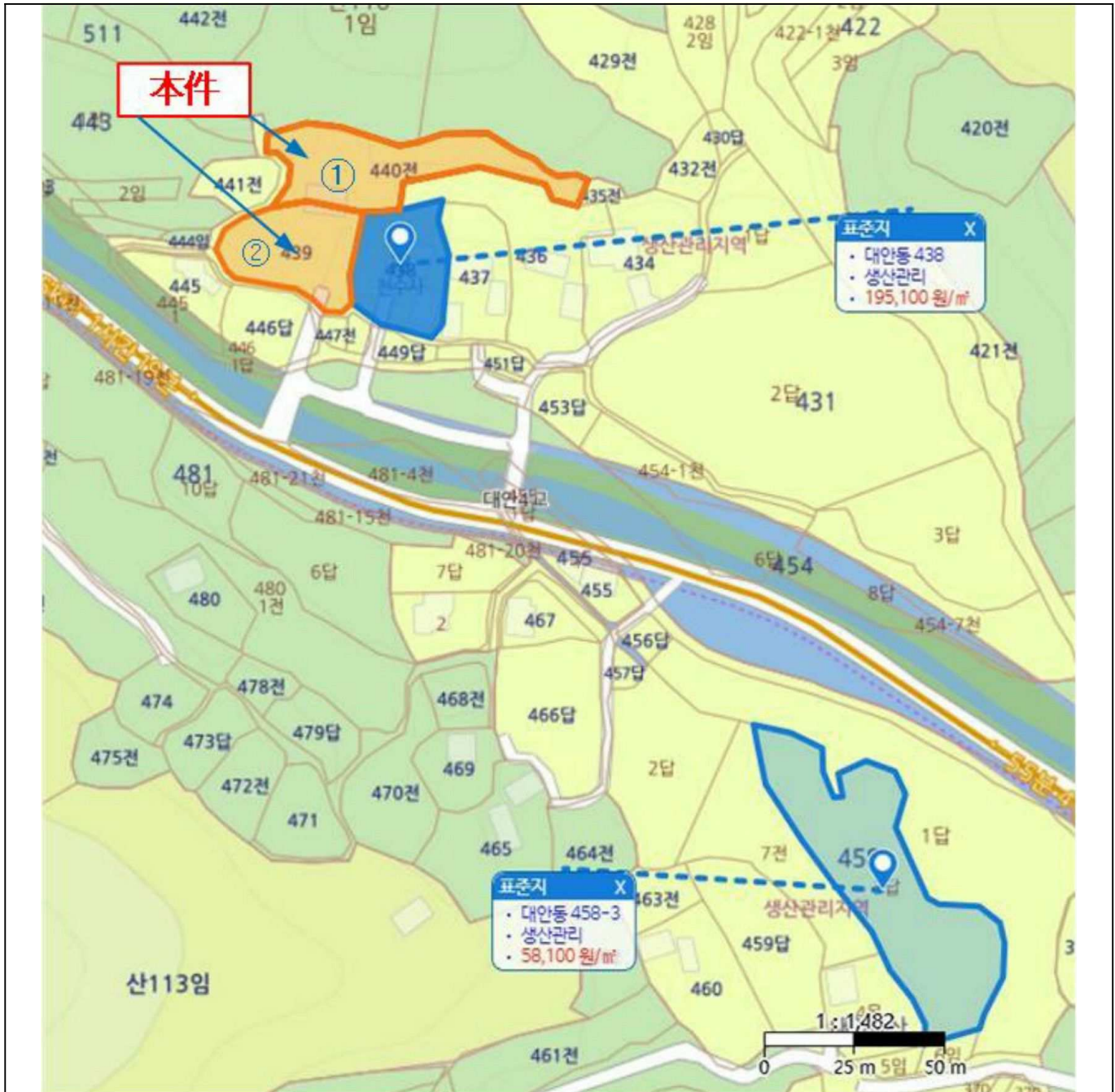


하성감정평가사사무소

위치도

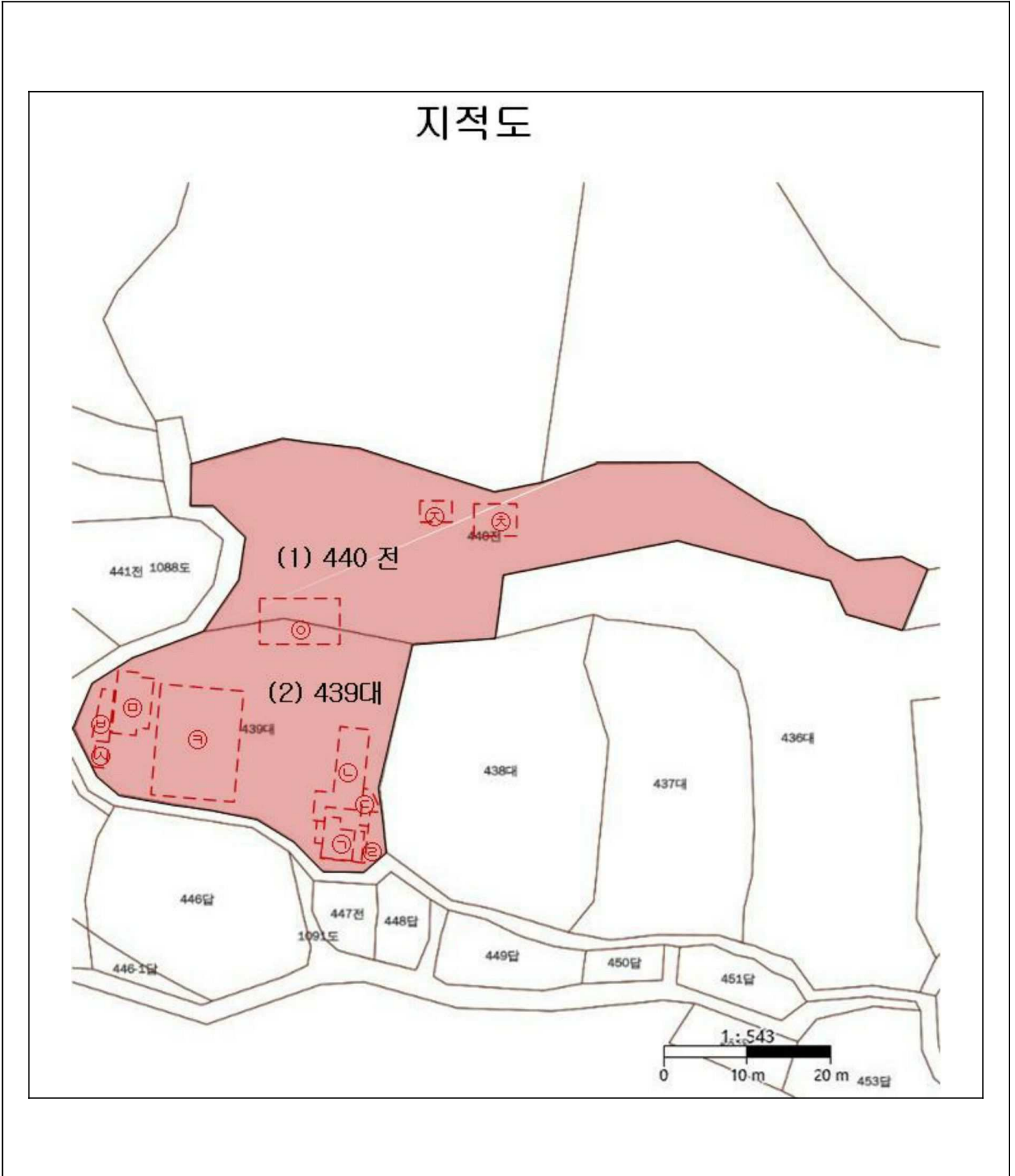


소재지	울산광역시 북구 대안동 440외
-----	-------------------

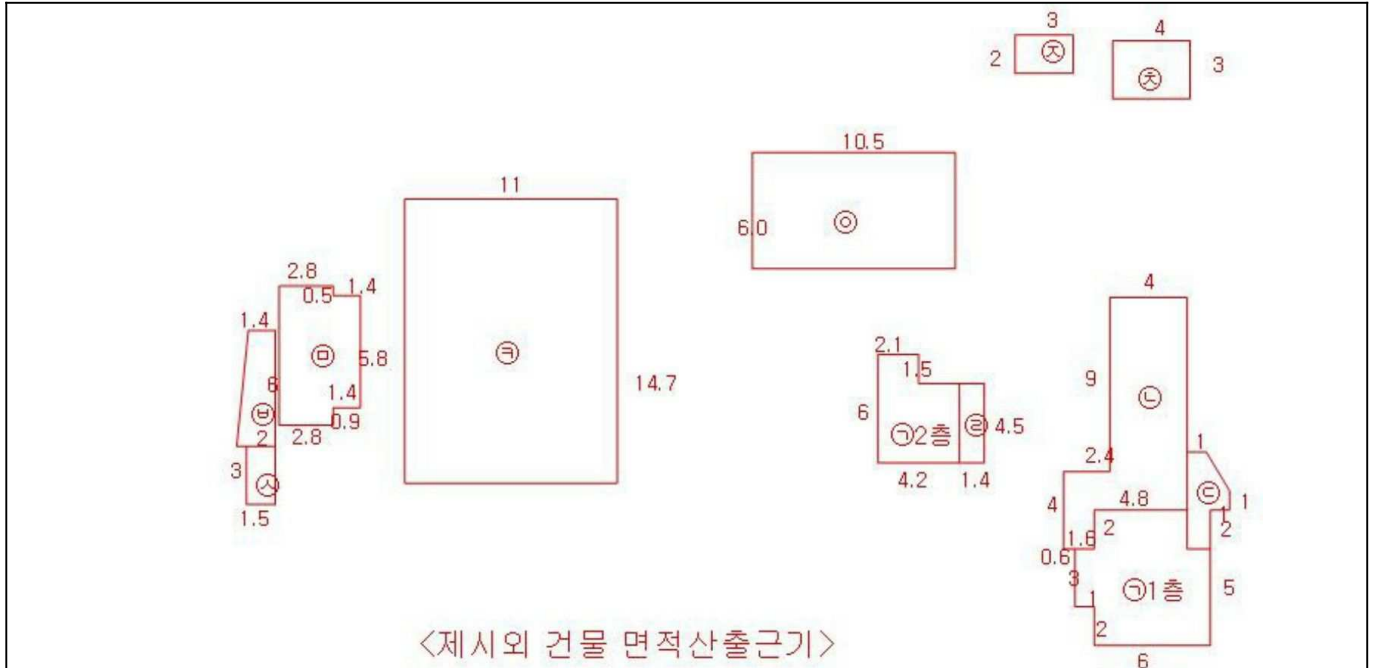


하성감정평가사사무소

지 적 도



건물개황도



〈제시외 건물 면적산출근기〉

- ⊖ 조적조 판넬위 함석지붕 2층건 :
1층 3x1+5x6+2x4.8=42.6㎡ ,2층 :4.2x4.5+2.1x1.5=22㎡
- ⊖ 조립식판넬조 판넬위 함석지붕 단층 (법당):4x11+2.4x2+2x1.6=52㎡
- ⊖ 조립식판넬조 판넬지붕 단층 (계단실) : 2.2x3+1.2x2 -1.2x2x0.5=7.8㎡
- ⊖ 샷시조 아크릴지붕 2층 소재 (발코니) : 1.4x4.5=6.3㎡
- ⊖ 조립식판넬조 판넬위 함석지붕 단층 (주택) : 2.8x0.5+4.2x5.8+2.8x0.9=28.2㎡
- ⊖ 조립식판넬조 판넬위 함석지붕 단층 (창고) : (2+1.4)x 6x0.5=10.2㎡
- ⊖ 조립식판넬조 판넬위 함석지붕 단층 (화장실) : 1.5x3=4.5㎡
- ⊖ 경량철골조 판넬위 함석지붕 단층 (법당) : 10.5x6=63㎡
- ⊖ 조적조 슬래브위 기와지붕 단층 (산신각) : 3x2=6㎡
- ⊖ 조립식 판넬조 판넬지붕 단층 (법당) : 3x4=12㎡
- ⊖ 철판파이프구조 비닐지붕 (작업장) : 11x14.7=161.7㎡



()



,



: ()





(~)



()



()



()



()