

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	B12408-C-1901
건명	장옥현 소유물건(2024타경6740)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 최병국



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.

(주)태평양감정평가법인 울산지사
Pacific Appraisal Co., Ltd

울산광역시 남구 월평로 22 2층(신정동)

대표전화 : 052-265-0220 FAX : 052-265-0229



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 **이재원** (인)

(주)태평양감정평가법인 울산지사
지사장 **이재원** (서명 또는 인)

감정평가액	육억오백사십삼만사천육백원정 (₩605,434,600.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 최병국		감정평가목적	경매		
제출처	경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	장옥현 (2024타경6740)		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2024. 08. 23	2024. 08. 23	2024. 09. 04	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	661.5	토지	661.5	-	358,165,000
	건물	228.32	건물	228.32	980,000	223,753,600
	제시외건물	(109.49)	제시외건물	109.49	-	23,516,000
			이 하 여 백			
	합계					₩605,434,600
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사 김진교 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 울주군 상북면 이천리 소재 “죽전마을” 북동측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대한 경매 목적의 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 감정평가법인 등은 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 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 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 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 원가방식에 의한 시산가액을 산정하였습니다. 원가방식에 의한 시산가액은 토지와 건물의 시산가액을 합산하여 산정하였습니다. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제4항에 따라 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 부분감정평가를 할 수 있습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 8월 23일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 8월 23일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’, ‘건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 본건 일련번호(1) 토지상에 후첨 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 소유미상의 제시외건물 기호(ㄱ)~(ㄴ)이 소재하며 면적사정은 현지에서의 개략적인 실측에 의하였으며 제시외건물의 감가수정은 건물의 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였는 바 경매진행시 제시외건물의 소유권여부는 확인을 요합니다.
- 본건 일련번호(1) 토지상에 수목(조경수) 다수가 식재되어 있으며 본 감정목적에 고려하여 토지가격에 포함평가 하였습니다.
- 본건 일련번호(3) 토지는 공유물로서 공유자 “장옥현”의 지분위치확인이 불가하여 전체를 기준한 평균단가로 가격산정하였으며, 지목 및 현황 “도로”로 이용중이므로 이를 감안하여 평가하였습니다.
- 본건 일련번호(1)~(3) 토지는 인접지와 지적경계확인이 불분명하여 정확한 토지현황 및 지적경계확인은 필요시 측량이 수반되어야 할 것으로 사료됩니다.
- 본건 일련번호(가) 건물의 공부상 소재지는 “이천리 618, 618-1, 618-2, 618-3번지” 위 지상으로 등재되어 있으나, 2012년 10월 25일 자로 분할되어 현황 “이천리 618번지” 위 지상에 소재합니다.
- 본건 일련번호(가) 건물의 공부상 용도는 “단독주택”이나, 현황 “근린생활시설(펜션)”로 이용중입니다.
- 본건 일련번호(가) 건물의 공부상 지붕은 “(철근)콘크리트지붕”이나, 현황 “콘크리트위 아스팔트싱글지붕”입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	상북면 이천리	618	524	계획관리	상업용	대	세로(가)	자루형 평지	345,400
2	상북면 이천리	619-1	133	계획관리	주차장	대	맹지	부정형 평지	328,100
3	상북면 이천리	618-10	9 X (1 / 2)	계획관리	도로	도로	세로(가)	부정형 평지	121,200

2. 건물

일련 번호	소재지	지 번	건축면적(㎡)		주용도	구 조	층 수	사용승인일
			연 면 적(㎡)	건폐율(%) 용적률(%)				
가	상북면 이천리	618	145.6	27.39	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트	2층	2009.08.14
			228.32	42.92				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

기호	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)					토지거래가액(원) ¹⁾		
ㄱ	상북면 이천리 000	453		계획관리	단독주택	2024.06.05	337,750,000		665,000
		91.45			대	1996.11.01	301,170,000		
ㄴ	상북면 이천리 000	267		계획관리	전	2023.05.15	130,000,000		487,000
		-			전	-	130,000,000		
ㄷ	양산시 원동면 선리 000	217		계획관리 보전관리	상업용	2023.03.20	241,253,370		687,000
		160.38			대	2005.03.29	149,034,870		

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
b	상북면 이천리 000	680	계획관리	단독주택 대	2023.07.24	담보	462,000	-
c	상북면 이천리 000	534	계획관리	주상용 대	2021.04.02	담보	485,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
지방도변 농촌지대	계획관리	상업용	세로변	540,000~550,000	본건 유사

4. 경매통계

용도별	울산 울주군 2023년 08월 ~ 2024년 07월					
	구분	낙찰가			낙찰건	
총감정가		총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
단독주택	11,361,050,870	7,851,664,900	69.1	62	20	32.3
대지	12,043,057,050	6,005,024,000	49.9	97	26	26.8

[출처:인포케어]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 원가방식의 적용

1.1. 토지 감정평가액 산출근거

1.1.1. 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.

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

가. 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: 2024.01.01]

일련 번호	비교 표준지	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
1 ~ 3	A	상복면 이천리	700	526	계획관리	주거기타	대	세로(불)	사다리형 완경사	222,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 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(%)
A	울산광역시 울주군	계획관리지역	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.396 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.053

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1 ~ 3	A	2024.01.01 ~ 2024.08.23	$(1 + 0.00396) \times (1 + 0.00053 \times 23/31)$	1.00435

다. 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

라. 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 [상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	1.02	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.969
본건은 비교표준지 대비 가로조건에서 우세하나, 획지조건에서 열세합니다.								
2	A	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960
본건은 비교표준지 대비 획지조건에서 열세합니다.								
3	A	1.02	1.00	1.00	0.90	0.33	1.00	0.303
본건은 비교표준지 대비 가로조건에서 우세하나, 획지조건, 행정적조건에서 열세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 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 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)
평가 사례	a	상북면 이천리 000	780	계획관리	주상용 대	2023.06.19	담보	660,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지가액	a	660,000		1.00494	1.000	0.850	563,771	2.526
기준시점 비교표준지가액	A	222,200		1.00435	-	-	223,167	
산출내역	시점수정	울주군 계획관리지역 지가변동률 (2023.06.19 ~ 2024.08.23)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850
비교표준지는 비교사례 대비 가로조건에서 열세합니다.								

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비교 표준지	결정의견	그 밖의 요인 보정치
1 ~ 3	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	2.52

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	222,200	1.00435	1.000	0.969	2.52	545,000
2	222,200	1.00435	1.000	0.960	2.52	540,000
3	222,200	1.00435	1.000	0.303	2.52	170,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	545,000	524	285,580,000
2	540,000	133	71,820,000
3	170,000	4.5	765,000
합계		661.5	358,165,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.2. 거래사례비교법의 적용

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

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

가. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 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.

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)		이용상황	거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			용도지역	건물면적(㎡)			지 목	토지거래금액(원)	
1 ~ 3	□	양산시 원동면 선리 000	217	계획관리	주상기타	2023.03.20	241,253,370	687,000	
		160.38	보전관리						대
		- 배분법에 의한 토지단가 산정 건물적용단가: 1,000,000원/㎡ X 23/40 ≒ 575,000원/㎡(유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만(이상) 절사) 건물추정가액: 575,000원/㎡ X 160.38㎡ = 92,218,500원							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 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.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

다. 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 거래사례가 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	지역	용도지역	지가변동률(%)
ㄷ	경상남도 양산시	계획관리지역	2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.036
			2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.059
			2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.101
			2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.552
			2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.027
			2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.054
			2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.027
			2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.071
			2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.043
			2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.044
			2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.223
			2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.151

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1 ~ 3	□	2023.03.20 ~ 2024.08.23	$(1 + 0.00036 \times 12/31) \times (1 + 0.00059) \times (1 + 0.00101) \times (1 + 0.00552) \times (1 + 0.00027) \times (1 + 0.00054) \times (1 + 0.00027) \times (1 + 0.00071) \times (1 + 0.00043) \times (1 + 0.00044) \times (1 + 0.00223) \times (1 + 0.00151 \times 23/31)$	1.01334

라. 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.

■ 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경 자연환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등 접면도로 상태	방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	ㄷ	0.87	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.827
본건은 거래사례 대비 가로조건, 획지조건에서 열세합니다.								
2	ㄷ	0.85	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.816
본건은 거래사례 대비 가로조건, 획지조건에서 열세합니다.								
3	ㄷ	0.87	1.00	1.00	0.90	0.33	1.00	0.258
본건은 거래사례 대비 가로조건, 획지조건, 행정적조건 에서 열세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	687,000	1.000	1.01334	1.000	0.827	576,000
2	687,000	1.000	1.01334	1.000	0.816	568,000
3	687,000	1.000	1.01334	1.000	0.258	180,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	576,000	524	301,824,000
2	568,000	133	75,544,000
3	180,000	4.5	810,000
합계		661.5	378,178,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 건물 감정평가액 산출근거

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{적산가액} = \text{재조달원가} - \text{감가수정액}$$

1.2.1. 재조달원가

“재조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다. 재조달원가는 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정하였습니다.

$$\text{재조달원가} = \text{건물표준단가} + \text{부대설비보정단가}$$

가. 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등을 포함한 금액입니다.

분류번호	용도	구조 및 지붕	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,815,000	50 (45~55)

[출처: 「건물신축단가표」, 한국부동산원, 2023]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 부대설비 내역

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등을 의미합니다.

일련번호	전기	위생·급배수	냉난방	소화설비	자동제어	승강기	기타
가	0	0	0	-	-	-	-

다. 재조달원가 결정

『건물신축단가표』를 참고하되 감정평가 목적, 대상건물의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공 방법, 용도, 부대설비 내역 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

일련번호	층	구조	용도	재조달원가(원/㎡)
가	1,2층	철근콘크리트구조	단독주택	1,400,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.2. 감가수정

“감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하여 감가수정하였습니다.

$$\text{감가누계액} = \text{재조달원가} \times (\text{경과연수} \div \text{내용연수})$$

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수(년)	경과연수(년)		감가율	감가누계액 (원/㎡)
					실제	유효		
가	1,2층	단독주택	1,400,000	50	15	15	15 / 50	420,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.3. 원가법에 의한 시산가액

가. 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

일련 번호	층	용 도	재조달원가(원/㎡)	감가누계액(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
가	1,2층	단독주택	1,400,000	420,000	980,000

나. 원가법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	층	적용단가(원/㎡)	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적산가액(원)
가	1,2층	980,000	228.32	228.32	223,753,600
합	계	-	228.32	228.32	223,753,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 원가방식에 의한 시산가액

1.3.1. 토지 시산가액

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	공시지가 기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	토지 시산가액(원)
1~3	358,165,000	378,178,000	358,165,000
합 계	-	-	358,165,000

1.3.2. 건물 시산가액

재조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상건물의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	원가법에 의한 시산가액(원)	건물 시산가액(원)
가	223,753,600	223,753,600
합 계		223,753,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.3. 원가방식에 의한 시산가액 산정

구 분	원가방식에 의한 시산가액(원)
토 지	358,165,000
건 물	223,753,600
제시외건물	23,516,000
합 계	605,434,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 원가방식에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 원가방식에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	358,165,000
건 물	223,753,600
제시외건물	23,516,000
합 계	605,434,600

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	605,434,600
합 계	605,434,600

(부동산) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/m ²)	금액(원)	
1	울산광역시 울주군 상북면 이천리	618	대	계획관리지역	524	524	545,000	285,580,000	
가	동소 [도로명주소] 울산광역시 울주군 상북면 배내로 1064-2	618, 618-1, 618-2, 618-3 위 지상	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 2층 1층 2층	114.16	228.32	980,000	223,753,600	1,400,000 x 35/50 현황"근린생활 시설" "콘크리트위 아스팔트싱글 지붕"
2	울산광역시 울주군 상북면 이천리	619-1	대	계획관리지역	133	133	540,000	71,820,000	
3	울산광역시 울주군 상북면 이천리	618-10	도로	계획관리지역	1 9 X - 2	4.50	170,000	765,000	장옥현 지분
소 계								₩581,918,600	
ㄱ	(제시외건물) 울산광역시 울주군 상북면 이천리	618 위 지상	(보일러실)	경량철골조 판넬지붕 1층	(5.7)	5.7	229,000	1,305,300	관찰감가 400,000 x20/35

(부 동 산) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/m ²)	금 액(원)	
ㄴ	"	"	(화장실)	판넬조 판넬지붕 1층	(3.31)	3.31	150,000	496,500	관찰감가 300,000 x15/30
ㄷ	"	"	(관리실)	경량철골조 판넬지붕 2층	(16.92)	16.92	229,000	3,874,680	관찰감가 400,000 x20/35
ㄹ	"	"	(바베큐장)	경량철골조 판넬지붕 2층	(66.96)	66.96	257,000	17,208,720	관찰감가 450,000 x20/35
ㅁ	"	"	(가추)	경량철골조 판넬지붕 1층	(16.6)	16.6	38,000	630,800	관찰감가 150,000 x5/20
소 계								₩23,516,000	
합 계								₩605,434,600.-	
					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 울주군 상북면 이천리 소재 "죽전마을" 북동측 인근에 위치하며 주위는 펜션, 전원주택, 근린생활시설, 자연림, 하천 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 일반적인 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1): 자루형의 토지로 자체지면 평탄하며 상업용 건물 부지로 이용중입니다.
 일련번호(2): 부정형의 토지로 자체지면 평탄하며 일련번호(1) 토지의 부속토지(주차장)으로 이용중입니다.
 일련번호(3): 부정형의 토지로 자체지면 평탄한 도로입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1): 북서측으로 세로와 접합니다.
 일련번호(2): 지적도상 맹지이며, 일련번호(1),(3) 토지를 통하여 출입하고 있습니다.
 일련번호(3): 본건이 도로이며, 북측으로 세로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1)~(3): 계획관리지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

후첨 "건물 감정평가요항표"를 참조하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호(가). 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층건으로
 외벽: 몰탈위페인팅, 치장석붙임 마감 등.
 내벽: 벽지도배 및 타일붙임 마감 등.
 창호: 하이샷시창.

(2) 이용상태

일련번호(가) 단독주택(다가구주택)으로서 대여용 펜션(뉴아일랜드펜션)으로 이용중입니다.
 -1층: 4가구(101호~104호)
 -2층: 4가구(201호~204호)

(3) 설비내역

위생설비, 급배수시설, 상하수도시설 및 전기보일러에 의한 난방시설이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

제시외건물(ㄱ)~(ㄴ)은 본 감정목적에 참작하여 평가하였습니다.(후첨 "지적개황도 및 건물개황도" 참조)

(5) 공부와의 차이

- 본건 일련번호(가) 건물의 공부상 소재지는 "이천리 618, 618-1, 618-2, 618-3번지" 위 지상으로 등재되어 있으나, 2012년 10월 25일 자로 분할되어 현황 "이천리 618번지" 위 지상에 소재합니다.
- 본건 일련번호(가) 건물의 공부상 용도는 "단독주택" 이나, 현황 "근린생활시설(펜션)"로 이용중입니다.

건물 감정평가요항표

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

- 본건 일련번호(가) 건물의 공부상 지붕은 "(철근)콘크리트지붕" 이나, 현황 "콘크리트위 아스팔트싱글지붕"입니다.

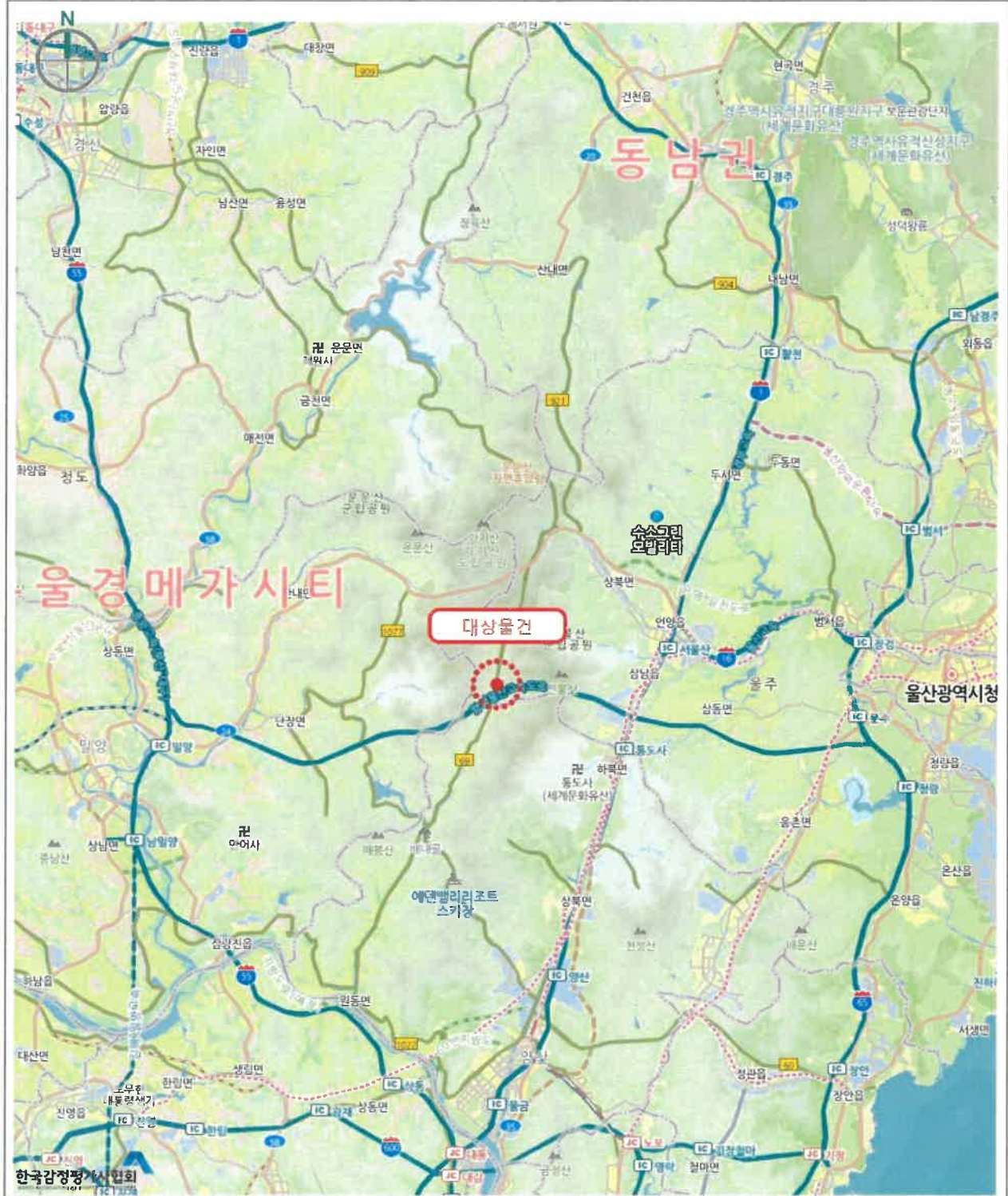
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상입니다.

광역위치도

소재지

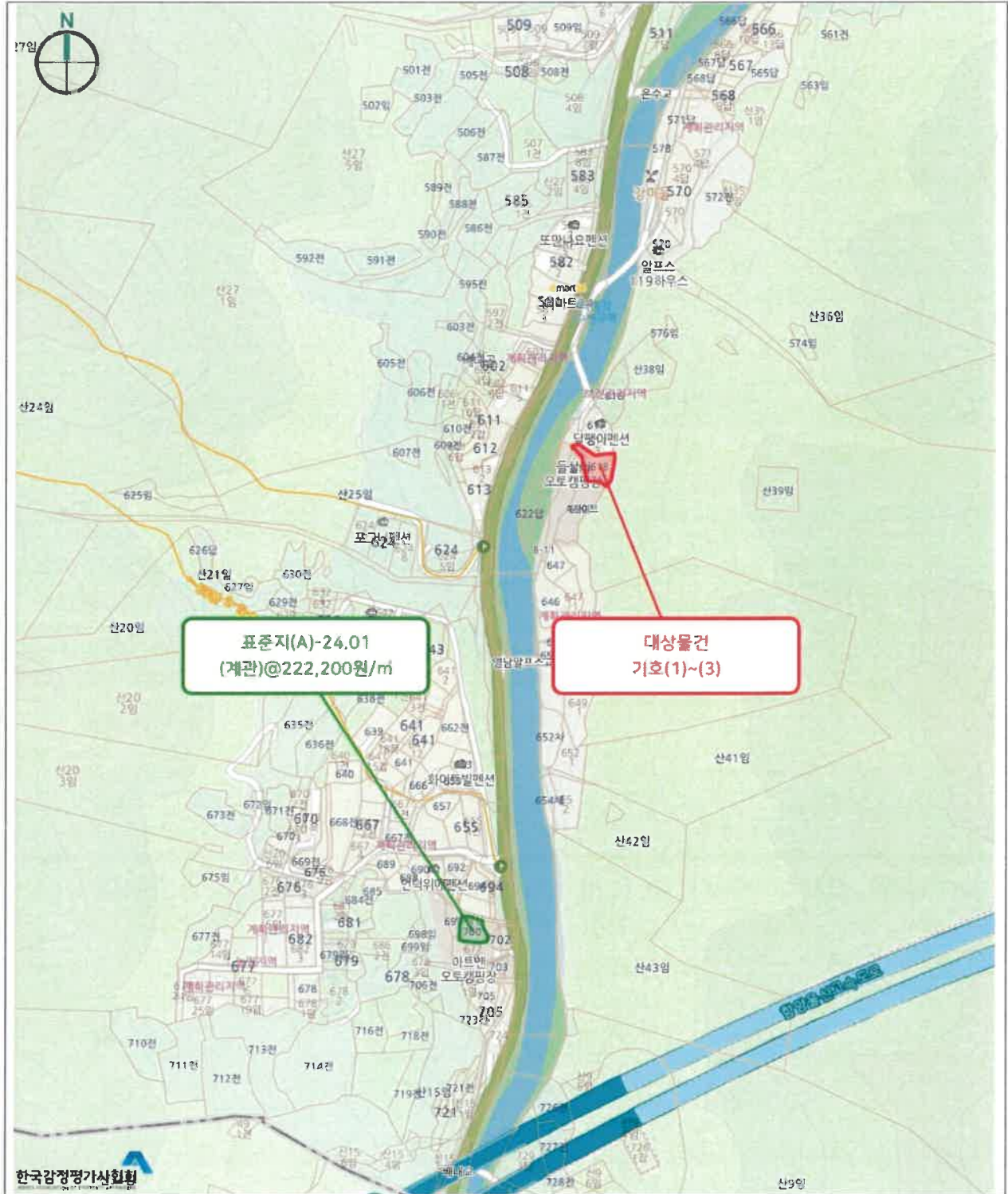
울산광역시 울주군 상북면 이천리 618 외



상 세 위 치 도

소재지

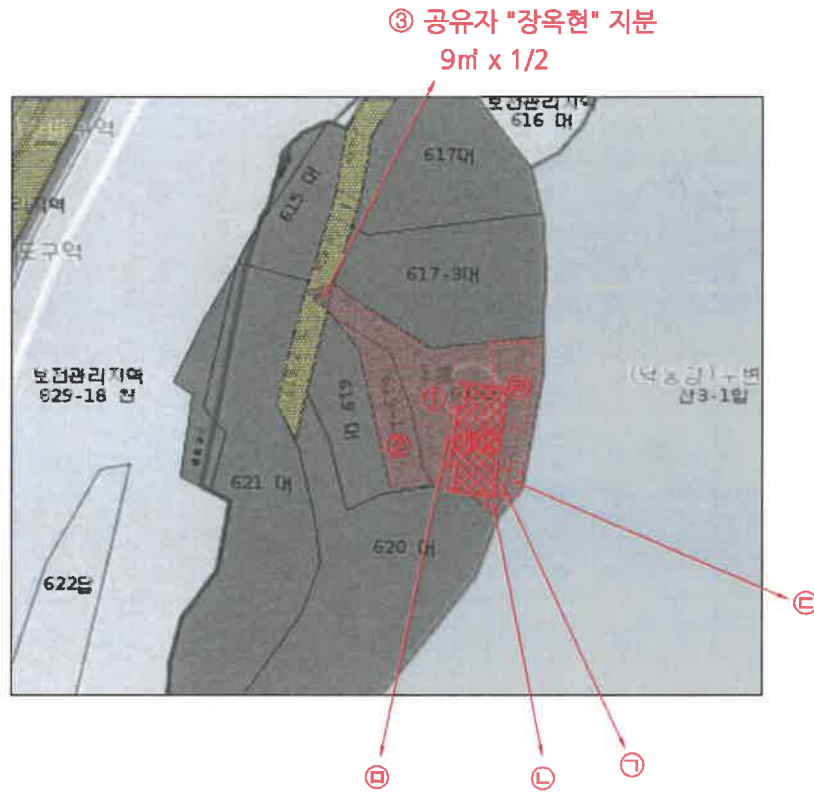
울산광역시 울주군 상북면 이천리 618 외



지 적 개 황 도



지적개황도 S = 1/1100



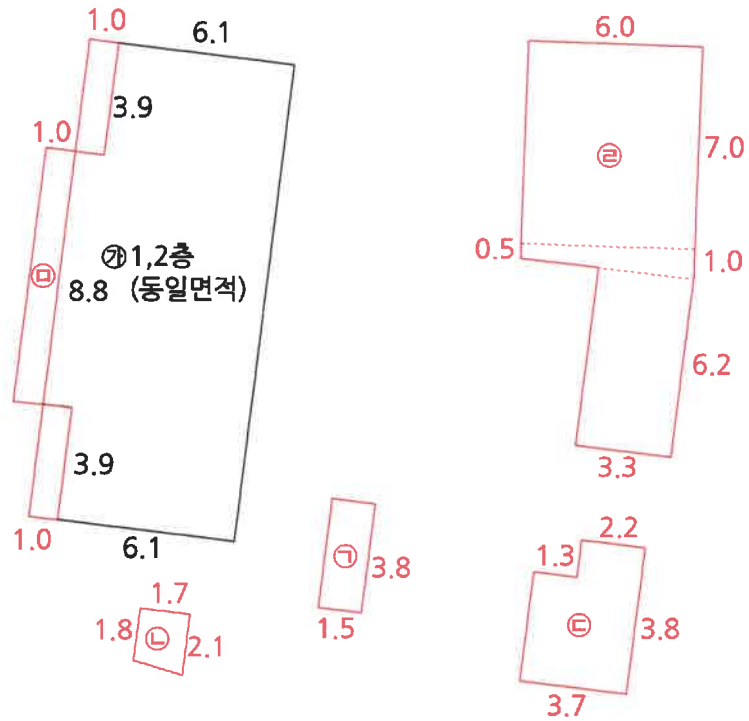
범 례

	평가대상토지		평가건물 1층		제시외건물
	도 로		평가건물 2층		평가제외건물
	계 획 도 로 선		평가건물 3층 이상		용도지역구분선

건물개황도



건물개황도 S = 1/250



<건물면적 산출근거>

가. 1,2층(동일면적): $8.8 \times 7.1 + 6.1 \times 3.9 \times 2 \approx 110.06\text{m}^2$

<제시외건물 면적산출근거>

ㄱ. 경량철골조 판넬지붕 단층(1층소재,보일러실) : $3.8 \times 1.5 \approx 5.7\text{m}^2$

ㄴ. 판넬조 판넬지붕 단층(1층소재,화장실) : $(1.8+2.1) \times 1.7 \times 0.5 \approx 3.31\text{m}^2$

ㄷ. 경량철골조 판넬지붕 단층(2층소재,관리실) : $3.8 \times 3.7 + 1.3 \times 2.2 \approx 16.92\text{m}^2$

ㄹ. 경량철골조 판넬지붕 단층(2층소재,바베큐장) : $7.0 \times 6.0 + (1.0+0.5) \times 6.0 \times 0.5 + 3.3 \times 6.2 \approx 66.96\text{m}^2$

ㅁ. 경량철골조 판넬지붕 단층(1층소재,가추) : $1.0 \times 3.9 \times 2 + 1.0 \times 8.8 \approx 16.6\text{m}^2$

범례	평가대상토지	평가건물 1층	제시외건물
	도로	평가건물 2층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 3층 이상	용도지역구분선

사 진 용 지



본건 전경



일련번호(가) 전경

사 진 용 지



제시외건물(ㄱ) 전경



제시외건물(ㄴ) 전경

사 진 용 지



일련번호(가) 2층 및 제시외건물(ㄷ) 전경



제시외건물(ㄹ) 전경

사 진 용 지



제시외건물(ㄹ) 내부전경



제시외건물(ㄹ) 내부전경

사 진 용 지



본건 근경 및 주위환경