

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 해밀농업회사법인 주식회사
소유물건(2024타경116876)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 김한

감정평가서번호: 241014

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.

연산감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
천성봉

(인)

감정평가액	사십팔억일천삼백삼십사만팔천팔백원정(₩4,813,348,800.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 김한		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	해밀농업회사법인 주식회사 (2024타경116876)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.28	2024.10.25 ~ 2024.10.28	2026.02.04	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	7,672	토지	7,672	-	4,631,914,000
	건물	328.8	건물	328.8	-	174,934,800
	제시외 수목	1식	제시외 수목	1식	-	6,500,000
합계						₩4,813,348,800
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

가. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 울주군 언양읍 구수리 782-2외 토지·건물로 경매목적에 위한 감정평가임.

나. 기준가치결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하며 별도의 감정평가조건은 없음.

다. 감정평가방법

본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되 일련번호 1,2는 일단의 토지로 일괄평가하며, 일련번호 3,4는 연결한 토지로 일체로 이용하는 것이 가치형성에서 우세하므로 일괄평가함.

일련번호 7,8,10은 현황 도로로 토지보상법의 규정을 인용하여 인근지의 1/3 이내로 평가함.

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조와 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정함.

라. 실지조사 및 기준시점

1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.10.28.을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.10.25.에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

마. 기타

1) 지적도 면적은 공부면적과 유사하나 수치지적도가 아닌 경우에는 지적면적오차가 있을 수 있으며 지적상세 및 경계확인 등 측량을 요하고 평가는 공부면적을 기준으로 하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인 바랍니다.

2) 일련번호9는 타인점유상태이며 상세는 측량을 요합니다.

3) 일련번호3~5 토지이용계획 및 제한상태의 '건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)'은 건축허가과에 문의한바 일련번호7,8,10(현황 도로)에 해당하는 내용이라고 하므로 경매진행 및 응찰시 재확인 바랍니다.

4) 일련번호3 구수리 783전, 일련번호4 785전, 일련번호5 783-2대, 일련번호7 783-6전 4필지상에 건물증축허가(허가신고번호 : 2020-건축과-증축허가-20, 허가/신고일 : 2020.03.19.)가 있었으나 건축허가과에 문의한바 허가가 취소되었다고 하므로 경매진행 및 응찰시 재확인 바랍니다.

5) 일련번호 3,4지상에 소재하는 수목은 별도 평가하고 경매에서 제외될 경우 토지에 미치는 영향을 감안한 가격을 별도로 부기합니다.

6) 일련번호6 임야에 소재하는 수목은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가합니다.

2. 감정평가액 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인을 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 감정평가의 목적물

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024.01.01. 개별공시지가 (원/㎡)
1	울주군 언양읍 구수리 782-2	대	1,573	근생건물부지	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	202,500
2	울주군 언양읍 구수리 782	대	526	근생건물부지	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	202,500
3	울주군 언양읍 구수리 783	전	2,280	나지	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	129,800
4	울주군 언양읍 구수리 785	전	679	나지	자연녹지	맹지	부정형 완경사	117,000
5	울주군 언양읍 구수리 783-2	대	1,828	근생건물부지	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	239,200
6	울주군 언양읍 구수리 783-4	임야	498	자연림	자연녹지	세로(가)	부정형 급경사	10,800
7	울주군 언양읍 구수리 783-6	전	44	도로	자연녹지	도로	부정형 완경사	129,800
8	울주군 언양읍 구수리 783-7	대	217	도로	자연녹지	도로	부정형 완경사	202,500
9	울주군 언양읍 구수리 783-8	대	26	마당 (타인점유)	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	202,500
10	울주군 언양읍 구수리 783-9	임야	1	도로	자연녹지	도로	부정형 완경사	12,700
	합계		7,672					
일련 번호	소재지	구조		용도	면적		사용승인일	
11	울주군 언양읍 구수리 782, 782-2 1동	경량철골구조 판넬지붕		1종근생	단층	90	2022.03.10	
12	울주군 언양읍 구수리 782, 782-2 2동	경량철골구조 판넬지붕		1종근생	단층	148.8	2022.03.10	
13	울주군 언양읍 구수리 783-2, 783-5, 772-2	경량철골구조 판넬지붕		2종근생	단층	90	2019.02.01	
	합계					328.8		

2) 비교표준지선정

자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	공시지가 (원/㎡)	도로 교통	형상 지세	공시기준일
A	울주군 언양읍 구수리 755	대	565	단독 주택	자연녹지	243,100	세로(가)	부정형 평지	2024.01.01
B	울주군 언양읍 구수리 778	전	965	전	자연녹지	174,500	소로한면	부정형 완경사	2024.01.01
C	울주군 언양읍 구수리 산273	임야	6,744	자연림	자연녹지	2,680	맹지	부정형 급경사	2024.01.01.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

● 평가시점 현재 공시된 표준지로 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 비교표준지중 용도지역·이용상
 황·주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 표준지를 선정하였음.

3) 시점수정

울산광역시 울주군 (24.01.01~24.10.28) (녹지)

2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.597

2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.093

$(1 + 0.00597) * (1 + 0.00093 * 58/31) \approx 1.00772$

4) 지역요인비교치

인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

5) 개별요인비교치

비교표준지와 대상토지의 제조건을 종합적으로 비교검토하여 산정함.

가) 개별요인 비교항목

(1) 주택지대

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타	장래의 동향, 기타

(2) 농경지대

조 건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로등의 상태
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수 등
획지조건	면적, 경사, 깊이, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 임야지대

조 건	항 목
접근조건	교통시설, 인근 마을 및 임도 등 교통의 편부
자연조건	일조, 지세, 형상, 방위, 토양 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나) 격차율산정

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1,2	A	1.10	1.08	1.00	0.95	0.90	1.00	1.016
표준지에 비해 본건은 도로의 폭 등 가로조건 우세, 주도로에서의 접근조건 우세, 형상 도로접면 등 획지조건 열세, 표준지는 자연취락지구로 행정적 조건 열세								
5	A	1.10	1.09	1.00	0.98	0.90	1.00	1.058
표준지에 비해 본건은 도로의 폭 등 가로조건 우세, 주도로에서의 접근조건 우세, 형상 등 획지조건 열세, 표준지는 자연취락지구로 행정적 조건 열세								
9	A	1.10	1.09	1.00	0.85	0.90	0.90	0.826
표준지에 비해 본건은 도로의 폭 등 가로조건 우세, 주도로에서의 접근조건 우세, 형상 등 획지조건 열세, 표준지는 자연취락지구로 행정적 조건 열세, 현황 타인점유 기타조건 열세								
3,4	B	0.95	0.95	1.00	0.93	0.94	1.00	0.789
표준지에 비해 본건은 도로의 폭 계통 등 가로조건 열세, 마을과의 거리 등 접근조건 열세, 형상 등 획지조건 열세, 표준지는 일부자연취락지구로 행정적 조건 열세								

일련번호	비교표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
6	C	3.0	1.20	0.99	1.00	3.564
표준지에 비해 본건은 인근도로의 배치 등 접근조건 우세, 경사의 정도 등 자연조건 우세, 표준지 계획도로 일부 저축으로 행정적조건 우세						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인의 보정

가) 그 밖의 요인 보정이유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 5호에 따라 거래사례, 평가사례 등과의 형평성유지, 주변 및 인근 유사토지의 정상적인 가격수준 및 공시지가와의 가격격차를 조정하기 위해 보정함.

나) 인근의 평가사례

자료출처 : 한국감정평가사협회KAPA HUB

기호	소재지	지목	용도지역	면적	평가액 (원/㎡)	기준시점	비고
#1	울주군 언양읍 구수리 7**~*	대	자연녹지	401	669,000	2023.06.01	세로(가)
#2	울주군 언양읍 반송리 6**~*	전	자연녹지	316	482,000	2024.03.28	소로각지
#3	울주군 언양읍 반송리 산1**~**	임야	자연녹지	1,118	29,000	2023.04.20	맹지

다) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 사례중 비교가 용이하고 대체로 적정한 가격으로 보이는 위 사례를 선정하여 격차율을 산정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례가격 기준 비교표준지가격(기준시점기준)}}{\text{비교표준지공시가격(기준시점기준)}}$$

- 비교표준지(A)와 사례(#1)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	격차율 산정	격차율 결정	
평가사례기준 표준지가액	669,000	1.00815	1.00	1.127	760,108	3.102	3.10	
시점수정한 표준지가액	243,100	1.00772			244,977			
산정내역	시점수정	울산광역시 울주군 (23.06.01~24.10.28) (녹지) ≙ 1.00815						
	지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인 대등합니다.(1.00)						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		0.95	1.10	1.00	0.98	1.10	1.00	1.127
		사례에 비해 표준지는 도로의 경사 등 우세하나 도로의 폭 등 열세로 전체적으로 열세, 마을과의 거리 등 우세, 형상 등 획지조건 열세, 사례는 일부 자연취락지구 표준지는 자연취락지구로 행정적 조건 우세						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교표준지(B)와 사례(#2)

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	격차율 산 정	격차율 결 정	
평가사례기준 표준지가액	482,000	1.00550	1.00	1.247	604,360	3.436	3.43	
시점수정한 표준지가액	174,500	1.00772			175,847			
산 정 내 역	시점수정	울산광역시 울주군 (24.03.28~24.10.28) (녹지) ≙ 1.00550						
	지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인 대등합니다.(1.00)						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		1.00	1.00	1.20	0.98	1.06	1.00	1.247
사례에 비해 표준지는 인근환경이 우세하여 환경조건 우세, 도로접면 형상 등 획지조건 열세, 표준지는 일부자연취락지구로 행정적 조건 우세								

- 비교표준지(C)와 사례(#3)

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	격차율 산 정	격차율 결 정
평가사례기준 표준지가액	29,000	1.00820	1.00	0.956	27,951	10.348	10.3
시점수정한 표준지가액	2,680	1.00772			2,701		
산 정 내 역	사정보정	사정보정요인 없습니다.(1.00)					
	시점수정	울산광역시 울주군 (23.04.20~24.10.28) (녹지) ≙ 1.00820					
	지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인 대등합니다.(1.00)					
	개별요인	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계	
		1.20	0.70	0.99	1.15	0.956	
사례에 비해 표준지는 마을과의 거리 등 접근조건 우세, 경사의 정도 등 자연조건 열세, 표준지 계획도로 일부 저축으로 행정적조건 열세.인근환경 우세로 기타조건 우세							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 격차를 및 인근의 사례 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 비교표준지(A) 3.10, 비교표준지(B) 3.29, 비교표준지(C) 10.3으로 결정하였음.

라) 공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)

일련 번호	비교표준지	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	시산가액	비고
1,2	A	243,100	1.00772	1.00	1.016	3.10	771,579	일괄평가
5	A	243,100	1.00772	1.00	1.058	3.10	803,475	
9	A	243,100	1.00772	1.00	0.826	3.10	627,287	
3,4	B	174,500	1.00772	1.00	0.789	3.43	475,890	일괄평가
6	C	2,680	1.00772	1.00	3.564	10.3	99,140	

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액산정

거래사례비교법이란 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 비슷한 인근지역에 소재하는 거래사례를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

1) 거래사례 선정

자료 출처 : 등기사항전부증명서,KAIS

기호	소재지	지목	용도지역	면적	거래가액(원)	토지거래가액(원/㎡)	거래시점(비고)
#1	울주군 언양읍 구수리 7**~*	대	자연녹지	659	500,000,000	668,588	2024.05.02
	토지추정단가 (500,000,000원-110㎡x700,000원x27/35)/659㎡=668,588원/㎡, 건물 경량철골구조 근생 사용승인 2015.11.23.						
#2	울주군 언양읍 반송리 6**~*	전	자연녹지	316	140,000,000	443,038	2022.05.20
	토지단가 140,000,000원/316㎡=443,038원/㎡						
#3	울주군 언양읍 반송리 산1**	임야	자연녹지	10,472.7537	475,200,000	45,375	2021.11.09
	토지단가 475,200,000원/10,472.7537㎡=45,375원/㎡ 39,372㎡ 중 지분						

사례중 비교가 용이하고 대체로 적정한 가액으로 보이는 위 거래사례를 적용함.

2) 사정보정 : 사정보정요인 없음. 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정 : 국토교통부장관이 조사 발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하며 현재 지가변동률이 미고시된 경우 전월분 연장 적용함.

울산광역시 (24.05.02~24.10.28) (녹지) ≍ 1.00448

울산광역시 (22.05.20~24.10.28) (녹지) ≍ 1.01885

울산광역시 (21.11.09~24.10.28) (녹지) ≍ 1.02794

가) 지역요인비교치

인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

나) 개별요인비교치

거래사례지와 대상토지의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등을 종합적으로 비교검토하여 산정함.

일련번호	사례지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1,2	#1	1.05	1.07	1.00	0.93	1.00	1.00	1.045
사례지에 비해 본건은 가로의 폭, 구조 등 가로조건 우세, 주도로에서의 접근조건 우세, 형상 도로접면 등 획지조건 열세								
5	#1	1.05	1.08	1.00	0.96	1.00	1.00	1.089
사례지에 비해 본건은 가로의 폭, 구조 등 가로조건 우세, 주도로에서의 접근조건 우세, 형상 등 획지조건 열세								
9	#1	1.05	1.08	1.00	0.83	1.00	0.90	0.847
사례지에 비해 본건은 가로의 폭, 구조 등 가로조건 우세, 주도로에서의 접근조건 우세, 형상 등 획지조건 열세, 현황 타인점유.								
3,4	#2	0.95	0.95	1.20	0.91	1.00	1.00	0.986
사례지에 비해 본건은 마을과의 거리 등 접근조건 열세, 인근환경 우세로 환경조건 우세, 형상, 도로접면 등 획지조건 열세								

일련번호	비교표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
6	C	1.5	1.40	1.05	1.15	2.536
사례지에 비해 본건은 인근도로의 배치 등 접근조건 우세, 경사의 정도 등 자연조건 우세, 사례지 일부 농림 및 보전산지로 행정적조건, 인근환경 우세로 기타조건 우세						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)

일련 번호	거래 사례	거래사례 단가	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액	비고
1,2	#1	668,588	1.00	1.00448	1.00	1.045	701,805	일괄평가
5	#1	668,588	1.00	1.00448	1.00	1.089	731,354	
9	#1	668,588	1.00	1.00448	1.00	0.847	568,831	
3,4	#2	443,038	1.00	1.01885	1.00	0.986	445,070	일괄평가
6	#3	45,375	1.00	1.02794	1.00	2.536	118,286	

다. 참고자료

1) 평가사례

자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB

기호	소재지	지목	용도지역	면적	평가액 (원/㎡)	기준시점	비고
#1	울주군 언양읍 구수리 7**~*	대	자연녹지	401	669,000	2023.06.01	세로(가)
#2	울주군 언양읍 반송리 6**~*	전	자연녹지	316	482,000	2024.03.28	소로각지
#3	울주군 언양읍 반송리 산1**~**	임야	자연녹지	1,118	29,000	2023.04.20	맹지
#4	울주군 언양읍 반송리 1**~*	대	자연녹지	997	640,000	2023.04.18	세로(가)
#5	울주군 언양읍 반송리 4**~*	주유소용지	자연녹지	511	851,000	2023.05.02	종로한면
#6	울주군 언양읍 구수리 7**	전	자연녹지	1,056	398,000	2024.08.16	세로(가)
#7	울주군 언양읍 구수리 7**~*	전	자연녹지	1,056	313,000	2024.05.24	맹지
#8	울주군 언양읍 반송리 산1**~**	임야	자연녹지	333	29,000	2023.04.20	맹지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	용도지역	면적	평가액 (원)	기준시점	비고
#9	울주군 언양읍 구수리 782-2외	자연녹지	토지 5,573㎡ 건물 90㎡	3,378,704,000	2020.11.30	본건일부 경매
	2022.12.21. 낙찰 낙찰가율 57.27% 태인경매자료					

2) 거래사례

자료출처 : 등기사항전부증명서 KAIS

기호	소재지	지목	용도지역	면적	거래가액(원)	토지거래가 액 (원/㎡)	거래시점 (비고)
#1	울주군 언양읍 구수리 7***	대	자연녹지	659	500,000,000	668,588	2024.05.02
	토지추정단가 (500,000,000원-110㎡x700,000원x27/35)/659㎡=668,588원/㎡, 건물 경량철골구조 근생 사용승인 2015.11.23.						
#2	울주군 언양읍 반송리 6***	전	자연녹지	316	140,000,000	443,038	2022.05.20
	토지단가 140,000,000원/316㎡=443,038원/㎡						
#3	울주군 언양읍 반송리 산1**	임야	자연녹지	10,472. 7537	475,200,000	45,375	2021.11.09
	토지단가 475,200,000원/10,472.7537㎡=45,375원/㎡ 39,372㎡ 중 지분						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 토지 감정평가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액(원/㎡)

일련번호	공시지가 기준법	거래사례비교법
1,2	771,579	701,805
5	803,475	731,354
9	627,287	568,831
3,4	475,890	445,070
6	99,140	118,286

2) 토지의 감정평가액 결정

가) 토지감정평가액

일련번호	단가(원/㎡)	비고
1,2	772,000	일단지 일괄평가
5	803,000	
9	627,000	
3,4	476,000	연접지 일괄평가
6	99,000	
7	257,000	도로
8,10	267,000	도로

나) 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 거래가능가격범주에 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 합리성이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 상기와 같이 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물 감정평가액 산출근거

가. 감정평가의 목적물

일련 번호	소재지	구조	용도	면적		사용승인일
11	울주군 언양읍 구수리 782,782-2 1동	경량철골구조 판넬지붕	1종근생	단층	90	2022.03.10
12	울주군 언양읍 구수리 782,782-2 2동	경량철골구조 판넬지붕	1종근생	단층	148.8	2022.03.10
13	울주군 언양읍 구수리 783-2,783-5, 772-2	경량철골구조 판넬지붕	2종근생	단층	90	2019.02.01
	합계				328.8	

나. 재조달원가의 산정

1) 표준단가

출처 : 한국부동산원 건축물신축단가 2023

분류	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
8-1-8-9	조립식사무실	샌드위치판넬, 조립식샌드위치판넬	5	508,000	35(30~40)

출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가 2023

분류	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
05-04-06-06	일반창고	경량철골조/경량철골지붕틀/아스팔트형골/5.5m	4	588,000	35(30~40)

2) 재조달원가의 결정

전기설비, 위생 및 급배수 설비 등 기본적인 부대설비를 포함하여 사용자재의품질, 시공 상태, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정함.

일련번호	구조	용도	경제적 내용년수	재조달원가(원/㎡)
11	경량철골조 판넬지붕	1종근생	35	600,000
12	경량철골조 판넬지붕	1종근생	35	500,000
13	경량철골조 판넬지붕	2종근생	35	700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감가수정 및 적용단가 결정

일련번호	제조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수	잔존내용년수	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
11	600,000	35	2	33	565,714	565,000
12	500,000	35	2	33	471,429	471,000
13	700,000	35	5	30	600,000	600,000

산식 = 제조달원가 x 잔존내용년수/내용년수

4. 감정평가액의 결정

가. 감정평가액

일련번호	소재지	지목/용도	면적(㎡)	사정면적(㎡)	단가	금액	비고
1	울주군 언양읍 구수리 782-2	대	1,573	2,099	772,000	1,620,428,000	일단지 일괄평가
2	울주군 언양읍 구수리 782	대	526				
3	울주군 언양읍 구수리 783	전	2,280	2,959	476,000	1,408,484,000	연접지 일괄평가
4	울주군 언양읍 구수리 785	전	679				
5	울주군 언양읍 구수리 783-2	대	1,828	1,828	803,000	1,467,884,000	
6	울주군 언양읍 구수리 783-4	임야	498	498	99,000	49,302,000	
7	울주군 언양읍 구수리 783-6	전	44	44	257,000	11,308,000	
8	울주군 언양읍 구수리 783-7	대	217	217	267,000	57,939,000	
9	울주군 언양읍 구수리 783-8	대	26	26	627,000	16,302,000	
10	울주군 언양읍 구수리 783-9	임야	1	1	267,000	267,000	
	토지 계		7,672	7,672		4,631,914,000	
11	울주군 언양읍 구수리 782,782-2 1동	1종근생	90	90	565,000	50,850,000	
12	울주군 언양읍 구수리 782,782-2 2동	1종근생	148.8	148.8	471,000	70,084,800	
13	울주군 언양읍 구수리 783-2,783-5, 772-2	2종근생	90	90	600,000	54,000,000	
	건물 계		328.8	328.8		174,934,800	
	토지 건물 계					4,806,848,800	
ㄱ	제시외 수목					6,500,000	
	토지 건물 제시외 수목 합계					4,813,348,800	

나. 결정의견

상기의 참고자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 원가법에 의한 건물가격을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

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 연양읍 구수리	782-2	대	자연녹지	1,573	2,099	772,000	1,620,428,000	일단지 일괄평가
2	동 소	782	대	자연녹지	526				
3	동 소	783	전	자연녹지	2,280	2,959	476,000	1,408,484,000	
4	동 소	785	전	자연녹지	679				
(3,4)	동 소	[제시외	물건(ㄱ)이	일련번호	3, 4	토지에 면적 (2,959)	미치는 영향 단가 (446,000)	을 감안한 평가액] 금액 (1,319,714,000)	
5	동 소	783-2	대	자연녹지	1828	1,828	803,000	1,467,884,000	
6	동 소	783-4	임야	자연녹지	498	498	99,000	49,302,000	
7	동 소	783-6	전	자연녹지	44	44	257,000	11,308,000	현황도로
8	동 소	783-7	대	자연녹지	217	217	267,000	57,939,000	현황도로
9	동 소	783-8	대	자연녹지	26	26	627,000	16,302,000	타인점유
10	동 소	783-9	임야	자연녹지	1	1	267,000	267,000	현황도로
11	울산광역시 울주군 연양읍 구수리 [도로명주소] 울산광역시 울주군 연양읍 구수길 43-12	782 782-2 1동	제1종근린 생활시설	경량철골구조 판넬지붕 단층	90	90	565,000	50,850,000	600,000 x 33/35
12	동 소	782	제1종근린	경량철골구조	148.8	148.8	471,000	70,084,800	500,000

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	
13	동 소	782-2 2동	생활시설	판별지붕 단층					x 33/35
		783-2 783-5 772-2	제2종근린 생활시설	경량철골구조 판별지붕 단층	90	90	600,000	54,000,000	700,000 x 30/35 현황 783-2 소재
		소 계							₩4,806,848,800
ㄱ	[제시외 수목] 울산광역시 울주군 연양읍 구수리	783 785	수목	느티나무, 단풍 나무, 가시오갈 피, 소나무 등 약65주	1식	1식	일괄	6,500,000	
소 계 합 계								₩6,500,000	
								₩4,813,348,800.-	
				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 삼남면 신화리 KTX 울산역 남동측 직선거리 약 1.4km 정도에 위치하며 주변은 농촌마을 및 농경지대로 동측인근에 연양수질개선사업소가 소재함.

(2) 교통상황

일련번호 1,2(일단지),3,5,6,9는 차량접근 가능하며 일련번호 4는 인접지를 통해 도보통행 가능함.

(3) 형태 및 이용상태

1. 일련번호1,2(일단지) : 부정형지로 대체로 평탄하고 북측 진입부는 경사지이며 근린생활 시설부지임.
2. 일련번호3,4 : 부정형지로 대체로 평탄하며 나지임.
3. 일련번호5 : 부정형지로 대체로 평탄하고 근린생활시설부지임.
4. 일련번호6 : 부정형지로 대체로 급경사이며 자연림지임.
5. 일련번호7,8,10 : 현황도로임.
6. 일련번호9 : 부정형지로 대체로 평탄하며 인접 구수리 772와 일체로 이용중임(타인점유).

(4) 인접 도로상태

일련번호 1,2(일단지),3,5,6,9는 폭 7미터 정도의 도로에 접하며 일련번호 4는 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

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) | |

일련번호 1,2,6,7,8,9,10 : (자연녹지지역 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호 3,4,5 : 자연녹지지역 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로 일부 포함

(6) 제시목록 외의 물건

1. 일련번호3 지상에 느티나무, 단풍나무, 가시오갈피, 소나무 등 약50주, 일련번호4 지상에 느티나무 약15주 정도 식재되어 있으며 수량은 개략적인바 수량의 증감이 있을 수 있으며 별도 평가합니다.

2. 일련번호6 지상에 소재하는 수목은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가합니다.

(7) 공부와의 차이

1. 지적도 면적은 공부면적과 유사하나 수치지적도가 아닌 경우에는 지적면적오차가 있을 수 있으며 지적상세 및 경계확인은 측량을 요하고 평가는 공부면적을 기준으로 하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인 바랍니다.

2. 일련번호3~5 토지이용계획 및 제한상태의 '건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)'은 건축허가과에 문의한바 일련번호7,8,10(현황 도로)에 해당하는 내용이라고 하므로 경매진행 및 응찰시 재확인 바랍니다.

3. 일련번호13의 등기부상 소재지번은 구수리 783-2, 783-5, 772-2이나 현황은 구수리783-2에 소재합니다.

구수리 783-5 도로 9㎡는 구수리 772-2 도로(소유자 이일우)에 합필되었습니다.

구수리 772-2 도로 73㎡는 소유자 이일우로 지목도로이나 일부 현황도로 일부 인접 구수리 772 대(소유자 이일우)와 함께 근린생활시설의 마당으로 이용중입니다.

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)

1. 임대관계는 미상임.
2. 일련번호3 구수리 783전, 일련번호4 785전, 일련번호5 783-2대, 일련번호7 783-6전 4필지 상에 건물증축허가(허가신고번호 : 2020-건축과-증축허가-20, 허가/신고일 : 2020.03.19.)가 있었으나 건축허가과에 문의한바 허가가 취소되었다고 하므로 경매진행 및 응찰시 재확인 바랍니다.
3. 일련번호1,2 지상에 컨테이너박스, 트럭적재함, 보관함, 트럭용 캠퍼, 파이프구조 간이 가추, 일련번호3 지상에 판넬조립식 적재함. 비닐하우스가 소재하며 이전이 가능하므로 평가대상이 아닙니다.
4. 인근일대에 가칭 구수지구도시개발사업이 추진중에 있습니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

경량철골구조 판넬지붕 단층으로 주요마감은
외벽 판넬(일련번호11, 12는 일부)
창호 샷시(일련번호11, 13)

(2) 이용상태

공부상 근린생활시설이며 일련번호 11은 작업장 및 사무실, 일련번호 12는 창고 또는 공실,
일련번호 13은 사무실로 이용중임.

(3) 설비내역

급배수, 위생설비, 전기설비 등

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

없음.

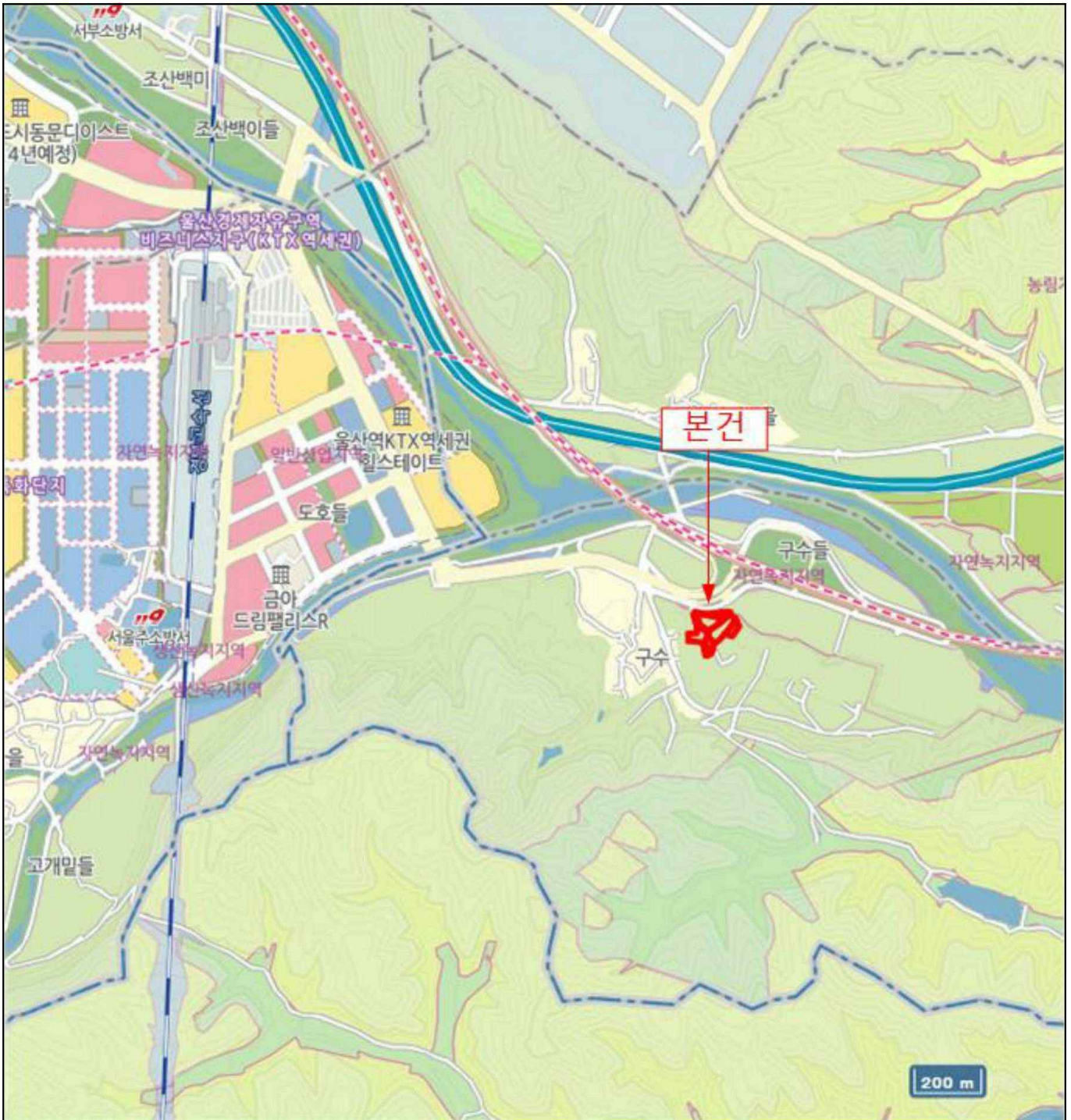
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

광역 위치도



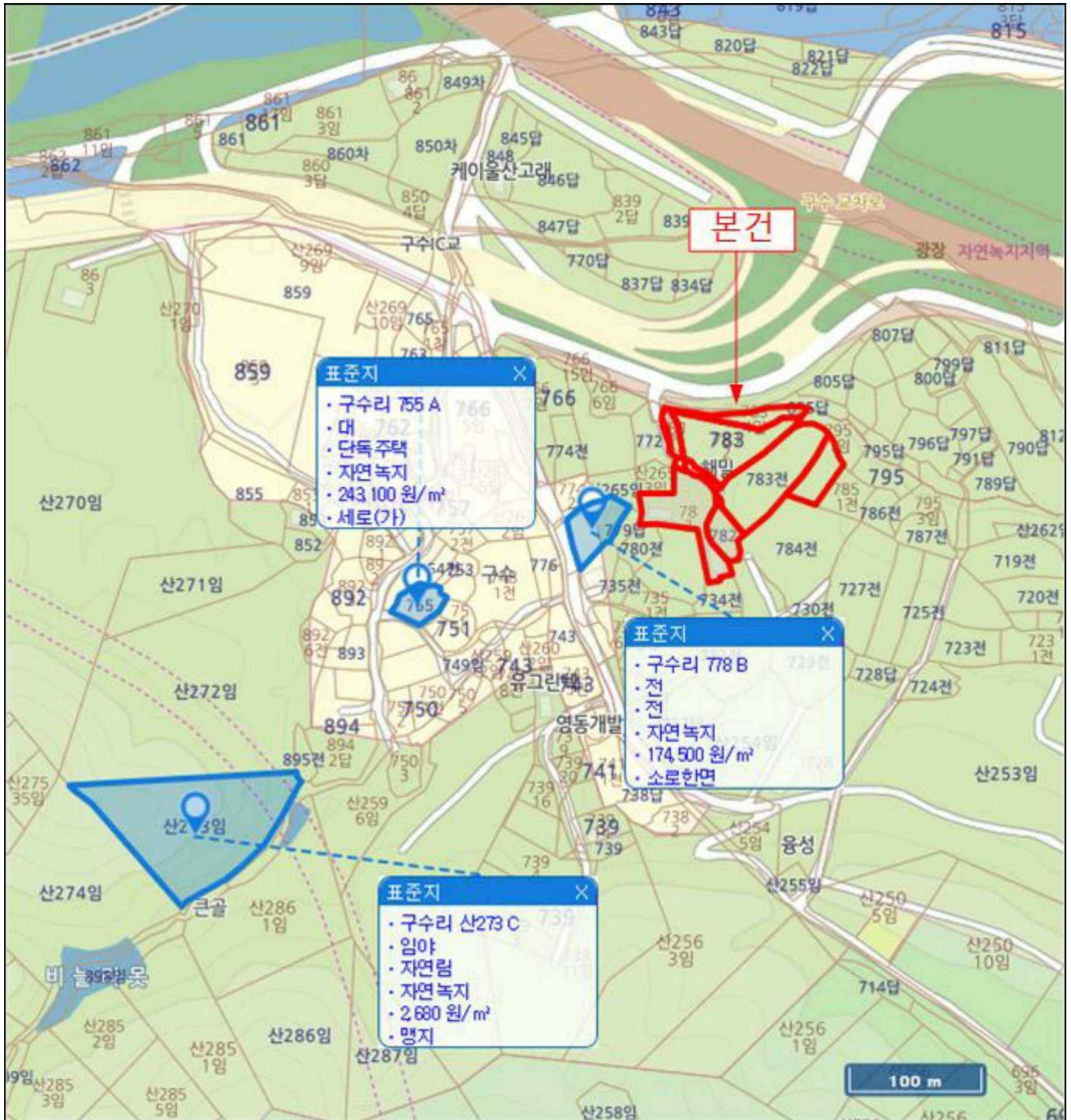
소재지	울산광역시 울주군 언양읍 구수리 782-2외
-----	--------------------------



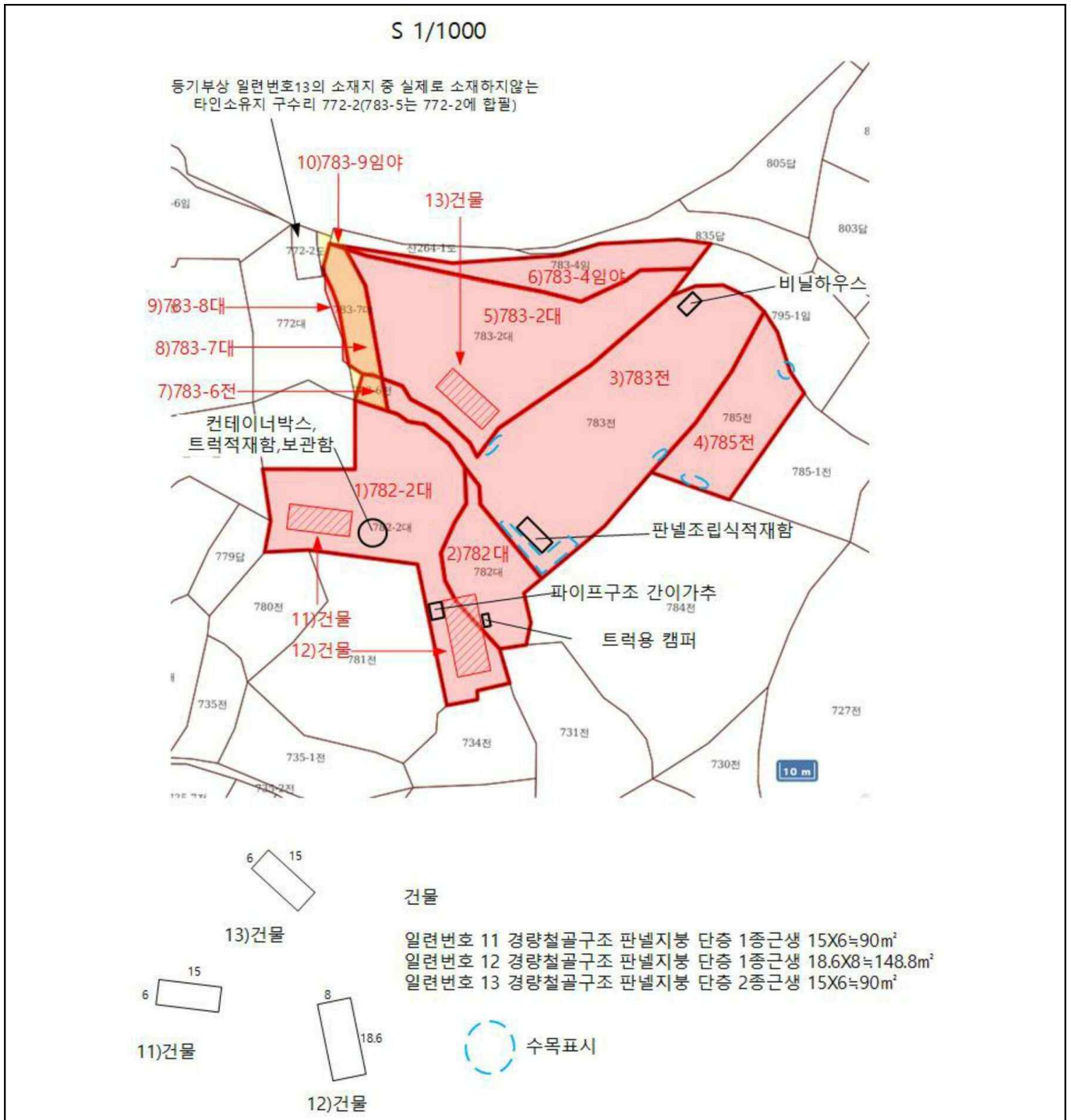
위치도



소재지	울산광역시 울주군 언양읍 구수리 782-2외
-----	--------------------------



지적 및 건물 개황도



사 진 용 지



일련번호1,2 북측입구

사 진 용 지



일련번호1,2 북측

사 진 용 지



일련번호1,2 남측

사 진 용 지



일련번호3 북동-->남서

사 진 용 지



일련번호4 남서-->북동

사 진 용 지



일련번호5 북서-->남동

사 진 용 지



일련번호6 북-->남



일련번호6 동-->서

사 진 용 지



일련번호7,8 북-->남

사 진 용 지



일련번호9 남-->북

사 진 용 지



일련번호10 북-->남

사 진 용 지



일련번호11

사 진 용 지



일련번호12

사 진 용 지



일련번호13

사진용지



일련번호1,2지상 이동가능한 지상물-컨테이너박스, 보관함



일련번호1,2지상 이동가능한 지상물-차량적재함



일련번호1,2지상 이동가능한 지상물-트럭용 캠퍼



일련번호3지상 이동가능한 지상물-판넬조립식적재함



일련번호3지상 이동가능한 지상물-비닐하우스(파이프구조물)



일련번호3지상 수목

사 진 용 지



일련번호3지상 수목



일련번호3지상 수목



일련번호3지상 수목



일련번호4지상 수목



일련번호4지상 수목

사 진 용 지



북측도로주변