

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이에은 소유물건(2025타경990)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

감정평가서번호: sk250321

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.

세광감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
박성근




(인)

|                            |                                  |             |            |                         |            |              |
|----------------------------|----------------------------------|-------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액                      | 육억육백일십팔만오천오백오십원정(₩606,185,550.-) |             |            |                         |            |              |
| 의뢰인                        | 울산지방법원<br>사법보좌관 문상준              |             | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |            |              |
| 제출처                        | 울산지방법원 경매10계                     |             | 기준가치       | 시장가치                    |            |              |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 이예은<br>(2025타경990)               |             | 감정평가<br>조건 | -                       |            |              |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록                           |             | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일        |              |
| 기타<br>참고사항                 | -                                |             | 2025.03.25 | 2025.03.24 ~ 2025.03.25 | 2025.03.26 |              |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                       |             | 사정         |                         | 감정평가액      |              |
|                            | 종류                               | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량             | 단가         | 금액           |
|                            | 토지                               | 272.50      | 토지         | 272.50                  | -          | 531,375,000  |
|                            | 건물                               | 92.65       | 건물         | 92.65                   | -          | 63,650,550   |
|                            | 제시외건물                            | 14.40       | 제시외건물      | 14.40                   | -          | 2,160,000    |
|                            | 제시외수목                            | 1식          | 제시외수목      | 1식                      | -          | 9,000,000    |
| 합계                         |                                  |             |            |                         |            | ₩606,185,550 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                                  |             |            |                         |            |              |
| " 별 지 참 조 "                |                                  |             |            |                         |            |              |

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 울주군 삼남읍 교동리 소재 “언양향교” 북측 인근에 위치하는 부동산으로 울산지방법원 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 감정평가의 목적물

#### 기호1

| 기호 | 소재지               | 지번     | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 2024.01.01. 개별공시지가 (원/㎡) |
|----|-------------------|--------|----|--------|------|--------------------------|
| 1  | 울산광역시 울주군 삼남읍 교동리 | 1583-7 | 대  | 272.5  | 2종일주 | 974,700                  |

#### 기호2

|       |   |          |        |            |    |
|-------|---|----------|--------|------------|----|
| 소재지   | 울산광역시 울주군 삼남읍 교동리 1583-7<br>(도로명주소: 울산광역시 울주군 삼남읍 동향교2길 22) |          |        |            |    |
| 구조    | 경량철골구조<br>샌드위치판넬지붕 단층                                       | 용도       |        | 단독주택       |    |
|       |   | 사용승인일자 등 |        | 2009.07.17 |    |
| 규모(㎡) | 건축면적(㎡)   | 건폐율(%)   | 연면적(㎡) | 용적율(%)     | 비고 |
|       | 1층:92.65  | 34       | 92.65  | 34         | -  |

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 3. 실지조사 및 기준시점

### 1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 25일입니다.

### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 03월 24일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

## 4. 기준가치

### 1) 개요

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

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

### 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 하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가방법

### 1) 감정평가 근거 및 기준

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

### 2) 감정평가 방법

가. 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있습니다.

### 나. 토지

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

식, 수익방식 중 감정평가 목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액 간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였습니다.

## 다. 건물

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법에 의해 평가하였으며 건물만의 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성검토는 생략하였습니다.

## 6. 그 밖의 사항

- 1.본건 토지의 지적도 면적은 공부면적과 유사하여 공부면적으로 평가하였습니다
- 2.본건 건물은 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부조사가 불가하여 건축물대장상 현황도 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준하여 평가하였으며 내부구조, 관리상태 등에 대해서는 재확인이 요망됩니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 토지 감정평가액의 산출근거

### 1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1) 비교표준지

(공시기준일: 2025. 01. 01)

| 기호 | 소재지                | 지목 | 면적 (㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 접면도로 | 형상지세   | 공시지가 (원/㎡) |
|----|--------------------|----|--------|------|------|------|--------|------------|
| A  | 울주군 삼남읍 교동리 1560-3 | 대  | 561.30 | 주거나지 | 2종일주 | 소로한면 | 정방형 평지 | 961,900    |

#### 2) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 상기표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 3) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도 지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

울산광역시 울주군 (25.01.01~25.03.25 ) (주거)

2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.185

2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.104

$( 1 + 0.00185 ) * ( 1 + 0.00104 * 25/28 )$

≒ 1.00278

## 4) 지역요인 비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 5) 개별요인 비교

본건1 / 비교표준지A

| 개 별 요 인 |                     |                   | 격 차 율<br>(본건/표준지) | 비 고                   |
|---------|---------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| 조 건     | 항 목                 | 세 항 목             |                   |                       |
| 가로 조건   | 가로의 폭, 구조 등의 상태     | 폭                 | 1.03              | 도로계통의 연속성에서 본건이 우세합니다 |
|         |                     | 포장                |                   |                       |
|         |                     | 보도                |                   |                       |
|         |                     | 계통 및 연속성          |                   |                       |
| 접근 조건   | 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성      | 1.00              | 대등합니다                 |
|         |                     | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 |                   |                       |
| 환경 조건   | 고객의 유동성과의 적합성       | 고객의 유동성과의 적합성     | 1.00              | 대등합니다                 |
|         | 인근환경                | 인근 토지의 이용상황       |                   |                       |
|         |                     | 인근 토지의 이용상황과의 적합성 |                   |                       |
| 자연환경    | 지반, 지질 등            |                   |                   |                       |
| 획지 조건   | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등  | 면적                | 0.98              | 형상 등에서 본건이 열세합니다      |
|         |                     | 접면너비              |                   |                       |
|         |                     | 깊이                |                   |                       |
|         |                     | 부정형지              |                   |                       |
|         |                     | 삼각지               |                   |                       |
|         | 방위, 고저 등            | 자루형획지             |                   |                       |
|         |                     | 방위                |                   |                       |
|         |                     | 고저                |                   |                       |
|         | 접면도로상태              | 경사지               |                   |                       |
|         |                     | 각지                |                   |                       |
|         | 2면획지                |                   |                   |                       |
|         | 3면획지                |                   |                   |                       |
| 행정적 조건  | 행정상의 규제정도           | 용도지역, 지구, 구역 등    | 1.00              | 대등합니다                 |
|         |                     | 용적제한              |                   |                       |
|         |                     | 고도제한              |                   |                       |
|         |                     | 기타규제(입체이용제한 등)    |                   |                       |
| 기타 조건   | 기타                  | 장래의 동향            | 1.00              | 대등합니다                 |
|         |                     | 기타                |                   |                       |
| 합 계     |                     |                   | 1.009             |                       |

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 6) 그 밖의 요인 보정

### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

### 나. 인근 감정평가선례

[자료출처: 한국감정평가사협회]

| 구분 | 소재지            | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 접면도로 | 토지단가 (원/㎡) | 감정평가목적 기준시점 |
|----|----------------|----|--------|------|------|------------|-------------|
| #1 | 삼남읍 교동리 0000-0 | 대  | 378.4  | 2종일주 | 소로한면 | 1,910,000  | 담보          |
|    |                |    |        |      |      |            | 2023.09.13  |
| #2 | 삼남읍 교동리 0000-0 | 대  | 240.4  | 2종일주 | 소로한면 | 1,840,000  | 담보          |
|    |                |    |        |      |      |            | 2024.09.23  |

### 다. 인근지역 지가수준

| 구 분           | 지가수준(원/㎡)                   | 비고 |
|---------------|-----------------------------|----|
| 본건 토지와 유사한 토지 | 1,600,000/㎡ ~2,000,000/㎡ 내외 | -  |

### 라. 격차율의 산정

#### (1) 개요

감정평가선례는 인근 지역내 용도지역, 지목, 이용상황 등 본건과 가격형성요인이 유사한 사례로서, 가격시점 현재 감정평가선례를 기준으로 시점 수정 후 표준지와 지역요인, 개별요인 비교를 통하여 표준지의 적정가격을 산정한 후, 공시기준일로부터 현재까지의 지가변동률을 반영한 표준지의 공시지가를 비교하여 그 밖의 요인 보정치로 산정합니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## (2) 선례의 선정 및 격차율 산출

표준지와 위치적, 용도지역 등 물적 유사성이 있으며 시세 등이 적정 반영되어 있다고 판단되는 평가선례인 기호<#1>을 선정하였습니다.

### ● 격차율 산식

감정평가선례기준 표준지가액: 감정평가선례액 x 자가변동률 x 지역요인 x 개별요인

시점수정 한 표준지가액: 표준지 공시지가 x 자가변동률

### - 비교표준지(A)와 평가선례(#1)

| 구 분             | 기준단가<br>(원/㎡) | 시점수정                                      | 지역요인 | 개별요인  | 산정단가      | 격차율<br>산 정 | 격차율<br>결 정 |       |
|-----------------|---------------|---|------|-------|-----------|------------|------------|-------|
| 평가선례기준<br>표준지가액 | 1,910,000     | 1.01258                                   | 1.00 | 1.000 | 1,934,027 | 2.005      | 2.00       |       |
| 시점수정 한<br>표준지가액 | 961,900       | 1.00278                                   |      |       | 964,574   |            |            |       |
| 산 정 내 역         | 시점수정          | 울주군 주거지역(2023.09.13-2025.03.25) = 1.01258 |      |       |           |            |            |       |
|                 | 지역요인          | 인근지역에 소재하여 지역요인 대등합니다.(1.00)              |      |       |           |            |            |       |
|                 | 개별요인          | 가로조건                                      | 접근조건 | 환경조건  | 획지조건      | 행정적조건      | 기타         | 누계    |
|                 |               | 1.00                                      | 1.00 | 1.00  | 1.00      | 1.00       | 1.00       | 1.000 |
| 위 모든 조건에서 대등합니다 |               |   |      |       |           |            |            |       |

### 마. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가선례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며 적용 보정치는 상기 산정된 격차율(2.00)로 결정하였습니다.

### 7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 일련<br>번호 | 표준지<br>공시지가 | 시점수정    | 지역요인 | 개별요인  | 그 밖의<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
|----------|-------------|---------|------|-------|------------|---------------|---------------|
| 1        | 961,900     | 1.00278 | 1.00 | 1.009 | 2.00       | 1,946,510     | 1,950,000     |

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 거래사례 선정

#### 가. 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한상태, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 거래사례를 선정합니다.

#### 나. 인근 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서]

| 기<br>호 | 거래시점       | 소재지                 | 용도지역 | 지목 | 면적<br>(㎡) | 거래단가<br>(원/㎡) |
|--------|------------|---------------------|------|----|-----------|---------------|
| ㄱ      | 2023.10.04 | 삼남읍 교동리<br>0000-000 | 2종일주 | 하천 | 367       | 1,640,000     |

#### 다. 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 기호ㄱ을 선정하였습니다.

### 2) 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 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 3) 시점수정

울산광역시 울주군 (23.10.04~25.03.25 ) (주거)

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.014

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.006

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.025

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.938

2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.185

2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.104

$$( 1 + 0.00014 * 28/31 ) * ( 1 + 0.00006 ) * ( 1 + 0.00025 ) * ( 1 + 0.00938 ) * ( 1 + 0.00185 ) * ( 1 + 0.00104 * 25/28 )$$

≒ 1.01263

## 4) 지역요인 비교

대상 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 5) 개별요인 비교

본건1/ 거래사례ㄱ

| 개 별 요 인   |                             |                   | 격 차 율<br>(본건/거래<br>사례) | 비 고                       |
|-----------|-----------------------------|-------------------|------------------------|---------------------------|
| 조 건       | 항 목                         | 세 항 목             |                        |                           |
| 가로<br>조건  | 가로의 폭,<br>구조 등의 상태          | 폭                 | 1.10                   | 가로의폭, 구조 등에서<br>본건이 우세합니다 |
|           |                             | 포장                |                        |                           |
|           |                             | 보도                |                        |                           |
|           |                             | 계통 및 연속성          |                        |                           |
| 접근<br>조건  | 상업지역중심 및<br>교통시설과의 편의성      | 상업지역중심과의 접근성      | 1.00                   | 대등합니다                     |
|           |                             | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 |                        |                           |
| 환경<br>조건  | 고객의 유동성과의 적합성               | 고객의 유동성과의<br>적합성  | 1.00                   | 대등합니다                     |
|           | 인근환경                        | 인근 토지의 이용상황       |                        |                           |
|           |                             | 인근 토지의 이용상황과의 적합성 |                        |                           |
| 획지<br>조건  | 면적,<br>접면너비,<br>깊이,<br>형상 등 | 면적                | 1.03                   | 깊이, 형상에서 본건이<br>우세합니다     |
|           |                             | 접면너비              |                        |                           |
|           |                             | 깊이                |                        |                           |
|           |                             | 부정형지              |                        |                           |
|           |                             | 삼각지               |                        |                           |
|           | 방위,<br>고저 등                 | 자루형획지             |                        |                           |
|           |                             | 방위                |                        |                           |
|           |                             | 고저                |                        |                           |
|           | 접면도로상태                      | 경사지               |                        |                           |
|           |                             | 각지                |                        |                           |
| 행정적<br>조건 | 행정상의 규제정도                   | 용도지역, 지구, 구역 등    | 1.05                   | 지목 등에서 본건이<br>우세합니다       |
|           |                             | 용적제한              |                        |                           |
|           |                             | 고도제한              |                        |                           |
|           |                             | 기타규제(입체이용제한 등)    |                        |                           |
| 기타<br>조건  | 기타                          | 장래의 동향            | 1.00                   | 대등합니다                     |
|           |                             | 기타                |                        |                           |
| 합 계       |                             |                   | 1.190                  |                           |

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 구분 | 사례단가<br>(원/㎡) | 사정보정 | 시점수정    | 지역요인 | 개별요인  | 산출단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
|----|---------------|------|---------|------|-------|---------------|---------------|
| 1  | 1,640,000     | 1.00 | 1.01263 | 1.00 | 1.190 | 1,976,248     | 1,980,000     |

## 4. 토지 시산가액 검토 및 결정

### 1) 토지 시산가액

| 대상      | 구분      | 단가(원/㎡)   | 비 고 |
|---------|---------|-----------|-----|
| 기호(1)토지 | 공시지가기준법 | 1,950,000 | -   |
|         | 거래사례비교법 | 1,980,000 | -   |

### 2) 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

| 대상       | 적용단가(원/㎡) | 비고 |
|----------|-----------|----|
| 기호(1) 토지 | 1,950,000 | -  |

### 3) 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기의 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정하였습니다.

| 대상       | 면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 토지 감정평가액(원/㎡) |
|----------|-------|-----------|---------------|
| 기호(1) 토지 | 272.5 | 1,950,000 | 531,375,000   |

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 건물 감정평가액의 산출근거

### 1. 건물 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하였습니다.

### 2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함합니다.

#### 1) 평가대상 건물의 재조달원가

건물의 재조달원가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 재조달원가를 결정합니다.

##### (1) 표준단가

출처: 한국부동산연구원 건물신축단가표(2024년 기준)

| 분류번호        | 용도    | 구조                           | 급수 | 표준단가    | 내용년수      |
|-------------|-------|------------------------------|----|---------|-----------|
| 01-06-08-06 | 조립식주택 | 경량철골조<br>경량철골지붕틀<br>아스팔트상글지붕 | 3  | 928,000 | 35(30-40) |

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## (2) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 본건의 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 현황, 관리상태 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정하였습니다.

적용 재조달원가: @1,100,000(원/㎡)

## 2) 적용단가의 산정(감가수정)

| 기호 | 재조달원가     | 내용연수 | 경과연수 | 잔존연수 | 잔존가치율 | 결정단가(원/㎡) | 비고(사용승인)   |
|----|-----------|------|------|------|-------|-----------|------------|
| 2  | 1,100,000 | 40   | 15   | 25   | 25/40 | 687,000   | 2009.07.17 |

## 3. 건물가액 결정

| 기호 | 면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 금액(원)      |
|----|-------|-----------|------------|
| 2  | 92.65 | 687,000   | 63,650,550 |

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액

| 기호        | 면적(㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 감정평가액(원)           | 비 고 |
|-----------|-------|---------------|--------------------|-----|
| 1         | 272.5 | 1,950,000     | 531,375,000        | 토지  |
| 2         | 92.65 | 687,000       | 63,650,550         | 건물  |
| 감정평가액(합계) |       |               | <u>595,025,550</u> |     |

### 2. 결정의견

토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지 평가액으로 결정하고, 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지   | 지번     | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조                      | 면 적 (㎡) |       | 감 정 평 가 액 |                       | 비 고                        |
|------------|---|--------|-----------------|---------------------------------------|---------|-------|-----------|-----------------------|----------------------------|
|            |   |        |                 |                                       | 공 부     | 사 정   | 단 가       | 금 액                   |                            |
| 1          | 울산광역시<br>울주군<br>삼남읍<br>교동리                                | 1583-7 | 대               | 2종일반<br>주거지역                          | 272.5   | 272.5 | 1,950,000 | 531,375,000           |                            |
| 2          | 동 소<br><br>[도로명주소]<br>울산광역시<br>울주군<br>삼남읍<br>서상평길<br>15-5 | 1583-7 | 단독주택            | 경량철골구조<br>샌드위치판넬<br>지붕<br>단층          | 92.65   | 92.65 | 687,000   | 63,650,550            | 1,100,000<br>x 25/40       |
| <b>소 계</b> |   |        |                 |                                       |         |       |           | <b>₩595,025,550</b>   |                            |
| ㄱ          | [제시외물건]<br>울산광역시<br>울주군<br>삼남읍<br>교동리                     | 1583-7 | 창고              | 판넬구조<br>선라이트지붕<br>단층                  | 14.4    | 14.4  | 150,000   | 2,160,000             | 관찰감가<br>200,000<br>x 15/20 |
| ㄴ          | 동 소   | 1583-7 | 수목              | 조형소나무6<br>기타수목3<br>목련1<br>남천1<br>연산홍등 | 1식      | 1식    |           | 9,000,000             |                            |
| <b>소 계</b> |   |        |                 |                                       |         |       |           | <b>₩11,160,000</b>    |                            |
| <b>합 계</b> |   |        |                 |                                       |         |       |           | <b>₩606,185,550.-</b> |                            |
|            |   |        |                 | 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 삼남읍 교동리 소재 "울산향교" 북측 인근에 위치하는 토지로 주위는 단독주택, 근린생활시설, 나대지 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 대중교통사정은 보통시 됩니다.

## (3) 형태 및 이용상태

인근지와 등고 평탄한 세장형의 토지로서 주택부지로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

북측으로 폭 약 8M 도로에 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 토지지상에 별첨 사진과 같이 조형소나무6 기타수목3 목련1 남천1 연산홍 등 수목이 소재하는 바 감정목적은 고려하여 제시외 수목으로 일괄 평가하였으므로 업무에 참고하시기 바랍니다.

# 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) |                |

**(7) 공부와의 차이**

없습니다.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- 1.임대관계사항 미상입니다.
- 2.기타사항은 없습니다

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층

외벽; 사이딩판넬붙임 등 마감

내벽;벽지 및 인테리어 마감

창호:샷시창호

## (2) 이용상태

단독주택

## (3) 설비내역

위생, 급배수설비 난방설비 전기설비 등이 되어 있음

## (4) 부합물 및 종물

ㄱ; 판넬구조 선라이트지붕 단층 창고 약 14.4㎡이 소재함

## (5) 공부와의 차이

없음

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

# 건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항은 미상임

기타사항: 없음

# 광역위치도



|     |                          |
|-----|--------------------------|
| 소재지 | 울산광역시 울주군 삼남읍 교동리 1583-7 |
|-----|--------------------------|



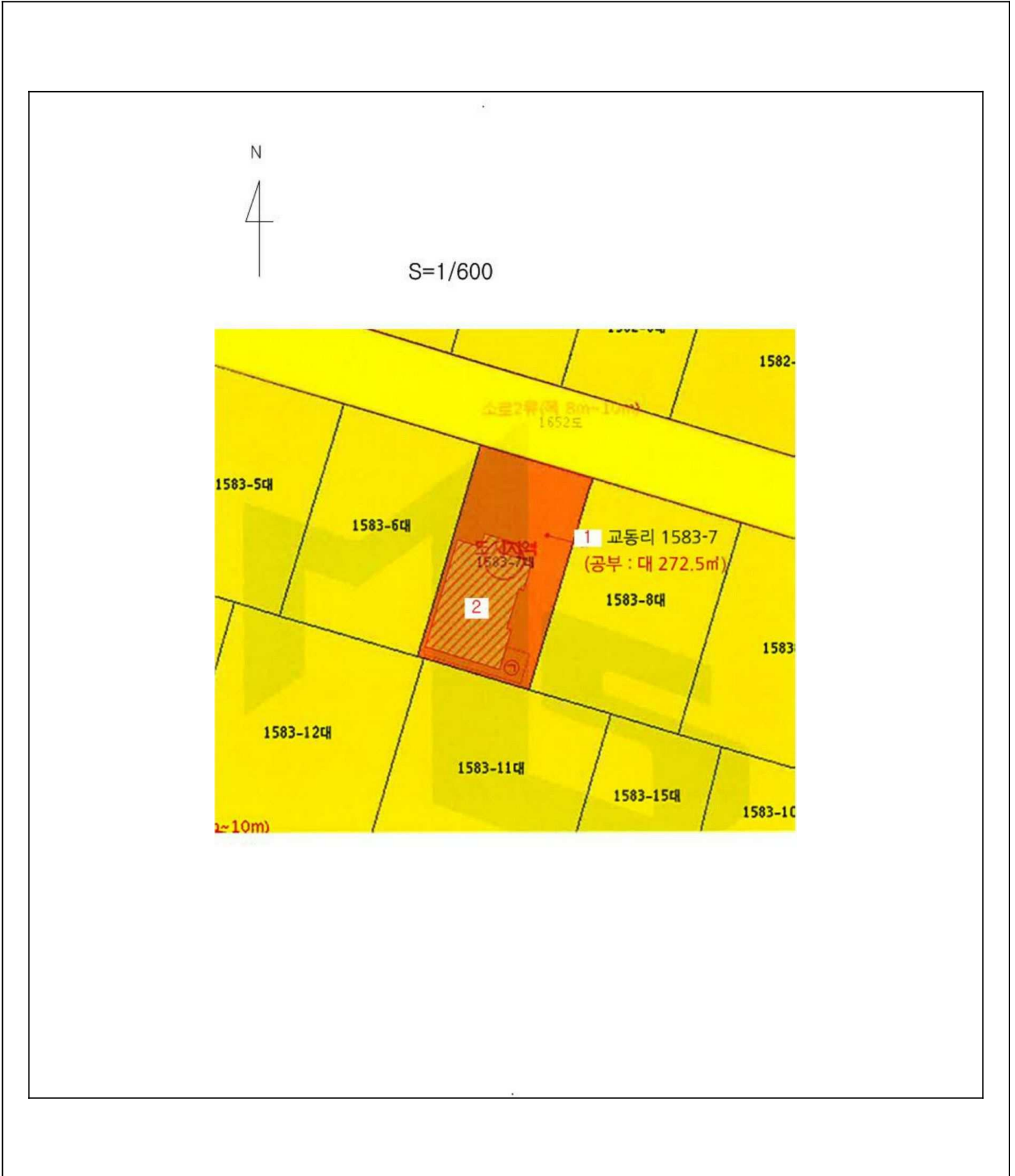
# 위치도



|     |                          |
|-----|--------------------------|
| 소재지 | 울산광역시 울주군 삼남읍 교동리 1583-7 |
|-----|--------------------------|

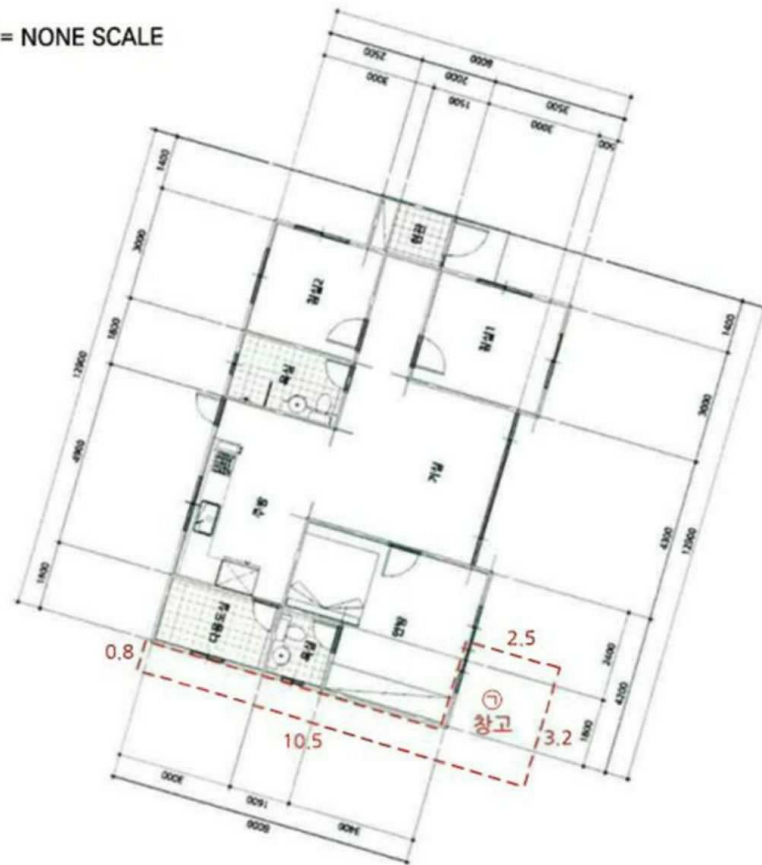


# 지 적 도



# 건물 개황도 및 내부 구조도

S = NONE SCALE



면적산출근거

$$11.5 \times 8 + 1.4 \times 2 - 4.3 \times 0.5 = 92.6 \text{ m}^2$$

제시외건물

↖: 판넬구조 선라이트지붕 단층(창고)  
 $2.5 \times 3.2 + 0.8 \times 8 = 14.4 \text{ m}^2$



1



2





