

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명: 울산광역시 남구 무거동
851-16번지 외 소재 부동산

의뢰인: 대한토지신탁(주)

감정평가서 번호 | 대한 제160930-18-0011호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 제작, 전제할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주) 대 한 감 정 평 가 법 인

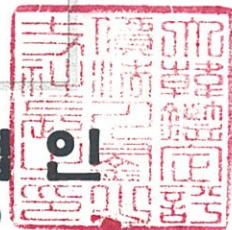
KOREA APPRAISAL CO., LTD

부산지사 : 부산광역시 부산진구 황령대로 24 부산상공회의소 5층

TEL : (051)636-7676 FAX : (051)636-8688

Homepage : <http://www.kosal.co.kr>

부산지사 지사장 현 태



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.



(부동산)감정평가표

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

감정평가사   (인)
(주)대한감정평가법인 부산지사장 현 태 승 (서명 또는 인)

감정평가액	구억일천일백육십일만구천칠백오십원정 (₩911,619,750.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가 목적		공매	
채무자	-		제출처		대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	(주)동성아름다운도시 [수탁자:대한토지신탁(주)]		기준가치		시장가치	
			감정평가 조건		-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	작성일
			2016.10.24		2016.10.11 2016.10.24	2016.10.31
감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	대	474.4	대	474.4	1,620,000	768,528,000
	건물	460.93	건물	460.93	-	143,091,750
		이	하	여	백	
	합계					₩911,619,750.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자    (인) 감정평가사</p>					



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

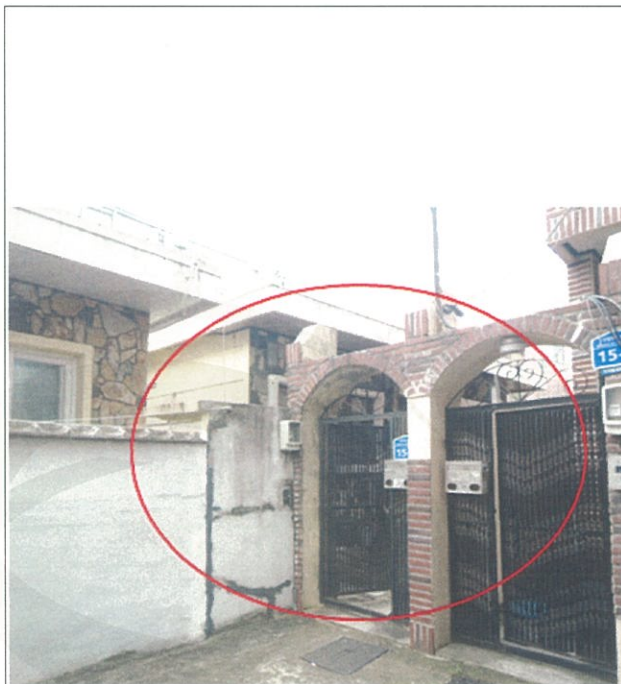
1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 남구 무거동 소재 울산대학교 북동측 인근 신흥주택지대(일반상업지역)에 위치하는 주거용 부동산에 대한 “대한토지신탁(주)”의 공매 목적의 감정평가건입니다.

2. 감정평가 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

3. 대상물건의 개요



소재지	울산광역시 남구 무거동 851-16번지 외 2필지			
토지	용도지역	(1~3):일반상업지역		
	공법상 제한사항	-		
	지 목	(1~3):대	면 적 (㎡)	(1):125.6 (2):163.6 (3):185.2
	이용 상황	(1~3) :단독주택	형상	(1~3) :가장형
	주변상황 등		신흥주택지대	
	개별공시지가 (원/㎡)		(1~3):860,000 [2016년도]	
건물구조	(가,나,라,마):벽돌조 슬래브지붕 (다):조적조 슬래브지붕			
연 면 적 (㎡)	(가,나):67.62 (다):196.02 (라,마):197.29	건폐율(%)	(가,나,라,마):- (다):75.52	
		용적률(%)	(가,나,라,마):- (다):119.82	
주 용 도	(가,나,라,마):주택 (다):근린생활시설 및 주택(현황 “주택”)			
사 승 인 일	(가,나):1983.08.31 (다):1996.11.12 (라,마):1988.01.13			



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2016년 10월 24일입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2016년 10월 11일, 10월 24일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치

시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가의 조건 및 조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

3. 기타 검토 및 참고 사항

본건 일련번호(2) 토지상에 별첨 “지적 및 건물개황도”와 같이 주택 용도의 제시외건물(기호 ◎)이 소재하고 있어 이로 인하여 본건 토지의 사용·수익 등에 다소 영향을 미치고 있으나 본건 평가에 있어서는 귀 의뢰인 요청에 의거 이에 구매됨이 없이 토지를 정상평가하였으니 구매 진행시 참고하시기 바랍니다.



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

(1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제21조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조는 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조는 건물을 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며

(2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.

(3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있습니다.

(4) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.

(2) 원가방식의 경우 비용자료 및 사례 수집이 가능한 조성지, 매립지 등에는 적합하나, 토지는 기본적으로 재생산이 불가능한 물건으로서 원가방식의 적용은 부적합하며, 건물은 객관적인 비용자료가 풍부하고 현실적으로 부동산시장에서 대체부동산과 유사한 가치형성의 원리로서 시장참여자들에게 일반적으로 작용하고 있는 비용성의 원리에 근거한 원가방식의 적용이 적합합니다.

(3) 수익방식의 경우 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 방식으로서 토지 및 건물 임대료 등 수익·비용자료와 사례의 수집이 곤란하고 토지와 건물에 귀속되는 수익의 산출 등이 현실적으로 어려우며 불완전한 부동산시장에서 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치를 환원하는 과정에서 예측의 오류가능성이 존재하는 등 적용에 한계가 있습니다.

(4) 비교방식으로 토지와 건물 일괄한 거래사례를 선정하여 거래사례비교법으로 일괄평가하는 경우 토지와 건물의 가액 배분에 있어 주관성이 개입될 여지가 높아 정확한 토지가액과 건물 가액의 추계가 곤란합니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 따라서 대상물건은 신흥주택지대내 주거용 부동산으로서 대상물건의 성격 및 평가목적을 고려하여 볼 때 토지는 감정평가에 관한 규칙 제14조 및 제12조에 따라 인근에 소재하는 대상 토지와 가치형성요인이 유사한 최근의 거래사례 및 평가사례와 비교분석하여 시장성의 원리에 따라 평가하는 비교방식이 가장 신뢰성있고 합리적이라고 판단되어 비교방식인 공시지가기준법을 주된 감정평가방법으로 적용하고 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 건물은 감정평가에 관한 규칙 제15조에 따라 객관적인 비용자료가 풍부하고 현실적으로 부동산시장에서 대체부동산과 유사한 가치형성의 원리로서 시장참여자들에게 일반적으로 작용하고 있는 비용성의 원리에 따른 원가방식인 원가법으로 평가하되, 대상물건의 성격상 거래사례나 수익사례 등의 자료수집 및 분석이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

2. 토지감정평가액 산출과정

가. 감정평가방법

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가하되, 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 정상적인 거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교 및 개별요인 비교 등을 통하여 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 평가하였습니다.



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

(1) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

상기와 같은 기준으로 선정한 표준지 공시지가는 다음과 같습니다.

(울산광역시 남구)

구 분		표 준 지	지 적 도
소 재 지		무거동 853-9	
면적(㎡)		245.5	
지 목		대	
용도지역		일반상업	
이용상황		단독주택	
도로조건		소로한면	
형상/지세		자루형/완경사	
기 타		-	
공시 지가	기준일	2016.01.01	
	단가 (원/㎡)	860,000	
비고		일련번호(1~3)	



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 시점수정

(가) 시점수정 기준

1) 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니하였습니다.

2) 따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

(나) 시점수정 내용

지 역	지가변동률	지가변동률 산정
울산광역시 남구 상업지역 (2016. 01. 01 ~ 2016. 10. 24)	1.322% (1.01322)	$(1 + 0.01346) \times (1 - 0.00030 \times 24/30)$ ≒ 1.01322

(3) 지역요인 비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일합니다. (1.00)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

공시지가 표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

◎ 일련번호(1~3)

조 건	항 목	세 항 목	비교치 (대상/표준지)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.85	비교표준지는 소로한면, 대상지는 세로(불)에 접하여 가로의 폭 및 계통 등에서 대상지가 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
환경 조건	일조 등, 자연환경 인근환경 공급 및 처리시설 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반 등 인근토지의 이용상황 및 적합성 상·하수도, 도시가스 등 변전소 등의 유무, 고압선 등과의 거리	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 방위, 고저 등 접면도로상태	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.10	비교표준지는 자루형·완경사, 245.5㎡의 단독주택부지이고 대상지는 공히 가장형·완경사, (1):125.6㎡, (2):163.6㎡, (3):185.2㎡의 단독주택부지로서 형상 및 면적 등에서 대상지가 우세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
누 계			0.935	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

(나) 인근지역 거래사례

1) 대상물건 거래사례

해당사항 없습니다.

2) 인근 거래사례의 분석[출처: 감정평가정보체계(한국감정원)]

기호	소재지	용도지역	지목	토지면적(㎡)	구조, 연면적(㎡) 및 규모	사용승인일	거래시점	거래금액(원) [토지단가]	비고
A	무거동 849-3	일반 상업	대	324.7	-	-	2015. 05.06	660,000,000 [②2,032,000/㎡]	토지만의 거래
거래사례는 세장형·완경사의 소로한면에 접하는 주상나지로서 가로조건(가로의 폭 및 계통)에서는 대상지가 열세하고 획지조건(형상 및 면적)에서는 우세하나 전반적으로는 후면지에 위치하는 대상지가 열세함.									



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 인근지역 평가사례

1) 대상물건 평가사례[출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)]

소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
무거동 851-16	일반 상업	대	단독 주택	125.6	공매	2015.03.24	1,540,000
무거동 855-16	일반 상업	대	단독 주택	163.6			1,540,000
무거동 856-15	일반 상업	대	단독 주택	185.2			1,550,000

2) 인근 평가사례의 분석[출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
B	무거동 850-2	일반 상업	대	주상 기타	209.2	담보	2015.11.25	2,000,000
	평가사례는 세장형·완경사의 소로한면에 접하는 주상기타부지로서 가로조건(가로의 폭 및 계통)에서는 대상지가 열세하여 전반적으로는 후면지에 위치하는 대상지가 열세함.							
C	무거동 855-14	일반 상업	대	주상 기타	163.7	담보	2015.08.07	1,930,000
	평가사례는 세장형·완경사의 소로각지에 접하는 주상기타부지로서 가로조건(가로의 폭 및 계통)에서는 대상지가 열세하여 전반적으로는 후면지에 위치하는 대상지가 열세함.							
D	무거동 856-17	일반 상업	대	주상용	190.6	시가 참고	2015.06.19	1,880,000
	평가사례는 정방형·완경사의 소로한면에 접하는 주상용부지로서 가로조건(가로의 폭 및 계통)에서 대상지가 열세함.							



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

인근지역의 지가수준
본건과 유사한 후면 주택부지(세로불): @1,600,000/㎡ ~ @1,650,000/㎡ 내외 수준

(마) 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 평가사례 중 기호(D)를 선정하였습니다.

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(㎡)	도로조건	형지상세	기준시점	토지단가(원/㎡)	비고
D	무거동 856-17	일반 상업	대	주상용	190.6	소로 한면	정방형 완경사	2015.06.19	1,880,000	평가사례 (시가참고)

2) 시점수정

기 간	지가변동률	비 고
2015.06.19 ~ 2016.10.24	1.03059	울산광역시 남구 상업지역

3) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

비교사례를 기준으로 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

조 건	항 목	비교치 (표준지/비교사례)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	비교표준지 및 비교사례는 소로한면에 접하여 제반 가로조건 대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	대등함.
환경 조건	일조 등, 자연환경, 인근환경 공급 및 처리시설 위험 및 혐오시설 등	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 형상, 방위, 고저 등 접면도로상태	0.90	비교표준지는 자루형·완경사, 245.5㎡의 단독주택부지이고 비교사례는 정방형·완경사, 190.6㎡의 주상용부지로서 형상 및 면적 등에서 표준지가 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	대등함.
기타 조건	기 타	1.00	대등함.
누 계		0.900	

5) 격차율 산정

구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격 차 율
비교사례기준 표준지가격	1,880,000	1.03059	1.00	0.900	1,743,758	2.001
기준시점 표준지가격	860,000	1.01322	1.00	1.000	871,369	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 분석한 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준 등을 종합 고려하여 그 밖의 요인 보정치는 아래와 같이 결정하였습니다.

그 밖의 요인 보정	2.00
------------	------

(6) 토지단가의 산정

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~3	860,000	1.01322	1.00	0.935	2.00	1,629,460	1,620,000

다. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

(1) 비교거래사례 선정

용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 기호(A)를 선정하였습니다.

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	도로 조건	형 지 상 세	거래시점	토지단가 (원/㎡)
A	무거동 849-3	일반 상업	대	주상 나지	324.7	소로 한면	세장형 완경사	2015.05.06	2,032,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사정보정

별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래로서 특별한 보정요인 없으므로 1.00을 적용하였습니다.(1.00)

(3) 시점수정

기 간	지가변동률	비 고
2015.05.06 ~ 2016.10.24	1.03204	울산광역시 남구 상업지역

(4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일합니다. (1.00)



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

비교거래사례를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

조 건	항 목	비교치 (대상지/거래사례)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	0.80	거래사례는 소로한면, 대상지는 세로(불)에 접하여 가로의 폭 및 계통 등에서 대상지가 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	1.00	대등함.
환경 조건	일조 등, 자연환경, 인근환경 공급 및 처리시설 위험 및 혐오시설 등	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 형상, 방위, 고저 등 접면도로상태	1.02	거래사례는 세장형·평지, 324.7㎡의 주상나지이고 대상지는 공히 가장형·평지, (1):125.6㎡, (2):163.6㎡, (3):185.2㎡의 단독주택부지로서 형상 및 면적 등에서 대상자가 우세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	대등함.
기타 조건	기 타	1.00	대등함.
누 계		0.816	

(6) 토지단가의 산정

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~3	2,032,000	1.00	1.03204	1.00	0.816	1,711,238	1,710,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

본건 감정평가대상 토지의 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 토지단가는 아래와 같이 산정되었는 바, 주된 감정평가방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 토지단가는 거래사례 비교법으로 산출한 토지단가와 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 토지단가를 본건 감정평가대상의 토지단가로 결정하였습니다.

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~3	1,620,000	1,710,000	1,620,000

3. 건물감정평가액 산출과정

가. 감정평가방법

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가치를 구하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상, 관리상태, 유지수선의 정도 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법으로 평가하였으며, 대상물건의 성격상 거래사례나 수익사례 등의 자료수집 및 분석이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물개요

일련 번호	구 분	용 도	구 조	면적(㎡)
가	단층	주택	벽돌조 슬래브지붕	66
나	단층	변소	벽돌조 슬래브지붕	1.62
다	1,2층	주택	조적조 슬래브지붕	196.02
라	1,2층	주택	벽돌조 슬래브지붕	193.24
마	단층	변소 및 창고	벽돌조 슬래브지붕	4.05
연면적 460.93㎡				

다. 재조달원가의 결정

(1) 신축단가

(가) 건물의 신축단가는 건물구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 기능적·경제적 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

(나) 대상 건물은 내·외부 기자재, 바닥재 및 실내인테리어 등 시공의 정도에 있어서 『건물 신축단가표』상 일련번호(가,다,라) 주택은 일반주택 5급 이하 수준으로 본건 건물의 신축단가는 아래와 같이 결정하였습니다.

구 분	일련번호(가,나,라,마)	일련번호(다)	신축단가(원/㎡)
건물의 구조	벽돌조 슬래브지붕	조적조 슬래브지붕	신축단가표를 참고하여, - (가,다,라): 650,000 - (나): 350,000 - (마): 300,000
시공의 정도	중	중	
마감재 수준	중	중	
관리상태 및 현상	중	중	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 건물신축단가표 (한국감정원 발행, 2015년 01월 기준)

분류번호	용 도	구 조				내용년수
1-1-4-5	일반주택	블록조 슬래브지붕				40(35~45)
급 수	1급	2급	3급	4급	5급	
표준단가	-	-	-	-		872,000

(2) 부대설비 보정단가

설비현황	위생설비 [일련번호(가~라)]	냉방설비	난방설비 [일련번호(가,다,라-주택)]
설비내역	○	-	○
보정단가 (원/㎡)	(가,다,라): 50,000 (나): 보정단가 미미하여 신축단가에 포함 (마): -		

(3) 재조달원가의 결정

기 호	구 분	신축단가 (원/㎡)	부대설비단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
가,다,라	단층	650,000	50,000	700,000	주택
나	단층	350,000	-	350,000	변소
마	단층	300,000	-	300,000	창고



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 감가수정 및 적용단가 결정

(1) 감가수정이란 함은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 제조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가치를 적정화하는 작업입니다.

(2) 이러한 감가수정방법으로 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법을 적용하되, 이에 따른 감가수정이 적정하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려한 관찰감가법을 적용할 수 있도록 규정하고 있는 바 본건 건물의 감가수정은 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하였습니다

기 호	구 분	제조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용 연수	잔존내용연수			적용단가 (원/㎡)
					경년감가 적용시	관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
가	단층	700,000	1983.08.31	45	12	-	12	186,000
나	단층	350,000	1983.08.31	45	12	-	12	93,000
다	1,2층	700,000	1996.11.12	45	26	-	26	404,000
라	1,2층	700,000	1988.01.13	45	17	-	17	264,000
마	단층	300,000	1988.01.13	45	17	-	17	113,000

4. 그 밖의 사항

없습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

대상 물건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가사례와 대상부동산의 제반 특성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』에 의한 표준지 공시지가를 기준으로 평가하되 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 건물은 건물만의 거래사례 및 수익사례 등의 자료수집·분석이 어려운 점 등으로 인해 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하고 주된 방법인 원가법으로 평가한 후 이를 합산하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	평 가 액 (원)	비 고
토 지	768,528,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	143,091,750	
평 가 총 액	₩911,619,750.-	-



토지, 건물 감정평가명세표

Page : 1

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 가 나	울산광역시 남구 무거동	851-16	대	일반상업지역	125.6	125.6	1,620,000	203,472,000	
	" [도로명 주소] 울산광역시 남구 신복로 17번길 15-2	" 지상	주택	벽돌조 슬래브지붕 단층	66	66	186,000	12,276,000	700,000 x 12/45
	"	"	변소	벽돌조 슬래브지붕 단층	1.62	1.62	93,000	150,660	350,000 x 12/45
	소 계							₩215,898,660	
2 다	울산광역시 남구 무거동	855-16	대	일반상업지역	163.6	163.6	1,620,000	265,032,000	
	" [도로명 주소] 울산광역시 남구 신복로 5번길 15-2 소 계	" 지상	근린생활 시설 및 주택	조적조 슬래브지붕 2층					현황"주택"
				1층	93.99	196.02	404,000	79,192,080	700,000 x 26/45
				2층	102.03				
								₩344,224,080	



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

토지, 건물 감정평가명세표

Page : 2

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	울산광역시 남구 무거동	856-15	대	일반상업지역	185.2	185.2	1,620,000	300,024,000	
라	"	"	주택	벽돌조 슬래브지붕 2층					
	[도로명 주소] 울산광역시 남구 신북로 5번길 5-1	지상		1층	102.80	193.24	264,000	51,015,360	700,000 x 17/45
				2층	90.44				
마	"	"	변소 및 창고	벽돌조 슬래브지붕 단층	4.05	4.05	113,000	457,650	300,000 x 17/45
	소 계							₩351,497,010	
	합 계							₩911,619,750.-	
				이	하	여	백		



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

토지감정평가요항표

일련번호(1~3)

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 울산광역시 남구 무거동 소재 울산대학교 북동측 인근에 위치하며, 부근은 저층 규모의 공동주택 및 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

2. 교통 상황

본건까지 차량접근 불가능하나 인근으로 시내버스정류장이 위치하는 바 제반 교통사정은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

본건 일련번호(1~3) 토지는 공히 가장형의 토지로서 남동하향 완경사지를 자체지반 평탄하게 정리하였으며, 주거용 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

- 일련번호(1,3): 본건 남서측으로 노폭 약 3미터 정도의 진입도로에 접함.
- 일련번호(2): 본건 북서측으로 노폭 약 3미터 정도의 진입도로에 접함.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

- 일련번호(1~3): 도시지역, 일반상업지역, 가축사육제한구역, 상대정화구역임.

6. 제시목록외의 물건

본건 일련번호(2) 토지상에 별첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 옥탑부분에 주택 용도의 제시외건물(기호㉔)이 소재하고 있어 본건 토지에 미치는 영향이 있을 것으로 판단되며, 제시외건물(기호㉕~㉗,㉙,㉚)은 주물에 부속되는 가건물로서 본건 토지에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됨.



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

토지감정평가요항표

일련번호(1~3)

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태	
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	8. 임대관계 및 기타

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 임대관계 및 기타

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없음.



건물감정평가요항표

일련번호(가~마)

- | | | |
|---------------|---------------|--------------|
| 1. 건물의 구조 | 4. 기타설비 | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 이용상태 | 5. 부합물 및 종물관계 | |
| 3. 위생 및 냉난방설비 | 6. 공부와의 차이 | |

1. 건물의 구조

- 일련번호(가): 벽돌조 슬래브지붕 단층건으로서(사용승인: 1983.08.31)

경과년수 대비 현상 및 관리상태는 보통임.

┐외벽: 치장석 및 몰탈위 페인팅마감

| 내벽: 벽지도배 등 마감

| 바닥: 장판지깔기 등 마감

└창호: 하이샷시 및 알루미늄샷시, 목재창호의 구조임.

- 일련번호(나): 벽돌조 슬래브지붕 단층건으로서(사용승인: 1983.08.31)

경과년수 대비 현상 및 관리상태는 보통임.

┐외·내벽: 몰탈위 페인팅마감

└창호: 알루미늄샷시 창호의 구조임.

- 일련번호(다): 조적조 슬래브지붕 2층건으로서(사용승인: 1996.11.12)

경과년수 대비 현상 및 관리상태는 보통임.

┐외벽: 치장타일 및 몰탈위 페인팅마감

| 내벽: 벽지도배 등 마감

| 바닥: 장판지깔기 등 마감

└창호: 알루미늄샷시 및 목재창호의 구조임.

- 일련번호(라): 벽돌조 슬래브지붕 2층건으로서(사용승인: 1988.01.13)

경과년수 대비 현상 및 관리상태는 보통임.

┐외벽: 치장석 및 몰탈위 페인팅마감

| 내벽: 벽지도배 등 마감

| 바닥: 장판지깔기 등 마감

└창호: 알루미늄샷시 및 목재창호의 구조임.

- 일련번호(마): 벽돌조 슬래브지붕 단층건으로서(사용승인: 1988.01.13)

경과년수 대비 현상 및 관리상태는 보통임.



건물감정평가요항표

일련번호(가~마)

- | | | |
|---------------|---------------|--------------|
| 1. 건물의 구조 | 4. 기타설비 | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 이용상태 | 5. 부합물 및 종물관계 | |
| 3. 위생 및 냉난방설비 | 6. 공부와의 차이 | |

┐외 · 내벽: 몰탈위 페인팅마감

└창호: 목재창호의 구조임.

2. 이용상태

- 일련번호(가): 주택으로 이용중임.
- 일련번호(나): 화장실로 이용중임.
- 일련번호(다): 주택으로 이용중임.
- 일련번호(라): 주택으로 이용중임.
- 일련번호(마): 창고로 이용중임.

3. 위생 및 냉난방설비

본건 일련번호(가~라) 건물에 위생설비, 일련번호(가,다,라) 건물에 유류보일러에 의한 난방설비 되어 있음.

4. 기타설비

없 음.

5. 부합물 및 종물관계

별첨 "지적 및 건물개황도" 참조.

6. 공부와의 차이

본건 일련번호(다) 건물 중 1층은 공부상 "근린생활시설" 용도이나 현황은 "주거용(원룸 6개호)"으로 이용중이며, 일련번호(마) 건물은 공부상 "변소 및 창고" 용도이나 현황은 "창고"로 이용중임.



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

건물감정평가요항표

일련번호(가~마)

- | | | |
|---------------|---------------|--------------|
| 1. 건물의 구조 | 4. 기타설비 | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 이용상태 | 5. 부합물 및 종물관계 | |
| 3. 위생 및 냉난방설비 | 6. 공부와의 차이 | |

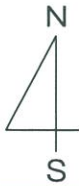
7. 임대관계 및 기타

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없음.



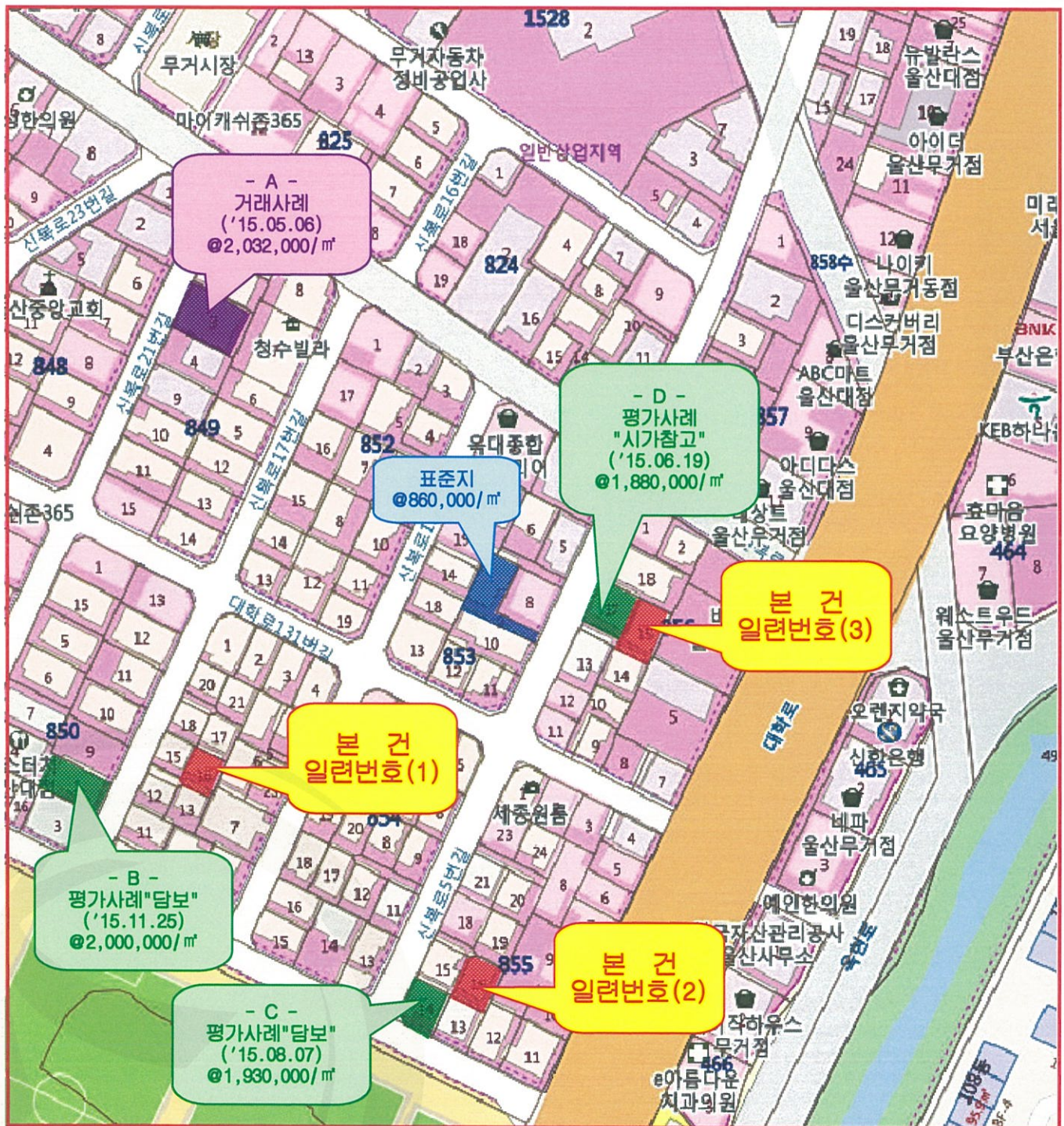


위 치 도



소재지

울산광역시 남구 무거동 851-16번지 외



본 건

표준지

거래사례

평가사례

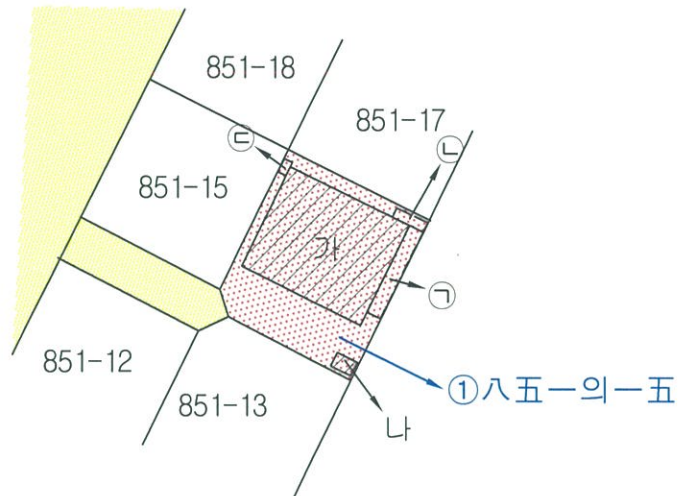


(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

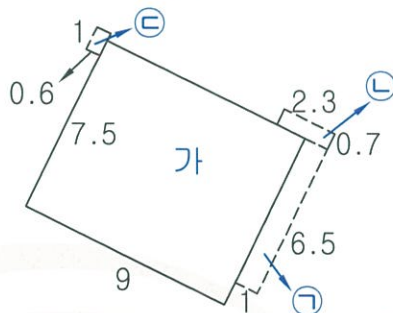
지적 및 건물개황도



< S = 1/500 >



< S = 1/300 >



< 건물면적산출근거 >

가 : $9 \times 7.5 \approx 67.5 \text{ m}^2$

나 : $1 \times 1.5 \approx 1.5 \text{ m}^2$

< 제시외건물 >

㉠ 기존벽체이용 샷시조 판넬지붕 1층소재, 통로, 약 6.5 m^2

㉡ 조적조 슬레이트지붕 1층소재, 창고, 약 1.6 m^2

㉢ 조적조 슬래브지붕 1층소재, 창고, 약 0.6 m^2



범례



평가대상토지



도로선



계획도로선



용도지역구분선



평가건물 1층



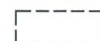
평가건물 2층



평가건물 3층 이상



평가제외건물



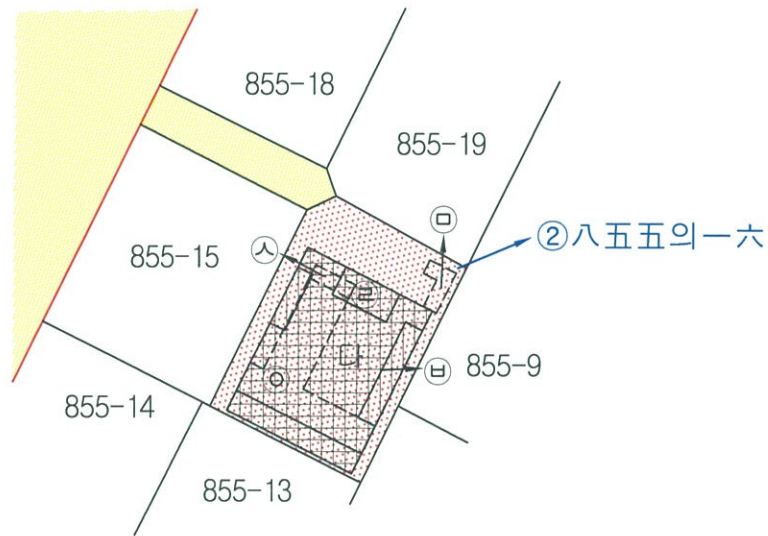
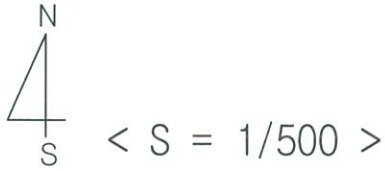
제시외건물



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.



지적 및 건물개황도



범례



평가대상토지



도로선



계획도로선



용도지역구분선



평가건물 1층



평가건물 2층



평가건물 3층 이상



평가제외건물



제시외건물



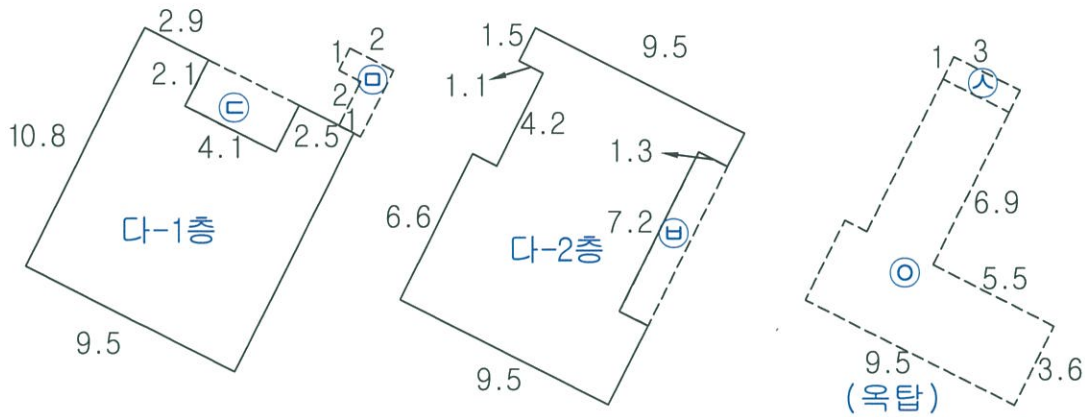
(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.



지적 및 건물개황도



< S = 1/300 >



< 건물면적산출근거 >

다 1층 : $(10.8 \times 9.5) - (4.1 \times 2.1) \approx 93.9\text{m}^2$

2층 : $(12.3 \times 9.5) - (1.1 \times 4.2) - (1.3 \times 7.2) \approx 102.8\text{m}^2$

< 제시외건물 >

㉔ 조적조 슬래브지붕 1층소재, 주택일부 및 통로, 약8.6㎡

㉕ 조적조 슬래브지붕 1층소재, 화장실 및 창고, 약4㎡

㉖ 기존벽체이용 조적조 및 샷시조 슬래브지붕 2층소재, 주택일부 및 발코니, 약9.3㎡

㉗ 샷시조 샷시지붕 옥탑소재, 창고, 약3㎡

㉘ 조적조 슬래브지붕 옥탑소재, 주택, 약54.9㎡

범례



평가대상토지



도로선



계획도로선



용도지역구분선



평가건물 1층



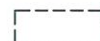
평가건물 2층



평가건물 3층 이상



평가제외건물



제시외건물

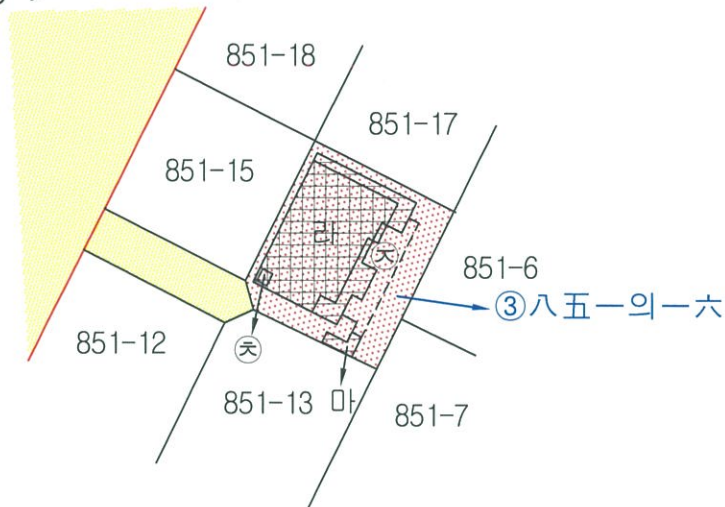


(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

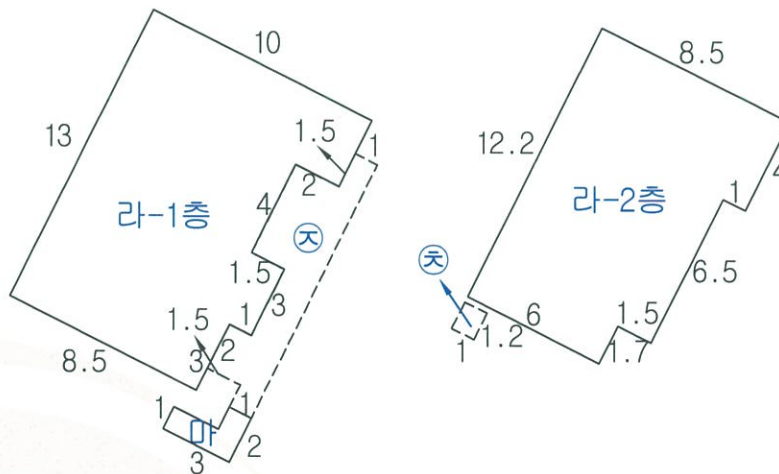
지적 및 건물개황도



< S = 1/500 >



< S = 1/300 >



< 건물면적산출근거 >

라 1층 : $(13 \times 10) - (4 \times 2) - (0.5 \times 3) - (1.5 \times 3) \approx 116\text{m}^2$

라 2층 : $(12.2 \times 8.5) - (6.5 \times 1) - (2.5 \times 1.7) \approx 92.9\text{m}^2$

< 제시외건물 >

㉔ 기존벽체이용 판넬조 샌드위치판넬지붕 1층소재, 주택일부 및 창고, 약24.5㎡

㉕ 샷시조 샷시지붕 2층소재, 창고, 약1.2㎡

범례



평가대상토지



도로선



계획도로선



용도지역구분선



평가건물 1층



평가건물 2층



평가건물 3층 이상



평가제외건물



제시외건물



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

사 진 용 지



【 서측 인근에서 촬영한 본건 일련번호(1) 전경 】



【 본건 일련번호(1) 토지 내부전경 】



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.



사 진 용 지



【 북서측 인근에서 촬영한 본건 일련번호(1) 주위전경 】



【 본건 일련번호(가) 건물전경 】

사 진 용 지



【 본건 일련번호(나) 건물전경 】



【 북서측 인근에서 촬영한 본건 일련번호(2) 전경 】



사 진 용 지



【 남동측 인근에서 촬영한 본건 일련번호(2) 전경 】



【 북서측 인근에서 촬영한 본건 일련번호(2) 주위전경 】



사 진 용 지



【 본건 일련번호(다) 건물전경 】



【 본건 일련번호(다) 건물전경 】



사 진 용 지



【 본건 일련번호(다)건물 1층 내부전경 】



【 남서측 인근에서 촬영한 본건 일련번호(3) 전경 】

사 진 용 지



【 남동측 인근에서 촬영한 본건 일련번호(3) 전경 】



【 서측 인근에서 촬영한 본건 일련번호(3) 주위전경 】



사 진 용 지



【 본건 일련번호(라) 건물전경 】



【 본건 일련번호(마) 건물전경 】

