



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	누리202601-98-002
평가금액	215,128,688 원
평가기관 / 평가자	누리감정평가사사무소 / 현홍주
서명해쉬 페이지수	총 38 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	누리감정평가사사무소 / 현홍주	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-01-22 17:28:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

건명	공매(동울산세무서, 2025-10345-A01)
의뢰인	한국자산관리공사 부산지역본부장
감정서번호	누리202601-98-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 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.

누리감정평가사사무소



(토지및건물)감정평가표

Page : 1

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

감 정 평 가 사
현 흥 주



감정평가액	이억일천오백일십이만팔천육백팔십팔원정 (₩215,128,688.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 부산지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)		
제출처	한국자산관리공사 부산지역본부	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강병구 (2025-10345-A01)	감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 건축물대장 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기타 참고사항	-	2026.01.20	2026.01.19 ~ 2026.01.19	2026.01.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가 금 액
	토지	7 860x- 9	토지	668.8889	300,000 200,666,670
	건물	7 52x- 9	건물	73.8889	157,000 11,600,557
	제시외건물	7 (72.7)x- 9	제시외건물	56.55	- 2,861,461
	합 계				₩215,128,688
감정평가액의 산출근거 및 결정의견					
" 별 지 참 조 "					

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

울산광역시 울주군 상북면 소호리에 소재하는 부동산(토지 및 건물)으로서 한국자산관리공사 부산지역본부의 구매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건 개요

가. 토지

연번	소재지, 지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	형상지세	접면도로
1	울산광역시 울주군 상북면 소호리 543	860×7/9 ≒668.8889	대	단독주택	계획관리, 생산관리	사다리 평지	세각(가)
- 평가대상 면적은 전체 중 지분 7/9입니다. - 본건 토지는 두 개 용도지역(계획관리지역 및 생산관리지역)에 걸쳐나 생산관리지역에 속하는 부분이 극히 미미(약 1% 미만)하여 계획관리지역을 기준하였습니다.							

나. 건물

연번	소재지	구조,층수,용도	층별	평가대상면적(㎡)		용도	사용승인일
				공부	사정		
2-1	울산광역시 울주군 상북면 소호리 543 [도로명주소]	목조 시멘트지붕 단층 주택	1층	32×7/9 ≒24.8889	50×7/9 ≒38.8889	주택	미상
2-2	울산광역시 울주군 상북면 소호대곡길 92		1층	20×7/9 ≒15.5555	45×7/9 ≒35.0	주택	
합계	-		2개동	24.8889 +15.5555 ≒40.4444	38.8889 +35.0 ≒73.8889	-	

- 건물등기사항전부증명서상 동의 구분이 없으나 건축물대장상 2개동으로 나누어져 있는 것으로 판단되고 현황 또한 2개의 건물이 소재하므로 건축물대장을 기준으로 기재하였고 공부상 면적과 실제 면적이 상이하여 실제 면적을 기준으로 감정평가하였습니다.
- 건축물대장상 건축허가일이 1950년으로만 되어 있고 사용승인일이 별도로 기재되어 있지 않습니다.
- 본건 건물의 건축물현황도는 없는 상태입니다.
- 평가대상 면적은 전체 면적 중 지분 7/9입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사완료일인 2026년 1월 20일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건은 2026년 1월 19일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였습니다.

4. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 하되 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우 및 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

나. 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 감정평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가 방법

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 감정평가하되, 거래사례, 평가선례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 토지

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 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액과 비교 검토하여 최종감정평가액을 결정하였습니다.

다. 건물

건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” 으로 평가하였습니다.

6. 참고사항

가. 본건 토지와 건물 공히 공유부동산으로서 금번 평가대상은 일부 지분인 바 지분의 위치가 특정되어 있는지 확인이 곤란하여 전체를 기준으로 단가를 산정한 후 지분비율을 적용하여 감정평가액을 산정하였습니다.

나. 연번(2-1) 및 연번(2-2) 건물의 경우 등기사항전부증명서상 동의 구분이 없으나 건축

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

물대장상 2개동으로 나누어져 있는 것으로 판단되고 현황 또한 2개의 건물이 소재하므로 이를 기준으로 하였고 건물의 공부상 면적과 실제 면적이 상이하여 실제 면적을 기준으로 감정평가하였으며 건축물대장상 건축물현황도가 없어 개략적인 실측으로 건물의 면적을 산정하였는 바 정확한 내용 파악을 위해서는 현황측량을 요합니다.

다. 연번(2-1) 및 연번(2-2) 건물의 종물 및 부합물로 판단되는 제시외건물(ㄱ~ㄴ)이 소재하여 감정평가하였으며 제시외건물(ㄱ)의 경우 연번(1)토지 외에 인접 토지(소호리 1181)에 걸쳐 소재하는 것으로 판단되는 바 정확한 내용은 현황측량을 요합니다.

라. 연번(1) 토지상에 컨테이너 1동, 냉장고 및 냉장시설이 있으나 이동이 가능하므로 별도로 감정평가하지 않았습니다.

마. 연번(1) 토지 서측 경사진 부분을 위주로 뽕나무 등 수목 약 30여주가 있으나 그 경제적 가치가 희박하여 별도로 감정평가하지 않고 토지에 포함하였습니다.

바. 연번(2-1) 및 연번(2-2) 건물의 구조, 면적 등이 공부상 내용과 실제 내용이 차이가 있어 건물의 동일성이 인정되는지 여부가 문제될 수 있는 바 건축물현황도 등의 부재로 명확히 판단하기 어려운 점은 있으나 오래된 건물의 경우 구조 등의 보강, 지붕의 교체 및 증축 등이 있을 수 있는 점을 감안하여 동일성이 있는 것으로 판단하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 감정평가

가. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

(울산광역시 울주군 상북면, 공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	소호리 546	463	대	단독주택	계획관리	세각(가)	사다리 평지	177,000

2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대신토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

용도지역	기간	변동률(%)	비고
계획관리	2025.01.01. ~ 2026.01.20.	0.717	울산광역시 울주군 (25.01.01~26.01.20) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.645 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.042 $(1 + 0.00645) * (1 + 0.00042 * 51/30)$ ≈ 1.00717
2025년 12월 이후 지가변동률 미고시로 2025년 11월의 지가변동률을 연장하여 적용합니다.			

다. 지역요인의 비교

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인의 비교

- 연번(1)과 비교표준지(A)의 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	가로의 폭 등에서 본건이 우세합니다.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등합니다.
	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	1.00	대등합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	1.00	본건이 일부 경사지가 있어 열세하나 접면도로 상태에서 우세하여 획지조건 전체로 대등합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 지역, 기타규제	1.00	대등합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
누계			1.050	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.05.14선고)”, “2002두5054(2003.07.25선고)”, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가선례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

2) 가격자료

(1) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회), (울산광역시 울주군 상북면)

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역	도로 조건	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
①	소호리 ***	대	계획관리	세로(가)	846	252,000	2021.12.22.	담보
②	소호리 ***	대	생산관리	세로(가)	741	272,000	2022.10.04.	경매
③	소호리 ***	대	생산관리	소로한면	659	290,000	2024.06.17.	일반거래
④	소호리 ***	대	생산관리	세로(가)	1,015	232,000	2024.12.20.	담보
⑤	소호리 ***	대	계획관리	세로(가)	846	253,000	2025.06.26.	경매

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계),(울산광역시 울주군 상북면)

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역	도로 조건	토지면적 (㎡)	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
①	소호리 ***	대	계획관리	세로(불)	469	240,000,000	270,000	2023.09.27
	본건 토지건물 일체 거래사례로서 토지단가는 배분법(토지잔여법)에 따라 아래와 같이 산정하였음. - 총거래금액 : 240,000,000원 - 건물가액(일반목구조 2층 주택, 사용승인일:2008.12.08.) $137.02\text{㎡} \times 1,200,000\text{원/㎡} \times 31/45 \approx 113,269,867\text{원}$ - 토지단가 $(240,000,000\text{원} - 113,269,867\text{원}) / 469\text{㎡} \approx 270,000\text{원/㎡}$							
②	소호리 ***	대	계획관리	세로(가)	191.5 (지분 1/2)	65,000,000	339,425	2023.11.13.

4) 사례의 선정

인근 평가사례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하여 상대적으로 비교표준지와 비교가능성이 크다고 판단되는 평가사례⑤를 비교표준지(A)의 비표사례로 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

- 비교표준지(A)(평가사례⑤와 비교)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 산정
평가사례 기준가액	253,000	1.00342	1.00	1.124	285,345	1.601
공시지가 기준가액	177,000	1.00717	-	-	178,269	

- 시점수정

울산광역시 울주군 (25.06.26~26.01.20) (계획관리)

2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.073

2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.052

2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.072

2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.049

2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.043

2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.042

$$\begin{aligned}
 & (1 + 0.00073 * 5/30) * (1 + 0.00052) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00049) * (1 + \\
 & 0.00043) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00042 * 51/30) \\
 & \approx 1.00342
 \end{aligned}$$

2025년 12월 이후의 지가변동을 미고시로 2025년 11월의 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

- 지역요인 비교

비교표준지와 평가사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 개별요인 비교

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1.05	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.124
비교표준지는 사례 대비 가로의 폭 등 가로조건에서 우세하고 접면도로 상태 및 경사 등 획지조건에서 우세합니다.						

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교표준지 A	1.60
---------	------

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

연번	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	177,000	1.00717	1.00	1.050	1.60	299,492	300,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정가능한 사례로서 상대적으로 본건과 비교가능성이 크다고 판단되는 거래사례②을 연번(1)토지의 비교사례로 선정하였습니다.

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계),(울산광역시 울주군 상북면)

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역	도로 조건	토지면적 (㎡)	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
②	소호리 ***	대	계획관리	세로(가)	191.5 (지분 1/2)	65,000,000	339,425	2023. 11. 13.

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며 본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

용도지역	기 간	변동률 (%)	비고
계획관리	2023.11.13. ~ 2026.01.20.	1.467	울산광역시 울주군 (23.11.13~26.01.20) (계획관리) 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.042 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.035 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.684 2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.645 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.042 $(1 + 0.00042 * 18/30) * (1 + 0.00035) * (1 + 0.00684) * (1 + 0.00645) * (1 + 0.00042 * 51/30)$ ≈ 1.01467
2025년 12월 이후의 지가변동률 미고시로 2025년 11월의 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.			

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인의 비교

- 연번(1)과 거래사례②의 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.01	가로의 폭 등에서 본건이 우세합니다.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	인근 상가와와의 거리 및 편의성 등에서 본건이 열세합니다.
	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	0.94	인근 토지의 이용상황 등에서 본건이 열세합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	1.00	본건이 일부 경사지가 있어 열세하나 접면도로 상태에서 우세하여 획지조건 전체로 대등합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 지역, 기타규제	1.00	대등합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
누계			0.902	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

연번	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	②	339,425	1.00	1.01467	1.00	0.902	310,653	310,000

2. 토지평가액 결정의견 및 결정

가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

연번	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	300,000	310,000

나. 시산가액의 검토 및 토지평가액 결정의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액과 동규칙 제12조에 따른 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교할 때 상호 유사하여 합리성이 인정되는 바 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였습니다.

다. 토지평가액 결정

연번	평가대상면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	668.8889	300,000	200,666,670

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 건물가액의 산출근거

1. 대상건물의 현황

연번	소재지	구조,층수,용도	층별	평가대상면적(㎡)		용도	사용승인일
				공부	사정		
2-1	울산광역시 울주군 상북면 소호리 543 [도로명주소]	목조 시멘트지붕 단층 주택	1층	32×7/9 ≒24.8889	50×7/9 ≒38.8889	주택	미상
2-2	울산광역시 울주군 상북면 소호대곡길 92		1층	20×7/9 ≒15.5555	45×7/9 ≒35.0	주택	
합계	-	-	2개동	24.8889 +15.5555 ≒40.4444	38.8889 +35.0 ≒73.8889	-	

- 건물등기사항전부증명서상 동의 구분이 없으나 건축물대장상 2개동으로 나누어져 있는 것으로 판단되고 현황 또한 2개의 건물이 소재하므로 건축물대장을 기준으로 기재하였고 공부상 면적과 실제 면적이 상이하여 실제 면적을 기준으로 감정평가하였습니다.
 - 건축물대장상 건축허가일이 1950년으로만 되어 있고 사용승인일이 별도로 기재되어 있지 않습니다.
 - 본건 건물의 건축물현황도는 없는 상태입니다.
 - 평가대상 면적은 전체 면적 중 지분 7/9입니다.

2. 재조달원가의 결정

가. 재조달원가 산정방법

건물표준단가 (원/㎡) 용도, 구조, 급수 등을 고려하여 산정	+	부대설비 보정단가 (원/㎡) 기계설비+전기설비+기타설비	=	재조달원가 (원/㎡)
---	---	--	---	------------------------

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 표준단가

(출처 : 건물신축단가표, 한국부동산원, 2024년 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-1-1	일반주택	목조 지붕틀 /시멘트기와잇기	3	1,301,000	35 (30~40)
1-1-1-1	일반주택	목조 지붕틀 /소골슬레이트잇기	4	1,089,000	30 (25~35)
1-1-4-3	일반주택	조적조(시멘트블록) 목조지붕틀 /소골슬레이트잇기	5	903,000	40 (35~45)

다. 재조달원가의 결정

1) 건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가를 결정하였습니다.

연번	층	구조	용도	표준단가 (원/㎡)
2-1, 2-2	1	목조 시멘트지붕	주택	1,100,000

2) 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 상기 표준단가에 포함하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3) 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

연번	층	구조	용도	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2-1, 2-2	1	목조 시멘트지붕	주택	1,100,000	표준단가에 포함	1,100,000

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 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 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하였습니다.

연번	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
2-1, 2-2	1	주택	1,100,000	35	-	30	5/35	157,143	157,000

3. 건물가액의 결정

기호	층	용도	평가대상면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
			공부	사정		
2-1	1	주택	24.8889	38.8889	157,000	6,105,557
2-2	1	주택	15.5555	35.0	157,000	5,495,000
합계	-	-	40.4444	73.8889	-	11,600,557

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 제시외건물 등의 산출가액

1. 개요

연번(2-1) 및 연번(2-2) 건물의 부합물 및 종물로 판단되는 제시외건물(ㄱ~ㄷ)에 대하여 아래와 같이 감정평가액을 산정하되 감가수정시 관찰감가법을 적용하였습니다.

2. 제시외건물의 가액산정

기호	구조 및 층	용도	규격(m)	평가대상면적(㎡)	금액(원)
ㄱ	조적조 스테트지붕 단층	화장실 및 창고	2.1×1.8	$3.7 \times 7/9 \approx 2.88$	432,000
ㄴ	목재 및 함석지지대 위 함석지붕 단층	비가림시설 및 창고	$(3.0+5.0) \times 6.5 \times 1/2$	$26.0 \times 7/9 \approx 20.22$	606,600
ㄷ	조적조 스테트지붕 단층	보일러실	2.0×1.2	$2.4 \times 7/9 \approx 1.87$	93,500
ㄹ	조적조 스테트지붕 단층	창고	4.0×2.4	$9.6 \times 7/9 \approx 7.47$	622,251
ㅁ	조적조 스테트지붕 단층	주택의 일부	$(2.4 \times 0.6) + (4.6 \times 1.0)$	$6.0 \times 7/9 \approx 4.67$	621,110
ㅂ	철파이프 지지대 위 스테트지붕 단층	비가림시설	10.0×2.5	$25.0 \times 7/9 \approx 19.44$	486,000
합계	-	-	-	56.55	2,861,461

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

토지의 경우 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액과 “거래사례비교법에 의한 비준가격” 및 상기 “감정평가액 결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “공시지가기준법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 건물의 경우 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하되 관찰감가법을 적용하였으며 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

연번 및 기호	구분	감정평가액(원)
1	토지	200,666,670
2-1,2-2	건물	11,600,557
소계	-	212,267,227
ㄱ~ㄴ	제시외건물	2,861,461
합계		215,128,688

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 상북면 소호리	543	대	계획관리지역, 생산관리지역	7 860x- 9	668.8889	300,000	200,666,670	
2-1	울산광역시 울주군 상북면 소호리 [도로영주소] 울산광역시 울주군 상북면 소호대곡길 92	543	주택	목조 시멘트지붕 1층	7 30x- 9	38.8889	157,000	6,105,557	관찰감가 1,100,000 x 5/35 실제면적 기준 50.0×7/9
2-2	"	543	주택	목조 시멘트지붕 1층	7 20x- 9	35.0	157,000	5,495,000	관찰감가 1,100,000 x 5/35 실제면적 기준 45.0×7/9
소 계								₩212,267,227	
ㄱ	<제시외건물> 울산광역시 울주군 상북면 소호리	543, 1181	(화장실 및 창고)	조적조 스레트지붕 단층	7 (3.7)x- 9	2.88	150,000	432,000	관찰감가 900,000 x 5/30
ㄴ	"	543	(비가림 시설 및 창고)	목재 및 함석 지지대 위 함석지붕 단층	7 (26.0)x- 9	20.22	30,000	606,600	관찰감가 120,000 x 5/20

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	
ㄷ	"	543	(보일러실)	조적조 스레트지붕 단층	7 (2.4)x- 9	1.87	50,000	93,500	관찰감가 300,000 x 5/30
ㄹ	"	543	(창고)	조적조 스레트지붕 단층	7 (9.6)x- 9	7.47	83,300	622,251	관찰감가 500,000 x 5/30
ㅁ	"	543	(주택의 일부)	조적조 스레트지붕 단층	7 (6.0)x- 9	4.67	133,000	621,110	관찰감가 800,000 x 5/30
ㅂ	"	543	(비가림 시설)	철파이프 지지대 위 스레트지붕 단층	7 (25.0)x- 9	19.44	25,000	486,000	관찰감가 100,000 x 5/20
소 계		합 계						₩2,861,461 ₩215,128,688.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타
1. 위치 및 부근의 상황 울산광역시 울주군 상북면 소호리 소재 <상북초등학교 소호분교> 남동측 근거리에 위치하며 주위는 농가주택 및 전원주택, 마을주변 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있습니다. 2. 교통상황 본건까지 차량접근이 가능하고 일반적이 교통사정은 보통입니다. 3. 형태,지세 사다리꼴에 유사한 토지로서 대체로 평탄하나 서측 일부는 경사진 상태입니다. 4. 이용상황 주택 부지로 이용중입니다. 5. 접면도로상황 서측으로 폭 약 7미터 내외의 도로, 동측 일부로 폭 약 6미터 내외의 도로, 남동측 일부로 폭 약 2.5미터 내외의 통행로에 접하며 서측의 도로와는 단차가 있어 직접 통행은 어려운 상태입니다. 6. 토지이용계획사항 등 계획관리지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 7. 제시목록외의 물건 토지 서측 일부에 뽕나무 등 약 30여주의 수목이 있으나 그 경제적 가치가 희박하여 별도로 감정평가하지 않고 토지에 포함하였습니다. 8. 공부와의 차이 없습니다. 9. 기타 없습니다.		

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상황	3. 냉난방설비
4. 기타설비	5. 부합물 및 종물관계	6. 공부와의 차이
7. 기타		

1. 건물의 구조

연번(2-1)

목조 시멘트 지붕(실제 보강블록조 스텔트 지붕) 단층 건물로서,

외벽 : 보강블록 위 페인팅 등

내벽 : 벽지 등

창호 : 샤시창호 등

연번(2-2)

목조 시멘트지붕(실제 목조 함석지붕) 단층 건물로서,

외벽 : 일부 보강블록위 페인팅 등

내벽 : 벽지 등

창호 : 목재창 등

2. 이용상황

연번(2-1), (2-2) 공히 주택입니다.

3. 냉난방설비

-

4. 기타설비

기본적인 위생설비 및 간이상수도 설비 등이 되어 있습니다.

5. 부합물 및 종물관계

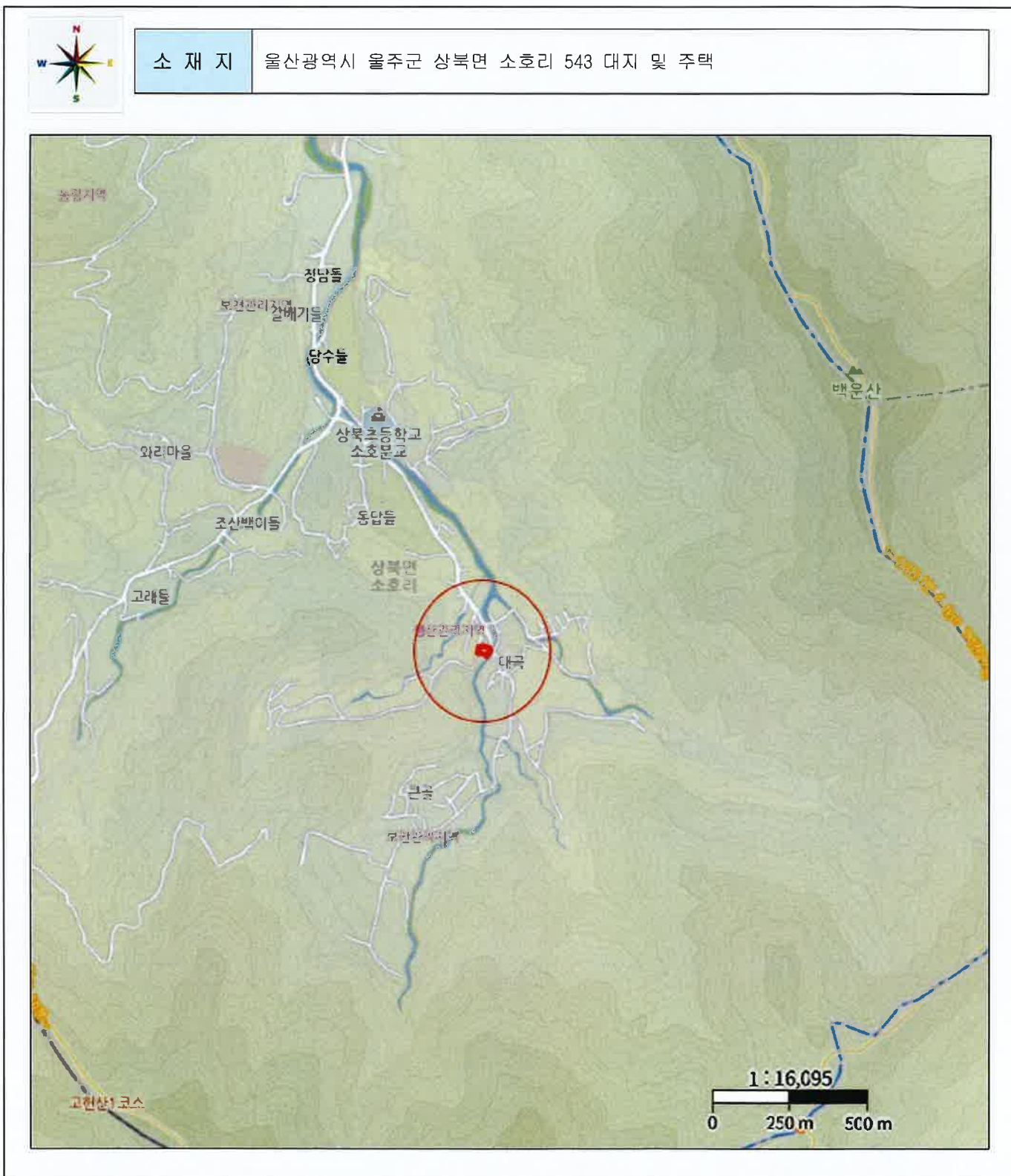
연번(2-1) 및 연번(2-2)의 부합물 및 종물로 판단되는 제시외건물(ㄱ~ㄴ)이 소재하여 감정평가하였습니다.

건물 감정평가요항표

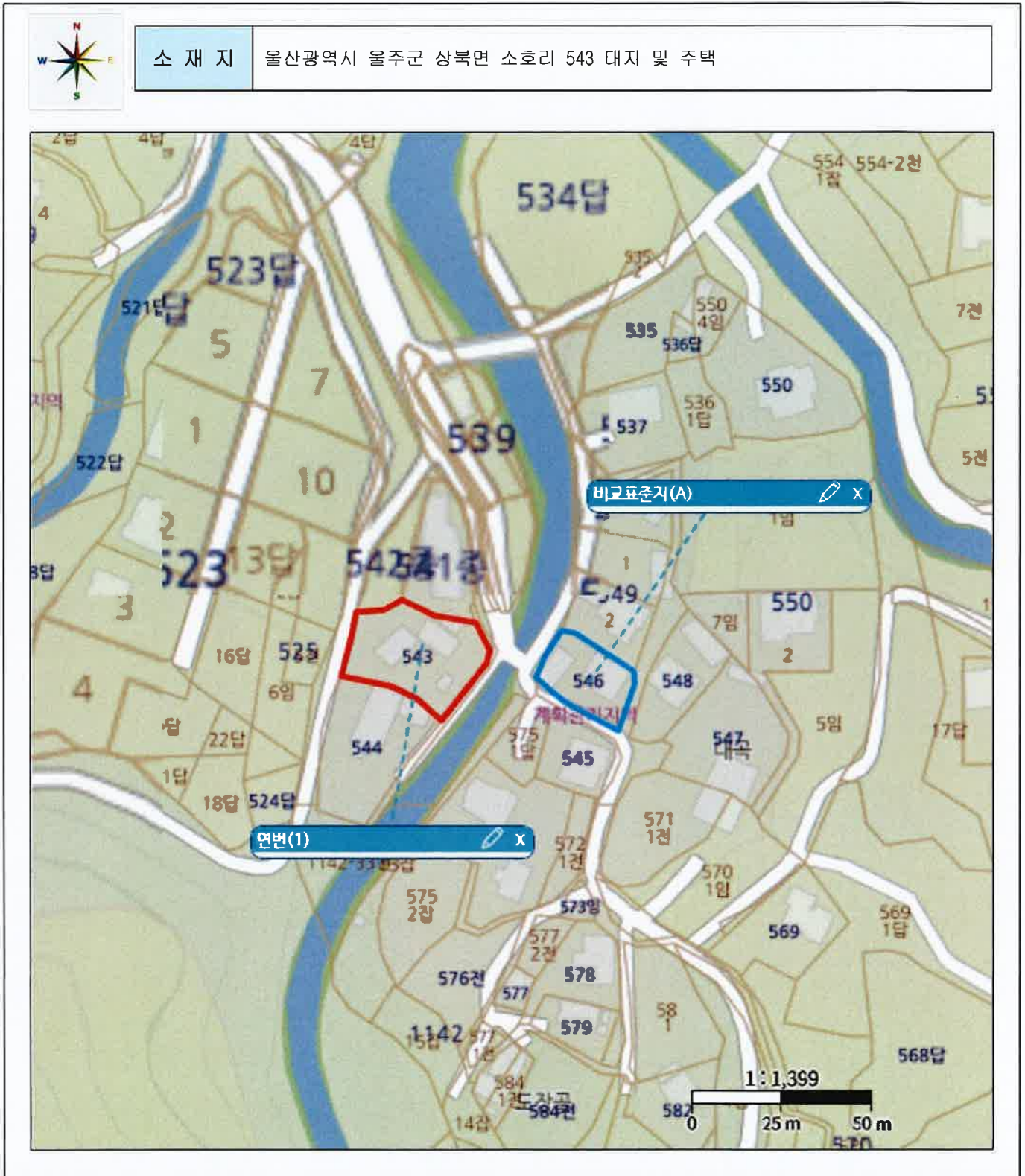
1. 건물의 구조	2. 이용상황	3. 냉난방설비
4. 기타설비	5. 부합물 및 종물관계	6. 공부와의 차이
7. 기타		

6. 공부와의 차이 1) 공부간 내용차이 건물 등기사항전부증명서상 1동의 건물로만 표시되어 있으나 건축물대장상 2동의 건물로 기재되어 있고 실제 2동의 건물이 소재하므로 건축물대장을 기준으로 기재하였습니다. 2) 구조 관련 공부상 목조 시멘트지붕으로 되어 있으나 실제 연번(2-1)은 보강블록조 스래트지붕, 연번(2-2)는 목조 함석지붕입니다. 3) 면적 관련 건축물대장상 연번(2-1)은 32㎡, 연번(2-2)는 20㎡로 되어 있으나 실제 연번(2-1)은 50㎡, 연번(2-2)는 45㎡인 바 실제 면적을 기준하였으며 정확한 면적산정을 위해서는 현황측량을 요합니다. 4) 건물의 동일성 여부 건물의 구조, 면적 등이 공부상 내용과 실제 내용이 차이가 있어 건물의 동일성이 인정되는지 여부가 문제될 수 있는 바 건축물현황도 등의 부재로 명확히 판단하기 어려운 점은 있으나 오래된 건물의 경우 구조 등의 보강, 지붕의 교체 및 증축 등이 있을 수 있는 점을 감안하여 동일성이 있는 것으로 판단하였습니다. 7. 기타 없습니다.

광역위치도



상 세 위 치 도



지 적 및 건 물 개 황 도

Page : 1



소 재 지 울산광역시 울주군 상북면 소호리 543 대지 및 주택

축척 없음

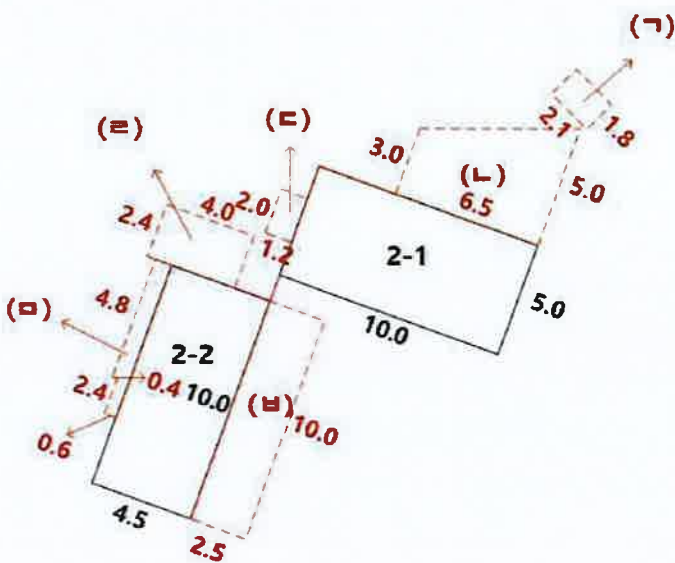


건 물 개 황 도



소 재 지 울산광역시 울주군 상북면 소호리 543 대지 및 주택

축척 없음



<건물면적 산출근거>
연번(2-1) : 블록조 스투트지붕 1층 10.0×5.0≒50㎡
연번(2-2) : 목조 함석지붕 1층 10.0×4.5≒45㎡

<재시외건물 면적산정>
기호(ㄱ) : 조적조 스투트지붕 단층 화장실 및 창고 2.1×1.8≒3.7㎡
기호(ㄴ) : 목재 및 함석 지지대 위 함석지붕 단층 비가림시설 및 창고
(3.0+5.0)×6.5×½≒26.0㎡
기호(ㄷ) : 조적조 스투트지붕 단층 보일러실 2.0×1.2≒2.4㎡
기호(ㄹ) : 조적조 스투트지붕 단층 창고 4.0×2.4≒9.6㎡
기호(ㅁ) : 조적조 스투트지붕 단층 주택의 일부
(2.4×0.6)+(4.6×1.0)≒6.0㎡
기호(ㅂ) : 철파이프 지지대 위 스투트지붕 단층 비가림시설
10.0×2.5≒25㎡

사 진 용 지

Page : 1



본건 전경(북동측에서 촬영)



본건 서측 일부 전경(북서측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 북측 일부 전경(서측에서 촬영)



연번(2-1) 전경(남측에서 촬영)

사 진 용 지



연번(2-2) 및 제시외건물(ㄴ) 전경(동측에서 촬영)



제시외건물(ㄴ)(남측에서 촬영)

사 진 용 지



제시외건물(ㄴ)(동측에서 촬영)



제시외건물(ㄷ)(북측에서 촬영)

사 진 용 지



제시외건물(ㄹ)(북측에서 촬영)



제시외건물(ㄷ)(북측에서 촬영)

사 진 용 지



컨테이너(평가외)



냉장고 및 냉장시설(평가외)(제시외건물(ㄴ)에 소재)