감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	(주)하나자산신탁
건 명	울산광역시 북구 신천동 25외 토지
감정평가서번호	DA234-073101

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.

감정평가법인 대일감정원
Daeil Appraisal Board

06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감 정 평 가 개 요

Ⅰ. 물건개요

소 재 지	울산광역시 북구 신천동 **25**외		
감 정 평 가 액	**\ 12,698,710,000.-**		
부동산의 종류	토지	채 무 자	-

Ⅱ. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권 리 자	설정일자	비 고
		- 해 당 사 항 없 음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권 리 자	설정일자 및 기간	비 고
	- 해 당 사 항 없 음 -		

Ⅲ. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 **: 2023.07.31.**

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 지 흠 최 지 흠 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 대 표 이 사 김 이 건 (인)

감 정 평 가 액	일백이십육억구천팔백칠십일만원정(₩12,698,710,000.-)			
의 뢰 인	(주)하나자산신탁	감정평가목적	공매	
제 출 처	(주)하나자산신탁	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	(주)하나자산신탁	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지)	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2023.08.03.	2023.08.02. ~2023.08.03.	2023.08.07.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
토지	3,806	토지	3,806	-	12,698,710,000
합 계					₩12,698,710,000.-
	- 이 하 여 백 -				

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 尹 漢 植 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 북구 신천동 소재 "호계고등학교" 북동측 인근에 위치하는 토지로서, (주)하나자산신탁의 공매 목적의 감정평가임.

Ⅱ. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

Ⅲ. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023.08.03.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2023.08.02.~2023.08.03.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "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"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

4. 본건 토지에 대하여 공부(등기사항전부증명서와 토지대장 등)와 현황 토지의 면적·형상 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적 동일성이 인정됨.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

후첨 '현황사진'과 같이 본건 토지상에 농막, 농작물 및 수목, 분묘(인접 필지에 소재하는 분묘 중 일부분이 본건 토지에 걸쳐있는 것으로 목측되었으나, 정확한 내역은 측량을 요함) 등이 소재하나, 평가목적을 고려하여 이에 구애됨 없이 감정평가 하였음.

(토지)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	울산광역시 북구 신천동	25	답	제2종 일반주거지역	364	364	3,320,000	1,208,480,000	
2	"	26-3	과수원	제2종 일반주거지역	1,880	1,880	3,320,000	6,241,600,000	
3	"	29-1	전	제2종 일반주거지역	665	665	3,320,000	2,207,800,000	
4	"	29-2	답	제2종 일반주거지역	897	897	3,390,000	3,040,830,000	
	합 계							\ 12,698,710,000.-	
				- 이 하 여 백 -					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2023년, 원/㎡)
1	신천동 25	답	364	2종일주 주거나지	중로한면	부정형 완경사지	441,600
2	신천동 26-3	과수원	1,880	2종일주 주거나지	중로한면	부정형 완경사지	433,000
3	신천동 29-1	전	665	2종일주 주거나지	중로한면	부정형 완경사지	433,000
4	신천동 29-2	답	897	2종일주 주거나지	중로각지	부정형 완경사지	433,000
합계			3,806				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

※ 평가대상 일련번호(1~4) 토지는 지적도상 북동측으로 소로에 접하고 있으나, 기설치된 옹벽으로 인해 물리적인 접근이 곤란한 상태이며, 일련번호(4) 토지는 서측으로 접하고 있는 세로를 통해 접근이 가능한 상태임. 다만, 대상토지의 상기 도로교통은 지적도를 기준으로 기재하였으니, 참고 바람.

II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2023.01.01.]

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가(원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
31200-307(A)	신천동 821-6	515.1	대	2종일주	정방형	무지개아파트 동측 인근	1,646,000
			주상나지	중로한면	평지		

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2023.01.01. ~ 2023.08.03.
- 대상지역 : 울산광역시 북구
- 용도지역 : 주거지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률(시점수정치)	비 고
2023.01.01. ~ 2023.06.30.	-0.353%	6월까지 누계
2023.07.01. ~ 2023.08.03.	-0.034%×34/30	6월 지가변동률 : -0.034%
누 계	-0.391% (0.99609)	(1-0.00353)×(1-0.00034×34/30)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2023년 7월, 8월 지가변동률이 발표되지 않아 2023년 6월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 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 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)신천동 821-6	0.95	1.00	1.00	0.93	0.95	1.00	0.839
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(본건은 지적도상 북동측으로 중로에 접하고 있으나, 현황 기 설치된 옹벽으로 물리적인 접근이 곤란한 상태임), 획지조건(형상, 지세 등), 행정적조건(지목 등 행정상의 규제정도)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
2	(A)신천동 821-6	0.95	1.00	1.00	0.93	0.95	1.00	0.839
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(본건은 지적도상 북동측으로 중로에 접하고 있으나, 현황 기 설치된 옹벽으로 물리적인 접근이 곤란한 상태임), 획지조건(형상, 지세 등), 행정적조건(지목 등 행정상의 규제정도)에서 열세함.							
3	(A)신천동 821-6	0.95	1.00	1.00	0.93	0.95	1.00	0.839
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(본건은 지적도상 북동측으로 중로에 접하고 있으나, 현황 기 설치된 옹벽으로 물리적인 접근이 곤란한 상태임), 획지조건(형상, 지세 등), 행정적조건(지목 등 행정상의 규제정도)에서 열세함.							
4	(A)신천동 821-6	0.97	1.00	1.00	0.93	0.95	1.00	0.857
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(본건은 지적도상 북동측으로 중로에 접하고 있으나, 현황 기 설치된 옹벽으로 물리적인 접근이 곤란한 상태이며, 본건 서측으로 접하고 있는 세로를 통해 접근이 가능한 상태임), 획지조건(형상, 지세 등), 행정적조건(지목 등 행정상의 규제정도)에서 열세함.							

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액(원)	토지단가(원/㎡)	평가목적 기준시점
1	신천동 11-3	전	466	2종일주 주거나지	1,547,120,000	3,320,000	시가참고 2020.04.29
2	신천동 826-3	대	764.6	2종일주 주상용	2,079,712,000	2,720,000	자산재평가 2021.12.31
3	매곡동 527-3	전	186	2종일주 상업용	738,420,000	3,970,000	경매 2022.07.26
4	매곡동 692	대	555	2종일주 주상용	2,114,550,000	3,810,000	담보 2021.12.17
5	신천동 58-9	전	477	2종일주 주거나지	1,478,700,000	3,100,000	담보 2021.07.26

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지 / 건물	면적(㎡)	용도지역 / 이용상황	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
1	신천동 205-3	대	413	2종일주	1,061,900,000	2,460,000	2022.05.25
		건물	94.98	주거용			1999.02.01
	건물가액 산정 : 94.98 × 488,000(1,000,000×22/45) = 46,350,240원 토지거래단가 산정 : { 1,061,900,000 - 46,350,240 = 1,015,549,760 } ÷ 413.0 = 2,460,000원/㎡						
2	신천동 208-7	대	33	2종일주	103,192,000	3,130,000	2022.06.10
		-	-	주거나지			-
3	신천동 229-10	전	277.4	2종일주	860,000,000	3,100,000	2021.11.25
		-	-	주거나지			-
4	신천동 476-3	대	317.7	2종일주	1,100,000,000	3,460,000	2021.12.02
		-	-	주거나지			-
5	매곡동 754-4	유지	480	2종일주	1,752,400,000	3,650,000	2021.09.10
		-	-	주거나지			-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
6	매곡동 926-1	대	446.7	2종일주	1,700,000,000	3,805,000	2022.06.15
		-	-	주상나지			-
7	매곡동 936-6	대	332.1	2종일주	1,840,000,000	3,250,000	2022.03.22
		건물	584.31	주상용			2022.03.16
	건물가액 산정 : 584.31 × 1,300,000(1,300,000×50/50) = 759,603,000원 토지거래단가 산정 : { 1,840,000,000 - 759,603,000 = 1,080,397,000 } ÷ 332.1 = 3,250,000원/㎡						

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
2종일주	중로변	주거나지	3,200,000 ~ 3,600,000	본건 유사

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2023.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	신천동 25	답	364	441,600	160,742,400
2	신천동 26-3	과수원	1,880	433,000	814,040,000
3	신천동 29-1	전	665	433,000	287,945,000
4	신천동 29-2	답	897	433,000	388,401,000
합계			3,806		1,651,128,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
울산 북구	최근1년	전	98.26	11	총 24건 중
		대지	79.1	9	총 13건 중
		답	100.35	3	총 4건 중
		잡종지	116.55	4	총 7건 중

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

$$\frac{\text{거래사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}} = \frac{\text{거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(2) 거래사례의 채택

특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단되는 거래사례 중에서 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 거래사례(5)를 선택하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 거래사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
A	5	3,650,000	1.00	1.01780	1.00	1.064	3,952,728

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #5	2021.09.10. ~ 2023.08.03.	울산광역시 북구 주거지역	1.780% (1.01780)

㉢ 지역요인

표준지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	5	0.95	0.97	1.00	1.10	1.05	1.00	1.064
	비교표준지는 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등)에서 열세하나, 획지조건(형상, 지세, 이용상황 등), 행정적조건(지목 등 행정상의 규제정도)에서 우세하여 전반적인 개별요인은 비교표준지가 우세함.							

(4) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	1,646,000	0.99609	1,639,564

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 거래사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	거래사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	3,952,728	1,639,564	2.41

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 거래사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
31200-307(A)	신천동 821-6	거래사례 #5	2.41	1, 2, 3, 4

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)1,646,000	0.99609	1.00	0.839	2.41	3,315,182	3,320,000
2	(A)1,646,000	0.99609	1.00	0.839	2.41	3,315,182	3,320,000
3	(A)1,646,000	0.99609	1.00	0.839	2.41	3,315,182	3,320,000
4	(A)1,646,000	0.99609	1.00	0.857	2.41	3,386,307	3,390,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	364	3,320,000	1,208,480,000	
2	1,880	3,320,000	6,241,600,000	
3	665	3,320,000	2,207,800,000	
4	897	3,390,000	3,040,830,000	
합계	3,806		12,698,710,000	

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
6	매곡동 926-1	대	446.7	2종일주 주상나지	1,700,000,000	3,805,000	2022.06.15

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(6)을 비교 사례자료로 채택함.

3. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
1	6	3,805,000	1.00	0.99609	1.00	0.879	3,330,000
2	6	3,805,000	1.00	0.99609	1.00	0.879	3,330,000
3	6	3,805,000	1.00	0.99609	1.00	0.879	3,330,000
4	6	3,805,000	1.00	0.99609	1.00	0.898	3,400,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #6	2022.06.15. ~ 2023.08.03.	울산광역시 북구 주거지역	-0.391% (0.99609)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	6	0.93	1.07	1.00	0.93	0.95	1.00	0.879
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(인근 교통시설 및 편의시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등, 본건은 지적도상 북동측으로 중로에 접하고 있으나, 현황 기 설치된 옹벽으로 물리적인 접근이 곤란한 상태임), 획지조건(형상, 지세 등), 행정적조건(지목 등 행정상의 규제정도)에서 열세하여 전반적인 개별요인은 본건이 열세함.							
2	6	0.93	1.07	1.00	0.93	0.95	1.00	0.879
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(인근 교통시설 및 편의시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등, 본건은 지적도상 북동측으로 중로에 접하고 있으나, 현황 기 설치된 옹벽으로 물리적인 접근이 곤란한 상태임), 획지조건(형상, 지세 등), 행정적조건(지목 등 행정상의 규제정도)에서 열세하여 전반적인 개별요인은 본건이 열세함.							
3	6	0.93	1.07	1.00	0.93	0.95	1.00	0.879
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(인근 교통시설 및 편의시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등, 본건은 지적도상 북동측으로 중로에 접하고 있으나, 현황 기 설치된 옹벽으로 물리적인 접근이 곤란한 상태임), 획지조건(형상, 지세 등), 행정적조건(지목 등 행정상의 규제정도)에서 열세하여 전반적인 개별요인은 본건이 열세함.							
4	6	0.95	1.07	1.00	0.93	0.95	1.00	0.898
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(인근 교통시설 및 편의시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등, 본건은 지적도상 북동측으로 중로에 접하고 있으나, 현황 기 설치된 옹벽으로 물리적인 접근이 곤란한 상태이며, 본건 서측으로 접하고 있는 세로를 통해 접근이 가능한 상태임), 획지조건(형상, 지세 등), 행정적조건(지목 등 행정상의 규제정도)에서 열세하여 전반적인 개별요인은 본건이 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	364	3,330,000	1,212,120,000	
2	1,880	3,330,000	6,260,400,000	
3	665	3,330,000	2,214,450,000	
4	897	3,400,000	3,049,800,000	
합계	3,806		12,736,770,000	

Ⅳ. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	12,698,710,000	
거래사례비교법	12,736,770,000	

2. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	12,698,710,000

토 지 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 울산광역시 북구 호계동 소재 "호계고등학교"에서 북동측으로 직선거리 약 320m, 울산광역시 북구 매곡동 소재 "호계중학교"에서 남서측으로 직선거리 약 110m 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건 인근은 아파트, 단독주택, 다세대주택, 각종 근린생활시설, 영화관, 각급 학교, 개발예정지, 전, 답 등이 혼재하는 주택예정지대임.

3. 교통상황

본건 인접도로까지 차량의 접근이 가능하나, 본건과 도로경계에 옹벽이 설치되어 있으며, 일련번호(4)토지는 서측으로 연접한 세로를 통해 차량접근이 가능하고, 대중교통 수단을 이용할 수 있는 간선도로(동대중앙로)까지 약 270m 거리임.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

본건 일련번호(1) ~ (4) : 부정형, 완경사의 토지임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

2. 이용상황

본건 일련번호(1) ~ (4) : 주거나지임.

3. 접면도로 상황

본건 일련번호(1~4) 토지는 지적도상 북동측으로 노폭 약 12m의 아스팔트 포장도로(동대로)에 접하나, 기설치된 옹벽으로 인해 물리적인 접근이 곤란한 상태이며, 일련번호(4) 토지는 서측으로 노폭 약 3~4m의 시멘트 포장도로에 접함.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 도시지역,제2종일반주거지역,중로3류(폭 12m~15m)(접합),가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,장애물제한표면구역<공항시설법>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(2) : 도시지역,제2종일반주거지역,중로2류(폭 15m~20m)(2021-09-15)(접합),중로3류(폭 12m~15m)(접합),가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,장애물제한표면구역<공항시설법>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(3) : 도시지역,제2종일반주거지역,중로3류(폭 12m~15m)(접합),가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,장애물제한표면구역<공항시설법>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(4) : 도시지역,제2종일반주거지역,중로3류(폭 12m~15m)(접합),가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,장애물제한표면구역<공항시설법>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

토 지 감 정 평 가 요 항 표

5. 제시목록외의 물건

후첨 '현황사진'과 같이 본건 토지상에 농막, 농작물 및 수목, 분묘(인접 필지에 소재하는 분묘 중 일부분이 본건 토지에 걸쳐있는 것으로 목측되었으나, 정확한 내역은 측량을 요함) 등이 소재하는 것으로 조사되었는바, 공매진행시 참고바람.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 없는 것으로 양재2동주민센터에서 2023.07.31.자로 조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.

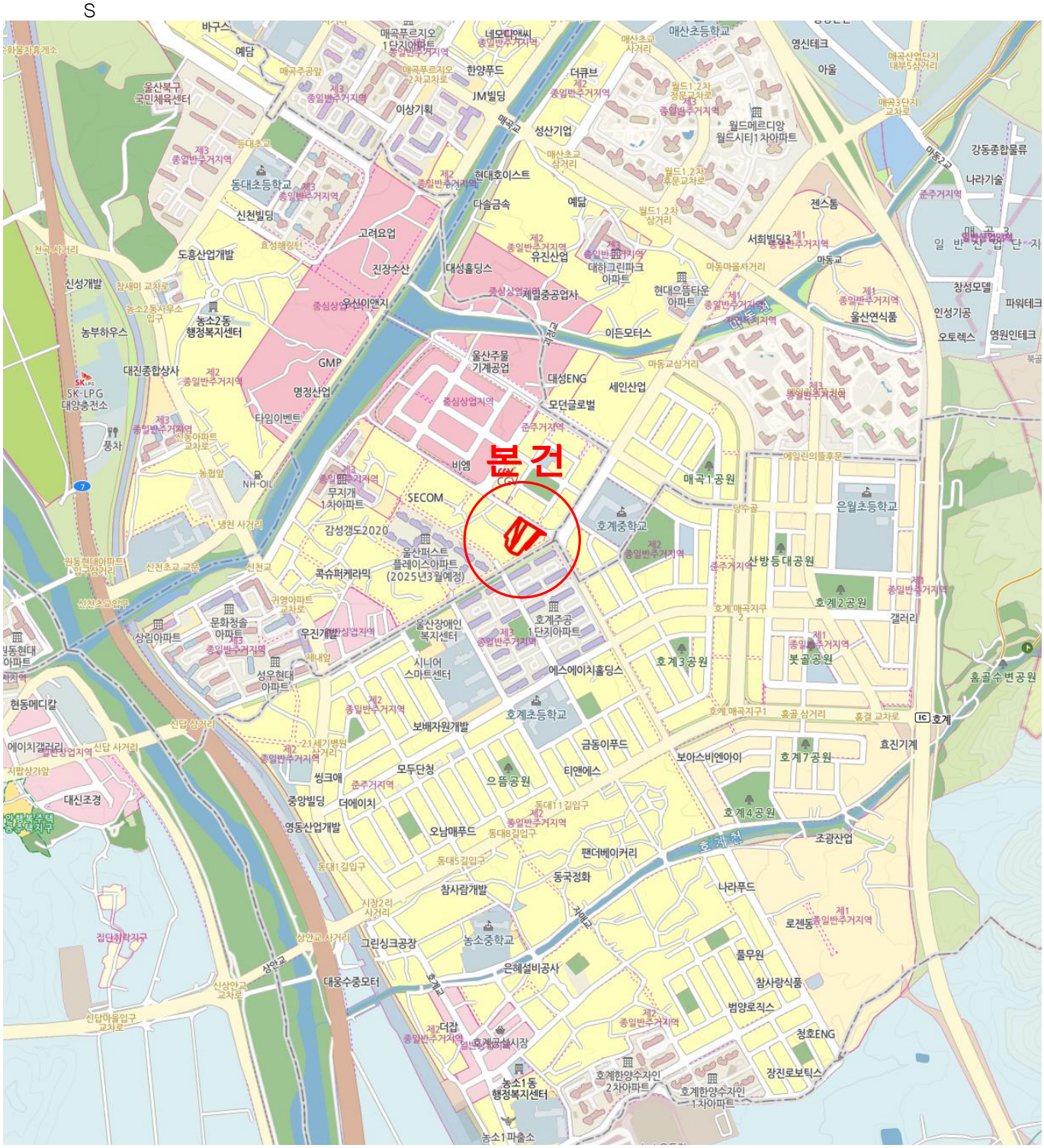
위 치 도

일련번호 : ( )

N

S

소재지	울산광역시 북구 신천동 25외



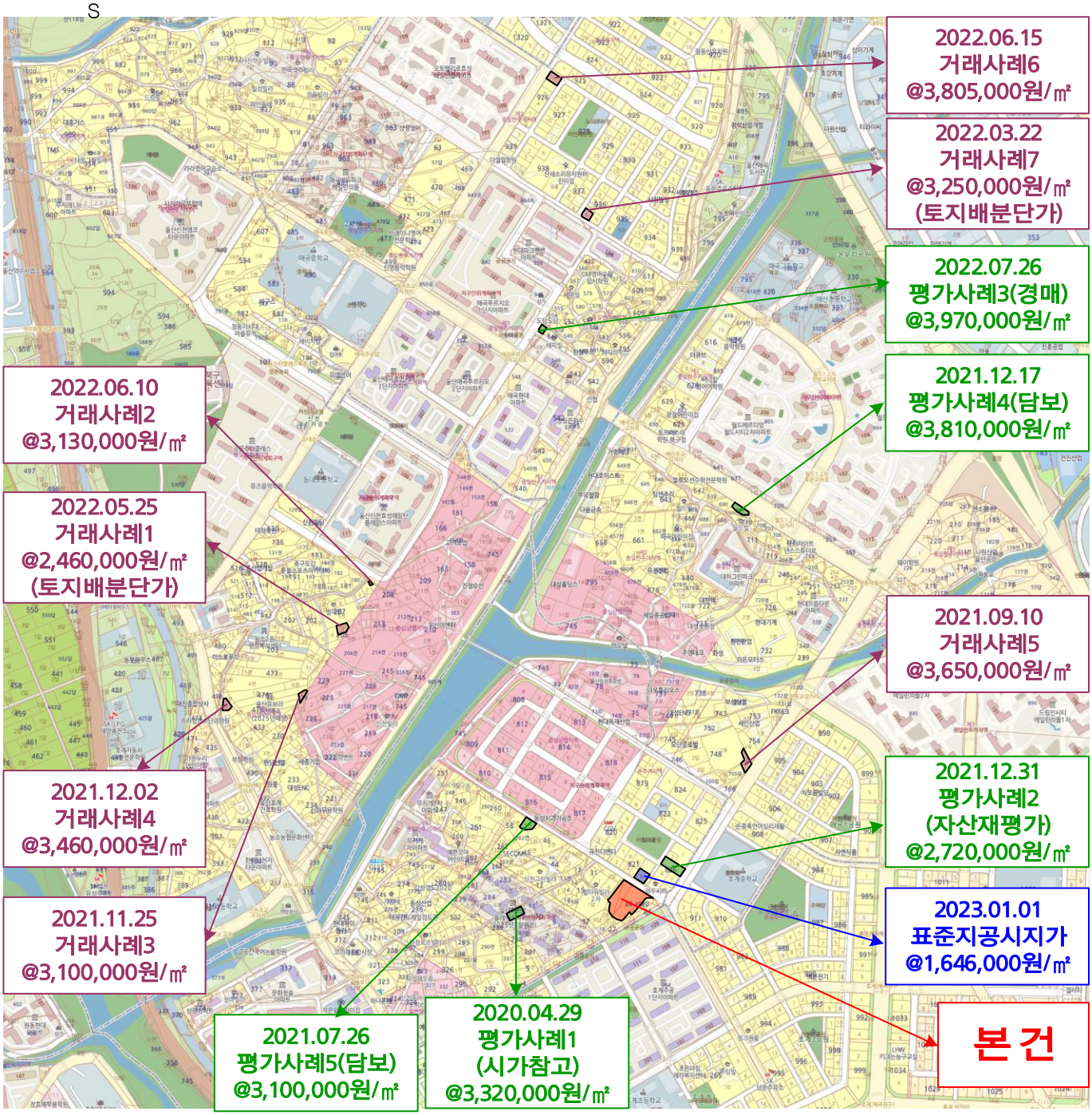
위 치 도

일련번호 : ( )

N

S

소재지	울산광역시 북구 신천동 25외



범 례	본 건	표준지	평가사례	거래사례	실거래가 자료

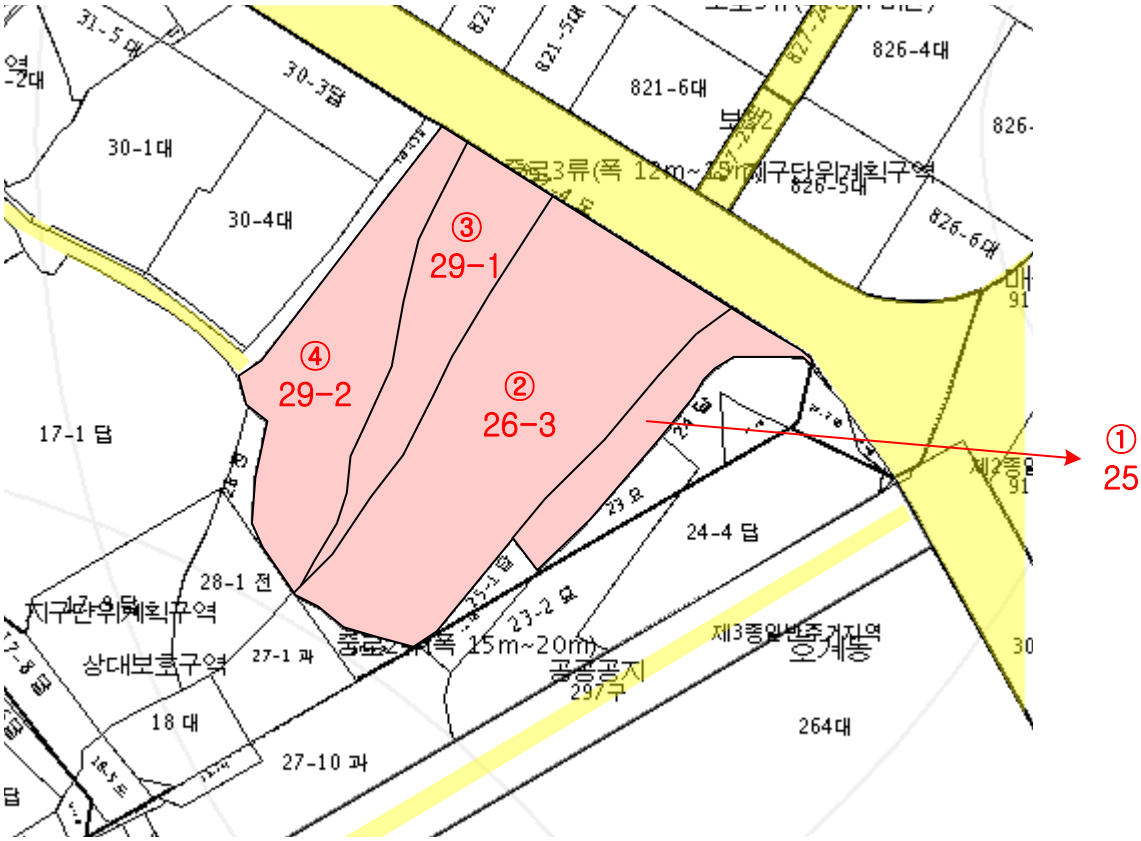
지 적 개 황 도

일련번호 : ( )

N

S

S : 1/1,200



현 황 사 진

북동측 도로변

본건 전경

현 황 사 진

비교표준지

북동측 도로변

현 황 사 진

본건 전경

본건 전경

현 황 사 진

일련번호**(4)** 전경 **:** 남서측 세로변

본건 내부

현 황 사 진

분묘 일부 소재 **:** 일련번호**(2)**에 일부 걸쳐 있음

본건 내부

현 황 사 진

본건 내부

본건 내부

현 황 사 진

본건 지상에 소재하는 농막

본건 지상에 소재하는 농막