

안전번호	전문검증단 회의 제4호	회의일자	2021. 10. 20.(제4차)
사건번호	19이중0000호	담당자	사무관 事(주무관 主)
사 업 명	율동 공공주택지구 조성사업, 3차 (사업시행자 : 울산광역시 도시공사)		
본 자료가 대외 유출되지 않도록 협조하여 주시기 바랍니다.			

〈전문검증단 회의 심의대상 조건〉

⑤ 비교표준지 및 적용공시지가 선정의 적정성에 의문이 있는 경우

1. 전문검증단 회의 검토사유

- 당해 사업의 재결대상 1필지 토지(1,832㎡) 중 일부면적(1,009㎡)에 대한 이의재결 평가의 비교표준지 변경(답 -> 대) 및 평가액 적정성 여부 검토 필요

< 사업개요 >

- 사 업 명 칭 : 율동 공공주택지구 조성사업, 3차
- 사업 시행자 : 울산광역시 도시공사
- 사업 인정일 : 20xx. x. xx.
- 사 업 기 간 : 20xx. xx. xx. ~ 20xx. xx. xx.

2. 감정평가 내역

소재지	지목	면적 (㎡)	소유 자	이의재결 평균 평가금액(원) (단가: 원/㎡)	수용재결 평균 평가금액(원) (단가: 원/㎡)	증감액 (증감율)
울산광역시 북구 효문동 934-4	하천	1009	국(기 획재 정부)	821,073,750 (813,750)	611,756,700 (606,300)	209,317,050 (34.2% ↑)

3. 대상토지 증감내역 비교

- 국(기획재정부)

□ 북구 효문동 934-4 : 209,317,050(34.2% ↑))

가. 비교표준지 선정내역

구분	표준지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공지시가 (원/㎡)
이의	효문동 67-3	602	대	단독주 택	자연녹 지	세로(가)	부정형평 지	240,000
수용	양정동 139-2	661	답	답	자연녹 지	맹지	부정형평 지	240,000

나. 그 밖의 요인 및 시점수정치

구분	이의재결			수용재결		
그 밖의 요인비교치	에이원	삼일	평균	통일	대한	평균
	3.22	3.21	3.21	3.35	3.33	3.34
시점수정치	1.07313 (거래시점:2016.09.28.)			1.00758 (거래시점:2019.02.15.)		

다. 개별요인 비교치

평가법인		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계	평균
이의 재결	에이원	1.00	1.00	1.00	0.96	0.95	1.00	0.912	0.903
	삼일	1.00	1.00	1.00	0.94	0.95	1.00	0.893	
수용 재결	통일	-	1.15	1.00	0.88	1.10	1.00	1.113	1.111
	대한	1.00	1.12	1.00	0.90	1.10	1.00	1.109	

라. 대상토지가격 산정 내역

평가법인		비교 표준지		시점 수정	지역 요인	그 밖의 요인	시산 가격	적용 가격	평균단 가
		지번	공시 지가						
이의 재결	에이원	효문동	240,000	1.16857	1.00	3.22	823,601	823,600	813,750
	삼일	67-3	240,000	1.16857	1.00	3.21	803,938	803,900	
수용 재결	통일	양정동	140,000	1.16701	1.00	3.35	609,175	609,200	606,300
	대한	139-2	140,000	1.16701	1.00	3.33	603,363	603,400	

마. 인근 평가선례 및 거래사례

구분	소재지	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	목적	평가(거래) 시점
이의	북구 연암동 895-1	대	자연녹지	899,850	수용재결	2019.6.13
	북구 중산동 1166-69외	대	자연녹지	752,000	거래사례	2016.9.28
수용	북구 중산동 751-1	전	자연녹지	862,068	거래사례	2019.2.15

4. 감정평가사 의견 및 감정평가사 현황

가. 감정평가사 의견

수용 재결	<p>■ 토지</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 대부분 토지는 지가변동률(2.5%~2.7%)에 1~2%정도 추가하여 상향했고, 일련번호 5번은 왕복2차선 간선도로변 계획관리지역 내 전으로서 인근 거래사례 등을 고려하여 지가변동률에 5%정도 추가하여 상향조정하였음. <p>■ 지장물</p> <p>▶ 오완수 물건. (천안시 동남구 수신면 신평리 41-2 외 2필, 수신면 속창리 180 외 1필, 수신면 신평리 55-2 지상 비닐하우스 등 144건)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 대상물건은 동일인 소유이나 실제 3개로 구분된 시설(비닐하우스시설, 축사시설, 공장시설)로서 수용평가 시 협의평가금액보다 증액된 총금액은 45,010,580원(4.69%)이지만, 실제 인상금액의 비중이 높은 물건은 주로 철골조 건물 및 시설류(NO.207~209, NO.211~215, NO.227, NO.276~281, NO.287)와 이전대상 장치 및 동산류(NO.262, NO.272, NO.297~305)로서 축사·비닐하우스 등 철골조 건물 및 시설류는 최근 급등한 철강재 자재가격으로 인해 이전 후 재축 시 건축비의 상승이 불가피한 점을 고려하여 재조달원가를 상향 조정한 결과 수용평가액이 증액된 것으로 판단되며, 이전대상 장치 및 동산류는 인건비 상승과 제시목록상 표시되지 않은 사료, 퇴비 등 기타 동산류 등의 이전물량을 고려하여 수용평가액이 증액된 것으로 판단됨. <p>▶ 유화형 물건. (천안시 동남구 성남면 화성리 산12-14 외 2필지상 아로니아 등 23건)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 대상물건은 일단의 임지상에 식재 관리되고 있는 수익수류로서 수용평가 시 협의평가금액보다 증액된 총금액은 18,950,010원(70.84%)이지만 실제 인상액의 비중이 높은 물건은 제시 규격상 묘목수준의 유령수(NO.351, NO.353, NO.357)로서 수용평가 시에는 기초조사 시보다 급격히 성장하여 현재 수확중에 있는 수종으로 성장상태를 고려하여 수용평가액이 증액된 것으로 판단됨. <p>▶ 정희두 물건. (천안시 동남구 수신면 신평리 388-8 외 1필, 388-16, 388-21 지상 전기시설 등 55건)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 대상물건은 동일인 소유이나 실제 3개의 구분된 별개의 공장시설로서 수용평가 시 협의평가금액보다 증액된 총금액은 51,067,610원(3.74%)이
----------	---

	<p>지만 수용평가 시 신규로 추가된 전기설비(NO.380)을 제외하면 실제 증액된 총금액은 46,067,610원(3.38%)이며, 사실상 인상비중이 높은 물건은 철골조 건물(NO.381~386)과 이전대상 장치 및 동산류(NO.391~395, NO.397~403, NO.429)로서 철골조 건물은 자재비 상승과 현상 등을 고려한 재조달원가의 상향조정에 따라 수용평가액이 증액된 것으로 판단되고, 이전대상 장치 및 동산류는 인건비 상승을 고려하고 제시목록상 표시되지 않은 일련의 시설 및 장치류(기계기초, 호퍼차양시설, 원재료 저장시설, 호이스트거더 등)을 가산하여 수용평가액이 증가된 것임</p> <p>▶ 조호영 물건 4. (천안시 동남구 수신면 해정리 346-4 외 1필, 262-6 지상 오가피 등 3건)</p> <p>○ 대상물건은 약용수로서 수용평가 시 협의평가금액보다 증액된 총금액은 24,069,000원(35.3%)이며, 피수용자의 주장은 인근의 타 수목(오가피)보다 밀식도 및 성장상태가 우세한 면이 반영되지 않았고, 본건 및 인근의 오가피에 대한 경매 등 평가사례(30,000 ~ 70,000원/주, 33,000 ~ 83,000원/㎡)보다 저가로 평가되었음을 주장하고 있는 상태로서 대상물건 및 인근의 동일 수종에 대한 성장 및 관리상태, 규격, 단위 면적당 식재수량 등을 재검토하여 품등의 우열을 감안하여 수용평가액이 증가된 것임</p>
<p>이의 재결</p>	<p>■ 지장물</p> <p>▶ 오완수 물건. (천안시 동남구 수신면 신평리 41-2 외 2필, 수신면 속창리 180 외 1필, 수신면 신평리 55-2 지상 비닐하우스 등 144건)</p> <p>○ 대상물건은 협의평가 당시 재조달원가를 기준으로 감가수정 하여 가격시점 당시 적정한 평가액을 산정하였으며, 이전대상 장치 및 동산류는 협의평가 당시 생산자 물가, 인건비 등을 종합적으로 고려하여 보상금액을 산정하였음. 사료, 퇴비 등 기타 동산류 등은 협의 평가당시 제시되지 않은 목록임.</p> <p>▶ 유화형 물건. (천안시 동남구 성남면 화성리 산12-14 외 2필지상 아로니아 등 23건)</p> <p>○ 대상물건은 일단의 임지상에 식재 관리되고 있는 수익수류로서 협의평가당시 수목의 수령이 묘목수준 이었던점, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 평가하였음.</p> <p>▶ 정희두 물건. (천안시 동남구 수신면 신평리 388-8 외 1필, 388-16, 388-21 지상 전기시설 등 55건)</p> <p>○ 대상물건은 협의평가 당시 재조달원가를 기준으로 감가수정 하여 가</p>

	<p>격시점 당시 적정한 평가액을 산정하였으며, 이전대상 장치 및 동산류는 협의평가 당시 생산자 물가, 인건비 등을 종합적으로 고려하여 보상가액을 산정하였음. 일련의 시설 및 장치류(기계기초, 호퍼차양시설, 원재료 저장시설, 호이스트거더 등)는 협의 평가당시 제시되지 않은 목록임.</p> <p>▶ 조호영 물건 4. (천안시 동남구 수신면 해정리 346-4 외 1필, 262-6 지상 오가피 등 3건)</p> <p>○ 대상물건 및 인근의 동일 수종에 대한 협의 평가당시 성장 및 관리상태, 규격, 단위 면적당 식재수량, 2012년 5월 경매평가(2012타경 7686) 사례와 낙찰 금액 등을 종합적으로 고려하여 평가하였음.</p>
--	--

나. 감정평가사 현황

평가법인	성명	전화	휴대폰	비고
에이원	이xx	042-xxx-xxxx	010-xxxx-xxxx	수용재결 평가
삼일	육xx	041-xxx-xxxx	010-xxxx-xxxx	
대한	김xx		010-xxxx-xxxx	이의재결 평가
통일	이xx		010-xxxx-xxxx	

5. 검토사항

- 수용재결평가 금액 대비 약 34.2% 이상 상승한 이의재결 감정평가의 적정성 여부

참고

관련 법령

□ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률

제70조(취득하는 토지의 보상) ②토지에 대한 보상액은 가격시점에서의 현실적인 이용상황과 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 고려하여 산정하되, 일시적인 이용상황과 토지소유자나 관계인이 갖는 주관적 가치 및 특별한 용도에 사용할 것을 전제로 한 경우 등은 고려하지 아니한다.

□ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙

제26조(도로 및 구거부지의 평가) ③구거부지에 대하여는 인근토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내로 평가한다. 다만, 용수를 위한 도수로부지(개설당시의 토지소유자가 자기 토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도수로부지를 제외한 다)에 대하여는 제22조의 규정에 의하여 평가한다.

참고

부가 자료

○ 도면

□ 지적현황측량 성과도

Downloaded from ascelibrary.org by University of California, San Diego on 06/01/15. Copyright ASCE, For All Rights Reserved, No part of this document may be reproduced without written permission from ASCE.

□ 평면도



○ 기타 필요서류

□ 대부료 납부 영수증 1

영 수 증	
- 회계구분	
국유재산	0.000㎡
면적	1.01
부과	1.01
수납	1.01
수납	세
상기 금액	₩-
작성일자	
[안내]	
우리공	
시행하	
공개된	
제도물	
입니다.	
한국자산	
관리공사	
우 447-2	
영수증	
442-46	

□ 대부료 납부 영수증 2

영수증

- 회계구분

국유재산

항

부과

수납

수납

상기 금액

금치

[안내]

우리공

시행하

공개된

한국자

물산광

주 447-2

영수증

.000㎡

[1]차

1

1

NO-

도

다.

447-40