감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 울산지방법원 사법보좌관 이종만

건 명 : 2025타경884

번 호 : 삼창 제 I20252-03002 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

[주] 삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.
울산광역시 남구 달동
1325-12 SONY빌딩 6층
TEL.052-261-1800 / FAX.052-261-3888

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사　　정 순 영　　(인)

(주) 삼창감정평가법인　　울산경남지사장　　이 창 동　(서명 또는 인)

감정평가액	칠억구천구백육십사만사천원정 (₩799,644,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가 목적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정정필 (2025타경884)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 03. 07	2025. 03. 07	2025. 03. 10

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡)또는 수량	종 별	면적(㎡)또는 수량	단 가	금 액
토지	1,286	토지	1,286	-	798,696,000
제시외건물	(8.25)	제시외건물	8.25	-	948,000
합 계					₩799,644,000
	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　　(인)

I20252-03002

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 울산광역시 울주군 언양읍 반송리 소재 '장촌경로당' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 울산지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
   가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
   나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
3. 지역요인 비교
4. 개별요인 비교
5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

가. 별첨 '지적 및 건물개황도' 와 같이 제시외건물(ㄱ),(ㄴ)이 소재하며, 이를 실측사정하여 평가하였으며, 경매 진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인 하시기 바람.

나. 대상물건 토지상에 제시외건물(ㄱ),(ㄴ)이 소재하며 구조, 규모, 용도 등으로 보아 토지가격에 미치는 영향은 미미하다 판단되어 별도의 제시외건물 소재로 인한 감안을 하지 않았으니 참고 바람.

다. 대상물건 평가시 인용한 거래사례 및 평가선례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부 지번은 000으로 처리하였음.

라. 대상물건 1)과 대상물건 2) 일부는 신축허가를 득하였으며, 울주군청 건축과 문의 결과 건축허가사항은 변동없는 것으로 탐문조사되었으며, 허가사항은 아래와 같음.

-허가번호: 2020-건축과-신축허가-10
-대지위치: 울산광역시 울주군 언양읍 반송리 823-1 외 1필지(반송리 산123-3)
-대지면적: 990㎡
-건축면적: 168.06㎡
-연면적: 168.06㎡
-구조/층수/동수: 경량철골구조/지상1층/2동
-용도: 제1종근린생활시설(소매점), 단독주택(1가구)

마. 대상물건 2) 토지에 자생하는 수목 등은 토지에 포함하여 평가하였음.

바. 대상물건 1)과 대상물건 2)의 일부 토지는 신축허가를 득한 토지이며, 허가제외부분은 구분하여 평가하였음.

사. 별첨 '사진용지' 와 같이 대상물건 2) 토지 지상에 '유치권 행사중입니다' 라는 표지판이 소재하니 경매응찰시 사실관계를 재확인 바람.

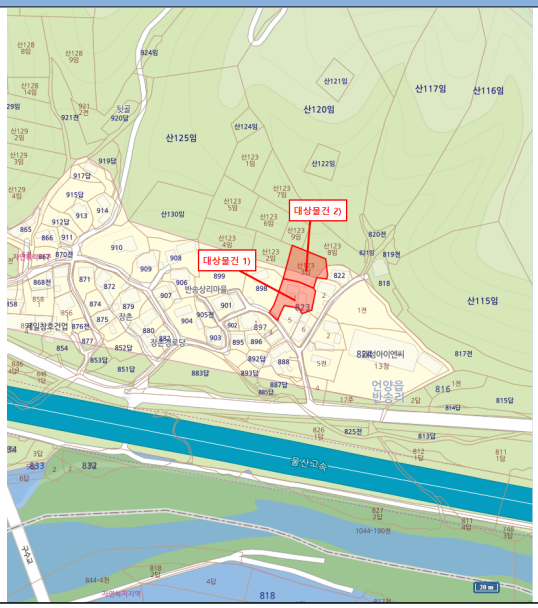
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가(원/㎡)(2024년)	비고
1)	언양읍 반송리 823-1	592	592	대	자연녹지	주거나지	세로(가)	자루형 평 지	339,900	-
2)	언양읍 반송리 산123-3	694	694	임야	자연녹지	자연림	맹지	부정형 급경사	13,800	-
합계	-	**1,286**	**1,286**	-	-	-	-	-	-	-

나. 위치도

광역위치도	상세위치도
	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 3월 7일로 함.

나. 실지조사(2025년 3월 7일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상토지의 감정평가액 산출근거

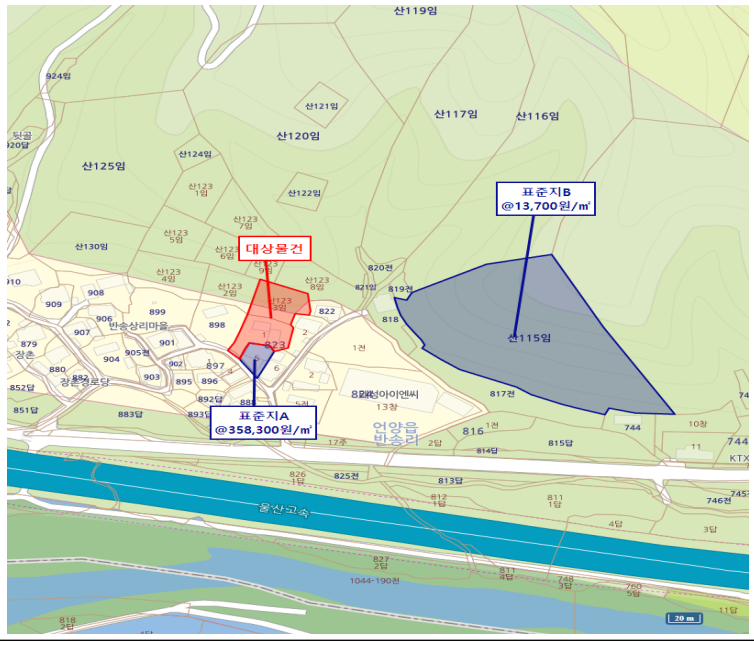
1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일: 2025.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
표준지 A	언양읍 반송리 823-5	257	대	자연녹지	단독주택	세로(가)	사다리평지	358,300
표준지 B	언양읍 반송리 산115	8,926	임야	자연녹지	자연림	맹지	부정형 급경사	13,700
비고	표준지A는 자연취락지구에 속함.							

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	울산광역시 울주군 '녹지지역'	2025.01.01~2025.03.07	0.117	1.00117	2025년 1월 연장적용
표준지 B	울산광역시 울주군 '녹지지역'	2025.01.01~2025.03.07	0.117	1.00117	2025년 1월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호1), 2)/표준지A]-건축허가 부분

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.90	대상물건이 형상, 경사 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.99	대상물건이 일부 자연취락지구 등에서 열세함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.891	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대[일련번호2)/표준지B]-건축허가 제외부분

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지B)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	유사함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	대상물건이 지세, 경사, 면적 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.100	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	감정평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	기준시점의 개별공시지가(원/㎡)	격차율
①	언양읍 반송리 000	대	362 중 181	자연녹지	단독주택	법원경매	2024.07.16	864,000	331,500	2.61
②	언양읍 반송리 000	대	522	자연녹지	주상기타	담보	2024.07.11	792,000	410,400	1.93
③	언양읍 반송리 000-00	임야	602 중 99	자연녹지	자연림	법원경매	2024.01.31	32,000	11,900	2.69
④	언양읍 반송리 산000-00	임야	1,118 중 655	자연녹지	자연림	법원경매	2024.11.20	32,000	13,800	2.32
비고	기호①은 자연취락지구에 속함.									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	삼남읍 신화리 000-0	대	자연녹지	309.8	단독주택	291,000,000 (토지만의거래)	약 939,000	2022.10.08	421,300
비 고	■ 자연취락지구에 속함.								
㉡	언양읍 반천리 000-0	답	자연녹지	657	전	437,800,000 (토지만의거래)	약 666,000	2023.02.15	222,500
㉢	언양읍 어음리 산00-00	임야	자연녹지	1,562 중 330	자연림	11,000,000 (토지만의거래)	약 33,000	2024.06.19	10,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
자연녹지	주거나지	세로변	800,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산
자연녹지	자연림	맹지	36,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

■ 그 밖의 요인 보정치 $\fallingdotseq \dfrac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①, 감정평가전례 ③
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	울산광역시 울주군 '녹지지역'	2024.07.16~2025.03.07	0.467	1.00467	2025년 1월 연장적용
비교사례 ③	울산광역시 울주군 '녹지지역'	2024.01.31~2025.03.07	0.858	1.00858	2025년 1월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 주택지대 [표준지A/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례①)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.03	표준지가 접근조건 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.030	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대 [표준지B/비교사례③]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례③)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.05	표준지가 인근취락과의 접근성 등에서 우세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.97	표준지가 지세, 경사, 면적 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.019	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	864,000	1.00467	1.000	1.030	894,076
표준지 B	③	32,000	1.00858	1.000	1.019	32,888

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례①\ 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A}\times\text{시점수정}} = \frac{894,076}{358,300 \times 1.00117 = 358,719} \fallingdotseq 2.492$$

$$\frac{\text{비교사례③\ 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가B}\times\text{시점수정}} = \frac{32,888}{13,700 \times 1.00117 = 13,716} \fallingdotseq 2.397$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.49
	B	2.39

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1), 2)	A	358,300	1.00117	1.000	0.891	2.49	795,850	796,000	건축허가 부분
2)	B	13,700	1.00117	1.000	1.100	2.39	36,059	36,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠,㉡
비교사례 선정의견	토지만의 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	이용상황	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점(계약일기준)	거래시점의 개별공시지가(원/㎡)
㉠	삼남읍 신화리 000-0	대	자연녹지	309.8	단독주택	291,000,000 (토지만의거래)	약 939,000	2022.10.08	421,300
비 고	■ 자연취락지구에 속함.								
㉡	언양읍 어음리 산00-00	임야	자연녹지	1,562 중 330	자연림	11,000,000 (토지만의거래)	약 33,000	2024.06.19	10,900

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉡	울산광역시 울주군 '녹지지역'	2024.06.19~2025.03.07	0.552	1.00552	2025년 1월 연장적용
비교사례 ㉠	울산광역시 울주군 '녹지지역'	2022.10.08~2025.03.07	1.080	1.0108	2025년 1월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호1), 2)/거래사례㉠]-건축허가부분

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉠)	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.93	대상물건이 접근조건 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.95	대상물건이 형상, 경사 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.99	대상물건이 일부 자연취락지구에 속하여 행정적조건에서 열세함.
		입체이용 제한 등		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.875	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대[일련번호2)/거래사례㉡]-건축허가 제외부분

조 건	항 목	세 항 목	격차율 (대상/사례㉡)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.05	대상물건이 접근조건 등에서 우세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	대상물건이 지세, 방위, 경사 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.155	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	비교사례기호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)	비고
1), 2)	㉠	939,000	1.000	1.01080	1.000	0.875	830,498	830,000	건축허가부분
2)	㉡	33,000	1.000	1.00552	1.000	1.155	38,325	38,000	건축허가제외부분

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1), 2)	796,000	830,000	796,000
2)	36,000	38,000	36,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1), 2)	울산광역시 울주군 언양읍 반송리 823-1, 반송리 산123-3	1,286	990	796,000	788,040,000	건축허가부분
			296	36,000	10,656,000	건축허가 제외부분
합 계		**1,286**	**1,286**	-	**798,696,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	798,696,000	상세내역은 명세표 참조
제 시 외 건 물	948,000	
합 계	**799,644,000**	-

끝.

(토지) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
1	울산광역시 울주군 언양읍 반송리	823-1	대	자연녹지지역	592	990	796,000	788,040,000	건축허가 득
2	동 소	산123-3	임야	자연녹지지역	694	296	36,000	10,656,000	
	〈제시외건물〉								
ㄱ	동 소	산123-3 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(2.25)	2.25	208,000	468,000	관찰감가 250,000 x 25/30
ㄴ	동 소	산123-3 지상	휴게실	경량철골조 천막지붕 단층	(6)	6	80,000	480,000	관찰감가 100,000 x 8/10
	합 계			이 하		여	백	₩799,644,000.-	

토지 감정평가요항표

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

대상물건은 울산광역시 울주군 언양읍 반송리 소재 '장촌경로당' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 자연림 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

대상물건까지 차량접근 가능하며, 일반적인 교통사정 보통임.

3. 형태 및 이용상태

부정형의 토지이며, 주거나지 및 일부 임야임.

4. 인접 도로상태

남측으로 세로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1), (2) :도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

6. 제시목록 외의 물건

별첨 '지적 및 건물개황도' 와 같이 제시외건물(ㄱ)~(ㄴ)이 소재함.

7. 공부와의 차이

-

토지 감정평가요항표

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)

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.
기타: 별첨 '사진용지' 와 같이 대상물건 2) 토지 지상에 '유치권 행사중입니다' 라는 표지판이 소재하니 경매응찰시 사실관계를 재확인 바람.

I20252-03002

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	울산광역시 울주군 언양읍 반송리 823- 1외 1필지

I20252-03002

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	울산광역시 울주군 언양읍 반송리 823- 1외 1필지

사 진 용 지

[대상물건 1) 전경]

[대상물건 2) 전경]

사 진 용 지

[제시외건물(ㄱ) 전경]

[제시외건물(ㄴ) 전경]

사 진 용 지

[유치권 팻말 전경]

[주위 전경]