

감정평가서

| | |
|-------|-----------------------|
| 의뢰인 | 울산지방법원 사법보좌관 문상준 |
| 건명 | 안태영 소유물건(2025타경11409) |
| 감정서번호 | DS250311-1012 |

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



덕수감정평가사사무소
DUKS00 Appraisal & Consulting Office



(토지)감정평가표

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

감정평가사
김동영




| | | | |
|----------------|------------------------------|------------|-------------------------|
| 감정평가액 | 일천팔백육십구만육천원정 (₩18,696,000.-) | | |
| 의뢰인 | 울산지방법원 사법보좌관 문상준 | 감정평가목적 | 법원경매 |
| 채무자 | - | 제출처 | 울산지방법원 경매10계 |
| 소유자 (대상업체명) | 안태영 (2025타경11409) | 기준가치 | 시장가치 |
| | | 감정평가 조건 | - |
| 목록 표시근거 | 귀제시목록 | 기준시점 | 조사기간 |
| | | 2025.03.13 | 2025.03.12 ~ 2025.03.13 |
| | | 작성일 | 2025. 03. 14 |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|--------|------------|----------|----|----------|-------------|------------|
| | 종류 | 면적 또는 수량 | 종류 | 면적 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 66 | 토지 | 66 | - | 18,696,000 |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | | |
| 합계 | | | | | ₩18,696,000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 북구 창평동 소재 “창평교” 북서측 인근에 위치한 토지 및 울산광역시 울주군 범서읍 망성리 소재 “육곡마을회관” 남동측 인근에 위치한 토지로서 울산지방법원에서 시행하는 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 본건 감정평가의 기준가치로 하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 3월 13일로 함.

4. 감정평가방법

가. 본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 토지의 주된 평가방법인 공시지가기준법으로 평가하였으며, 동 규칙 제12조 제2항에 의거 공시지가기준법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법(거래사례비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

다. 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제6조(현황 기준원칙)에 근거하여 기준시점 현재의 이용상황 및 공법상의 제한정도 등을 감안하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타(그 밖의 사항)

- 가. 본건 기호(1) 토지는 귀 제시목록(공부)상 지목이 “구거” 이나, 현황 대부분 “도로” 로 이용중이고, 기호(2) 토지는 귀 제시목록(공부)상 지목이 “도로” 이나, 현황 “도로, 극히 일부 주거나지” 로 이용중이나, 인접 토지와 지적경계가 다소 불분명한바, 정확한 토지의 이용상황은 별도의 지적측량을 요하니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 나. 본건 감정평가시 참고한 거래사례 및 평가사례는 개인정보보호를 위해 세부 지번의 표시는 “**” 처리하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

| | |
|-------------------------|---|
| 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정식 | 비교표준지공시지가(원/㎡) x 시점수정치 x 지역요인비교치 x 개별요인비교치 x 그 밖의 요인 보정치 |
|-------------------------|---|

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 대상토지 개요

| 대상 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상 지세 |
|-------|-----------|----|-------|------|------|-------|---------|
| 1 | 창평동 113-1 | 구거 | 32 | 도로 등 | 1종일주 | 세로(불) | 부정형 평 지 |
| 2 | 망성리 341-4 | 도로 | 34 | 도로 등 | 1종일주 | 세로(가) | 부정형 완경사 |

(3) 비교표준지의 선정

가. 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2025. 01. 01)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|----|-----------|----|-------|------|------|-------|---------|------------|
| A | 창평동 68-4 | 전 | 224 | 전 | 1종일주 | 세로(불) | 사다리 평 지 | 358,300 |
| B | 망성리 341-2 | 대 | 337 | 단독주택 | 1종일주 | 세로(가) | 사다리 완경사 | 319,600 |

나. 선정이유

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 상기의 표준지를 비교표준지로 선정하되, 대상 기호(1) 토지는 <비교표준지A>를 선정하고, 기호(2) 토지는 <비교표준지B>를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

(울산광역시 북구 주거지역)

| 기 간 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|----------------------------------|----------------------|---|
| 2025.01.01 ~ 2025.01.31 | 0.043% | 2025년 1월분 |
| 누 계 (2025.01.01 ~ 2025.03.13) | 0.100% (1.00100배) | $(1 + 0.00043) \times (1 + 0.00043 \times 41/31)$ |

※ 2025년 2월 이후의 지가변동률이 미 발표되어 2025년 1월 지가변동률을 연장 적용함.

(울산광역시 울주군 주거지역)

| 기 간 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|----------------------------------|----------------------|---|
| 2025.01.01 ~ 2025.01.31 | 0.081% | 2025년 1월분 |
| 누 계 (2025.01.01 ~ 2025.03.13) | 0.188% (1.00188배) | $(1 + 0.00081) \times (1 + 0.00081 \times 41/31)$ |

※ 2025년 2월 이후의 지가변동률이 미 발표되어 2025년 1월 지가변동률을 연장 적용함.

(5) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지와 인근지역내에 위치하여 지역요인은 대체로 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 |
|-------|--------------------|-------------------------------------|
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 |
| 접근조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 |
| | 상가와의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 |
| 환경조건 | 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 | 특별고압선 등과의 거리 |
| 획지조건 | 면적, 점면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 점면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등) |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치 결정

| 비교항목 | 비 교 치 | | 비 교 내 용 |
|-------|--------|---------|----------------------------------|
| | 표준지(A) | 대상토지(1) | |
| 가로조건 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 접근조건 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 환경조건 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 획지조건 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 행정적조건 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 기타조건 | 1.00 | 0.33 | 대상토지는 현황 대부분 도로인바, 장래의 동향에서 열세함. |
| 누 계 | 1.000 | 0.330 | 대상토지는 비교표준지보다 열세함. |

| 비교항목 | 비 교 치 | | 비 교 내 용 |
|-------|--------|---------|----------------------------------|
| | 표준지(B) | 대상토지(2) | |
| 가로조건 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 접근조건 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 환경조건 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 획지조건 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 행정적조건 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 기타조건 | 1.00 | 0.33 | 대상토지는 현황 대부분 도로인바, 장래의 동향에서 열세함. |
| 누 계 | 1.000 | 0.330 | 대상토지는 비교표준지보다 열세함. |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 근거한 「감정평가에 관한 규칙」 과 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 및 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 근거하여 인근지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 평가사례를 참작하여 평가가격의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나. 인근 거래사례 및 평가사례

[출처: 등기사항전부증명서상 거래가액, 한국감정평가사협회 감정평가정보]

| 사례 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 토지단가 (원/㎡) | 거래가액(원)/ 평가가액(원) | 거래시점/ 기준시점 |
|----------|-----------------|----------|-----------|------|---------------|-----------------------|----------------------|
| #1 | 창평동 51*-* | 대 | 89 | 1종일주 | 960,303 | 92,000,000 (건물 포함) | 2024.11.08 (거래사례) |
| #2 | 사연리 44*-*외1필 | 대 | 395 | 1종일주 | 1,189,873 | 470,000,000 | 2023.10.17 (거래사례) |
| #3 | 창평동 60*-* | 대 | 361 | 1종일주 | 1,060,000 | 382,660,000 | 2024.09.11 (경매평가) |
| #4 | 창평동 28*-* | 대 | 417 | 1종일주 | 876,000 | 365,292,000 | 2024.06.13 (시가참고) |
| #5 | 망성리 1** | 대 | 189 | 1종일주 | 960,000 | 181,440,000 | 2023.05.08 (경매평가) |
| #6 | 망성리 18*-* | 창고 용지 | 99 | 1종일주 | 855,000 | 84,645,000 | 2023.06.07 (담보평가) |

※ 거래사례의 토지단가 = 토지만의 거래가액/토지면적(일원단위로 반올림함)

※ 사례#1은 건물(목조구조 기와지붕 단층 주택, 연면적 78.39㎡, 1976년 12월 사용승인)이 포함된 사례인바, 건물가액[78.39㎡ x 750,000원/㎡ x 5/45(관찰감가) ≙ 6,533,000원]을 공제한 토지만의 거래단가는 [(92,000,000원 - 6,533,000원) / 89㎡ ≙ 960,303원/㎡] 정도임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 격차율 산정

① 사례선정 및 그 사유

인근지역내에 소재한 사례로서 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 지목 등이 동일 또는 유사하고 비교가능성이 높은 사례 중에서 비교표준지별로 다음과 같이 사례를 선정하였음.

| 구분 | 비교표준지 | |
|-------|----------|----------|
| | A | B |
| 사례 선정 | #3(평가사례) | #5(평가사례) |

② 격차율

[비교표준지(A) - 사례(#3)]

| 구분 | 소재지 | 기준 단가 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 시산 가격 | 격차율 |
|-----------|--------------|--|----------|----------|----------|----------|-------|
| 사례 | 창평동 60*-* | 1,060,000 | 1.00262 | 1.00 | 0.829 | 881,042 | 2.456 |
| 비교 표준지 | 창평동 68-4 | 358,300 | 1.00100 | -- | -- | 358,658 | |
| 산정 내역 | 시점수정치 | 북구 주거지역 지가변동률(2024.09.11 ~ 2025.03.13) : 1.00262 | | | | | |
| | 지역요인 | 비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00) | | | | | |
| | 개별요인 | 비교표준지는 사례대비 접근조건(인근취락과의 접근성 등)에서 열세하고, 획지조건(형상 등)에서 열세하며, 행정적조건(지목 등)에서 열세함. | | | | | |
| | | 가로 | 접근 | 환경 | 획지 | 행정 | 기타 |
| | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 0.97 | 0.90 | 1.00 | 0.829 |

※ 격차율 = 사례 기준한 비교표준지가격/시점수정만 한 비교표준지가격

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[비교표준지(B) - 사례(#5)]

| 구분 | 소재지 | 기준 단가 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 시산 가격 | 격차율 | |
|-----------|--------------|--|----------|----------|----------|----------|-------|-------|
| 사례 | 망성리 1** | 960,000 | 1.00967 | 1.00 | 0.863 | 836,491 | 2.612 | |
| 비교 표준지 | 망성리 341-2 | 319,600 | 1.00188 | -- | -- | 320,201 | | |
| 산정 내역 | 시점수정치 | 울주군 주거지역 지가변동률(2023.05.08 ~ 2025.03.13) : 1.00967 | | | | | | |
| | 지역요인 | 비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00) | | | | | | |
| | 개별요인 | 비교표준지는 사례대비 가로조건(가로의 계통성 등)에서 우세하고, 접근조건(상가 및 교통시설과의 접근성 등)에서 열세하며, 획지조건(경사도 등)에서 열세함. | | | | | | |
| | | 가로 | 접근 | 환경 | 획지 | 행정 | 기타 | 소계 |
| | | 1.02 | 0.94 | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 0.863 |

※ 격차율 = 사례 기준한 비교표준지가격/시점수정만 한 비교표준지가격

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 격차율을 고려하고, 본건 주변의 지가수준 및 거래동향, 당해지역의 지가 추이, 인근지역의 평가사례 등 토지가격에 영향을 미칠 수 있는 가격형성상의 제 요인 등을 종합 참작하여 비교표준지별로 다음과 같이 상향하여 보정함.

| 구분 | 비교표준지 | |
|-------------|-------|------|
| | A | B |
| 그 밖의 요인 보정치 | 2.46 | 2.61 |

(8) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

공시지가, 지가변동률, 상기 제요인비교 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 대상 기호 | 표준지 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 비 교 | 개별요인 비 교 | 그 밖의 요인비교 | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|----------|-----|---------------|---------|-------------|-------------|--------------|---------------|---------------|
| 1 | A | 358,300 | 1.00100 | 1.00 | 0.330 | 2.46 | 291,159 | 291,000 |
| 2 | B | 319,600 | 1.00188 | 1.00 | 0.330 | 2.61 | 275,789 | 276,000 |

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

| | |
|-------------------------|---|
| 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정식 | 거래사례 토지단가(원/㎡) x 사정보정치 x 시점수정치 x 지역요인비교치 x 개별요인비교치 |
|-------------------------|---|

(2) 거래사례의 선정

인근지역의 거래사례 중 대상토지와 위치적·물적 유사성이 인정되고, 시점수정 및 사정보정, 가치형성요인 비교 등이 가능한 거래사례를 선정하되, 대상 기호(1) 토지는 거래사례<#1>를 선정하고, 기호(2) 토지는 거래사례<#2>를 선정하였음.

[출처: 등기사항전부증명서상 거래가액]

| 사례 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 토지단가 (원/㎡) | 거래가액(원) | 거래시점 |
|----------|-----------------|----|-----------|------|---------------|-----------------------|------------|
| #1 | 창평동 51*-* | 대 | 89 | 1종일주 | 956,640 | 92,000,000 (건물 포함) | 2024.11.08 |
| #2 | 사연리 44*-*외1필 | 대 | 395 | 1종일주 | 1,189,873 | 470,000,000 | 2023.10.17 |

※ 거래사례의 토지단가 = 토지만의 거래가액/토지면적(일원단위로 반올림함)

※ 사례#1은 건물이 포함된 사례인바, 건물가액을 공제한 토지만의 거래단가로 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 사정보정

선정된 거래사례는 매도자 및 매수자간에 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니함.(1.00배)

(4) 시점수정

| 사례 | 기 간 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|----|-------------------------|----------------------|----------|
| #1 | 2024.11.08 ~ 2025.03.13 | 0.175% (1.00175배) | 북구 주거지역 |
| #2 | 2023.10.17 ~ 2025.03.13 | 1.166% (1.01166배) | 울주군 주거지역 |

(5) 지역요인 비교

선정된 거래사례와 대상토지는 인근지역내에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00배)

(6) 개별요인 비교

| 비교항목 | 비 교 치 | | 비 교 내 용 |
|-------|--------|---------|---------------------------------------|
| | 사례(#1) | 대상토지(1) | |
| 가로조건 | 1.00 | 0.95 | 대상토지가 가로의 폭 등에서 열세함. |
| 접근조건 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 환경조건 | 1.00 | 0.98 | 대상토지가 인근토지의 이용상황 등에서 열세함. |
| 획지조건 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 행정적조건 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 기타조건 | 1.00 | 0.33 | 대상토지는 현황 대부분 도로로 이용중인바, 장애의 동향에서 열세함. |
| 누 계 | 1.000 | 0.307 | 대상토지는 거래사례보다 열세함. |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 비교항목 | 비 교 치 | | 비 교 내 용 |
|-------|--------|---------|---------------------------------------|
| | 사례(#2) | 대상토지(2) | |
| 가로조건 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 접근조건 | 1.00 | 0.80 | 대상토지가 상가 및 교통시설과의 접근성 등에서 열세함. |
| 환경조건 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 획지조건 | 1.00 | 0.88 | 대상토지가 경사도 등에서 열세함. |
| 행정적조건 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 기타조건 | 1.00 | 0.33 | 대상토지는 현황 대부분 도로로 이용중인바, 장래의 동향에서 열세함. |
| 누 계 | 1.000 | 0.232 | 대상토지는 거래사례보다 열세함. |

(7) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

| 대상 기호 | 사례 기호 | 거래사례 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 비 교 | 개별요인 비 교 | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|----------|----------|---------------|------|---------|-------------|-------------|---------------|----------------|
| 1 | #1 | 956,640 | 1.00 | 1.00175 | 1.00 | 0.307 | 294,202 | 294,000 |
| 2 | #2 | 1,189,873 | 1.00 | 1.01166 | 1.00 | 0.232 | 279,269 | 279,000 |

3. 시산가액의 검토 및 토지단가의 결정

다음과 같이 산출된 시산가액은 상호간에 유사하여 각 시산가액의 타당성이 인정된다고 판단되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 토지단가를 대상토지의 단가로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 대상 기호 | 공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡) | 거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡) | 본건 토지 적용단가(원/㎡) |
|----------|--------------------------|--------------------------|-----------------|
| 1 | 291,000 | 294,000 | 291,000 |
| 2 | 276,000 | 279,000 | 276,000 |

III. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

| 구 분 | | 면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 감정평가액(원) | 비 고 |
|-----------|----|-------|-----------|-------------------|---------|
| 기호 | 종별 | | | | |
| 1 | 토지 | 32 | 291,000 | 9,312,000 | 현황 도로 등 |
| 2 | 토지 | 34 | 276,000 | 9,384,000 | 현황 도로 등 |
| 감정평가액(합계) | | | | <u>18,696,000</u> | |

2. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액, 인근 토지의 평가사례 및 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 감정평가방법은 적용하지 아니 하였음.

토지 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 북구 창평동 | 113-1 | 구거 | 제1종 일반주거지역 | 32 | 32 | 291,000 | 9,312,000 | 현황 도로 등 |
| 2 | 울산광역시 울주군 범서읍 망성리 | 341-4 | 도로 | 제1종 일반주거지역 | 34 | 34 | 276,000 | 9,384,000 | 현황 도로 등 |
| 합 계 | | | | | | | | ₩18,696,000.- | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

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

본건은 울산광역시 북구 창평동 소재 "창평교" 북서측 인근에 위치한 토지 및 울산광역시 울주군 범서읍 망성리 소재 "육곡마을회관" 남동측 인근에 위치한 토지이며, 인근지역은 농가주택 및 농경지 등이 혼재한 순수 농촌지대이고, 본건은 도로 등으로 이용중인 토지로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

- 기호(1) 토지: 본건 토지까지 소형차량 접근은 가능하며, 인근 노선버스정류장의 위치 및 배차간격 등으로 보아 대중교통 여건은 보통시됨.
- 기호(2) 토지: 본건 토지까지 중·소형 차량 접근은 가능하며, 인근 노선버스정류장의 위치 및 배차간격 등으로 보아 대중교통 여건은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호(1) 토지: 평지에 위치한 부정형의 토지로서 대부분 "도로 등"으로 이용중임.
- 기호(2) 토지: 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서 대부분 "도로 등"으로 이용중이고, 극히 일부 "주거나지" 상태로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

- 기호(1) 토지: 본건 토지 및 인접 토지상에 개설된 소폭(폭 2~2.5미터 내외)의 포장도로에 접하며, 도로의 폭 및 포장상태 등으로 보아 인접 도로상태는 보통시됨.
- 기호(2) 토지: 본건 토지 및 인접 토지상에 개설된 소폭(폭 4~4.5미터 내외)의 포장도로에 접하며, 도로의 폭 및 포장상태 등으로 보아 인접 도로상태는 보통시됨.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) 토지: 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(원지3지구), 가축사육제한구역(가축사육제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024.9.10. ~ 2027.9.9.), <추가기재> 하천과 인접한 토지의 경우 하천관리부서에 하천구역(예정지) 포함여부 별도확인필요.
- 기호(2) 토지: 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(육곡지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

- 본건 기호(1) 토지는 귀 제시목록(공부)상 지목이 "구거"이나, 현황 대부분 "도로 등"으로 이용중임.
- 본건 기호(2) 토지는 귀 제시목록(공부)상 지목이 "도로"이나, 현황 대부분 "도로 등"으로 이용중이고, 극히 일부는 "주거나지" 상태로 이용중이며, 인접 토지와 지적경계가 다소 불분명하여 정확한 이용상황은 별도의 지적측량을 요함.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

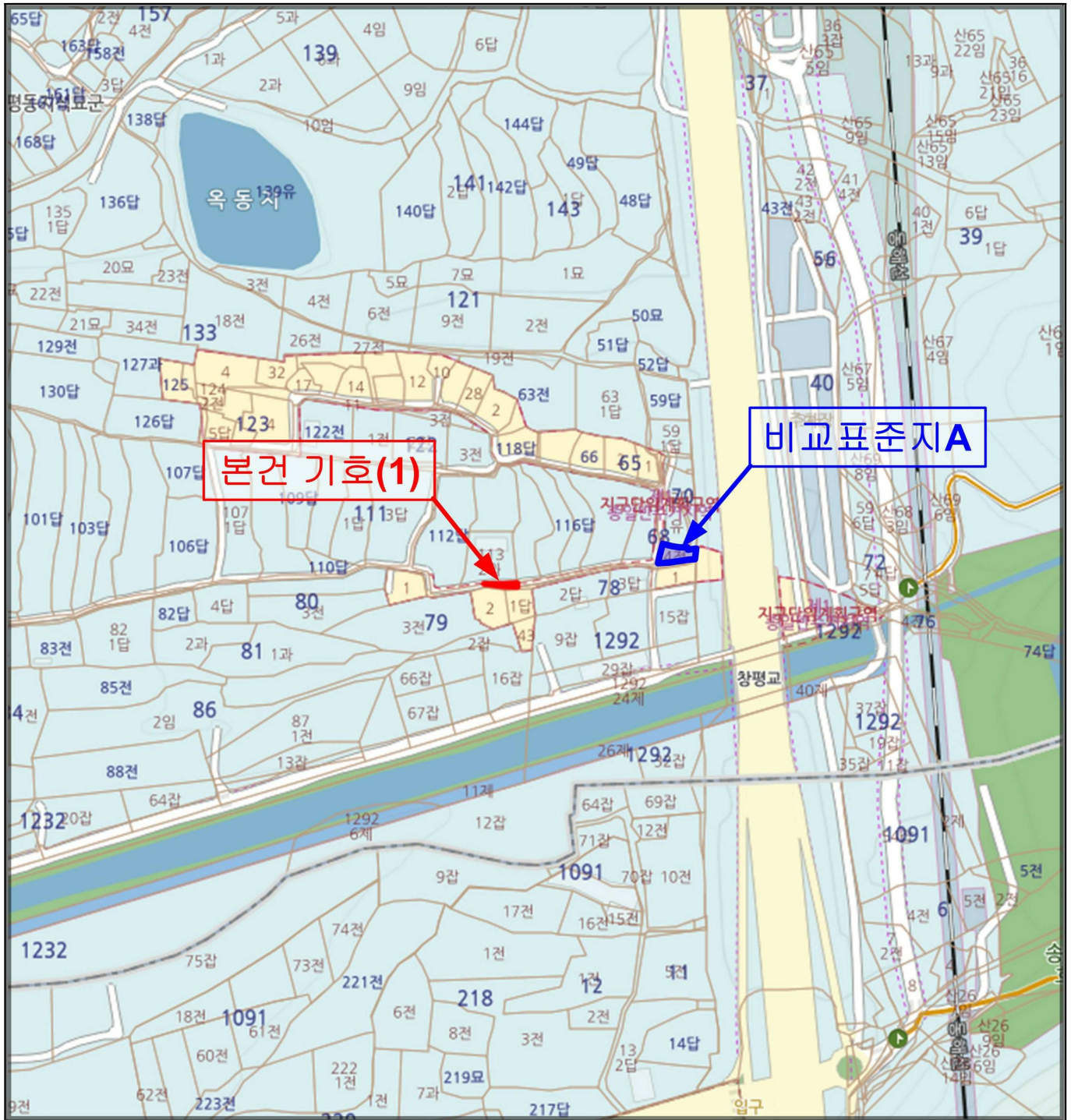
가. 임대관계
미 상 임.

나. 기타참고사항
없 음.

위치도



| | |
|-----|--------------------|
| 소재지 | 울산광역시 북구 창평동 113-1 |
|-----|--------------------|



위치도



| | |
|-----|-------------------------|
| 소재지 | 울산광역시 울주군 범서읍 망성리 341-4 |
|-----|-------------------------|



지 적 도

축척: 1/1,200

[기호(1) : 울산광역시 북구 창평동 113-1]

기호(1) 토지(113-1)



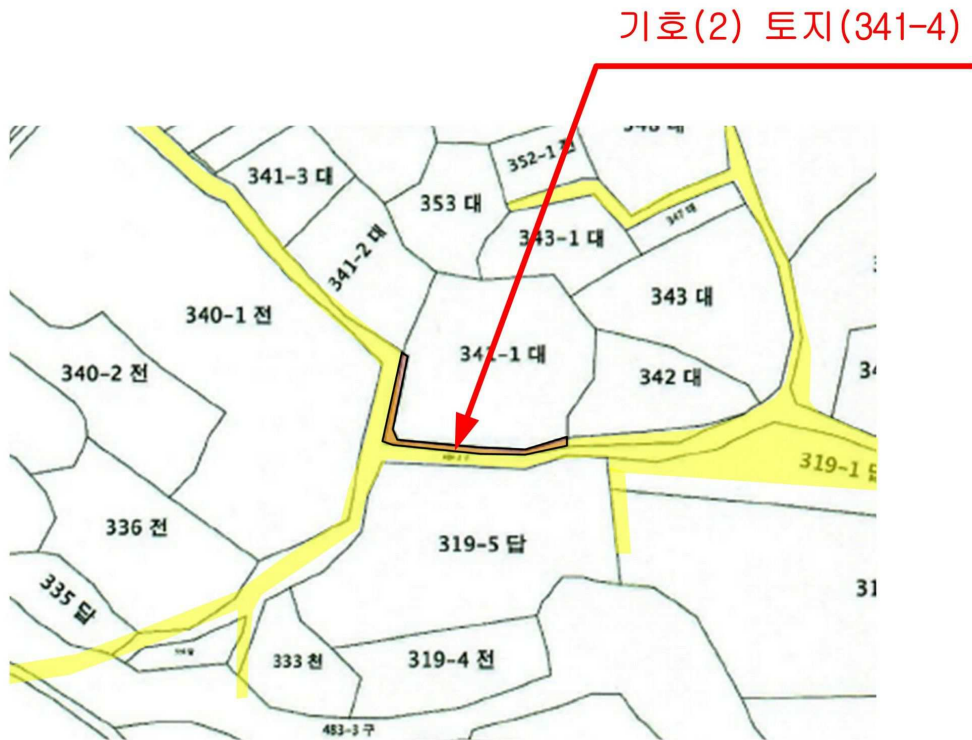
※ 현황 도로의 표시는 현장에서 개략적으로 조사하여 표시하였는바, 정확한 도로의 지적경계는 별도의 지적측량을 요하니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

| | | | | | | | |
|---|--------|---|--------|---|--------|---|-------|
|  | 도로선 |  | 평가건물1층 |  | 평가건물3층 |  | 제시외건물 |
|  | 평가대상토지 |  | 평가건물2층 |  | 평가건물지층 |  | 지적경계선 |

지 적 도

축척: 1/1,200

[기호(2) : 울산광역시 울주군 범서읍 망성리 341-4]



※ 현황 도로의 표시는 현장에서 개략적으로 조사하여 표시하였는바, 정확한 도로의 지적경계는 별도의 지적측량을 요하니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

| | | | | | | | |
|---|--------|---|--------|---|--------|---|-------|
|  | 도로선 |  | 평가건물1층 |  | 평가건물3층 |  | 제시외건물 |
|  | 평가대상토지 |  | 평가건물2층 |  | 평가건물지층 |  | 지적경계선 |



(1)



(1)



(2)



(2)