

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 울산지방법원 사법보좌관 이종만

건 명 : 주식회사태경부동산 소유물건(2024타경8142)

문 서 번 호 : 2024타경8142

감정 평가서 번호 : 미래세한 2410-63-22002호



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



(주)미래세한감정평가법인 울산지사

TEL : (052)265-0055 FAX :



(토지)감정평가표

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

감정평가사
허영근



  

(주)미래새한감정평가법인 울산지사
대표자 허영근



감정평가액	이억칠천구백삼십만오천원정 (₩279,305,000.-)		
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가 목적	법원경매
채무자	--	제출처	울산지방법원 경매6계
소유자 (대상업체명)	주식회사태경부동산 (2024타경8142)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	--
목록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2024. 10. 25	2024. 10. 25
			작성일
			2024. 11. 06

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,297	토지	4,297	65,000	279,305,000
			이하	여백		
	합계					₩279,305,000.-

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 울산광역시 울주군 언양읍 직동리 소재 '신화새마을회관' 북서측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 울산지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

1) 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	직동리 산19-4	992	992	임야	자연 녹지	임야	맹지	사다리 급경사	7,380	-
2	직동리 산19-5	660	660	임야	자연 녹지	임야	맹지	사다리 급경사	7,380	-
3	직동리 산19-6	661	661	임야	자연 녹지	임야	맹지	사다리 급경사	7,380	-
4	직동리 산19-7	992	992	임야	자연 녹지	임야	맹지	사다리 급경사	7,380	-
5	직동리 산19-8	992	992	임야	자연 녹지	임야	맹지	사다리 급경사	7,380	-
합계	-	4,297	4,297	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1 : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 300m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 500m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>.
- 일련번호 2 : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 300m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>.
- 일련번호 3,4 : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 300m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>.
- 일련번호 5 : 도시지역, 자연녹지지역, 대로2류(폭 30m~35m)(저축), 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 300m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(현상변경허가대상 구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>.

다. 주위 환경

대상물건 인근으로 농경지, 자연림, 축사 등이 혼재한 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 10월 25일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건은 2024년 10월 25일 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)를 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 그 밖의 사항

1. 대상물건 중 일련번호 5 토지는 일부 도시계획시설(도로)에 저촉이 되나, 전체 면적 대비 저촉면적이 미미하여 별도로 감안하지 않았으며, 현장조사시 목측으로 식별되는 분묘는 확인되지 않으나, 목측으로 확인이 곤란한 미확인 분묘가 있을 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

2. 대상물건은 수년전 화재로 인해 조림사업 등이 진행된 토지로서, 묘목이 식재된 것을 포함하여 평가하였으며, 관찰 군청에 탐문조사 결과 조림사업 등 내용은 아래와 같으니 경매진행시 참고하시기 바람.

위치 : 울산광역시 울주군 언양읍 직동리 산19-4 외

사업시기 : 2020.03.12. ~ 2020.04.10.

수목종류 : 상수리나무

제한사항 : 사업시행 후 식재된 수목은 토지 소유자에게 귀속되며, 토지 매매는 가능하나, 5년 내 임야 외 용도변경시 사업비용 반환(사업비용은 국비, 시비, 군비로 전체비용 지원)

위치 : 울산광역시 울주군 언양읍 직동리 산19-4 외

사업시기 : 2023.04.03. ~ 2023.04.17.

수목종류 : 산벚나무

제한사항 : 사업시행 후 식재된 수목은 토지 소유자에게 귀속되며, 토지 매매는 가능하나, 5년 내 임야 외 용도변경시 사업비용 반환(사업비용은 국비, 시비, 군비로 전체비용 지원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

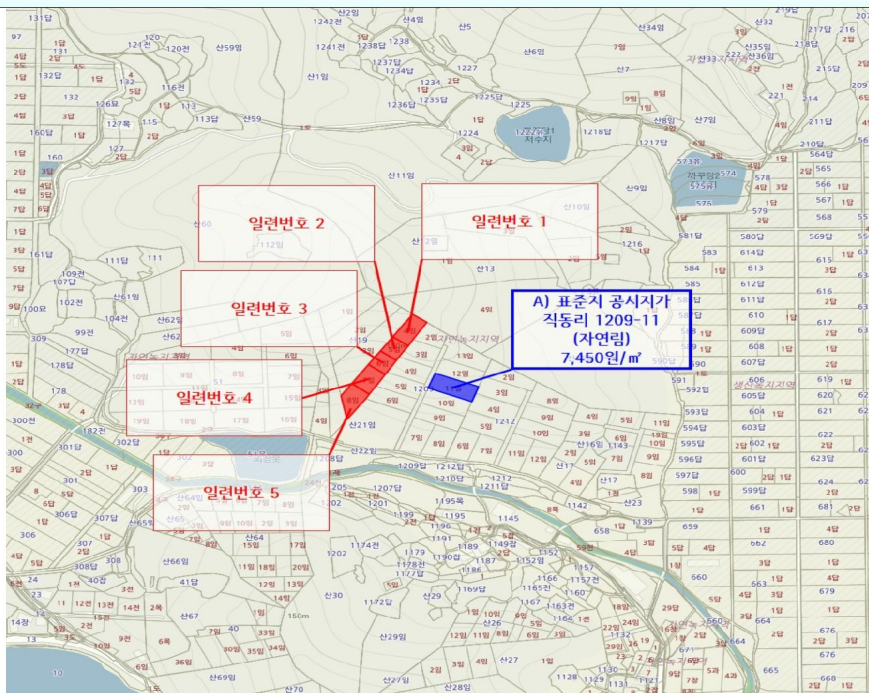
가. 비교표준지의 선정

■ 비교표준지 선정 및 그 사유

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	직동리 1209-11	1,487	임야	자연 녹지	자연림	맹지	사다리 급경사	7,450

위 치 도



- 비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 A를 본 감정평가에 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
울산광역시 울주군 '녹지지역'	2024.01.01~2024.10.25	0.709	1.00709	2024년 09월 연장적용

다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

※ 임야지대[일련번호 1/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	대등함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 임야지대[일련번호 2/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	대등함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 임야지대[일련번호 3/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	대등함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 임야지대[일련번호 4/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	대등함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 임야지대[일련번호 5/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	대등함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역의 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	비고
자연 녹지	자연림	맹지	65,000원/㎡ 내외 수준	-

3) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	감정평가 목적	기준시점	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점 당시 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	지내리 산00-0	임야	자연림	자연 녹지	맹지	법원경매	2023.02.28	661 x 330.5/661	62,000	3,090	20.06
②	직동리 0000-0	임야	자연림	자연 녹지	맹지	가사소송	2023.11.18	1,345 x 354/1,345	61,000	7,450	8.19
③	직동리 산00-0	임야	자연림	자연 녹지	맹지	법원경매	2024.10.20	5,993	32,000	7,240	4.42
④	직동리 산0	임야	자연림	자연 녹지	맹지	공매	2024.07.25	7,438	74,000	8,310	8.90

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	지내리 산00-0외	임야	자연림	자연녹지	759	46,000,000	61,000	2021.02.01
비고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 46,000,000원/759㎡ ≒ 61,000원/㎡							
㉡	직동리 산00-0	임야	자연림	자연녹지	330	42,000,000	127,000	2022.05.16
비고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 42,000,000원/330㎡ ≒ 127,000원/㎡							
㉢	지내리 산000	임야	자연림	자연녹지	12,298	750,000,000	61,000	2021.09.02
비고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 750,000,000원/12,298㎡ ≒ 61,000원/㎡							

(출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가 자료)

5) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계(6개월 평균)

지역통계	울산			울주군			언양읍		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/전체	48.59	51.96	112	48.83	51.96	92	45.58	40.02	8
토지/임야	47.53	45.39	33	47.50	45.21	30	40.61	31.79	4

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정률 결정

① 사례 선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례 ①을 선정함.

② 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

③ 그 밖의 요인 보정률 산정

순번	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
1	평가사례①	62,000	1.00792	1.000	1.040	64,991	8.662
	표준지A)	7,450	1.00709	-	-	7,503	
비고	※시점수정: 울산광역시 울주군 녹지지역(2023.02.28~2024.10.25): 1.00792 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 임야지대[표준지A/평가사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /평가사례①)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	대등함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.04	일조 및 방위 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.040	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	8.66

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	7,450	1.00709	1.000	1.000	8.66	64,974	65,000	표준지 A
2	7,450	1.00709	1.000	1.000	8.66	64,974	65,000	표준지 A
3	7,450	1.00709	1.000	1.000	8.66	64,974	65,000	표준지 A
4	7,450	1.00709	1.000	1.000	8.66	64,974	65,000	표준지 A
5	7,450	1.00709	1.000	1.000	8.66	64,974	65,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 ㉠을 선정함.

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	지내리 산00-0외	임야	자연림	자연 녹지	759	46,000,000	61,000	2021.02.01
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 46,000,000원/759㎡ ≒ 61,000원/㎡							

(출처: 등기사항전부증명서)

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

구분	용도지역	기간	시점수정치
거래사례 ㉠	울산광역시 울주군, 녹지지역	2021.02.01~2024.10.25	1.04007

마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

※ 임야지대[일련번호 1/거래사례㉠]

조 건 조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉠)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	대등함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.04	일조 및 방위 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.040	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 임야지대[일련번호 2/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉠)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	대등함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.04	일조 및 방위 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.040	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 임야지대[일련번호 3/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉠)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	대등함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.04	일조 및 방위 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.040	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 임야지대[일련번호 4/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉠)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	대등함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.04	일조 및 방위 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.040	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 임야지대[일련번호 5/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉠)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	대등함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.04	일조 및 방위 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.040	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	61,000	1.000	1.04007	1.000	1.040	65,982	66,000	-
2	61,000	1.000	1.04007	1.000	1.040	65,982	66,000	-
3	61,000	1.000	1.04007	1.000	1.040	65,982	66,000	-
4	61,000	1.000	1.04007	1.000	1.040	65,982	66,000	-
5	61,000	1.000	1.04007	1.000	1.040	65,982	66,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	65,000	66,000	65,000
2	65,000	66,000	65,000
3	65,000	66,000	65,000
4	65,000	66,000	65,000
5	65,000	66,000	65,000

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	울산광역시 울주군 연양읍 직동리 산19-4	992	992	65,000	64,480,000	-
2	울산광역시 울주군 연양읍 직동리 산19-5	660	660	65,000	42,900,000	-
3	울산광역시 울주군 연양읍 직동리 산19-6	661	661	65,000	42,965,000	-
4	울산광역시 울주군 연양읍 직동리 산19-7	992	992	65,000	64,480,000	-
5	울산광역시 울주군 연양읍 직동리 산19-8	992	992	65,000	64,480,000	-
합 계		4,297	4,297	-	279,305,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 토 지

대상 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상황, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

2. 종합의견

대상물건은 울산광역시 울주군 언양읍 직동리 소재 '신화새마을회관' 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대상 물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	279,305,000	상세내역은 명세표 참조
합 계	279,305,000	-

끝.

토지 감정평가 명세표

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 인양읍 직동리	산19-4	임야	자연녹지지역	992	992	65,000	64,480,000	조림사업 등 시행시 식재된 수목포함
2	"	산19-5	임야	자연녹지지역	660	660	65,000	42,900,000	"
3	"	산19-6	임야	자연녹지지역	661	661	65,000	42,965,000	"
4	"	산19-7	임야	자연녹지지역	992	992	65,000	64,480,000	"
5	"	산19-8	임야	자연녹지지역	992	992	65,000	64,480,000	"
합 계								₩279,305,000.-	
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

대상물건은 울산광역시 울주군 언양읍 직동리 소재 '신화새마을회관' 북서측 근거리에 위치하며 부근은 자연림, 농경지, 축사 등이 혼재하여 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

대상물건 인근까지 차량접근이 가능하며, 근거리에 노선 버스정류장이 소재하여 제반 대중교통사정은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

일련번호 1~5 : 경사지대 내 사다리형 토지로서, 현황 임야 상태임.

4. 인접 도로상태

지적도상 맹지임.

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

일련번호 1 : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 300m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 500m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>.

일련번호 2 : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 300m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>.

일련번호 3,4 : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 300m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>.

일련번호 5 : 도시지역, 자연녹지지역, 대로2류(폭 30m~35m)(저축), 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 300m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

역사문화환경보존지역(현상변경허가대상구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>.

6. 제시목록 외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

없 음.

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)

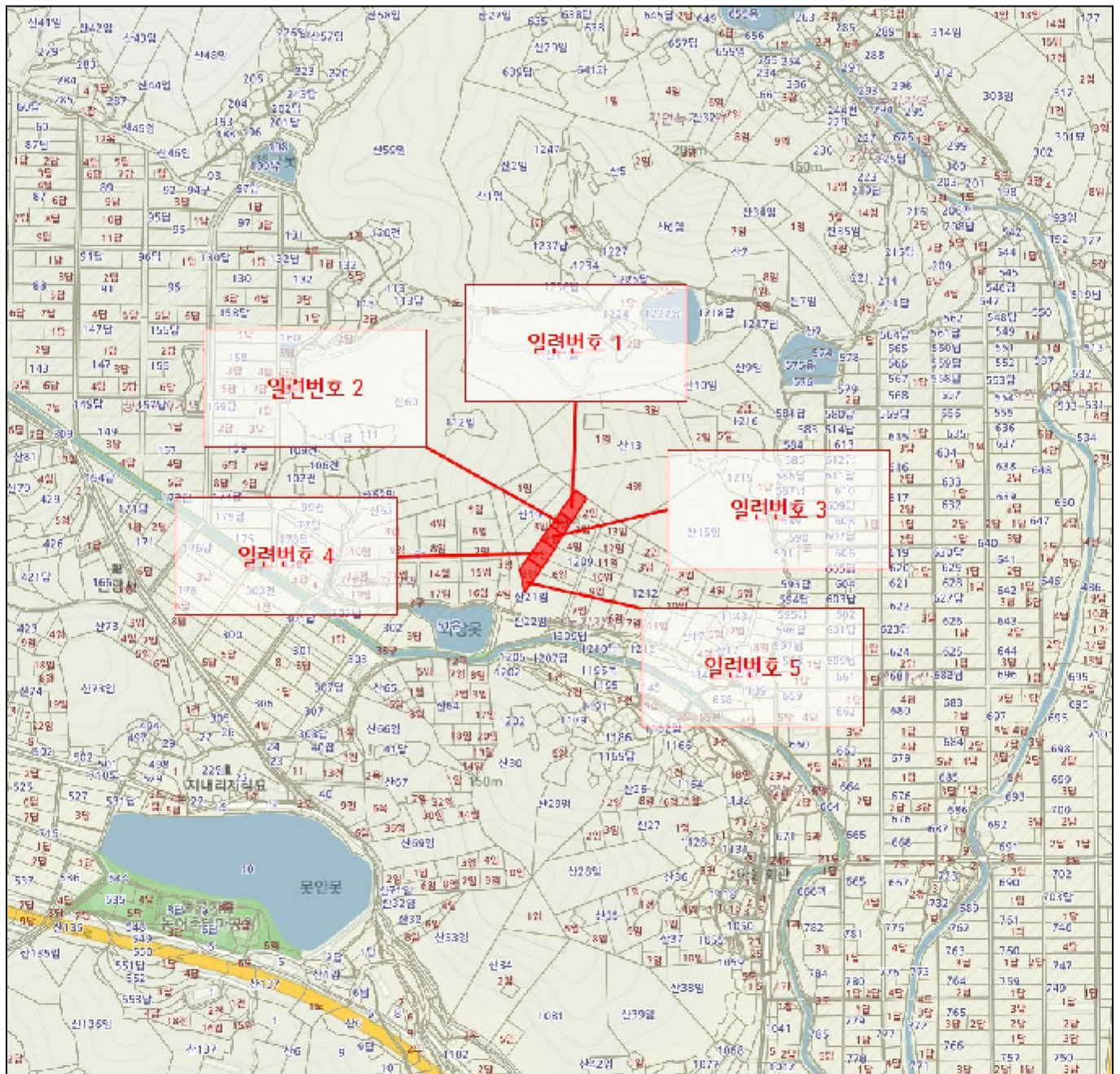
임대관계 : 미상임.

기 타 : 없 음.

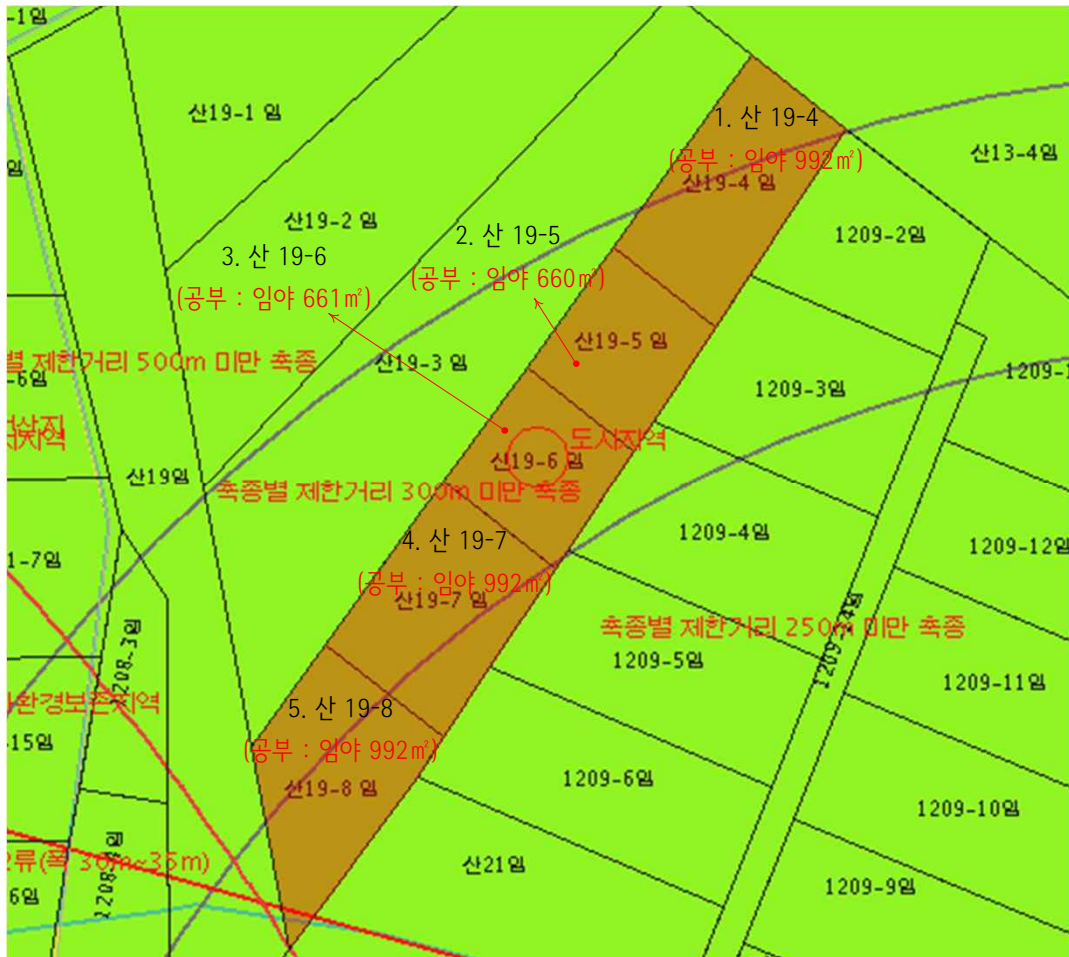
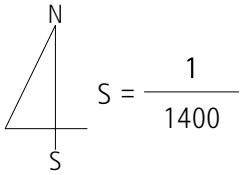
위 치 도

소 제 지

울산광역시 울주군 언양읍 직동리 산19-4 외 4필지



지 적 개 황 도



범 례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도 로 선	평가건물 1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 2층	제시외건물

사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 】

사 진 용 지



【 대상물건 주위환경 】