

감정평가서

의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준
건명	김영근 소유물건(2024타경6498)
감정서번호	DS240809-1059

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 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

김 동 영



감정평가액	삼억육천이백칠십이만오천원정 (₩362,725,000.-)		
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	울산지방법원 경매8계
소유자 (대상업체명)	김영근 (2024타경6498)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2024.08.13	2024.08.12 ~ 2024.08.13
		작성일	2024. 08. 13

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	763	토지	763	-	326,891,000
제시외건물 및 수목	(113.7㎡ 및 2식)	제시외건물 및 수목	113.7㎡ 및 2식	-	35,834,000	
	이	하	여	백		
합계					₩362,725,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 울주군 범서읍 두산리 소재 “절밀마을” 남측 인근에 위치한 부동산으로서 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 2024년 8월 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 토지상 소재한 제시외건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제1항에 따라 건물의 구조, 용도, 용재, 시공정도, 내구연한, 관리상태, 부대설비 등을 고려하여 원가법으로 감정평가액을 결정하되, 제시외건물의 관리상태를 고려하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타(그 밖의 사항)

- 가. 본건 기호(2) 토지는 귀 제시목록(공부)상 지목이 “전” 이나, 현황 대부분 “전기타(종교용지) 및 일부 도로” 로 이용중인바, 현황 이용상황 및 공법상의 제한정도 등을 고려하여 평가하였음.
- 나. 기호(1,2) 토지상에 제시외건물 7개동[기호(ㄱ~ㄴ): 후첨 “건물개황도, 사진용지” 참조]이 소재하여 현장에서 면적을 실측사정하여 평가하였으며, 제시외건물 기호(ㄱ~ㄴ)이 경매대상에서 제외되어 그 토지가 소유권 행사를 제한받는 경우 토지만의 감정평가액도 후첨 “토지 감정평가명세표” 하단에 별도로 표기하였으니 경매진행시 제시외건물에 대한 소유권관계 및 일괄 경매여부는 재확인하시기 바랍니다.
- 다. 본건 기호(1,2) 토지상에 소량의 수목(향나무, 밤나무, 벚나무, 은행나무, 기타 수목 등)이 소재하는바, 수목의 수종 및 수량, 수령 등을 고려하여 수목을 각 토지별 일체(1식)로 평가하였으며, 수목의 수종 및 수량, 수령, 그 경제적 가치로 보아 토지에 미치는 영향은 미미하여 수목이 경매대상에서 제외된 경우의 토지만의 감정평가액은 생략하였으니 수목에 대한 소유권관계 및 일괄 경매여부는 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.
- 라. 본건 토지의 사용에 부합하는 옹벽, 조경시설, 울타리, 기타 부대설비 등은 토지에 포함하여 평가하였으며, 제시외건물의 사용에 부합하는 부대설비(전기설비, 위생설비, 급배수설비, 기타 설비 등)는 제시외건물에 포함하여 평가하였고, 철거 및 이동이 용이한 동산(집기, 비석, 종, 기타 동산 등) 및 구조물 등은 본건 평가에서 제외하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 마. 본건 감정평가시 참고한 거래사례 및 평가사례는 개인정보보호를 위해 세부 지번의 표시는 “**” 처리하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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
-------------------------	---

(2) 대상토지 개요

대상 기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세
1	두산리 729	대	436	주거기타 (종교용지)	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사
2	두산리 730	전	327	전기타 (종교용지, 도로)	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 비교표준지의 선정

가. 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	두산리 747	대	301	단독주택	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	234,100
B	두산리 710	전	1,455	전	자연녹지	세각(가)	사다리 완경사	101,600

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.

(4) 시점수정

(울산광역시 울주군 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.06.30	0.401%	2024년 6월까지 누계
2024.06.01 ~ 2024.06.30	0.088%	2024년 6월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.08.13)	0.531% (1.00531배)	$(1 + 0.00401) \times (1 + 0.00088 \times 44/30)$

※ 2024년 7월 이후의 지가변동률이 미 발표되어 2024년 6월 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

① 주택지대

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, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 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

② 농경지대

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
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	0.97	대상토지가 형상 등에서 열세함.
행정적조건	1.00	0.92	대상토지가 행정상의 규제정도(표준지는 자연취락지구임) 등에서 열세함.
기타조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계	1.000	0.892	대상토지는 비교표준지보다 열세함.

비교항목	비 교 치		비 교 내 용
	표준지(B)	대상토지(2)	
접근조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
자연조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
획지조건	1.00	1.12	대상토지가 형상 및 각지에서 열세하며, 토지의 조성상태(이용상황 등)에서 우세하고, 전반적인 획지조건은 대상토지가 우세함.
행정적조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타조건	1.00	0.97	대상토지 일부는 현황 도로로 이용중인바, 장래의 동향에서 열세함.
누 계	1.000	1.086	대상토지는 비교표준지보다 우세함.

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	척과리 325-***	대	132	자연녹지	545,450	72,000,000	2022.10.11 (거래사례)
#2	두산리 5**	답	698	자연녹지	315,190	220,000,000	2023.05.24 (거래사례)
#3	두산리 99-***	대	994	자연녹지	521,000	517,874,000	2023.09.20 (담보평가)
#4	척과리 5**	대	317	자연녹지	573,000	181,641,000	2024.01.10 (담보평가)
#5	두산리 61*-**	답	509	자연녹지	356,000	181,204,000	2024.07.26 (시가참고)
#6	두산리 68*-**	전	660	자연녹지	305,000	201,300,000	2023.10.11 (시가참고)

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

다. 격차율 산정

① 사례선정 및 그 사유

인근지역내에 소재한 사례로서 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 지목 등이 동일 또는 유사하고 비교가능성이 높은 기호<#3, #5> 평가사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 격차율

[비교표준지(A) - 사례(#3)]

구분	소재지	기준 단가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산 가격	격차율
사례	두산리 99-**	521,000	1.00630	1.00	1.037	543,681	2.310
비교 표준지	두산리 747	234,100	1.00531	--	--	235,343	
산정 내역	시점수정치	울주군 녹지지역 지가변동률(2023.09.20 ~ 2024.08.13) : 1.00630					
	지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역내에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)					
	개별요인	비교표준지는 사례대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세하고, 획지조건(각지에서 열세, 토지의 조성상태에서 우세 등)에서 대체로 열세하며, 행정적조건(자연취락지구 등)에서 우세함.					
		가로	접근	환경	획지	행정	기타
	1.00	0.97	1.00	0.99	1.08	1.00	1.037

※ 격차율 = 사례 기준한 비교표준지가격/시점수정만 한 비교표준지가격

[비교표준지(B) - 사례(#5)]

구분	소재지	기준 단가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산 가격	격차율
사례	두산리 61-**	356,000	1.00056	1.00	0.912	324,854	3.181
비교 표준지	두산리 710	101,600	1.00531	--	--	102,139	
산정 내역	시점수정치	울주군 녹지지역 지가변동률(2024.07.26 ~ 2024.08.13) : 1.00056					
	지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역내에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)					
	개별요인	비교표준지는 사례대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세하고, 획지조건(각지에서 우세, 토지의 조성상태에서 열세 등)에서 대체로 열세함.					
		접근	자연	획지	행정적	기타	소계
	0.96	1.00	0.95	1.00	1.00	0.912	

※ 격차율 = 사례 기준한 비교표준지가격/시점수정만 한 비교표준지가격

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 다음과 같이 비교표준지별로 상향하여 보정함.

비교표준지	A	B
그 밖의 요인 보정치 결정	2.31	3.18

(8) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

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

대상 기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교	개별요인 비 교	그 밖의 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	234,100	1.00531	1.00	0.892	2.31	484,929	485,000
2	B	101,600	1.00531	1.00	1.086	3.18	352,737	353,000

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	$\text{거래사례 토지단가(원/㎡)} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \\ \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}$
----------------------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

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

[출처: 등기사항전부증명서상 거래가액]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가(원/㎡)	거래가액(원)/평가가액(원)	거래시점
#1	척과리 325-**	대	132	자연녹지	545,450	72,000,000	2022.10.11
#2	두산리 5**	답	698	자연녹지	315,190	220,000,000	2023.05.24

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

(3) 사정보정

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

(4) 시점수정

사례	기 간	지가변동률(%)	비 고
#1	2022.10.11 ~ 2024.08.13	0.682% (1.00682배)	울주군 녹지지역
#2	2023.05.24 ~ 2024.08.13	0.630% (1.00630배)	울주군 녹지지역

(5) 지역요인 비교

선정된 거래사례와 대상토지는 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대체로 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 개별요인 비교

비교항목	비 교 치		비 교 내 용
	사례(#1)	대상토지(1)	
가로조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
접근조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
환경조건	1.00	0.93	대상토지가 인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
획지조건	1.00	0.95	대상토지가 형상 등에서 열세함.
행정적조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계	1.000	0.884	대상토지는 거래사례보다 열세함.

비교항목	비 교 치		비 교 내 용
	사례(#2)	대상토지(2)	
접근조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
자연조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
획지조건	1.00	1.14	대상토지가 각지에서 열세하고, 토지의 조성상태(이용상황)에서 우세하며, 전반적인 획지조건은 대상토지가 우세함.
행정적조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타조건	1.00	0.97	대상토지 일부는 도로로 이용중인바, 장래의 동향에서 열세함.
누 계	1.000	1.106	대상토지는 거래사례보다 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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	545,450	1.00	1.00682	1.00	0.884	485,466	485,000
2	#2	315,190	1.00	1.00630	1.00	1.106	350,796	351,000

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.

대상 기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	본건 토지 적용단가(원/㎡)
1	485,000	485,000	485,000
2	353,000	351,000	353,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 제시외건물 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 기준시점에서 제시외건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 제시외물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하되, 제시외건물의 관리상태를 고려하여 관찰감가를 병용하여 평가하였음.

2. 재조달원가의 산정

(1) 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비) 등을 포함한 금액임.

[출처: 한국감정평가사협회 2023년 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-6-8-6	단독주택	경량철골조 / 경량철골지붕틀 / 아스팔트성골	4	694,000	35(30-40)
1-1-4-9	단독주택	블록조 / 평지붕	4	1,055,000	40(35-45)

(2) 부대설비

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등을 의미함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 재조달원가의 산정

상기 건물표준단가를 참고로 제시외건물의 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 제시외건물의 구조 및 규모, 용도, 설비상태, 층고, 각종 부대설비 등을 종합 참작하여 결정함.

4. 감가수정 및 건물단가의 산정

※ 후첨 “토지 감정평가명세표” 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구 분		면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
기호	종별				
1	토지	436	485,000	211,460,000	
2	토지	327	353,000	115,431,000	
ㄱ~스	제시외건물	(113.7)	--	33,534,000	관찰감가
ㅇ, 자	제시외수목	2식	--	2,300,000	수목 일체
감정평가액(합계)				<u>362,725,000</u>	

2. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액, 인근 토지의 평가사례 및 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 제시외건물가액의 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 울주군 범서읍 두산리	729	대	자연녹지지역	436	436	485,000	211,460,000	
2	울산광역시 울주군 범서읍 두산리	730	전	자연녹지지역	327	327	353,000	115,431,000	현황 "전기타 (종교용지, 도로 등)"
소 계								₩326,891,000	
	(제시외건물 및	제시외	수목)						
ㄱ	울산광역시 울주군 범서읍 두산리	729 위 지상	대용전	조적조 슬래브지붕 단층	(34.3)	34.3	400,000	13,720,000	800,000 x 20/40 관찰감가
ㄴ	울산광역시 울주군 범서읍 두산리	729 위 지상	주택	경량철골조 판넬지붕 단층	(42.0)	42.0	257,000	10,794,000	600,000 x 15/35 관찰감가
ㄷ	울산광역시 울주군 범서읍 두산리	729 위 지상	다용도실	조적조 판넬지붕 단층	(15.3)	15.3	200,000	3,060,000	400,000 x 20/40 관찰감가
ㄹ	울산광역시 울주군 범서읍 두산리	729 위 지상	화장실	조적조 스레트지붕 단층	(3.0)	3.0	300,000	900,000	600,000 x 20/40 관찰감가
ㅁ	울산광역시 울주군 범서읍 두산리	729 위 지상	창고	조적조 스레트지붕 단층	(2.7)	2.7	200,000	540,000	400,000 x 20/40 관찰감가

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	
ㄴ	울산광역시 울주군 범서읍 두산리	730 위 지상	타종실	조적조 스레트 및 기와지붕 단층	(4.0)	4.0	200,000	800,000	400,000 x 20/40 관찰감가
ㄸ	울산광역시 울주군 범서읍 두산리	730 위 지상	산신각	조적조 기와무늬 함석지붕 단층	(12.4)	12.4	300,000	3,720,000	600,000 x 20/40 관찰감가
ㅇ	울산광역시 울주군 범서읍 두산리	729 위 지상	수목	향나무, 측백나무, 기타수목 일체	(1식)	1식	—	600,000	수목 일체
ㅈ	울산광역시 울주군 범서읍 두산리	730 위 지상	수목	밤나무, 벗나무, 은행나무 기타수목 일체	(1식)	1식	—	1,700,000	수목 일체
소 계								₩35,834,000	
	[제외외건물 토지만의	기호 감정	(ㄴ~ㄸ)이 평가액]	경매대상에서	제외되어	그 토지가	소유권 행사	를 제한받는 경우	
1	울산광역시 울주군 범서읍 두산리	729	대	자연녹지지역	436	436	388,000	비고란 참고	금169,168, 000 원
2	울산광역시 울주군 범서읍 두산리	730	전	자연녹지지역	327	327	324,000	비고란 참고	금105,948, 000 원
합 계								₩362,725,000.-	
				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 울주군 범서읍 두산리 소재 "절밀마을" 남측 인근에 위치하며, 인근지역은 단독주택, 농경지(전,답), 임야 등이 혼재한 농촌 취락지대이고, 본건은 대부분 종교시설로 이용중인 토지로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 토지까지 차량 접근이 가능하며, 인근 노선버스정류장의 위치 및 배차간격 등으로 보아 대중교통 여건은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호(1) 토지: 완경사지에 대체로 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서 주거기타(종교시설 및 부속시설)로 이용중임.
- 기호(2) 토지: 완경사지에 대체로 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서 주거기타(종교시설 및 도로 등)로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

- 기호(1) 토지: 본건 토지 서측으로 소폭(폭2.5~3미터)의 포장도로에 접함.
- 기호(2) 토지: 본건 토지 서측으로 소폭(폭2.5~3미터)의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) 토지: 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
- 기호(2) 토지: 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호(1,2) 토지상에 제시외건물 7개동[기호(ㄱ~스): 후첨 "건물개황도, 사진용지" 참조]이 소재하며, 제시외건물의 구조 및 규모, 용도 등으로 보아 본건 토지의 사용 및 수익에 영향을 미치고 있음.

(7) 공부와의 차이

본건 기호(2) 토지는 귀 제시목록(공부)상 지목이 "전"이나, 현황 "전기타(종교용지, 도로 등)"로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

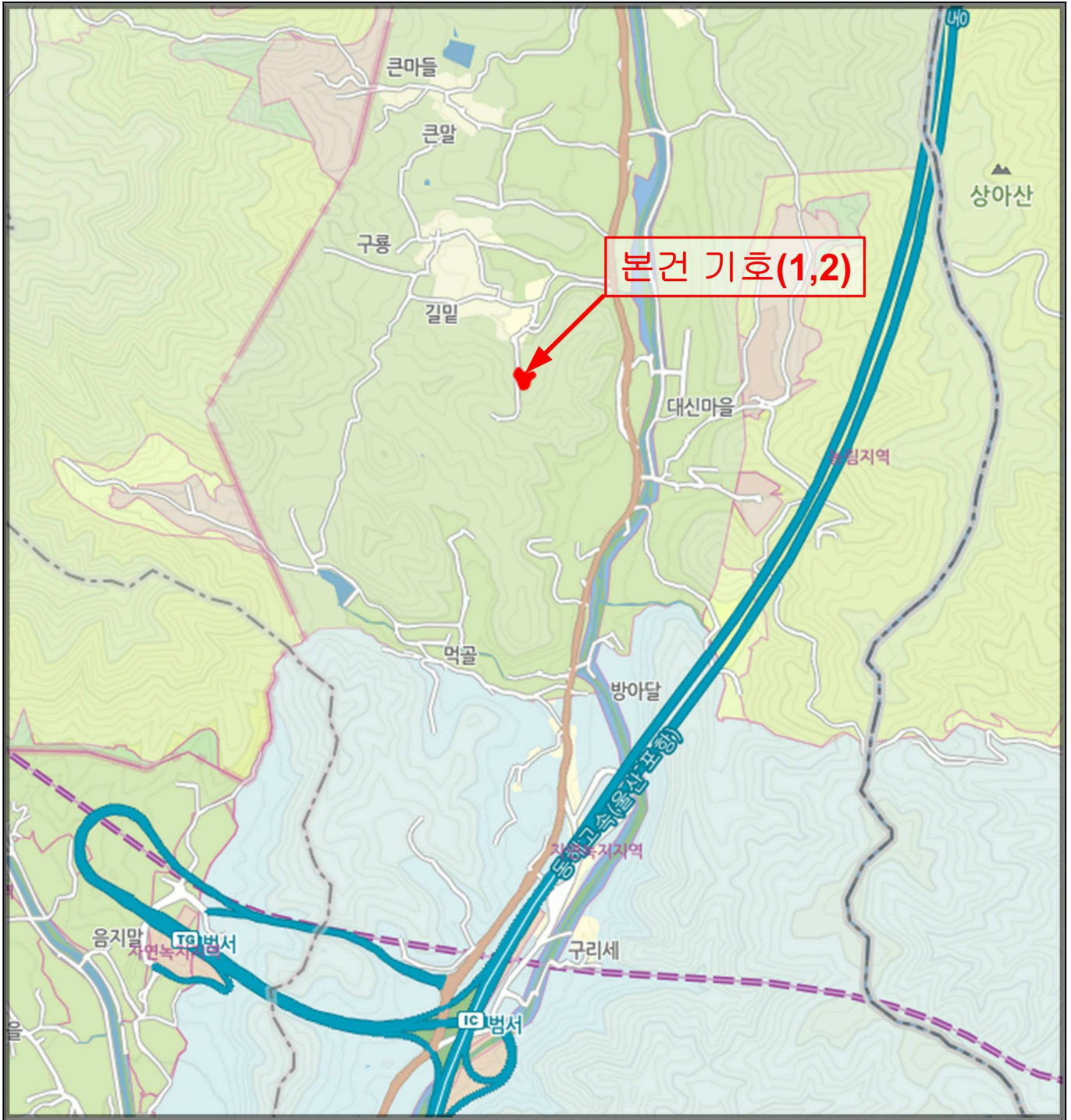
가. 임대관계
미 상 임.

나. 기타참고사항
없 음.

광역 위치도



소재지	울산광역시 울주군 범서읍 두산리 729외
-----	------------------------



위치도

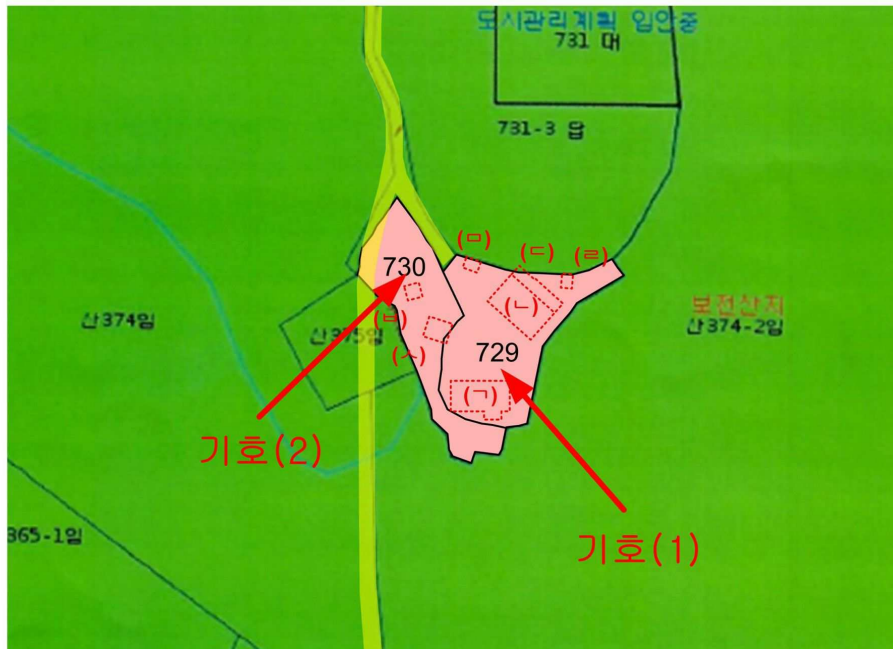


소재지	울산광역시 울주군 범서읍 두산리 729외
-----	------------------------



지 적 도

축척: 1/1,200

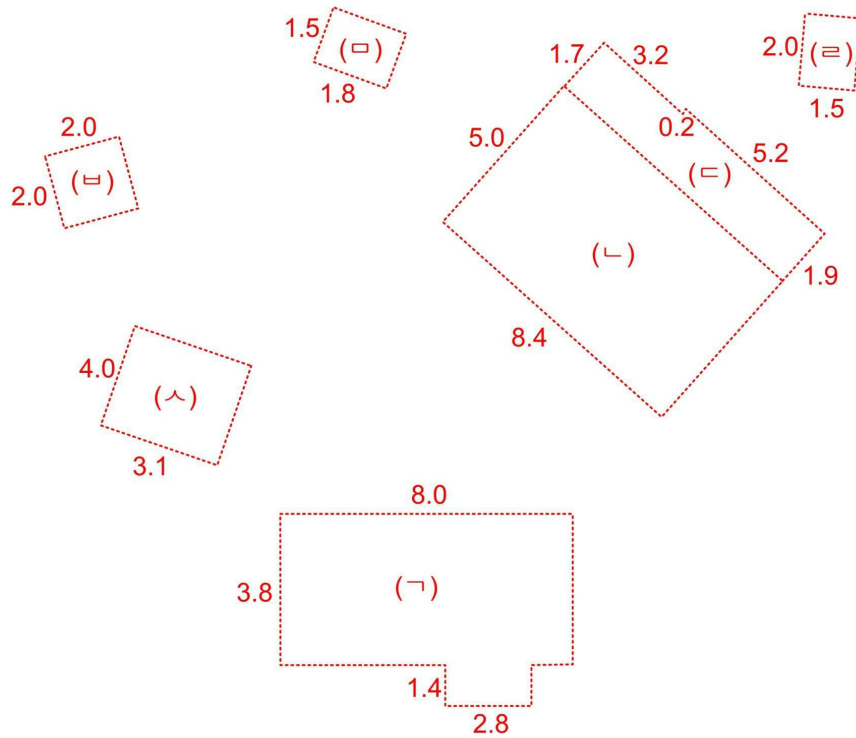


※ 현황 도로 및 제시외건물의 위치는 현장에서 개략적으로 조사하여 표시하였는바, 정확한 도로 및 제시외건물의 지적경계는 별도의 지적측량을 요하니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

	도로선		평가건물1층		평가건물3층		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		평가건물지층		지적경계선

건 물 개 황 도

축척: 1/200



< 제시외건물면적 산출근거 >

- (ㄱ) 조적조 슬래브지붕 단층(대웅전) : $(8.0 \times 3.8) + (2.8 \times 1.4) \approx 34.3\text{m}^2$
- (ㄴ) 경량철골조 판넬지붕 단층(주택) : $8.4 \times 5.0 \approx 42.0\text{m}^2$
- (ㄷ) 조적조 판넬지붕 단층(다용도실) : $(5.2 \times 1.9) + (3.2 \times 1.7) \approx 15.3\text{m}^2$
- (ㄹ) 조적조 스투트지붕 단층(화장실) : $2.0 \times 1.5 \approx 3.0\text{m}^2$
- (ㅁ) 조적조 스투트지붕 단층(창고) : $1.8 \times 1.5 \approx 2.7\text{m}^2$
- (ㅂ) 조적조 스투트 및 기와지붕 단층(타종실) : $2.0 \times 2.0 \approx 4.0\text{m}^2$
- (ㅅ) 조적조 기와무늬함석지붕 단층(산신각) : $4.0 \times 3.1 \approx 12.4\text{m}^2$



(1, 2)



(1)



(2)



()



()



(,)



()



()



()



()