

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김승현 소유물건(2024타경111215)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

감정평가서번호: 두나202407-60-005

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

두나감정평가사사무소



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
이상두



감정평가액	삼십억일천팔백삼십육만사천육백오십원정 (₩3,018,364,650.-)		
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준	감정평가 목적	법원경매
제출처	울산지방법원 경매8계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	김승현 (2024타경111215)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2024.07.14	2024.07.12 ~ 2024.07.14 2024.07.18

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		5,897	토지	6,056	-	2,444,651,000
토지		48평				
건물		531.76	건물	531.76	-	558,661,650
제시외건물		(49)	제시외건물	49	-	15,052,000
합계						₩3,018,364,650

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 울주군 범서읍 종리 소재 “지지회관” 남측 인근에 위치하는 토지·건물 등으로서, 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가 방법

가. 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 평가방법인 “원가법” ,
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 “거래사례비교법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 평가한 금액으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

다. 건물 및 제시외건물 의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 용도, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 현상 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

## 4. 기준시점 및 실지조사기간

### 가. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 07월 14일로 하였음.

### 나. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2024년 07월 12일임.

## 5. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지·지번·지목·면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료 등을 기준하였음.

나. 본건 기호(1,4~5) 토지는 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고, 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 감정평가하였음.

다. 본건 기호(6~9,11) 토지 중 일부 및 전부는 하천구역에 저촉되는 바, 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였으며, 그 면적 등은 지적도면에 의거 개략적으로 산정하였음.

라. 본건 기호(11) 토지는 일부가 현황 “구거”로서 이를 고려하여 평가하였으며, 그 면적 등은 지적도면에 의거 개략적으로 산정하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 마. 본건 기호(10) 토지의 공부상 지목은 “하천” 이나, 현황 “농지(휴경지)” 상태임.
- 바. 본건 기호(7) 토지는 공부상 지목은 “답” 이나 현황 “대(나지)” 상태임.
- 사. 본건 기호(8) 토지는 공부상 지목은 “답” 이나 현황 “잡종지” 상태임.
- 아. 본건 기호(9) 토지는 공부상 지목은 “답” 이나 현황 “잡종지” 상태임.
- 자. 본건 기호(2) 건축물은 등기부등본상 종리 326번지상 소재하는 것으로 되어 있으나, 건축물대장상 종리 326, 326-1, 326-3에 소재하고 현황도 또한 종리 326, 326-1, 326-3지상에 소재함.
- 차. 본건 기호(2) 건물 서측편 1층에, 제시외 판넬조 판넬 지붕 창고(2x3.5=7㎡) 등 소재함.
- 카. 본건 기호(3) 건물 서측편 1층에, 제시외 판넬조 판넬 지붕 창고(2.5x6=15㎡) 등 소재함.
- 타. 본건 기호(4) 토지 남측 및 서측에 각각 1개 및 2개의 제시외 가로등과 기호(5)토지 동측편에 2개의 제시외 가로등이 소재함.(가로등 합계 : 5개, H:4~5m)
- 파. 본건 기호(6) 토지상에 제시외 수목(느티나무 H:6~7m : 5주(기호(6) 토지 우측 하천변에 소재함), 측백나무 H:3~4m : 8주(기호(12) 건물 우측편에 소재함.))이 소재함.
- 하. 본건 기호(10~11) 토지상에 제시외 구조물 콘크리트 기초 위 각파이프조(2x2.5, 벽체·지붕 등 없음) 7개가 소재함.
- 거. 본건 기호(4~5, 11) 토지상에 제시외 철제 웬스(1.3mx55m, 1mx50m)가 각각 소재함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 토지 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가 기준법에 의한 평가

#### 가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가 기준법으로 평가하였음.

#### 나. 대상토지 개요

[울산광역시 울주군 범서읍]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	2024.01.01 개별지가 (원/㎡)	비고
1	중리 326	대	674	상업용 (일단지)	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	338,400	-
4	중리 326-1	대	539		자연녹지	세로(가)	부정형 평지	338,400	-
5	중리 326-3	대	1,684		자연녹지	세로(가)	부정형 평지	338,400	-
6	중리 326-4	대	316	나지	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	338,400	하천저촉
7	중리 326-5	답	57	나지	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	338,400	하천저촉
8	중리 326-6	답	33	잡종지	자연녹지	맹지	부정형 평지	92,300	하천저촉
9	중리 327	답	48평	잡종지	자연녹지	세로(불)	부정형 평지	92,300	일부(약9㎡) 하천저촉
10	중리 328	하천	648	휴경지	자연녹지	맹지	부정형 완경사	4,700	-

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	2024.01.01 개별지가 (원/㎡)	비고
11	중리 329-1	답	1,946	휴경지	자연녹지	맹지	부정형 완경사	72,900	일부(약 320㎡) 하천저축, 일부(약 210㎡) 현황 "구거"

### 다. 토지가액 산출근거

#### 1) 비교표준지 공시지가 선정

##### (1) 인근 표준지 현황

(울산광역시 울주군, 공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	범서읍 중리 291-2	대	701	상업용	자연녹지	소로각지	부정형 완경사	379,900	1,4~5,6,7
나	범서읍 중리 236-1	답	2,998	답	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	81,000	8~11

##### (2) 비교표준지 선정사유

인근 지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 2) 시점수정

비교표준지가 소재하는 울산광역시 울주군 녹지지역의 경우 공시지가 기준일(2024.01.01.)로부터 기준시점 현재까지 지가변동률은 약**0.415%** 상승하였음.

용도지역	기간	변동률(%)	비고
주거지역	2024.01.01. ~ 2024.07.14	0.415 (1.00415)	2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.312 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.072 $( 1 + 0.00312 ) * ( 1 + 0.00072 * 44/31 )$ $\approx 1.00415$

※ 2024년 06월 이후의 지가변동률은 미 고시되어 2024년 05월 지가변동률을 연장 적용하였음.

### 3) 지역요인의 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인의 비교

### (1) 개별요인 비교항목

- 기호(1,4~5)토지와 비교표준지(가) 비교

개별요인			격차율	비고
조건	항목	세항목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.93	가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 대상토지가 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.95	교통시설과의 편의성 등에서 대상토지가 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.97	인근환경 등에서 대상토지가 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.05	면적 등에서 열세하나, 형상 등에서 우세하여 전체적으로 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	2면획지	1.00	대등함.
		3면획지		
		용도지역, 지구, 구역 등		
		용적제한 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
<b>개 별 요 인 비 교(누계)</b>			<b>0.900</b>	

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 기호(6,7)토지와 비교표준지(가) 비교

개별요인			격차율	비고
조건	항목	세항목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.93	가로의 폭 등에서 대상토지가 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.95	교통시설과의 편의성 등에서 대상토지가 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.97	인근환경 등에서 대상토지가 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		자연환경		
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	0.98	형상 등에서 대상토지가 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.75	하천구역에 저촉 등에서 대상토지가 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
<b>개 별 요 인 비 교(누계)</b>			<b>0.630</b>	

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 기호(8)토지와 비교표준지(나) 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	교통의 편부 등에서 대상토지가 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.75	하천구역에 저촉 등에서 대상토지가 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
<b>합 계</b>			<b>0.600</b>	

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 기호(9)토지와 비교표준지(나) 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.85	교통의 편부 등에서 대상토지가 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.10	경사 등에서 대상토지가 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
합 계			0.935	

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 기호(9)토지와 비교표준지(나) 비교 : 하천구역 저촉부분

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	교통의 편부 등에서 대상토지가 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.10	경사 등에서 대상토지가 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.75	하천구역에 저촉 등에서 대상토지가 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
합 계			0.660	

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 기호(10)토지와 비교표준지(나) 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	교통의 편부 등에서 대상토지가 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
합 계			0.800	

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 기호(11)토지와 비교표준지(나) 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	교통의 편부 등에서 대상토지가 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 동풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
합 계			0.800	

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 기호(11)토지와 비교표준지(나) 비교 : 하천구역 저촉부분

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	교통의 편부 등에서 대상토지가 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.75	하천구역에 저촉 등에서 대상토지가 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
합 계			0.600	

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 기호(11)토지와 비교표준지(나) 비교 : 현황 “구거”

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	교통의 편부 등에서 대상토지가 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.33	본건 일부(210㎡)가 구거로 대상토지가 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
합 계			0.264	

## 5) 감정평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정을 필요함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정

㉞ 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
ㄱ	중리 ***	대	1,900	자연녹지	700,000	담보	2021.03.08
ㄴ	중리 ***	전	211	자연녹지	555,000	담보	2021.10.29
ㄷ	중리 ***	답	530	자연녹지	312,000	담보	2020.06.02
ㄹ	중리 ***	답	682	자연녹지	252,000	담보	2021.06.22

㉟ 인근 거래사례

(출처 : 국토교통부 실거래자료)

일련 번호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래금액	기준시점	비고
a	중리 ***	대	자연녹지	304	1,054,000	350,000,000	2020.09.28	-
	- 건물개요 : 벽돌구조, 주상용, 사용승인일 : 1998.11.05, 연면적 : 65.0㎡ - 건물가격 : 453,000(850,000 x 24/45) x 65.0㎡ = 29,445,000원 - 토지가격 : (350,000,000 - 29,445,000) ÷ 304㎡ ≒ 1,054,000원/㎡							
b	두동면 은편리 ***	대	자연녹지	354	629,000	245,000,000	2021.11.12	-
	- 건물개요 : 블록 및 일반목구조, 단독주택, 사용승인일 : -, 연면적 : 58.32㎡ - 건물가격 : 377,000(850,000 x 20/45) x 58.32㎡ = 21,986,640원 - 토지가격 : (245,000,000 - 21,986,640) ÷ 354㎡ ≒ 629,000원/㎡							
c	중리 ***	답	자연녹지	530	237,000	126,000,000	2021.03.08	-

㊱ 비교 사례의 선정

대상 토지와 위치적, 물적 유사성이 있고 평가목적상 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 상기 사례중 “평가사례(ㄱ, ㄹ)”을 선정하여 비교하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

㉔ 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

- 평가사례(ㄱ)과 비교표준지(가) 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
평가사례 기준가액	700,000	1.03508	1.00	0.950	688,328	1.804
공시지가 기준가액	379,900	1.00415	1.00	1.00	381,477	

- 시점수정 : 울산광역시 울주군 녹지지역(2021.03.08. ~ 2024.07.14.) : 1.03508

- 지역요인 : 상호 인근에 위치하는 바, 지역요인 대등함(1.00)

- 개별요인 비교 :

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
비교표준지는 사례대비 획지조건(면적에서는 우세하나, 형상에서 열세하여 전체적으로 열세함.)에서 열세함.						

- 평가사례(ㄴ)과 비교표준지(나) 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
평가사례 기준가액	252,000	1.02869	1.00	0.920	238,491	2.932
공시지가 기준가액	81,000	1.00415	1.00	1.00	81,336	

- 시점수정 : 울산광역시 울주군 녹지지역(2021.06.22. ~ 2024.07.14.) : 1.02869

- 지역요인 : 상호 인근에 위치하는 바, 지역요인 대등함(1.00)

- 개별요인 비교 :

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	0.920
비교표준지는 사례대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.					

㉔ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적등을 참작할 때 비교표준지(가) : 1.80배, 비교표준지(나) : 2.93배를 그 밖의 요인을 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

6) 공시지가 기준법에 의한 토지단가

산식 = 공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인								
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1,4-5	379,900	1.00415	1.00	0.900	1.80	617,992	618,000	-
6,7	379,900	1.00415	1.00	0.630	1.80	432,594	433,000	하천구역 저촉
8	81,000	1.00415	1.00	0.600	2.93	142,989	143,000	하천구역 저촉
9	81,000	1.00415	1.00	0.935	2.93	222,824	223,000	-
	81,000	1.00415	1.00	0.660	2.93	157,288	157,000	하천구역 저촉부분
10	81,000	1.00415	1.00	0.800	2.93	190,652	191,000	-
11	81,000	1.00415	1.00	0.800	2.93	190,652	191,000	-
	81,000	1.00415	1.00	0.600	2.93	142,989	143,000	하천구역 저촉부분
	81,000	1.00415	1.00	0.264	2.93	62,915	63,000	현황 구거

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 평가

### 가. 평가개요

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

### 나. 토지가액 산출근거

#### 1) 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 용도지역이 동일하고 대상토지와 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례(b,c)”를 선정하였음.

일련 번호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래금액	기준시점	비고
b	두동면 은편리 ***	대	자연녹지	354	629,000	245,000,000	2021.11.12	-
	- 건물개요 : 블록 및 일반목구조, 단독주택, 사용승인일 : -, 연면적 : 58.32㎡ - 건물가격 : 377,000(850,000 x 20/45) x 58.32㎡ = 21,986,640원 - 토지가격 : (245,000,000 - 21,986,640) ÷ 354㎡ ≒ 629,000원/㎡							
c	중리 ***	답	자연녹지	530	237,000	126,000,000	2021.03.08	-

#### 2) 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)

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 3) 시점수정

[울산광역시 울주군]

용도지역	기 간	변동률 (%)	비고
녹지지역	2021.11.12 ~ 2024.07.14	2.183 (1.02183)	2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.129 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.109 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.526 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.041 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.312 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.072  $(1 + 0.00129 * 19/30) * (1 + 0.00109) * (1 + 0.01526) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00312) * (1 + 0.00072 * 44/31)$ $\approx 1.02183$
녹지지역	2021.03.08 ~ 2024.07.14	3.508 (1.03508)	2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.216 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.140 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.165 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.211 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.205 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.149 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.129 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.076 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.129 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.109 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.526 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.041 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.312 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.072  $(1 + 0.00216 * 24/31) * (1 + 0.00140) * (1 + 0.00165) * (1 + 0.00211) * (1 + 0.00205) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00109) * (1 + 0.01526) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00312) * (1 + 0.00072 * 44/31)$ $\approx 1.03508$

※ 2024년 06월 이후의 지가변동률은 미 고사되어 2024년 05월 지가변동률을 연장 적용하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 4) 지역요인의 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

### 5) 개별요인의 비교

- 기호(1,4~5)토지와 거래사례(b) 비교

개별요인			격차율	비고
조건	항목	세항목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	0.95	형상 등에서 대상토지가 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	2면획지	1.00	대등함.
		3면획지		
		용도지역, 지구, 구역 등		
		용적제한 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
<b>개 별 요 인 비 교(누계)</b>			<b>0.950</b>	

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 기호(6,7)토지와 거래사례(b) 비교

개별요인			격차율	비고
조건	항목	세항목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	0.85	형상 등에서 대상토지가 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	2면획지	0.75	본건은 하천구역에 저촉되어 열세함.
		3면획지		
		용도지역, 지구, 구역 등		
		용적제한 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
<b>개 별 요 인 비 교(누계)</b>			<b>0.638</b>	

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 기호(8)토지와 거래사례(c) 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	농로 등 교통의 편부 등에서 대상토지가 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.75	본건은 하천구역에 저촉되어 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
합 계			0.600	

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 기호(9)토지와 거래사례(c) 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.85	농로 등 교통의 편부 등에서 대상토지가 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.10	경사 등에서 대상토지가 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
<b>합 계</b>			<b>0.935</b>	

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 기호(9)토지와 거래사례(c) 비교 : 하천구역 저촉부분

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	농로 등 교통의 편부 등에서 대상토지가 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.10	경사 등에서 대상토지가 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.75	본건은 하천구역에 저촉되어 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
<b>합 계</b>			<b>0.660</b>	

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 기호(10)토지와 거래사례(c) 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	농로 등 교통의 편부 등에서 대상토지가 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
합 계			0.800	

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 기호(11)토지와 거래사례(c) 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	농로 등 교통의 편부 등에서 대상토지가 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
<b>합 계</b>			<b>0.800</b>	

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 기호(11)토지와 거래사례(c) 비교 : 하천구역 저촉부분

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	농로 등 교통의 편부 등에서 대상토지가 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.75	본건은 하천구역에 저촉되어 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
합 계			0.600	

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 기호(11)토지와 거래사례(c) 비교 : 현황 “구거”

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	농로 등 교통의 편부 등에서 대상토지가 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.33	본건은 현황 구거로서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
<b>합 계</b>			<b>0.264</b>	

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

산식 = 사례단가(원/㎡) x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인									
기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
1,4~5	b	629,000	1.000	1.02183	1.00	0.950	610,595	611,000	-
6,7	b	629,000	1.000	1.02183	1.00	0.638	410,062	410,000	하천구역 저촉
8	c	237,000	1.000	1.03508	1.00	0.600	147,188	147,000	하천구역 저촉
9	c	237,000	1.000	1.03508	1.00	0.935	229,369	229,000	-
	c	237,000	1.000	1.03508	1.00	0.660	161,907	162,000	하천구역 저촉부분
10	c	237,000	1.000	1.03508	1.00	0.800	196,251	196,000	-
11	c	237,000	1.000	1.03508	1.00	0.800	196,251	196,000	-
	c	237,000	1.000	1.03508	1.00	0.600	147,188	147,000	하천구역 저촉부분
	c	237,000	1.000	1.03508	1.00	0.264	64,763	65,000	현황 구거

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 3. 감정평가액 결정 의견 및 결정

#### 가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	비고
1	618,000	611,000	-
4	618,000	611,000	-
5	618,000	611,000	-
6	433,000	410,000	하천구역저촉
7	433,000	410,000	하천구역저촉
8	143,000	147,000	하천구역저촉
9	223,000	229,000	-
	157,000	162,000	하천구역 저촉부분
10	191,000	196,000	-
11	191,000	196,000	-
	143,000	147,000	하천구역 저촉부분
	63,000	65,000	현황 "구거"

#### 나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은 동 규칙 제 12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액을 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 감정평가액 결정

기호	면적 (㎡)		단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
	공부	사정			
1	674	674	618,000	416,532,000	-
4	539	539	618,000	333,102,000	-
5	1,684	1,684	618,000	1,040,712,000	-
6	316	316	433,000	136,828,000	하천구역 저축
7	57	57	433,000	24,681,000	하천구역 저축
8	33	33	143,000	4,719,000	하천구역 저축
9	48평	150	223,000	33,450,000	-
		9	157,000	1,413,000	하천구역 저축부분
10	648	648	191,000	123,768,000	-
11	1,946	1,416	191,000	270,456,000	-
		320	143,000	45,760,000	하천구역 저축부분
		210	63,000	13,230,000	현황 "구거"
합 계				2,444,651,000	

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 건물 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 개요

건물은 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

### 2. 건물가액 산출근거

#### 가. 건물의 현황

기호	소재지	구 조	용 도	층수	면적 (㎡)	사용 승인일	비고
2	울산광역시 울주군 범서읍 중리 326외	아르시조 슬라브지붕 단층	제2종 근린생활 시설	1층	199.75	1998.05.02	현황 중리 326, 326-1, 326-3 지상 소재
3	중리 326, 326-1, 326-3 비동	일반철골구조 판넬지붕 단층	제2종 근린생활 시설	1층	332.01	2023.03.31	-

#### 나. 재조달원가의 결정

##### 1) 재조달원가

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국감정원발행 건물신축단가표를 참고하되, 대상 건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지보수의 정도 및 인근 유사물건의 평가시에 적용한 단가 등을 참조하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2) 표준단가

(출처 : 2023년 건물신축단가표, 한국부동산원)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	1,026,000	50 (45-55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,221,000	50 (45-55)
4-1-6-10	점포 및 상가	철골조 슬래브지붕	2	1,463,000	50 (45-55)

## 3) 부대설비 보정단가 결정

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	대상건물의 평가시 재조달원가에 기본적인 부대설비를 포함함.
위생설비, 급배수설비	기본적인 위생설비, 급배수설비	
기타설비	난방설비, 기타설비	

## 4) 재조달원가 및 내용연수 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

구분		용도	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	1층	제2종근린생활시설	1,100,000	-
3	1층	제2종근린생활시설	1,400,000	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 다. 감가수정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바, 본건은 이용상황 및 건물의 상태등을 고려하여 정액을 기준으로 하되 관찰감가법을 병용하여 건물의 평가가격을 결정하였음.

구분	내용연수	경과연수	잔존연수	비고	
2	1층	50	26	24	-
3	1층	40	1	39	-

## 라. 건물단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

재조달원가(원/㎡) x 잔존연수 / 내용연수 = 결정단가(원/㎡)							
구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고	
2	1,100,000	24	50	528,000	528,000	-	
3	1,400,000	39	40	1,365,000	1,365,000	-	

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 마. 건물단가 결정

구분		면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비고
		공부	사정			
2	1층	199.75	199.75	528,000	105,468,000	-
3	1층	332.01	332.01	1,365,000	453,193,650	-
제시외	ㄱ	(7)	7	166,000	1,162,000	관찰감가
	ㄴ	(15)	15	290,000	4,350,000	관찰감가
	ㄷ	(5)	5	100,000	500,000	-
	ㄹ	(13주)	13주	일괄	1,640,000	-
	ㅁ	(7)	7	200,000	1,400,000	-
	ㅂ	(2)	2	일괄	6,000,000	-
합 계					573,713,650	

※ 제시외(ㄱ,ㄴ)은 건축년도 미상으로 구조, 용도, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 감가수정을 정액법을 적용하되, 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적절한 것으로 판단됨.

### 2. 감정평가액의 결정

구분	기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	6,056	-	2,444,651,000	-
건물	2	531.76	-	558,661,650	-
제시외	ㄱ~ㄴ	49	-	15,052,000	-
합계				3,018,364,650	

## 토지건물 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 중리	326	대	자연녹지지역	674	674	618,000	416,532,000	기호(4,5) 토지와 일단지
2	" [도로명주소] 울산광역시 울주군 범서읍 지지길 37-6	326 위 지상 비동	근린생활 시설	아르시조 슬라브지붕 단층 (일반음식점)	199.75	199.75	528,000	105,468,000	1,100,000 x 24/50 현황 "중리 326, 326-1, 326-3 지상 소재"
3	" [도로명주소] 울산광역시 울주군 범서읍 지지길 37-6	326, 326-1, 326-3 위 지상 비동	근린생활 시설	일반철골구조 판넬지붕 단층	332.01	332.01	1,365,000	453,193,650	1,400,000 x 39/40
4	울산광역시 울주군 범서읍 중리	326-1	대	자연녹지지역	539	539	618,000	333,102,000	기호(1,5) 토지와 일단지
5	"	326-3	대	자연녹지지역	1,684	1,684	618,000	1,040,712,000	기호(1,4) 토지와 일단지
6	"	326-4	대	자연녹지지역	316	316	433,000	136,828,000	
7	"	326-5	답	자연녹지지역	57	57	433,000	24,681,000	현황 "대(나지)"
8	"	326-6	답	자연녹지지역	33	33	143,000	4,719,000	현황

# 토지건물 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	
9	울산광역시 울주군 범서읍 중리	327	답	자연녹지지역	48평	150	223,000	33,450,000	"잡종지" 현황 "잡종지"
10		328	하천	자연녹지지역	648	648	191,000	123,768,000	하천구역 저촉부분 현황 "농지 (휴경지)"
11	울산광역시 울주군 범서읍 중리	329-1	답	자연녹지지역	1,946	1,416	191,000	270,456,000	현황 "구거"
						320	143,000	45,760,000	하천구역 저촉부분
							210	63,000	13,230,000
<b>소 계</b>								<b>₩3,003,312,650</b>	
ㄱ	[제시외건물] 울산광역시 울주군 범서읍 중리	326 위 지상	(참고 등)	판넬조 판넬지붕 단층	(7)	7	166,000	1,162,000	250,000 x 20/30 관찰감가
ㄴ		326-1 위 지상	(참고 등)	판넬조 판넬지붕 단층	(15)	15	290,000	4,350,000	300,000 x 29/30 관찰감가
ㄷ		326-1, 326-3 위 지상	(가로등)	H:4~5m	(5)	5	100,000	500,000	

## 토지건물 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	
ㄹ	울산광역시 울주군 범서읍 중리	326-4 위 지상	(수목 등)	느티나무 H:6~7m, 5주 측백나무 H:3~4m, 8주	(13주)	13주	일괄	1,640,000	
ㅁ	"	328, 329-1 위 지상	(구조물)	콘크리트 기초위 각파이프조 (벽체 기둥 없음)	(7)	7	200,000	1,400,000	
ㅂ	"	326-1, 326-3, 329-1 위 지상	(철제 휀스)	H:1.3,L:55	(1)	1	식	3,500,000	
				H:1,L:50	(1)	1	식	2,500,000	
<b>소 계 합 계</b>								<b>₩15,052,000</b>	
								<b>₩3,018,364,650.-</b>	
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 중리 소재 "지지회관" 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설, 농경지, 임야 등이 혼재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 제 차량의 접근 및 진출입이 가능하며, 일반적인 대중교통사정은 다소 불편시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1,4~5) : 인접도로와 등고 평탄한 3필지 일단의 부정형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

기호(6~7) : 대체로 평탄한 부정형의 토지로서, 현황 택지화(정지작업)상태로 나지상태임.

기호(8) : 대체로 평탄한 부정형의 토지로서, 현황 잡종지상태임.

기호(9) : 대체로 평탄한 부정형의 토지로서, 현황 대부분 나지상태임.

기호(10,11) : 완경사지대내의 부정형의 토지로서, 현황 전(목전)상태임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1,4~5,6,7) : 기호(6)토지 동측으로 소재하는 다리를 통해 노 폭 약8미터내외의 포장 도로와 접함.

기호(8~11) : 지적도상 맹지이나, 인접필지를 통하여 접근 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

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

기호(4) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m

# 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) |                |

미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호(5) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호(6) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하천구역<하천법>

기호(7) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하천구역<하천법>

기호(8) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하천구역<하천법>

기호(9) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하천구역<하천법>

기호(10) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호(11) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하천구역<하천법>

## (6) 제시목록 외의 물건

1. 종리 326-1, 326-3 토지상에 H:4~5m정도의 가로등 5개,
2. 종리 326-4 토지상에 제시외 느티나무 5주(H:6~7m), 측백나무 8주(H:3~4m),
3. 종리 328, 329-1 토지상에 제시외 구조물 각파이프조(2x2.5=5㎡),
4. 종리 326-1, 326-3 및 329-1 토지상에 제시외 철제 헨스(1.3x55=71.5㎡ 및 1x50=50㎡)가 각각 소재하나 토지가치에 미치는 영향은 없겠음.

## (7) 공부와의 차이

1. 본건 기호(7) 토지는 공부상 지목은 "답"이나 현황 "나지"상태임.
2. 본건 기호(8) 토지는 공부상 지목은 "답"이나 현황 "잡종지"상태임.
3. 본건 기호(9) 토지는 공부상 지목은 "답"이나 현황 대부분"잡종지(나지)"상태임.
4. 본건 기호(10) 토지의 공부상 지목은 "하천"이나, 현황 "전(묵전)"상태임.
5. 본건 기호(11) 토지의 공부상 지목은 "답"이나, 현황 "전(묵전)"상태임.

# 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 : 미상.
- 기타 : 없음.

# 건물 감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

## (1) 건물의 구조

기호(2) 아르시조 슬라브지붕 단층 건물(사용승인일 : 1998.05.02.)로서,  
외벽 : 치장석 붙임, 몰탈위 페인트, 강화유리 등  
내벽 : 몰탈마감, 내부 인테리어, 강화유리 등  
창호 : 샷시창호 등.

기호(3) 일반철골구조 판넬지붕 단층 건물(사용승인일 : 2023.03.31.)로서,  
외벽 : 판넬 등  
내벽 : 판넬 등  
창호 : 샷시창호 등.

## (2) 이용상태

기호(2) : 근린생활시설로 현황 공실상태임.  
기호(3) : 근린생활시설(제조업소)로 이용중임.

## (3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 시스템에어컨 등이 구비 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

ㄱ. 제시외 판넬조 판넬 지붕 1층 창고 등(2x3.5=7㎡) 및 ㄴ. 제시외 판넬조 판넬 지붕 창고 (2.5x6=15㎡)는 각각 종물 및 부합물로 판단되며 이로 인하여 토지가치에 미치는 영향은 없겠음.

## (5) 공부와의 차이

## 건물 감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

기호(2) 건물은 등기사항전부증명서상 '중리 326' 지상에 소재하는 것으로 등기되어 있으나, 일반건축물대장상 및 현황 '중리 326, 326-1, 326-3' 지상에 소재함.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 가. 임대관계 : 미상임.
- 나. 기타사항 : 없음.

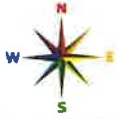
# 광역위치도



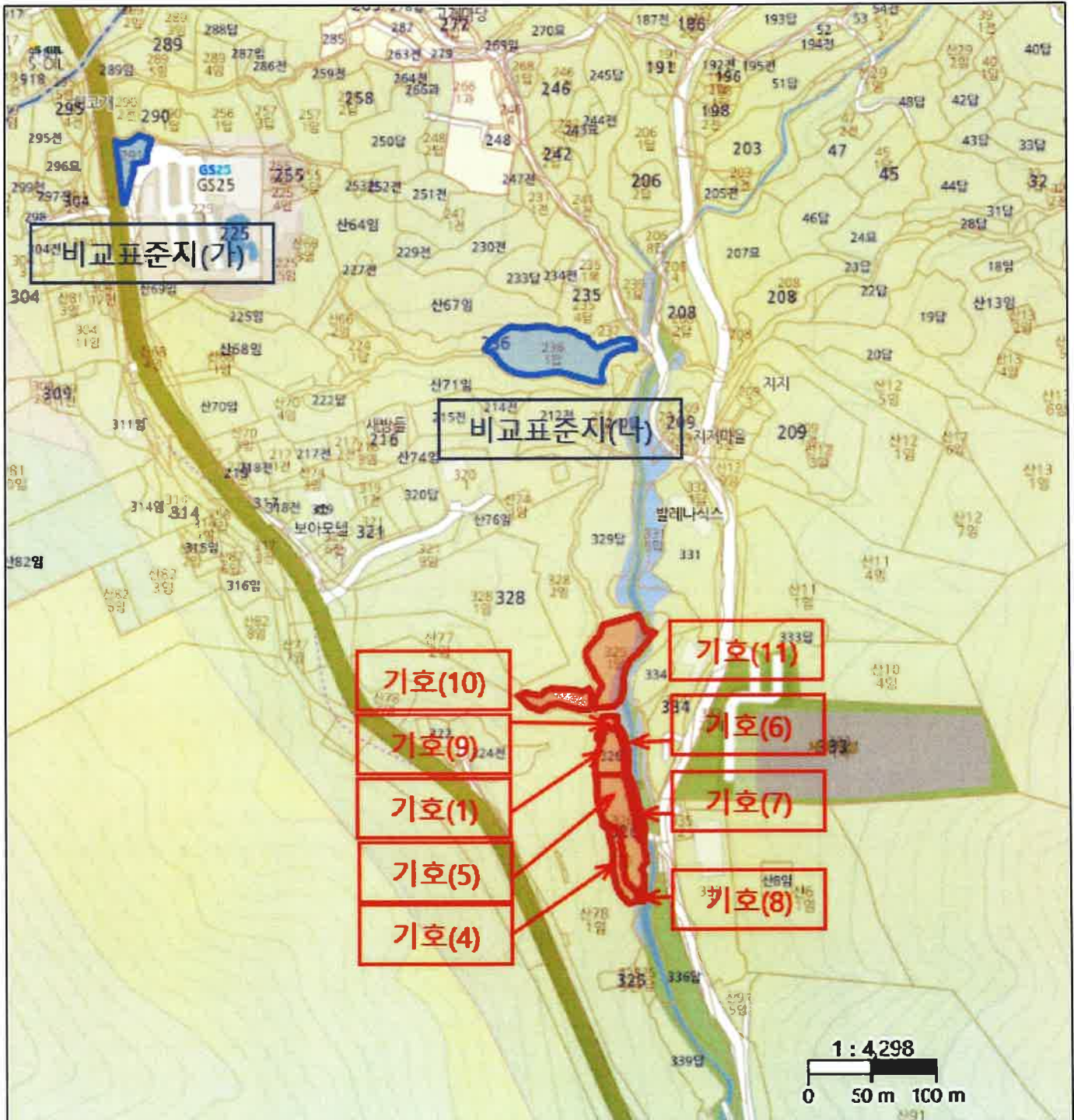
소재지	울산광역시 울주군 범서읍 중리 326외
-----	-----------------------



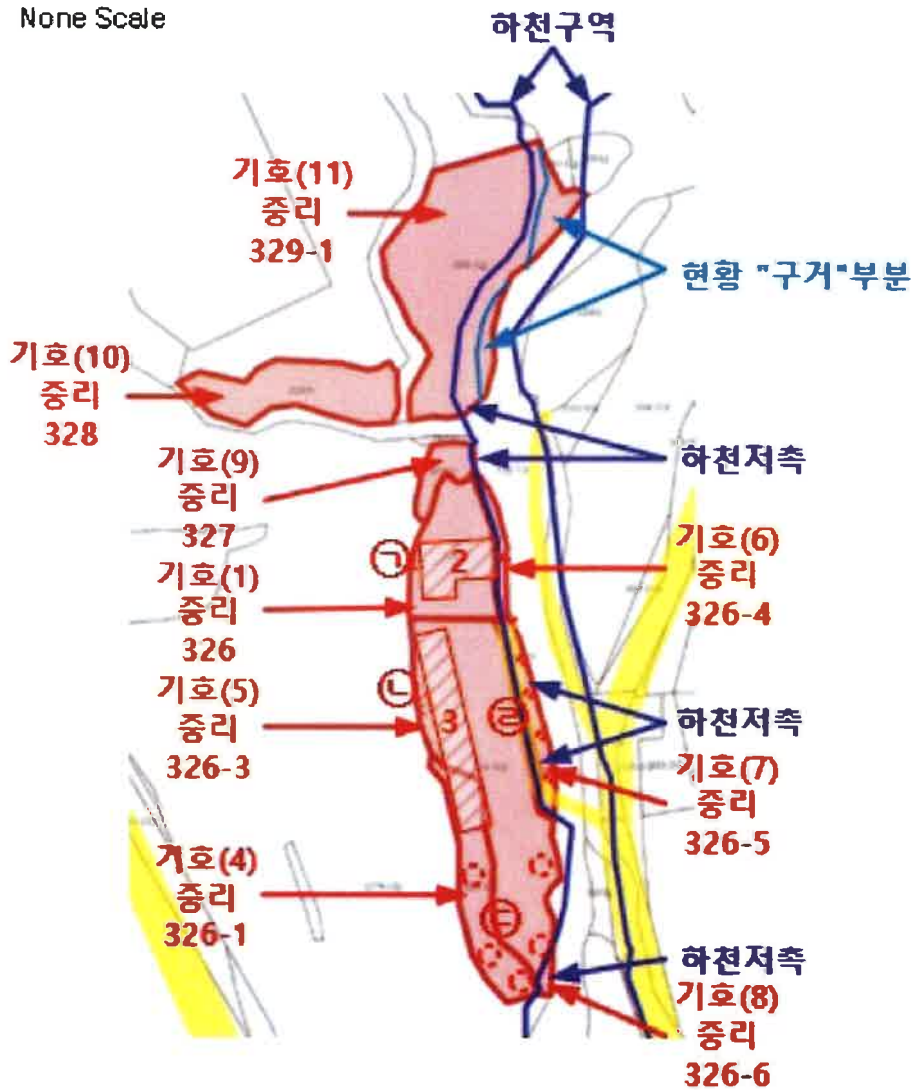
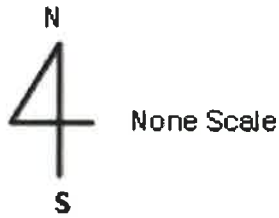
# 위치도



소재지 울산광역시 울주군 범서읍 중리 326외

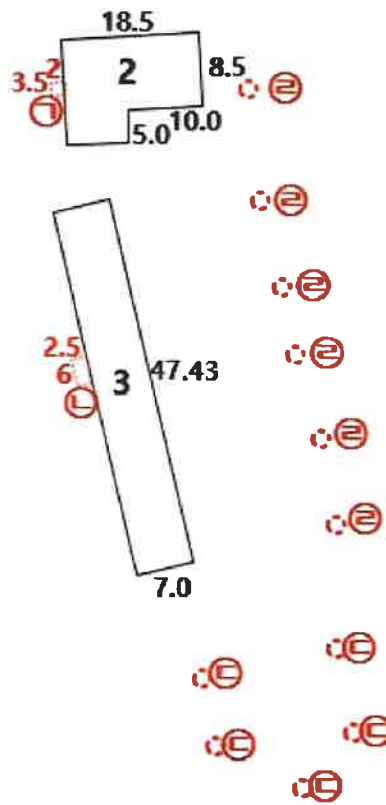
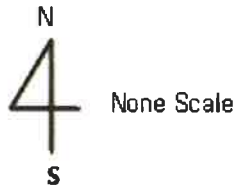


# 지 적 도



범 례		평가대상토지		평가건물1층		폐사외건물
		도로		평가건물2층		
		도시계획선		평가건물3층 이상		

# 건물개황도



### [건물면적 산출근거]

2. 1층 :  $(18.5 \times 13.5) - (10.0 \times 5.0) = 199.75\text{m}^2$

3. 1층 :  $7.0 \times 47.435 = 332.01\text{m}^2$

### [제시외건물]

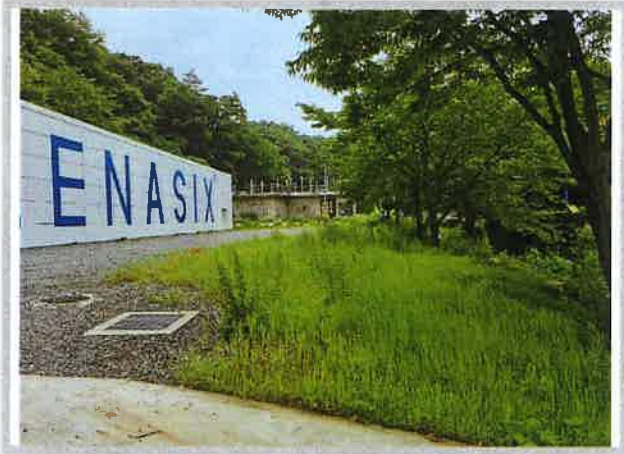
(ㄱ) : 판넬조 판넬지붕 단층 창고 등 :  $2 \times 3.5 = 7\text{m}^2$

(ㄴ) : 판넬조 판넬지붕 단층 창고 등 :  $2.5 \times 6.0 = 14\text{m}^2$

(c) : 가로등 H:4~5m 5개

(e) : 수목 등 : 느티나무 H:6~7m 5주, 측백나무 H:3~4m 8주

# 사진용지



기호(1,4~7) 토지



기호(2) 건물



기호(3) 건물



기호(8) 토지



기호(9) 토지

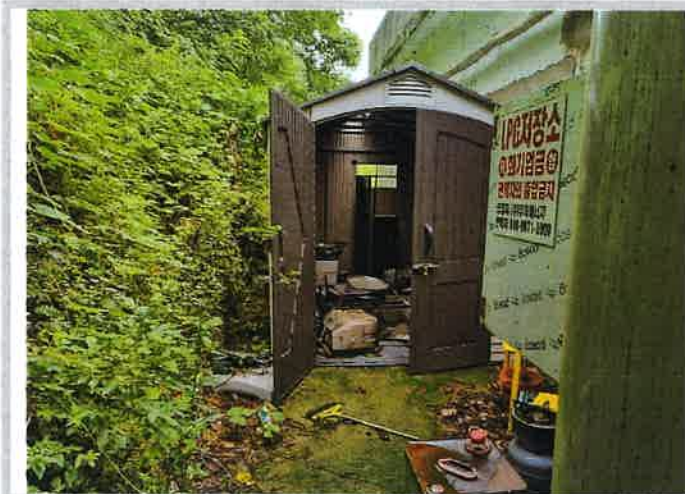
# 사 진 용 지



기호(10)토지 및 구조물(ㄴ)



기호(11)토지



제시외건물(ㄱ)



제시외건물(ㄴ)

# 사 진 용 지



수목 등(ㄹ)



수목 등(ㄹ)



구조물(ㄷ) 및 철제휀스(ㅂ)



철제휀스(ㅂ)