

# 감정평가서

건명	정군섭 소유물건(2024타경8708)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만
감정서번호	241031-17-3103

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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)리얼티뱅크감정평가법인 울산지사

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
박흥규

*박흥규*



(주)리얼티뱅크감정평가법인 울산지사 지사장 박흥규



(서명 또는 인)

감정평가액	일십구억사천이백사십사만칠천원정 (₩1,942,447,000.-)		
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가 목적	법원경매
제출처	울산지방법원 경매6계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	정군섭 (2024타경8708)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2024.11.07	2024.11.07 ~ 2024.11.07
			작성일
			2024.11.11

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	16,821	토지	16,821	-	1,942,447,000
	이	하	여	백		
합계						₩1,942,447,000

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

심사자 : 감정평가사  
정창현

*정창현*



(인)

# 감정평가액 산출근거 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 울주군 두서면 서하리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 경매목적의 감정평가건임.

### 2. 기준가치

본 평가는 「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」 및 「 감정평가에 관한 규칙 」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 「 감정평가에 관한 규칙 」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 07일로 함.

### 4. 실지조사 실시기간

본건이 있는 곳에서 본건의 현황 등을 직접 확인한 실지조사 실시기간은 2024년 11월 07일임.

### 5. 감정평가의 방법

「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」 제3조 및 「 감정평가에 관한 규칙 」 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 「 감정평가에 관한 규칙 」 제12조 제②항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액 산출근거 결정의견

## 6. 그 밖의 사항

(1) 본건 기호(2),(3)은 둘이상의 용도지역에 속하여 그 가치를 달리하는 바, 구분평가하되, 면적은 토지이용계획확인서 및 지적도를 기준으로 개략적으로 산정하였으며, 단가는 가중평균하여 결정하였음.

(2) 울산광역시 울주군 질의회신(처리기관접수번호:2AA-2411-0004039)결과 본건 토지는 울주군으로부터 건축허가(2010-건축과-신축허가-679호)를 득하였으나 2012년 04월 13일자로 허가 취소되었으며, 일부 성토 및 절토 후 공사중단 된 상태로, 진입목적의 본건 기호(3),(5),(8),(9),(10)은 도로를 기준으로 평가하였음.

(3) 경매진행 및 응찰시 공장설립 등의 건축허가 가능 여부 및 공도로부터 본건 토지 진입을 위한 인접지(서하리 630-10, 630-9, 635-4, 635-5)가 도로로 계속 사용가능한지에 대하여 확인 하시기 바람.

(4) 대상토지 지상에 소재하는 자연발생적 수목은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 점을 감안하여 토지에 포함 평가하였으니 경매 진행시 참조하시기 바람.

(5) 본건의 임대관계는 현장조사시 이해관계인의 부재로 부득이 조사하지 못하였으니 경매진행시 재확인 등의 조치가 요망됨.

# 감정평가액 산출근거 결정의견

## II. 토지의 감정평가액 산출

### 1. 대상 토지의 개요

일련번호	소재지 (울주군)	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상및 지 세	그밖의 공법상 제한	2024.01.01 개별공시 지가 (원/㎡)
1	두서면 서하리 628	446	446	전	자연녹지	잡종지	세로(가)	부정형 완경사	토지이용계획 확인서참조	49,200
2	두서면 서하리 628-1	11,655	11,655	임야	자연녹지 농림지역	잡종지	세로(가)	부정형 완경사	토지이용계획 확인서참조	33,300
3	두서면 서하리 628-2	1,006	1,006	임야	자연녹지 농림지역	도로 등	세로(가)	부정형 완경사	토지이용계획 확인서참조	7,490
4	두서면 서하리 629	891	891	전	자연녹지	잡종지	세로(가)	부정형 완경사	토지이용계획 확인서참조	63,100
5	두서면 서하리 629-1	111	111	전	자연녹지	도로 등	세로(가)	부정형 완경사	토지이용계획 확인서참조	20,800
6	두서면 서하리 630-1	1,713	1,713	답	자연녹지	잡종지	세로(가)	부정형 완경사	토지이용계획 확인서참조	63,100
7	두서면 서하리 630-4	356	356	유지	자연녹지	잡종지	세로(가)	부정형 완경사	토지이용계획 확인서참조	63,100
8	두서면 서하리 630-8	398	398	답	자연녹지	도로 등	세로(가)	부정형 완경사	토지이용계획 확인서참조	15,100
9	두서면 서하리 630-11	65	65	답	자연녹지	도로 등	세로(가)	부정형 완경사	토지이용계획 확인서참조	20,800
10	두서면 서하리 630-12	180	180	유지	자연녹지	도로 등	세로(가)	부정형 완경사	토지이용계획 확인서참조	20,800

# 감정평가액 산출근거 결정의견

## 2. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

### 1. 비교표준지의 선정

본건 토지의 평가에 적용할 비교표준지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 아래 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	두서면 서하리 635-1	1,027	답	답	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	63,300	-
B	두서면 서하리 산64-2	2,656	임야	자연림	자연녹지	세로(가)	부정형 급경사	10,700	-
C	두서면 서하리 산57-1	16,385	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,750	-

# 감정평가액 산출근거 결정의견

## 2. 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 동일 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

표준지	변동률(%)	비 고
A,B	0.736	울산광역시 울주군 (24.01.01~24.11.07 ) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.658 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.061 $( 1 + 0.00658 ) * ( 1 + 0.00061 * 38/30 ) \approx 1.00736$
C	0.768	울산광역시 울주군 (24.01.01~24.11.07 ) (농림) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.712 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.044 $( 1 + 0.00712 ) * ( 1 + 0.00044 * 38/30 ) \approx 1.00768$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

## 3. 지역요인의 비교

본건은 공히 비교표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함. (비교치:1.000)

## 4. 개별요인의 비교

(1) 개별요인비교는 비교표준지와 감정평가 대상토지의 제반조건 등을 종합 분석하여 개별요인비교치를 결정하였음.

# 감정평가액 산출근거 결정의견

## [ 농경지대 ]

조 건	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성	일조, 통풍 등, 토양, 토질, 관개, 배수의 양부, 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사, 형상, 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

## [ 임야지대 ]

조 건	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근역과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등, 지세, 방위 등, 토양, 토질	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액 산출근거 결정의견

## (2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준 지	개별요인						계	비 고
		가로	접근	환경 /자연	획지	행정	기타		
1,4, 6,7	A	-	0.99	1.00	0.75	1.00	1.00	0.743	-
		본건은 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 획지조건(형질, 경사 등)에서 열세함.							
2	B	-	0.95	1.50	-	0.94	1.00	1.340	자연녹지 부분
		본건은 접근조건(임도의 폭 등) 및 행정적 조건(보전산지)에서 열세하나, 자연조건(경사 등)에서 우세함.							
	C	-	1.25	1.65	-	1.00	1.00	2.063	농림지역 부분
		본건은 접근조건(임도의 폭 등) 및 자연조건(경사 등)에서 우세함.							
3	B	-	0.95	1.50	-	0.94	0.33	0.442	자연녹지 부분
		본건은 자연조건(경사 등)에서 우세하나, 접근조건(임도의 폭 등) 및 행정적 조건(보전산지), 기타조건(도로)에서 열세함.							
	C	-	1.25	1.65	-	1.00	0.33	0.681	농림지역 부분
		본건은 접근조건(임도의 폭 등) 및 자연조건(경사 등)에서 우세하나, 기타조건(도로)에서 열세함.							
5, 8~10	A	-	0.99	1.00	0.75	1.00	0.33	0.245	-
		본건은 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(형질, 경사 등), 기타조건(도로)에서 열세함.							

# 감정평가액 산출근거 결정의견

## 5. 그 밖의 요인의 보정

### (1) 그 밖의 요인의 보정근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12. 28.) 및 대법원 판례(01두 3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작하고, 동일수급권내 유사지역을 포함한 인근지역의 보상선례, 실거래사례 및 인근시세 등과의 형평성이 있는 적절한 보상을 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### (2) 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

#### ① 평가사례

[출처:한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	적용단가 (㎡/원)	기준시점	평가 목적
a	울주군 두서면 서하리 ○○○-○	전	417	전	자연녹지	202,000	2022.01.14	담보
b	울주군 두서면 서하리 산○○-○○	임야	1,635	토지임야	자연녹지	103,000	2022.10.05	시가 참고
c	울주군 두동면 천전리 산○○	임야	31,240	자연림	농림지역	58,000	2023.07.18	경매
d	울주군 두서면 구량리 ○○○	전	1,345	전	자연녹지	142,000	2022.06.23	담보

# 감정평가액 산출근거 결정의견

## ② 매매사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지단가	거래 구분	거래시점	거래금액(원)
#1	울주군 두서면 서하리 ○○○-○	전	850	전	자연녹지	178,823	토지	2021.01.09	152,000,000
#2	울주군 두서면 서하리 ○○○-○	임야	1,767	토지 임야	자연녹지	180,319	토지	2024.04.30	318,625,000
#3	울주군 두서면 인보리 ○○○-○○	임야	1,083	토지 임야	농림지역 생산관리	129,270	토지	2023.06.28	140,000,000
#4	울주군 두서면 서하리 ○○○	전	1,273	전	자연녹지	120,974	토지	2023.09.15	154,000,000

## ③ 인근지역 내 지가수준

기호	지리적 위치	도로조건	이용상황	시세수준	비 고
1,4, 6,7	서하리 본건 인근	세로(가)	농경지	약 100,000원/㎡ ~ 150,000원/㎡	자연녹지

## ④ 비교사례의 선정

대상토지 또는 비교표준지와 인근지역에 위치한 비교사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 <평가사례a>, <평가사례b>, <평가사례c>를 선정함.

# 감정평가액 산출근거 결정의견

⑤ 그 밖의 요인 보정치의 산정

-비교표준지A / 평가사례 a

구분	평가사례단가/ 표준지단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율	
평가사례 a	202,000	1.02296	1.000	0.834	172,336	2.703	
표준지 A	63,300	1.00736	-	-	63,766		
시점수정 (평가사례 a)	울산광역시 울주군 녹지지역 (2022.01.14. ~ 2024.11.07 ) : 1.02296						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.						
개별요인	가로	접근	환경/자연	획지	행정	기타	누계
	-	0.97	1.00	1.00	0.86	1.00	0.834
	비교표준지는 선례 대비 접근조건(취락과의 접근성) 및 행정적 조건(자연취락지구 여부)에서 열세함.						

-비교표준지B / 평가사례 b

구분	평가사례단가/ 표준지단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율	
평가사례 b	103,000	1.00903	1.000	0.900	93,537	8.678	
표준지 B	10,700	1.00736	-	-	10,779		
시점수정 (평가사례 b)	울산광역시 울주군 녹지지역 (2022.10.05 ~ 2024.11.07 ) : 1.00903						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.						
개별요인	가로	접근	환경/자연	획지	행정	기타	누계
	-	1.00	0.90	-	1.00	1.00	0.900
	비교표준지는 선례 대비 자연조건(경사 등)에서 열세함.						

# 감정평가액 산출근거 결정의견

-비교표준지C / 평가사례 c

구분	평가사례단가/ 표준지단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율	
평가사례 c	58,000	1.00890	1.000	1.000	58,516	33.191	
표준지 C	1,750	1.00768	-	-	1,763		
시점수정 (평가사례 c)	울산광역시 울주군 농림지역 (2023.07.18 ~ 2024.11.07 ) : 1.00890						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.						
개별요인	가로	접근	환경/자연	획지	행정	기타	누계
	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
	비교표준지는 선례 대비 제반조건 등이 대등함.						

⑥ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 평가전례 및 인근지역 지가수준, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	2.70
B	8.67
C	33.19

# 감정평가액 산출근거 결정의견

## (6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
	기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1,4,6,7	A	63,300	1.00736	1.000	0.743	2.70	127,921	128,000	-
2	B	10,700	1.00736	1.000	1.340	8.67	125,225	-	자연녹지 부분
	C	1,750	1.00768	1.000	2.063	33.19	120,744	-	농림지역 부분
	$125,225 \times (4,761/11,655) + 120,744 \times (6,894/11,655) \approx$							122,574	123,000
3	B	10,700	1.00736	1.000	0.442	8.67	41,306	-	자연녹지 부분
	C	1,750	1.00768	1.000	0.681	33.19	39,858	-	농림지역 부분
	$41,306 \times (495/1,006) + 39,858 \times (511/1,006) \approx$							40,570	41,000
5, 8~10	A	63,300	1.00736	1.000	0.245	2.70	42,181	42,000	현황도로

### 3. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### (1) 비교거래사례의 선정

본건의 인근지역에 소재하며, 대상토지와 물적 유사성이 높은 상기 <거래사례#1>, <거래사례#2>, <거래사례#3>를 선정함.

#### (2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

# 감정평가액 산출근거 결정의견

## (3) 시점수정

사례	변동률(%)	비 고
#1	4.230	<p style="text-align: center;">울산광역시 울주군 (21.01.09~24.11.07 ) (녹지)</p> <p style="text-align: center;">                     2021.01.01 ~ 2021.01.31 : 0.254                      2021.02.01 ~ 2021.02.28 : 0.139                      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 ~ 2024.09.30 : 0.658                      2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.061                 </p> <p style="text-align: center;"> <math>( 1 + 0.00254 * 23/31 ) * ( 1 + 0.00139 ) * ( 1 + 0.00216 ) * ( 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 + 0.00658 ) * ( 1 + 0.00061 * 38/30 ) \approx 1.04230</math> </p>

사례	변동률(%)	비 고
#2	0.498	<p style="text-align: center;">울산광역시 울주군 (24.04.30~24.11.07 ) (녹지)</p> <p style="text-align: center;">                     2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.068                      2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.072                      2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.088                      2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.102                      2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.093                      2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.061                 </p> <p style="text-align: center;"> <math>( 1 + 0.00068 * 1/30 ) * ( 1 + 0.00072 ) * ( 1 + 0.00088 ) * ( 1 + 0.00102 ) * ( 1 + 0.00093 ) * ( 1 + 0.00061 ) * ( 1 + 0.00061 * 38/30 ) \approx 1.00497</math> </p>

# 감정평가액 산출근거 결정의견

사례	변동률(%)	비 고
#3	0.865	<p style="text-align: center;">울산광역시 울주군 (23.06.28~24.11.07 ) (농림)</p> <p style="text-align: center;">2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.069                      2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.032                      2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.008                      2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.049                      2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.030                      2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.099                      2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.063                      2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.712                      2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.044</p> <p style="text-align: center;"> <math>( 1 - 0.00069 * 3/30 ) * ( 1 - 0.00032 ) * ( 1 - 0.00008 )</math>  <math>* ( 1 - 0.00049 ) * ( 1 + 0.00030 ) * ( 1 + 0.00099 ) * (</math>  <math>1 + 0.00063 ) * ( 1 + 0.00712 ) * ( 1 + 0.00044 * 38/30 )</math>  <math>\approx 1.00865</math> </p>

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

(4) 지역요인의 비교

본건은 공히 거래사례의 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함. (1.000)

# 감정평가액 산출근거 결정의견

(5) 개별요인의 비교

일련 번호	사례	개별요인						계	비 고
		가로	접근	환경 /자연	획지	행정	기타		
1,4,6, 7	#1	-	0.95	1.00	0.73	1.00	1.00	0.694	-
		본건은 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 획지조건(형질, 경사 등)에서 열세함.							
2	#2	-	0.95	0.73	-	1.00	1.00	0.694	자연녹지 부분
		본건은 접근조건(임도의 폭 등) 및 자연조건(경사 등)에서 열세함.							
	#3	-	1.00	1.00	-	0.95	1.00	0.950	농림지역 부분
3	#2	-	0.95	0.73	-	1.00	0.33	0.229	자연녹지 부분
		본건은 접근조건(임도의 폭 등), 자연조건(경사 등), 기타조건(도로)에서 열세함.							
	#3	-	1.00	1.00	-	0.95	0.33	0.314	농림지역 부분
5, 8~10	#1	-	0.95	1.00	0.73	1.00	0.33	0.229	-
		본건은 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(형질, 경사 등), 기타조건(도로)에서 열세함.							

# 감정평가액 산출근거 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )	비 고
	기호	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )							
1,4,6,7	#1	178,823	1.00	1.04230	1.000	0.694	129,353	129,000	-
2	#2	180,319	1.00	1.00497	1.000	0.694	125,763	-	자연녹지 부분
	#3	129,270	1.00	1.00865	1.000	0.950	123,869	-	농림지역 부분
	$125,763 \times (4,761/11,655) + 123,869 \times (6,894/11,655) \approx$						124,643	125,000	
3	#2	180,319	1.00	1.00497	1.000	0.229	41,498	-	자연녹지 부분
	#3	129,270	1.00	1.00865	1.000	0.314	40,942	-	농림지역 부분
	$41,498 \times (495/1,006) + 40,942 \times (511/1,006) \approx$						41,216	41,000	현황도로
5, 8~10	#1	178,823	1.00	1.04230	1.000	0.229	42,683	43,000	현황도로

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 4. 토지의 감정평가액 결정 및 의견

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적(㎡)	시산단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	446	446	128,000	57,088,000	-
2	11,655	11,655	123,000	1,433,565,000	-
3	1,006	1,006	41,000	41,246,000	현황도로
4	891	891	128,000	114,048,000	-
5	111	111	42,000	4,662,000	현황도로
6	1,713	1,713	128,000	219,264,000	-
7	356	356	128,000	45,568,000	-
8	398	398	42,000	16,716,000	현황도로
9	65	65	42,000	2,730,000	현황도로
10	180	180	42,000	7,560,000	현황도로
합계		<b>16,821</b>	-	<b>1,942,447,000</b>	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

공시지가기준법에 의해 산출한 시산가액과 거래사례비교법으로 산출한 시산가액이 공히 유사하게 산출되어, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 보정작업 등이 적정하게 이루어진 것으로 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정함.

## Ⅲ. 대상물건의 감정평가액 및 결정의견

토 지	1,942,447,000
-----	---------------

유사 평가선례 및 주변시세 등을 참작하고, 감정평가 제규정에 의거 공시지가기준법 및 원가법에 의해 산정된 토지 및 건물가액은 적정하다고 판단됨.

# 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 두서면 서하리	628	전	자연녹지지역	446	446	128,000	57,088,000	
2	"	628-1	임야	자연녹지지역 농림지역	11,655	11,655	123,000	1,433,565,000	
3	"	628-2	임야	자연녹지지역 농림지역	1,006	1,006	41,000	41,246,000	현황도로
4	"	629	전	자연녹지지역	891	891	128,000	114,048,000	
5	"	629-1	전	자연녹지지역	111	111	42,000	4,662,000	현황도로
6	"	630-1	답	자연녹지지역	1,713	1,713	128,000	219,264,000	
7	"	630-4	유지	자연녹지지역	356	356	128,000	45,568,000	
8	"	630-8	답	자연녹지지역	398	398	42,000	16,716,000	현황도로
9	"	630-11	답	자연녹지지역	65	65	42,000	2,730,000	현황도로
10	"	630-12	유지	자연녹지지역	180	180	42,000	7,560,000	현황도로
<b>합 계</b>								<b>₩1,942,447,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 두서면 서하리 소재 '방말마을노인회관' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 공장, 단독주택 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근가능하며, 일반적 교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

대체로 사다리 및 부정형 토지로 토지조성 중 중단된 잡종지 상태이며, 일부는 진입도로임.

## (4) 인접 도로상태

공도로부터 4미터내외의 포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

본건1,4~10:도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>.

본건2,3:농림지역, 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>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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**

없 음.

**(7) 공부와의 차이**

-본건1,2,4,6,7은 지목이 전,임야,전,답,유지이나 현황은 토지조성 중 중단된 잡종지 상태임.

-본건3,5,8,9,10은 지목이 임야,전,답,답,유지이나 현황은 도로 등의 상태임.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상임.

# 광역위치도



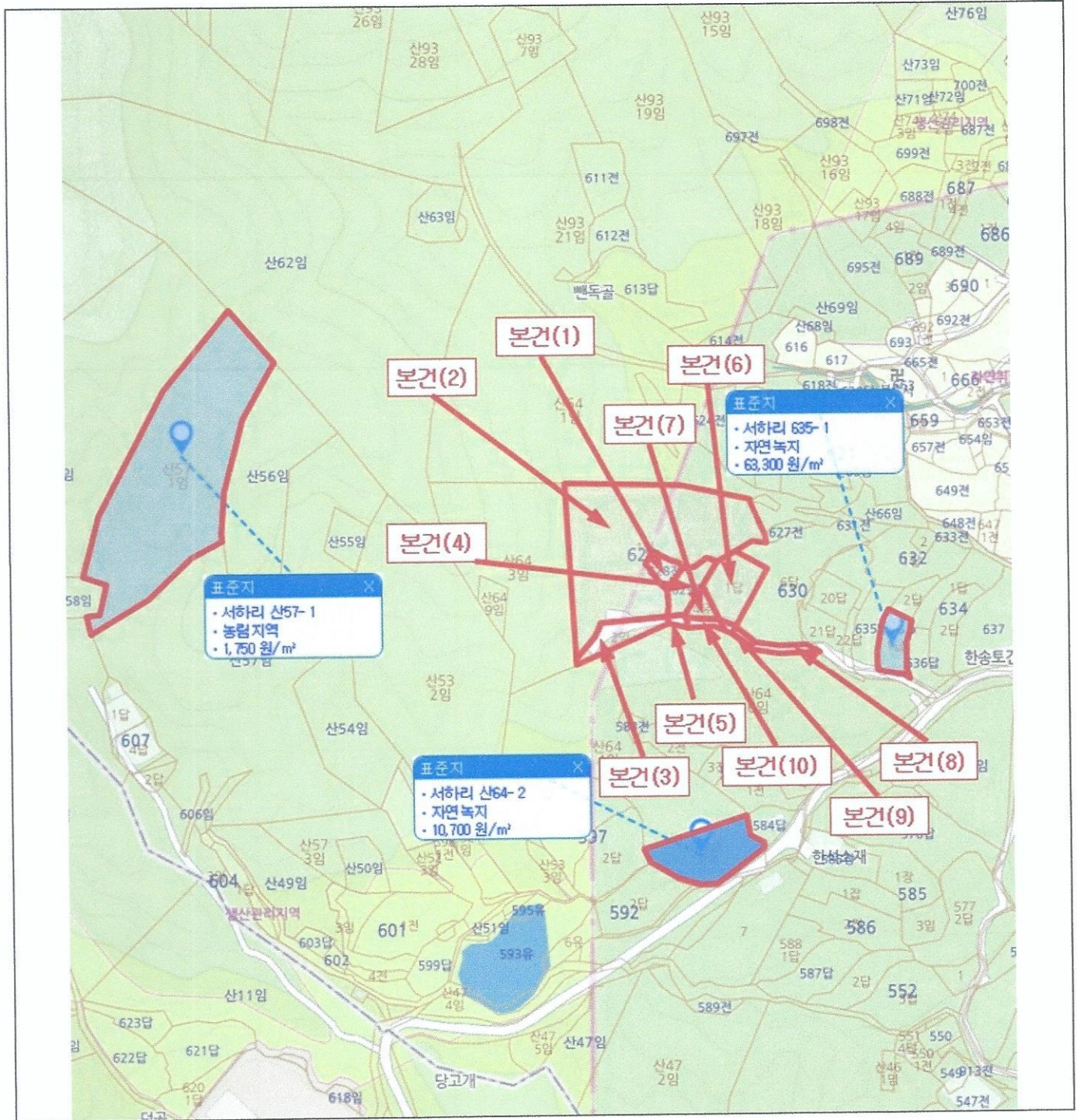
소재지	울산광역시 울주군 두서면 서하리 628외
-----	------------------------



# 상세 위치도



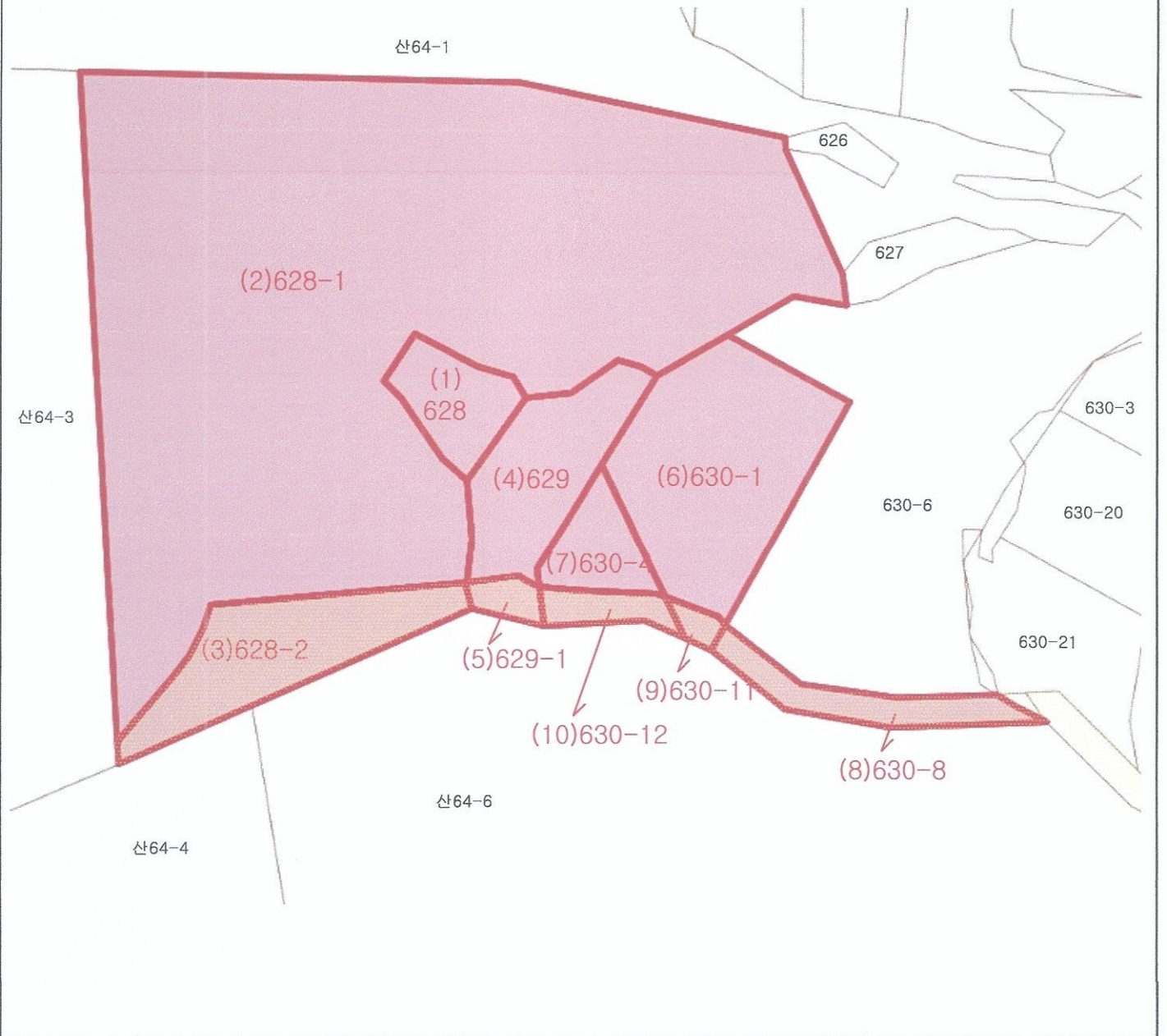
소재지 울산광역시 울주군 두서면 서하리 628외



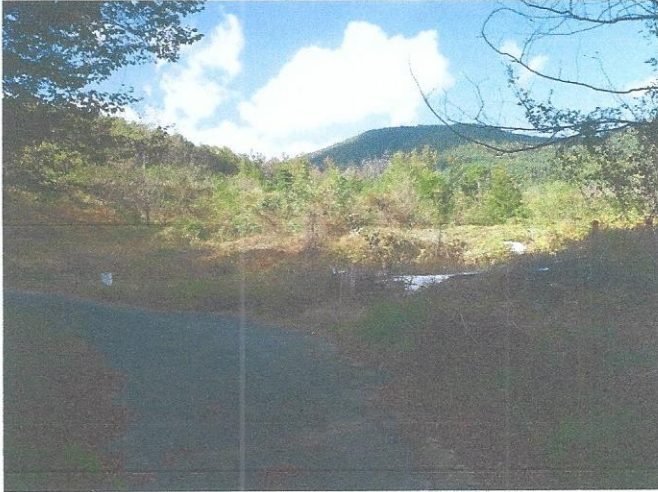
# 지 적 개 황 도



축 척 : NON SCALE



# 사 진 용 지



본건 전경



본건(1) 전경



본건(2) 전경



본건(3) 전경

# 사 진 용 지



본건(4) 전경



본건(5) 전경



본건(6) 전경



본건(7) 전경

# 사 진 용 지



본건(8) 전경



본건(9) 전경



본건(10) 전경



주위환경