

# 감정평가서

건명	김석락 소유물건(2023타경 101723)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 양제륜
감정서번호	h2023-02-007


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.

효원감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
황윤숙

황윤숙 

감정평가액	일억삼천사백사십일만오천이백오십원정(₩134,415,250.-)		
-------	------------------------------------	--	--

의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	울산지방법원 경매4계
소유자 (대상업체명)	김석락 (2023타경101723)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2023.03.06	2023.03.03 ~ 2023.03.06
		작성일	2023.03.06

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	367 9,408x----	토지	367	69,000	25,323,000	
토지	1 630x-	토지	157.5	-	55,332,250	
제시외건물	1 (179.2)x-	제시외건물	44.8	1,200,000	53,760,000	
합계					₩134,415,250	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 울주군 두동면 만화리 소재 “박제상유적지” 북동측 근거리에 위치하는 토지에 대한 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 표준지의공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가 기준법” ,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

나. 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

평가한 금액으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

다. 본건 기호(1)은 보전관리지역과 농림지역에 속하는 토지로서 주된 용도지역인 보전관리지역을 기준으로 평가하되 다른 용도지역이 가격형성에 미치는 영향을 고려하여 토지를 평가하였음.

라. 본건 기호(1) 토지상에 자생하는 소나무 및 잡목은 임지와 임목이 일체로 거래되는 관행에 따라 임목을 임지(토지)에 포함하여 평가하였음.

## 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 3월 6일로 하였음.

## 5. 그 밖의 사항

가. 본건 토지는 공유물 중 “김석락”의 지분 평가로서 지분위치가 확인되지 않아 전체를 기준으로 한 토지가액을 산정하여 “김석락” 지분 비율로 사정하여 평가하였음.

나. 본건 기호(3)은 건축허가를 득해 건물 신축중인 토지로서 대지 상태를 상정하여 감정평가하였으며, 제시외건물로 인하여 토지의 소유권 행사를 제한 받는 경우의 토지가액을 토지감정평가명세표의 비고란에 기재하였으니 참고하시기 바람.

※ 제시외건물 건축 개요

허가신고번호	2019-건축과-신축신고-409 (건축주:김석락)		
허가번호	신축신고	허가/신고일	2019-11-21
대지면적	589㎡	건축면적	105㎡
연면적	179.2㎡	주용도	단독주택
착공구분	착공	착공예정	2020-11-18

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

다. 제시외건물(ㄴ)은 기준시점 현재 미준공된 상태로서 건물의 구조, 용도, 사용자재, 시공 정도 등을 감안하여 원가법으로 감정평가하되 건축신고 면적을 기준으로 김석락의 토지 지분 비율(1/4)로 면적 사정하였으며, 건축신고된 연면적(179.2㎡)에 포함되지 않은 지하부분(약 38.1㎡)이 소재하여 지상건물가액에 포함하여 평가하였음.

라. 2021.09.01. 분할전 종전 토지 '구미리 284-36'는 단독주택 건축부지 부분(구미리 284-36), 건축부지 통행을 위한 '건축법 제2조 제1항 제11호 나목에 따른 도로' 지정 부분(구미리 284-92)과 나머지 임야 부분(구미리 284-93)으로 분할되었으며 분할후 '구미리 284-92(기호2)'의 토지이용계획확인서에 도로지정사항이 기재되어야하나 현재 공부 미정리로 '구미리 284-36(기호3)'에 기재되어 있음.

마. 본건 기호(1) 토지상에 육안으로 확인되는 분묘는 발견되지 않으나 미확인 분묘가 있을 수 있으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 토지 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법 등에 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 공시지가기준법으로 평가하였음.

#### 나. 대상토지 개요

[ 울산광역시 울주군 ]

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	개별지가(2022.01.01 원/m <sup>2</sup> )
1	두동면 구미리 284-93	임야	9,408 x367/9408	자연림	보전관리, 농림지역	소로한면	부정형 완경사	5,100
2	두동면 구미리 284-92	임야	41 x1/4	도로	보전관리 지역	소로한면	부정형 완경사	5,430
3	두동면 구미리 284-36	임야	589 x1/4	건부지	보전관리 지역	소로한면	부정형 완경사	5,320

#### 다. 토지가액 산출근거

##### 1) 비교표준지 선정

##### ① 인근 표준지 현황

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[울산광역시 울주군, 공시기준일 : 2023.01.01]

구분	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m <sup>2</sup> )
A	두동면 구미리 산43-1	임야	5,216	자연림	보전관리지역(일부농림지역)	소로한면	부정형완경사	4,870
B	두동면 구미리 284-27	대	1,335	단독주택	보전관리지역	소로한면	부정형완경사	167,800

## ② 비교 표준지 선정사유

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 유사한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

## 2) 시점수정

비교표준지가 소재하는 울산광역시 울주군 보전관리지역의 경우 공시지가 기준일(2023.01.01)로 부터 기준시점 현재까지 지가변동률은 0.082% 하락하였음.

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.01.01 ~ 2023.01.31	-0.082 (0.99918)	2023.01.01 ~ 2023.01.31 : -0.039 $(1 - 0.00039) * (1 - 0.00039 * 34/31)$ ≈ 0.99918

※ 2021년 2월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2023년 1월 지가변동률을 연장 적용함.

## 3) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인 비교

### ① 개별요인 비교항목

[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
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	기타조건	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도
		도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기 타	장래의 동향
		기 타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[임야지대]

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

## ② 개별요인 비교치 결정

- 본건(1)과 비교표준지(A)비교

비교항목	비교치		비교내용
	표준지	본건	
접근조건	1.00	1.25	본건이 취락과의 접근성, 임도의 배치에서 우세함.
자연조건	1.00	1.15	본건이 표고, 경사 등에서 우세함.
행정적조건	1.00	0.99	본건이 보전관리지역 비율에서 열세함.
기타조건	1.00	1.20	본건이 장래의 동향(택지개발가능성) 등에서 우세함.
누계	1.000	1.708	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건(2)와 비교표준지(B) 비교

비교항목	비교치		비교내용
	표준지	본건	
가로조건	1.00	1.00	본건과 표준지는 가로의 폭, 구조 등 가로조건 대등함.
접근조건	1.00	1.00	본건과 표준지는 교통시설 및 편익시설과의 접근성에서 대등함.
환경조건	1.00	1.00	본건과 표준지는 주위환경 대등함.
획지조건	1.00	1.00	본건과 표준지는 획지조건 대등함.
행정적조건	1.00	0.33	본건은 현황도로로서 장래의 동향에서 열세함.
기타조건	1.00	1.00	본건과 표준지는 장래의 동향 등 기타조건 대등함.
누계	1.000	0.330	

- 본건(3)과 비교표준지(B) 비교

비교항목	비교치		비교내용
	표준지	본건	
가로조건	1.00	1.00	본건과 표준지는 가로의 폭, 구조 등 가로조건 대등함.
접근조건	1.00	1.00	본건과 표준지는 교통시설 및 편익시설과의 접근성에서 대등함.
환경조건	1.00	1.00	본건과 표준지는 주위환경 대등함.
획지조건	1.00	0.98	본건이 형상에서 우세하나 형질변경 미완료되어 열세함.
행정적조건	1.00	0.98	본건은 지목이 임야로서 열세함.
기타조건	1.00	1.00	본건과 표준지는 장래의 동향 등 기타조건 대등함.
누계	1.000	0.960	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 감정평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(토정 30241- 36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### ② 그 밖의 요인 보정치 산정

#### ㉠ 인근 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

구분	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	시점	목적
평가 사례1	구미리 ****	임야	보전관리지역	41,000	2019.09.27	시가참고
평가 사례2	만화리 ****	임야	농림지역	60,940	2020.02.10	협의보상
평가 사례3	구미리 ****	임야	보전관리지역	397,000	2021.12.24	담보

#### ㉡ 인근 거래사례

[자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
거래 사례1	은편리 ****	임야	212	보전관리지역	12,800,000	60,377	2020.09.02
거래 사례2	구미리 ****	과수원 (건축허가득)	496	보전관리지역	165,000,000	332,661	2020.07.03

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉔ 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 있고 평가목적상 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 상기 사례 중 “평가사례(1,2)” 를 선정하여 비교하였음.

㉕ 그 밖의 요인 보정치 산정 및 결정

- 비교표준지와 평가사례(1) 비교

구분	기준단가	시점수정	지역 요인	개별 요인	시산가격	격차율 (a/b)
사례 대비 표준지 가격(a)	41,000	1.01565	1.00	0.966	40,226	8.27
기준시점 기준 표준지 가격(b)	4,870	0.99918	-	-	4,866	
산정내역	시점수정	울주군 보전관리지역(2019.09.27 ~ 2023.03.06) : 1.01565				
	지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)				
	개별요인	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	계
		1.22	0.80	0.99	1.00	0.966
표준지가 사례 대비 접근조건(임도의 배치)에서 우세하나 자연조건(표고, 경사 등), 행정적조건(표준지는 일부가 농림지역)에서 열세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 비교표준지(B)와 평가사례(2) 비교

구분	기준단가	시점수정	지역 요인	개별 요인	시산가격	격차율 (a/b)		
사례 대비 표준지 가격(a)	397,000	1.00493	1.00	0.960	382,999	2.284		
기준시점 기준 표준지 가격(b)	167,800	0.99918	-	-	167,662			
산정내역	시점수정	울주군 보전관리지역(2021.12.24 ~ 2023.03.06) : 1.00493						
	지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	계
		1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960
표준지가 사례 대비 획지조건(형상)에서 열세함.								

㉠ 인근 유사토지 가격수준

용도지역	토지용도	가격수준(원/m <sup>2</sup> )	비고
보전관리지역	자연림	40,000원/m <sup>2</sup> ~ 100,000원/m <sup>2</sup>	위치 및 접면도로상태에 따라 상이함.
보전관리지역	대지	350,000원/m <sup>2</sup> ~ 400,000원/m <sup>2</sup>	

㉡ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 비교표준지(A)는 8.27배, 비교표준지(B)는 2.28배를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6) 공시지가 기준법에 의한 토지단가

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인								
기호	표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	4,870	0.99918	1.00	1.708	8.27	68,733	69,000
2	B	167,800	0.99918	1.00	0.330	2.28	126,149	126,000
3	B	167,800	0.99918	1.00	0.960	2.28	366,979	367,000

## 2. 거래사례비교법 등에 의한 평가

### 가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래 시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 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(1,2)”를 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도지역	거래금액(원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
거래 사례1	은편리 ****	임야	212	보전관리지역	12,800,000	60,377	2020.09.02
거래 사례2	구미리 ****	과수원 (건축허가득)	496	보전관리지역	165,000,000	332,661	2020.07.03

## 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)

## 3) 시점수정

[울주군 보전관리지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2020.09.02 ~ 2023.03.06. (거래사례#1 적용)	1.519% (1.01519)	2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.015 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.031 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.024 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.127 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 0.848 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 0.550 2023.01.01 ~ 2023.01.31 : -0.039 $(1 + 0.00015 * 29/30) * (1 + 0.00031) *$ $(1 + 0.00024) * (1 + 0.00127) * (1 +$ $0.00848) * (1 + 0.00550) * (1 - 0.00039)$ $* (1 - 0.00039 * 34/31) \approx 1.01519$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 간	지가변동률(%)	비 고
2020.07.03 ~ 2023.03.06. (거래사례#2 적용)	1.633% (1.01633)	2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.007 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.105 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.015 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.031 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.024 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.127 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 0.848 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 0.550 2023.01.01 ~ 2023.01.31 : -0.039 $(1 + 0.00007 * 29/31) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00015) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00848) * (1 + 0.00550) * (1 - 0.00039) * (1 - 0.00039 * 34/31) \approx 1.01633$

※ 2023년 2월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2023년 1월 지가변동률을 연장 적용함.

#### 4) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

#### 5) 개별요인 비교

- 본건(1)과 거래사례(1)비교

비교항목	비교치		비교내용
	거래사례	본건	
접근조건	1.00	1.25	본건이 임도의 배치에서 우세함.
자연조건	1.00	0.80	본건이 표고, 경사 등에서 열세함.
행정적조건	1.00	0.97	본건 일부는 농림지역으로 열세함.
기타조건	1.00	1.20	본건이 장래의 동향(택지개발가능성) 등에서 우세함.
누계	1.000	1.164	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건(2)와 거래사례(2) 비교

비교항목	비교치		비교내용
	거래사례	본건	
가로조건	1.00	1.10	본건이 사례 대비 가로의 폭, 계통에서 우세함.
접근조건	1.00	1.05	본건이 사례 대비 교통시설과의 접근성에서 우세함.
환경조건	1.00	1.00	대등함.
획지조건	1.00	1.00	대등함.
행정적조건	1.00	0.33	본건은 현황도로로서 장래의 동향에서 열세함.
기타조건	1.00	1.00	대등함.
누계	1.000	0.381	

- 본건(3)과 거래사례(2) 비교

비교항목	비교치		비교내용
	거래사례	본건	
가로조건	1.00	1.10	본건이 사례 대비 가로의 폭, 계통에서 우세함.
접근조건	1.00	1.05	본건이 사례 대비 교통시설과의 접근성에서 우세함.
환경조건	1.00	1.00	대등함.
획지조건	1.00	1.00	대등함.
행정적조건	1.00	1.00	대등함.
기타조건	1.00	1.00	대등함.
누계	1.000	1.155	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
기호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
1	#1	60,377	1.00	1.01519	1.00	1.164	71,346	71,000
2	#2	332,661	1.00	1.01633	1.00	0.381	128,814	129,000
3	#3	332,661	1.00	1.01633	1.00	1.155	390,498	390,000

## 3. 감정평가액 결정 의견 및 결정

### 가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	69,000	71,000
2	126,000	129,000
3	367,000	390,000

### 나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 감정평가액 결정

구 분	기호	면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
토 지	1	367	69,000	25,323,000	김석락 지분 (367/9408)
	2	10.25	126,000	1,291,500	김석락 지분 (1/4)
	3	147.25	367,000	54,040,750	김석락 지분 (1/4)
제시외건물	ㄱ	44.8	1,200,000	53,760,000	김석락 지분 (1/4)
<b>합            계</b>				134,415,250	

# 토지건물감정평가명세표

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 두동면 구미리	284-93	임야	보전관리지역 농림지역	367 9,408x---- 9,408	367	69,000	25,323,000	김석락 지분
2	울산광역시 울주군 두동면 구미리	284-92	임야	보전관리지역	1 41x- 4	10.25	126,000	1,291,500	현황 도로 김석락 지분
3	울산광역시 울주군 두동면 구미리	284-36	임야	보전관리지역	1 589x- 4	147.25	367,000	54,040,750	현황 대 김석락 지분
<b>소 계</b>								<b>₩80,655,250</b>	
ㄱ	[제시외건물] 울산광역시 울주군 두동면 구미리	284-36 위 지상	단독주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 2층	1 (179.2)x- 4	44.8	1,200,000	53,760,000	1,200,000 x 50/50 관찰감가 김석락 지분
<b>소 계</b>								<b>₩53,760,000</b>	
3	[제시외건물로 인하여 울산광역시 울주군 두동면 구미리	인하여 284-36	토지의	소유권 행사를	제한받는 1 589x- 4	경우의	토지가액]	비고란 참조	37,696,000원
<b>합 계</b>								<b>₩134,415,250.-</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 두동면 구미리 소재 "박제상유적지" 북동측 근거리에 위치하는 토지로서 주위는 주택, 창고, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 시외곽지역으로 대중교통사정은 다소 불편한 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

- 기호(1): 남서측 하향 경사지로서 자연림 상태임.
- 기호(2): 지반 대체로 평탄한 부정형 토지로서 기호(3) 진입로로 이용중임.
- 기호(3): 지반 대체로 평탄한 사다리형의 토지로서 단독주택 부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

- 기호(1)은 북동측으로 폭 약 8미터, 서측으로 폭 약 4미터의 포장도로에 접함.
- 기호(2,3): 기호(3)은 북동측으로 폭 약 8미터의 포장도로에 접하고 기호(2)는 도로부지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1): 농림지역, 보전관리지역 가축사육제한구역(축종별 거리제한 250m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>.
- 기호(2): 보전관리지역 가축사육제한구역(축종별 거리제한 250m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>.
- 기호(3): 보전관리지역 가축사육제한구역(축종별 거리제한 250m미만 축종)<가축분뇨의 관리

# 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) |                |

및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로 일부 포함.

### (6) 제시목록 외의 물건

기호(3) 토지상에 제시외건물(철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 단독주택 연면적 179.2㎡ 및 지하 38.1㎡)이 신축 공사중에 있음.

### (7) 공부와의 차이

기호(2,3)은 공부상 지목이 임야이나 현황은 기호(2)는 대, 기호(3)은 도로임.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계  
미상임.

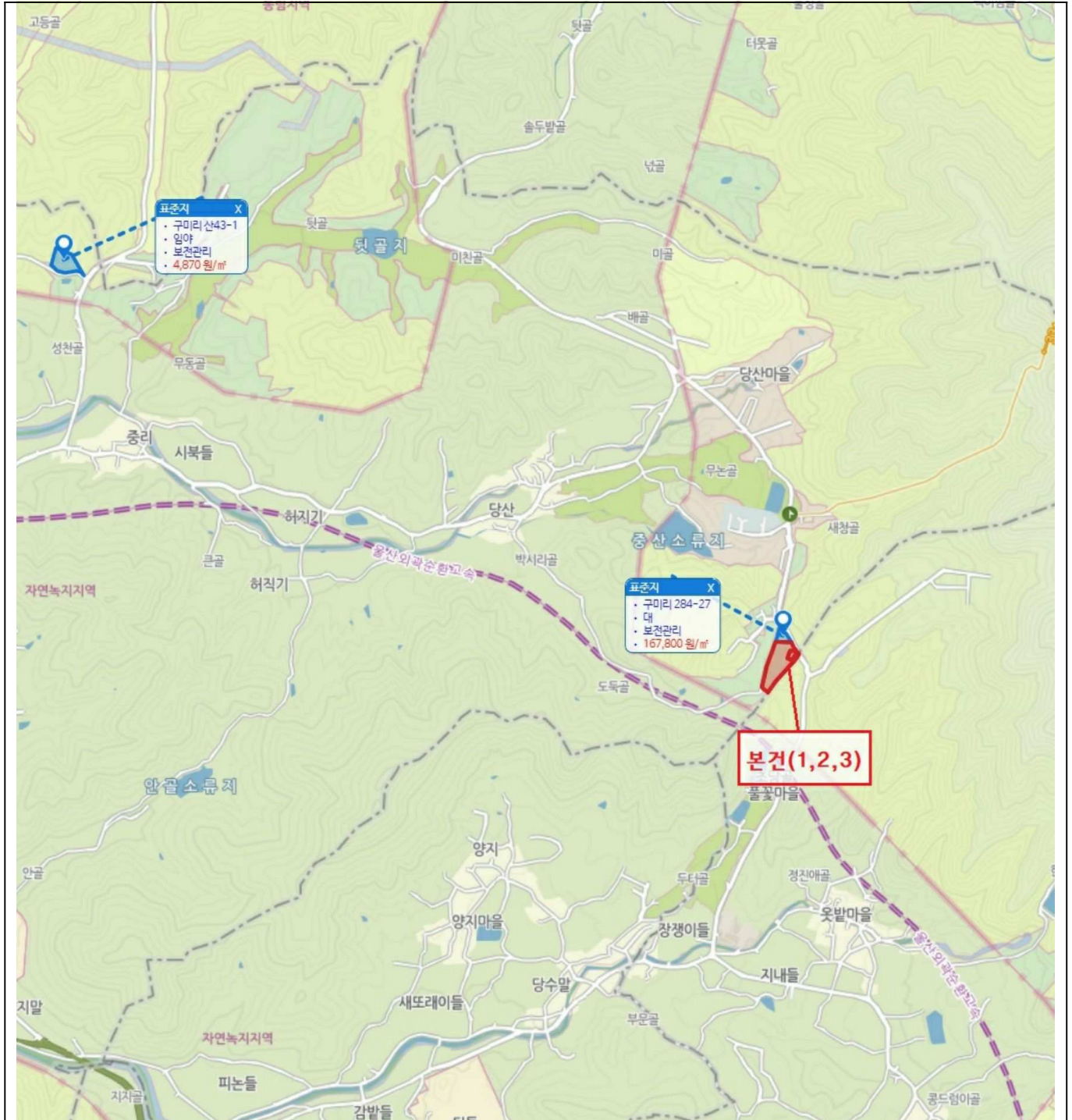
나. 기타사항  
공부 미정리로 구미리 284-92(기호2)에 기재되야 할 '<추가기재> 건축법 제2조제1항 제11호나목에 따른 도로일부 포함' 내용이 구미리 284-36(기호3)에 기재되어 있음.

# 광역위치도



소재지

울산광역시 울주군 두동면 구미리 284-93 외



# 위치도



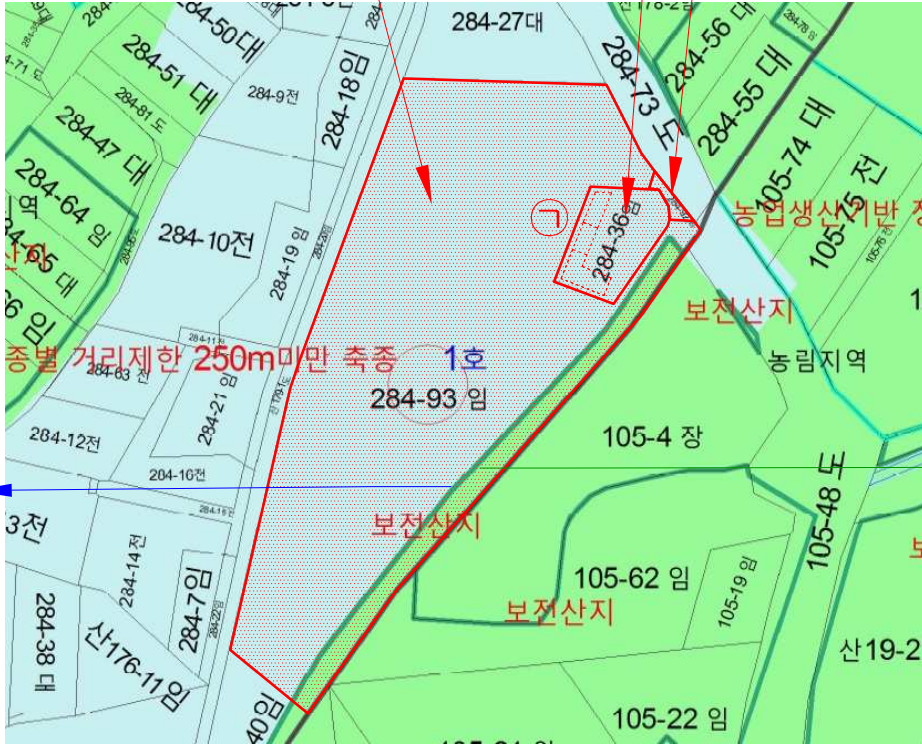
소재지	울산광역시 울주군 두동면 구미리 284-93 외
-----	----------------------------



# 지 적 도

N  
S  
1:2500

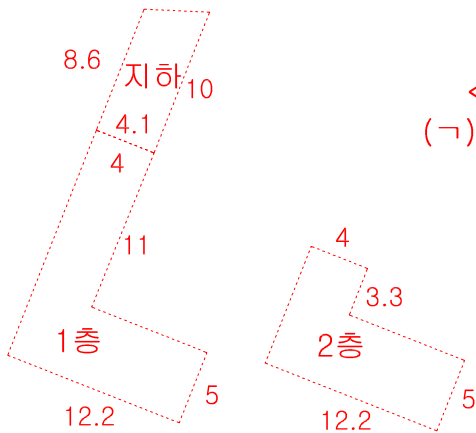
본건(1) 284-93      본건(3) 284-36      본건(2) 284-92



보전관리지역

농림지역

축척:1/500



## < 제시외건물 내역 >

- (ㄱ) 철근콘크리트조 슬래브지붕 2층(단독주택)
- 1층:  $12.2 \times 5 + 11 \times 4 \approx 105\text{m}^2$
- 2층:  $12.2 \times 5 + 3.3 \times 4 \approx 74.2\text{m}^2$
- (1,2층 합계:  $179.2\text{m}^2$ )
- 지하층:  $(10+8.6) \times 0.5 \times 4.1 \approx 38.1\text{m}^2$



(1)



(1)



(23)

( )



(2)

( )



( )



( )



(1)