

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김재현 소유물건(2023타경109512)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 이상민

감정평가서번호: 대륙 230808-0194호

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.

대륙감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
장원창

*장원창*



감정평가액	칠억구천일백삼십칠만오천육백이십원정 (₩791,375,620.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이상민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김재현 (2023타경109512)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.08.08	2023.08.08 ~ 2023.08.08	2023.08.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	195,888.2	토지	195,888.2	-	791,375,620
		이	하	여	백	
합 계					₩791,375,620	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 울주군 두서면 서하리에 소재하는 부동산(토지)에 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 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.

## 4. 기준시점 및 실지조사기간

### 가. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 08월 08일로 하였음.

### 나. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2023년 08월 08일임.

## 5. 기타사항

가. 본건 토지는 공유물로서 지분위치가 확정되지 않아 전체 토지를 기준하여 평가하였음.

나. 본건은 인접지와 지적 및 경계확인이 명확하지 않으니 정확한 것은 측량을 요하며, 지상에 자생하는 자연생 입목은 임지와 입목이 일체로 거래 되는 관행에 따라 임지와 입목을 일괄하여 감정평가하였으며, 울창한 경사지대내의 임야로 미확인 분묘가 소재할 수 있으니 경매진행 시 업무에 참고하시기 바랍니다.

# 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 지가변동을, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

#### 나. 대상토지 개요

[울산광역시 울주군]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	비고
1	두서면 서하리 산105	임야	27,868 *1/3 (지분평가)	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	-
2	두서면 서하리 산114-5	임야	58,570 *1/3 (지분평가)	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	-
3	두서면 서하리 산115-6	임야	104,941 *1/3 (지분평가)	자연림	농림지역 보전관리지역	맹지	부정형 급경사	-
4	두서면 서하리 산121-6	임야	176 *1/3 (지분평가)	자연림	보전관리지역 생산관리지역	소로한면	사다리형 완경사	-
5	두서면 서하리 산106-1	임야	72,992 *1/3 (지분평가)	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	-
6	두서면 서하리 산107	임야	42,248 *1/3 (지분평가)	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	-
7	두서면 서하리 산121-1	임야	106,943 *1/3 (지분평가)	자연림	농림지역 보전관리지역 생산관리지역	소로한면	부정형 급경사	-
8	두서면 서하리 산119-1	임야	173,928 *1/3 (지분평가)	자연림	농림지역 보전관리지역 생산관리지역	소로한면	부정형 급경사	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 토지가액 산출근거

1) 비교표준지 공시지가 선정

(1) 인근 표준지 현황

(울산광역시 울주군, 공시기준일 : 2023.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가 (원/㎡)
가	두서면 서하리 산106-1	72,992	임	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,060
나	두서면 인보리 산101-3	8,132	임	자연림	보전관리	맹지	부정형 급경사	2,120

(2) 비교표준지 선정사유

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

2) 시점수정

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

용도지역	기간	변동률	비고
농림지역	(23.01.01~23.08.08 )	<b>0.99654</b>	울산광역시 울주군 (23.01.01~23.08.08 ) (농림)  2023.01.01 ~ 2023.06.30 : -0.257 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.069  $( 1 - 0.00257 ) * ( 1 - 0.00069 * 39/30 )$ $\approx 0.99654$
보전관리	(23.01.01~23.08.08 )	<b>0.99430</b>	울산광역시 울주군 (23.01.01~23.08.08 ) (보전관리)  2023.01.01 ~ 2023.06.30 : -0.479 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.070  $( 1 - 0.00479 ) * ( 1 - 0.00070 * 39/30 )$ $\approx 0.99430$

### 3) 지역요인의 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.00)

### 4) 개별요인의 비교

(1) 개별요인 비교항목

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

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

## - 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1,5,6	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	본건은 표준지와 개별요인 대등함.					

일련 번호	표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
2	가	1.30	1.26	1.00	1.00	1.64
	본건은 표준지에 비해 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사등)에서 우세함.					

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
3	나	1.00	0.60	0.98	1.00	0.59
	본건은 표준지에 비해 자연조건(경사등) 및 행정적 조건(일부 농림지역)에서 열세함.					

일련 번호	표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
4	나	1.30	18.00	1.00	1.00	23.40
	본건은 표준지에 비해 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(경사, 면적 등) 에서 우세함.					

기호(4)은 일부가 생산관리지역에 속하나, 그 면적이 미미하여 보전관리지역을 기준하여 평가하였음.

일련 번호	표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
7,8	나	1.30	0.60	1.00	1.00	0.78
	본건은 표준지에 비해 접근조건(임도의 상태 등)우세하며, 자연조건(경사 등) 에서 열세함.					

기호(7,8)은 일부가 농림지역, 생산관리지역에 속하나, 그 면적이 미미하여 보전관리지역을 기준하여 평가하였음.

### 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,

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

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.

## (2) 그 밖의 요인 보정치 산정

### ㉠ 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

일련 번호	소재지	지목	용도지역	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
1	차리 000	임야	농림	3,900	2021.03.02	공매

일련 번호	소재지	지목	용도지역	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
2	인보리 000	임야	보전관리	5,000	2021.03.30	시가참고

### ㉡ 인근 거래사례

(출처 : 한국부동산원 감정정보체계)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래금액	기준시점
a	인보리 000	임야	21,647	농림	4,620	100,000,000	2020.10.20

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래금액	기준시점
b	전읍리 000	임야	837	보전관리	5,436	4,550,000	2022.06.15

### ㉢ 비교 사례의 선정

대상 토지와 위치적, 물적 유사성이 있고 평가목적상 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 상기 사례중 “평가사례 1,2” 를 선정하여 비교하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

㉔ 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

- 평가사례 1 와 일련번호(가) 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
평가선례 기준가액	3,900	1.00693	1.00	0.54	2,121	2.00
공시지가 기준가액	1,060	0.99654	1.00	1.00	1,056	

- 시점수정

용도지역	기간	변동률	비고
농림지역	(21.03.02~23.08.08 )	1.00693	울산광역시 울주군 (21.03.02~23.08.08 ) (농림)  2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.116 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.213 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.031 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.094 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.055 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.100 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.008 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.005 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.009 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.030 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 0.382 2023.01.01 ~ 2023.06.30 : -0.257 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.069  $( 1 + 0.00116 * 30/31 ) * ( 1 + 0.00213 ) * ( 1 + 0.00031 ) * ( 1 + 0.00094 ) * ( 1 + 0.00055 ) * ( 1 + 0.00100 ) * ( 1 + 0.00008 ) * ( 1 + 0.00005 ) * ( 1 + 0.00009 ) * ( 1 + 0.00030 ) * ( 1 + 0.00382 ) * ( 1 - 0.00257 ) * ( 1 - 0.00069 * 39/30 )$ $\approx 1.00693$

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

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

- 개별요인 비교 :

평가사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	0.77	0.70	1.00	1.00	0.54
표준지는 사례에 비해 접근조건( 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사등)에서 열세함.					

- 평가사례 2 와 일련번호(나) 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
평가선례 기준가액	5,000	1.00637	1.00	1.30	6,541	3.10
공시지가 기준가액	2,120	0.99430	1.00	1.00	2,108	

- 시점수정

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

용도지역	기간	변동률	비고
보전관리	(21.03.30~23.08.08 )	1.00637	울산광역시 울주군 (21.03.30~23.08.08 ) (보전관리)  2021.03.01 ~ 2021.03.31 : -0.036 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.249 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.054 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.024 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.067 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.035 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.067 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.019 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.047 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.098 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 0.550 2023.01.01 ~ 2023.06.30 : -0.479 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.070  $( 1 - 0.00036 * 2/31 ) * ( 1 + 0.00249 ) * ( 1 + 0.00054 ) * ( 1 + 0.00024 ) * ( 1 + 0.00067 ) * ( 1 + 0.00035 ) * ( 1 + 0.00067 ) * ( 1 + 0.00019 ) * ( 1 + 0.00047 ) * ( 1 + 0.00098 ) * ( 1 + 0.00550 ) * ( 1 - 0.00479 ) * ( 1 - 0.00070 * 39/30 )$ $\approx 1.00637$

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

- 개별요인 비교 :

평가사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	1.00	1.30	1.00	1.00	1.30
표준지는 사례에 비해 자연조건(경사등)에서 우세함.					

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

㉞ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적등을 참작할 때 표준지(가)2.00 배,표준지(나)3.10 배 그밖의요인을 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/㎡)
1,5,6	1,060	0.99654	1.00	1.00	2.00	2,113	<b>2,100</b>
2	1,060	0.99654	1.00	1.64	2.00	3,465	<b>3,500</b>
3	2,120	0.99430	1.00	0.59	3.10	3,855	<b>3,900</b>
4	2,120	0.99430	1.00	23.4	3.10	152,908	<b>153,000</b>
7,8	2,120	0.99430	1.00	0.78	3.10	5,097	<b>5,100</b>

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 평가

### 가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 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(a)”를 선정하였음.

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래금액	기준시점
a	인보리 000	임야	21,647	농림	4,620	100,000,000	2020.10.20

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래금액	기준시점
b	전읍리 000	임야	837	보전관리	5,436	4,550,000	2022.06.15

#### 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

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

### 3) 시점수정

용도지역	기 간	변동률	비고
농림지역	(20.10.20~23.08.08 )	1.01354	울산광역시 울주군 (20.10.20~23.08.08 ) (농림)  2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.075 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.182 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.059 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.046 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 0.382 2023.01.01 ~ 2023.06.30 : -0.257 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.069  $( 1 + 0.00075 * 12/31 ) * ( 1 + 0.00182 ) * ( 1 + 0.00059 ) * ( 1 + 0.01046 ) * ( 1 + 0.00382 ) * ( 1 - 0.00257 ) * ( 1 - 0.00069 * 39/30 )$ $\approx 1.01354$

용도지역	기 간	변동률	비고
보전관리	(22.06.15~23.08.08 )	0.99676	울산광역시 울주군 (22.06.15~23.08.08 ) (보전관리)  2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.064 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.107 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.015 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.071 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.013 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.011 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.004 2023.01.01 ~ 2023.06.30 : -0.479 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.070  $( 1 + 0.00064 * 16/30 ) * ( 1 + 0.00107 ) * ( 1 + 0.00015 ) * ( 1 + 0.00071 ) * ( 1 + 0.00013 ) * ( 1 + 0.00011 ) * ( 1 - 0.00004 ) * ( 1 - 0.00479 ) * ( 1 - 0.00070 * 39/30 )$ $\approx 0.99676$

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 4) 지역요인의 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

## 5) 개별요인의 비교

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

- 개별요인 비교치의 결정

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1,5,6	a	0.65	0.70	1.00	1.00	0.46
본건은 거래사례 대비 접근조건(인근취락 접근성 등) 자연조건(경사 등)에서 열세함.						

일련 번호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
2	a	0.75	1.00	1.0	1.00	0.75
본건은 거래사례 대비 접근조건(인근취락 접근성 등) 에서 열세함.						

일련 번호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
3	b	1.00	0.75	0.98	1.00	0.74
본건은 거래사례 대비 자연조건(경사 등), 행정적조건(일부 농림지역)에서 열세함.						

일련 번호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
4	b	1.30	22.00	1.00	1.00	28.60
본건은 거래사례 대비 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(경사, 면적 등)에서 우세함.						

일련 번호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
7,8	b	1.30	0.75	1.00	1.00	0.98
본건은 거래사례 대비 접근조건(임도의 상태 등)에서 우세하며, 자연조건(경사 등)에서 열세함.						

# 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/㎡)
1,5,6	a	4,620	1.000	1.01354	1.00	0.46	2,154	2,200
2	a	4,620	1.000	1.01354	1.00	0.75	3,512	3,500
3	b	5,436	1.000	0.99676	1.00	0.74	4,010	4,000
4	b	5,436	1.000	0.99676	1.00	28.6	154,966	155,000
7,8	b	5,436	1.000	0.99676	1.00	0.98	5,310	5,300

### 3. 감정평가액 결정 의견 및 결정

가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1,5,6	2,100	2,200
2	3,500	3,500
3	3,900	4,000
4	153,000	155,000
7,8	5,100	5,300

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 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.

## 다. 감정평가액 결정

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	9,289.3	2,100	19,507,530	지분평가
2	19,523.3	3,500	68,331,550	지분평가
3	34,980.3	3,900	136,423,170	지분평가
4	58.6	153,000	8,965,800	지분평가
5	24,330.6	2,100	51,094,260	지분평가
6	14,082.6	2,100	29,573,460	지분평가
7	35,647.6	5,100	181,802,760	지분평가
8	57,975.9	5,100	295,677,090	지분평가
합계	195,888.2		791,375,620	

## 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 두서면 서하리	산105	임야		27868 1 x- 3	9,289.3	2,100	19,507,530	김재현지분
2	울산광역시 울주군 두서면 서하리	산114-5	임야		58570 1 x- 3	19,523.3	3,500	68,331,550	김재현지분
3	울산광역시 울주군 두서면 서하리	산115-6	임야		104941 1 x- 3	34,980.3	3,900	136,423,170	김재현지분
4	울산광역시 울주군 두서면 서하리	산121-6	임야		176 1 x- 3	58.6	153,000	8,965,800	김재현지분
5	울산광역시 울주군 두서면 서하리	산106-1	임야		72992 1 x- 3	24,330.6	2,100	51,094,260	김재현지분
6	울산광역시 울주군 두서면 서하리	산107	임야		42248 1 x- 3	14,082.6	2,100	29,573,460	김재현지분
7	울산광역시 울주군 두서면 서하리	산121-1	임야		106943 1 x- 3	35,647.6	5,100	181,802,760	김재현지분
8	울산광역시 울주군 두서면 서하리	산119-1	임야		173928 1 x- 3	57,975.9	5,100	295,677,090	김재현지분
<b>합 계</b>								<b>₩791,375,620.-</b>	

# 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 두서면 인보리 소재 "인보저수지" 남측 및 서측 인근에 위치하는 부동산으로 부근일대는 임야지대로 제반 환경 보통정도임.

## (2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량출입 가능하며, 대중교통 사정은 불편한임.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형 및 사다리형에 유사한 자연림임.

## (4) 인접 도로상태

기호(4,7,8)은 소로에 접하며, 기호(1,2,3,5,6)은 맹지임..

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) 농림지역,가축사육제한구역(축종별 제한거리 1000m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(축종별 제한거리 900m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,보전산지<산지관리법>,임업용산지<산지관리법>,공장설립승인지역(1호)<수도법>.

기호(2) 농림지역,가축사육제한구역(축종별 제한거리 250m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(축종별 제한거리 300m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(축종별 제한거리 800m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(축종별 제한거리 500m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한

# 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) |                |

법률>, 농업보호구역<농지법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>.

기호(3) 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(축종별 제한거리 250m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(축종별 제한거리 300m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(축종별 제한거리 800m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(축종별 제한거리 500m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>.

기호(4) 보전관리지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(축종별 제한거리300m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역(2015-03-19)<도로법>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>.

기호(5,6) 농림지역, 가축사육제한구역(축종별 제한거리 1000m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(축종별 제한거리 900m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(축종별 제한거리 800m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>.

기호(7) 농림지역, 보전관리지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(축종별 제한거리 250m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(축종별 제한거리 300m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(축종별 제한거리 900m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(축종별 제한거리 800m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(축종별 제한거리 500m미만축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역(2015-03-19)<도로법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>.

기호(8) 농림지역, 보전관리지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(축종별 제한거리 1000m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(축종별 제한거리 250m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(축종별 제한거리 300m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(축종별 제한거리 900m미만

# 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) |                |

축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(축종별 제한거리 800m미만  
축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>가축사육제한구역(축종별 제한거리 500m미만  
축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한  
법률>,도로구역(2015-03-19)<도로법>,보전산지<산지관리법>,임업용산지<산지관리법>,공장설  
립승인지역(1호)<수도법>.

**(6) 제시목록 외의 물건**

없음.

**(7) 공부와의 차이**

없음.

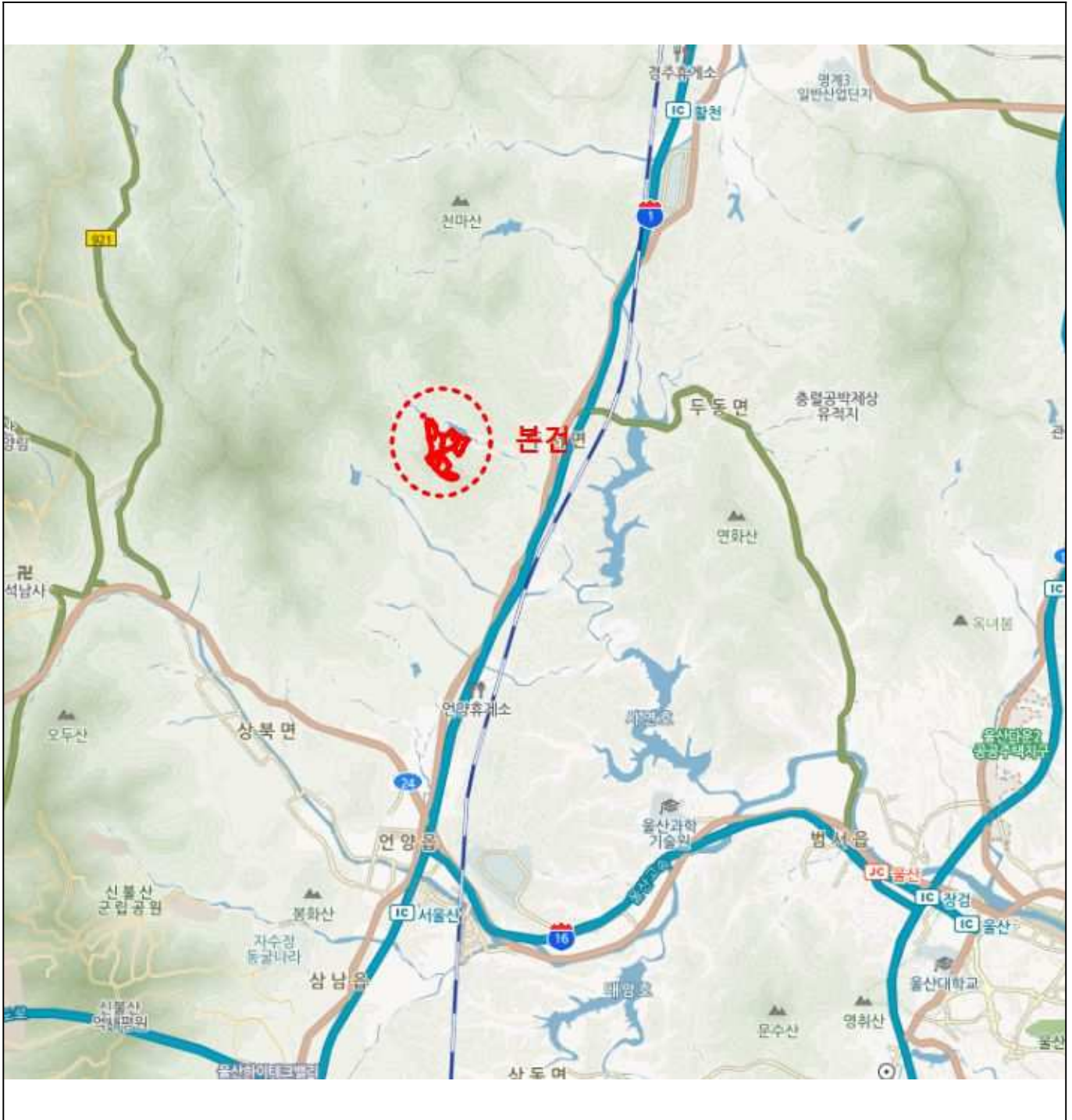
**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지 울산광역시 울주군 두서면 서하리 산105 외

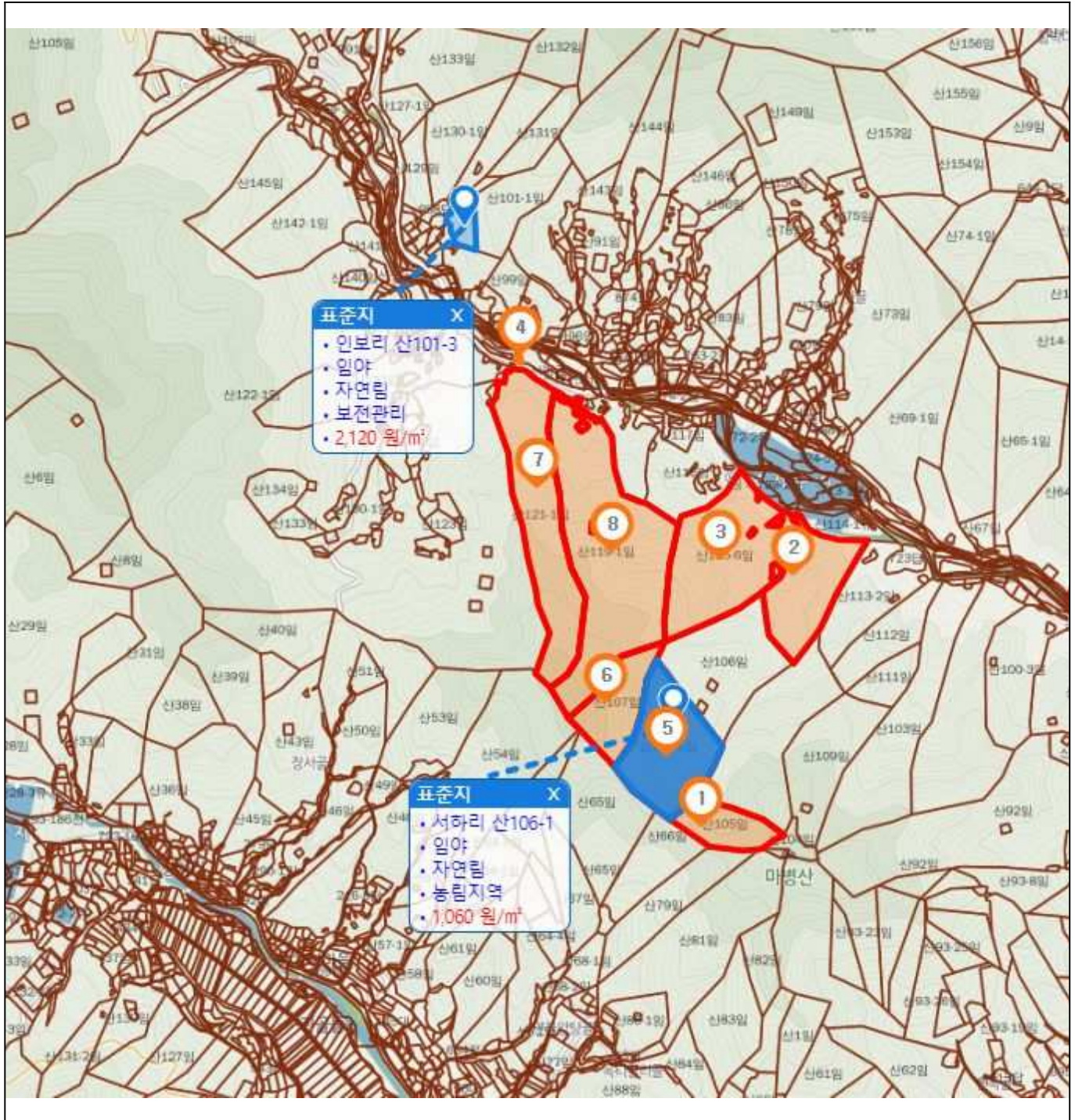


# 위치도



소재지

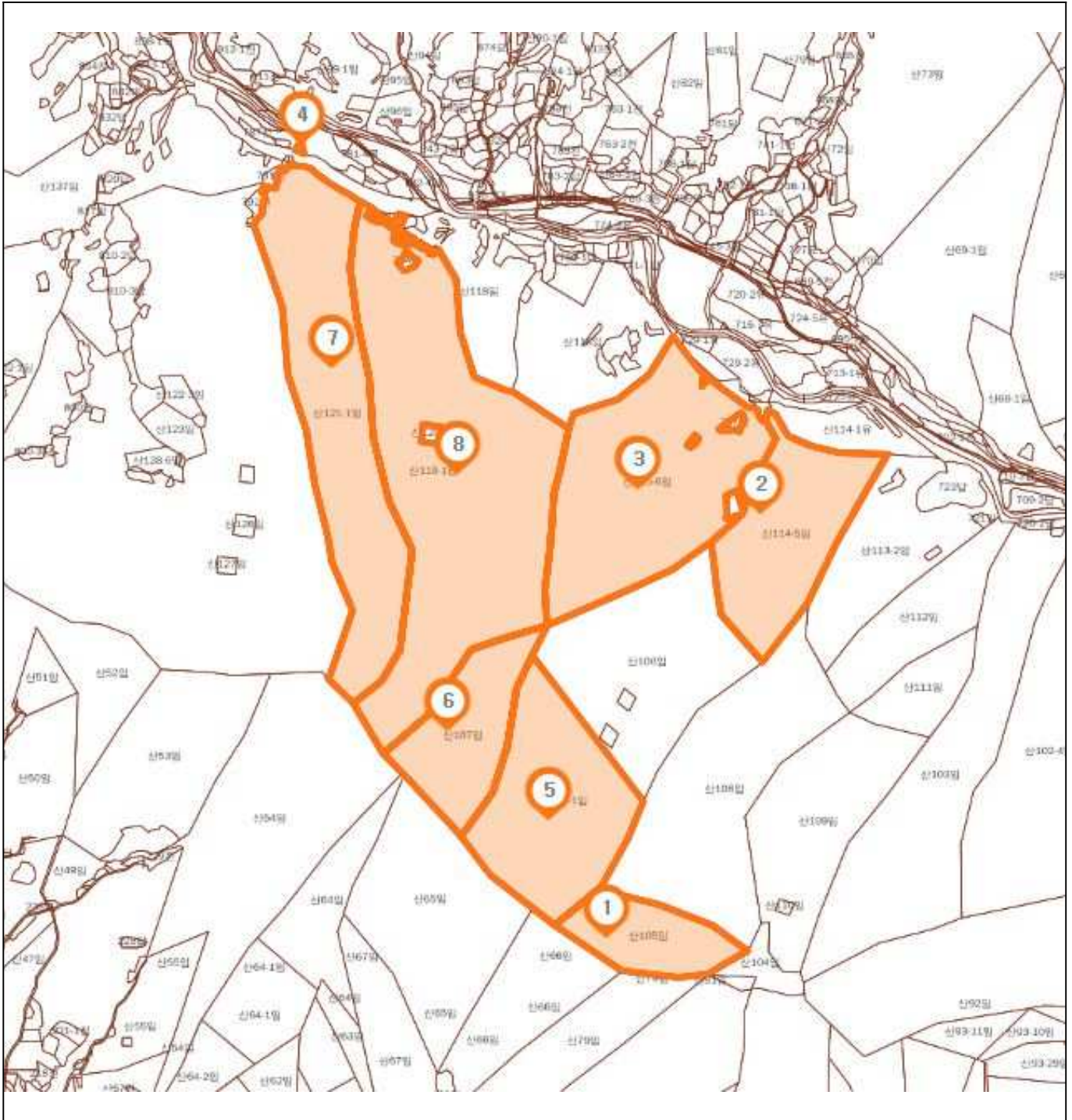
울산광역시 울주군 두서면 서하리 산105 외



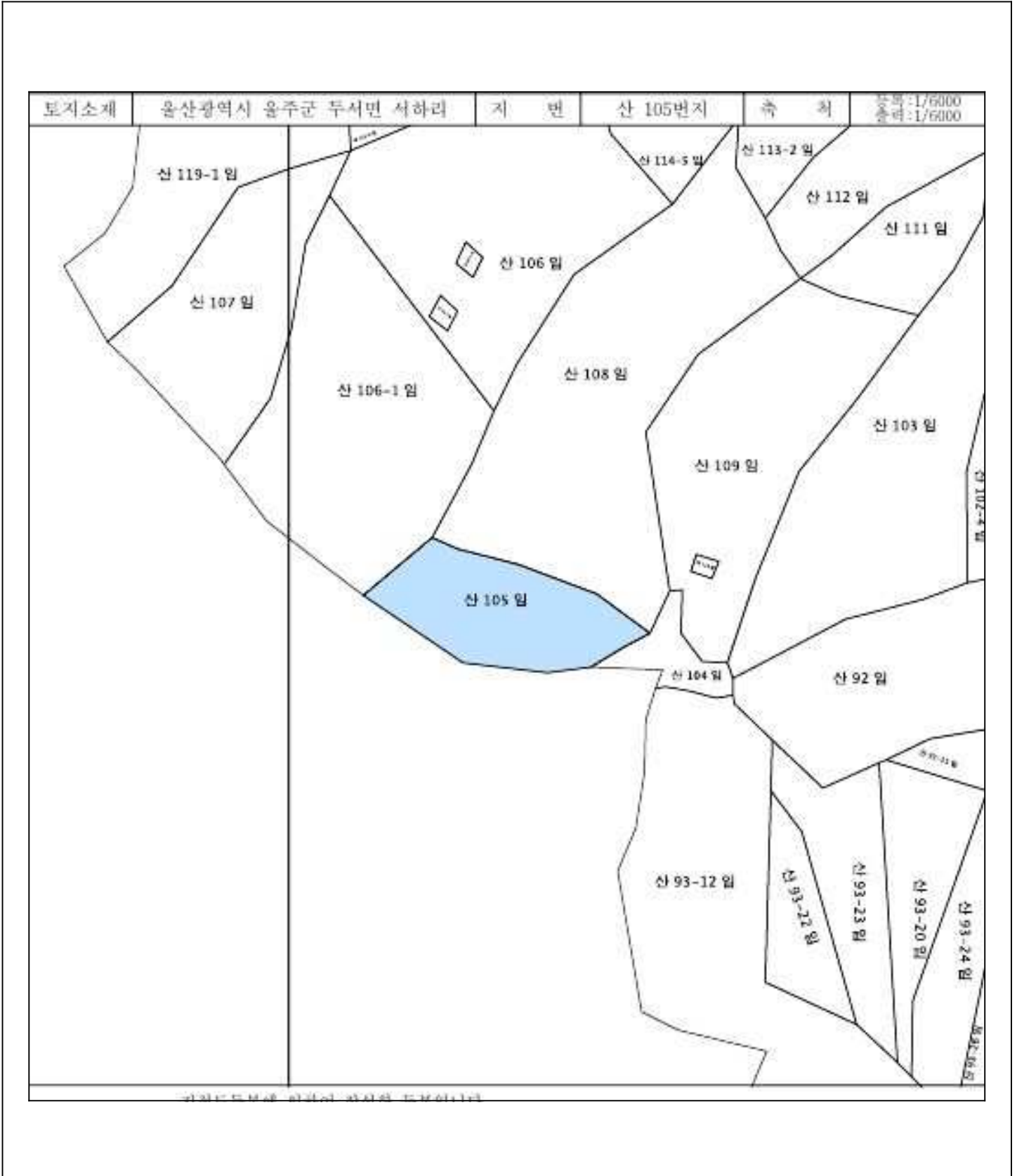
# 위치도



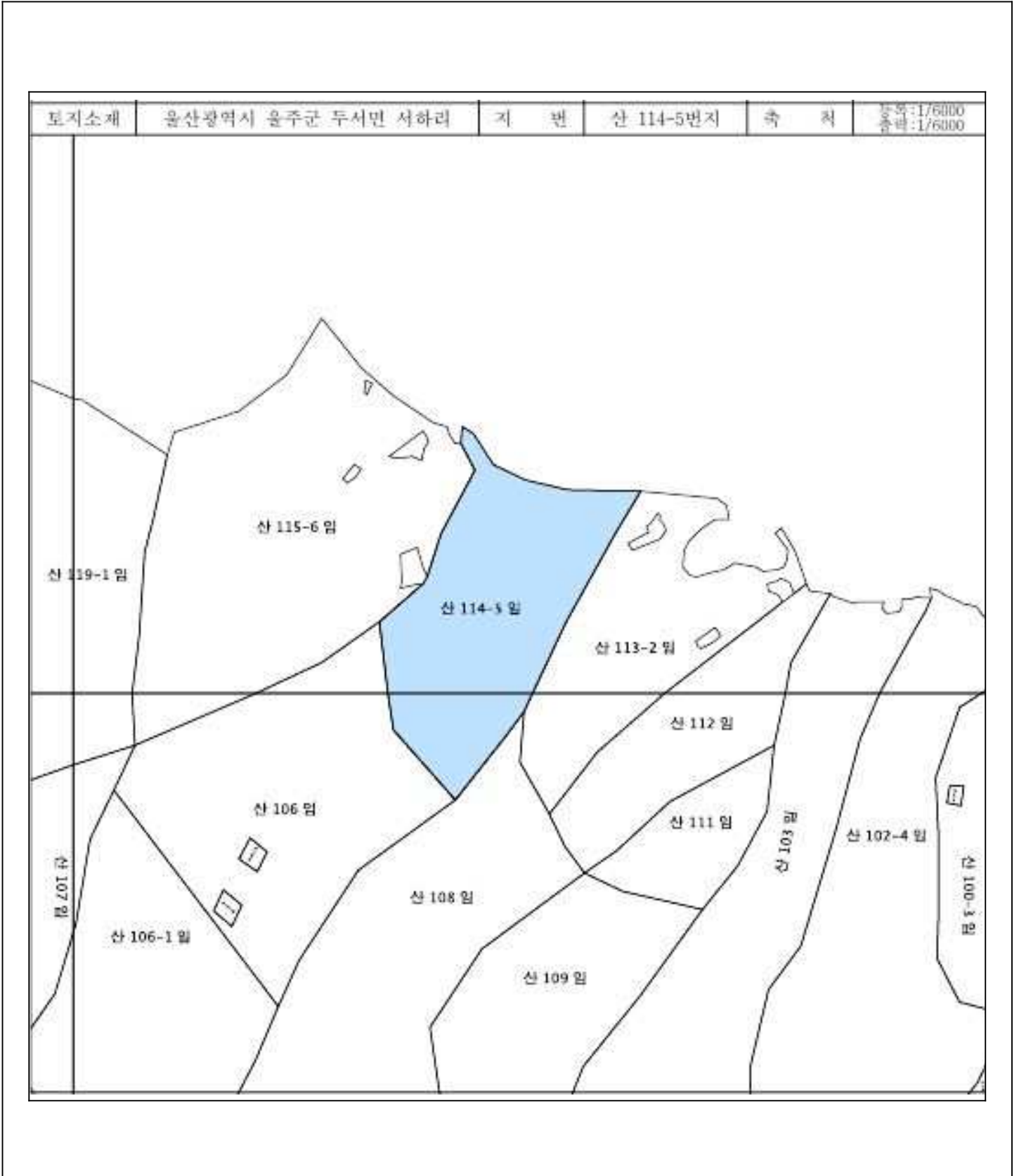
**소재지** 울산광역시 울주군 두서면 서하리 산105 외



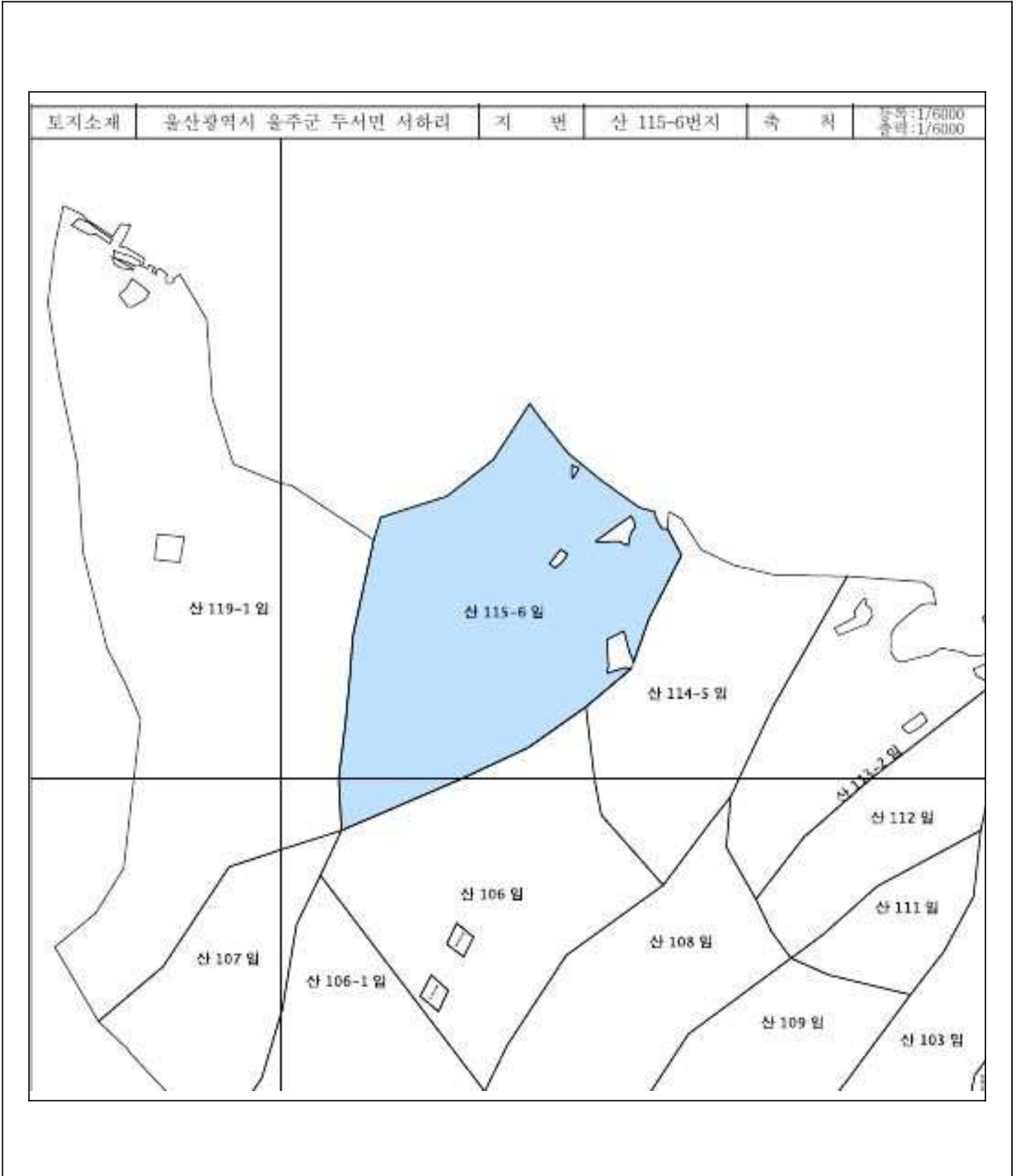
# 지 적 도



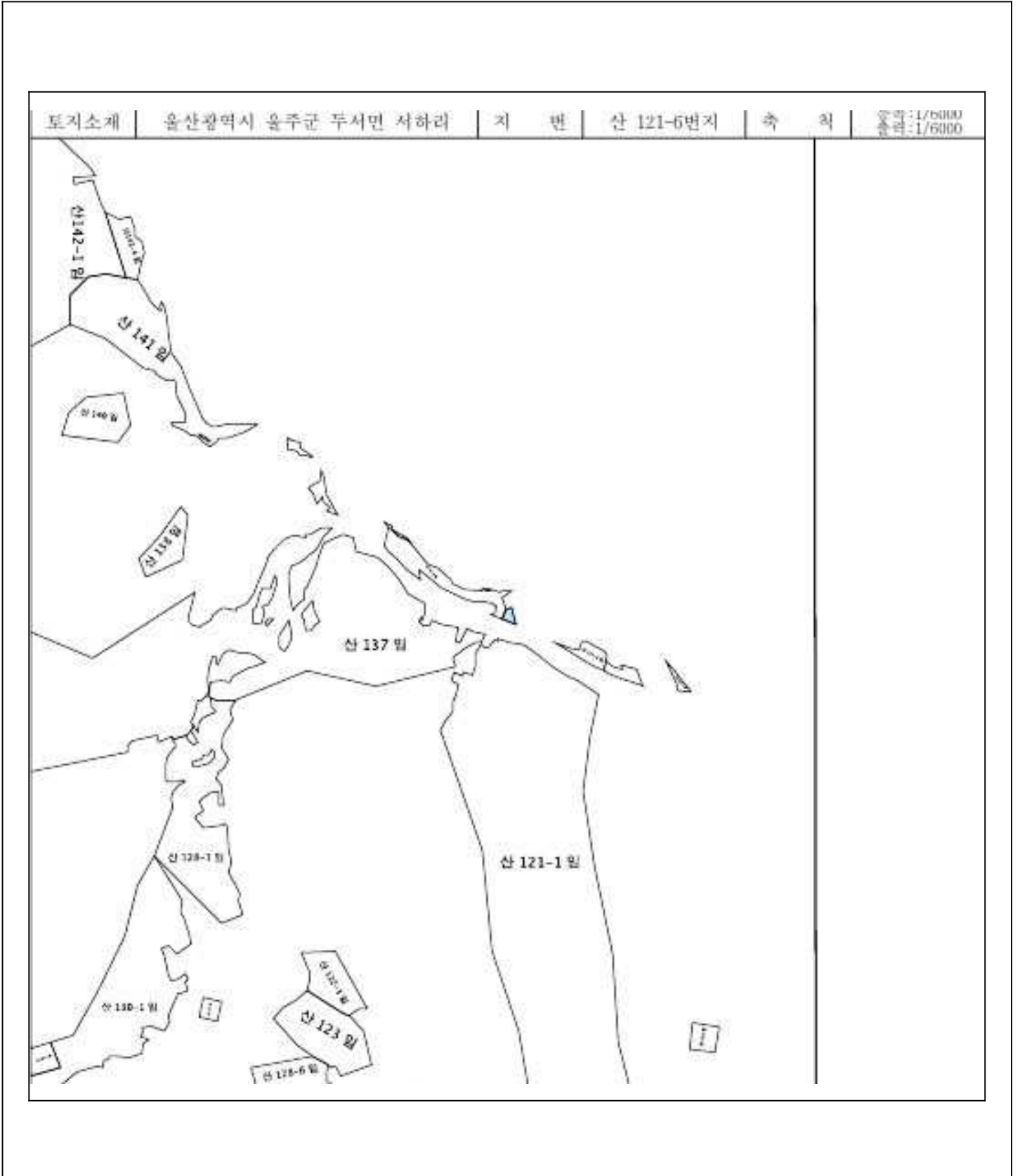
# 지 적 도



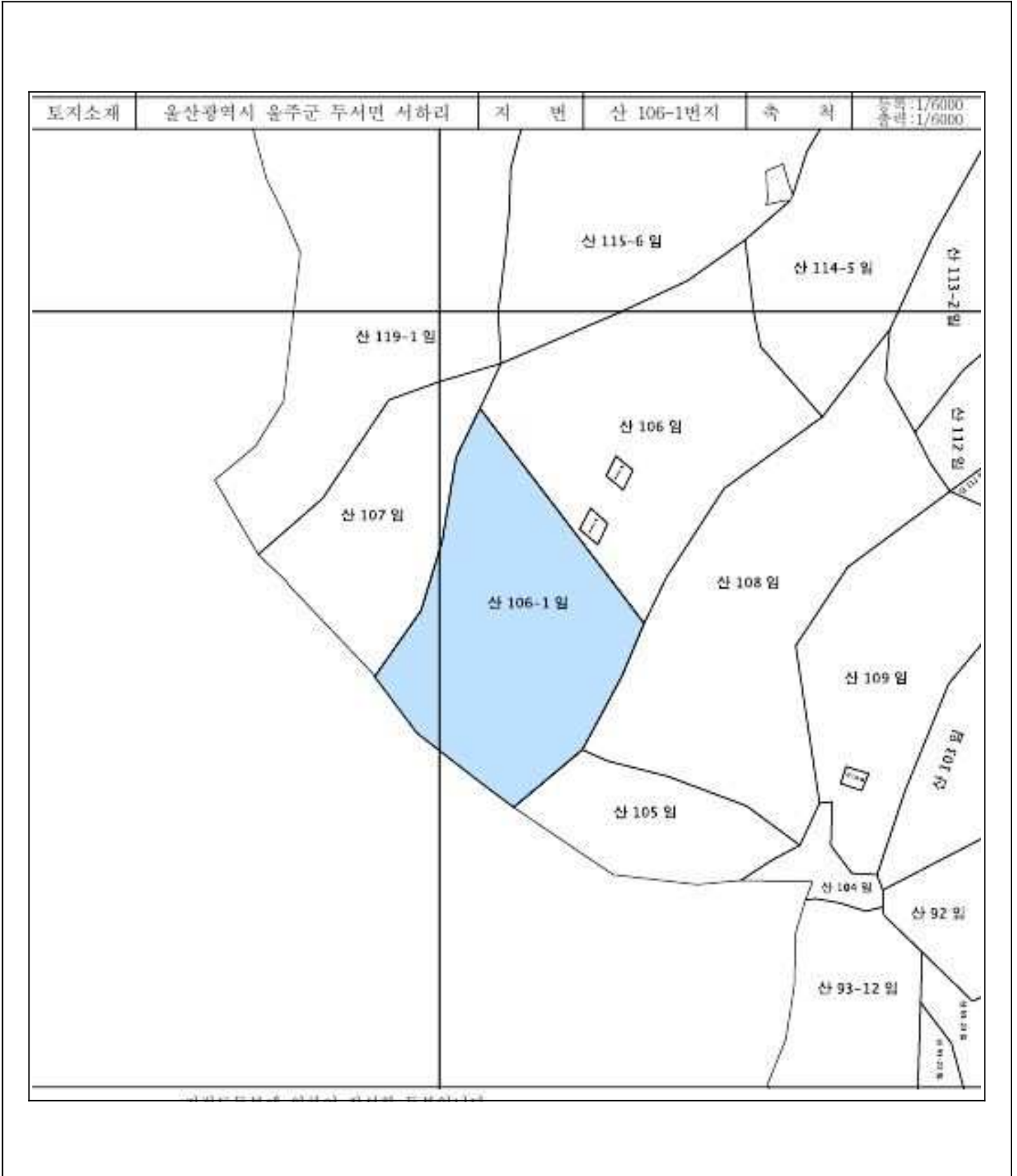
# 지 적 도



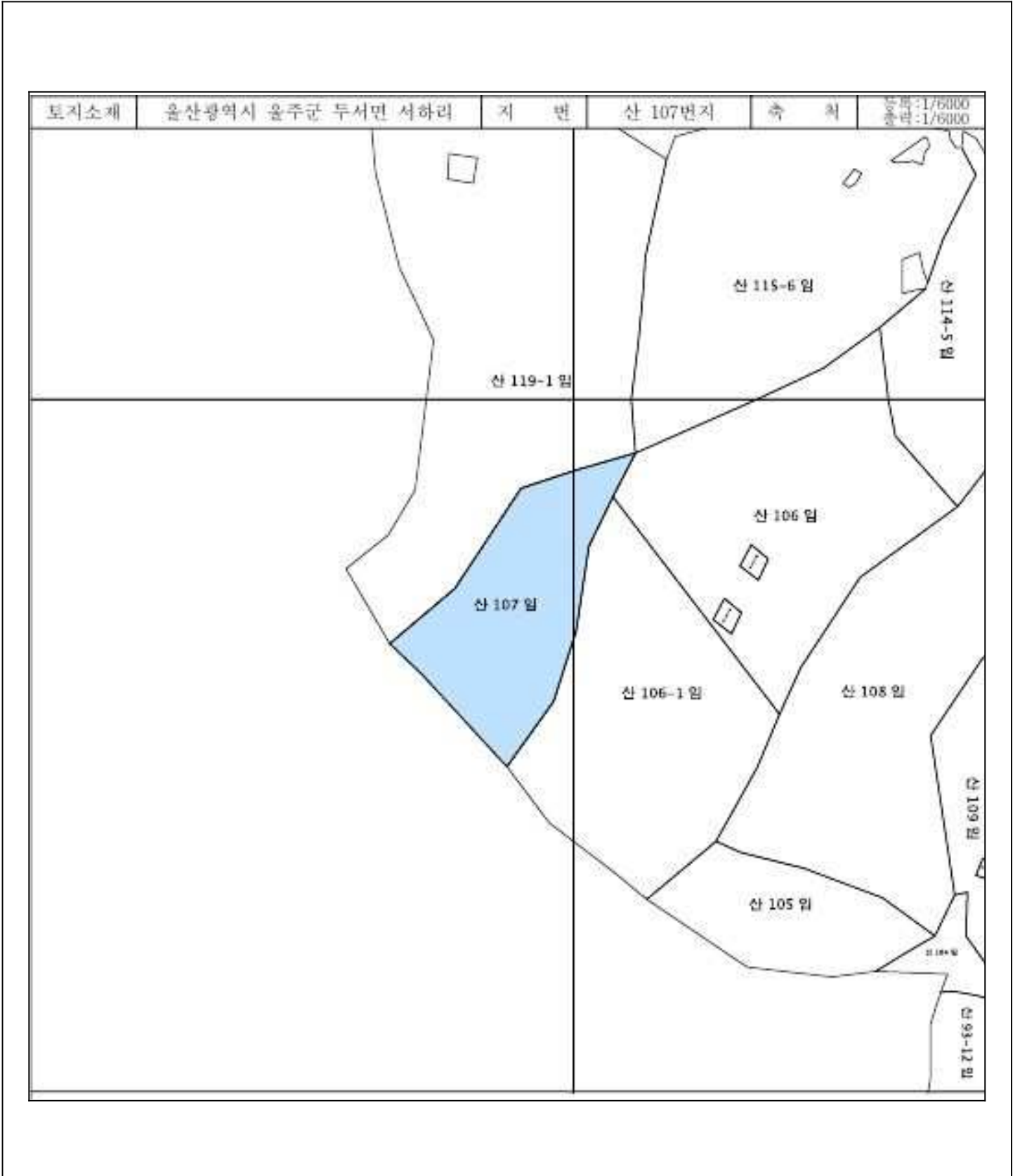
# 지 적 도



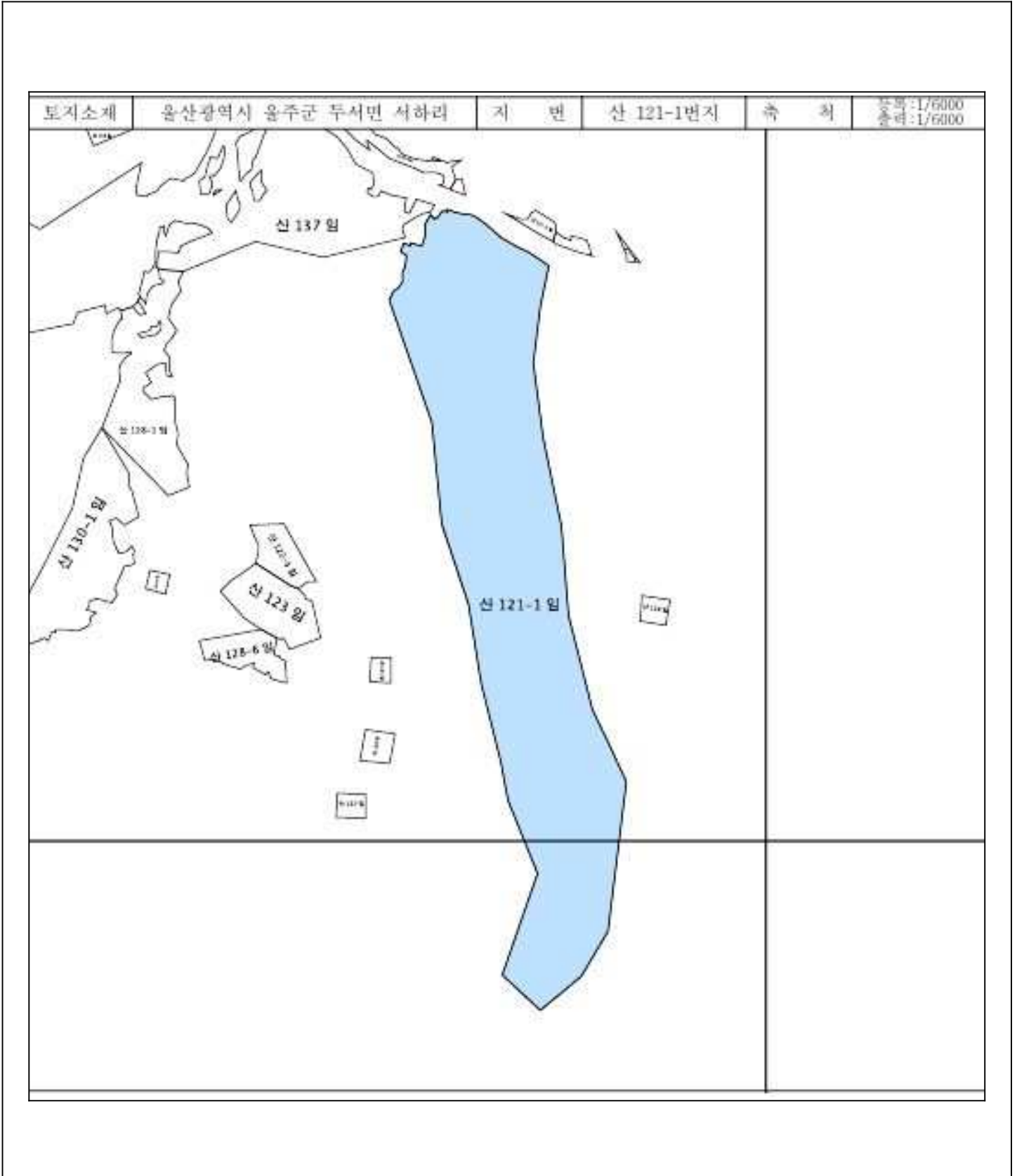
# 지 적 도



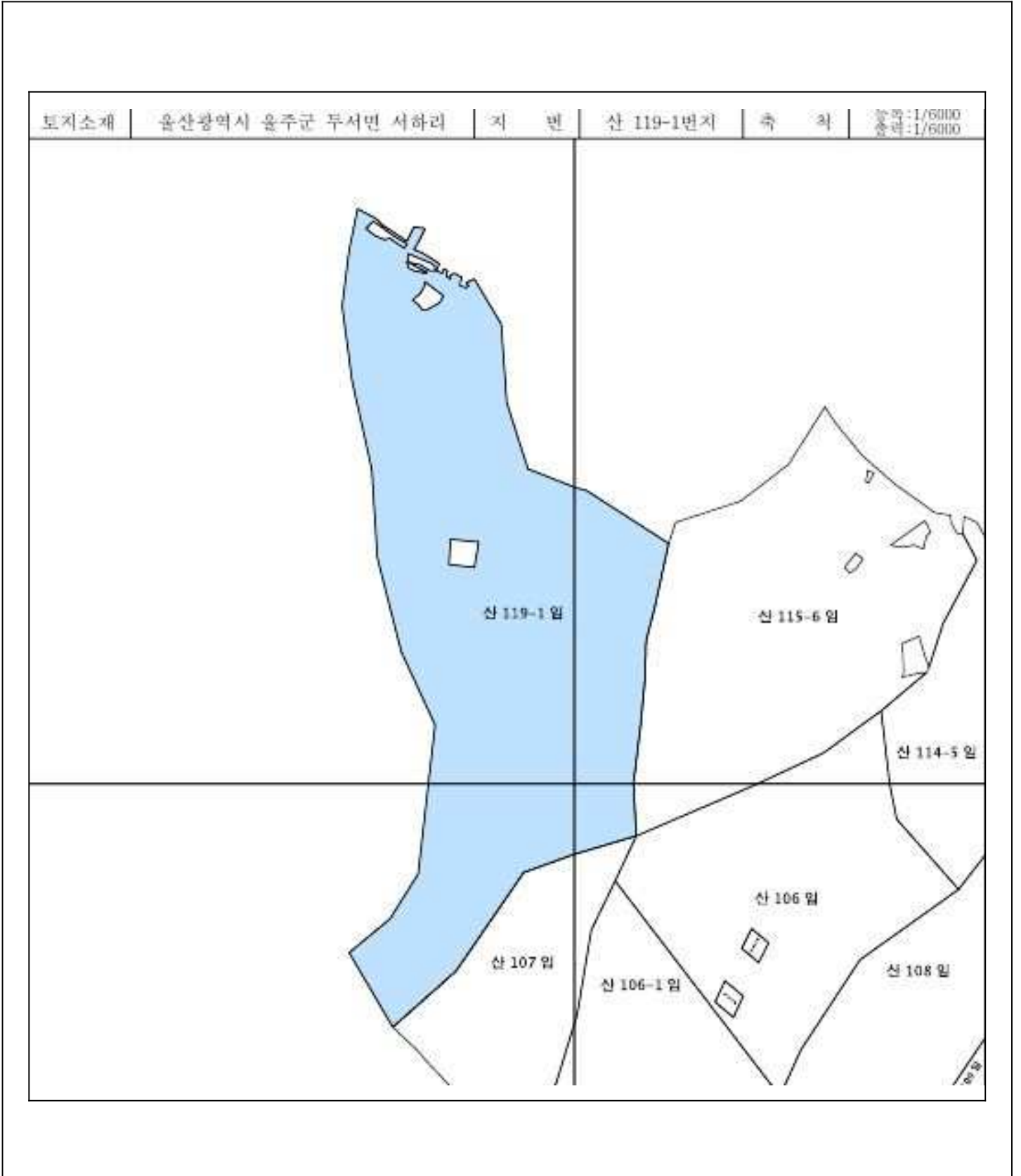
# 지 적 도



# 지 적 도



# 지 적 도





4



4



7



8



1, 5, 6



3



2

