

감정평가서

건명	이규남 소유물건(2024타경797)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이상민
감정서번호	하성2402-1

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.

하성감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
하 만 성

(인)

감정평가액	삼천팔백팔십만구천이백오십원정 (₩38,809,250.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이상민	감정평가 목적	법원경매			
제출처	울산지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이규남 (2024타경797)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.02.06	2024.02.05 ~ 2024.02.06	2024.02.07		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,604.33	토지	3,604.33	-	38,809,250
	이	하	여	백		
합계					₩38,809,250	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 ①울산광역시 울주군 온양읍 고산리 소재 '외고산옹기마을' 북서측 원거리에 소재하는 부동산(토지) 및 ② 울산광역시 울주군 활천리에 소재하는 활천 I.C 서측 원거리에 위치한 토지(임야)에 대한 울산지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙», 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격 공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 감정평가에관한 규칙 제12조에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 산정하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하고, 건물은 원가법에의한 시산가격을 산정하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 실지조사 및 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 2월 6일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 2월 5,6일에 실시하였습니다.

7. 그 밖의 사항

※본건토지 ①②는 3인공유지로서 지분위치확인이 곤란하여 전체를 기준으로 평가하였습니다.

※본건토지 ②는 2개의 용도지역(농림지역, 보전관리지역)에 속하나 보전관리지역은 그 면적이 전체 면적에 비해 극히 작은 면적인바 주된용도지역인 농림지역을 기준으로 평가하였으며 개별요인에서 이 점을 참작하여 반영하였습니다.

※본건토지 ①②상에 외견상 분묘를 발견하지 못하였으나 불측의 분묘가 소재할 수도 있으니 이점 경매입찰시 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

① 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	온양읍 고산리	63-2	850	개발제한구 역	임야	전	맹지	부정형 완경사	23,600
2	두서면 내와리	산68-2	9963	농림지역, 보전관리	임야	임야	맹지	부정형 급경사	1,120

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기 호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	이용상 황	지목	거래일자	총거래금액(원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래일자 개별지가
1	고산리 산15*	11412	개발제한	자연림	임	2024.01.23	190,000,000	16,649	5,550
2	고산리 23*	2569	개발제한	답	답	2022.04.19	195,000,000	75,905	47,600
3	고산리 25**	1851	개발제한	답	답	2021.05.01	139,000,000	75,094	54,500
4	고산리 22*	2089	개발제한	답	답	2021.02.09	185,000,000	88,559	44,100
5	내와리 산15*	23,603	농림지역	자연림	임	2023.08.01	175,000,000	7,414	1,300
6	내와리 산10*	4066	농림지역	자연림	임	2021.04.05	35,000,000	8,607	1,110

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

기호	소재지	용도지역	이용상황	지목	기준시점	감정목적	토지단가 (원/m ²)	비고 (개별지가)
가	고산리 7*	개발제한	전	전	2022.05.12	담보	112,000	43,500
나	고산리 산7-*	개발제한	자연림	임	2023.07.17	담보	20,000	3,370
다	내와리 산14*	농림지역	자연림	임	2021.02.10	경매	6,500	1,070
라	내와리 산12**	농림지역	자연림	임	2023.01.18	담보	3,300	1,180

[출처: 한국감정평가사협회 - 감정평가정보센터]

IV. 감정평가액 산출과정

A. 토지의 평가

1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2024. 1. 1.]

비교표준지	소재지	지번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지목	도로접면	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	온양읍 고산리	19	2,364	개발제한	답	답	세로(불)	부정형,완경사	40,100
B	두서면 내와리	산29-2	23,802	농림지역	자연림	임야	맹지	부정형,급경사	1,110

1.2. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 지가변동률

비교표준지	지 역	용도지역	지가변동률	비 고
A	울산광역시 울주군	녹지지역	울산광역시 울주군 (24.01.01~24.02.06) (녹지) 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.040 $(1 + 0.00040 * 37/31)$ ≈ 1.00048	-
B	울산광역시 울주군	농림지역	울산광역시 울주군 (24.01.01~24.02.06) (농림) 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.063 $(1 + 0.00063 * 37/31)$ ≈ 1.00075	

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

1.3. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결 정 의 건	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

1.4. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목 [농경지대] : 표준지 A 대비 대상토지①

대상토지: ①		표준지: A		격차율		비고
조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상토지		
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	0.80		대상토지는 맹지이며 인근취락과의 접근성에서 표준지보다 불리함.
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.85		대상토지는 주위가 임야상태로 관개에서 불리함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	0.70		본건 ①토지는 현황 임야상태로서 경작등에서 불리함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도				
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	1.00	1.00		대등함
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00		대등함
개별요인계			1.000	0.476		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지: ②		표준지: B			
조건	항 목	세 항 목	격차율	비고	
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	1.15	대상토지는 북측으로 접근도로가 근접하여 우세함.	
		인근취락과의 접근성			
임도의 배치, 폭, 구조등					
반출지점과의 거리					
반출지점에서 시장과의 거리					
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.1	대상토지는 서향완경사로서 표준지보다 경사도등에서 다소우세함.	
	지세, 방위등	표고			
		방위			
		경사			
토양, 토질	경사면의 위치				
	경사의 굴곡				
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	토양, 토질의 양부	1.03	본건은 일부 보전관리지역인바 행정적조건에서 다소 우세함.	
		조장의 정도			
		국.도립공원, 보안림, 사방지 지정등의 규제			
기타규제					
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.	
계			1.303		

1.5. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사 토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지 및 적용공시지가 표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

기 호	소재지	토지면적 (㎡)	이용상 용도지역	이용상 상황	지목	거래일자	총거래금액(원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래일자 개별지가
2	고산리 23*	2569	개발제한	답	답	2022.04.19	195,000,000	75,905	47,600
5	내와리 산15*	23,603	농림지역	자연림	임	2023.08.01	175,000,000	7,414	1,300

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

구분	비교사례 비교표준지	비교사례단가(원/㎡) 표준지공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격 차 율
비교사례 기준 비교표준지가액	2	75,905	1.01146	1.000	0.95	72,936	1.82
기준시점 비교표준지가액	A	40,100	1.00048	-	-	40,119	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

산 출 내 역	시점수정	울산광역시 울주군 녹지지역 지가변동률 (2022.04.19.~2024.02.06.):1.01146					
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.					
	개별요인	접근	자연	획지	행정적	기타	개별요인 비 교 치
		0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95
표준지와 거래사례지는 공히 세로(불)의 산간농경지이나 접근성에서 표준지가 다소 불리함.							

구분	비교사례 비교표준지	비교사례단가(원/㎡) 표준지공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격 차 율
비교사례 기준 비교표준지가액	5	7,414	1.00210	1.000	0.90	6,687	6.02
기준시점 비교표준지가액	B	1,110	1.00075	-	-	1,111	

산 출 내 역	시점수정	울산광역시 울주군 농림지역 지가변동률 (2023.08.01.~2024.02.06.):1.00210					
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.					
	개별요인	접근	자연	획지	행정적	기타	개별요인 비 교 치
		1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.9
표준지는 사례지보다 유사하나 사례지는 약40%정도가 보전관리지역인바 행정적요인에서 표준지가 불리함..							

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

비 교 표준지	결 정 의 건	그 밖의 요인 보정치
A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	1.82
B		6.02

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

대상 토지	표준지	비교표준지		지역요 인	개별요인	그 밖의 요 인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
		공시지가(원/ ㎡)	시점수정						
1	A	40,100	1.00048	1.00	0.476	1.82	34,756	35,000	
2	B	1,110	1.00075	1.00	1.303	6.02	8,713	8,700	

■ 산정토지가액

대상 토지	소재지	지번	용도지역	지목	면적	적용단가	평가금액	비고
1	온양읍 고산리	63-2	개발제한	전	283.33	35,000	9,916,550	
2	두서면 내와리	산68-2	농림지역	임야	3,321	8,700	28,892,700	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

2.1. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

기 호	소재지	토지면적 (㎡)	이용상		지목	거래일자	총거래금액(원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래일자 개별지가
			용도지역	황					
3	고산리 256-*	1851	개발제한	답	답	2021.05.01	139,000,000	75,094	54,500
6	내와리 산10*	4066	농림지역	자연림	임	2021.04.05	35,000,000	8,607	1,110

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

2.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률	비 고
3	울산광역시 울주군	녹지지역	울산광역시 울주군 (21.05.01~24.02.06) (녹지) 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	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

			<p>2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.109</p> <p>2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.526</p> <p>2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.041</p> <p>2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.040</p> $(1 + 0.00165) * (1 + 0.00211) * (1 + 0.00205) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00109) * (1 + 0.01526) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00040 * 37/31)$ <p style="text-align: center;">≙ 1.02814</p>
6	울산광역시 울주군	농림지역	<p style="text-align: center;">울산광역시 울주군 (21.04.05~24.02.06) (농림)</p> <p>2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.213</p> <p>2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.031</p> <p>2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.094</p> <p>2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.055</p> <p>2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.100</p> <p>2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.008</p> <p>2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.005</p> <p>2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.009</p> <p>2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.030</p> <p>2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 0.382</p> <p>2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.154</p> <p>2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.063</p> $(1 + 0.00213 * 26/30) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00094) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00008) * (1 + 0.00005) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00382) * (1 - 0.00154) * (1 + 0.00063 * 37/31)$ <p style="text-align: center;">≙ 1.00822</p>

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

2.4.1. 지역요인 비교

결 정 의 견	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

2.4.2. 개별요인 비교

■ 개별요인 비교항목 [농경지대] : 거래사례 ③ 대비 대상토지 ①

대상토지: ①		거래사례: ③		격차율	
조 건	항 목	세 항 목	사례지	대상토지	비고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	0.80	대상토지는 맹지이며 인근취락과의 접근성에서 사례지보다 불리함.
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.85	대상토지는 주위가 임야상태로 관개에서 불리함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성			
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	0.70	본건 ①토지는 현황

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			임야상태로서 경작등에서 불리함.
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	1.00	1.00	대등함
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함
개별요인계			1.000	0.476	

■ 개별요인 비교항목 [임야지대] : 거래사례 ⑥ 대비 대상토지 ②

대상토지: ②		거래사례 : ⑥		격차율	비고
조건	항 목	세 항 목			
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조등 반출지점과의 거리 반출지점에서 시장과의 거리	1.05	대상토지는 북측으로 접근도로가 근접하여 다소우세함.	
자연조건	일조 등 지세, 방위등 토양, 토질	일조, 통풍 등 표고 방위 경사 경사면의 위치 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부	0.95	사례지는 일부 정지상태의 임야로서 경사도등에서 대상토지가 다소 불리함.	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국.도립공원, 보안림, 사방지 지정등의 규제 기타규제	1.03	본건은 일부 보전관리지역인바 행정적조건에서 다소 우세함.	
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.	
계			1.027		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

대상 토지	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
①	75,094	1.00	1.02814	1.000	0.476	36,751	37,000
②	8,607	1.00	1.00822	1.000	1.027	8,912	8,900

■ 산정가액

대상 토지	소재지	지번	용도지역	지목	면적	적용단가	평가금액	비고
1	운양읍 고산리	63-2	개발제한	전	283.33	37,000	10,483,210	
2	두서면 내와리	산68-2	농림지역	임야	3,321	8,900	29,556,900	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.1. 토지 시산가액

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액과 검토할 때 합리성이 인정되어, 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가격이 합리적이라 판단되어 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였습니다.

대상 토지	소재지	지번	공시지가기준평가액 (원) A	거래사례기준평가 액(원) B	격차율 (B/A-1)	결정감정평가액(원)	비고
1	운양읍 고산리	63-2	9,916,550	10,483,210	5.7%	9,916,550	공시지가기 준법
2	두서면 내와리	산68-2	28,892,700	29,556,900	2.3%	28,892,700	“
계						38,809,250	

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 온양읍 고산리	63-2	전	개발제한구역	1 850x- 3	283.33	35,000	9,916,550	현황 '임야'
2	울산광역시 울주군 두서면 내와리	산68-2	임야	농림지역 보전관리	1 9,963x- 3	3,321	8,700	28,892,700	
합 계								₩38,809,250.-	
				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 온양읍 고산리 '외고산옹기마을' 서측 원거리에 위치하며 주위는 대부분 자연림상태로 구성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 인근까지는 교통사정은 불리한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형에 유사하며 현재 자연림상태입니다.

(4) 인접 도로상태

맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 가축사육제한구역.

(6) 제시목록 외의 물건

없음

(7) 공부와의 차이

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) | |

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 1975.12.29일자로 산46-2번지에서 등록전환된 토지이나 현재는 자연림상태입니다.

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

본건토지(1)은 울산광역시 울주군 두서면 활천리 소재 '활천I.C' 서측 원거리에 소재하는 '효도의 집' 남측이 위치하는 임야로서 주위는 농지, 임야 및 자연마을 등으로 형성된 지역입니다.

(2) 교통상황

시외곽지대로 대체로 교통여건은 불리한 편입니다.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 임야로서 자연림상태임.

(4) 인접 도로상태

맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역, 임업용산지<산지관리법>.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

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) | |

없 음.

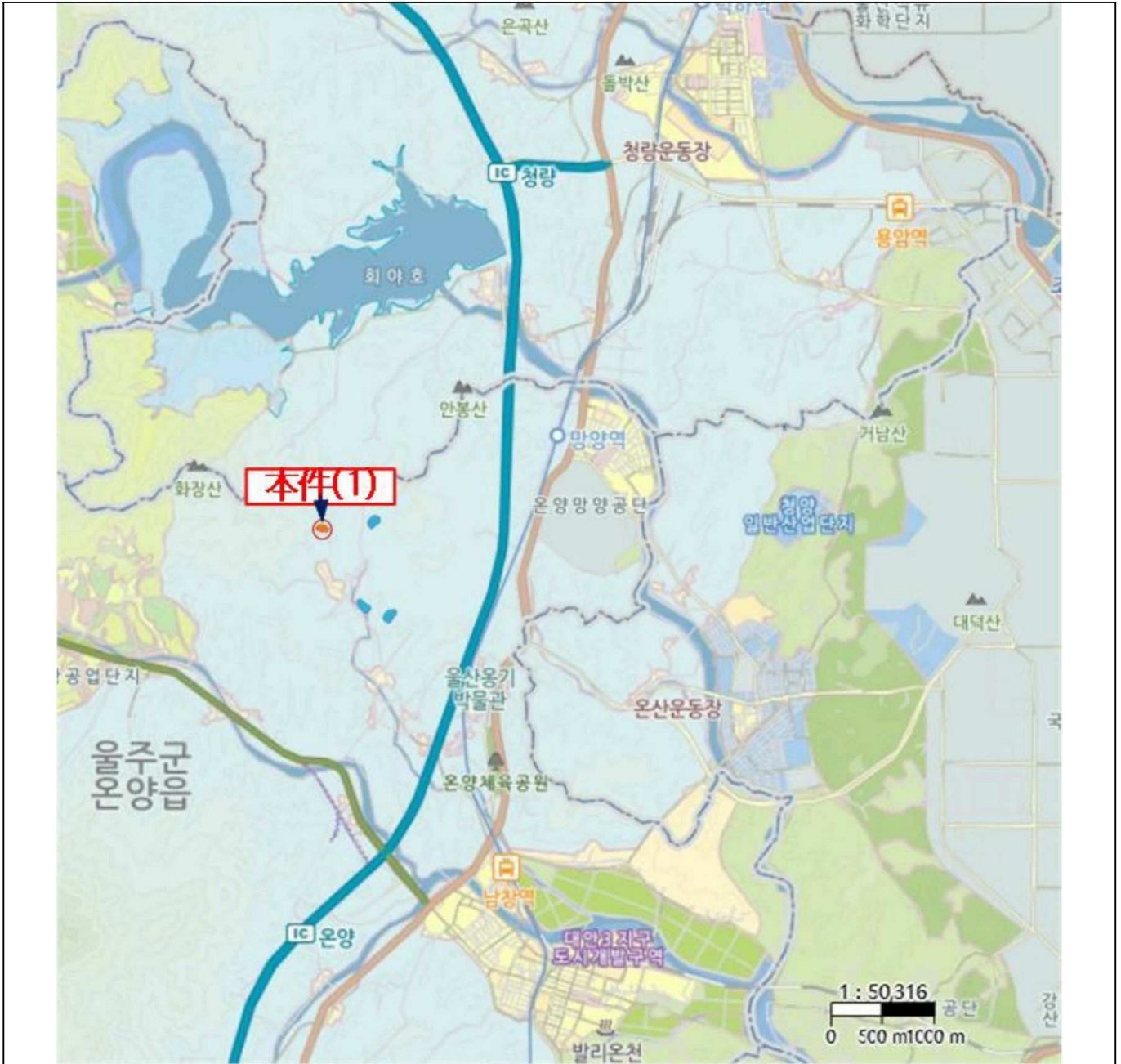
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



소재지	울산광역시 울주군 온양읍 고산리 63-2
-----	------------------------

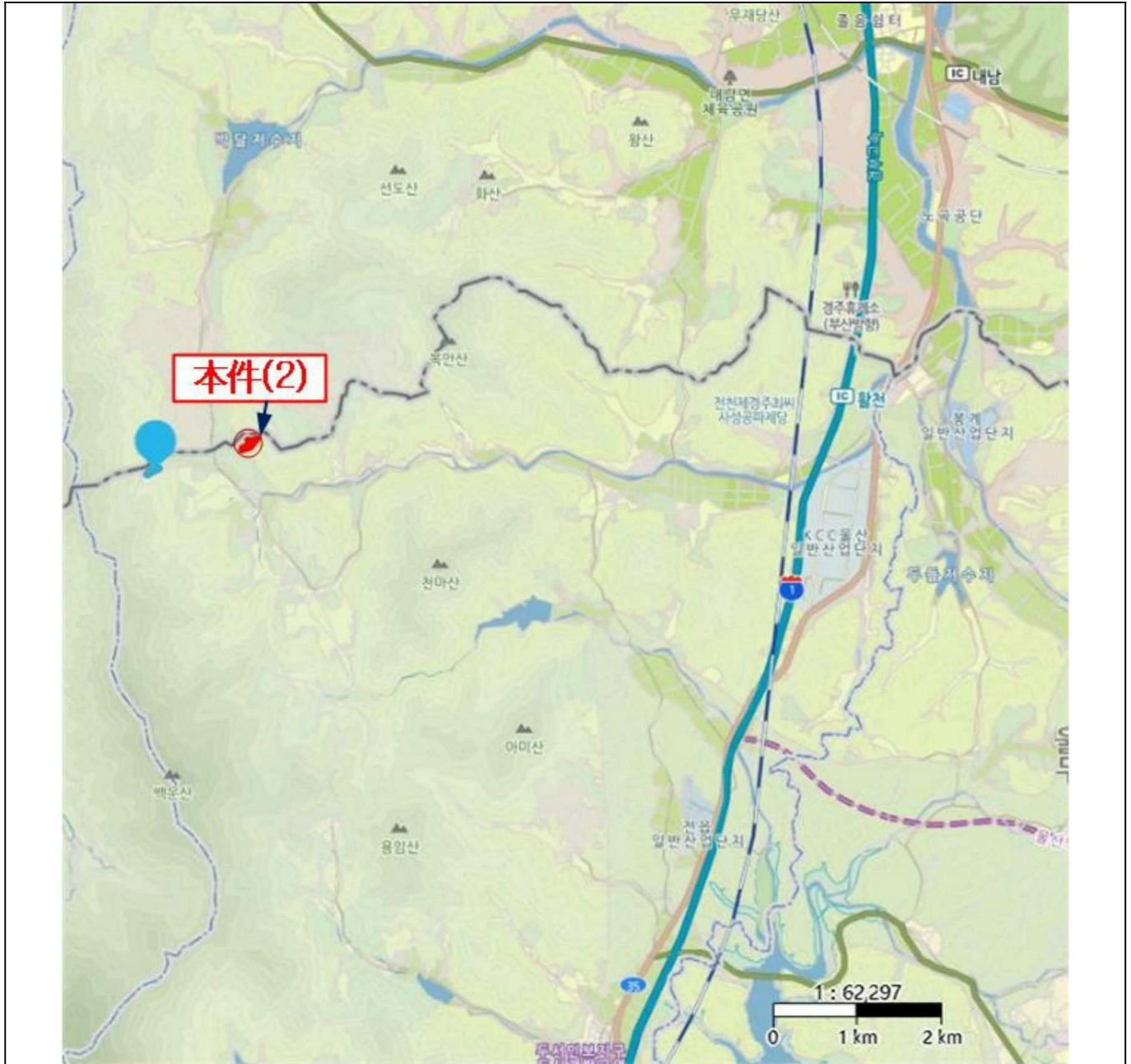


하성감정평가사사무소

광역위치도



소재지 울산광역시 울주군 두서면 내와리 산68-2

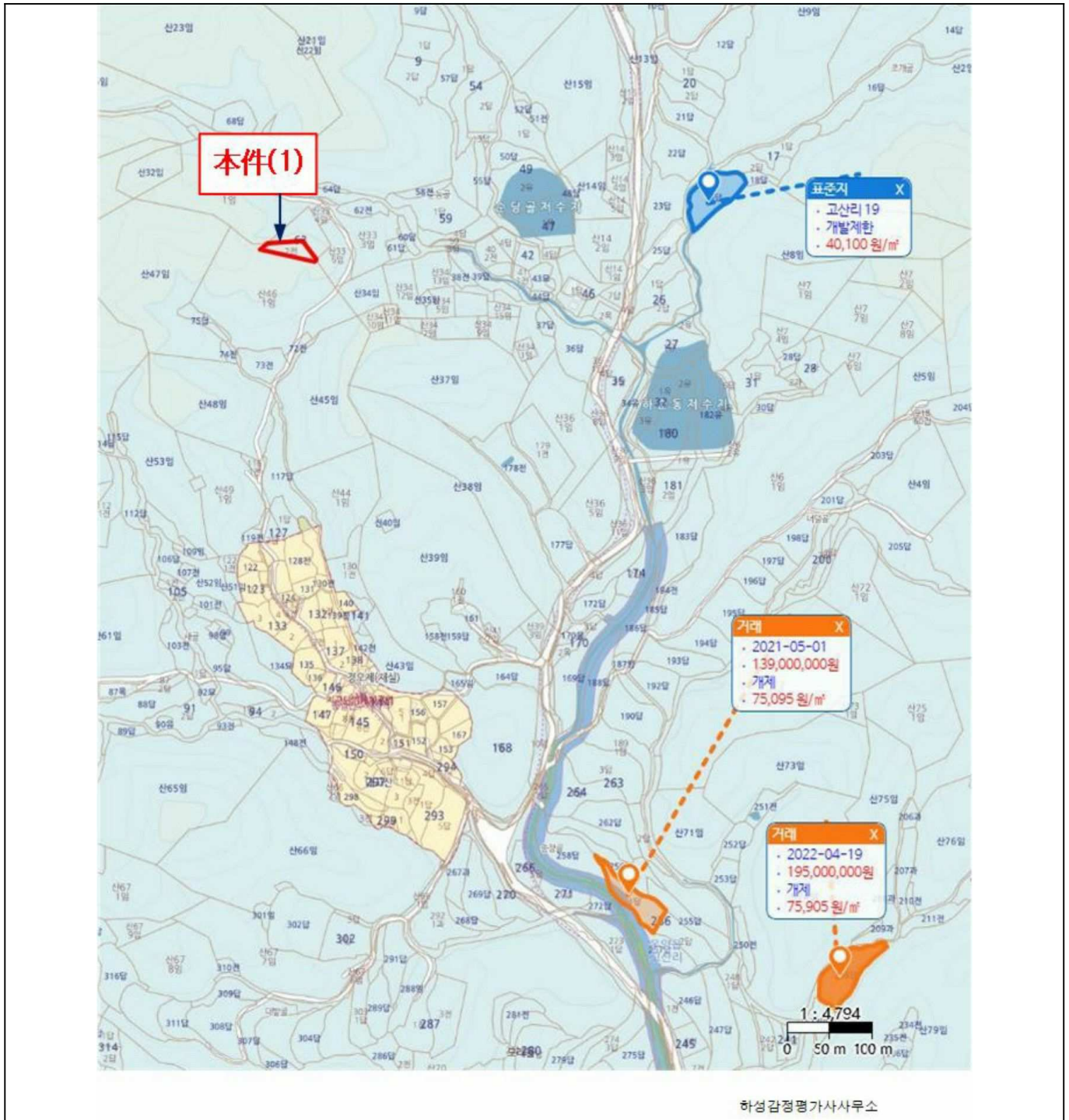


하성감정평가사사무소

위치도



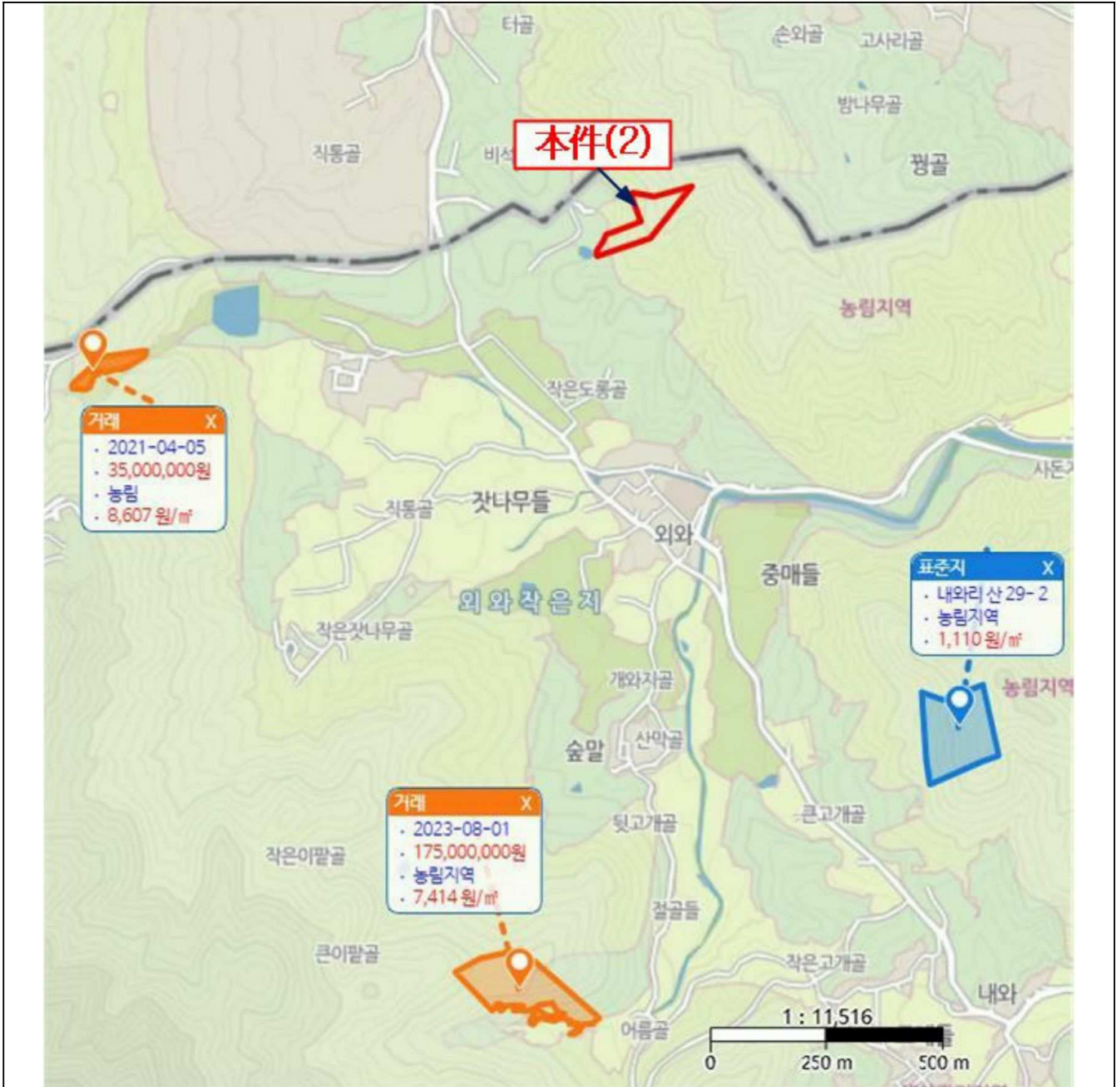
소재지	울산광역시 울주군 온양읍 고산리 63-2
-----	------------------------



위치도

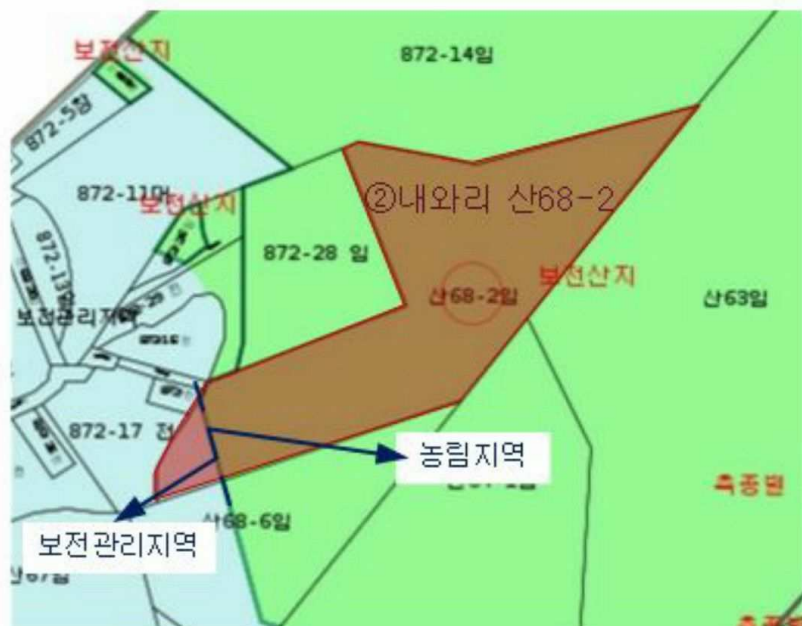


소재지	울산광역시 울주군 두서면 내와리 산68-2
-----	-------------------------



하성감정평가사사무소

지 적 도





(1)



(1)



(2)



(2)