

감정평가서

| | |
|-------|---------------------------------------|
| 건명 | 농업회사법인 주식회사 연희한옥 소유물건(2024타경10169) |
| 의뢰인 | 울산지방법원 사법보좌관 이종만 |
| 감정서번호 | CW2412-60-2602 |



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.

청운감정평가사사무소



(토지)감정평가표

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

감정평가사
조성문

조성문



| | | | | | | |
|----------------------------|-----------------------------------|-------------|------------|-------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 오억사천오백오십일만원정 (₩545,510,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 울산지방법원 사법보좌관 이종만 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 울산지방법원 경매6계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 농업회사법인 주식회사 연희한옥 (2024타경10169) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.12.31 | 2024.12.29 | 2024.12.31 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 1,967 | 토지 | 1,967 | - | 545,510,000 |
| | 이 | | 하 | 여 | 백 | |
| 합계 | | | | | ₩545,510,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 울주군 상북면 거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 법원경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

본건은 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙”, “감정평가 실무 기준” 등 관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

1). 기준가치

본건은 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 가액인 “시장가치”를 기준하여 평가하였습니다.

2). 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

4. 감정평가방법

- 1). 본건 토지는 감정평가에 관한 규칙 제12조와 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 2항에 의거 가격조사를 완료한 일자인 2024년 12월 31일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

1). 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시일은 2024년 12월 29일입니다.

2). 실지조사 내용

본건 대상물건의 현황 및 개별적 상황에 대한 실지조사 하였습니다.

7. 그 밖의 사항

- 1). 본건 기호(1~2) 토지의 극히 일부는 현황 도로로 이용 중이며, 이를 감안하여 일괄 감정평가하였습니다.
- 2). 본건 기호(1~3) 토지는 외견상으로 인접 필지와 지적경계가 불분명하므로, 정확한 지적경계 및 이용상황 등을 확인하기 위해서 필요시 측량을 요합니다.
- 3). 본건 감정평가시 참고한 거래사례 및 감정평가 선례는 개인정보보호를 위해 구체적인 소재지의 표시는 " *** " 처리하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 본건 토지의 개요

| 기호 | 소재지 | 지번 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 용도 | 도로 접면 | 형상 지세 |
|----|---------------------|-----|----|-----------|----------|------|----------|-----------|
| 1 | 울산광역시 울주군 상북면 거리 | 548 | 답 | 972 | 자연녹지 | 답 | 세로(불) | 사다리 평지 |
| 2 | 울산광역시 울주군 상북면 거리 | 549 | 대 | 919 | 자연녹지 | 주거나지 | 세로(불) | 부정형 평지 |
| 3 | 울산광역시 울주군 상북면 거리 | 554 | 답 | 76 | 자연녹지 | 답 | 맹지 | 사다리 평지 |

III. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지평가액

1). 공시지가기준법의 적용

인근 지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지대 상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반수요, 유용성 등의 제반 가치 형성요인을 종합 참작하여 산정하였습니다.

2). 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
 - ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
 - ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
 - ④ 당해 또는 인접 시·군·구안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.
- 이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교표준지의 선정

| | | | | | | | 공시기준일: 2024.01.01 | | |
|----|------------------|-----|--------|----|-------|-------|-------------------|--------|------------|
| 기호 | 소재지 | 지번 | 면적 (㎡) | 지목 | 용도 지역 | 이용 상황 | 형상 지세 | 도로 접면 | 공시지가 (원/㎡) |
| A | 울산광역시 울주군 상북면 거리 | 98 | 2,317 | 답 | 자연 녹지 | 답 | 부정형 평지 | 세로 (불) | 124,700 |
| B | 울산광역시 울주군 상북면 거리 | 137 | 582 | 대 | 자연 녹지 | 단독 주택 | 사다리 평지 | 세로 (가) | 220,100 |

3). 시점수정

| 소재지 | 기간 | 용도지역 | 시점수정치 | 지가변동률 및 계산식 |
|-----------|---|------|---------|---|
| 울산광역시 울주군 | 2024.01.01. ~ 2024.12.31. | 녹지지역 | 1.00792 | $(1 + 0.00749) * (1 + 0.00041 * 31/30) \approx 1.00792$ |
| 비고 | ※ 2024년 12월 이후 지가변동률은 발표되지 않아 2024년 11월 지가변동률을 연장사정함. | | | |

4). 지역요인 비교

| 지역요인 비교에 관한 결정의견 | 비교치 |
|-----------------------------------|------|
| 본건과 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함. | 1.00 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5). 개별요인 비교

| 본건 기호(1)와 비교표준지(A)와 비교 | | | | |
|------------------------|-----------------|-------------------------|-------|------------------------------------|
| 조건 | 항목 | 세항목 | 비교치 | 비고 |
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성 등 | 0.95 | 본건은 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등에서 열세함. |
| | | 농로의 상태 등 | | |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 | 1.00 | 본건은 비교표준지 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함. |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | |
| | 관계, 배수 | 관계 및 배수의 양부 | | |
| | 재해의 위험성 | 수해 및 기타 재해의 위험성 | | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적 | 1.02 | 본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 우세함. |
| | | 경사 | | |
| | | 경사의 방향 | | |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제 정도 | 보조금, 용자금 등 조장의 정도 | 1.00 | 본건은 비교표준지 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함. |
| | | 규제의 정도 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 누계 | | | 0.969 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 본건 기호(2)와 비교표준지(B)와 비교 | | | | |
|------------------------|----------------------|-----------------------------------|-------|------------------------------------|
| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 비교치 | 비고 |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도 계통 및 연속성 등 | 0.95 | 본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세함. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 본건은 비교표준지 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함. |
| | 상가와의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 | | |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | 유치원, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 본건은 비교표준지 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함. |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황 적합성 | | |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | 상수도, 하수도, 도시가스 등 | | |
| 위험 및 혐오시설 등 | 변전소 등의 유무 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 0.95 | 본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함. |
| | | 접면너비 | | |
| | 방위, 고저 등 | 깊이, 부정형지, 삼각지, 맹지 등 | | |
| | 접면도로상태 | 방위, 고저, 경사지 | | |
| 각지 | | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역등 | 0.95 | 본건은 비교표준지 대비 자연취락지구 여부 등에서 열세함. |
| | | 기타규제 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함 |
| | | 기타 | | |
| 계 | | | 0.857 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 본건 기호(3)와 비교표준지(A)와 비교 | | | | |
|------------------------|-----------------|-------------------------|-------|------------------------------------|
| 조건 | 항목 | 세항목 | 비교치 | 비고 |
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성 등 | 0.90 | 본건은 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등에서 열세함. |
| | | 농로의 상태 등 | | |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 | 1.00 | 본건은 비교표준지 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함. |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | |
| | 관계, 배수 | 관계 및 배수의 양부 | | |
| | 재해의 위험성 | 수해 및 기타 재해의 위험성 | | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적 | 1.02 | 본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 우세함. |
| | | 경사 | | |
| | | 경사의 방향 | | |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제 정도 | 보조금, 용자금 등 조장의 정도 | 1.00 | 본건은 비교표준지 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함. |
| | | 규제의 정도 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 누계 | | | 0.918 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6). 그 밖의 요인 보정

(1) 개념 및 필요성

‘그 밖의 요인 보정’이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요합니다.

(2) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 평가선례 또는 거래사례 기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가선례(거래사례)기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

- 평가선례(거래사례)기준 표준지 가격
 $= \text{평가사례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$
- 표준지의 기준시점 현재가격 $= \text{공시지가} \times \text{시점수정}$

(3) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 인근지역의 거래사례

| 기호 | 소재지 | 지번 | 지목 | 용도지역 | 거래시점 | 거래가격 (원/㎡) | 거래구분 |
|----|---------|-------------------------|----|------|------------|---------------|--------|
| 가 | 상북면 거리 | ***-* | 전 | 자연녹지 | 2024.07.13 | 235,996 | 토지만 거래 |
| 나 | 상북면 양등리 | *** | 대 | 자연녹지 | 2022.10.24 | 372,000 | 토지만 거래 |
| 다 | 상북면 거리 | ***-* | 전 | 자연녹지 | 2024.06.19 | 241,796 | 토지만 거래 |
| 라 | 상북면 거리 | ***-** | 답 | 자연녹지 | 2023.04.16 | 234,299 | 토지만 거래 |
| 마 | 상북면 양등리 | *** | 대 | 자연녹지 | 2022.06.16 | 381,342 | 토지만 거래 |
| 비고 | | *자료출처: 감정평가정보체계(한국부동산원) | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 인근지역 내의 평가선례

| 기호 | 소재지 | 지번 | 지목 | 용도지역 | 기준시점 | 토지단가 (원/㎡) | 평가목적 |
|----|----------------------------|--------|----|------|------------|---------------|------|
| ㄱ | 상북면 거리 | *** | 답 | 자연녹지 | 2023.01.05 | 224,000 | 담보 |
| ㄴ | 상북면 거리 | ***-* | 대 | 자연녹지 | 2022.12.20 | 348,000 | 담보 |
| ㄷ | 상북면 거리 | *** | 전 | 자연녹지 | 2024.04.22 | 248,000 | 담보 |
| ㄹ | 상북면 거리 | ***-* | 답 | 자연녹지 | 2023.06.27 | 220,000 | 농지매입 |
| ㅁ | 상북면 거리 | ***-** | 대 | 자연녹지 | 2022.01.25 | 367,000 | 담보 |
| 비고 | *자료출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회) | | | | | | |

(4) 격차율 산정

① 격차율 산식 $\text{격차율} = \frac{\text{거래사례(평가선례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 가격시점 현재가격}}$

② 감정평가선례 및 거래사례의 적용

대상토지와 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 공법상 제한이 같거나 유사하고, 평가 대상 토지와 실제 이용상황 및 주위환경이 같거나 유사하며, 평가대상 토지와 지리적으로 가까이 있는 평가선례(사례)를 적용하여 격차율을 산정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 비교표준지 격차율 산정

| 비교표준지(A)의 격차율 | | | | | | | |
|-------------------------------|-----------|--|----------|----------|-----------|----------|-------|
| 구분 | 소재지 | 기준단가 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 시산가격 | 격차율 |
| 선례 (ㄱ) | 거리 *** | 224,000 | 1.00838 | 1.00 | 1.030 | 232,653 | 1.85 |
| 비교표준지 (A) | 거리 98 | 124,700 | 1.00792 | 1.00 | 1.000 | 125,688 | |
| 산정 내역 | 시점수정치 | 울산광역시 울주군 녹지지역 (2023.01.05.~2024.12.31): 1.00838 | | | | | |
| | 지역요인 | 인근지역 내에 속하므로 지역요인 대등함. | | | | | |
| | 개별요인 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 누 계 |
| | | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.030 |
| 비교표준지는 선례 대비 취락과의 접근성 등에서 우세함 | | | | | | | |

| 비교표준지(B)의 격차율 | | | | | | | | |
|---|-------------|--|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| 구분 | 소재지 | 기준단가 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 시산가격 | 격차율 | |
| 선례 (ㄴ) | 거리 ***-* | 348,000 | 1.00816 | 1.00 | 1.125 | 394,695 | 1.78 | |
| 비교표준지 (B) | 거리 137 | 220,100 | 1.00792 | 1.00 | 1.000 | 221,843 | | |
| 산정 내역 | 시점수정치 | 울산광역시 울주군 녹지지역 (2022.12.20.~2024.12.31): 1.00816 | | | | | | |
| | 지역요인 | 인근지역 내에 속하므로 지역요인 대등함. | | | | | | |
| | 개별요인 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 누 계 |
| | | 1.05 | 1.05 | 1.00 | 1.02 | 1.00 | 1.00 | 1.125 |
| 비교표준지는 선례 대비 가로의 계통, 교통시설과의 접근성 및 접면너비 등에서 우세함. | | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정은 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인 비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서 대상 토지 및 인근지역의 정상지가수준, 인근 평가선례 등과의 균형, 최근의 경기상황 등을 종합적으로 고려하여 보정치를 다음과 같이 결정하였습니다.

| | | | |
|-----|------|-----|------|
| 표준지 | 보정치 | 표준지 | 보정치 |
| A | 1.85 | B | 1.78 |

7). 공시지가기준법에 의한 토지단가

| 기호 | 비교 표준지 | 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----|--------|------------|---------|-------|-------|---------|------------|------------|
| 1 | A | 124,700 | 1.00792 | 1.00 | 0.969 | 1.85 | 225,314 | 225,000 |
| 2 | B | 220,100 | 1.00792 | 1.00 | 0.857 | 1.78 | 338,413 | 338,000 |
| 3 | A | 124,700 | 1.00792 | 1.00 | 0.918 | 1.85 | 213,455 | 213,000 |

2. 거래사례비교법에 의한 토지평가액

1). 거래사례비교법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등을 종합 참작하여 산정하였습니다.

2). 거래사례의 선정

| 기호 | 소재지 | 지번 | 지목 | 용도지역 | 거래시점 | 거래가격 (원/㎡) | 거래구분 |
|----|---------|-------|----|------|------------|------------|--------|
| 가 | 상북면 거리 | ***-* | 전 | 자연녹지 | 2024.07.13 | 235,996 | 토지만 거래 |
| 나 | 상북면 양등리 | *** | 대 | 자연녹지 | 2022.10.24 | 372,000 | 토지만 거래 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3). 사정보정

| 사정보정에 관한 결정의견 | 보정치 |
|--|------|
| 거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됨. | 1.00 |

4). 시점수정치

| 소재지 | 기간 | 용도지역 | 시점수정치 | 지가변동을 및 계산식 |
|--------------|---|------|---------|---|
| 울산광역시 울주군 | 2024.07.13. ~ 2024.12.31. | 녹지지역 | 1.00349 | $(1 + 0.00102 * 19/31) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00041 * 31/30) \approx 1.00349$ |
| | 2022.10.24. ~ 2024.12.31. | 녹지지역 | 1.00909 | $(1 + 0.00082 * 8/31) * (1 + 0.00098) * (1 + -0.00044) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00749) * (1 + 0.00041 * 31/30) \approx 1.00909$ |
| 비고 | ※ 2024년 12월 이후 지가변동율은 발표되지 않아 2024년 11월 지가변동율을 연장사정함. | | | |

5). 지역요인 비교

| 지역요인 비교에 관한 결정의견 | 비교치 |
|------------------------------------|------|
| 본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함. | 1.00 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6). 개별요인 비교

| 본건 기호(1)와 사례(가)와 비교 | | | | |
|---------------------|-----------------|-----------------------|-------|---------------------------------|
| 조건 | 항목 | 세항목 | 비교치 | 비고 |
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성 | 0.97 | 본건은 사례 대비 취락과의 접근성 등에서 열세함. |
| | | 농로의 상태 | | |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 | 1.00 | 본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함. |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | |
| | 관계, 배수 | 관계 및 배수의 양부 | | |
| | 재해의 위험성 | 수해 및 기타 재해의 위험성 | | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적 | 1.00 | 본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함. |
| | | 경사 | | |
| | | 경사의 방향 | | |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제 정도 | 보조금, 융자금 등 조장의 정도 | 1.00 | 본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함. |
| | | 규제의 정도 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 누계 | | | 0.970 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 본건 기호(2)와 사례(나)와 비교 | | | | |
|---------------------|----------------------|------------------------------------|-------|---------------------------------|
| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 비교치 | 비고 |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도 계통 및 연속성 | 0.95 | 본건은 사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함. |
| | 상가와의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 | | |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | 유치원, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함. |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황 적합성 | | |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | 상수도, 하수도, 도시가스 등 | | |
| 위험 및 혐오시설 등 | 변전소 등의 유무 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 0.98 | 본건은 사례 대비 형상 등에서 열세함. |
| | | 접면너비 | | |
| | 방위, 고저 등 | 깊이, 부정형지, 삼각지, 맹지 등 방위, 고저, 경사지 | | |
| | 접면도로상태 | 각지 2면 획지 등 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역등 | 0.95 | 본건은 사례 대비 자연취락지구 여부 등에서 열세함. |
| | | 기타규제 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함 |
| | | 기타 | | |
| 계 | | | 0.884 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 본건 기호(3)와 사례(가)와 비교 | | | | |
|---------------------|-----------------|-----------------------|-------|---------------------------------|
| 조건 | 항목 | 세항목 | 비교치 | 비고 |
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성 | 0.92 | 본건은 사례 대비 취락과의 접근성 등에서 열세함. |
| | | 농로의 상태 | | |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 | 1.00 | 본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함. |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | |
| | 관계, 배수 | 관계 및 배수의 양부 | | |
| | 재해의 위험성 | 수해 및 기타 재해의 위험성 | | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적 | 1.00 | 본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함. |
| | | 경사 | | |
| | | 경사의 방향 | | |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제 정도 | 보조금, 융자금 등 조장의 정도 | 1.00 | 본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함. |
| | | 규제의 정도 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 누계 | | | 0.920 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7). 거래사례비교법에 의한 가격산정

| 기호 | 사례 | 사례가격 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----|----|---------------|----------|----------|----------|---------------|---------------|
| 1 | 가 | 235,996 | 1.00349 | 1.00 | 0.970 | 229,715 | 230,000 |
| 2 | 나 | 372,000 | 1.00909 | 1.00 | 0.884 | 331,837 | 332,000 |
| 3 | 가 | 235,996 | 1.00349 | 1.00 | 0.920 | 217,874 | 218,000 |

3. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정하였습니다.

| 기호 | 공시지가기준 단가(원/㎡) | 거래사례기준 단가(원/㎡) | 결정단가 (공시지가기준) | 면적(㎡) | 감정평가액(원) |
|----|-------------------|-------------------|------------------|-------|-------------|
| 1 | 225,000 | 230,000 | 225,000 | 972 | 218,700,000 |
| 2 | 338,000 | 332,000 | 338,000 | 919 | 310,622,000 |
| 3 | 213,000 | 218,000 | 213,000 | 76 | 16,188,000 |
| 합계 | | | | 1,967 | 545,510,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액

| 기호 | 감정평가액(원) |
|----|-------------|
| 1 | 218,700,000 |
| 2 | 310,622,000 |
| 3 | 16,188,000 |
| 합계 | 545,510,000 |

2. 결정의견

공시지가를 기준으로 산정된 시산가액이 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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 상북면 거리 | 548 | 답 | 자연녹지지역 | 972 | 972 | 225,000 | 218,700,000 | |
| 2 | 울산광역시 울주군 상북면 거리 | 549 | 대 | 자연녹지지역 | 919 | 919 | 338,000 | 310,622,000 | |
| 3 | 울산광역시 울주군 상북면 거리 | 554 | 답 | 자연녹지지역 | 76 | 76 | 213,000 | 16,188,000 | |
| | | | | | | | | ₩545,510,000.- | |
| | | | | 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 상북면 거리 소재 "상북면민운동장" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야, 공단지대 등으로 형성됨.

(2) 교통상황

인근에 대중교통 수단이 있어 일반적인 교통상황은 대체로 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호(1): 사다리형에 가까운 토지로서 답으로 이용 중임.
- 기호(2): 부정형에 가까운 토지로서 답으로 이용 중이나 지목이 대지로서 용도는 주거나지임.
- 기호(3): 사다리형에 가까운 토지로서 답으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

- 기호(1): 서측으로 폭 2m 내외의 현황 도로에 접함.
- 기호(2): 서측 및 남측으로 폭 2m 내외의 현황 도로에 접함.
- 기호(3): 맹지상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1): 도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 기호(2): 도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 기호(3): 도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

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

없음

(7) 공부와의 차이

없음.

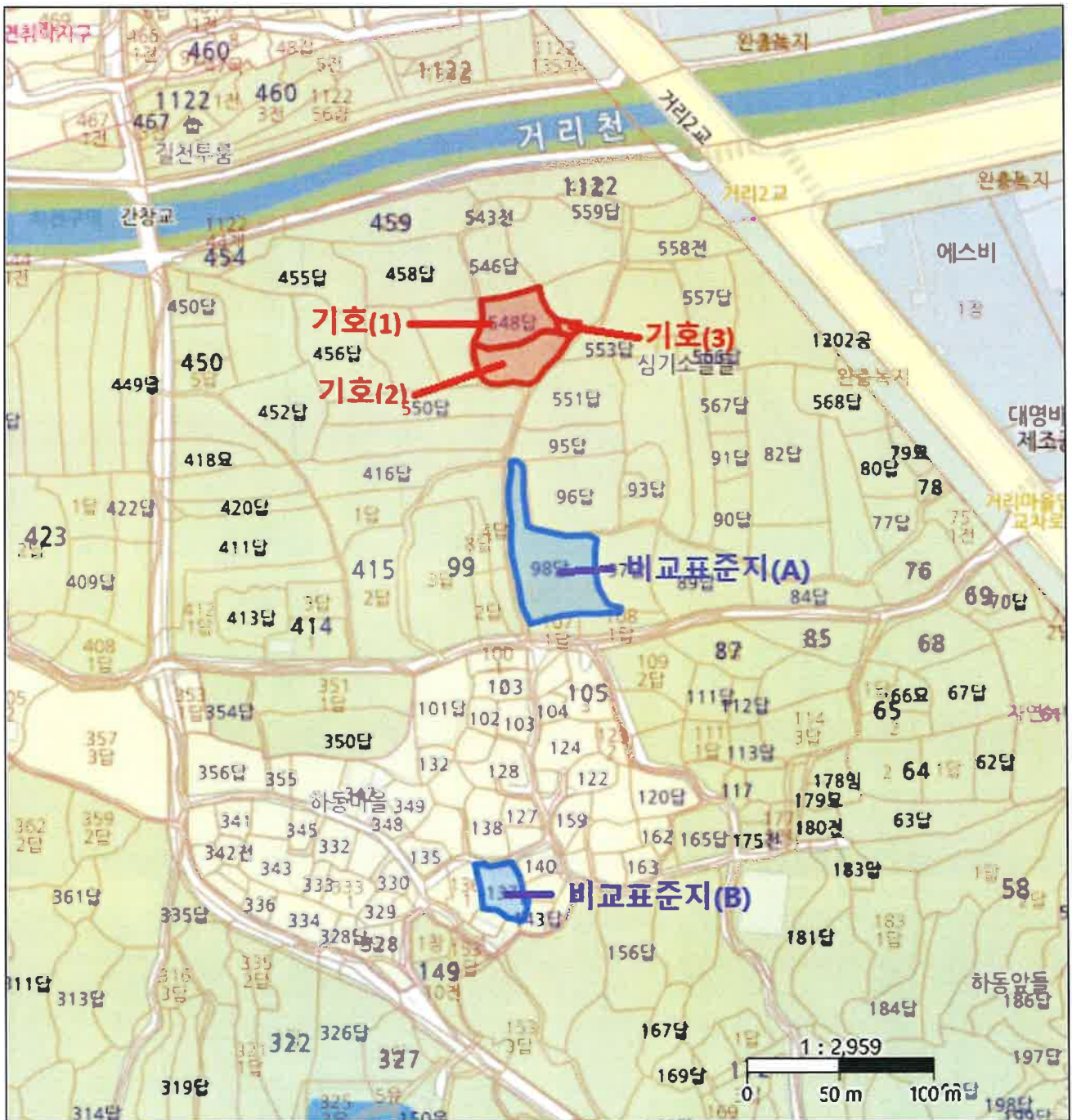
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타는 별첨 "감정평가액의 산출근거 및 결정의견 7. 그 밖의 사항" 참조 요망.

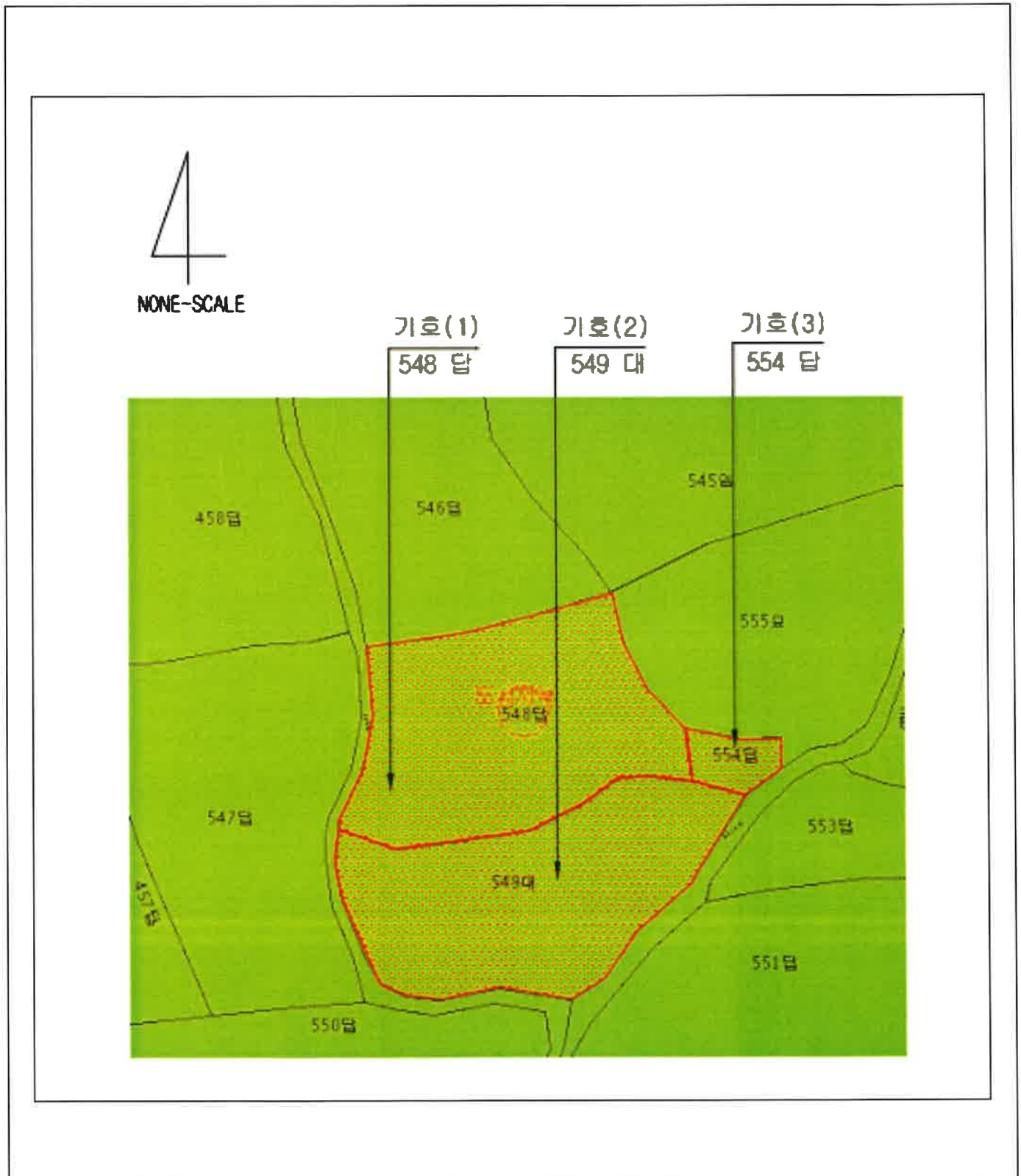
위치도



| | |
|-----|---------------------------|
| 소재지 | 울산광역시 울주군 상북면 거리 548외 2필지 |
|-----|---------------------------|



지 적 개 황 도



사 진 용 지



[본건 기호(1~3) 전경]



[본건 기호(1~3) 원경 및 주위환경]



[본건 기호(1) 전경]



[본건 기호(2) 전경]



[본건 기호(3) 전경]