

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김미진 외 2명  
소유물건(2025타경1226)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

감정평가서번호: 두나202506-60-010

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.

두나감정평가사사무소



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
이상두





감정평가액	일십일억구천사백일십일만오천원정(₩1,194,115,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김미진 외 2명 (2025타경1226)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.28	2025.06.27 ~ 2025.06.28	2025.07.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	9,006	토지	9,006	-	1,185,915,000
	제시외건물	(180)	제시외건물	180	25,000	4,500,000
	제시외수목	(14주)	제시외수목	14주	-	3,700,000
합계					₩1,194,115,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 울주군 두서면 활천리에 위치하는 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 2025년 06월 28일로 하였음.

### 나. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 06월 27일부터 2025년 06월 28일까지임.

## 5. 기타사항

- 1) 기호(1) 토지 상단부위에 자연 발생적으로 자생하는 소나무 등 잡목이 있으나 경제적 가치가 희박한 것으로 판단됩니다.
- 2) 기호(1) 토지는 토지이용계획확인서상 용도지역이 농림지역, 보전관리지역, 자연녹지 지역으로 기재되어 있어 도면에 의한 개략적인 면적을 각각 사정하여 구분하여 평가 하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건 기호(1) 토지는 조사기준일 현재 칩능쿨, 잡식물, 잡목 등으로 대부분 우거져 있습니다. 육안상으로는 분묘 소재 여부의 파악이 곤란한 바, 경매 진행시 재확인 하 시기 바랍니다.
- 4) 기호(1) 토지상에 제시외(ㄷ)이 소재하나 매각대상에서 제외되어도 토지가치에 미치는 영향은 없겠습니다.
- 5) 기호(2) 제시외(ㄱ) 비닐하우스가 매각대상에서 제외되어도 소유권행사에 제한받는 경우의 토지가치를 별도로 표기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 6) 기호(2) 제시외(ㄴ, ㄷ, ㄹ)은 매각대상에서 제외되어도 토지의 소유권행사에 제한이 없을 것으로 판단됩니다.

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 7) 제시외(≒)은 본건 토지(2)와 북측 산24-2가 지적경계부근에 식재되어 있어 배나무 5주 중 일부 내지 전부가 인접 북측 산24-2에 소재할 수 있을 수 있는 것으로 사료되고, 정확한 것은 측량을 요하나, 제시외로 평가하였으니 경매 진행시 재확인 하시기 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 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

#### 나. 대상토지 개요

[울산광역시 울주군 두서면]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상지세	접면도로
1	활천리 455-5	전	6,160	전 (목전)	농림지역 보전관리지역 자연녹지지역	부정형 완경사	맹지
2	활천리 458-4	전	2,846	전	자연녹지지역	부정형 평지	세로(가)

#### 다. 토지가액 산출근거

##### 1) 비교표준지 공시지가 선정

##### (1) 인근 표준지 현황

(울산광역시 울주군 두서면, 공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	활천리 797-1	3,370.2	답	답	농림지역	소로한면	사다리 평지	61,800	-
나	내와리 24-3	3,933	과수원	전	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	44,400	-
다	활천리 458-4	2,846	전	전	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	69,200	자연 취락

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## (2) 비교표준지 선정사유

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

## 2) 시정수정

(울산광역시 울주군)

용도지역	기간	변동률(%)	비고
농림지역	2025.01.01. ~ 2025.06.28	0.163 (1.00163)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.139 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.027 $( 1 + 0.00139 ) * ( 1 + 0.00027 * 28/31 )$ ≒ 1.00163
보전관리 지역	2025.01.01. ~ 2025.06.28	0.165 (1.00165)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.134 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.034 $( 1 + 0.00134 ) * ( 1 + 0.00034 * 28/31 )$ ≒ 1.00165
녹지지역	2025.01.01. ~ 2025.06.28	0.469 (1.00469)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.403 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.073 $( 1 + 0.00403 ) * ( 1 + 0.00073 * 28/31 )$ ≒ 1.00469

※ 2025년 06월 이후의 자가변동률은 미 고시되어 2025년 05월 자가변동률을 연장 적용하였음.

## 3) 지역요인의 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인의 비교

### (1) 기호(1)(농림지역)/비교표준지(가) 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.75	농로의 상태 등에서 대상토지가 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.80	경사 등에서 대상토지가 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
<b>합 계</b>			<b>0.600</b>	

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 기호(1)(보전관리지역)/비교표준지(나) 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	농로의 상태에서는 비교표준지가 우세하고, 취락과의 접근성, 인근교통시설과의 접근성 등에서는 대상토지가 우세하여 종합적으로 대상토지가 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.70	경사 등에서 대상토지가 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
<b>합 계</b>			<b>0.770</b>	

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(3) 기호(1)(자연녹지지역)/비교표준지(다) 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.85	농로의 상태 등에서 대상토지가 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.95	경사도 등에서 대상토지가 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.85	비교표준지는 자연취락지구로 대상토지가 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
<b>합 계</b>			<b>0.686</b>	

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## (4) 기호(2)/비교표준지(다) 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
합 계			1.000	

# 감정평가액 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 국토교통부 유권해석(토정 30241-36538, 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 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
가	활천리 ***	답	4,635.7	농림지역	91,000	담보	2021.06.30
나	복안리 ***	답	2,445.6	농림지역	91,000	담보	2021.03.10
다	내와리 ***	답	2,789	보전관리	116,000	담보	2024.04.03
라	활천리 ***	전	1,532	자연녹지	161,000	기타	2022.02.23

#### ㉡ 인근 거래사례

(출처 : 한국감정원 감정정보체계)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래금액	기준시점
㉠	복안리 ***	답	2,570	농림지역	약90,669	233,020,000	2020.11.04
㉡	내와리 ***	답	709	보전관리	약111,424	79,000,000	2024.02.29
㉢	활천리 ***	답	2,702.3	자연녹지	약211,634	571,900,000	2021.06.23

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

㉔ 비교 사례의 선정

대상 토지와 위치적, 물적 유사성이 있고 평가목적상 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 상기 사례중 “평가사례㉔,㉕,㉖”를 선정하여 비교하였음.

㉕ 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

- 표준지(가)와 평가사례㉔ 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
평가사례 기준가액	91,000	1.01481	1.00	1.150	106,200	1.715
공시지가 기준가액	61,800	1.00163	1.00	1.00	61,900	

- 시점수정 : 울산광역시 울주군 농림지역(2021.06.30.~ 2025.06.28.) : 1.01481

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

- 개별요인 비교 :

접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.150
비교표준지는 사례대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.					

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 표준지(나)와 평가사례㉔ 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
평가사례 기준가액	116,000	1.00623	1.00	1.100	128,395	2.887
공시지가 기준가액	44,400	1.00165	1.00	1.00	44,473	

- 시점수정 : 울산광역시 울주군 보전관리지역(2024.04.03.~ 2025.06.28.) : 1.00623

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

- 개별요인 비교 :

접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
비교표준지는 사례대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.					

- 표준지(다)와 평가사례㉕ 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
평가사례 기준가액	161,000	1.02722	1.00	1.150	190,189	2.735
공시지가 기준가액	69,200	1.00469	1.00	1.00	69,524	

- 시점수정 : 울산광역시 울주군 녹지지역(2022.02.23.~ 2025.06.28.) : 1.02722

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

- 개별요인 비교 :

접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.150
비교표준지는 사례대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.					

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

㉞ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적등을 참작할 때 그 밖의 요인을 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
가	1.71
나	2.88
다	2.73

6) 공시지가 기준법에 의한 토지단가

산식 = 공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인									
기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	가	61,800	1.00163	1.00	0.600	1.71	63,510	64,000	농림지역
	나	44,400	1.00165	1.00	0.770	2.88	98,623	99,000	보전관리
	다	69,200	1.00469	1.00	0.686	2.73	130,204	130,000	자연녹지
2	다	69,200	1.00469	1.00	1.000	2.73	189,802	190,000	-

# 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㉠,㉡,㉢”를 선정하였음.

(출처 : 한국감정원 감정정보체계)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래금액	기준시점
㉠	복안리 ***	답	2,570	농림지역	약90,669	233,020,000	2020.11.04
㉡	내와리 ***	답	709	보전관리	약111,424	79,000,000	2024.02.29
㉢	활천리 ***	답	2,702.3	자연녹지	약211,634	571,900,000	2021.06.23

#### 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)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 3) 시점수정

[울산광역시 울주군]

용도지역	기 간	변동률 (%)	비고
농림지역	2020.11.04 ~ 2025.06.28	2.555 (1.02555)	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 ~ 2023.12.31 : -0.154 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.873 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.139 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.027  $(1 + 0.00182 * 27/30) * (1 + 0.00059) * (1 + 0.01046) * (1 + 0.00382) * (1 - 0.00154) * (1 + 0.00873) * (1 + 0.00139) * (1 + 0.00027 * 28/31)$ $\approx 1.02555$
보전관리지역	2024.02.29 ~ 2025.06.28	0.742 (1.00742)	2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.065 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.114 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.031 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.041 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.071 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.087 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.098 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.037 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.030 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.031 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.033 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.134 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.034  $(1 + 0.00065 * 1/29) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00033) * (1 + 0.00134) * (1 + 0.00034 * 28/31)$ $\approx 1.00742$

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

용도지역	기 간	변동률 (%)	비고
녹지지역	2021.06.23 ~ 2025.06.28	3.743 (1.03743)	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 ~ 2024.12.31 : 0.802 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.403 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.073  $( 1 + 0.00211 * 8/30 ) * ( 1 + 0.00205 ) * ( 1 + 0.00149 ) * ( 1 + 0.00129 ) * ( 1 + 0.00076 ) * ( 1 + 0.00129 ) * ( 1 + 0.00109 ) * ( 1 + 0.01526 ) * ( 1 + 0.00041 ) * ( 1 + 0.00802 ) * ( 1 + 0.00403 ) * ( 1 + 0.00073 * 28/31 )$ $\approx 1.03743$

※ 2025년 06월 이후의 지가변동률은 미 고시되어 2025년 05월 지가변동률을 연장 적용하였음.

#### 4) 지역요인의 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 5) 개별요인의 비교

#### (1) 기호(1)(농림지역)/거래사례㉠ 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	농로의 상태 등에서 대상토지가 열세이나, 교통시설과의 접근성 등에서는 대상토지가 우세하여 종합적으로 대상토지가 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.80	경사 등에서 대상토지가 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
합 계			0.720	

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 기호(1)(보전관리지역)/거래사례㉠ 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	농로의 상태에서는 사례가 우세하고, 교통시설과의 접근성 등에서는 대상토지가 우세하여 종합적으로 대상토지가 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.77	경사 등에서 대상토지가 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
<b>합 계</b>			<b>0.847</b>	

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(3) 기호(1)(자연녹지지역)/거래사례㉔ 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.70	농로의 상태 등에서 대상토지가 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.87	경사 등에서 대상토지가 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
<b>합 계</b>			<b>0.609</b>	

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## (4) 기호(2)/거래사례㉔ 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	농로의 상태 등에서 대상토지가 열세함
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
합 계			0.900	

## 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/㎡)	비고
1	㉑	90,669	1.000	1.02555	1.00	0.720	66,949	67,000	농림지역
	㉒	111,424	1.000	1.00742	1.00	0.847	95,076	95,000	보전관리
	㉓	211,634	1.000	1.03743	1.00	0.609	133,709	134,000	자연녹지
2	㉔	211,634	1.000	1.03743	1.00	0.900	197,600	198,000	-

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 3. 감정평가액 결정 의견 및 결정

#### 가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	비고
1	64,000	67,000	농림지역
	99,000	95,000	보전관리
	130,000	134,000	자연녹지
2	190,000	198,000	-

#### 나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은 동 규칙 제12조 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
	공부	사정			
1	6,160	1,125	64,000	72,000,000	농림지역
		2,625	99,000	259,875,000	보전관리
		2,410	130,000	313,300,000	자연녹지
2	2,846	2,846	190,000	540,740,000	-
합 계				1,185,915,000	

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

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

### 2. 감정평가액의 결정

370

구 분	기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	1,2	9,006	-	1,185,915,000
제시외건물	ㄱ	180	25,000	4,500,000
제시외수목	ㄴ~ㅇ	14주	-	3,700,000
합 계				1,194,115,000

# 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 두서면 활천리	455-5	전	농림지역 보전관리지역 자연녹지지역	6,160	1,125	64,000	72,000,000	농림지역
						2,625	99,000	259,875,000	보전관리지역
						2,410	130,000	313,300,000	자연녹지지역
2	"	458-4	전	자연녹지지역	2,846	2,846	190,000	540,740,000	자연취락지구
<b>소 계</b>								<b>₩1,185,915,000</b>	
ㄱ	[제시외] 울산광역시 울주군 두서면 활천리	458-4 위 지상	(창고 등 비닐 하우스)	철파이프조	(180)	180	25,000	4,500,000	
ㄴ	"	458-4 위 지상	감나무	H6m~H7m	(1주)	1주	300,000	300,000	
ㄷ	"	458-4 위 지상	배나무	H4m~H5m	(4주)	4주	300,000	1,200,000	
ㄸ	"	458-4 위 지상	감나무	H3m~H4m	(1주)	1주	100,000	100,000	
ㄹ	"	458-4 위 지상	배나무	H4m~H5m	(5주)	5주	300,000	1,500,000	
ㅁ	"	455-5 위 지상	사과나무	H3m~H4m	(3주)	3주	200,000	600,000	
<b>소 계</b>								<b>₩8,200,000</b>	
2	울산광역시 울주군 두서면 활천리 <b>합 계</b>	[제시외] 458-4	(ㄱ)이 전	매각에서 자연녹지지역	제외되어 2,846	소유권행사 2,846	가 제한받는 188,000	경우의 토지가격] 535,048,000	자연취락지구
<b>이 하 여 백</b>								<b>₩1,194,115,000.-</b>	

# 토지감정평가요항표

기호(1,2)

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 활천리 '활천마을' 북측 등 인근에 위치하고, 부근은 일반 주택, 농경지, 임야 등으로 형성된 지역으로서 제반 환경조건은 대체로 보통시 됨.

## (2) 교통상황

동측 인근으로 고속도로 및 활천IC가 통과하는 등 일반적인 교통사정은 대체로 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 남하향 완경사지내에 위치하는 부정형의 토지로 전(목전 등)으로 이용중임.  
기호(2) : 대체로 평지로서 부정형의 토지로 전으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1) : 맹지상태임.  
기호(2) : 현황 농로가 개설되어 있어 차량 접근이 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 농림지역, 도시지역, 보전관리지역, 자연녹지지역, 철도(저축), 가축사육제한구역 (2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 철도보호지구<철도안전법>  
기호(2) : 도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

## (6) 제시목록 외의 물건

# 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) |                |

소유불명의 (ㄱ) 철파이프조 비닐하우스 창고 등(폭 약6m x 길이 약30m = 180㎡), (ㄴ) 감나무1주, (ㄷ) 배나무 4주, (ㄹ) 감나무 1주, (ℓ) 배나무 5주, (ㅁ) 사과나무 3주가 각각 소재함.

### (7) 공부와의 차이

없음.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 기타 : 1) 기호(1) 토지 상단부위에 자연 발생적으로 자생하는 소나무 등 잡목이 있으나 경제적 가치가 희박한 것으로 판단됩니다.
- 2) 기호(1) 토지는 토지이용계획확인서상 용도지역이 농림지역, 보전관리지역, 자연녹지지역으로 기재되어 있어 도면에 의한 개략적인 면적을 각각 사정하여 구분하여 평가하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건 기호(1) 토지는 조사기준일 현재 침능굴, 잡식물, 잡목 등으로 대부분 우거져 있습니다. 육안상으로는 분묘 소재 여부의 파악이 곤란한 바, 경매 진행시 재확인 하시기 바랍니다.
- 4) 기호(1) 토지상에 제시외(ㅁ)이 소재하나 매각대상에서 제외되어도 토지가치에 미치는 영향은 없겠습니다.
- 5) 기호(2) 제시외(ㄱ) 비닐하우스가 매각대상에서 제외되어 소유권행사에 제한받는 경우의 토지가치를 별도로 표기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 6) 기호(2) 제시외(ㄴ, ㄷ, ℓ)은 매각대상에서 제외되어도 토지의 소유권행사에 제한이 없을 것으로 판단됩니다.
- 7) 제시외(ℓ)은 본건 토지(2)와 북측 산24-2가 지적경계부근에 식재되어 있어 배나무 5주 중 일부 내지 전부가 인접 북측 산24-2에 소재할 수 있을 수 있는 것으로 사료되고, 정확한 것은 측량을 요하나, 제시외로 평가하였으니 경매 진행시 재확인 하시기 바랍니다.

# 광역 위치도



소재지	울산광역시 울주군 두서면 활천리 455-5외
-----	--------------------------



# 위치도



# 지 적 도



**[제시 외 건물]**  
 (ㄱ): 철파이프조 창고 등 베닐하우스 :  
 6 x 30 = 180㎡

<b>범 례</b>		평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
		도 로		평가건물2층		평가건물지하
		도시계획선		평가건물3층 이상		

# 사 진 용 지



기호(1)토지 전경



기호(1)토지 원경



기호(1)토지 주위환경



기호(2)토지



기호(2)토지



기호(2)토지

# 사 진 용 지



기호(2)토지



기호(2)토지 및 제시외(ㄱ)

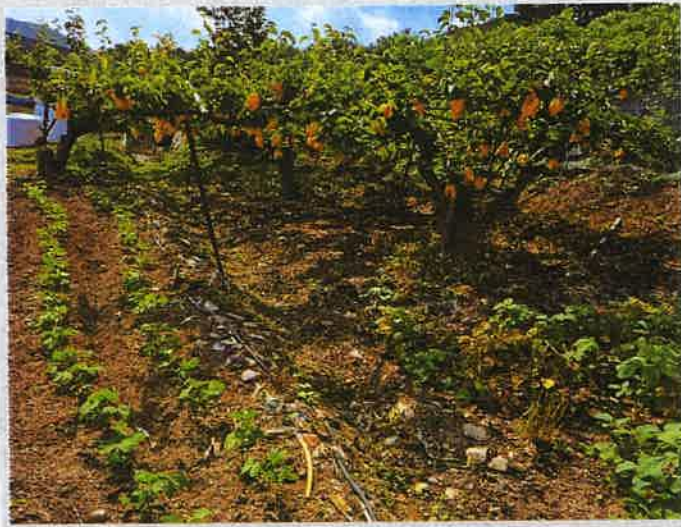


기호(2)토지 주위환경



제시외(ㄴ)

# 사 진 용 지



제시외(ㄷ)



제시외(≡)



제시외(ㄹ)