

감정평가서

Appraisal Report

| | |
|---------|------------------------|
| 감정평가서번호 | B12408-C-0901 |
| 건명 | 장재욱 소유물건(2024타경113204) |
| 의뢰인 | 울산지방법원 사법보좌관 이종만 |



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.

(주)태평양감정평가법인 울산지사
Pacific Appraisal Co., Ltd

울산광역시 남구 월평로 22 2층(신정동)

대표전화 : 052-265-0220 FAX : 052-265-0229



(토 지) 감 정 평 가 표

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

감정평가사

(주)태평양감정평가법인 울산지사
지 사 장

이 재 원

(인)
(서명 또는 인)

감정평가액 **삼억삼천구백오십팔만사천구백육십원정 (₩339,584,960.-)**

| | | | | | |
|----------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--|
| 의뢰인 | 울산지방법원 사법보좌관 이종만 | 감정평가목적 | 경매 | | |
| 제출처 | 경매6계 | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 장재욱 (2024타경113204) | 감정평가조건 | - | | |
| 목록표시근거 | 귀제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타참고사항 | - | 2024. 09. 03 | 2024. 09. 03 | 2024. 09. 06 | |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|--------|------------|---------------------------|----|---------------------------|-------|--------------|
| | 종별 | 면적(m ²) 또는 수량 | 종별 | 면적(m ²) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| 토지 | | 12,728.04 | 토지 | 12,728.04 | - | 339,584,960 |
| | | | 이 | 하 | 여 | 백 |
| 합계 | | | | | | ₩339,584,960 |

심사
확인
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사

박 상 호

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 북구 무룡동 소재 “정자저수지” 남동측 인근에 소재하는 부동산(토지)에 대한 경매 목적의 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 가격공시에 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 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제4항에 따라 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 부분감정평가를 할 수 있습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 9월 3일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 9월 3일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 일련번호(1),(2) 토지는 공유물로서, 공유자 “장재욱”의 지분 위치가 확인되지 않아 토지 전체의 가액에 지분비율을 적용하여 감정평가하였습니다
- 일련번호(1) 토지 상에 별첨 “지적 및 건물개황도 및 사진용지” 와 같이 타인점유 및 타인 소유의 건물이 소재하는 것으로 판단되어 평가하지 않았으며, 본건 토지에 미치는 영향이 있을것으로 사료되는 바, 타인점유 부분 및 타인 소유로 판단되는 건물이 경매대상에서 제외되어 토지의 소유권 행사가 제한받는 경우의 가액은 명세표 하단에 별도로 부기하였으니 정확한 소유권 여부 등은 필요시 재확인을 요합니다.
- 일련번호(1),(2) 토지상의 지상 입목은 임지와 입목이 일체로 거래되는 관행에 따라 입목을 임지 가격에 포함하여 평가하였습니다.
- 일련번호(2) 토지상에서는 육안으로 확인되는 소유미상의 분묘 수기가 소재하는 것으로 조사되었으나, 일련번호(1),(2) 토지는 광평수의 수목이 울창한 임야인 바 분묘의 정확한 위치 및 수량은 별도의 확인을 요합니다.
- 일련번호(1),(2) 토지는 인접지와의 정확한 지적경계확인이 불분명하여 정확한 토지현황 및 지적 경계 확인은 필요시 측량이 수반되어야 할것으로 사료됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 면적(m ²) | 용도지역 | 이용상황 | 지 목 | 도로접면 | 형 지 상 세 | 2024년 개별공시지가 (원/m ²) |
|----------|-----------|------|---------------------------------|------|--------------|-----|-------|------------|--|
| 1 | 북구 신현동 | 산182 | 15,372 X (2,624 / 15,372) | 개발제한 | 자연림, 토지임야 | 임야 | 세로(불) | 부정형 완경사 | 6,560 |
| 2 | 북구 신현동 | 산183 | 41,157 X (2,455 / 10,000) | 개발제한 | 자연림 | 임야 | 세로(불) | 부정형 완경사 | 4,140 |

■ 공법상 제한사항

일련번호(1): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(일부제한 250m 이내 지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(일부제한 500m 이내 지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>

일련번호(2): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(일부제한 500m 이내 지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(일부제한 800m 이내 지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

| 기호 | 소재지 | 토지면적(㎡) | | 용도지역 | 이용상황 | | 거래일자 | 총거래금액(원) | | 토지단가 (원/㎡) |
|----|-------------------|----------|--|------|------|---|------------|------------|-------------------------|---------------|
| | | 건물면적(㎡) | | | 지 | 목 | | 사용승인일 | 토지거래가액(원) ¹⁾ | |
| ㄱ | 북구 신현동 산00 | 2,380 | | 개발제한 | 자연림 | | 2021.05.13 | 45,000,000 | 19,000 | |
| | | - | | | 임 | - | | 45,000,000 | | |
| ㄴ | 북구 당사동 산000 | 12,446 중 | | 개발제한 | 자연림 | | 2024.01.09 | 59,560,000 | 24,000 | |
| | | 2,490.11 | | | 임 | - | | 59,560,000 | | |

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

| 기호 | 소재지 | 토지면적(㎡) | 용도지역 | 이용상황 | | 기준시점 | 감정평가목적 | 토지단가 (원/㎡) | 비고 |
|----|-------------------|---------|------|------|---|------------|--------|---------------|----|
| | | | | 지 | 목 | | | | |
| a | 북구 신현동 산00 | 3,164 | 개발제한 | 자연림 | | 2022.02.15 | 경매 | 24,000 | - |
| b | 북구 신현동 산00 | 923 중 | 개발제한 | 자연림 | | 2023.06.20 | 경매 | 16,000 | - |
| | | 593 | | 임 | | | | | |
| c | 북구 신현동 산000 | 2,643 | 개발제한 | 자연림 | | 2023.06.20 | 경매 | 32,000 | - |

[출처: 한국감정평가사협회]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

| 주위환경 | 용도지역 | 이용상황 | 도로접면 | 가격수준(원/㎡) | 비 고 |
|---------|------|--------------|------|-----------------|------------|
| 순수 산림지대 | 개발제한 | 자연림, 토지임야 | 세로변 | 37,000 ~ 39,000 | 일련번호(1) 유사 |
| | | 자연림 | 세로변 | 24,000 ~ 26,000 | 일련번호(2) 유사 |

4. 경매통계

| 용도별 | 울산 복구 2023년 09월 ~ 2024년 08월 | | | | | |
|------|-----------------------------|---------------|---------|-----|------|--------|
| | 구분 | 낙찰가 | | | 낙찰건 | |
| 총감평가 | | 총낙찰가 | 낙찰가율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 낙찰률(%) |
| 임야 | 5,447,632,460 | 2,053,595,100 | 37.7 | 44 | 10 | 22.7 |

[출처:인포케어]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지 감정평가액 산출과정

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.

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

가. 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: 2024.01.01]

| 일련 번호 | 비교 표준지 | 소재지 | 지 번 | 면적(m ²) | 용도지역 | 이용상황 | 지 목 | 도로접면 | 형 상 지 세 | 공시지가 (원/m ²) |
|-------|--------|--------|------|---------------------|------|------|-----|-------|---------|--------------------------|
| 1, 2 | A | 북구 신현동 | 산183 | 41,157 | 개발제한 | 자연림 | 임 | 세로(불) | 부정형 완경사 | 4,140 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 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.

■ 지가변동률

| 비교표준지 | 지역 | 용도지역 | 지가변동률(%) |
|-------|----------|------|--|
| A | 울산광역시 북구 | 녹지지역 | 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.598 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.090 |

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

| 일련 번호 | 비교 표준지 | 기간 | 계산식 | 시점수정치 |
|----------|-----------|----------------------------|---|---------|
| 1, 2 | A | 2024.01.01 ~ 2024.09.03 | $(1 + 0.00598) \times (1 + 0.00090 \times 34/31)$ | 1.00697 |

다. 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.

| 결정 의견 | 지역요인 비교치 |
|-----------------------------------|----------|
| 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다. | 1.000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

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

■ 개별요인 비교항목 [임야지대]

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 |
|-----------|----------------|--------------------------------|
| 접 근 조 건 | 교통의 편부 등 | 인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성 |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 |
| | | 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 |
| 자 연 조 건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 |
| | 지세, 방위 등 | 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 |
| 행 정 적 조 건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도 |
| | | 국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제, 기타규제 |
| 기 타 조 건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 |

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

| 일련 번호 | 비 교 표준지 | 접근 | 자연 | 행정적 | 기타 | 개별요인 비교치 |
|------------------------------|------------|------|------|------|------|-------------|
| 1 | A | 1.00 | 1.50 | 1.00 | 1.00 | 1.500 |
| 본건은 비교표준지 대비 자연조건 등에서 우세합니다. | | | | | | |
| 2 | A | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| 본건은 비교표준지입니다. | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 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 유사 지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 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 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

| 구분 | 기호 | 소재지 | 토지면적(㎡) | 용도지역 | 이용상황 | 기준시점 | 감정평가목적 | 토지단가 (원/㎡) |
|----------|----|------------------|---------|------|----------|------------|--------|---------------|
| | | | | | 지 목 | | | |
| 평가 사례 | a | 북구 신현동 산OO | 3,164 | 개발제한 | 자연림 임 | 2022.02.15 | 경매 | 24,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

| 구분 | 비교사례 | 비교사례 단가(원/㎡) | | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산출단가(원/㎡) | 격차율 |
|---|-------|---|--------|---------|-------|---------|-----------|-------|
| | 비교표준지 | 표준지공시지가(원/㎡) | | | | | | |
| 비교사례 기준 비교표준지가액 | a | | 24,000 | 1.03439 | 1.000 | 0.987 | 24,503 | 5.877 |
| 기준시점 비교표준지가액 | A | | 4,140 | 1.00697 | - | - | 4,169 | |
| 산출내역 | 시점수정 | 북구 녹지지역 지가변동률 (2022.02.15 ~ 2024.09.03) | | | | | | |
| | 지역요인 | 비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다. | | | | | | |
| | 개별요인 | 접근 | 자연 | 행정적 | 기타 | 개별요인비교치 | | |
| | | 1.05 | 0.94 | 1.00 | 1.00 | 0.987 | | |
| 비교표준지는 비교사례 대비 접근조건에서 우세하나, 자연조건에서 열세합니다. | | | | | | | | |

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

| 일련 번호 | 비교 표준지 | 결정 의견 | 그 밖의 요인 보정치 |
|----------|-----------|---|----------------|
| 1, 2 | A | 인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다. | 5.87 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

| 일련 번호 | 비교표준지 공시지가(원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 그 밖의 요인 | 적용단가 (원/㎡) |
|----------|--------------------|---------|-------|-------|---------|---------------|
| 1 | 4,140 | 1.00697 | 1.000 | 1.500 | 5.87 | 37,000 |
| 2 | 4,140 | 1.00697 | 1.000 | 1.000 | 5.87 | 24,000 |

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

| 일련 번호 | 적용단가(원/㎡) | 사정면적(㎡) | 공시지가기준법에 의한 시산가액(원) |
|----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 | 37,000 | 2,624 | 97,088,000 |
| 2 | 24,000 | 10,104.04 | 242,496,960 |
| 합계 | | 12,728.04 | 339,584,960 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법의 적용

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

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

가. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 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.

| 일련 번호 | 거래 사례 | 소재지 | 토지면적(㎡) | | 용도지역 | 이용상황 지 목 | 거래일자 사용승인일 | 총거래금액(원) | | 토지단가 (원/㎡) |
|----------|----------|------|----------|---------|------|-------------|---------------|------------|--|---------------|
| | | | | 건물면적(㎡) | | | | 토지거래가액(원) | | |
| 1, 2 | L | 북구 | 12,446 | 중 | 개발제한 | 자연림 | 2024.01.09 | 59,560,000 | | 24,000 |
| | | 당사동 | 2,490.11 | | | | | | | |
| | | 산000 | - | | | 임 | - | 59,560,000 | | |

토지만의 거래사례입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 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.

| 결정 의견 | 사정보정치 |
|---|-------|
| 거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다. | 1.000 |

다. 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 거래사례가 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 | 지역 | 용도지역 | 지가변동률(%) |
|------|----------|------|---------------------------------|
| L | 울산광역시 북구 | 녹지지역 | 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.112 |
| | | | 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.092 |
| | | | 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.069 |
| | | | 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.076 |
| | | | 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.078 |
| | | | 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.080 |
| | | | 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.090 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

| 일련 번호 | 거래 사례 | 기 간 | 계 산 식 | 시점수정치 |
|----------|----------|----------------------------|--|---------|
| 1, 2 | ㄴ | 2024.01.09 ~ 2024.09.03 | $(1 + 0.00112 \times 23/31) \times (1 + 0.00092) \times (1 + 0.00069) \times (1 + 0.00076) \times (1 + 0.00078) \times (1 + 0.00080) \times (1 + 0.00090) \times (1 + 0.00090 \times 34/31)$ | 1.00669 |

라. 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.

■ 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [임야지대]

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 |
|---------|----------------|--------------------------------|
| 접 근 조 건 | 교통의 편부 등 | 인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성 |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 |
| | | 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 |
| 자 연 조 건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 |
| | 지세, 방위 등 | 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도 |
| | | 국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제, 기타규제 |
| 기 타 조 건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 |

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

| 일련 번호 | 거래 사례 | 접근 | 자연 | 행정적 | 기타 | 개별요인 비교치 |
|---------------------------------|----------|------|------|------|------|-------------|
| 1 | ㄴ | 1.05 | 1.50 | 1.00 | 1.00 | 1.575 |
| 본건은 거래사례 대비 접근조건, 자연조건에서 우세합니다. | | | | | | |
| 2 | ㄴ | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.050 |
| 본건은 거래사례 대비 접근조건에서 우세합니다. | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

| 일련 번호 | 거래사례단가(원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 적용단가(원/㎡) |
|----------|-------------|-------|---------|-------|-------|-----------|
| 1 | 24,000 | 1.000 | 1.00669 | 1.000 | 1.575 | 38,000 |
| 2 | 24,000 | 1.000 | 1.00669 | 1.000 | 1.050 | 25,000 |

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

| 일련 번호 | 적용단가(원/㎡) | 사정면적(㎡) | 거래사례비교법에 의한 시산가액(원) |
|----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 | 38,000 | 2,624 | 99,712,000 |
| 2 | 25,000 | 10,104.04 | 252,601,000 |
| 합계 | | 12,728.04 | 352,313,000 |

3. 토지 시산가액

| 일련번호 | 공시지가기준법에 의한 시산가액(원) | 거래사례비교법에 의한 시산가액(원) |
|------|---------------------|---------------------|
| 1, 2 | 339,584,960 | 352,313,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 토지 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

| 구 분 | 감정평가액(원) |
|-----|-------------|
| 토 지 | 339,584,960 |
| 합 계 | 339,584,960 |

2. 대상물건 감정평가액 결정

| 구 분 | 감정평가액(원) |
|-----|-------------|
| 부동산 | 339,584,960 |
| 합 계 | 339,584,960 |

(토 지) 감 정 평 가 명 세 표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지목 용도 | 용도지역 구 조 | 면 적(m ²) | | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|------------|--------------------|------|----------|-------------|----------------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------|------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단가(원/m ²) | 금 액(원) | |
| 1 | 울산광역시 북구 신현동 | 산182 | 임야 | 개발제한 | 2,624 15,372 X ---- 15,372 | 2,624 | 37,000 | 97,088,000 | 장재욱 지분 |
| 소 계 | | | | | | | | ₩97,088,000 | |
| (부가:일련번호 | 1 토지상 | 타인점유 | 및 타인소유의 | | 건물로 인해 토지의 | 소유권 | 행사가 | 제한받는 경우의 | 토지가액) |
| 1 | 울산광역시 북구 신현동 | 산182 | 임야 | 개발제한 | 2,624 15,372 X ---- 15,372 | 2,624 | 36,000 | | 94,464,000 |
| 2 | 울산광역시 북구 신현동 | 산183 | 임야 | 개발제한 | 2,455 41,157 X ---- 10,000 | 10,104.04 | 24,000 | 242,496,960 | 장재욱 지분 |
| 소 계 | | | | | | | | ₩242,496,960 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩339,584,960.- | |
| | | | | | 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 북구 무룡동 소재 "정자저수지" 남동측 인근에 위치하며 주위는 임야, 농경지 및 주택 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근이 가능하며 임야로서의 통행사정은 보통시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1): 완경사지에 부정형의 임야로서, 자연림 및 일부 토지임야 상태입니다.

일련번호(2): 완경사지에 부정형의 임야로서, 자연림 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1): 지적도상 맹지이나, 북측에 개설된 폭 약 2m의 임도를 통해 접근이 가능합니다.

일련번호(2): 지적도상 맹지이나, 동측 하천부지에 개설된 폭 약 2~3m의 임도를 통해 접근이 가능합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(일부제한 250m 이내 지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(일부제한 500m 이내 지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>

일련번호(2): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(일부제한 500m 이내 지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(일부제한

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) | |

800m 이내 지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

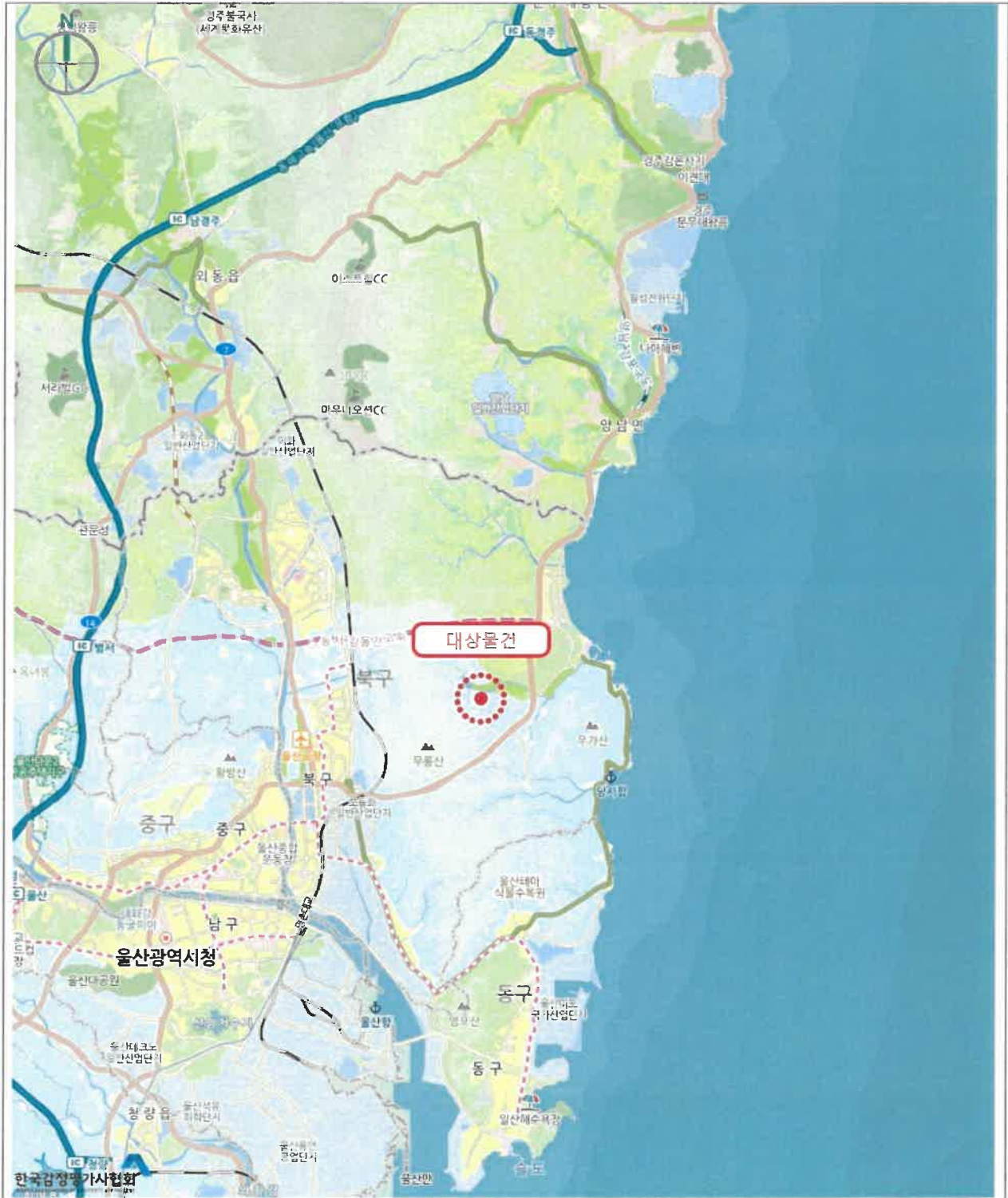
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

일련번호(1) 토지 상에 별첨 “지적 및 건물개황도 및 사진용지” 와 같이 타인점유 및 타인 소유의 건물이 소재하는 것으로 판단되어 평가하지 않았으며, 본건 토지에 미치는 영향이 있을것으로 사료되는 바, 타인점유 부분 및 타인 소유로 판단되는 건물이 경매대상에서 제외되어 토지의 소유권 행사가 제한받는 경우의 가액은 명세표 하단에 별도로 부기하였으니 정확한 소유권 여부 등은 필요시 재확인을 요합니다.

광역위치도

소재지

울산광역시 북구 신현동 산182 외

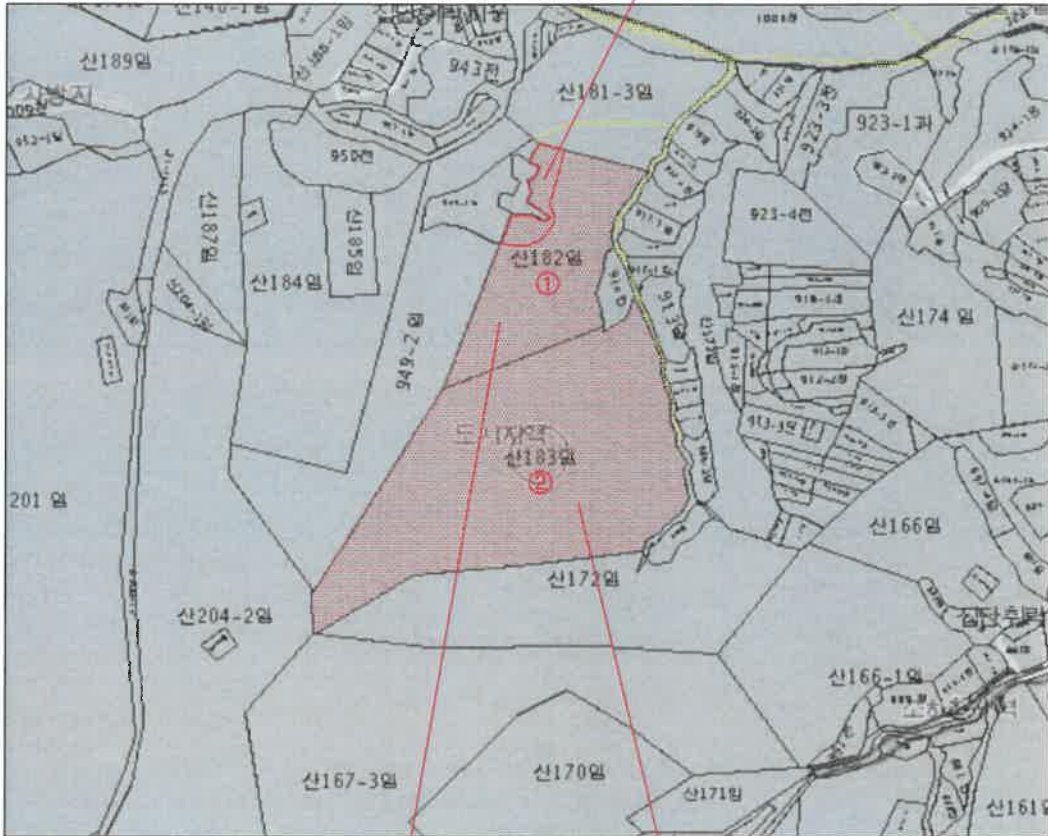


지 적 개 황 도



지적개황도 S = 1/6000

타인점유 및 타인소유건물 소재



공유자 "장재욱" 지분
15,372㎡ x 2,624/15,372

공유자 "장재욱" 지분
41,157㎡ x 2,455/10,000

| | | | |
|----|--------|------------|---------|
| 범례 | 평가대상토지 | 평가건물 1층 | 제시외건물 |
| | 도로 | 평가건물 2층 | 평가제외건물 |
| | 계획도로선 | 평가건물 3층 이상 | 용도지역구분선 |

사 진 용 지



일련번호(1),(2)전경(북측에서)



일련번호(1)내 타인점유부분

사 진 용 지



일련번호(1)내 타인점유부분



일련번호(1) 전경(농경지 부분)

사 진 용 지



일련번호(2)내 소재 분묘



일련번호(2)내 소재 분묘

사 진 용 지



일련번호(2)전경(동측에서)



일련번호(1),(2) 근경 및 주위환경