

감정평가서

의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만
건명	망 정경민의 재산상속인 정인선 외 1명 소유물건(2024타경114054)
감정서번호	YM240912-1068

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.

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강대욱

감정평가액	일억삼천칠백팔십칠만삼천사백원정(₩137,873,400.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	방정경만의 재산장쪽인 정인진 외 1명 (2024타경114054)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.20	2024.09.17 ~ 2024.09.20	2024.09.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2 32,827x-- 10	토지	6,565.4	21,000	137,873,400
		이	하	여	백	
	합계				₩137,873,400	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 울주군 삼동면 조일리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점 및 현장조사일

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.09.20. 일로 하고 이 날 현장을 방문하여 제반사항을 조사하였음.

4. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- (1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “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 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- (4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가 기준법으로 평가하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 지상에 자생하는 자연생입목은 임지와 입목이 일체로 거래되는 관행에 따라 임지와 입목을 일괄하여 평가하였음.
- 2) 본건 토지는 광평수의 수목으로 이루어진 임야인 바, 미확인 분묘가 소재할 수 있으니 경매진행시 재확인하시기 바람.
- 3) 본건은 공유물로서 공유자 정인국(10분의 1), 정인선(10분의 1)지분만의 평가로서 평가대상부분의 위치 및 경계확인이 불가능하여 전체면적에 대한 지분비율에 의거 면적사정하였고 전체를 기준으로 한 가격을 적용하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가 기준법에 의한 평가.

가. 평가개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 토지가액의 산출근거

(1) 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	비고
1	조일리 산37	임야	2,142.2 (10,711x2/10)	자연림	자연녹지	맹지	부정형 급경사	정인국지분 (1/10)
2	조일리 산123	임야	4,423.2 (22,116x2/10)	자연림	자연녹지	맹지	부정형 급경사	정인선지분 (1/10)

(2) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	조일리 산36	임야	23,207	자연림	자연녹지	맹지	사다리형 급경사	3,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3)시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

(울산광역시 울주군 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~2024.07.31	0.503	07월까지 누계
2024.07.01.~2024.07.31	0.102	07월분
누 계 (2024.01.01.~2024.09.20)	0.672 (1.00672)	$(1+0.00503) \times (1+0.00102 \times 51/31)$ ≈ 1.00672

※ 2024년 08월 이후의 지가변동률이 미고시되어 07월 지가변동률을 연장 적용함.

(4)지역요인 비교

본건은 비교표준지인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	인근역 및 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리 등.
자연조건	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 굴곡, 토양, 토질의 양부.
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(나) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
1,2	A	1.30	1.20	1.00	1.00	1.56
- 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(표고, 경사 등)에서 본건이 우세함.						

(6) 그 밖의 요인의 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누 16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 인근 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서등]

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
1	조일리 산○○	임	6,306중	자연녹지 (자연림)	34,572	106,000,000	2020.11.20
		-	3,066				
2	조일리 산○○	임	3,174	자연녹지 (자연림)	22,999	73,000,000	2020.11.20
		-	-				
3	조일리 산○○	임	165	자연녹지 (자연림)	18,181	3,000,000	2019.11.13
		-	-				

※토지단가=거래가액/토지면적

2) 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
1	조일리 산○○	임야	7,934	자연녹지 (조림)	13,000	시가참고	2021.12.14
		-	-				
2	조일리 산○○	임야	18,446	자연녹지 (자연림)	25,000	경매	2022.04.08
		-	-				
3	금곡리 ○○	임야	19,630	자연녹지 (자연림)	20,000	담보	2023.11.16
		-	-				

3) 인근 유사토지의 지가수준

본건 유사 토지	@20,000 ~ 22,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨
----------	---------------------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 산출방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준한표준지가격(사례x시점수정x지역요인x개별요인)}}{\text{기준시점현재 비교표준지가격(비교표준지x시점수정)}}$$

5) 그 밖의 요인 보정치 산출

- 평가전례(1)/ 표준지(A)

구분	소재지	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산 가격 (원/㎡)	격차율	결정	
전례 (1)	조일리 산○○	13,000	1.02315	1.00	1.00	13,300	4.129	4.12	
표준지 (A)	조일리 산36	3,200	1.00672	-	-	3,221			
산 정	시점수정	울산광역시 울주군 녹지지역 (2021.12.14. ~ 2024.09.20)					1.02315		
	지역요인	사례와 비교표준지는 서로 인근지역 내에 속하여 지역요인 대등함.					1.00		
내 역	개별요인	접근	자연	행정	기타	누계			
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			
- 전례와 표준지는 인근에 위치하는 바, 제조건 유사함.									

6) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지	A
그 밖의 요인 보정치	4.12

(6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

산식 = 표준지공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인								
기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	3,200	1.00672	1.00	1.56	4.12	20,705	21,000
2	A	3,200	1.00672	1.00	1.56	4.12	20,705	21,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례 비교법에 의한 평가

가. 평가 개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 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

가) 인근 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
		건물					
1	조일리 산○○	임	6,306중	자연녹지 (자연림)	34,572	106,000,000	2020.11.20
		-	3,066				
2	조일리 산○○	임	3,174	자연녹지 (자연림)	22,999	73,000,000	2020.11.20
		-	-				
3	조일리 산○○	임	165	자연녹지 (자연림)	18,181	3,000,000	2019.11.13
		-	-				

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

나) 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례(1)을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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)

(3) 시점수정

시점수정은 거래사례의 거래시점을 거래가격을 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 국토부교통부장관이 조사·발표하는 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

구분	기 간	용도지역	지가변동률 (%)	비 고
거래 사례(1)	2020.11.20 ~ 2024.09.20	울산광역시 울주군 녹지지역	4.504 (1.04504)	울산광역시 울주군 (20.11.20~24.09.20) (녹지) $(1 + 0.00200 * 11/30) * (1 + 0.00188)$ $* (1 + 0.01938) * (1 + 0.01526)$ $* (1 + 0.00041) * (1 + 0.00503)$ $* (1 + 0.00102 * 51/31)$ ≈ 1.04504

(4) 지역요인 비교

본건은 용도지역이 같은 거래사례지 인근에 위치한 바, 지역요인 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	인근역 및 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리 등.
자연조건	일조, 통풍등, 표고, 방위, 경사, 경사면의위치, 굴곡, 토양, 토질의 양부.
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(나) 개별요인 비교치 결정

본건기호	거래사례	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
1,2	1	0.85	0.73	1.00	1.00	0.621
- 접근조건(인근취락과의 접근성 등에서 우세하나 인근도로와의 접근성 등에서 열세함), 자연조건(표고, 경사 등)에서 본건이 열세함.						

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
본건 기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	단가 (원/㎡)						
1	1	34,572	1.00	1.04504	1.00	0.621	22,436	22,000
2	1	34,572	1.00	1.04504	1.00	0.621	22,436	22,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
기호(1,2)	21,000	22,000	-

2. 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액의 결정

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
기호(1)	2,142.2 (10,711x2/10)	21,000	44,986,200	정인국, 정인선 지분
기호(2)	4,423.2 (22,116x2/10)	21,000	92,887,200	정인국, 정인선 지분
합계	6,565.4	-	137,873,400	-

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 삼동면 조일리	산37	임야	자연녹지지역	2 10,711x-- 10	2,142.2	21,000	44,986,200	정인국지분 (1/10) 정인선지분 (1/10)
2	"	산123	임야	자연녹지지역	2 22,116x-- 10	4,423.2	21,000	92,887,200	정인국지분 (1/10) 정인선지분 (1/10)
합 계								₩137,873,400.-	
				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 삼동면 조일리 소재 '대각사' 북서측 인근에 위치하는 토지로서 주변은 자연림, 농경지, 주택 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

기호(1,2) : 본건인근까지 차량접근 가능하며 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2) : 부정형의 급경사 토지로서 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2) : 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 거리제한 250m 미만)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>

기호(2): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 거리제한 250m 미만)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 거리제한 300m 미만)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

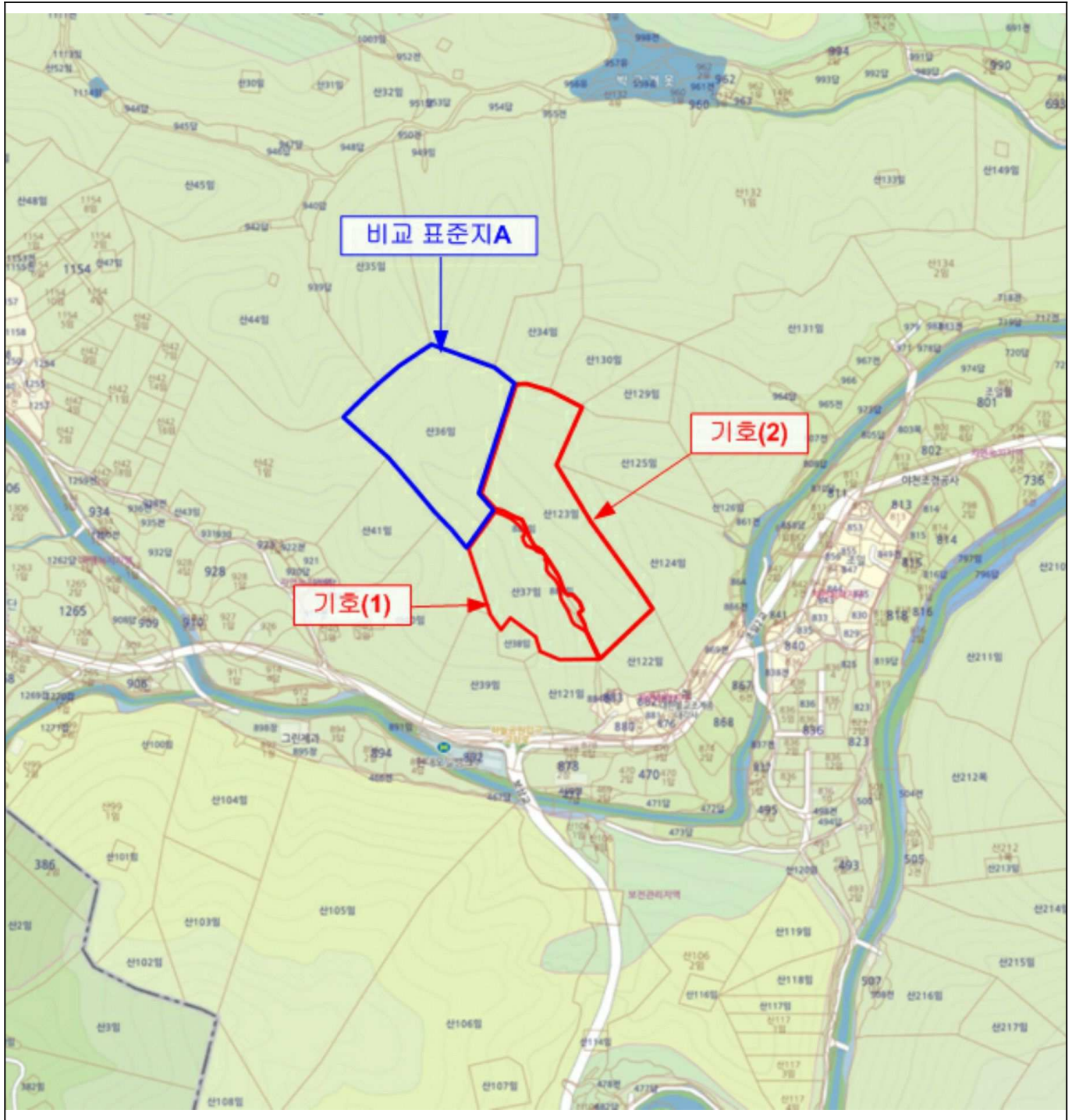
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상.

위치도



소재지 울산광역시 울주군 삼동면 조일리 산37 외



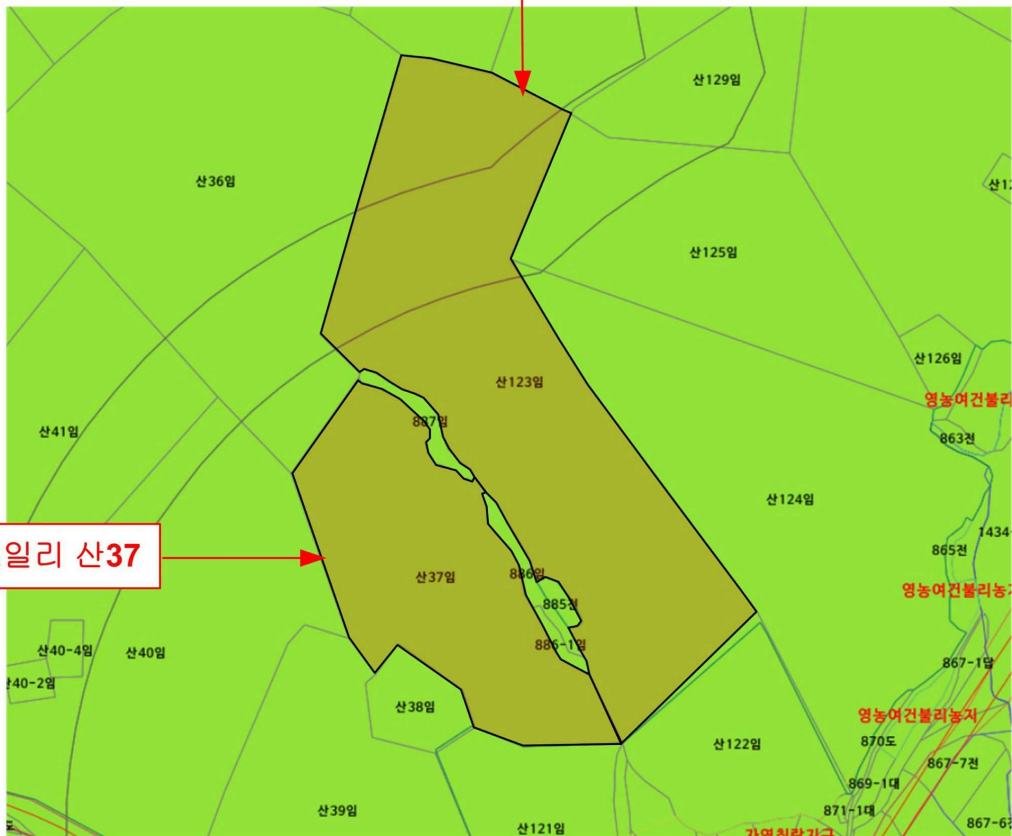
지 적 도



S=N/S

기호(2)조일리 산123

기호(1)조일리 산37







(1)



(2)