

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김동욱 소유물건(2024타경117947)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 이종만

감정평가서번호: UM24-10-01-08

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.

유엠감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
박규영

(인)

감정평가액	일억삼백사십오만구천칠백육십구원정 (₩103,459,769.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김동욱 (2024타경117947)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.31	2024.10.31 ~ 2024.10.31	2024.11.01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2 739x-- 19 이	토지	77.7893 하 여	1,330,000 백	103,459,769
	합계					₩103,459,769
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 1 -

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 남구 삼산동 소재 “삼신초등학교” 북서측 인근에 위치하는 토지로서 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 10월 31일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 10월 31일자이고, 가격조사 완료일은 2024년 10월 31일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- (1) 본건 기호(1,2) 토지는 소유지분 중 '김동욱 지분(19분의 2)'만의 감정평가로서, 대상 지분의 위치 및 경계 확인이 곤란하여 토지 전체를 기준으로 단가를 산정하고 면적은 지분비율에 의거하여 사정하였습니다.
- (2) 본건 기호(1) 토지의 정확한 위치·경계 및 이용상황 등의 확인은 측량이 필요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

울산광역시 남구 삼산동

	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	1377-96	도	11* 2/19	도로 등	일반 상업	부정형 평지	1,708,000
	2	1377-83	도	728* 2/19	도로 등	일반 상업	부정형 평지	661,600

IV. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

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

2. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

【울산광역시 남구】

【공시기준일 : 2024. 01. 01】

구분	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	삼산동 1403-6	대	213	상업용	일반 상업	소로 각지	사다리 평지	2,005,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 선정 사유

감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 비교표준지로 선정함.

3. 시점수정

【울산광역시 남구 상업지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.10.31.	1.111	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.871 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.230 $(1 + 0.00871) * (1 + 0.00230 * 31/30)$ ≒ 1.01111

- ※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조
- ※ 2024년 10월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 09월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

			【주택지대】
			상업지대
조 건	항 목	세 부 항 목	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성, 인근 교통시설과의 거리 및 편의성	
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성, 인근 토지와의 이용상황 및 적합성, 지반, 지질 등	
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 토지의 형상, 획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지	
행정적조건	행정상의 규제, 정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)	
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	

2) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	0.33	0.304
결정 의견	비교표준지 대비 획지조건(형상 등) 및 기타조건(현황도로)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991. 12. 28), 대법원판례(2004.05.14 선고 2003다38207 판결, 2003.07.25 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 인근 유사 평가사례

출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	평가액(원/㎡)	기준 시점	평가목적
				이용상황			
a	삼산동 ****-**	대	604	일반상업	4,490,000	2023.08.31	담보
				상업용			
b	삼산동 ****-***	대	173	일반상업	2,910,000	2023.08.31	담보
				상업나지			
c	삼산동 ****-**	대	169	일반상업	4,900,000	2023.04.10	담보
				상업용			
d	삼산동 *-*	대	78	일반상업	3,700,000	2022.2.16	담보
				상업나지			

3) 인근 유사 거래사례

출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
				이용상황			
e	삼산동 ****-**	대	331	일반상업	4,459,214	2023.04.05	토지
				상업나지			
거래총액: 1,476,000,000 토지단가: 1,476,000,000 / 331 ≒ 4,459,214㎡							
f	달동 ****-**	대	318.8	일반상업	5,531,951	2024.03.14	일괄
				상업용			
건물정보: 일반철골구조 / 근린생활시설 / 295.1㎡ / 2021.12.20 토지단가: [2,100,000,000 - 1,200,000 * 38/40 * 295.1] / 318.8 ≒ 5,531,951/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근 지가수준

소재	용도지역	유사 토지 지가수준(원/㎡)
본건 인근	일반상업	4,000,000/㎡ 내외

5) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

(2) 사례 선정

선정 사례	평가사례 (a)
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

(3) 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
평가사례(a)	4,490,000	1.00	1.01332	1.00	0.958	4,358,715	2.150
#A	2,005,000	—	1.01111	—	—	2,027,276	
사정보정	별도의 사정개입 포착되지 않음.						
시점수정	【울산광역시 남구 상업지역】 2023.08.31 ~ 2024.10.31						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.93	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	0.958
평가사례(a) 대비 비교표준지#A는 가로조건(폭 등)에서 열세하고 획지조건(도로접면 상태 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	2.15
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상기와 같이 보정함.

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	2,005,000	1.01111	1.00	0.304	2.15	1,325,027	1,330,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1.1578	1,330,000	1,539,874	-
2	76.6315	1,330,000	101,919,895	-
합계	77.7893		103,459,769	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준(거래) 시점	비고
				이용상황			
e	삼산동 ****-*	대	331	일반상업	4,459,214	2023.04.05	토지
				상업나지			
				거래총액: 1,476,000,000 토지단가: 1,476,000,000 / 331 ≒ 4,459,214㎡			

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가대상 부동산의 인근지역 동일수급권내 소재하는 사례로서, 용도 지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
-----------	--

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

4. 시점수정

구분	기간	지가변동률(%)	시점수정치
울산광역시 남구 상업지역	2023.04.05 ~ 2024.10.31	1.151	1.01151

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1,2	1.00	1.00	1.00	0.91	1.00	0.33	0.300
결정 의견	사례 대비 획지조건(형상 등) 및 기타조건(현황도로)에서 열세함.						

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	4,459,214	1.00	1.01151	1.00	0.300	1,353,162	1,350,000

8. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1.1578	1,350,000	1,563,030	-
2	76.6315	1,350,000	103,452,525	-
합계	77.7893		105,015,555	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원)
1,2	1,330,000	1,350,000

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	1	1.1578	1,330,000	1,539,874	김동욱 지분
	2	76.6315	1,330,000	101,919,895	김동욱 지분
	합계	77.7893		103,459,769	

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

토지 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 남구 삼산동	1377-96	도로	일반상업지역	2 11x-- 19	1.1578	1,330,000	1,539,874	김동욱 지분
2	"	1377-83	도로	일반상업지역	2 728x-- 19	76.6315	1,330,000	101,919,895	김동욱 지분
합 계								₩103,459,769.-	
				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 남구 삼산동 소재 "삼산초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 상업시설, 숙박시설 및 업무시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

기호(1,2): 본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2): 부정형의 평지로서, 현황 '도로 등' 으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2): 현황 '도로 등' 임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(삼산지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(2): 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(삼산지구), 소로2류(폭 8m~10m)(저촉), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<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) | |

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

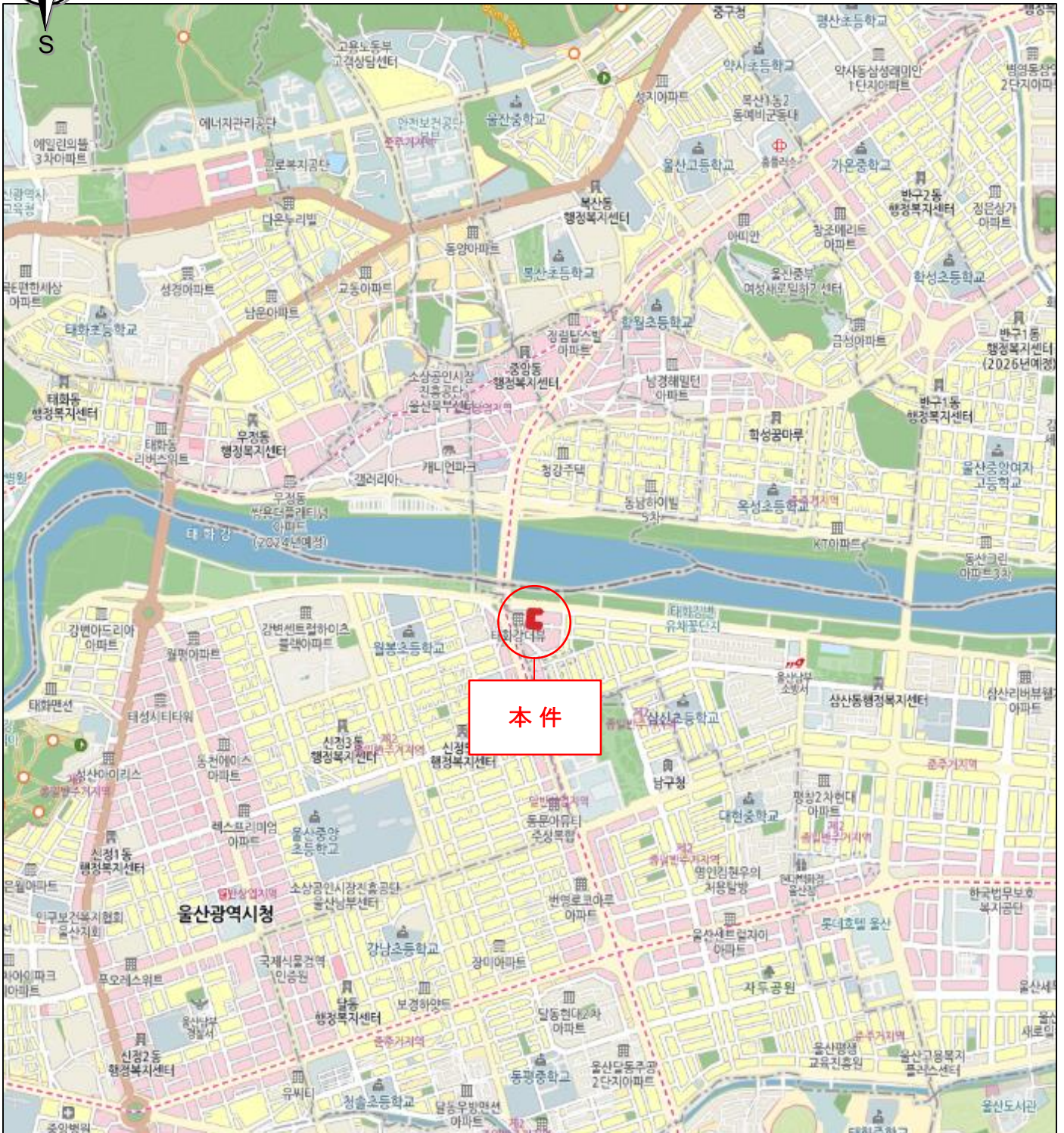
- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없 음.

광역 위치도

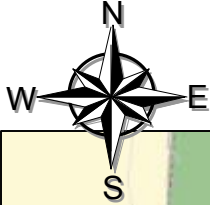


소재지 지번

울산광역시 남구 삼산동 1377-96외

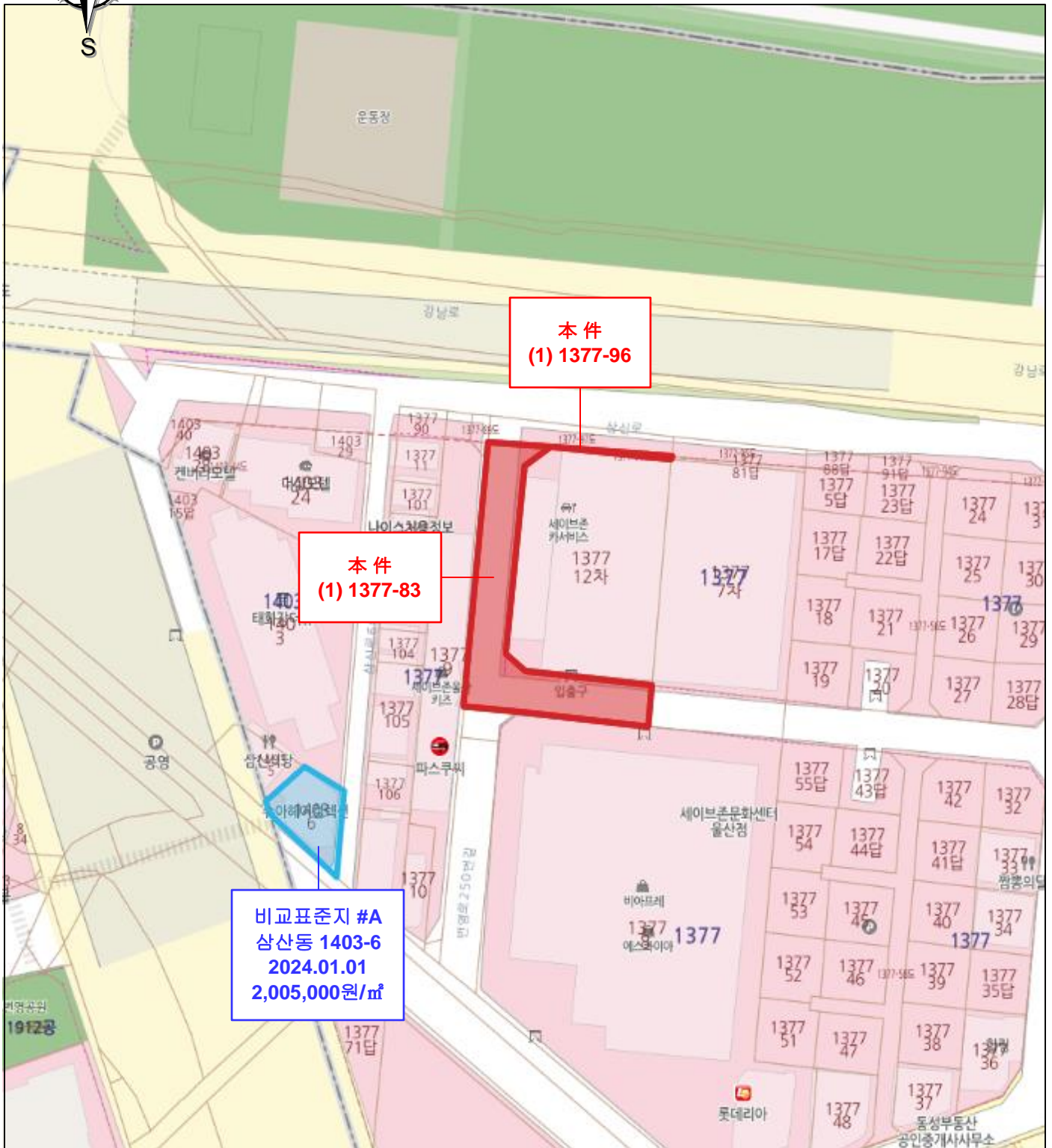


상세 위치도



소재지 지번

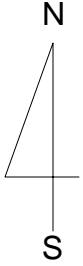
울산광역시 남구 삼산동 1377-96외



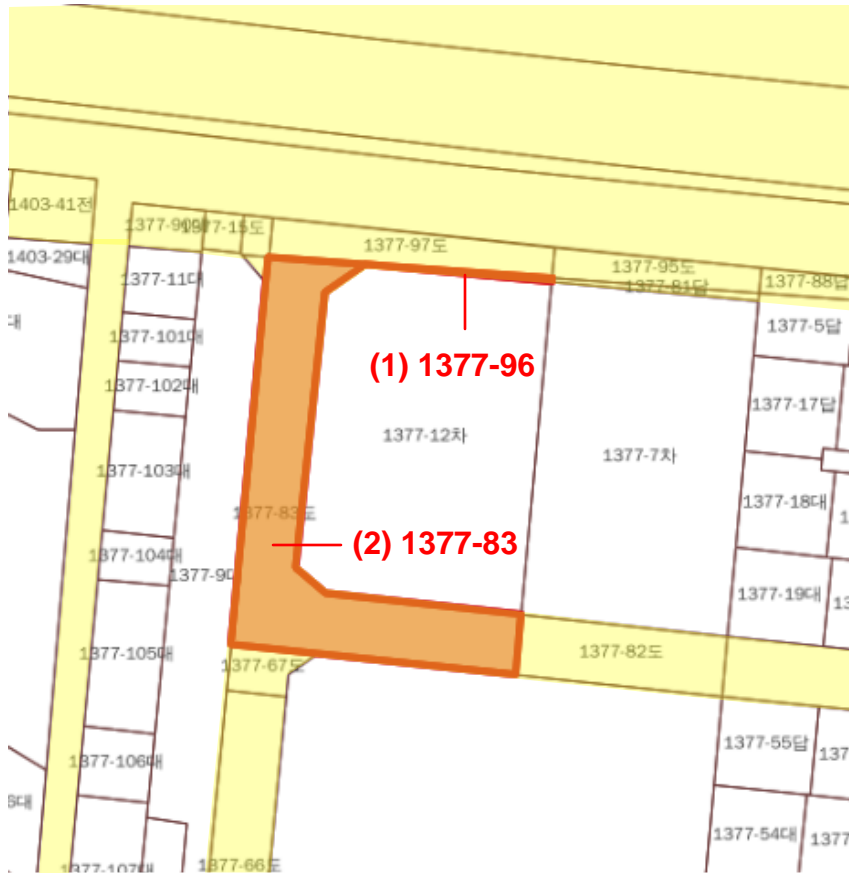
각종 사례 표시도

- 본 건
- 비교표준지

지적 개황도



S = 1 / 1000





()



()



(1)()



(1)()



(2)()



(2)()



(2)()