

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최홍수 소유물건(2025타경11084)

의뢰인: 울산지법 사법보좌관 문상준

감정평가서번호: 250205

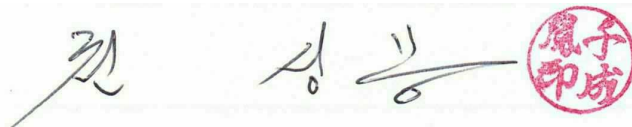
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

연산감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
천성봉



(인)

감정평가액	일억팔천삼백칠십구만구천원정(₩183,799,000.-)					
의뢰인	울산지법 사법보좌관 문상준		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지법 경매8계		
소유자 (대상업체명)	최흥수 (2025타경11084)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.17	2025.02.12 ~ 2025.02.17	2025.02.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2541x3분의 1 이	토지	847 하 여	- 백	183,799,000
	합계					₩183,799,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

가. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 울주군 상북면 산전리에 소재하는 토지로 경매목적에 위한 감정평가임.

나. 기준가치결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하며 별도의 감정평가조건은 없음.

다. 감정평가방법

본건은 토지에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

라. 실지조사 및 기준시점

- 1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.02.17.을 기준시점으로 함.
- 2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.02.12.에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

마. 기타

- 1) 지적도 면적은 공부면적과 유사하나 수치지적도가 아닌 경우에는 지적면적오차가 있을수 있으며 지적상세 및 경계확인 등 측량을 요하고, 평가는 공부면적으로 하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인 바랍니다.
- 2) 본건은 지분위치가 특정되지 아니한 공유지분의 평가로서 전체를 기준으로 하여 지분비율로 사정한 면적을 평가합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인을 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

1) 감정평가의 목적물

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	도로교통	형상지세	2024.01.01. 개별공시지가 (원/㎡)
1	울주군 상북면 산전리 705-1	답	2,541	자연녹지	세로(가)	부정형	128,200
매각지분 공유자 최홍수 지분 3분의 1 전부 (2,541㎡x1/3=847㎡)							

2) 비교표준지선정

자료출처 : 한국감정평가사협회

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	공시지가 (원/㎡)	도로 교통	형상 지세	공시기준일
A	울주군 상북면 산전리 700	답	1,004	전	자연녹지	126,000	세로(불)	부정형 완경사	2025.01.01

●평가시점 현재 공시된 표준지로 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 비교표준지중 용도지역·이용상황·주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 표준지를 선정하였음.

3) 시점수정

울산광역시 울주군 (25.01.01~25.02.17) (녹지)

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.052

(1 + 0.00052 * 48/31)

≒ 1.00081

4) 지역요인비교치

인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인비교치

비교표준지와 대상토지의 접근조건, 자연조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건을 종합적으로 비교검토하여 산정함.

일련번호1/비교표준지A

조 건	항 목	격차율	비고
접근조건	취락과의 접근성, 농로등의 상태	1.00	대등함
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수 등	1.00	대등함
획지조건	면적, 경사, 깊이, 경작의 편부 등	0.90	접면상태, 깊이 등 열세함
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	대등함
기타조건	장래의 동향, 기타	0.99	일부 현황도로
계		0.891	

6) 그 밖의 요인의 보정

가) 그 밖의 요인 보정이유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 5호에 따라 평가사례와의 형평성유지, 주변 및 인근 유사토지의 정상적인 가격수준 및 공시지가와의 가격격차를 조정하기 위해 보정함.

나) 인근의 평가사례

자료출처 : 한국감정평가사협회

기호	소재지	용도지역	지목	면적	이용상황	평가액 (원/㎡)	기준시점	비고
#1	울주군 상북면 산전리 7**-*	자연녹지	답	1,002	과	284,000	2023.08.23	세로(가)

다) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 사례중 비교가 용이하고 대체로 적정한 가액으로 보이는 위 사례를 선정하여 격차율을 산정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례가격 기준 비교표준지가격(기준시점기준)}}{\text{비교표준지공시가격(기준시점기준)}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교표준지(A)와 평가사례(#1)

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	격차율 산 정	격차율 결 정
평가사례기준 표 준 지 가 액	284,000	1.00995	1.00	0.85	243,802	1.933	1.93
시 점 수 정 한 표 준 지 가 액	126,000	1.00081			126,102		
산 정 내 역	시점수정	울산광역시 울주군 (23.08.23~25.02.17) (녹지) ≙ 1.00995					
	지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인 대등합니다.(1.00)					
	개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조 건	기타조건	누계
		0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850
		사례에 비해 교통시설 등 접근조건 열세함					

(2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 격차율 및 인근의 사례 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 비교표준지(A) 1.93으로 결정하였음.

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)

일련번호	비교표준지	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	시산가액
1	126,000	1.00081	1.00	0.891	1.93	216,849

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액산정

거래사례비교법이란 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 비슷한 인근지역에 소재하는 거래사례를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 거래사례 선정

자료 출처 : 등기사항전부증명서,KAIS

기 호	소 재 지	용도지역	지목	면적	거래가액(원)	거래가액 (원/㎡)	거래시점	비고
#1	울주군 상북면 산전리 2**~*	자연녹지	답	1,320	400,000,000	303,030	2024.07.18	폭 12미터 도로

사례중 비교가 용이하고 대체로 적정한 가액으로 보이는 위 거래사례를 적용함.

2) 사정보정 : 사정보정요인 없음. 1.00

3) 시점수정 : 국토교통부장관이 조사 발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 자가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하며 현재 자가변동률이 미고시된 경우 전월분 연장 적용함.

울산광역시 울주군 (24.07.18~25.02.17) (녹지) ≙ 1.00423

4) 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

5) 개별요인비교치

거래사례지와 대상토지의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등을 종합적으로 비교검토하여 산정함.

일련번호1/거래사례#1

조 건	항 목	격차율	비고
접근조건	취락과의 접근성, 농로등의 상태	0.85	인근교통시설의 상태 등 열세함
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수 등	1.00	대등함
획지조건	면적, 경사, 깊이, 경작의 편부 등	0.82	접면상태, 깊이 등 열세함
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	대등함
기타조건	장래의 동향, 기타	0.99	일부 현황도로
계		0.690	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)

일련번호	거래사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액
1	303,030	1.00	1.00423	1.00	0.690	209,975

다. 참고자료

1) 평가사례

자료출처 : 한국감정평가사협회

기호	소재지	용도지역	지목	면적	이용 상황	평가액 (원/㎡)	기준시점	비고
#1	울주군 상북면 산전리 7**-*	자연녹지	답	1,002	과	284,000	2023.08.23	세로(가)
#2	울주군 상북면 산전리 6**	자연녹지	답	3,031	목답	141,000	2022.02.07	맹지
#3	울주군 상북면 산전리 7**	자연녹지	답	1,586	전 등	280,000	2022.05.18	세로(가)
#4	울주군 상북면 산전리 1**-*	자연녹지	전	1,157	답	359,000	2024.03.08	소로한면

2) 거래사례

자료출처 : 등기사항전부증명서,KAIS

기호	소재지	용도지역	지목	면적	거래가액 (원)	거래가액 (원/㎡)	거래시점	비고
#1	울주군 상북면 산전리 2**-*	자연녹지	답	1,320	400,000,000	303,030	2024.07.18	폭12미터 도로
#2	울주군 상북면 산전리 1***-*	자연녹지	전	569	213,000,000	374,341	2023.02.07	폭6x8미터 도로, 별도공유도로 거래가 포함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 결정 의견

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	217,000	210,000

나. 감정평가액 결정

일련번호	종류	면적(㎡)	매각대상 면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액	비고
1	토지	2,541	847	217,000	183,799,000	매각지분 공유자 최홍수 지분 3분의 1 전부 (2,541㎡×1/3=847㎡)

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 상기와 같이 결정하였음.

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 산전리	705-1	답	자연녹지	2541 x3분의 1	847	217,000	183,799,000	최홍수 지분 3분의 1 전부 , 일부 현황 도로
합 계								₩183,799,000.-	
				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

울산광역시 울주군 상북면 산전리 궁평마을 북측 인근에 소재하며 주변은 농촌지대임.

(2) 교통상황

대중교통수단은 다소 불편한 편이나 국도 24호선이 인근에 소재하며 차량접근 가능함.

(3) 형태 및 이용상태

완경사지대의 부정형지로 대체로 2계단의 답이며, 남서측 일부 현황 비포장 도로임.

(4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 세로(가)의 포장 도로, 남서측으로 폭 2.5미터 내외의 비포장도로(본건 일부 포함)에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 500m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

토지감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

지적도 면적은 공부면적과 유사하나 수치지적도가 아닌 경우에는 지적면적오차가 있을수 있으며 지적상세 및 경계확인은 측량을 요하고, 평가는 공부면적으로 하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인 바랍니다.

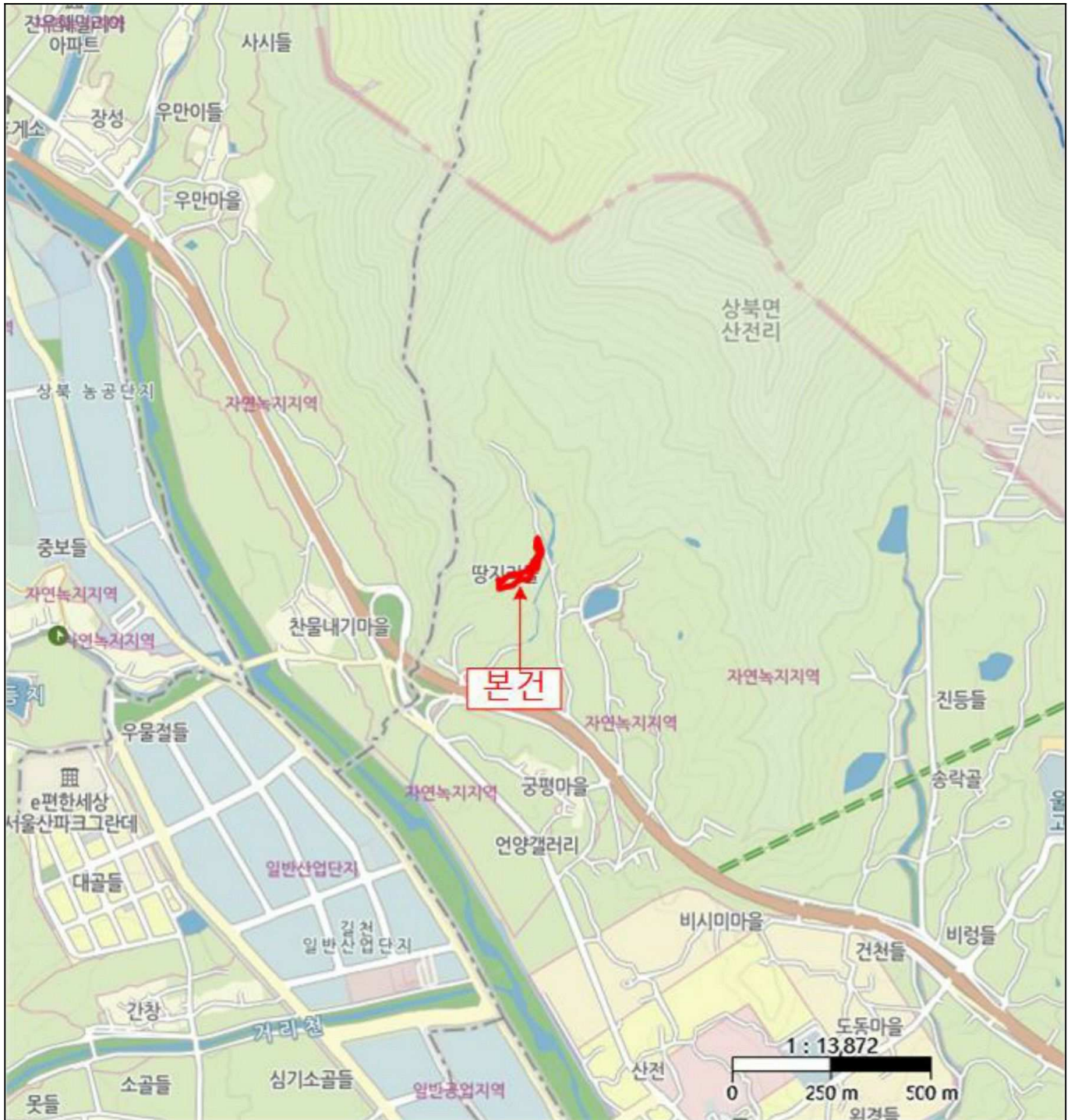
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



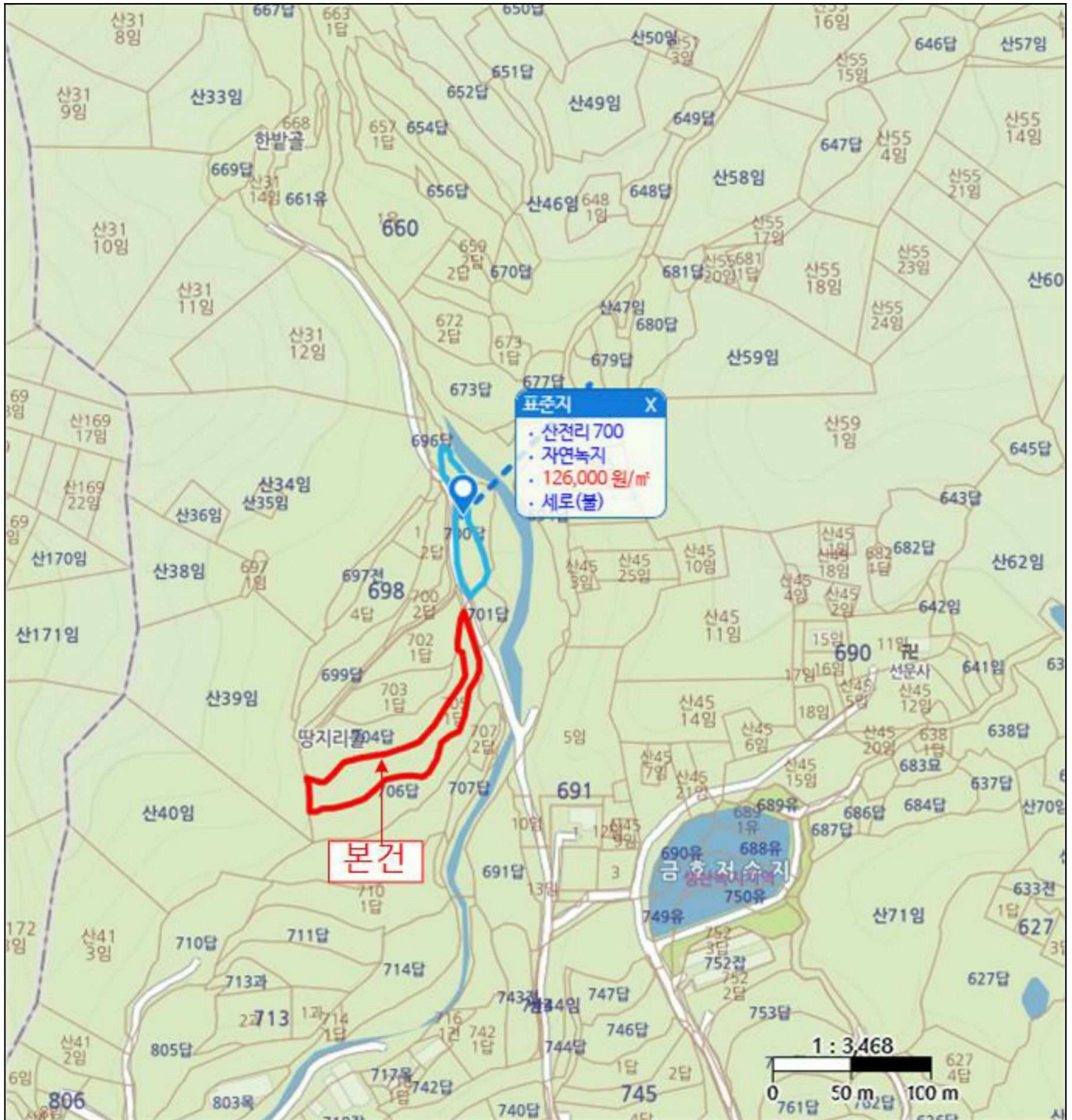
소재지	울산광역시 울주군 상북면 산전리 705-1
-----	-------------------------



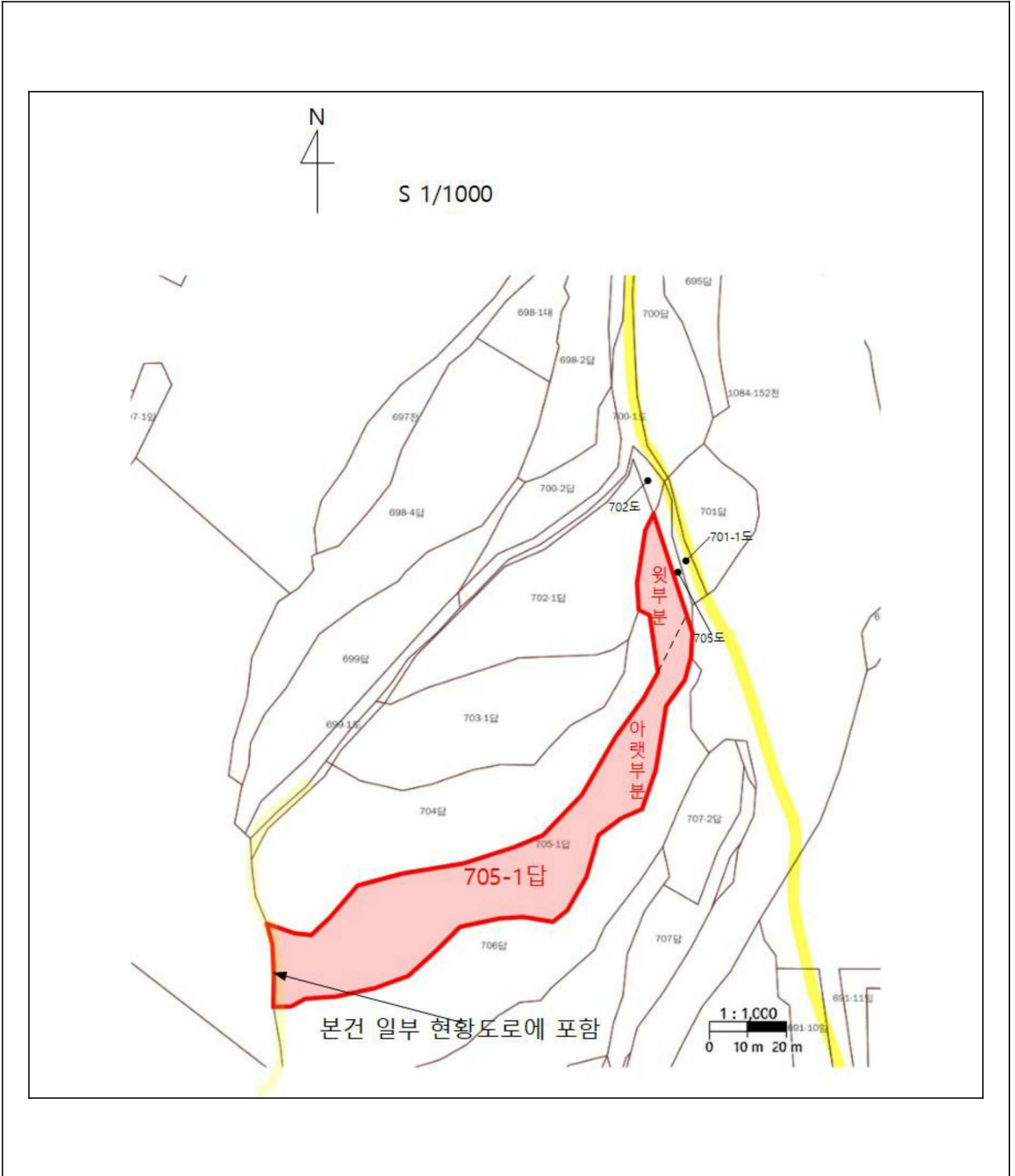
위치도



소재지	울산광역시 울주군 상북면 산전리 705-1
-----	-------------------------



지적 및 건물 개황도









(-->), (), ()



()-->





(-->)