

감정평가서

의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 최병국
건명	안미옥 소유물건(2024타경10077)
감정서번호	DS241223-1092

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.



덕수감정평가사사무소
DUKS00 Appraisal & Consulting Office



(토지)감정평가표

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

감정평가사
김동영

김 동 영



감정평가액	이익이천구백육십사만팔천팔백원정 (₩229,648,800.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 최병국		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	안미옥 (2024타경10077)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.24	2024.12.23 ~ 2024.12.24	2024. 12. 24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	557.4	토지	557.4	412,000	229,648,800
		이	하	여	백	
합계					₩229,648,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 울주군 두서면 인보리 소재 “두광중학교” 북서측 인근에 위치한 토지로서 울산지방법원에서 시행하는 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 본건 감정평가의 기준가치로 하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 24일로 함

4. 감정평가방법

가. 본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 토지의 주된 평가방법인 공시지가기준법으로 평가하였으며, 동 규칙 제12조 제2항에 의거 공시지가기준법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법(거래사례비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기타(그 밖의 사항)

가. 본건 토지상에 철거 및 이동이 용이한 제시외 컨테이너박스 1개동(3mx6m)이 소재하나, 컨테이너박스의 구조 및 규모, 용도, 부식정도 등으로 보아 본건 토지에 큰 영향은 없을 것으로 판단되어 귀 원에서 제시한 토지만을 정상적으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 나. 본건 토지상에 소량의 수목(감나무, 조릿대 등)이 소재하나, 수목의 수종 및 수량, 수령 등으로 보아 본건 토지에 큰 영향은 없을 것으로 판단되며, 수목의 경제적 가치가 미미하여 수목을 토지에 포함하여 평가하였음.
- 다. 본건 감정평가시 참고한 거래사례 및 평가사례는 개인정보보호를 위해 세부 지번의 표시는 “**” 처리하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

공시지가기준법에 의한 토지단가 산정식	$\text{비교표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치} \times \text{그 밖의 요인 보정치}$
----------------------	---

(2) 대상토지 개요

대상기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세
1	전읍리 786-11	대	557.4	주거나지	자연녹지	세로(가)	부정형 평지

(3) 비교표준지의 선정

가. 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	전읍리 783	대	409.5	단독주택	자연녹지	세로(가)	가장형 평지	183,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 선정이유

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 상기의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(4) 시점수정

(울산광역시 울주군 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.10.31	0.708%	2024년 10월까지 누계
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.049%	2024년 10월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.12.24)	0.794% (1.00794배)	$(1 + 0.00708) \times (1 + 0.00049 \times 54/31)$

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미 발표되어 2024년 10월 지가변동률을 연장 적용함.

(5) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지와 인근지역내에 위치하여 지역요인은 대체로 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치 결정

비교항목	비 교 치		비 교 내 용
	표준지(A)	대상토지(1)	
가로조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
접근조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
환경조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
획지조건	1.00	0.96	대상토지가 형상, 방위 등에서 열세함.
행정적조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계	1.000	0.960	대상토지는 비교표준지보다 열세함.

(7) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 근거한 「감정평가에 관한 규칙」 과 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 및 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 근거하여 인근지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 평가사례를 참작하여 평가가격의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 거래사례 및 평가사례

[출처: 등기사항전부증명서상 거래가액, 한국감정평가사협회 감정평가정보]

사례 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)/ 평가가액(원)	거래시점/ 기준시점
#1	전읍리 809-**-**	대	526	자연녹지	373,191	296,000,000 (건물 포함)	2023.10.31 (거래사례)
#2	전읍리 809-**-**	대	526	자연녹지	350,000	184,100,000	2023.06.01 (담보평가)
#3	서하리 163-**-**	대	780	자연녹지	368,000	287,040,000	2024.03.08 (경매평가)

※ 거래사례의 토지단가 = 토지만의 거래가액/토지면적(일원단위로 반올림함)

※ 사례(#1)은 건물[철근콘크리트구조 2층 단독주택, 연면적 98.91㎡, 2014년 1월 사용승인]이 포함된 사례인바, 건물가액(98.91㎡ x 1,200,000원/㎡ x 42/50 ≙ 99,701,280원)을 공제한 토지만의 거래단가는 [(296,000,000원 - 99,701,280원) / 526㎡ ≙ 373,191원/㎡] 정도임.

다. 격차율 산정

① 사례선정 및 그 사유

인근지역내에 소재한 사례로서 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 지목 등이 동일 또는 유사하고 비교가능성이 높은 기호<#3> 평가사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 격차율

[비교표준지(A) - 사례(#3)]

구분	소재지	기준 단가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산 가격	격차율	
사례	서하리 163-**	368,000	1.00669	1.00	1.157	428,624	2.315	
비교 표준지	전읍리 783	183,700	1.00794	--	--	185,159		
산정 내역	시점수정치	울주군 녹지지역 지가변동률(2024.03.08 ~ 2024.12.24) : 1.00669						
	지역요인	비교표준지와 사례는 동일수급권내 유사지역내에 소재하여 지역요인은 대체로 유사함.(1.00)						
	개별요인	비교표준지는 사례대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세하며, 획지조건(형상, 경사도 등)에서 우세하고, 행정적조건(자연취락지구 등)에서 우세함.						
		가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계
		1.00	1.00	1.02	1.08	1.05	1.00	1.157

※ 격차율 = 사례 기준한 비교표준지가격/시점수정만 한 비교표준지가격

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 격차율을 고려하고, 본건 주변의 지가수준 및 거래동향, 당해지역의 지가 추이, 인근지역의 평가사례 등 토지가격에 영향을 미칠 수 있는 가격형성상의 제 요인 등을 종합 참작하여 132% 상향하여 보정함.(2.32배)

(8) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

공시지가, 지가변동률, 상기 제요인비교 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정하였음.

대상 기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교	개별요인 비 교	그 밖의 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	183,700	1.00794	1.00	0.960	2.32	412,385	412,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

거래사례비교법에 의한 토지단가 산정식	거래사례 토지단가(원/㎡) x 사정보정치 x 시점수정치 x 지역요인비교치 x 개별요인비교치
-------------------------	---

(2) 거래사례의 선정

인근지역의 거래사례 중 대상토지와 위치적·물적 유사성이 인정되고, 시점수정 및 사정보정, 가치형성요인 비교 등이 가능한 거래사례(#1)을 선정하였음.

[출처: 등기사항전부증명서상 거래가액]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
#1	전읍리 809-**	대	526	자연녹지	373,191	296,000,000 (건물 포함)	2023.10.31

※ 거래사례의 토지단가 = 토지만의 거래가액/토지면적(일원단위로 반올림함)

※ 사례(#1)는 건물이 포함된 사례인바, 건물가액을 공제한 토지만의 거래단가로 보정함.

(3) 사정보정

선정된 거래사례는 매도자 및 매수자간에 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

사례	기 간	지가변동률(%)	비 고
#1	2023.10.31 ~ 2024.12.24	0.871% (1.00871배)	울주군 녹지지역

(5) 지역요인 비교

선정된 거래사례와 대상토지는 인근지역내에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

(6) 개별요인 비교

비교항목	비 교 치		비 교 내 용
	사례(#1)	대상토지(1)	
가로조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
접근조건	1.00	1.02	대상토지가 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
환경조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
획지조건	1.00	1.03	대상토지가 경사도에서 우세하고, 형상에서 열세하며, 전반적인 획지조건은 대상토지가 우세함.
행정적조건	1.00	1.05	대상토지가 행정상의 규제정도(자연취락지구 등)에서 우세함.
기타조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계	1.000	1.103	대상토지는 거래사례보다 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

대상 기호	사례 기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비 교	개별요인 비 교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#1	373,191	1.00	1.00871	1.00	1.103	415,215	415,000

3. 시산가액의 검토 및 토지단가의 결정

다음과 같이 산출된 시산가액은 상호간에 유사하여 각 시산가액의 타당성이 인정된다고 판단되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 토지단가를 대상토지의 단가로 결정함.

대상 기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	본건 토지 적용단가(원/㎡)
1	412,000	415,000	412,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구 분		면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
기호	종별				
1	토지	557.4	412,000	229,648,800	수목 포함
감정평가액(합계)				<u>229,648,800</u>	

2. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액, 인근 토지의 평가사례 및 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 감정평가방법은 적용하지 아니 하였음.

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 울주군 두서면 전읍리	786-11	대	자연녹지지역	557.4	557.4	412,000	229,648,800	수목 포함
합 계								₩229,648,800.-	
				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 두서면 인보리 소재 "두광중학교" 북서측 인근에 위치하며, 인근 지역은 단독주택, 주거나지, 일부 농경지가 혼재한 농촌취락지대이고, 본건 토지는 대부분 주거나지 상태의 토지로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 토지까지 차량 접근이 가능하며, 인근 노선버스정류장의 위치 및 배차간격 등으로 보아 대중교통 여건은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

평지에 위치한 부정형의 토지로서 대부분 "주거나지" 상태로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지 동측으로 세로(폭 4미터 내외의 포장도로)에 접하며, 도로의 폭 및 포장상태 등으로 보아 인접 도로상태는 보통시됨.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(2호)<수도법>임.

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

본건 토지상에 수목(감나무, 조릿대 등) 및 컨테이너박스 1동(3mx6m)이 소재하나, 수목의 수종, 수량, 수령, 컨테이너박스의 규모, 철거 및 이동의 용이성 등으로 보아 본건 토지의 사용에 큰 영향은 없겠음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계
미 상 임.

나. 기타참고사항
없 음.

위치도



소재지	울산광역시 울주군 두서면 전읍리 786-11
-----	--------------------------



지 적 도

축척: 1/1,100

본건 기호(1) 토지(786-11)



※ 현황 도로의 표시는 현장에서 개략적으로 조사하여 표시하였는바, 정확한 도로의 지적경계는 별도의 지적측량을 요하니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

	도로선		평가건물1층		평가건물3층		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		평가건물지층		지적경계선



(1)



(1)

