

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 윤지영 외 1명  
소유물건(2024타경7781)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 김한

감정평가서번호: sm202409-06



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.

시민감정평가사사무소



## (토지)감정평가표

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

감정평가사  
조원제

조원제



감정평가액	이억일천사백구십사만육천원정 (₩214,946,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 김한		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤지영 외 1명 (2024타경7781)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.24	2024.09.24	2024.09.24	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,094	토지	1,094	195,000	213,330,000
	제시외건물	(8)	제시외건물	8	202,000	1,616,000
	이	하	여	백		
합계						₩214,946,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 울주군 상북면 궁근정리 소재 “흥덕사” 남서측 인근에 위치한 토지에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건개요(울산광역시 울주군)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	2024.01.01. 개별지가 (원/㎡)
1	상북면 궁근정리 12	전	1,094.0	묵전	자연 녹지	86,700

### 3. 실지조사 및 기준시점

#### 1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 2024.09.24.일임.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.09.24일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

### 2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

## 5. 감정평가방법

### 1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 감정평가방식

- ▶ 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가 방식임.
- ▶ 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식이며 공시지가기준법 역시 비교방식에 포함됨.
- ▶ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식임.

### 3) 토지의 감정평가

#### 가. 적용규정

본건 토지는 [감정평가 및 감정평가사에 관한 법률] 제3조 및 [감정평가에 관한 규칙] 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법으로 평가하되 [감정평가에 관한 규칙] 제12조에 의거하여 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가하였음.

나. 공시지가기준법 : [감정평가 및 감정평가사에 관한 법률] 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지의 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 감정평가방법임.

다. 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

라. 시산가액 조정 : [감정평가에 관한 규칙] 제14조에 의거하여 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 동 규칙 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 시산가액을 조정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 그 밖의 사항

1) 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하여 감정평가하였음.

2) 본건 지상에는 후첨 사진용지에서 보듯이 제시외 창고(ㄱ)가 소재하나 그 소재 위치, 구조, 규모, 용도, 철거 및 이전가능성 등으로 보아 본건 토지에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.

아울러, 본건 평가목적에 감안하여 제시외 창고를 평가에 포함하였으니 그 소유관계 및 일괄경매 여부를 적의 결정하시기 바람.

그 내역은 아래와 같음.

- 제시외 창고 ㄱ : 판넬구조 판넬지붕 창고 약 8.0㎡

3) 상기 제시외 창고(ㄱ)의 경우 본건 토지의 지적경계선 상에 소재하고 있는 것으로 판단되나 정확한 지적경계 및 현황은 측량을 요함.

또한 제시외 창고(ㄱ)의 구조 및 규격은 현장실사를 통해 개략적으로 산정하였으며, 관찰가를 병용하여 평가하였으니 이 점 참고하시기 바람.

4) 본건 평가에 사용한 평가전례 및 거래사례의 경우 개인정보보호를 위하여 “\*\*\*”으로 처리하였으니 이 점 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가격의 산출

#### 1) 개요

[감정평가에 관한 규칙] 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산출하는 공시지가기준법을 적용함.

#### 2) 비교표준지의 선정

##### 가. 선정사유

[감정평가에 관한 규칙] 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 분건 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 하기의 표준지를 비교표준지로 선정함.

##### 나. 비교표준지공시지가(울산광역시 울주군)

[공시기준일 : 2024.01.01.]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	상북면 궁근정리 55	답	539.0	전	자연 녹지	세로 (불)	부정형 완경사	123,900	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 시점수정

[ 울산광역시 울주군 녹지지역 ]

기 간	지 가 변 동 률 (%)	비 고
24.01.01 ~ 24.09.24	(0.685%) 1.00685	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.503 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.102  $(1+0.00503) * (1+0.00102 * 55/31)$ $\approx 1.00685$

- ▶ 2024년 08월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시로 2024년 07월분 지가변동률을 연장 적용하였음.

### 4) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 동일수급권내 인근지역에 소재하여 제반 지역요인 대등(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 개별요인 비교

#### 가. 개별요인 비교항목

구 분	항 목	세 부 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조 등
	도양, 토질	도양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 양부, 기타재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기타	장래의 동향 등
		기타

#### 나. 개별요인 비교치의 결정

일련번호	비교 표준지	비 교 항 목					격차율
		접근	자연	획지	행정	기타	
1	A	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	<b>0.903</b>
- 본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등 접근조건에서 다소 열세 - 본건은 비교표준지 대비 경사 및 경작의 편부 등 획지조건에서 다소 열세							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6) 그 밖의 요인 보정

#### 가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

[감정평가에 관한 규칙] 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004.05.14. 선고), 2002두5054(2003.07.25. 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538(1991.12.28.)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인 보정치를 결정하기로 함.

#### 나. 비교 거래사례(울산광역시 울주군)

[ 출처 : KAIS 감정평가정보체계 ]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	매매금액 (원)	거래시점
가	상북면 궁근정리 ****-*	답	1,619.0	전	자연 녹지	392,000,000 (@242,124원/㎡)	2024.06.29
나	상북면 궁근정리 ****-*	전	621.0	전	자연 녹지	125,000,000 (@201,288원/㎡)	2023.04.24

#### 다. 평가전례(울산광역시 울주군)

[ 출처 : KAPA HUB ]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가목적	비고
a	상북면 궁근정리 ****-*	답	863.0	답	자연 녹지	269,000	2024.03.15	경매	선정
b	상북면 궁근정리 ****-*	답	1,378.0	답	자연 녹지	243,000	2022.05.18	담보	-
c	상북면 궁근정리 ***	답	664.0	답	자연 녹지	278,000	2024.01.06	일반 거래	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적위치	구분	가 격 수 준
울산광역시 울주군 상북면 궁근정리	자연녹지지역 농경지	본건과 유사한 토지의 지가수준은 약 @180,000원/㎡ ~ @240,000원/㎡ 수준인 것으로 파악되었으며 그 위치, 접면, 도로의 상태, 면적 등에 따라 다소간의 차이가 있음.

마. 평가대상 지역의 경매통계 분석

[출처: 법원경매정보 매각통계 참조]

구분	소재지	기간	매각율(%)	매각가율
전답	울산광역시 울주군	최근 1년	23.3	52.8

바. 그 밖의 요인 보정치의 결정

▶ 산정산식

$$\begin{aligned}
 &\text{그 밖의} && \text{평가전례(거래사례)토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \\
 & && \text{-----} \\
 &\text{요인 보정치} && \text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}
 \end{aligned}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 그 밖의 요인 보정치의 산정

구 분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	그 밖의 요인 보정치
전례a	269,000	1.00547	1.00	0.800	216,377	1.734
표준지A	123,900	1.00685	1.00	1.000	124,748	
시점수정	울산광역시 울주군 녹지지역(24.03.15 ~ 24.09.24) - 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.063 - 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.068 - 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.072 - 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.088 - 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.102  $(1+0.00063*17/31)*(1+0.00068)*(1+0.00072)*(1+0.00088)*(1+0.00102)*$ $(1+0.00102*55/31) \approx 1.00547$					
지역요인	인근지역에 소재하여 제반 지역요인 대등					
개별요인	접 근	자 연	획 지	행 정	기 타	계
	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800
- 비교표준지는 전례 대비 인근취락과의 접근성, 농로의 상태 등 제반 접근조건에서 다소 열세						

▶ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 본건 감정평가의 적정성을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 1.73으로 결정함(1.73)

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	123,900	1.00685	1.00	0.903	1.73	194,881	195,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지가격의 산출

### 가) 평가개요

본건 토지와 인근지역에 소재하는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황 기타가치형성요인 등을 종합적으로 고려하여 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

### 나) 비교 거래사례의 선정

#### ▶ 선정사유

인근지역 내 소재하는 거래사례로서, 본건 토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 동일 또는 유사하다고 인정되는 하기의 거래사례를 비교 거래사례로 선정함.

#### ▶ 비교 거래사례(울산광역시 울주군)

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	매매금액 (원)	거래시점
가	상북면 궁근정리 ****-*	답	1,619.0	전	자연 녹지	392,000,000 (@242,124원/㎡)	2024.06.29
▶ 토지단가 : 392,000,000원 / 1,619.0㎡ ≒ 242,124원/㎡							

### 다) 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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

의미하며, 상기 선정 거래사례의 경우 인근 유사부동산의 지가수준 등을 고려할 때 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 않을 것으로 판단됨(1.00).

### 라) 시점수정

[ 울산광역시 울주군 녹지지역 ]

기 간	지 가 변 동 률 (%)	비 고
24.06.29 ~ 24.09.24	(0.289%) 1.00289	2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.088 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.102  $(1+0.00088*2/30)*(1+0.00102)*$ $(1+0.00102*55/31) \approx 1.00289$

- ▶ 2024년 08월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시로 2024년 07월분 지가변동률을 연장 적용하였음.

### 마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 제반 지역적인 제요인 대등(1.00).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 개별요인 비교

#### ▶ 개별요인 비교항목

구 분	항 목	세 부 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 양부, 기타재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기타	장래의 동향 등
		기타

#### ▶ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	거래사례	비 교 항 목					격차율
		접근	자연	획지	행정	기타	
1	가	0.85	1.00	0.95	1.00	1.00	0.808
- 본건은 거래사례 대비 취락과의 접근성 등 제반 접근조건에서 다소 열세 - 본건은 거래사례 대비 경사 및 경작의 편부 등 획지조건에서 다소 열세							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	242,124	1.00	1.00289	1.00	0.808	196,201	196,000

### 3. 시산가액 검토 및 토지 적용단가의 결정

#### 1) 개요

[감정평가에 관한 규칙] 제12조에 의거 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토할 때 [감정평가 및 감정평가사에 관한 법률] 제3조, [감정평가에 관한 규칙] 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성과 합리성이 인정되므로 본건 감정평가에서는 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 본건 토지의 적용단가를 결정함.

#### 2) 각 방법에 의한 시산가액의 조정

구 분	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	195,000	196,000	195,000

#### 3) 토지가액의 결정

구 분	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	1,094.0	195,000	213,330,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기 평가전례 및 거래사례가액, 인근 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기 준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 본건 부동산의 감정평가액으로 결정 함.

### 2. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1	1,094.0	195,000	213,330,000
제시외	ㄱ	8.0	202,000	1,616,000
계				214,946,000

# 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 상북면 궁근정리	12	전	자연녹지지역	1,094	1,094	195,000	213,330,000	
	[제시외건물]								
ㄱ	울산광역시 울주군 상북면 궁근정리	12 위지상	참고	판넬구조 판넬지붕 단층	(8)	8	202,000	1,616,000	270,000 x 15/20 관찰감가
								<b>₩214,946,000.-</b>	
				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 상북면 궁근정리 소재 "흥덕사" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야 및 단독주택 등이 혼재하고 있어 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근은 불가하며, 시외곽지대에 위치하여 일반적인 교통상황은 다소 불편한 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

완경사지대 내 자체지반 대체로 평탄한 부정형의 토지로 현황 "묵전" 상태임.

## (4) 인접 도로상태

지적도상 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 지적경계선 상에 제시외 창고(ㄱ)가 소재하나 그 구조, 규모, 위치 등으로 보아 본건 토지의 가격에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되며, 본건 평가목적에 감안하여 이를 적의 평가하였으니 그 소유관계를 확인하시어 일괄경매 여부를 결정하시기 바람.

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : 미상임.

나. 기 타 : 없 음.

# 광역 위치도



소재지 울산광역시 울주군 상북면 궁근정리 12



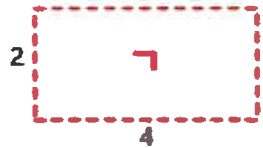
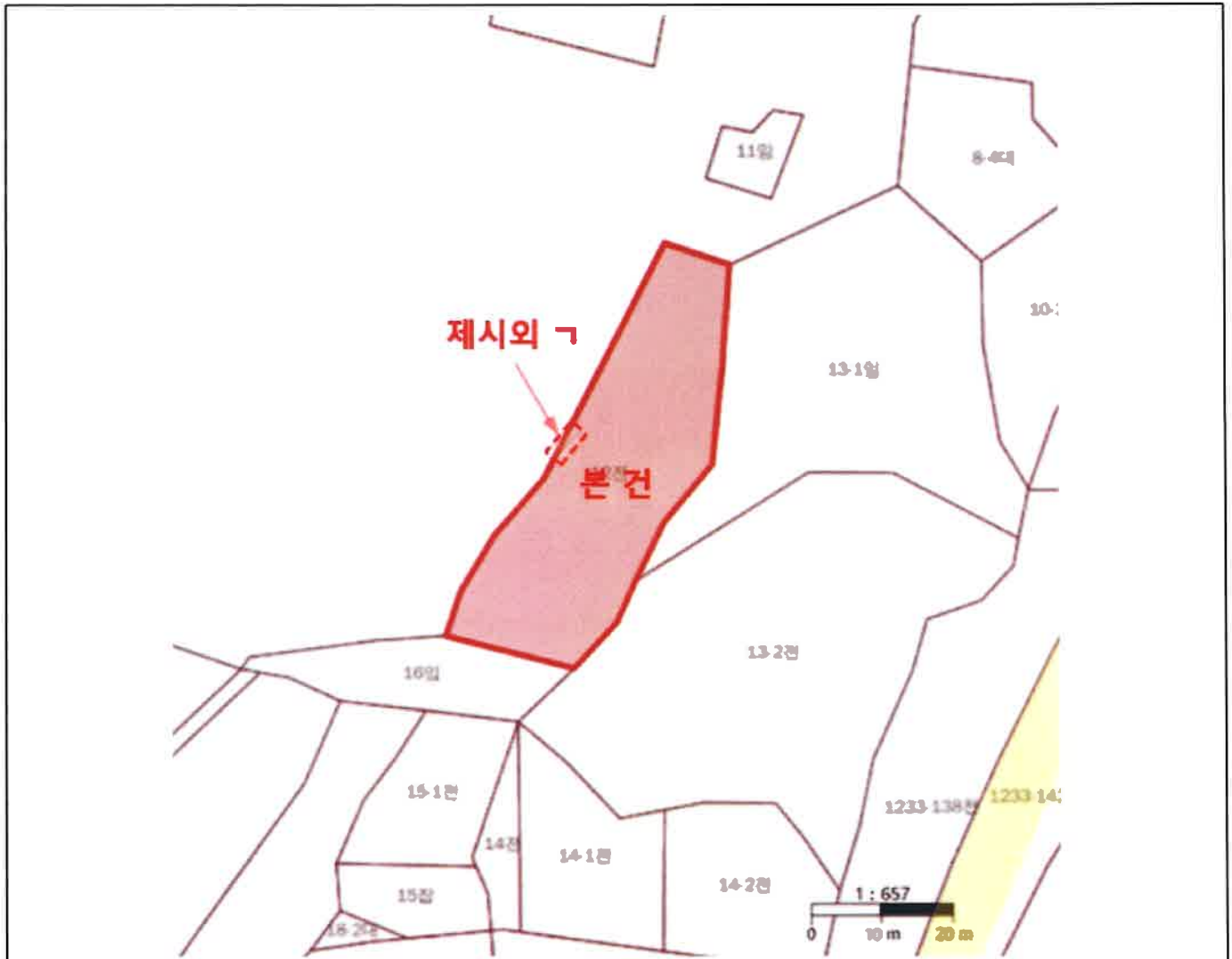
# 위치도



소재지 울산광역시 울주군 상북면 궁근정리 12



# 지 적 개 황 도



### [ 제시외 건물 ]

ㄱ : 판넬구조 판넬지붕 단층(참고) : 4 + 2 층 약 8.0㎡

# 사 진 용 지



본건 전경(남서측에서 촬영)



본건 전경(북동측에서 촬영)

# 사 진 용 지



제시외 ㄱ,