

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정희예 소유물건(2024타경8814)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 김한

감정평가서번호: 해울2024-10-09



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.

해울감정평가사사무소



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박상희

박 상 희



감정평가액	일십사억일천육백사십구만이천원정 (₩1,416,492,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 김한		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정희예 (2024타경8814)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록, 토지대장 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.24	2024.10.24	2024.10.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,533	토지	1,533	924,000	1,416,492,000
		이	하	여	백	
	합계				₩1,416,492,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 울주군 서생면 신암리에 소재하는 “명산삼거리” 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 법원경매 목적을 위한 감정평가건입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

나. 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법의 선정

가. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등은 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

나. 대상물건 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 24일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 10월 24일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지평가요항표’ 등을 참조하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 본건 토지의 공부상 지목은 '답'이나 현황은 '잡종지'상태이며, 이는 공부상 지목과 현황이 다른 경우로 공부상 지목을 기준한 감정평가액은 별도로 부기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지상에 별첨 사진용지와 같이 타인 소유의 제시외 컨테이너 등 수개동이 소재하나 이동이 용이한 타인 소유의 동산 등에 해당하여 감정평가에서 제외하였으며, 제시외 컨테이너 등이 토지에 미치는 영향은 미미한 편입니다.

II. 감정평가대상물건의 개요 1)

1. 토지 2)

일련번호(1)		소재지 : 울산광역시 울주군 서생면 신암리 1179-7				
지목	이용상황	용도지역	면적(㎡)	도로교통	형상	지세
답	잡종지	자연녹지	1,533	소로한면	부정형	평지

1) 등기사항전부증명서 등을 참고하여 기재하였습니다.
2) 자세한 사항은 후첨 "토지평가요항표" 참조바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 산정

1. 토지 감정평가액의 산정

가. 공시지가기준법의 적용

1) 개요

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

2) 비교표준지의 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일 : 2024.01.01.]

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	형상지세	도로접면	공시지가 (원/㎡)
A	서생면 명산리 332	2,202	과수원	자연녹지	과수원	부정형 평지	세로(불)	145,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

소재지	기간	용도지역	시점수정치	지가변동률 및 계산식
울산광역시 울주군	2024.01.01. ~ 2024.10.24.	녹지지역	1.00707	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.658 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.061 $(1 + 0.00658) * (1 + 0.00061 * 24/30)$ ≒ 1.00707

4) 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토지	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

나) 개별요인의 비교

일련 번호	비교 표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	계
1	A	1.20	1.00	1.50	1.00	1.00	1.800

본건은 비교표준지에 비해 접면도로의 상태 및 이용상황 등에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

가) 개념 및 필요성

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사 지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

나) 산정방법

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가선례(거래사례)기준 표준지 가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}}$$

- 평가선례(거래사례)기준 표준지 가액
 $\text{평가선례(거래사례)기준 표준지 가액} = \text{평가선례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$
- 표준지의 기준시점 현재가액 $\text{표준지의 기준시점 현재가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 인근지역 내의 평가선례

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가목적
1	명산리 000-0	답	자연녹지	2024.05.27	639,000	시가참고
2	명산리 000-0	답	자연녹지	2023.05.31	631,000	담보

상기 선례(1)은 동일한 용도지역 내에 위치하고 지리적으로 근접하여 평가시점 현재 비교가능성이 높아 선정 하였습니다.

[출처: 협회 감정평가정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 비교표준지(A)의 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	기호	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율
평가선례	1	639,000	1.00405	1.00	0.800	513,270	3.51
비교 표준지	A	145,200	1.00707	-	-	146,227	
산정내역	시점 수정	울산광역시 울주군 녹지지역 지가변동률(2024.05.27. ~ 2024.10.24)					
	지역 요인	평가선례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 상호 대등합니다.(1.00)					
	개별 요인	접근	자연	획지	행정	기타	소계
		0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800
비교표준지와 평가선례에 비해 농로의 상태 등에서 열세입니다.							

라) 인근 지역의 지가수준

주위환경	용도지역	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
농촌지대	자연녹지	세로(가)	600,000 ~ 1,000,000원/㎡ 정도	-

마) 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
울산광역시 울주군	최근 1년	토지	48.78	48.97	216

[출처: 태인법원경매정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

일련 번호	비교 표준지	결 정 의 견	그 밖의 요인 보정치
1	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	3.51

7) 공시지가기준법에 의한 토지단가(천단위 미만 반올림)

일련 번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	145,200	1.00707	1.00	1.800	3.51	923,859	924,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법의 적용

1) 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 등을 종합 참작하여 산정하였습니다.

2) 거래사례의 선정

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	거래시점	거래가격 (원/㎡)
1	서생면 명산리 000-0	답	농경지	자연녹지	2024.05.03	575,000

상기 사례(1)은 동일한 용도지역 내에 위치하고 지리적으로 근접하며 최근의 거래사례로서 평가시점 현재 비교가능성이 높아 선정하였습니다.

3) 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됩니다.	1.00

4) 시점수정치

소재지	기 간	용도지역	시점수정치
울산광역시 울주군	2024.05.03. ~ 2024.10.24.	녹지지역	1.00463

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.00

6) 개별요인 비교

일련 번호	사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	계
1	1	1.07	1.00	1.50	1.00	1.00	1.605

본건이 사례에 비해 접근성 및 이용상황 등에서 우세합니다.

7) 거래사례비교법에 의한 토지단가(천단위 미만 반올림)

일련 번호	사례	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1	575,000	1.00	1.00463	1.00	1.605	927,148	927,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 제11조 각 호의 감정평가방법 중 다른 감정평가방법에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정하였습니다.

일련 번호	공시지가기준 단가(원/㎡)	거래사례기준 단가(원/㎡)	결정단가 (공시지가)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	924,000	927,000	924,000	1,533	1,416,492,000

IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액

구 분	적용단가(㎡)	면적(㎡)	감정평가액
토 지	924,000	1,533	1,416,492,000
합 계			1,416,492,000

2. 결정의견

상기한 가격자료에 의해 표준지공시지가를 기준으로 하되 거래사례비교법으로 그 합리성을 검토하여 산정한 토지가격의 적정성이 인정되어 대상부동산의 평가액으로 결정하였습니다.

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 서생면 신암리	1179-7	답	자연녹지지역	1,533	1,533	924,000	1,416,492,000	현황'잡종지'
	[등기부상	지목에	따른	평가액]					
1	울산광역시 울주군 서생면 신암리	1179-7	답	자연녹지지역	1,533	1,533	616,000	-	944,328,000
합 계								₩1,416,492,000.-	
				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

본건은 울산광역시 울주군 서생면 신암리에 소재하는 "명산삼거리" 북서측 인근에 위치하며, 주택, 근린생활시설, 농경지, 임야 및 한국수력원자력 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 제차량 진입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통인 편입니다.

(3) 형태 및 이용상태

인접 도로와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로, 잡종지상태입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 소로가 개설되어 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

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

(6) 제시목록 외의 물건

본건 토지상에 별첨 사진용지와 같이 타인 소유의 제시외 컨테이너 등 수개동이 소재하나 이동이 용이한 타인 소유의 동산 등에 해당하여 감정평가에서 제외하였으며, 제시외 컨테이너 등이 토지에 미치는 영향은 미미한 편입니다.

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) | |

(7) 공부와의 차이

본건 토지의 공부상 지목은 ‘답’ 이나 현황은 ‘잡종지’ 상태이며, 이는 공부상 지목과 현황이 다른 경우로 공부상 지목을 기준한 감정평가액은 별도로 부기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항 없습니다.

광역위치도



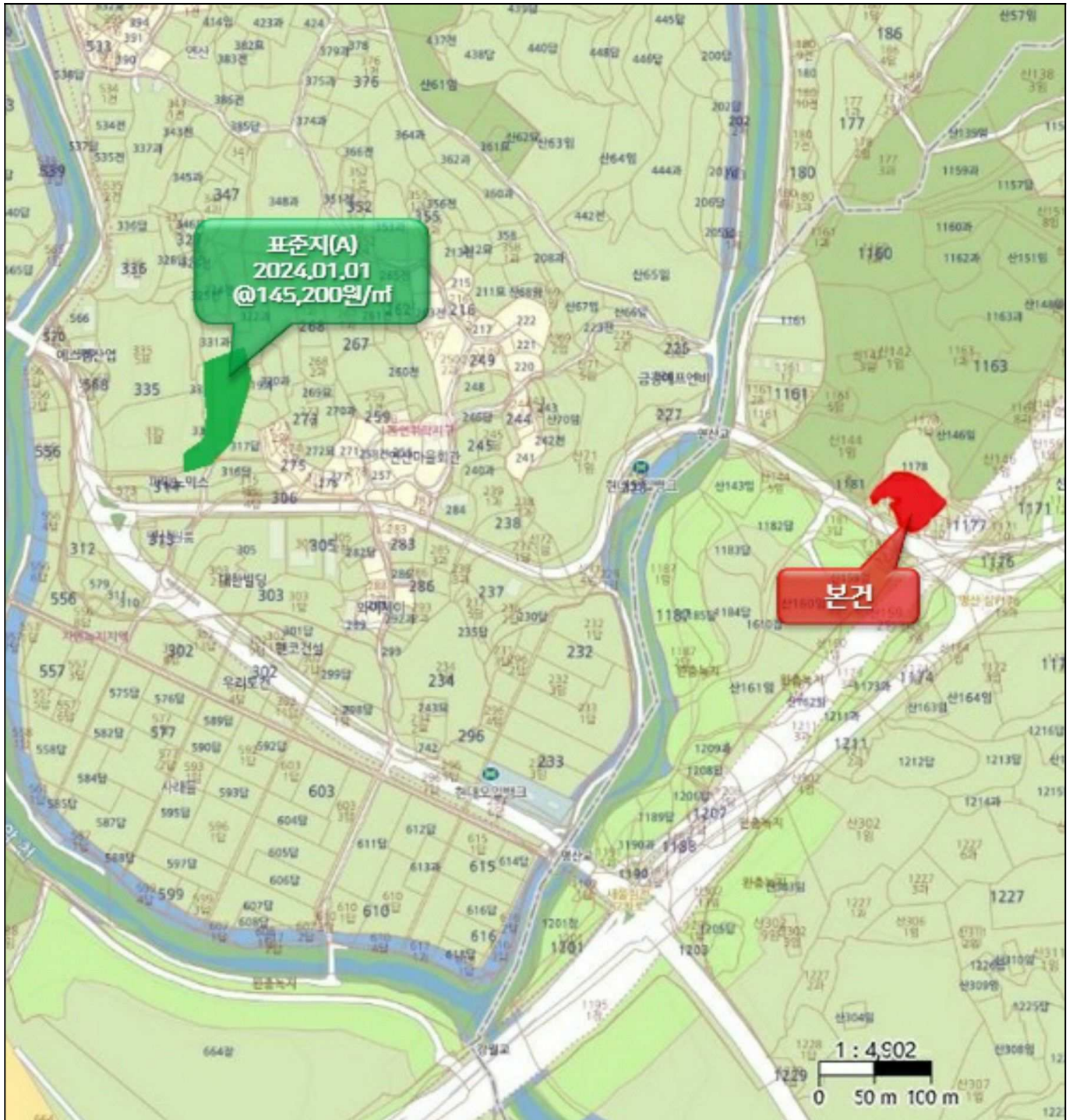
소재지	울산광역시 울주군 서생면 신암리 1179-7
-----	--------------------------



위치도



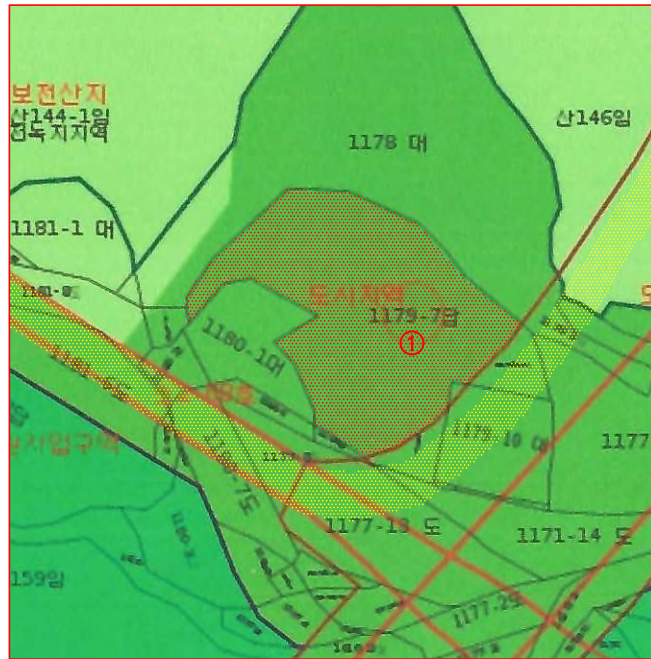
소재지	울산광역시 울주군 서생면 신암리 1179-7
-----	--------------------------






지 적 개 황 도



지적개황도 S = 1/1400



범 례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외건물
	 도로	 평가건물 2층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 3층 이상	 용도지역구분선









