

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	김수동 소유물건(2024타경9510)
평가서번호	가온 2411-09-4073
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 김한
의뢰번호	2024타경9510

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

울산경남지사

TEL:(052) 274-8811 FAX:(052) 274-8812

# 제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

**(주)가온감정평가법인**

## (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김연수

(인)

|주|가|온|감|정|평|가|법|인| 울|산|경|남|지|사| 지|사|장| 김|연|수 (서명 또는 인)

감정평가액	일억육천일십오만칠백육십원정 (₩160,150,760.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 김한		감정평가목적	경매		
채무자	--		제출처	경매1계		
소유자 (대상업체명)	김수동 (2024타경9510)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.11	2024.12.04 ~ 2024.12.11	2024.12.13	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 2,669x- 3 9,660 10,017x----- 10,017	토지	10,549.67	--	160,150,760
	합계		이하 여백			₩160,150,760.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자: 감정평가사 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 울주군 상북면 덕현리 소재 “덕현교차로” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

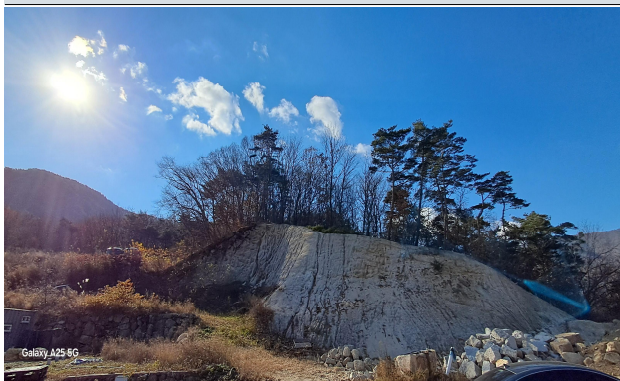
### 2. 대상물건개요 (울산광역시 울주군 상북면)

#### 2.1 토지

일련 번호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	24년 개별지가 (원/㎡)
1	덕현리 산157-8	임	889.67 (2,669x1/3)	자연림	보전관리 자연녹지	맹지	부정형 완경사	3,470
2	덕현리 산158	임	9,660 (10,017x9,660/10,017)	자연림, 분묘지	보전관리 농림	맹지	부정형 완경사	1,710

본건 일련번호(1) 전경

본건 일련번호(1) 전경



본건 일련번호(2) 전경

본건 일련번호(2) 전경



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 및 실지조사

### 3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.12.11 일로 하였음.

### 3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.12.04 ~ 2024.12.11 일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

## 4. 기준가치

### 4.1 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.

### 4.2 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.

## 5. 감정평가조건

### 5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

## 6. 감정평가방법

### 6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였음.

### 6.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지) 마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 감정평가 전례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 6.2.1 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

## 7. 그 밖의 사항

### 1) 임대관계

미 상.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 기타

- ① 본건 일련번호(1, 2) 토지는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 둘 이상의 용도지역(일련번호 1: 보전관리지역, 자연녹지지역/일련번호 2: 보전관리지역, 농림지역)에 걸쳐 있어 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 기타 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 각각의 가격을 산출한 후, 면적 비율에 의한 가중평균단가를 적용하여 감정평가하였으니 경매 진행시 업무에 참고하시기 바람.
- ② 본건 일련번호(1, 2) 토지는 공유물로서, 공유자 “김수동” 의 지분위치 확인이 불가하여 전체를 기준으로 한 평균단가로 가격 결정하였으며, 면적 사정은 소유자지분비율에 의하였으니 경매 진행시 업무에 참고하시기 바람.
- ③ 본건 일련번호(2) 토지상에는 분묘 약 3기가 소재하나 본 감정평가 목적을 고려하여 토지가격에 포함하여 감정평가하였으며, 지상 분묘가 경매대상에서 제외되어 그 토지가 소유권 행사를 제한 받는 경우의 그 가격은 “토지감정평가명세표” 하단부분에 별도 부기하였으니 경매 진행시 업무에 참고하시기 바람.
- ④ 본건 일련번호(1, 2) 토지상의 소나무 및 기타 활 잡목 등은 별도의 경제성이 희박한 것으로 사료되며, 통상적인 거래관행상 토지와 일체로 거래되므로 토지가격에 포함하여 감정평가하였으니 경매 진행시 업무에 참고하시기 바람.
- ⑤ 본건 일련번호(1, 2) 토지는 수목이 울창한 임야로서, 육안으로 확인되지 않는 분묘가 소재할 수 있으니 경매 진행시 업무에 참고하시기 바람.
- ⑥ 본건 일련번호(1, 2) 토지의 정확한 지적경계 및 위치확인인 측량이 수반되어야 할 것으로 사료되오니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ⑦ 본건은 토지로서, 공부(등기사항전부증명서 및 토지대장 등) 및 현장조사를 통해 물적동일성이 인정됨을 확인하였으니 경매 진행시 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지 감정평가액 산출근거

### 1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 2.1 비교표준지 선정 (울산광역시 울주군 상북면)

(공시기준일: 2024.01.01.기준)

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	양등리 산3-3	임	6,645	자연림	보전관리	맹지	부정형 급경사	2,450
B	덕현리 산150-10	임	19,835	자연림	자연녹지	맹지	사다리 급경사	5,250
C	덕현리 산152	임	23,306	자연림	농림	맹지	부정형 급경사	808

감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하되, 일련번호(1)은 표준지(A, B), 일련번호(2)는 표준지(A, C)와 비교하였음.

#### 2.2 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동율에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로써 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동율을 적용하여 시점수정하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지	지가변동률	비고
A	1.00627	울산광역시 울주군 (24.01.01 ~ 24.12.11) (보전관리) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.587 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.030 $( 1 + 0.00587 ) * ( 1 + 0.00030 * 41/31 ) \doteq 1.00627$
B	1.00773	울산광역시 울주군 (24.01.01 ~ 2024.12.11) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.708 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.049 $( 1 + 0.00708 ) * ( 1 + 0.00049 * 41/31 ) \doteq 1.00773$
C	1.00833	울산광역시 울주군 (24.01.01 ~ 24.12.11) (농림) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.764 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.052 $( 1 + 0.00764 ) * ( 1 + 0.00052 * 41/31 ) \doteq 1.00833$

### 2.3 지역요인비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

### 2.4 개별요인비교

<임야지대>

조건	항목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	비교표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
1 (보전관리)	A	1.10	1.25	1.00	1.00	1.375

본건 일련번호(1)은 비교표준지(A) 대비 접근조건(인근취락과의 접근성 등), 자연조건(표고, 경사 등)에서 우세함.

1 (자연녹지)	B	1.10	1.25	1.00	1.00	1.375
-------------	---	------	------	------	------	-------

본건 일련번호(1)은 비교표준지(B) 대비 접근조건(인근취락과의 접근성 등), 자연조건(표고, 경사 등)에서 우세함.

2 (보전관리)	A	1.10	1.25	1.00	1.00	1.375
-------------	---	------	------	------	------	-------

본건 일련번호(2)는 비교표준지(A) 대비 접근조건(인근취락과의 접근성 등), 자연조건(표고, 경사 등)에서 우세함.

2 (농림)	C	1.00	1.25	1.00	1.00	1.250
-----------	---	------	------	------	------	-------

본건 일련번호(2)는 비교표준지(C) 대비 자연조건(표고, 경사 등)에서 우세함.

## 2.5 그 밖의 요인 보정

### 2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가전례(거래사례)기준  
비교표준지가액 : 감정평가전례(거래사례) × 지가변동률 × 지역요인 × 개별요인

시점수정한 비교표준지가액 : 표준지공시지가 × 지가변동률

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.5.2 인근 감정평가전례 (울산광역시 울주군 상북면/언양읍)

(자료출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가 목적	기준시점	비고
1	상북면 덕현리 0000-0	임	18,466 (31,656 x63/108)	자연림	보전관리 자연녹지 농림	29,000	경매	2023.11.22	-
2	상북면 덕현리 0000-0	임	17,554	자연림	농림 자연녹지	31,000	경매	2023.05.08	-
3	상북면 덕현리 0000	임	20,199	자연림	자연녹지	17,800	일반거래 (시가참고)	2022.07.25	-
4	상북면 덕현리 000-00	임	1,983	자연림	자연녹지	54,000	경매	2024.01.24	-
5	상북면 덕현리 000-00	임	1,983	자연림	자연녹지	54,000	경매	2024.01.24	-
6	언양읍 직동리 000-0	임	5,993	자연림	자연녹지	32,000	경매	2024.10.20	-
7	상북면 덕현리 00-00	임	1,270	자연림	보전관리	18,600	일반거래 (시가참고)	2023.07.07	-
8	상북면 덕현리 000-00	임	990	자연림	보전관리 농림	13,000	경매	2023.05.18	-
9	상북면 덕현리 000-0	임	48,101	자연림	대부분 농림, 일부 보전관리	6,700	경매	2023.05.18	-
10	상북면 덕현리 000-0	임	14,877 중 14,546	자연림	농림	9,700	공매	2023.05.09	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.5.3 인근 거래사례 (울산광역시 울주군 상북면)

(출처: 등기사항전부증명서, KAIS-감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	토지 거래가격(원)	토지배분단가 (원/㎡)	거래시점
a	덕현리 0000-0	임	1,779.33 (2,669 x 2/3)	자연림	보전관리 자연녹지	50,000,000	28,100	2022.10.20
b	덕현리 0000	임	357 (10,017 x 357/10,017)	자연림	보전관리 농림	5,000,000	14,006	2024.11.14
c	궁근정리 000-0	임	2,017	자연림	자연녹지	40,000,000	19,831	2021.02.15
d	산전리 000-00	임	1,129	자연림	자연녹지	30,000,000	26,572	2023.06.21
e	덕현리 000-0	임	5,761	자연림	계획관리 보전관리	120,000,000	20,830	2024.05.20
f	덕현리 000	임	77,658 중 5,233	자연림	농림 자연녹지	47,214,935	9,023	2023.07.28

## 2.5.4 감정평가전례 선정 및 이유

비교표준지와 근거리 및 원거리지역 내에 소재하는 감정평가전례로서, 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <감정평가전례 4, 7, 10>을 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
4	상북면 덕현리 000-00	임	1,983	자연림	자연녹지	54,000	2024.01.24	경매
7	상북면 덕현리 00-00	임	1,270	자연림	보전관리	18,600	2023.07.07	일반거래 (시가참고)
10	상북면 덕현리 000-0	임	14,877 중 14,546	자연림	농림	9,700	2023.05.09	공매

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2.5.5 격차율 산정

#### - 비교표준지(A)와 감정평가전례(7) 비교

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
7	18,600	-	1.00756	1.000	0.585	10,963
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
A	2,450	1.00627	-	-	2,465	
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		10,963 / 2,465				4.447
시점수정치		울산광역시 울주군 보전관리지역(2023.07.07 ~ 2024.12.11) : 1.00756				
지역요인 비교치		감정평가전례(7)과 비교표준지(A)와 원거리지역에 소재하나 지역요인은 대체로 대등함.(1.000)				
개별요인 비교치		접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
비교표준지A/ 감정평가전례 7		0.65	0.90	1.00	1.00	0.585

비교표준지(A)는 감정평가전례(7) 대비 접근조건(인도의 배치, 폭 등), 자연조건(표고, 경사 등)에서 열세함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교표준지(B)와 감정평가전례(4) 비교

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
4	54,000	-	1.00726	1.000	0.585	31,819
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
B	5,250	1.00773	-	-	5,291	
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		31,819 / 5,291				6.014
시점수정치		울산광역시 울주군 녹지지역(2024.01.24 ~ 2024.12.11) : 1.00726				
지역요인 비교치		감정평가전례(4)는 비교표준지(B)와 근거리지역에 소재하나 지역요인은 대체로 대등함.(1.000)				
개별요인 비교치		접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
비교표준지B/ 감정평가전례 4		0.65	0.90	1.00	1.00	0.585

비교표준지(B)는 감정평가전례(4) 대비 접근조건(인도의 배치, 폭 등), 자연조건(표고, 경사 등)에서 열세함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교표준지(C)와 감정평가전례(10) 비교

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
10	9,700	-	1.00829	1.000	1.070	10,465
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
C	808	1.00833	-	-	815	
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		10,465 / 815				12.84
시점수정치		울산광역시 울주군 농림지역(2023.05.09 ~ 2024.12.11) : 1.00829				
지역요인 비교치		감정평가전례(10)은 비교표준지(C)와 원거리지역에 소재하나 지역요인은 대체로 대등함.(1.000)				
개별요인 비교치		접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
비교표준지C/ 감정평가전례 10		1.07	1.00	1.00	1.00	1.070

비교표준지(C)는 감정평가전례(10) 대비 접근조건(인근취락과의 접근성 등)에서 우세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.5.6 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 일련번호(1)과 유사한 토지	27,000 ~ 30,000	토지의 위치, 접면도로상태 등에 따라 가격 차이가 있음.
본건 일련번호(2)와 유사한 토지	13,000 ~ 15,000	

## 2.5.7 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사 부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며 아래와 같이 상향 보정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	4.44
B	6.01
C	12.84

## 2.6 공시지가기준법에 의한 결정단가

일련번호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1 (보전관리)	2,450	1.00627	1.000	1.375	4.44	15,051	28,000 (가중 평균단가)
1 (자연녹지)	5,250	1.00773	1.000	1.375	6.01	43,720	
2 (보전관리)	2,450	1.00627	1.000	1.375	4.44	15,051	14,000 (가중 평균단가)
2 (농림)	808	1.00833	1.000	1.250	12.84	13,076	

\* 일련번호(1): 보전관리지역 약 0.51% x @15,000 + 자연녹지지역 약 0.49% x @43,000 ≒ @28,000/㎡

\* 일련번호(2): 보전관리지역 약 0.55% x @15,000 + 농림지역 약 0.45% x @13,000 ≒ @14,000/㎡

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 3.1 거래사례 선정

#### 3.1.1 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한상태, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

#### 가. 거래사례 (울산광역시 울주군)

(자료출처: 등기사항전부증명서, KAIS-감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	토지 거래가격(원)	토지배분단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
d	상북면 산전리 000-00	임	1,129	자연림	자연녹지	30,000,000	26,572	2023.06.21
e	상북면 덕현리 000-0	임	5,761	자연림	계획관리 보전관리	120,000,000	20,830	2024.05.20

#### 3.1.2 비교 거래사례 선정 및 이유

원거리지역 내에 소재하는 거래사례이나, 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례 d, e>를 선정하되, 일련번호(1)은 거래사례(d), 일련번호(2)는 거래사례(e)와 비교하였음.

### 3.2 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 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3.3 시점수정

기호	지가변동률	비고
d	1.00880	울산광역시 울주군 (23.06.21 ~ 24.12.11) (녹지) 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.010 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.008 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.009 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.014 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.018 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.036 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.040 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.708 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.049 $( 1 - 0.00010 * 10/30 ) * ( 1 - 0.00008 ) * ( 1 + 0.00009 )$ $* ( 1 + 0.00014 ) * ( 1 + 0.00018 ) * ( 1 + 0.00036 ) *$ $( 1 + 0.00040 ) * ( 1 + 0.00708 ) * ( 1 + 0.00049 * 41/31 )$ $\cong 1.00880$
e	1.00396	울산광역시 울주군 (24.05.20 ~ 24.12.11) (계획관리) 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.069 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.057 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.053 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.088 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.043 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.055 $( 1 + 0.00069 * 12/31 ) * ( 1 + 0.00057 ) * ( 1 + 0.00053 )$ $* ( 1 + 0.00088 ) * ( 1 + 0.00043 ) * ( 1 + 0.00055 ) *$ $( 1 + 0.00055 * 41/31 ) \cong 1.00396$

## 3.4 지역요인비교

대상 토지와 거래사례는 원거리지역에 소재하나, 지역요인은 대체로 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3.5 개별요인비교

<임야지대>

조건	항목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

일련번호	거래사례	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	d	1.05	1.25	0.80	1.00	1.050

본건 일련번호(1)은 거래사례(d) 대비 행정적조건(일부 용도지역)에서는 열세하나 접근조건(인근취락과의 접근성 등), 자연조건(표고, 경사 등)에서 우세한 바, 전반적으로 본건이 우세함.

2	e	0.86	1.00	0.78	1.00	0.671
---	---	------	------	------	------	-------

본건 일련번호(2)는 거래사례(e) 대비 접근조건(인도의 배치, 폭, 인근취락과의 접근성 등), 행정적조건(용도지역)에서 열세함.

## 3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	26,572	1.000	1.00880	1.000	1.050	28,146	28,000
2	20,830	1.000	1.00396	1.000	0.671	14,032	14,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 4.1 토지 시산가액

일련번호	면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가(원/㎡)	시산가액(원)	단가(원/㎡)	시산가액(원)
1	889.67 (2,669 x 1/3)	28,000	24,910,760	28,000	24,910,760
2	9,660 (10,017 x 9,660/10,017)	14,000	135,240,000	14,000	135,240,000

### 4.2 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

일련번호	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	889.67 (2,669 x 1/3)	28,000	24,910,760	공유자 "김수동" 지분
2	9,660 (10,017 x 9,660/10,017)	14,000	135,240,000	공유자 "김수동" 지분
토지 합계			160,150,760	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액 결정

구분	일련번호	면적(m <sup>2</sup> )		적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)	비고
		공부(m <sup>2</sup> )	사정(m <sup>2</sup> )			
토지	1	889.67 (2,669 x 1/3)	889.67	28,000	24,910,760	공유자 "김수동" 지분
	2	9,660 (10,017 x 9,660/10,017)	9,660	14,000	135,240,000	공유자 "김수동" 지분
합계					160,150,760	-

### 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준, 다른방식에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1	울산광역시 울주군 상북면 덕현리	산157-8	임야	보전관리지역 자연녹지지역	1 2,669x- 3	889.67	28,000	24,910,760	공유자 "김수동" 지분	
2	울산광역시 울주군 상북면 덕현리	산158	임야	보전관리지역 농림지역	9,660 10,017x----- 10,017	9,660	14,000	135,240,000	공유자 "김수동" 지분	
	[지상 토지가	분묘가 소유권	경매 행사를	대상에서 제한받는	제외되어 경우의 9,660	그 그 가액]			공유자	
2	울산광역시 울주군 상북면 덕현리	산158	임야	보전관리지역 농림지역	10,017x----- 10,017	9,660	13,000	125,580,000	"김수동" 지분	
<b>합 계</b>								₩ 160,150,760.-		
이					하		여		백	

# 토지 감정평가요항표

## 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

### 1. 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 울주군 상북면 덕현리 소재 "덕현교차로" 남동측 인근에 위치하며, 부근일대는 자연림, 캠핑장, 숙박시설, 근린생활시설, 농경지 등이 혼재한 지역으로 형성되어 있음.

### 2. 교통상황

본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 인근 노선버스정류장의 위치 및 배차간격 등으로 보아 임야로서의 제반 통행 사정은 대체로 보통인 편임.

### 3. 형태 및 이용상태

일련번호(1): 부정형의 토지로서 완만한 경사 등을 이루고 있으며, 소나무 및 기타 활 잡목 등이 자생하고 있는 임야로 이용 중임.

일련번호(2): 부정형의 토지로서 완만한 경사 등을 이루고 있으며, 소나무 및 기타 활 잡목 등이 자생하고 있는 임야 및 일부 분묘지 등으로 이용 중임.

### 4. 인접 도로상태

일련번호(1, 2): 공히 맹지임.

### 5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 도시지역, 보전관리지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

# 토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

2. 교통상황

4. 인접 도로상태

5. 토지이용계획 및 제한상태

3. 형태 및 이용상태

7. 공부와의 차이

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

6. 제시목록 외의 물건

일련번호(2): 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 300m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>임.

## 6. 제시목록 외의 물건

없음.

## 7. 공부와의 차이

없음.

## 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계  
미상.

나. 기타

① 본건 일련번호(2) 토지상에는 분묘 약 3기가 소재하며, 육안으로 확인되지 않는 분묘가 소재할 수 있으니 경매 진행시 업무에 참고하시기 바람.

② 본건의 정확한 지적경계 및 위치확인은 측량이 수반되어야할 것으로 사료되오니 경매 진행시 업무에 참고하시기 바람.

# 광역위치도



소재지 및  
도로명주소

울산광역시 울주군 상북면 덕현리 산 157-8 외

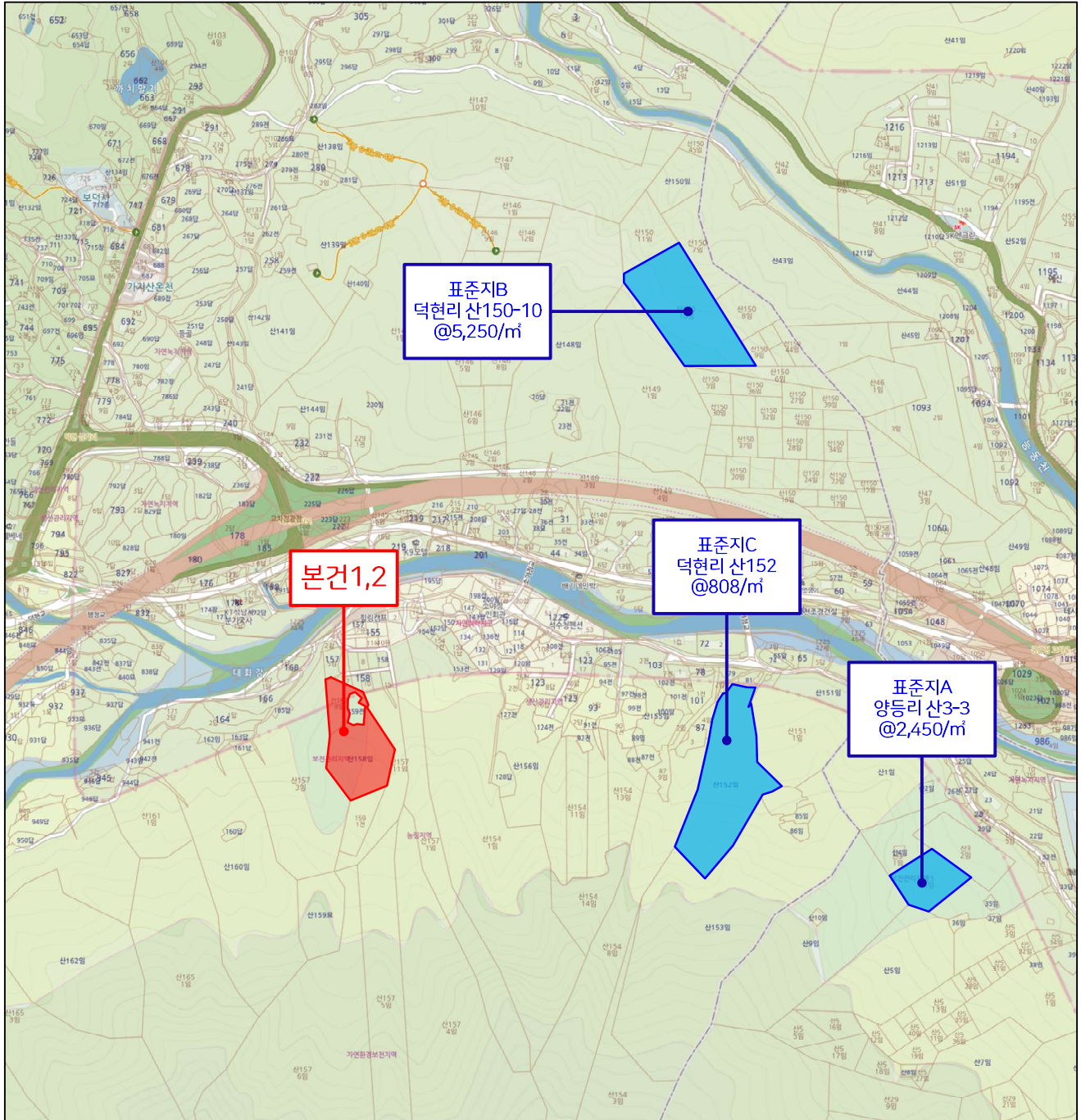


# 상세위치도

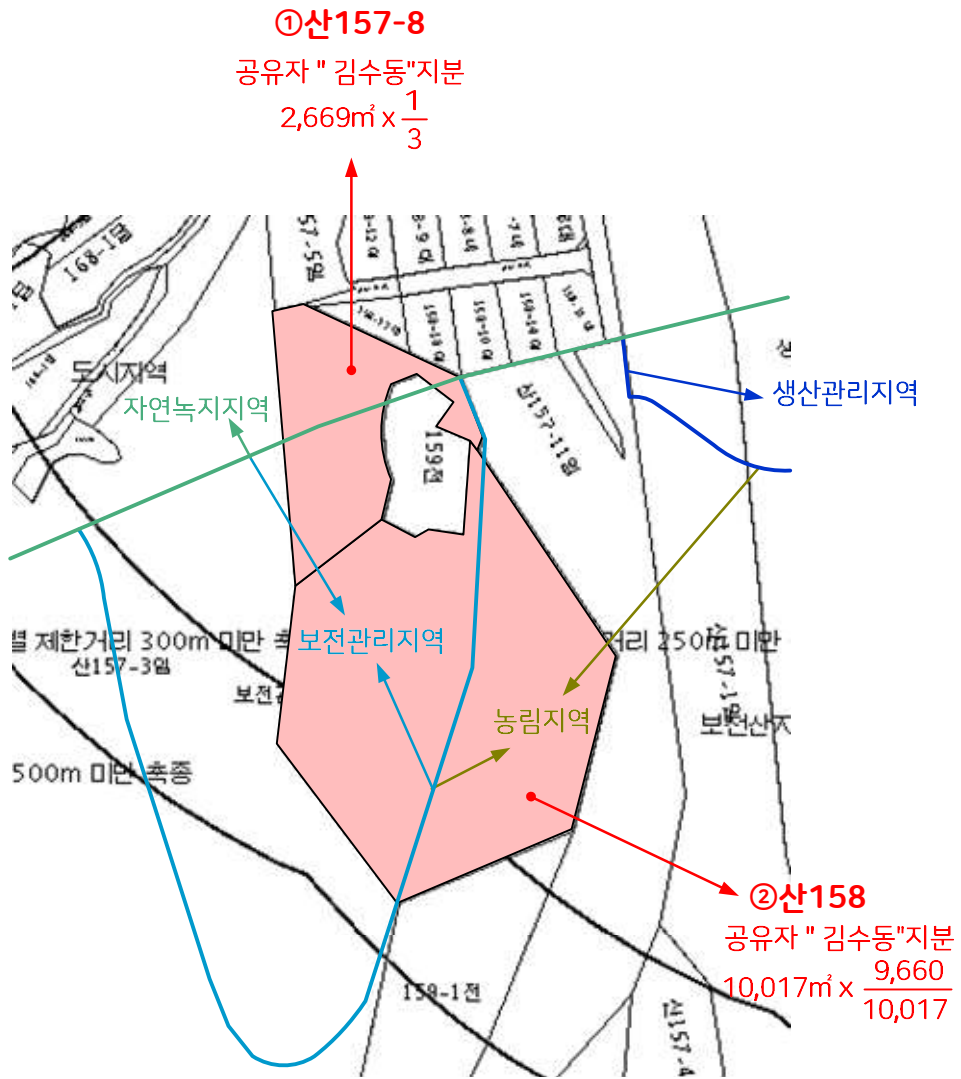
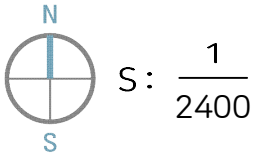


소재지 및  
도로명주소

울산광역시 울주군 상북면 덕현리 산 157-8 외

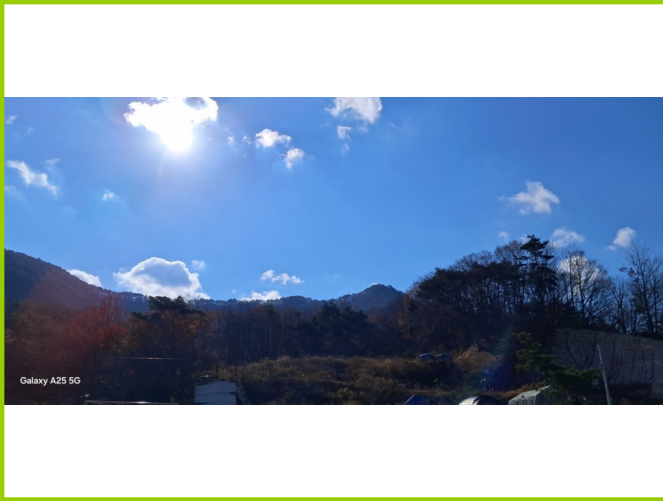


# 지적개황도

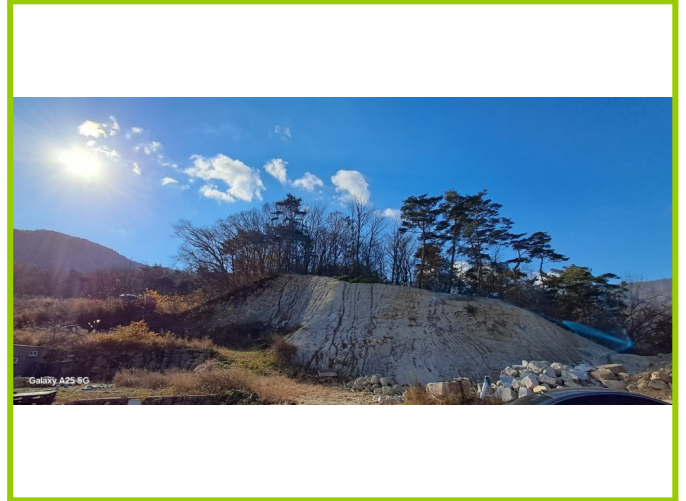


범례		감정평가대상토지		용도지역구분선		감정평가건물 3층이상
		도로선		감정평가건물 1층		감정평가제외건물
		계획도로선		감정평가건물 2층		부합물 및 증물

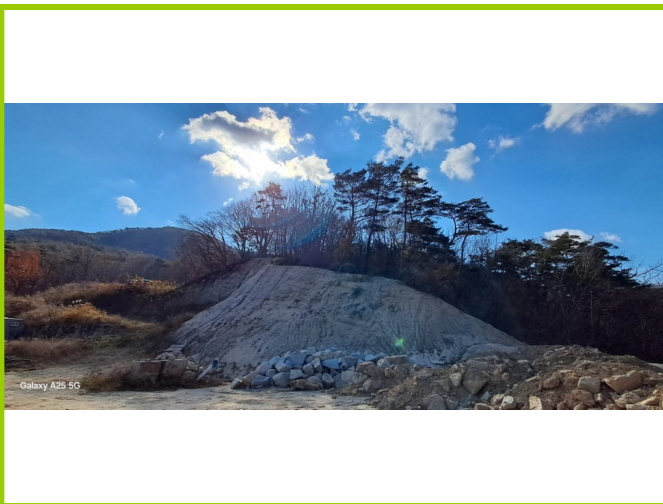
# 사 진 용 지



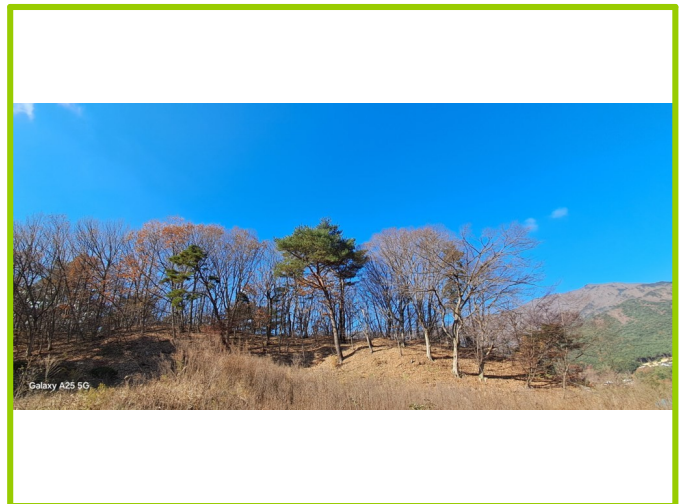
본건 일련번호(1, 2) 전경



본건 일련번호(1) 전경



본건 일련번호(1) 전경



본건 일련번호(1) 전경

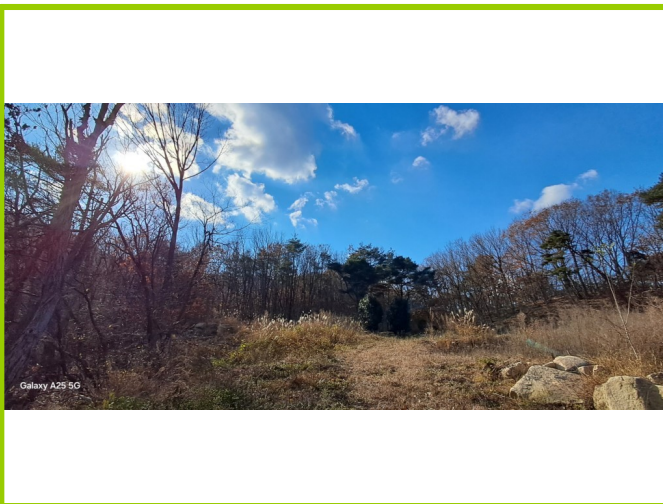
# 사 진 용 지



본건 일련번호(2) 전경



본건 일련번호(2) 전경



본건 일련번호(2) 전경



본건 일련번호(2) 전경

# 사 진 용 지



본건 일련번호(2) 전경



본건 일련번호(2) 전경



본건 일련번호(2) - 분묘 소재부분



본건 일련번호(2) - 분묘 소재부분



수 신 : 울산지방법원 사법보좌관 김한

참 조 :

제 목 : **감정평가회보**

1. (주)가온감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 11. 22. 자 귀 제 2024타경9510 로 의뢰하신 『김수동 소유물건(2024타경9510)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다. (전자세금계산서 담당자 : 박윤미 052-274-8811)

※필요사항 : 사업자등록증 사본, 담당자 성명, 유무선 전화번호, E-mail

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1부  
2. 수수료 청구서 1부 끝.

**|주|가온감정평가법인 울산경남지사**

**지 사장 김 연 수**

시행일자 : 가온 2411-09-4073 ( 2024. 12. 13. )

우)44616 울산광역시 남구 대학로 13, 601호 (무거동, 현빌딩 6층 601호) / <http://www.igaon.co.kr>

TEL.(052) 274-8811 FAX.(052) 274-8812 E-MAIL.gaon09@kapaland.co.kr

# 수수료 청구서

울산지방법원 사법보좌관 김한 귀하

감정평가서번호 : 가온 2411-09-4073

2024. 12. 13

## 오십오만칠천칠백원정 (₩557,700.-)

2024. 11. 22 일자 귀 제 『2024타경9510』 호로 의뢰하신 『김수동 소유물건(2024타경9510)』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	385,398	$(160,150,760 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8 \approx 385,398$
실비	여비	106,400
	토지조사비	—
	물건조사비	—
	임대차조사비	—
	공부발급비	4,000
	기타실비	12,000
	특별용역비	—
소계	122,400.-	
합계(공급가액)	₩507,000.-	※ 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	₩50,700.-	
총계	₩557,700.-	
기납부착수금	—	
정산청구액	₩557,700.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (2411-4073) 로 하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

### 계좌번호

◆ 신한은행 100-022-274603 [예금주 |주|가온감정평가법인 울산경남지사]

|주|가온감정평가법인 울산경남지사

지사장 김연수

(Tel. : (052) 274-8811 Fax. : (052) 274-8812)

[공급자(사업자)등록번호 : 610-85-33794]