

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

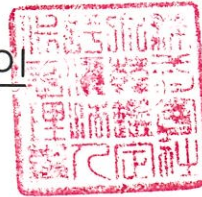
건명	현외석 외 1명 소유물(2025타경749)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희
감정평가서 번호	대한 제250123-24-0005호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

울산지사

울산광역시 남구 수암로 42, 5층  
TEL : (052)261-9933 FAX : (052)261-9930





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

대상물건은 울산광역시 울주군 웅촌면 대북리 소재 '울산예술고등학교' 북동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 울산지방법원(경매1계)에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	울산광역시 울주군 웅촌면 대북리 31-32	임야	661	자연녹지	자연림	맹지	사다리 급경사	6,850

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 03일입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 02월 03일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였습니다.

나. 대상 토지는 인접지와 지적 및 경계확인이 명확하지 않으니 정확한 지적경계는 측량을 요하며, 임지상에 자생하는 입목은 임지와 입목이 일체로 거래되는 관행에 따라 일괄하여 감정평가하였습니다.

다. 대상 토지 지상에 분묘가 소재하오니 경매진행 및 입찰시 재확인 하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</li> <li>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</li> </ul>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> <li>2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</li> <li>3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> </ol>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</li> <li>② 감정평가법인 등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.</li> <li>③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</li> </ul>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조

[토지의  
감정평가]

① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

## 2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

#### 나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )
				토지	건물			
a	웅촌면 대북리 산00-00	자연녹지 농림지역	임야	4,297 중 330	-	2023. 02.09	14,700,000	약 44,000
	· 토지만의 거래임.							
b	웅촌면 곡천리 000-0	자연녹지	임야	2,351	-	2022. 07.07	160,600,000	68,000
	· 토지만의 거래임.							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

#### 다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉠	웅촌면 대북리 00-00	자연녹지	임야	자연림	4,792	법원 경매	2023.09.21	48,000
㉡	웅촌면 대북리 00-00	자연녹지	임야	자연림	4,794	법원 경매	2023.09.21	54,000
㉢	웅촌면 대북리 00-00	자연녹지	임야	자연림	4,381	공매	2020.03.18	41,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

## 마. 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
자연녹지	자연림	맹지	43,000원/㎡ 내외	위치 및 도로조건 등에 따라 가격격차 있을 수 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 가. 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	웅촌면 대북리 산117	27,405	임야	자연림	자연녹지	세로(불)	부정형 급경사	7,820	1

[공시기준일 : 2024.01.01]

### 나. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	A	울산광역시 울주군 (녹지지역) (2025.01.01~2025.02.03)	0.057% (1.00057)	( 1 + 0.00052 * 34/31 ) ≒ 1.00057

### 다. 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 임야지대[ 대상물건: 1 / 표준지: A ]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점에서 시장까지의 거리	0.75	대상물건이 표준지 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등, 지세, 방위 등, 토양, 토질	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부	1.00	대체로 유사합니다.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제	0.96	대상물건이 표준지 대비 행정상의 조장 및 규제정도 (보전산지) 등에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	0.99	대상물건이 표준지 대비 분묘소재 등에서 열세함.
격 차 율				0.713

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

### 2) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교})}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

### 3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 가) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉞	법원경매	웅촌면 대북리 00-00	자연녹지	임야	자연림	4,794	2023.09.21	54,000	표준지 A

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나) 격차율 산정

구분	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고
표준지 A	7,820	-	1.00057	-	-	7,824		
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.						
	시점수정	- 울산광역시 울주군 (녹지지역)			(2023.09.21~2025.02.03)			
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
	개별요인	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치		
	1.20	1.00	0.92	1.00	1.104			
	비교표준지는 평가사례 대비 행정상의 조장 및 규제정도 (보전산지) 등 행정적조건에서 열세하나, 교통의 편부 등 접근조건에서 우세하여 전반적으로 우세함.							

## 다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정 평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉞	7.69

## 바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	7,820	1.00057	1.00	0.713	7.69	42,901	43,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	43,000	661	28,423,000	-

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
b	웅촌면 곡천리 000-0	자연녹지	임야	자연림	2,351	2022.07.07	68,000	1

### 나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	b	울산광역시 울주군 (녹지지역) (2022.07.07~2025.02.03)	1.477% (1.01477)	$(1 + 0.00201 * 25/31) * (1 + 0.00137) * (1 + 0.00135) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00098) * (1 - 0.00044) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00802) * (1 + 0.00052 * 34/31)$ $\approx 1.01477$

## 라. 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 임야지대[ 대상물건: 1 / 사례기호: b ]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점에서 시장까지의 거리	0.80	대상물건이 비교사례 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등, 지세, 방위 등, 토양, 토질	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부	0.95	대상물건이 비교사례 대비 경사 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제	0.86	대상물건이 비교사례 대비 행정상의 조장 및 규제정도 (보전산지) 등에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	0.99	대상물건이 비교사례 대비 분묘소재 등에서 열세함.
격 차 율				0.647

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	b	68,000	1.00	1.01477	1.00	0.647	44,646	45,000

## 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	45,000	661	29,745,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 대체로 인정되며, 인근 유사부동산의 가격수준, 장래 동향 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	28,423,000	29,745,000	28,423,000

### 2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	28,423,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세서” 참조
총 액	28,423,000	

# 토지 감정평가명세표

&lt;기준시점:2025-02-03&gt;

Page : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 웅촌면 대북리	31-32	임야	자연녹지지역	661	661	43,000	28,423,000	분묘소재 감안평가
<b>합 계</b>								<b>₩28,423,000.-</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

대상물건은 울산광역시 울주군 웅촌면 대북리 소재 '울산예술고등학교' 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있어 주위환경은 보통입니다.

### (2) 교통상황

대상물건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 근거리에 시내버스정류장이 소재하여 전반적인 대중교통상황은 보통시 됩니다.

### (3) 형태 및 이용상태

대상물건은 급경사지대내 사다리형의 토지로서, 자연림 및 일부 분묘 상태입니다.

### (4) 인접 도로상태

대상물건은 '맹지'입니다.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 300m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>입니다.

### (6) 제시목록 외의 물건

별첨 '지적도' 및 '사진용지'와 같이 대상 토지 일부에 분묘가 소재하오니 경매 진행 및 입찰시 재확인하시기 바랍니다.

### (7) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없습니다.

# 항공위치도

소재지

울산광역시 울주군 웅촌면 대북리 31-32



# 광역위치도

소재지

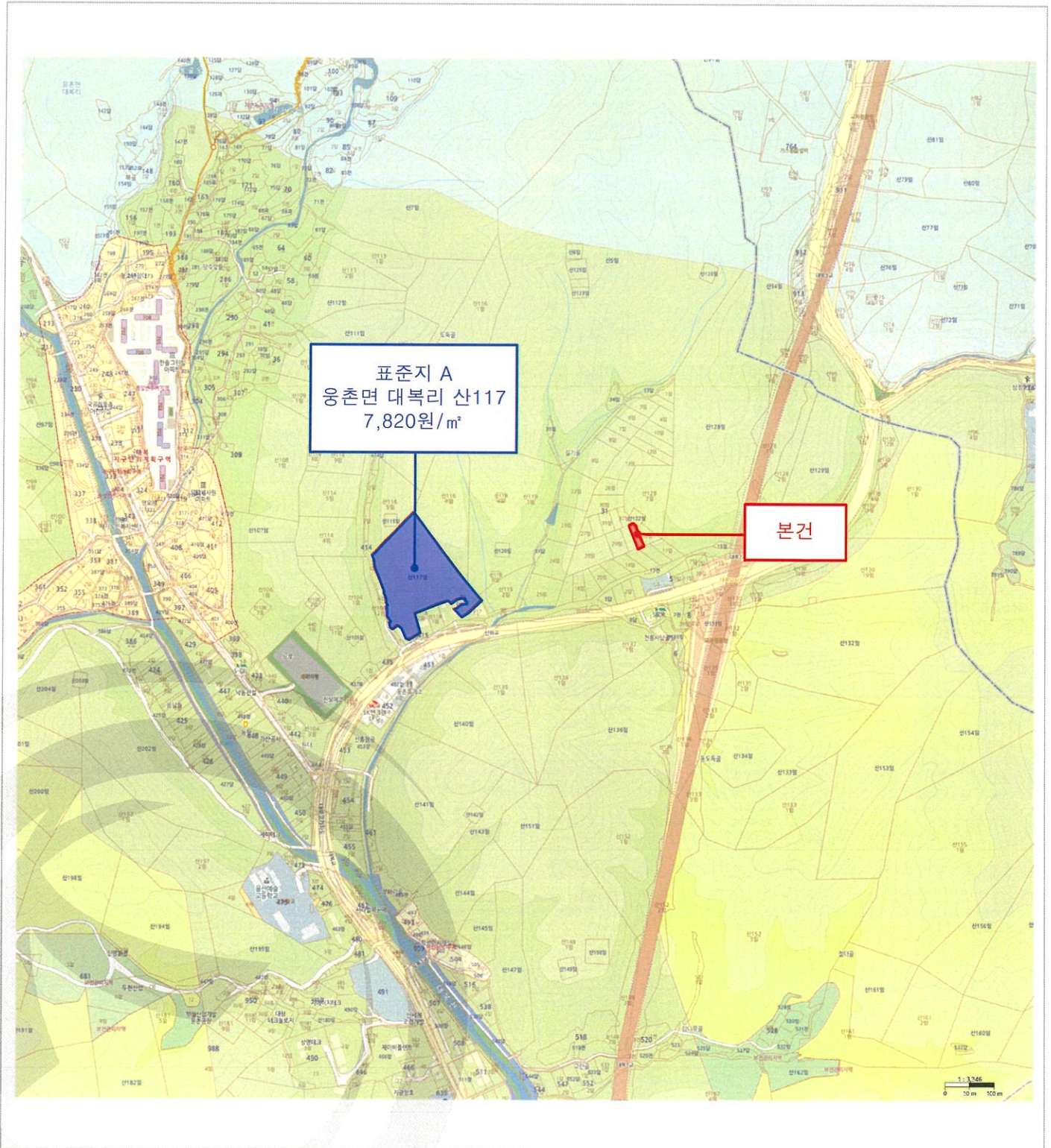
울산광역시 울주군 웅촌면 대북리 31-32



# 상세위치도

소재지

울산광역시 울주군 웅촌면 대북리 31-32





## 사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경[분묘소재부분]