

감정평가서

의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만
건명	박재덕 소유물건(2025타경1033)
감정서번호	DS250410-1018

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	일억칠천팔백이십육만육천원정 (₩178,266,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	박재덕 (2025타경1033)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.14	2025.04.11 ~ 2025.04.14	2025. 04. 14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	2,409	토지	2,409	74,000	178,266,000
		이	하	여	백	
합계					₩178,266,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 울주군 두서면 차리 소재 “차리마을” 남서측 인근에 위치한 부동산으로서 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 2025년 4월 14일로 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.

다. 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제6조(현황기준 원칙)에 근거하여 기준시점에서의 이용상황 및 공법상의 제한정도 등을 고려하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타(그 밖의 사항)

가. 본건 토지상에 소재하는 자연생 임목(소나무, 잡목, 기타 수목 등)은 수종 및 수량, 수령 등으로 보아 그 경제적 가치가 적으며, 거래관행상 토지에 포함되어 거래되는 바, 임목을 토지에 포함하여 평가하였음.

나. 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	비교표준지공시지가(원/㎡) x 시점수정치 x 지역요인비교치 x 개별요인비교치 x 그 밖의 요인 보정치
----------------------	--

(2) 대상토지 개요

대상 기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세
1	차리 산110-1	임야	2,409	자연림	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사

※ 대상토지는 지적도상 맹지이나, 인접 타인토지(차리 산110-2 외)상에 개설된 소폭의 포장도로에 접함.

(3) 비교표준지의 선정

가. 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	차리 산95	임야	6,645	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사	6,290

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

(울주군 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.135%	2025년 2월까지 누계
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.081%	2025년 2월분
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.04.14)	0.265% (1.00265배)	$(1 + 0.00135) \times (1 + 0.00081 \times 45/28)$

※ 2025년 3월 이후의 지가변동률이 미 발표되어 2025년 2월 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(임야지대)

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타 규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치 결정

비교항목	비 교 치		비 교 내 용
	표준지(A)	대상토지(1)	
접근조건	1.00	1.20	대상토지가 임도의 상태 등에서 우세함.
자연조건	1.00	1.12	대상토지가 일부 경사도, 표고 등에서 우세함.
행정적조건	1.00	1.10	대상토지가 행정상의 규제정도(보전산지 등)에서 우세함.
기타조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계	1.000	1.478	대상토지는 비교표준지보다 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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.

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	구량리 29*-*	임야	496 (지분)	자연녹지	80,645	40,000,000	2025.01.20 (거래사례)
#2	전읍리 산1**	임야	661 (지분)	자연녹지	43,873	29,000,000	2024.05.01 (거래사례)
#3	차리 산7*-*	임야	4,826	자연녹지	56,000	270,256,000	2023.12.13 (법원경매)

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

다. 격차율 산정

① 사례선정 및 그 사유

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 격차율

[비교표준지(A) - 평가사례(#3)]

구분	소재지	기준 단가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산 가격	격차율
사례	차리 산7*-*	56,000	1.01094	1.00	0.882	49,932	7.917
비교 표준지	차리 산95	6,290	1.00265	—	—	6,307	
산정 내역	시점수정치	울주군 녹지지역 지가변동률(2023.12.13 ~ 2025.04.14): 1.01094					
	지역요인	비교표준지와 사례는 동일수급권내 유사지역에 소재하여 지역요인 대체로 대등함.(1.00)					
	개별요인	비교표준지는 사례대비 자연조건(일부 토지의 이용상황 등)에서 열세하며, 행정적조건(보전산지 등)에서 열세함.					
		접근	자연	행정적	기타	소 계	
		1.00	0.98	0.90	1.00	0.882	

※ 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 692% 상향하여 보정함.(7.92배)

(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	6,290	1.00265	1.00	1.478	7.92	73,824	74,000

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	$\text{거래사례 토지단가(원/㎡)} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}$
----------------------	---

(2) 거래사례의 선정

인근지역의 거래사례 중 대상토지와 위치적·물적 유사성이 인정되고, 시점수정 및 사정보정, 가치형성요인 비교 등이 가능한 사례를 선정하되, <사례#1>을 선정하였음.

[출처: 등기사항전부증명서상 거래가액]

사례 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
#1	구량리 29*-*	임야	496 (지분)	자연녹지	80,645	40,000,000	2025.01.20

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

(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	2025.01.20 ~ 2025.04.14	0.233% (1.00233배)	울주군 녹지지역

(5) 지역요인 비교

선정된 거래사례와 대상토지는 동일수급권내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대체로 대등함.(1.00)

(6) 개별요인 비교

비교항목	비 교 치		비 교 내 용
	사례(#1)	대상토지(1)	
접근조건	1.00	0.92	대상토지가 취락과의 접근성 및 임도의 상태 등에서 열세함.
자연조건	1.00	0.92	대상토지가 형상, 면적 등에서 열세함.
행정적조건	1.00	1.10	대상토지가 행정상의 규제정도(보전산지 등)에서 우세함.
기타조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계	1.000	0.931	대상토지는 거래사례보다 열세함.

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	80,645	1.00	1.00233	1.00	0.931	75,255	75,000

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	74,000	75,000	74,000

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	2,409	74,000	178,266,000	임목 포함
감정평가액(합계)				<u>178,266,000</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 차리	산110-1	임야	자연녹지지역	2,409	2,409	74,000	178,266,000	임목 포함
합 계								₩178,266,000.-	
				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 차리 소재 "차리마을" 남서측 인근에 위치하며, 인근지역은 임야, 농경지 등이 혼재한 지역이고, 본건은 대부분 임야(자연림)로 이용중인 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

완경사지에 위치한 부정형의 토지로서 대부분 임야(자연림) 상태로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지는 지적도상 맹지이나, 인접 타인토지(차리 산110-2 외)상에 개설된 소폭(3미터 내외)의 포장도로에 접하며, 도로의 폭 및 포장상태 등으로 보아 인접 도로상태는 보통시됨.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 300m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 500m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

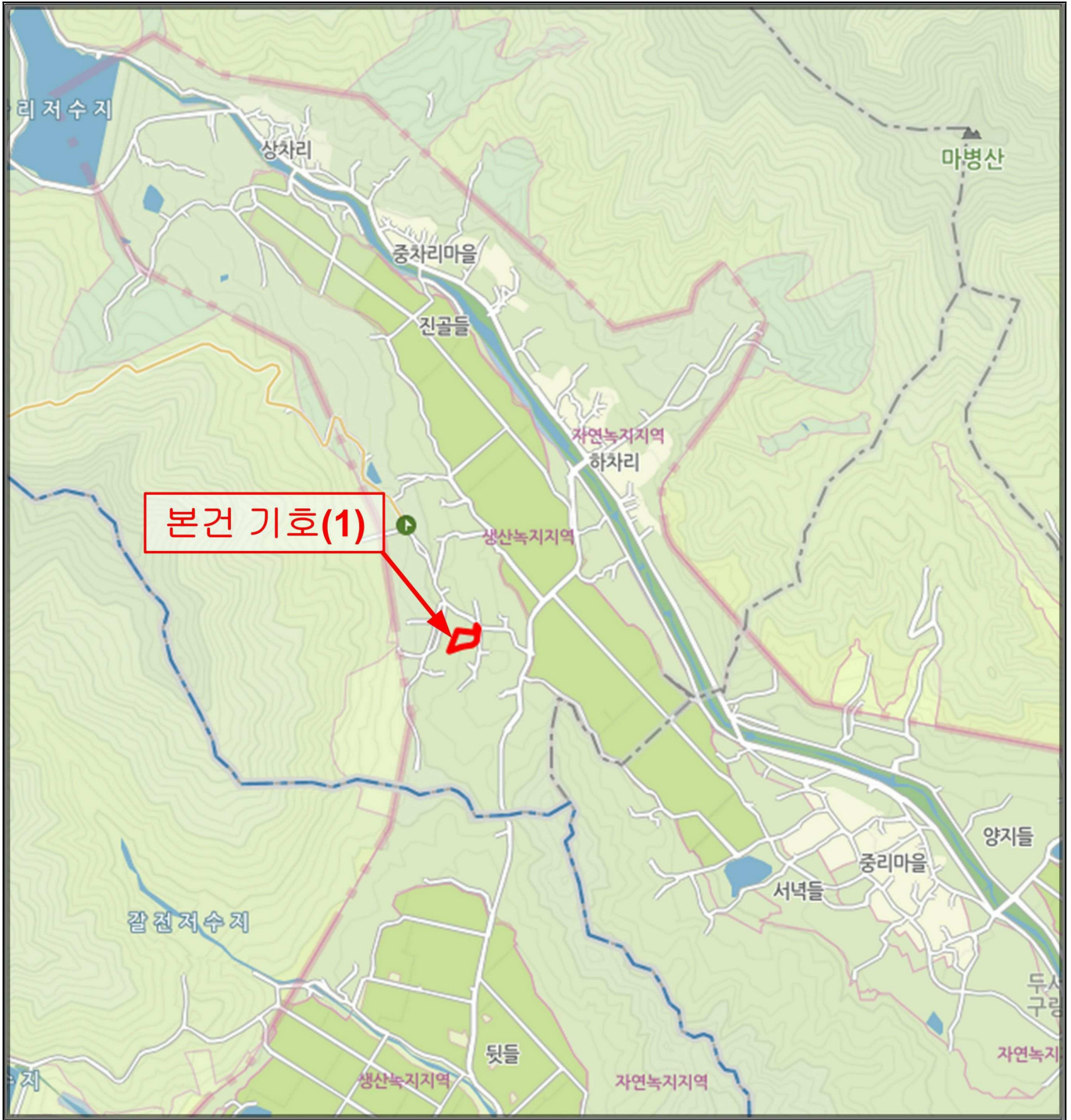
가. 임대관계
미 상 임.

나. 기타참고사항
없 음.

광역 위치도



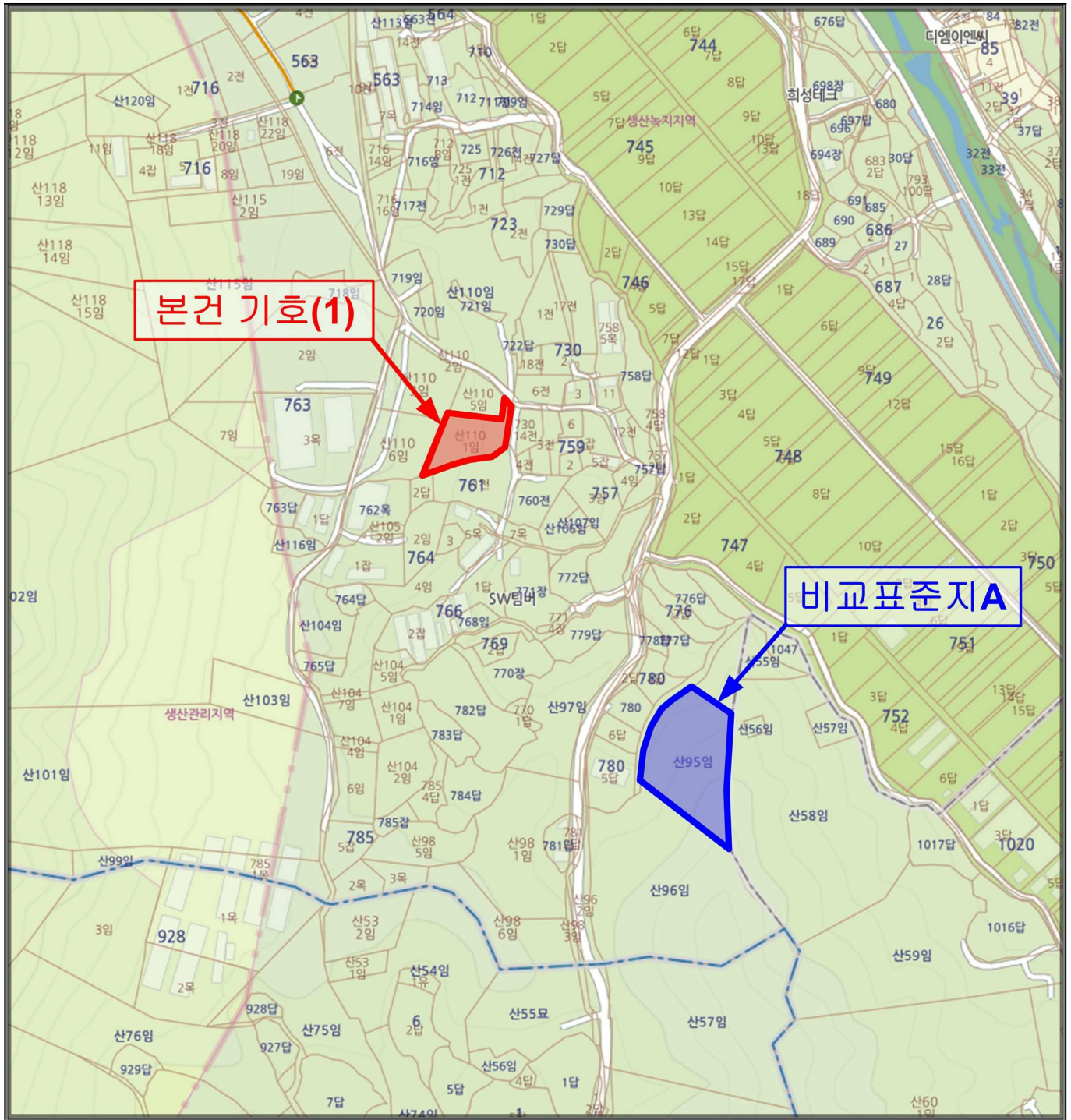
소재지 울산광역시 울주군 두서면 차리 산110-1



위치도

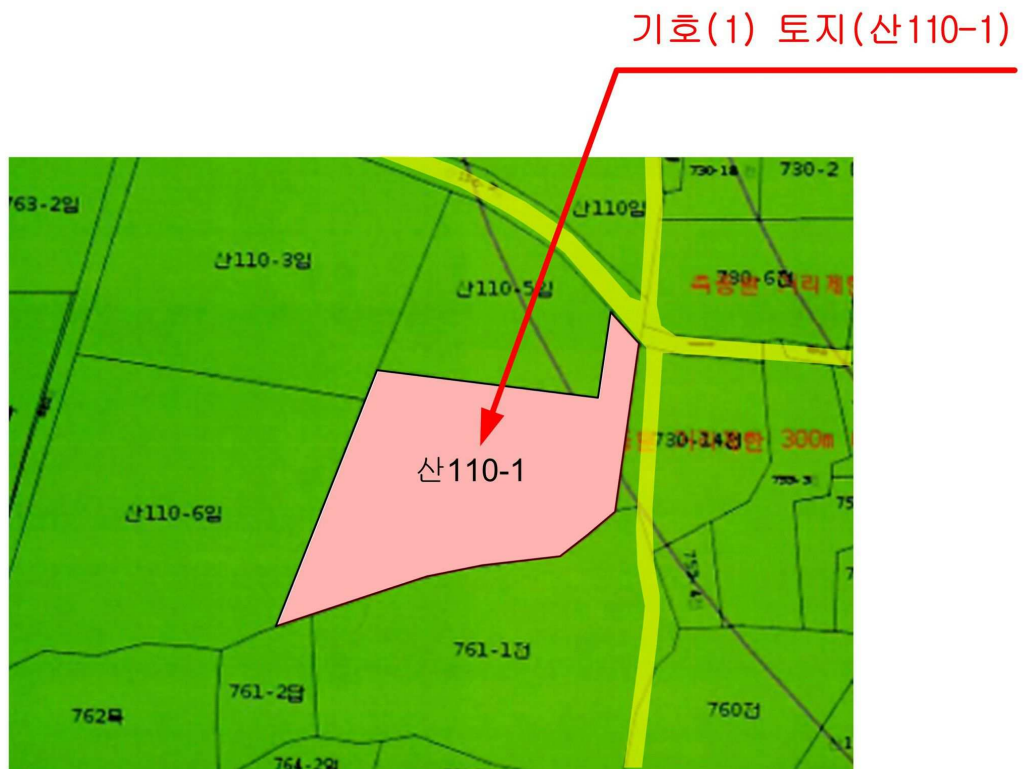


소재지 울산광역시 울주군 두서면 차리 산110-1



지 적 도

축척: 1/1,500



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

	도로선		평가건물1층		평가건물3층		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		평가건물지층		지적경계선



(1)



(1)



(1)



(1)