

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 유병길 소유물건(2025타경11341)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 이종만

감정평가서번호: 두나202503-60-001

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.

두나감정평가사사무소



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
이상두

 (인)

감정평가액	이억이천칠백오십칠만사천원정 (₩227,574,000.-)		
-------	---------------------------------	--	--

의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가 목적	법원경매	
제출처	울산지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	유병길 (2025타경11341)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.10	2025.03.10	2025.03.11

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의리)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	2,421	토지	2,421	94,000	227,574,000
	이	하	여	백		
합 계					₩227,574,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 울주군 두서면 차리 소재 “차리마을회관” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가 방법

가. 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 평가방법인 “원가법” ,
- ② 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 “거래사례비교법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 평가한 금액으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

## 4. 기준시점 및 실지조사기간

### 가. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 10일로 하였음.

### 나. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 03월 10일임.

## 5. 기타사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였음.

나. 본건 토지는 토지이용계획확인원상 용도지역이 생산녹지지역 및 자연녹지지역이나 자연녹지지역 면적이 미미하여 생산녹지지역을 기준으로 평가하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 토지 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가 기준법에 의한 평가

#### 가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가 기준법으로 평가하였음.

#### 나. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	울산광역시 울주군 두서면 차리 749-2	답	2,421	답	생산 녹지	세로 (가)	세장형 평지	58,400	-

#### 다. 토지가액 산출근거

##### 1) 비교표준지 공시지가 선정

##### (1) 인근 표준지 현황

(울산광역시 울주군, 공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	두서면 차리 750-2	답	2,340	답	생산녹지	세로(가)	사다리 평지	58,700	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## (2) 비교표준지 선정사유

인근 지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

## 2) 시점수정

비교표준지가 소재하는 울산광역시 울주군 녹지지역의 경우 공시지가 기준일(2025.01.01.)로부터 기준시점 현재까지 지가변동률은 약0.122% 상승하였음.

용도지역	기간	변동률(%)	비고
녹지지역	2025.01.01. ~ 2025.03.10	0.122 (1.00122)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.055 $( 1 + 0.00055 ) * ( 1 + 0.00055 * 38/31 )$ ≒ 1.00122

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률은 미 고시되어 2025년 01월 지가변동률을 연장 적용하였음.

## 3) 지역요인의 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 4) 개별요인의 비교

#### (1) 비교표준지(가)와 일련번호(1) 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	본건이 교통의 편부 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배부	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
<b>합 계</b>			<b>1.050</b>	

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 5) 감정평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 자가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정을 필요함.

### (2) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### ㉠ 인근 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

일련 번호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
㉠	차리 ***	답	생산녹지	91,000	담보	2021.03.17
㉡	구량리 ***	답	생산녹지	89,000	공매	2024.05.10

#### ㉢ 인근 거래사례

(출처 : 한국감정원 감정정보체계)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래금액	기준시점
㉢	차리 ***	답	1,113	생산녹지	97,035	108,000,000	2021.05.23
㉣	차리 ***	답	2,421	생산녹지	88,806	215,000,000	2021.09.28

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## ㉔ 비교 사례의 선정

대상 토지와 위치적, 물적 유사성이 있고 평가목적상 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 상기 사례중 “평가선례(㉔)”를 선정하여 비교하였음.

## ㉕ 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

- 표준지(가)와 평가선례(㉔) 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
평가사례 기준가액	89,000	1.00661	1.00	1.000	89,588	1.524
공시지가 기준가액	58,700	1.00122	1.00	1.000	58,772	

- 시점수정 : 울산광역시 울주군 녹지지역(2024.05.10.~ 2025.03.10.) : 1.00661

- 지역요인 : 상호 인근에 위치하는 바, 지역요인 대등함(1.00)

- 개별요인 비교 :

접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 선례와 제조건 대등함.					

## ㉖ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적등을 참작할 때 표준지(가) : 1.52배를 그 밖의 요인을 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

## 6) 공시지가 기준법에 의한 토지단가

산식 = 공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인								
기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	58,700	1.00122	1.00	1.050	1.52	93,799	94,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 평가

### 가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

### 나. 토지가액 산출근거

#### 1) 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 용도지역이 동일하고 대상토지와 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례(㉠)”을 선정하였음.

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래금액	기준시점
㉠	차리 ***	답	1,113	생산녹지	97,035	108,000,000	2021.05.23

#### 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.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 3) 시점수정

[울산광역시 울주군]

용도지역	기 간	변동률 (%)	비고
녹지지역	2021.05.23 ~2025.03.10	3.595 (1.03595)	2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.165 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.211 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.205 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.149 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.129 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.076 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.129 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.109 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.526 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.041 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.802 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.055  $(1 + 0.00165 * 9/31) * (1 + 0.00211) * (1 + 0.00205) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00109) * (1 + 0.01526) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00802) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00055 * 38/31)$ $\approx 1.03595$

※ 2025년 02월 이후의 자가변동률은 미 고시되어 2025년 01월 자가변동률을 연장 적용하였음.

### 4) 지역요인의 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 5) 개별요인의 비교

#### (1) 거래사례(㉠)과 일련번호(1) 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배부	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
합 계			1.000	

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

산식 = 사례단가(원/㎡) x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인								
기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	㉠	97,035	1.000	1.03595	1.00	1.000	100,523	101,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 3. 감정평가액 결정 의견 및 결정

### 가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	94,000	101,000

### 나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은 동 규칙 제 12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액을 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

### 다. 감정평가액 결정

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	2,421	94,000	227,574,000	-
합 계		-	227,574,000	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

### 2. 감정평가액의 결정

구분	기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1	2,421	94,000	227,574,000
합계				227,574,000

## 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 두서면 차리	749-2	답	생산녹지지역	2,421	2,421	94,000	227,574,000	
	합 계			이	하	여	백	₩227,574,000.-	

# 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 두서면 차리 소재 "차리마을회관" 남측 인근에 위치하며, 주위는 농촌마을내 단독주택, 축사 및 임야 등으로 형성된 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 일반적인 교통사정은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

자체지반 대체로 평탄한 세장형의 토지로서, 농경지(답)으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

중간에 농사용 수로인 구거가 있으나 남서측으로 세로(가)에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 생산녹지지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 공장설립 승인지역(1호)<수도법>

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## (7) 공부와의 차이

## 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) |                |

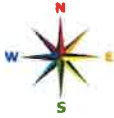
없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타 : 없음.

# 광역위치도



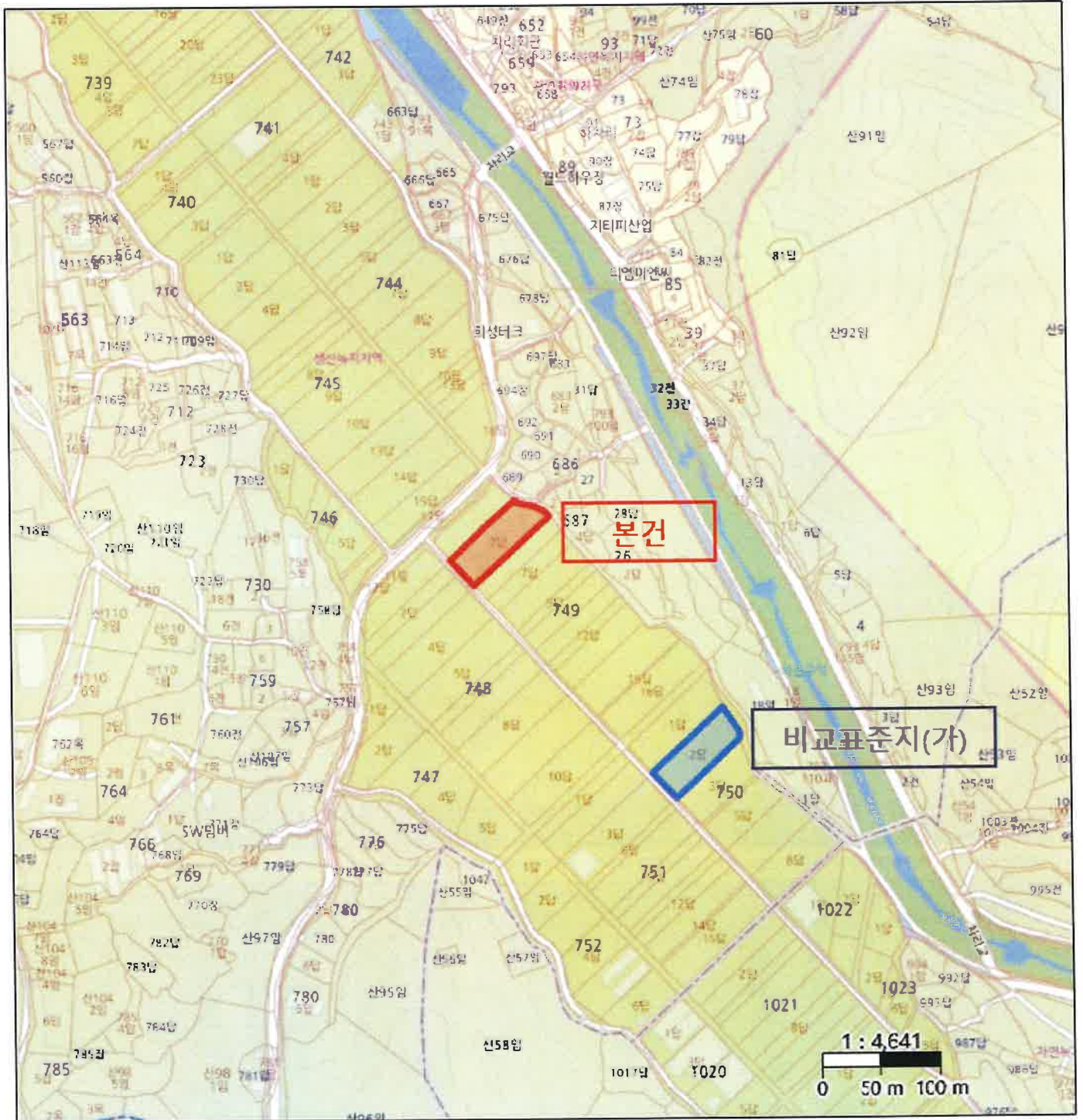
소재지	울산광역시 울주군 두서면 차리 749-2
-----	------------------------



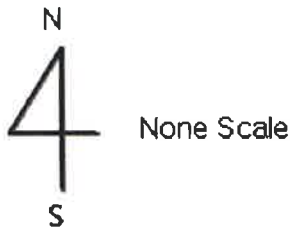
# 위치도











소재지	울산광역시 울주군 두서면 차리 749-2
-----	------------------------



# 지 적 도



<b>범 례</b>	 평가대상토지	 평가건물1층	 제외외건물
	 도 로	 평가건물2층	 평가건물지하
	 도시계획선	 평가건물3층 이상	

# 사 진 용 지



본건



본건



주위환경