

감정평가서

의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만
건명	김미경 소유물건(2025타경11563)
감정서번호	202504081


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.

정인제감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
정인제

정인제 

(인)

감정평가액	사억일천오백구십만오천원정(₩415,905,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김미경 (2025타경11563)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.21	2025.04.16 ~ 2025.04.21	2025.04.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,165 이	토지 하	1,165 여	357,000 백	415,905,000
	합계					₩415,905,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

토지감정평가명세표

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 웅촌면 은현리	1286-6	답	자연녹지지역	1,165	1,165	357,000	415,905,000	현황 : 답기타
합 계								₩415,905,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 목적

본건은 울산광역시 울주군 웅촌면 은현리 1286-6번지에 위치하는 토지에 대한 울산지방법원의 부동산임의경매 목적의 감정평가임.

2. 평가대상 토지의 개요

소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로교통	형상 지세
					방위	
웅촌면 은현리 1286-6	답	1,165	답기타	자연 녹지	세로(가)	부정형 완경사
					남동향	

3. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호, 제5조제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제1항, 제14조제1항 등에 따라 공시지가기준법을 적용하여 평가함.

5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 평가대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 4월 21일을 기준시점으로 함.

II. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산출

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

평가대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 평가대상 토지의 가액을 산출함.

1. 비교표준지 선정 (공시기준일 : 2025.01.01.)

소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
					방위		
웅촌면 은현리 1281-12	답	1,350	답	자연 녹지	세로(가)	세장형 완경사	112,500
					-		

2. 시점수정

국토교통부장관 고시 울산광역시 울주군 녹지지역의 2025.01.01.~2025.04.21. 의 지가변
동률 누계는 0.286%임.

(수정치 : 1.00286)

3. 지역요인 비교

평가대상 토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하여 지역요인이 대등함.

(비교치 : 1.00)

4. 개별요인 비교

(1) 비교항목 (농경지대(답))

조 건	세부항목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

자연조건	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부, 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사, 형상부정 등 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

본건 토지는 비교표준지 대비 기타조건 중 조성의 정도 및 이용상황(비교표준지 : 미성토된 답, 본건 : 석축이용 절토 및 성토된 답기타)에서 35% 정도 우세하며, 그 밖의 조건, 세부항목은 대등함.

(비교치 : 1.35)

5. 그 밖의 요인 보정

비교표준지 공시지가와 비교표준지의 거래사례 기준가액과의 격차율로서 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

(1) 비교표준지의 거래사례 기준가액

① 비교 거래사례 (자료출처 : 한국부동산원 실거래자료)

소재지	거래시점	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로교통	형상 지세	토지거래단가 (원/㎡)
						방위		
웅촌면 은현리 1294-1	2023.07.18	답	284	답 (휴경지)	자연 녹지	세로(가)	부정형 완경사	246,478
						남동향		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 시점수정

국토교통부장관 고시 울산광역시 울주군 녹지지역의 2023.07.18.~2025.01.01. 의 지가
변동을 누계는 0.918%임.
(수정치 : 1.00918)

③ 지역요인 비교

비교표준지는 거래사례 토지와 인근지역에 위치하여 지역요인이 대등함.
(비교치 : 1.00)

④ 개별요인 비교

㉠ 비교항목 : 위 II-4-(1) 참조.

㉡ 개별요인 비교치 결정

비교표준지는 거래사례 토지 대비 획지조건 중 형상(거래사례 : 심한 부정형, 비교표준
지 : 세로장방향)에서 6% 정도 우세하며, 그 밖의 조건, 세부항목은 대등함.
(비교치 : 1.06)

⑤ 비교표준지의 거래사례 기준가액(2025.01.01.기준)

(단위 : 원/㎡)

거래사례가격	시점수정	지역요인	개별요인	평가사례 기준가액
246,478	1.00918	1.00	1.06	263,665

(2) 비교표준지 공시지가 (2025.01.01. 기준)

112,500원/㎡

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 비교표준지 공시지가와 비교표준지의 거래사례 기준가액과의 격차율

$$263,665\text{원}/\text{m}^2 \div 112,500\text{원}/\text{m}^2 \approx 2.344$$

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

위와 같은 제반 사항을 종합 참작하여 2.344 를 그 밖의 요인 보정치로 결정함.

6. 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

상기 제반 가격형성요인을 종합적으로 참작하여 본건 토지의 가격을 다음과 같이 결정함.

공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
112,500	1.00286	1.00	1.35	2.344	357,013	357,000

※ 산출단가를 백원 단위에서 반올림하여 결정단가를 구함.

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 웅촌면 은현리 소재 은현마을회관 남서측 인근에 위치하며 주위는 농촌주택, 농경지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

차량 접근 가능하며 남서측 원거리에 시내버스정류장이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

동하향의 완경사지대의 부정형 토지로서 답기타로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남동측으로 폭 5M 정도의 아스팔트포장도로와 본건 토지 사이의 구거 위에 설치된 폭 4.5M 정도의 콘크리트포장 및 비포장 통행로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(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) | |

공부상 지목이 답이나 현황 답기타로 이용중임.

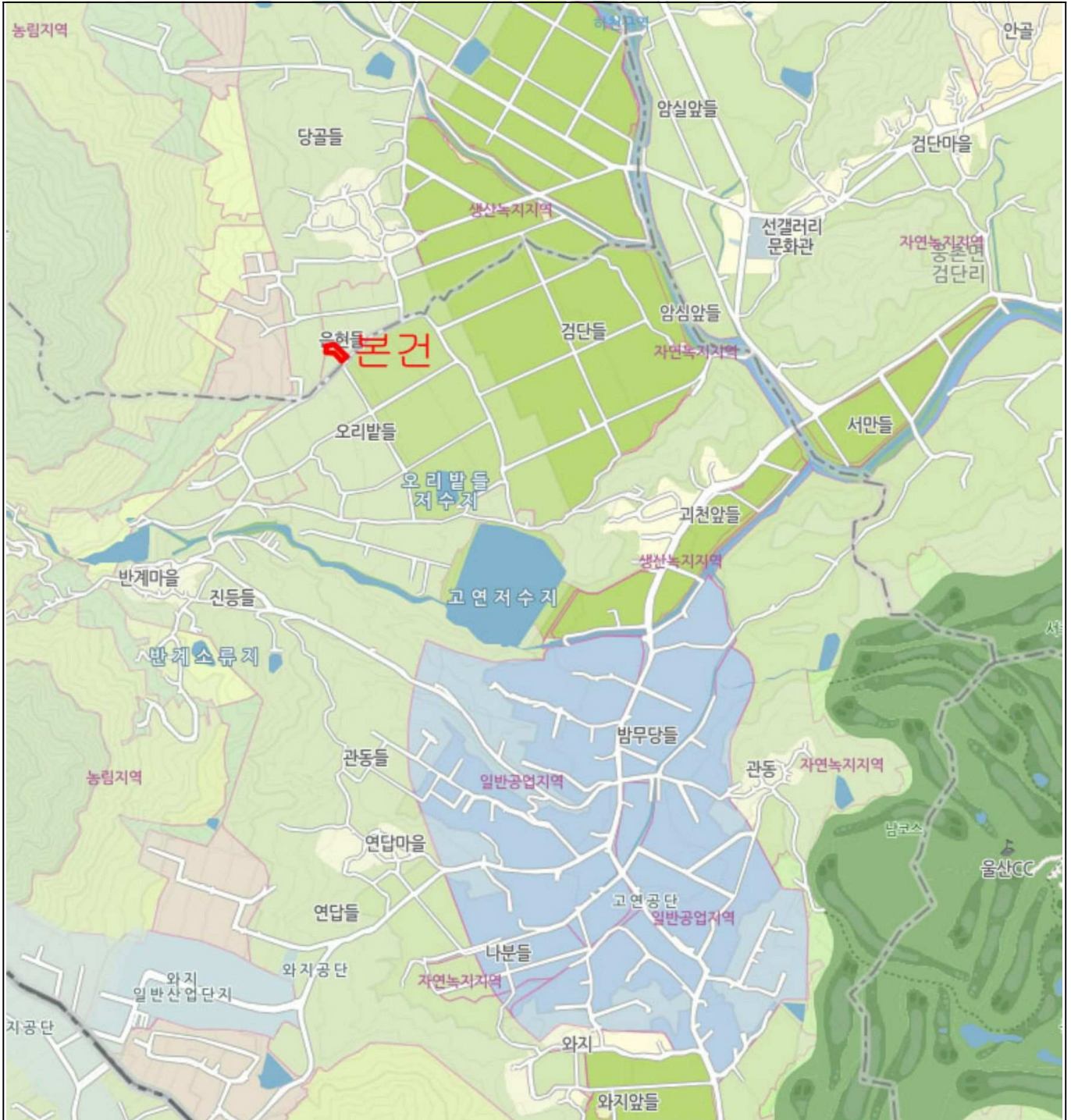
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 기 타 : 없음.

광역 위치도



소재지	울산광역시 울주군 웅촌면 은현리 1286-6
-----	--------------------------



상세 위치도

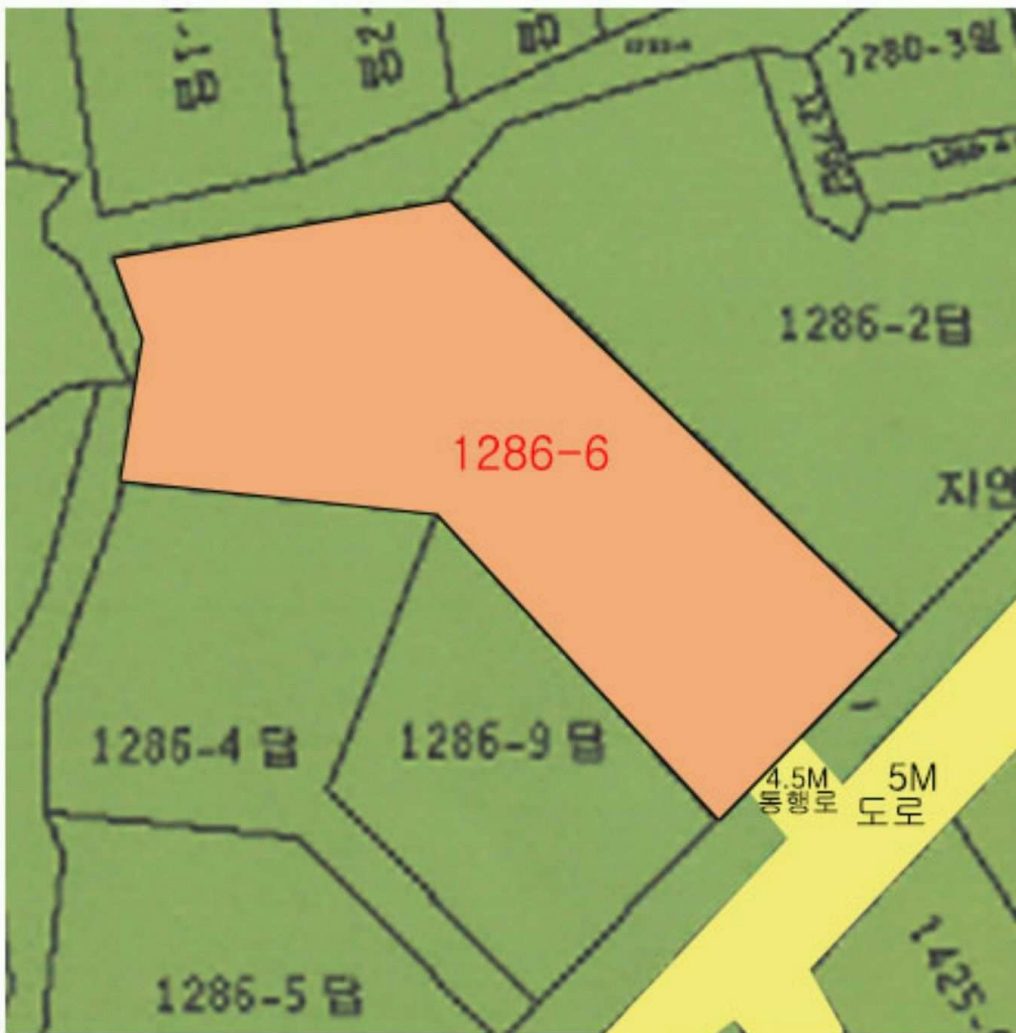


소재지	울산광역시 울주군 웅촌면 은현리 1286-6(본건 토지), 1281-12(비교표준지), 1294-1(거래사례 토지)
------------	--



지 적 도

4 울산광역시 울주군 웅촌면 은현리 1286-6
S : 1/560





() 1286-6

