

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김기철 외 17명
소유물건(2025타경11565)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

감정평가서번호: 2025-04-60-003

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.

울밀감정평가사사무소



(토지)감정평가표

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

감정평가사
이재필

이재필 (인)

감정평가액	오억팔천육백사십일만원정 (₩586,410,000.-)			
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준	감정평가 목적	법원경매	
제출처	울산지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김기철 외 17명 (2025타경11565)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.11	2025.04.11	2025.04.21

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,331	토지	5,331	110,000	586,410,000
	이	하	여	백		
합계					₩586,410,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

울산광역시 중구 성안동 소재 “함월구민운동장” 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 11일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 감정평가방법

가. 감정평가방법

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관한 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지의 평가방법

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 공시지가 기준법을 적용하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

5. 기타 참고 사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의거 하였습니다.
- ② 토지의 정확한 경계 확인 및 분묘 등의 소재 여부 확인을 위하여 경계측량이 필요할 것으로 판단되므로 경매 진행시 참조하시기 바랍니다.
- ③ 토지상에 소재하는 자연생 입목은 임지와 임목이 일체로 거래되는 거래관행에 의거 토지상의 입목은 토지 가격에 포함하여 평가하였습니다.

6. 평가 대상물건

일련 번호	소재지	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2024.01.01)	비고
1	울산광역시 중구 성안동 산194-9	5,331	5,331	임야	개발제한	자연림	세로 (가)	사다리 완경사	17,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지평가액의 산출근거

II-1. 공시지가기준법에 의한 평가

1. 대상 토지

일련 번호	소재지	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2024.01.01)	비고
1	울산광역시 중구 성안동 산194-9	5,331	5,331	임야	개발제한	자연림	세로 (가)	사다리 완경사	17,000	-

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등 관계법령에서 규정하고 있는 아래의 기준을 충족하는 비교표준지를 선정합니다.

- ① 용도지역, 지구, 구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것
- ④ 당해 또는 인접시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

나. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라, 대상 토지와 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 공법상 제한과 실제 이용상황 및 주위환경이 같거나 유사하며, 지리적으로 가까이 있는 아래의 표준지를 비교 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	성안동 산175	임야	14,264	개발제한	자연림	맹지	부정형 급경사	16,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점 수정

가. 자가변동률

「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사 발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률입니다.

- 울산광역시 중구 녹지지역

기 간	자가변동률(%)	비 고
누 계 2025.01.01 ~ 2025.04.11	0.297 (1.00297)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.168 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.086 (1 + 0.00168) * (1 + 0.00086 * 42/28) ≒ 1.00297

※ 2025년 03월 이후 자가변동률이 조사·발표 되지 아니하여 2025년 02월 자가변동률을 연장하여 적용합니다.

나. 생산자물가상승률

한국은행법 제 86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자 물가지수에 의하여 산정된 비율입니다.

[출처 : 한국은행 경제통계시스템 ECOS]

생산자물가지수 (2010년=100)			생산자물가상승률
a	2025년 02월	120.33	1.00678
b	2024년 12월	119.52	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정치의 결정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영하지 못하고 있다고 판단되어 당해지역의 지가변동 추이를 적절히 반영하는 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

구 분	기 간	시점수정치
울산광역시 중구 녹지지역	2025.01.01 ~ 2025.04.11	1.00297

4. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 동일수급권내 유사지역 및 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다. (지역요인비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교 항목

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

나. 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	A	1.15	1.20	1.00	1.00	1.380
	대상토지는 접근조건(임도의 배치 및 폭, 구조 등) 및 자연조건(경사 및 경사면의 위치 등)에서 우세합니다.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10. 선고 98두 6067,1993.9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요합니다.

나. 그 밖의 요인 보정치 산정방법

$$\frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가가격}} = \frac{\text{사례단가(원/㎡) × 시점수정치 × 지역요인 × 개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡) × 시점수정치}}$$

다. 가격 자료

1) 인근 유사부동산의 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	평가목적	용도지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	성안동 ***	임야	시가참고	개발제한	2024.11.11	125,000	선정
2	성안동 ***	임야	일반거래	개발제한	2022.02.18	78,000	-
3	성안동 ***	임야	일반거래	개발제한	2022.02.18	71,000	-
4	성안동 ***	임야	일반거래	개발제한	2022.02.18	78,000	-
5	성안동 ***	임야	일반거래	개발제한	2022.02.18	54,000	-
6	성안동 ***	임야	일반거래	개발제한	2022.02.18	78,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: KAIS 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
①	성안동 ***	개발제한	임야	3,174중 562	12,000,000	21,352	2024.11.22	-
②	성안동 ***	개발제한	임야	397	50,000,000	125,944	2025.01.03	-
③	성안동 ***	개발제한	임야	25,762중 2,419.27	111,000,000	45,881	2024.07.22	-
④	성안동 ***	개발제한	임야	20,400중 10,200	795,600,000	78,000	2023.12.11	선정
⑤	성안동 ***	개발제한	임야	1,289중 644.5	45,759,500	71,000	2023.12.11	-
⑥	성안동 ***	개발제한	임야	2,924중 1,462	79,638,000	54,471	2023.12.11	-
⑦	성안동 ***	개발제한	임야	1,653	130,000,000	78,644	2023.05.08	-

3) 인근지역 유사 토지 지가수준

[출처 : 인근 주민 등]

일련번호	구분	지가수준 (원/㎡)	비고
기호(1)	인근 유사 토지	100,000원/㎡ ~ 120,000원/㎡	위치 및 접면도로 상태 등에 따라 차이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 태인]

지역통계(1년)	울산광역시 중구	
구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)
토지/임야	0	0

라. 보정치의 산정

1) 사례기준 표준지(A)

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	④산출가액 (원/㎡)	산정 격차율	결정 격차율
A	1	125,000	1.00473	1.000	0.640	80,378	4.770	4.77
표준지(A)		16,800	1.00297	-	-	16,850		

시점수정: 시점수정치(2024.11.11.~ 2025.04.11) : 울산광역시 중구 녹지지역 (1.00473)

지역요인: 비교표준지와 평가사례는 인근지역에 위치하여 동일합니다. (1.000)

개별요인:	접근	자연	행정적	기타	누계치
	0.80	0.80	1.00	1.00	0.640

비교표준지는 사례대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 및 임도의 배치 등) 및 자연조건(경사, 경사면의 위치 및 면적 등)에서 열세합니다.

7. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정합니다.

산식 = 공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인							
일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	16,800	1.00297	1.000	1.380	4.77	110,916	110,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-2. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 비교사례의 선정

평가대상물건과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 기호 "④"를 비교사례로 선정하였습니다.

[출처: KAIS 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	용도지역	지목	면적(m ²)	거래가액(원)	토지단가(원/m ²)	거래시점	비고
④	성안동***	개발제한	임야	20,400중 10,200	795,600,000	78,000	2023.12.11	-

2. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.

(사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정하게 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정합니다.

- 울산광역시 중구 녹지지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.12.11 ~ 2025.04.11	2.090 (1.02090)	2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.257 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.611 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.168 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.086 $(1 + 0.00257 * 21/31) * (1 + 0.01611) * (1 + 0.00168) * (1 + 0.00086 * 42/28)$ $\cong 1.02090$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 2025년 02월의 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

4. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.

(지역요인비교치 = **1.000**)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교 항목

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

나. 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	④	1.00	1.45	1.00	1.00	1.450
대상토지는 사례대비 자연조건(경사, 경사면의 위치, 형상 및 면적 등)에서 우세합니다.						

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 기호	거래사례 토지단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	④	78,000	1.000	1.02090	1.000	1.450	115,464	120,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-3. 토지평가액의 결정 및 의견

1. 시산가액

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	110,000	120,000

2. 감정평가액의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례 비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되며, 수요성, 환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에 고려하여 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 공시지가 기준법에 의한 가액으로 결정합니다.

구 분		면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액	비 고
		공부	사정			
토 지	1	5,331	5,331	110,000	586,410,000	-
합 계					586,410,000	-

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 중구 성안동	산194-9	임야	자연녹지지역	5,331	5,331	110,000	586,410,000	
								₩586,410,000.-	
				이	하	여	백		

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

울산광역시 중구 성안동 소재 "함월구민운동장" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 임야, 농경지, 창고, 축사, 체육시설 및 고압송전선 등으로 형성된 지역입니다.

(2) 교통상황

인근까지 차량 접근이 가능합니다.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 완경사지로서 자연생 소나무 및 잡목 등이 소재하는 자연림입니다.

(4) 인접 도로상태

남서측으로 법면을 포함하여 폭 약8미터내외의 포장도로에 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역(2025-01-10), 개발제한구역(2024-08-20)<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(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) | |

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 : 미상입니다.

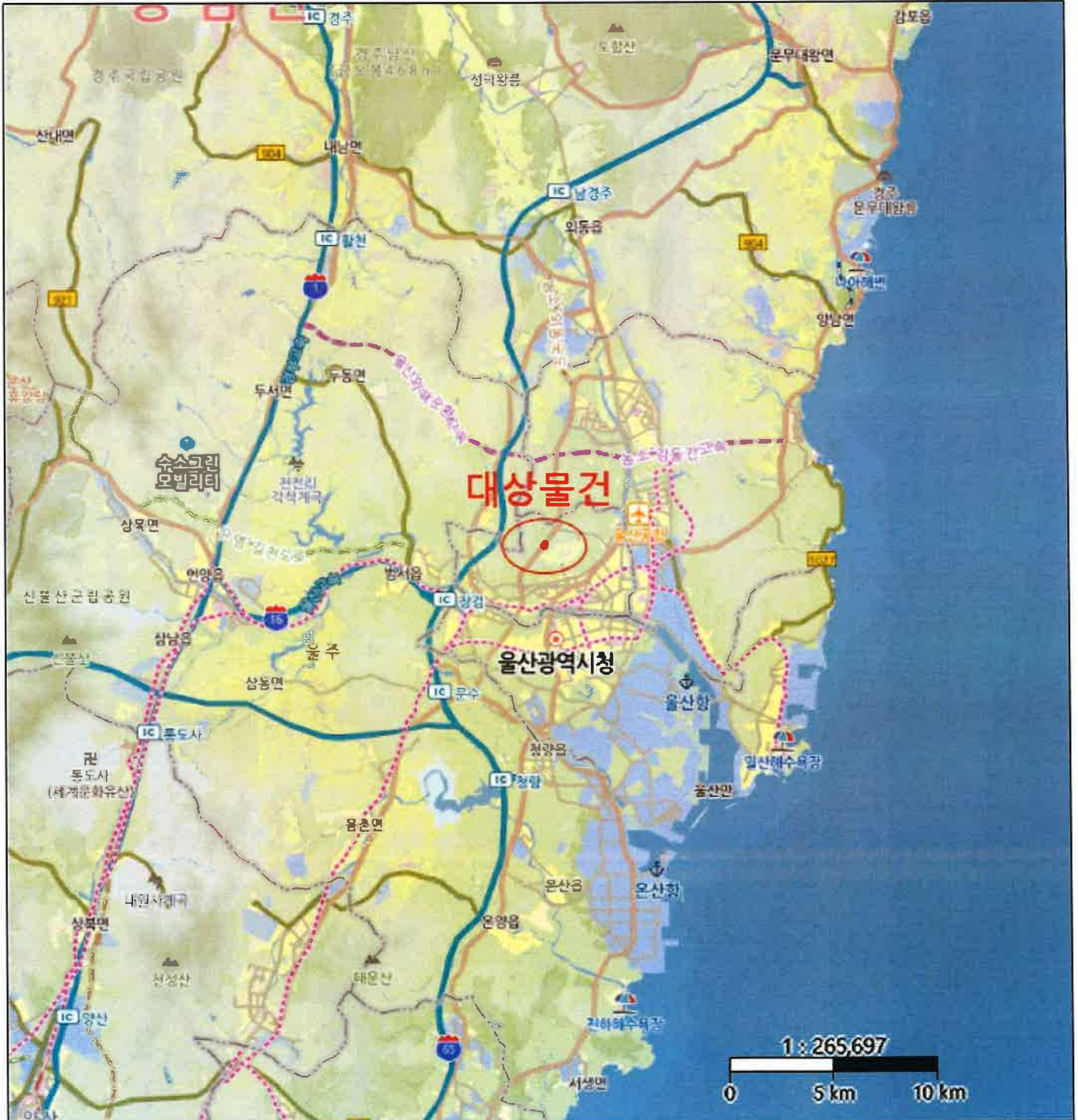
-기타 : · 토지의 경계확인 및 분묘 등의 소재 여부는 측량이 필요한 것으로 판단됩니다.

· 토지상의 자연생 소나무 및 잡목 등은 거래관행에 의거 지상입목은 토지가격에 포함하여 평가하였습니다.

광역위치도



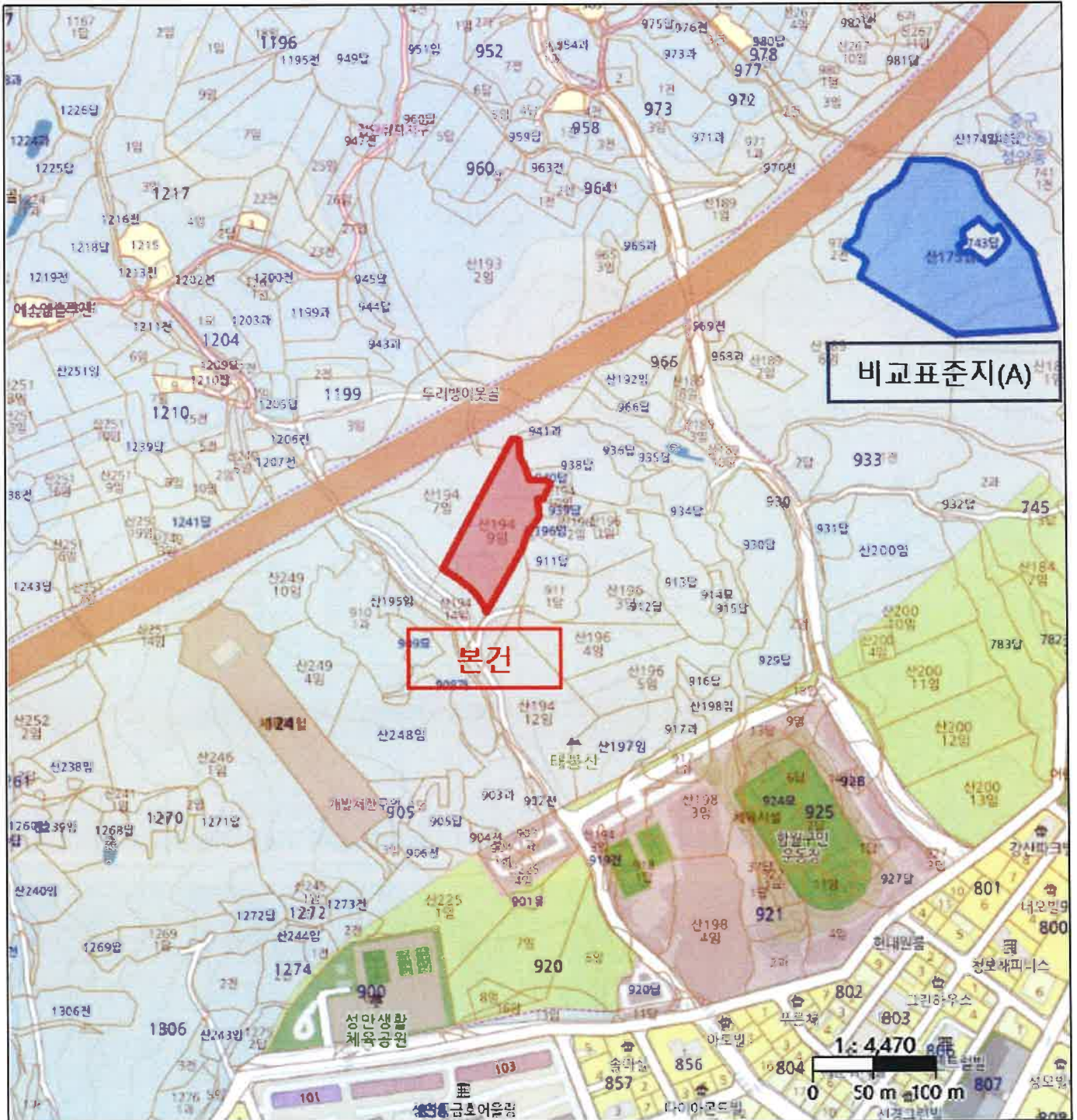
소재지	울산광역시 중구 성안동 산194-9
-----	---------------------



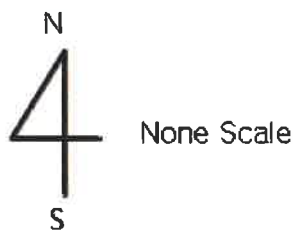
위치도



소재지	울산광역시 중구 성안동 산194-9
-----	---------------------



지 적 도



법 례		평가대상토지		평가건물1층		제외건물
		도 로		평가건물2층		평가건물지하
		도시계획선		평가건물3층 이상		

사 진 용 지



본건



본건



본건



주위환경



주위환경