

감정평가서

건명	최현명 소유물건(2025타경11745)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준
감정서번호	MS2505-1002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 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.

문수감정평가사사무소



(토지)감정평가표

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

감정평가사
윤시형

윤시형



감정평가액	삼천일백팔십육만육천원정 (₩31,866,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최현명 (2025타경11745)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.19	2025.05.15 ~ 2025.05.19	2025.05.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	113	토지	113	282,000	31,866,000
		이	하	여	백	
	합계				₩31,866,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본 건은 울산광역시 북구 달천동 소재 '달천새마을회관' 서측 인근에 위치하는 부동산에 대한 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가기준 및 근거

본 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 규정과 감정평가이론 등에 의거하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치' 를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 19일자로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건 실지조사 실시기간은 2025년 05월 15일이며, 실지조사를 통하여 현황 및 개별 상황 등을 확인하였음.

6. 감정평가방법

(1) 본 건 토지의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가 기준법으로 산출한 시산가액을 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

(2) 본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 2

7. 그 밖의 사항

- (1) 본 건 토지는 지적 경계가 일부 불분명하여 정확한 지적 경계의 확인은 측량이 필요할 것으로 판단됨.
- (2) 본 건 토지는 지목 및 현황 '도로' 인 점을 감안하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	북구 달천동 427-3	도로	113	도로등	자연녹지	세로 (가)	사다리 완경사	130,800 (2025.01.01.)	자연취락지구

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

(2) 비교표준지의 선정

가. 비교표준지 공시지가

【 공시기준일: 2025.01.01. 】

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	북구 달천동 422	대	654	단독 주택	자연녹지	세로 (가)	사다리 완경사	396,600	자연취락지구

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

【 울산광역시 북구 녹지지역 】

기 간	시정수정치 (변동률)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.05.19.	1.00171 (0.171%)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.127 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.028 $(1 + 0.00127) * (1 + 0.00028 * 49/31)$ ≒ 1.00171

※ 2025년 04월 이후 지가변동률이 미 고시되어 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용함.

(4) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

▶ 주택지대

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330

본 건은 비교표준지대비 기타조건(도로 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 자가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

나. 인근지역 평가사례

【 출처 : 협회 감정평가정보 】

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	총평가액(원)	(평가목적) 기준시점
가	북구 달천동 000	임야	466	자연녹지	730,000	340,180,000	(담보) 2024.03.15
나	북구 달천동 000	임야	214	자연녹지	848,000	181,472,000	(담보) 2023.08.31
다	북구 달천동 000	대	518	자연녹지	713,000	369,334,000	(담보) 2023.02.23

다. 인근지역 거래사례

【 출처 : 등기사항전부증명서 등 】

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래금액(원)	거래시점
#1	북구 달천동 000	대	294	자연녹지	761,224	223,800,000	2023.05.16
토지단가 : 223,800,000원/294㎡ (≒761,224원/㎡) 건물가격 : 노후건물 철거, 토지가액에 포함							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 비교표준지(A) 격차율 산정

① 비교사례의 선정

상기 인근지역 비교사례 중 표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 비교가능성이 있는 평가사례(가)를 선정함.

② 산식

비교사례기준 표준지가격 : 비교사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

기준시점 표준지가격 : 공시지가 × 시점수정

③ 격차율 산정

구분	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	격차율
사례(가)기준 표준지(A)가격	730,000	1.00750	1.000	1.166	857,564	2.159
기준시점 표준지(A)가격	396,600	1.00171	-	-	397,278	

▶ 산정내역

시점수정	울산광역시 북구 녹지지역 지가변동률(2024.03.15. ~ 2025.05.19.) : 1.00750						
지역요인	표준지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	1.00	1.00	1.00	1.05	1.11	1.00	1.166
표준지는 비교사례대비 획지조건(형상, 접면너비 등), 행정적조건(지목 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 인근 유사토지 지가수준

인근 주택지대	본 건 인근의 유사토지의 경우 접근성, 인근환경 등에 따라 @700,000 ~ @900,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.
---------	--

바. 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 상향 보정함.

그 밖의 요인 보정치	표준지(A)
	2.15

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	396,600	1.00171	1.000	0.330	2.15	281,869	282,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

(2) 비교사례의 선정

가. 인근지역 거래사례

【 출처 : 등기사항전부증명서 등 】

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래금액(원)	거래시점
#1	북구 달천동 000	대	294	자연녹지	761,224	223,800,000	2023.05.16
	토지단가 : 223,800,000원/294㎡ (≒761,224원/㎡) 건물가격 : 노후건물 철거, 토지가액에 포함						

나. 선정사유

인근지역에 소재하는 최근 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 인정된다고 판단되는 <거래사례(#1)>을 비교사례로 선정함.

(3) 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

【 울산광역시 북구 녹지지역 】

기 간	시정수정치 (변동률)	비 고
2023.05.16. ~ 2025.05.19.	1.01110 (1.110%)	2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.095 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.024 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.008 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.011 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.003 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.001 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.003 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.027 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.812 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.127 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.028 $(1 + 0.00095 * 16/31) * (1 + 0.00024)$ $* (1 + 0.00008) * (1 + 0.00011)$ $* (1 + 0.00003) * (1 - 0.00001)$ $* (1 + 0.00003) * (1 + 0.00027)$ $* (1 + 0.00812) * (1 + 0.00127)$ $* (1 + 0.00028 * 49/31)$ ≈ 1.01110

※ 2025년 04월 이후 지가변동률이 미 고시되어 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용함.

(5) 지역요인 비교

대상토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

▶ 주택지대

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치 결정

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#1	1.05	1.00	1.06	1.00	1.00	0.33	0.367

본 건은 비교사례대비 가로조건(가로의 구조 등), 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나 기타조건(도로 등)에서 열세하며, 전반적으로는 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	사례단가 (원/㎡)						
1	#1	761,224	1.000	1.01110	1.000	0.367	282,470	282,000

4. 시산가액의 검토 및 토지가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 따라 산출된 시산가액의 검토 결과 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 합리성이 인정되고 있으므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 건 토지가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	282,000	282,000	282,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분		결정단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	기호(1)	282,000	113	31,866,000	-
감정평가액(합계)				<u>31,866,000</u>	

2. 결정의견

본 건은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 합리성이 인정되는 공시지가기 준법에 의한 토지가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 북구 달천동	427-3	도로	자연녹지지역	113	113	282,000	31,866,000	
합 계								₩31,866,000.-	
				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

본 건은 울산광역시 북구 달천동 소재 '달천새마을회관' 서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 단독주택, 농경지, 근린생활시설 등으로 형성되어 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본 건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 위치하여 대중교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

사리리형에 가까운 토지로서 북측 하향 완경사지이며, 현황 도로임.

(4) 인접 도로상태

남측 및 북측으로 폭 약 8미터 이하의 포장도로에 접하며, 본 건이 도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 자연취락지구, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

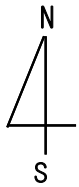
(7) 공부와의 차이

없음.

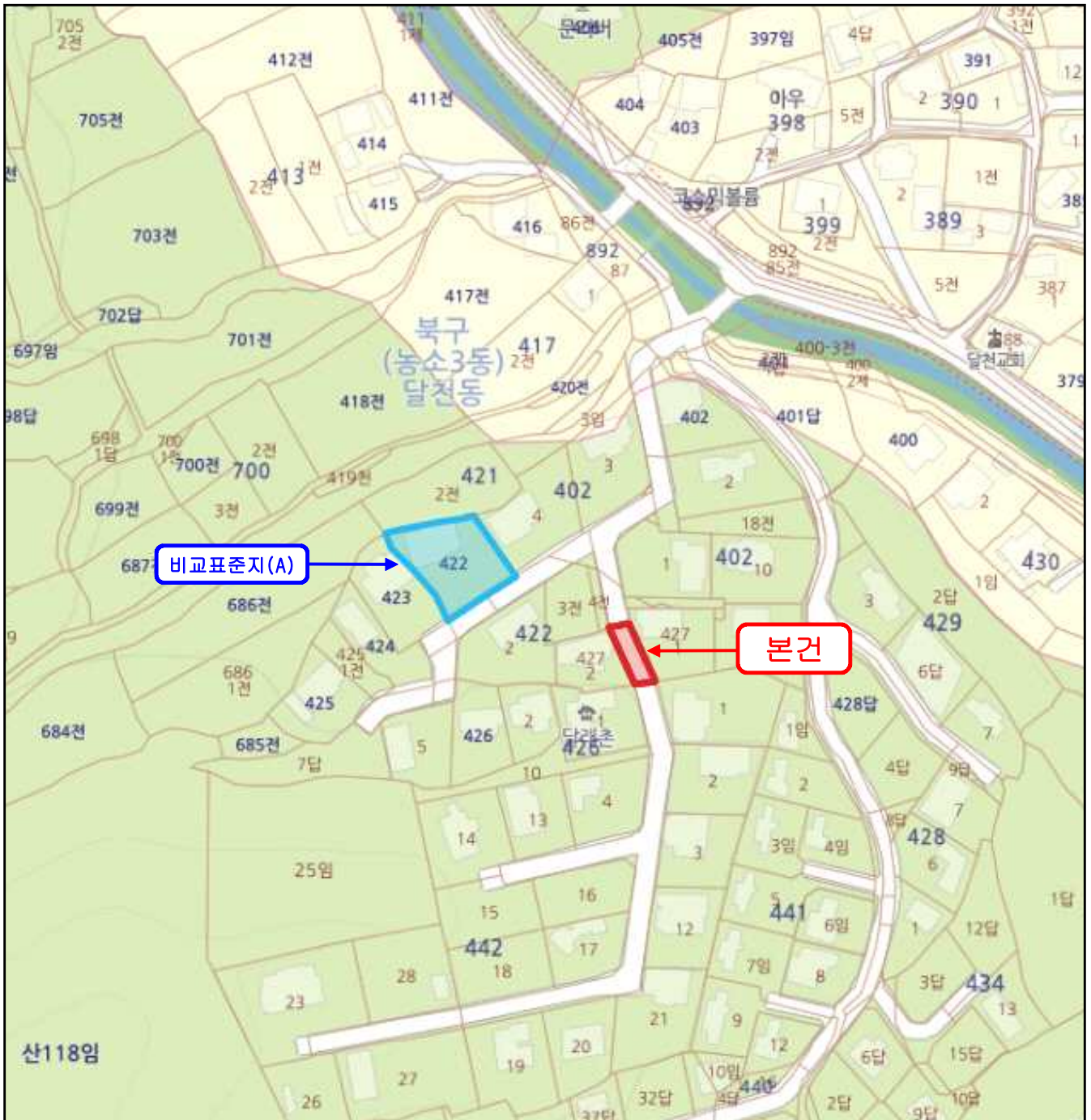
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타 없음.

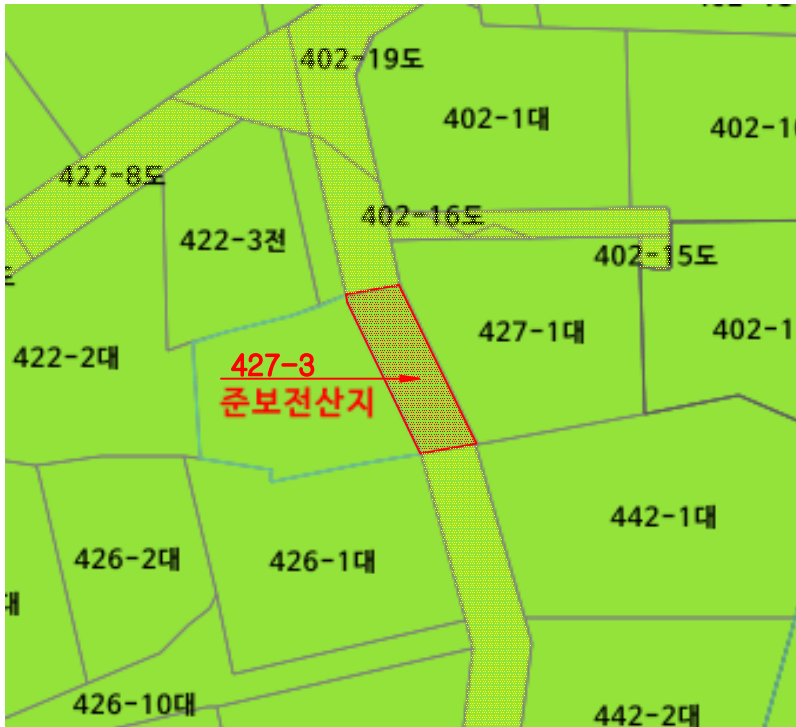
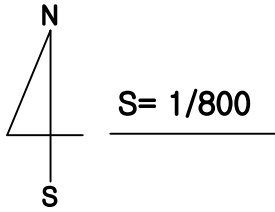
위 치 도



소재지	울산광역시 북구 달천동 427-3
-----	--------------------



지적 및 건물개황도





()



()



()