

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이태영 외 1명  
소유물건(2025타경11339)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 최병국

감정평가서번호: 250221

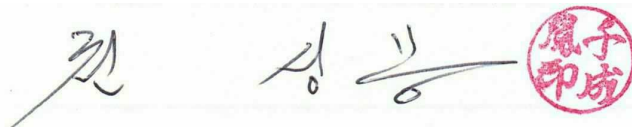
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

연산감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
천성봉



(인)

감정평가액	사익일천칠백사십이만원정 (₩417,420,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 최병국		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	이태영 외 1명 (2025타경11339)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.07	2025.03.04 ~ 2025.03.07	2025.03.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	34,785	토지	34,785	-	417,420,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩417,420,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 가. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 북구 달천동 산166, 산166-3 임야의 경매목적에 위한 감정평가임

### 나. 기준가치결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하며 별도의 감정평가조건은 없음.

### 다. 감정평가방법

본건은 토지에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가 기준법으로 평가액을 산정하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 라. 실지조사 및 기준시점

- 1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.03.07.을 기준시점으로 함.
- 2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.03.04.에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

### 마. 기타

- 1) 임야도 면적은 공부면적과 유사하나 수치지적도가 아닌 경우에는 지적면적오차가 있을 수 있으며 지적상세 및 경계확인 등 측량을 요하고 평가는 공부면적으로합니다.
- 2) 지상 수목은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가합니다.
- 3) 일련번호 1 지상에 산림청 임업연구원(현재는 산림과학원으로 변경)에서 설치한 '식생변화연구 고정시험지'임을 알리는 팻말이 있으며 이에대해 산림과학원 운영지원과에 문의한 바

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

이 토지에 대한 자료를 찾을 수 없다고 하며 등기사항전부증명서에도 공시된 사항이 없으므로 토지에 미치는 영향을 고려하지 아니하고 평가를 하였으므로 경매진행 및 응찰시 재확인 바랍니다.

## 2. 감정평가액 산출근거

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인을 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

#### 1) 감정평가의 목적물

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	도로교통	형상지세	2024.01.01. 개별공시지가 (원/㎡)
1	울산광역시 북구 달천동 산166	임야	16,292	농림	임도	사다리형 급경사	2,800
2	울산광역시 북구 달천동 산166-3	임야	18,493	농림	임도	사다리형 급경사	2,770
계			34,785				

#### 2) 비교표준지선정

자료출처 : KAPA HUB

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	공시지가 (원/㎡)	도로 교통	형상 지세	공시기준일
A	울산광역시 북구 달천동 산163-3	임야	5,851	자연림	농림	2,830	맹지	부정형 급경사	2025.01.01

●평가시점 현재 공시된 표준지로 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 비교표준지중 용도지역·이용상황·주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 표준지를 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 시점수정

울산광역시 북구 (25.01.01~25.03.07 ) (농림)

2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.031

$( 1 + 0.00031 ) * ( 1 + 0.00031 * 35/31 )$

≒ 1.00066

### 4) 지역요인비교치

인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

### 5) 개별요인비교치

비교표준지와 대상토지의 접근조건, 자연조건, 행정적조건, 기타조건 등을 종합적으로 비교검토하여 산정함.

일련번호1,2/비교표준지A

조 건	항 목	격차율	비고
접근조건	교통시설, 인근 마을 및 임도 등 교통의 편부	2.00	임도의 배치 등 우세함
자연조건	일조, 지세, 형상, 방위, 토양 등	1.00	대등함
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	대등함
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
계		2.000	

### 6) 그 밖의 요인의 보정

#### 가) 그 밖의 요인 보정이유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 5호에 따라 평가사례와의 형평성유지, 주변 및 인근 유사토지의 정상적인 가격수준 및 공시지가와의 가격격차를 조정하기 위해 보정함.

#### 나) 인근의 평가사례

출처 : KAPA HUB

기호	소 재 지	용도지역	지목	면적	단가 (원/㎡)	금액 (원)	기준시점	비고
#1	북구 달천동 산1**	농림	임야	122,777	13,000	1,596,101,000	2022.08.19	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 사례중 비교가 용이하고 대체로 적정한 가액으로 보이는 위 사례를 적용하여 격차율을 산정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례가격 기준 비교표준지가액(기준시점기준)}}{\text{비교표준지공시가격(기준시점기준)}}$$

- 비교표준지(A)와 평가사례(#1)

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	격차율 산 정	격차율 결 정	
사 례 기 준 표 준 지 가 액	13,000	1.01547	1.00	0.441	5,822	2.055	2.05	
시 점 수 정 한 표 준 지 가 액	2,830	1.00066			2,832			
산 정 내 역	시점수정	울산광역시 북구 (22.08.19~25.03.07 ) (농림) ≙ 1.01547						
	지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인 대등합니다.(1.00)						
	개별요인	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계		
		0.46	1.00	0.95	1.01	0.441		
	사례에 비해 표준지는 인근도로의 배치 등 접근조건 열세, 역사문화환경보존지역1구역으로 행정적조건 열세, 사례일부 분묘소재로 기타조건 우세							

(2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 격차율 및 인근의 사례 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 비교표준지

(A) 2.05로 결정하였음.

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)

일련번호	비교표준지	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출가액
1	2,830	1.00066	1.00	2.000	2.05	11,611
산식 : 비교표준지가액 x 시점수정치 x 지역요인비교치 x 개별요인비교치 x 그밖의 요인보정치						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액산정

거래사례비교법이란 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 비슷한 인근지역에 소재하는 거래사례를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

### 1) 거래사례 선정

자료 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS

기호	소재지	용도지역	지목	면적	거래가액(원)	거래가액 (원/㎡)	거래시점
#1	북구 대안동 산2***	농림	임야	433	3,000,000	6,928	2022.06.24

사례중 비교가 용이하고 대체로 적정한 가액으로 보이는 위 거래사례를 선정함.

### 2) 사정보정 : 사정보정요인 없음. 1.00

### 3) 시점수정 : 국토교통부장관이 조사 발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하며 현재 지가변동률이 미고시된 경우 전월분 연장 적용함.

울산광역시 북구 (22.06.24~25.03.07 ) (농림) ≙ 1.01879

### 4) 지역요인비교치

인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

### 5) 개별요인비교치

거래사례지와 대상토지의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 자연조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등을 종합적으로 비교검토하여 산정함.

일련번호1,2/거래사례#1

조 건	항 목	격차율	비 고
접근조건	교통시설, 인근 마을 및 임도 등 교통의 편부	1.40	인근도로의 배치 등 우세함
자연조건	일조, 지세, 형상, 방위, 토양 등	1.30	경사도 등 우세함
행정적조건	행정상의 규제정도	0.95	역사문화환경보존지역1구역으로 행정적조건 열세
기타조건	장래의 동향, 기타	0.85	면적 열세
계		1.470	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)

일련번호	거래사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액
1	6,928	1.00	1.01879	1.00	1.470	10,376
산식 : 거래사례단가 x 사정보정치 x 시점수정치 x 지역요인비교치 x 개별요인비교치						

다. 참고자료

거래사례

출처 : 등기사항전부증명서, KAIS

기호	소재지	용도지역	지목	면적	거래가액(원)	거래가액 (원/㎡)	거래시점	비고
#1	북구 대안동 산2**~*	농림	임야	433	3,000,000	6,928	2022.06.24	
#2	북구 달천동 산1**~*	농림	임야	3,082.238	30,800,000	9,993	2023.03.22	지분
#3	북구 천곡동 산1**	농림	임야	5,556	1,00,008,000	18,000	2023.12.05	지분

평가사례

자료출처 : KAPA HUB 태인

기호	소재지	용도지역	지목	면적	단가 (원/㎡)	금액(원)	기준시점	비고
#1	북구 달천동 산1**	농림	임야	122,777	13,000	1,596,101,000	2022.08.19	
2024.01.25. 낙찰 630,000,000원(5,131원/㎡, 39.47%) 납부/배당 내부임도개설, 2022개별공시지가 2,270원/㎡								
#1-1	북구 달천동 산1**	농림	임야	24,555.4	15,000	368,331,000	2013.05.16	지분
2014.01.22. 낙찰 151,300,000원(6,162원/㎡, 41.08%) 납부/배당 내부임도개설, 2012개별공시지가 1,260원/㎡								
#2	북구 달천동 산1**	농림	임야	44,529	7,000	311,703,000	2014.06.03	
2015.12.10. 낙찰 123,450,000원(2,772원/㎡, 39.61%) 납부/배당 맹지 2014개별공시지가 1,730원/㎡								
#3	북구 대안동 산1**	농림보관	임야	36,298	15,000	544,470,000	2022.08.19	
2024.02.29. 낙찰 174,000,000원(4,794원/㎡, 31.96%) 납부/배당 맹지, 2022개별공시지가 6,770원/㎡								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가액 결정 의견

### 가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1,2	11,611	10,376

### 나. 감정평가액 결정

일련번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액
1	16,292	12,000	195,504,000
2	18,493	12,000	221,916,000
	<b>34,785</b>		<b>417,420,000</b>

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 유사하고 인근의 참고자료에 의해 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 결정하였음.

# 토지건물 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	산166	임야	농림	16,292	16,292	12,000	195,504,000	
2	울산광역시 북구 달천동	산166-3	임야	농림	18,493	18,493	12,000	221,916,000	
<b>합 계</b>								<b>₩417,420,000.-</b>	
				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

경상북도 경주시 외동읍 녹동리 천마산 정상 남동측 500미터 정도에 소재하며 주변은 산지임.

## (2) 교통상황

임도에 접함.

## (3) 형태 및 이용상태

1. 대체로 사다리형 유사지로 남서하향 급경사지의 임야임.
2. 동측 임도에 일부 편입부분이 있을 수 있으며 상세는 측량을 요함.

## (4) 인접 도로상태

임야도상 맹지이나 비포장 임도에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호1 : 농림지역 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(일부제한 800m 이내 지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2023-08-29)(사적48호관문성(1구역))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>  
 일련번호2 : 농림지역 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(일부제한 1000m 이내 지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(일부제한 800m 이내 지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2023-08-29)(사적48호관문성(1구역))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>

# 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) |                |

## (6) 제시목록 외의 물건

1. 본건지상에 분묘등 시설물을 확인하지 못하였으나, 확인하지 못한 시설물 등이 소재할 수 있으므로 경매진행 및 응찰시 재확인 바랍니다.
2. 지상 수목은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가합니다.

## (7) 공부와의 차이

임야도 면적은 공부면적과 유사하나 수치지적도가 아닌 경우에는 지적면적오차가 있을 수 있으며 지적상세 및 경계확인은 측량을 요하고 평가는 공부면적으로합니다.

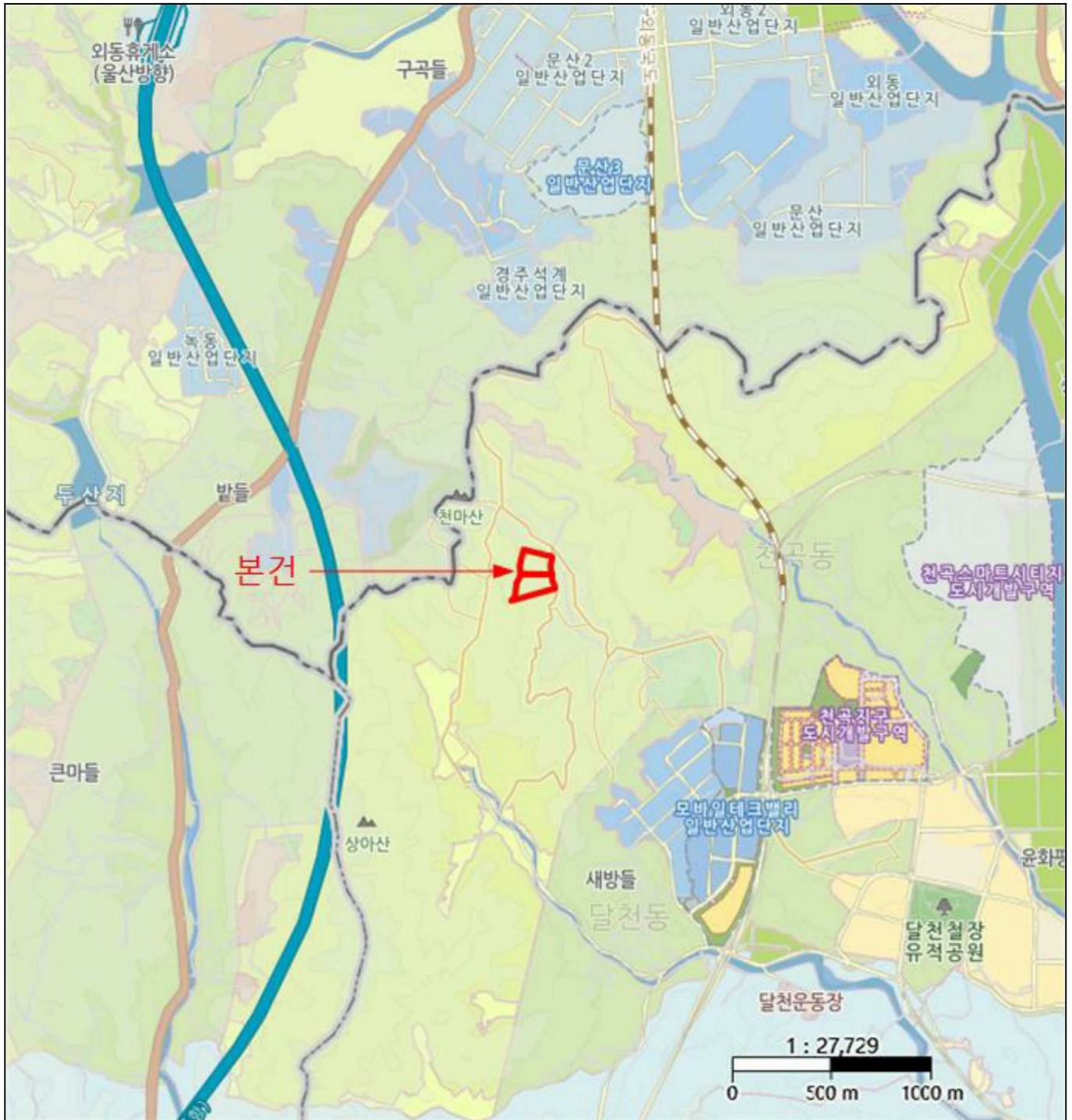
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대상황 미상임.
2. 일련번호 1 지상에 산림청 임업연구원(현재는 산림과학원으로 변경)에서 설치한 '식생변화 연구 고정시험지'임을 알리는 팻말이 있으며 이에대해 산림과학원 운영지원과에 문의한 바 이 토지에 대한 자료를 찾을 수 없다고 하며 등기사항전부증명서에도 공시된 사항이 없으므로 토지에 미치는 영향을 고려하지 아니하고 평가를 하였으므로 경매진행 및 응찰시 재확인 바랍니다.

# 광역 위치도



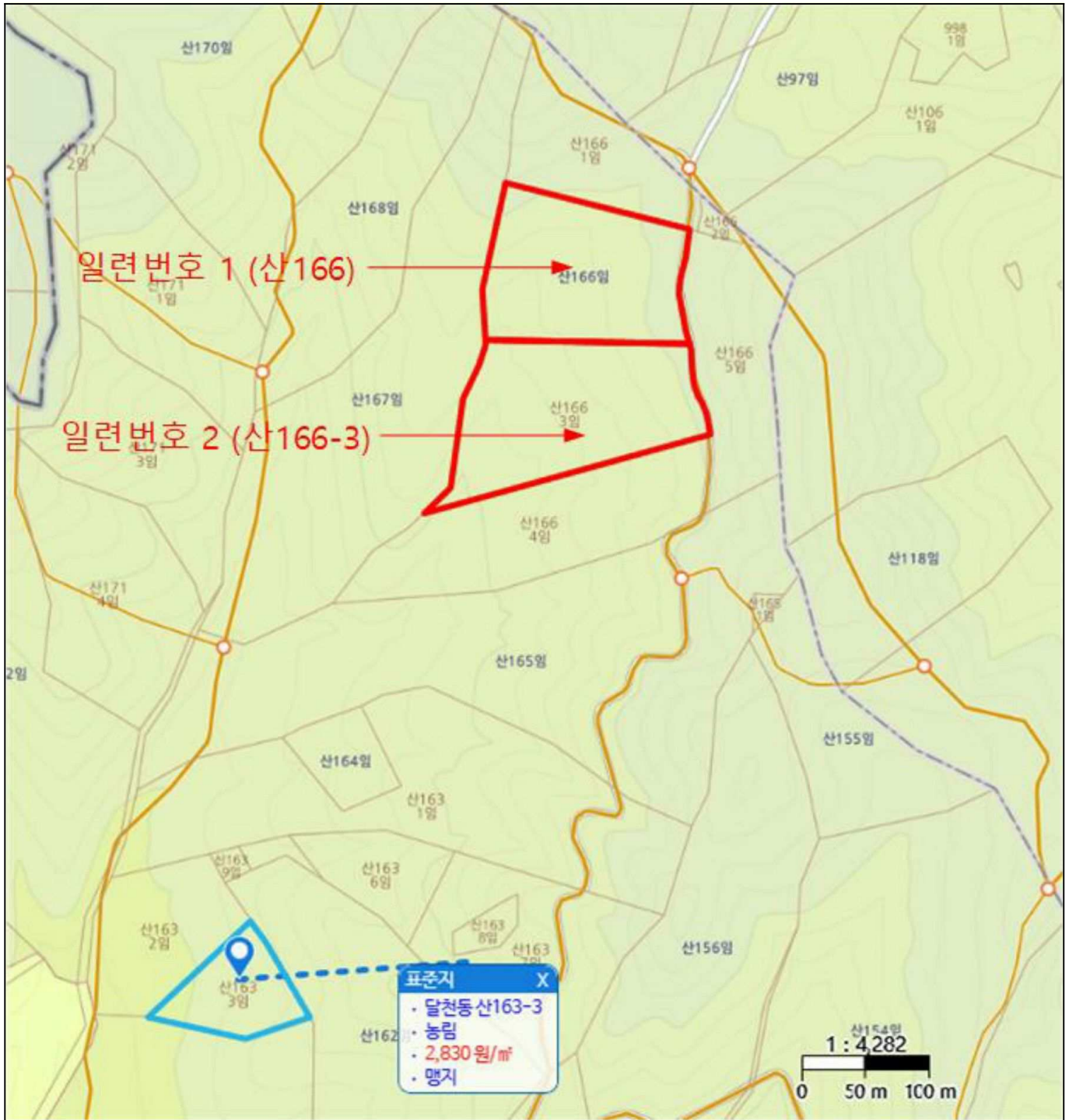
소재지	울산광역시 북구 달천동 166외
-----	-------------------



# 위치도



소재지 울산광역시 북구 달천동 166외



# 지적 및 건물 개황도





1 ( --> )



1 ( --> )



1( )



1( : )



2 ( --> )



2 ( --> )





( : --> )