

감정평가서

건명	곽정훈 소유물건(2025타경11138)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희
감정서번호	h2025-02-001


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.

효원감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
황윤숙

황윤숙 

감정평가액							이억사천삼백일십구만이천원정 (₩243,192,000.-)						
의뢰인			울산지방법원 사법보좌관 조국희				감정평가목적			법원경매			
채무자			-				제출처			울산지방법원 경매1계			
소유자 (대상업체명)			곽정훈 (2025타경11138)				기준가치			시장가치			
							감정평가 조건			-			
목록 표시근거			귀 제시목록				기준시점			조사기간		작성일	
							2025.02.07			2025.02.07		2025.02.07	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)				사정				감정평가액				
	종류	면적(㎡) 또는 수량			종류	면적(㎡) 또는 수량			단가	금액			
	토지	4,902			토지	4,902			-	243,192,000			
		이			하	여			백				
합계										₩243,192,000			
감정평가액의 산출근거 및 결정의견													
" 별 지 참 조 "													

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 울주군 범서읍 두산리 소재 “연동경로당” 북측 및 북동측 인근에 위치하는 토지에 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 표준지의공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가 기준법” ,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

나. 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

평가한 금액으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 2월 7일로 하였음.

5. 그 밖의 사항

본건 일련번호(1,2) 토지상에 경제적가치가 희박한 잡목이 소재하여 토지에 포함하여 감정 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법 등에 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 공시지가기준법으로 평가하였음.

나. 대상토지 개요

[울산광역시 울주군]

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별지가 (2024.1.1 원/㎡)
1	범서읍 두산리 964	답	1,464	목답	개발제한 구역	맹지	부정형 완경사	27,000
2	범서읍 두산리 1050-7	답	3,438	목답	개발제한 구역	세로(불)	부정형 완경사	19,700

다. 토지가액 산출근거

1) 비교표준지 선정

① 인근 표준지 현황

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[울산광역시 울주군, 공시기준일 : 2025.01.01]

구분	소재지	지목	면적 (m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	범서읍 두산리 1050-5	답	2,811	답	개발제한 구역	세로(불)	부정형 완경사	19,900

② 비교표준지 선정사유

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 유사한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

2) 시점수정

비교표준지가 소재하는 울산광역시 울주군 녹지지역의 경우 공시지가 기준일(2025.01.01)로부터 기준시점 현재까지 지가변동률은 0.064% 상승하였음.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.07	0.064 (1.00064)	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.052 (1 + 0.00052 * 38/31) ≒ 1.00064

※ 2025년 1월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 12월 지가변동률을 연장 적용함.

3) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

[농경지대]

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 양부, 기타재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향 등
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교치 결정

- 본건(1)과 비교표준지 비교

비교항목	비교치		비교내용
	표준지	본건	
접근조건	1.00	0.90	본건이 농로의 상태에서 열세함.
자연조건	1.00	0.95	본건 토양, 토질의 양부 등에서 열세함.
획지조건	1.00	1.00	본건과 비교표준지는 경사, 경작의 편부 등 획지조건 대등함.
행정적조건	1.00	1.00	본건과 표준지는 제반 행정적조건 대등함.
기타조건	1.00	1.00	본건과 표준지는 장래의 동향 등 기타조건 대등함.
누계	1.000	0.855	

- 본건(2)와 비교표준지 비교

비교항목	비교치		비교내용
	표준지	본건	
접근조건	1.00	1.00	본건과 비교표준지는 농로의 상태 등 접근조건 대등함.
자연조건	1.00	1.00	본건과 비교표준지는 토양, 토질 등 자연조건 대등함.
획지조건	1.00	1.00	본건과 비교표준지는 경사, 경작의 편부 등 획지조건 대등함.
행정적조건	1.00	1.00	본건과 표준지는 제반 행정적조건 대등함.
기타조건	1.00	1.00	본건과 표준지는 장래의 동향 등 기타조건 대등함.
누계	1.000	1.000	

감정평가액의 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 국토교통부유권해석(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 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 인근 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

구분	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	시점	목적
평가 사례1	두산리 ****	답	개발제한 구역	50,000	2021.05.24	담보
평가 사례2	두산리 ****	전	개발제한 구역	82,000	2021.08.23	담보
평가 사례3	두산리 ****	답	개발제한 구역	42,000	2020.02.05	소송

㉡ 인근 거래사례

[자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
거래 사례1	두산리 ****	답	942	개발제한 구역	71,200,000	75,583	2021.05.08
거래 사례2	두산리 ****	답	2,333	개발제한 구역	100,000,000	42,863	2021.05.20
거래 사례3	두산리 ****	전	1,408	개발제한 구역	127,000,000	90,198	2021.07.07

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉞ 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적·물적 유사성이 있어 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 “평가사례 (1)” 을 선정하여 비교하였음.

㉟ 그 밖의 요인 보정치 산정 및 결정

- 비교표준지와 평가사례(1) 비교

구분	기준단가	시점수정	지역 요인	개별 요인	시산가격	격차율 (a/b)		
사례 대비 표준지 가격(a)	50,000	1.03529	1.00	1.000	51,765	2.600		
기준시점 기준 표준지 가격(b)	19,900	1.00064	-	-	19,913			
산정내역	시점수정	울산광역시 울주군 녹지지역(2021.05.24 ~ 2025.02.07) : 1.03529						
	지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)						
	개별요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	계
		-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지와 사례는 제반 개별요인 대등함.								

㊱ 인근 유사토지 가격수준

용도지역	토지용도	가격수준(원/m ²)	비고
개발제한구역	농경지	40,000원/m ² ~ 60,000원/m ²	위치 및 접면도로상태에 따라 상이함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉞ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 2.60배를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

6) 공시지가 기준법에 의한 토지단가

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인								
일련 번호	표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	19,900	1.00064	1.00	0.855	2.60	44,266	44,000
2	A	19,900	1.00064	1.00	1.000	2.60	51,773	52,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법 등에 의한 평가

가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 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(1)”을 선정하였음.

구분	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역	거래금액(원)	토지단가 (원/m ²)	거래시점
거래 사례1	두산리 ****	답	942	개발제한 구역	71,200,000	75,583	2021.05.08

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

[울산광역시 울주군 녹지지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2021.05.08 ~ 2025.02.07	3.617% (1.03617)	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 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.052 $(1 + 0.00165 * 24/31) * (1 + 0.00211) * (1 + 0.00205) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00109) * (1 + 0.01526) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00802) * (1 + 0.00052 * 38/31) \approx 1.03617$

※ 2025년 1월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 12월 지가변동률을 연장 적용함.

4) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

- 본건과 거래사례(1) 비교

비교항목	비교치		비교내용
	거래사례	본건	
접근조건	1.00	0.70	본건이 농로의 상태, 취락과의 접근성에서 열세함.
자연조건	1.00	0.90	본건이 토양,토질의 양부 등에서 열세함.
획지조건	1.00	0.95	본건이 경사에서 열세함.
행정적조건	1.00	1.00	본건과 사례는 제반 행정적조건 대등함.
기타조건	1.00	1.00	본건과 사례는 장래의 동향 등 기타조건 대등함.
누계	1.000	0.599	

- 본건(2)와 거래사례(1) 비교

비교항목	비교치		비교내용
	표준지	본건	
접근조건	1.00	0.80	본건이 취락과의 접근성에서 열세함.
자연조건	1.00	0.95	본건이 토양,토질의 양부 등에서 열세함.
획지조건	1.00	0.95	본건이 경사에서 열세함.
행정적조건	1.00	1.00	본건과 사례는 제반 행정적조건 대등함.
기타조건	1.00	1.00	본건과 표준지는 장래의 동향 등 기타조건 대등함.
누계	1.000	0.722	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
일련 번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
1	#1	75,583	1.00	1.03617	1.00	0.599	46,912	47,000
2	#1	75,583	1.00	1.03617	1.00	0.722	56,545	57,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 결정 의견 및 결정

가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	44,000	47,000
2	52,000	57,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

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

다. 감정평가액 결정

일련번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	1,464	44,000	64,416,000
2	3,438	52,000	178,776,000
합계	4,902		243,192,000

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 범서읍 두산리	964	답	개발제한구역 자연녹지지역	1,464	1,464	44,000	64,416,000	
2	울산광역시 울주군 범서읍 두산리	1050-7	답	개발제한구역 자연녹지지역	3,438	3,438	52,000	178,776,000	
합 계								₩243,192,000.-	
				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

본건은 울산광역시 울주군 범서읍 두산리 소재 "연동경로당" 북측 및 북동측 인근에 위치하며 주위는 농경지, 임야, 주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 및 부근까지 차량 접근 가능하고 서측 근거리에는 지방도(관문로)가 통과함.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1): 남측 하향 경사지대에 위치한 부정형 토지로서 농경지(목답)임.

일련번호(2): 서측 하향 경사지대에 위치한 부정형 토지로서 농경지(목답)임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1): 맹지로서 인접토지를 통해 접근 가능함.

일련번호(2): 본건 북측으로 폭 약 3미터의 콘크리트 포장도로에 접하고, 동측으로 폭 약 2미터의 진입로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 800m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한 구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법> 영농여건불리농지.

일련번호(2): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 800m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한 구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>.

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

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

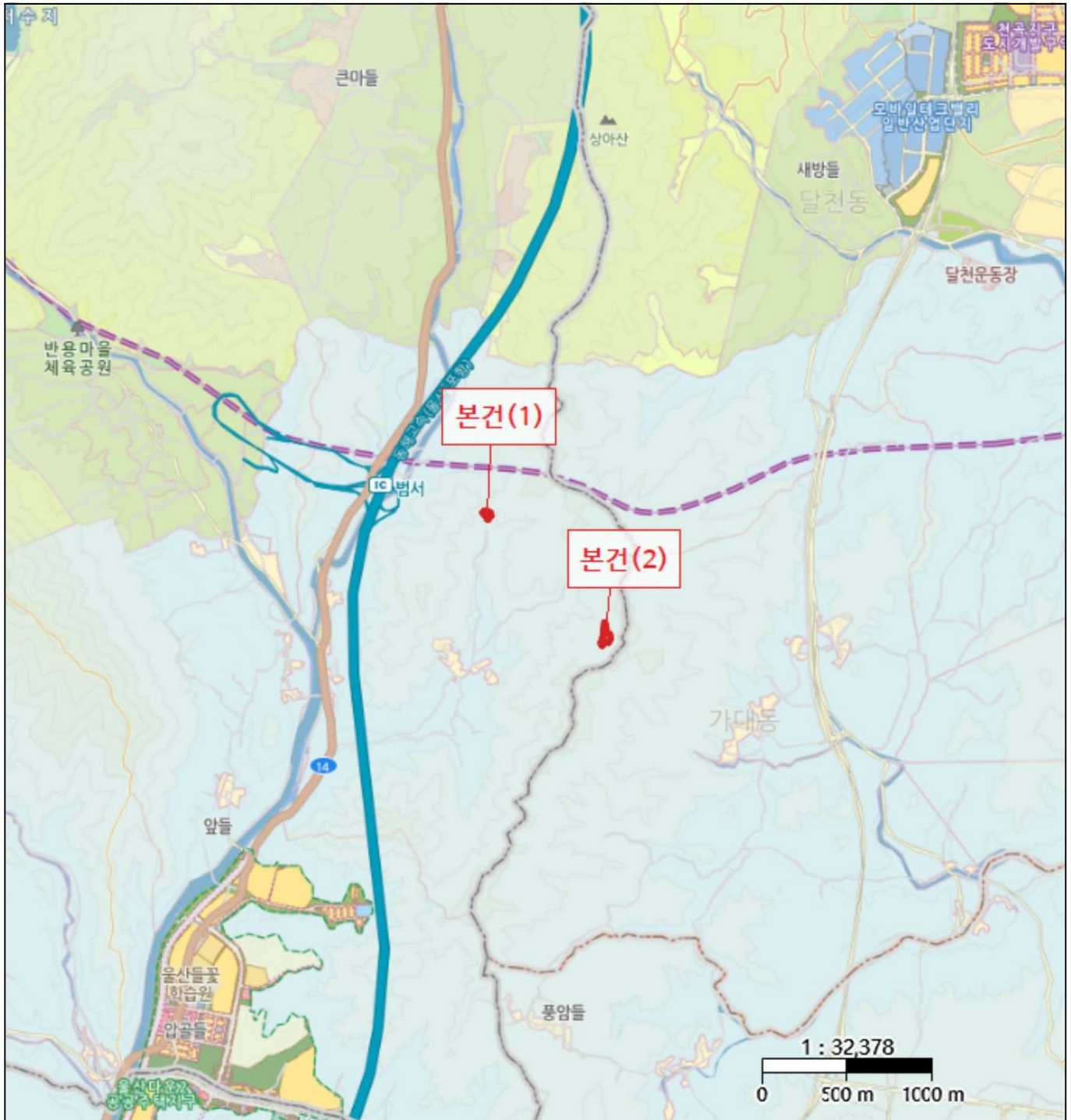
가. 임대관계
미상임.

나. 기타사항
없음.

광역 위치도



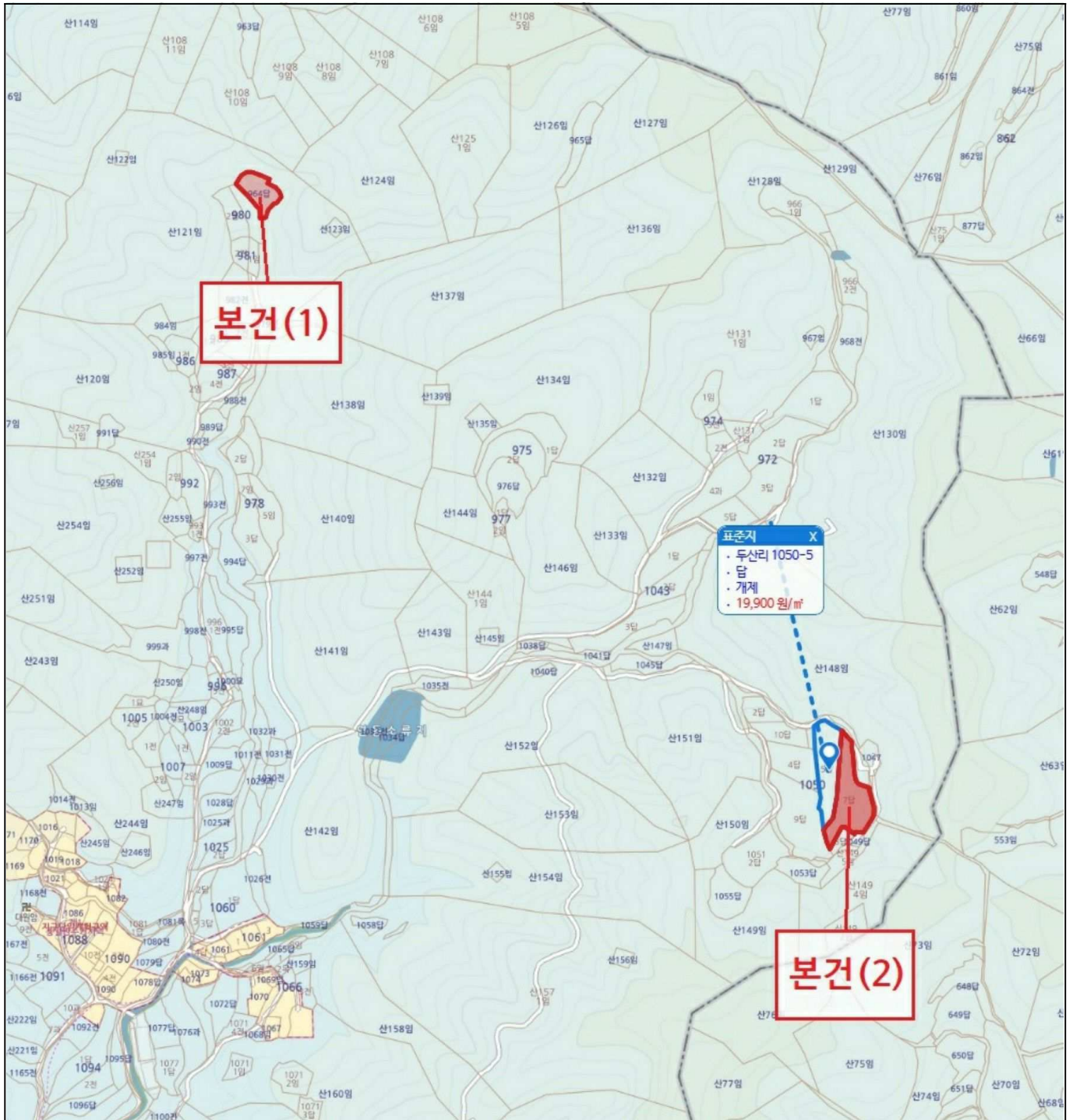
소재지	울산광역시 울주군 범서읍 두산리 964 외
-----	-------------------------



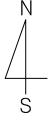
위치도



소재지 울산광역시 울주군 범서읍 두산리 964외

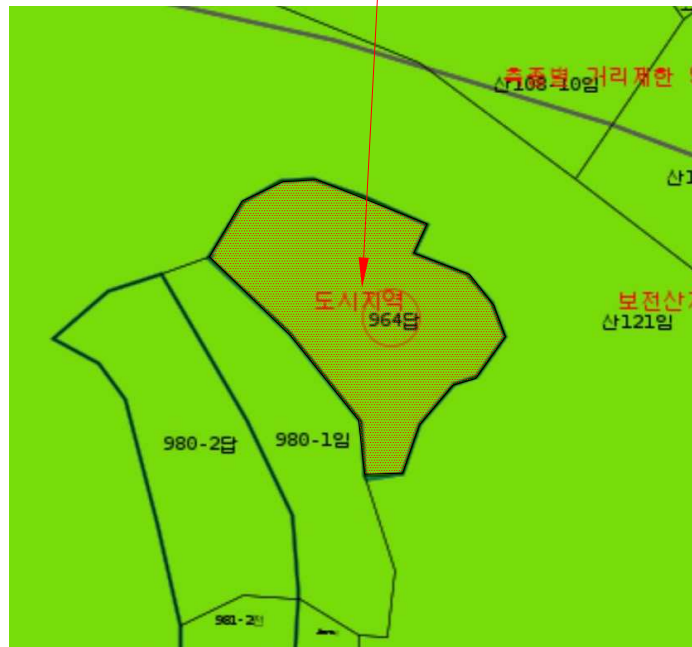


지 적 도

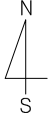


1:1300

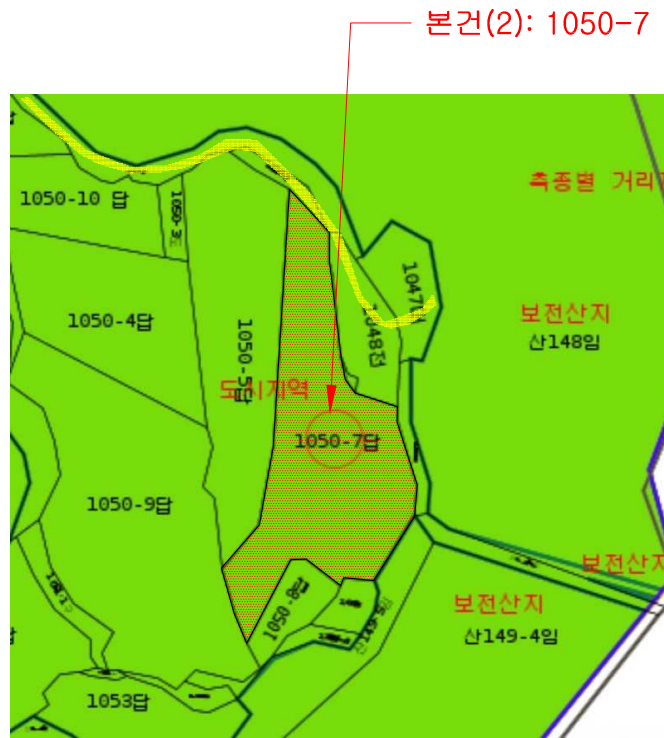
본건(1): 964



지 적 도



1:2200





(1)



(1)



(2)



(2)