

콘텐츠

h2025-03-002.....	2
2025-03-002(전읍리,토) Model (1).....	24

감정평가서

건명	조현필 소유물건(2025타경11437)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준
감정서번호	h2025-03-002


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	일십억팔천삼백팔십만사천원정 (₩1,083,804,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	조현필 (2025타경11437)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.10	2025.03.10	2025.03.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,882	토지	4,882	222,000	1,083,804,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,083,804,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 울주군 두서면 전읍리 소재 “전읍일반산업단지” 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 3월 10일로 하였음.

5. 그 밖의 사항

일련번호(1,2,3)은 아래와 같이 건축허가를 득하였으며 경매진행시 건축허가내역이 변경될 수 있으니 자세한 사항은 관할부서에 별도 문의하시기 바람.

허가신고번호	2024-건축허가과-신축허가-73		
허가구분	신축허가	허가/신고일	2024.05.07
대지면적(m ²)	4,882	건축면적(m ²)	825.31
연면적(m ²)	954.37	주용도	공장
착공구분	미착공	기타용도	창고

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	두서면 전읍리 315-1	전	1,739	잡종지	자연녹지 지역	소로한면	부정형 완경사	43,600
2	두서면 전읍리 315-5	과수원	2,729	잡종지	자연녹지 지역	소로한면	부정형 완경사	55,500
3	두서면 전읍리 316	답	414	잡종지	자연녹지 지역	소로한면	부정형 완경사	55,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지가액 산출근거

1) 비교표준지 선정

① 인근 표준지 현황

[울산광역시 울주군, 공시기준일 : 2025.01.01]

구분	소재지	지목	면적 (m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	두서면 전읍리 9-3	답	1,871	답	자연녹지 지역	세로(불)	사다리 평지	56,800

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 0.122% 상승하였음.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.03.10	0.00122 (1.00122)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.055 $(1 + 0.00055) * (1 + 0.00055 * 38/31)$ ≒ 1.00122

※ 2025년 2월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 1월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

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(1,2,3)과 비교표준지 비교

비교항목	비교치		비교내용
	표준지	본건	
접근조건	1.00	1.15	본건이 농로의 폭에서 우세함.
자연조건	1.00	1.07	본건이 토양, 토질의 양부 등에서 우세함.
획지조건	1.00	0.95	본건이 형상, 경사 등에서 열세함.
행정적조건	1.00	1.10	본건은 건축허가를 득한 토지로서 행정적조건에서 우세함.
기타조건	1.00	1.00	본건과 비교표준지는 장래의 동향 등 기타조건 대등함.
누계	1.000	1.286	

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 인근 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

구분	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	시점	목적
평가 사례1	미호리 ****	답	자연녹지	186,000	2023.06.07	경매
평가 사례2	전읍리 ****	전	자연녹지	209,000	2023.07.20	경매
평가 사례3	전읍리 ****	답	생산녹지	185,500	2024.09.13	협의보상

㉡ 인근 거래사례

[자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
거래 사례1	전읍리 ****	답	433	자연녹지	90,000,000	207,852	2025.02.11
거래 사례2	전읍리 ****	전	570	자연녹지	163,000,000	285,964	2022.01.24
거래 사례3	전읍리 ****	답	826	자연녹지	180,000,000	217,917	2021.09.16

㉢ 비교 사례의 선정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉔ 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)	186,000	1.01027	1.00	0.920	172,877	3.040		
기준시점 기준 표준지 가격(b)	56,800	1.00122	-	-	56,869			
산정내역	시점수정	울산광역시 울주군 녹지지역(2023.06.07 ~ 2025.03.10) : 1.01027						
	지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)						
	개별요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	계
		-	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	0.920
비교표준지가 농로의 폭에서 열세함.								

㉕ 인근 유사토지 가격수준

용도지역	토지용도	가격수준(원/m ²)	비고
자연녹지지역	잡종지	180,000원/m ² ~ 240,000원/m ²	위치 및 접면도로상태에 따라 상이함.

㉖ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 **3.04배**를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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/㎡)						
1,2,3	A	56,800	1.00122	1.00	1.286	3.04	222,327	222,000

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 (㎡)	용도지역	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
거래 사례1	전읍리 ****	답	433	자연녹지	90,000,000	207,852	2025.02.11

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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)

3) 시점수정

[울산광역시 울주군 녹지지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.02.11 ~ 2025.03.10	0.05% (1.00050)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.055 (1 + 0.00055 * 28/31) ≒ 1.00050

※ 2025년 2월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 1월 지가변동률을 연장 적용함.

4) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

- 본건(1,2,3)과 거래사례(1) 비교

비교항목	비교치		비교내용
	거래사례	본건	
접근조건	1.00	1.05	본건이 교통시설과의 접근성에서 우세함.
자연조건	1.00	0.97	본건이 토양,토질의 양부 등에서 열세함.
획지조건	1.00	0.98	본건이 경사에서 열세함.
행정적조건	1.00	1.10	본건은 건축허가를 득한 토지로서 행정적조건에서 우세함.
기타조건	1.00	1.00	본건과 사례는 장래의 동향 등 기타조건 대등함.
누계	1.000	1.098	

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

산식 = 사례단가(원/m ²) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
일련 번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
	기호	단가(원/m ²)						
1,2,3	#1	207,852	1.00	1.00050	1.00	1.098	228,336	228,000

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/㎡)
1,2,3	222,000	228,000

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	1,739	222,000	386,058,000
2	2,729	222,000	605,838,000
3	414	222,000	91,908,000
합계	4,882		1,083,804,000

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 두서면 전읍리	315-1	전	자연녹지지역	1,739	1,739	222,000	386,058,000	신축여가 특하 토지
2	울산광역시 울주군 두서면 전읍리	315-5	과수원	자연녹지지역	2,729	2,729	222,000	605,838,000	신축여가 특하 토지
3	울산광역시 울주군 두서면 전읍리	316	답	자연녹지지역	414	414	222,000	91,908,000	신축여가 특하 토지
합 계								₩1,083,804,000.-	
				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 두서면 전읍리 소재 "전읍일반산업단지" 북동측 인근에 위치하며 주위는 중·소규모의 공장, 농경지, 임야, 주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하고 동측 인근에 반구대로가 통과하여 교통사정은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1,2,3): 남동측 하향 경사지대에 위치한 부정형 토지로서 전반적인 경사는 완만한 편이고 대부분 잡종지 상태로서 일부 법면을 포함함.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1): 일련번호(3)에 개설된 폭 약 8미터의 도로에 접함.
일련번호(2,3): 남동측으로 폭 약 8미터의 왕복2차선도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1,3): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>.
일련번호(2): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>
영농여건불리농지.

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

없음.

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계
미상임.

나. 기타사항

일련번호(1,2,3)은 아래와 같이 건축허가를 득하였으며 경매진행시 건축허가내역이 변경될 수 있으니 자세한 사항은 관할부서에 별도 문의하시기 바람.

- 허가신고번호: 2024-건축허가과-신축허가-73, 허가구분: 신축허가
- 허가/신고일: 2024.05.07, 대지면적: 4,882㎡, 건축면적: 825.31㎡
- 연면적: 954.37㎡, 주용도: 공장, 기타용도: 창고, 착공구분: 미착공

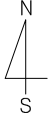
위치도



소재지	울산광역시 울주군 두서면 전읍리 315-1 외
-----	---------------------------

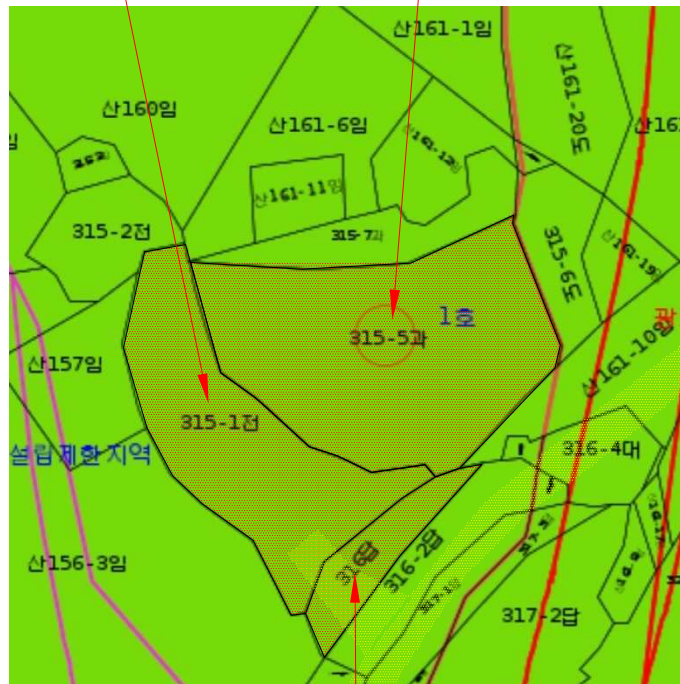


지 적 도



1:1600

(1)315-1 (2)315-5



(3)316



(1, 2 3)



(1, 2 3)



(1)



(2)



(3)

