

감정평가서

건명	유정환 소유물건(2025타경914)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만
감정서번호	250221-17-3102

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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 울산지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사
박흥규

박흥규



(주)리얼티뱅크감정평가법인 울산지사 지사장 박흥규



(서명또는인)

감정평가액	이억오백구십팔만칠천팔백원정 (₩205,987,800.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유정환 (2025타경914)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.06	2025.03.06 ~ 2025.03.06	2025.03.07	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	101,818	토지	91,900	-	205,987,800
		이	하	여	백	
	합계				₩205,987,800	
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사 <i>이창현</i></p>					



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	경상남도 양산시 원동면 원리	산118	임야	농림지역	80,826	70,908	2,200	155,997,600	입목포함 유정환 지분
2	동소	산126	임야	농림지역	20,132	20,132	2,200	44,290,400	입목포함
3	동소	972	임야	농림지역	281	281	6,500	1,826,500	입목포함
4	동소	974	임야	농림지역	549	549	6,700	3,678,300	입목포함
5	동소	985	임야	농림지역	30	30	6,500	195,000	입목포함
합 계								₩205,987,800.-	
				이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 양산시 원동면 원리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 경매목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치

본 평가는 「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」 및 「 감정평가에 관한 규칙 」 제2조 제 1호의 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「 감정평가에 관한 규칙 」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 06일로 함.

4. 실지조사 실시기간

본건이 있는 곳에서 본건의 현황 등을 직접 확인한 실지조사 실시기간은 2025년 03월 06 일임.

5. 감정평가의 방법

임야는 「 감정평가에 관한 규칙 」 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교 표준지 공시 지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고 위치, 규모, 형, 경사도, 지질, 지세, 이용 상태, 수종, 경급, 목재 이용가치, 진입 및 반출의 난이 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 가격을 산정하되, 임지상의 입목은 관행상 임지와 일체로 거래되는 바, 임지와 입목을 일괄하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 결정의견

6. 그 밖의 사항

- (1) 대상토지 지상에 소재하는 수목은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 점을 감안하여 토지에 포함하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참조하시기 바람.
- (2) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료 등을 기준하였음.
- (3) 분묘 소재 여부의 확인이 어려운 소유자 미상의 분묘가 소재할 수 있으니, 경매 낙찰시 재확인하시기 바람.
- (4) 본건(1)은 공유물로서, 귀 제시목록상 감정평가 대상부분의 위치지정이 되지 않아 전체면적에 대한 지분비율에 의거 면적 사정한 후 전체를 기준하여 감정평가 하였음.

감정평가액 산출근거 결정의견

Ⅱ. 토지의 감정평가액 산출

1. 대상 토지의 개요

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상및 지 세	그밖의 공법상 제한	2024.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	원동면 원리 산122	80,826 *70,908	임야	농림지역	자연림	맹지	부정형 급경사	토지이용계획 확인서참조	1,730
2	원동면 원리 산126	20,132	임야	농림지역	자연림	맹지	부정형 급경사	토지이용계획 확인서참조	1,760
3	원동면 원리 972	281	임야	농림지역	자연림	맹지	부정형 급경사	토지이용계획 확인서참조	6,440
4	원동면 원리 974	549	임야	농림지역	자연림	맹지	부정형 급경사	토지이용계획 확인서참조	6,440
5	원동면 원리 985	30	임야	농림지역	자연림	맹지	부정형 급경사	토지이용계획 확인서참조	6,440

2. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 비교표준지의 선정

본건 토지의 평가에 적용할 비교표준지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 아래 표준지를 선정함. (공시기준일 : 2025.01.01)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	지리적 위 치	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	원동면 원리 산122	127,636	임야	농림지역	자연림	맹지	부정형 급경사	순수 야산지대	491	-

감정평가액 산출근거 결정의견

(2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제②항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

지 역	지 역	지가변동률(%)
경상남도 양산시	농림지역	경상남도 양산시 (25.01.01~25.03.06) (농림)
		2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.027
		$(1 + 0.00027) * (1 + 0.00027 * 34/31)$
		≈ 1.00057

※ 2025년 2월 이후 지가변동률 미고시로, 2025년 1월 지가변동률을 연장 적용함.

(3) 지역요인의 비교

본건은 공히 비교표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함. (비교치:1.000)

감정평가액 산출근거 결정의견

(4) 개별요인의 비교 (임야지대)

1) 개별요인비교는 비교표준지와 감정평가 대상토지의 제반조건 등을 종합 분석하여 개별요인비교치를 결정하였음.

[임야지대]

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

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준 지	개별요인						계	비 고
		가로	접근	환경 /자연	획지	행정	기타		
1	A	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000	-
본건은 비교표준지대비 전반적인 개별요인에서 유사함.									
2	A	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000	-
본건은 비교표준지대비 전반적인 개별요인에서 유사함.									
3	A	-	1.00	3.00	-	1.00	1.00	3.000	-
본건은 비교표준지대비 자연조건(면적,경사도등)에서 우세함.									
4	A	-	1.00	3.10	-	1.00	1.00	3.100	-
본건은 비교표준지대비 자연조건(면적,경사도등)에서 우세함.									
5	A	-	1.00	3.00	-	1.00	1.00	3.000	-
본건은 비교표준지대비 자연조건(면적,경사도등)에서 우세함.									

감정평가액 산출근거 결정의견

(5) 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인의 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」제14조 ②항, 대법원판례 “2003 다 38207 판결(2004.5.14선고)”, “2002 두 5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538,1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인보정의 필요성을 인정하고 있음. 이에 따라 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였음.

2) 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

① 평가사례(※출처:한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	적용단가 (㎡/원)	기준시점	평가 목적
#1	원동면 원리 산○○○	임야	19,835	자연림	농림지역	4,100	2023.08.31	경매
#2	원동면 용당리 산○○○	임야	12,694	자연림	농림지역	3,300	2022.07.29	소송

② 매매사례(※출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지단 가	거래 구분	거래시점	거래금액(원)
a	원동면 영포리 산○○-○	임야	133,289중 66,644.5	자연림	농림 지역	2,475	토지	2023.12.28	165,000,000
b	원동면 내포리 산○○○-○	임야	151,569	자연림	농림 지역	2,156	토지	2022.10.19	326,860,000

감정평가액 산출근거 결정의견

③ 인근지역 내 지가수준

기호	지리적 위치	도로조건	이용상황	시세수준	비 고
1	원리 본건 인근	맹지	자연림	약 1,500원/m ² ~ 2,500원/m ²	농림지역

④ 비교사례의 선정

대상토지 또는 비교표준지와 인근지역에 위치한 비교사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 **평가사례(#1)**을 선정함.

그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	사례단가/ 표준지단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율	
평가사례 #1	4,100	1.00905	1.000	0.525	2,172	4.424	
표준지 A	491	1.00057	-	-	491		
시점수정 (평가사례 #1)	경상남도 양산시 농림지역 (2023.08.31 ~ 2025.03.06) : 1.00905						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.						
개별요인	가로	접근	환경/자연	획지	행정	기타	누계
	-	0.70	0.75	-	1.00	1.00	0.525
비교표준지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부등) 및 자연조건(경사도등)에서 열세함.							

감정평가액 산출근거 결정의견

⑤ 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정치 결정의견	상기 평가전례 및 인근지역 지가수준, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.
그 밖의 요인 보정치	4.42

(6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
	기호	공시지가 (원/m ²)						
1	A	491	1.00057	1.000	1.000	4.42	2,171	2,200
2	A	491	1.00057	1.000	1.000	4.42	2,171	2,200
3	A	491	1.00057	1.000	3.00	4.42	6,514	6,500
4	A	491	1.00057	1.000	3.10	4.42	6,732	6,700
5	A	491	1.00057	1.000	3.00	4.42	6,514	6,500

3. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 비교거래사례의 선정

본건의 인근지역에 소재하며, 대상토지와 물적 유사성이 높은 상기 **거래사례(a)**를 선정함.

(2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

감정평가액 산출근거 결정의견

(3) 시점수정

지역	지역	지가변동률(%)
경상남도 양산시	농림지역	경상남도 양산시 (23.12.28~25.03.06) (농림)
		2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.017
		2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.699
		2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.027
		$(1 + 0.00017 * 4/31) * (1 + 0.00699) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00027 * 34/31)$ $= 1.00758$

※ 2025년 2월 이후 지가변동률 미고시로, 2025년 1월 지가변동률을 연장 적용함.

(4) 지역요인의 비교

본건은 공히 거래사례의 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함. (1.000)

(5) 개별요인의 비교

일련 번호	거래 사례	개별요인						계	비 고
		가로	접근	환경 /자연	획지	행정	기타		
1	a	-	0.88	1.00	-	1.00	1.00	0.880	-
본건은 비교표준지대비 전반적인 개별요인에서 유사함.									
2	a	-	0.88	1.00	-	1.00	1.00	0.880	-
본건은 비교표준지대비 전반적인 개별요인에서 유사함.									
3	a	-	0.88	3.00	-	1.00	1.00	2.640	-
본건은 비교표준지대비 접근조건에서 열세하나 자연조건(면적,경사도등)에서 우세함.									
4	a	-	0.88	3.10	-	1.00	1.00	2.728	-
본건은 비교표준지대비 접근조건에서 열세하나 자연조건(면적,경사도등)에서 우세함.									
5	a	-	0.88	3.00	-	1.00	1.00	2.640	-
본건은 비교표준지대비 접근조건에서 열세하나 자연조건(면적,경사도등)에서 우세함.									

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
	기호	거래단가 (원/m ²)						
1	a	2,475	1.00	1.00758	1.000	0.880	2,195	2,200
2	a	2,475	1.00	1.00758	1.000	0.880	2,195	2,200
3	a	2,475	1.00	1.00758	1.000	2.640	6,584	6,600
4	a	2,475	1.00	1.00758	1.000	2.728	6,803	6,800
5	a	2,475	1.00	1.00758	1.000	2.640	6,584	6,600

4. 토지의 감정평가액 결정 및 의견

일련 번호	소재지	면적(m ²)	시산단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
1	원동면 원리 산122	70,908	2,200	155,997,600	유정환 지분
2	원동면 원리 산126	20,132	2,200	44,290,400	
3	원동면 원리 972	281	6,500	1,826,500	
4	원동면 원리 974	549	6,700	3,678,300	
5	원동면 원리 985	30	6,500	195,000	
합 계		91,900	-	205,987,800	-

공시지가기준법에 의해 산출한 시산가액과 거래사례비교법으로 산출한 시산가액이 공히 유사하게 산출되어, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 보정작업 등이 적정하게 이루어진 것으로 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 대상물건의 감정평가액 및 결정의견

토 지(원)	205,987,800
--------	-------------

유사 평가선례 및 주변시세 등을 참작하고, 감정평가 제규정에 의거 공시지가기준법에 의해 산정된 토지가액은 적정한 것으로 판단됨.

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 경상남도 양산시 원동면 원리에 위치하며, 주위는 자연림 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본근 남서측 근거리까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류소 등이 소재하여 제반 교통상황은 불편한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

본건(1)~(5)는 급경사의 부정형 토지로, 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

공히 맹지상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

본건(1):

농림지역, 가축사육제한구역(1000m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(650m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(700m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제2호)<수도법>

본건(2):

농림지역, 가축사육제한구역(1000m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제2호)<수도법>

본건(3):

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) | |

농림지역, 가축사육제한구역(650m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제2호)<수도법>

본건(4):

농림지역, 가축사육제한구역(650m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제2호)<수도법>

본건(5):

농림지역, 가축사육제한구역(650m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제2호)<수도법>

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지

경상남도 양산시 원동면 원리 산118외

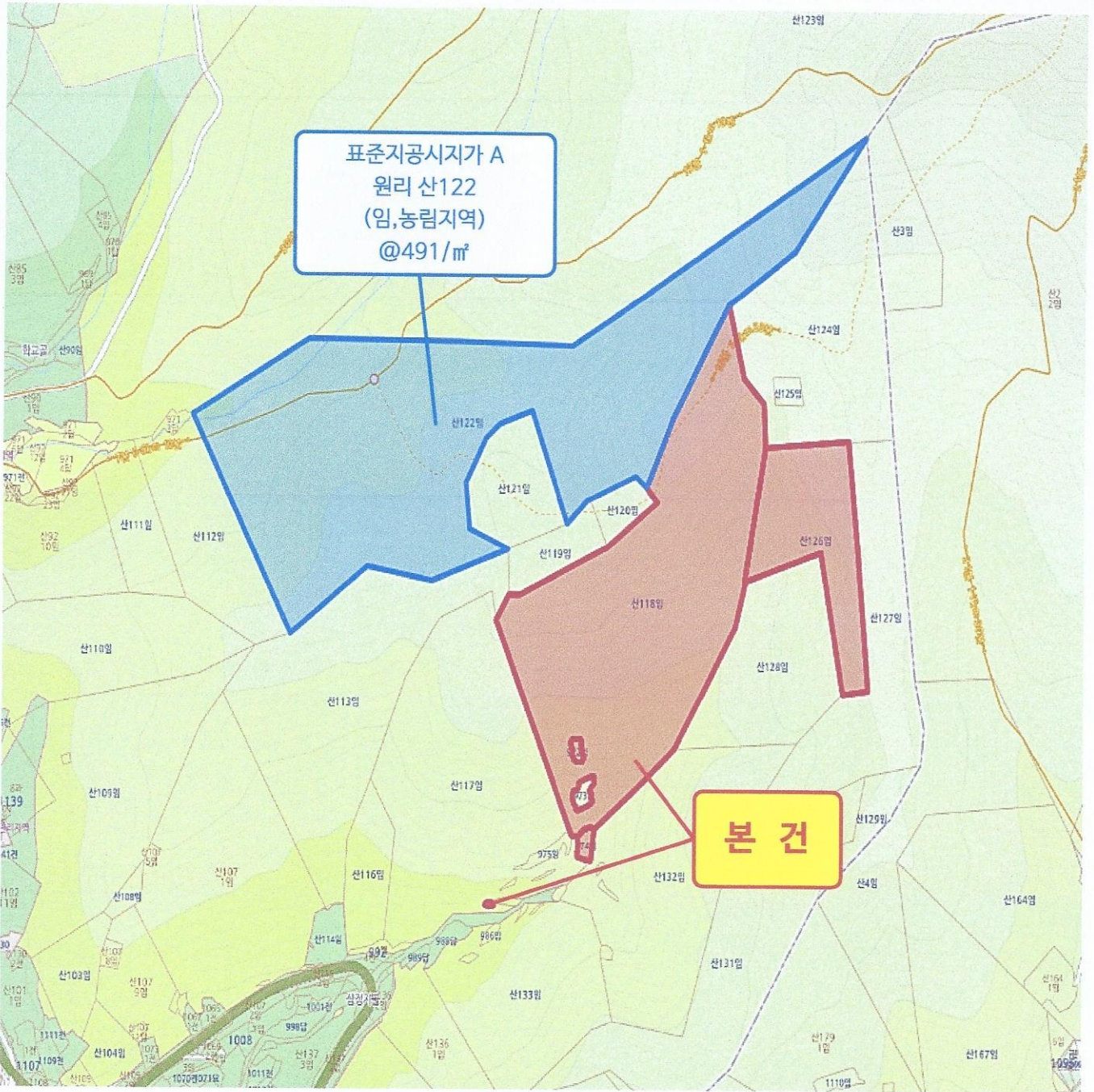


상세 위치도



소재지

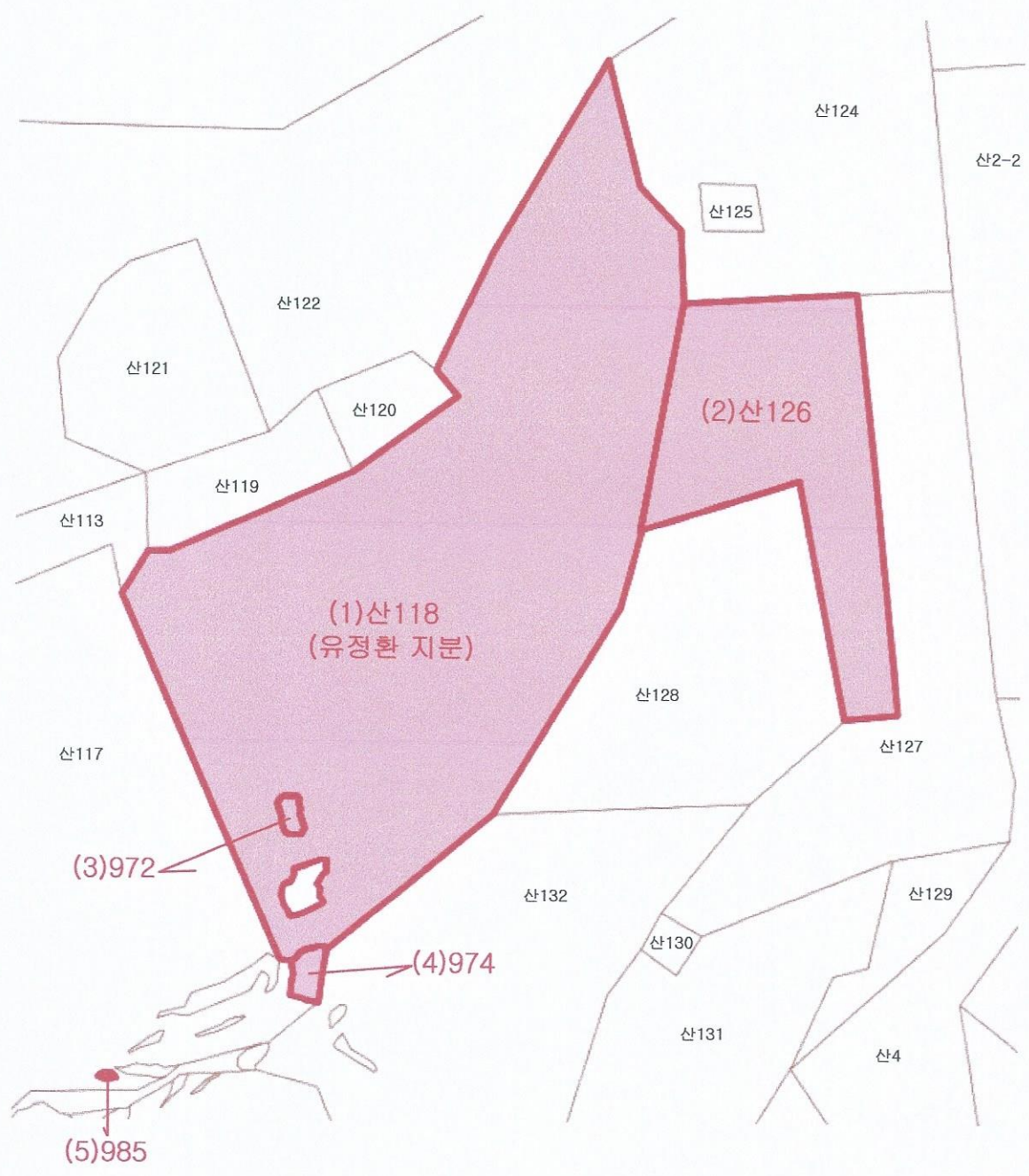
경상남도 양산시 원동면 원리 산118외



지 적 개 황 도



축 척 : NON SCALE



사 진 용 지



본건(1~3) 전경

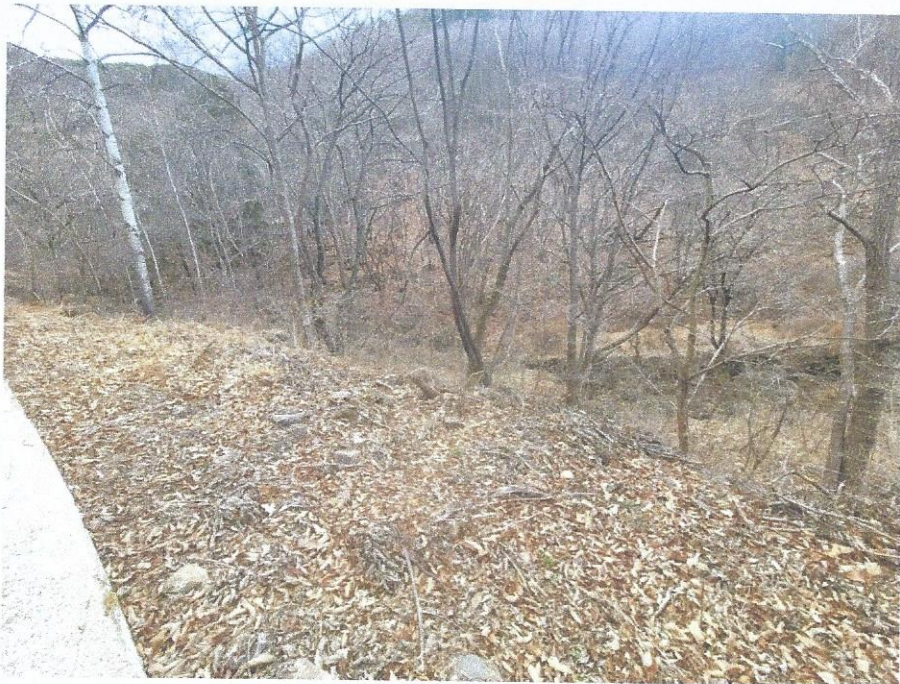


본건(1~3) 전경

사 진 용 지

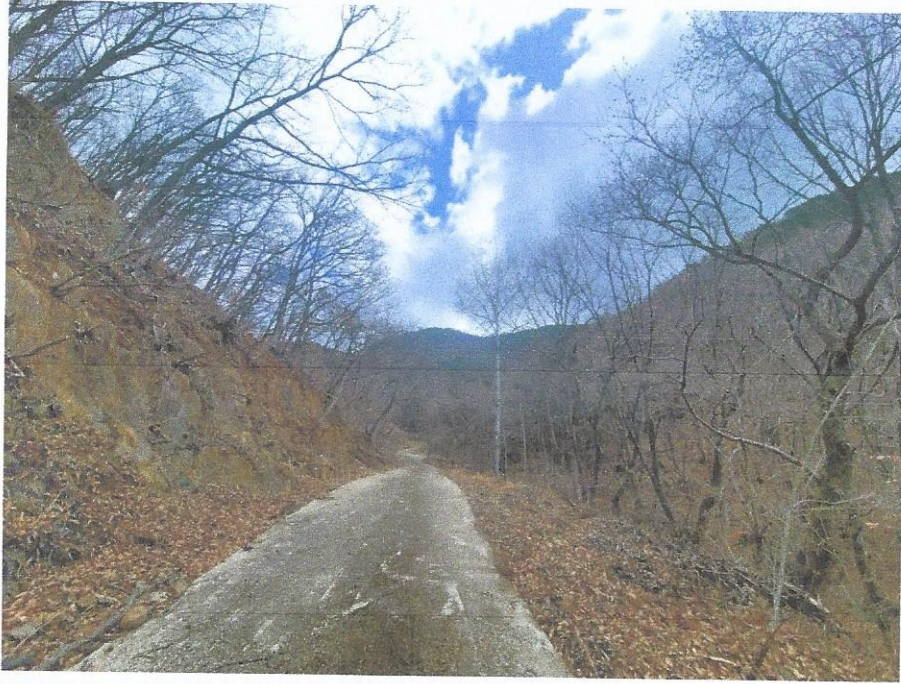


본건(4) 전경



본건(5) 전경

사 진 용 지



주위환경



주위환경