

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김선옥 소유물건(2025타경1405)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 조국희

감정평가서번호: 태화2500903-0001

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.

태화감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김원태



(인)

감정평가액	일억사백구십칠만칠천원정 (₩104,977,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희	감정평가 목적	법원경매			
제출처	울산지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김선옥 (2025타경1405)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.12	2025.09.05	2025.09.13		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	929	토지	929	-	104,977,000
		이	하	여	백	
	합계				₩104,977,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요

1. 평가목적 등

본건 울산광역시 북구 달천동 소재 '달천농공단지' 북측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로 울산지방법원 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상 물건의 개요

(공시기준일: 울산광역시 북구 2025.01.01.)

울산광역시 북구 천곡동										
구분	지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고	
토지	1	957-5	929	답	답	보전관리	맹지	제형 완경사	79,000	-

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 09월 12일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 09월 12일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

5. 기타사항

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가조건

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(가) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로 ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”, ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”, 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 있습니다.

(나) 본 평가에 있어서는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 평가하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

2. 감정평가액 산출과정

(가) 공시지가기준법에 의한 평가

1) 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 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 토지가액 산출근거

가) 비교표준지 선정

① 인근 표준지 현황 및 선정

(공시기준일: 울산광역시 북구 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	북구 중산동 207-2	전	1,283	전	보전관리	세로 (불)	부정형 완경사	16,100	-

② 비교 표준지 선정사유

기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2025년 01월 01일 기준 동일지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 지목, 이용상황 등이 유사하다고 판단되는 상기의 표준지A를 비교표준지로 선정하였습니다.

나) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 『부동산 거래 신고등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

지 역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
울산광역시 북구 (보전관리)	2025.01.01 ~ 2025.09.12	0.143 (1.00143)	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.144 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.001 (1 + 0.00144) * (1 - 0.00001 * 43/31) ≒ 1.00143

다) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여, 지역요인은 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

비교표준지A / 기호1

개 별 요 인 (농 경 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	표준지A	기호1	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.20	농로의 상태 등에서 열세하나 취락과의 접근성 등에서 우세하여 전체적으로는 우세합니다.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	1.00	대등합니다
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등합니다.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등합니다.
		기타			
합 계			1.000	1.200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241- 36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

② 인근 평가선례 및 거래사례

(자료출처 : 한국감정평가협회 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	목적	용도 지역	비고
평가 선례#1	북구 천곡동 000-00	임야	12,181	2022. 11.30	125,000	1,522,625,000	경매	보전 녹지	-

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 실거래신고서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	목적	용도 지역	비고
거래 사례#1	북구 달천동 000	답	1,514	2025. 02.25	42,007	63,600,000	거래	농림 지역	-
거래 사례#2	북구 천곡동 00-0	답	3,761	2024. 12.03	81,696	307,260,000	거래	농림 지역	-

③ 그 밖의 요인 보정의 산출방법

그 밖의 요인 보정치는 표준지 공시지가를 기준시점으로 시점수정한 토지가액과 비교사례를 이용하여 기준시점 기준으로 표준지공시지가와 비교한 토지가액을 비교하여 산출합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 그 밖의 요인 보정치의 산정

㉠ 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 **평가선례#1**을 선택하여 비교하였습니다.

㉡ 그 밖의 요인 보정치의 산정

[비교표준지A와 평가선례#1 비교]

구분	소재지	기준단가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	시산가격	격차율
평가선례#1기준 비교표준지가격	천곡동 000-00	125,000	1.00587	1.000	0.748	94,048	5.833
기준시점 비교표준지A가격	중산동 207-2	16,100	1.00143	-	-	16,123	
산정내역	시점수정	울산광역시 북구 보전관리지역(2022. 11.30~ 2025.09.12.) : 1.00587					
	지역요인	제반 지역요인 대등합니다. (1.000)					
	개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
		0.65	1.00	1.15	1.00	1.00	0.748
표준지는 사례대비 획지조건(면적 등)에서 우세하나 접근조건(농로의 상태 및 취락과의 접근성 등)에서 열세하여 전체적으로는 열세합니다.							

⑤ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 아래와 같이 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됩니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비 고
A	5.83	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였습니다.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인								
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	기타요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	16,100	1.00143	1.000	1.20	5.83	112,796	113,000	-

사) 공시지가 기준법에 의한 토지가격

구 분	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지 1	929	929	113,000	104,977,000	-

(나) 거래사례비교법에 의한 평가

1) 평가개요

가) 토지

토지는 대상토지와 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치 · 형상 · 환경 · 이용 상황 · 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정

대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 **거래사례#1**을 비교 거래사례로 선정하였습니다.

나) 사정보정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 아니합니다.(1.000)

다) 시점수정

지 역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
울산광역시 북구 (농림지역)	2025.02.25 ~ 2025.09.12	0.579 (1.00579)	거래사례#1

라) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치해, 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교

거래사례#1 / 기호1

개 별 요 인 (농 경 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	사례#1	기호1	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	2.00	취락과의 접근성 및 농로의 상태 등에서 우세합니다.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	1.10	경사도 등에서 우세합니다.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.21	행정상의 규제의 정도 등에서 우세합니다.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등합니다.
		기타			
합 계			1.000	2.662	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였습니다.

산식 = 사례단가(원/m ²) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
기 호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)	비고
1	42,007	1.000	1.00579	1.000	2.66	112,385	112,000	-

사) 거래사례 기준법에 의한 토지가격

구 분		공부면적(m ²)	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
토지	1	929	929	112,000	104,048,000	-

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구분	공시지가기준법 등	거래사례비교법 등	비 고
토지	104,977,000	104,048,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적 상 적정한 것으로 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 결정

구 분		공부면적(m ²)	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
토지	1	929	929	113,000	104,977,000	-

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 천곡동	957-5	답	보전관리지역	929	929	113,000	104,977,000	비준가격
합 계								₩104,977,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 북구 달천동 소재 "달천농공단지" 북측 근거리에 위치하며 부근은 임야 및 농경지대이나 남측으로 근거리에 공장지대가 서측으로는 근거리에 자연부락 및 공장 등이 소재합니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입은 불가능하며 일반대중교통편도 불편한 편입니다

(3) 형태 및 이용상태

제형에 유사한 토지로서 목답의 잡풀이 무성한 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

맹지입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(일부제한 250m 이내 지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다

(7) 공부와의 차이

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

없습니다

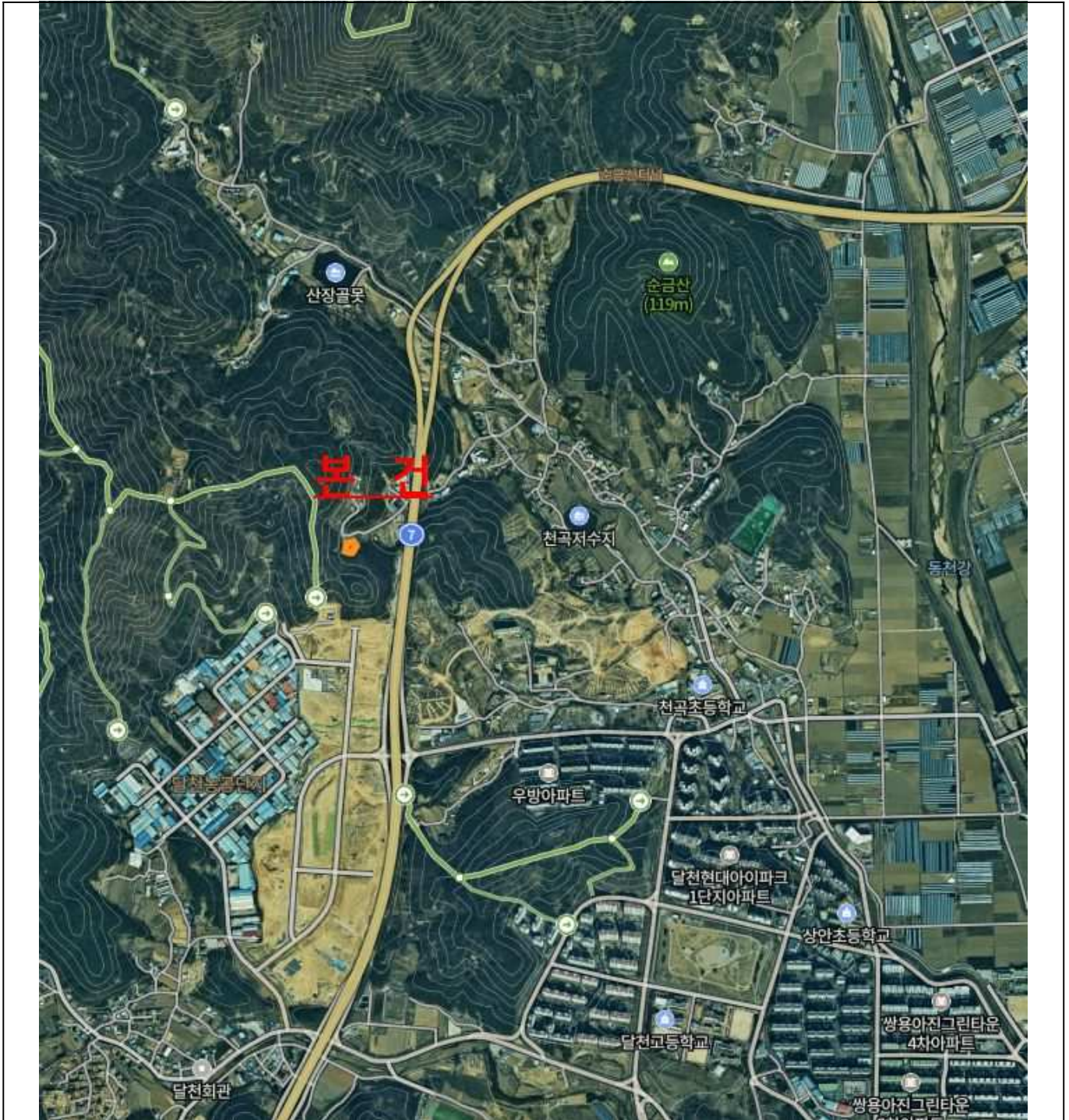
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없습니다

광역 위치도



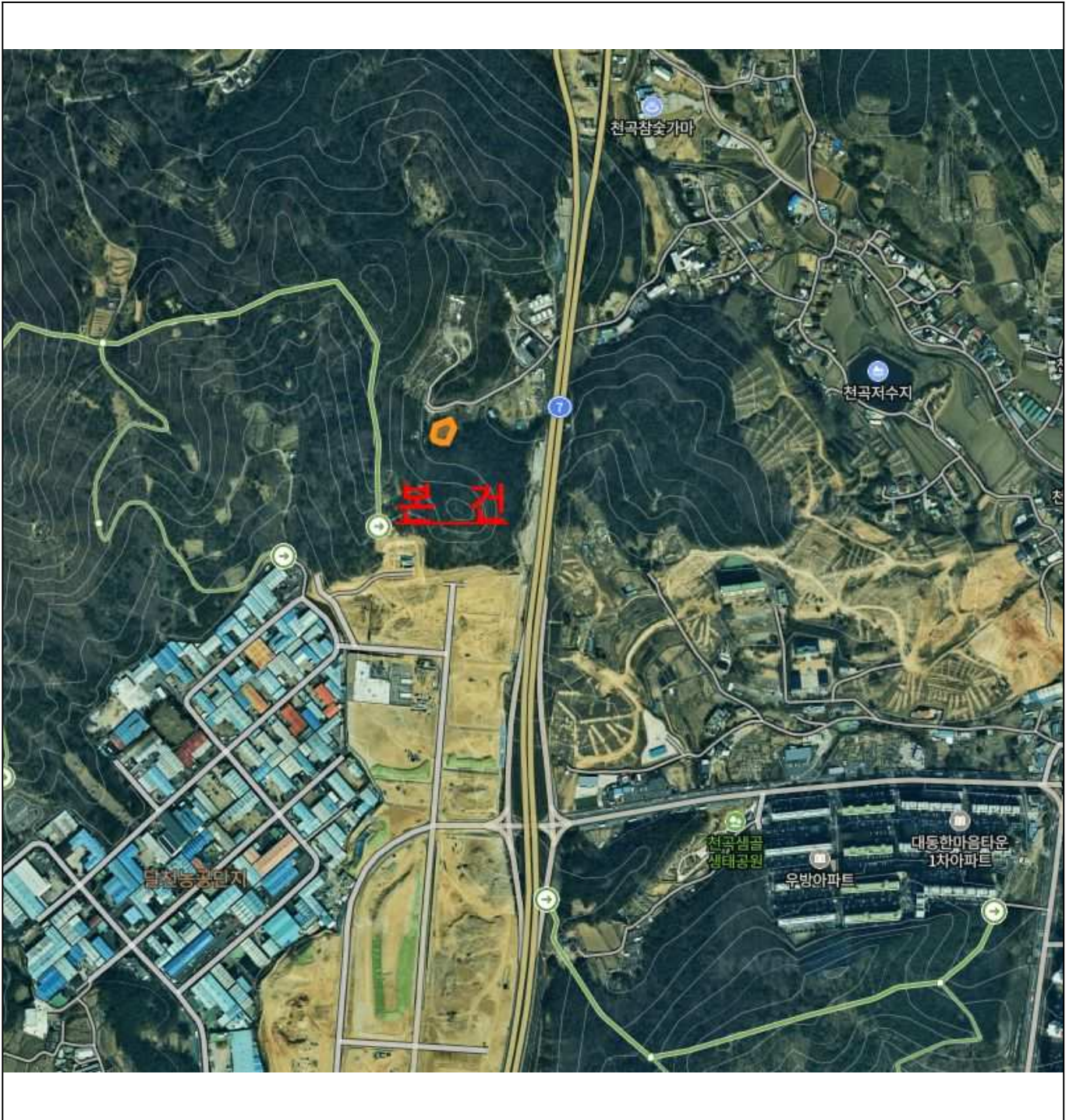
소재지	울산광역시 북구 천곡동 957-5
-----	--------------------



위치도



소재지 울산광역시 북구 천곡동 957-5



지 적 도



