

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	이호철 소유물건(2025타경1019)
평가서번호	가온 2503-09-4123
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준
의뢰번호	2025타경1019

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

울산경남지사

TEL:(052) 274-8811 FAX:(052) 274-8812

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김연수

(인)

|주|가|온|감|정|평|가|법|인| 울산경남지사 지사장 김태우 (서명 또는 인)

감정평가액	구역팔천칠십팔만오천원정 (₩980,785,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준		감정평가목적		법원경매	
채무자	-		제출처		울산지방법원 경매8계	
소유자 (대상업체명)	이호철 (2025타경1019)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
			2025.04.11		2025.04.10 ~ 2025.04.11	2025.04.11
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,209	토지	4,209	-	823,120,000
	건물	284.4	건물	284.4	-	105,760,800
	제시외 건물	(375.1)	제시외 건물	375.1	-	51,904,200
합계					₩980,785,000.-	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 울주군 두서면 차리 소재 <차리저수지> 남동측 인근에 위치하는 토지로서, 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건개요

2.1 토지

(소재지: 울산광역시 울주군 두서면)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	24년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	차리 409-2	답	3,372	답축사	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	70,300	-
4	차리 409-3	답	469	전	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	51,500	현황 일부 "도로 및 하천"
5	차리 409-4	도	368	도로등	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	18,600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 건물

일련번호	소재지	울산광역시 울주군 두서면 차리 409-2					
	주구조	경량철골구조		주용도	동,식물관련시설		
2	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	층 수	사용승인일	비고
	252	252	-	-	지상 1층	2016.04.05	축사(1동)
대상물건 전경				주위전경			
							
일련번호	소재지	울산광역시 울주군 두서면 차리 409-2					
	주구조	경량철골구조		주용도	동,식물관련시설		
3	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	층 수	사용승인일	비고
	32.4	32.4	-	-	지상 1층	2016.04.05	관리사(2동)
대상물건 전경				주위전경			
							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.04.11 일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.04.11 일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였음.

6.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물) 마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정 평가전례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6.1.1 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지이나 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할 인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

6.1.2 건물

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토 지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각 각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

건물은 그 특성상 거래사례비교법이나 수익환원법 등의 적용이 곤란한 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따 라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가 액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 본건은 토지 및 건물로서, 공부(등기사항전부증명서, 토지대장 및 일반건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨을 확인하였음.
- 본건 토지 일련번호(1) 중 남서측 일부는 현황 “저수지”에 저촉되나, 저촉 면적의 비율이 낮아 가치에 미치는 영향이 미미하다고 판단되어 이에 구매됨 없이 감정평가하였으니, 추후 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 본건 토지 일련번호(1) 지상에는 별첨 “건물개황도 및 사진용지”와 같이 제시의 건물(ㄱ~ㅇ) 등이 소재하여 평가목적에 의거 실측 등을 통하여 개략적으로 면적을 사정하여 감정평가하였으니, 추후 경매 진행 시 정확한 소유관계 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.
- 본건 토지 일련번호(4)는 공부상 지목이 “답”이나, 현황 동측 일부가 “도로” 등으로 이용되고 있어 이를 감안하여 감정평가하였으며, 해당 면적은 목측 및 지적도 등을 토대로 개략적으로 사정하였는 바, 정확한 면적 확인은 측량이 수반되어야 할 것으로 사료되오니 추후 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 본건 토지 일련번호(5)는 지목 및 현황이 “도로”인 바 이를 감안하여 감정평가하였으니, 추후 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 본건 건물 일련번호(4)는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인해 내부 확인이 곤란하여, 동유형 물건 및 인근 유사물건, 관련 공부 및 외부관찰에 의거 통상적인 상태를 기준으로 감정평가하였으니, 추후 경매 진행 시내 부구조, 관리상태, 리모델링 여부 등 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1 비교표준지 선정

(공시기준일: 2025.01.01)

일련 번호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	25년 공시지가 (원/m ²)
A	차리 450	답	1,484	답	자연녹지	세로(불)	부정형 완경사	56,800

※ 비교표준지 A 중 일부는 현황 “도로” 등으로 이용 중임.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 A를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동율에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지 수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가 변동율을 적용하여 시점수정하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

(울산광역시 울주군 녹지지역)

일련번호	시점수정치	비고
비교표준지 A	1.00257	울산광역시 울주군 (25.01.01~25.04.11) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.135 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.081 $(1 + 0.00135) * (1 + 0.00081 * 42/28)$ ≈ 1.00257

2.3 지역요인비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

2.4 개별요인비교

<농경지대>

조건	항목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	1.10	1.00	1.16	1.10	1.00	1.404

본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(면적 등에서 열세하나, 이용상황(답축사) 등에서 우세하며 전반적으로 우세함), 행정적 조건(일부 현황 도로 등) 등에서 우세하며 전반적으로 우세함.

기호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
4	A	1.10	1.00	1.00	0.72	1.00	0.792

본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하나, 행정적 조건(일부 현황 도로 등)에서 열세하며 전반적으로 열세함.

기호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
5	A	1.10	1.00	1.16	0.36	1.00	0.459

본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(면적 등에서 열세하나, 이용상황(답축사) 등에서 우세하며 전반적으로 우세함) 등에서 우세하나, 행정적 조건(도로 등)에서 열세하며 전반적으로 열세함.

2.5 그 밖의 요인 보정

2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가전례(거래사례)기준
 비교표준지가액 : 감정평가전례(거래사례) × 지가변동률 × 지역요인 × 개별요인

시점수정한 비교표준지가액 : 표준지공시지가 × 지가변동률

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.2 감정평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가(원/㎡)	감정평가 목적	기준시점	비고
1	차리 ○○○	답	846	답	자연녹지	163,000	법원경매	2023.12.13	-
2	차리 ○○○	답	830	답	자연녹지	165,000	법원경매	2023.08.31	-
3	차리 ○○○	목	1,631 중 1,606	답축사	자연녹지	231,000	담보	2024.03.04	-
4	서하리 ○○○	목	2,842	전축사	자연녹지	207,000	담보	2023.03.08	-

2.5.3 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	일괄거래가격(원)	토지배분 단가(원/㎡)	거래시점	비고
a	차리 ○○○	전	549	전	자연녹지	99,600,000	181,421	2022.02.15	거래사례 (토지만 거래)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.4 감정평가전례(거래사례) 선정 및 이유

비교표준지와 인근지역 내에 소재하는 감정평가전례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <감정평가전례1>을 선정하였음.

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가(원/㎡)	감정평가 목적	기준시점	비고
1	차리 ○○○	답	846	답	자연녹지	163,000	법원경매	2023.12.13	-

2.5.5 격차율 산정

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	163,000	-	1.01085	1.000	0.950	156,530
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
A	56,800	1.00257	-	-	56,946	
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		156,530 / 56,946				2.748
시점수정치		울산광역시 울주군 (23.12.13~25.04.11) (녹지) ≙ 1.01085				
지역요인 비교치		감정평가전례1은 비교표준지A와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)				
개별요인 비교치	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
비교표준지A/ 감정평가전례1	1.10	1.00	0.96	0.90	1.00	0.950

비교표준지는 감정평가전례와 비교하여 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하나, 획지조건(경사지 등), 행정적 조건(일부 현황 도로 등) 등에서 열세하며 전반적으로 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.6 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
일련번호(1)과 유사한 토지	220,000 내외	토지의 위치, 접면도로상태 등에 따라 가격 차이가 있음.
일련번호(4)와 유사한 토지	120,000 내외	
일련번호(5)와 유사한 토지	70,000 내외	

2.5.7 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사 부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 인근지역 지가수준 및 감정평가사례, 거래사례 등을 검토할 때 산정된 그 밖의 요인 보정치가 적정하다고 판단되어 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
비교표준지A	2.74

2.6 공시지가 기준법에 의한 결정단가

일련번호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	56,800	1.00257	1.000	1.404	2.74	219,069	219,000
4	56,800	1.00257	1.000	0.792	2.74	123,577	124,000
5	56,800	1.00257	1.000	0.459	2.74	71,619	72,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1 거래사례 선정

3.1.1 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한상태, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

가. 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	일괄거래가격(원)	토지배분 단가(원/㎡)	거래시점	비고
a	차리 ○○○	전	549	전	자연녹지	99,600,000	181,421	2022.02.15	거래사례 (토지만 거래)

3.1.2 비교 거래사례 선정 및 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례 a>를 선정하였음.

3.2 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 결정의견

3.5 개별요인비교

<농경지대>

조건	항목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

기호	거래사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	a	1.10	1.00	1.12	1.00	1.00	1.232

본건은 거래사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등에서 열세하나, 농로의 상태 등에서 우세하며 전반적으로 우세함), 획지조건(경사지, 면적 등에서 열세하나, 이용상황(답축사) 등에서 우세하며 전반적으로 우세함) 등에서 우세함.

기호	거래사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
4	a	1.10	1.00	0.96	0.65	1.00	0.686

본건은 거래사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등에서 열세하나, 농로의 상태 등에서 우세하며 전반적으로 우세함)에서 우세하나, 획지조건(경사지 등), 행정적 조건(일부 현황 도로 등) 등에서 열세하며 전반적으로 열세함.

기호	거래사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
5	a	1.10	1.00	1.12	0.33	1.00	0.407

본건은 거래사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등에서 열세하나, 농로의 상태 등에서 우세하며 전반적으로 우세함), 획지조건(경사지, 면적 등에서 열세하나, 이용상황(답축사) 등에서 우세하며 전반적으로 우세함) 등에서 우세하나, 행정적 조건(도로 등)에서 열세하며 전반적으로 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	181,421	1.000	1.02538	1.000	1.232	229,183	229,000
4	181,421	1.000	1.02538	1.000	0.686	127,613	128,000
5	181,421	1.000	1.02538	1.000	0.407	75,712	76,000

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

4.1 토지 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가(원/㎡)	시산가액(원)	단가(원/㎡)	시산가액(원)
1	3,372	219,000	738,468,000	229,000	772,188,000
4	469	124,000	58,156,000	128,000	60,032,000
5	368	72,000	26,496,000	76,000	27,968,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4.2 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

일련번호	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
	공부	사정			
1	3,372	3,372	219,000	738,468,000	-
4	469	469	124,000	58,156,000	일부 현황 "도로" 등
5	368	368	72,000	26,496,000	-
합계	4,209	4,209	-	823,120,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물 감정평가액 산출근거

1. 건물 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 주된 방법으로서, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물을 감정평가하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 재조달원가

2.1 표준단가 결정

2.1.1 표준단가수준

(출처: 2023년 기준 한국부동산원 발간 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
19-1-65-1	축사(육우사)	철골조(pipe) 철골지붕틀 칼라강판잇기	3	572,000	25 (20 ~ 30)
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치 패널 조립식샌드위치판넬	3	756,000	35 (30 ~ 40)

2.1.2 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 하기와 같이 결정하였음.

일련 번호	층수	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	사용승인일	비고
2	지상 1층	축사	경량철골구조	500,000	2016.04.05	-
3	지상 1층	관리사	경량철골구조	700,000	2016.04.05	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 부대설비 보정단가 결정

설비종류	보정단가 (원/㎡)	비고
전기설비, 위생설비 등	표준단가에 포함	-

2.3 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본 건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

일련 번호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	지상 1	500,000	표준단가에 포함	500,000	측사
3	지상 1	700,000		700,000	관리사

3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정은 정액법을 적용하였음.

일련 번호	층	내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 내용년수	사용승인일	비고
2	지상 1	30	9	9	21	2016.04.05	-
3	지상 1	40	9	9	31	2016.04.05	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물단가 결정

일련 번호	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	잔존 내용년수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
2	500,000	30	21	350,000	350,000	-
3	700,000	40	31	542,500	542,000	-

5. 건물 감정평가액 결정

일련 번호	층수	용도	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	평가금액(원)	비고
2	지상 1층	축사	252	350,000	88,200,000	-
3	지상 1층	관리사	32.4	542,000	17,560,800	-
합 계			284.4	-	105,760,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구분	면적(m ²)		적용단가 (원/m ²)	감정평가액 (원)
	공부	사정		
토지	4,209	4,209	-	823,120,000
건물	284.4	284.4	-	105,760,800
제시외 건물	(375.1)	375.1	-	51,904,200
합 계				980,785,000

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준, 다른방식에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	울산광역시 울주군 두서면 차리	409-2	답	자연녹지지역	3,372	3,372	219,000	738,468,000	
2	동소 [도로명 주소] 울산광역시 울주군 두서면 구량차리로 391-44	409-2 1동	동,식물 관련시설	경량철골구조 강판지붕 단층	252	252	350,000	88,200,000	500,000 x 21/30 측사
3	"	" 2동	동,식물 관련시설	경량철골구조 판넬지붕 단층	32.4	32.4	542,000	17,560,800	700,000 x 31/40 관리사
4	동소	409-3	답	자연녹지지역	469	469	124,000	58,156,000	일부 현황 "도로 등"
5	동소	409-4	도로	자연녹지지역	368	368	72,000	26,496,000	
소 계								₩928,880,800	
ㄱ	[제시외 울산광역시 울주군 두서면 차리	건물 등] 409-2	측사 일부	원형파이프조 강판지붕 단층	(42)	42	210,000	8,820,000	300,000 x 21/30 관찰감가

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
ㄴ	동소	409-2	측사 일부	원형파이프조 강판지붕 단층	(42)	42	210,000	8,820,000	300,000 x 21/30 관찰감가
ㄷ	동소	409-2	참고	파이프구조 강판지붕 단층	(54)	54	175,000	9,450,000	250,000 x 21/30 관찰감가
ㄹ	동소	409-2	관리사 일부	판넬구조 판넬지붕 단층	(44.1)	44.1	387,000	17,066,700	500,000 x 31/40 관찰감가
ㄹ	동소	409-2	차양	원형파이프조 투명슬레이트 지붕 단층	(41.25)	41.25	100,000	4,125,000	200,000 x 10/20 관찰감가
ㅁ	동소	409-2	차양	원형파이프조 투명슬레이트 지붕 단층	(10.5)	10.5	50,000	525,000	100,000 x 10/20 관찰감가

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
ㄱ	동소	409-2	창고	판넬구조 판넬지붕 단층	(6.25)	6.25	150,000	937,500	300,000 x 10/20 관찰감가
ㅇ	동소	409-2	웬스	원형파이프조 및 강판구조 단층	(135)	135	16,000	2,160,000	50,000 x 5/15 관찰감가
	소 계							₩51,904,200	
	합 계							₩ 980,785,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

4. 인접 도로상태

7. 공부와의 차이

2. 교통상황

5. 토지이용계획 및 제한상태

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태

6. 제시목록 외의 물건

1. 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 울주군 두서면 차리 소재 <차리저수지> 남동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 농경지, 축사, 단독주택, 임야 등이 혼재하고 있는 지역으로서, 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 일반적인 교통사정은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

일련번호(1): 북동측으로 하향하는 완경사지대 내 자체 등고 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 축사 및 관리사 건부지로 이용 중임.

일련번호(4): 북동측으로 하향하는 완경사지대 내 부정형의 토지로서, 현황 "전" 및 "도로" 등으로 이용 중임.

일련번호(5): 현황 "도로"임.

4. 인접 도로상태

일련번호(1): 남동측으로 세로(가)(일련번호(5) 포함)와 접함.

일련번호(4): 동측으로 세로(가)와 접함.

일련번호(5): 현황 "도로"임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1,4,5): 공히 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 300m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>.

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)	

6. 제시목록 외의 물건

"건물감정평가요항표" 참조.

7. 공부와의 차이

본건 토지 일련번호(4)는 공부상 지목이 "답"이나, 현황 동측 일부가 "도로" 등으로 이용되고 있어 이를 감안하여 감정평가하였으며, 해당 면적은 목측 및 지적도 등을 토대로 개략적으로 사정하였는 바, 정확한 면적 확인은 측량이 수반되어야 할 것으로 사료되오니 추후 경매 진행 시 참고하시기 바람.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 설비내역

4. 부합물 및 종물

5. 공부와의 차이

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

1. 건물의 구조

일련번호(2): 경량철골구조 강판지붕 지상 1층 건물로서,
(사용승인일:2016.04.05),
벽체: 강판 및 투명 슬레이트판 마감,
바닥: 콘크리트 마감.

일련번호(3): 경량철골구조 판넬지붕 지상 1층 건물로서,
(사용승인일:2016.04.05),
외벽: 사이딩판넬 마감,
내벽: 벽지바름, 타일붙임 등,
창호: 샷시창호 등.

2. 이용상태

일련번호(2): 축사임.
일련번호(3): 관리사임.

3. 설비내역

기본적인 전기설비, 위생 및 급배수 설비 등이 구비되어 있음.

4. 부합물 및 종물

본건 토지 일련번호(1) 지상에는 별첨 "건물개황도 및 사진용지"와 같이 제시외 건물(ㄱ~ㅇ) 등이
소재하여 평가목적에 의거 실측 등을 통하여 개략적으로 면적을 사정하여 감정평가하였으니, 추후 경매
진해 시 정확한 소유관계 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 설비내역

4. 부합물 및 종물

5. 공부와의 차이

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

5. 공부와의 차이

없음.

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

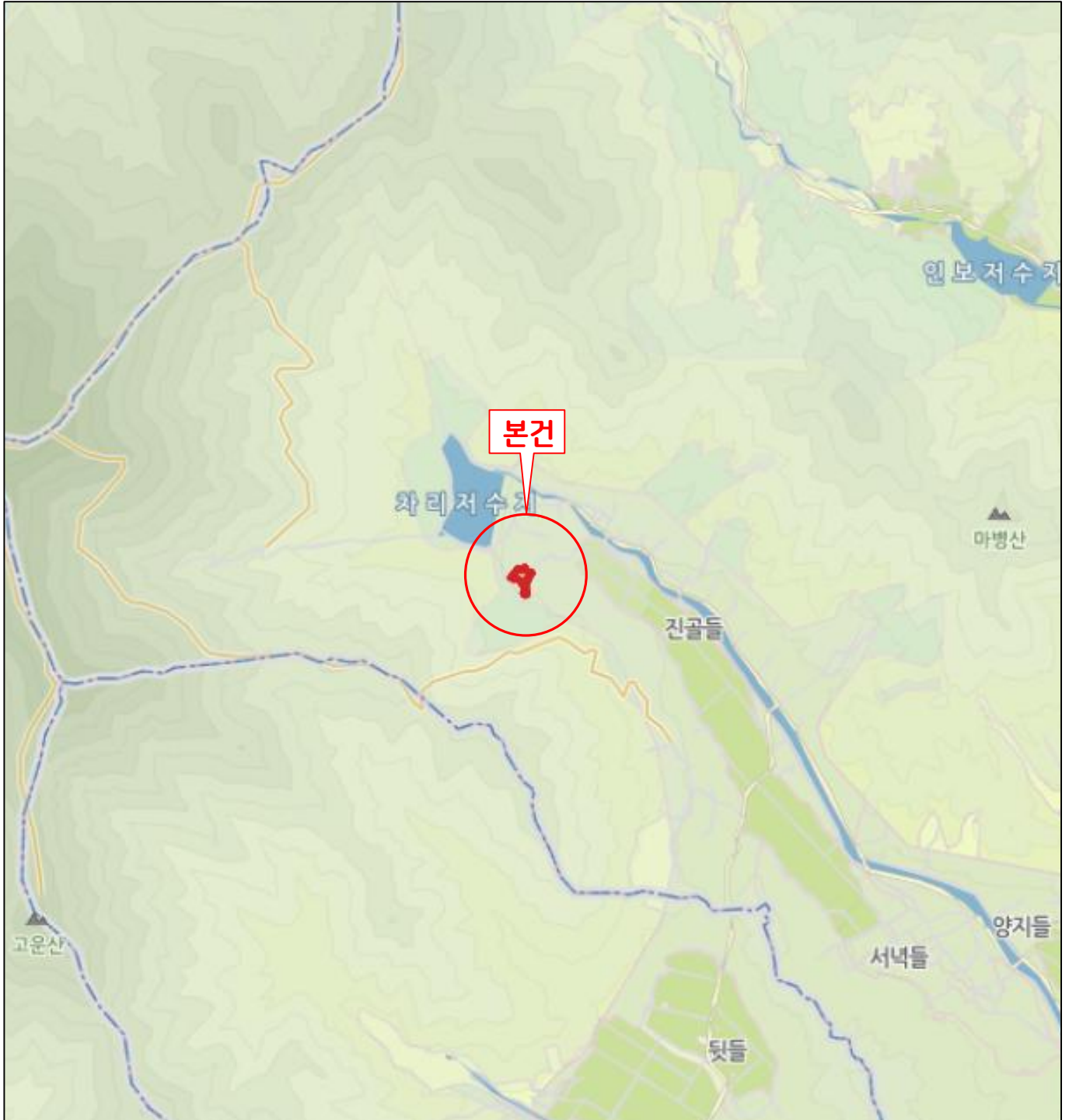
임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

광역위치도



소재지 및
도로명주소

울산광역시 울주군 두서면 차리 409-2 외

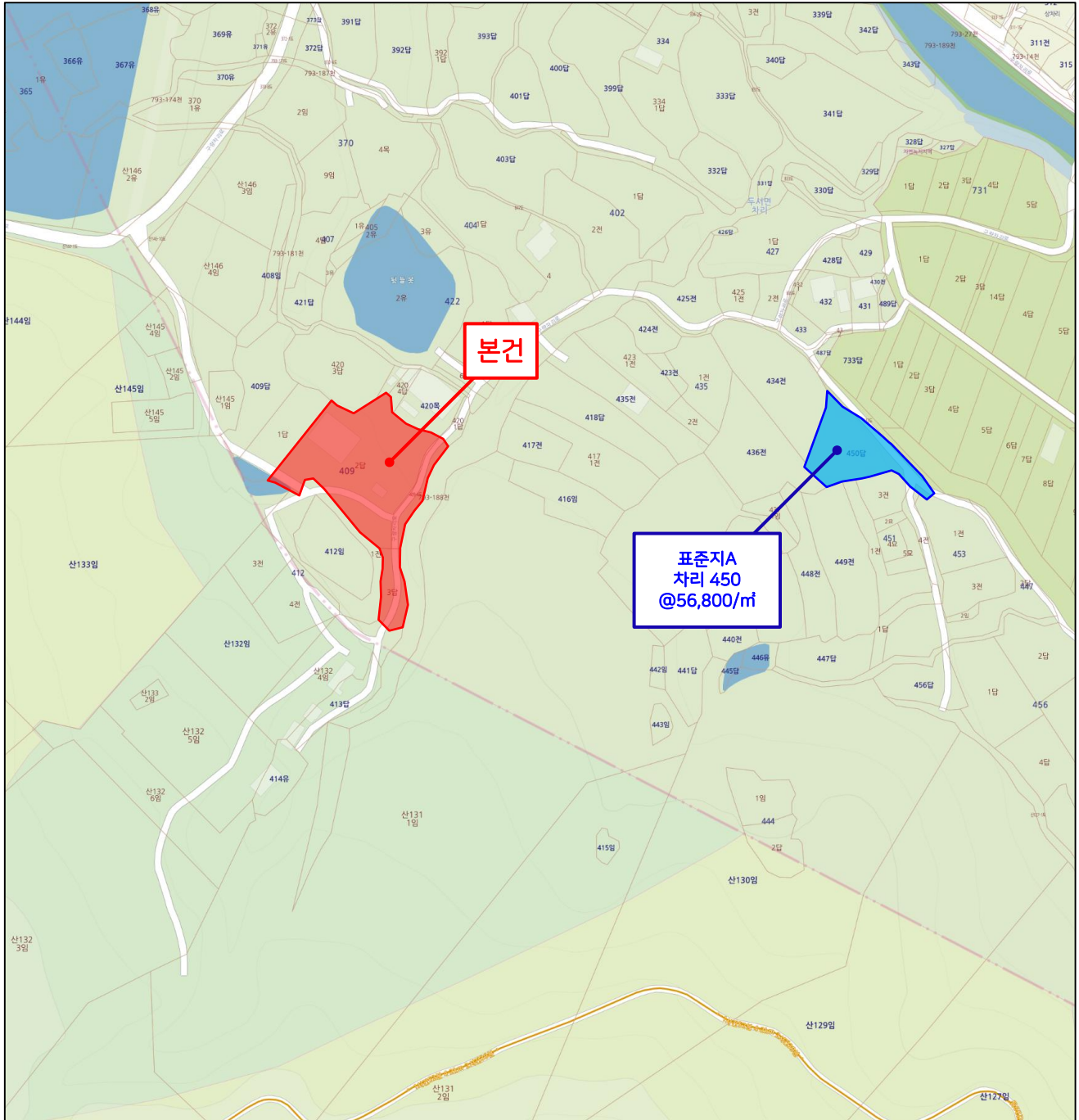


상세위치도

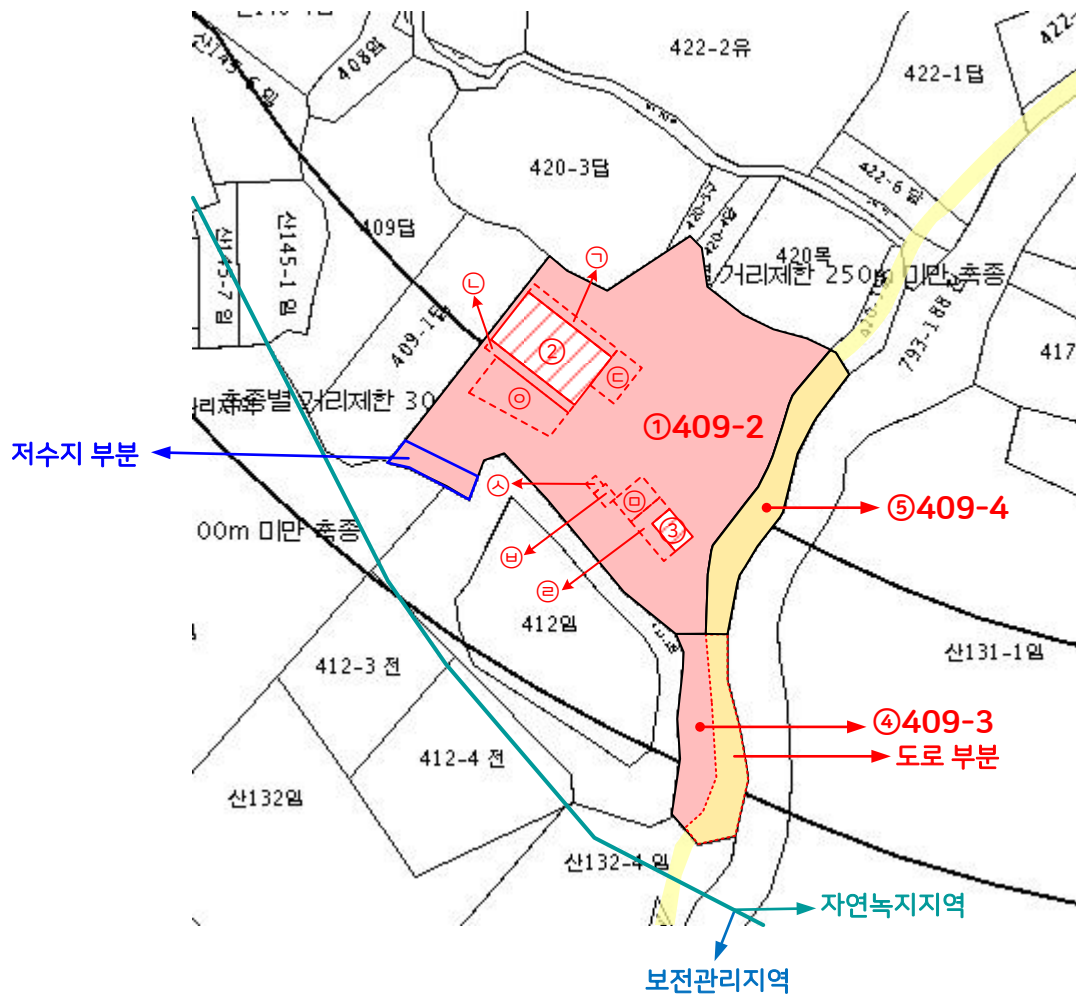


소재지 및
도로명주소

울산광역시 울주군 두서면 차리 409-2 외



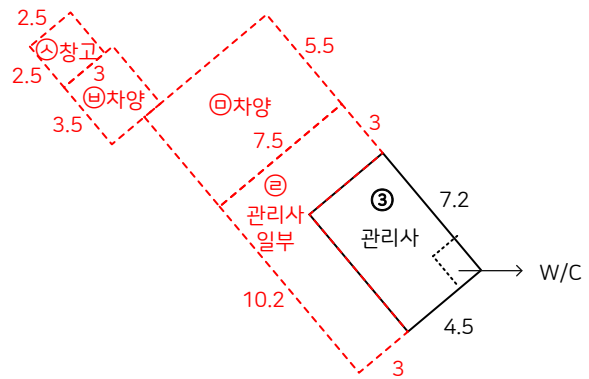
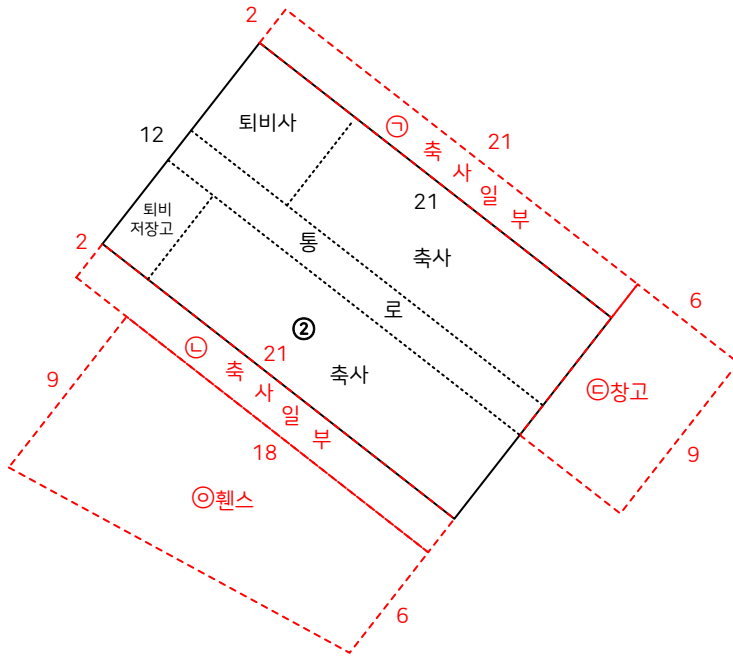
지적 및 건물개황도



범례

	감정평가대상토지		용도지역구분선		감정평가건물 3층이상
	도로선		감정평가건물 1층		감정평가제외건물
	계획도로선		감정평가건물 2층		제외의 건물

건물개황도 및 내부구조도



[건물면적 산출근거]

- ② : $21 \times 12 \approx 252\text{m}^2$
- ③ : $7.2 \times 4.5 \approx 32.4\text{m}^2$

[제시의 건물]

- ㉠ 원형파이프조 강판지붕 단층 (축사 일부) : $21 \times 2 \approx 42\text{m}^2$
- ㉡ 원형파이프조 강판지붕 단층 (축사 일부) : $21 \times 2 \approx 42\text{m}^2$
- ㉢ 파이프구조 강판지붕 단층 (창고) : $6 \times 9 \approx 54\text{m}^2$
- ㉣ 판넬구조 판넬지붕 단층 (관리사 일부) : $(3 \times 7.5) + (7.2 \times 3) \approx 44.1\text{m}^2$
- ㉤ 원형파이프조 투명슬레이트지붕 단층(차양) : $5.5 \times 7.5 \approx 41.25\text{m}^2$
- ㉥ 원형파이프조 투명슬레이트지붕 단층(차양) : $3.5 \times 3 \approx 10.5\text{m}^2$
- ㉦ 판넬구조 판넬지붕 단층 (창고) : $2.5 \times 2.5 \approx 6.25\text{m}^2$
- ㉧ 원형파이프조 및 강판구조 단층 (웬스) : $\{(9+6) \times 18 \times \frac{1}{2}\} \approx 135\text{m}^2$

사 진 용 지



일련번호(1) 전경



일련번호(1) 저수지부분



일련번호(4) 전경



일련번호(5) 전경

사 진 용 지



일련번호(2) 및 제시외
건물(ㄱ~ㄷ) 전경



일련번호(2) 및 제시외
건물(ㄱ,ㄴ) 내부



일련번호(3) 및 제시외 건물(ㄹ)
전경



제시외 건물(ㄷ)

사 진 용 지



제시외 건물(□)



제시외 건물(ㅂ),(ㅅ) 전경



제시외 건물(ㅇ) 전경



주위환경

대법원 연계물건

문서번호 : 2025타경1019
 소재지 : 울산광역시 울주군 두서면 차리 409-2외
 물건명 : 이호철 소유물건(2025타경1019)

번호	소재지	물건분류	감정가격
1	울산광역시 울주군 두서면 차리 409-2	> >	738,468,000
	제시외 일련번호 1	용도 : 측사 일부	감정가 : 8,820,000
	제시외 일련번호 2	용도 : 측사 일부	감정가 : 8,820,000
	제시외 일련번호 3	용도 : 창고	감정가 : 9,450,000
	제시외 일련번호 4	용도 : 관리사 일부	감정가 : 17,066,700
	제시외 일련번호 5	용도 : 차양	감정가 : 4,125,000
	제시외 일련번호 6	용도 : 차양	감정가 : 525,000
	제시외 일련번호 7	용도 : 창고	감정가 : 937,500
	제시외 일련번호 8	용도 : 헬스	감정가 : 2,160,000
2	울산광역시 울주군 두서면 차리 409-2	> >	88,200,000
3	울산광역시 울주군 두서면 차리 409-2	> >	17,560,800
4	울산광역시 울주군 두서면 차리 409-3	> >	58,156,000
5	울산광역시 울주군 두서면 차리 409-4	> >	26,496,000



|주|가온감정평가법인

GAON Appraisal Company Limited

수 신: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

참 조: -

제 목: 감정평가회보

1. (주)가온감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025. 03. 30. 자 귀 제 2025타경1019 로 의뢰하신 『이호철 소유물건(2025타경1019)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다. (전자세금계산서 담당자 : 박윤미 052-274-8811)

※필요사항 : 사업자등록증 사본, 담당자 성명, 유무선 전화번호, E-mail

별 첨: 1. 감 정 평 가 서 1부
2. 수수료 청구서 1부 끝.

|주|가온감정평가법인 울산경남지사

지 사장 김 태 우

시행일자 : 가온 2503-09-4123 (2025. 04. 11.)

우)44616 울산광역시 남구 대학로 13, 601호 (무거동, 현빌딩 6층 601호) / <http://www.igaon.co.kr>

TEL.(052) 274-8811 FAX.(052) 274-8812 E-MAIL.gaon09@kapaland.co.kr

수수료 청구서

울산지방법원 사법보좌관 문상준 귀하

감정평가서번호 : 가온 2503-09-4123

2025. 04. 11

일백삼십육만팔천사백원정 (₩1,368,400.-)

2025. 03. 30 일자 귀 제 『2025타경1019』 호로 의뢰하신 『이호철 소유물건(2025타경1019)』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	942,164	(980,785,000×(9/10,000) + 295,000)×0.8 ≈942,164
실비	212,800	
여비	—	
토지조사비	—	
물건조사비	70,000	
임대차조사비	—	
공부발급비	8,000	
기타실비	12,000	
특별용역비	—	
소계	302,800.-	
합계(공급가액)	₩1,244,000.-	※ 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	₩124,400.-	
총계	₩1,368,400.-	
기납부착수금	—	
정산청구액	₩1,368,400.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (2503-4123) 로 하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

■ 계좌번호 ■

◆ 신한은행 100-022-274603 [예금주 |주|가온감정평가법인 울산경남지사]

|주|가온감정평가법인 울산경남지사

지사장 김태우

(Tel. : (052) 274-8811 Fax. : (052) 274-8812)

[공급자(사업자)등록번호 : 610-85-33794]