

# 감정평가서

건명	조현숙 소유물건(2025타경428)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 최병국
감정서번호	CW2501-60-2101



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.

청운감정평가사사무소



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
조성문




감정평가액	삼억오천팔백팔십팔만삼천육백원정 (₩358,883,600.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 최병국		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조현숙 (2025타경428)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.24	2025.01.23	2025.01.24	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	605.20	토지	605.20	-	358,883,600
		이	하	여	백	
	합계					₩358,883,600
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 울주군 상북면 등억알프스리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 법원경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가기준 및 근거

본건은 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙”, “감정평가 실무 기준” 등 관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 1). 기준가치

본건은 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 기준하여 평가하였습니다.

#### 2). 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

### 4. 감정평가방법

- 1). 본건 토지는 감정평가에 관한 규칙 제12조와 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

### 5. 기준시점의 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 2항에 의거 가격조사를 완료한 일자인 2025년 01월 24일입니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 실지조사 실시기간 및 내용

#### 1). 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시일은 2025년 01월 23일입니다.

#### 2). 실지조사 내용

본건 대상물건의 현황 및 개별적 상황에 대한 실지조사 하였습니다.

### 7. 그 밖의 사항

- 1). 본건 토지는 성토한 상태로서 외견상 토지의 일부는 현황 법면 등으로 보이므로 경매 진행 시 이해관계인은 필요시 측량 등을 통하여 정확한 현황을 재확인하시기 바랍니다.
- 2). 본건 토지상에 자생하는 잡목은 생육상태 및 관리상태 등으로 보아 경제적 가치가 희박하여 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.
- 3). 본건 감정평가시 참고한 거래사례 및 감정평가 선례는 개인정보보호를 위해 구체적인 소재지의 표시는 ” \*\*\* “처리하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 본건 토지의 개요

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용상황	도로 접면	형상 지세
1	울산광역시 울주군 등억알프스리	533-10	대	605.2	자연환경 보전지역	상업나지	소로한면	세장형 완경사

## III. 토지 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지평가액

#### 1). 공시지가기준법의 적용

인근 지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지대 상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반수요, 유용성 등의 제반 가치 형성요인을 종합 참작하여 산정하였습니다.

#### 2). 비교표준지의 선정

##### (1) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.  
이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교표준지의 선정

							공시기준일: 2025.01.01		
기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 접면	공시지가 (원/㎡)
A	울산광역시 울주군 등역알프스리	533-9	605.2	대	자연환경 보전지역	상업 나지	세장형 완경사	소로 한면	299,400

## 3). 시점수정

소재지	기간	용도지역	시점수정치	지가변동률 및 계산식
울산광역시 울주군	2025.01.01. ~ 2025.01.24.	자연환경 보전지역	1.00015	$( 1 + 0.00020 * 24/31 ) \approx 1.00015$
비고	※ 2025년 01월 이후 지가변동률은 발표되지 않아 2024년 12월 지가변동률을 연장사정함.			

## 4). 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.	1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5). 개별요인 비교

본건 기호(1)와 비교표준지(A)와 비교				
조건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
	방위, 고지 등	방위, 고지, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
누계			1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6). 그 밖의 요인 보정

### (1) 개념 및 필요성

‘그 밖의 요인 보정’이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요합니다.

### (2) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 평가선례 또는 거래사례 기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가선례(거래사례)기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

- 평가선례(거래사례)기준 표준지 가격  
 $\text{= 평가사례(거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인}$
- 표준지의 기준시점 현재가격  $\text{= 공시지가 x 시점수정}$

### (3) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### ① 인근지역의 거래사례

기호	소재지	지번	지목	용도지역	거래시점	거래가격 (원/㎡)	거래구분
가	상북면 등억알프스리	***-**	대	자연환경 보전지역	2024.06.18	534,406	토지만 거래
나	상북면 등억알프스리	***-**	대	자연환경 보전지역	2024.02.07	541,969	토지만 거래
다	상북면 등억알프스리	***-**	대	자연환경 보전지역	2023.02.23	756,439	토지만 거래
비고		*자료출처: 감정평가정보체계(한국부동산원)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ② 인근지역 내의 평가선례

기호	소재지	지번	지목	용도지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가목적
ㄱ	상북면 등억알프스리	***-*	대	자연환경 보전지역	2024.05.13	593,000	담보
ㄴ	상북면 등억알프스리	***-**	대	자연환경 보전지역	2024.01.04	578,000	경매
ㄷ	상북면 등억알프스리	***-*	대	자연환경 보전지역	2023.04.18	566,000	경매
ㄹ	상북면 등억알프스리	***-*	대	자연환경 보전지역	2023.01.11	601,000	경매
비고	*자료출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)						

## (4) 격차율 산정

① 격차율 산식  $\text{격차율} = \frac{\text{거래사례(평가선례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 가격시점 현재가격}}$

### ② 감정평가선례 및 거래사례의 적용

대상토지와 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 공법상 제한이 같거나 유사하고, 평가 대상 토지와 실제 이용상황 및 주위환경이 같거나 유사하며, 평가대상 토지와 지리적으로 가까이 있는 평가선례(사례)를 적용하여 격차율을 산정합니다.

### ③ 비교표준지 격차율 산정

비교표준지(A)의 격차율								
구분	소재지	기준단가	시점수정	지역요인	개별요인	시산가격	격차율	
선례 (ㄱ)	등억리 ***-*	593,000	1.00198	1.00	1.000	594,174	1.98	
비교표준지 (A)	등억리 533-9	299,400	1.00015	1.00	1.000	299,445		
산정 내역	시점수정치	울산광역시 울주군 자연환경보전지역 (2024.05.13.~2025.01.24.):1.00198						
	지역요인	인근지역 내에 속하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	점근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 선례 대비 제반 개별요인을 종합적으로 감안시 대등함.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정은 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인 비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서 대상 토지 및 인근지역의 정상지가수준, 인근 평가선례 등과의 균형, 최근의 경기상황 등을 종합적으로 고려하여 보정치를 다음과 같이 결정하였습니다.

표준지	보정치
A	1.98

7). 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	299,400	1.00015	1.00	1.000	1.98	592,901	593,000

2. 거래사례비교법에 의한 토지평가액

1). 거래사례비교법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등을 종합 참작하여 산정하였습니다.

2). 거래사례의 선정

기호	소재지	지번	지목	용도지역	거래시점	거래가격 (원/㎡)	거래구분
가	상북면 등억알프스리	***-**	대	자연환경 보전지역	2024.06.18	534,406	토지만 거래

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3). 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됨.	1.00

### 4). 시점수정치

소재지	기간	용도지역	시점수정치	지가변동률 및 계산식
울산광역시 울주군	2024.06.18. 2025.01.24.	자연환경 보전지역	1.00172	$(1 + 0.00021 * 13/30) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00016) * (1 + 0.00010) * (1 + 0.00002) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00020 * 24/31) \approx 1.00172$
비고	※ 2025년 01월 이후 지가변동율은 발표되지 않아 2024년 12월 지가변동율을 연장사정함.			

### 5). 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6). 개별요인 비교

본건 기호(1)와 사례(가)와 비교				
조건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등	폭, 포장, 보도	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
		계통 및 연속성 등		
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등	상업지역 중심과의 접근성	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경 등	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상	1.10	본건은 사례 대비 면적 등에서 우세하고 기타 항목을 종합적으로 감안시 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정 적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
누계			1.100	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7). 거래사례비교법에 의한 가격산정

기호	사례	사례가격 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	534,406	1.00172	1.00	1.100	588,858	589,000

### 3. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정하였습니다.

기호	공시지가기준 단가(원/㎡)	거래사례기준 단가(원/㎡)	결정단가 (공시지가기준)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	593,000	589,000	593,000	605.2	358,883,600

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

### 1. 감정평가액

구분	감정평가액(원)
토지	358,883,600

### 2. 결정의견

공시지가를 기준으로 산정된 시산가액이 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

## 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 울주군 상북면 등억알프스리	533-10	대	자연환경보전 지역	605.2	605.2	593,000	358,883,600	
	<b>합 계</b>			이	하	여	백	<b>₩358,883,600.-</b>	

# 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 상북면 등억알프스리 소재 "신불산온천" 남측 인근에 위치하며, 주위는 모텔, 상업나지 및 임야 등으로 형성됨.

## (2) 교통상황

인근에 대중교통 수단이 있어 일반적인 교통상황은 대체로 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

세장형의 토지로서 지세는 완경사지대이며, 상업나지 상태임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남측으로 소로한면에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

자연환경보전지역 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 온천원보호지구<온천법>, 공원마을지구(공원집단시설지구)<자연공원법>, 군립공원<자연공원법> 중점경관관리구역

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

# 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) |                |

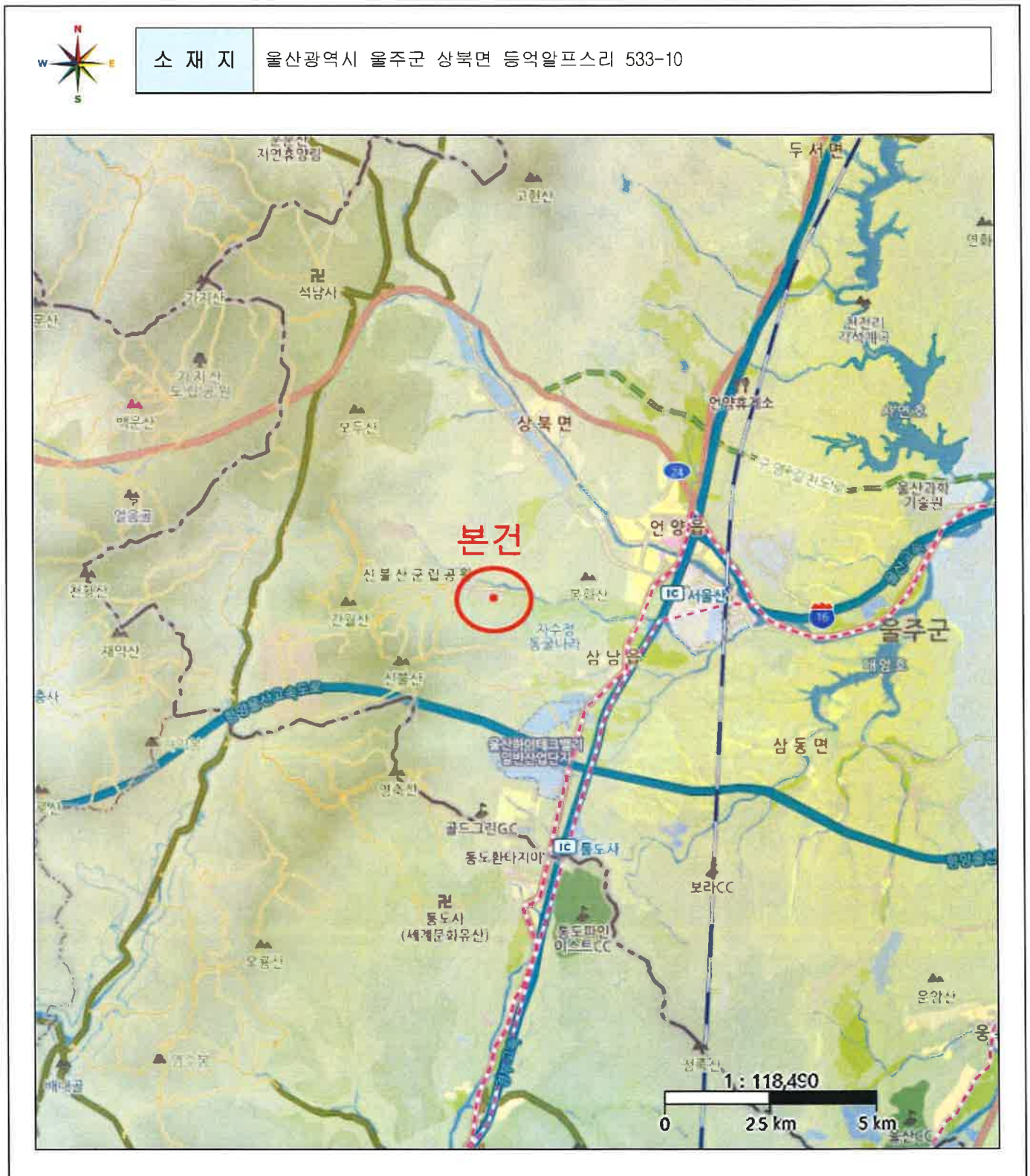
(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

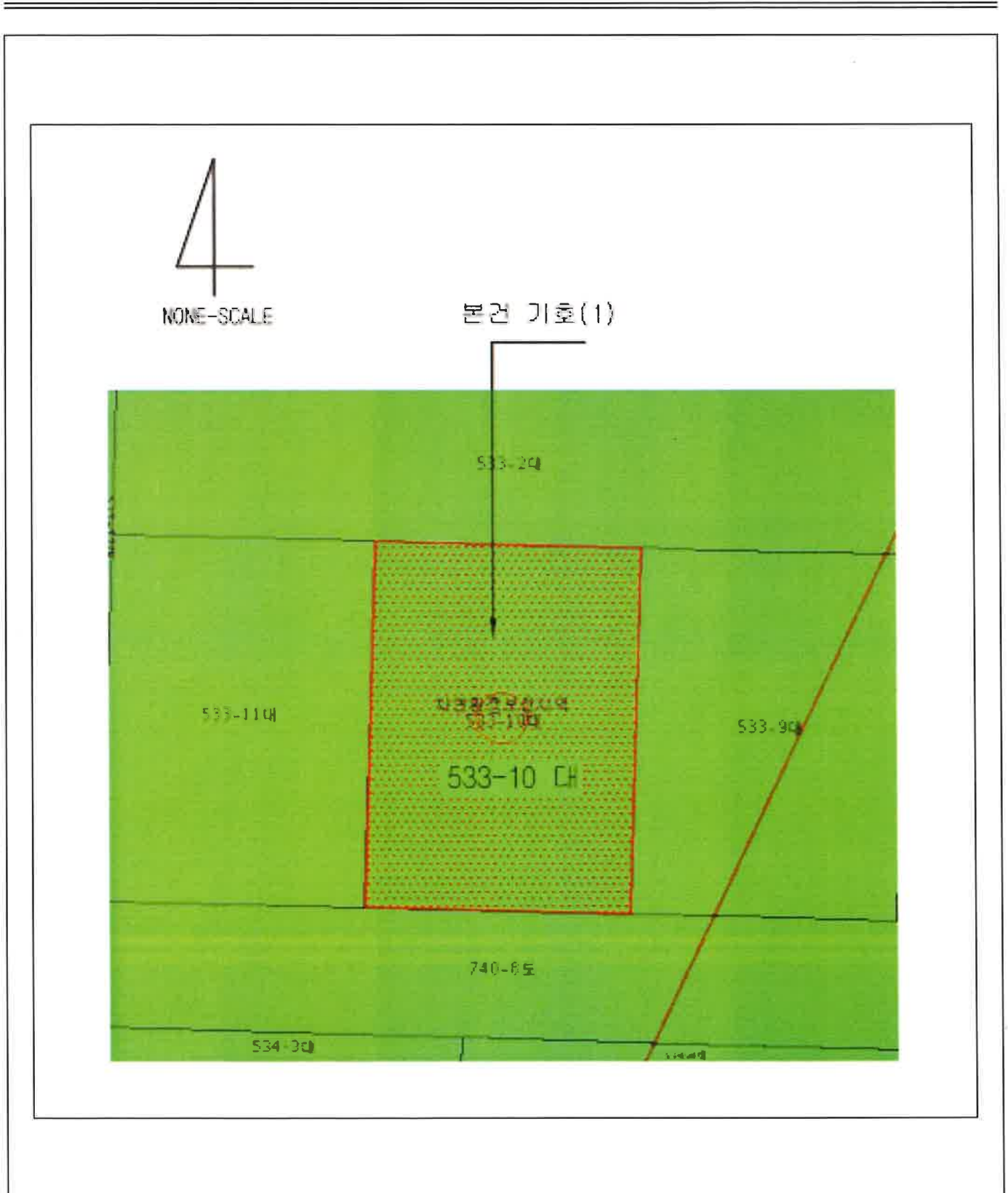
- 임대관계는 미상이며, 본건 토지는 성토한 상태로서 외견상 토지의 일부는 현황 법면 등으로 보이므로 경매 진행시 이해관계인은 필요시 측량 등을 통하여 정확한 현황을 재확인하시기 바람.
- 기타는 별첨 "감정평가액의 산출근거 및 결정의견 1. 7. 그 밖의 사항" 참조 요망.

# 광역 위치도





# 지 적 개 황 도



# 사 진 용 지



[본건 근경]



[본건 원경 및 주위환경]



[본건 북측의 법면 부분 전경]