



(주) 중앙 감정평가법인

수 신 울산지방법원 사법보좌관 문상준
참 조
제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2025.03.30일자 귀 제 『 2025타경11519 』로 의뢰하신 『 김연선 소유물건(2025타경11519) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.
3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 1부 끝.

울 산 지 사 장



담당부서 : 감정팀

담당평가사 :

시행 중앙 112025-0331-001 (2025.04.02)

우44687 울산광역시 남구 변영로 195 동문아뮤티상가 405호 (신정동)

TEL. 052-261-1505 FAX. 052-261-1504 / <http://www.jaa.co.kr>

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 052-261-1505, FAX: 052-261-1504)

문서번호: 중앙 112025-0331-001

수신: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

제목: 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.30 자 귀 제『

2025타경11519

』호로

의뢰하신『

울산광역시 울주군 상북면 궁근정리 산169-20

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	기본수수료 x 1.5배 ≒290,000
실		
여비교통비	106,400	
토지조사비	—	
물건조사비	—	
공부발급비	2,000	
기타실비	1,000	
비		
특별용역비	—	
소계	109,400	
공급가액	399,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	39,900	
합계	438,900	
기납부 착수금	—	
정산청구액	438,900	

붙임: 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송금처 『사업자등록번호: 610-85-35720』

경남은행 207-0048-8273-04 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0331001" 로 해주시면 감사하겠습니다.

울산지사장



수수료산정내역서

수 신: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

평가서번호: 112025-0331-001

정산청구액: **사십삼만팔천구백원정 (₩438,900.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
		-		₩20,491,000		₩20,491,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액		수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	20,491,000		250,000		250,000	
	5천만원초과 5억원까지						
	5억원초과 10억원까지						
	10억원초과 50억원까지						
	50억원초과 100억원까지						
	100억원초과 500억원까지						
	500억원초과 1000억원까지						
	1000억원초과 3000억원까지						
	3000억원초과 6000억원까지						
	6000억원초과 1조원까지						
	1조원 초과분						
합 계					250,000		
평가수수료	1.0배					-	
	1.5배	기본수수료 x 1.5배 ≈290,000				290,000	
	기 타					-	
	소 계					290,000	
실비	여비교통비					106,400	
	토지조사비					-	
	물건조사비	동 x 10,000원				-	
	공부발급비	등기사항전부증명서 1부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원				2,000	
	기 타 실비	사진 1컷 x 1,000원				1,000	
	특별용역비					-	
	소 계					109,400	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩399,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1				39,900		
기납부 착수금							
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩438,900		

울 산 지 사 장



감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

건명: 김연선 소유물건(2025타경11519)
울산광역시 울주군 상북면 궁근정리 산169-20
소재 토지

평가서번호: 중 앙 112025-0331-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
울산광역시 남구 변영로 195 동문아뮤티상가 405호
(신정동)
울산지사 : T) 052-261-1505 F) 261-1504
e-mail : jungang16@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>



(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 주현식

주 현 식



(주)중앙감정평가법인 울산지사장

심 태 보



감정평가액	이천사십구만일천원정 (₩20,491,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준		감정평가목적	경매		
제출처	울산지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김연선		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.02	2025.04.02	2025.04.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	661	토지	661	31,000	20,491,000
			이	하	여	백
	합계					₩20,491,000

심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사 심태보</p>
----------	--

심 태 보



(토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	울산광역시 울주군 상북면 궁근정리	산169 -20	임야	자연녹지지역	661	661	31,000	20,491,000	
	합 계							₩20,491,000 - 이하여백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 울주군 상북면 궁근정리 소재 '찬물내기마을' 북동측 인근에 위치하는 토지로서, 울산지방 법원 경매8계의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 4월 2일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 4월 2일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건 토지상에 자생하는 활잡목 등은 거래관행에 따라 토지(임지)에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	궁근정리 산169-20	661	임야	자연림	자연녹지	맹지	사다리 완경사지	8,710	-
합계	-	661	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	궁근정리 산169-2	1,653	임	자연림	자연녹지	맹지	사다리 완경사지	8,920

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 자가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	울산광역시 울주군 녹지지역 (2025.01.01 ~ 2025.04.02)	0.231% (1.00231)	$(1 + 0.00135) \times$ $(1 + 0.00081 \times 33/28)$ ≈ 1.00231

※ 미고시된 월의 자가변동률은 고시된 자가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.95	본건은 비교표준지 대비 반출지점까지의 거리 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
	경사의 굴곡			
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토경 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	공매	2025.02.02	궁근정리 산000-0	992	임야	자연림	자연 녹지	맹지 부정형	31,000	8,710
(2)	공매	2025.02.02	궁근정리 산000-0	991	임야	자연림	자연 녹지	맹지 부정형	32,000	8,710
(3)	조세	2022.02.11	궁근정리 산000-00	1,074	임야	자연림	자연 녹지	맹지 부정형	30,000	9,450

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2021.10.04	공근정리 산000-00	330	임야	자연림	자연 녹지	맹지 사다리	30,000	8,520
비 고	거래금액 : 10,000,000원 토지단가 : 10,000,000원 ÷ 330㎡ ≒ 30,000원/㎡								
#2	2025.02.14	산전리 00-0	451	임야	토지임야	자연 녹지	맹지 사다리	40,000	39,600
비 고	거래금액 : 18,000,000원 토지단가 : 18,000,000원 ÷ 451㎡ ≒ 40,000원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (1)	31,000	-	1.00174	1.000	1.050	32,606	3.647
비교표준지 공시지가	A	8,920	-	1.00231	-	-	8,941	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.							
*2)사정보정	해당 없음.							
*3)시점수정	울산광역시 울주군 녹지지역 (2025.02.02 ~ 2025.04.02)							1.00174
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건				개별요인 비교치
	1.05	1.00	1.00	1.00				1.050
	비고	평가사례① 대비 표준지(A)는 접근조건(반출지점까지의 거리 등)에서 우세임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	3.64

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	8,920	1.00231	1.000	0.950	3.64	30,916	31,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	31,000	661	20,491,000	-
합 계	-	661	20,491,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2021.10.04	궁근정리 산169-19	330	임야	자연림	자연 녹지	맹지 사다리	30,000	8,520
비 고	거래금액 : 10,000,000원 토지단가 : 10,000,000원 ÷ 330㎡ ≒ 30,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
#1	울산광역시 울주군 녹지지역 (2021.10.04 ~ 2025.04.02)	2.933% (1.02933)	$(1 + 0.00076 \times 28/31) \times (1 + 0.00129) \times (1 + 0.00109) \times (1 + 0.01526) \times (1 + 0.00041) \times (1 + 0.00802) \times (1 + 0.00135) \times (1 + 0.00081 \times 33/28)$ ≈ 1.02933

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	30,000	1.00	1.02933	1.000	1.000	30,879	31,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	31,000	661	20,491,000	-
합 계	-	661	20,491,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	20,491,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	20,491,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	31,000	661	20,491,000	-
합 계	-	661	20,491,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	31,000	661	20,491,000	-
토지 합계		-	661	20,491,000	-

2. 결정의견

본건은 자연녹지지역 내에 소재하는 토지(임야)로서, 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

토지평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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 궁근정리 소재 '찬물내기마을' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 자연취락, 전·답의 농경지, 임야 등으로 형성되어있음.

2. 교통상황

전반적인 교통상황은 다소 불편시 됨.

3. 형태 및 이용상태

사다리형의 토지이고 남측하향 경사를 이루며 활잡목 등이 자생하는 임야임.

4. 인접 도로상태

맹지임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 500m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>임.

6. 제시목록 외의 물건

없음.

7. 공부와의 차이

없음.

토지평가요항표

1. 위치 및 주위환경
4. 인접 도로상태
7. 공부와의 차이

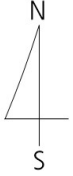
2. 교통상황
5. 토지이용계획 및 제한상태
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태
6. 제시목록 외의 물건

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.
기타: 없음.

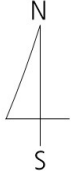
광역위치도



소재지	울산광역시 울주군 상북면 궁근정리 산169-20
-----	----------------------------



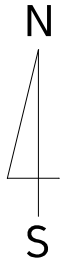
상 세 위 치 도



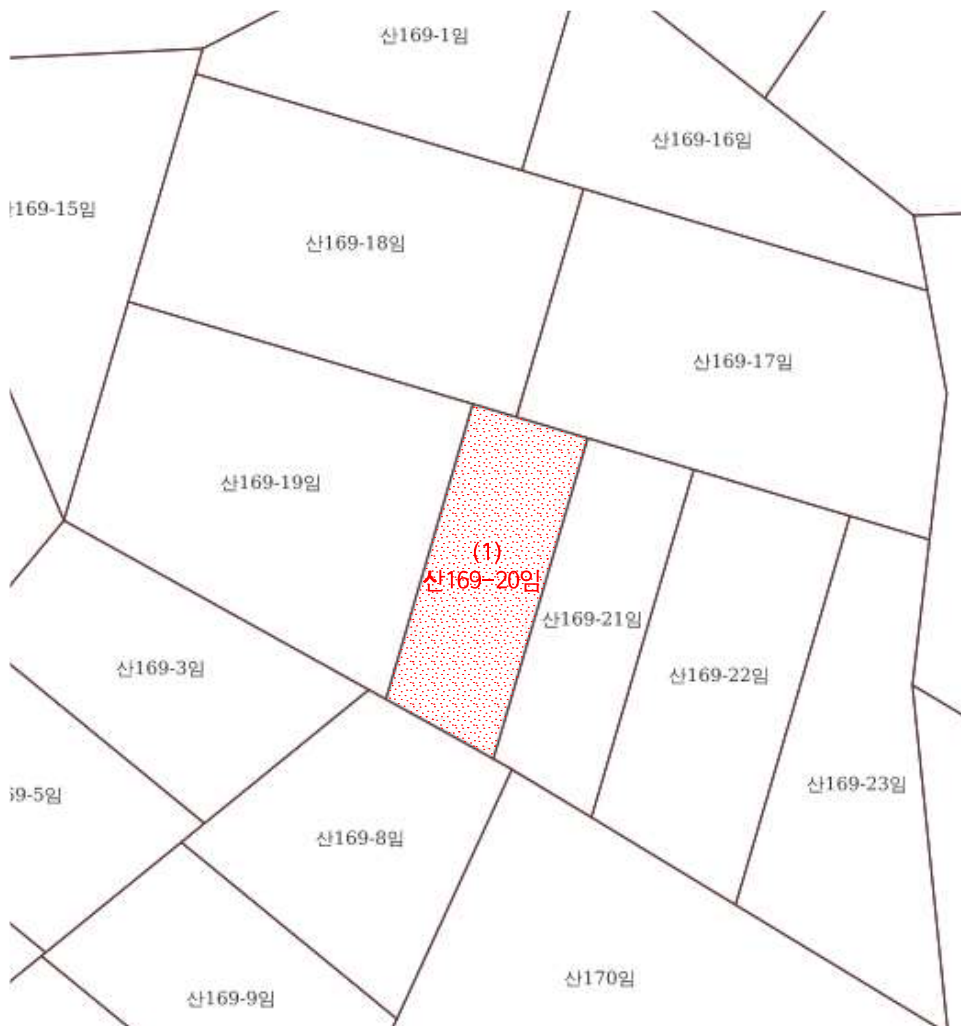
소재지 울산광역시 울주군 상북면 궁근정리 산169-20



지 적 개 황 도



축 척 : 1000분의 1



사진용지



본건 전경

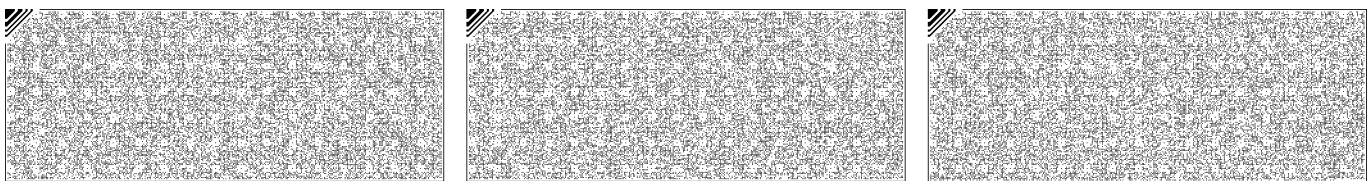


발급번호 : 202531710009888636

발행매수 : 1/2

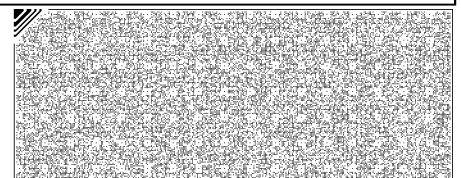
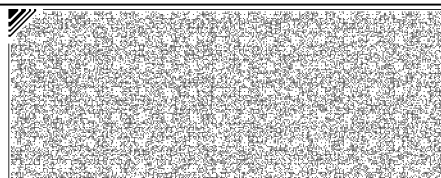
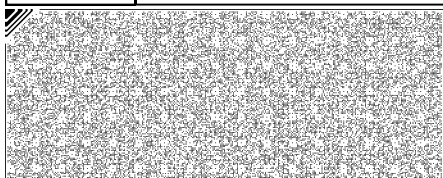
발급일 : 2025/ 03/ 31

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	울산광역시 남구 변영로 195, 405호(신정동, 동문아뮤티상가)	
			전화번호	052-261-1505	
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	울산광역시 울주군 상북면 궁근정리		산 169-20	임야	661.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 자연녹지지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 500m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 <ul style="list-style-type: none"> 도시지역 보전산지 임업용산지 가축사육제한구역 법정동 자연녹지지역
					축척 1/1200
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 03/ 31 울산광역시 울주군 수				수입증지 붙이는곳 수수료 전자결제 민원	



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>





문서확인번호 : 1743-3802-6370-1057



임야도 등본

발급번호	202531710009888634	처리시각	09시 11분 04초	발급자	정부24
토지소재	울산광역시 울주군 상북면 궁근정리	지번	산 169-20번지	축척	등폭:1/6000 출력:1/6000



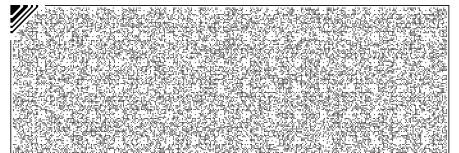
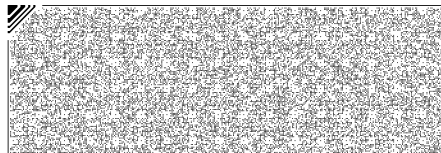
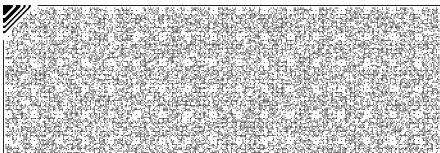
임야도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 03월 31일

울산광역시 울주군 수



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





등기사항전부증명서(현재 유효사항)

- 토지 [제출용] -

고유번호 2301-2021-000480

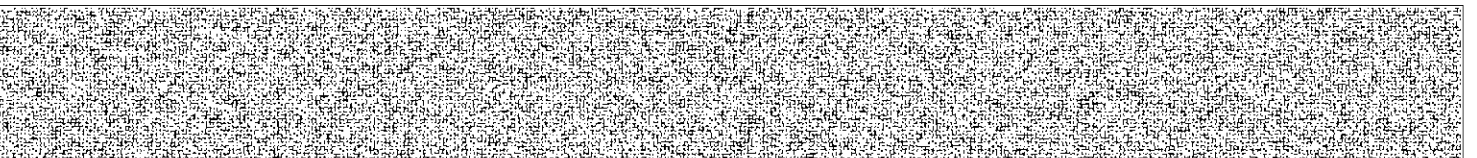


[토지] 울산광역시 울주군 상북면 궁근정리 산169-20

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2021년1월27일	울산광역시 울주군 상북면 궁근정리 산169-20	임야	661m ²	분할로 인하여 울산광역시 울주군 상북면 궁근정리 산169-19에서 이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
3 (전 4)	1번주식회사더굿지분5123분의4131 중 일부(5123분의661) 이전	2020년5월12일 제82330호	2020년4월16일 매매	공유자 지분 5123분의 661 김연선 800115-***** 대구광역시 수성구 범어천로 180, 102동 201호(범어동, 화성파크드림) 거래가액 금90,000,000원
				분할로 인하여 순위 제1번부터 3번까지 등기를 울산광역시 울주군 상북면 궁근정리 산169-19에서 전사 접수 2021년1월27일 제14059호
4	1번주식회사더굿지분전부, 2번장중태지분전부 이전	2021년2월5일 제20119호	2021년2월3일 공유물 분할	공유자 지분 3386303분의 2949382 김연선 800115-***** 대구광역시 수성구 범어천로 180, 102동 201호(범어동, 화성파크드림)
5	가압류	2024년9월30일 제112182호	2024년9월30일 울산지방법원의 가압류 결정(2024카단13707)	청구금액 금69,809,491 원 채권자 대구신용보증재단 176171-0000157 대구 달서구 달구벌대로 1568 (감삼동)
6	가압류	2025년1월22일 제8172호	2025년1월22일 대구지방법원의	청구금액 금11,868,892 원 채권자 신용보증기금 114271-0001636

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 230202SER0120503M010210310000000491900018042001111

발급확인번호 AANX-XIEY-4804

발행일 2025/03/31

[토지] 울산광역시 울주군 상북면 궁근정리 산169-20

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			가압류 결정(2025카단10591)	대구 동구 침단로 7 (신서동) (대구재기지원단)
7	강제경매개시결정(5번가압류의 본압류로의 이행)	2025년3월19일 제1091664호	2025년3월19일 울산지방법원의 강제경매개시결정(2025타경11519)	채권자 대구신용보증재단 176171-0000157 대구광역시 달서구 달구벌대로 1568(감삼동)

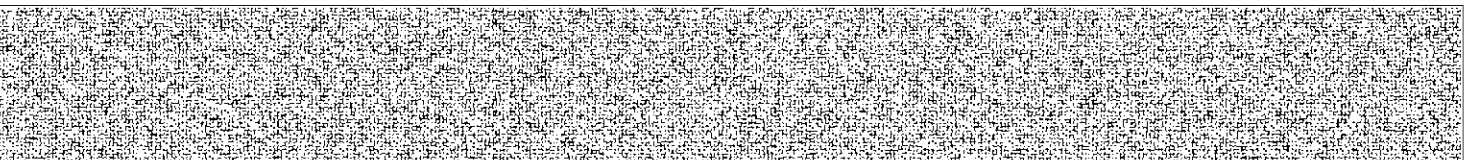
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

【 매 매 목 록 】

목록번호	2019-2363			
거래가액	금120,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 울산광역시 울주군 상북면 궁근정리 산169-1	4	2019년9월24일 매매	
2	[토지] 울산광역시 울주군 상북면 궁근정리 산169-16	2	2019년9월24일 매매	
3	[토지] 울산광역시 울주군 상북면 궁근정리 산169-17	2	2019년9월24일 매매	
4	[토지] 울산광역시 울주군 상북면 궁근정리 산169-18	2	2019년9월24일 매매	
5	[토지] 울산광역시 울주군 상북면 궁근정리 산169-19	2	2019년9월24일 매매	

-- 이 하 여 백 --



[토지] 울산광역시 울주군 상북면 궁근정리 산169-20

관할등기소 울산지방법원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 3월 31일



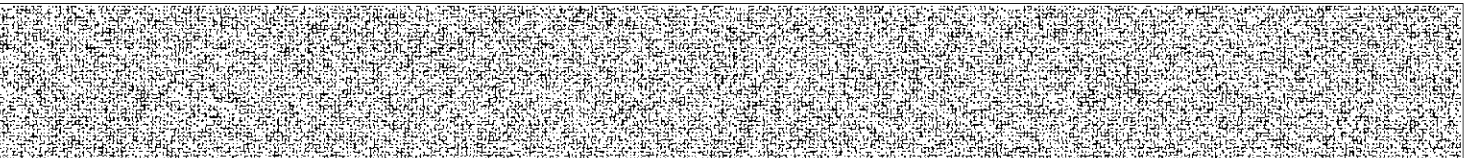
법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 230202SER0120503M010210310000000491900038042001111

발급확인번호 AANX-XIEY-4804

발행일 2025/03/31

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2301-2021-000480

[토지] 울산광역시 울주군 상북면 궁근정리 산169-20 임야 661㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김연선 (소유자)	800115-*****	단독소유	대구광역시 수성구 범어천로 180, 102동 201호(범어동, 화성파크드림)	3, 4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	가압류	2024년9월30일 제112182호	청구금액 금69,809,491 원 채권자 대구신용보증재단	김연선
6	가압류	2025년1월22일 제8172호	청구금액 금11,868,892 원 채권자 신용보증기금	김연선
7	강제경매개시결정	2025년3월19일 제1091664호	채권자 대구신용보증재단	김연선

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



임야 대장

고유번호	3171038030-20169-0020		
토지소재	울산광역시 울주군 상북면 궁근정리		
지번	산 169-20	축척	1:6000

도면번호	5	발급번호	202531710-00988-8630
장번호	1-1	처리시각	09시 10분 06초
비고		발급자	인터넷민원

토지표시				소유자			
지목	면적(m ²)	사유		변동일자	주소		
				변동원인	성명 또는 명칭	등록번호	
(05) 임야	*661*	(21) 2021년 01월 26일 산 169-19번에서 분할		2020년 03월 20일	경상북도 영천시 상아탑길 23-9, 102동 201호(화룡동, 대일전원빌라)		
		--- 이하 여백 ---		(03)소유권이전	장종태 외 2인	590513-1*****	
				2021년 02월 05일	대구광역시 수성구 범어천로 180, 102동 201호(범어동, 화성파크드림)		
				(03)소유권이전	김연선	800115-2*****	
					--- 이하 여백 ---		
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수량등급)							
개별공시지가기준일	2021년 07월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일			용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	8790	9450	8710	8710			

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 31일

울산광역시 울주군수



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

