

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 울산지방법원 사법보좌관 조국희

건명 : 2025타경11690

번호 : 삼창 제 I20252-05010 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)삼창감정평가법인  
Samchang Appraisal Co., Ltd.

울산광역시 남구 달동

1325-12 SONY빌딩 6층

TEL.052-261-1800 / FAX.052-261-3888



## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사 정순영 (인)

(주) 삼창 감정평가법인 울산경남지사장 이창동 (서명 또는 인)

감정평가액	삼억삼천이백사십만팔천칠백이십원정 (₩332,408,720.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박정옥 외 1명 (2025타경11690)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 05. 12	2025. 05. 12	2025. 05. 12	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 (㎡) 또는 수량	종별	면적 (㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,319	토지	1,319	250,000	329,750,000
	제시외건물	(13.92)	제시외건물	13.92	191,000	2,658,720
	합계					₩332,408,720
	이	하	여	백		
심사확인	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. 감정평가 개요

### 1. 대상물건 개요

대상물건은 경상남도 양산시 중부동 소재 '양산시노인복지회관' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 울산지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

-

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 그 밖의 사항

가. 별첨 '지적 및 건물개황도' 와 같이 제시외건물(ㄱ)이 소재하며, 이를 실측사정하여 평가하였으며, 경매진행 시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인 하시기 바람.

나. 대상물건 토지상에 수목 등이 소재하여 토지에 포함하여 평가하였음.

다. 대상물건 평가시 인용한 거래사례 및 평가선례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부 지번은 000으로 처리하였음.

라. 대상물건 2) 토지상에 제시외건물(ㄱ)이 소재하며 구조, 규모, 용도 등으로 보아 토지가격에 미치는 영향은 미미하다 판단되어 별도로 제시외 건물 소재로 인한 감안을 하지 않았으니 참고 바람.

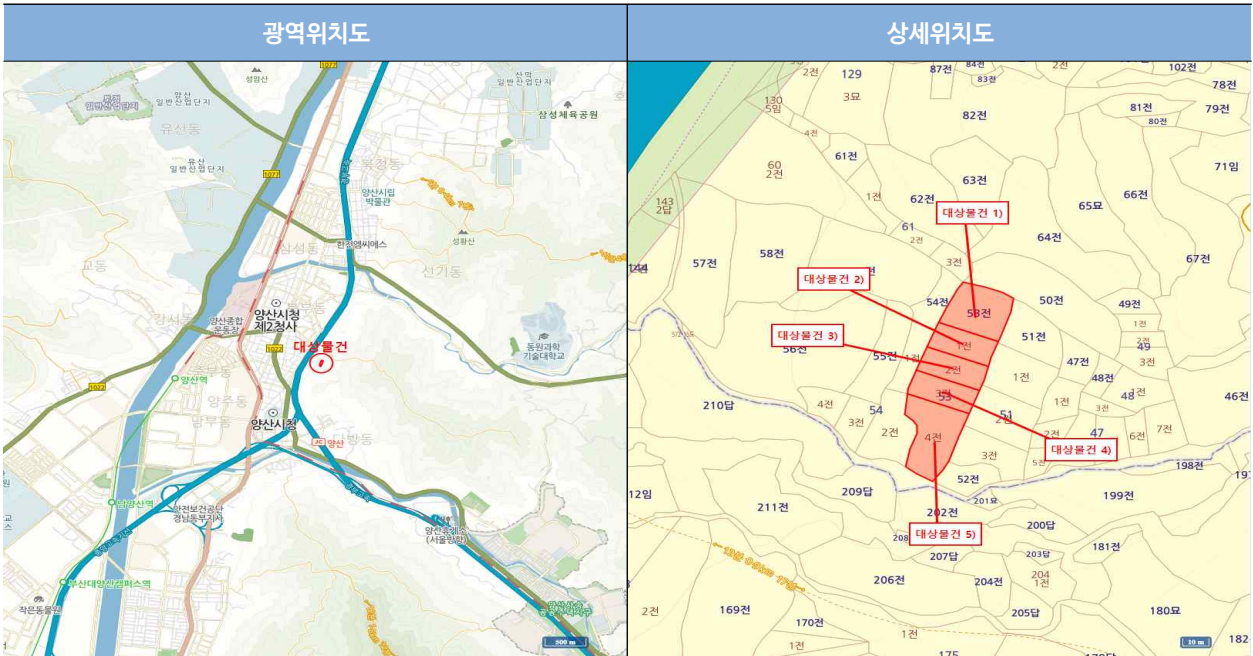
### 5. 대상물건의 확정

#### 가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2025년)	비고
1)	중부동 53	330	330	전	1종일주	묵전	맹지	세장형 완경사	134,500	-
2)	중부동 53-1	198	198	전	1종일주	묵전	맹지	세장형 완경사	134,500	-
3)	중부동 53-2	198	198	전	1종일주	묵전	맹지	세장형 완경사	134,500	-
4)	중부동 53-3	196	196	전	1종일주	묵전	맹지	세장형 완경사	134,500	-
5)	중부동 53-4	397	397	전	1종일주	묵전	맹지	부정형 완경사	128,100	-
합계	-	1,319	1,319	-	-	-	-	-	-	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 위치도



## 6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준으로 2025년 5월 12일로 함.

나. 실지조사(2025년 5월 12일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

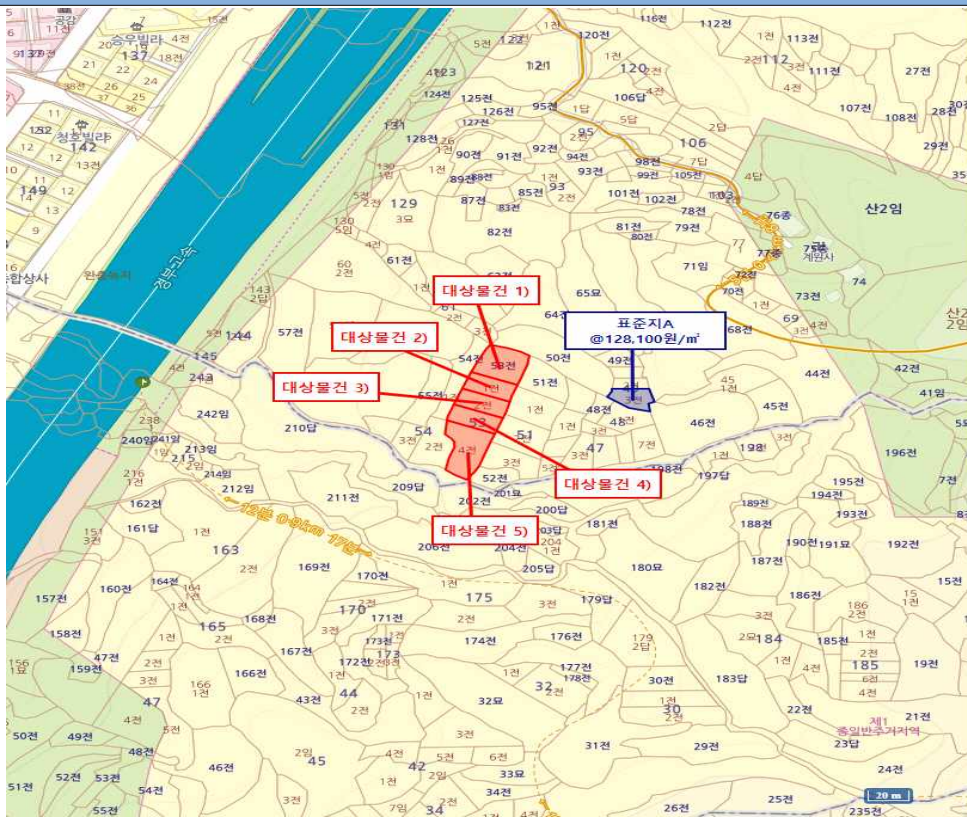
### 1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일: 2025.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	중부동 49-3	165	전	1종일주	전	맹지	부정형 완경사	128,100

위 치 도



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률 (%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	경상남도 양산시 '주거지역'	2025.01.01~2025.05.12	0.244	1.00244	2025년 3월 연장적용

### 다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 개별요인 비교

#### ■ 농경지대(전) [일련번호1)~5)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.04	대상물건이 취락과의 접근성 등에서 우세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.040	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	남부동 00-0	전	331	1종 일주	전	법원경매	2022.12.16	227,000	127,200	1.78
②	중부동 00-0	전	83	1종 일주	전	체납처분	2023.03.16	256,000	133,000	1.92
③	다방동 000	답	2,444 중 1,629.33	1종 일주	전	담보	2022.12.30	232,000	124,000	1.87

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	남부동 00-0	전	1종일주	380	전	90,000,000	약 236,000	2021.06.28	114,600
㉡	남부동 000-0 외	임야	1종일주	165	전	40,000,000	약 242,000	2021.10.13	102,100

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 인근지역 지가수준

#### 가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
1종일주	전	맹지	250,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

### 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

$$\text{■ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### (1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 위의 사례를 비교사례로 선정하였음.

#### (2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률 (%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	경상남도 양산시 '주거지역'	2022.12.16~2025.05.12	1.140	1.01140	2025년 3월 연장적용

#### (3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 개별요인 비교

#### ■ 농경지대(전) [표준지A/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례①)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.05	표준지가 취락과의 접근성 등에서 우세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.050	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	227,000	1.01140	1.000	1.050	241,067

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{241,067}{128,100 \times 1.00244} = \frac{241,067}{128,413} \approx 1.877$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.87

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	128,100	1.00244	1.000	1.040	1.87	249,736	250,000	-
2)	A	128,100	1.00244	1.000	1.040	1.87	249,736	250,000	-
3)	A	128,100	1.00244	1.000	1.040	1.87	249,736	250,000	-
4)	A	128,100	1.00244	1.000	1.040	1.87	249,736	250,000	-
5)	A	128,100	1.00244	1.000	1.040	1.87	249,736	250,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

#### 가. 거래사례 선정

##### 1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	토지만의 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

##### 2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	남부동 00-0	전	1종일주	380	전	90,000,000 (토지만의거래)	약 236,000	2021.06.28	114,600

#### 나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률 (%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	경상남도 양산시 '주거지역'	2021.06.28~2025.05.12	4.666	1.04666	2025년 3월 연장적용

### 라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 개별요인 비교

#### ■ 농경지대(전) [일련번호1)~5)/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉠)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.02	대상물건이 취락과의 접근성 등에서 우세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.02	대상물건이 형상 등에서 우세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.040	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉠	236,000	1.000	1.04666	1.000	1.040	256,892	257,000	-
2)	㉠	236,000	1.000	1.04666	1.000	1.040	256,892	257,000	-
3)	㉠	236,000	1.000	1.04666	1.000	1.040	256,892	257,000	-
4)	㉠	236,000	1.000	1.04666	1.000	1.040	256,892	257,000	-
5)	㉠	236,000	1.000	1.04666	1.000	1.040	256,892	257,000	-

### 3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

#### 가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	250,000	257,000	250,000
2)	250,000	257,000	250,000
3)	250,000	257,000	250,000
4)	250,000	257,000	250,000
5)	250,000	257,000	250,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

#### 1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

#### 2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	경상남도 양산시 중부동 53	330	330	250,000	82,500,000	-
2)	경상남도 양산시 중부동 53-1	198	198	250,000	49,500,000	-
3)	경상남도 양산시 중부동 53-2	198	198	250,000	49,500,000	-
4)	경상남도 양산시 중부동 53-3	196	196	250,000	49,000,000	-
5)	경상남도 양산시 중부동 53-4	397	397	250,000	99,250,000	-
<b>합 계</b>		<b>1,319</b>	<b>1,319</b>	-	<b>329,750,000</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	329,750,000	상세내역은 명세표 참조
제시외건물	2,658,720	
합 계	332,408,720	-

끝.

## (토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상남도 양산시 중부동	53	전	제1종일반주거지역	330	330	250,000	82,500,000	
2	동소	53-1	전	제1종일반주거지역	198	198	250,000	49,500,000	
3	동소	53-2	전	제1종일반주거지역	198	198	250,000	49,500,000	
4	동소	53-3	전	제1종일반주거지역	196	196	250,000	49,000,000	
5	동소	53-4	전	제1종일반주거지역	397	397	250,000	99,250,000	
<b>소 계</b>								<b>₩329,750,000</b>	
	(제외건물) 동소	53-1 지상	농막	목조 판넬지붕 단층	(13.92)	13.92	191,000	2,658,720	관찰감가 250,000 x 23/30
<b>합 계</b>								<b>₩332,408,720.-</b>	
					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

경상남도 양산시 중부동 '양산시노인복지회관' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 자연림 등으로 형성되어 있음.

### 2. 교통상황

북동측 인근까지 차량접근 가능하며 일반적인 교통사정 보통임.

### 3. 형태 및 이용상태

대상물건 1)~4) 세장형의 토지이며, 목전임.

대상물건 5) 부정형의 토지이며, 목전임.

### 4. 인접 도로상태

지적도상 맹지이며, 인접필지를 통해 접근가능함.

### 5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1)~ 5) :제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 역사문화환경보존지역(문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률)

### 6. 제시목록 외의 물건

별첨 '지적 및 건물개황도' 와 같이 제시외건물(ㄱ)이 소재함.

### 7. 공부와의 차이

-

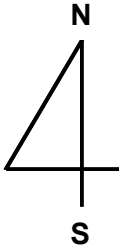
## 토지 감정평가요항표

- |              |                      |               |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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) |               |

### 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

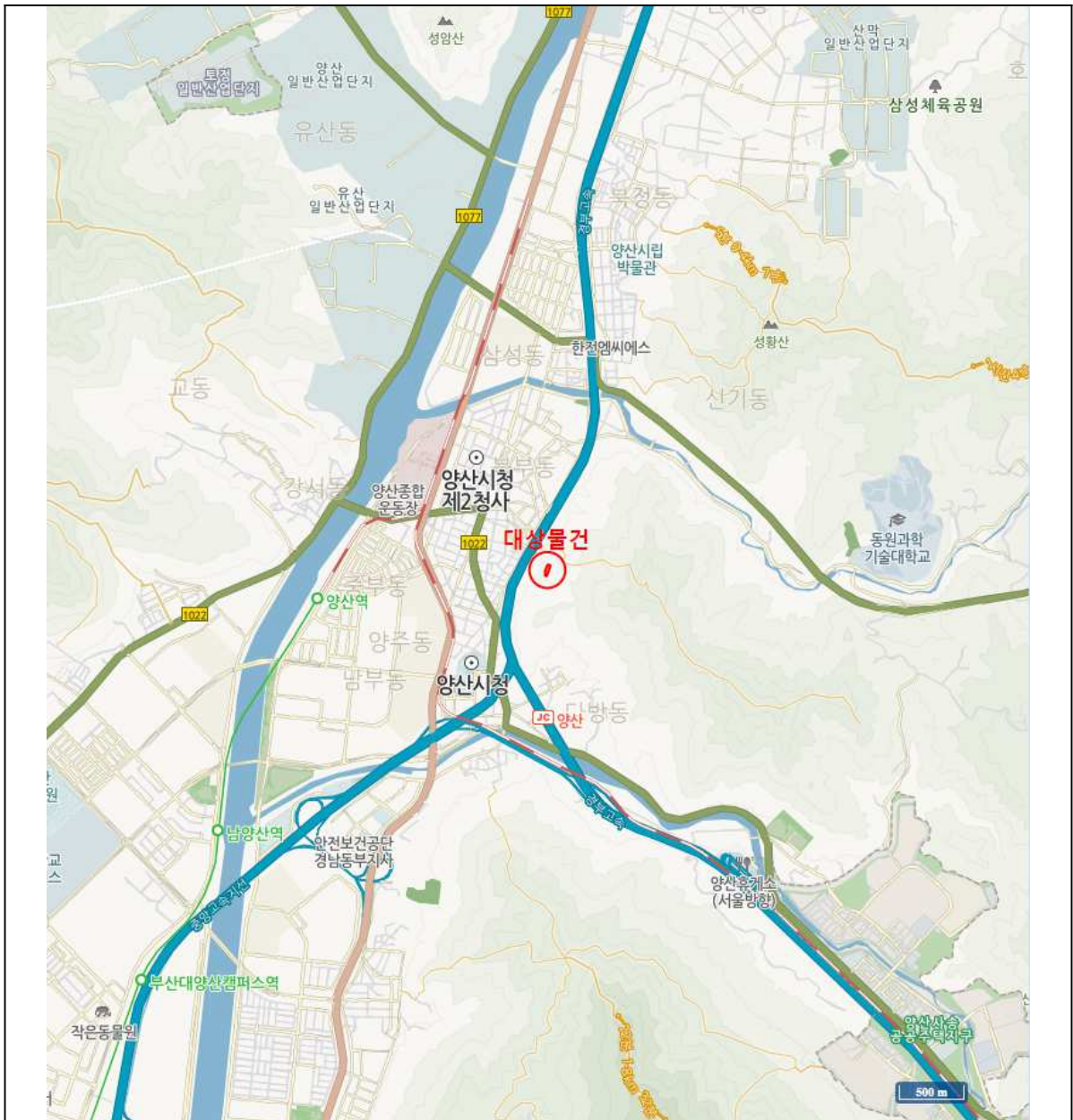
임대관계: 미상임.  
기타: 없음.

# 광역위치도

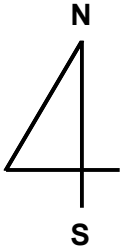


소재지

경상남도 양산시 중부동 53 외 4필지

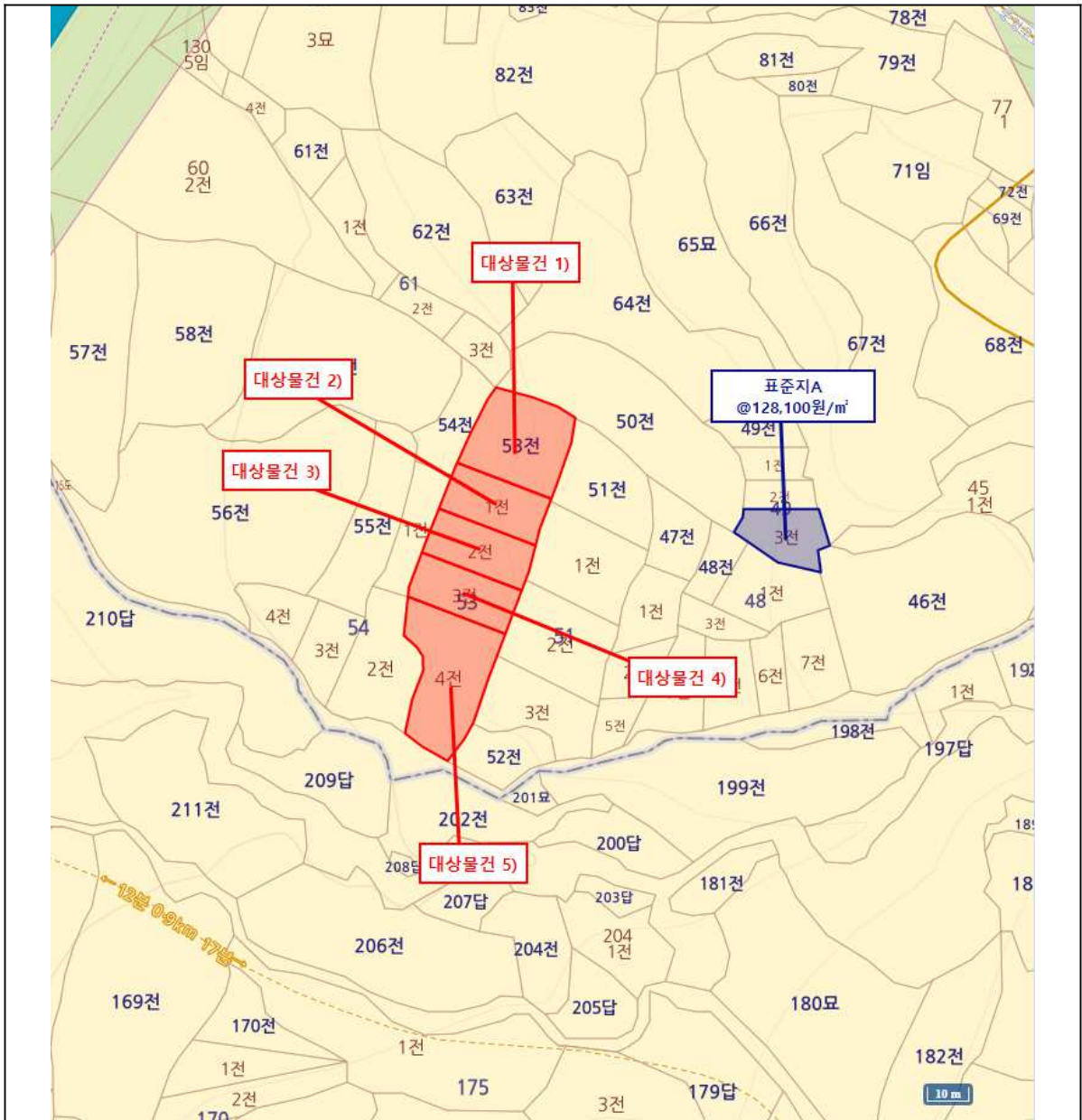


# 상세 위치도



소재지

경상남도 양산시 중부동 53 외 4필지



사 진 용 지



[ 대상물건 1) 전경 ]



[ 대상물건 2) 전경 ]

사 진 용 지



[ 대상물건 3) 전경 ]



[ 대상물건 4), 5) 전경 ]

사 진 용 지



[ 제시외건물(ㄱ) 전경 ]



[ 주위 전경 ]



# (주) 삼창감정평가법인

수 신 : 울산지방법원 사법보좌관 조국희  
(경 유)  
참 조 : 경매7계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 감사드립니다.

2. 2025.05.07자로 귀법원께서 제 2025타경11690호로 의뢰하신『2025타경11690』에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail  
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙	임 :	1. 감 정 평 가 서	1부	
		2. 수 수 료 청 구 서	1부	
		3. 수수료산정내역서	1부	끝.

(주)삼창감정평가법인  
울산경남지사장

시행 삼창20252-05010호 (2025. 05. 12)

우)44703 울산광역시 남구 달동 1325-12 SONY빌딩 6층 전화 052-261-1800 FAX 052-261-3888

(세금계산서) 전화(052)261-1800 FAX (052)261-3888 E-mail : sam1800@bill36524.com http://www.isamchang.com

# 수수료 청구서

울산지방법원 사법보좌관 조국희 귀하

삼창 제 I20252-05010 호

—금칠십오만오천칠백원정

₩755,700

의뢰문서번호 : 2025타경11690

의뢰일자 : 2025.05.07

건명 : 2025타경11690

## 청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	448,519	$(250,000 + (282,408,720 \times 11/10,000)) \times 0.8 \approx 448,519$
나. 여비	225,600	
물건조사비		
공부발급비	10,000	【공부발급비】 토지이용계획 5,000 / 토지등기부 5,000
기타실비	3,000	
특별용역비		
소계	238,600	
공급가액	687,000	* 1,000원미만절사
부가가치세	68,700	
합계	755,700	
기납부착수금		
정산청구액	755,700	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송금처 ※

※ 사업자등록번호(공급자) : 610-85-29529

※ 송금시 입금계좌 메모란에 「의뢰인 또는 채무자」 기재 바람.

신한울산중앙기업금융 548-01-026832

(주)삼창감정평가법인 울산경남지사

(주)삼창감정평가법인  
울산경남지사장

# 수수료산정내역서

울산지방법원 사법보좌관 조국희 귀하

삼창 제 I20252-05010 호

기초가격 감정평가액		1.0배분 금액	1.5배분 금액	영업권감정평가금액	총 액
		₩332,408,720			₩332,408,720
일반감정평가액		-			₩332,408,720
기 초 수 료	감정평가액	산 식		적용가액	산정금액
	5천만원까지	기본수수료(250,000)		50,000,000	250,000
	5천만원초과 5억원까지	11/10,000		282,408,720	310,649
	5억원초과 10억원까지	9/10,000		-	-
	10억원초과 50억원까지	8/10,000		-	-
	50억원초과 100억원까지	7/10,000		-	-
	100억원초과 500억원까지	6/10,000		-	-
	500억원초과 1,000억원까지	5/10,000		-	-
	1,000억원초과 3,000억원까지	4/10,000		-	-
	3,000억원초과 6,000억원까지	3/10,000		-	-
	6,000억원초과 1조원까지	2/10,000		-	-
	1조원 초과	1/10,000		-	-
	계				332,408,720
감 정 평 가 수 수 료	1.0배	(250,000+(282,408,720 x 11/10,000))x 0.8			448,519
	1.5배				
	영업보상				
	소 계				448,519
실 비	여 비				225,600
	물건조사비				
	공부발급비	토지이용계획 5,000 / 토지등기부 5,000			10,000
	기타 실비				3,000
	특별용역비				
	소 계				238,600
공 급 가 액		감정평가평가수수료 + 실비(천원미만 절사)			687,000
부가가치세					68,700
합 계		공급가액 + 부가가치세			755,700
기납부 착수금					
정산청구액		합계 - 착수금			₩755,700