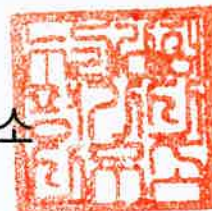


감정평가서

건명	박경규 소유물건(2025타경12500)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희
감정서번호	누리202509-60-006

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.

누리감정평가사사무소



(토지)감정평가표

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

감정평가사
현홍주

감정평가액	이억삼천팔백사십만오천원정 (₩238,405,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박경규 (2025타경12500)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.30	2025.09.29 ~ 2025.09.29	2025.09.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,246	토지	1,246	-	206,185,000
	제시외수목	(2식)	제시외수목	2식	-	32,220,000
		이	하	여	백	
합 계					₩238,405,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

울산광역시 중구 유곡동에 소재하는 부동산(토지)으로서 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건개요

기호	소재지, 지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	형상지세	접면도로
1	울산광역시 중구 유곡동 867	945	전	전	개발제한 자연녹지	부정형 완경사	맹지
2	울산광역시 중구 유곡동 876	301	전	전	개발제한 자연녹지	부정형 완경사	세로(불)

기호(1) 지상에 분묘2기(분묘부지 약 230㎡) 및 제시외수목이 소재합니다.
기호(2) 토지 서측 끝부분 일부 약 5㎡가 현황 도로이며 그 지상 전체에 제시외 수목이 소재합니다.
기호(2) 토지의 경우 공부상 지목이 도로인 국유지(유곡동 989) 및 인근 사유지상에 설치된 진입로에 접하므로 접면도로를 세로(불)로 보았습니다.

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사완료일인 2025년 9월 30일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건은 2025년 9월 29일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 하되 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우 및 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

나. 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 하였습니다.

5. 감정평가 방법

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 감정평가하되, 거래사례, 평가선례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 토지의 평가

본건 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 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액과 비교 검토하여 최종 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 기타 참고사항

가. 기호(1) 토지상에 분묘2기(분묘부지 약230㎡)가 소재하는 바 분묘가 경매대상에서 제외되어 해당 토지가 소유권행사를 제한받는 경우의 토지가액을 별도로 제시하였으며 분묘부지의 정확한 위치 및 면적 파악을 위해서는 현황측량을 요합니다. 아울러 분묘부지상의 수목에 대하여는 제시외수목에 포함하지 않았습니다.

나. 기호(1) 토지상에 제시외수목 약 109여 주(분묘부지상 수목은 제외)가 소재하는 바 감정평가하였으며 제시외수목이 경매대상에서 제외되어 해당 토지가 소유권행사를 제한받는 경우의 토지가액을 별도로 제시하였으며 제시외수목의 수종 및 주수 등은 재확인을 요합니다.

다. 기호(1) 토지 북측 끝부분에 철파이프 구조물(약 3.0m×5.5m)있으나 그 구조 및 설치방법을 볼 때 해체 및 이동이 가능하여 별도로 감정평가하지 않았습니다.

라. 기호(2) 토지 서측 끝부분 일부 약 5㎡가 현황도로이나 그 면적이 작아 전체토지가격에 미치는 영향은 없는 것으로 판단됩니다.

마. 기호(2) 토지상에 제시외수목 약 91여 주가 소재하는 바 감정평가하였으며 제시외수목이 경매대상에서 제외되어 해당 토지가 소유권행사를 제한받는 경우의 토지가액을 별도로 제시하였으며 인접 토지와 의 경계 등이 불분명하여 제시외수목의 수종 및 주수 등은 재확인을 요합니다.

바. 기호(2) 토지 서측 부분에 FRP물통이 1개 있으나 이동이 가능하여 별도로 감정평가하지 않았습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 감정평가

가. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(울산광역시 중구, 공시기준일 : 2025.01.01.)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	유곡동 867	945	전	전	개발제한자연녹지	맹지	부정형완경사	75,200

비교표준지(A)와 기호(1)은 동일한 토지입니다.

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

용도지역	기간	변동률(%)	비고
녹지지역	2025.01.01. ~ 2025.09.30.	0.491	울산광역시 중구 (25.01.01~25.09.30) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.461 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.031 $(1 + 0.00461) * (1 + 0.00031 * 30/31)$ ≈ 1.00491
2025년 9월 이후의 자가변동률 미고시로 2025년 8월의 자가변동률을 연장하여 적용하였습니다.			

다. 지역요인의 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인의 비교

- 기호(1)과 비교표준지(A)의 비교

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대등합니다.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부 및 배수의 양부		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	대등합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대등합니다.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
누계			1.000	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 기호(2)와 비교표준지(A)의 비교

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	농로의 상태 등에서 본 건이 우세합니다.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부 및 배수의 양부		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	0.80	경사 및 경작의 편부 등에서 본건이 열세합 니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정 도	1.00	대등합니다.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
누계			0.840	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.05.14선고)”, “2002두5054(2003.07.25선고)”, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가사례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

2) 가격자료

(1) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회), (울산광역시 중구)

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역	도로 조건	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
①	유곡동 ***	전	개발제한 자연녹지	맹지	612	121,000	2024.08.27.	경매
②	유곡동 ***	과수원	개발제한 자연녹지	맹지	1,118	171,000	2024.11.28.	조세
③	유곡동 ***	전	개발제한 자연녹지	세로(불)	321	167,000	2024.11.28.	조세

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계), (울산광역시 중구)

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역	도로 조건	토지면적 (㎡)	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
①	유곡동 ***	전	개발제한 자연녹지	맹지	225	33,000,000	146,666	2021.06.07.
②	유곡동 ***	전	개발제한 자연녹지	세로(불)	1,160	175,000,000	150,862	2021.06.21.
③	유곡동 ***	답	개발제한 자연녹지	세로(불)	2,126	385,800,000	181,467	2024.06.26.

3) 사례의 선정

인근 평가사례 및 거래사례 중 비교표준지와 용도지역 및 이용상황이 동일하거나 유사하고 상대적으로 최근의 사례이고 비교표준지와 비교가능성이 크다고 판단되는 평가사례②를 비교표준지(A)의 비교사례로 선정하였습니다.

4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 비교표준지(A)(평가사례②)과 비교)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 산정
평가사례 기준가액	171,000	1.00615	1.00	1.000	172,052	2.277
공시지가 기준가액	75,200	1.00491	-	-	75,569	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 시점수정

용도지역	기간	변동률(%)	비고
녹지지역	2024.11.28. ~ 2025.09.30.	0.615	울산광역시 중구 (24.11.28~25.09.30) (녹지) 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.092 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.114 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.461 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.031 $(1 + 0.00092 * 3/30) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00461) * (1 + 0.00031 * 30/31)$ ≈ 1.00615
2025년 9월 이후의 자가변동률 미고시로 2025년 8월의 자가변동률을 연장하여 적용하였습니다.			

- 지역요인

비교표준지와 사례는 상호 인근지역에 위치하므로 지역요인 대등합니다.(1.00)

- 개별요인 비교

접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

비교표준지는 사례 대비 개별요인 전반에서 대등합니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교표준지 A	2.28
---------	------

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	75,200	1.00491	1.00	1.000	2.28	172,298	172,000
2	75,200	1.00491	1.00	0.840	2.28	144,730	145,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정가능한 사례로서 상대적으로 최근의 거래사례③을 기호(1),(2)의 비교사례로 선정하였습니다.

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계),(울산광역시 중구)

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역	도로 조건	토지면적 (㎡)	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
③	유곡동 ***	답	개발제한 자연녹지	세로(불)	2,126	385,800,000	181,467	2024.06.26.

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며 본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

용도지역	기간	변동률(%)	비고
녹지지역	2024.06.26.	1.180	울산광역시 중구 (24.06.26~25.09.30) (녹지)
	2025.09.30.		2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.126 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.116 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.105 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.135 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.101 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.092 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.114 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.461 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.031 $(1 + 0.00126 * 5/30) * (1 + 0.00116) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00135) * (1 + 0.00101) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00461) * (1 + 0.00031 * 30/31)$ ≈ 1.01180
2025년 9월 이후의 자가변동률 미고시로 2025년 8월의 자가변동률을 연장하여 적용하였습니다.			

라. 지역요인의 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인의 비교

- 기호(1)과 거래사례③의 비교

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	취락과의 접근성 및 농로의 상태 등에서 본건이 열세합니다.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부 및 배수의 양부		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	대등합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등합니다.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
누계			0.900	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 기호(2)와 거래사례③의 비교

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	취락과의 접근성 및 농로의 상태 등에서 본건이 열세합니다.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부 및 배수의 양부		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	0.80	경사 및 경작의 편부 등에서 본건이 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등합니다.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
누계			0.760	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	㉓	181,467	1.00	1.01180	1.00	0.900	165,247	165,000
2	㉓	181,467	1.00	1.01180	1.00	0.760	139,542	140,000

2. 토지평가액 결정의견 및 결정

가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	172,000	165,000
2	145,000	140,000

나. 시산가액의 검토 및 토지평가액 결정의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액과 동규칙 제12조에 따른 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교할 때 상호 유사하여 합리성이 인정되는 바 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 토지평가액 결정

기호	소재지	평가대상면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	울산광역시 중구 유곡동 867	945	172,000	162,540,000
2	울산광역시 중구 유곡동 876	301	145,000	43,645,000
합계	2필지	1,246	-	206,185,000

III. 제시외수목의 가격결정

기호	수종	주수	금액	소재위치
ㄱ	산수유, 동백나무 등	109주	16,070,000	기호(1) 토지
ㄴ	단풍나무, 모과나무 등	91주	16,150,000	기호(2) 토지
합계	-	200주	32,220,000	-

기호(1)토지상의 제시외수목에는 분묘부지상에 위치하는 수목은 포함되지 않았습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

토지의 경우 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액과 “거래사례비교법에 의한 비준가격” 및 상기 “감정평가액 결정에 참고한 자료” (인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “공시지가기준법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

구분	기호	감정평가액(원)	비고
토지	1,2	206,185,000	-
제시외수목	ㄱ,ㄴ	32,220,000	기호(1)토지 분묘부지상 수목은 포함하지 않음.
합계	-	238,405,000	-

토지 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 중구 유곡동	867	전	개발제한 자연녹지	945	945	172,000	162,540,000	
2	울산광역시 중구 유곡동	876	전	개발제한 자연녹지	301	301	145,000	43,645,000	
소 계								₩206,185,000	
ㄱ	<제시외수목> 울산광역시 중구 유곡동	867	(수목)	산수유, 동백나무 등 약 109주	(1식)	1식	일괄	16,070,000	분묘부지상 수목은 제외
ㄴ	울산광역시 중구 유곡동	876	(수목)	단풍나무, 모과나무 등 약 91주	(1식)	1식	일괄	16,150,000	
소 계								₩32,220,000	
1	<분묘만 경매 울산광역시 중구 유곡동	대상 867	에서 제외 전	되어 토지가 개발제한 자연녹지	소유권 945	행사를 945	제한받는 163,000	경우의 토지가액> 154,035,000	
1	<제시외수목 울산광역시 중구 유곡동	(ㄱ)만 867	경매대상 전	에서 제외되어 개발제한 자연녹지	토지가 945	소유권 행사 945	를 제한받는 165,000	경우의 토지가액> 155,925,000	
1	<분묘와 울산광역시 중구 유곡동	제시외 867	수목(ㄱ) 전	모두 경매대상 개발제한 자연녹지	에서 제외 945	되어 토지가 945	소유권행사 156,000	를 제한받는 경우 147,420,000	의 토지가액>
2	<제시외수목 울산광역시 중구 유곡동	(ㄴ)이 876	경매대상 전	에서 제외되어 개발제한 자연녹지	토지가 301	소유권 행사 301	를 제한받는 130,000	경우의 토지가액> 39,130,000	
합 계								₩238,405,000.-	

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

울산광역시 중구 유곡동 소재 <수운 최제우 유허지> 북서측 인근에 위치하며 주위는 일부 단독주택, 사찰, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하고 일반적인 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 농경지, 일부 분묘부지 및 일부 인접 사찰부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

맹지입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역(2025-01-10), 개발제한구역(2024-08-20)<개발제한구역의지정및관리에 관한특별조치법>, 역사문화환경보존지역(2011-02-05)(수운최제우유허지500m)<문화유산의보존 및활용에관한법률>

(6) 제시목록 외의 물건

분묘2기(분묘부지 약 230㎡ ; 비석 및 경계석, 주위에 수목(향나무, 측백나무 등 약 17여주 및 울타리용 개나리 등))이 소재하나 이에 대해서는 별도로 감정평가하지 않았으며 그 외 제시외수목(ㄱ)(산수유, 동백나무 등 약 109주)이 소재하여 감정평가하였습니다.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상입니다.

- 기타

본건 토지 중앙 동측 돌출부분 약 17㎡정도가 동측 인접 사찰부지의 일부로 사용되고 있으나 그 면적이 작고 재산권행사에 지장이 없을 것으로 판단되어 전체 토지가격에 미치는 영향은 없는 것으로 판단됩니다.

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

울산광역시 중구 유곡동 소재 <수운 최재우 유허지> 서측 인근에 위치하며 주위는 일부 단독주택, 사찰, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하고 일반적인 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 농경지(전 및 수목식재) 및 일부 현황 도로로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 토지 서측 끝부분으로 공부상 지목이 도로인 국유지(유곡동 989) 및 인근 사유지상에 설치된 폭 약 3미터 내외의 진입로에 접하므로 접면도로를 세로(불)로 보았습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역(2025-01-10), 개발제한구역(2024-08-20)<개발제한구역의지정및관리에 관한특별조치법>, 역사문화환경보존지역, (2011-02-05)(수운최재우유허지500m)<문화유산의보존및활용에관한법률>

(6) 제시목록 외의 물건

제시외수목(ㄱ)(단풍나무, 모과나무 등 약 91주)이 소재하여 감정평가하였으며 FRP물통 1개는 이전이 가능하므로 별도로 감정평가하지 않았습니다.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없습니다.

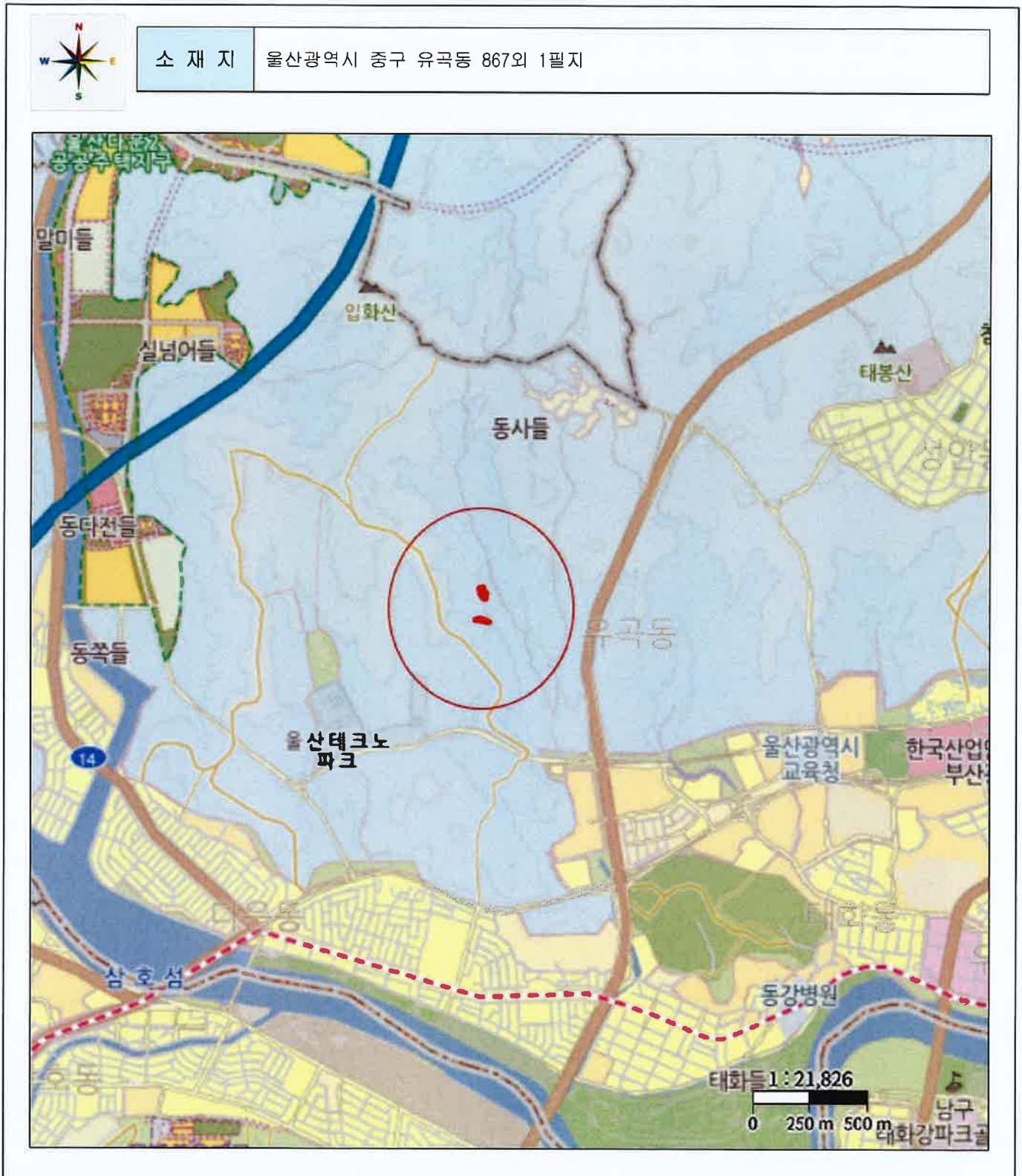
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상입니다.

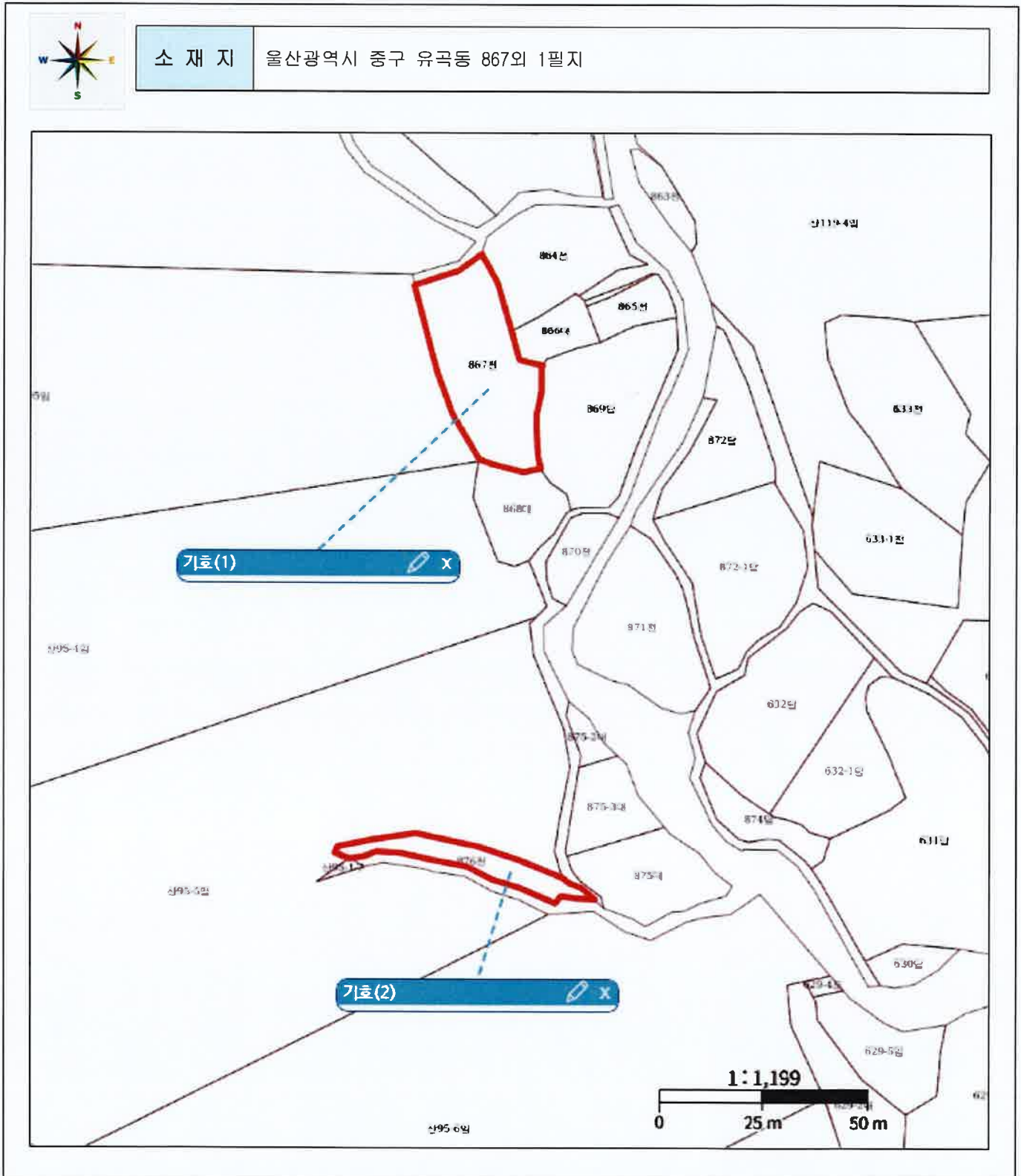
-기타

본건 토지 서측 끝부분 일부 약 5㎡가 현황도로이나 그 면적이 작아 전체토지가격에 미치는 영향은 없는 것으로 판단됩니다.

광역 위치도



지 적 도



위 성 사 진



지 적 및 건 물 개 황 도



소재지 울산광역시 중구 유곡동 867

축척 없음



지 적 및 건 물 개 황 도



소 재 지	울산광역시 중구 유곡동 876
-------	------------------

축척 없음



사 진 용 지



기호(1) 전경(남측에서 촬영)



기호(1) 전경(북측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(1) 내 분묘부지 전경(남동측에서 촬영)



철파이프 구조물(남측에서 촬영)(평가외)

사 진 용 지

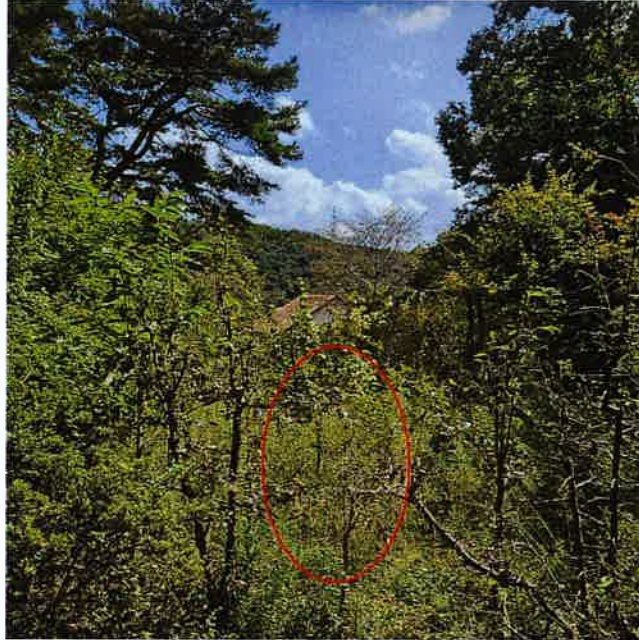


기호(1)토지 중 인접 사찰부지로 이용중인 부분(남동측에서 촬영)



기호(2)토지 전경(동측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(2) 토지 전경(서측에서 촬영)



기호(2)토지 현황 도로부분(북측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(2)토지내 FRP물통(평가외)