

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	이용옥 외 5명 소유물건(2025타경906)
평가서번호	가온 2505-09-4012
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준
의뢰번호	2025타경906

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

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김연수

(인)

|주|가온감정평가법인 울산경남지사 지사장 김태우 (서명 또는 인)

감정평가액	육천사백육십칠만육천원정 (₩64,676,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준		감정평가목적		법원경매	
채무자	-		제출처		울산지방법원 경매8계	
소유자 (대상업체명)	이용옥 외 5명 (2025타경906)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록등		기준시점		조사기간	작성일
			2025.05.12		2025.05.12	2025.05.12
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,024	토지	1,024	-	64,676,000
			이하	여백		
	합계					₩64,676,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 (인)					

토지 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 상북면 지내리	산73-5	임야	자연녹지지역	628	628	62,000	38,936,000	
2	"	산81-2	임야	자연녹지지역	396	396	65,000	25,740,000	
합 계								₩ 64,676,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 울주군 상북면 지내리 소재 <못안못> 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 울산 지방법원의 공유물분할을 위한 경매목적의 감정평가건임.

2. 대상물건개요

(소재지: 울산광역시 울주군 상북면(이하동일))

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	25년 개별지가 (원/㎡)
1	지내리 산73-5	임	628	자연림	자연녹지	맹지	가장형 완경사	8,040
2	지내리 산81-2	임	396	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사	8,040
기호	대상물건 전경 (남측에서 촬영)				주위환경 (동측에서 촬영)			
1								
기호	대상물건 전경 (북측에서 촬영)				주위환경 (동측에서 촬영)			
2								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.05.12.일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.05.12.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.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 감정평가하였음.

6.2 토지의 감정평가 원칙

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 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

7.1 임대관계

임대차 미상임.

7.2 기타

- ① 본건은 공유지분 토지로서 공유자(일련번호 1 : 박조운 외 2인, 일련번호 2 : 김성훈 외 3인) 전체 지분의 평가이며, 공유물 분할을 위한 경매목적에 따라 전체 면적을 기준으로 감정평가하였음.
- ② 본건 토지 일련번호 1 남서측 일부(약 23㎡)는 토지이용계획확인서상 보전산지에 저촉되나 해당 면적이 미미하여 이에 구매됨 없이 감정평가하였으며 해당면적은 토지이음(국토교통부)상의 면적을 기준하였음.
- ③ 본건 토지 일련번호 2 일부(약 40㎡)는 현황 도로 등으로 이용 중인 바, 이를 감안하여 감정평가하였으며, 면적은 지적도에 의해 개략적으로 산정하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건 토지(일련번호 1, 2)는 활잡목이 우거진 임야로서 육안으로 제시외 분묘 등의 소재여부 확인이 곤란하여 미확인된 분묘가 소재할 수 있으니 정확한 분묘 소재파악은 별도의 재확인이 필요할 것으로 판단되오니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ⑤ 본건 토지(일련번호 1, 2) 지상에 경제적 가치가 희박한 활잡목이 소재하나, 토지와 일체로 거래되는 거래 관행을 고려하여 토지에 포함평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- ⑥ 본건 토지(일련번호 1, 2)는 인접지와의 지적경계가 불명확한 바, 정확한 지적경계 및 위치확인으 측량이 수반되어야할 것으로 사료되오니 업무진행시 참고하시기 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 [울산광역시 울주군 상북면]

(공시기준일 : 2025.01.01.)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	25년 공시지가 (원/㎡)
A	지내리 산66	임	9,421	자연림	자연녹지	세로(불)	부정형 급경사	3,460

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

2.2 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동율에 의한 방법과 생산자 물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 사군구의 같은 용도지역 지가변동율을 적용하여 시점수정하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

구분	기간	시점수정치
표준지 A 울산 울주군(녹지)	2025.01.01 ~ 2025.05.12	울산광역시 울주군 (25.01.01~25.05.12) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.235 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.100 (1 + 0.00235) * (1 + 0.00100 * 42/31) ≒ 1.00371

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 지역요인비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

2.4 개별요인비교 <임야지대>

조 건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타 조건	기 타	장래의 동향
		기 타

일련 번호	비교표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.90	1.10	1.00	1.00	0.990

본건 토지는 비교표준지 대비 자연조건(표고, 경사 등)에서 우세하나 접근조건(임도의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세하여 종합적으로 다소 열세함.

2	A	1.00	1.10	1.00	0.95	1.045
---	---	------	------	------	------	-------

본건 토지는 비교표준지 대비 기타조건(본건 일부 현황 도로 등)에서 열세하나 자연조건(표고, 경사 등)에서 우세하여 종합적으로 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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(2004.05.14.선고), 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

2.5.2 감정평가사례 [울산광역시 울주군]

(자료출처: 한국감정평가사협회 KAPA-HUB)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점	비고
1	상북면 지내리 산○○-○	임	661 중 330.5	자연림	자연녹지	62,000	경매	2023-02-28	-
2	언양읍 직동리 산○○-○	임	992	자연림	자연녹지	65,000	경매	2024-10-25	-
3	상북면 지내리 ○○○-○	임	992	자연림	자연녹지	67,000	담보	2020-12-16	-
4	상북면 지내리 산○○	임	7,118	자연림	자연녹지	64,200	경매	2023-09-05	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.3 거래사례 등

가. 거래사례 [울산광역시 울주군 상북면]

(출처: 한국부동산원 KAIS-감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

구분	소재지	지목	면적(m ²)	이용 상황	용도지역	토지단가(원/m ²) [거래가액(원)]	기준(거래)시점	비고
a	지내리 산○○-○	임	264	자연림	자연녹지	60,606 [16,000,000]	2021-02-01	(토지만 거래)
b	지내리 산○○○	임	7,240	자연림	자연녹지	55,248 [400,000,000]	2021-06-07	(토지만 거래)
c	지내리 산○○-○	임	522	임야 기타	자연녹지	45,402 [23,700,000]	2024-10-17	(토지만 거래)
d	산전리 산○○-○	임	9,633 중 992	자연림	자연녹지	50,403 [50,000,000]	2021-06-21	(토지만 거래)
e	지내리 산○○○-○	임	479	자연림	자연녹지	31,315 [15,000,000]	2023-06-30	(토지만 거래)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.4 감정평가전례(거래사례) 선정 및 이유

비교표준지와 인근지역 내에 소재하는 평가사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <평가사례 1>을 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비교 표준지
1	상북면 지내리 산○○-○	임	661	자연림	자연녹지	62,000	2023-02-28	A

2.5.5 격차율 산정

<표준지 A / 평가사례 1>

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	62,000	-	1.01259	1.000	0.990	62,152
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
A	3,460	1.00371	-	-	3,472	
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		62,152/3,472				17.900
시점수정치		울산광역시 울주군 (23.02.28~25.05.12) (녹지) : 1.01259				
지역요인 비교치		평가사례 1은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)				
개별요인 비교치		접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지 A/ 평가사례 1		1.10	0.90	1.00	1.00	0.990

비교표준지 A는 거래사례 대비 접근조건(임도의 배치, 폭, 구조 등)에서 우세하나 자연조건(표고 및 경사 등)에서 열세하여 종합적으로 다소 열세함.

2.5.6 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건1과 유사한 토지	60,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문조사 됨.	토지의 위치, 접면도로 상태 등에 따라 가격 차이 있음.
본건2와 유사한 토지	65,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문조사 됨.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.7 경매통계분석

(자료출처: 부동산태인)

구분	용도	울산광역시 울주군			상북면		
		낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
최근 1년간 평균	임야	43.69%	39.69%	64	38.45%	36.24%	7
최근 6개월간 평균	임야	37.50%	35.27%	32	31.47%	33.00%	5

2.5.8 그 밖의 요인 보정치의 결정

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

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
비교표준지 A	17.90

2.6 공시지가 기준법에 의한 결정단가

일련번호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,460	1.00371	1.000	0.990	17.90	61,542	62,000
2	3,460	1.00371	1.000	1.045	17.90	64,961	65,000

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 [울산광역시 울주군 상북면]

(출처: 한국부동산원 KAIS-감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

구분	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도지역	토지단가(원/㎡) [거래가액(원)]	기준(거래)시점	비고
a	지내리 산○○-○	임	264	자연림	자연녹지	60,606 [16,000,000]	2021-02-01	(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 가격 수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.3 시점수정

기호	기간	지가변동률	비고
a	21.02.01 ~ 25.05.12	1.04489	울산광역시 울주군 (21.02.01~25.05.12) (녹지) 2021.02.01 ~ 2021.02.28 : 0.139 2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.216 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.140 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.165 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.211 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.205 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.149 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.129 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.076 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.129 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.109 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.526 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.041 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.802 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.235 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.100 $(1 + 0.00139) * (1 + 0.00216) * (1 + 0.00140) * (1 + 0.00165) * (1 + 0.00211) * (1 + 0.00205) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00109) * (1 + 0.01526) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00802) * (1 + 0.00235) * (1 + 0.00100 * 42/31) \doteq 1.04489$

3.4 지역요인비교

대상 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

3.5 개별요인비교

일련 번호	거래사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	a	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건은 비교 거래사례 대비 제반조건에서 대체로 대등함.

2	a	1.10	1.00	1.00	0.95	1.045
---	---	------	------	------	------	-------

본건은 비교 거래사례 대비 기타조건(본건 일부 현황 도로 등)에서 열세하나 접근조건(임도의 배치, 폭, 구조 등)에서 우세하여 종합적으로 우세함.

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	60,606	1.000	1.04489	1.000	1.000	63,327	63,000
2	60,606	1.000	1.04489	1.000	1.045	66,176	66,000

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

4.1 토지 시산가액

일련번호	면적 (㎡)		공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
	공부면적	사정면적	단가 (원/㎡)	시산가액(원)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)
1	628	628	62,000	38,936,000	63,000	39,564,000
2	396	396	65,000	25,740,000	66,000	26,136,000
합계	1,024	1,024	-	64,676,000	-	65,700,000

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분	일련 번호	면적(㎡)		적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
		공부	사정			
토지	1, 2	1,024	1,024	-	64,676,000	-
합계		-	-	-	64,676,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준, 다른 방식에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지 가격이 인정되므로 제반 법령 및「감정평가에 관한 규칙」등에 의거 대상 토지의 감정평가액을 결정하였음.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	
4. 인접 도로상태	5. 토지이용계획 및 제한상태	3. 형태 및 이용상태
7. 공부와의 차이	8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	6. 제시목록 외의 물건

1. 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 울주군 상북면 지내리 소재 <못안못> 북서측 인근에 위치하며, 주위는 임야 및 농경지, 단독주택 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

일련번호 1, 2 : 공히 본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 근거리 노선버스정류장이 소재하여, 노선종류 및 배차간격 등을 고려할 때 일반적으로 대중교통 사정은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

일련번호 1 : 가장형 완경사지로서, 자연림 상태임.
일련번호 2 : 부정형 완경사지로서, 자연림 상태임.

4. 인접 도로상태

일련번호 1, 2 지적도상 맹지임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1 : 도시지역, 자연녹지지역,
가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
역사문화환경보존지역(현상변경허가대상구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>,
보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>.

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)	

일련번호 2 : 도시지역, 자연녹지지역,
 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

6. 제시목록 외의 물건

-

7. 공부와의 차이

-

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계
 미상임.

2) 기타

① 본건은 공유지분 토지로서 공유자(일련번호 1 : 박조윤 외 2인, 일련번호 2 : 김성훈 외 3인) 전체 지분의 평가이며, 공유물 분할을 위한 경매목적에 따라 전체 면적을 기준으로 감정평가하였음.

② 본건 토지 일련번호 1 남서측 일부(약 23㎡)는 토지이용계획확인서상 보전산지에 저촉되나 해당 면적이 미미하여 이에 구매됨 없이 감정평가하였으며 해당면적은 토지이음(국토교통부)상의 면적을 기준하였음.

③ 본건 토지 일련번호 2 일부(약 40㎡)는 현황 도로 등으로 이용 중인 바, 이를 감안하여 감정평가하였으며, 면적은 지적도에 의해 개략적으로 산정하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	
4. 인접 도로상태	5. 토지이용계획 및 제한상태	3. 형태 및 이용상태
7. 공부와의 차이	8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	6. 제시목록 외의 물건

④ 본건 토지(일련번호 1, 2)는 활·잡목이 우거진 임야로서 육안으로 제시외 분묘 등의 소재여부 확인이 곤란하여 미확인된 분묘가 소재할 수 있으니 정확한 분묘 소재파악은 별도의 재확인이 필요할 것으로 판단되오니 경매 진행시 참고하시기 바람.

⑤ 본건 토지(일련번호 1, 2) 지상에 경제적 가치가 희박한 활·잡목이 소재하나, 토지와 일체로 거래되는 거래관행을 고려하여 토지에 포함평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

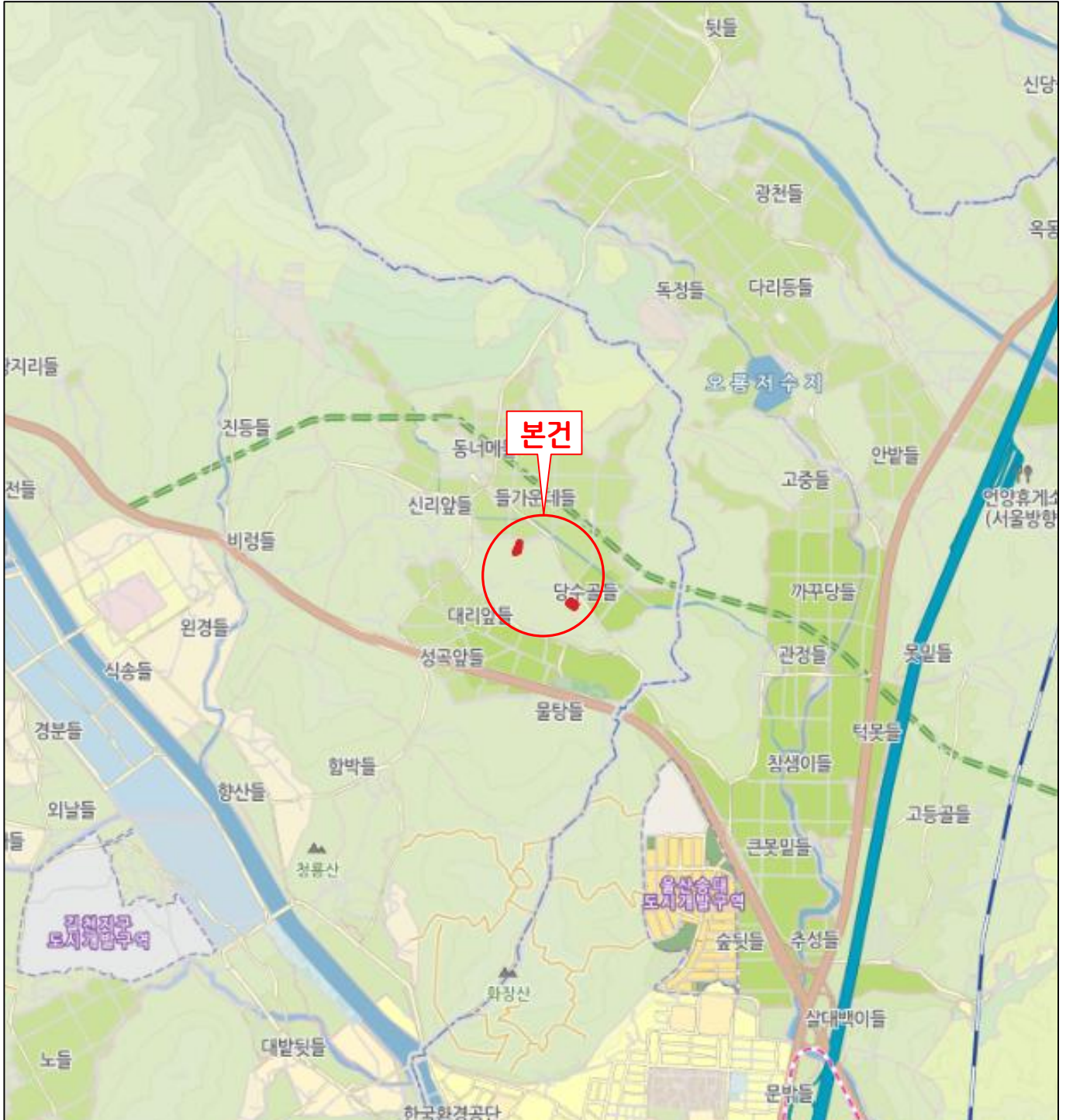
⑥ 본건 토지(일련번호 1, 2)는 인접지와 지적경계가 불명확한 바, 정확한 지적경계 및 위치확인측량이 수반되어야 할 것으로 사료되오니 업무진행시 참고하시기 바람.

광역위치도



소재지 및 도로명주소

울산광역시 울주군 상북면 지내리 산73-5 외

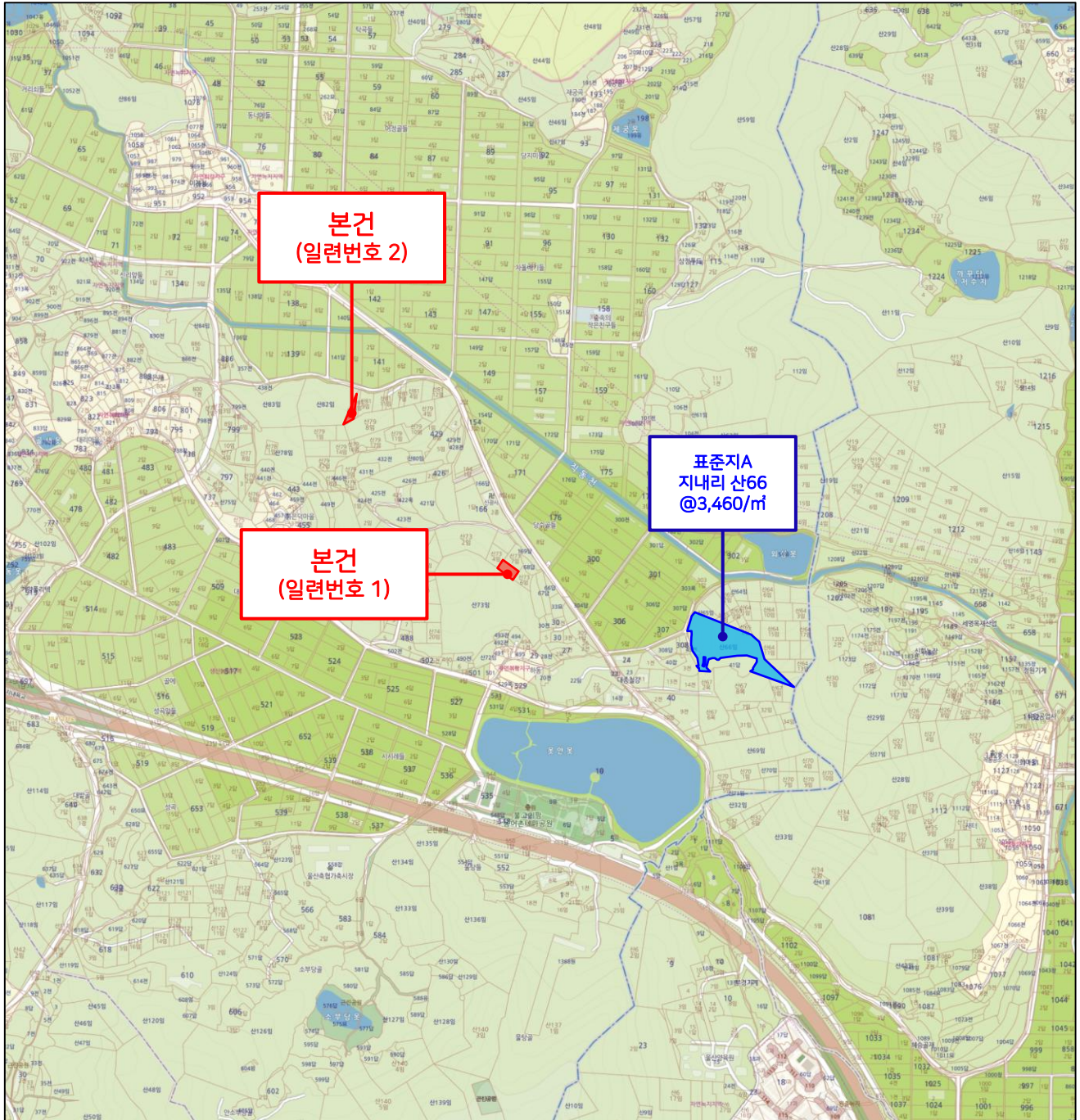


상세위치도



소재지 및
도로명주소

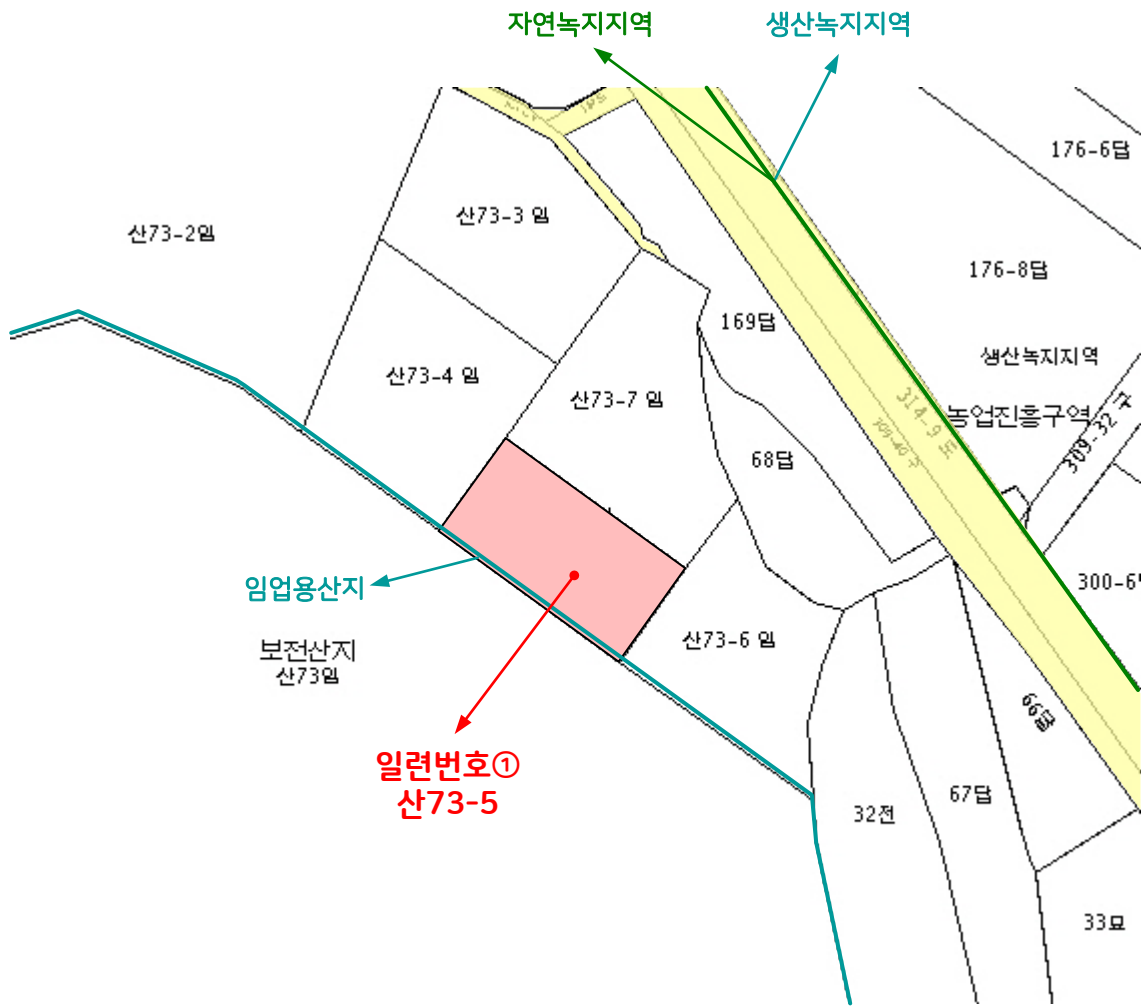
울산광역시 울주군 상북면 지내리 산73-5 외



지적개황도



S: $\frac{1}{1200}$



범례	감정평가대상토지	용도지역구분선	감정평가건물 3층이상
	도로선	감정평가건물 1층	감정평가제외건물
	계획도로선	감정평가건물 2층	부합물 및 종물

지적개황도



S: $\frac{1}{1200}$



범례	감정평가대상토지	용도지역구분선	감정평가건물 3층이상
	도로선	감정평가건물 1층	감정평가제외건물
	계획도로선	감정평가건물 2층	부합물 및 종물

사 진 용 지



1 주위환경 (동측에서 촬영)



1 주위환경 (북동측에서 촬영)



1 (남측에서 촬영)



1 (남서측에서 촬영)

사 진 용 지



1 (서측에서 촬영)



본건 (북측에서 촬영)



1 (북동측에서 촬영)



1 (동측에서 촬영)

사 진 용 지



2 주위환경 (북측에서 촬영)



2 (북측에서 촬영) (1)



2 (북측에서 촬영) (2)



2 (동측에서 촬영)

사 진 용 지



2 (남동측에서 촬영)



2 (남서측에서 촬영)



2 (서측에서 촬영)



수 신 : 울산지방법원 사법보좌관 문상준

참 조 :

제 목 : **감정평가회보**

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

2. 관련문서 2025. 05. 09. 자로 의뢰하신 『이용옥 외 5명 소유물건(2025타경906)』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. 감정평가서 1부
2. 수수료 청구서 1부 끝.

|주|가온감정평가법인 울산경남지사

지사장 김태우

시행일자 : 가온 2505-09-4012 (2025. 05. 12.)

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 2505-09-4012

2025. 05. 12

육십만육천일백원정 (₩606,100.-)

2025. 05. 09 일자 귀 제 『2025타경906』 호로 의뢰하신 『이용옥 외 5명 소유물건(2025타경906)』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	319,371	((64,676,000×(11/10,000)+195,000)×0.8)×1.5배 ≈319,371
실비	212,800	
여비	—	
토지조사비	—	
물건조사비	—	
임대차조사비	—	
공부발급비	4,000	
기타실비	15,000	
특별용역비	—	
소계	231,800.-	
합계(공급가액)	₩551,000.-	※ 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	₩55,100.-	
총계	₩606,100.-	
기납부착수금	—	
정산청구액	₩606,100.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (2505-4012) 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]

대법원 연계물건

문서번호 : 2025타경906
소재지 : 울산광역시 울주군 상북면 지내리 산73-5외
물건명 : 이용옥 외 5명 소유물건(2025타경906)

번호	소재지	물건분류	감정가격
1	울산광역시 울주군 상북면 지내리 산73-5	> >	38,936,000
2	울산광역시 울주군 상북면 지내리 산81-2	> >	25,740,000