



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	sm202603-05
평가금액	118,788,000 원
평가기관 / 평가자	시민감정평가사사무소 / 조원제
서명해쉬 페이지수	총 26 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	시민감정평가사사무소 / 조원제	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-16 16:42:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: [울산광역시 ^{공매} 울주군 언양읍 직동리
250-18 소재 물건(2025-17182-A01)]

의뢰인: 한국자산관리공사 부산지역본부장

감정평가서번호: sm202603-05



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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

시민감정평가사사무소



(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
조 원 제

조원제



감정평가액	일억일천팔백칠십팔만팔천원정 (₩118,788,000.-)			
의뢰인	한국자산관리공사 부산지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)	
제출처	한국자산관리공사 부산지역본부	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이상목	감정평가 조 건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	2025-17182-A01	2026.03.13	2026.03.13	2026.03.16

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	548	토지	548	216,000	118,368,000
	제시외건물	(12)	제시외건물	12	-	420,000
		이	하	여	백	
합 계						₩118,788,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 울주군 언양읍 직동리 소재 “추성1지” 북서측 인근에 소재하는 토지에 대한 한국자산관리공사 부산지역본부의 공매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건개요(울산광역시)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	2025.01.01. 개별지가 (원/㎡)
1	울주군 언양읍 직동리 250-18	전	548.0	일부 전 일부 묵전	자연 녹지	76,400

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 2026.03.13.일임.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2026.03.13.일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

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.

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.

3) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

5. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가방식

- ▶ 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가 방식임.
- ▶ 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식이며 공시지가기준법 역시 비교방식에 포함됨.
- ▶ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식임.

3) 토지의 감정평가

가. 적용규정

본건 토지는 [감정평가 및 감정평가사에 관한 법률] 제3조 및 [감정평가에 관한 규칙] 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법으로 평가하되 [감정평가에 관한 규칙] 제12조에 의거하여 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가하였음.

나. 공시지가기준법 : [감정평가 및 감정평가사에 관한 법률] 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지의 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 감정평가 방법임.

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

라. 시산가액 조정 : [감정평가에 관한 규칙] 제14조에 의거하여 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 동 규칙 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 시산가액을 조정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

1) 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하여 감정평가하였음.

2) 본건은 후첨 ‘사진용지’에서 보듯이 북측 일부가 인근 토지 대비 약 1미터 내외의 저지이며, 이는 본건 평가시 개별요인 비교에서 적의 반영하여 평가하였으니 이 점 참고하시기 바람.

3) 본건 지상에는 후첨 ‘지적개황도’ 및 ‘사진용지’에서 보듯이 제시외 ㄱ, ㄴ이 소재하며, 본건 평가목적에 감안하여 이를 평가에 포함하였으니, 그 소유관계 및 일괄매각여부는 적의 판단하시기 바람.

아울러, 당해 제시외 ㄱ, ㄴ의 경우 그 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공의 정도 등을 고려할 때 구조 조잡하고, 철거 용이한 가설건축물 형태로서 본건 토지의 가격에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되오니 이 점 참고하시기 바람.

당해 제시외건물의 내역은 아래와 같음.

- 제시외 ㄱ : 파이프조 단층 비닐하우스(비닐은 없음) : 3*2 ≍ 약 6㎡
- 제시외 ㄴ : 파이프조 판넬지붕 단층(창고) : 3*2 ≍ 약 6㎡

4) 본건 평가에서 사용한 평가전례 및 거래사례의 세부지번은 개인정보보호를 위하여 “***”으로 처리하였으니 이 점 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가격의 산출

1) 개요

[감정평가에 관한 규칙] 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산출하는 공시지가기준법을 적용함.

2) 비교표준지의 선정

가. 선정사유

[감정평가에 관한 규칙] 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 본건 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 하기의 표준지를 비교표준지로 선정함.

나. 비교표준지공시지가(울산광역시 울주군)

[공시기준일 : 2026.01.01.]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	언양읍 직동리 264	전	1,464.0	전	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	81,600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

[울산광역시 울주군 녹지지역]

기 간	지 가 변 동 률 (%)	비 고
26.01.01 ~ 26.03.13	(0.112%) 1.00112	2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.048 $(1+0.00048) \times (1+0.00048 \times 41/31)$ ≈ 1.00112

- ▶ 2026년 02월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시로 2026년 01월분 지가변동률을 연장 적용하였음.

4) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 동일수급권내 인근지역에 소재하여 제반 지역요인 대등(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

구 분	항 목	세 부 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 양부, 기타재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기타	장애의 동향 등
		기타

나. 개별요인 비교치의 결정

일련번호	비교 표준지	비 교 항 목					격차율
		접근	자연	획지	행정	기타	
1	A	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.200
- 본건은 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등 제반 접근조건에서 다소 우세 - 본건은 북측 일부가 다소 저지이나 비교표준지는 완경사지로 제반 획지조건은 대등							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

[감정평가에 관한 규칙] 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004.05.14. 선고), 2002두5054(2003.07.25. 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538(1991.12.28.)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인 보정치를 결정하기로 함.

나. 비교 거래사례(울산광역시 울주군)

[출처 : KAIS 감정평가정보체계]

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	매매금액 (원)	거래시점
가	언양읍 직동리 ****-**	답	745.0	답	자연 녹지	200,000,000	2025.08.26

다. 평가사례(울산광역시 울주군)

[출처 : KAPA HUB]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
a	언양읍 직동리 ****-*	전	3,040	전	자연 녹지	253,000	2023.11.21	담보	선정
b	언양읍 직동리 산****-*	임	893	전	자연 녹지	199,000	2023.11.21	담보	-
c	언양읍 직동리 ****	답	2,125	전	자연 녹지	210,000	2025.02.10	담보	-
d	언양읍 직동리 ****	전	1,464	전	자연 녹지	144,000	2025.05.06	경매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적위치	구분	가 격 수 준
울산광역시 언양읍 직동리	자연녹지지역 본건과 유사	본건 인근의 자연녹지지역 내 농경지의 지가수준은 약 @150,000원/㎡ ~ @250,000원/㎡ 내외의 수준인 것으로 파악되었으며 그 위치, 접면, 도로의 상태, 면적 등에 따라 다소간의 차이가 있음.

마. 평가대상 지역의 경매통계 분석

[출처: 법원경매정보 매각통계 참조]

구분	소재지	기간	매각율(%)	매각가율
전답	울산광역시 울주군	최근 1년	14.6	35.9

바. 그 밖의 요인 보정치의 결정

▶ 산정산식

$$\begin{array}{lcl}
 \text{그 밖의} & & \text{평가전례(거래사례)토지단가X시점수정X지역요인X개별요인} \\
 & = & \text{-----} \\
 \text{요인 보정치} & & \text{표준지공시지가 X 시점수정}
 \end{array}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 그 밖의 요인 보정치의 산정

구 분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	그 밖의 요인 보정치
전례a	253,000	1.01803	1.00	0.698	179,777	2.200
표준지A	81,600	1.00112	1.00	1.000	81,691	
시점수정	▶ 울산광역시 울주군 녹지지역(23.11.21 ~ 26.03.13) - 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.036 - 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.040 - 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.802 - 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 0.833 - 2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.048 $(1+0.00036*10/30)*(1+0.00040)*(1+0.00802)*(1+0.00833)*$ $(1+0.00048)*(1+0.00048*41/31) \approx 1.01808$					
지역요인	인근지역에 소재하여 제반 지역요인 대등					
개별요인	접 근	자 연	확 지	행 정	기 타	계
	0.72	1.00	0.97	1.00	1.00	0.698399
	- 비교표준지는 평가전례 대비 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 제반 접근조건에서 열세 - 비교표준지는 평가전례 대비 경사 등 제반 획지조건에서 다소 열세					

▶ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 본건 감정평가의 적정성을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 2.20로 결정함(2.20)

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	81,600	1.00112	1.00	1.200	2.20	215,665	216,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가격의 산출

가) 평가개요

본건 토지와 인근지역에 소재하는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황 기타가치형성요인 등을 종합적으로 고려하여 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

나) 비교 거래사례의 선정

▶ 선정사유

인근지역 내 소재하는 거래사례로서, 본건 토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 동일 또는 유사하다고 인정되는 하기의 거래사례를 비교 거래사례로 선정함.

▶ 비교 거래사례(울산광역시 울주군)

[출처 : KAIS 감정평가정보체계]

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	매매금액 (원)	거래시점
가	언양읍 직동리 ***-**-****	답	745.0	답	자연 녹지	200,000,000	2025.08.26
▶ 토지단가 : 200,000,000원 / 745.0㎡ ≒ @268,456원/㎡							

다) 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 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정 거래사례의 경우 인근 유사부동산의 지가수준 등을 고려할 때 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 않을 것으로 판단됨(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 시점수정

[울산광역시 울주군 녹지지역]

기 간	지 가 변 동 률 (%)	비 고
25.08.26 ~ 26.03.13	(0.317%) 1.00317	2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.082 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.058 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.051 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.040 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.040 2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.048 $(1+0.00082*6/31)*(1+0.00058)*(1+0.00051)*$ $(1+0.00040)*(1+0.00040)*(1+0.00048)*$ $(1+0.00048*41/31) \approx 1.00317$

- ▶ 2026년 02월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시로 2026년 01월분 지가변동률을 연장 적용하였음.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 제반 지역적인 제요인 대등(1.00).

바. 개별요인 비교

- ▶ 개별요인 비교항목 - 상기 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	비교 사례	비 교 호 향 목					격차율
		접근	자연	획지	행정	기타	
1	가	0.83	1.00	0.97	1.00	1.00	0.805
- 본건은 비교사례 대비 농로의 상태 등 제반 접근조건에서 다소 열세 - 본건은 북측 일부가 다소 저지로 비교사례 대비 경사 등 제반 획지조건에서 다소 열세							

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	268,456	1.00	1.00317	1.00	0.805	216,792	217,000

3. 시산가액 검토 및 토지 적용단가의 결정

1) 개요

[감정평가에 관한 규칙] 제12조에 의거 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토할 때 [감정평가 및 감정평가사에 관한 법률] 제3조, [감정평가에 관한 규칙] 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가격에 의하여 그 적정성과 합리성이 인정되므로 본건 감정평가에서는 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 본건 토지의 적용단가를 결정함.

2) 각 방법에 의한 시산가액의 조정

구 분	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	216,000	217,000	216,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 토지가액의 결정

구 분	면적(㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	548.0	216,000	118,368,000	--

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기 평가전례 및 거래사례가액, 인근 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기 준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 본건 부동산의 감정평가액으로 결정 함.

2. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	면적(㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	1	548.0	216,000	118,368,000	--

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 울산광역시 울주군 언양읍 직동리 소재 “추성1지” 북서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야, 단독주택 등이 혼재하고 있어 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며, 인근에 마을버스정류장이 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태,지세

자체지반 대체로 평탄하나 북측 일부가 인근 토지 대비 약 1미터 내외의 저지인 토지로서, 삼각형에 유사한 부정형의 토지임.

4. 이용상황

일부 '전', 일부 '목전' 상태임.

5. 접면도로상황

지적도상 맹지임.

6. 토지이용계획사항 등

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

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

7. 제시목록외의 물건

본건 지상에 후첨 '지적개황도' 및 '사진용지'에서 보듯이 제시외 ㄱ, ㄴ이 소재하며, 본건 제시외 건물이 본건 토지의 가격에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되오니 이 점 참고하시기 바랍니다.

8. 공부와의 차이

없 음.

9. 기타

가. 임대관계 : 미상임.

나. 기 타 : 없 음.



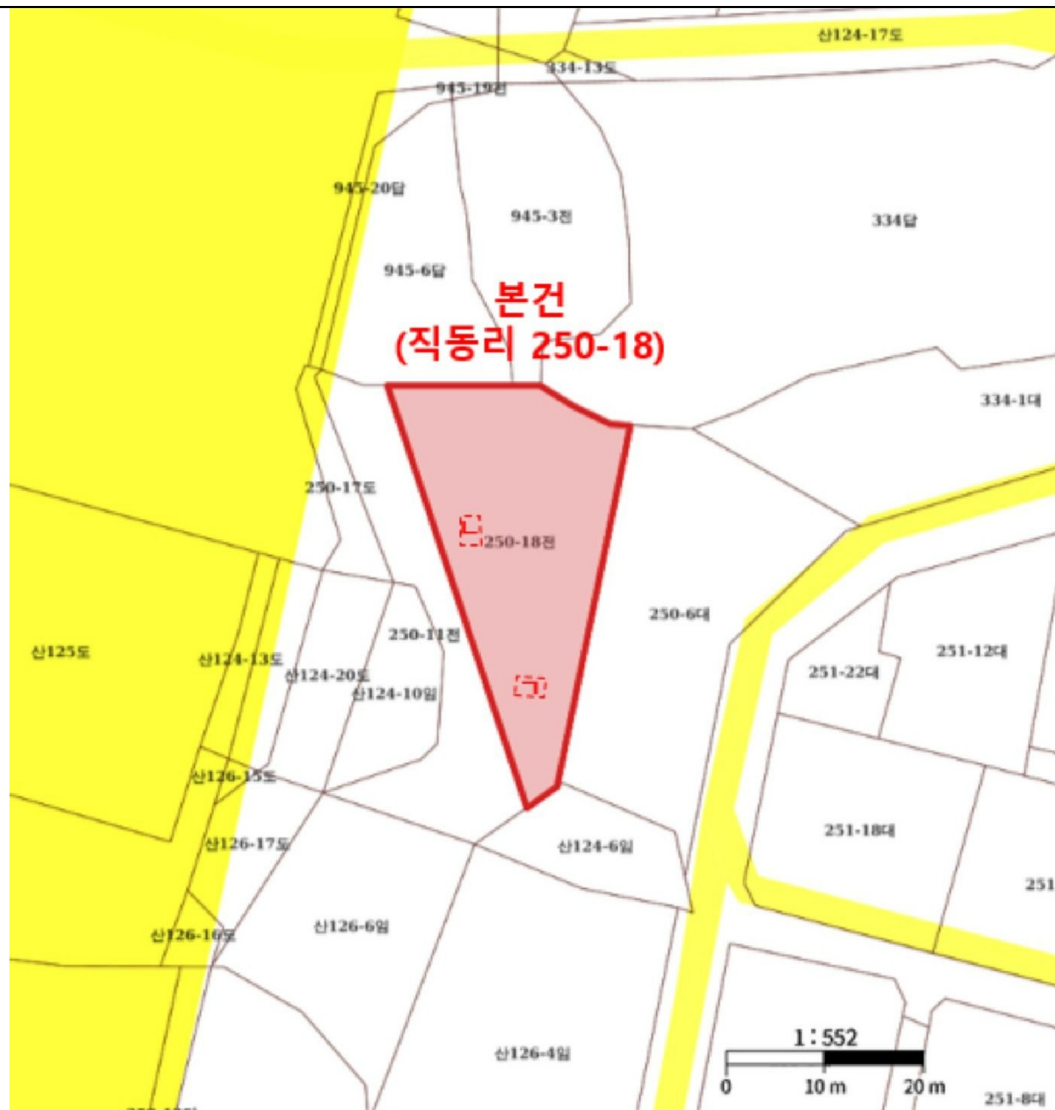
250-18





250-18





[제시 외 건물]

- ㄱ. 파이프조 비닐하우스 단층(빠대만 있음) : $3 \times 2 \approx$ 약 6m^2
 ㄴ. 파이프조 판넬지붕 단층(창고) : $3 \times 2 \approx$ 약 6m^2



()





