

감정평가서

건 명 : 케이티티플랜트 주식회사 외 1명
소유물건(2024타경3260(2))

의뢰인 : 울산지방법원 사법보좌관 이종만

감정평가서번호 : 울산250903-0003호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



울산감정평가사사무소

울산광역시 중구 태화로 263 한라궁전아파트 상가1동 203호

TEL. (052)245-0479

FAX. (052)245-0480

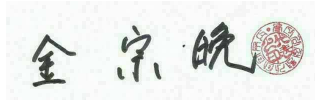


(토지)감정평가표

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

감정평가사

김종만



(인)

감정평가액	사십사억팔천삼백오십오만이천칠백팔십원정(W4,483,552,780.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	케이티티플랜트 주식회사 외 1명 (2024타경3260(2))		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.09.03	2025.09.03	2025. 09. 04	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	9507.06	토지	9507.06	-	3,344,422,600
	건물	1547.76	건물	1547.76	-	877,822,080
	제시외 건물	(423.7)	제시외 건물	423.7	-	151,643,100
	기계기구	6	기계기구	4	-	109,665,000
합계					W4,483,552,780	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요

1. 평가목적 등

울산광역시 울주군 온양읍 외광리 소재 “남창공업단지” 내에 위치하는 부동산(공장)으로서 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상 물건의 개요

울산광역시 울주군 온양읍 외광리									
토 지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	744-13	705x774/1308	도로	도로부지	계획관리 지역	세로(가)	부정형 완경사	74,100
	2	744-16	10	장	공업용	계획관리 지역	세로(가)	사다리 완경사	217,400
	3	744-17	2	장	공업용	계획관리 지역	세로(가)	사다리 완경사	254,500
	4	745-9	1,200x1604 2742/2711 9167	도로	도로법면	농림지역	세로(가)	부정형 급경사	57,600
	5	745-12	8,259	장	공업용	계획관리 지역	세로(가)	사다리 완경사	224,700
	6	755-7	109	장	공업용	계획관리 지역	세로(가)	사다리 완경사	203,400
건 물	기 호	용 도	구 조		연면적(㎡)		사용승인일자		
	가	공장	일반철골구조 샌드위치판넬지붕단층		182		2014.01.02.		
	나	공장	일반철골구조 샌드위치판넬지붕단층		295.2		2014.01.02		
	다	공장	일반철골구조 샌드위치판넬지붕2층		54		2014.01.02		
	라	공장	일반철골구조 샌드위치판넬지붕2층		280.96		2014.01.02		
	마	공장	일반철골구조 칼라시트지붕단층		300		2014.01.02		
	바	공장	일반철골구조 판넬지붕2층		214.8		2016.12.12		
	사	공장	일반철골구조 판넬지붕2층		220.8		2016.12.12		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	기호	품명	규격,형식,용량	수량	비고
기 계	1	Over Head Crane	Cap 5ton, Span 12m, Rail24m	1식	2014.01
	2	수전설비	22.9KV,300KW	1식	2014.01
	3	Gantry Crane	Cap 5ton, Span 14m, Rail 50m	1식	2014.01
	4	Moving Shelter	12.0x25m, 벽체및지붕:골강판,경량철골트라스구조, Rail , 구동장치 포함	1식	미상
	5	Over Head Crane	Cap 5ton, Double Girder Tyoe Span 12m, Rail 75m	1식	소재불명
	6	Band Saw	HEA-400, Cap 420mm	1식	소재불명

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 09월 03일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 05월 07일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

5. 기타사항

- 1). 본건 토지중 기호 (1), (4) 는 공유지분으로서 위치확인이 불가능하여 전체 면적을 기준으로 한 평균단가를 적용였으며, 면적 사정은 소유지분 비율에 의거하였습니다.
- 2). 기계기구 중 기호 5 및 6 기계는 현장 실사시 소재 불명인바 평가외로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가조건

없습니다.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(가) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
- ② 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있습니다.

(나) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 평가하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

2. 감정평가액 산출과정

(가) 공시지가기준법에 의한 평가

1) 평가개요

가) 토 지

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시 기준일로부터 기준시점 현재까지의 자가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였습니다.

나) 건 물

건물에 대한 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거 구조·사용자재·시공상태·마감재의 상태·부대설비·용도·현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였습니다.

다) 기계기구

기계기구에 대한 평가는 『감정평가에 관한 규칙』에 의거 구격·형식·용량 및 부대시설 등의 상태와 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 토지가액 산출근거

가) 비교표준지 선정

① 비교 표준지의 선정

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	온양읍외광리 745-1	대	4,870	공업용	계획관리 지역	세로(가)	가장형 완경사	224,700	선정
B	온양읍삼광리 780-9	답	1800	답	농림지역	세로(가)	세장형 평지	97,300	선정

② 비교 표준지 선정사유

- ㉠ 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2023년 01월 01일 공시된 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용 상황 및 주위환경 등이 동일하거나 비슷한 표준지 중에서 선정하였습니다.
- ㉡ 상기의 표준지 선정기준에 의거 용도지역 및 이용 상황 등이 동일 또는 유사하고 본건과 인접해 있는 기호 “A” 및 “B” 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

나) 시 점 수 정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래 신고등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

비교표준지가 소재하는 울산광역시 울주군의 공시지가 기준일(2025.01.01)로 부터 기준시점 현재

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2025.09.03까지 자가변동률은 아래와 같습니다.)

지 역	기 간	자가변동률 (%)	비 고
울산광역시 울주군 (계획관리지역)	2025.01.01 ~ 2025.09.03	0.494 (1.00494)	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.437 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.052 (1 + 0.00437) * (1 + 0.00052 * 34/31) ≒ 1.00494

지 역	기 간	자가변동률 (%)	비 고
울산광역시 울주군 (농림지역)	2025.01.01 ~ 2025.09.03	0.226 (1.00226)	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.203 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.021 (1 + 0.00203) * (1 + 0.00021 * 34/31) ≒ 1.00226

※ 기준시점이 속한 월의 자가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 7월의 자가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

다) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교 - 비교표준지 A : 기호 2,3,5,6

개 별 요 인 (공 업 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대등함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
		철도전용인입선			
		전용부두			
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	1.00	대등함.
		공업용수			
		공장배수			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	0.98	면적과형상 등에서 열세함.
		형상			
		고저			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		규제의 정도			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.98$			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지 A : 기호 1

개 별 요 인 (공 업 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대등함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
		철도전용인입선			
		전용부두			
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	1.00	대등함.
		공업용수			
		공장배수			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	0.97	면적, 형상 등에서 열세함.
		형상			
		고저			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	0.33	지목(장/도로)에서 열세함.
		규제의 정도			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.97 \times 0.33 \times 1.00 \approx 0.32$			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지 B : 기호 4.

개 별 요 인 (농 경 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배부	관개의 양부			
		배수의 양부			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	1.00	대등함.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	0.33	지목(답/도로)에서 열세함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.33 \times 1.00 \approx 0.33$			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가사례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조와 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 5호의 규정에 의거하였습니다.

② 인근 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지 번	지목	면적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	거래가격 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평가 사례#1	온양읍외광리 ○○○-○	장	9,920	2025. 05.07	379,000	-	담보	계획관리	공업용
평가 사례#2	온양읍외광리 ○○○-○	장	5,335	2025. 04.15	355,000	-	담보	계획관리	공업용
평가 사례#3	온양읍외광리 ○○○-○	도	709,88	2024. 05.07	88,000	-	경매	농림지역	도로법면

③ 그 밖의 요인 보정의 산출방법

그 밖의 요인 보정치는 표준지 공시지가를 기준시점으로 시점수정한 토지가액과 비교사례를 이용하여 기준시점 기준으로 표준지공시지가와 비교한 토지가액을 비교하여 산출합니다.

$$\cdot \text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 그 밖의 요인 보정치의 산정

㉠ 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 평가사례 중 사례 #1 및 #3 을 선택하여 비교하였습니다.

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지 번	지목	면적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	거래가격 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평가 사례#1	온양읍외광리 ○○○-○	장	9,920	2025. 05.07	379,000	-	담보	계획관리	공업용

㉡ 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	소재지	가준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	시산가격	격차율	
평가사례 #1 기준 비교표준지가격	외광리 ○○○-○	379,000	1.00228	1.000	1.04	395,058	1.749515	
기준시점 비교표준지(A) 가격	외광리 745-1	224,700	1.00494	-	-	225,810		
산정내역	시점수정	울산광역시 울주군 계획관리지역(2025.05.07~ 2025.09.03) : 1.00228						
	지역요인	제반 지역요인 대등합니다. (1.000)						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	계
		1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.04
표준지는 사례토지대비 획지조건(형상 및 면적 등)에서 우세합니다.								

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지 번	지목	면적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	거래가격 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평가 사례#3	온양읍외광리 ○○○-○	도	709,88	2024. 05.07	88,000	-	경매	농림지역	도로법면

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	소재지	가준단가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	시산가격	격차율	
평가사례 #3 기준 비교표준지가격	외광리 ○○○-○	88,000	1.00228	1.000	3.03	267,247	2.740461	
기준시점 비교표준지(A) 가격	삼광리 780-9	97,300	1.00226	-	-	97,519		
산정내역	시점수정	울산광역시 울주군 계획관리지역(2025.05.07~ 2025.09.03) : 1.00228						
	지역요인	제반 지역요인 대등합니다. (1.000)						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	계
		1.00	1.00	1.00	1.00	3.03	1.00	3.03
표준지는 사례토지대비 제반조건 행정적조건(답/도로)에서 우세합니다.								

⑤ 인근 유사토지의 지가수준

용도지역	토지용도	가격수준(원/m ²)	비고
계획관리지역	공업용및공업나지	350,000원/m ² ~ 400,000원/m ²	위치와 면적,형상 등에 따라 차이 있음.

⑥ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 아래와 같이 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됩니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비고
A	1.74	-
B	2.74	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였습니다.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	기타요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2,3,5,6	224,700	1.00494	1.00	0.98	1.74	385,051	385,000
1	224,700	1.00494	1.00	0.33	1.74	129,660	130,000
4	97,300	1.00226	1.00	0.336	2.74	89,780	90,000

사) 공시지가 기준법에 의한 토지가격

구 분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	2,3,5,6	8,380	385,000	3,226,300,000
	1	705x774/1308 =417.18	130,000	54,233,400
	4	709.88	90,000	63,889,200
합 계		9,507.06	-	3,344,422,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 거래사례비교법에 의한 평가

1) 평가개요

가) 토 지

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용 상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정

① 인근 거래사례 현황

기호	소재지	건물면적(m ²)	용도지역	사용승인일	거래금액(원)	비고
		토지면적(m ²)	지목/이용상황	거래일	토지단가(원/m ²)	
#4	외광리 ○○○-○	499.5	계획관리	2007.05.14	1,000,000,000	세로(가)
		2,397	장/공업용	2024.09.24.	345,295	
#5	삼광리 ○○○-○	535	계획관리	2018.08.16	1,297,000,000	세로(가)
		2,908	장/공업용	2024.01.04	333,414	
#6	외광리 ○○○-○	-	농림지역	-	500,000	세로(가)
		6	장/도로	2024.12.09	83,333	

#4 * 배분법에 의한 토지가격 산출

건물가격 : 일반철골구조 판넬지붕 499.5(2007.05.14. 사용승인)
600,000x23/40=345,000

토지가격 : (1,000,000,000-172,327,500(345,000x499.5)) / 2,397 = 345,295

#5 배분법에 의한 토지가격 산출

건물가격 : 일반철골구조 판넬지붕 535(2018.08.16. 사용승인)
700,000x35/40=612,000

토지가격 : (1,297,000,000-327,420,000(612,000x535)) / 2,907 = 333,414

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 비교 거래사례 선정사유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례 #4와 #6” 을 선정하였습니다.

나) 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 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

다) 시 점 수 정

지 역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
울산광역시 울주군 계획관리지역 (사례 - #4)	2024.09.24 ~ 2025.09.03	0.660 (1.00660)	2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.043 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.055 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.060 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.040 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.437 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.052 (1 + 0.00043 * 7/30) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00060) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00437) * (1 + 0.00052 * 34/31) ≒ 1.00660

지 역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
울산광역시 울주군 농림지역 (사례 - #6)	2024.12.09 ~ 2025.09.03	0.283 (1.00283)	울산광역시 울주군 (24.12.09~25.09.03) (농림) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.077 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.203 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.021 (1 + 0.00077 * 23/31) * (1 + 0.00203) * (1 + 0.00021 * 34/31) ≒ 1.00283

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 기준시점이 속한 월의 자가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 7월의 자가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

라) 지역요인 비교

동일지역에 소재하여 지역요인 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교 - 거래사례 #4 : 기호 2,3,5,6

개 별 요 인 (공 업 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	사례지	대상지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대등함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
		철도전용인입선			
		전용부두			
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	1.00	대등함.
		공업용수			
		공장배수			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	1.10	면적, 형상 고저 등에서 우세함.
		형상			
		고저			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		규제의 정도			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.10 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.10			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례 #4 : 기호 1.

개 별 요 인 (공 업 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	사례지	대상지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대등함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
		철도전용인입선			
		전용부두			
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	1.00	대등함.
		공업용수			
		공장배수			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	1.10	면적, 형상 고저 등에서 우세함.
		형상			
		고저			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	0.33	지목(장/도로)에서 열세함.
		규제의 정도			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.10 \times 0.33 \times 1.00 \approx 0.363$			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례 #6 : 기호 4.

개 별 요 인 (공 업 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	사례지	대상지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대등함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
		철도전용인입선			
		전용부두			
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	1.00	인근환경 조건에서 대등함.
		공업용수			
		공장배수			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	1.00	대등함.
		형상			
		고저			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		규제의 정도			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.00$			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였습니다.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2,3,5,6	345,295	1.000	1.00660	1.00	1.10	382,331	382,000
1	345,295	1.000	1.00660	1.00	0.363	126,169	126,000
4	83,333	1.000	1.00283	1.00	1.00	83,568	84,000

사) 거래사례 기준법에 의한 토지가격

구 분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	2,3,5,6	8,380	382,000	3,201,160,000
	1	417.18	126,000	52,564,680
	4	709.88	84,000	59,629,920
합 계		9,507.06	-	3,313,354,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물가액 산출근거

가) 건물의 현황

① (가)

소재지	울산광역시 울주군 온양읍 외광리 745-12외			사용승인일자		2014.01.02		
구조	일반철골구조 샌드위치판넬지붕			용도	공부	공장		
					사정	공장		
연면적	182			규모		단층		
설비현황	냉방설비	난방설비	위생 및 급·배수	소화전설비	화재탐지설비	지하수설비	주차설비	기타
	-	-	-	-	-	-	-	-
특이사항	-							

(나)

소재지	울산광역시 울주군 온양읍 외광리 745-12외			사용승인일자		2014.01.02		
구조	일반철골구조 샌드위치판넬지붕			용도	공부	공장		
					사정	공장		
연면적	295.2			규모		단층		
설비현황	냉방설비	난방설비	위생 및 급·배수	소화전설비	화재탐지설비	지하수설비	주차설비	기타
	-	-	-	-	-	-	-	-
특이사항	-							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다)

소 재 지	울산광역시 울주군 온양읍 외광리 745-12외			사용승인일자		2014.01.02		
구 조	일반철골구조 샌드위치판넬지붕			용 도	공 부	공 장		
					사 정	공 장		
연면적	54			규모		2층		
설비현황	냉방 설비	난방 설비	위생 및 급·배수	소화전 설 비	화재탐지 설비	지하수 설 비	주차 설비	기타
	-	-	-	-	-	-	-	-
특이사항	-							

(라)

소 재 지	울산광역시 울주군 온양읍 외광리 745-12외			사용승인일자		2014.01.02		
구 조	일반철골구조 샌드위치판넬지붕			용 도	공 부	공 장		
					사 정	공 장		
연면적	280.96			규모		2층		
설비현황	냉방 설비	난방 설비	위생 및 급·배수	소화전 설 비	화재탐지 설비	지하수 설 비	주차 설비	기타
	-	-	-	-	-	-	-	-
특이사항	-							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(마)

소재지	울산광역시 울주군 온양읍 외광리 745-12외			사용승인일자		2014.01.02		
구조	일반철골구조 칼라시트지붕			용도	공부	공장		
					사정	공장		
연면적	300			규모		단층		
설비현황	냉방설비	난방설비	위생 및 급·배수	소화전설비	화재탐지설비	지하수설비	주차설비	기타
	-	-	-	-	-	-	-	-
특이사항	-							

(바)

소재지	울산광역시 울주군 온양읍 외광리 745-12외			사용승인일자		2016.12.12		
구조	일반철골구조 판넬지붕			용도	공부	공장		
					사정	공장		
연면적	214.8			규모		2층		
설비현황	냉방설비	난방설비	위생 및 급·배수	소화전설비	화재탐지설비	지하수설비	주차설비	기타
	-	-	-	-	-	-	-	-
특이사항	-							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(사)

소재지	울산광역시 울주군 온양읍 외광리 745-12외			사용승인일자		2016.12.12		
구조	일반철골구조 판넬지붕			용도	공부	공장		
					사정	공장		
연면적	220.8			규모		2층		
설비현황	냉방설비	난방설비	위생 및 급·배수	소화전설비	화재탐지설비	지하수설비	주차설비	기타
	-	-	-	-	-	-	-	-
특이사항	-							

나) 재조달원가의 결정

① 재조달원가

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원발행(2024년) 건축물재조달원가자료집 및 인근 유사물건의 평가시에 적용한 단가 등을 참조하였습니다.

② 한국부동산연구원발행 건축물재조달원가자료집(2024년 기준)의 표준단가

분류	용도	구조	표준단가(원/㎡)	비고	내용년수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/9.0m	972,000	3급	35(30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/9.0m	886,000	4급	35(30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/6.0m	799,000	3급	35(30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/6.0m	734,000	4급	35(30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 부대설비 보정은 일반적으로 부대설비 각 항목별(전기설비, 위생설비, 급·배수설비, 냉·난방설비, 기타설비 등) 형식 및 규격을 기준으로 가격을 산정하여 합산하는 방식과 표준단가의 일정비율로 보정하는 방법이 있습니다.

④ 상기의 표준신축 단가를 참고로 하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려한 신축단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영한 제조달원가를 산정하였습니다.

⑤ 제조달원가의 결정

상기 표준단가와 건물의 상황 등을 종합 참작하여 하기와 같이 제조달원가를 결정합니다.

층 수	구 분	구 조	용 도	제조달원가(원/㎡)
가	단층	일반철골구조 샌드위치판넬지붕	공장	820,000
나	단층	일반철골구조 샌드위치판넬지붕	공장	840,000
다	2층	일반철골구조 샌드위치판넬지붕	공장	770,000
라	2층	일반철골구조 샌드위치판넬지붕	공장	770,000
마	단층	일반철골구조 칼라시트지붕	공장	620,000
바	2층	일반철골구조 판넬지붕	공장	770,000
사	2층	일반철골구조 판넬지붕	공장	770,000

다) 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바, 본건은 정액법으로 감가수정 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 건물단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였습니다.

1) 등재된 건물

결정단가(원/m ²) = 재조달원가(원/m ²) × 잔존연수 / 내용연수							
기 호	구 분	용 도	재조달원가 (원/m ²)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
(가)	단층	공장	820,000	29	40	594,500	594,000
(나)	단층	공장	840,000	29	40	609,000	609,000
(다)	2층	공장	770,000	29	40	558,250	558,000
(라)	2층	공장	770,000	29	40	558,250	558,000
(마)	단층	공장	620,000	29	40	449,500	449,000
(바)	2층	공장	770,000	32	40	616,000	616,000
(사)	2층	공장	770,000	32	40	616,000	616,000

2) 제시외건물

결정단가(원/m ²) = 재조달원가(원/m ²) × 잔존연수 / 내용연수							
기 호	구 분	용 도	재조달원가 (원/m ²)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
(ㄱ)	단층	작업장	200,000	29	40	145,000	145,000
(ㄴ)	2층	공장	650,000	29	40	471,250	471,000
(ㄷ)	2층	현관	180,000	29	40	130,500	130,000
(ㄹ)	단층	화장실	750,000	29	40	543,750	543,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 원가법에 의한 건물가격

구 분		사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
가	단층	182	594,000	108,108,000
나	단층	295.2	609,000	179,776,800
다	2층	54	558,000	30,132,000
라	2층	280.96	558,000	156,775,680
마	단층	300	449,000	134,700,000
바	2층	214.8	616,000	132,316,800
사	2층	220.8	616,000	136,012,800
소 계		1,547.76	-	877,822,080
ㄱ	단층	115	145,000	16,675,000
ㄴ	2층	270	471,000	127,170,000
ㄷ	2층	32	130,000	4,160,000
ㄹ	단층	6.7	543,000	3,638,100
소 계		423.7	-	151,643,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기계기구(구축물) 가격 산출근거

1) 기계기구 감정평가 개요

본건은 대상 물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 및 수익환원법의 적용이 어려운 바, 구조 규격, 형식, 용량, 수요성, 경과년수, 잔존내용년수, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 감정평가방법으로 평가하되 주된 방식에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

2). 재조달원가의 결정

본건의 재조달원가는 구조, 규격, 형식, 용량 등을 참작하여 대상물건의 최초 취득가액, 물가자료, 동산시가조사표 및 기준시점 당시 같거나 비슷한 물건을 재취득하는 데에 드는 비용 등을 고려하여 산정하였습니다.

3). 감가수정

본건 기호 1~3의 감가수정은 구조, 규격, 형식, 용량 등을 참작하여 매년 체감하는 기계기구의 잔존가치에 일정한 감가상각을 곱하여 매년의 감가액을 산정하는 방법인 "정률법"을, 기호 3은 구축물로서 정액법을 적용하여 감가수정 하였습니다.

4). 기계기구(구축물) 감정평가액의 결정

본건 기계기구(구축물)의 감정평가 대상별 구체적인 감정평가액 산출근거 및 규격, 형식, 용량 등은 기계기구(구축물)감정평가명세표를 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5). 소재불명인 기계기구

본건 기계기구 중 기호 5,6 은 현장 실사시 동 공장내에 없어 소재불명으로 평가외 하였으니
참작하시기 바랍니다.

기계기구(구축물) 감정평가액 **109,665,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분		공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토 지		3,344,422,600	3,313,354,600	-
건 물	등재건물	877,822,080	877,822,080	-
	제시외건물	151,643,100	151,643,100	
기계기구(구축물)		109,665,000	109,665,000	
합 계		4,483,552,780	4,452,484,780	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지, 건물 및 기계기구(구축물)의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 토지는 공시지가기준법, 건물 및 기계기구(구축물)은 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

3. 감정평가액 결정

구 분		사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토 지		9,507.06	-	3,344,422,600
건 물	등재된건물	1,547.76	-	877,822,080
	제시외건물	423.7	-	151,643,100
기계기구(구축물)		4식	-	109,665,000
합 계				4,483,552,780

토지건물 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 울주군 온양읍 외광리	744-13	도로	계획관리지역	774 705x---- 1,308	417.18	130,000	54,233,400	
2	동 소	744-16	공장용지	계획관리지역	10	10	385,000	3,850,000	
3	동 소	744-17	공장용지	계획관리지역	2	2	385,000	770,000	
4	동 소	745-9	도로	농림지역	627 1,200x---- 1,873 6,964,409 1,200x----- --- 27,119,167	709.88	90,000	63,889,200	
5	동 소	745-12	공장용지	계획관리지역	8,259	8,259	385,000	3,179,715,000	
6	동 소	755-7	공장용지	계획관리지역	109	109	385,000	41,965,000	
가	동 소	745-12 755-7 744-17 744-16	1동 공장	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층	182	182	594,000	108,108,000	820,000 29/40
나	동 소	위 4지상	2동 공장	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층	295.2	295.2	609,000	179,776,800	840,000x 29/40
다	동 소	위4지상	3동 공장	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 2층 1층 2층	28.5 25.5	54	558,000	30,132,000	770,000x 29/40
라	동 소	위4지상	4동 공장	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 2층					

토지건물 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	
마	울산광역시 울주군 온양읍 외광리	745-12 755-7 744-16 744-17	6동 공장	1층	145.54	280.96	558,000	156,775,680	770,000x 29/40
				2층	135.42				
바	동 소	위4지상	7동 공장	일반철골구조 판넬지붕 2층					
사	동 소 [도로명 주소] 울산광역시 울주군 온양읍 광청로 394-46	위4지상	8동 공장	1층	110.4	214.8	616,000	132,316,800	770,000x 32/40
				2층	104.4				
				일반철골구조 판넬지붕 2층					
				1층	112.8	220.8	616,000	136,012,800	770,000x 32/40
				2층	108				
소 계								₩4,222,244,680	
ㄱ	제시외건물 동 소	745-12	작업장	경량철골조 판넬지붕 단층	(115)	115	145,000	16,675,000	200,000 29/40
ㄴ	동 소	745-12	공장	경량철골조 샌드위치 판넬지붕 2층					
				1층	(144)	270	471,000	127,170,000	650,000x 29/40
				2층	(126)				
ㄷ	동 소	745-12	현관및 계단	알미늄조 2층					

토지건물 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	
ㄹ	울산광역시 울주군 온양읍 외광리	745-12	화장실	1층	(16)	32	130,000	4,160,000	180,000x 29/40
				2층	(16)	16			
				경량철골조 판넬지붕 단층	(6.7)	6.7	543,000	3,638,100	750,000x 29/40
소 계								₩151,643,100	
합 계								₩4,373,887,780.-	
				이	하	여	백		

기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조.규격.형식.용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	Over Head Crane 대원산기 제작 Type : Single Girder Cao : 5ton Span : 12m Rail : 24m	에스케이 산업개발(주) 설치 2014.01	1식	-	4,070,000	22,000,000x 0.185(4/15)
2	수전설비 22.9KV, 300KW 특고반 COS, MOF CS, LA 기타 부대설비 일체	에스케이 산업개발(주) 설치 2014.01	1식	-	7,215,000	39,000,000X 0.21854/15)
3	Gantry Crane Cap : 5ton Span : 14m Rail : 50m	에스케이 산업개발(주) 설치 2014.01	1식	-	16,095,000	87,000,000x 0.185(4/15)
4	Moving Shelter 12.0x25.0m 벽체 및 지붕 : 골강판 경량철골트라스구조 Rail 구동장치 포함	국산 미상	1식	-	82,285,000	120,000,000x 24/35
5	Over Head Crane Holst : 5ton Double Gorder Type Span : 12m Rail : 75m	(주)대원전기 201.10	1식	-	평가외	소재불명
6	Band Saw Model : HFA-400 Cap' : Ø420mm Blade Size : 415x415mm Motor : Blade 5.5KW Hydraulic 1.5KW Collant 0.185KW	AMADA (JAPAN) 미상	1식	-	평가외	소재불명
합 계					₩109,665,000.-	
	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

울산광역시 울주군 온양읍 외광리 소재 "남창공업단지"내에 소재하며 부근은 소규모 공업단지로 형성되어 있으며 주위는 일반 농가주택과 농경지 및 임야지대로 형성되어 환경 다소 한산한 지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 제차 출입 자유로우나 시내 중심지에서 원거리에 소재하여 일반적 교통사정은 다소 불편시 되는 지역입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호 2,3,5,6은 일단의 공장부지로서 부정형이며 지반 완경사지대에 평탄하게 조성되어 있으며 기호 1,4 는 도로부지로 기호 (1)은 완경사지의 부정형으로 도로부지이고 기호 (4)는 급경사지의 도로 법면 부지로 부정형의 토지입니다.

(4) 인접 도로상태

남서측으로 로폭 8미터의 포장도로에 접합니다

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1은 농림지역,소로2류(폭 8 m~10m)(저축) [이하공란] ,
가축사육제한구역구역(2025-01-16)(축종별 제한거리 500m 미만 축종) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 800m 미만 축종) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란] 기호 2,3,5,6 은 계획관리지역, 성장관리계획구역 [이하공란] 가축사육제한구역(축종별 제한거리 500m 미만 축종) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]
기호 4 계획관리지역,소로2류(폭

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) | |

8m~10m)(저축) [이하공란] 가축사육제한구역구역(2025-01-16)(축종별 제한거리 500m 미만 축종) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

제시외건물 4동 소재하여 현황에 의거 제시외 물건으로 평가하였습니다.

(7) 공부와의 차이

해당 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다. 기 타 : 없습니다

건물 감정평가요항표(기호 "가"~"다")

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

- 기호(가) : 일반철골구조 샌드위치판넬지붕 단층 건물로서
외벽 : 판넬잇기
주기둥 : H-beam 175*350, 100*200mm, 높이 : 약11.7m
창호 : 새시창 등임.
- 기호(나) : 일반철골구조 샌드위치판넬지붕 단층 건물로서
외벽 : 판넬잇기
주기둥 : H-beam 200*400, 높이 : 약 11.7m
창호 : 새시 창 등임.
- 기호(다) : 일반철골구조 샌드위치판넬지붕 2층 건물로서
외벽 : 판넬잇기
내벽 : 벽지 및 타일마감.
창호 : 새시 창호 등임.

(2) 이용상태

- 기호 (가)(나) 는 공장.
기호 (다) 는 휴게실 및 연구실 등임

(3) 설비내역

- 기호 (다)는 위생 및 급,배수 설비되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

- 해당 없습니다.

(5) 공부와의 차이

건물 감정평가요항표(기호 "가"~"다")

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

해당 없습니다

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다. 기 타 : 없습니다

건물 감정평가요항표(기호"라 ~"사")

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

기호(라) 일반철골구조샌드위치판넬지붕 2층 건물로서

외벽 : 판넬잇기

내벽 : 벽지 및 타일마감.

창호 : 새시 창호 등임.

기호(마) 일반철골구조샌드위치판넬지붕 단층 건물로서

외벽 : 판넬잇기

주기둥 : 철골트라스 높이 : 약 7m,

창호 : 새시 창임.

기호(바) 일반철골구조샌드위치판넬지붕 2층 건물로서

외벽 : 판넬잇기

내벽 : 벽지 및 타일마감

창호 : 새시창호임.

기(사) 일반철골구조샌드위치판넬지붕 2층 건물로서

외벽 : 판넬잇기

내벽 : 벽지 및 타일마감

창호 : 새시창호임.

(2) 이용상태

기호(라) : 사무실.

기호(마) : 공장

기호(바) : 창고 및 사무실임.

기호(사) : 사무실 및 회의실임.

(3) 설비내역

위생 및 급,배수설비되어 있습니다

건물 감정평가요항표(기호"라 ~"사")

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(4) 부합물 및 종물

해당 없습니다.

(5) 공부와의 차이

해당 없습니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

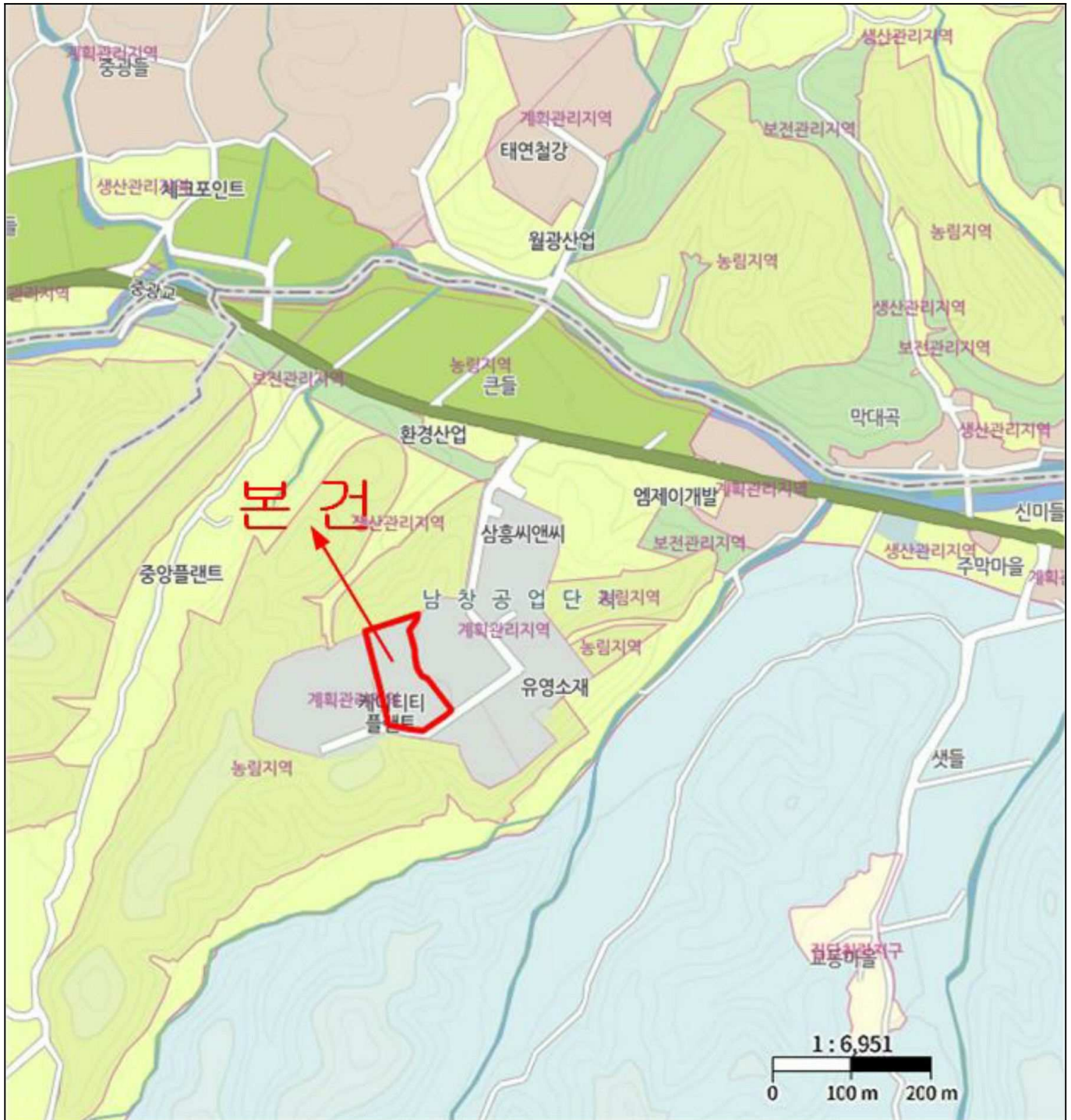
임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 없습니다.

광역위치도



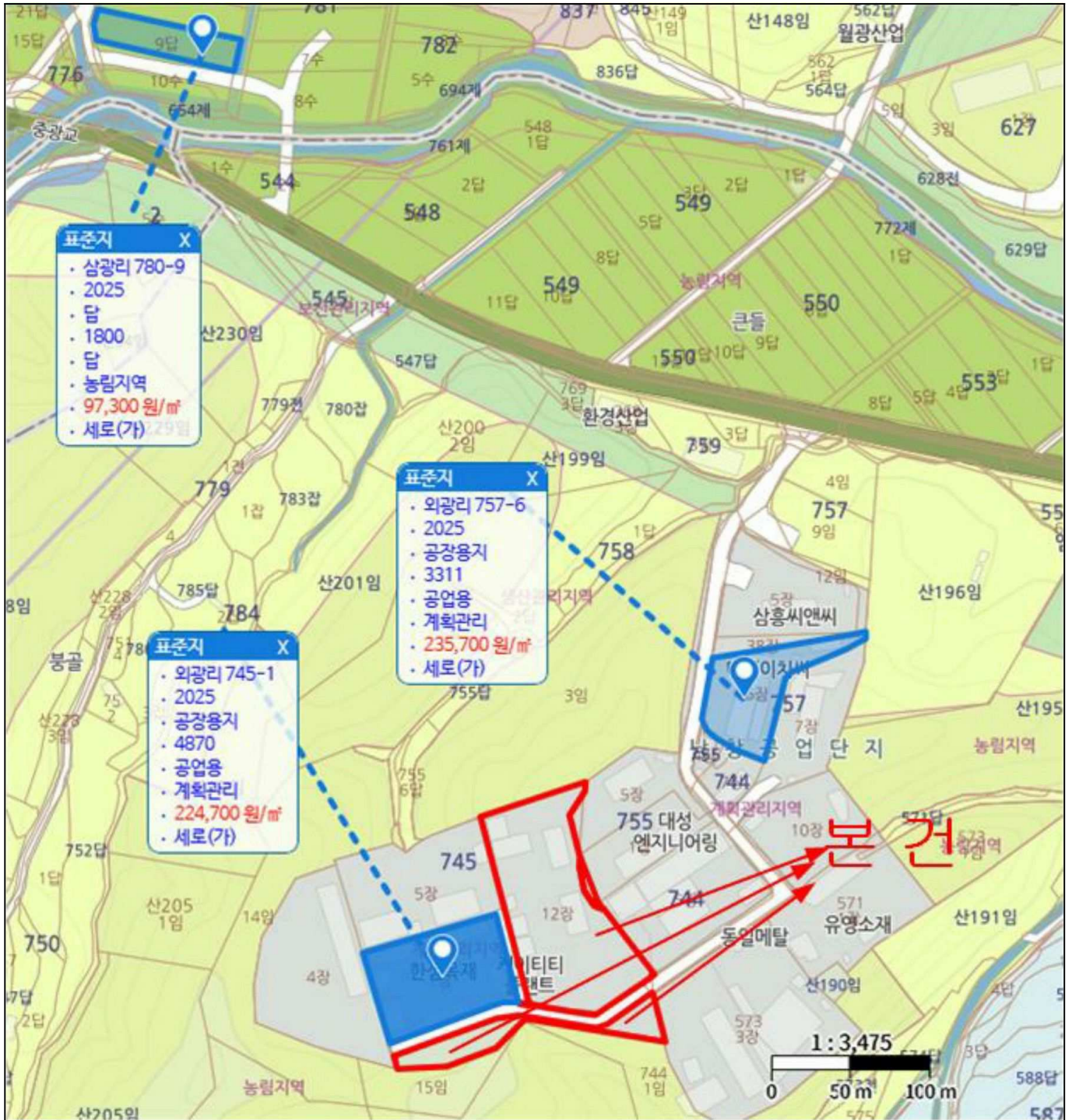
소재지	울산광역시 울주군 온양읍 외광리 744-13
-----	--------------------------



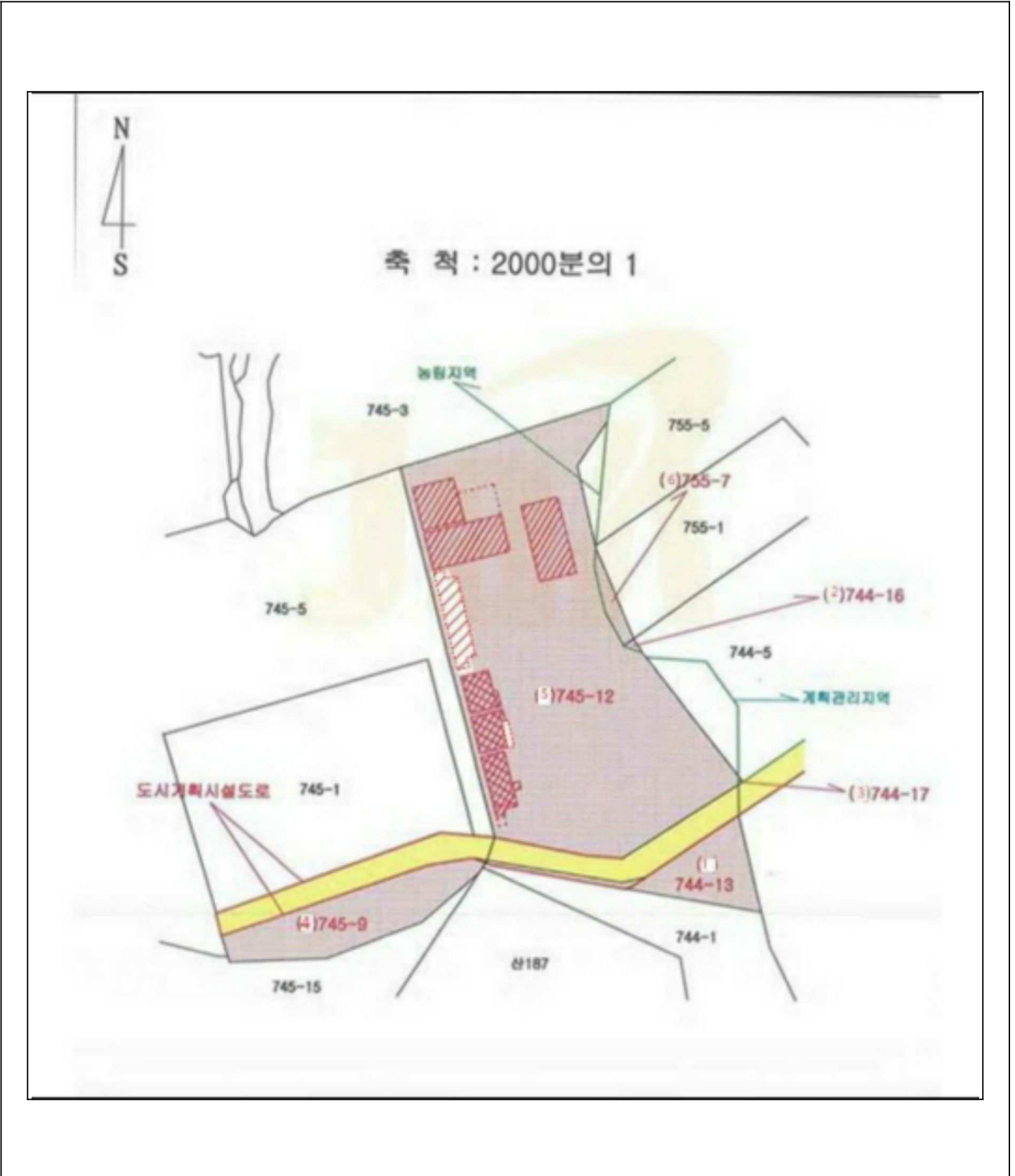
상세위치도



소재지 울산광역시 울주군 온양읍 외광리 744-13



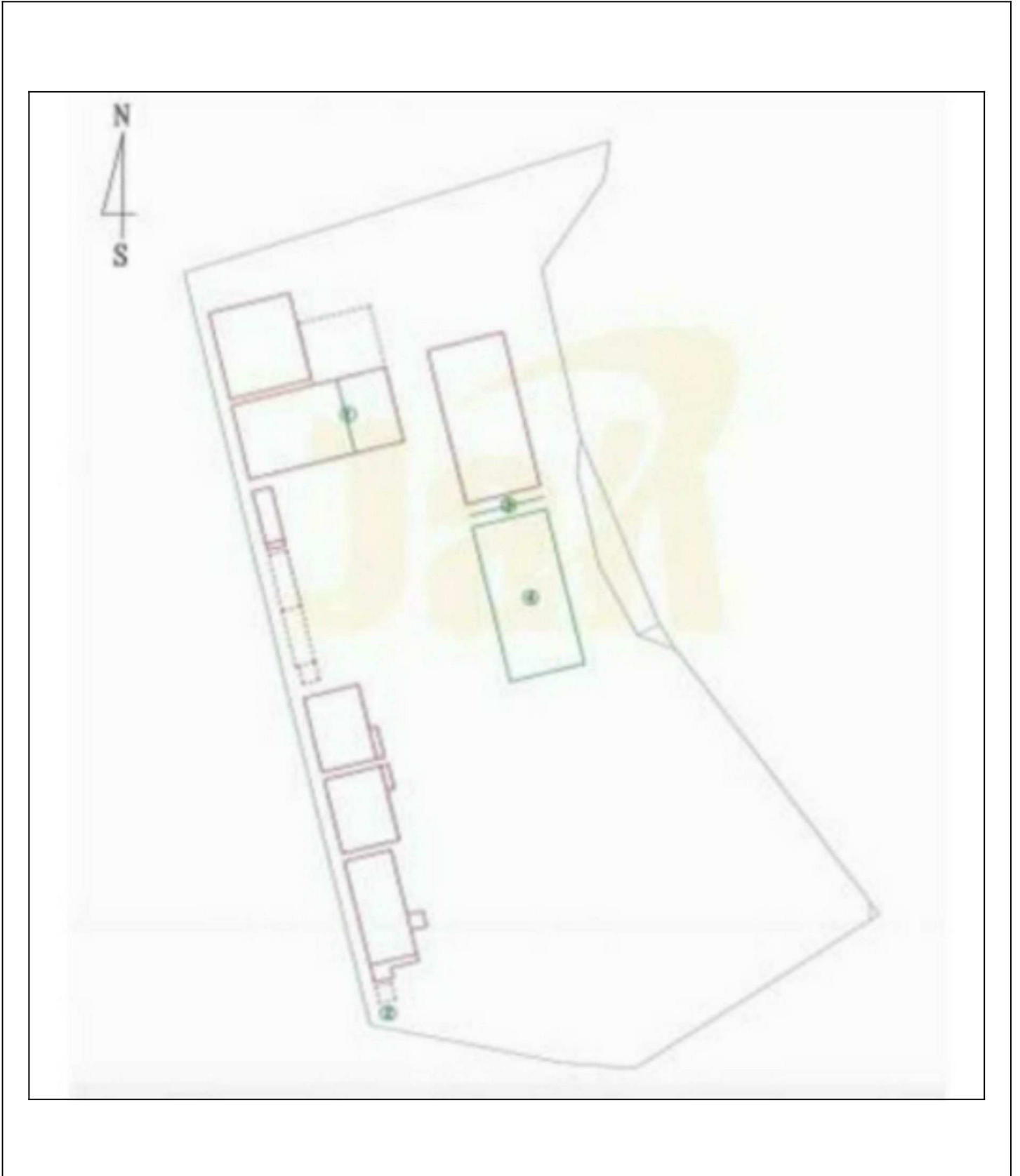
지 적 도



건물개황도



기 계 배 치 도







(4)



(1)



()

()



()



()



()



()



()



(2)



() () () () ()



() 4



(3)



(1)