

감정평가서

건 명 : 김창용 소유물건(2024타경116074)

의뢰인 : 울산지방법원 사법보좌관 이종만

감정평가서번호 : 울산241007-0001호

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



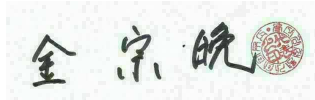
(토지및건물)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

김종만



(인)

감정평가액	삼십칠억칠백칠십팔만오천삼백팔십원정(₩3,707,785,380.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	김창용 (2024타경116074)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 일반건축물대장.		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.08	2024.10.08	2024.10.10	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	6310.1	토지	6310.1	-	1,495,493,700
	건물	3432.74	건물	3432.74	-	2,044,551,680
	기계기구	2	기계기구	2	-	167,740,000
합계					₩3,707,785,380	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요

1. 평가목적 등

울산광역시 울주군 두동면 봉계리 소재 “봉계일반산업단지” 내에 위치하는 공장(토지, 건물 및 기계기구)으로서 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상 물건의 개요

울산광역시 울주군 두동면 봉계리									
토 지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	656	6,310.1	장	공업용	일반공업 지역	중로 한면	사다리 평지	158,800
건 물	기 호	용 도		구 조			연면적(㎡)	사용승인일자	
	가	공장		일반철골구조 철골지붕 단층			2,994.14	2014.01.27.	
	나	공장		일반철골구조 철골지붕 3층			438.6	2014.01.27.	
기계기구	1,2	기계		1.수변전설비 2.자동프레스기			2식		-

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 10월 08일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 10월 08일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타사항

해당 없습니다.

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.

II. 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” ,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 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 할인하여 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 지가변동을, 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 토지가액 산출근거

가) 비교표준지 선정

① 비교 표준지의 선정

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	두동면봉계리 646	장	8,842.5	공업용	일반공업	중로각지	사다리 평지	165,500	선정
B	두동면봉계리 685	장	12,720.3	공업용	일반공업	중로한면	사다리 평지	151,000	-

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” 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

나) 시 점 수 정

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

비교표준지가 소재하는 울산광역시 중구의 공시지가 기준일(2024.01.01)로 부터 기준시점 현재(2024.10.08)까지 자가변동률은 아래와 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지 역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
울산광역시 울주군 (공업지역)	2024.01.01 ~ 2024.10.08	1.494 (1.01494)	2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.308 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.150 $(1 + 0.01308) * (1 + 0.00150 * 38/31)$ ≈ 1.01494

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 8월의 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

다) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교 - 기호 1 : 비교표준지 A

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	0.96	폭(중로각지/중로한면)에서 열세함.
		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	형상(정방형가까운사다리/사다리)에서 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		$0.96 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.05 \times 1.00 \approx 0.941$			

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	두동면 봉계리 ○○○	장	10,964.2	2024. 03.25	231,000	-	담보	일반공업	공업용
평가 사례#2	울주군 봉계리 ○○○	장	8,625.9	2023. 07.20	315,000	-	담보	일반공업	공업용
평가 사례#3	울주군 봉계리 ○○○	장	67,087.9	2023 03.28	301,000	-	담보	일반공업	공업용

③ 그 밖의 요인 보정의 산출방법

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

④ 그 밖의 요인 보정치의 산정

㉠ 비교 사례의 선정

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

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지 번	지목	면적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	거래가격 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평가 사례#1	두동면 봉계리 ○○○	장	10,964.2	2024. 03.25	231,000	-	담보	일반공업	공업용

㉡ 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	소재지	가중단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	시산가격	격차율
평가사례 #1 기준 비교표준지가격	봉계리 ○○○	231,000	1.01137	1.000	1.0816	252,690	1.504358
기준시점 비교표준지(A) 가격	봉계리 646	165,500	1.01494	-	-	167,972	
산정내역	시점수정	울산광역시 울주군 공업지역(2024.03.25~ 2024.10.08) : 1.01137					
	지역요인	제반 지역요인 대등합니다. (1.000)					
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건
1.04		1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.0816
표준지는 사례대비 가로조건(중로각지/중로한면)과 획지조건(형상)에서 우세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 인근 유사토지의 지가수준

용도지역	토지용도	가격수준(원/㎡)	비고
일반공업	공업용 및 공업나지	230,000원/㎡ ~ 300,000원/㎡	위치와 면적, 형상 등에 따라 차이 있음.

⑥ 그 밖의 요인 보정치의 결정

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

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비고
A	1.50	-

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였습니다.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	기타요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	165,500	1.01494	1.00	0.941	1.50	237,093	237,000

사) 공시지가 기준법에 의한 토지가격

구분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1	6,310.1	237,000	1,495,493,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 거래사례비교법에 의한 평가

1) 평가개요

가) 토지

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(㎡)	용도지역	사용승인일	거래금액(원)	비고
		토지면적(㎡)	지목/이용상황	거래일	토지단가(원/㎡)	
#4	두동면봉계리 ○○○	6,578.88	일반공업	2013.11.15	4,750,000,000	중로한면
		10,964.2	장/공업용	2024.03.25.	208,216	
#5	두동면봉계리 ○○○	3,432.74	일반공업	2014.01.27	2,850,000,000	중로한면 (본건)
		6,310.1	장/공업용	2023.02.21	187,753	
#6	두서면활천리 ○○○	-	일반공업	-	616,000,000	부정형 광대한면
		2,644.3	장/공업나지	2023.11.02	232,953	

거래사례 #4 배분법에 의한 토지단가산출근거: 일반철골구조 판넬지붕 단층 공장
 $6,578.88(2013.11.15.사용승인) \times 500,000 \times 30 / 40 = 375,000$
 $375,000 \times 6,578.88 = 2,467,080,000$

배분법에 의한 토지가격 : $[4,750,000,000 - 2,467,080,000] / 10,964.2 = 208,216$

거래사례 #5 배분법에 의한 토지단가산출근거: (가) 일반철골구조철골지붕 단층 공장 2,994.14
 $600,000 \times 36 / 45 = 480,000$ $480,000 \times 2,994.14 = 1,437,187,200$

(나) 일반철골구조철골조지붕3층 공장 438.6

$650,000 \times 36 / 45 = 520,000$ $520,000 \times 438.6 = 228,072,000$

건물 계 1,665,259,200

배분법에 의한 토지가격 : $(2,850,000,000 - 1,665,259,200) / 6,310.1 = 187,753$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 비교 거래사례 선정사유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례 #6” 를 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 공업지역 (사례 - #6)	2023.11.02 ~ 2024.10.08	1.571 (1.01571)	2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.034 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.043 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.308 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.150 $(1 + 0.00034 * 29/30) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.01308) * (1 + 0.00150 * 38/31)$ ≈ 1.01571

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 8월의 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

라) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교 - 기호 1 : 거래사례 #6

개 별 요 인 (공 업 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	거래사례	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.95	가로의 폭(광대한면/중로한면) 및 계통에서 열세함.
		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	1.08	형상(삼각형/사다리) 과 면적 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		$0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.08 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.026$			

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/㎡)
1	232,953	1.000	1.01571	1.000	1.026	242,764	242,000

사) 거래사례 기준법에 의한 토지가격

구 분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	1	6,310.1	242,000	1,527,044,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 건물가액 산출근거

가) 건물의 현황

① (가)

소 재 지	울산광역시 울주군 두동면 봉계리 65			사용승인일자			2014.01.27		
구 조	일반철골구조 철골조지붕			용 도	공 부	공장			
					사 정	공장			
연면적	2,994.14			규모			단층		
설비현황	냉방 설비	난방 설비	위생 및 급·배수	소화전 설 비	화재탐지 설비	지하수 설 비	주차 설비	기타	
	-	-	0	0	-	-	-	-	
특이사항	기둥 H-BEAM 588X300mm, 층고 약 10m								

(나)

소 재 지	울산광역시 울주군 두동면 봉계리 656			사용승인일자			2014.01.27		
구 조	일반철골구조 철골조지붕			용 도	공 부	공장			
					사 정	사무실			
연면적	438.6			규모			3층		
설비현황	냉방 설비	난방 설비	위생 및 급·배수	소화전 설 비	화재탐지 설비	지하수 설 비	주차 설비	기타	
	-	-	0	-	-	-	-	-	
특이사항	3층 지붕이 일부는 슬래브입니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 재조달원가의 결정

① 재조달원가

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원발행(2023년) 건축물재조달원가자료집 및 인근 유사물건의 평가시에 적용한 단가 등을 참조하였습니다.

② 한국부동산연구원발행 건축물재조달원가자료집(2023년 기준)의 표준단가

분 류	용 도	구 조	표준단가(원/㎡)	비 고	내용년수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/9.0m	862,000	4급	35(30~40)

분 류	용 도	구 조	표준단가(원/㎡)	비 고	내용년수
04-01-06-09	사무실(저층용)	철골조/저층용/평지붕	1,420,000	4급	45(40~50)

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 재조달원가를 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 재조달원가의 결정

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

층 수	구 분	구 조	용 도	재조달원가(원/m ²)
가	단층	일반철골구조 철골조지붕 단층	공장	750,000
나	3층	일반철골구조 철골조지붕	사무실	1,100,000

다) 감가수정

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

라) 건물단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였습니다.

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)	1층	공장	750,000	30	40	562,500	562,000
(나)	2층	사무실	1,100,000	30	40	825,000	825,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 원가법에 의한 건물가격

구 분		사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
가	1층	2,994.14	562,000	1,682,706,680
나	2층	438.6	825,000	361,845,000
합 계		3,432.74	-	2,044,551,680

(라) 기계기구 산출근거

본건 기계기구는 자동차 부품 중 방음재 제작 등을 목적으로 설치된 수변전설비와 자동프레스기로서 구조, 규격, 형식, 용량 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되 감가수정은 현상과 관리상태 및 장래이용가능연수 등을 종합 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정률법으로 평가하였습니다.

기호	기계명	제작자 (제작일자)	기준시점	수량	실제	유효	내용 연수	잔존 가치율
					잔존연수	잔존연수		
					정률법	관찰감가법		
1	수변전설비	국산 미상 (2014)	2024.10.08	1식	10	-	20	0.316
2	자동프레스기	신라기계 2022.12.30	2024.10.08	1식	13	-	15	0.736

기호	명 칭	제조달원가	잔존가치율 (잔존연수/내용연수)	수량	감정평가액(원)
1	수변전설비	65,000,000	0.316	1식	20,540,000
2	자동프레스기	200,000,000	0.736	1식	147,200,000
합 계					167,740,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정 의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토 지	1,495,493,700	1,527,044,200	-
건 물	2,044,551,680	2,044,551,680	-
기계기구	167,740,000	167,740,000	
합 계	3,707,785,380	3,739,335,880	-

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 및 건물의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

3. 감정평가액 결정

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토 지	6310.1	237,000	1,495,493,700
건 물	3,432.74	-	2,044,551,680
기계기구	2식	2식	167,740,000
합 계			3,707,785,380

-끝-

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 두동면 봉계리	656	공장용지	일반공업지역	6,310.1	6,310.1	237,000	1,495,493,700	
가	동 소	위지상	공장	일반철골구조 철골조지붕 단층	2,994.14	2,994.14	562,000	1,682,706,680	750,000x 30/40
나	동 소 [도로명 주소] 울산광역시 울주군 두동면 봉계농공길 53	위지상	공장	일반철골구조 철골조지붕 3층 1층 2층 3층	190.8 186.9 60.9	438.6	825,000	361,845,000	1,100,000x 30/40
합 계								₩3,540,045,380.-	
				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	수변전설비 Cap' : 22.9KV 380/220V 500KVA T.R: 3φ 500KVA X1ea C.O.S, M.O.F, P.F etc Panel 등 기타 부대설비 일체	국산 2014	1식	-	20540000	65,000,000x 0.316(10/20)
2	자동프레스기 품명 : THOMSON PRESS 모델 : SL-250 전동기 : 30HP 6P 제작번호 : 2022-12-420 기타 부대설비 일체	신라기계 2022.12.30	1식	-	147,200,000	200,000,000x 0.736(13/15)
합 계					₩167,740,000.-	
	이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본건은 울산광역시 울주군 두동면 봉계리 소재 "봉계일반산업단지" 내에 위치하며 주변은 중소규모의 공장 및 공업나지 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 통행 자유로우며 인근에 시내버스 정류장 및 경부고속도로 활천 TGA가 소재하여 제반 교통사정은 무난한 편입니다.

(3) 형태 및 이용상태

인접필지 및 도로와 동고 평탄하며 사다리형으로 공장부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

북동측으로 로폭 약 16미터의 포장도로에 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반공업지역, 지구단위계획구역(봉계지구), 종로2류(폭 15m~20m)(접합)
[이하공란], 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별제한거리 250m 미만 축종) <가축분뇨의
관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지 <산업입지 및 개발에 관한 법률> [이하공란]

(6) 제시목록 외의 물건

해당 없습니다.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

해당 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 없습니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

(가) : 일반철골구조 철골조지붕 단층 건으로서 2014.01.27일 사용승인되었으며 현상 및 관리상태는 보통입니다.

내,외벽 : 샌드위치패널잇기.

창 호 : PVC샤시창호

바 닷 : 콘크리트위 에폭시 마감.

주 기 동 : Hbeam 588x300, 400x200

층 고 : 약 10미터(처마고).

(나) : 일반철골구조 철골조지붕(현황 일부 슬래브지붕) 3층건으로서 2014.01.27일 사용승인되었으며 현상 및 관리상태는 보통입니다.

외 벽 : 샌드위치패널잇기

내 벽 : 보드위 벽지, 시트지 및 타일마감.

창 호 : PVC샤시창호

(2) 이용상태

(가) : 공장으로 이용중입니다.

(나) : 1층 : 사무실, 탕비실, 창고, 화장실.

2층 : 사무실, 숙소, 탈의실 및 샤워실, 화장실.

3층 : 사무실로 각 이용중입니다.

(3) 설비내역

위생 및 급,배수설비되어 있습니다.

(4) 부합물 및 증물

건물감정평가요항표

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

해당 없습니다.

(5) 공부와의 차이

공부상 (나)건물 철골조지붕이나 현상은 일부 슬래브지붕입니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 없습니다.

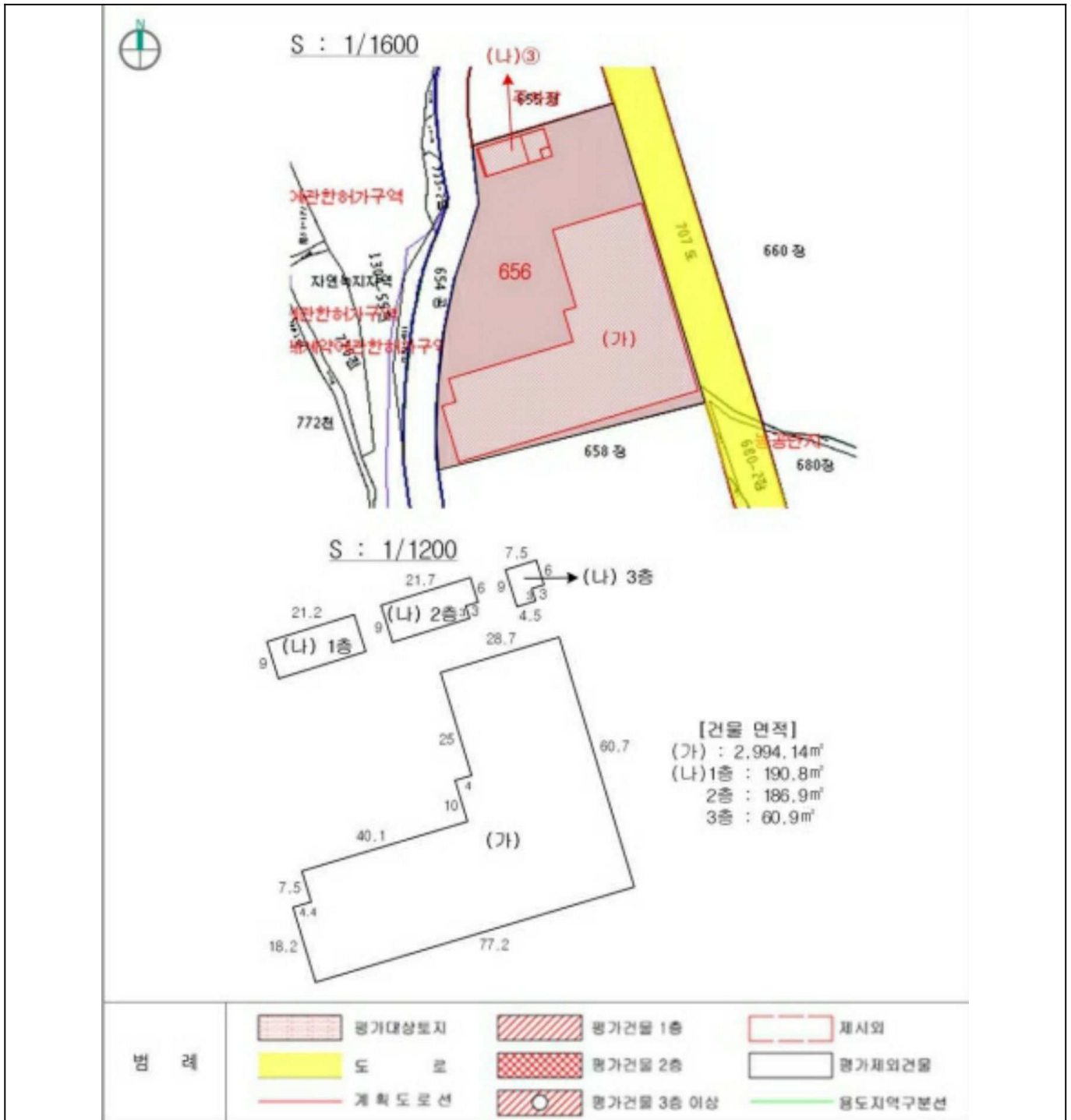
위치도



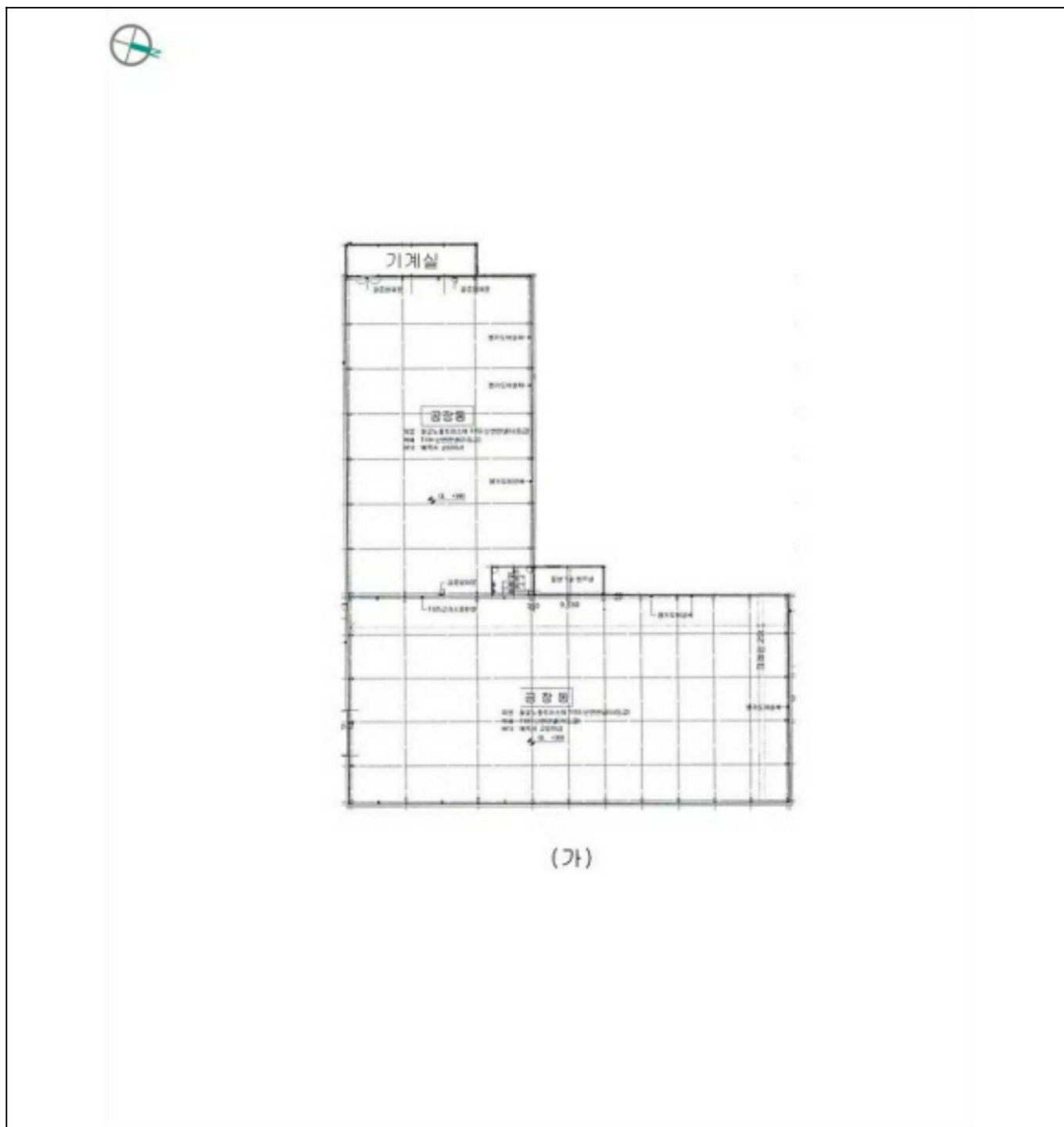
소재지	울산광역시 울주군 두동면 봉계리 656
-----	-----------------------



지 적 및 건 물 개 황 도



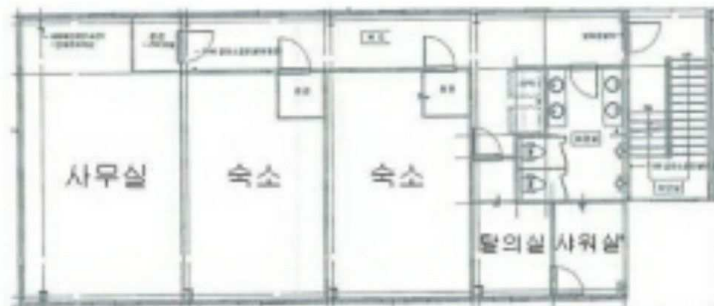
건물개황도



건물개황도



(나) 1층



(나) 2층



(나) 3층

기계기구 배치도

기계기구 배치도







” ”



“ ”





" "

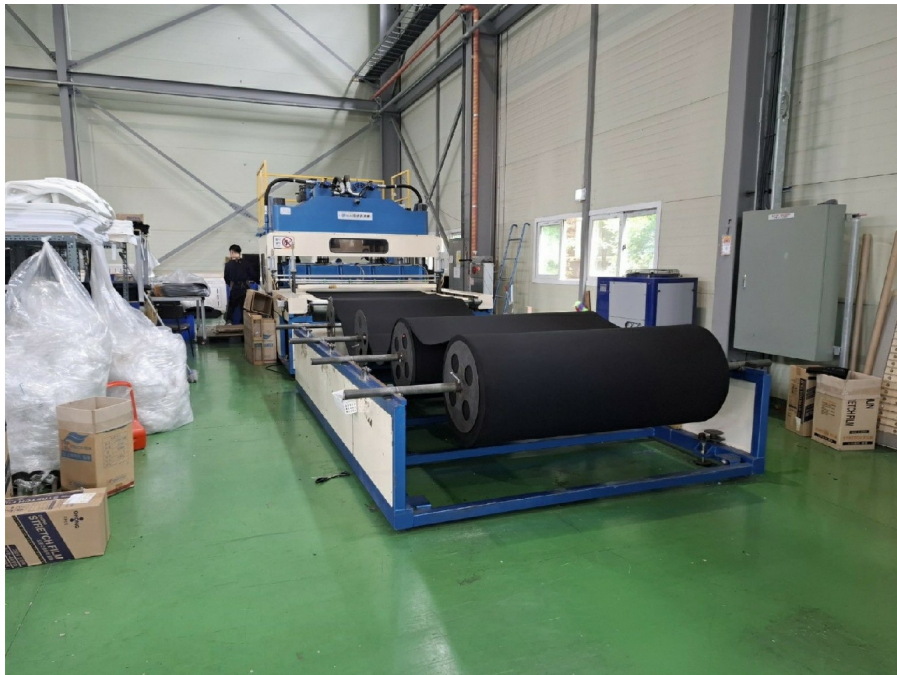


" "



전기공사 안전 표지판	
공사명	대형 표지판
공사기간	200
발주자	
설계자	
시공자	
공사감독관	
안전관리자	
책임원장	
사용권한사자	한국전기안전공사

(1)



(2)