

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 합은정 소유물건(2025타경1231)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 김도경

감정평가서번호: 태화250707-0001

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.

태화감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김원태

(인)

감정평가액	일십일억칠천사백팔십구만일천팔백원정(₩1,174,891,800.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 김도경		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	함은정 (2025타경1231)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.10	2025.07.07	2025.07.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	168.6	토지	168.6	5,150,000	868,290,000
	건물	362.7	건물	362.7	840,000	304,668,000
	제시외건물	(29.3)	제시외건물	29.3	66,000	1,933,800
합계					₩1,174,891,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상 물건의 개요

### 1. 평가목적 등

본건은 울산광역시 남구 삼산동 소재 '세이브존' 동남측 인근에 위치하는 부동산(토지/건물)으로 울산지방법원 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상 물건의 개요

(공시기준일: 울산광역시 울주군 2025.01.01.)

울산광역시 남구 삼산동										
구분	지 번	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고	
토지	1	1500-16	168.6	대	상업용	2종 일주	소로 (각)	가장형 평지	1,916,000	-

(출처: 일반건축물대장(갑) 등)

울산광역시 남구 삼산동								
구분	지 번	구조	연면적 (m <sup>2</sup> )	용도	층수	사용승인 일자	비고	
건물	나	1500-16	철근콘크리트조 및 조적조 슬래브지붕 3층	362.7	근린생활 시설 및 주택	3층	1994.12.13	-

제시외 물건 ㄱ: 기존벽체이용 및 경량철골조 판넬지붕 단층(창고) 약 29.3m<sup>2</sup>

### 3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 07월 10일을 기준시점으로 하였습니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 07월 07일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## 5. 기타사항

- 후첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 제시외 물건이 소재해 감정목적 상 감정평가하였습니다.
- 후첨 '사진용지'와 같이 본건물 옥상에 소재하는 옥탑은 건물 신축 시에 건축한 것으로 본건물에 포함 일괄 평가하였습니다.

# 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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 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

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 토지가액 산출근거

### 가) 비교표준지 선정

#### ① 인근 표준지 현황 및 선정

(공시기준일: 울산광역시 남구 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	삼산동 1496-13	대	254	상업기타	2종일주	소로한면	정방형 평지	1,861,000	-

#### ② 비교 표준지 선정사유

기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2025년 01월 01일 기준 동일지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 지목, 이용상황 등이 유사하다고 판단되는 상기의 표준지A를 비교표준지로 선정하였습니다.

### 나) 시점수정

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.

지 역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
울산광역시 울주군 (주거지역)	2025.01.01 ~ 2025.07.10	0.544 (1.00544)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.407 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.106  ( 1 + 0.00407 ) * ( 1 + 0.00106 * 40/31 ) ≒ 1.00544

### 다) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여, 지역요인은 유사합니다.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라) 개별요인 비교

비교표지A / 기호1

개 별 요 인 ( 상 업 지 대 )			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	표준지A	기호1	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	대등합니다.
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	대등합니다.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
자연환경	지반, 지질 등				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	1.05	접면도로 상태 등에서 우세합니다.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등합니다.
		기타			
합 계			1.000	1.050	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241- 36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92 누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

### ② 인근 평가선례 및 거래사례

(자료출처 : 한국감정평가협회 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	목적	용도 지역	비고
평가 선례#1	남구 삼산동 0000-0	대	349.4	2024. 07.12	4,770,000	1,666,638,000	담보	2종 일주	-
평가 선례#2	남구 삼산동 0000-00	대	222	2024. 07.12	4,770,000	1,058,940,000	담보	2종 일주	-

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 실거래신고서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	목적	용도 지역	비고
거래 사례#1	남구 삼산동 0000-0	대	257.9	2024. 11.22	5,621,094	1,850,000,000	거래	2종 일주	-
거래 사례#2	남구 삼산동 0000-00	대	236.1	2024. 08.15	4,256,670	1,005,000,000	거래	2종 일주	-

### ※ 배분법에 의한 토지단가 - 거래사례 #1

- 1) 건물개황 : 철근콘크리트조, 사무소, 학원 단독주택  
연면적 : 435.13㎡, 사용승인일 : 2020.12.08
- 2) 건물가격 : 1,000,000원 × 46/50 × 435.13㎡ ≒ 400,319,500원
- 3) 토지단가 : (1,850,000,000 - 400,319,500) ÷ 257.9㎡ ≒ 5,621,094원/㎡

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 배분법에 의한 토지단가 - 거래사례 #2

- 1) 건물개황 : 경량철골조 일반음식점  
연면적 : 140.08㎡, 사용승인일 : 2001.03.20
- 2) 건물가격 : 건물은 구조조잡하고 노후되어 일반적으로 토지에 포함하여 매매
- 3) 토지단가 : 1,005,000,000 ÷ 257.9㎡ ≒ 4,256,670원/㎡

③ 그 밖의 요인 보정의 산출방법

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

④ 그 밖의 요인 보정치의 산정

㉠ 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 **평가선례#1**을 선택하여 비교하였습니다.

㉡ 그 밖의 요인 보정치의 산정

[표준지A와 평가선례#1 비교]

구분	소재지	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	시산가격	격차율	
평가선례#1기준 비교표준지가격	삼산동 0000-00	4,770,000	1.00969	1.000	1.020	4,912,545	2.625	
기준시점 비교표준지A가격	삼산동 1496-13	1,861,000	1.00544	-	-	1,871,123		
산정내역	시점수정	울산광역시 남구 주거지역 (2024.07.12. ~ 2025.07.10.) : 1.00969						
	지역요인	제반 지역요인 대등합니다. (1.000)						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	계
		1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.020
표준지는 평가선례지 보다 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 다소 우세합니다.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ⑤ 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	비 고
A	2.62	-

## 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/㎡)	비고
1	1,861,000	1.00544	1.000	1.050	2.62	5,147,461	5,150,000	-

## 사) 공시지가 기준법에 의한 토지가격

구 분	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지 1	168.6	168.6	5,150,000	868,290,000	-

## (나) 거래사례비교법에 의한 평가

### 1) 평가개요

#### 가) 토지

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 토지가액 산출근거

### 가) 비교 거래사례 선정

대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 **거래사례#1**을 비교 거래사례로 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.(1.000)

### 다) 시점수정

지역	기간	지가변동률 (%)	비고
울산광역시 남구 (주거지역)	2024.11.22. ~ 2025.07.10	0.616 (1.00616)	거래사례#1

### 라) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근에 위치하며, 지역요인은 대등합니다.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마) 개별요인 비교

거래사례#1 / 기호1

개 별 요 인 ( 상 업 지 역 )			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	사례#1	기호1	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	대등합니다.
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	대등합니다.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.95	인근 토지의 이용상황 등엿혀 열세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
자연환경	지반, 지질 등				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	1.00	대등합니다.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등합니다.
		기타			
합 계			1.000	0.950	-

# 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/㎡)	비고
1	5,621,094	1.000	1.00616	1.000	0.950	5,372,933	<b>5,370,000</b>	-

## 사) 거래사례 기준법에 의한 토지가격

구 분	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지 1	168.6	168.6	5,370,000	<b>905,382,000</b>	-

## (다) 건물가액 산출근거

### 1) 평가개요

건물은 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 기준으로 감정평가하였습니다.

### 2) 건물의 현황

(출처: 일반건축물대장(갑) 등)

울산광역시 남구 삼산동							
구분	지번	구조	연면적 (㎡)	용도	층수	사용승인 일자	비고
건물 나	1500-16	철근콘크리트조 및 조적조 슬래브지붕 3층	362.7	근린생활 시설 및 주택	3층	1994.12.13	-

제시외 물건 ㄱ: 기존벽체이용 및 경량철골조 판넬지붕 단층(창고) 약 29.30㎡

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 재조달원가의 결정

#### 가) 재조달원가

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산원에서 발간하는 '건물신축단가표' 자료집 및 인근 유사물건의 평가시에 적용한 단가 등을 참조하였습니다.

#### 나) 한국감정평가사협회 건축물 재조달원가 자료집(2024년 기준)의 표준단가

분 류	용 도	구 조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	비 고	내용년수
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리조/평지붕	1,583,000	2급	50 (45~55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리조/평지붕	1,362,000	3급	50 (45~55)

#### 다) 재조달원가의 결정

상기 표준단가와 부대설비 등을 고려해 하기와 같이 재조달원가를 결정합니다.

구 분		구 조	표준단가(원/m <sup>2</sup> )	비 고	내용년수
기호 나	상가	철근콘크리트조 및 조적조	<b>1,400,000</b>	-	50
제시외 물건 ㄱ	창고	경량철골조 판넬지붕	<b>200,000</b>	-	30

### 4) 감가수정

감가수정이라 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 있는바, 본건은 이용상황, 건물의 상태 및 리모델링 등을 고려하여 정액법 및 관찰감가로 감정평가하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기준시점	구분		사용승인일자	경과연수	잔존연수	내용연수	비고
2025.07.10.	기호 나	상가	1994.12.13.	20	30	50	관찰감가
	제시외 물건 ㄱ	창고	-	-	10	30	관찰감가

### 5) 건물단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였습니다.

결정단가(원/m <sup>2</sup> ) = 재조달원가(원/m <sup>2</sup> ) × 잔존연수 / 내용연수						
구분		재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
기호 나	상가	1,400,000	30	50	840,000	<b>840,000</b>
제시외 물건 ㄱ	창고	200,000	10	30	66,666	<b>66,000</b>

### 6) 건물가격 결정

구분		공부면적(m <sup>2</sup> )	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
기호2	상가	362.7	362.7	840,000	<b>304,668,000</b>	관찰감가
제시외 물건 ㄱ	창고	(29.3)	29.3	66,000	<b>1,933,800</b>	관찰감가
<b>합계</b>					<b>306,601,800</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구분	공시지가기준법 등	거래사례비교법 등	비 고
토지	868,290,000	905,382,000	-
건물	304,668,000	304,668,000	-
제시외 물건	1,933,800	1,933,800	관찰감가
합계	<b>1,174,891,800</b>	<b>1,211,983,800</b>	-

### 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 원가법(관찰감가)에 의한 토지 및 건물의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법(관찰감가)에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적 상 적정한 것으로 판단됩니다.

### 3. 감정평가액 결정

구 분		공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	168.6	168.6	5,150,000	<b>868,290,000</b>	-
건물	2	362.7	362.7	840,000	<b>304,668,000</b>	관찰감가
제시외 물건	ㄱ	(29.3)	29.3	66,000	<b>1,933,800</b>	관찰감가
합계					<b>1,174,891,800</b>	-

# 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 남구 삼산동	1500-16	대	제2종일반 주거지역	168.6	168.6	5,150,000	868,290,000	비준가격
나	동 소 [도로명주소] 울산광역시 남구 번영로 246번길 8	위지상	근린생활 시설 및 주택	철근콘크리트조 및 조적조 슬래브지붕 3층  1층  2층  3층	120.90  120.90  120.90	362.7	840,000	304,668,000	관찰감가 1,400,000 x 30/50
<b>소 계</b>								<b>₩1,172,958,000</b>	
ㄱ	(제시외 건물) 울산광역시 남구 삼산동	1500-16 지상	참고	경량철골조 판넬지붕 단층	(29.3)	29.3	66,000	1,933,800	관찰감가 200,000 x 10/30
<b>소 계</b>								<b>₩1,951,380</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,174,891,800.-</b>	
				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

본건은 울산광역시 남구 삼산동 소재 "세이브존" 동남측 인근에 위치하며, 부근은 웨딩거리로 조성된 상가지대 및 주상복합 등으로 주위환경은 보통인 편입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입가능하며 일반대중교통편은 보통인 편입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

인근 토지 및 도로와 등고 평탄한 가장형의 토지로 상업용 건부지로 이용합니다.

## (4) 인접 도로상태

폭 약8미터의 포장도로와 양면으로 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 지구단위계획구역(삼산지구) , 소로2류(폭 8m~10m)((무거))(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합)  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

## (6) 제시목록 외의 물건

해당사항없습니다.

## (7) 공부와의 차이

# 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) |                |

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며 기타사항은 없습니다.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트조 및 조적조 슬래브지붕 3층건으로  
외벽은 목재붙임 및 몰탈위페인팅 등 인테리어 마감 등이며  
내벽은 인테리어 마감 등이며  
바닥은 인조대리석 및 강화마루 등이고  
창호는 샷시창입니다.

## (2) 이용상태

근린생활시설로 이용합니다.

## (3) 설비내역

통상적인 위생 급배수 설비 및 전기설비 등이 되어 있습니다.

## (4) 부합물 및 종물

별칭 지적개활도와 같이 기존벽체를 이용한 경량철골조 판넬지붕 단층 창고  
약29.3평방미터가 소재합니다.

## (5) 공부와의 차이

없습니다.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며 기타사항은 없습니다.

# 광역위치도



소재지	울산광역시 남구 삼산동 1500-16
-----	----------------------



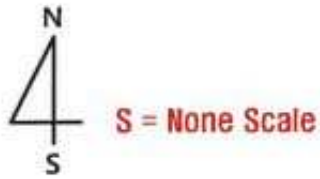
# 위치도



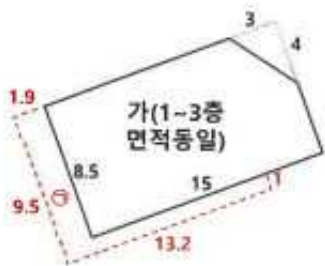
소재지 울산광역시 남구 삼산동 1500-16



# 지 적 도 및 건 물 개 황 도



S = None Scale



**[건물면적 산출근거]**

가(1~3층 면적동일) :  $15 \times 8.5 - 3 \times 4 \times \frac{1}{2} = 121.5\text{m}^2$

**[부합물 및 중물]**

㉠ 기존 벽체이용 및 경량철골조 판넬지붕 단층 1층소재(참고)  
:  $9.5 \times 1.9 + 11.3 \times 1 = 29.3\text{m}^2$



( )

