

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 흥용훈 소유물건(2025타경1136)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 정경식

감정평가서번호: 두나202505-60-007

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.

두나감정평가사사무소



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
이상두

감정평가액	일십삼억구천이백일십이만칠천삼백오십원정 (₩1,392,127,350.-)			
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식	감정평가 목적	법원경매	
제출처	울산지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	홍용훈 (2025타경1136)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.26	2025.05.26	2025.05.30

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		226.20	토지	226.20	4,290,000	970,398,000
건물		677.71	건물	677.71	-	406,811,700
제시외건물		(103.95)	제시외건물	103.95	-	14,917,650
합계						₩1,392,127,350

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 “태화로터리” 남서측 인근에 위치하는 부동산 (토지 및 건물)에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가 방법

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

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 평가방법인 “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 감정평가 방법인 “거래사례비교법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

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

다. 건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 용도, 사용자재, 시공 정도, 부대설비 및 현상 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

### 4. 기준시점 및 실지조사기간

#### 가. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 26일로 하였음.

#### 나. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 05월 25일부터 2025년 05월 26일까지임.

### 5. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지·지번·지목·면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료 등을 기준하였음.

나. 별첨 ‘지적 및 건물개황도’ 와 같이 소유권 미상의 제시외건물(ㄱ, ㄴ)이 소재하는 바 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 이용, 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 감정평가하되, 감정수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하였으며, 면적은 현장조사시 개략적으로 실측사정하였으니, 경매 진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인 하시기 바라며 제시외건물(ㄱ, ㄴ)은 구조 및 용도로 등으로 보아 토지 사용 수익·처분에 영향이 없을 것으로 판단됩니다.

다. 대상건물 1~6층은 최근에 리모델링한 것으로 파악되므로 관리상태 및 현상 등을 고려하여 관찰감가하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 대상건물 중 일부는 현장조사시 이해관계이 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 건축물현황도, 외부관찰, 소유자 및 이해관계인 탐문 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니 경매진행시 업무에 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 토지 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가 기준법에 의한 평가

#### 가. 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 공시지가 기준법으로 평가하였음.

#### 나. 대상토지 개요

[울산광역시 남구]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	2025.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	신정동 1414-16	대	226.2	주상용	2종일주	소로각지	세장형 평지	1,807,000

#### 다. 토지가액 산출근거

##### 1) 비교표준지 공시지가 선정

##### (1) 인근 표준지 현황

(울산광역시 남구, 공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가 (원/㎡)
가	신정동 1409-21	184	대	주상기타	2종일주	소로각지	사다리 평지	1,738,000

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교표준지 선정사유

인근 지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

2) 시점수정

비교표준지가 소재하는 울산광역시 남구 주거지역의 경우 공시지가 기준일(2025.01.01.)로부터 기준시점 현재까지 지가변동률은 약0.417% 상승하였음.

용도지역	기간	변동률(%)	비고
주거지역	2025.01.01. ~ 2025.05.26	0.417 (1.00417)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.301 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.133  $( 1 + 0.00301 ) * ( 1 + 0.00133 * 26/30 )$ $\approx 1.00417$

※ 2025년 05월 이후의 지가변동률은 미 고시되어 2025년 04월 지가변동률을 연장 적용하였음.

3) 지역요인의 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인의 비교

### (1) 개별요인 비교항목

- 비교표준지(가)와 일련번호(1) 비교

[상업지대]

개별요인			격차율	비고
조건	항목	세항목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.02	대상토지는 표준지 대비 접면너비 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	맹지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
		2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
개 별 요 인 비 교(누계)			1.020	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 5) 감정평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정을 필요함.

### (2) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### ㉠ 인근 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
가	신정동 ***	대	289.3	2종일주	3,590,000	담보	2021.02.19
나	신정동 ***	대	1,354.5	2종일주	3,160,000	유형 자산재평가	2020.10.31
다	신정동 ***	대	239.4	2종일주	2,610,000	매입매각	2020.06.10
라	신정동 ***	대	1,354.5	2종일주	4,260,000	담보	2024.11.26
마	신정동 ***	대	197	2종일주	3,850,000	담보	2021.07.16

#### ㉡ 인근 거래사례

(출처 : 국토교통부 실거래자료)

일련 번호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래금액	기준시점	비고
a	신정동 ***	대	2종일주	235	5,404,255	1,270,000,000	2021.04.28	-
b	신정동 ***	대	일반상업	172	4,759,155	818,574,700	2024.11.07	-

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래금액	기준시점	비고
c	신정동 ***	대	2종일주	99.2	4,771,727	528,000,000	2024.05.25	-
	- 토지건물배분내역 - 건물 : 일반철골구조, 주상용, 면적 : 107.90㎡, 사용승인일 : 2010.11.16. - 건물가격 : 750,000 x 27/40 x 107.90㎡ = 54,644,625원 - 토지가격 : (528,000,000 - 54,644,625) ÷ 99.2㎡ = 4,771,727원/㎡							
d	신정동 ***	대	2종일주	213	4,021,429	1,300,000,000	2022.06.15	-
	- 토지건물배분내역 - 건물 : 철근콘크리트구조, 주상용, 면적 : 419.92㎡, 사용승인일 : 2016.06.10. - 건물가격 : 1,200,000 x 44/50 x 419.92㎡ = 443,435,520원 - 토지가격 : (1,300,000,000 - 443,435,520) ÷ 213㎡ = 4,021,429원/㎡							
e	신정동 ***	대	2종일주	199.2	4,721,872	1,380,000,000	2021.05.28	-
	- 토지건물배분내역 - 건물 : 철근콘크리트구조, 주상용, 면적 : 398.01㎡, 사용승인일 : 2016.06.14. - 건물가격 : 1,200,000 x 46/50 x 398.01㎡ = 439,403,040원 - 토지가격 : (1,380,000,000 - 439,403,040) ÷ 199.2㎡ = 4,721,872원/㎡							

### ㉔ 인근 토지의 가격수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준	비고
2종일주	주상용	소로각지	3,900,000원/㎡ ~ 4,500,000원/㎡ 내외 수준	위치 및 도로조건 등에 따라 가격격차 있을 수 있음.

### ㉕ 비교 사례의 선정

대상 토지와 위치적, 물적 유사성이 있고 평가목적상 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 상기 사례중 “평가사례(마)”를 선정하여 비교하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

㉞ 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
평가사례 기준가액	3,850,000	1.06323	1.00	1.030	4,216,239	2.415
공시지가 기준가액	1,738,000	1.00417	1.00	1.00	1,745,247	

- 시점수정 : 울산광역시 남구 주거지역(2021.07.16.~ 2025.05.26.) : 1.06323

- 지역요인 : 상호 인근에 위치하는 바, 지역요인 대등함(1.00)

- 개별요인 비교 :

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
비교표준지는 사례대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세함.						

㉞ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적등을 참작할 때 2.41배를 그 밖의 요인을 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

6) 공시지가 기준법에 의한 토지단가

산식 = 공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,738,000	1.00417	1.00	1.020	2.41	4,290,167	4,290,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 평가

### 가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌거래사례를 기준으로 거래 시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

### 나. 토지가액 산출근거

#### 1) 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 용도지역이 동일하고 대상토지와 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례(a)”를 선정하였음.

일련 번호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래금액	기준시점	비고
a	신정동 ***	대	2종일주	235	5,404,255	1,270,000,000	2021.04.28	-

#### 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 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 3) 시점수정

[울산광역시 남구]

용도지역	기 간	변동률 (%)	비고
주거지역	2021.04.28. ~ 2025.05.26	7.524 (1.07524)	2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.562 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.535 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.358 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.366 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.319 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.258 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.265 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.549 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.213 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.922 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.199 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.252 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.301 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.133  $(1 + 0.00562 * 3/30) * (1 + 0.00535) * (1 + 0.00358) * (1 + 0.00366) * (1 + 0.00319) * (1 + 0.00258) * (1 + 0.00265) * (1 + 0.00549) * (1 + 0.00213) * (1 + 0.02922) * (1 - 0.00199) * (1 + 0.01252) * (1 + 0.00301) * (1 + 0.00133 * 26/30)$ $\approx 1.07524$

※ 2025년 05월 이후의 자가변동률은 미 고시되어 2025년 04월 자가변동률을 연장 적용하였음.

## 4) 지역요인의 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 5) 개별요인의 비교

- 거래사례(a)와 일련번호(1) 비교

[상업지대]

개별요인			격차율	비고
조건	항목	세항목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.75	고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	1.02	형상 등에서 우세함.
		방위, 고저 등		
	고 저			
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
		2면획지		
	3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
개 별 요 인 비 교(누계)			0.765	-

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

산식 = 사례단가(원/㎡) x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인								
기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	a	5,404,255	1.000	1.07524	1.00	0.765	4,445,316	4,400,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 3. 감정평가액 결정 의견 및 결정

### 가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	4,290,000	4,400,000

### 나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액을 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

### 다. 감정평가액 결정

기호	면적(㎡)		단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
	공부	사정			
1	226.2	226.2	4,290,000	970,398,000	-
합 계				970,398,000	

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## III. 건물 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 개요

건물은 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

### 2. 건물가액 산출근거

#### 가. 건물의 현황(일반건축물대장 기준)

기호	소재지	구 조	용 도	층수	면적 (㎡)	사용 승인일	비고
2	울산광역시 남구 신정동 1414-16	R.C조 슬라브지붕	근린생활 시설	1층	135.48	1990.10.05	-
			제2종 근린생활 시설 (사무소)	2층	135.48		-
			근린생활 시설	3층	135.48		-
			주택, 근린생활 시설	4층	130.47		-
		조적조 슬라브지붕	주택	4층	24.35		-
			주택	5층	66.05		-
		경량철골조 칼라시트지붕	근린생활 시설	6층	50.4		-
		계					677.71

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 나. 재조달원가의 결정

### 1) 재조달원가

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국감정원발행 건물신축단가표를 참고하되, 대상 건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지보수의 정도 및 인근 유사물건의 평가시에 적용한 단가 등을 참조하였음.

### 2) 표준단가

(출처 : 2024년 건물신축단가표, 한국부동산연구원)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,262,000	50 (45-55)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,885,000	50 (45-55)
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,569,000	45 (40-50)
4-1-6-10	점포 및 상가	철골조 슬래브지붕	3	1,214,000	40 (35-45)
8-1-8-9	조립식 사무실	샌드위치판넬 조립식샌드위치판넬	4	645,000	35 (30-40)

### 3) 부대설비 보정단가 결정

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	대상건물의 평가시 재조달원가에 기본적인 부대설비를 포함함.
위생설비, 급배수설비	기본적인 위생설비, 급배수설비	
기타설비	난방설비, 기타설비	

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 4) 재조달원가 및 내용연수 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

구분	이용상황	구 조	재조달원가 (원/㎡)	비고	
2	1,2층	근린생활시설	R.C조	1,200,000	-
	3층	현황 “주택”	R.C조	1,600,000	-
	4층일부	근린생활시설	R.C조	1,200,000	-
	4층일부	근린생활시설	조적조	1,100,000	-
	5층	주택	조적조	1,400,000	-
	6층	근린생활시설	경량철골조	650,000	-

### 다. 감가수정

감가수정이란 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 이용상황 및 건물의 상태등을 고려하여 정액 및 관찰감가법을 병용하였음.

구분	이용상황	경제적 내용연수	물리적 경과연수	잔존내용연수		비고	
				관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수		
2	1,2층	근린생활시설	50	34	25	-	관찰감가
	3층	주택	50	34	25	-	관찰감가
	4층일부	근린생활시설	50	34	25	-	관찰감가
	4층일부	근린생활시설	45	34	20	-	관찰감가
	5층	주택	45	34	20	-	관찰감가
	6층	근린생활시설	35	34	5	-	관찰감가

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 라. 건물단가 결정

상기 재요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

재조달원가(원/㎡) x 잔존연수 / 내용연수 = 결정단가(원/㎡)							
구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고	
2	1,2층	1,200,000	25	50	600,000	600,000	관찰감가
	3층	1,600,000	25	50	800,000	800,000	관찰감가
	4층일부	1,200,000	25	50	600,000	600,000	관찰감가
	4층일부	1,100,000	20	45	488,888	490,000	관찰감가
	5층	1,400,000	20	45	622,222	620,000	관찰감가
	6층	650,000	5	35	92,857	93,000	관찰감가
제시외	ㄱ	200,000	25	30	166,667	167,000	관찰감가
	ㄴ	400,000	5	35	57,143	57,000	관찰감가

## 마. 건물의 평가액 결정

구분	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비고	
	공부	사정				
2	1,2층	270.96	270.96	600,000	162,576,000	관찰감가
	3층	135.48	135.48	800,000	108,384,000	관찰감가
	4층일부	130.47	130.47	600,000	78,282,000	관찰감가
	4층일부	24.35	24.35	490,000	11,931,500	관찰감가
	5층	66.05	66.05	620,000	40,951,000	관찰감가
	6층	50.4	50.4	93,000	4,687,200	관찰감가
제시외	ㄱ	(81.75)	81.75	167,000	13,652,250	관찰감가
	ㄴ	(22.2)	22.2	57,000	1,265,400	관찰감가
합 계					421,729,350	

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조, 「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 적절한 것으로 판단됨.

### 2. 감정평가액의 결정

구분	기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1	226.2	4,290,000	970,398,000
건물	2	677.71	-	406,811,700
제시외	ㄱ~ㄴ	103.95	-	14,917,650
합계				1,392,127,350

# 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 신정동	1414-16	대	제2종 일반주거지역	226.2	226.2	4,290,000	970,398,000	
2	" [도로명주소] 울산광역시 남구 봉원로 151번길 25	1414-16 위 지상	근린생활 시설 및 주택	철근콘크리트 및 벽돌 및 경량철골조 슬래브 및 칼라시트지붕 6층					
				1층	135.48	270.96	600,000	162,576,000	1,200,000 x 25/50 관찰감가
				2층	135.48				
				3층	135.48	135.48	800,000	108,384,000	1,600,000 x 25/50 관찰감가 현황 '주택'
				4층	154.82	130.47	600,000	78,282,000	1,200,000 x 25/50 관찰감가 현황 '근린 생활시설'
						24.35	490,000	11,931,500	1,100,000 x 20/45 관찰감가 현황 '근린 생활시설'
				5층	66.05	66.05	620,000	40,951,000	1,400,000 x 20/45 관찰감가
				6층	50.4	50.4	93,000	4,687,200	650,000 x 5/35 관찰감가

# 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	
	소 계							₩1,377,209,700	
	[제시외건물]								
ㄱ	울산광역시 남구 신정동	1414-16 위 지상	(창고)	경량철골조 판넬지붕 3층 (본건물옆)	(81.75)	81.75	167,000	13,652,250	200,000 x 25/30 관찰감가
ㄴ		1414-16 위 지상	(주방, 화장실 등)	경량철골조 판넬지붕 6층 소재	(22.2)	22.2	57,000	1,265,400	400,000 x 5/35 관찰감가
	소 계							₩14,917,650	
	합 계							₩1,392,127,350.-	
				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 남구 신정동 소재 "태화로터리" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 주상 복합아파트, 아파트, 근린생활시설, 단독주택 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통 시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

인접필지 및 인접도로와 등고평탄한 세장형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

동측 및 북측으로 소로한면에 각각 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## (7) 공부와의 차이

## 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) |                |

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상.
- 기타 : 없음.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호(2) 철근콘크리트 및 벽돌 및 경량철골조 슬래브 및 칼라시트지붕 지상6층 건물(사용승인일 : 1990.10.05)로서, 현상 및 관리상태는 보통시되며,  
외벽 : 치장석 붙임 및 일부 판넬 이음 마감 등  
창호 : 전면 강화 유리 및 새시 창호 등임.

## (2) 이용상태

기호(2) 1,2층 : 근린생활시설.  
3층 : 현황 주택.  
4층 : 근린생활시설.  
5층 : 주택.  
6층 : 근린생활시설.

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

제시외건물(ㄱ,ㄴ)이 소재하나, 구조 및 면적 등으로 보아 본건 사용·수익·처분에 미치는 영향은 미미한 것으로 판단됨.

## (5) 공부와의 차이

4층 : 공부상 '근린생활시설 및 주택'이나, 현황은 근린생활시설임.

## 건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 기타 : 없음.

# 광역 위치도



소재지	울산광역시 남구 신정동 1414-16
-----	----------------------



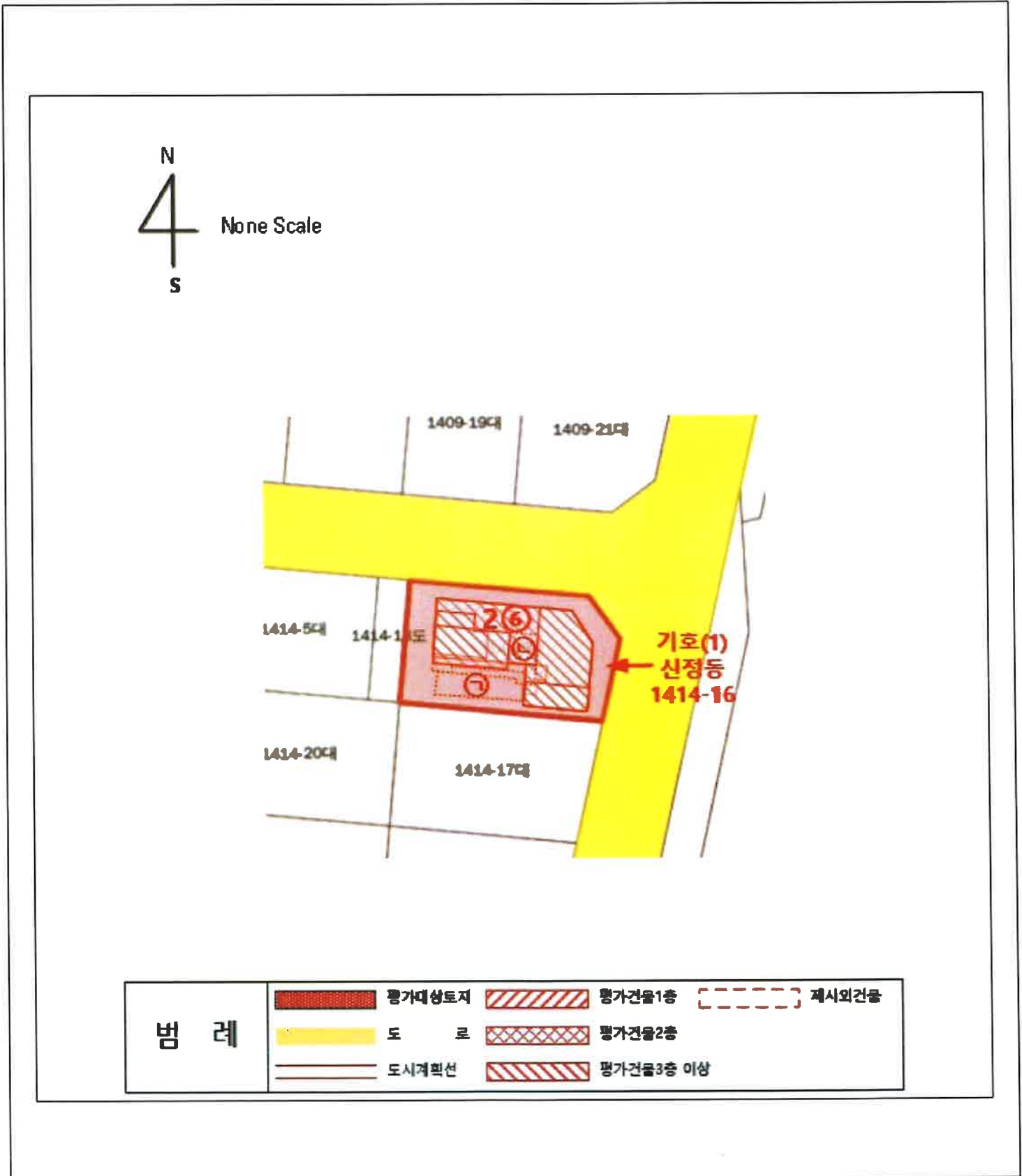
# 위치도



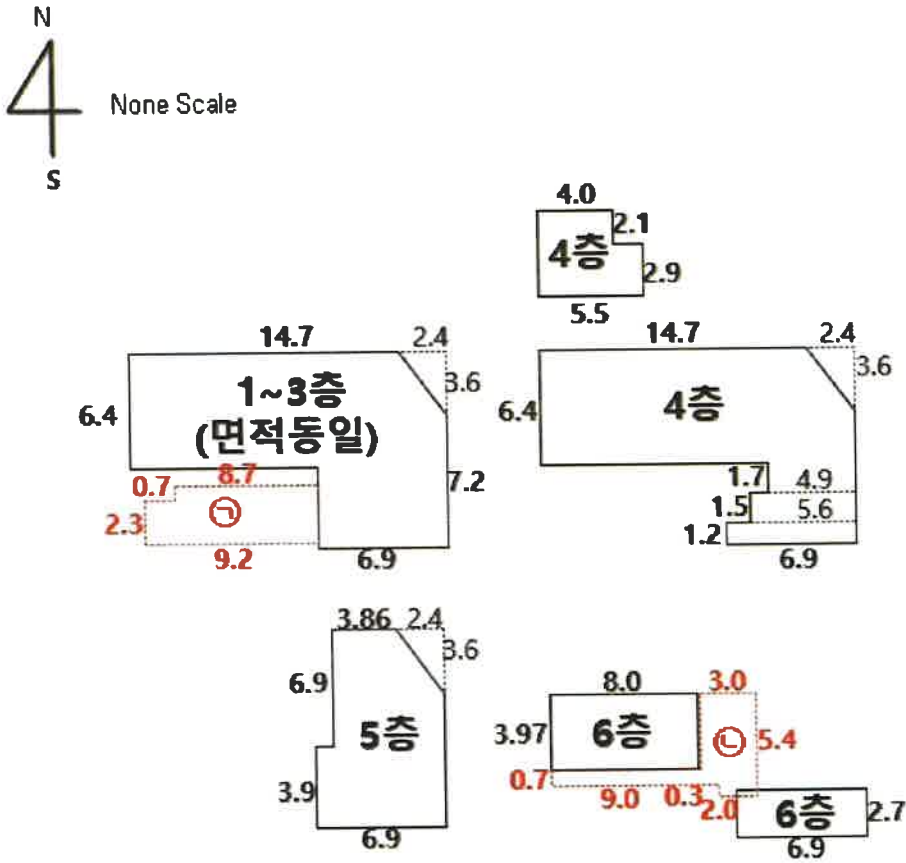
소재지 울산광역시 남구 신정동 1414-16



# 지 적 도



# 건물개황도



**[건물면적 산출근거]**

- 2. 1~3층(면적동일) :  $(17.1 \times 6.4) - (2.4 \times 3.6 \times 0.5) + (6.9 \times 4.4) \approx 135.48\text{m}^2$
- 4층 :  $(17.1 \times 6.4) - (2.4 \times 3.6 \times 0.5) + (4.9 \times 1.7) + (5.6 \times 1.5) + (6.9 \times 1.2) + (4.0 \times 2.1) + (5.5 \times 2.9) \approx 154.48\text{m}^2$
- 5층 :  $(6.9 \times 3.9) - (2.4 \times 3.6 \times 0.5) \approx 65.784\text{m}^2$
- 6층 :  $(8.0 \times 3.97) + (6.9 \times 2.7) \approx 50.39\text{m}^2$

**[제시 외 건물]**

- (ㄱ) : 경량철골조 및 판넬지붕 3층(본 건물 옆) 참고 :  $((9.2 \times 2.3) + (8.7 \times 0.7)) \times 3 \approx 81.75\text{m}^2$
- (ㄴ) : 경량철골조 및 판넬지붕 6층소재 주방, 화장실 등 :  $(2 \times 5.4) + (1.0 \times 5.1) + (9.0 \times 0.7) \approx 22.2\text{m}^2$

# 사 진 용 지



본건



주위환경



제시외(ㄱ)



제시외(ㄴ)