

감정평가서

건명	김장열 외 1명 소유물건 (2025타경1255)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희
감정서번호	h2025-07-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

효원감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
황윤숙

황윤숙 

감정평가액	일십칠억일천이백오십구만칠천사백원정(₩1,712,597,400.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	김장열 외 1명 (2025타경 1255)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.11	2025.07.10 ~ 2025.07.11	2025.07.11	
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	760.2	토지	760.2	2,160,000	1,642,032,000
	건물	81.74	건물	81.74	-	61,593,000
	제시외건물	83.2	제시외건물	83.2	-	8,972,400
합 계					₩1,712,597,400	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 북구 매곡동 소재 “호계중학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 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 표준지의공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가 기준법”,
- 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 있음.

나. 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

평가한 금액으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

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

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 7월 11일로 하였음.

5. 그 밖의 사항

일련번호(4) 토지상에 제시외건물(ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ)이 소재하나 그 구조, 면적, 이용상황으로 보아 본건 토지에 큰 영향이 없을 것으로 판단되며 제시외건물의 면적은 개략적으로 실측 사정하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

1. 토지

[울산광역시 북구]

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	개별지가 (2025.1.1 원/㎡)
1	매곡동 903-3	대	347.1	2종일반 주거	주거기타	소로한면	가장형 평지	1,048,000
4	매곡동 903-4	대	413.1	2종일반 주거	주거나지	소로한면	가장형 평지	1,048,000

2. 건물

일련 번호	소재지	용도	구조	연면적(㎡)	사용승인일
2	매곡동 903-3	제2종 근린생활시설	경량철골구조 경량철골조지붕 2층	69.24	2019.08.27
3	매곡동 903-3	제2종 근린생활시설	일반목구조 기와지붕 단층	12.5	2019.08.27

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법 등에 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 공시지가기준법으로 평가하였음.

나. 토지가액 산출근거

1) 비교표준지 선정

① 인근 표준지 현황

[울산광역시 북구, 공시기준일 : 2025.01.01]

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	매곡동 903-8	대	271.6	2종일반 주거	주거나지	소로한면	정방형 평지	1,092,000

② 비교 표준지 선정사유

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 유사한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정

비교표준지가 소재하는 울산광역시 북구 주거지역의 공시지가 기준일(2025.01.01)로 부터 기준시점 현재까지 지가변동률은 다음과 같음.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.07.11	0.406 (1.00406)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.326 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.062 $(1 + 0.00326) * (1 + 0.00062 * 40/31)$ = 1.00406

※ 2025년 6월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 5월 지가변동률을 연장 적용함.

3) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

[주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	기타조건	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도
		도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기 타	장래의 동향
		기 타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교치 결정

- 본건(1,2)와 비교표준지(A) 비교

비교항목	비교치		비교내용
	표준지	본건	
가로조건	1.00	0.97	본건이 가로의 계통 및 연속성에서 열세함.
접근조건	1.00	1.00	본건과 비교표준지는 교통시설 및 편익시설과의 접근성 대등함.
환경조건	1.00	1.00	본건과 비교표준지는 주위환경 대등함.
획지조건	1.00	1.00	본건과 비교표준지는 형상, 고저 등 획지조건 대등함.
행정적조건	1.00	1.00	본건과 비교표준지는 제반 행정적조건 대등함.
기타조건	1.00	1.00	본건과 비교표준지는 장애의 동향 등 기타조건 대등함.
누계	1.000	0.970	

5) 감정평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(토정 30241- 36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 인근 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

구분	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	시점	목적
평가 사례1	매곡동 ****	대	2종일반주거	2,210,000	2023.07.06	담보
평가 사례2	매곡동 ****	대	2종일반주거	2,23,000	2023.05.11	담보
평가 사례3	매곡동 ****	대	2종일반주거	2,260,000	2025.03.06	경매

㉡ 인근 거래사례

[자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
거래 사례1	매곡동 ****	대	256.3	2종일반 주거	659,600,000	2,573,546	2024.02.27
거래 사례2	매곡동 ****	대	268.7	2종일반 주거	520,000,000	1,935,243	2022.02.18
거래 사례3	매곡동 ****	대	297	2종일반 주거	665,000,000	2,239,057	2022.01.17

㉢ 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 있어 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 “평가사례 (1)” 을 선정하여 비교하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉔ 그 밖의 요인 보정치 산정 및 결정

- 비교표준지(A)와 평가사례(1) 비교

구분	기준단가	시점수정	지역 요인	개별 요인	시산가격	격차율 (a/b)		
사례 대비 표준지 가격(a)	2,210,000	1.01100	1.00	1.000	2,234,310	2.038		
기준시점 기준 표준지 가격(b)	1,092,000	1.00406	-	-	1,096,434			
산정내역	시점수정	울산광역시 북구 주거지역(2023.07.06 ~ 2025.07.11): 1.01100						
	지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	계
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지와 사례는 제반 개별요인 대등함.								

㉕ 인근 유사토지 가격수준

용도지역	토지용도	가격수준(원/㎡)	비고
2종일반주거지역	대지	2,000,000원/㎡ ~ 2,300,000원/㎡	위치 및 접면도로상태에 따라 상이함.

㉖ 그 밖의 요인 보정치 결정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	2.03

6) 공시지가 기준법에 의한 토지단가

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

$$\text{산식} = \text{공시지가(원/m}^2\text{)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

일련 번호	표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
	기호	공시지가 (원/m ²)						
1,4	A	1,092,000	1.00406	1.00	0.970	2.03	2,158,987	2,160,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법 등에 의한 평가

가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 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(1)”을 선정하였음.

구분	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역	거래금액(원)	토지단가 (원/m ²)	거래시점
거래 사례1	매곡동 ****	대	256.3	2종일반 주거	659,600,000	2,573,546	2024.02.27

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

[울산광역시 북구 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고	
2024.02.27 ~ 2025.07.11	0.983% (1.00983)	2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.067	
		2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.066	
		2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.069	
		2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.063	
		2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.061	
		2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.061	
		2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.064	
		2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.054	
		2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.041	
		2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.043	
		2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.042	
		2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.326	
		2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.062	
		$ \begin{aligned} & (1 + 0.00067 * 3/29) * (1 + 0.00066) * \\ & (1 + 0.00069) * (1 + 0.00063) * (1 + \\ & 0.00061) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00064) \\ & * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00041) * (1 + \\ & 0.00043) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00326) \\ & * (1 + 0.00062 * 41/31) \\ & \qquad \qquad \qquad = 1.00983 \end{aligned} $	

※ 2025년 6월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 5월 지가변동률을 연장 적용함.

4) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

- 본건(1,2)와 거래사례(1) 비교

비교항목	비교치		비교내용
	사례	본건	
가로조건	1.00	0.85	본건이 가로의 폭, 계통 및 연속성에서 열세함.
접근조건	1.00	1.00	본건과 사례는 공공·편의시설과의 접근성 대등함.
환경조건	1.00	1.00	본건과 사례는 주위환경 대등함.
획지조건	1.00	1.00	본건과 사례는 형상, 고저 등 획지조건 대등함.
행정적조건	1.00	1.00	본건과 사례는 제반 행정적조건 대등함.
기타조건	1.00	1.00	본건과 사례는 장래의 동향 등 기타조건 대등함.
누계	1.000	0.850	

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

$$\text{산식} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

일련 번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
1,4	#1	2,573,546	1.00	1.00981	1.00	0.850	2,208,974	2,210,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 결정 의견 및 결정

가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/m ²)
1,4	2,160,000	2,210,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

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

다. 감정평가액 결정

일련번호	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
1	347.1	2,160,000	749,736,000
4	413.1	2,160,000	892,296,000
합계	760.2		1,642,032,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물 감정평가액 산출근거

1. 평가개요

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

2. 건물가액 산출근거

가. 재조달원가의 결정

1) 재조달원가

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

2) 건축물재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
점포 및 상가	철골조/평지붕	3	1,379,000	40(35~45)
점포 및 상가	목조/목조지붕틀 /시멘트기와	3	1,273,000	40(35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 부대설비 보정단가

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

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.

일련번호	층/용도	구 조	재조달원가(원/㎡)	내용연수
2	1,2/근린생활시설	경량철골구조	800,000	40
3	1/근린생활시설	일반목구조	1,200,000	40

나. 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 있는 바, 본건은 정액법으로 감가수정하였음.

일련번호	경과연수	잔존연수	내용연수	사용승인일
2,3	5	35	40	2019.08.27

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

$$\text{결정단가(원/m}^2\text{)} = \text{재조달원가(원/m}^2\text{)} \times \text{잔존연수} / \text{내용연수}$$

일련번호	층/용도	재조달원가 (원/m ²)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
2	1,2/근린생활시설	800,000	35	40	700,000	700,000
3	1/근린생활시설	1,200,000	35	40	1,050,000	1,050,000

라. 건물의 감정평가액 결정

일련번호	층/용도	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
2	1,2/근린생활시설	69.24	700,000	48,468,000
3	1/근린생활시설	12.5	1,050,000	13,125,000
합계		81.74		61,593,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 의견

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

구 분	일련번호	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토 지	1,4	760.2	2,160,000	1,642,032,000
건 물	2,3	81.74	-	61,593,000
제시외건물	ㄱ,ㄴ,ㄷ,ㄹ,ㅁ,ㅂ	83.2	-	8,972,400
합 계				1,712,597,400

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 북구 매곡동	903-3	대	2종일반주거 지역	347.1	347.1	2,160,000	749,736,000	
2	울산광역시 북구 매곡동 [도로명주소] 울산광역시 북구 당수골4길 5	903-3 위 지상 주 건축물 제1동	제2종 근린생활 시설	경량철골구조 경량철골조지붕 2층 1층 2층	7.7 61.54	69.24	700,000	48,468,000	800,000 x 35/40
3	울산광역시 북구 매곡동	903-3 위 지상 주 건축물 제2동	제2종 근린생활 시설	일반목구조 기와지붕 단층	12.5	12.5	1,050,000	13,125,000	1,200,000 x 35/40
4	울산광역시 북구 매곡동	903-4	대	2종일반주거 지역	413.1	413.1	2,160,000	892,296,000	
소 계								₩1,703,625,000	
ㄱ	[제시외건물] 울산광역시 북구 매곡동	903-4	창고	컨테이너	18	18	식	1,500,000	
ㄴ	동 소	903-4	창고	컨테이너	12	12	식	1,200,000	

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	
ㄷ	동 소	903-4	창고	컨테이너	12	12	식	1,000,000	
ㄹ	동 소	903-4	사무실	컨테이너	18	18	식	1,500,000	
ㅁ	동 소	903-4	사무실	컨테이너	18	18	식	1,500,000	
ㅂ	동 소	903-4	화장실	조립식 판넬지붕 단층	5.2	5.2	437,000	2,272,400	500,000 x 35/40 관찰감가
소 계								₩8,972,400	
합 계								₩1,712,597,400.-	
				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 북구 매곡동 소재 "호계중학교" 북동측 인근에 위치하며 주위는 아파트 단지, 단독주택, 근린생활시설, 나지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며 인근에 오토밸리로 마동I.C가 위치하여 교통사정은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1): 인접도로와 등고 평탄한 가장형 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.
일련번호(4): 인접도로와 등고 평탄한 가장형 토지로서 나지상태임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1,4): 북서측으로 폭 약 8미터 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(호계매곡지구), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>.

일련번호(4): 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(호계매곡지구), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

일련번호(4) 토지상에 후첨 사진용지와 같이 제시외건물(ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ)이 소재하여 평가에 포함하였음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계: 미상임.

나. 기타사항: 없음.

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

일련번호(2)

경량철골구조 경량철골지붕 2층 건물로서 2019.8.27 사용승인 되었으며,
외벽: 판넬 마감,
내벽: 벽지 마감 및 내장 타일 붙임 등,
창호: 샷시창임.

일련번호(3)

일반목구조 기와지붕 단층 건물로서 2019.8.27 사용승인 되었으며,
외벽: 황토바름 마감,
내벽: 황토바름 마감,
창호: 창호지 등 마감.

(2) 이용상태

일련번호(2): 일반건축물대장상 제2종근린생활시설로서 사무실로 이용중임.
일련번호(3): 일반건축물대장상 제2종근린생활시설로서 휴게실(황토방)으로 이용중임.

(3) 설비내역

일련번호(2)에 위생 및 급배수시설 되어 있고 일련번호(3)에 아궁이시설 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계
미상임.

나. 기타사항
없음.

광역위치도



소재지 울산광역시 북구 매곡동 903-3 외



위치도

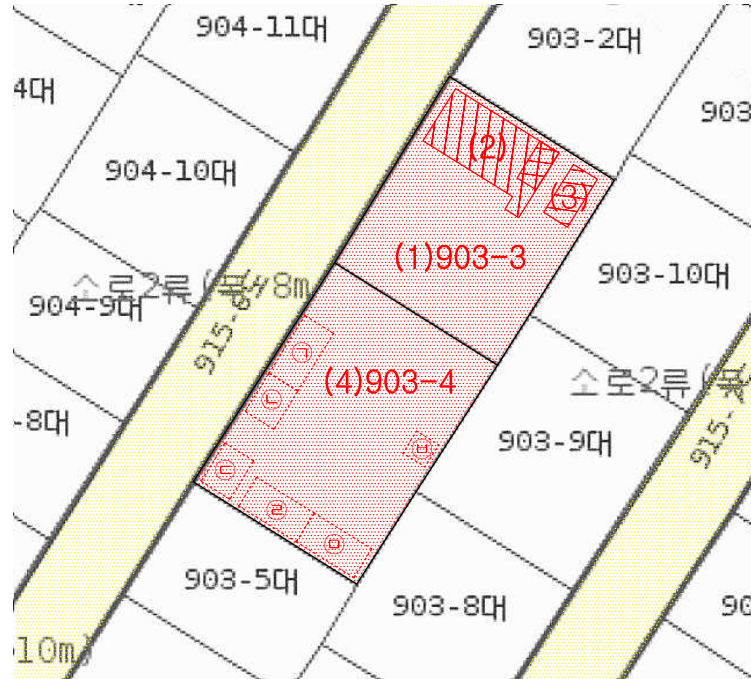


소재지	울산광역시 북구 매곡동 903-3 외
-----	----------------------

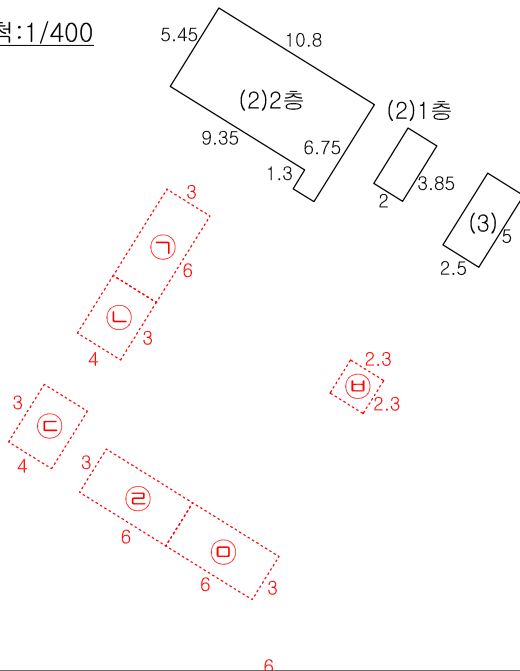


지적 및 건물개황도

축척: 1/600



축척: 1/400



<제시건물>

- (2) 1층: $2 \times 3.85 \approx 7.7\text{m}^2$ (공부면적: 7.7m^2)
- 2층: $10.8 \times 6.75 - 9.35 \times 1.3 \approx 60.7\text{m}^2$
(공부면적: 61.54m^2)
- (3) $5 \times 2.5 \approx 12.5\text{m}^2$ (공부면적: 12.5m^2)

<제시외건물>

- ㄱ. 컨테이너(창고): $6 \times 3 \approx 18\text{m}^2$
- ㄴ. 컨테이너(창고): $3 \times 4 \approx 12\text{m}^2$
- ㄷ. 컨테이너(창고): $3 \times 4 \approx 12\text{m}^2$
- ㄹ. 컨테이너(사무실): $6 \times 3 \approx 18\text{m}^2$
- ㅁ. 컨테이너(사무실): $6 \times 3 \approx 18\text{m}^2$
- ㅂ. 조립식 판넬지붕 단층(화장실)
: $2.3 \times 2.3 \approx 5.2\text{m}^2$

사 진 용 지



일련번호(1,2,3)



일련번호(1,2,3)

사 진 용 지



일련번호(2)



일련번호(2) 내부

사 진 용 지



일련번호(3)



일련번호(3) 내부

사 진 용 지



일련번호(4)



제시외건물(ㄱ,ㄴ)

사 진 용 지



제시외건물(ㄱ) 내부



제시외건물(ㄴ) 내부

사 진 용 지



제시외건물(ㄷ)

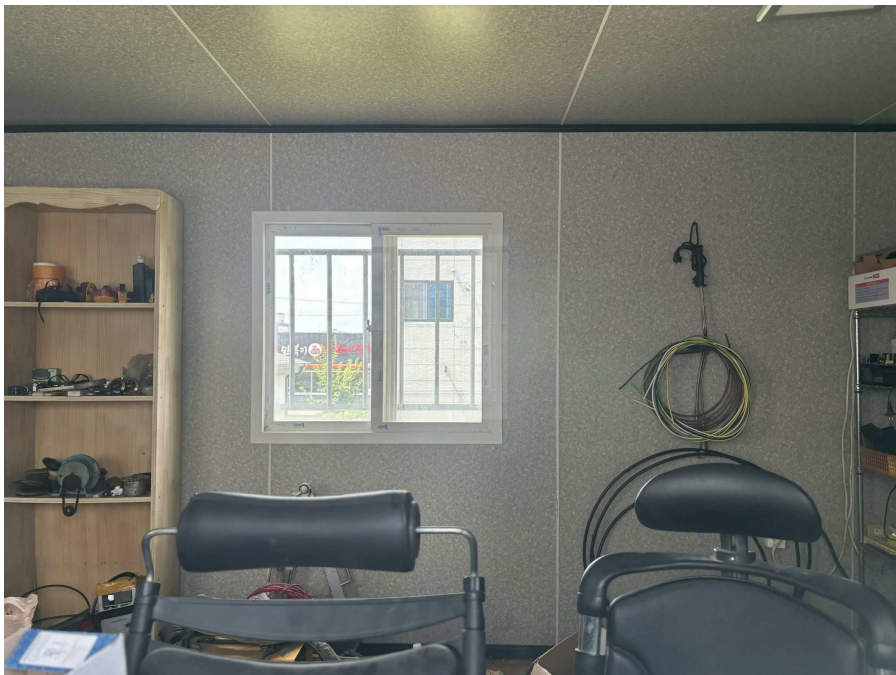


제시외건물(ㄹ, ㄴ)

사 진 용 지



제시외건물(ㄹ) 내부



제시외건물(ㄴ) 내부

사 진 용 지



제시외건물(ㄴ)



제시외건물(ㄴ) 내부