

감정평가서

의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 김한
건명	주식회사 소도 소유물건(2024타경114924)
감정서번호	YM240905-1066

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.

울목감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강대욱

감정평가액	삼십구억팔천구백오십일만삼천이백육십원정(W3,989,513,260.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 김한		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 소도 (2024타경114924)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.10	2024.09.06 ~ 2024.09.10	2024.09.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,130	토지	4,130	859,000	3,547,670,000
	건물	610.42	건물	610.42	-	338,560,260
	제시외건물	(422.10)	제시외건물	422.10	-	103,283,000
합계					W3,989,513,260	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 울주군 서생면 신암리에 소재하는 부동산으로서, 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점 및 현장조사일

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.09.10 일로 하고 이 날 현장을 방문하여 제반사항을 조사하였음.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하되,

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산출한 시산가액과 거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여 평가액을 결정하였으며,

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도, 관리상태등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

5. 그 밖의 사항

- 1) 별첨 ‘지적개황도’와 같이 제시외 건물(㉠ ~ ㉠-4)이 소재하는 바, 개략적으로 면적 사정 하였으며 제시외건물은 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도, 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되 감가수정은 건물의 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 2) 근린생활시설은 식당영업중인 가게이며, 주택은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부 확인이 곤란하여 외부관찰 및 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 별도의 확인을 요하니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 3) 본건 기호(2,13) 과 기호(3,12)는 건물 벽체 연결하여 각각 일체로 이용중임.
- 4) 본건 기호(6)옆에 이동용이한 컨테이너 1동이 소재함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가 기준법에 의한 평가

가. 평가개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 토지가액의 산출근거

(1) 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	비고
1	신암리 1161	대	4,130	주상용	자연녹지	소로한면	사다리형 평지	-

(2) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m ²)
A	신암리 1179-10	대	368	상업나지	자연녹지	소로한면	부정형 평지	658,600

※비교표준지는 도시계획시설(도로)저축 95%로서, 개별요인에서 감안하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

(울산광역시 울주군 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~2024.07.31	0.503	07월까지 누계
2024.07.01.~2024.07.31	0.102	07월분
누 계 (2024.01.01.~2024.09.10)	0.639 (1.00639)	$(1+0.00503) * (1+0.00102 * 41/31)$ ≈ 1.00639

※ 2024년 08월 이후의 지가변동률이 미고시되어 07월 지가변동률을 연장 적용함.

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함(1.00)

(5) 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태.
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	0.90	1.18	1.00	1.062
- 본건은 획지조건(면적 등)에서 열세하고, 행정적조건(표준지는 도로에 95%저촉됨)에서 우세함.								

(6) 그 밖의 요인의 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

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

(나) 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 인근 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	토지		면적 (㎡)	용도지역	거래가액(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점	
		건물	대					사용승인	
1	명산리 ○○	대	748	자연녹지 (상업용)	1,050,000,000	941,654	2020.10.29		
		건	464.7				2008.12.10		
건물구조: 벽돌구조 등, 근린생활시설 건물가격: $(850,000 * 34/45) * 467.35 = 300,142,556$ 원 토지단가: $(1,050,000,000 - 300,142,556) / 748 = 941,654$ 원									
2	명산리 ○○	대	540	자연녹지 (단독주택)	530,000,000	801,106	2023.02.18		
		건	94.2				2019.10.17		
건물구조: 철근콘크리트구조, 단독주택 단층 건물가격: $(1,100,000 * 47/50) * 94.2 = 97,402,800$ 원 토지단가: $(530,000,000 - 97,402,800) / 540 = 801,106$ 원									
3	신암리 ○○	대	4,691	자연녹지 (주상용)	4,300,000,000	916,648	2023.11.30		
		-	-				-		

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가사정보]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가목적	가격시점
		건물					
1	신암리 ○○	대	2,614	자연녹지 (주거나지)	839,000	경매	2023.06.05
		-	-				
2	신암리 ○○	대	218	자연녹지 (주거나지)	802,000	경매	2023.11.10
		-	-				
3	신암리 ○○	대	4,130	자연녹지 (주상용)	850,000	담보(본건)	2023.07.21
		-	-				
4	신암리 ○○	대	508	자연녹지 (주상용)	739,000	담보	2023.03.08
		-	-				

3) 인근 유사토지의 지가수준

본건 유사 토지	@800,000 ~ 900,000원/㎡ 수준인 것으로 파악됨
----------	-----------------------------------

4) 그 밖의 요인 보정치의 산출방법

그 밖의 요인 보정치 =	$\frac{\text{사례기준한표준지가격(사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{기준시점현재 비교표준지가격(비교표준지} \times \text{시점수정)}}$
---------------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치 산출

- 평가전례(1) / 표준지(A) 가격

구분	소재지	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산 가격 (원/㎡)	격차율	결정
사례 (1)	신암리 ○○	839,000	1.00740	1.00	0.964	814,781	1.229	1.22
표준지 (A)	신암리 1179-10	658,600	1.00639	-	-	662,808		
산 정	시점수정	울산광역시 울주군 녹지지역 (2023.06.05. ~ 2024.09.10)					1.00740	
	지역요인	사례와 비교표준지는 서로 인근지역 내에 속하여 지역요인 대등함.					1.00	
내 역	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계
		1.00	1.05	1.00	1.08	0.85	1.00	0.964
		-사례대비 표준지는 접근조건(상가 및 교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상, 면적 등)에서 우세하고 행정적조건(표준지는 도로에 95%저촉됨)에서 열세함.						

6) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	A
그 밖의 요인 보정치	1.22

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 토지단가의 결정

산식 = 표준지공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인								
비교표준지A		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
기호	공시지가 (원/㎡)							
1	658,600	1.00639	1.00	1.062	1.22	858,761	859,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례 비교법에 의한 평가

가. 평가 개요

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

(가) 인근 매매사례

[출처: 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역	거래가액(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점 사용승인
1	명산리 ○○	대	748	자연녹지 (상업용)	1,050,000,000	941,654	2020.10.29
		건	464.7				2008.12.10
건물구조: 벽돌구조 등, 근린생활시설 건물가격: $(850,000 * 34/45) * 467.35 = 300,142,556$ 원 토지단가: $(1,050,000,000 - 300,142,556) / 748 = 941,654$ 원							
2	명산리 ○○	대	540	자연녹지 (단독주택)	530,000,000	801,106	2023.02.18
		건	94.2				2019.10.17
건물구조: 철근콘크리트구조, 단독주택 단층 건물가격: $(1,100,000 * 47/50) * 94.2 = 97,402,800$ 원 토지단가: $(530,000,000 - 97,402,800) / 540 = 801,106$ 원							
3	신암리 ○○	대	4,691	자연녹지 (주상용)	4,300,000,000	916,648	2023.11.30
		-	-				-

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

(나) 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례(1)을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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)

(3) 시점수정

시점수정은 거래사례의 거래시점의 거래가격을 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 국토교통부장관이 조사·발표하는 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

구분	기 간	용도지역	지가변동률 (%)	비 고
거래 사례(1)	2020.10.29 ~ 2024.09.10	울산광역시 울주군 녹지지역	4.620 (1.04620)	울산광역시 울주군 (20.10.29~24.09.10) (녹지) $(1 + 0.00183 * 3/31) * (1 + 0.00200)$ $* (1 + 0.00188) * (1 + 0.01938)$ $* (1 + 0.01526) * (1 + 0.00041)$ $* (1 + 0.00503)$ $* (1 + 0.00102 * 41/31)$ ≈ 1.04620

(4) 지역요인 비교

본건은 용도지역이 같은 거래사례지 인근에 위치한 바, 지역요인 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태.
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(나) 개별요인 비교치 결정

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	1.00	0.98	1.00	0.90	1.00	1.00	0.882
- 본건은 접근조건(교통 및 상가와의 접근성 등), 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세함.							

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비교
1	941,654	1.00	1.04620	1.00	0.882	868,910	869,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정의견

(1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
토지	859,000	869,000	-

(2) 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

(3) 감정평가액의 결정

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	4,130	859,000	3,547,670,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함

2. 대상건물 개요

소재지		울산광역시 울주군 서생면 신암리 1161 (도로명 주소: 울산광역시 울주군 서생면 용연길 14)				
기호	동별	구 조	면적(m ²)	용 도	사용승인일	비고
2	1동호	경량철골구조 판넬지붕	97.6	제1종근린생활시설 (소매점)	2016.01.22	-
3	2동호	경량철골구조 판넬지붕	97.6	제1종근린생활시설 (소매점)		-
4	3동호	경량철골구조 판넬지붕	35.28	단독주택(다가구주택)		-
5	4동호	경량철골구조 판넬지붕	35.28	단독주택(다가구주택)		-
6	5동호	경량철골구조 판넬지붕	35.28	단독주택(다가구주택)		-
7	6동호	경량철골구조 판넬지붕	35.28	단독주택(다가구주택)		-
8	7동호	경량철골구조 판넬지붕	35.28	단독주택(다가구주택)		-
9	8동호	경량철골구조 판넬지붕	35.28	단독주택(다가구주택)		-
10	9동호	경량철골구조 판넬지붕	35.28	단독주택(다가구주택)		-
11	10동호	경량철골구조 판넬지붕	35.28	단독주택(다가구주택)		-
12	11동호	경량철골구조 판넬지붕	68.32	제2종근린생활시설 (일반음식점)		2016.04.04
13	12동호	경량철골구조 판넬지붕	64.66	제2종근린생활시설 (일반음식점)	2016.05.23	-
합계			610.42			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

[출처: 한국부동산원 2023년 건축물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
8-1-8-9	조립식사무실	샌드위치판넬/ 조립식샌드위치판넬	4	632,000	35(30-40)
			5	508,000	35(30-40)
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치판넬/ 조립식샌드위치판넬	3	731,000	35(30-40)
			4	589,000	35(30-40)

(2) 재조달원가의 산정

상기 사항을 참고로 하여 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	구분	용도	재조달원가(원/㎡)	비고
2,3	1,2동호	제1종근린생활시설 (소매점)	650,000	설비보정단가 포함
4~11	3~10동호	단독주택 (다가구주택)	800,000	
12,13	11,12동호	제2종근린생활시설 (일반음식점)	650,000	

4. 감가수정

기호	구조	내용 연수	실제 경과연수	유효 잔존연수	감가 수정치	사용승인일
2,3	경량철골구조	35	8	27	27/35	2016.01.22
4~11	경량철골구조	35	8	27	27/35	
12,13	경량철골구조	35	8	27	27/35	2016.04.04, 2016.05.23

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 건물가액의 결정(단가)

기호	재조달원가 (원/㎡)	감가 수정치	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
2,3	650,000	27/35	501,429	501,000	근린생활시설
4~11	800,000	27/35	617,143	617,000	단독주택
12,13	650,000	27/35	501,429	501,000	근린생활시설

8. 건물 감정평가액

기호	동별	면적	적용단가(원/㎡)	감정평가액	비고
2	1동호	97.6	501,000	48,897,600	근린생활시설
3	2동호	97.6	501,000	48,897,600	근린생활시설
4	3동호	35.28	617,000	21,767,760	단독주택
5	4동호	35.28	617,000	21,767,760	단독주택
6	5동호	35.28	617,000	21,767,760	단독주택
7	6동호	35.28	617,000	21,767,760	단독주택
8	7동호	35.28	617,000	21,767,760	단독주택
9	8동호	35.28	617,000	21,767,760	단독주택
10	9동호	35.28	617,000	21,767,760	단독주택
11	10동호	35.28	617,000	21,767,760	단독주택
12	11동호	68.32	501,000	34,228,320	근린생활시설
13	12동호	64.66	501,000	32,394,660	근린생활시설
합계		610.42	-	338,560,260	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	기호	적용단가(원/m ²)	면적(m ²)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	859,000	4,130	3,547,670,000	-
건물	2~13	-	610.42	338,560,260	-
체시외건물	(㉠ ~ ㉠-4)	-	422.10	103,283,000	-
감정평가액(합계)				<u>3,989,513,260</u>	

2. 결정의견

상기 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지건물감정평가명세표

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 서생면 신암리	1161	대	자연녹지지역	4,130	4,130	859,000	3,547,670,000	
2	" [도로명주소] 울산광역시 울주군 서생면 용연길 14	1161 위지상 제1동호	제1종근린 생활시설	경량철골구조 판넬지붕 지상1층	97.6	97.6	501,000	48,897,600	650,000 x 27/35
3	"	" 제2동호	제1종근린 생활시설	경량철골구조 판넬지붕 지상1층	97.6	97.6	501,000	48,897,600	650,000 x 27/35
4	"	" 제3동호	단독주택	경량철골구조 판넬지붕 지상1층	35.28	35.28	617,000	21,767,760	800,000 x 27/35
5	"	" 제4동호	단독주택	경량철골구조 판넬지붕 지상1층	35.28	35.28	617,000	21,767,760	800,000 x 27/35
6	"	" 제5동호	단독주택	경량철골구조 판넬지붕 지상1층	35.28	35.28	617,000	21,767,760	800,000 x 27/35
7	"	" 제6동호	단독주택	경량철골구조 판넬지붕 지상1층	35.28	35.28	617,000	21,767,760	800,000 x 27/35

토지건물감정평가명세표

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	
8	울산광역시 울주군 서생면 신암리 [도로명주소] 울산광역시 울주군 서생면 용연길 14	1161 위지상 제7동호	단독주택	경량철골구조 판넬지붕 지상1층	35.28	35.28	617,000	21,767,760	800,000 x 27/35
9	"	" 제8동호	단독주택	경량철골구조 판넬지붕 지상1층	35.28	35.28	617,000	21,767,760	800,000 x 27/35
10	"	" 제9동호	단독주택	경량철골구조 판넬지붕 지상1층	35.28	35.28	617,000	21,767,760	800,000 x 27/35
11	"	" 제10 동호	단독주택	경량철골구조 판넬지붕 지상1층	35.28	35.28	617,000	21,767,760	800,000 x 27/35
12	"	" 제11 동호	제2종근린 생활시설	경량철골구조 판넬지붕 지상1층	68.32	68.32	501,000	34,228,320	650,000 x 27/35
13	"	" 제12 동호	제2종근린 생활시설	경량철골구조 판넬지붕 지상1층	64.66	64.66	501,000	32,394,660	650,000 x 27/35
소 계								₩3,886,230,260	

토지건물감정평가명세표

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	
ㄱ	울산광역시 울주군 서생면 신암리	1161 위지상	휴게실 단층	< 제 시 외 철파이프조 천막지붕	(40.2)	40.2	40,000	1,608,000	관찰감가 80,000 x5/10
ㄴ	"	"	주방 단층	판넬조 판넬지붕	(6.2)	6.2	90,000	558,000	관찰감가 150,000 x12/20
ㄷ	"	"	창고 단층	컨테이너하우스	(18)	18	90,000	1,620,000	관찰감가 150,000 x12/20
ㄹ	"	"	냉장창고 단층	조립식구조	(12)	12	120,000	1,440,000	관찰감가 200,000 x12/20
ㅁ	"	"	주방 단층	판넬조 판넬지붕	(11.7)	11.7	90,000	1,053,000	관찰감가 150,000 x12/20
ㅂ	"	"	근린생활 시설 단층	판넬조 판넬지붕 및 아스팔트 싱글지붕	(118.8)	118.8	501,000	59,518,800	관찰감가 650,000 x27/35
ㅅ	"	"	근린생활 시설 단층	철파이프조 천막지붕	(40)	40	150,000	6,000,000	관찰감가 250,000 x12/20

토지건물감정평가명세표

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	
○	울산광역시 울주군 서생면 신암리	1161 위지상	근린생활 시설 단층	판넬조 아스팔트 싱글지붕	(24.5)	24.5	501,000	12,274,500	관찰감가 650,000 x27/35
ㄷ	"	"	주방 단층	판넬조 판넬지붕	(56.5)	56.5	180,000	10,170,000	관찰감가 300,000 x12/20
ㄸ	"	"	창고 단층	컨테이너하우스	(27)	27	90,000	2,430,000	관찰감가 150,000 x12/20
ㄹ	"	"	가추 단층	철파이프조 판넬지붕	(10.1)	10.1	67,000	676,700	관찰감가 100,000 x10/15
ㄺ	"	"	가추 단층	철파이프조 폴리카보네이트 지붕	(6)	6	67,000	402,000	관찰감가 100,000 x10/15
ㅁ	"	"	냉장창고 단층	조립식구조	(10)	10	120,000	1,200,000	관찰감가 200,000 x12/20
ㅂ	"	"	냉장창고 단층	조립식구조	(18)	18	120,000	2,160,000	관찰감가 200,000 x12/20

토지건물감정평가명세표

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	
ㄱ-1	울산광역시 울주군 서생면 신암리	1161 위지상	청고 단층	판널조 판널지붕	(6)	6	90,000	540,000	관찰감가 150,000 x12/20
ㄱ-2	"	"	베란다 단층	판널조 판널지붕	(6.1)	6.1	120,000	732,000	관찰감가 200,000 x12/20
ㄱ-3	"	"	창고 단층	판널조 판널지붕	(4)	4	120,000	480,000	관찰감가 200,000 x12/20
ㄱ-4	"	"	가추 단층	철파이프조 판널지붕	(7)	7	60,000	420,000	관찰감가 100,000 x12/20
소 계								₩103,283,000	
합 계								₩3,989,513,260.-	
				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 울주군 서생면 신암리 소재 '연산교' 북동측 인근에 위치하는 토지로서 주변은 상업용 및 단독주택, 농경지 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

인접도로와 대체로 등고평탄한 사다리형의 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 폭 약 8 미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 거리제한 250m미만)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로
(도로일부포함)

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 미상.

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

기호(2,3): 경량철골구조 판넬지붕 단층건으로서
 외벽 : 징크 및 사이딩 판넬, 강화유리 마감 등.
 내벽 : 강화유리 및 벽지, 타일 마감 등.
 바닥 : 타일깔기 등 마감.
 창호 : 샷시창호임

기호(4~11): 경량철골구조 판넬지붕 단층건으로서
 외벽 : 사이딩 판넬 등 마감.
 내벽 : 벽지 등 마감.
 바닥 : 장판지깔기 등 마감.
 창호 : 하이샷시창호임

기호(12,13): 경량철골구조 판넬지붕 단층건으로서
 외벽 : 징크 및 사이딩 판넬, 강화유리 마감 등.
 내벽 : 강화유리 및 벽지, 타일 마감 등.
 바닥 : 타일깔기 등 마감.
 창호 : 샷시창호임

(2) 이용상태

기호(2,13): 근린생활시설(배나무식당)으로 이용중임.
 기호(4~11): 단독주택(방1, 거실겸주방, 화장실)으로 이용중임
 기호(3,12): 근린생활시설(웰빙쌈밥 식당)으로 이용중임.

(3) 설비내역

기호(12,13)은 위생설비되어 있으며, 기호(4~11)은 위생. 급배수시설, 유류보일러에 의한 난방설비 등이 되어있음.

건물 감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 종물

별첨 '사진용지'와 같이 제시외 건물(㉠~㉠-4)이 소재하는 바, 건물의 구조 및 규모, 용도 등으로 보아 부합물 및 종물로 판단됨.

(5) 공부와의 차이

없음.

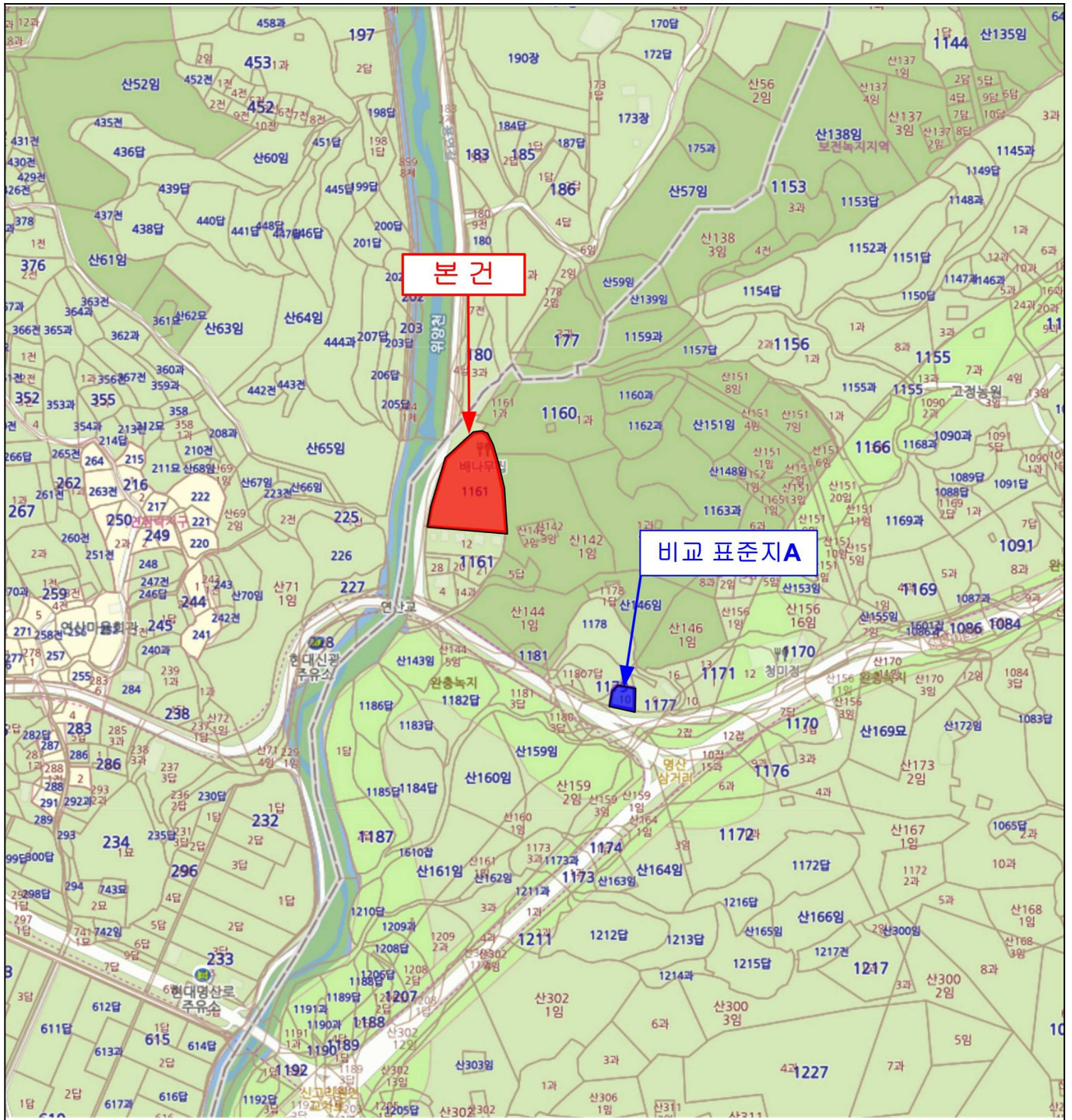
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상.

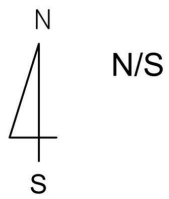
위치도



소재지 울산광역시 울주군 서생면 신암리 1161

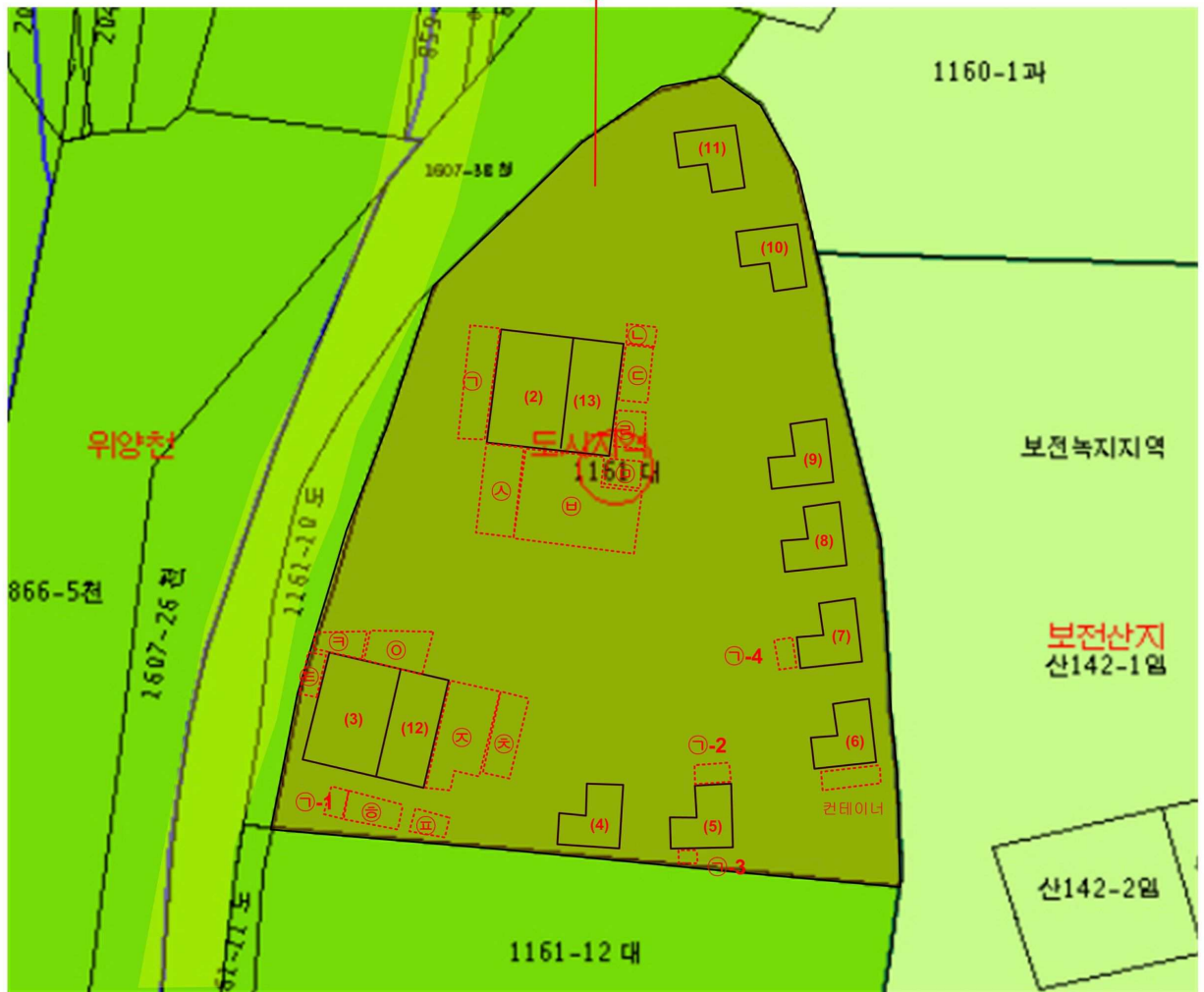


지 적 도

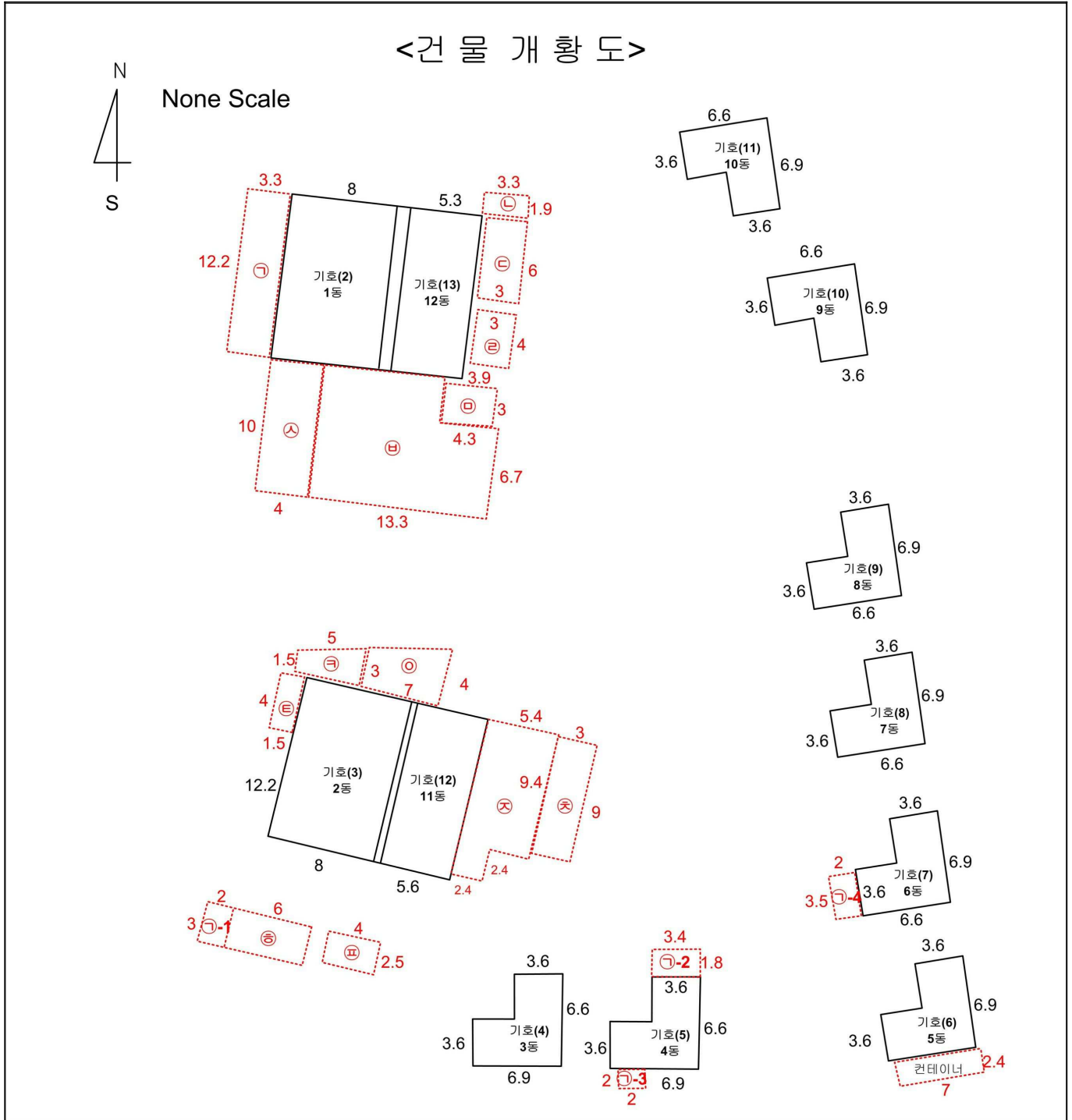


<지 적 개 황 도>

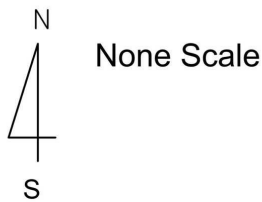
(1)(신암리 1161)



건물개황도



건 물 개 황 도



<건 물 개 황 도>

< 건물면적 산출근거>

기호(2),기호(3)(면적동일) : $(12.2 \times 8) \approx 97.6\text{m}^2 \rightarrow$ (공부면적) 97.6m^2
 기호(4~11)(면적동일) : $(3.6 \times 6.9) + (3 \times 3.6) \approx 35.64\text{m}^2 \rightarrow$ (공부면적) 35.28m^2
 기호(12) : $(12.2 \times 5.6) \approx 68.32\text{m}^2 \rightarrow$ (공부면적) 68.32m^2
 기호(13) : $(12.2 \times 5.3) \approx 64.44\text{m}^2 \rightarrow$ (공부면적) 64.44m^2

< 제시외건물 면적산출근거>

기호(ㄱ) 철파이프조 천막지붕 단층 휴게실 : $(12.2 \times 3.3) \approx 40.2\text{m}^2$
 기호(ㄴ) 판넬조 판넬지붕 단층 주방 : $(1.9 \times 3.3) \approx 6.2\text{m}^2$
 기호(ㄷ) 컨테이너하우스 창고 : $(6.0 \times 3.0) \approx 18\text{m}^2$
 기호(ㄹ) 조립식구조 단층 냉장창고 : $(3.0 \times 4.0) \approx 12\text{m}^2$
 기호(ㅁ) 판넬조 판넬지붕 단층 주방 : $(3.9 \times 3.0) \approx 11.7\text{m}^2$
 기호(ㅂ) 판넬조 판넬지붕 및 아스팔트싱글지붕 단층 근린생활시설 :
 $(9.0 \times 10) + (4.3 \times 6.7) \approx 118.8\text{m}^2$
 기호(ㅅ) 철파이프조 천막지붕 단층 근린생활시설 : $(10 \times 4.0) \approx 40\text{m}^2$
 기호(ㅇ) 판넬조 아스팔트싱글지붕 단층 근린생활시설 : $(3+4) \times 7 \times 1/2 \approx 24.5\text{m}^2$
 기호(ㅈ) 판넬조 판넬지붕 단층 주방 : $(5.4 \times 9.4) + (2.4 \times 2.4) \approx 56.5\text{m}^2$
 기호(ㅊ) 컨테이너하우스 단층 창고 : $(9.0 \times 3.0) \approx 27\text{m}^2$
 기호(ㅋ) 철파이프조 판넬지붕 단층 가추 : $(3+1.5) \times 4.5 \times 1/2 \approx 10.1\text{m}^2$
 기호(ㅌ) 철파이프조 폴리카보네이트지붕 단층 가추 : $(1.5 \times 4.0) \approx 6\text{m}^2$
 기호(ㅍ) 조립식구조 단층 냉장창고 : $(2.5 \times 4.0) \approx 10\text{m}^2$
 기호(ㅎ) 조립식구조 단층 냉장창고 : $(3.0 \times 6.0) \approx 18\text{m}^2$
 기호(ㄱ-1) 판넬조 판넬지붕 단층 창고 : $(2.0 \times 6.0) \approx 6\text{m}^2$
 기호(ㄱ-2) 판넬조 판넬지붕 단층 베란다 : $(3.4 \times 1.8) \approx 6.1\text{m}^2$
 기호(ㄱ-3) 판넬조 판넬지붕 단층 창고 : $(2.0 \times 2.0) \approx 4\text{m}^2$
 기호(ㄱ-4) 철파이프조 판넬지붕 단층 가추 : $(3.5 \times 2.0) \approx 7\text{m}^2$

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



기호(2,13) 전경



기호(2), 제시외(7) 전경

사진용지



기호(3,12) 전경



기호(3,12) 전경

사 진 용 지



기호(4) 전경



기호(5) 전경

사 진 용 지



기호(6), 컨테이너 전경



기호(7) 전경

사 진 용 지



기호(8) 전경



기호(9) 전경

사 진 용 지



기호(10) 전경



기호(11) 전경

사 진 용 지



제시외건물(ㄱ) 전경



제시외건물(ㄱ) 전경

사 진 용 지



제시외건물(ㄴ, ㄷ) 전경



제시외건물(ㄹ) 전경

사 진 용 지



제시외건물(□) 전경



제시외건물(□, △) 전경

사 진 용 지



제시외건물(ㄴ) 전경



제시외건물(ㄸ) 전경

사 진 용 지



제시외건물(○) 전경



제시외건물(ㄷ, ㄱ) 전경

사 진 용 지



제시외건물(ㄷ, ㅈ) 전경



제시외건물(ㅇ, ㅋ, ㅌ) 전경

사 진 용 지



제시외건물(표) 전경



제시외건물(ㅎ, ㉠-1) 전경

사 진 용 지



기호(5), 제시외(㉠-2) 전경



기호(5), 제시외(㉠-3) 전경

사 진 용 지



기호(5), 제시외(㉠-3) 전경



기호(7), 제시외(㉠-4) 전경