

# 감정평가서

건명	주식회사 반구주택 소유물건(2025타경991)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희
감정서번호	누리202503-60-006

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

누리감정평가사사무소



# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
현홍주



(인)

감정평가액	육억팔천일백오십이만구천원정 (₩681,529,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 반구주택 (2025타경991)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.26	2025.03.25 ~ 2025.03.26	2025.03.28	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	183.20	토지	183.20	3,500,000	641,200,000
	건물	197.24	건물	197.24	-	40,079,000
	제시외건물	(3.20)	제시외건물	3.20	-	250,000
합계					₩681,529,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

울산광역시 중구 반구동에 소재하는 부동산(토지 및 건물)으로서 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 대상물건개요

#### 가. 토지

기호	소재지, 지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	형상지세	접면도로
1	울산광역시 중구 반구동 55-23	183.2	대	주상용	일반상업	세장형	소로각지

#### 나. 건물

기호	소재지	구조 및 층수	총별 면적(㎡)		용도	사용승인일
2-1	울산광역시 중구 반구동 55-23 [도로명주소] 울산광역시 중구 구교9길 63 위 지상	벽돌조 슬래브지붕 2층	1층	106.46	주택 및 근린생활시설	1988.06.08.
			2층	88.78		
			소계	195.24	-	
2-2		부속 블록조 슬래브지붕 단층	단층	2	변소	

기호(2-1)건물 1층의 경우 공부상 용도가 주택 및 근린생활시설로 되어 있으나 주택 용도부분의 벽체를 제거후 기둥 등을 철골로 보강하고 판넬벽체로 구분하여 전체 근린생활시설 용도로 되어 있고 내부 화장실이 1개 있으며 2층 주택에는 다락방이 있습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 3. 실지조사 및 기준시점

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사완료일인 2025년 3월 26일입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건은 2025년 3월 25일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였습니다.

## 4. 기준가치

### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 하되 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우 및 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

### 나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 5. 감정평가 방법

### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 감정평가하되, 거래사례, 평가선례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 나. 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법으로 감정평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액과 비교 검토하여 최종감정평가액을 결정하였습니다.

### 다. 건물

건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였습니다.

## 6. 참고사항

1) 본건 건물의 경우 건축물대장 현황도가 없어 개략적인 실측에 의해 위치 및 규모를 확인하였고 실측면적과 공부상 면적이 다소 차이가 있으나 공부상의 면적을 기준하여 감정평가하였습니다.

2) 기호(2-1)건물의 2층에 부합물 및 종물로 판단되는 샷시조 샷시지붕 단층 차양시설 용

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

도의 제시외건물(ㄱ)이 소재하여 감정평가하였습니다.(지적 및 건물개황도 참조)

- 3) 기호(2-1)건물 1층의 경우 공부상 용도가 주택 및 근린생활시설로 되어 있으나 주택 용도부분의 벽체를 제거후 기둥 등을 철골로 보강하고 판넬벽체로 구분하여 전체 근린생활시설 용도로 되어 있고 내부화장실이 1개 있으며 2층 주택부분의 경우 다락방이 있습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 감정평가

#### 가. 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지 공시지가

(울산광역시 중구, 공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	반구동 54-9	359.8	대	주상용	일반상업	소로한면	세장형 평지	1,730,000
-								

##### 2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

#### 나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가 상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

변동률을 적용하여 시점수정하였습니다.

용도지역	기간	변동률(%)	비고
상업지역	2025.01.01. ~ 2025.03.26.	0.232	울산광역시 중구 (25.01.01~25.03.26 ) (상업)  2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.161 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.076  $( 1 + 0.00161 ) * ( 1 + 0.00076 * 26/28 )$ $\approx 1.00232$
2025년 3월 이후 자가변동률 미고시로 2025년 2월의 자가변동률을 연장하여 적용합니다.			

### 다. 지역요인의 비교

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 라. 개별요인의 비교

#### - 기호(1)과 비교표준지(A)의 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등합니다.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등에서 본건이 열세합니다.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.03	각지역부에서 본건이 우세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등합니다.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등합니다.
누계			1.009	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.05.14선고)”, “2002두5054(2003.07.25선고)”, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가선례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

### 2) 가격자료

#### (1) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회) (울산광역시 중구)

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역	도로 조건	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
①	반구동 ***	대	일반상업	소로한면	359.8	3,430,000	2023.03.22	담보
②	반구동 ***	대	일반상업	소로한면	145.7	3,000,000	2023.04.17.	담보
③	반구동 ***외 6필지	대	일반상업	세로(가)	980.9 (일단지)	3,310,000	2024.01.25.	자산재평가

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### (2) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계), (울산광역시 중구)

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역	도로 조건	토지면적 (㎡)	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
①	반구동 ***	대	일반상업	소로한면	143.2	495,000,000	3,304,000	2021.07.02.
	본건 토지건을 일체 거래사례로서 토지단가는 배분법(토지잔여법)에 따라 아래와 같이 산정하였음. - 총거래금액 : 495,000,000원 - 건물가액(벽돌조 2층 주택, 사용승인일:1983.12.23.) $(152.16\text{㎡} \times 800,000\text{원}/\text{㎡} + 2\text{㎡} \times 500,000\text{원}/\text{㎡}) \times 8/45 \approx 21,818,311\text{원}$ $(495,000,000\text{원} - 21,818,311\text{원}) / 143.2\text{㎡} \approx 3,304,000\text{원}/\text{㎡}$							
②	반구동 ***	대	일반상업	소로한면	141.2	865,000,000	3,378,000	2025.01.09.
	본건 토지건을 일체 거래사례로서 토지단가는 배분법(토지잔여법)에 따라 아래와 같이 산정하였음. - 총거래금액 : 865,000,000원 - 건물가액(철근콘크리트조 5층 주택 및 근린생활시설, 사용승인일:2014.11.24.) $373.12\text{㎡} \times 1,300,000\text{원}/\text{㎡} \times 40/50 \approx 388,044,800\text{원}$ $(865,000,000\text{원} - 388,044,800\text{원}) / 141.2\text{㎡} \approx 3,378,000\text{원}/\text{㎡}$							

### 4) 사례의 선정

인근 평가사례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하여 상대적으로 비교표준지(A)와 비교가능성이 크다고 판단되는 평가사례①을 비교표준지(A)의 비교사례로 선정하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 비교표준지(A)(평가사례①과 비교)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 산정
평가사례 기준가액	3,430,000	1.01435	1.00	1.000	3,479,221	2.006
공시지가 기준가액	1,730,000	1.00232	-	-	1,734,014	

- 시점수정

울산광역시 중구 (23.03.22~25.03.26 ) (상업)

2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.004  
 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.047  
 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.049  
 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.073  
 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.017  
 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.001  
 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.025  
 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.048  
 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.040  
 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.077  
 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.065  
 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.161  
 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.076

$$( 1 + 0.00004 * 10/31 ) * ( 1 + 0.00047 ) * ( 1 - 0.00049 ) * ( 1 - 0.00073 ) * ( 1 + 0.00017 ) * ( 1 + 0.00001 ) * ( 1 + 0.00025 ) * ( 1 + 0.00048 ) * ( 1 + 0.00040 ) * ( 1 + 0.00077 ) * ( 1 + 0.01065 ) * ( 1 + 0.00161 ) * ( 1 + 0.00076 * 26/28 ) \\
 \approx 1.01435$$

2025년 3월 이후의 지가변동을 미고시로 2025년 2월의 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 지역요인 비교

비교표준지와 평가사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등합니다.(1.00)

- 개별요인 비교

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지와 평가사례는 동일 토지로서 개별요인은 대등합니다.						

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교표준지 A	2.00
---------	------

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,730,000	1.00232	1.00	1.009	2.00	3,499,239	3,500,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 평가

### 가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정가능한 사례로서 상대적으로 최근의 거래사례②를 비교사례로 선정하였습니다.

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역	도로 조건	토지면적 (㎡)	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
	반구동 ***	대	일반상업	소로한면	141.2	865,000,000	3,378,000	2025.01.09.
②	본건 토지건물 일체 거래사례로서 토지단가는 배분법(토지잔여법)에 따라 아래와 같이 산정하였음. - 총거래금액 : 865,000,000원 - 건물가액(철근콘크리트조 5층 주택 및 근린생활시설, 사용승인일:2014.11.24.) $373.12\text{㎡} \times 1,300,000\text{원}/\text{㎡} \times 40/50 \approx 388,044,800\text{원}$ $(865,000,000\text{원} - 388,044,800\text{원}) / 141.2\text{㎡} \approx 3,378,000\text{원}/\text{㎡}$							

### 나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며 본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

### 다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

용도지역	기 간	변동률 (%)	비고
울산광역시 중구 상업지역	2025.01.09. ~ 2025.03.26.	0.210	울산광역시 중구 (25.01.09~25.03.26 ) (상업)  2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.085 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.076  $( 1 + 0.00085 * 23/31 ) * ( 1 + 0.00076 ) * ( 1 + 0.00076 * 26/28 )$ $\approx 1.00210$
2025년 3월 이후의 자가변동률 미고시로 2025년 1월의 자가변동률을 연장하여 적용하였습니다.			

### 라. 지역요인의 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인 대등합니다.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 마. 개별요인의 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등합니다.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.03	각지역부에서 본건이 우세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등합니다.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등합니다.
누계			1.030	-

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시정수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	㉔	3,378,000	1.00	1.00210	1.00	1.030	3,486,647	3,490,000

## 2. 토지평가액 결정의견 및 결정

### 가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	3,500,000	3,490,000

### 나. 시산가액의 검토 및 토지평가액 결정의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액과 동규칙 제12조에 따른 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교할 때 상호 유사하여 합리성이 인정되는 바 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였습니다.

### 다. 토지평가액 결정

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	183.2	3,500,000	641,200,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## III. 건물가액의 산출근거

### 1. 대상건물의 현황

기호	소재지	구조 및 층수	총별 면적(㎡)		용도	사용승인일
2-1	울산광역시 중구 반구동 55-23 [도로명주소] 울산광역시 중구 구교9길 63 위 지상	벽돌조 슬래브지붕 2층	1층	106.46	주택 및 근린생활시설	1988.06.08.
			2층	88.78	주택	
			소계	195.24	-	
2-2		부속 블록조 슬래브지붕 단층	단층	2	변소	

1층의 경우 공부상 용도가 주택 및 근린생활시설로 되어 있으나 주택 용도부분의 벽체를 제거후 기둥 등을 철골로 보강하고 판넬벽체로 구분하여 전체 근린생활시설 용도로 되어 있습니다.

### 2. 재조달원가의 결정

#### 가. 재조달원가 산정방법

<b>건물표준단가</b> (원/㎡)	+	<b>부대설비 보정단가</b> (원/㎡)	=	<b>재조달원가</b> (원/㎡)
용도, 구조, 급수 등을 고려하여 산정		기계설비+전기설비+기타설비		

#### 나. 표준단가

(출처 : 건축신축단가표, 한국부동산원, 2024년 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,569,000	45 (40~50)
4-1-2-6	점포및상가	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,183,000	45 (40~50)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 다. 재조달원가의 결정

### 1) 건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가를 결정하였습니다.

기호	층	구조	용도	표준단가 (원/㎡)
2-1	1층	벽돌조	주택 및 근린생활시설	950,000
	2층		주택	1,100,000
2-2	단층	블록조	변소	800,000

기호(2-1) 건물의 경우 1층의 경우 공부상 용도가 주택 및 근린생활시설로 되어 있으나 주택 용도 부분의 벽체를 제거후 기둥 등을 철골로 보강하고 판넬벽체로 구분하여 전체 근린생활시설 용도로 되어 있습니다.

### 2) 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 상기 표준단가에 포함하였습니다.

### 3) 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	층	구조	용도	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2-1	1층	벽돌조	주택 및 근린생활시설	950,000	-	950,000
	2층		주택	1,100,000	-	1,100,000
2-2	단층	블록조	변소	800,000	-	800,000

### 2. 감가수정 및 건물단가의 산정

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, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하였습니다.

기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
2-1	1층	주택 및 근린생활시설	950,000	45	36	36	9/45	190,000	190,000
	2층	주택	1,100,000	45	36	36	9/45	220,000	220,000
2-2	단층	변소	800,000	45	36	36	9/45	160,000	160,000

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 3. 건물가액의 결정

기호	층	용도	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
2-1	1층	주택 및 근린생활시설	106.46	190,000	20,227,400
	2층	주택	88.78	220,000	19,531,600
	소계	-	195.24	-	39,759,000
2-2	단층	변소	2	160,000	320,000
합계	-	-	197.24	-	40,079,000

### IV. 제시외건물의 산출가액

#### 1. 개요

기호(2-1)건물 2층에 소재하는 제시외건물(ㄱ)에 대하여 아래와 같이 감정평가액을 산정하였습니다.

#### 2. 제시외건물의 가액산정

기호	구조 및 층수	용도	규격(m)	면적(㎡)	소재위치	금액(원)
ㄱ	샤시조 샤시지붕 단층	차양시설	1.0×3.2	3.2	기호(2-1)건물 2층 북서측	250,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

토지의 경우 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액과 “거래사례비교법에 의한 비준가격” 및 상기 “감정평가액 결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “공시지가기준법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 건물의 경우 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하되, 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액의 결정

기호	구분	감정평가액(원)	비고
1	토지	641,200,000	-
2-1,2-2	건물	40,079,000	-
소계	-	681,279,000	-
ㄱ	제시외건물	250,000	-
합계		681,529,000	-

## 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	
1	울산광역시 중구 반구동	55-23	대	일반상업지역	183.2	183.2	3,500,000	641,200,000	
2-1	울산광역시 중구 반구동 [도로명주소] 울산광역시 중구 구교9길 63	55-23 위 지상	근린생활 시설 및 주택	벽돌조 슬래브지붕 2층					
				1층	106.46	106.46	190,000	20,227,400	950,000 x 9/45
				2층	88.78	88.78	220,000	19,531,600	1,100,000 x 9/45
2-2	"	"	변소	블록조 슬래브지붕 단층	2	2	160,000	320,000	800,000 x 9/45
<b>소 계</b>								<b>₩681,279,000</b>	
ㄱ	< 제시외 건물 > 울산광역시 중구 반구동	55-23	(차양시설)	샤시조 샤시지붕 단층	(3.2)	3.2	-	250,000	기호(2-1) 건물 2층 북서측 소재
<b>합 계</b>								<b>₩681,529,000.-</b>	
				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

울산광역시 중구 반구동 소재 <가은중학교> 남서측 인근에 위치하며 주위는 노변 근린생활시설, 공동주택, 주상용 건물 및 단독주택 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 일반적인 교통사정은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

세장형의 토지로서 주상용 건물부지로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

남동측으로 폭 약 8미터 내외, 북동측으로 폭 약 6미터 내외의 도로에 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2014-08-28)(접합), 소로3류(폭 8m 미만), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(울산여자중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

## (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

## (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) |                |

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며 기타 사항 없습니다.

# 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(2-1)  
벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서,  
외벽 : 타일 붙임, 벽돌쌓기 및 몰탈위 페인팅 등  
내벽 : 벽지 및 타일 등  
창호 : 샷시창호 등
- 기호(2-2)  
블록조 슬래브지붕 단층 건물로서,  
내외벽 : 몰탈위 페인팅 등

## (2) 이용상태

- 기호(2-1)  
1층 : 공부상 주택 및 근린생활시설로 되어 있으나 내부공사를 통해 전체 근린생활용  
도로 변경된 상태이고 현황 공실입니다.  
2층 : 주택입니다.
- 기호(2-2)  
변소입니다.

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비 및 도시가스공급설비가 되어 있습니다.

## (4) 부합물 및 종물

기호(2-1)건물 2층에 부합물 및 종물로 판단되는 샷시조 샷시지붕 단층 차양시설 용도의 제  
시외건물(ㄱ)이 소재하며 감정평가하였습니다.

## 건물감정평가요항표

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

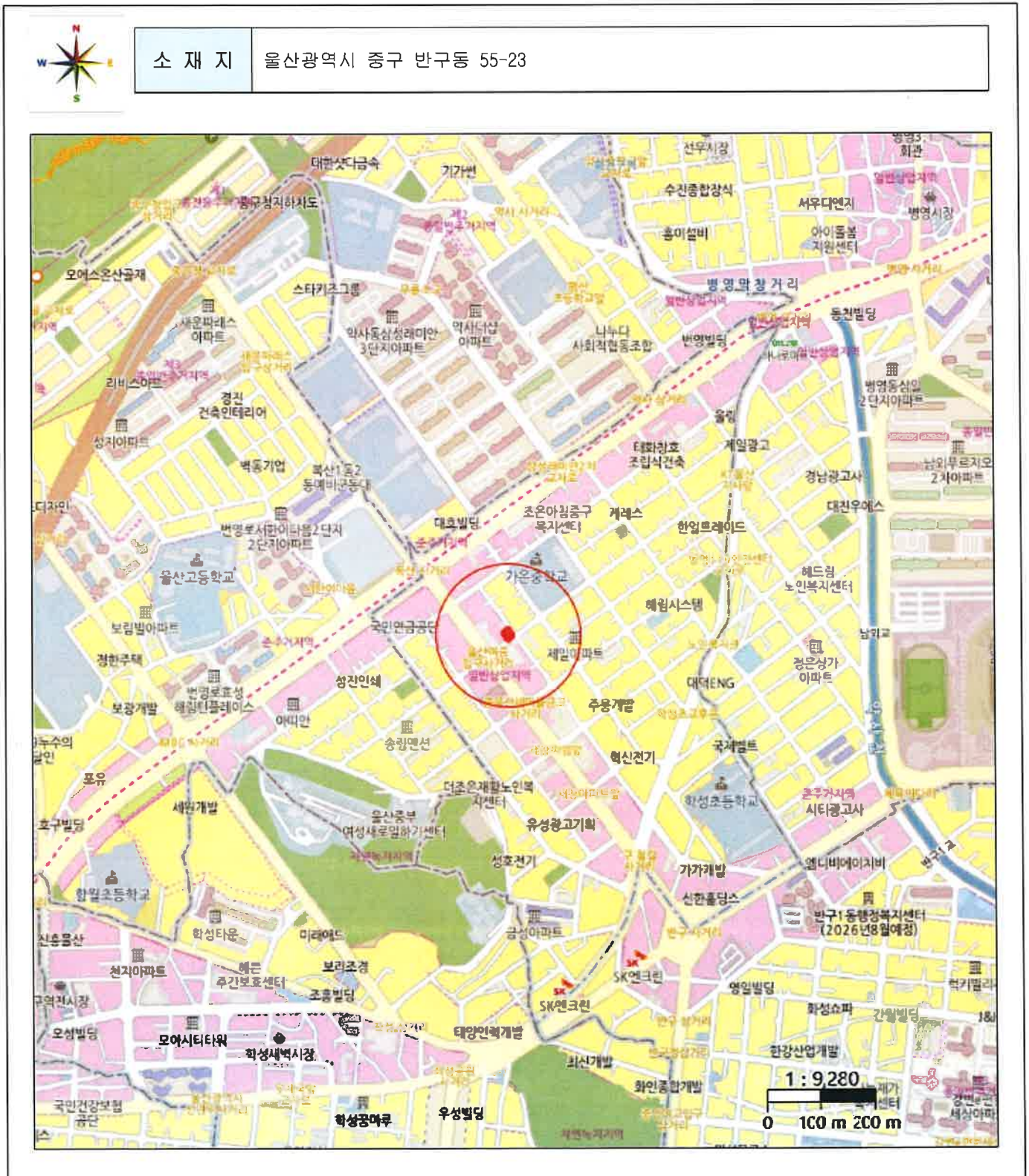
(5) 공부와의 차이

기호(2-1)건물 1층의 경우 공부상 용도가 주택 및 근린생활시설로 되어 있으나 주택 용도부분의 벽체를 제거후 기둥 등을 철골로 보강하고 판넬벽체로 구분하여 전체 근린생활시설 용도로 되어 있습니다.

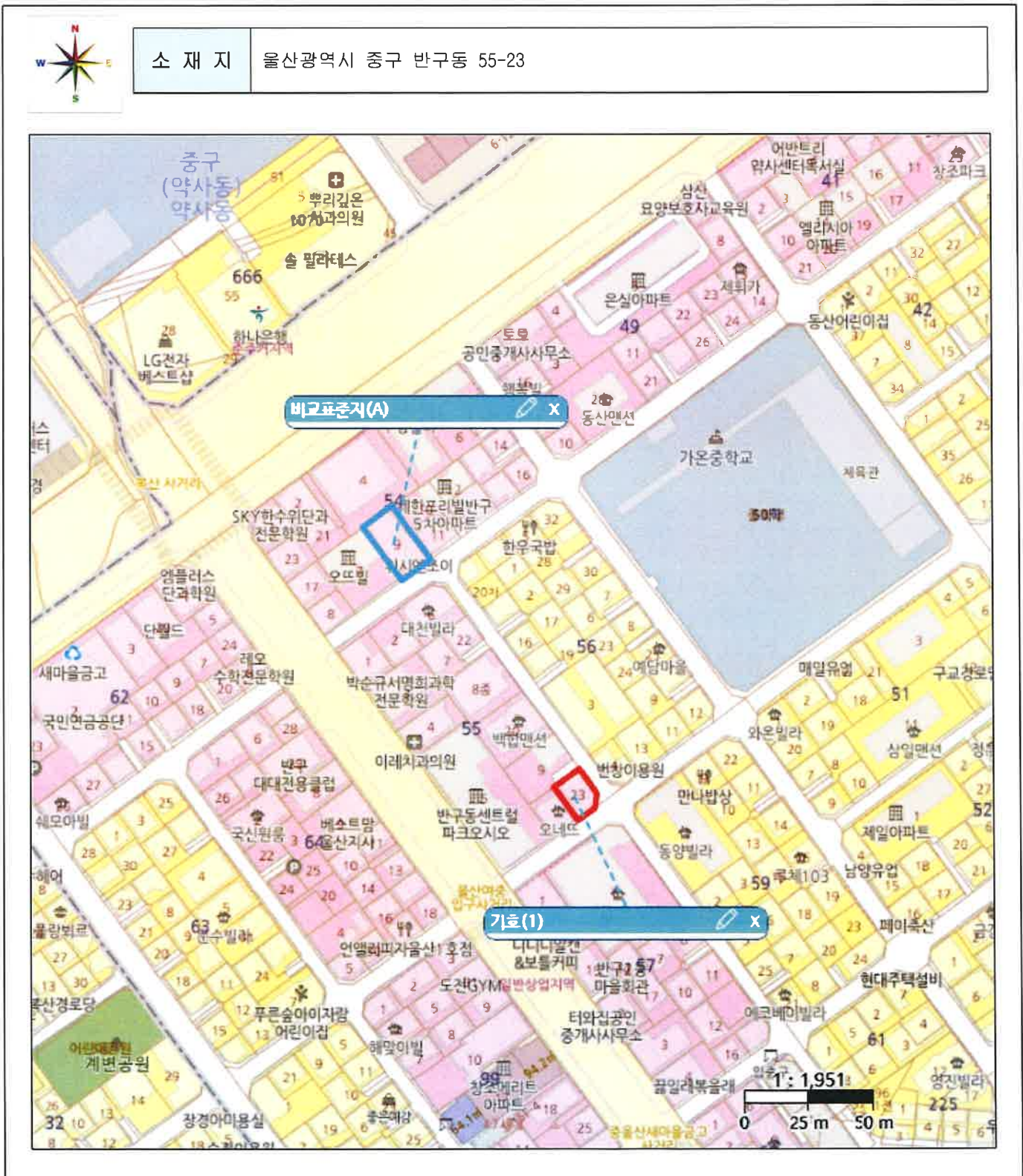
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며 기타 사항 없습니다.

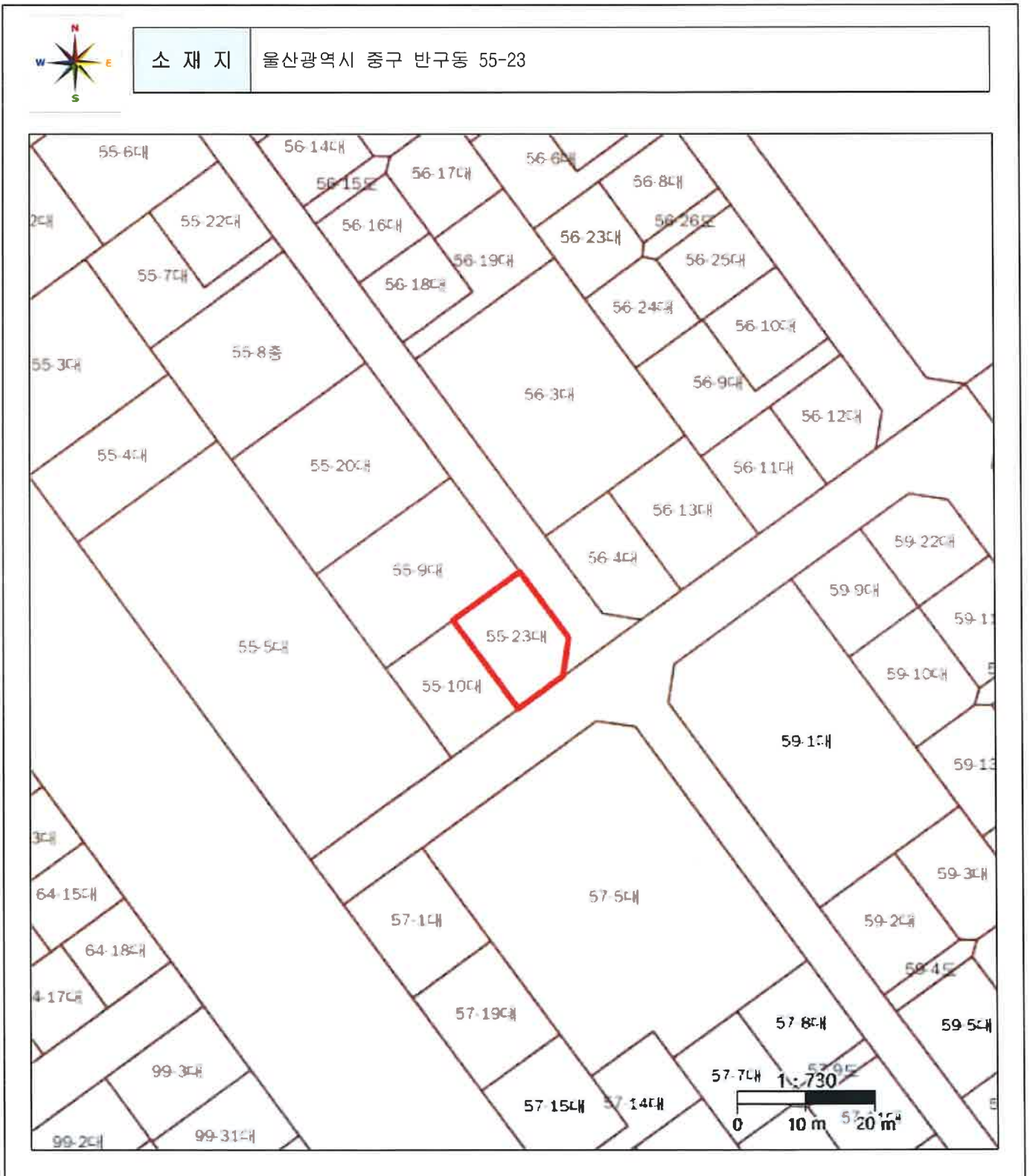
# 광역 위치도



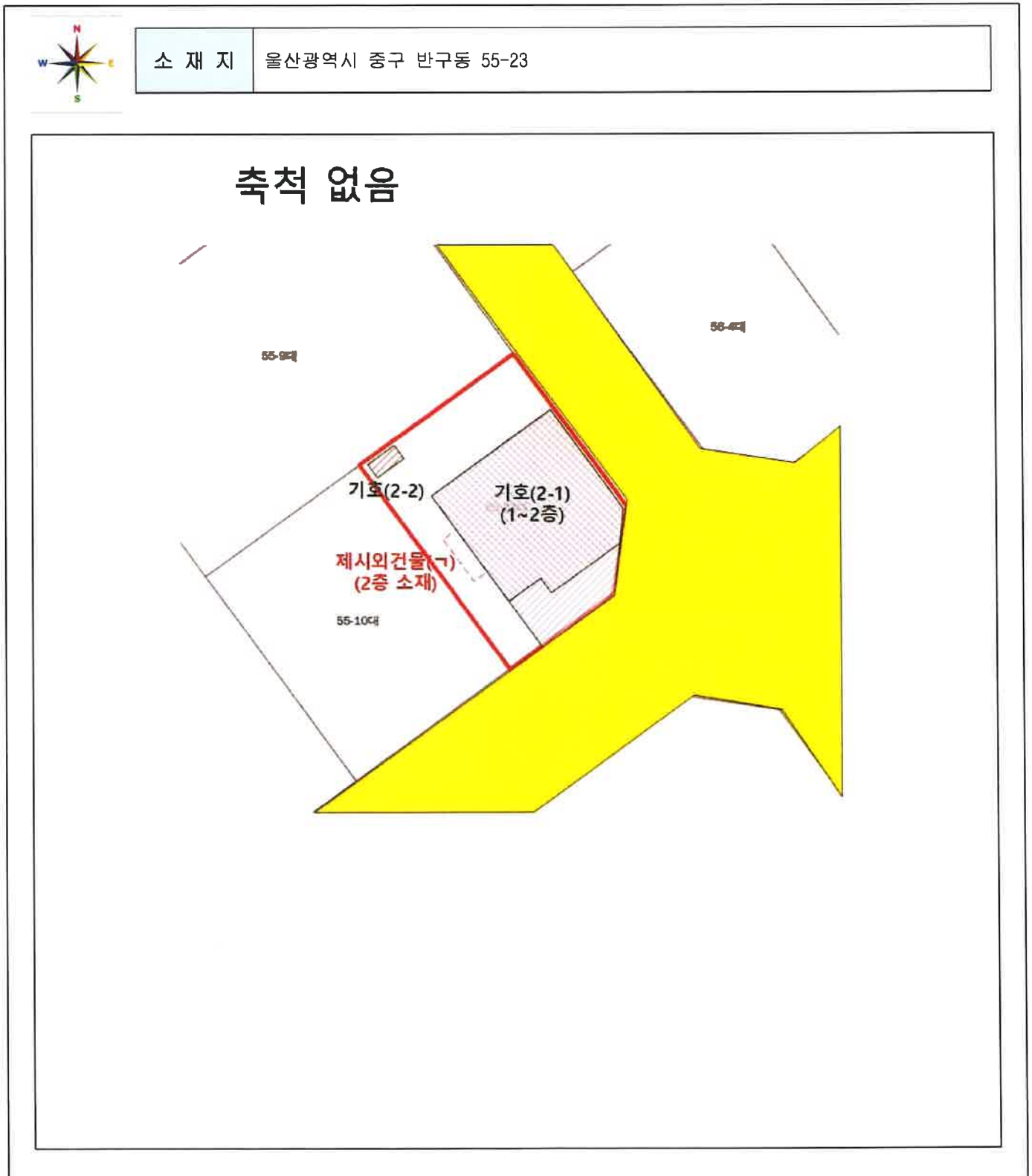
# 상세 위치도



# 지 적 도



# 지적및건물개황도

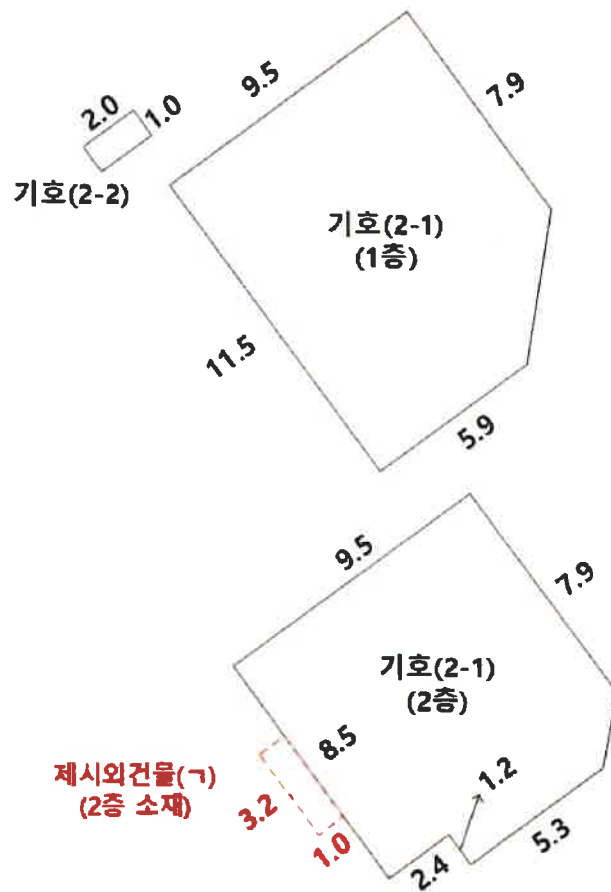


# 건물개황도



소재지	울산광역시 중구 반구동 55-23
-----	--------------------

## 축척 없음



### <건물면적 산출근거>

- 기호(2-1) 1층 :  $(11.5 \times 9.5) - (3.6 \times 3.6 \times \frac{1}{2}) \approx 105.6\text{m}^2$
- 기호(2-1) 2층 :  $(9.5 \times 9.7) - (2.4 \times 1.2) - (1.8 \times 1.8 \times \frac{1}{2}) \approx 87.4\text{m}^2$
- 기호(2-2) 단층 :  $1.0 \times 2.0 \approx 2.0\text{m}^2$

### <제시외건물 면적 산정>

- 기호(ㄱ) : 기호(2-1) 건물 2층 소재 사시조 사시지붕 단층 차양시설  
 $1.0 \times 3.2 \approx 3.2\text{m}^2$

# 사 진 용 지



본건(기호(1), 기호(2-1)) 전경(남동측에서 촬영)



본건(기호(1), 기호(2-1)) 전경(북측에서 촬영)

# 사 진 용 지



기호(2-2) 전경



제시외건물(ㄱ) 전경(기호(2-1) 2층 소재)

# 사 진 용 지

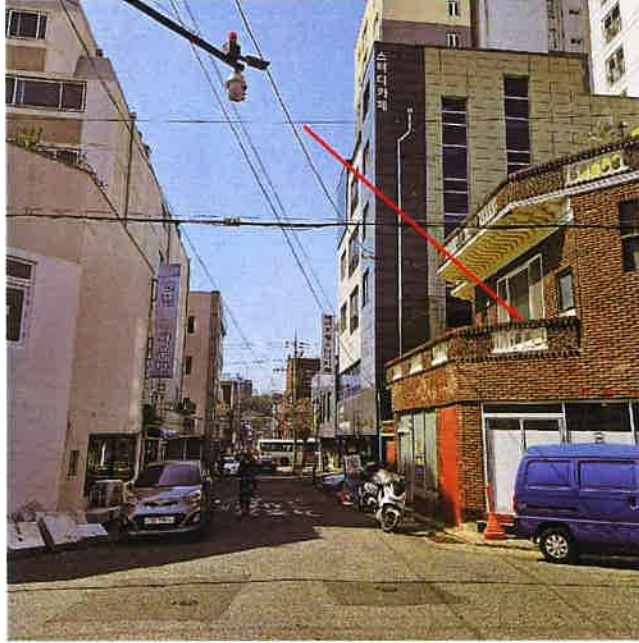


다락방 위치(옥상에서 촬영;기호(2-1) 2층 건물가격에 포함)



주위환경(남서측에서 촬영)

# 사 진 용 지



주위환경(동측에서 촬영)



주위환경(북측에서 촬영)