

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 임혁주 외 1명
소유물건(2024타경7118)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 김한

감정평가서번호: YS2408-6012

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.

양산감정평가사사무소



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
백경희

백 경 희



감정평가액	일십오억오천삼백이십팔만칠천팔백원정(₩1,553,287,800.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 김한		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	임혁주 외 1명 (2024타경7118)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.29	2024.08.29	2024.08.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	363.7	토지	363.7	2,470,000	898,339,000
	건물	512.1	건물	512.1	-	636,556,800
	제시외건물	(24.2)	제시외건물	24.2	760,000	18,392,000
합 계					₩1,553,287,800	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 강대욱		姜 大 昱			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 북구 중산동에 소재하는 토지 및 건물에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

1) 본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 감정평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2) 본건은 토지 및 건물에 대한 감정평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가 하였으며, 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3) 건물과 제시외건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.08.29.를 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

본건 토지상에 별첨 ‘지적개황도 및 건물개황도’ 와 같이 제시외건물 기호(ㄱ)~(ㄴ)이 소재하여 감정목적상 간이한 방법으로 실측사정하여 평가하였으니 경매진행시 소유권 및 일괄 경매 여부를 재확인하시기 바라며, 제시외건물의 규모, 용도, 구조 등으로 보아 토지에 미치는 영향은 미미하여 이에 구애됨이 없이 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 공시지가기준법의 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법임.

2. 대상토지의 개요

(울산광역시 북구)

기 호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	2024.1.1. 개별지가 (원/m ²)
1	중산동 1285-12	363.7	대	주상용	2종일주	소로한면	세장형 평 지	1,078,000

3. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2024년 1월 1일)

기 호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/m ²)
A	중산동 1285-4	654.7	대	주거기타 (골프연습)	2종일주	소로한면	정방형 평 지	1,068,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(울산광역시 북구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.07.31	0.452	7월까지 누계
2024.07.01. ~ 2024.07.31	0.061	7월분
누 계 2024.01.01. ~ 2024.08.29	0.509 (1.00509)	$(1 + 0.00452)$ $\times (1 + 0.00061 \times 29/31)$ ≒ 1.00509

※지가변동률이 미고시된 기간은 직전월을 연장적용함.

5. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 유사함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

개 별 요 인			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	표준지A	대상지	
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	유 사 함
		포장			
		계통 및 연속성			
접 근 조 건	교통시설과의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	유 사 함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	유 사 함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황 적합성			
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무				
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	1.00	유 사 함
		접면너비			
	방위, 고저 등	깊이, 부정형지, 삼각지, 맹지 등			
		방위, 고저, 경사지			
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	각지, 2면획지 등	1.00	1.00	유 사 함
		용도지역, 지구, 구역등			
기 타 조 건	기타	기타규제	1.00	1.00	유 사 함
		장래의 동향			
누 계			1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 등

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 5, 대법원판례(2003다38207 2004.05.14.선고, 2002두5054 2003.07.25.선고)등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격

그 밖의 요인 보정치 = $\frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$

2) 인근지역 내의 평가사례

기호	소재지	면적(m ²)	용도지역	지 목	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가목적
1	중산동 ○○	195.2	2종일주	대	2,250,000	2024.01.16	담 보
2	중산동 ○○	590	2종일주	대	2,010,000	2023.02.13	담 보
3	중산동 ○○	340.2	2종일주	대	2,470,000	2024.07.16	담 보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 유사물건의 거래사례

기 호	소재지	토 지 건 물	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	자 료 출 처
1	중산동 ○○	대	195.2	2종일주	2,635,184	1,100,000,000	2024.03.28	등기사항 전부증명서
		주상용	325.34					
※ 토지건물 가격 배분 건물내용: 철근콘크리트구조, 주상용, 325.34㎡, 사용승인일:2024.01.15 토지단가: {1,100,000,000-(1,800,000×50/50×325.34)} ÷ 195.2㎡ ≒ 2,635,184원/㎡								
2	중산동 ○○	대	327.2	2종일주	2,108,801	690,000,000	2023.03.17	등기사항 전부증명서
		-	-					
※ 토지만의 거래 토지단가: 690,000,000 ÷ 327.2㎡ ≒ 2,108,801원/㎡								
3	중산동 ○○	대	410.2	2종일주	2,913,213	1,195,000,000	2021.10.07	등기사항 전부증명서
		-	-					
※ 토지만의 거래 토지단가: 1,195,000,000 ÷ 410.2㎡ ≒ 2,913,213원/㎡								

4) 인근지역 유사토지 지가수준

지리적위치	토지용도	용도지역	지 가 수 준(원/㎡)	비고
평가대상 인근	대	2종일주	2,400,000 ~ 2,700,000	본건 유사토지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 비교사례의 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 <평가사례3>을 선정함.

기호	소재지	면적(m ²)	용도지역	지 목	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가목적
3	중산동 ○○	340.2	2종일주	대	2,470,000	2024.07.16	담 보

(2) 사례기준 비교표준지 가격

표준지 기 호	사 례		사 정 보 정	시 점 수 정	지 역 요 인	개 별 요 인	사례기준 비교표준지 가격(①, 원/m ²)
	기호	단가(원/m ²)					
A	평가3	2,470,000	1.00	1.00089	1.00	1.000	2,472,198

① 사정보정치

상기 사례는 전문가가 실시한 감정평가사례로서 사정보정 불요하다고 판단됨.(1.00)

② 시점수정치(2024.07.16. ~ 2024.08.29) : 1.00089배(0.089%)

(국토교통부장관이 조사 발표한 울산광역시 북구 주거지역의 지가변동률을 적용함)

③ 지역요인비교치 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 유사함.(1.00)

④ 개별요인비교치(비교요인 및 항목은 하기 개별요인비교표 참고)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

개 별 요 인		비교치
조 건	비 교 요 인	
가로조건	유사함	1.00
접근조건	유사함	1.00
환경조건	유사함	1.00
획지조건	유사함	1.00
행정적 조 건	유사함	1.00
기타조건	유사함	1.00
누 계		1.000

(3) 기준시점의 비교표준지가격

2024.01.01. 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격(②, 원/㎡)
1,068,000	1.00509	1,073,436

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

표준지 기 호	사 례 기 호	사례기준 비교표준지 가격(①, 원/㎡)	기준시점의 비교표준지 가격(②, 원/㎡)	가격격차 (=①/②)
A	평가3	2,472,198	1,073,436	2.303

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 평가사례를 기준한 가격의 가격격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인으로 약130% 증액 보정하는 것이 적정하다고 판단됨.(2.30)

8. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인								
기 호	비교표준지		시점수정	지 역 요 인	개 별 요 인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	A	1,068,000	1.00509	1.00	1.000	2.30	2,468,903	2,470,000

※ 적용단가는 1,000원 단위에서 사사오입하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법의 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항의 거래사례비교법에 의하여 평가대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 비교거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

기 호	소재지	토 지	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	자 료 출 처
		건 물						
1	중산동 ○○	대	195.2	2종일주	2,635,184	1,100,000,000	2024.03.28	등기사항 전부증명서
		주상용	325.34					
※ 토지건물 가격 배분 건물내용: 철근콘크리트구조, 주상용, 325.34㎡, 사용승인일:2024.01.15 토지단가: $\{1,100,000,000 - (1,800,000 \times 50/50 \times 325.34)\} \div 195.2 \text{㎡} \approx 2,635,184 \text{원/㎡}$								
2	중산동 ○○	대	327.2	2종일주	2,108,801	690,000,000	2023.03.17	등기사항 전부증명서
		-	-					
※ 토지만의 거래 토지단가: $690,000,000 \div 327.2 \text{㎡} \approx 2,108,801 \text{원/㎡}$								
3	중산동 ○○	대	410.2	2종일주	2,913,213	1,195,000,000	2021.10.07	등기사항 전부증명서
		-	-					
※ 토지만의 거래 토지단가: $1,195,000,000 \div 410.2 \text{㎡} \approx 2,913,213 \text{원/㎡}$								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 <거래사례1>을 선정함.

기 호	소재지	토 지	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	자 료 출 처
		건 물						
1	중산동 ○○	대	195.2	2종일주	2,635,184	1,100,000,000	2024.03.28	등기사항 전부증명서
		주상용	325.34					

3. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

4. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(울산광역시 북구 주거지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024.03.28 ~ 2024.08.29.	0.320 (1.00320)	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 $(1 + 0.00066 * 4/31) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00063) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00061 * 29/31)$ ≈ 1.00320

5. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어 제반 지역요인은 유사함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

개 별 요 인			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	거래사례1	대상지	
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	유 사 함
		포장			
		계통 및 연속성			
접 근 조 건	교통시설과의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	유 사 함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	유 사 함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황 적합성			
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무				
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	1.00	유 사 함
		접면너비			
		깊이, 부정형지, 삼각지, 맹지 등			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
접면도로상태	각지, 2면획지 등				
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역등	1.00	1.00	유 사 함
		기타규제			
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유 사 함
		기타			
누 계			1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기의 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준가격)을 다음과 같이 결정함.

기 호	거래사례		사 정 보 정	시점수정	지 역 요 인	개 별 요 인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
1	1	2,635,184	1.00	1.00574	1.00	1.00	2,650,309	2,650,000

※ 적용단가는 1,000원 단위에서 사사오입하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액의 결정의견

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	기 호	토지면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	토지가액(원)
공시지가기준법	1	363.7	2,470,000	898,339,000
거래사례비교법	1	363.7	2,650,000	963,805,000

2. 시산가액의 검토 및 토지가액의 결정의견

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액은 공히 인근지역의 호가범위내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

3. 토지가액의 결정

기 호	적용단가(원/m ²)	토지면적(m ²)	토지가액(원)	비 고
1	2,470,000	363.7	898,339,000	-
토지가액(합계)			<u>898,339,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가액의 산출근거

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 산정하였으며, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

1. 대상건물의 개요

기호	구 조	면적(m ²)	용 도	사용승인일	비 고
가	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층	512.1	근린생활시설 및 단독주택	2017.01.23 (2018.09.10. 증축)	

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

[출처: 한국부동산연구원 2023년 건물신축단가표]

분류번호	용 도	구 조	급 수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
1-1-5-9	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,640,000	50 (45~55)
3-1-5-9	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	2	1,513,000	50 (45~55)

2) 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/m ²)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
난방설비	기본적인 난방설비	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가의 결정

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

기 호	해당층	용 도	구 조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
가	1,2	근린생활시설	철근콘크리트구조	50	1,400,000
	3	단독주택	철근콘크리트구조	50	1,600,000

3. 감가수정 및 적용단가의 결정

기 호	해당층	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	1,2	1,400,000	50	7	43/50	1,204,000	기존부분
	2	1,400,000	49	6	43/49	1,228,000	증축부분
	3	1,600,000	50	7	43/50	1,376,000	

※ 잔존가치율 = 잔존경제적내용년수 / 전 경제적내용년수

4. 건물가액의 결정

기호	해당층	건물면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비 고
가	1,2	380.4	1,204,000	458,001,600	기존부분
	2	18	1,228,000	22,104,000	증축부분
	3	113.7	1,376,000	156,451,200	
합 계				<u>636,556,800</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액 결정

구 분		면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	1	363.7	2,470,000	898,339,000	
건 물	가	512.1	-	636,556,800	
제시외 건물	ㄱ~ㄴ	24.2	760,000	18,392,000	관찰감가
감정평가액(합계)				<u>1,553,287,800</u>	

2. 결정의견

상기의 평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 및 기계기구가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

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 가	울산광역시 북구 중산동 " [도로명주소] 울산광역시 북구 중산2길 3	1285-12 " 위지상	대 근린생활 시설 및 단독주택	제2종 일반주거지역	363.7	363.7	2,470,000	898,339,000		
				철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 3층						
				1층	199.2	380.4	1,204,000	458,001,600	1,400,000 x 43/50 근린생활시설 기존부분	
				2층	199.2	18	1,228,000	22,104,000	1,400,000 x 43/49 근린생활시설 증축부분	
				3층	113.7	113.7	1,376,000	156,451,200	1,600,000 x 43/50 단독주택	
소 계								₩1,534,895,800		
ㄱ	울산광역시 북구 중산동	1285-12 위지상	주택일부	(제시외건물) 철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 3층소재 단층	(7.5)	7.5	760,000	5,700,000	관찰감가 900,000 x 38/45	

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	
ㄴ	"	"	주택일부	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 3층소재 단층	(6.3)	6.3	760,000	4,788,000	관찰감가 900,000 x 38/45
ㄷ	"	"	주택일부	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 3층소재 단층	(5.2)	5.2	760,000	3,952,000	관찰감가 900,000 x 38/45
ㄹ	"	"	주택일부	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 3층소재 단층	(5.2)	5.2	760,000	3,952,000	관찰감가 900,000 x 38/45
소 계								₩18,392,000	
합 계								₩1,553,287,800.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 중산동 소재 중산초등학교 북서측 인근에 위치하는 토지로서 주변은 단독주택, 근린생활시설, 공동주택 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 세장형의 토지로서 주상용건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 폭약 8미터의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(2024-01-04), 지구단위계획구역(중산지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 도시개발구역(중산도시개발구역) <도시개발법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가 요항표

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

(1) 건물의 구조

(가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층건으로서
외 벽: 화강석, 스톤코트 마감
내 벽: 내부인테리어, 벽지바름, 일부 타일 등
창 호: 샷시창

(2) 이용상태

1,2층: 근린생활시설로 이용중임.
3층: 주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생급배수시설, 화재탐지 및 경보설비, 도시가스, 주택부분 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 중물

본건 토지상에 별첨 '지적개황도 및 건물개황도' 와 같이 제시외건물 기호(ㄱ)~(ㄷ)이 소재함.

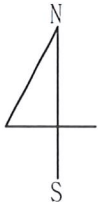
(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



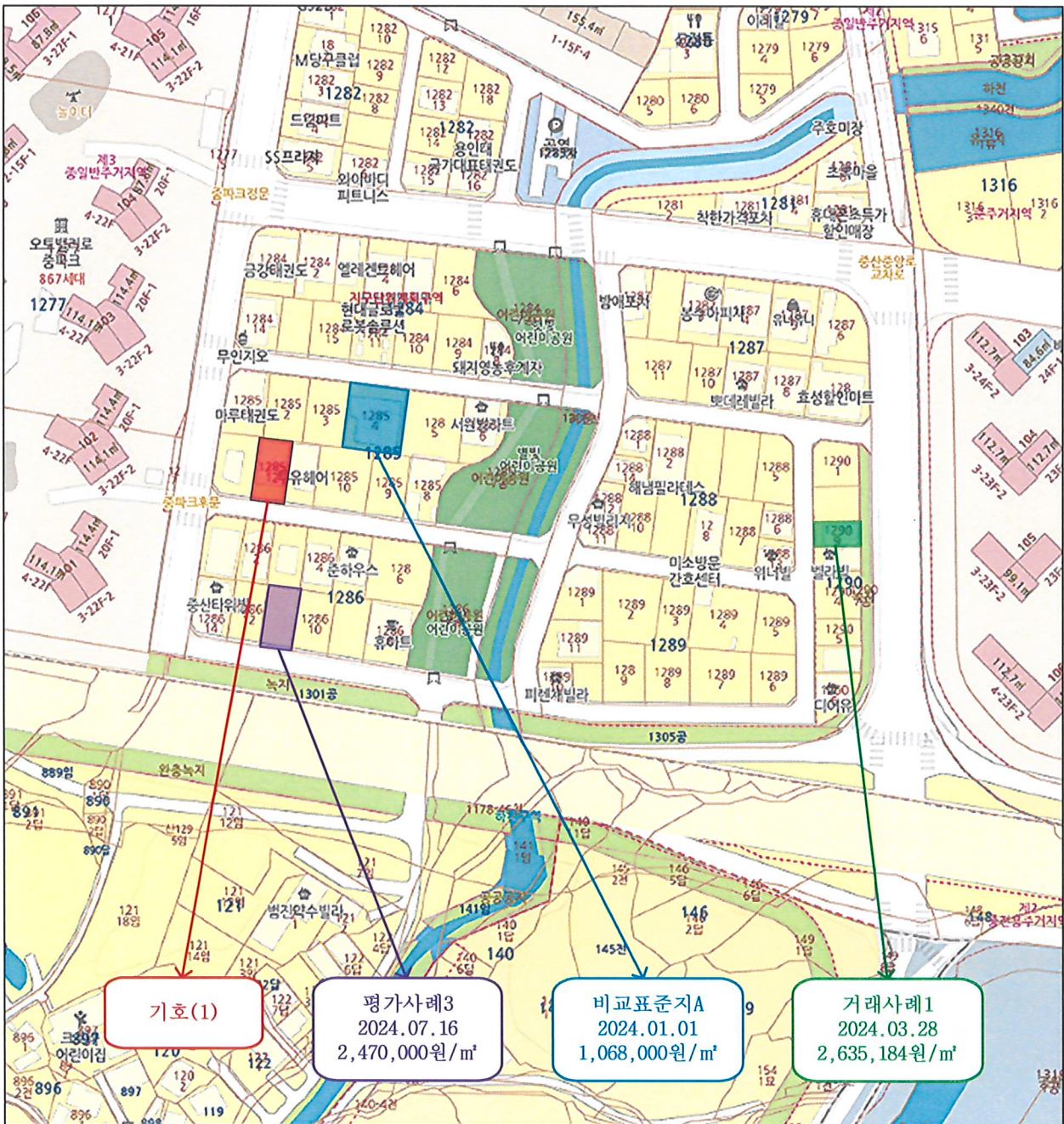
소재지	울산광역시 북구 중산동 1285-12
-----	----------------------



위치도



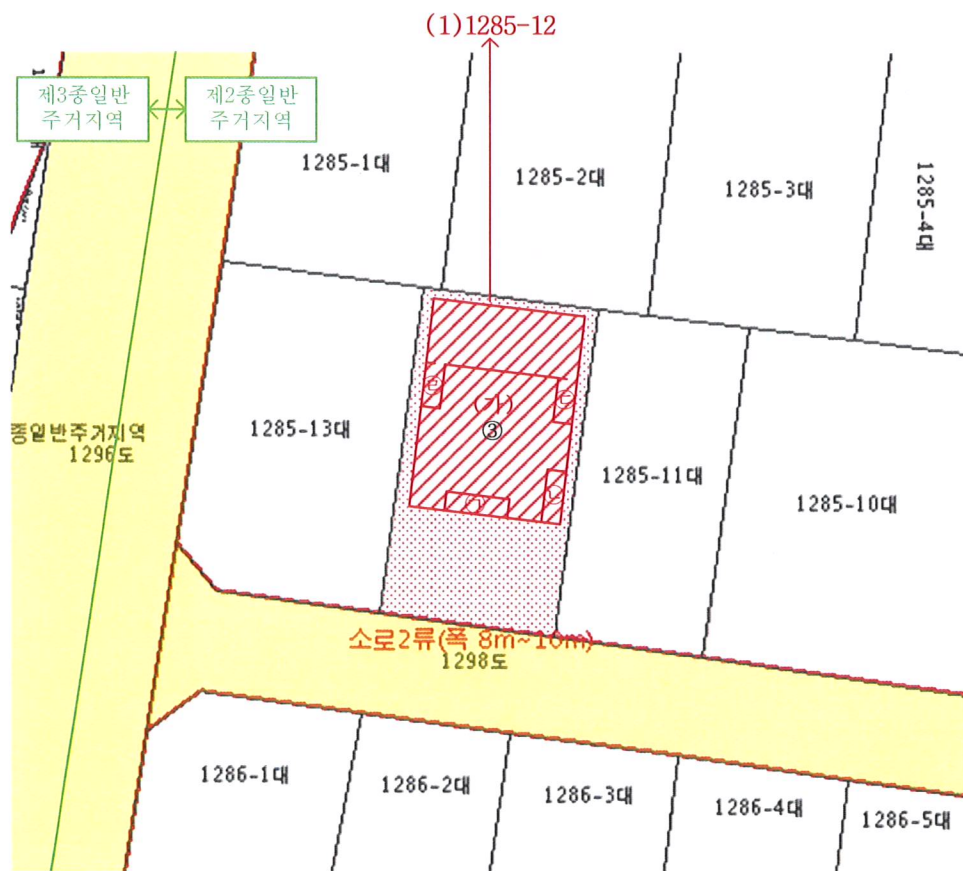
소재지	울산광역시 북구 중산동 1285-12
-----	----------------------



- 기호(1)
- 평가사례3
 2024. 07. 16
 2,470,000원/㎡
- 비교표준지A
 2024. 01. 01
 1,068,000원/㎡
- 거래사례1
 2024. 03. 28
 2,635,184원/㎡

지 적 개 황 도

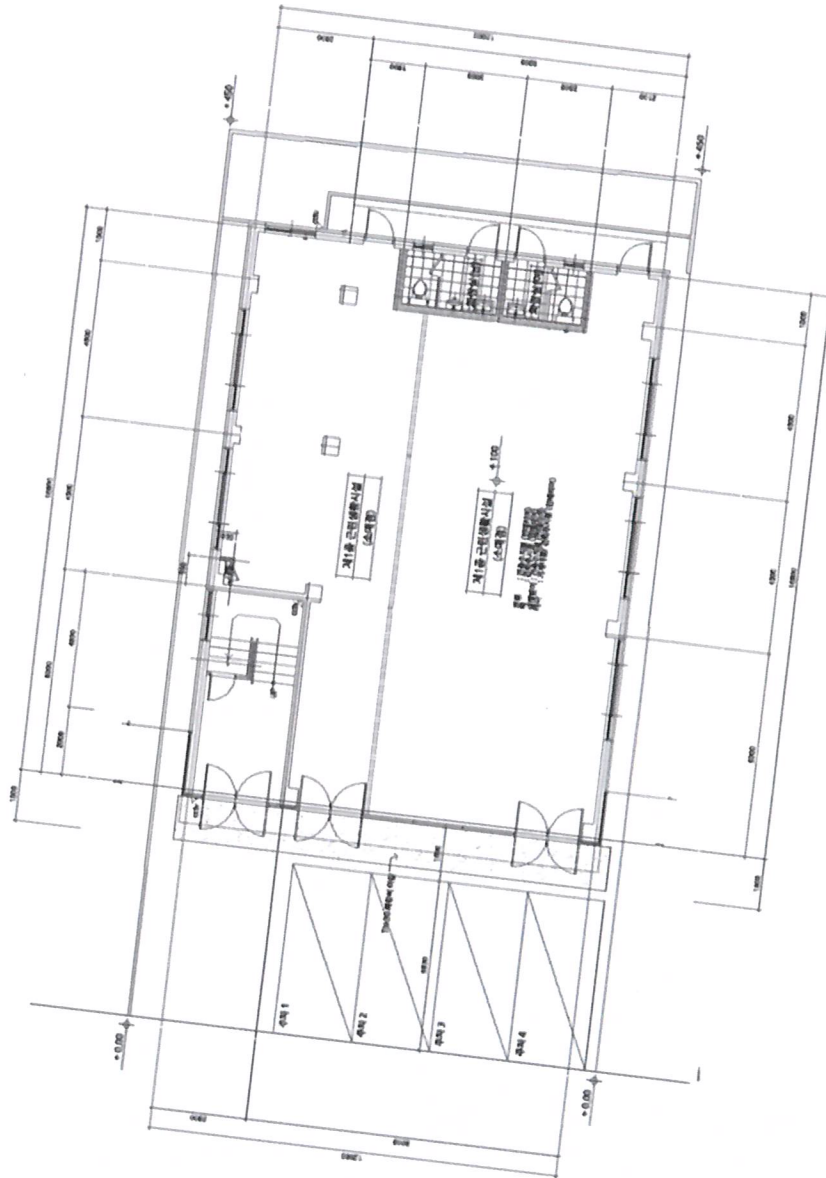
S = 1/600



건물개황도



None Scale

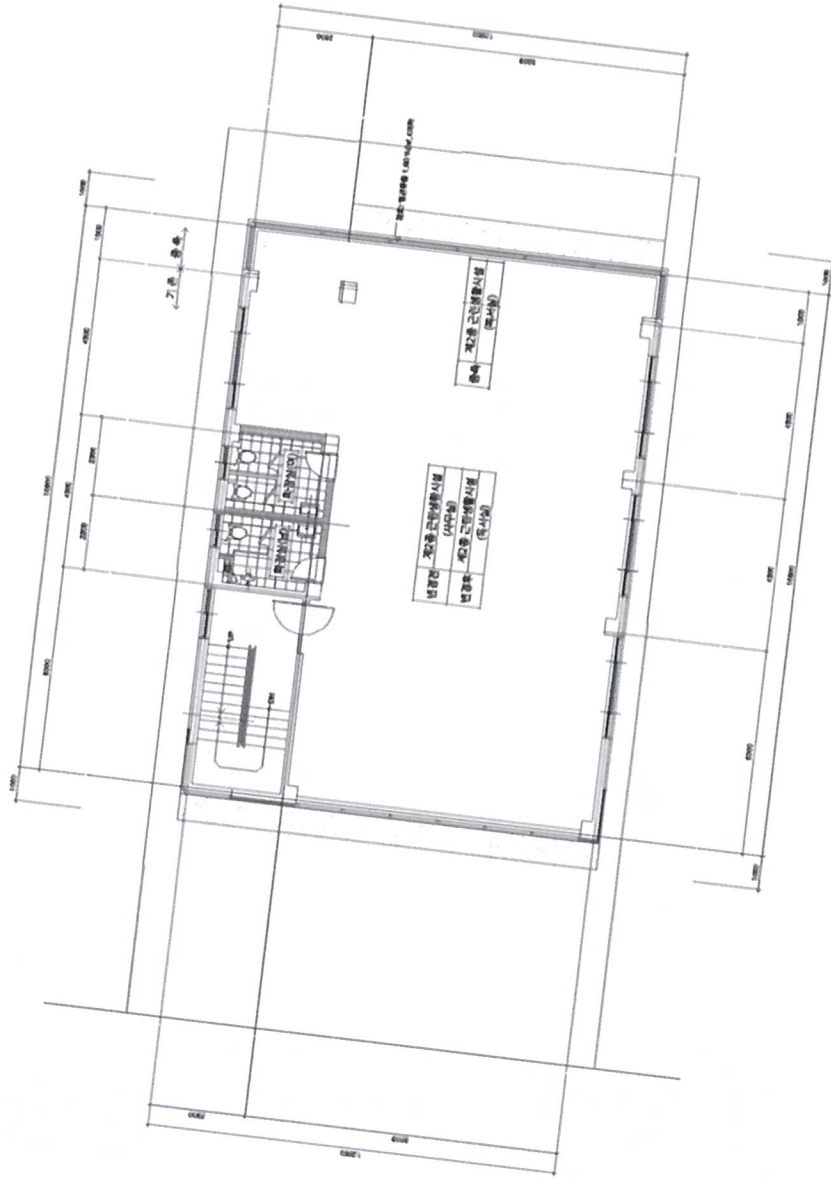


(가) 1층 [공부면적: 199.2m²]

건물개황도



None Scale

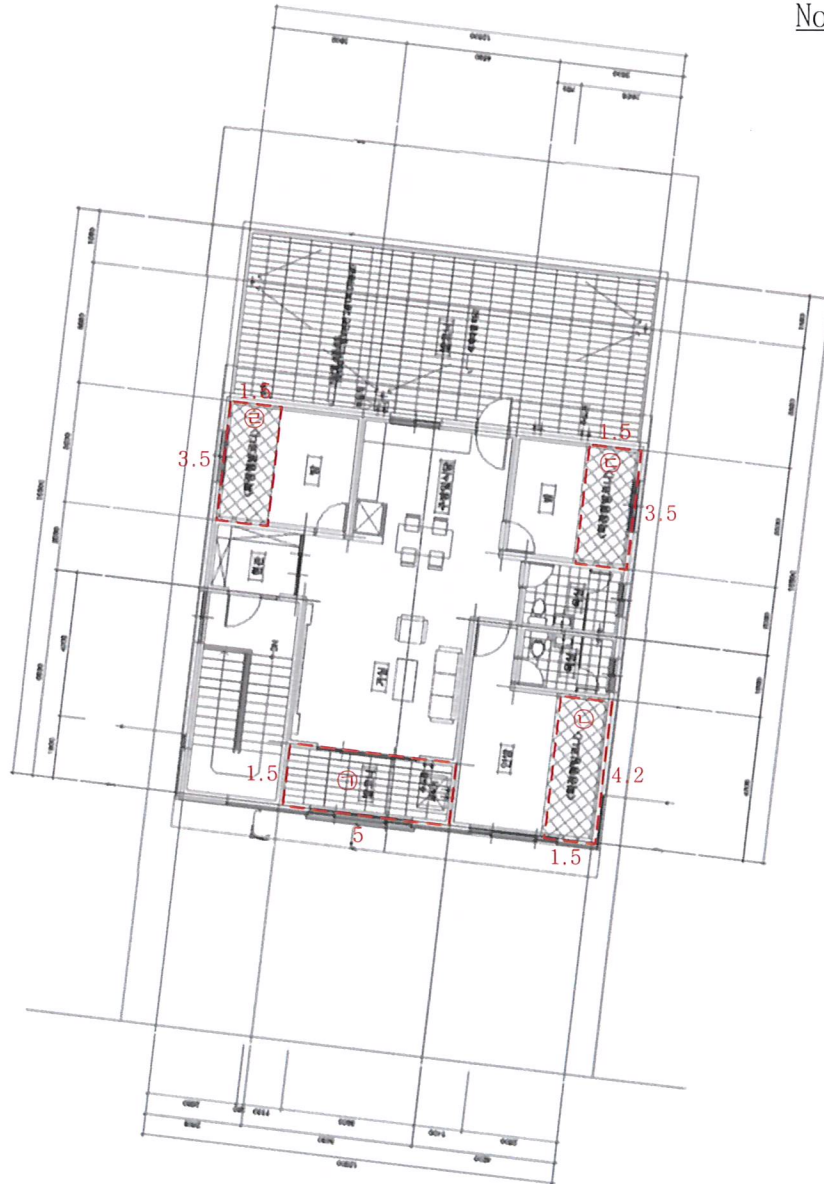


(가) 2층 [공부면적: 199.2㎡]

건물개황도



None Scale



(가) 3층 [공부면적: 113.7㎡]

<제시외건물>

- (ㄱ) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층소재 단층 주택일부
(1.5×5) ≃ 7.5㎡
- (ㄴ) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층소재 단층 주택일부
(1.5×4.2) ≃ 6.3㎡
- (ㄷ) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층소재 단층 주택일부
(1.5×3.5) ≃ 5.2㎡
- (ㄹ) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층소재 단층 주택일부
(1.5×3.5) ≃ 5.2㎡

사진용지



본건 전경



기호(가)

사 진 용 지



기호(가) 2층



기호(가) 3층