

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	울산광역시 남구 신정동 745 외 소재 부동산
의뢰인	(주)코람코자산신탁
감정평가서번호	경일(동부)13-220125-401

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는
담보감정평가 시 확인은행이 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.



감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 동부지사

경기도 성남시 분당구 야탑로 26 한국골프회관 301호

☎ (031)706-0003 FAX.(031)706-0070

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

홍상준

홍 상 준

(인)

(주)경일감정평가법인

동부지사장

이 현 상

(서명 또는 인)

감정평가액	오십일억칠백사십칠만사천이백원정(W5,107,474,200.-)					
의뢰인	(주)코람코자산신탁		감정평가 목적	공매(NPL)		
채무자	-		제출처	(주)코람코자산신탁		
소유자 (대상업체명)	(주)코람코자산신탁		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2022.02.07	2022.02.07	2022.02.14	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	809	토지	809	-	4,949,570,000
	건물	591.91	건물	591.91	-	139,904,200
	제시외 건물	(60)	제시외 건물	60	300,000	18,000,000
	합계					W5,107,474,200.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		홍 경 룡		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 '공업탑로타리' 남동측 인근 일반상업지역 및 준주거지역에 위치하는 부동산으로서, (주)코람코자산신탁의 공매(NPL) 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2021)	비고
1	신정동 745	210	210	대	세로(불)	부정형 평지	단독주택	준주거	978,200	-
2	신정동 758	216	216	대	세로(가)	사다리 평지	단독주택	준주거	1,212,000	-
3	신정동 757-2	6	6	대	세로(불)	부정형 평지	주거나지	준주거	1,021,000	-
4	신정동 756	5	5	도로	-	사다리 평지	도로등	준주거	354,700	-
5	신정동 754-25	142	142	대	세로(불)	사다리 평지	단독주택	준주거	1,064,000	-
6	신정동 755	140	140	대	세로(불)	사다리 평지	단독주택	준주거	1,139,000	-
7	신정동 727-7	27	27	대	광대소각	부정형 평지	"요항표" 참조	일반상업	4,030,000	-
8	신정동 758-2	40	40	대	세로(가)	부정형 평지	"요항표" 참조	준주거	1,255,000	-
9	신정동 737-2	10	10	답	-	부정형 평지	도로등	준주거	468,600	-
10	신정동 739-4	13	13	도로	-	부정형 평지	도로등	준주거	468,600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 건물

- 기호(가)

구 조		벽돌조 슬래브지붕							
용도	공부	근린생활시설, 주택, 변소							
	현황	근린생활시설, 주택, 변소							
연면적(㎡)		196.37	층 수 (지하/지상)		-/2층	사 용 승인일		1987.11.10	
기타 참고사항		-							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		○	-	○	-	-	-	-	-

- 기호(나)

구 조		벽돌조 슬래브위기와잇기지붕							
용도	공부	단독주택, 변소							
	현황	단독주택, 변소							
연면적(㎡)		164.45	층 수 (지하/지상)	-/2층	사 용 승인일	1986.11.08			
기타 참고사항		-							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		○	-	○	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(다)

구 조		벽돌조 슬래브지붕							
용도	공부	단독주택, 변소							
	현황	단독주택, 변소							
연면적(㎡)		75.4	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1977.12.12			
기타 참고사항		-							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		○	-	○	-	-	-	-	-

- 기호(라)

구 조		벽돌조 슬래브지붕							
용도	공부	단독주택, 변소							
	현황	단독주택, 변소							
연면적(㎡)		155.69	층 수 (지하/지상)	-/2층	사 용 승인일	1977.12.12			
기타 참고사항		-							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		○	-	○	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2022년 02월 07일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2022년 02월 07일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

■ 본 평가목록은 의뢰인 제시목록 및 관련 공부 등을 기준하여 기재하였습니다.

■ 본건의 임대차확인은 의뢰인 요청에 의거 생략하였으니, 업무 진행 시 참고 하시기 바랍니다.

■ 본건 토지 중 기호(4), (9), (10) 토지의 경우 지목 및 현황 도로로서 당해 토지로 인하여 효용이 증진되는 인접토지와 의 상관관계 및 "공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률" 시행규칙제26조 제1항 제2호의 규정을 준용하여 인근 토지 평가금액의 1/3 이내로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 건물 중 일부는 현장 조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부확인이 불가능하여 의뢰인과 협의 후 외부관찰 및 탐문조사, 일반건축물대장상 도면 등을 통하여 확인하였으니, 업무 진행 시 참고 하시기 바랍니다.
- 본건 토지 중 기호(2) 토지에 일반건축물대장상 등재되어 있는 건물(용도 : 주택, 구조 : 목조 와가지붕, 연면적 : 29.75㎡, 소유자 : 윤성향, 신축년도 : 1945년 4월 1일, 미등기상태)은 현황 소재불명으로 의뢰인과 협의 후 목록에서 제외하였으니, 업무 진행 시 참고 하시기 바랍니다.
- 본건 토지 중 기호(7) 지상에 공매 외 물건(기호㉠, 인접 필지 울산광역시 남구 신정동 728-1번지상 등재되어 있는 건물, 구조 : 철근콘크리트구조, 용도 : 근린생활시설 및 주택, 연면적 : 845.25㎡, 소유자 : 윤동락, (주)반우이앤씨, 신축년도 : 1985년 9월 3일)이 일부 소재하는 상태이나 의뢰인 요청에 의거 이에 구매됨이 없이 토지를 정상 평가하였으며, 공매 외 물건으로 토지가 제한받을 경우의 가격은 감정평가명세표의 비교란에 병기하였으니, 업무 진행 시 참고 하시기 바랍니다.
- 본건 토지 중 기호(8) 토지 및 인접필지 양지상에 소재하는 제시 외 건물(기호㉡)의 위치, 구조, 면적, 이용상황 등은 해당 건물의 점유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인해 정확한 현장조사가 힘든 상황으로 면적사정은 개략적인 외부 실측 및 주변 탐문조사에 의존하여 표시 내지 기재 하였던 바, 추후 현황 측량을 통한 결과와 그 내용이 다를 수 있으니 업무 진행 시 참고 하시기 바라며, 제시 외 건물부분은 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되 내용년수의 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가 하였습니다.
- 제시외 건물 기호㉡의 경우 울산광역시 남구 신정동 758-2번지 및 신정동 1749-19번지(소유자 : 국) 양지상에 소재하는 상태이니, 업무 진행 시 소유권 유무 및 일괄 매각여부는 재확인 하시기 바라며 제시 외 물건으로 토지가 제한받을 경우의 가격은 감정평가명세표의 비교란에 병기하였으니, 업무 진행 시 참고 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- (2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

1) 비교표준지의 선정(2022.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	신정동 729-12	443 (일단지)	대	일반상업	상업용	광대한면	사다리 평 지	4,215,000
나	신정동 741-2	203	대	준주거	단독주택	세로(불)	사다리 평 지	1,160,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2022.01.01 ~ 2022.02.07 (울산광역시 남구 상업지역)	0.387 (1.00387)	$(1 + 0.00316 \times 38/31)$ ≈ 1.00387
2022.01.01 ~ 2022.02.07 (울산광역시 남구 주거지역)	0.261 (1.00261)	$(1 + 0.00213 \times 38/31)$ ≈ 1.00261

3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ 비교항목

[주택지대]

조 건	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 폭, 포장, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등, 상가와의 접근성, 인근 상가와의 거리 및 편의성 등, 공공 및 편익시설, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등, 공급 및 처리시설의 상태, 상·하수도, 도시가스 등, 위험 및 혐오시설, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등
획지조건	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등, 방위, 고저, 경사지 등, 각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 규제정도, 용도지역, 지구, 구역 등, 입체이용 제한 등
기타조건	장래의 동향, 기타

[상업지대]

조 건	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성, 상업지역중심과의 접근성 등, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
환경조건	고객의 유동성과의 적합성 등, 인근토지의 이용상황 및 인근토지의 이용상황과의 적합성 등, 자연환경, 지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등, 방위, 고저, 경사지 등, 각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	용도지역, 지구, 구역 등 행정상의 규제의 정도, 용적제한, 고도제한 등, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교치

기호	표준지 기호	가로조건 ^{※1)}	접근조건 ^{※2)}	환경(자연) 조건 ^{※3)}	획지조건 ^{※4)}	행정적조건 ^{※5)}	기타조건 ^{※6)}	비교치
1	나	1.00	1.00	1.00	0.91	1.00	1.00	0.910
2	나	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
3	나	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.800
4	나	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
5	나	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
6	나	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
7	가	1.00	1.00	1.00	0.84	1.00	1.00	0.840
8	나	1.10	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.880
9	나	1.27	1.00	1.00	1.00	0.32	1.00	0.406
10	나	1.27	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.419

※1) 가로조건 : 본건 기호(1), (3) ~ (7) 토지는 비교표준지와 대체로 유사하며, 기호(2), (8) ~ (10) 토지는 비교표준지 대비 가로조건(도로의 폭 등)에서 우세합니다.

※2) 접근조건 : 대체로 유사합니다.

※3) 환경(자연)조건 : 대체로 유사합니다.

※4) 획지조건 : 본건 기호(1), (3), (7) ~ (8) 토지는 비교표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 열세하며 기호(2), (4) ~ (6), (9), (10) 토지는 비교표준지와 대체로 유사합니다.

※5) 행정적조건 : 본건 기호(1) ~ (3), (5) ~ (8) 토지는 비교표준지와 대체로 유사하며, 기호(4), (9) ~ (10) 토지는 비교표준지 대비 행정적조건(행정상의 규제 및 지목 등)에서 열세합니다.

※6) 기타조건 : 대체로 유사합니다.

※ 비교표준지 기호(나)의 경우 도시계획시설(도로 약1%)에 저축된 상태로 고시되어 있으나 그 면적이 미미하여 이에 구애없이 개별요인을 비교하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
1	신정동 711-7	209	전	일반상업 상업용	부정형 광대세각	2021.09.30	시가참고	9,755,000 (4,883,000) (평균 단가)
2	신정동 802-6	155	대	준주거 단독주택	사다리 세로(불)	2020.12.15	담보	7,300,000 (847,800)
3	신정동 803-20	136	대	준주거 상업용	정방형 광대세각	2020.12.15	담보	9,640,000 (3,037,000)
4	신정동 1182-36	235	대	2종일주 단독주택	사다리 세로(가)	2021.04.12	시가참고	6,510,000 (1,545,000)
5	신정동 1266-6	457.5	대	일반상업 상업용	사다리 광대한면	2021.06.22	시가참고	10,500,000 (2,067,000)
6	신정동 1266-11	524.6	대	일반상업 주상기타	사다리 세로(가)	2021.03.01	담보	7,570,000 (1,816,000)
7	신정동 1266-15	165.3	대	일반상업 상업용	가장형 광대세각	2021.03.01	담보	10,200,000 (2,411,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡))
8	신정동 1776-4	71	도로	일반상업 도로	부정형 -	2021.11.30	공매	6,420,000 (-)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보검색(KAPAHub)

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡))
A	신정동 705-18	124.6	대	준주거 단독주택	정방형 세로(가)	2021.11.15	900,000,000 (건물포함)	6,590,000 (1,391,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 1991.12.20), 면적 : 157.35㎡ 건물단가 : 1,200,000원/㎡×21/50=504,000원/㎡ 건물가격 : 504,000원/㎡×157.35㎡=79,304,400원 토지가격 : 900,000,000원-79,304,400원=820,695,600원 토지단가 : 820,695,600원/124.6㎡=6,590,000원/㎡							
B	신정동 705-22	244.3	대	준주거 주상용	세장형 소로한면	2021.11.15	2,200,000,000 (건물포함)	8,540,000 (1,547,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 경량철골구조(사용승인일 : 2012.05.31), 면적 : 162.96㎡ 건물단가 : 900,000원/㎡×31/40=697,000원/㎡ 건물가격 : 697,000원/㎡×162.96㎡=113,583,120원 토지가격 : 2,200,000,000원-113,583,120원=2,086,416,880원 토지단가 : 2,086,416,880원/244.3㎡=8,540,000원/㎡							
C	신정동 720-6	208	대	일반상업 상업용	사다리 광대한면	2021.09.08	1,890,000,000 (건물포함)	8,390,000 (2,744,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1986.08.21), 면적 : 480㎡ 건물단가 : 1,000,000원/㎡×15/50=300,000원/㎡ 건물가격 : 300,000원/㎡×480㎡=144,000,000원 토지가격 : 1,890,000,000원-144,000,000원=1,746,000,000원 토지단가 : 1,746,000,000원/208㎡=8,390,000원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
D	신정동 802-14	149	대	준주거 단독주택	정방형 세로(불)	2021.07.07	1,380,000,000 (건물포함)	9,240,000 (999,600)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 블록구조(사용승인일 : 1974.06.07), 면적 : 62.84㎡ 건물단가 : 1,000,000원/㎡×3/50=60,000원/㎡ 건물가격 : 60,000원/㎡×62.84㎡=3,770,400원 토지가격 : 1,380,000,000원-3,770,400원=1,376,229,600원 토지단가 : 1,376,229,600원/149㎡=9,240,000원/㎡							
E	신정동 1154-9	167.6	대	준주거 단독주택	세장형 세로(가)	2021.01.25	1,400,000,000 (건물포함)	6,850,000 (1,345,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 일반목구조(사용승인일 : 2012.09.21), 면적 : 157.7㎡ 건물단가 : 1,900,000원/㎡×42/50=1,596,000원/㎡ 건물가격 : 1,596,000원/㎡×157.7㎡=251,689,200원 토지가격 : 1,400,000,000원-251,689,200원=1,148,310,800원 토지단가 : 1,148,310,800원/167.6㎡=6,850,000원/㎡							
F	신정동 1154-13	181.8	대	준주거 주상용	세장형 소로각지	2021.01.05	1,500,000,000 (건물포함)	7,230,000 (1,565,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1989.11.20), 면적 : 377.28㎡ 건물단가 : 1,300,000원/㎡×19/50=494,000원/㎡ 건물가격 : 494,000원/㎡×377.28㎡=186,376,320원 토지가격 : 1,500,000,000원-186,376,320원=1,313,623,680원 토지단가 : 1,313,623,680원/181.8㎡=7,230,000원/㎡							
G	신정동 1266-6	457.5	대	일반상업 상업용	사다리 광대한면	2021.06.04	6,000,000,000 (건물포함)	10,600,000 (2,067,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1990.06.12), 면적 : 1,912.96㎡ 건물단가 : 1,500,000원/㎡×20/50=600,000원/㎡ 건물가격 : 600,000원/㎡×1,912.96㎡=1,147,776,000원 토지가격 : 6,000,000,000원-1,147,776,000원=4,852,224,000원 토지단가 : 4,852,224,000원/457.5㎡=10,600,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건인근	광대한면	10,000,000~11,000,000원/m ²	일반상업지역 내 상업용지
본건인근	세로(가)	6,600,000~7,200,000원/m ²	준주거지역 내 단독주택지

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

▷ 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	울산			남구			신정동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
토지/대지	81.58	80.63	36	126.51	99.17	4	99.94	78.95	2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격 ^{※1}	시점수정 ^{※2}	지역요인 ^{※3}	개별요인 ^{※4}	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	9,755,000	1.01487	1.000	0.978	9,682,256		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	2.288	2.28
	4,215,000	1.00387	-	-	4,231,312		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상가 " 평가사례(1) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2021.09.30 ~ 2022.02.07 (울산광역시 남구 상업지역)	1.487	1.01487	2021년 12월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.00	0.98	1.00	0.95	1.05	1.00	0.978

비교표준지의 경우 평가사례 대비 접근조건 및 획지조건에서 다소 열세하나 행정적조건에서 다소 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 (나)

사례기준 표준지 평가	사례가격 ^{※1}	시점수정 ^{※2}	지역요인 ^{※3}	개별요인 ^{※4}	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	6,850,000	1.04859	1.000	0.865	6,213,158		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	5.342	5.34
	1,160,000	1.00261	-	-	1,163,028		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 거래사례(E)
" 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2021.01.25 ~ 2022.02.07 (울산광역시 남구 주거지역)	4.859	1.04859	2021년 12월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
0.91	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.865

비교표준지의 경우 거래사례 대비 가로조건 및 접근조건에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	1,160,000	1.00261	1.000	0.910	5.34	5,651,616	5,650,000	-
2	1,160,000	1.00261	1.000	1.100	5.34	6,831,624	6,830,000	-
3	1,160,000	1.00261	1.000	0.800	5.34	4,968,454	4,970,000	-
4	1,160,000	1.00261	1.000	0.330	5.34	2,049,487	2,050,000	-
5	1,160,000	1.00261	1.000	1.000	5.34	6,210,567	6,210,000	-
6	1,160,000	1.00261	1.000	1.000	5.34	6,210,567	6,210,000	-
7	4,215,000	1.00387	1.000	0.840	2.28	8,103,809	8,100,000	-
8	1,160,000	1.00261	1.000	0.880	5.34	5,465,299	5,470,000	-
9	1,160,000	1.00261	1.000	0.406	5.34	2,521,490	2,520,000	현)도로
10	1,160,000	1.00261	1.000	0.419	5.34	2,602,228	2,600,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	210	5,650,000	1,186,500,000	-
2	216	6,830,000	1,475,280,000	-
3	6	4,970,000	29,820,000	-
4	5	2,050,000	10,250,000	-
5	142	6,210,000	881,820,000	-
6	140	6,210,000	869,400,000	-
7	27	8,100,000	218,700,000	-
8	40	5,470,000	218,800,000	-
9	10	2,520,000	25,200,000	현)도로
10	13	2,600,000	33,800,000	-
합 계	809	-	4,949,570,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(B)"를 "기호(1)~(6),(8)~(10)", "거래사례(G)"를 "기호(7)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡))
B	신정동 705-22	244.3	대	준주거 주상용	세장형 소로한면	2021.11.15	2,200,000,000 (건물포함)	8,540,000 (1,547,000)
비교	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 경량철골구조(사용승인일 : 2012.05.31), 면적 : 162.96㎡ 건물단가 : 900,000원/㎡×31/40≒697,000원/㎡ 건물가격 : 697,000원/㎡×162.96㎡≒113,583,120원 토지가격 : 2,200,000,000원-113,583,120원≒2,086,416,880원 토지단가 : 2,086,416,880원/244.3㎡≒8,540,000원/㎡							
G	신정동 1266-6	457.5	대	일반상업 상업용	사다리 광대한면	2021.06.04	6,000,000,000 (건물포함)	10,600,000 (2,067,000)
비교	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1990.06.12), 면적 : 1,912.96㎡ 건물단가 : 1,500,000원/㎡×20/50≒600,000원/㎡ 건물가격 : 600,000원/㎡×1,912.96㎡≒1,147,776,000원 토지가격 : 6,000,000,000원-1,147,776,000원≒4,852,224,000원 토지단가 : 4,852,224,000원/457.5㎡≒10,600,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2021.11.15 ~ 2022.02.07 (울산광역시 남구 주거지역)	0.769	1.00769	2021년 12월 연장적용
2021.06.04 ~ 2022.02.07 (울산광역시 남구 상업지역)	2.545	1.02545	2021년 12월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

■ 비교항목

[주택지대]

조 건	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 폭, 포장, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등, 상가와의 접근성, 인근 상가와의 거리 및 편의성 등, 공공 및 편익시설, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등, 공급 및 처리시설의 상태, 상·하수도, 도시가스 등, 위험 및 혐오시설, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등
획지조건	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등, 방위, 고저, 경사지 등, 각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 규제정도, 용도지역, 지구, 구역 등, 입체이용 제한 등
기타조건	장래의 동향, 기타

[상업지대]

조 건	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성, 상업지역중심과의 접근성 등, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
환경조건	고객의 유동성과의 적합성 등, 인근토지의 이용상황 및 인근토지의 이용상황과의 적합성 등, 자연환경, 지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등, 방위, 고저, 경사지 등, 각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	용도지역, 지구, 구역 등 행정상의 규제의 정도, 용적제한, 고도제한 등, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교치

기호	사례 기호	가로조건 ^{※1)}	접근조건 ^{※2)}	환경(자연) 조건 ^{※3)}	획지조건 ^{※4)}	행정적조건 ^{※5)}	기타조건 ^{※6)}	비교치
1	B	0.78	0.95	1.00	0.91	1.00	1.00	0.674
2	B	0.86	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.817
3	B	0.78	0.95	1.00	0.80	1.00	1.00	0.593
4	B	0.78	0.95	1.00	1.00	0.33	1.00	0.245
5	B	0.78	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.741
6	B	0.78	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.741
7	G	1.00	0.90	1.00	0.84	1.00	1.00	0.756
8	B	0.86	0.95	1.00	0.80	1.00	1.00	0.654
9	B	1.00	0.95	1.00	1.00	0.32	1.00	0.304
10	B	1.00	0.95	1.00	1.00	0.33	1.00	0.314

※1) 가로조건 : 본건 기호(1) ~ (6), (8) 토지는 거래사례 대비 가로조건(도로의 폭 등)에서 열세하며, 기호(7), (9) ~ (10) 토지는 대체로 유사합니다.

※2) 접근조건 : 본건 기호(1) ~ (6), (8) ~ (10) 토지는 거래사례 대비 접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 상업지역중심과의 거리 등)에서 다소 열세하며 기호(7) 토지는 거래사례 대비 접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 상업지역중심과의 거리 등)에서 열세합니다.

※3) 환경(자연)조건 : 대체로 유사합니다.

※4) 획지조건 : 본건 기호(1), (3), (7), (8) 토지는 거래사례 대비 획지조건(형상 등)에서 열세하며 기호(2), (4) ~ (6), (9), (10) 토지는 거래사례와 대체로 유사합니다.

※5) 행정적조건 : 본건 기호(1) ~ (3), (5) ~ (8) 토지는 거래사례와 대체로 유사하며, 기호(4), (9) ~ (10) 토지는 거래사례 대비 행정적조건(행정상의 규제 및 지목 등)에서 열세합니다.

※6) 기타조건 : 대체로 유사합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	8,540,000	1.000	1.00769	1.000	0.674	5,800,223	5,800,000	-
2	8,540,000	1.000	1.00769	1.000	0.817	7,030,835	7,030,000	-
3	8,540,000	1.000	1.00769	1.000	0.593	5,103,164	5,100,000	-
4	8,540,000	1.000	1.00769	1.000	0.245	2,108,390	2,110,000	-
5	8,540,000	1.000	1.00769	1.000	0.741	6,376,803	6,380,000	-
6	8,540,000	1.000	1.00769	1.000	0.741	6,376,803	6,380,000	-
7	10,600,000	1.000	1.02545	1.000	0.756	8,217,546	8,220,000	-
8	8,540,000	1.000	1.00769	1.000	0.654	5,628,110	5,630,000	-
9	8,540,000	1.000	1.00769	1.000	0.304	2,616,124	2,620,000	현)도로
10	8,540,000	1.000	1.00769	1.000	0.314	2,702,181	2,700,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	210	5,800,000	1,218,000,000	-
2	216	7,030,000	1,518,480,000	-
3	6	5,100,000	30,600,000	-
4	5	2,110,000	10,550,000	-
5	142	6,380,000	905,960,000	-
6	140	6,380,000	893,200,000	-
7	27	8,220,000	221,940,000	-
8	40	5,630,000	225,200,000	-
9	10	2,620,000	26,200,000	현)도로
10	13	2,700,000	35,100,000	-
합 계	809	-	5,085,230,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	4,949,570,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	5,085,230,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

(3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	4,949,570,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가액 산출

(1) 대상 건물

- 기호(가)

구 조		벽돌조 슬래브지붕							
용도	공부	근린생활시설, 주택, 변소							
	현황	근린생활시설, 주택, 변소							
연면적(㎡)		196.37	층 수 (지하/지상)		-/2층	사 용 승인일		1987.11.10	
기타 참고사항		-							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		○	-	○	-	-	-	-	-

- 기호(나)

구 조		벽돌조 슬래브위기와잇기지붕							
용도	공부	단독주택, 변소							
	현황	단독주택, 변소							
연면적(㎡)		164.45	층 수 (지하/지상)	-/2층	사 용 승인일	1986.11.08			
기타 참고사항		-							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		○	-	○	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(다)

구 조		벽돌조 슬래브지붕							
용도	공부	단독주택, 변소							
	현황	단독주택, 변소							
연면적(㎡)		75.4	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1977.12.12			
기타 참고사항		-							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		○	-	○	-	-	-	-	-

- 기호(라)

구 조		벽돌조 슬래브지붕							
용도	공부	단독주택, 변소							
	현황	단독주택, 변소							
연면적(㎡)		155.69	층 수 (지하/지상)	-/2층	사 용 승인일	1977.12.12			
기타 참고사항		-							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		○	-	○	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 재조달원가

표준단가는 '건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

1) 신축단가

(「건축물 재조달원가 자료집」한국부동산연구원(KRERI) 발행: 2020년도)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,180,000	45 (40 ~ 50)
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	3	1,119,000	45 (40 ~ 50)

2) 재조달원가의 결정

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
가	1~2층	950,000	50,000	1,000,000	50	-
나	1~2층	950,000	50,000	1,000,000	50	-
다	1층	950,000	50,000	1,000,000	50	-
라	1~2층	950,000	50,000	1,000,000	50	-
특이사항		위생설비 및 급·배수시설 등				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하였습니다.

기호	층	제조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	잔존연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	1~2층	1,000,000	1987.11.10	50	16	320,000	-
나	1~2층	1,000,000	1986.11.08	50	15	300,000	-
다	1층	1,000,000	1977.12.12	50	6	120,000	-
라	1~2층	1,000,000		50	6	120,000	-

(4) 건물의 감정평가액

기호	층	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	1~2층	196.37	320,000	62,838,400	-
나	1~2층	164.45	300,000	49,335,000	-
다	1층	75.4	120,000	9,048,000	-
라	1~2층	155.69	120,000	18,682,800	-
합 계				139,904,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	4,949,570,000	-
건 물	139,904,200	-
제시외 건물	18,000,000	-
합 계	5,107,474,200	-

토지 · 건물 감정평가명세표

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1 가	울산광역시 남구 신정동	745	대	준주거지역	210	210	5,650,000	1,186,500,000	
	"	745	주택	벽돌조 슬래브지붕 2층					
	[도로명 주소] 울산광역시 남구 수암로 33번길7	위지상		1층	109.2	196.37	320,000	62,838,400	1,000,000 x 16/50
				2층	85.17				
			부속 변소	벽돌조 슬래브지붕 단층	2				
2 나	"	758	대	준주거지역	216	216	6,830,000	1,475,280,000	
	"	758	주택	벽돌조 슬래브위 기와잇지붕 2층					
	[도로명 주소] 울산광역시 남구 삼산로 46번길12	위지상		1층	99.34	164.45	300,000	49,335,000	1,000,000 x 15/50
				2층	63.11				
			부속 변소	벽돌조 슬래브위 기와잇기지붕 단층	2				
3	"	757-2	대	준주거지역	6	6	4,970,000	29,820,000	
4	"	756	도로	준주거지역	5	5	2,050,000	10,250,000	
5	"	754-25	대	준주거지역	142	142	6,210,000	881,820,000	
다	"	754-25	주택	벽돌조 스라브지붕					
	[도로명	위지상							

토지 · 건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
6 라	주소] 울산광역시 남구 삼산로 46번길10-6		부속 변소	단층 벽돌조 슬래브지붕 단층	73.42 1.98	75.4	120,000	9,048,000	1,000,000 x 6/50
	"	755	대	준주거지역	140	140	6,210,000	869,400,000	
	"	755	주택	벽돌조 슬래브지붕 2층					
	[도로명 주소] 울산광역시 남구 삼산로 46번길10-4	위치상		1층 2층	80.33 73.38	155.69	120,000	18,682,800	1,000,000 x 6/50
7	"	727-7	부속 변소	벽돌조 슬래브지붕 단층	1.98				
	"	727-7	대	일반상업지역	27	27	8,100,000	218,700,000	토지사용 제한시 약 5,670,000 원 / ㎡
8	"	758-2	대	준주거지역	40	40	5,470,000	218,800,000	토지사용 제한시 약 3,830,000 원 / ㎡
9	"	737-2	답	준주거지역	10	10	2,520,000	25,200,000	현) 도로
10	"	739-4	도로	준주거지역	13	13	2,600,000	33,800,000	
소 계								₩5,089,474,200	
ㄱ	<제시외 건물> 울산광역시 남구	758-2, 1740-19	주택	조적조 슬래브지붕					관찰감가

토지·건물 감정평가명세표

페이지 : 3

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	신정동	위지상		단층	(60)	60	300,000	18,000,000	750,000 x 20/50
	소 계							₩18,000,000	
	합 계						₩5,107,474,200.-		
				이 하		여	백		

토지감정평가요항표

위 치	본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 '공업탑로타리' 남동측 인근 일반상업지역 및 준주거지역 에 위치하는 부동산입니다.
주 위 환 경	본건 인근으로 근린생활시설 및 판매시설, 업무시설, 아파트, 단독주택, 다세대주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위 환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	<p>기호(1), (3) ~ (6) : 각 필지 공히 본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.</p> <p>기호(2), (7) ~ (10) : 각 필지 공히 본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.</p>
형 상 및 이 용 상 황	<p>기호(1) : 부정형의 평지로서 단독주택 건부지로 이용중입니다.</p> <p>기호(2) : 사다리형의 평지로서 단독주택 건부지로 이용중입니다.</p> <p>기호(3) : 부정형의 평지로서 주거나지 상태입니다.</p> <p>기호(4) : 사다리형의 평지로서 도로로 이용중입니다.</p> <p>기호(5) : 사다리형의 평지로서 단독주택 건부지로 이용중입니다.</p> <p>기호(6) : 사다리형의 평지로서 단독주택 건부지로 이용중입니다.</p> <p>기호(7) : 부정형의 평지로서 공매외 건부지로 이용중입니다.</p> <p>기호(8) : 부정형의 평지로서 제시외 건부지로 이용중입니다.</p> <p>기호(9) : 부정형의 평지로서 도로 등으로 이용중입니다.</p> <p>기호(10) : 부정형의 평지로서 도로 등으로 이용중입니다.</p>
인 도 접 도 로 상 황	<p>기호(1) : 본건 동측으로 노폭 약2~3m의 콘크리트 포장도로와 접하고 있습니다.</p> <p>기호(2) : 본건 동측으로 노폭 약5~6m의 포장도로 및 북측으로 노폭 약2~3m의 콘크리트 포장도로와 각각 접하고 있습니다.</p> <p>기호(3) : 본건 북측으로 노폭 약2~3m의 콘크리트 포장도로와 접하고 있습니다.</p> <p>기호(5) : 본건 남동측으로 노폭 약3m내외의 콘크리트 포장도로와 접하고 있습니다.</p> <p>기호(6) : 본건 남측으로 노폭 약3m내외의 콘크리트 포장도로와 접하고 있습니다.</p> <p>기호(7) : 본건 북측으로 왕복8차선 및 동측으로 노폭 약8m내외의 포장도로와 각각</p>

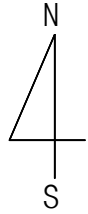
토지감정평가요항표

	<p>접하고 있습니다.</p> <p>기호(8) : 본건 동측으로 노폭 약5~6m의 포장도로와 접하고 있습니다.</p>
토지이용계획 관 계	<p>■ 기호 1) 도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.</p> <p>■ 기호 2) 도시지역, 준주거지역, 소로3류(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.</p> <p>■ 기호 3) 도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.</p> <p>■ 기호 4) 도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.</p> <p>■ 기호 5) 도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.</p> <p>■ 기호 6) 도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.</p> <p>■ 기호 7) 도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 광로3류(주간선도로)(접합), 소로2류(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(울산여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.</p> <p>■ 기호 8) 도시지역, 준주거지역, 소로3류(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.</p> <p>■ 기호 9) 도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-11-30)(월평초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.</p> <p>■ 기호 10) 도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-11-30)(월평초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.</p>
제시외 물건	<p>후첨 "지적개황도" 및 "사진용지" 참조 바랍니다.</p>
임 대 상 황	<p>본건의 임대관계는 미상입니다.</p>
공부와 의 차이 및 기타사항	<p>본건 기호(9) 토지는 공부상 "답"으로 등재되어 있으나 현황 도로 등으로 이용중인 상태입니다.</p>

건물감정평가요항표

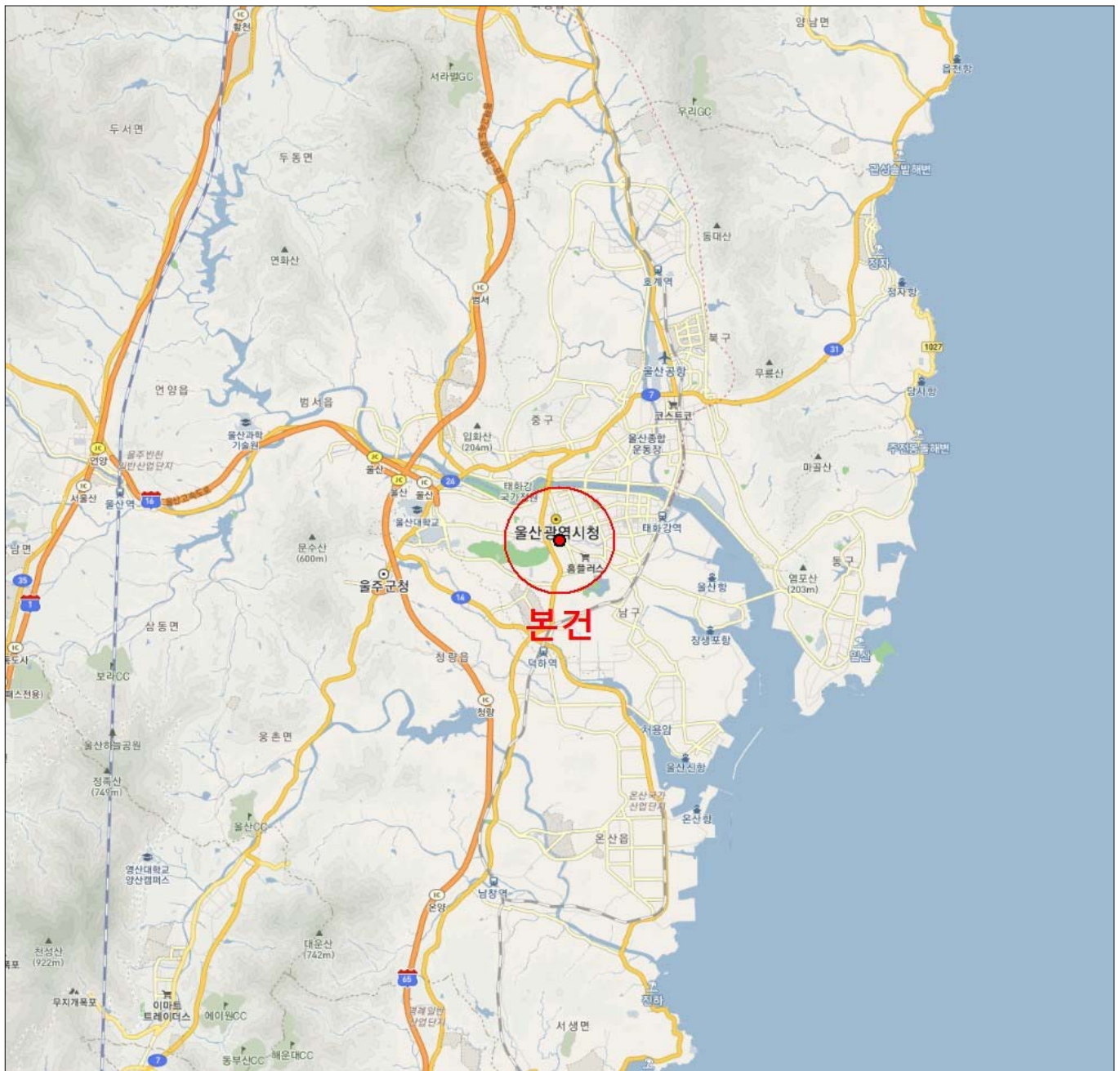
건물의 구조 및 마감재 등	<p>기호(가) 벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서, (사용승인일 : 1987.11.10) 외 벽 : 적벽돌쌓기 및 일부 몰탈위 페인트 마감 등 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 등 창 호 : 샹시창호 마감 등입니다.</p> <p>기호(나) 벽돌조 슬래브위기와잇기지붕 2층 건물로서, (사용승인일 : 1986.11.08) 외 벽 : 적벽돌쌓기 및 일부 몰탈위 페인트 마감 등 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 등 창 호 : 샹시창호 마감 등입니다.</p> <p>기호(다) 벽돌조 스라브지붕 단층 건물로서, (사용승인일 : 1977.12.12) 외 벽 : 적벽돌쌓기 및 일부 몰탈위 페인트 마감 등 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 등 창 호 : 샹시창호 마감 등입니다.</p> <p>기호(라) 벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서, (사용승인일 : 1977.12.12) 외 벽 : 적벽돌쌓기 및 일부 몰탈위 페인트 마감 등 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 등 창 호 : 샹시창호 마감 등입니다.</p>
이 용 상 황	<p>기호(가) : 근린생활시설 및 주택으로 이용중입니다.</p> <p>기호(나) : 단독주택으로 이용중입니다.</p> <p>기호(다) : 단독주택으로 이용중입니다.</p> <p>기호(라) : 단독주택으로 이용중입니다.</p>
부 대 설 비	<p>위생설비 및 급·배수설비, 난방설비 등이 구비되어있습니다.</p>
부 합 물 및 종 물 관 계	<p>-.</p>
임 대 상 황	<p>본건의 임대관계는 미상입니다.</p>
공부와와의 차이 및 기타사항	<p>-.</p>

광역위치도

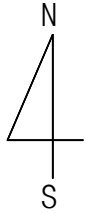


소재지

울산광역시 남구 신정동 일대

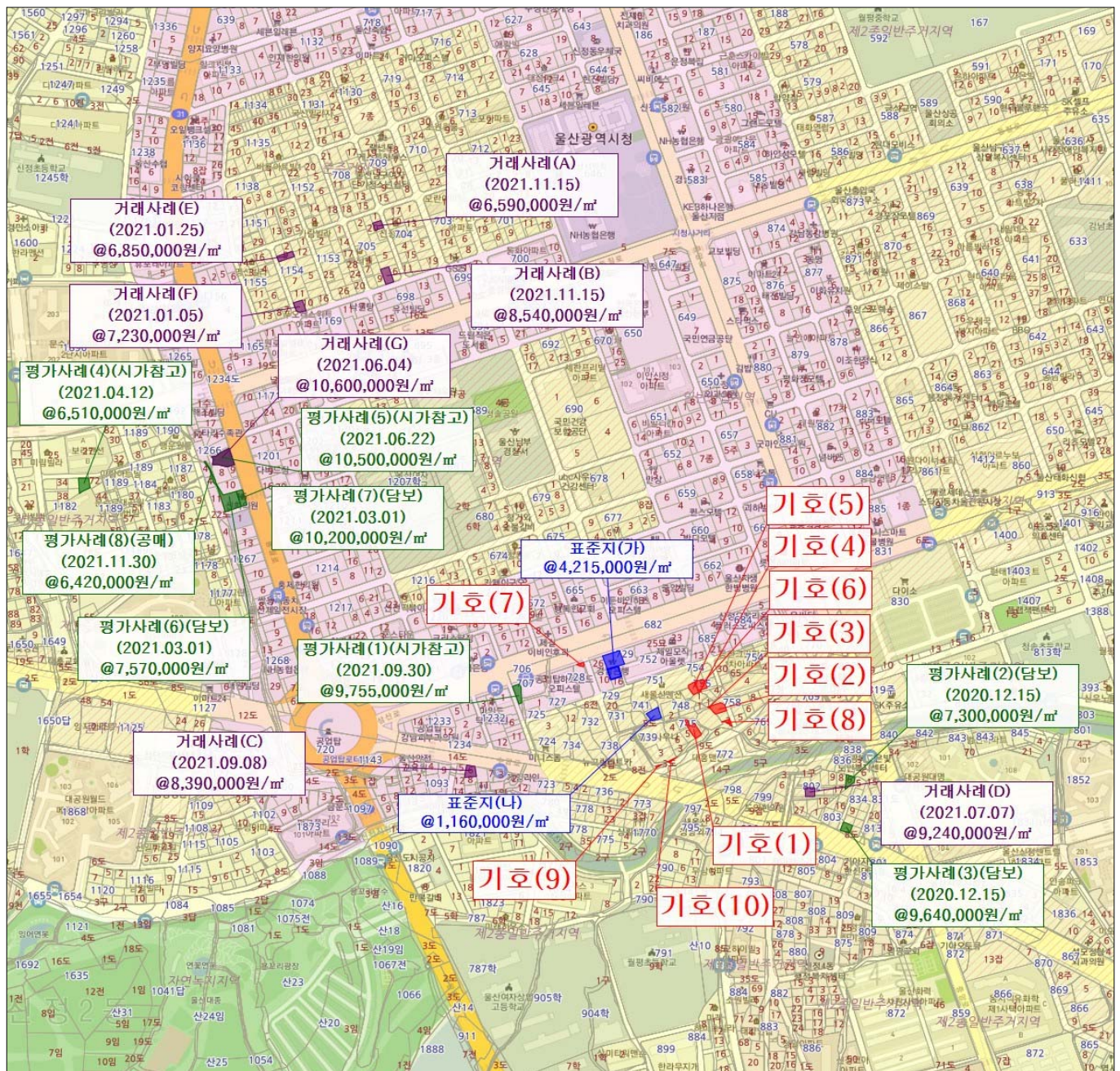


상 세 위 치 도



소 재 지

울산광역시 남구 신정동 745 외



지 적 개 황 도



사 진 용 지



【본건 기호(1) 북동측 촬영】



【본건 기호(2) 동측 촬영】

사 진 용 지

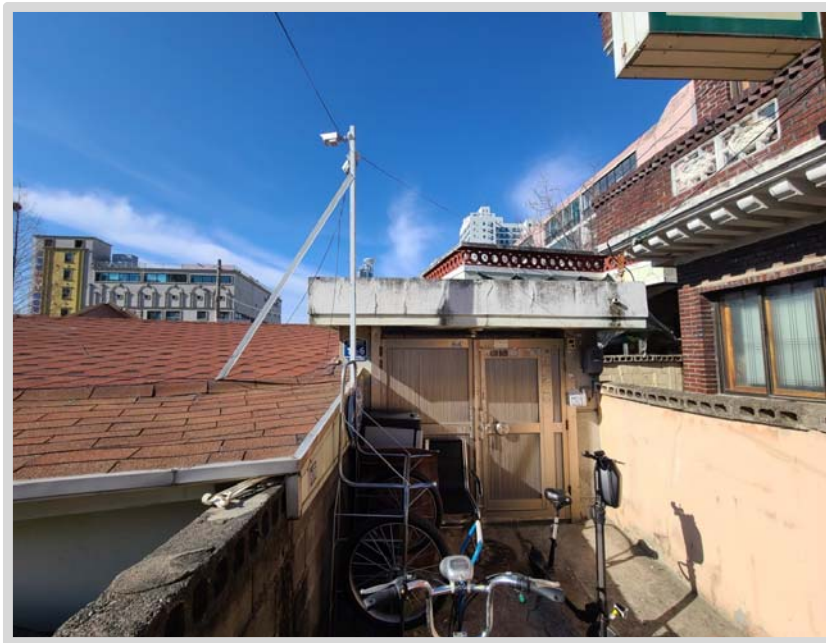


【본건 기호(3) 북서측 촬영】



【본건 기호(4) 동측 촬영】

사 진 용 지



【본건 기호(5) 남동측 촬영】



【본건 기호(6) 남동측 촬영】

사 진 용 지



【본건 기호(7) 남동측 촬영 및 공매외 물건㉠ 촬영】



【본건 기호(8) 남동측 촬영 및 제시외 건물㉡ 촬영】

사 진 용 지



【본건 기호(9), (10) 서측 촬영】



【본건 주위 환경】

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인

우)463-840 경기도 성남시 분당구 야탑동 537-3 (한국골프회관 3층)

☎(031)706-0003 FAX. (031)706-0070

문서번호 : 경일 13-220125-401

시행일자 : 2022-02-18

수 신 : (주)코람코자산신탁

참 조 :

제 목 : 감정평가서회보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 * 공 람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 (주)경일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2022-01-25 자로 의뢰하신 『 울산광역시 남구 신정동 745 외 소재 부동산 』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

붙 임 : 감 정 평 가 서 2 부
청 구 서 1 부

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 동 부 지 사 장

수 수 료 청 구 서

(주)코람코자산신탁 귀하

감정평가서번호 : 13-220125-401

2022-01-25자로 의뢰하신 『울산광역시 남구 신정동 745 외 소재 부동산』 에 대한
감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 「감정평가업자의 보수에관한기준」 에 의거
청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평가수수료		₩4,420,231.-	4,345,000+(107,474,200× 7/10,000)÷4,420,231
실 비	여 비	304,200	
	물건조사비	40,000	
	공부발급비	42,000	
	기타 실비	20,000	
	특별용역비		
합 계		₩4,826,000.-	※ 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩482,600	
총 계		₩5,308,600.-	
기납부 착수금		₩	
정 산 청 구 액		₩5,308,600.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 (예금주 : (주)경일감정평가법인) ★

◆ 산업은행 : 022-9200-0448-859	◆ 광주은행 : 200-107-374122
◆ 하나은행 : 630-004636-360	◆ 농 협 : 351-1174-5718-93
◆ 하나은행 : 455-910004-96404	◆ 국민은행 : 042601-04-213984
◆ 새마을금고 : 9002-1939-1333-7	◆ 신한은행 : 140-010-251141
◆ 우리은행 : 1005-400-939214	◆ 기업은행 : 166-060631-01-014
◆ 농협중앙회 : 1321-17-000061	◆ 수협은행 : 1010-1102-6610

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 동 부 지 사 장

(TEL : (031)706-0003

FAX : (031)706-0070)