

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	(주)코람코자산신탁
건명	울산광역시 울주군 청량읍 상남리 1110외 소재 토지 등
감정평가서번호	DA244-053102

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.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

=====

.

	1110		
	\ 39,778,148,200.-		
			-

.

1. ,

		()			
		-	-		

2. , ,

	-	-	

.

: 2024-06-11

[illegible]

(토지 등)감정평가표

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

감정평가사 정재욱

정재욱 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건

김이건 (인)

감정평가액	삼백구십칠억칠천팔백일십사만팔천이백원정(₩39,778,148,200.-)					
의뢰인	(주)코람코자산신탁		감정평가목적	공매		
제출처	(주)코람코자산신탁		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사블루웨일골프클럽 [수탁자: (주)코람코자산신탁]		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지), 귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
(기타참고사항)	-		2024.07.30.	2024.06.09. ~2024.06.10.	2024.07.30.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	883,769	토지	883,769	-	34,771,009,000
	건설중인 자산	1식	건설중인 자산	1식	-	5,007,139,200
	합계					₩39,778,148,200.-
			- 이 하 여 백		-	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사					

김이건 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 울주군 청량읍 상남리 소재 "한국철도공사 울산차량사업소" 남동측 인근 개발제한구역 내에 위치하는 부동산으로서, (주)코람코자산신탁의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 귀 제시 날짜인 2024.07.30.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.06.09.~2024.06.10.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
 - ② 대상토지와 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 감정평가방법인 "공시지가기준법"
 - 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"
- 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하였음.
- 본건 건설중인 자산은 대상물건의 특성, 공사진행 단계, 투입된 비용규모 등을 고려하여 감정평가 하였음.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 본건 토지 중 일련번호(24 ~ 28) 지상의 입목은 잡목 등으로서 거래관행상 임지와 일체로 거래되는바, 임지에 포함하여 감정평가하였으며, 입목은 경제적가치가 희박하여 토지의 개별요인 비교시 고려하지 않았음.
6. 본건 토지는 공부상 883,769㎡로, 이중 도시관리계획으로 체육시설로 지정된 424,833㎡(이하 1차부지)는 일단을 이루어 같은 용도(골프장)로 이용될 예정인 바, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고, 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 감정평가 하였으며, 잔여부지 458,936㎡(이하 2차부지)는 현황을 기준으로 감정평가 하였음.
7. 본건 토지 중 일련번호(2),(4),(24),(28)의 경우 일부 소하천구역에 저촉되어 있으나, 해당 구역의 면적비율이 현저하게 낮아 가치형성에 미치는 영향이 미미한 바, 개별요인에서 이를 고려하지 아니하고 감정평가하였음.
8. 일련번호(24),(28)의 경우 지상권 설정 및 일부 도시계획시설(전기공급설비)에 저촉되어 있는바, 이로 인한 제한의 정도 등을 개별요인에서 고려하여 감정평가하였음.
9. 본건 토지 중 1차부지[일련번호(1 ~ 28)]는 기준시점 현재 클럽하우스 등의 건축허가를 득 하고 착공 진행 중인 토지로서, 사업의 진척여부에 따라 가액변동이 있을 수 있는바, 업무 진행시 참고바람.
10. 본건 토지 지상의 분묘 소재 유무는 육안상 확인이 어려운바, 업무진행시 별도 확인바람.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지의 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 지적도)와 현황을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
2. 본건 토지 중 1차부지[일련번호(1 ~ 28)]는 '울산광역시 고시 제2009-242'호에 따라 2009.07.09자로 도시관리계획(체육시설:골프장)이 결정되었으며, '울산광역시 고시 제2022-8호'에 따라 2022.01.03자로 실시계획인가고시된 것으로 확인되었음.

※ 울산광역시 고시 제2009-242호

도시관리계획(체육시설:골프장) 결정 및 지형도면 고시

울주군 청량면 삼남리 산 27-1번지 일원 청량골프장 조성사업을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 의거 도시관리계획(체육시설:골프장) 결정 및 지형도면을 고시합니다.

2009년 7월 9일

울 산 광 역 시 장

1. 도시관리계획(체육시설:골프장) 결정 조서

가. 체육시설

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	18	체육 시설	골프장	울주군 청량면 삼남리 산27-1번지 일원	-	446,478	446,478	.	

■ 체육시설 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
18	체육시설	체육시설 신설 (A=446,478m ²) 9홀	· 2011년 울산광역시 개발제한구역 관리계획(국토해양부 2007년 12월27일 승인)에 의해 승인된 지역에 대하여 도시관리계획(체육시설)으로 결정코자 함.

2. 관계도면 : 생략(울산광역시청 도시계획과, 울주군청 도시과 비치)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

※ 울산광역시 고시 제2022-8호

도시계획시설(체육시설:청량골프장)사업 시행자지정 및 실시계획인가를 고시

울산광역시 고시 제2009-242(2009. 7. 9.)호로 도시관리계획 결정 및 지형도면 고시된 도시계획시설(체육시설)사업에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조 및 제88조에 따라 사업시행자 지정 및 실시계획인가 하고 같은 법 제91조 및 시행령 제100조, 시행규칙 제14조에 따라 도시계획시설(체육시설)사업 사업시행자 지정 및 실시계획 인가 고시합니다

2022년 1월 13일

울산광역시 울주군수

1. 사업시행지 : 울산광역시 청량읍 상남리 산27-1번지 일원
2. 사업의 종류 및 명칭
 - 가. 종 류 : 도시계획시설(체육시설:골프장) 조성사업
 - 나. 명 칭 : 청량(대중계)골프장 조성사업
3. 사업면적 :446,478㎡
4. 사업규모
 - 가. 체육시설(103,458㎡) : 티그라운드, 그린, 페어웨이, 벙커, 러프, 연습장
 - 나. 건축시설(4,950㎡) : 클럽하우스, 관리창고동, 티하우스
 - 다. 기반시설(33,290㎡) : 진입도로, 카트로, 주차장, 저류지(8개소)
 - 라. 녹지시설(304,780㎡) : 원형보전녹지, 조성녹지

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 본건 건설중인자산의 건축허가 내역은 아래와 같으며, 해당 내역은 울주군청 담당 주무관으로부터 확인하였음.

※ 건축허가 내역

- 허가번호 : 2023-도시과-개발제한구역내 건축허가-4
- 허가일자 : 2023-02-10
- 건축주 : (주)블루웨일골프클럽
- 대지위치 : 울산광역시 울주군 청량읍 상남리 산27-1외
- 대지면적 : 437,488㎡
- 건축면적 : 2,005.67㎡
- 연면적 : 4,088.25㎡
- 주용도 : 운동시설

4. 본건 건설중인 자산의 기성률은 '울산 블루웨일CC 신축공사 제11회 기성실사보고서 (2023.11.20.)'에 의할 때 약 38.08% 수준으로서, 기준시점 현재 실착공하여 골조(기초 완료), 조경, 전기, 기계설비 공사 중임.

(토지)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	울산광역시 울주군 청량읍 상남리	1110	답	개발제한구역	649	424,833	57,000	24,215,481,000	1차부지 일괄평가
2	"	1110-4	과수원	개발제한구역	2,757	458,936	23,000	10,555,528,000	2차부지
3	"	1111	답	개발제한구역	1,947				
4	"	1112	전	개발제한구역	1,160				
5	"	1114	답	개발제한구역	595				
6	"	1115	답	개발제한구역	3,617				
7	"	1116	답	개발제한구역	694				
8	"	1117	답	개발제한구역	1,428				
9	"	1118	답	개발제한구역	1,002				
10	"	1119	답	개발제한구역	2,374				
11	"	1122	답	개발제한구역	2,005				
12	"	1123	전	개발제한구역	1,800				
13	"	1124-4	전	개발제한구역	132				
14	"	1124-5	대	개발제한구역	625				
15	"	1124-6	전	개발제한구역	1,722				
16	"	1125	답	개발제한구역	2,221				
17	"	1126	답	개발제한구역	526				

(토지)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
18	울산광역시 울주군 청량읍 상남리	1127	과수원	개발제한구역	1,509				
19	"	1127-1	전	개발제한구역	352				
20	"	1127-7	과수원	개발제한구역	2,848				
21	"	1127-9	전	개발제한구역	12				
22	"	1128	전	개발제한구역	1,134				
23	"	1130	답	개발제한구역	2,830				
24	"	산22	임야	개발제한구역	148,760				
25	"	산23-1	임야	개발제한구역	18,508				
26	"	산24-1	임야	개발제한구역	91,725				
27	"	산24-13	임야	개발제한구역	2,035				
28	"	산27-1	임야	개발제한구역	588,802				
합 계							\ 34,771,009,000.-		
				- 이 하 여 백 -					

()

	()						
					()	()	
		-	1	1	-	5,007,139,200	13,149,000,000
- : ,							× 38.08%
- :							
- : 2,005.67							
- : 4,088.25							
- : 1 / 1 , 4							
					<u>\ 5,007,139,200.-</u>		
		-			-		

지 역 분 석 조 서

I . 지역분석

1. 지역위치도



2. 사회적요인

가. 자연환경

- 울주군은 한반도의 동남단에 위치하여 바다를 접하고 있으며, 태백산 줄기가 동해안에서 마지막으로 끊어진 곳에 위치한 우리나라의 관문입니다. 한편 동쪽으로는 바다에 접하고 있고 서쪽은 경상남도 밀양시, 경상북도 청도군, 남쪽은 부산광역시 기장군, 경상남도 양산시, 북쪽은 경상북도 경주시를 접하고 있습니다.
- 서쪽은 언양읍 등 6개 읍.면지역으로 태백산맥이 남북으로 종주하여 1,034m의 고현산, 1,241m의 가지산, 1,159m의 신불산 등 낙동정맥의 준령이 수려한 경관으로 병풍처럼 펼쳐져 있어 영남권의 관광 휴양객들이 모여들고 있습니다.
- 남북은 울산과 포항간의 형산강지구대가 형성되어 있어 남북간의 교통이 발달하였으며 남쪽으로는 부산, 양산등과 북쪽으로는 경주, 포항, 영천, 대구 등과의 왕래가 활발하여 영남 특유의 문화적 특색을 공유하여 오고 있습니다.
- 울주군의 동부, 남부지역 중 온산, 서생면이 바다와 접하고 있어 해풍이 불고 삼면이 산으로 둘러싸여 찬바람을 막으므로 기온을 조절하여 기후는 온화한 편입니다

지 역 분 석 조 서

나. 인문환경

(1) 인구변동분석

(가) 시군구 단위인구변동 추이

(출처 : 2023.12, 행정안전부 주민등록인구통계)

연도	세대수 (세대)	전년대비 증감(%)	인구수 (명)	전년대비 증감(%)	세대당 인구(명)
2021	98,489	2.42	222,059	-0.22	2
2022	100,128	1.66	221,512	-0.25	2
2023.12	100,548	0.42	218,997	-1.14	2

(나) 읍면동별 인구변동 추이

(출처 : 2023.12, 행정안전부 주민등록인구통계)

행정동명	인구변화			
	인구수(명)	세대수 (가구)	세대당 인구 (명)	전년대비 인구증감(%)
합계	219,234	100,537	2.18	-1.03
온산읍	19,974	11,095	1.80	-2.06
언양읍	29,567	13,210	2.24	0.09
온양읍	28,055	12,319	2.28	-1.07
범서읍	67,818	25,284	2.68	-1.25
청량읍	18,498	8,304	2.23	-1.84
삼남읍	22,435	11,745	1.91	-0.36
서생면	8,565	4,754	1.80	0.78
웅촌면	7,530	4,232	1.78	-2.21
두동면	4,272	2,471	1.73	-0.35
두서면	3,028	1,871	1.62	-0.95
상북면	7,773	4,219	1.84	-1.58
삼동면	1,719	1,033	1.66	-1.21

지 역 분 석 조 서

(다) 전출입 현황

(출처 : 2023.11, KOSIS)

연도	구분	총이동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
		전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2023	울주군	17,120	19,017	5,413	5,893	7,666	9,083	-1,897

(2) 주택 수 및 보급률

(출처 : 2023, 울주군통계연보)

연도	일반 가구수	합계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독 주택	다가구 주택	아파트	연립 주택	다세대 주택	기타	
2022	89,970	98,475	35,833	16,889	54,868	2,165	4,069	1,540	109.45
2021	98,160	106,424	46,393	21,008	54,594	1,625	3,812	0	108.40
2020	96,160	98,679	39,582	20,722	53,660	1,625	3,812	0	102.60

※ 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반 가구수

(3) 공공 및 편익시설 등 변동 추이

(가) 의료기관 현황

(출처 : 2023, 울주군통계연보)

연도	종합병원	병원	의원	치과	한방병원	한의원	보건소	보건지소	부속의원	요양병원
2022 (병상수)	1	4	78	46	-	44	1	7	4	46
	213	218	119	-	-	8	-	-	-	-

(나) 학교현황

(출처 : 2023, 울주군통계연보)

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2022	45	31	14	12	1	1	4	1

지 역 분 석 조 서

(다) 주택건설실적 (주택유형별 건설실적)

(출처 : 2023.10, 국토교통통계누리, 단위 : 호)

구분	계	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트
전국('23.11)	294,471	27,698	1,816	8,323	5,545	251,089
수도권	119,959	7,260	901	7,210	2,374	102,214
울산	10,099	240	65	22	70	9,746

(라) 미분양현황

(출처 : 2023.10, 국토교통통계누리, 단위 : 호)

	'23.1	'23.2	'23.3	'23.4	'23.5	'23.6	'23.7	'23.8	'23.9	'23.10	'23.11	'23.12
전국	75,359	75,438	72,104	71,365	68,865	66,388	63,087	61,811	59,806	58,299	57,925	-
수도권	12,257	12,541	11,034	11,609	10,799	10,559	8,834	7,676	7,672	7,327	6,998	-
울산	4,253	4,211	4,134	4,125	4,077	3,551	2,909	3,069	2,990	3,111	3,069	-
울주군	2,192	2,149	2,074	2,130	2,083	2,076	2,066	2,061	2,059	2,056	2,064	-

3. 경제적 요인

가. 지역경제 현황분석

(1) 일반현황

(출처 : 2023, 울주군통계연보)

구분	사업체수			종사자수		
	2021	2022	비중	2021	2022	비중
합계	25,094	25,145	100	121,819	123,352	100
건설업	2,416	2,437	10	12,565	13,044	11
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	51	50	0	2,852	3,017	2
광업	11	12	0	230	226	0

지 역 분 석 조 서

구분	사업체수			종사자수		
	2021	2022	비중	2021	2022	비중
교육 서비스업	998	1,027	4	7,454	7,388	6
금융 및 보험업	105	108	0	837	845	1
농업, 임업 및 어업	69	82	0	289	350	0
도매 및 소매업	4,569	4,576	18	10,058	9,875	8
보건업 및 사회복지 서비스업	534	549	2	7,061	7,313	6
부동산업	879	854	3	1,714	1,624	1
사업시설관리,사업지원및임대서비스업	645	607	2	3,679	3,619	3
수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업	136	134	1	1,099	1,166	1
숙박 및 음식점업	4,169	4,184	17	8,724	8,890	7
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	585	609	2	1,533	1,612	1
운수 및 창고업	3,676	3,427	14	8,480	8,272	7
전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업	162	167	1	1,607	1,656	1
전문, 과학 및 기술 서비스업	410	431	2	1,878	2,068	2
정보통신업	122	147	1	536	574	0
제조업	3,756	3,921	16	48,200	48,731	40
협회 및 단체 ,수리 및 기타 개인 서비스업	1,801	1,823	7	3,023	3,082	2

지 역 분 석 조 서

■ 각종 현황 분석 및 지가에 미치는 영향 분석

- 울주군은 도농복합의 형태를 보이고 있어 기존의 농수산업을 중심으로 이루어지는 농어촌지대의 경제와 국가산업단지를 중심으로 하는 공업지대 그리고 도심을 배후로 하는 주거지대로 크게 구분되며 이러한 지역구분을 중심으로 지역경제가 형성되고 있습니다.
- 기존 농어촌 지대를 중심으로 하는 농업, 임업, 어업은 농어촌 인구 감소로 인하여 종사자가 감소세에 있었으나, 최근 사업체수와 종사자 모두 증가하였습니다.
- 공업은 온산석유화학 공업단지내에 대규모 공장과 석유화학관련업체가 위치하고 있으며, 중소규모의 공장도 삼동면 조일리, 온산읍 화산리 일대와 삼남읍 방기리 및 가천리, 웅촌면 고연리, 상북면·두서면 농공단지 등 지역 소규모 공업지역 및 관리지역에 기계금속업종을 중심으로 고루 산재하여 있는 상황입니다. 제조업의 사업체수의 비중은 낮은 편이나 종사자수는 타업종보다 크게 상회합니다. 이는 공단중심으로 공업지대가 형성되어 있는 까닭으로 분석되며, 업황 구조가 대규모 석유화학단지, 현대자동차 내지 현대중공업 하청업체 및 기계 가공업체가 많아 대외적인 경기 변동에 민감한 편입니다.
- 상업의 대부분인 도소매업, 숙박/음식업 등 상업은 공업단지 주변의 배후주거지내에 국지적인 상가가 형성되어 있으며, 물류중심지로서 부산과 울산에 있는 경부고속도로 언양 I.C가 소재하는 언양읍·삼남읍 일원, 온양읍 일원, 상북면일원 온천지구 및 울산~밀양간 국도변 주변과 각 읍면 소재지에도 소규모로 형성되어 있고 도시개발사업이 이루어진 신규 주거지대를 중심으로 상업지대가 형성되어 있으나 산업전체에서 차지하는 비중은 미약한 편입니다.

지 역 분 석 조 서

(2) 주요개발사업 및 개발계획 현황

(가) 대대 일반산업단지

(출처 : 울산광역시 고시자료)

목 적	- 회야하수처리장 증설에 따른 악취심화 등 주민의 정주환경 피해민원 해소와 공장용지의 적기 공급으로 기업의 탈울산 방지, 지역균형발전 및 고용창출에 기여하고자 함.
사 업 기 간	- 2022년~2025년
사 업 규 모 (면 적 / 사 업 비 등)	- 면적 : 115,115m ² - 산업단지: 95,628m ² - 이주단지: 19,487m ²
추진 현황 및 일정	- 2021.05.10 : 산업단지 지정계획(안)제출 - 2022.08.29 : 산업단지계획승인 신청 - 2023.12.21 : 산업단지계획승인 및 지형도면 고시
지 가 수 준 에 미 치 는 영 향	- 사업구역내는 2023년도 산업단지계획승인고시후 용도지역변경으로 뚜렷한 상승세를 보이고 있으나, 인근 면소재지 주변 토지로의 직접적인 영향은 나타나지 않고 있음

관련자료 (도면 등)

고시도	고시도

지 역 분 석 조 서

(나) 대안3지구 도시개발사업

(출처 : 울주군 고시자료)

목	적	- 미개발 제2종일반주거지역에 대해 도시개발사업을 시행하여 도시기반시설의 확충을 통한 쾌적한 정주환경 조성 및 체계적인 도시발전을 도모하고자 함
사 업 기 간		- 실시계획인가일 ~ 환지처분일(2023. 12. 31.)
사 업 규 모 (면 적 / 사 업 비 등)		- 면적 : 236,714㎡
추 진 현 황 및 일 정		- 2020.09.10. : 실시계획인가 및 지형도면 고시(울산광역시 고시 제 2020-162호) - 2020.12.10. : 실시계획(변경)인가 및 지형도면 고시(울산광역시 고시 제2020-201호) - 2023.08. : 공사 착공
지 가 수 준 에 미 치 는 향		- 대안3지구 도시개발사업은 2020년 실시계획인가 후 2022년 8월 착공하는 등 사업이 진행중에 있음. 개발 완료시 기존 농경지대가 주거지대로 변화함에 따라 신규 인구유입 등의 효과를 통해 온양읍 대안리, 발리 일원의 지가에 긍정적인 효과를 미칠 것으로 예상되나, 현재는 착공 초기로 지가에 미치는 영향은 미미함.

관련자료 (도면 등)

고시도	고시도
	

지 역 분 석 조 서

(다) 덕하지구 토지구획정리사업

(출처 : 울주군 고시자료)

목 적	- 계획적인 도시개발로 무질서한 도시의 확산을 방지하고 쾌적한 주거환경을 조성하며 도시기반시설 확충과 주택난 해소를 위함.
사 업 기 간	- 공사기간 : 2020년 ~ 2021년말
사 업 규 모 (면 적 / 사 업 비 등)	- 면적 : 종전 321,000→319,958㎡(감 1,042㎡) 사업비 : 약 300여억원
추진현황 및 일정	- 98.05 토지구획정리사업 계획결정을 받고 시작하여 05년 09월 조합설립. - 05.02.11 : 제1종지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정, 지형도면 고시(울고 제78조) - 19.09.05 : 울산도시계획(덕하지구 토지구획정리사업), 도시관리계획(개발제한구역 및 계획)결정(변경) 및 지형도면 고시(울고 제188호) - 20.04.23 : 울산 도시계획(덕하지구 토지구획정리사업), 도시관리계획(지구단위계획구역 및 결정(변경) 및 지형도면 고시(울고 제102호) - 21.01 : 덕하지구B-1, B-2 주택건설사업계획 승인
지 가 수 준 에 미 치 는 영 향	- 덕하지구는 계획인구 약 1만 1450명 규모의 공동주택단지와 단독주택단지를 계획하고 있는 바 준공시 해당지역 인구유입에 긍정적 영향을 줄 것으로 보이며, 덕하리 및 상남리 일대 주거 수요를 충족시켜줄 것으로 예상된다. 비교적 성숙도 및 주거환경에서 우세한 상남리와 더불어 전반적 가격 상승이 지속될 것으로 보임.

관련자료 (도면 등)



지 역 분 석 조 서

(라) 상북(거리·양등)지구 도시개발사업

(출처 : 울주군 고시자료)

목 적	- 길천일반산업단지, 상북농공단지와 인접한 상북면 거리 일원에 대하여 도시개발사업을 시행하여 산업단지 종사자들을 위한 직주근접형 배후 주거단지를 조성하고 쾌적한 주거환경 조성을 통하여 지역발전에 기여하고자 함.
사 업 기 간	- 2017. 10. 26. ~ 2022. 10. 25.
사 업 규 모 (면 적 / 사 업 비 등)	- 사업규모: 157,030.8㎡ - 사업비: 172억원
추 진 현 황 및 일 정	- 2017.10 : 실시계획인가 및 지형도면고시 - 2018. 2 : 실시계획(변경)인가 및 지형도면 고시 - 2020.10 : 상북지구 도시개발구역 지정(변경) 및 개발계획(변경) 수립고시 - 2021.02 : 상북지구 도시개발사업 실시계획(변경)인가 및 지형도면 고시
지 가 수 준 에 미 치 는 영	- 길천일반산업단지, 상북농공단지와 인접한 일원에 대하여 환지방식에 의한 도시개발사업을 추진하고 있으며, 2022년도 준공을 목표로 진행중이며, 현시점에 인근 지가에 미치는 영향은 미미하나 향후 사업 진척에 따라 관련지역 및 인근 지역의 지가 상승이 예상됨.

관련자료 (도면 등)

위치도	토지이용계획도
	

지 역 분 석 조 서

(마) 송대지구 도시개발사업

(출처 : 울주군 고시자료)

목 적	- 2021년 울산 도시기본계획상 시가화예정용지로 지정되어 있는 송대리 일원에 대하여 도시개발사업의 시행을 통해 도시기반시설 확보 및 쾌적한 주거환경을 조성하여 공공복리 증진에 기여코자 함
사 업 기 간	- 2012. 2. 15. ~ 2021. 8. 15.
사 업 규 모 (면 적 / 사 업 비 등)	- 사업면적: 435,531m ² - 사업방식: 환지방식
추진현황 및 일정	- 2006. 7. 24 : 도시개발구역지정 제안 및 개발계획 결정 신청 ((가칭)송대조합 → 울주군) - 2006. 11. 13 ~ 27 : 주민공람(1차) - 2007. 3 : 울주군 도시계획위원회 자문 - 2007. 4 : 송대지구 도시개발구역 지정 요청(울주군 → 울산광역시) - 2008. 2. 01 : 울산광역시 도시계획위원회 심의 - 2008. 5. 29 : 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립 고시 - 2009. 5. 20 : 사업시행자 지정 및 조합설립인가 - 2009. 11. 12 : 교통영향분석개선대책 협의완료 - 2010. 4. 15 : 환경영향평가 협의완료 - 2010. 12. 18 : 송대지구 도시개발사업 조합총회 개최 - 2011. 2. 10 : 도시개발구역 변경 지정 및 개발계획 변경 고시 - 2012. 3. 22 : 실시계획인가 및 지형도면 고시 - 2013. 11. 21 : 도시개발구역 변경 지정 및 개발계획 변경 고시 - 2014. 12. 24 : 도시개발구역 변경 지정 및 개발계획 변경 고시 - 2015. 2. 26 : 실시계획인가 및 지형도면 고시 - 2016. 01. 28 : 실시계획(변경)인가 및 지형도면 고시 - 2017. 06. 29 : 실시계획(변경)인가 고시 - 2018. 11. 15 : 송대지구도시개발구역변경지정, 개발계획변경 및 지형도면 고시 - 2020. 08. 13 : 송대지구도시개발사업 개발계획 변경 수립 고시

지 역 분 석 조 서

지 가 수 준 에 미 치 는 영	- 송대지구개발사업은 현재 지장물 보상이 완료되고 공사 2015년 지형도면 고시 이후 공사에 착수하여 현재 사업 진행중으로 기존 시가지와 인근 삼남의 역세권 개발사업지역과 함께 전체적인 규모의 주거환경 및 생활여건 환경 개선이 예상되며 지구의 규모 등에 비추어 볼 때 향후 사업이 완료 될 경우 송대리 및 인근의 동부리 및 서부리 일원의 일원의 지가 상승이 예상됩니다.
관련자료 (도면 등)	
위치도	
	

(바) 에너지융합 일반산업단지

(출처 : 울주군 고시자료)

목 적	- 기존산업의 구조고도화와 기존산업과 융복합되는 신산업 육성을 위한 산업단지 개발 - 원전산업 및 에너지융합산업 육성을 위한 연구개발 인프라 구축 및 관련 업체 유치 - 산업, 연구개발, 정주기능이 조화된 동남권의 거점형 특화 산업단지 조성
사 업 기 간	- 2015~2023년
사 업 규 모 (면적 / 사업비 등)	- 사업규모: 1,020,876㎡ - 사업비: 2,790억원 - 사업시행자 : 울주군(공영개발)

지 역 분 석 조 서

추진현황 및 일정	- 16.01.29 : 산업단지계획 승인 신청 - 16.02.02 : 주민 열람 및 합동설명회 개최 계획 공고(울공126호) - 16.02.05 ~ 02.23 : 관련부서 및 유관기관 협의 - 16.02.18 : 합동설명회 - 16.09.01 : 산업단지계획 승인 및 지형도면고시(울공140호) 지구단위계획구역지정 및 지구단위계획 결정 - 17.03.20 : 산업단지계획(변경) 승인 신청 - 17.06.29 : 산업단지계획 승인 및 지형도면고시(울공107호) 지구단위계획구역지정 및 지구단위계획 결정(변경) - 18.09.20 : 산업단지계획(변경) 승인 및 지형도면고시(울고217호) 구역 확장 1,017.125->1,022.141(증 5,016) 구역외사업신설 : 오폐수중계펌프장(4개소), 공업용수가압장(1개소) - 22.09.29 : 조성사업 (부분)준공 공고(울공2022-1379호) (1공구) 산업단지 준공 인가, 공정률: 지구 외 기반 시설 (오폐수·공업용수·우수박스) 공사 및 분양공고 중
지가수준에 미치는 영향	- 현재 분양률이 저조하나 향후 사업진척에 따라 지가 상승이 예상됨.

관련자료 (도면 등)

위치도

**다름 거점과 연계한
우수한 광역교통망!**

신라도, 고려, 조선의 3대
왕궁-왕궁간 고속도로 200km의 거점!

최적의 산업인프라 구축!

국가산업단지 2개소,
발전단지 1개소,
화학단지 1개소 등이 동

토지이용계획도

토지이용계획

구분	종류	면적(㎡)	비율
1	공업지역	1,000,000	40%
2	공업지역	1,000,000	40%
3	공업지역	1,000,000	40%
4	공업지역	1,000,000	40%
5	공업지역	1,000,000	40%
6	공업지역	1,000,000	40%
7	공업지역	1,000,000	40%
8	공업지역	1,000,000	40%
9	공업지역	1,000,000	40%
10	공업지역	1,000,000	40%
11	공업지역	1,000,000	40%
12	공업지역	1,000,000	40%
13	공업지역	1,000,000	40%
14	공업지역	1,000,000	40%
15	공업지역	1,000,000	40%
16	공업지역	1,000,000	40%
17	공업지역	1,000,000	40%
18	공업지역	1,000,000	40%
19	공업지역	1,000,000	40%
20	공업지역	1,000,000	40%

지 역 분 석 조 서

나. 경제환경 변화

- 울산광역시는 한국 제1의 공업도시로 중화학공업이 발달되어 국내외에 산업자재를 공급하고 소비재는 대부분이 역외지역에서 구매하고 있으며 또한 공업도시로의 급격한 확장에 따라 대부분 전국에서 유입된 주민들로 구성되어 있으며, 산업체에 근무하는 근로자의 비중이 여타 도시보다 높은 특징을 보이고 있습니다.
- 울주군은 울산광역시의 외곽지대를 둘러싸고 있어 울산시내의 경제환경 변화와 밀접한 상관 관계를 유지하고 있으며, 온산읍 일대의 공해문제는 울산광역시의 최대과제로서 최근 많이 개선되고 있으며, 아울러 학교, 도로, 항만시설 등 사회간접시설의 부족이 만성적인 문제점으로 지적되고 있으나, 각종 국도확장사업 등이 전개되고 있으며, KTX 울산역이 개통 후 이와 연계한 역세권 지구 내 상업용 건물 신축 등이 지속적으로 진행중입니다. 또한, 각종 도시개발사업, 공공주택지구 개발사업 및 지역주택조합사업 등 주거지 개발사업도 다수 진행 또는 진행 예정되고, 부산-울산 동해선 광역전철과 광역철도개통 등 각종 개발사업과 교통망 정비사업이 토지가격변동요인이 되고 있습니다.

지 역 분 석 조 서

4. 행정적 요인

가. 용도지역 변경현황

(1) 용도지역별 개별지 분포현황

(출처 : 2023.12, KAIS)

구분	계	주거	상업	공업	녹지	미지정	관리	농림	자보
필지	266,768	41,641	3,033	8,093	165,360		29,526	15,779	3,336
비율(%)	100	15.6	1.1	3	62	0	11.1	5.9	1.3

(2) 토지이용상황별 개별지 분포현황

(출처 : 2023.12, KAIS)

구분	계	주거용	상업용	공업용	농경지	임야	기타
필지	266,768	40,359	9,680	5,936	97,353	43,137	70,303
비율(%)	100	15.1	3.6	2.2	36.5	16.2	26.3

(3) 공부상 지목별 개별지 분포현황

(출처 : 2023.12, KAIS)

구분	계	대	전	답	공장	임야	기타
필지	266,768	44,315	33,290	68,137	3,324	53,445	64,257
비율(%)	100	16.6	12.5	25.5	1.2	20	24.1

지 역 분 석 조 서

나. 지가동향 분석

(1) 지가변동률 현황표

(출처 : 2023.11, 부동산통계시스템)

구분	'22년 누계	'23년(11월) 누계
울주군 평균	1.598	0.038
온산읍	2.17	0.712
언양읍	1.136	-0.855
온양읍	1.701	-0.056
범서읍	1.322	-0.135
청량읍	1.636	-0.292
삼남읍	2.101	0.232
서생면	1.738	0.397
웅촌면	1.564	-0.475
두동면	0.638	0.023
두서면	0.58	-0.098
상북면	1.283	-0.082
삼동면	0.442	-0.146

(2) 거래동향 추이(시군구 기준)

(출처 : 2023.12, KAIS, 월평균 기준)

구분		2022	2023
전국	거래금액	476,858.5억원	414,564.3억원
	거래건수	109,229건	95,920건
울산광역시	거래금액	8,184.3억원	7,094.9억원
	거래건수	1,783건	1,781건
울주군	거래금액	2,516.3억원	1,560.7억원
	거래건수	581건	505건

지 역 분 석 조 서

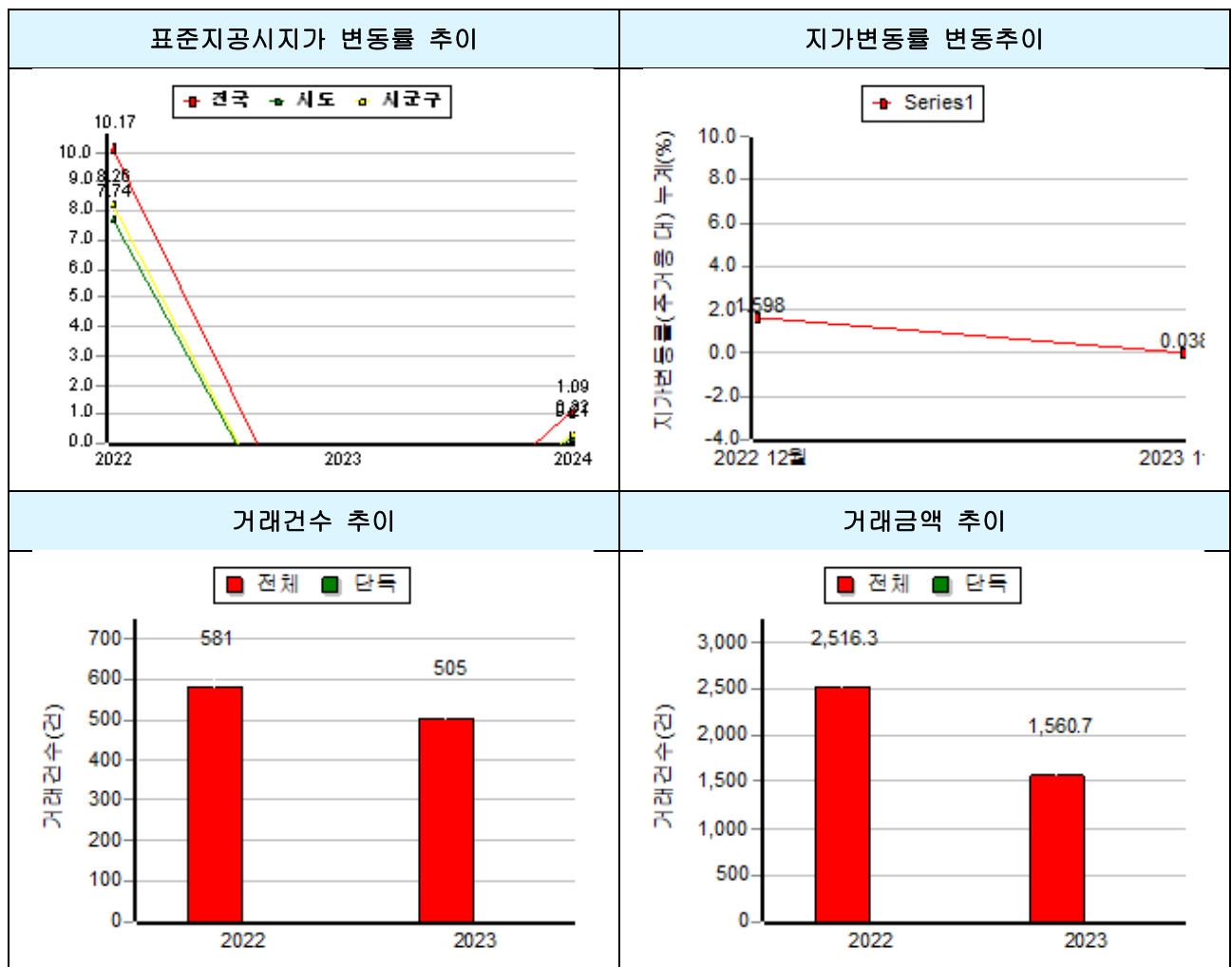
(가) 표준지공시지가 변동률 추이

(출처 : 2023.12, KAIS, 월평균 기준)

구분	2022	2023	2024
전국	10.17%	-5.92%	1.09%
울산광역시	7.74%	-6.63%	.21%
울주군	8.26%	-6.83%	.32%

(3) 지역 지가동향 분석

(가) 지가동향 추이



지 역 분 석 조 서

(나) 지가동향 분석

- 2023년 연간 지가변동률은 11월까지 0.038%를 보이고 있습니다. 울주군의 경우 2023년 월평균 거래건수는 505건으로 2022년 월평균 거래건수 대비 약 13.1% 감소하였으며 거래금액은 1,560.7억원으로 2022년 거래금액 대비 약 27.6% 감소하였습니다.
- 전국적 부동산경기 침체의 영향으로 2023년 전반적인 지가는 약보합세로 돌아선 가운데 금리 인상 및 부동산시장 불안정 등으로 지가수준은 약보합세를 보이고 있습니다. 각종 산업단지 개발이 진행 또는 마무리 단계에 있으며, 관내 각종 도시개발사업, 공동주택지구 개발사업 및 지역주택조합 사업 등 주거지 개발이 추진 중이거나 예정에 있으며, 광역전철과 철도망의 개통과 접근성 개선을 위한 도로 개설사업이 지속적으로 진행되고 있습니다. 이에 따른 신규 개발지 및 주변 토지의 타 용도 전환과 관련된 국지적인 지가상승이 이루어지고 있으나 그 밖의 울주군 관내 전반적인 지가는 약보합세를 보이고 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

가. 1차부지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	상남리 1110	답	649	자연녹지 (개발제한) /골프장 예정지 (28필 일단 의 도시관 리계획 결 정된 부지)	세로(가)	부정형 완경사	42,200
2	상남리 1110-4	과수원	2,757				45,400
3	상남리 1111	답	1,947				34,300
4	상남리 1112	전	1,160				66,400
5	상남리 1114	답	595				35,400
6	상남리 1115	답	3,617				34,300
7	상남리 1116	답	694				32,500
8	상남리 1117	답	1,428				30,000
9	상남리 1118	답	1,002				30,000
10	상남리 1119	답	2,374				30,000
11	상남리 1122	답	2,005				41,800
12	상남리 1123	전	1,800				43,100
13	상남리 1124-4	전	132				43,100
14	상남리 1124-5	대	625				183,800
15	상남리 1124-6	전	1,722				38,800
16	상남리 1125	답	2,221				41,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
17	상남리 1126	답	526	자연녹지 (개발제한) /골프장 예정지 (28필 일단 의 도시관 리계획 결 정된 부지)	세로(가)	부정형 완경사	41,800
18	상남리 1127	과수원	1,509				43,100
19	상남리 1127-1	전	352				43,100
20	상남리 1127-7	과수원	2,848				43,100
21	상남리 1127-9	전	12				44,000
22	상남리 1128	전	1,134				45,400
23	상남리 1130	답	2,830				43,100
24	상남리 산22	임야	148,760				11,800
25	상남리 산23-1	임야	18,508				12,100
26	상남리 산24-1	임야	91,725				11,300
27	상남리 산24-13	임야	2,035				12,700
28	상남리 산27-1	임야	129,866				11,200
합계			424,833				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평
가요항표 참조.

나. 2차부지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
28	상남리 산27-1	임야	458,936	자연녹지 (개발제한)	세로(불)	부정형 완경사	11,200
합계			458,936				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평
가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 평가대상 건설중인자산

일련 번호	소재지	구조	동별	층별	완공 후 면적 (㎡)	비고
가	상남리 1110외	철근콘크리트, 일반철골조	클럽하우스	지하1층, 지상1층	3,787.43	PIT층, 연면적 산정제외
			연습장 타석	지상1층	250.43	PIT층, 연면적 산정제외
			티하우스	지상1층	37.19	
			쉼터	지상1층	13.20	
합계					<u>4,088.25</u>	

※ 평가대상 건설중인 자산의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건설중인 자산 감정평가요항표 참조.

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
31710-1604(A)	덕하리 125-2	313	대	자연녹지 (개발제한)	사다리	화정마을 북서측 인근	209,900
			주거용	세로(가)	완경사		
31710-1748(B)	상남리 1128	1,134	전	자연녹지 (개발제한)	사다리	울산 화물공동차고지 남측인근	45,400
			전	세로(가)	평지		
31710-1749(C)	상남리 산20	6,942	임야	자연녹지 (개발제한)	사다리	대천못 북서측인근	10,100
			자연림	맹지	완경사		

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2024.01.01. ~ 2024.07.30.
- 대상지역 : 울산광역시 울주군
- 용도지역 : 녹지지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.06.30.	0.401%	6월까지 누계
2024.07.01. ~ 2024.07.30.	$0.088\% \times 30/30$	6월 지가변동률 : 0.088%
누 계	0.489% (1.00489)	$(1+0.00401) \times (1+0.00088 \times 30/30)$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 7월 지가변동률이 발표되지 않아 2024년 6월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (임야지대)

조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	계
1 ~ 28 (1차부지 일괄평가)	(C)상남리 산20	1.20	1.60	1.30	1.00	2.496
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(조성의 정도, 경사 등), 행정적조건[지상권 설정 및 일부 도시계획시설(전기공급설비) 저촉 등에서 열세하나 실시계획인가, 지목, 이용상황 등에서 우세하여 종합 고려시 우세함]에서 우세함.					
28 (2차부지)	(C)상남리 산20	1.05	1.00	0.98	1.00	1.029
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하고, 행정적조건[지상권 설정 및 일부 도시계획시설(전기공급설비) 저촉 등]에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	동천리 118-2	대	298	개발제한 주거용	141,848,000	476,000	담보 2023.04.13
2	상남리 1124-1	전	198	개발제한 주거용	72,468,000	366,000	매입, 매도, 교환 2022.07.13
3	용암리 703-5	과	515	개발제한 전창고	109,695,000	213,000	담보 2024.04.04
4 (본건)	상남리 1129-1	창	196	개발제한 답창고	42,140,000	215,000	시가참고 2021.12.20
5	덕하리 979-40	잡	22	개발제한 전기타	3,982,000	181,000	공매(국공 유재산) 2023.02.02
6	상남리 1032-1	전	202	개발제한 전	28,280,000	140,000	농지매입, 토지비축, 회생 2023.02.22
7	상남리 1124-7	전	400	개발제한 전	54,800,000	137,000	매입, 매도, 교환 2022.07.13
8	동천리 산30-4	임	82.23	개발제한 자연림	1,726,830	21,000	법원경매 2022.01.14
9	덕신리 산166-2	임	34,710.5	개발제한 자연림	694,210,000	20,000	법원경매 2024.04.11
10	덕하리 산73	임	1,955.14	개발제한 자연림	43,013,080	22,000	공매(국세, 지방세) 2023.10.20

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	덕하리 534-2	대	157	개발제한	118,000,000	402,000	2021.06.15
		건물	130.59	주거용			1994.06.21
	건물가액 산정 : $130.59 \times 420,000(1,200,000 \times 14 / 40) = 54,847,800\text{원}$ 토지거래단가 산정 : $\{ 118,000,000 - 54,847,800 = 63,152,200 \} \div 157.0 = 402,000\text{원/㎡}$						
2	문죽리 59-3	대	191	개발제한	150,000,000	400,000	2021.06.13
		건물	86.88	주거용			2007.11.02
	건물가액 산정 : $86.88 \times 848,000(1,350,000 \times 22 / 35) = 73,674,240\text{원}$ 토지거래단가 산정 : $\{ 150,000,000 - 73,674,240 = 76,325,760 \} \div 191.0 = 400,000\text{원/㎡}$						
3	율리 775-2	목장 용지	505	개발제한	155,000,000	204,000	2020.04.23
		건물	184.32	답축사			2007.01.29
	건물가액 산정 : $184.32 \times 282,000(450,000 \times 22 / 35) = 51,978,240\text{원}$ 토지거래단가 산정 : $\{ 155,000,000 - 51,978,240 = 103,021,760 \} \div 505.0 = 204,000\text{원/㎡}$						
4	문죽리 1161-3	임야	316	개발제한	49,000,000	155,000	2024.01.27
		-	-	전기타			-
	본 거래사례는 토지만의 거래임.						
5	덕하리 224-2	전	22	개발제한	3,500,000	159,000	2022.05.10
		-	-	답기타			-
	본 거래사례는 토지만의 거래임.						
6	용암리 370-5	과수원	1,744	개발제한	250,000,000	143,000	2021.12.27
		-	-	과수원			-
	본 거래사례는 토지만의 거래임.						
7	동천리 22-7	답	980	개발제한	118,580,000	121,000	2023.12.13
		-	-	답			-
	본 거래사례는 토지만의 거래임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
8	덕하리 420-1	답	1,187	개발제한	179,500,000	151,000	2023.04.28
		-	-	답			-
	본 거래사례는 토지만의 거래임.						
9	문죽리 산223	임야	8,617	개발제한	203,000,000	24,000	2023.01.06
		-	-	자연림			-
	본 거래사례는 토지만의 거래임.						
10	문죽리 산252-4외	임야	6,612	개발제한	130,000,000	20,000	2024.04.24
		-	-	자연림			-
	본 거래사례는 토지만의 거래임.						

※ 토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례 기호(1),(2),(3)은 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
개발제한구역 (자연녹지)	세로변	주거용	350,000 ~ 450,000	본건 유사
		전, 답	120,000 ~ 160,000	
		골프장 예정지	55,000 ~ 60,000	
		자연림	20,000 ~ 25,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	상남리 1110	답	649	42,200	27,387,800
2	상남리 1110-4	과수원	2,757	45,400	125,167,800
3	상남리 1111	답	1,947	34,300	66,782,100
4	상남리 1112	전	1,160	66,400	77,024,000
5	상남리 1114	답	595	35,400	21,063,000
6	상남리 1115	답	3,617	34,300	124,063,100
7	상남리 1116	답	694	32,500	22,555,000
8	상남리 1117	답	1,428	30,000	42,840,000
9	상남리 1118	답	1,002	30,000	30,060,000
10	상남리 1119	답	2,374	30,000	71,220,000
11	상남리 1122	답	2,005	41,800	83,809,000
12	상남리 1123	전	1,800	43,100	77,580,000
13	상남리 1124-4	전	132	43,100	5,689,200
14	상남리 1124-5	대	625	183,800	114,875,000
15	상남리 1124-6	전	1,722	38,800	66,813,600
16	상남리 1125	답	2,221	41,800	92,837,800
17	상남리 1126	답	526	41,800	21,986,800
18	상남리 1127	과수원	1,509	43,100	65,037,900
19	상남리 1127-1	전	352	43,100	15,171,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
20	상남리 1127-7	과수원	2,848	43,100	122,748,800
21	상남리 1127-9	전	12	44,000	528,000
22	상남리 1128	전	1,134	45,400	51,483,600
23	상남리 1130	답	2,830	43,100	121,973,000
24	상남리 산22	임야	148,760	11,800	1,755,368,000
25	상남리 산23-1	임야	18,508	12,100	223,946,800
26	상남리 산24-1	임야	91,725	11,300	1,036,492,500
27	상남리 산24-13	임야	2,035	12,700	25,844,500
28	상남리 산27-1	임야	588,802	11,200	6,594,582,400
합계			<u>883,769</u>		<u>11,084,930,900</u>

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
울산 울주군	최근1년	대지	48.07	26	총 96건 중
		전	49.13	25	총 106건 중
		답	54.9	71	총 281건 중
		임야	47.2	94	총 429건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

평가사례기준 표준지가액	=	평가사례	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	=	공시지가	×	시점수정				

(나) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (10)을 선택하였음.

(다) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
C	10	22,000	1.00573	1.00	1.030	22,790

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #10	2023.10.20. ~ 2024.07.30.	울산광역시 울주군 녹지지역	0.573% (1.00573)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉡ 개별요인

비교표준지	사례토지 기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	계
C	10	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 자연조건(형상 등)에서 우세함.					

※ 비교표준지 기호(C)의 경우 일부 소하천구역에 저촉되어 있으나, 해당구역의 면적비율이 현저하게 낮아 가치형성에 미치는 영향이 미미한 바, 개별요인에서 이를 고려하지 아니하고 감정평가하였음.

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
C	10,100	1.00489	10,149

(마) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교표준지	평가사례 기준 표준지가액 (원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액 (원/㎡)	산출 보정치
C	22,790	10,149	2.245

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
31710-1749(C)	상남리 산20	평가사례 #10	2.24	1 ~ 28(1차부지) , 28(2차부지)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1 ~ 28 (1차부지 일괄평가)	(C)10,100	1.00489	1.00	2.496	2.24	56,746	57,000
28 (2차부지)	(C)10,100	1.00489	1.00	1.029	2.24	23,394	23,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1 ~ 28 (1차부지 일괄평가)	424,833	57,000	24,215,481,000	
28 (2차부지)	458,936	23,000	10,555,528,000	
합계	<u>883,769</u>		<u>34,771,009,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
10	문죽리 산252-4외	임야	6,612	개발제한 자연림	130,000,000	20,000	2024.04.24

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(10)을 비교 사례자료로 채택함.

다. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1 ~ 28 (1차부지 일괄평가)	10	20,000	1.00	1.00264	1.00	2.886	58,000
28 (2차부지)	10	20,000	1.00	1.00264	1.00	1.255	25,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #10	2024.04.24. ~ 2024.07.30.	울산광역시 울주군 녹지지역	0.264% (1.00264)

㉡ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

일련번호	사례기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1 ~ 28 (1차부지 일괄평가)	10	1.20	1.85	1.30	1.00	2.886
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(조성의 정도, 경사 등), 행정적조건[지상권 설정 및 일부 도시계획시설(전기공급설비) 저축 등에서 열세하나 실시계획인가, 지목, 이용상황 등에서 우세하여 종합 고려시 우세함]에서 우세함.					
28 (2차부지)	10	1.05	1.22	0.98	1.00	1.255
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(경사 등)에서 우세하고, 행정적조건(지상권 설정 및 일부 도시계획시설(전기공급설비) 저축 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.					

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1 ~ 28 (1차부지 일괄평가)	424,833	58,000	24,640,314,000	
28 (2차부지)	458,936	25,000	11,473,400,000	
합계	883,769		36,113,714,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	34,771,009,000	
거래사례비교법	36,113,714,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	<u>34,771,009,000</u>
----------	-----------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 건설중인자산 산출근거

1. 산출개요

본건 건설중인자산은 대상물건의 특성, 공사진행 단계, 투입된 비용규모 등을 고려하여 감정평가 하였음.

2. 투입비용의 산정

가. 개요

귀 제시 도급계약서상 업무의 범위, 공사원가계산서상 산출내역, 세금계산서상 지출내역, 귀 제시 자료상 기성율 등을 검토하여 투입비용을 산정하였음.

나. 도급계약서상 업무의 범위

귀 제시 도급계약서상 건축공사 관련 업무의 범위는 건축공사(건축, 전기, 통신, 기계, 소방), 전기공사(클럽하우스 이외 골프장내 전기공사 일체), 조경공사[식재 및 조경(우원건설 시공분에 포함된 조경공사 제외), 진입로공사[외부 진입로(골프장 구내 진입로 접속부까지)] 등임.

다. 공사원가계산서상 산출내역

(단위 : 원, VAT 제외)

항목별	합계	건축, 전기, 통신, 기계, 소방 등	NSC(전기, 조경, 진입로)	비율 (건축외)
1. 재료비	7,908,599,436	5,625,917,046	2,282,682,390	-
(1) 직접재료비	7,908,599,436	5,625,917,046	2,282,682,390	-
(2) 작업설, 부산물등(△)	-	-	-	-
2. 노무비	4,622,357,456	3,066,008,545	1,556,348,911	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

항목별	합계	건축, 전기, 통신, 기계, 소방 등	NSC(전기, 조경, 진입로)	비율 (건축외)
(1) 직접노무비	4,618,652,832	3,062,303,921	1,556,348,911	
(2) 간접노무비	3,704,624	3,704,624	-	
3. 경비	3,453,921,525	2,842,685,137	611,236,388	
(1) 기계경비	2,190,475,364	1,805,946,041	384,529,323	
(2) 산재보험료	113,442,316	113,442,316	-	노무비×3.70%
(3) 고용보험료	31,481,116	31,481,116	-	노무비×1.02%
(4) 국민건강보험료	155,746,846	101,352,453	54,394,393	직접노무비 ×3.495%
(5) 국민연금보험료	200,532,421	130,496,721	70,035,700	직접노무비 ×4.50%
(6) 노인장기요양 보험료	19,110,134	12,435,944	6,674,190	건강보험료 ×12.27%
(7) 퇴직공제부금비	102,494,346	66,698,323	35,796,023	직접노무비 ×2.30%
(8) 산업안전보건관리비	229,786,821	171,776,635	58,010,186	(재료+직노+관 급/1.1) ×1.97%
(9) 기타경비	304,297,823	304,297,823	-	(재료비+노무 비)×7.00%
(10) 환경보전비	50,552,251	50,552,251	-	(재+직노+기계 경비)×0.50%
(11) 하도급대금지급보증 수수료	7,582,837	7,582,837	-	(재+직노+기계 경비)×0.075%
(12) 건설기계대여지급보 증서급수수료	8,873,888	7,077,315	1,796,573	(재+직노+기계 경비)×0.07%
(13) 공사이행보증수수료	12,545,362	12,545,362	-	(4백만원+(직 공비-14억원) ×0.0077%) ×1.33년
(14) 안전관리비	27,000,000	27,000,000	-	도금액 ×0.520%
4. 일반관리비	1,855,121,583	1,614,389,272	240,732,311	
5. 공급가액 [VAT, 책준수수료 제외]	17,840,000,000	13,149,000,000	4,691,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 세금계산서상 지출내역

(단위 : 원, VAT 제외)

회차	금회기성	누계기성	기성율	비고
1	316,000,000	316,000,000	1.77%	
2	245,000,000	561,000,000	3.14%	
3	79,000,000	640,000,000	3.59%	
4	1,133,000,000	1,773,000,000	9.94%	
5	1,356,000,000	3,129,000,000	17.54%	
6	1,346,000,000	4,475,000,000	25.08%	
7	1,220,000,000	5,695,000,000	31.92%	
8	910,000,000	6,605,000,000	37.02%	
9	188,000,000	6,793,000,000	38.08%	귀 제시 기성실사 보고서상 기성율과 동일
합계		6,793,000,000	38.08%	

마. 투입비용의 산정

귀 제시 도급계약서상 건축, 전기, 통신, 기계, 소방 비용만 본건 건설중인자산과 관련된 비용인바, 해당 비용에 세금계산서상 지출내역 및 기성실사보고서로 검토한 기성율을 고려하여 투입비용을 산정하였음.

일련번호	공급가액 (원)	기성율 (%)	투입비용 (원)	비고
가	13,149,000,000	38.08	5,007,139,200	투입비용 = 공급가액 × 기성율

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 건설중인자산 감정평가액의 결정

본건 건설중인자산은 지역 및 물건의 특성, 현상 및 공정단계, 지출비용 규모 및 시기 등을 종합참작하여 감정평가액을 결정하였음.

건설중인 자산감정평가액(원)	5,007,139,200
-----------------	---------------

IV. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준, 토지 및 건설중인자산의 특성 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

구분	면적(㎡) 및 수량	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	883,769	-	34,771,009,000	
건설중인자산	1식	-	5,007,139,200	
합계			39,778,148,200	

토 지 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 울산광역시 울주군 청량읍 상남리 소재 "용암역"에서 북서측으로 직선거리 약 1.5km, "청량운동장"에서 남동측으로 직선거리 약 700m 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건 인근은 전, 답, 임야 등이 혼재하고 있는 산간 농경지대임.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, "용암역"으로부터 약 3.8km 거리, 청량IC로부터 약 17km 거리이고, 대중교통 수단을 이용할 수 있는 간선도로(온산로)까지 직선거리 약 700m 거리임.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

본건 토지 중 1차부지[일련번호(1 ~ 28)]는 '울산광역시 고시 제2009-242'호에 따라 2009.07.09자로 도시관리계획(체육시설:골프장)이 결정된 토지로서, 인접도로 및 인접토지와 등고 완만한 부정형의 토지이며, 2차부지[일련번호(28)]는 인접도로 및 인접토지와 등고 완만한 부정형의 토지임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

2. 이용상황

본건 토지 중 1차부지[일련번호(1 ~ 28)]는 '울산광역시 고시 제2009-242'호에 따라 2009.07.09자로 도시관리계획(체육시설:골프장)이 결정된 토지로서, 골프장 예정지이며, 2차부지[일련번호(28)]는 자연림으로 이용중임.

3. 접면도로 상황

본건 토지 중 1차부지[일련번호(1 ~ 28)]는 일단의 골프장 예정지로서 남동측으로 노폭 약 4m의 골프장 진입도로와 접하고 있으며, 2차부지[일련번호(28)]는 3m 내외의 포장도로와 접하고 있음.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1, 17, 20 ~ 23) : 공히 도시지역, 자연녹지지역, 체육시설(2011-07-05)(골프장), 가축사육제한구역(축종별 거리제한 900m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역(2019-09-05)<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>임.

일련번호(2) : 도시지역, 자연녹지지역, 체육시설(2011-07-05)(골프장), 가축사육제한구역(축종별 거리제한 900m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역(2019-09-05)<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 소하천구역<소하천정비법>임.

일련번호(3, 12, 16, 18, 19) : 공히 도시지역, 자연녹지지역, 체육시설(2011-07-05)(골프장), 가축사육제한구역(축종별 거리제한 900m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(축종별 거리제한800m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역(2019-09-05)<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(4) : 도시지역, 자연녹지지역, 체육시설(2011-07-05)(골프장), 가축사육제한구역(축종별 거리제한 900m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(축종별 거리제한800m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역(2019-09-05)<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 소하천구역<소하천정비법>임.

일련번호(5 ~ 11, 13 ~ 15) : 공히 도시지역, 자연녹지지역, 체육시설(2011-07-05)(골프장), 가축사육제한구역(축종별 거리제한800m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역(2019-09-05)<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>임.

일련번호(24) : 도시지역, 자연녹지지역, 전기공급설비(저축), 체육시설(2011-07-05)(골프장)(저축), 가축사육제한구역(축종별 거리제한 900m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(축종별 거리제한800m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(축종별 제한거리 500m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역(2019-09-05)<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 소하천구역<소하천정비법>, <추가기재> 해당지번 중 2726㎡ 전원개발사업구역(전원개발촉진법)임.

일련번호(25) : 도시지역, 자연녹지지역, 체육시설(2011-07-05)(골프장), 가축사육제한구역(축종별 거리제한 900m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(축종별 거리제한800m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역(2019-09-05)<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>임.

일련번호(26) : 도시지역, 자연녹지지역, 체육시설(골프장)(저축), 가축사육제한구역(축종별 거리제한 900m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(축종별 거리제한800m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(축종별 제한거리 500m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(27) : 도시지역, 자연녹지지역, 체육시설(2011-07-05)(골프장), 가축사육제한구역(축종별 거리제한800m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역(2019-09-05)<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>임.

일련번호(28) : 도시지역, 자연녹지지역, 전기공급설비(저축), 체육시설(2011-07-05)(골프장)(저축), 가축사육제한구역(축종별 거리제한 1000m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(축종별 거리제한 900m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(축종별 거리제한800m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(축종별 제한거리 500m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 개발제한구역(2019-09-05)<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 사방지<사방사업법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 소하천구역<소하천정비법>, <추가기재>1. 해당지번 중 539㎡ 전원개발사업구역(전원개발촉진법)-철탑부지 2. 해당지번 중 10412㎡ 전원개발사업구역(전원개발촉진법)-선하부지임.

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

건 설 중 인 자 산 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조

일련번호(가) : 철근콘크리트 및 일반철골조, 4개동, 지하1층/지상1층 규모로 신축중임.

2. 이용상태

일련번호(가) : 클럽하우스, 연습장 타석, 티하우스, 쉼터 등으로 이용될 예정이며, 현재 실착공하여 골조공사(기초 완료), 조정, 전기, 기계설비 공사 중임.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비, 급배수·급탕설비, 냉·난방설비, 승강기설비, 소방설비 등 설치 예정임.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

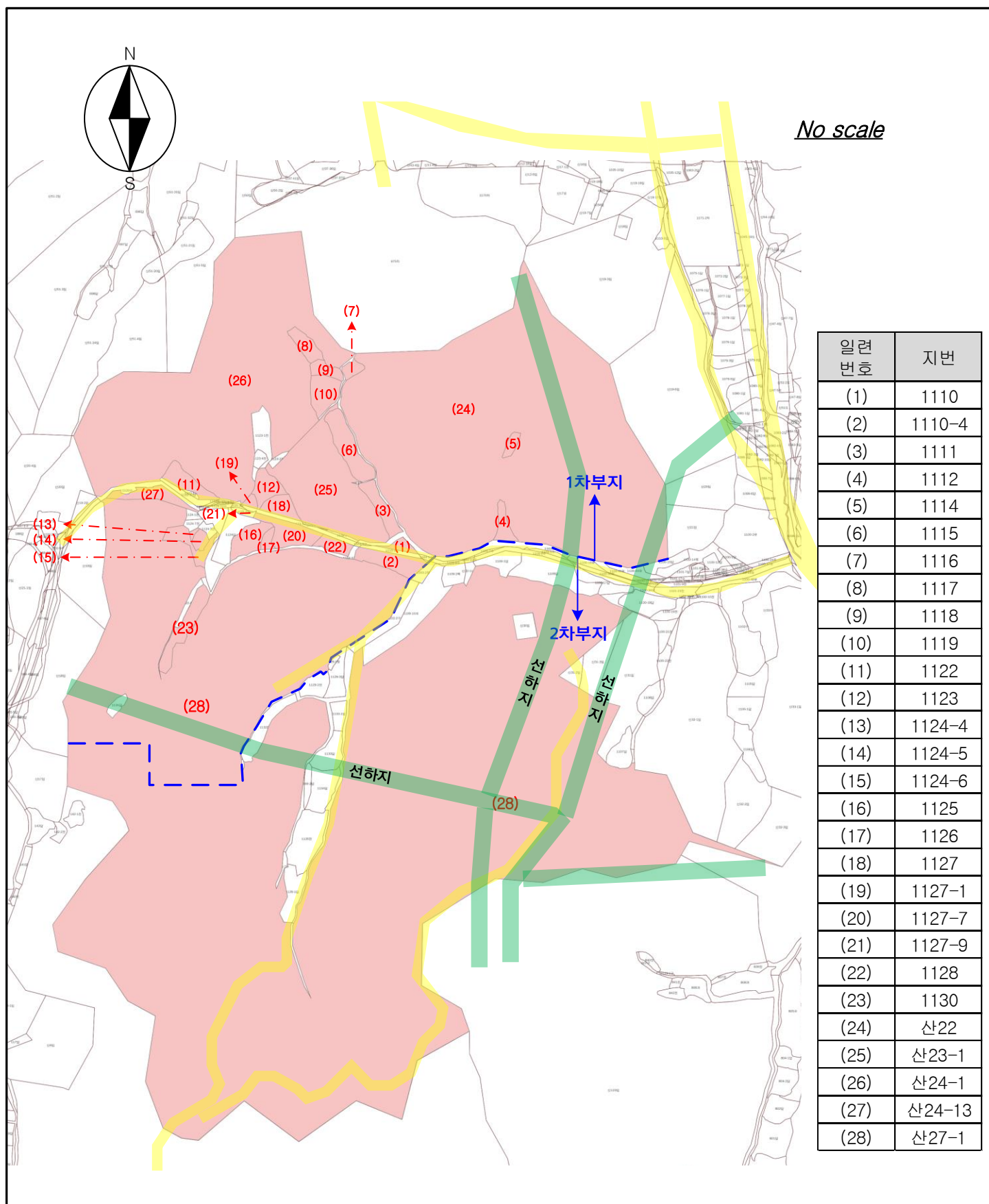
7. 기타사항

해당사항 없음.

A detailed map of the Gwangju region in South Korea, showing the Gwangju River and surrounding urban areas. A red circle highlights a specific area in the center, labeled '본건' (Main Site) in red Korean text.

거래사례

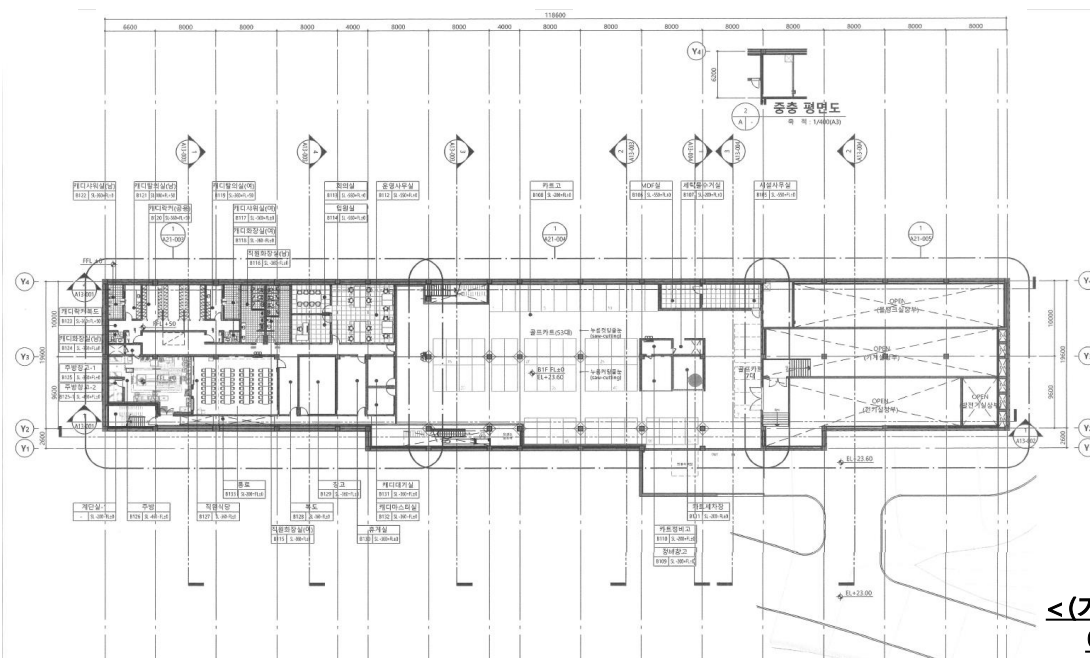
No scale



일련번호 : ()



<(가)1층>-클럽하우스
예정면적: 1,540.38㎡



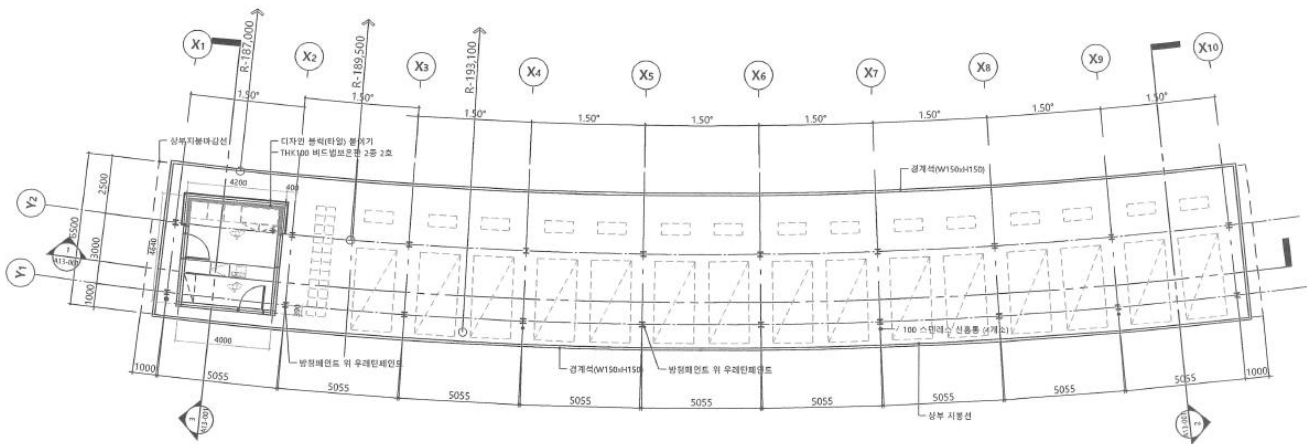
<(가)지하1층>-클럽하우스
예정면적: 2,247.05㎡

건물개황도

일련번호 : ()



No scale



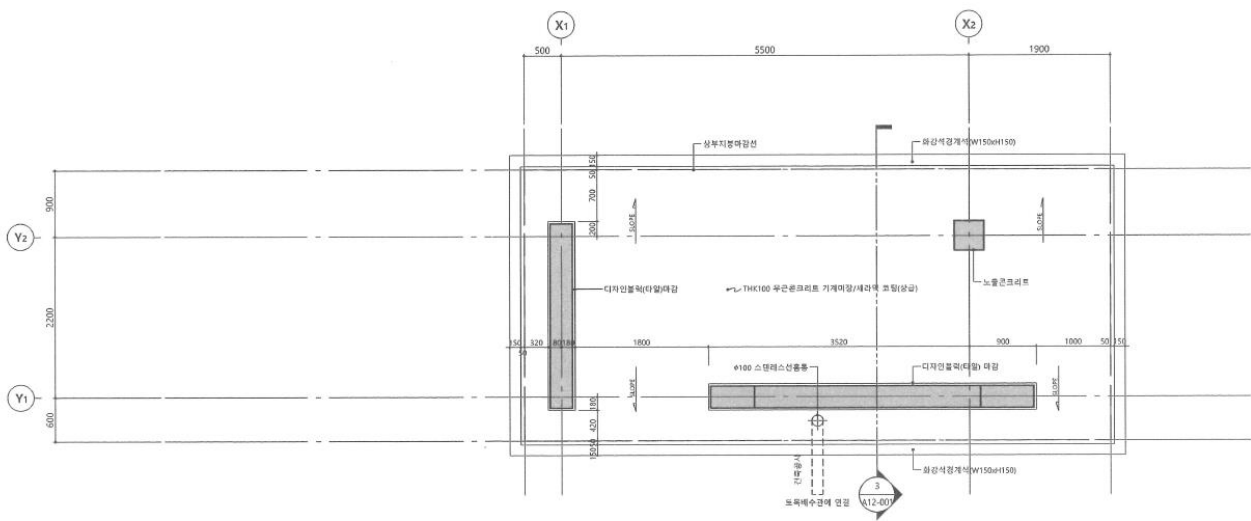
<(나)1층>-연습장타석
예정면적 : 250.43㎡

건물개황도

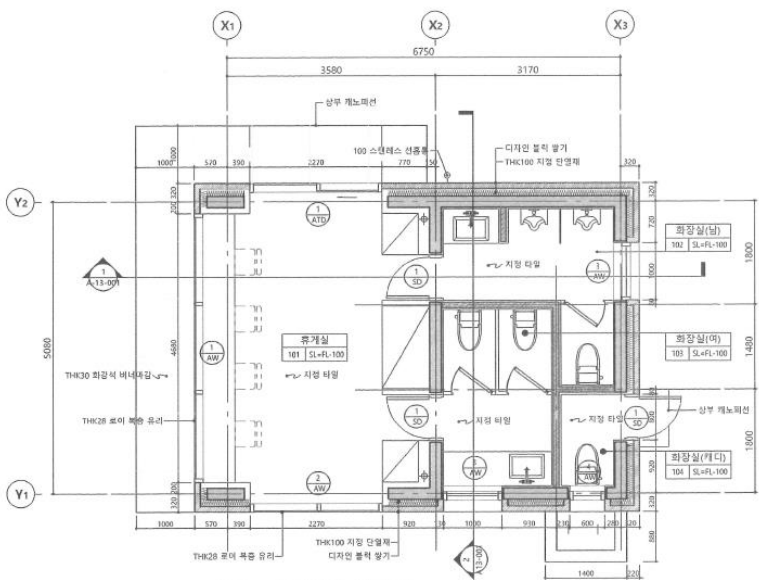
일련번호 : ()



No scale



<(다)1층>-티하우스
예정면적: 37.19㎡



<(라)1층>쉼터
예정면적: 13.20㎡

현 황 사 진



본건 전경(1차부지 진입로)



본건 전경(1차부지)

현 황 사 진



본건 전경(1차부지)



본건 전경(1차부지)

현 황 사 진



본건 전경(1차부지)



본건 전경(건설중인자산)

현 황 사 진



본건 전경(건설중인자산 내부)



본건 전경(2차부지)