감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	동작새마을금고 이사장
건 명	울산광역시 남구 삼산동 227-8
평가서번호	삼일 012406-42-00007

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 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 책 임을 지지 않습니다.

발송 No. 2024. 07. 02 (주)감정평가법인 삼일

(주)감정평가법인 삼일
본사 T:02-744-1601 F:02-744-1603

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 강현우 강 현 우 (인)

(주)감정평가법인 삼일 대표이사 조 재 익 (서명 또는 인)

감정평가액	사백일십억팔천일백일십삼만사백원정(₩41,081,130,400.-)			
의뢰인	동작새마을금고 이사장	감정평가목적	공매	
제출처	동작새마을금고	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁(주) (수탁자)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서, 일반건축물대장, 토지대장	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2024.06.28.	2024.06.28.	2024.07.01.

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액(원)
토지	3,512.4	토지	3,512.4	11,400,000	40,041,360,000
건물	1,203.52	건물	1,203.52	-	1,039,770,400
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩41,081,130,400

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 감정평가사 강 [illegible] 환 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 평가개요

1. 대상물건 개요

본건은 울산광역시 남구 삼산동 소재 '울산농수산물 도매시장' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지 · 건물)으로서, 동작새마을금고의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 및 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라, '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 06월 28일을 기준으로 평가함.

나. 실지조사 실시기간

물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 06월 28일에 실시하였음.

다. 감정평가조건

없음.

3. 감정평가의 근거 및 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 제법규, 감정평가 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방법에는 '비용성'에 기초한 원가방식, '시장성'에 기초한 비교방식, '수익성'에 기초한 수익방식이 있음.

- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, 공급측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속적으로 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있음.

- 비교방식이란 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가'라는 '시장성'에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 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 '공시지가기준법' 등이 있음.

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 '어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가'라는 '수익성'에 근거하며, 투자측면에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있음.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 감정평가하였음.

- 본건 토지의 평가에서는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『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 요인(기타요인)의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였음.

- 본건 건물은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 주된방법으로 적용하되 본건의 감가수정은 현상·관리상태, 개·보수의 정도, 증축 및 장래이용가능연수 등을 고려하여 감정평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 의거 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 그 밖의 사항

- 본건은 공부와 평가대상 물건의 물적동일성이 인정됨.

- 본건 토지 전체는 2023.09.01.자로 건축허가를 득하였는 바, 개별요인 비교시 이를 고려하여 감정평가하였으니 공매 진행시 참고 바람.

- 본건의 건축허가 내역은 아래표와 같음.

건축구분	신축	허가번호	2023-건축허가과-신축허가-54
건축주	우리자산신탁주식회사		
대지위치	울산광역시 남구 삼산동		
지번	227-8 외 6필지		
대지면적	3,512.4㎡		
건축물명	울산 남구 삼산동 227-8 주상복합	주용도	공동주택(아파트)
건축면적	1,861.2979㎡	건폐율	52.9922%
연면적 합계	42,657.2485㎡	용적률	799.7314%

동 고유번호	동 명칭 및 번호	연면적(㎡)
1	주건축물제1동	42,657.2485

허가일자 : 2023년 09월 01일

- 본건 일련번호(나) 건물은 일반건축물대장상 2019.06.26.자로 지상2층 단독주택 16.72㎡이 증축 추인되어 기존부분과 가치를 달리하나, 면적이 미미하고 현상 및 관리상태 등을 고려하여 감가수정시 최초 사용승인일(2017.08.11.)을 기준하였으니 공매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 일련번호(가), (나) 건물은 현장 조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 곤란하여 외관 및 공부상 용도 등을 기준하여 감정평가하였으니, 공매 진행시 참고 바람.

- 본건의 임대사항은 미상임.

- 본건의 등기사항전부증명서상 거래금액은 아래표와 같음.

일련번호	소재지	지목	토지면적(㎡)	거래금액(원)	거래일자	비고
1 ~ 3	삼산동 227-8외	대	1,976.3	23,658,212,000	2021.11.08	-
4, 5	삼산동 227-7외	대	845.9	13,817,000,000	2022.04.15	일련번호(가) 건물포함
6	삼산동 227-5	대	326.8	2,600,000,000	2021.11.08	-
7	삼산동 227-6	대	363.4	4,100,000,000	2021.11.08	일련번호(나) 건물포함
합계	-	-	3,512.4	44,175,212,000	-	-

II. 대상 부동산 개황

1. 토지

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	2024년 개별공시지가(원/㎡)
1	삼산동 227-8	대	1,319.1	일반상업	상업나지	광대한면	정방형평지	4,457,000
2	삼산동 227-20	대	344.7	일반상업	상업나지	광대소각	사다리평지	4,457,000
3	삼산동 227-21	대	312.5	일반상업	상업나지	광대한면	정방형평지	4,457,000
4	삼산동 227-7	대	455.8	일반상업	상업용	광대한면	2필일단의 가장형 평지	4,185,000
5	삼산동 227-19	대	390.1	일반상업	상업용	광대한면		4,185,000
6	삼산동 227-5	대	326.8	일반상업	상업나지	중로한면	세장형평지	3,554,000
7	삼산동 227-6	대	363.4	일반상업	상업용	중로한면	세장형평지	3,554,000

2. 건물

일련번호	소재지	층	면적(㎡)	주용도	주구조	사용승인일자(증축일자)	관리상태	비고
가	삼산동 227-7외	지상3층	996.3	제2종근린생활시설	일반철골구조	2011.06.15	보통	-
나	삼산동 227-6	지상2층	207.22	단독주택, 제1종근린생활시설	경량철골구조	2017.08.11 (2019.06.26)	보통	-

III. 토지가액 산출

1. 공시지가기준법

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하였으며, 기호'B' 표준지가 본건으로서 선정해야함이 타당하나, 본건 평가대상 토지 전체가 2023.09.01.자 일단으로 건축허가를 득하였으며, 기호'B' 표준지는 2필 일단을 기준한 공시지가로서 이를 고려하여 가장 적합한 비교표준지 A를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일:2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	형상지세	접면도로	공시지가(원/㎡)
A	삼산동 1563-9	대	396.7	일반상업	상업용	세장형 평지	광대한면	4,657,000
B	삼산동 227-7	대	455.8 (일단지)	일반상업	상업용	가장형 평지	광대한면	4,185,000

다. 시점수정

- 비교표준지 A 시점수정치

대상지역	용도지역	산정기간	변동률(%)	비 고
울산광역시 남구	상업지역	2024.01.01 ~ 2024.06.28	0.336 (1.00336)	2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.276 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.066 (1 + 0.00276) × (1+ 0.00066×28/31) ≒ 1.00336

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 소재하는 바, 지역요인은 유사함(1.000).

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조건	개별요인 비교(상업지대)	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통의 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		부정형지
		삼각지
		자루형 획지
	방위, 고저 등	방위
		고저
		경사지
	접면도로 상태	각지
		2면획지
		3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교

일련번호	표준지기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	소계
1	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
본건은 비교표준지#A 와 비교하여 획지조건(각지, 접면너비 등)에서 우세함.								
2	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
본건은 비교표준지#A 와 비교하여 획지조건(각지, 접면너비 등)에서 우세함.								

일련번호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계
3	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
본건은 비교표준지#A 와 비교하여 획지조건(각지, 접면너비 등)에서 우세함.								
4, 5	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
본건은 비교표준지#A 와 비교하여 획지조건(각지, 접면너비 등)에서 우세함.								
6	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
본건은 비교표준지#A 와 비교하여 획지조건(각지, 접면너비 등)에서 우세함.								
7	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
본건은 비교표준지#A 와 비교하여 획지조건(각지, 접면너비 등)에서 우세함.								

※ 본건 토지 전체는 2023.09.01.자로 건축허가를 득하였는 바, 비교표준지와 개별요인 비교시 이를 고려하였음.

바. 그 밖의 요인

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인(기타요인) 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가사례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하고자 함.

2) 최근 3년간 본건 개별공시지가 변동추이

연도	2022년	2023년	2024년
1 ~ 3	4,723,000	4,435,000	4,457,000
4, 5	4,435,000	4,165,000	4,185,000
6, 7	3,766,000	3,537,000	3,554,000

3) 인근 지가수준

일련번호	용도지역	지목	도로조건	가격수준 (원/㎡)	비고
1 ~ 7	일반상업	대	광대로변	10,000,000 ~ 11,000,000 내외	-

4) 평가사례

(출처: 협회 감정평가정보)

기호	소재지	지목	평가목적	용도지역	형상·지세	토지단가 (원/㎡)	비고
		면적(㎡)	기준시점	이용상황	도로교통		
a	삼산동 1559-12외	대	담보	일반상업	정방형 평지	9,420,000	2필 일단지
		451.6	2024.05.20	상업용	광대한면		
b	삼산동 217-20	대	담보	일반상업	세장형 평지	11,500,000	-
		386.9	2024.03.12	상업나지	광대한면		
c	삼산동 1562-1	대	자산재평가	일반상업	가장형 평지	8,010,000	-
		212	2023.12.31	상업용	중로각지		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	평가목적	용도지역	형상·지세	토지단가 (원/㎡)	비고
		면적(㎡)	기준시점	이용상황	도로교통		
d	삼산동 217-9	대	담보	일반상업	사다리 평지	10,500,000	-
		277.2	2023.05.26	상업나지	광대한면		
e	달동 1367-10	대	자산재평가	일반상업	사다리 평지	15,600,000	-
		1,998.6	2022.06.30	업무용	광대소각		
f	삼산동 1639-2	대	담보	일반상업	정방형 평지	9,600,000	-
		654.9	2022.04.01	상업나지	광대한면		

5) 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS)

기호	소재지	토지 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	용도지역	형상·지세	사용승인일
		연면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)		지목·이용상황	도로교통	
g	삼산동 1640-9	349.2	3,300,000,000	2024.05.02	일반상업	세장형 평지	2000.01.29
		1,225.16	7,625,764		대 · 상업용	소로한면	
철근콘크리트조, 조적조 스라브 지상6층 위락시설, 제2종근린생활시설 재조달원가 : 1,000,000 (잔가율 : 26/50(0.52), 적용단가 : 520,000) {3,300,000,000 - (520,000 x 1225.16) } ÷ 349.2 ≒ 7,625,764							
h	삼산동 1638-5	465.5	5,429,733,334	2022.09.16	일반상업	세장형 평지	2007.10.24
		158.4	11,592,845		대 · 상업나지	광대한면	
경량철골구조 샌드위치판넬 지상1층 창고시설(창고) 재조달원가 : 350,000 (잔가율 : 21/35(0.6), 적용단가 : 210,000) {5,429,733,334 - (210,000 x 158.4) } ÷ 465.5 ≒ 11,592,845							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	토지 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	용도지역	형상·지세	사용승인일
		연면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)		지목·이용상황	도로교통	
i	삼산동 217-21	324.5	5,100,000,000	2022.09.16	일반상업	세장형 평지	-
		-	15,716,487		대 · 상업나지	광대한면	

토지만의 거래사례임.

j	삼산동 1564-10	330.6	5,000,000,000	2024.01.15	일반상업	정방형 평지	2003.03.15
		1,447.98	8,028,652		대 · 상업용	중로한면	

철근콘크리트구조 외 1 그라스울판넬 지상7층 숙박시설외 1
재조달원가 : 2,000,000 (잔가율 : 45/50(0.9)(관찰감가), 적용단가 : 1,800,000)
{5,000,000,000 - (1,800,000 x 1447.98) } ÷ 330.6 ≒ 7,240,278

※ 거래사례'j' 는 토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례로서 전체 거래금액에서 건물가액을 차감하여 토지만의 거래단가를 산정하였으며, 지상에 소재하는 건물의 사용승인일이 2003.03.15.자로서 거래시점 당시 20년이 경과한 건물이나, 현상 및 관리상태, 해당 물건의 평가사례 고려시 지속적으로 유지·보수를 한점 등을 감안하여 관찰감가를 병용하여 건물가액을 산정하였음.

※거래사례'j'의 건물평가액:2,529,914,400원(기준시점:2024.01.10)

6) 경매통계분석

(출처: INFOCARE)

울산광역시 남구 2023년 7월 ~ 2024년 6월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가(원)	총낙찰가(원)	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
대지	871,011,700	542,125,000	62.20	8	3	37.50
근린상가	8,509,856,920	5,956,508,100	70.00	32	5	15.60

울산광역시 남구 2023년 7월 ~ 2024년 6월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가(원)	총낙찰가(원)	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린주택	2,183,223,380	1,511,581,580	69.20	4	2	50.00

7) 그 밖의 요인(기타요인) 보정치의 결정

가) 거래사례의 선정

상기의 평가사례 및 거래사례 중 대상 표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 거래사례 'g' 를 선정하였음.

나) 거래사례를 기준으로 한 표준지가액

- 비교표준지 A 와 거래사례 g 의 비교

구 분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)
거래사례기준 표준지가액	7,625,764	1.00124	1.000	1.430	10,918,365

(1) 시점수정

적용사례	시점수정 기간	시점수정치	비 고
거래사례 g	2024.05.02 ~ 2024.06.28	1.00124	울산광역시 남구 상업지역

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용하였음.

(2) 지역요인

인근에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 개별요인

표준지 기호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	g	1.30	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.430
비교표준지#A는 거래사례#g 와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지 이용상황 등)에서 우세함.								

다) 시점수정 한 표준지가액

- 비교표준지 A

구 분	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)
기준시점 표준지 A 가액	4,657,000	1.00336	-	-	4,672,648

라) 그 밖의 요인 보정치

표준지 기호	거래사례 기준 표준지가액(원/㎡)(a)	시점수정 후 표준지 가액 (원/㎡)(b)	격차율 (a/b)	적용 보정치
A	10,918,365	4,672,648	2.336	2.33

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	그 밖의 요인	비 고
A	2.33	133% 상향보정함

사. 공시지가기준법에 의한 토지가액 결정

일련 번호	표준지 공시지가 기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	4,657,000	1.00336	1.000	1.050	2.33	11,431,632	11,400,000
2	A	4,657,000	1.00336	1.000	1.050	2.33	11,431,632	11,400,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	표준지 공시지가 기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
3	A	4,657,000	1.00336	1.000	1.050	2.33	11,431,632	11,400,000
4, 5	A	4,657,000	1.00336	1.000	1.050	2.33	11,431,632	11,400,000
6	A	4,657,000	1.00336	1.000	1.050	2.33	11,431,632	11,400,000
7	A	4,657,000	1.00336	1.000	1.050	2.33	11,431,632	11,400,000

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래사례 'h' 를 선정하였음.

기호	소재지	토지 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	용도지역	형상·지세	사용승인일
		연면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)		지목·이용상황	도로교통	
h	삼산동 1638-5	465.5	5,429,733,334	2022.09.16	일반상업	세장형 평지	2007.10.24
		158.4	11,592,845		대 · 상업나지	광대한면	
경량철골구조 샌드위치판넬 지상1층 창고시설(창고) 재조달원가 : 350,000 (잔가율 : 21/35(0.6), 적용단가 : 210,000) {5,429,733,334 - (210,000 x 158.4) } ÷ 465.5 ≒ 11,592,845							

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됨(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

적용 거래사례기호	시점수정 기간	시점수정치	비 고
h	2022.09.16 ~ 2024.06.28	1.00933	울산광역시 남구 상업지역

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용하였음.

마. 지역요인 비교

본건은 거래사례 'h' 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일시 됨(1.000).

바. 개별요인 비교

일련 번호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계
1	h	1.00	0.95	1.00	1.05	1.00	1.00	0.998
본건은 거래사례#h와 비교하여 접근조건(대중교통시설과의 거리 및 접근성 등)에서 열세하나, 획지조건(접면너비, 각지 등)에서 우세함.								
2	h	1.00	0.95	1.00	1.05	1.00	1.00	0.998
본건은 거래사례#h와 비교하여 접근조건(대중교통시설과의 거리 및 접근성 등)에서 열세하나, 획지조건(접면너비, 각지 등)에서 우세함.								
3	h	1.00	0.95	1.00	1.05	1.00	1.00	0.998
본건은 거래사례#h와 비교하여 접근조건(대중교통시설과의 거리 및 접근성 등)에서 열세하나, 획지조건(접면너비, 각지 등)에서 우세함.								
4, 5	h	1.00	0.95	1.00	1.05	1.00	1.00	0.998
본건은 거래사례#h와 비교하여 접근조건(대중교통시설과의 거리 및 접근성 등)에서 열세하나, 획지조건(접면너비, 각지 등)에서 우세함.								
6	h	1.00	0.95	1.00	1.05	1.00	1.00	0.998

일련번호	거래사례기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	소계
본건은 거래사례#h와 비교하여 접근조건(대중교통시설과의 거리 및 접근성 등)에서 열세하나, 획지조건(접면너비, 각지 등)에서 우세함.								
7	h	1.00	0.95	1.00	1.05	1.00	1.00	0.998
본건은 거래사례#h와 비교하여 접근조건(대중교통시설과의 거리 및 접근성 등)에서 열세하나, 획지조건(접면너비, 각지 등)에서 우세함.								

※ 본건 토지 전체는 2023.09.01.자로 건축허가를 득하였는 바, 거래사례'h' 와 개별요인 비교시 이를 고려하였음.

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액 결정

일련번호	거래사례기호	거래사례(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
1	h	11,592,845	1.000	1.00933	1.000	0.998	11,677,604	11,700,000
2	h	11,592,845	1.000	1.00933	1.000	0.998	11,677,604	11,700,000
3	h	11,592,845	1.000	1.00933	1.000	0.998	11,677,604	11,700,000
4, 5	h	11,592,845	1.000	1.00933	1.000	0.998	11,677,604	11,700,000
6	h	11,592,845	1.000	1.00933	1.000	0.998	11,677,604	11,700,000
7	h	11,592,845	1.000	1.00933	1.000	0.998	11,677,604	11,700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액 결정

가. 산정된 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)	비고
1	11,400,000	11,700,000	-
2	11,400,000	11,700,000	-
3	11,400,000	11,700,000	-
4, 5	11,400,000	11,700,000	2필 일단지
6	11,400,000	11,700,000	-
7	11,400,000	11,700,000	-

나. 검토 및 토지가액의 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 감정평가액을 결정함.

IV. 건물가액 산출

1. 재조달원가

가. 표준단가

기준년도	구조	용도	급수	표준단가 (원/㎡)	자료출처
2023	철골조 슬래브지붕	점포및상가	3급(4-1-6-1)	1,181,000	한국부동산원
	철골조 철골지붕틀, 아스팔트싱글	일반주택	4급(01-01-06-06)	1,744,000	한국부동산연구원
	경량철골조 경량철골지붕틀, 아스팔트싱글	조립식주택	3급(01-06-08-06)	886,000	

나. 재조달원가

일련번호	층수	구조	이용상황	재조달원가(부대설비포함) (원/㎡)
가	1 ~ 3층	일반철골구조	근린생활시설	1,200,000
나	1층	일반철골구조	근린생활시설	1,200,000
	2층	경량철골구조	주택	1,400,000

2. 감가수정

일련번호	물리적감가	기능적감가	경제적감가	합계	층수(용도)
가	13/40 (0.325)	-	-	0.325	1 ~ 3층 (근린생활시설)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	물리적감가	기능적감가	경제적감가	합계	층수(용도)
나	6/40 (0.150)	-	-	0.150	1층 (근린생활시설)
	6/40 (0.150)	-	-	0.150	2층 (주택)

3. 적용단가

일련번호	층수(용도)	산출내역(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
가	1 ~ 3층 (근린생활시설)	1,200,000 x (1 - 0.325) ≒ 810,000	810,000
나	1층 (근린생활시설)	1,200,000 x (1 - 0.150) ≒ 1,020,000	1,020,000
	2층 (주택)	1,400,000 x (1 - 0.150) ≒ 1,190,000	1,190,000

4. 건물가액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
일련번호	층				
가	1 ~ 3층	996.3	810,000	807,003,000	-
나	1층	81.32	1,020,000	82,946,400	-
	2층	125.9	1,190,000	149,821,000	-
건물 감정평가액(합계)				1,039,770,400	

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

- 토지

일련번호		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	1,319.1	11,400,000	15,037,740,000	-
토지	2	344.7	11,400,000	3,929,580,000	-
토지	3	312.5	11,400,000	3,562,500,000	-
토지	4, 5	845.9	11,400,000	9,643,260,000	일단지
토지	6	326.8	11,400,000	3,725,520,000	-
토지	7	363.4	11,400,000	4,142,760,000	-
토지 감정평가액(합계)				40,041,360,000	-

- 건물

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
일련번호	층				
가	1 ~ 3층	996.3	810,000	807,003,000	-
나	1층	81.32	1,020,000	82,946,400	-
	2층	125.9	1,190,000	149,821,000	-
건물 감정평가액(합계)				1,039,770,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

• 토지 · 건물 합계

구 분	감정평가액(원)	비 고
토지·건물(합계)	41,081,130,400	-

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율, 담보물로서의 안정성, 환가성 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(토지 · 건물)평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	울산광역시 남구 삼산동	227-8	대	일반상업지역	1,319.1	1,319.1	11,400,000	15,037,740,000	
2	"	227-20	대	일반상업지역	344.7	344.7	11,400,000	3,929,580,000	
3	"	227-21	대	일반상업지역	312.5	312.5	11,400,000	3,562,500,000	
4	"	227-7	대	일반상업지역	455.8	845.9	11,400,000	9,643,260,000	일단지
5	"	227-19	대	일반상업지역	390.1				
가	울산광역시 남구 삼산동	227-7, 227-19 위양지상	제2종근린생활시설	일반철골구조 (철근)콘크리트 지붕 3층					
	[도로명주소] 울산광역시 남구 삼산로 347			1층	53.74	996.3	810,000	807,003,000	1,200,000 ×27/40
				2층	471.28				
				3층	471.28				
6	"	227-5	대	일반상업지역	326.8	326.8	11,400,000	3,725,520,000	
7	"	227-6	대	일반상업지역	363.4	363.4	11,400,000	4,142,760,000	

(토지 · 건물)평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	 사 정	감 정 평 가 액 단 가	 금 액	비 고
나	울산광역시 남구 삼산동	227-6 위지상	단독주택, 제1종 근린생활 시설	경량철골구조 기타지붕 2층					일반철골 구조
	[도로명주소] 울산광역시 남구 (주택) 정동로76번길			1층	81.32	81.32	1,020,000	82,946,400	1,200,000 ×34/40 근린생활 시설
				2층	125.9	125.9	1,190,000	149,821,000	경량철골 구조 1,400,000 ×34/40 주택
	합 계							₩41,081,130,400.-	
			-	이 하 여 백			-		

(토지)감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 도시관리계획 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 울산광역시 남구 삼산동 소재 '울산농수산물 도매시장' 북동측 인근에 위치하며 인근은 다양한 근린생활시설, 숙박시설 등이 혼재하는 노선상가지대로서 제반 주위환경은 무난함.

2. 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하고, 서측 근거리에 동해선 '태화강역' 이 소재하며 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용여건은 무난함.

3. 형태 및 이용상황

일련번호(1), (3) : 공히 인접지대비 등고평탄한 정방형 토지로서 상업나지임.
일련번호(2) : 인접지대비 등고평탄한 사다리형 토지로서 상업나지임.
일련번호(4), (5) : 인접지대비 등고평탄한 2필 일단의 가장형 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.
일련번호(6) : 인접지대비 등고평탄한 세장형 토지로서 상업나지임.
일련번호(7) : 인접지대비 등고평탄한 세장형 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

일련번호(1), (4), (5) 토지는 남측으로 노폭 약 35m 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.
일련번호(2) 토지는 남측으로 노폭 약 35m, 서측으로 노폭 약 25m 내외의 아스팔트 포장도로와 각각 접함.
일련변호(3) 토지는 서측으로 노폭 약 25m 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.
일련번호(6), (7)는 북측으로 노폭 약 12m 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

(토지)감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 도시관리계획 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

일련번호(1) : 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 광로3류(폭 40m~50)(접합), 가축사육제한구역임.

일련번호(2) : 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 광로3류(폭 40m~50)(접합), 대로2류(폭 30m~35m)(2014-09-19)(접합), 가축사육제한구역임.

일련번호(3) : 일반상업지역, 대로2류(폭 30m~35m)(2014-09-19)(접합), 가축사육제한구역임.

일련번호(4) : 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 가축사육제한구역임.

일련번호(5) : 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 가축사육제한구역임.

일련번호(6), (7) : 일반상업지역, 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역임.

6. 제시목록외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

없 음.

(토지)감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 도시관리계획 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

8. 임대관계

토지만의 감정평가로서 임대관계는 미상임.

9. 기타 참고사항

-본건 일련번호(1) 토지상에 이동이 용이한 컨테이너 1동이 소재함.

-본건은 귀 금고 요청에 의거 지상에 소재하는 합법적인 건축물(일련번호(가), (나))은 감정평가 외 하였음.

(건물)감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 부합물 및 종물관계	7. 기타
2. 이용상태	5. 공부와의 차이	
3. 부대설비	6. 임 대 관 계	

1. 건물의 구조

일련번호(가) : 일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 지상3층 건물로서,
(사용승인일 : 2011.06.15)
외벽 : 알루미늄 복합판넬 붙임 마감 등,
창호 : 알루미늄새시 창호임.

일련번호(나) : 경량철골구조 기타지붕 지상2층 건물로서,
(사용승인일 : 2017.08.11, 증축추인 : 2019.06.26)
외벽 : 징크판넬 마감 등,
창호 : 하이새시 창호임.

2. 이용상태

일련번호(가) : 공부상 제2종근린생활시설임임.
일련번호(나) : 공부상 지상1층은 제1종근린생활시설, 지상2층은 주택임.

※본건은 현장 조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 곤란하여 이용상황의 표기는 일반건축물대장상 용도 및 건축물현황도를 기준하였음.

3. 부대설비

일련번호(가) : 위생 및 급·배수설비, 승강기 설비 등 되어 있는 것으로 조사되었음.
일련번호(나) : 위생 및 급·배수설비, 지상2층 주택은 난방설비 등 되어 있는 것으로 조사되었음.

4. 부합물 및 종물관계

-.

(건물)감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 부합물 및 종물관계	7. 기타
2. 이용상태	5. 공부와의 차이	
3. 부대설비	6. 임 대 관 계	

5. 공부와의 차이

-.

6. 임대관계

임대미상임.

7. 기타

일련번호(나) 건물은 일반건축물대장상 2019.06.26.자로 지상2층 단독주택 16.72㎡ 증축 추인되었음.

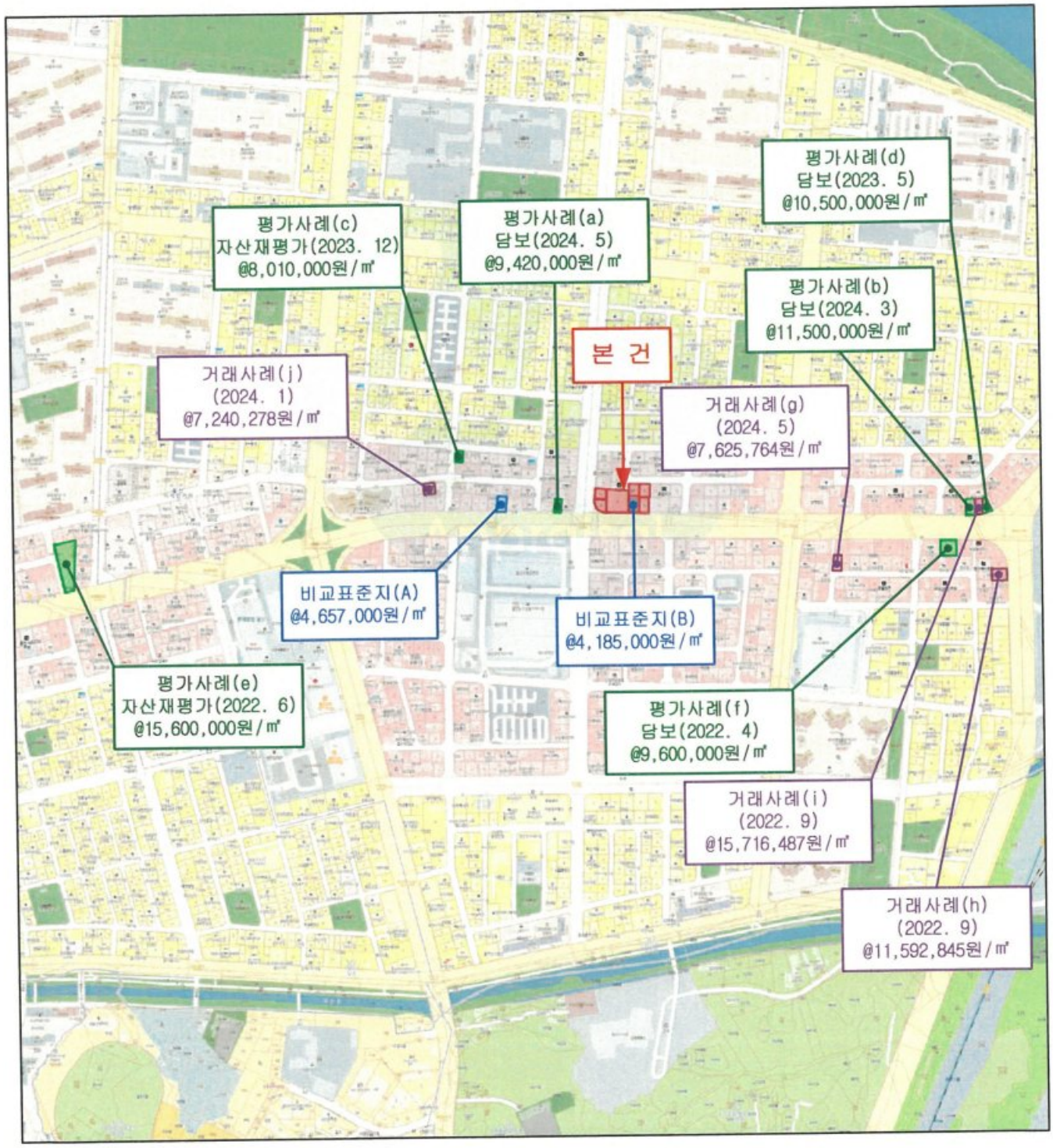
광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 남구 삼산동 227-8외



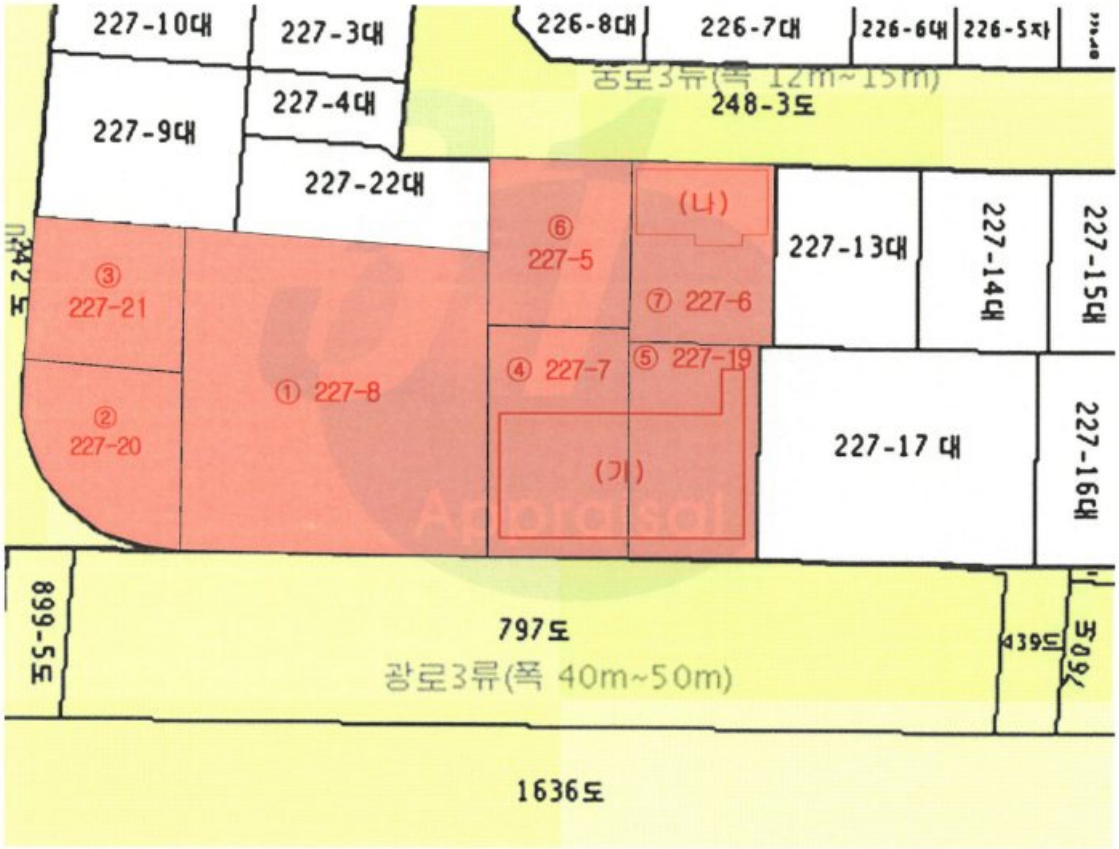
상 세 위 치 도

소 재 지	울산광역시 남구 삼산동 227-8외



지 적 도

S : 1/1,200

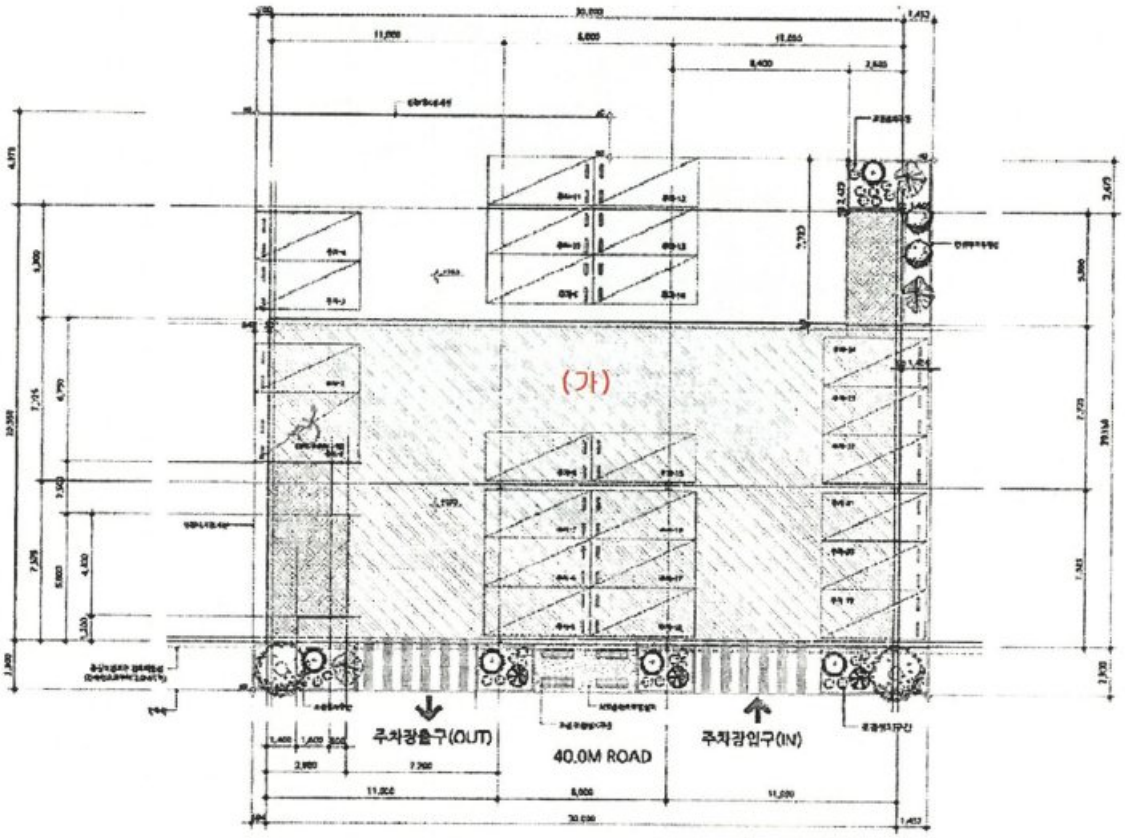


범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로선		평가건물1층		평가제외건물
	도시계획선		평가건물2층		제시외건물

건 물 배 치 도

N

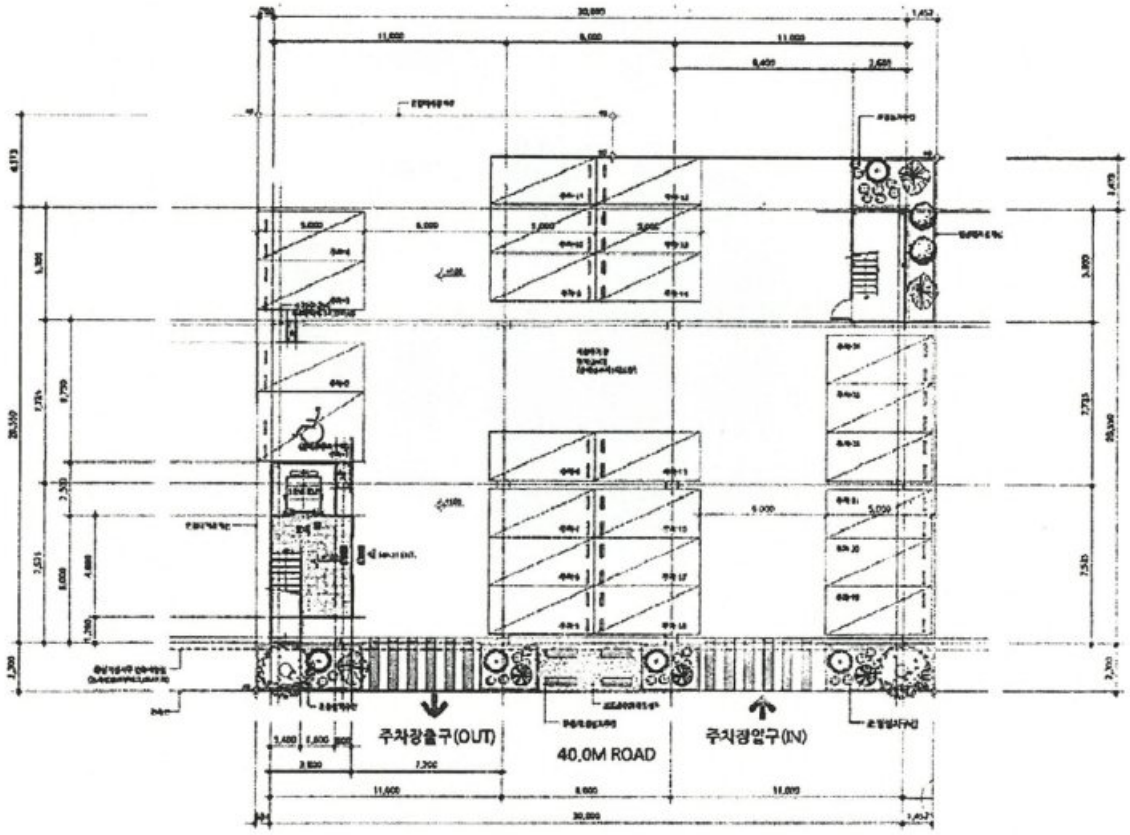
축척 없음



건 물 개 황 도

N

축척 없음

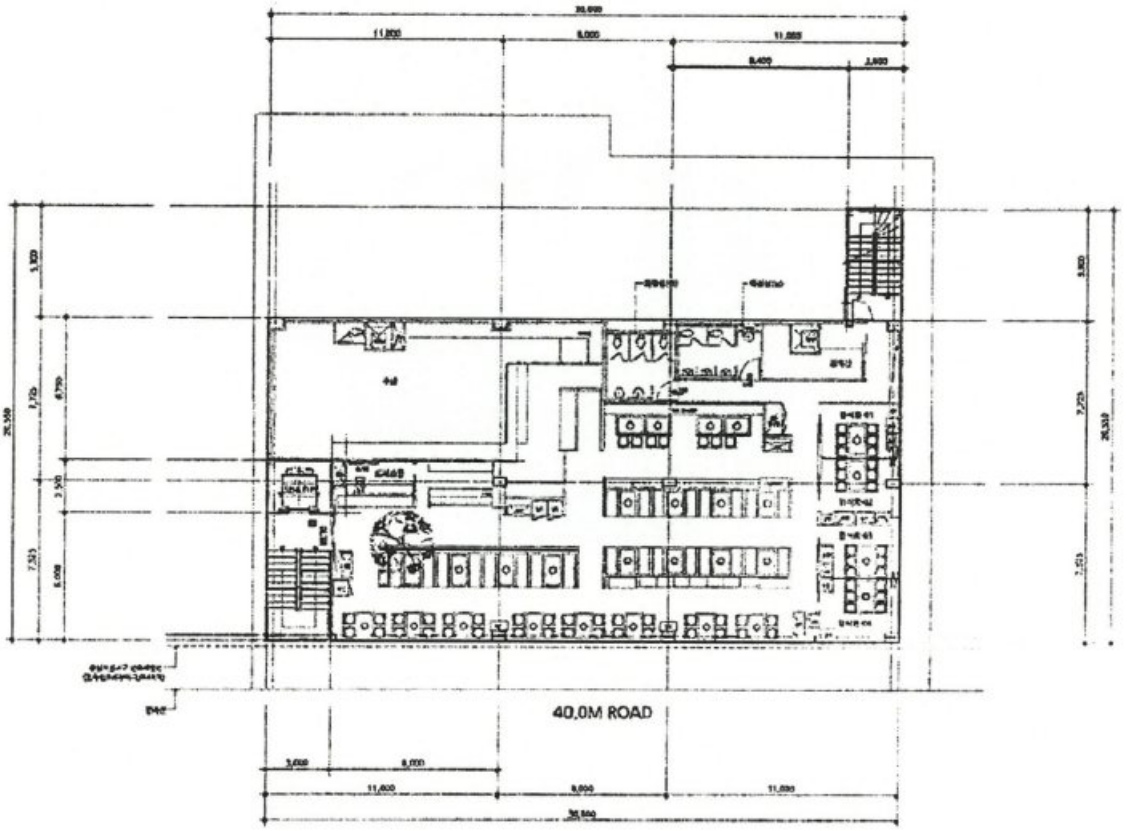


(가) 1층 : 공부상면적 - 53.74㎡

건 물 개 황 도

N

축척 없음

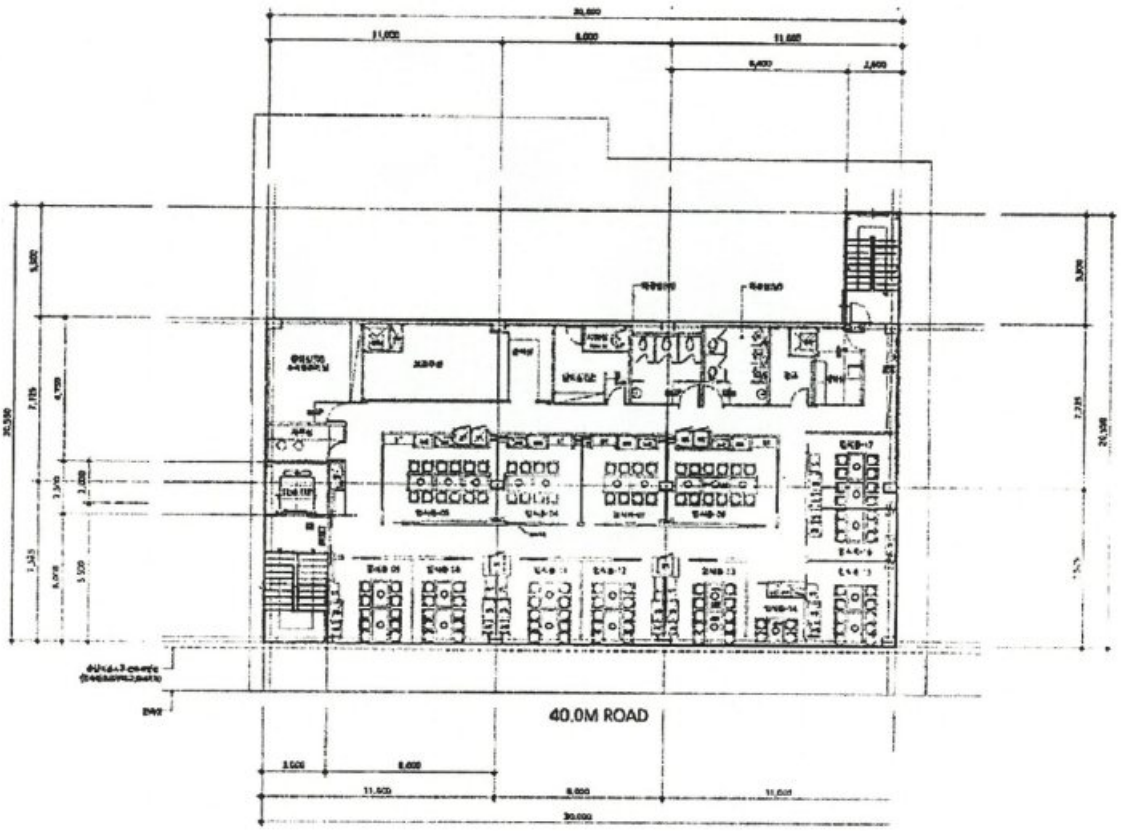


(가) 2층 : 공부상면적 - 471.28㎡

건 물 개 황 도

N

축척 없음

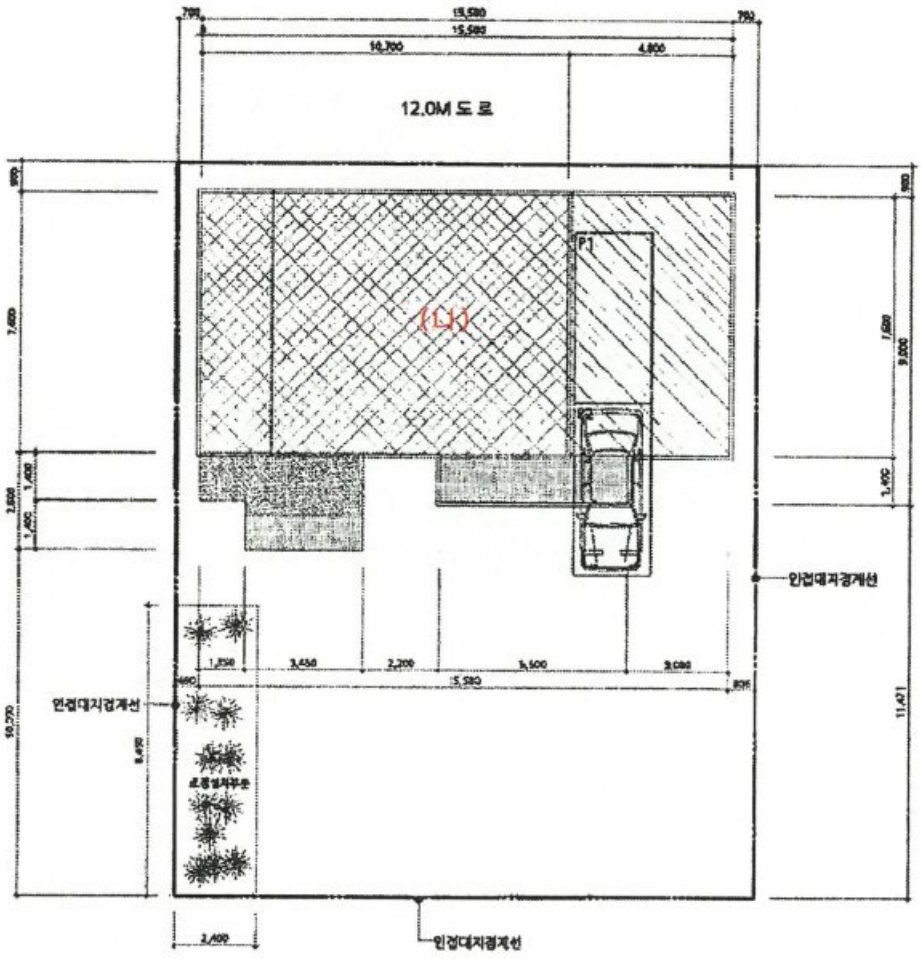


(가) 3층 : 공부상면적 - 471.28㎡

건 물 배 치 도

N

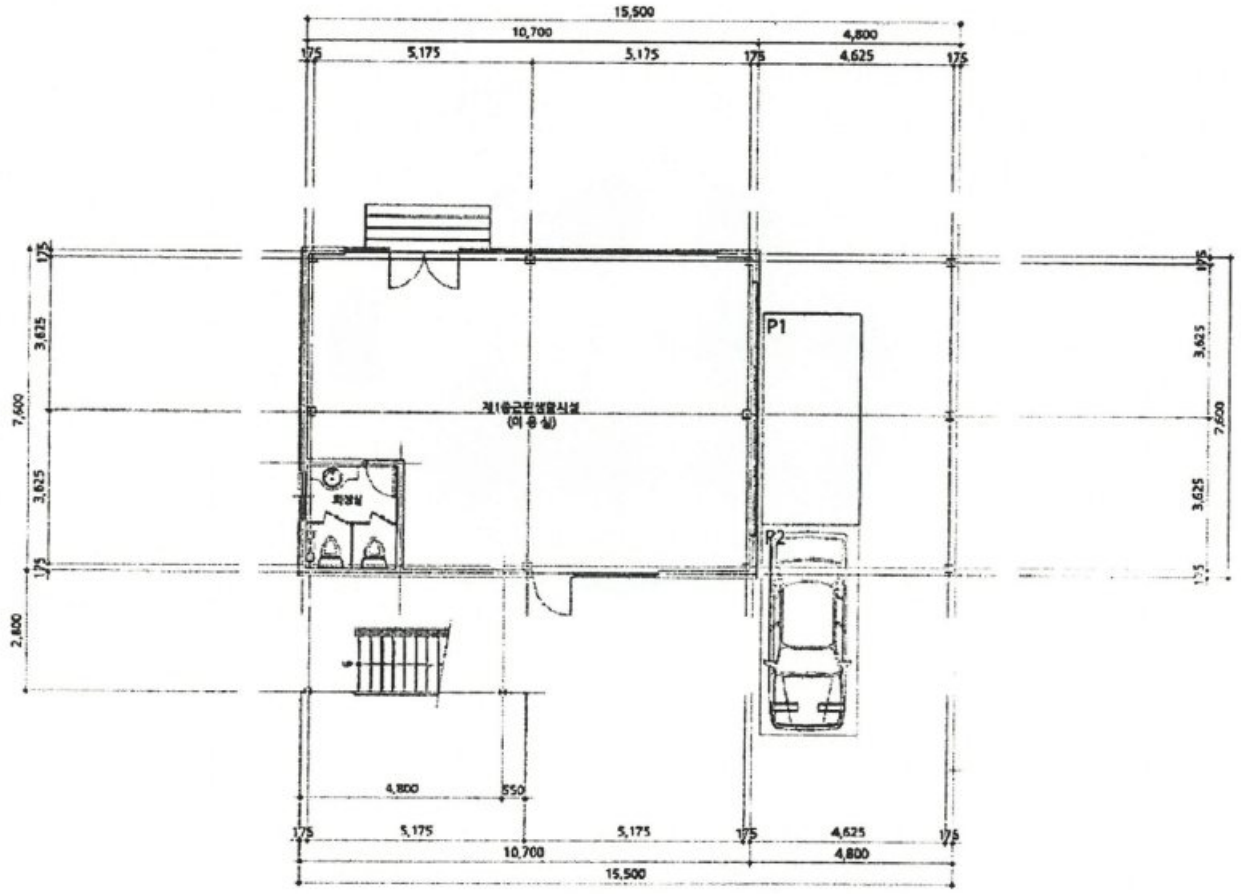
축척 없음



건 물 개 황 도

N

축척 없음

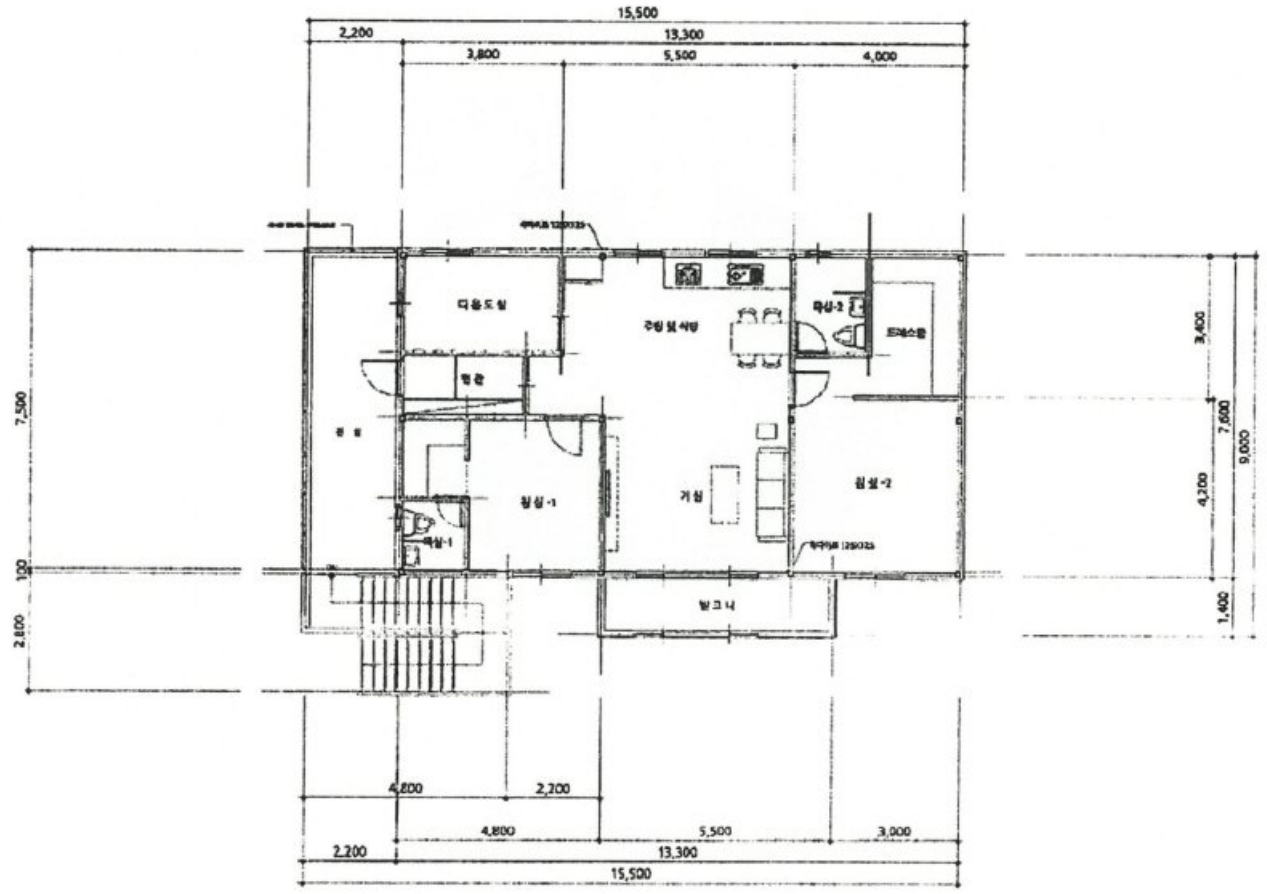


(나) 1층 : 공부상면적 - 81.32㎡

건 물 개 황 도

N

축척 없음



(나) 2층 : 공부상면적 - 81.32㎡

사 진 용 지



[본건 전경]



[일련번호(1)~(3) 전경]

사 진 용 지



[일련번호(4, 5), 일련번호(가) 전경]



[일련번호(6) 전경]

사 진 용 지



[일련번호(7), 일련번호(나) 전경]



[주위 환경]

사 진 용 지



[주위 환경]



[주위 환경]