㈜감정평가법인

가 | 치 | & | 같 | 이

시 행 일 자 : 2026.02.03

수 신 자 : 대신에이엠씨(주)

참 조 : 자산관리2부 1팀

제 목 : 공매감정평가 기간 경과에 따른 금액 변동 확인요청

1. 귀 사의 무궁한 발전을 진심으로 기원합니다.

2. 귀 사에서 요청하신 기 발송 감정평가서(제HQ20255-08004)건과 관련한 「공매감정평가 기간 경과에 따른 금액 변동 확인요청」에 대하여 아래과 같이 회신하여 드리오니 업무에 참고 바랍니다.

- 아 래 -

감정서번호	소재지	기존감정평가액	기준시점	현재시점 가격변동여부
HQ20255 -08004	울산광역시 울주군 서생면 진하리 76-3외 1필지	4,343,024,200	2025.08.19	없음.
[검토 의견] 대상부동산 인근지역의 유사부동산 거래사례 및 감정평가전례 등을 종합적으로 검토한 결과 기준시점 현재(2026.02.03.) 감정평가금액과 변동은 없는 것으로 판단됩니다.				

끝.

(주)감정평가법인 가치앤같이

대표이사 김 지 광

담당자 : 박상훈 감정평가사 전화 02)572-1900 전송 02)572-1901

문서번호 : 업무 2026-02001호 (2026. 02. 03.)

우06778 서울특별시 서초구 강남대로 86, 5층(양재동, 가람빌딩)

전화 02)572-1900 FAX 02)572-1901 / gaachi2022@kapaland.co.kr / 공개

감 정 평 가 서

Appraisal Report

의 뢰 인 : 에프더블유2506유동화전문 유한회사

건 명 : 울산광역시 울주군 서생면 진하리 76-3외 1필지 소재 부동산

번 호 : 제HQ20255-08004호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

㈜감정평가법인
가 | 치 | & | 같 | 이
Gaachi & Gaachi Appraisal Co.,Ltd.

서울특별시 서초구 강남대로 86, 5층(양재동, 가람빌딩)
TEL.(02)572-1900 / FAX.(02)572-1901

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 박상훈 박 상 훈 (인)

㈜감정평가법인 가치앤같이 대표이사 김지광 (서명 또는 인)

감정평가액	사십삼억사천삼백이만사천이백원정 (₩4,343,024,200.-)			
의뢰인	에프더블유2506유동화전문 유한회사	감정평가목적	공매	
제출처	에프더블유2506유동화전문 유한회사	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사소요라이트하우스 (수탁자 : 우리자산신탁주식회사)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.08.19	2025.08.19	2025.08.19

감정평가내용

공부(公簿) (의뢰)		사 정		감정평가액	
종 별	면적(㎡)또는 수량	종 별	면적(㎡)또는 수량	단 가	금 액
토지	1,289.9	토지	1,289.9	-	3,706,069,000
건물	442.33	건물	442.33	1,440,000	636,955,200
합 계					₩ 4,343,024,200
	이	하	여	백	

심사확인

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

심사자 감정평가사 한 권 흠 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 울산광역시 울주군 서생면 진하리 소재 '진하해수욕장' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정 : 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 있다.
2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
   가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교
4. 개별요인 비교
5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 적정성 여부를 검토하였음.

다. 감정평가는 기본적으로 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 원칙이나, 감정평가대상 건물은 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 아니함. 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가함.

4. 그 밖의 사항

가. 본 감정평가서는 공매 목적으로서 타 용도로는 사용할 수 없으며, 담보 등 다른 감정평가시에는 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있음.

나. 대상물건의 소재지, 지번 등은 등기사항전부증명서, 일반건축물대장 등을 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 08월 19일로 함.

나. 실지조사(2025년 08월 19일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

6. 대상물건의 확정

가. 토지

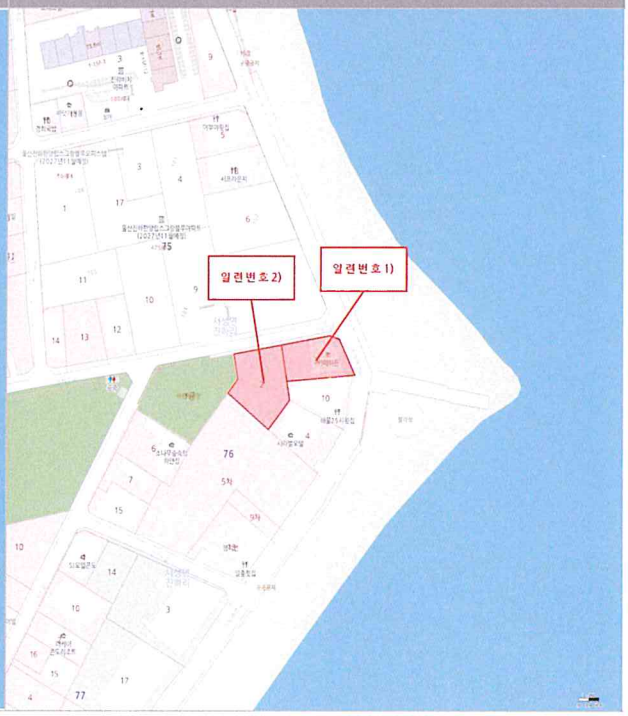
일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가(원/㎡)(2025년)	비고
1)	진하리 76-3	543.1	543.1	대	일반상업	상업용	소로각지	세장형 평지	1,582,000	-
2)	진하리 76-2	746.8	746.8	대	일반상업	상업나지	세로(가)	부정형 평지	905,400	-
합계	-	**1,289.9**	**1,289.9**	-	-	-	-	-	-	-

나. 건물

일련번호	소재지	울산광역시 울주군 서생면 진하리 76-3 (울산광역시 울주군 서생면 진하7길 34)					
	주구조	철근콘크리트구조			주용도	제2종근린생활시설	
가)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수(지하/지상)	사용승인일	증축일
	227.75	41.94	442.33	81.45	-/3	2015.06.10.	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 위치도

광역위치도	상세위치도
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

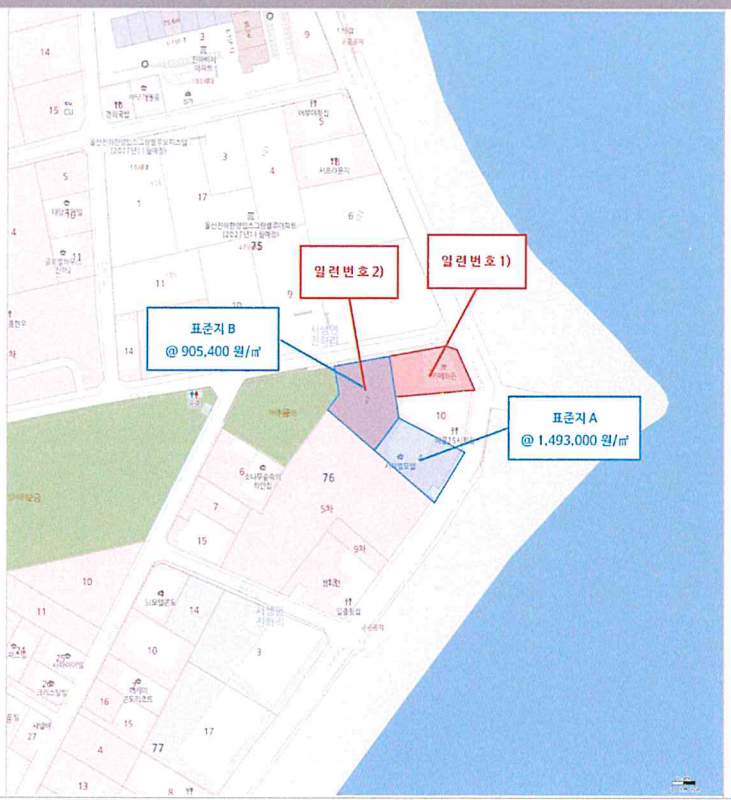
1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2025.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
표준지 A	진하리 76-4	646	대	일반상업	상업용	소로한면	사다리평지	1,493,000
표준지 B	진하리 76-2	746.8	대	일반상업	상업나지	세로(가)	부정형평지	905,400

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용함.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A,B	울산광역시 울주군 '상업지역'	2025.01.01.~2025.08.19.	0.598	1.00598	2025년 06월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 [일련번호1)/표준지A]	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.03	대상물건은 표준지대비 접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.030	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업지대 [일련번호 2)/표준지B]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 [일련번호2)/표준지B]	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	본건이 비교표준지로서 대등함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	진하리 84-11	대	1,230.3	일반 상업	상업 나지	담보	2024.03.13	3,530,000	1,557,000	2.27
②	진하리 74-5	대	360	일반 상업	상업 나지	법원 경매	2024.03.22	2,130,000	840,100	2.54

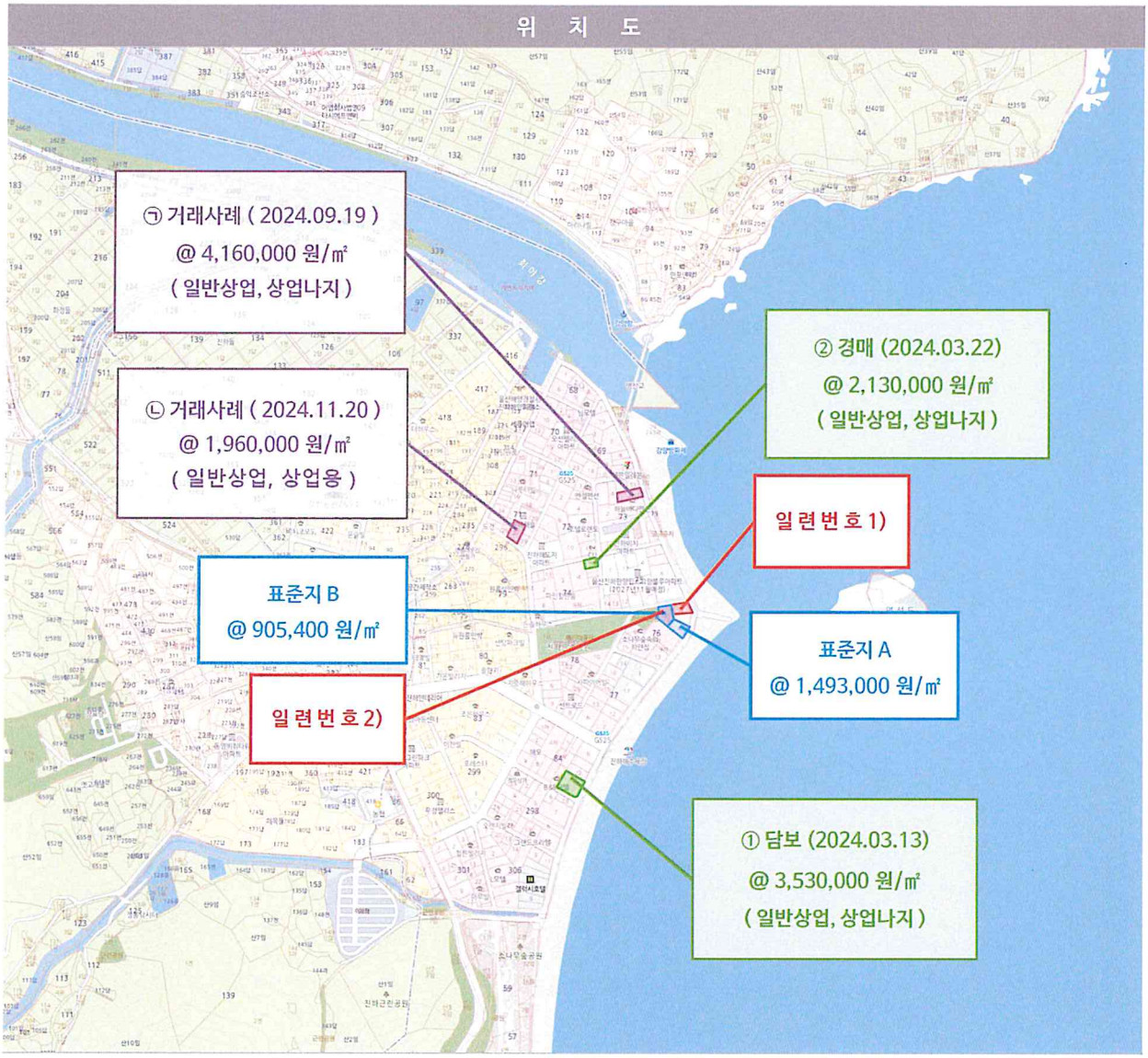
나) 거래사례 내역

(출처 : KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)
㉠	진하리 73-7	대	일반 상업	673.5	상업 나지	2,800,000,000	4,160,000	2024.09.19
비고	■ 토지만의 거래사례임.							
㉡	진하리 71-27	대	일반 상업	695.2	상업용	1,650,000,000 (건물 포함)	1,960,000	2024.11.20
비고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 일반철골구조(423.94㎡), 사용승인일 2012.11.27 ■ 토지 추정단가 : [{1,650,000,000원-(900,000×34/45×423.94)}/695.2㎡]≒1,960,000원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 감정평가전례 및 거래사례의 위치



3) 인근지역 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
일반상업	상업용	소로변	3,200,000 ~ 4,200,000원/㎡ 내외	인근 부동산
일반상업	상업용	세로변	2,000,000 ~ 3,000,000원/㎡ 내외	인근 부동산

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

■ 그 밖의 요인 보정치 ≒ $\frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	표준지 A	비교사례 ①
	표준지 B	비교사례 ②
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음.	

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	울산광역시 울주군 '상업지역'	2024.03.13.~2025.08.19	1.816	1.01816	2025년 06월 연장적용함.
비교사례 ②		2024.03.22.~2025.08.19	1.808	1.01808	

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

■ 상업지대 [표준지A/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 [표준지A/비교사례①]	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	0.98	표준지는 비교사례대비 상업지역 중심과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.97	표준지는 비교사례대비 접면도로 상태 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.951	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업지대 [표준지B/비교사례②]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 [표준지B/비교사례②]	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.15	표준지는 비교사례대비 상업지역중심과의 접근성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.97	표준지는 비교사례대비 접면도로 상태 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.116	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	3,530,000	1.000	1.01816	1.000	0.951	3,417,994
표준지 B	②	2,130,000	1.000	1.01808	1.000	1.116	2,420,058

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{3,417,994}{1,493,000 \times 1.00598 = 1,501,928} \fallingdotseq 2.276$$

$$\frac{\text{비교사례② 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가B} \times \text{시점수정}} = \frac{2,420,058}{905,400 \times 1.00598 = 910,814} \fallingdotseq 2.657$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.27
	B	2.65

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	1,493,000	1.00598	1.000	1.030	2.27	3,511,658	3,510,000	-
2)	B	905,400	1.00598	1.000	1.000	2.65	2,413,658	2,410,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	비교사례 ㉡
비교사례 선정의견	인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	이용상황	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점(계약일기준)
㉡	진하리 71-27	대	일반상업	695.2	상업용	1,650,000,000 (건물 포함)	1,960,000	2024.11.20
비고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 일반철골구조(423.94㎡), 사용승인일 2012.11.27 ■ 토지 추정단가 : [{1,650,000,000원-(900,000×34/45×423.94)}/695.2㎡]≒1,960,000원/㎡							

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉡	울산광역시 울주군 '상업지역'	2024.11.20.~2025.08.19.	0.697	1.00697	2025년 06월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1)/비교사례㉡]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 [일련번호1)/비교사례㉡]	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	0.97	대상물건은 비교사례대비 가로의 폭 등에서 열세함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.30	대상물건은 비교사례대비 상업지역중심과의 접근성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.40	대상물건은 비교사례대비 고객의 유동성과의 적합성 및 인근환경 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.03	대상물건은 비교사례대비 접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.818	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업지대 [일련번호 2)/비교사례㉡]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 [일련번호2)/비교사례㉡]	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	0.93	대상물건은 비교사례대비 가로의 폭 등에서 열세함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.20	대상물건은 비교사례대비 상업지역중심과의 접근성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.20	대상물건은 비교사례대비 고객의 유동성과의 적합성 및 인근환경 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.97	대상물건은 비교사례대비 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.299	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	비교사례기호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)	비고
1)	㉡	1,960,000	1.000	1.00697	1.000	1.818	3,588,116	3,590,000	-
2)	㉡	1,960,000	1.000	1.00697	1.000	1.299	2,563,786	2,560,000	-

3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1)	3,510,000	3,590,000	3,510,000
2)	2,410,000	2,560,000	2,410,000

나. 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1)	진하리 76-3	543.1	543.1	3,510,000	1,906,281,000	-
2)	진하리 76-2	746.8	746.8	2,410,000	1,799,788,000	-
합계		**1,289.9**	**1,289.9**	-	**3,706,069,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 건물의 개요

일련번호	주 용 도	구 조	연면적(㎡)	비고(층수)
가)	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	442.33	-/3

2. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산원의 건물신축단가표(2024년 1월기준)을 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

가. 한국부동산원의 건물신축단가표(2024년 1월기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,520,000	50 (45~55)
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕(치장벽돌벽)	2	1,701,000	50 (45~55)

나. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정함.

보정 항목	비고
통상의 위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등	일련번호 가)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 재조달원가 결정

일련번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
가)	1~3	근린생활시설	1,800,000	중	-

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조 및 실무기준에 의거하여 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정(정액법)하였음.

일련번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
가)	1~3	근린생활시설	1,800,000	40	50	1,440,000	1,440,000	2015.06.10

4. 대상건물의 감정평가액

일련번호	층별	용도	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가)	1~3	근린생활시설	442.33	442.33	1,440,000	636,955,200	-
합 계			442.33	442.33	-	636,955,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가의 적정성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	3,706,069,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	636,955,200	
합 계	**4,343,024,200**	-

끝.

(토지,건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1)	울산광역시 울주군 서생면 진하리	76-3	대	일반상업지역	543.1	543.1	3,510,000	1,906,281,000	
가)	동소	76-3	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층					
				1층	210.71	442.33	1,440,000	636,955,200	1,800,000 x 40/50
				2층	182.15				
				3층	49.47				
2)	동소	76-2	대	일반상업지역	746.8	746.8	2,410,000	1,799,788,000	
	합 계							₩4,343,024,200	
				이	하	여	백		

㈜감정평가법인
가 | 치 | & | 같 | 이
Gaachi & Gaachi Appraisal Co.,Ltd.

토지 감정평가요항표

소재지	■ 일련번호 1) 울산광역시 울주군 서생면 진하리 76-3 ■ 일련번호 2) 울산광역시 울주군 서생면 진하리 76-2
위치 및 주위환경	대상물건은 울산광역시 울주군 서생면 진하리 소재 '진하해수욕장' 북서측에 위치하며, 주위는 해수욕장, 공원, 아파트 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.
교통상황 및 도로상태	■ 교통상황 일련번호 1), 2) 공히 대상물건으로 차량의 접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 등 교통상황은 보통임. ■ 도로상태 일련번호 1) : 본건 동측으로 노폭 약 8미터, 북측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 각각 접함. 일련번호 2) : 본건 북측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.
형태 및 이용상황	■ 일련번호 1) : 인접필지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 상업용 건부지임. ■ 일련번호 2) : 인접필지와 등고평탄한 부정형 토지로서, 상업나지임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	■ 일련번호 1) 도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉 ■ 일련번호 2) 도시지역, 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉
제시목록외의 물건	-
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	-

건물 감정평가요항표

일련번호 가) 전경



건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 3층 건물로서 (사용승인일 : 2015.06.10) 외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등, 창호 : 강화유리 마감 등임.
위생 및 냉난방설비 등	통상의 위생설비, 화재탐지설비, 난방설비 등을 갖추고 있음.
기 타 설 비	-
이 용 상 태	근린생활시설로 이용중임. 〈후첨 '건물이용상황 및 임대상황' 참조〉
부합물 및 종물관계	-
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	■ 임대미상임.

광역위치도

N

S

소 재 지	울산광역시 울주군 서생면 진하리 76-3외 1필지

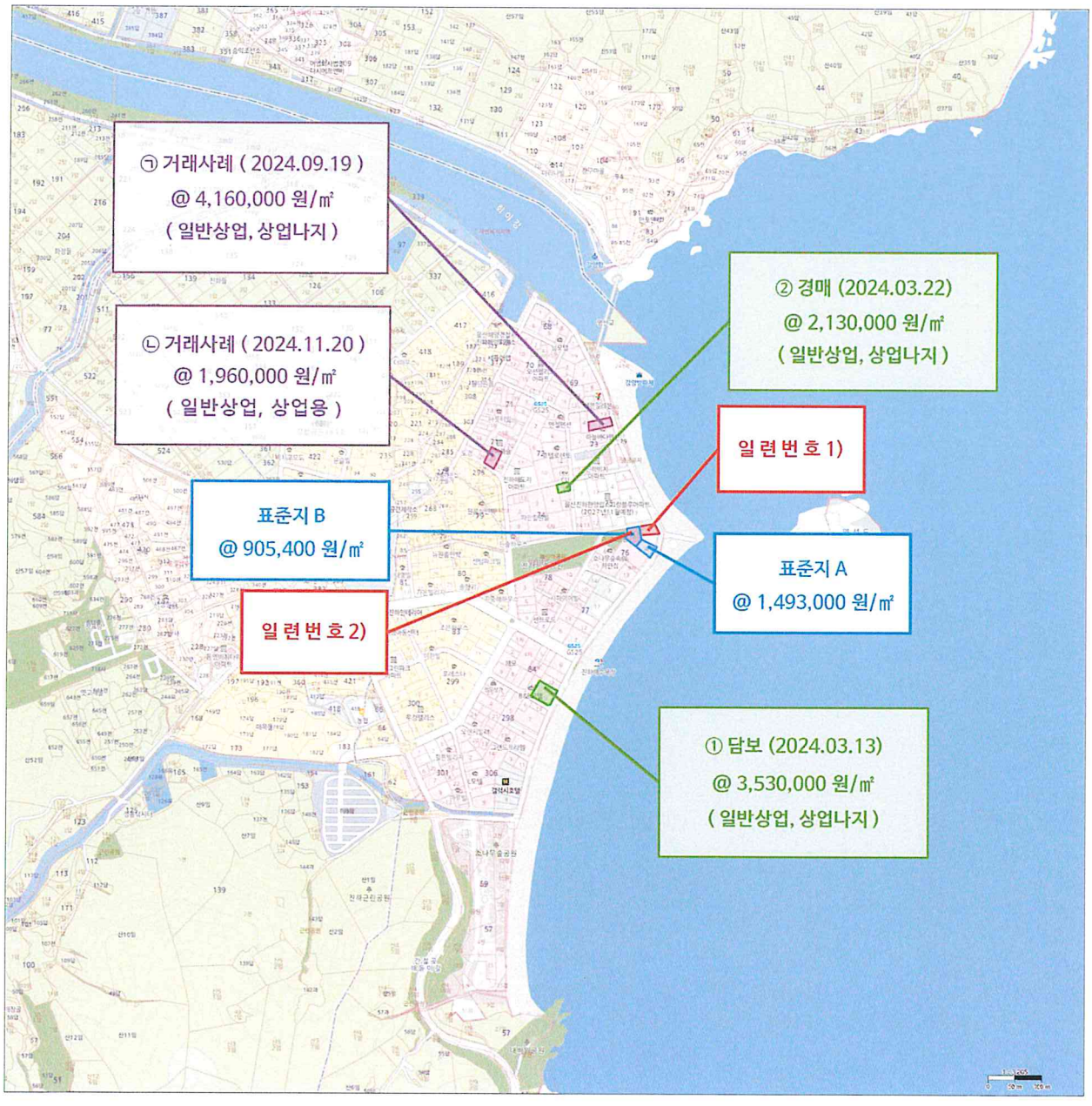


상세위치도

N

S

소 재 지	울산광역시 울주군 서생면 진하리 76-3외 1필지



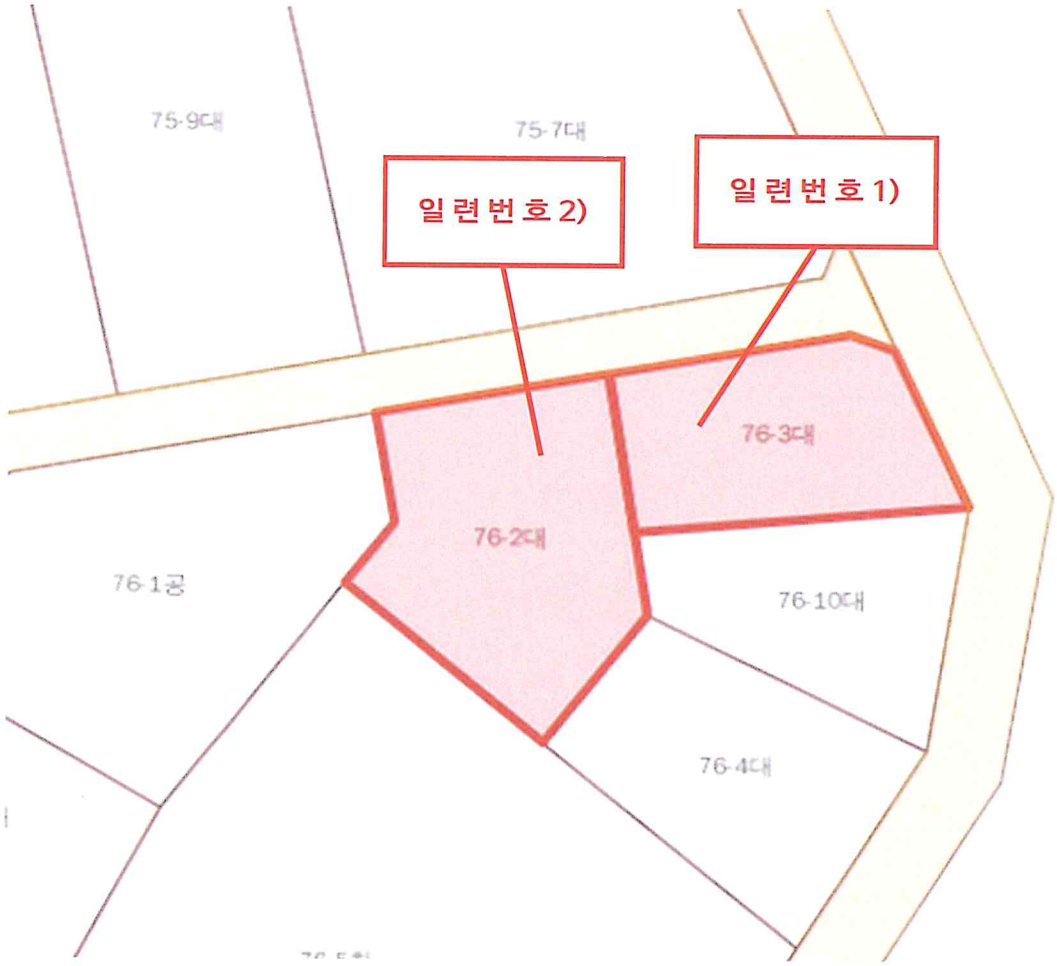
지적 및 건물개황도

N

S : No Scale

S

〈 지 적 도 〉



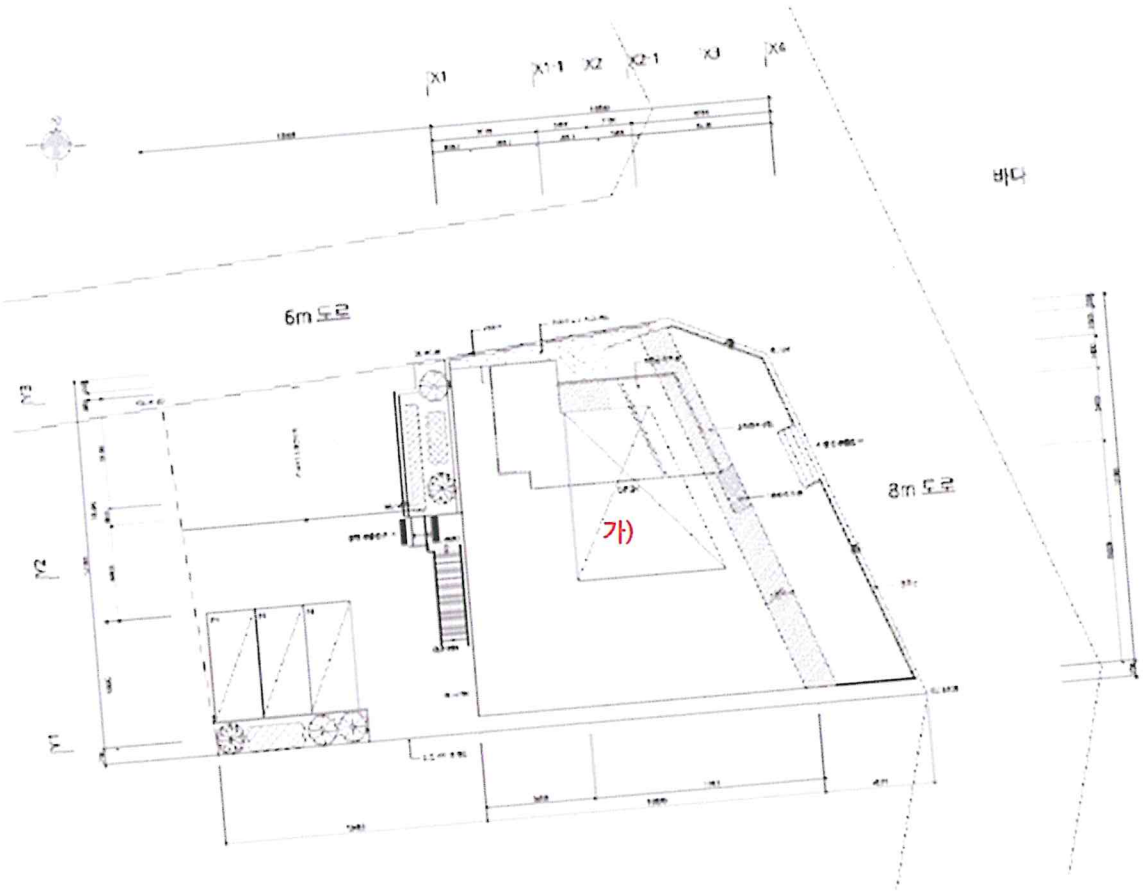
지적 및 건물개황도

N

S : No Scale

S

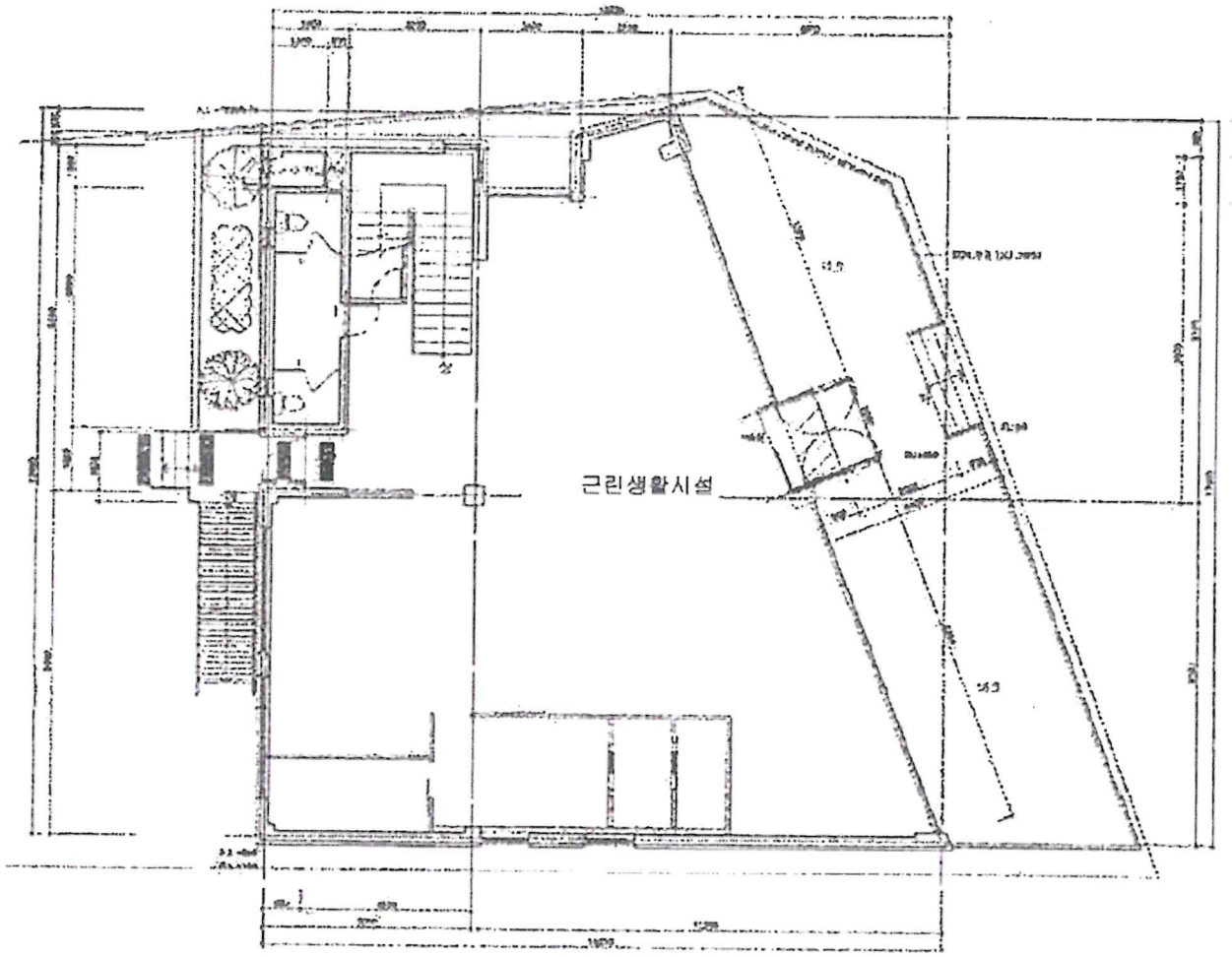
〈 건 물 개 황 도 〉



건물이용상황 및 임대상황

축척없음

〈 1 층 평 면 도 〉

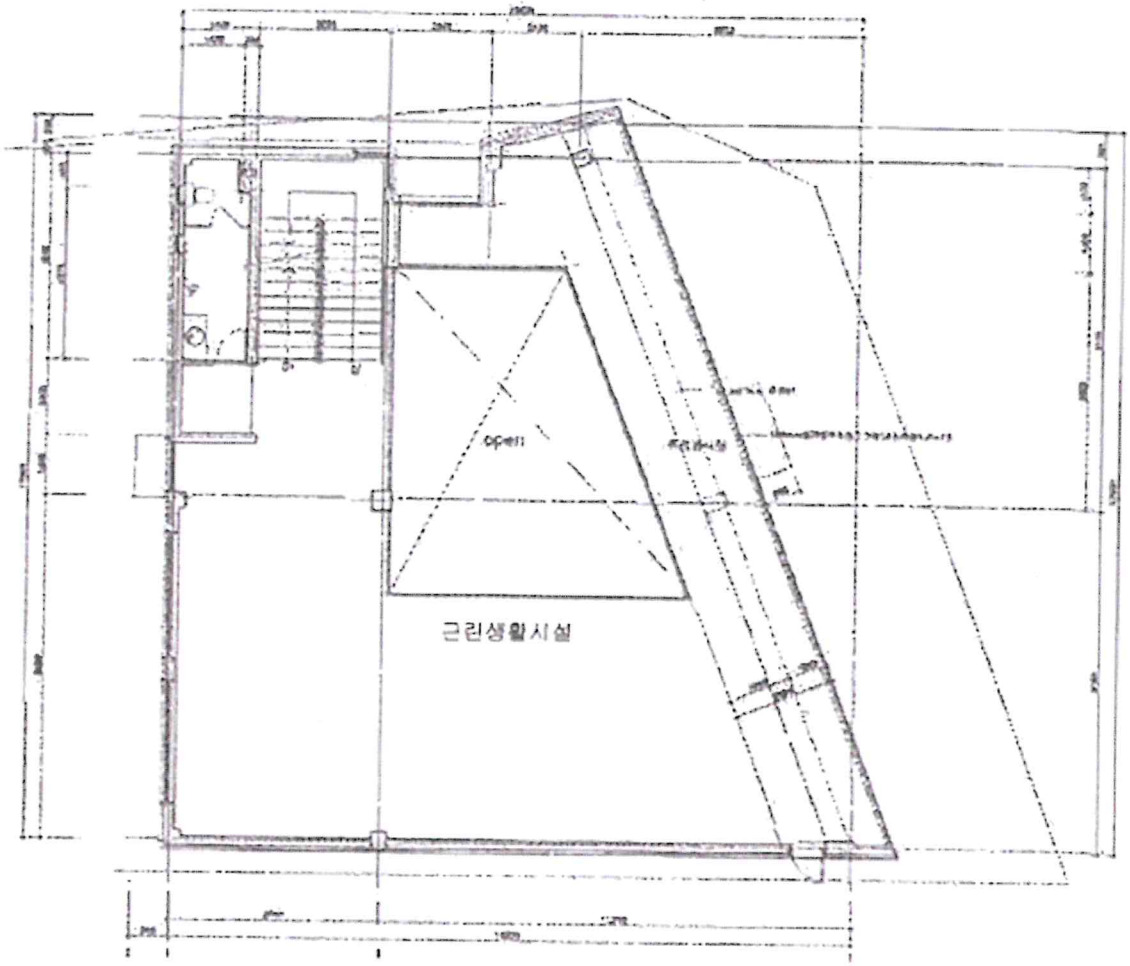


※임대미상임.

건물이용상황 및 임대상황

축척없음

〈 2 층 평 면 도 〉

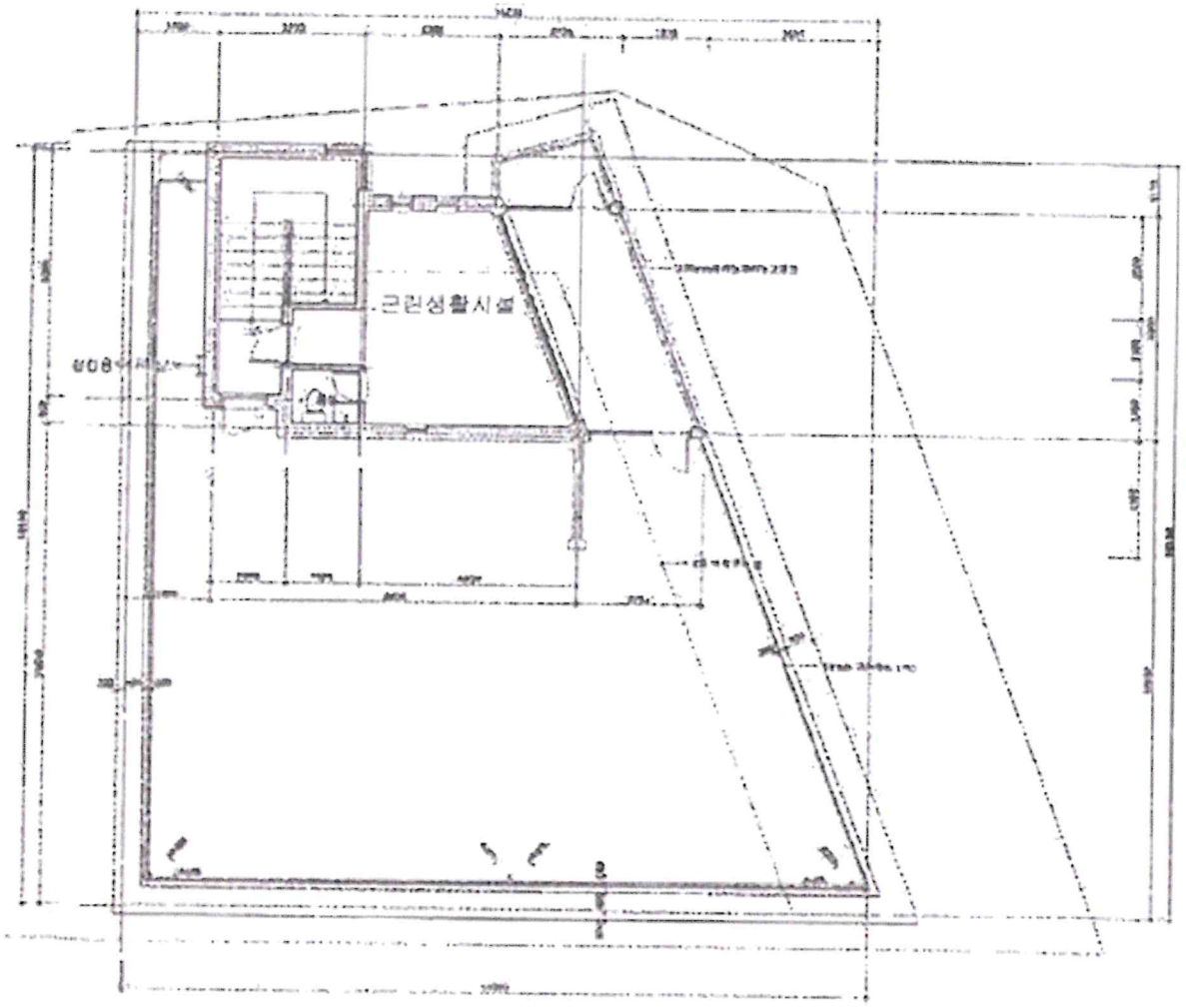


※임대미상임.

건물이용상황 및 임대상황

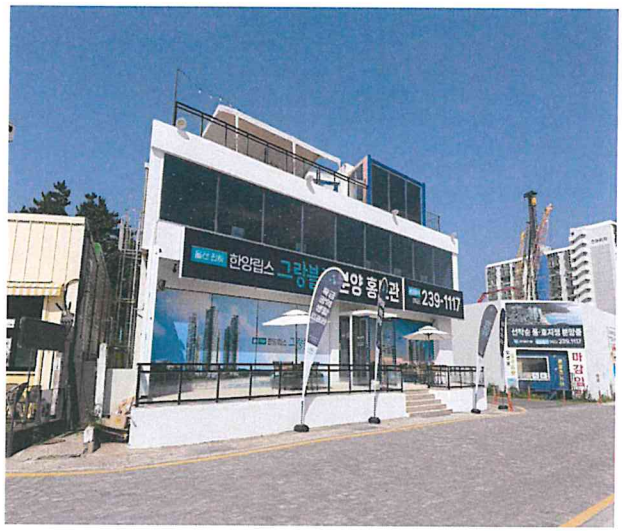
축척없음

〈 3 층 평 면 도 〉



※임대미상임.

사진용지



[일련번호 1) 의 전경]



[일련번호 1) 의 후면 전경]



[일련번호 1) 의 주위 전경]



[일련번호 1) 의 주위 전경]

사진용지



[일련번호 2) 의 전경]



[일련번호 2) 의 주위 전경]



[일련번호 가) 의 전경]



[일련번호 가) 의 주위 전경]