감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 서부산 농업협동조합장

건 명 : 울산광역시 울주군 서생면 신암리 29-3번지 외 소재 부동산

번 호 : 삼창 제 B20205-12018 호

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

㈜삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.
부산광역시 부산진구 부전동
341-5 삼정기업빌딩 1401호
TEL.(051)806-3040 / FAX.(051)806-3041

인증서번호 : B20205-12018-1

감정평가 심사 인증서

감 정 서 번 호	B20205-12018	심 의 일	2020-12-30
평가목적	공매(NPL)	담당평가사	김대식
발 의 처	서부산 농업협동조합장		
제 출 처	서부산 농업협동조합		
물건소재지	울산광역시 울주군 서생면 신암리 29-3 외		
감정평가액	**一金七拾壹億八阡參拾壹萬九阡參百六拾원整 (₩7,180,319,360.-)**		

본 건 (감정평가서번호 삼창 제B20205-12018호)은 우리 법인의 감정평가 심사위원회 규정에 의한 심사대상 감정평가건 으로서 본 감정평가서는 심사사항(감정평가가격의 적정성, 감정평가내용의 적정성, 협약사항 및 협조사항의 이행,기타 감정평가와 관련된 사항)에 충실하게 작성되어, 본사 감정평가 심사위원회의 심사를 필하였음을 확인합니다.

(주)삼창감정평가법인 대표이사 최승조

B20205-12018

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 대 식 (인)

(주)삼창감정평가법인 부산경남지사장 안창환 (서명 또는 인)

감정평가액	칠십일억팔천삼십일만구천삼백육십원정 (₩7,180,319,360)			
의 뢰 인	서부산 농업협동조합장	감정평가목적	공매(NPL)	
채 무 자	--	제 출 처	서부산 농업협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	최 문 식	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	--	
목록표시근거	등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장	기준시점	조사기간	작 성 일
		2020. 12. 28	2020.12.28	2020. 12. 29

감 정 평 가 내 용

공부(公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토 지	3,274.0	토 지	3,274.0	1,710,000	5,598,540,000
건 물	1,135.14	건 물	1,135.14	-	1,581,779,360
합 계					₩7,180,319,360
	이	하	여	백	

심사확인

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

심 사 자 감 정 평 가 사 (인)

(토지,건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	울산광역시 울주군 서생면 신암리	29-3	대	자연녹지지역	1,442	2,327	1,710,000	3,979,170,000	일단지
2	동소	29-6	대	자연녹지지역	470				
3	동소	29-7	대	자연녹지지역	369				
4	동소	29-9	대	자연녹지지역	46				
가	동소 [도로명주소] 울산광역시 울주군 서생면 해맞이로 965	29-3 29-6 29-7 29-9 제에이동호	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층					
				1층	68.03	130.73	1,504,000	196,617,920	1,600,000 x 47/50
				2층	62.7				
나	동소	29-3 29-6 29-7 29-9 제비동호	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층					
				1층	68.03	130.73	1,504,000	196,617,920	1,600,000 x 47/50
				2층	62.7				

(토지,건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
다	동소	29-3 29-6 29-7 29-9 제시동호	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층					
				1층	61.08	123.78	1,504,000	186,165,120	1,600,000 x 47/50
				2층	62.7				
라	동소	29-3 29-6 29-7 29-9 제디동호	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층					
				1층	61.08	123.78	1,504,000	186,165,120	1,600,000 x 47/50
				2층	62.7				
마	동소	29-3 29-6 29-7 29-9 제이동호	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층					
				1층	61.08	123.78	1,504,000	186,165,120	1,600,000 x 47/50
				2층	62.7				
5	동소	29-11	대	자연녹지지역	432	432	1,710,000	738,720,000	
바	동소 [도로명주소] 울산광역시 울주군 서생면 해맞이로 967	29-11 제에이동호	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층					
				1층	57.96	117.54	1,504,000	176,780,160	1,600,000 x 47/50
				2층	59.58				

(토지,건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
6	동소	29-16	대	자연녹지지역	515	515	1,710,000	880,650,000	
사	동소	29-16 제비동호	제1종 근린생활시설	일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 4층					
				1층	99.2	186.4	1,081,000	201,498,400	1,150,000 x 47/50
				2층	87.2				
				3층	99.2	198.4	1,269,000	251,769,600	1,350,000 x 47/50 현황 다가구주택
				4층	99.2				
	합 계							₩7,180,319,360	
				이 하		여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 울산광역시 울주군 서생면 신암리 소재 '서생중학교' 북측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 서부산 농업협동조합에서 의뢰된 공매(NPL) 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

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

② 감정평가업자는 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
   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 감정평가업자는 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가업자는 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 합리성 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, 내구년한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

■ 대상물건 거래내역

소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지,건물 일괄거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)
신암리 29-3외	대	자연 녹지	3,274	7,600,000,000 (건물포함)	약 2,320,000	2019.08.21

■ 현장 조사시 이해관계인의 폐문 및 부재로 부득이 내부확인이 불가하여, 외부관찰 및 통상적인 내부상태를 상정하여 감정평가하였으며, 내부사항은 담보전례(B20192-08061)를 참고하였음.

■ 일반건축물대장상 일련번호(사)에 위반건축물이 등재되어 있으며, 별지'지적 및 건물개황도'기호(ㄱ)에 해당되는 것으로 구조, 규모, 이용상황 등으로 보아 토지의 사용, 수익, 처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됨.

■ 일련번호(사)건물 3,4층의 공부상 용도는 근린생활시설이나 현황 다가구주택 용도임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가(원/㎡)(2020년)	비고
1)	신암리 29-3	1,442	1,442	대	자연녹지	단독주택	소로한면	부정형평지	460,300	-
2)	신암리 29-6	470	470	대	자연녹지	단독주택	소로한면	부정형평지	460,300	-
3)	신암리 29-7	369	369	대	자연녹지	단독주택	소로한면	부정형평지	460,300	-
4)	신암리 29-9	46	46	대	자연녹지	단독주택	소로한면	부정형평지	460,300	-
5)	신암리 29-11	432	432	대	자연녹지	단독주택	소로한면	부정형평지	488,800	-
6)	신암리 29-16	515	515	대	자연녹지	주상용	소로한면	부정형평지	639,600	-
합계	-	3,274	3,274	-	-	-	-	-	-	-

나. 건물

일련번호	소재지	울산광역시 울주군 서생면 신암리 29-3 외 3필지 (울산광역시 울주군 서생면 해맞이로 965)					
	주구조	철근콘크리트구조			주용도	단독주택	
가)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수(지하/지상)	사용승인일	증축일
	88.92	-	130.73	-	-/2	2017.06.20	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	소재지	울산광역시 울주군 서생면 신암리 29-3 외 3필지 (울산광역시 울주군 서생면 해맞이로 965)					
	주구조	철근콘크리트구조			주용도	단독주택	
나)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	88.92	-	130.73	-	-/2	2017.06.20	-

일련번호	소재지	울산광역시 울주군 서생면 신암리 29-3 외 3필지 (울산광역시 울주군 서생면 해맞이로 965)					
	주구조	철근콘크리트구조			주용도	단독주택	
다)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	88.92	-	123.78	-	-/2	2017.06.20	-

일련번호	소재지	울산광역시 울주군 서생면 신암리 29-3 외 3필지 (울산광역시 울주군 서생면 해맞이로 965)					
	주구조	철근콘크리트구조			주용도	단독주택	
라)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	88.92	-	123.78	-	-/2	2017.06.20	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	소재지	울산광역시 울주군 서생면 신암리 29-3 외 3필지 (울산광역시 울주군 서생면 해맞이로 965)					
	주구조	철근콘크리트구조			주용도	단독주택	
마)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	88.92	-	123.78	-	-/2	2017.06.20	-

일련번호	소재지	울산광역시 울주군 서생면 신암리 29-11 (울산광역시 울주군 서생면 해맞이로 967)					
	주구조	철근콘크리트구조			주용도	단독주택	
바)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	85.56	19.81	117.54	-	-/2	2017.06.23	-

일련번호	소재지	울산광역시 울주군 서생면 신암리 29-16 (울산광역시 울주군 서생면 해맞이로 967)					
	주구조	일반철골구조			주용도	제1종근린생활시설	
사)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	99.44	19.31	384.8	-	-/4	2017.06.23	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 위치도

광역위치도	상세위치도
	

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일을 기준하여 2020년 12월 28일로 함.

나. 실지조사(2020년 12월 28일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2020.01.01)

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	나사리 60	582	대	자연녹지	주상용	소로각지	사다리평지	649,000

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

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

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	울산광역시 울주군 '녹지지역'	2020.01.01~2020.12.28	2.294	1.02294	2020년 11월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1)~4)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/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	0.92	표준지 대비 본건은 접면도로상태 및 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 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			0.920	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업지대[일련번호 5), 6)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/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	0.92	표준지 대비 본건은 접면도로상태 및 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 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			0.920	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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(㎡)	용도지역	이용상황	감정평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	기준시점의 개별공시지가(원/㎡)	격차율
①	신암리 29-3	대	1,442	자연녹지	단독주택	담보	2019.08.09	1,590,000	455,700	3.49
②	신암리 40-1	전	1,338	자연녹지	전	담보	2018.08.29	1,560,000	263,900	5.91
③	대송리 260-2	대	221	자연녹지	단독주택	담보	2020.08.14	1,810,000	507,700	3.57
④	대송리 53-5	대	266	자연녹지	주상용	담보	2020.04.27	2,210,000	948,900	2.33
⑤	나사리 152-6	대	826	자연녹지	주상용	담보	2020.07.09	2,090,000	597,000	3.50

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

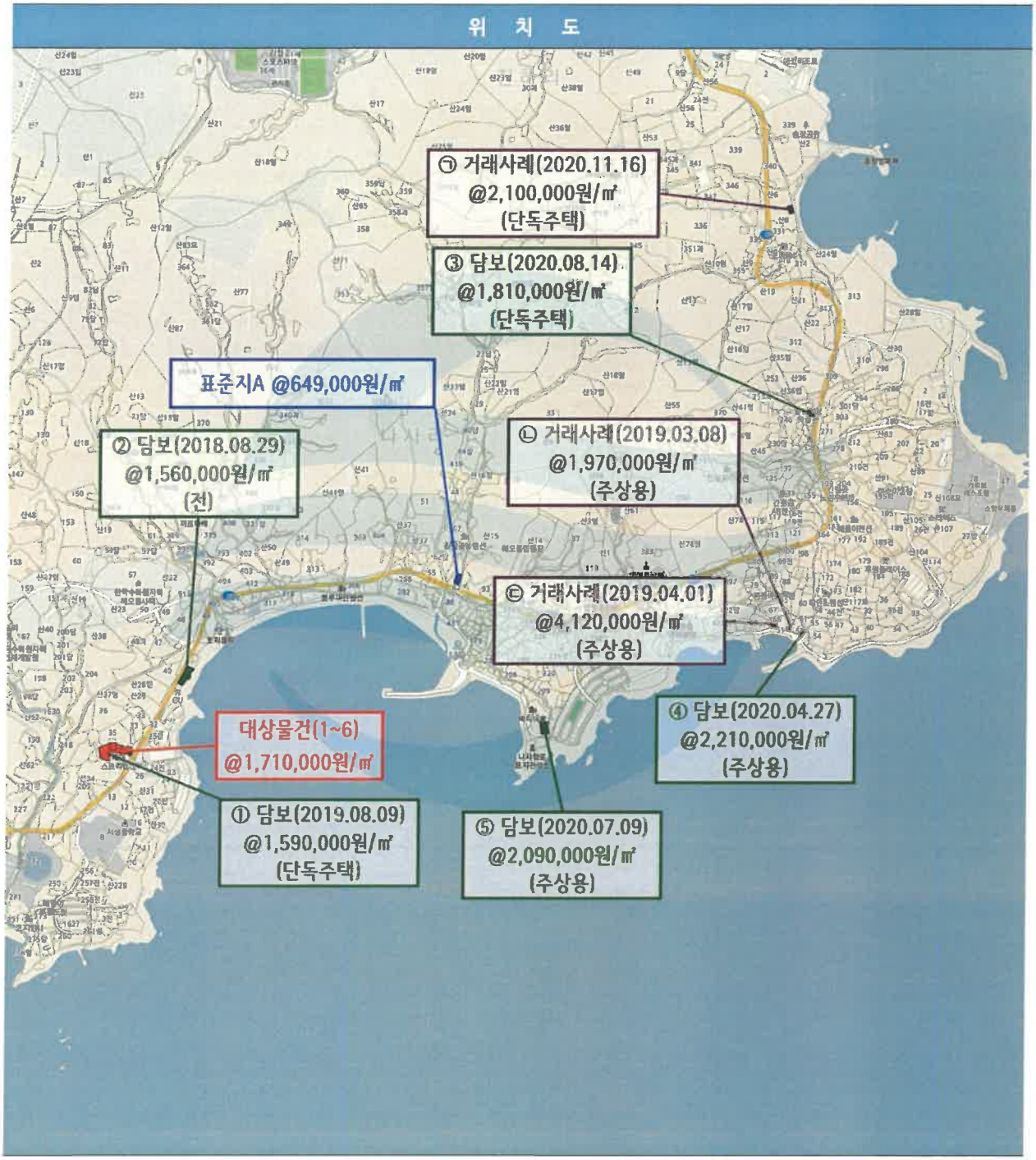
나) 거래사례 내역

(출처: 국토교통부실거래자료, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	대송리 331-10	대	자연 녹지	364	단독주택	840,000,000 (건물포함)	약 2,100,000	2020.11.16	469,800
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2002.07.16), 면적 : 131.21㎡ ■ 토지 추정단가 : [{840,000,000원-(900,000원/㎡×32/50×131.21㎡)}/364㎡]≒2,100,000원/㎡								
㉡	대송리 62-8	대	자연 녹지	260	주상용	522,400,000 (건물포함)	약 1,970,000	2019.03.08	856,800
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 일반목구조(사용승인일 : 1980.01.01), 면적 : 61.2㎡ ■ 토지 추정단가 : [{522,400,000원-(700,000원/㎡×10/40(관찰감가)×61.2㎡)}/260㎡]≒1,970,000원/㎡								
㉢	대송리 68-5외	대	자연 녹지	253	주상용	1,444,200,000 (건물포함)	약 4,120,000	2019.04.01	850,000
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2019.01.15), 면적 : 251.48㎡ ■ 토지 추정단가 : [{1,444,200,000원-(1,600,000원/㎡×50/50×251.48㎡)}/253㎡]≒4,120,000원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 감정평가전례 및 거래사례의 위치



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
자연녹지	단독주택	소로 한면	1,800,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	울산			울주군			서생면		
구분	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
주택/단독주택	66.24	64.60	62	72.78	71.64	21	91.76	84.57	2

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 $\fallingdotseq \dfrac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ③
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 ③	울산광역시 울주군 '녹지지역'	2020.08.14~2020.12.28	0.864	1.00864	2020년 11월 연장적용

(3) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 상업지대[표준지A/비교사례③]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /비교사례③)	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	감정평가전례 대비 표준지는 접면도로상태에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 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 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	③	1,810,000	1.00864	1.000	1.030	1,880,408

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례③ 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{1,880,408}{649,000 \times 1.02294 = 663,888} \fallingdotseq 2.832$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.80

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)~4)	A	649,000	1.02294	1.000	0.920	2.80	1,710,175	1,710,000	일단지
5)	A	649,000	1.02294	1.000	0.920	2.80	1,710,175	1,710,000	
6)	A	649,000	1.02294	1.000	0.920	2.80	1,710,175	1,710,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

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

2) 거래사례 내역

(출처: 국토교통부실거래자료, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	이용상황	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점(계약일기준)	거래시점의 개별공시지가(원/㎡)
㉡	대송리 62-8	대	자연녹지	260	주상용	522,400,000 (건물포함)	약 1,970,000	2019.03.08	856,800
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 일반목구조(사용승인일 : 1980.01.01), 면적 : 61.2㎡ ■ 토지 추정단가 : [{522,400,000원-(700,000원/㎡×10/40(관찰감가)×61.2㎡)}/260㎡]≒1,970,000원/㎡								

나. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉡	울산광역시 울주군 '녹지지역'	2019.03.08~2020.12.28	2.721	1.02721	2020년 11월 연장적용

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1)~4)/비교사례Ⓒ]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례Ⓒ)	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	0.95	거래사례 대비 본건은 인근환경 등에서 열세함.
	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	0.92	거래사례 대비 본건은 접면도로상태 및 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 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			0.874	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업지대[일련번호 5), 6)/비교사례㉡]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉡)	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	0.95	거래사례 대비 본건은 인근환경 등에서 열세함.
	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	0.92	거래사례 대비 본건은 접면도로상태 및 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 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			0.874	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	비교사례기호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)	비고
1)~4)	㉡	1,970,000	1.000	1.02721	1.000	0.874	1,768,630	1,770,000	
5)	㉡	1,970,000	1.000	1.02721	1.000	0.874	1,768,630	1,770,000	일단지
6)	㉡	1,970,000	1.000	1.02721	1.000	0.874	1,768,630	1,770,000	

3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1)~4)	1,710,000	1,770,000	1,710,000
5)	1,710,000	1,770,000	1,710,000
6)	1,710,000	1,770,000	1,710,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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)~4)	울산광역시 울주군 서생면 신암리 29-3외 3필지	2,327	2,327	1,710,000	3,979,170,000	-
5)	울산광역시 울주군 서생면 신암리 29-11	432	432	1,710,000	738,720,000	-
6)	울산광역시 울주군 서생면 신암리 29-16	515	515	1,710,000	880,650,000	-
합 계		3,274	3,274	-	5,598,540,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 건물의 개요

일련번호	주 용 도	구 조	면적(㎡)	비고(층수)
가)	단독주택	철근콘크리트구조	130.73	-/2층
나)	단독주택	철근콘크리트구조	130.73	-/2층
다)	단독주택	철근콘크리트구조	123.78	-/2층
라)	단독주택	철근콘크리트구조	123.78	-/2층
마)	단독주택	철근콘크리트구조	123.78	-/2층
바)	단독주택	철근콘크리트구조	117.54	-/2층
사)	제1종근린생활시설	일반철골구조	384.8	-/4층

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국감정원의 건물신축단가표(2019년 1월기준)을 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

가. 한국감정원의 건물신축단가표(2019년 1월기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트쉉글	2	1,616,000	50 (45~55)
4-1-6-10	점포 및 상가	철골조 슬래브지붕	2	1,166,000	40 (35~45)

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
위생 및 급배수설비, LPG가스에 의한 난방설비, 태양광설비 등	(가~사)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 결정

일련번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
가)	1,2층	단독주택 (다가구주택)	1,600,000	중	-
나)	1,2층	단독주택 (다가구주택)	1,600,000	중	-
다)	1,2층	단독주택 (다가구주택)	1,600,000	중	-
라)	1,2층	단독주택 (다가구주택)	1,600,000	중	-
마)	1,2층	단독주택 (다가구주택)	1,600,000	중	-
바)	1,2층	단독주택 (다가구주택)	1,600,000	중	-
사)	1,2층	근린생활시설	1,150,000	중	-
	3,4층	근린생활시설	1,350,000	중	현황 다가구주택

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정하였음(정액법).

일련번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존내용년수	내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
가)	1,2층	1,600,000	47	50	1,504,000	1,504,000	
나)	1,2층	1,600,000	47	50	1,504,000	1,504,000	
다)	1,2층	1,600,000	47	50	1,504,000	1,504,000	2017.06.20
라)	1,2층	1,600,000	47	50	1,504,000	1,504,000	
마)	1,2층	1,600,000	47	50	1,504,000	1,504,000	
바)	1,2층	1,600,000	47	50	1,504,000	1,504,000	
사)	1,2층	1,150,000	47	50	1,081,000	1,081,000	2017.06.23
	3,4층	1,350,000	47	50	1,269,000	1,269,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 대상건물의 감정평가액

일련번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가)	1,2층	130.73	130.73	1,504,000	196,617,920	-
나)	1,2층	130.73	130.73	1,504,000	196,617,920	-
다)	1,2층	123.78	123.78	1,504,000	186,165,120	-
라)	1,2층	123.78	123.78	1,504,000	186,165,120	-
마)	1,2층	123.78	123.78	1,504,000	186,165,120	-
바)	1,2층	117.54	117.54	1,504,000	176,780,160	-
사)	1,2층	186.4	186.4	1,081,000	201,498,400	-
	3,4층	198.4	198.4	1,269,000	251,769,600	-
합 계		1,135.14	1,135.14	-	1,581,779,360	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	5,598,540,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	1,581,779,360	
합 계	7,180,319,360	-

끝.

(토지,건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	울산광역시 울주군 서생면 신암리	29-3	대	자연녹지지역	1,442	2,327	1,710,000	3,979,170,000	일단지
2	동소	29-6	대	자연녹지지역	470				
3	동소	29-7	대	자연녹지지역	369				
4	동소	29-9	대	자연녹지지역	46				
가	동소 [도로명주소] 울산광역시 울주군 서생면 해맞이로 965	29-3 29-6 29-7 29-9 제에이동호	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층					
				1층	68.03	130.73	1,504,000	196,617,920	1,600,000 x 47/50
				2층	62.7				
나	동소	29-3 29-6 29-7 29-9 제비동호	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층					
				1층	68.03	130.73	1,504,000	196,617,920	1,600,000 x 47/50
				2층	62.7				

(토지,건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
다	동소	29-3 29-6 29-7 29-9 제시동호	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층					
				1층	61.08	123.78	1,504,000	186,165,120	1,600,000 x 47/50
				2층	62.7				
라	동소	29-3 29-6 29-7 29-9 제디동호	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층					
				1층	61.08	123.78	1,504,000	186,165,120	1,600,000 x 47/50
				2층	62.7				
마	동소	29-3 29-6 29-7 29-9 제이동호	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층					
				1층	61.08	123.78	1,504,000	186,165,120	1,600,000 x 47/50
				2층	62.7				
5	동소	29-11	대	자연녹지지역	432	432	1,710,000	738,720,000	
바	동소 [도로명주소] 울산광역시 울주군 서생면 해맞이로 967	29-11 제에이동호	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층					
				1층	57.96	117.54	1,504,000	176,780,160	1,600,000 x 47/50
				2층	59.58				

(토지,건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
6	동소	29-16	대	자연녹지지역	515	515	1,710,000	880,650,000	
사	동소	29-16 제비동호	제1종 근린생활시설	일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 4층					
				1층	99.2	186.4	1,081,000	201,498,400	1,150,000 x 47/50
				2층	87.2				
				3층	99.2	198.4	1,269,000	251,769,600	1,350,000 x 47/50 현황 다가구주택
				4층	99.2				
	합 계							₩7,180,319,360	
				이 하		여	백		

토지 감정평가요항표

위치도 및 지적도

N
S
S : No Scale





위치 및 주위환경	대상물건은 울산광역시 울주군 서생면 신암리 소재 '서생중학교' 북측 인근에 위치하며, 해안가 인근으로 펜션, 카페 및 음식점, 기존주택, 농경지 등으로 형성되어 있으며, 제반입지환경은 보통시됨.
교통상황 및 도로상태	본건까지 차량접근 가능하며, 제반대중교통사정은 보통시됨. ■ 일련번호 1~4) 4필 일단지로서, 동측으로 소로에 접함. ■ 일련번호 5,6) 동측으로 소로에 접함.
형태 및 이용상황	■ 일련번호 1~4) 4필 일단지 부정형의 토지로서 인접지와 대체로 등고평탄하며, 상업용 건부지로 이용중임. ■ 일련번호 5) 부정형의 토지로서 인접지와 대체로 등고평탄하며, 상업용 건부지로 이용중임. ■ 일련번호 6) 부정형의 토지로서 인접지와 대체로 등고평탄하며, 상업용 건부지로 이용중임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	■ 일련번호 1,4) 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(축종별 거리제한 250m 미만)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 추가기재건축법 제2조 제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함). ■ 일련번호 2,3,5,6) 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(축종별 거리제한 250m 미만)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉.
제시목록외의 물건	없 음.
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	후첨 '건물이용상황 및 임대상황' 참조.

건물 감정평가요항표

대상물건 전경



건물 감정평가요항표

건물의 구조	가~바) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층건으로서, 외 벽 : 징크판넬 및 페인팅마감 등. 내 벽 : 벽지 및 인테리어마감 등. 창 호 : 샷시창 구조임. 사) 일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 4층건으로서, 외 벽 : 징크판넬 및 외장타일 마감. 내 벽 : 벽지 및 인테리어마감 등. 창 호 : 샷시창 구조임.
위생 및 냉난방설비 등	위생 및 급배수설비 및 LPG가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.
기 타 설 비	태양광설비 되어 있음.
이 용 상 태	가) 1층 : 주택(방, 거실, 주방, 욕실) - 복층형 방 소재 2층 : 주택2가구 - (거실, 욕실) - 복층형 방 소재 나) 1층 : 주택(방, 거실, 주방, 욕실) - 복층형 방 소재 2층 : 주택2가구 - (거실, 욕실) - 복층형 방 소재 다~마) 1층 : 주택2가구 - (거실, 욕실) - 복층형 방 소재 2층 : 주택2가구 - (거실, 욕실) - 복층형 방 소재 바) 1층 : 주택2가구 - (거실, 욕실) - 복층형 방 소재 2층 : 주택2가구 - (거실, 욕실) - 복층형 방 소재 사) 1층 : 근린생활시설(카페) 2층 : 근린생활시설(식당) 3층 : 주택(방 겸 주방, 욕실) 4층 : 주택(방 겸 주방, 욕실)
부합물 및 종물관계	별지'지적 및 건물개황도'기호(ㄱ)과 같이 부합물 및 종물이 소재하나, 구조, 규모, 이용상황 등으로 보아 토지의 사용, 수익, 처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됨.
공부와의 차이	일련번호 사) 건물 3,4층의 공부상 용도는 '근린생활시설' 이나, 현황 '다가구주택' 으로 이용중임.
임대관계 및 기타	〈후첨 '건물임대개황도 및 임대상황' 참조〉

광역위치도

N

S

소 재 지	울산광역시 울주군 서생면 신암리 29-3 외 [도로명주소] 울산광역시 울주군 서생면 해맞이로 965



상세위치도

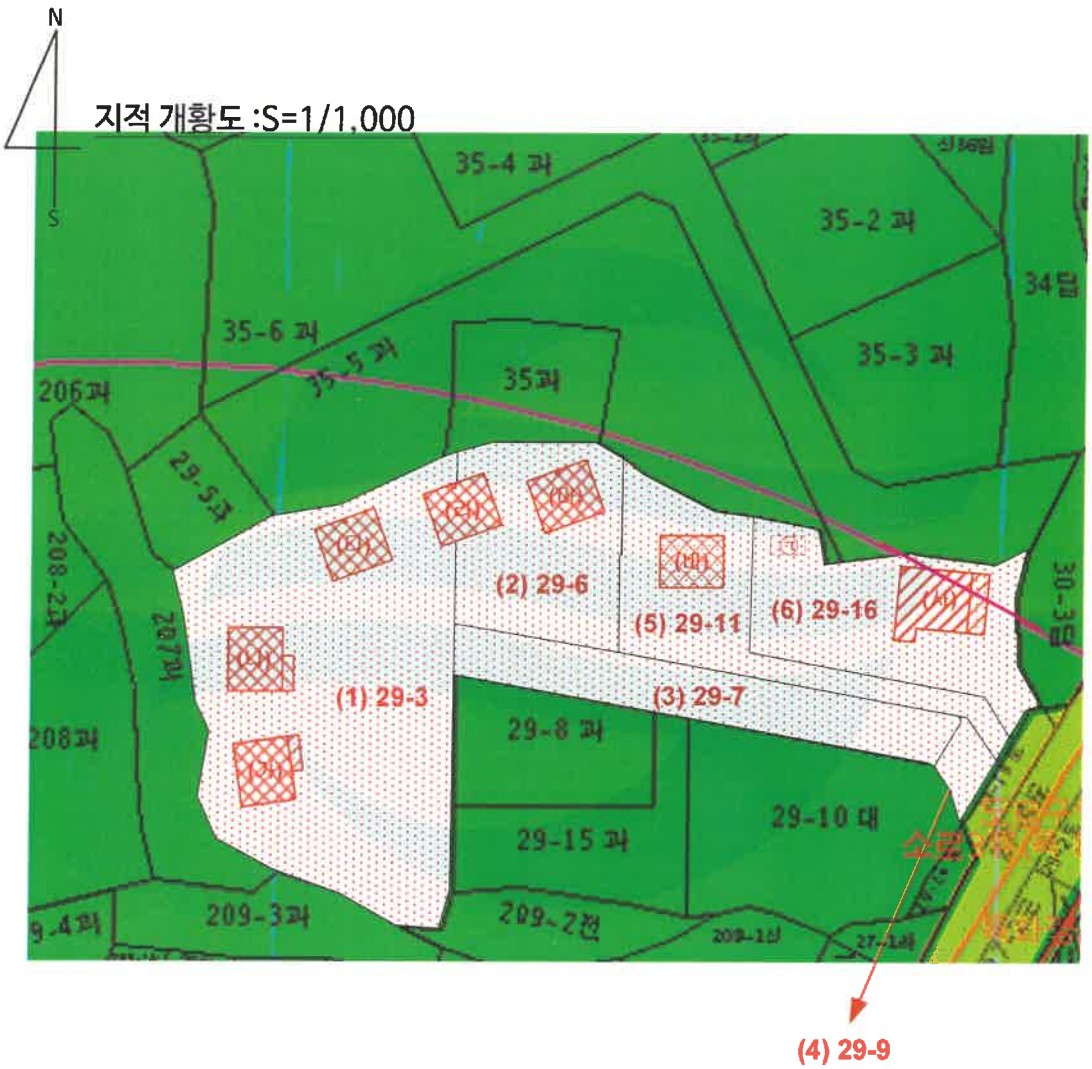
N

S

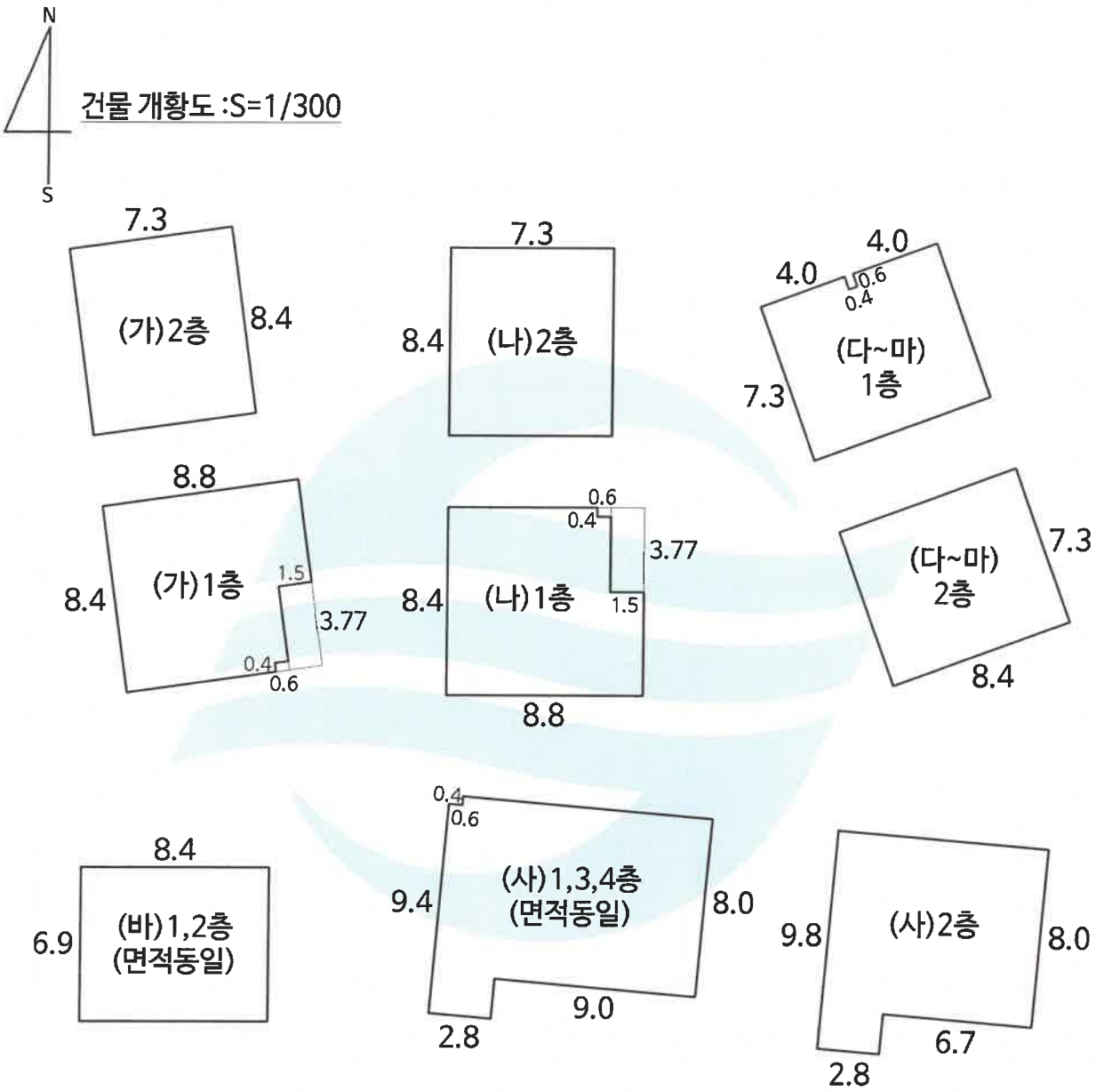
소 재 지	울산광역시 울주군 서생면 신암리 29-3 외 [도로명주소] 울산광역시 울주군 서생면 해맞이로 965



지적 및 건물개황도


N
S
지적 개황도 :S=1/1,000
35-4 과
35-2 과
34 답
35-6 과
35-5 과
35-3 과
35과
206과
29-5과
208-2과
207과
(1) 29-3
(2) 29-6
(3) 29-7
(5) 29-11
(6) 29-16
29-8 과
29-15 과
29-10 대
208과
209-3과
209-2전
(4) 29-9

건물개황도



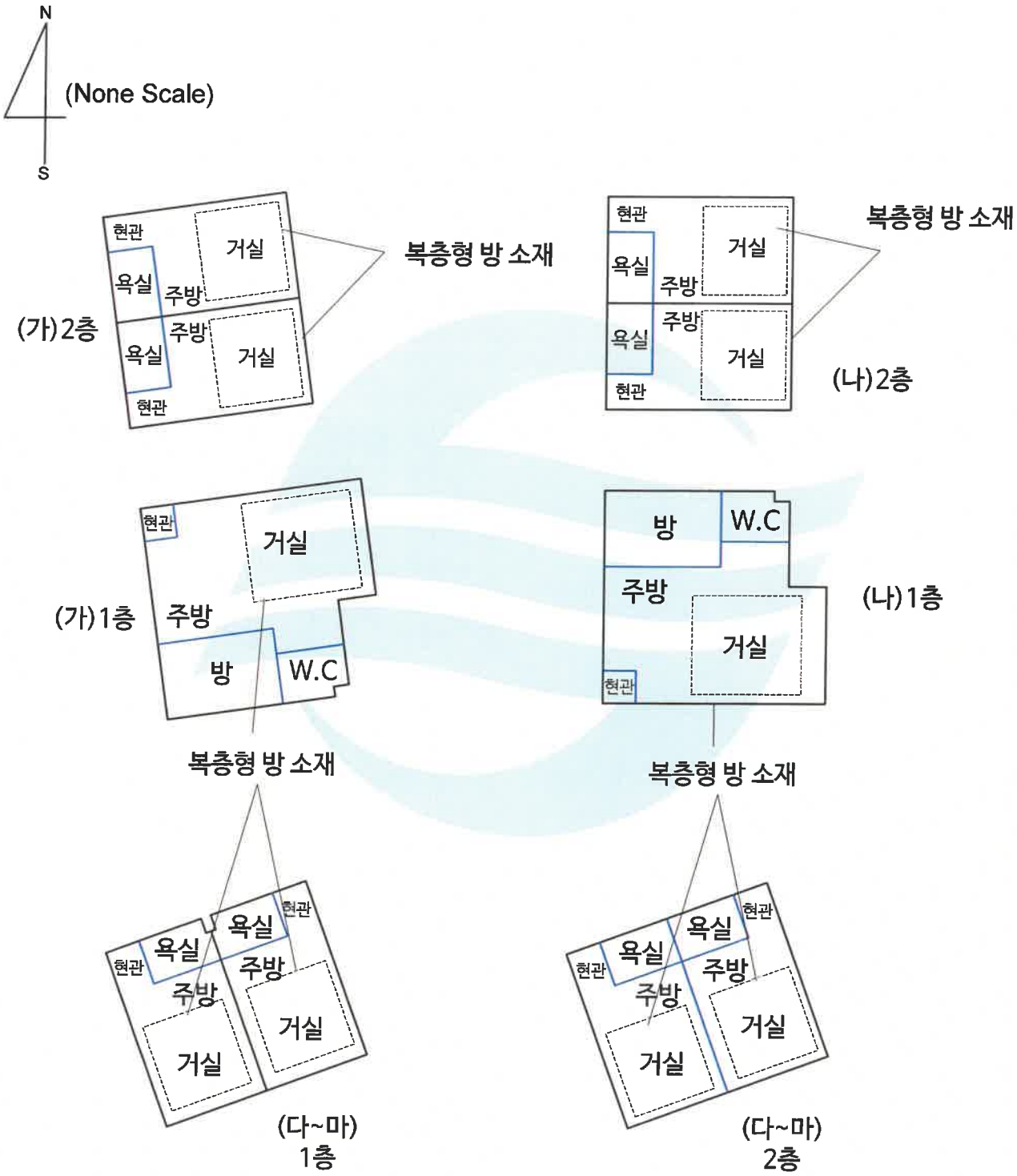
[건물면적 산출근거]

(가,나)1층 : 8.4x8.8 - 3.77x1.5 - 0.4x0.6 ≒ 68.03㎡
2층 : 8.4x7.3 ≒ 61.32㎡
(다~마)1층 : 8.4x7.3 - 0.4x0.6 ≒ 61.08㎡
2층 : 8.4x7.3 ≒ 61.32㎡
(바)1,2층 : 8.4x6.9 ≒ 57.96㎡
(사)1,3,4층(면적동일) : 2.8x9.8 + 9.0x8.0 - 0.6x0.4 ≒ 99.2㎡
2층 : 2.8x9.8 + 6.7x8.0 ≒ 81.04㎡

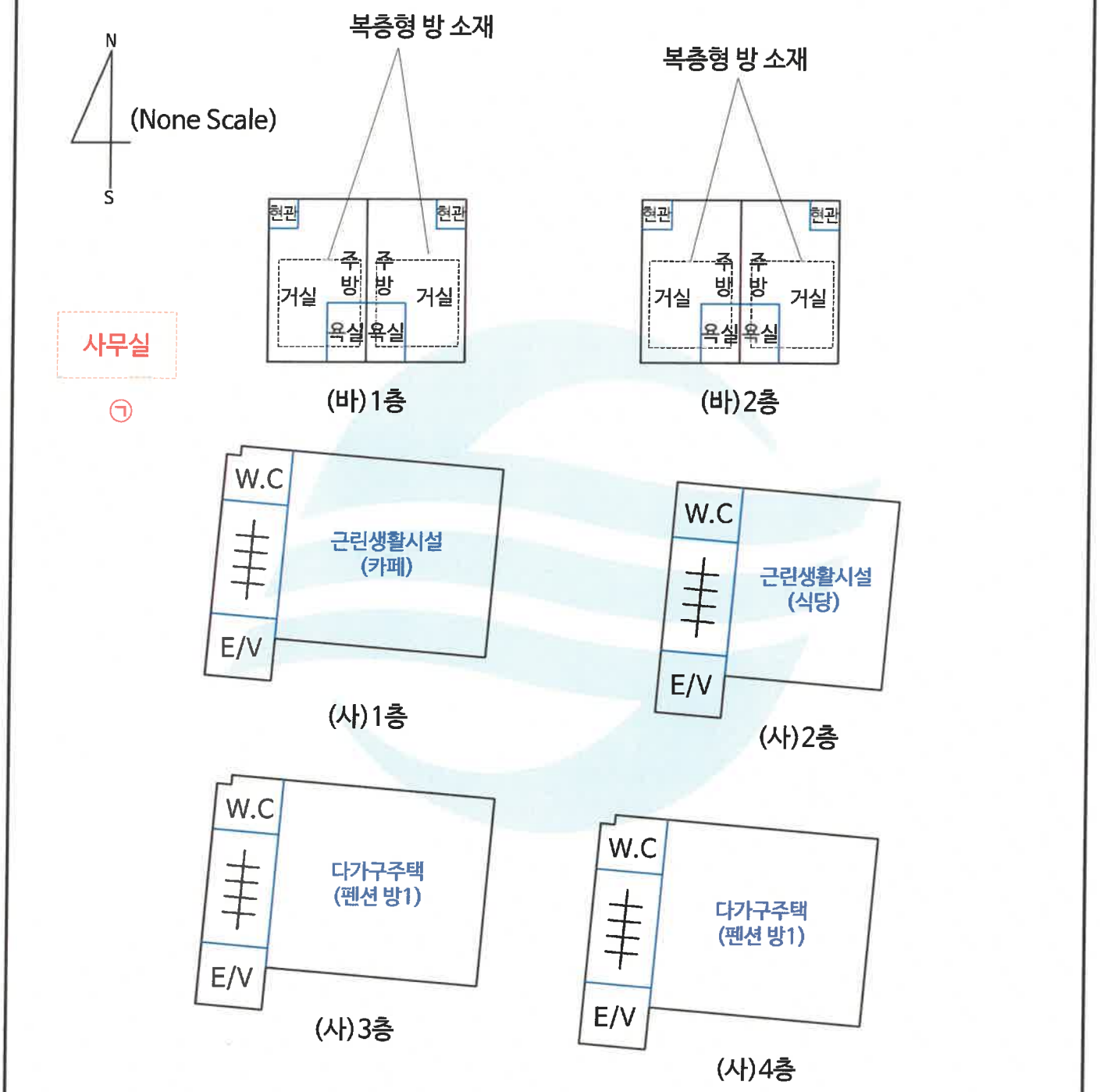


[부합물 및 종물]
㉠ 경량철골조 (사무실) 약19.8㎡

건물이용상황 및 임대상황

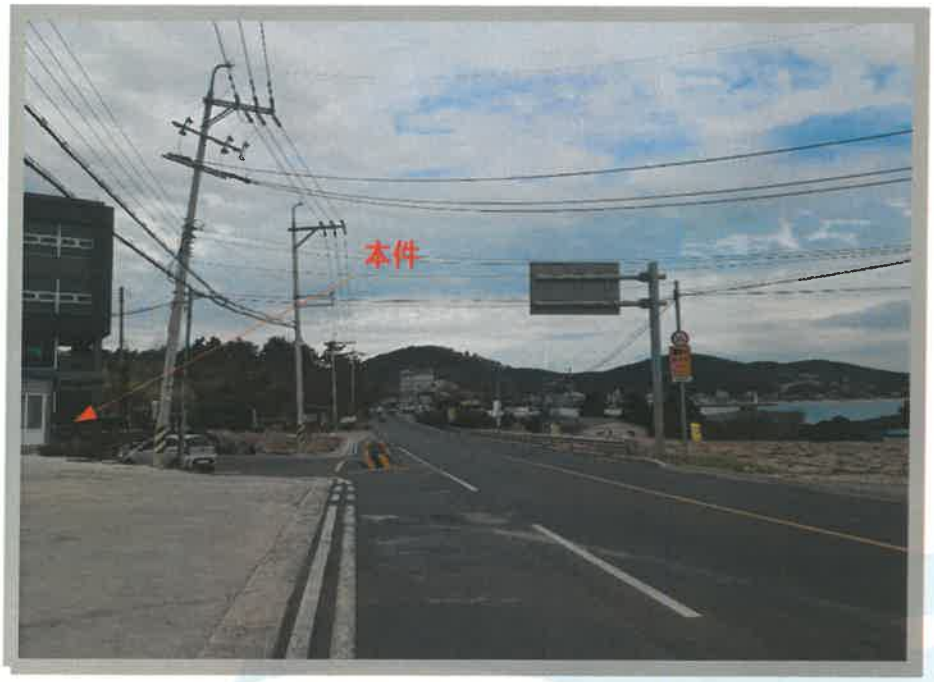


건물이용상황 및 임대상황



임대부분	상 호 명	임 대 내 역		비 고
		임대보증금	월임대료	
미상임.				

사 진 용 지



【주위전경】



【본건전경】

사 진 용 지



【본건전경】
일련번호(가~바)



【본건전경】
일련번호(사)

사 진 용 지



【부합물 및 종물(ㄱ)】