

인 증 서 번 호	제2025-3077호
발 급 일 자	2025. 06. 12.

감정평가 심사인증서

본 자 사 명	부산지사	감정평가서번호	대한 제250530-18-0003호
감정평가액	철십사억오천육백칠십사만일천팔백팔십원정(W7,456,741,880.-)		
기 준 시 점	2025.06.09.	감정평가사	송우만
감정평가 목적	공매	제 출 처	서부산농업협동조합
물건 소재지	울산시 울주군 서생면 신암리 29-3외		
물 건 종 별	토지건물	비 고	

■ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제 규정과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당 법인의 감정평가서 실의·심사 업무규정 제6조 및 제11조에 의한 본사 전담심사역 및 심사위원회의 심사대상 해당물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 상기 제반 심사사항이 적법·적정한 것으로 확인합니다.

감정평가심사위원회 위원장



본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 당법인 감정평가서 실의·심사 업무규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

㈜대한감정평가법인 대표이사



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	울산광역시 울주군 서생면 신암리 29-3번지 외 소재 부동산
의뢰인	서부산농업협동조합장
감정평가서 번호	대한 제250530-18-0003호

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

(주)대한감정평가법인

부산지사

부산광역시 부산진구 광명대로 34 부산상공회의소 5층
TEL : (051)636-7878 FAX : (051)636-8888



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
송두만

주대한감정평가법인

부산지사장

원상순

(인) 또는 인)

감정평가액	철십사억오천육백칠십사만일천팔백팔십원정 (₩7,456,741,880.-)			
의뢰인	서부산농업협동조합장	감정평가목적	공매	
채무자	-	제출처	서부산농업협동조합	
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
특별표시 근거	등기사항전부증명서 일반건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
		2025.06.09	2025.06.09	2025.06.10

감 정 평 가 내 용	공부(마피)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	토지	3,274	토지	3,274	-	5,911,960,000
	건물	1,135.14	건물	1,135.14	-	1,544,781,880
	이		타	여	배	
	합 계				₩7,456,741,880.-	

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.
	심사자 감정평가사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 울주군 서생면 신암리 소재 "서생중학교" 북측 인근 자연녹지지역내에 위치하는 부동산에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2025년 개발공시지가 (원/㎡)
1	울산광역시 북구 서생면 신암리 29-3	대	1,442	자연 녹지	단독 주택	소로 한면	일단의 부정형 형지	511,700
2	울산광역시 북구 서생면 신암리 29-6	대	470	자연 녹지	단독 주택	소로 한면		511,700
3	울산광역시 북구 서생면 신암리 29-7	대	369	자연 녹지	단독 주택	소로 한면		511,700
4	울산광역시 북구 서생면 신암리 29-9	대	46	자연 녹지	단독 주택	소로 한면		511,700
5	울산광역시 북구 서생면 신암리 29-11	대	432	자연 녹지	단독 주택	소로 한면	자주형 형지	526,000
6	울산광역시 북구 서생면 신암리 29-16	대	515	자연 녹지	주상복	소로 한면	부정형 형지	716,100

나. 건물

대상 건물	소재지	건물구조 / 지층 층 수	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
가	울산광역시 북구 서생면 신암리 29-3, 29-6, 29-7, 29-9	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕 지상2층	130.73	19.11	27.19	단독주택	2017.06.20
나		철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕 지상2층	130.73			단독주택	2017.06.20

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 건물	소재지	건물구조 / 지층 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
다	물산광역시 동주군 서생면 신암리 29-3, 29-5, 29-7, 29-9	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕 지상2층	123.78	19.11	27.19	단독주택	2017.06.20
라		철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕 지상2층	123.78			단독주택	2017.06.20
마		철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕 지상2층	123.78			단독주택	2017.06.20
바	물산광역시 동주군 서생면 신암리 29-11	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕 지상2층	117.54	19.81	-	단독주택	2017.06.23
사	물산광역시 동주군 서생면 신암리 29-16	일반철골구조/ (철근)콘크리트지붕 지상4층	384.8	19.31	-	제1종 근린생활시설	2017.06.23

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 09일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2025년 06월 09일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건 토지 일련번호(1~4)은 합법적인 일단의 건물부지[일련번호(가-마)]로 용도상 불가분의 관계에 있는 바 일단지로 평가하였습니다.

나. 본건 건물 일련번호(바,사)는 위반건축물[일련번호(바); 확인곤란, 일련번호(사); 본건 토지에 미치는 영향이 없는 것으로 사료되는 “지적 및 건물개황도” 기호㉠ 추정]로 등재되어 있는 바 공매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 건물 일련번호(사) 건물 3,4층의 공부상 용도는 “근린생활시설”이나 현황 “다가구주택”의 용도인 바 공매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

라. 본건 건물의 내부는 폐문 및 부재로 부득이 내부 확인이 불가능하여 일반건축물대장상 평면도에 의하였으나 공매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

마. 본건 지상에 건축물(철근콘크리트구조, 수영장)이 소재하는 바 공매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [가별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비물성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.
제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 법 제33조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
제15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

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

나. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존 내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1) 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

2) 인근지역 거래사례

가호	소재지	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
a	서생면 신암리 26-3	자연 녹지	전	423종 141	-	2023. 01.30	290,976,200 (토지만)	2,060,000
	<토지단가 산출개요> - 토지추정단가 : 290,976,200원/141㎡ ≈ 2,060,000원/㎡							
b	서생면 신암리 241-7	자연 녹지	전	155	-	2024. 03.07	230,300,000 (토지만)	1,490,000
	<토지단가 산출개요> - 토지추정단가 : 230,300,000원/155㎡ ≈ 1,490,000원/㎡							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
c	서생면 대송리 25-12	자연 녹지	대	579	286.58	2023. 06.05	1,700,000,000 (건물포함)	2,310,000
	<토지단가 산출개요> - 건물개요 : 헬스클럽(구조(사용승인일 : 2014.09.18) - 토지추정단가 : $[1,700,000,000\text{원} - (1,200,000\text{원}/\text{㎡} \times 42/50 \times 6.33\text{㎡} + 1,200,000\text{원}/\text{㎡} \times 42/46 \times 56.67\text{㎡} + 1,570,000\text{원}/\text{㎡} \times 42/50 \times 223.58\text{㎡})] / 579\text{㎡} \approx 2,310,000\text{원}/\text{㎡}$							
d	서생면 대송리 397-15	자연 녹지	대	484	89.79	2023. 12.21	1,180,000,000 (건물포함)	2,350,000
	<토지단가 산출개요> - 건물개요 : 벽돌조(사용승인일 : 2002.12.05) - 토지추정단가 : $[1,180,000,000\text{원} - (900,000\text{원}/\text{㎡} \times 24/45 \times 89.79\text{㎡})] / 484\text{㎡} \approx 2,350,000\text{원}/\text{㎡}$							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

3) 대상물건 평가사례

소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
신암리 29-3 외	자연 녹지	대	단독 주택	3,274	공매	2024.05.07	1,790,000	-
총 평가 금액: ₩7,441,167,040.-								

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(㎡)	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)
㉔	서생면 신암리 40-1	자연 녹지	대	주상용	1,308종 1,193	담보	2024.09.19	2,970,000
㉕	서생면 신암리 281 필	자연 녹지	대	단독 주택	3,756	시가 참고	2025.03.20	2,760,000
㉖	서생면 나사리 137-B	자연 녹지	임야	지면권	661	시가 참고	2024.04.02	2,980,000
㉗	서생면 나사리 15B 필	자연 녹지	대	단독 주택	737	시가 참고	2023.05.24	2,225,000
㉘	서생면 나사리 93	자연 녹지	대	주상용	1,266	담보	2023.09.05	1,890,000
㉙	서생면 대술리 422-4	자연 녹지	대	주상용	858	금매 (NPL)	2024.08.20	2,300,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

5) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
자연녹지	단독주택 및 주상용	소로한면	1,700,000원/㎡ ~ 1,900,000원/㎡ 수준	위치 및 도로조건 등에 따라 가격차이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

[울산광역시 울주군 서생면]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	나사리 60	582	대	주상권	자연 녹지	소로 각지	사다리 평지	750,700	1-6

[공시기준일 : 2025.01.01]

2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1-6	A	울산광역시 울주군 (녹지지역) (2025.01.01~2025.06.09)	0.496% (1.00456)	$(1 + 0.00330) \times$ $(1 + 0.00094 \times 40/30)$ ≈ 1.00456

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

㉠ 일련번호(1~4)

조 건	항 목	세 항 목	비교지	결정의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계단 및 연속성	1.00	대응함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관광지 등과의 거리 및 편의성	1.00	대응함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 초암, 결판, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 병천소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대응함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자부형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.90	접면도로의 상태 및 형상, 토지의 깊이 등에서 대상지가 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	동적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대응함.
기타 조건	기타	참래의 동향 기타	1.00	대응함.
격 차 율			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◎ 일련번호(5)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대응함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공원 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대응함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대응함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자부형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.90	형상 및 접면도로의 상태 등에서 대상지가 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대응함.
기타 조건	기타	잔재의 동향 기타	1.00	대응함.
계 차 율			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

○ 일련번호(6)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대응함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공원 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유흥, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대응함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 풍분 등 초망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대응함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 무정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.95	형상 및 접면도로의 상태 등에서 대상지가 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대응함.
기타 조건	기타	잔여의 동향 기타	1.00	대응함.
계 차 음			0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

나) 그 밖의 요인 보정 산식

사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가×사정보정×시점수정×지역요인·비교×개발요인·비교)

↳ 그 밖의
요인 보정치

시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가×시점수정)

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 삼기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정한하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	특징
㉑	시가 참고	서생면 나사리 158-외	자연 녹지	대	단독 주택	737	2023.05.24	2,225,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 격차율 산정

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고
		공시지가(원/㎡)							
산정 단가	평가사례 ㉔	2,225,000	-	1.01362	1.00	0.884	1,993,689	2.644	-
	표준지 A	750,700	-	1.00458	-	-	754,123		
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.							
	시점수정	- 울산광역시 울주군 (녹지지역)				(2023.05.24.~2025.06.09.): 1.01362			
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	가보조건	접근조건	환경조건	획지조건	형상적조건	기타조건	개별요인 비교치	
		1.02	1.00	0.85	1.02	1.00	1.00	0.884	
	- 비교표준지는 비교사례 대비 가보조건(가로의 폭 등), 획지조건(접면도로의 상태 등에서 우세 하나 환경조건(조망, 경관 등)에서 열세한 바 전반적으로 열세함.								

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉔	2.64

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~4	A	750,700	1.00456	1.00	0.900	2.64	1,791,797	1,790,000
5	A	750,700	1.00456	1.00	0.900	2.64	1,791,797	1,790,000
6	A	750,700	1.00456	1.00	0.950	2.64	1,891,341	1,890,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1~4	1,790,000	2,327	4,165,330,000	일단지
5	1,790,000	432	773,290,000	-
6	1,890,000	515	973,350,000	-
합 계		3,274	5,911,960,000	

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
㉔	서생면 대승리 397-15	자연 녹지	대	단독 주택	484	2023.12.21	2,350,000	1~6

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.00)

3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1~6	d	울산광역시 울주군 (녹지지역) (2023.12.21~2025.06.09)	1.276% (1.01276)	$\begin{aligned} & (1 + 0.00040 \times 11/31) \times \\ & (1 + 0.00802) \times \\ & (1 + 0.00330) \times \\ & (1 + 0.00094 \times 40/30) \\ & \approx 1.01276 \end{aligned}$

4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

㉠ 일련번호(1~4)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.98	가로의 구조 등에서 대상지가 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공원 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 풍동 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	0.85	인근환경 등에서 대상지가 열세함.
확지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 받위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자주형확지 받위, 고저, 경사지 각지, 2면확지, 3면확지	0.92	형상, 토지의 깊이 등에서 대상지가 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
각 차 율			0.768	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

○ 일련번호(5)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로에 속 구조 등의 상태	축, 포장, 보도 계층 및 연속성	0.98	가로에 구조 등에서 대상지가 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공원 및 편의시설과의 접근성	만근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대응함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	0.85	인근환경 등에서 대상지가 열세함.
확지 조건	면적, 접면너비, 길이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 길이 부정형지, 삼각지, 자루형확지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면확지, 3면확지	0.92	형상 등에 대상지가 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용역제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대응함.
기타 조건	기타	장래의 종합 기타	1.00	대응함.
격 차 율			0.768	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◎ 일련번호(6)

조 건	항 목	세 황 욕	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.98	가로의 구조 등에서 대상지가 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공원 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 류처원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대응함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 치반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	0.85	인근환경 등에서 대상지가 열세함.
확지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형확지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면확지, 3면확지	0.97	형상 등에서 대상지가 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	유적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대응함.
기타 조건	기타	장배의 동향 기타	1.00	대응함.
격 차 폭			0.808	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~4	d	2,350,000	1.00	1.01276	1.00	0.766	1,823,069	1,820,000
5	d	2,350,000	1.00	1.01276	1.00	0.766	1,823,069	1,820,000
6	d	2,350,000	1.00	1.01276	1.00	0.808	1,923,029	1,920,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1~4	1,820,000	2,327	4,235,140,000	일단지
5	1,820,000	432	786,240,000	-
6	1,920,000	515	968,800,000	-
합 계		3,274	6,010,180,000	

라. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 외거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1~6	5,911,960,000	6,010,180,000	5,911,960,000
합 계	5,911,960,000	6,010,180,000	5,911,960,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

가. 대상건물 동별·층별 개요

대상 건물	구 분	구 조 / 지 붕	용 도	면적(m ²)	사용승인일자
가	1층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	단독주택(다가구주택)	68.03	2017.06.20
	2층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	단독주택(다가구주택)	62.7	
나	1층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	단독주택(다가구주택)	68.03	
	2층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	단독주택(다가구주택)	62.7	
다	1층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	단독주택(다가구주택)	61.08	
	2층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	단독주택(다가구주택)	62.7	
라	1층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	단독주택(다가구주택)	61.08	
	2층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	단독주택(다가구주택)	62.7	
마	1층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	단독주택(다가구주택)	61.08	
	2층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	단독주택(다가구주택)	62.7	
바	1층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	단독주택(다가구주택)	57.96	2017.06.23
	2층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	단독주택(다가구주택)	59.58	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 건물	구 분	구 조 / 지 형	용 도	면적(㎡)	사용승인일자
사	1층	일반철골구조/ (철근)콘크리트지붕	제1종근린생활시설 (휴게음식점)	99.2	2017.06.23
	2층	일반철골구조/ (철근)콘크리트지붕	제1종근린생활시설 (휴게음식점)	87.2	
	3층	일반철골구조/ (철근)콘크리트지붕	제1종근린생활시설 (휴게음식점)	99.2	
	4층	일반철골구조/ (철근)콘크리트지붕	제2종근린생활시설 (사무소)	99.2	

나. 재조달원가의 결정

1) 표준단가 결정

가) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수	기준
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,749,000	50(45~55)	2024.01
			4	1,515,000	50(45~55)	2024.01
			5	1,288,000	50(45~55)	2024.01
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,984,000	50(45~55)	2024.01
			3	1,713,000	50(45~55)	2024.01
			4	1,487,000	50(45~55)	2024.01
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	2	1,583,000	50(45~55)	2024.01
			3	1,362,000	50(45~55)	2024.01
			4	1,196,000	50(45~55)	2024.01

[자료출처 : 부동산연구원 발행 「건축물 재조달원가 자료집」]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「건축물 재조달원가 자료집」을 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물 외 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

대상 건물	구 분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
가~바	1,2층	단독주택 (다가구주택)	철근콘크리트구조	1,700,000	-
사	1,2층	제1종근린생활시설 (휴게음식점)	일반철골구조	1,250,000	-
	3,4층	다가구주택	일반철골구조	1,450,000	-

2) 부대설비 보정단가

대상 건물	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
가~사	○	-	○	-	-	-	-
	보정단가 (원/㎡)	표준단가에 포함하였음.					

3) 재조달원가의 결정

대상 건물	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
가~바	1,2층	1,700,000	-	1,700,000	-
사	1,2층	1,250,000	-	1,250,000	근린생활시설
	3,4층	1,450,000	-	1,450,000	다가구주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하였습니다.

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용 연수	물리적 경과 연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관할감가 적용시	적용잔존 내용연수	
가~마	1,2층	1,700,000	2017.06.20	50	7	-	43	1,462,000
바	1,2층	1,700,000	2017.06.23	50	7	-	43	1,462,000
사	1,2층	1,250,000	2017.06.23	50	7	-	43	1,075,000
	3,4층	1,450,000	2017.08.23	50	7	-	43	1,247,000

라. 대상건물의 감정평가액

대상 건물	구 분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
가	1,2층	130.73	1,462,000	191,127,260	-
나	1,2층	130.73	1,462,000	191,127,260	-
다	1,2층	123.78	1,462,000	180,966,360	-
라	1,2층	123.78	1,462,000	180,966,360	-
마	1,2층	123.78	1,462,000	180,966,360	-
바	1,2층	117.54	1,462,000	171,843,480	-
사	1,2층	186.4	1,075,000	200,380,000	근린생활시설
	3,4층	198.4	1,247,000	247,404,800	다가구주택
합 계		1,135.14		1,544,781,880	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄한 비교방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략 하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	5,911,960,000	상세내역은 후첨 "감정평가명세표" 참조
건 물	1,544,781,880	
총 액	7,456,741,880	

토지, 건물 감정평가명세표

<기준시점: 2025-06-09>

Page : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)	감 정 평 가 액	비 고		
					공 부 사 청	단 기 금 액			
1	울산광역시 울주군 서생면 신암리	29-3	대	자연녹지지역	1,442	2,327	1,790,000	4,185,330,000	일단지
2	"	29-6	대	자연녹지지역	470				
3	"	29-7	대	자연녹지지역	369				
4	"	29-9	대	자연녹지지역	46				
가	" [도로명 주소] 울산광역시 울주군 서생면 해맞이로 955	29-3, 29-6, 29-7, 29-9 지상 폐역이 동호	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
				1층	68.03	130.73	1,462,000	191,127,260	1,700,000 x 43/50
				2층	62.7				
나	"	" 제비동호	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
				1층	68.03	130.73	1,462,000	191,127,260	1,700,000 x 43/50
				2층	62.7				



토지, 건물 감정평가명세표

<기준시점: 2025-06-09>

Page : 2

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)	감 정 평 가 액	비 고
					공 부 사 장 단 기 금 액		
다	울산광역시 북구 서생면 신암리 [도르프 주소] 울산광역시 북구 서생면 해맞이로 965	29-3, 29-6, 29-7, 29-9 지상 제시등호	단독주택	철근 콘크리트구조			
				(철근) 콘크리트지붕			
				2층			
				1층	61.08	123.78	1,462,000
라	"	"	단독주택	철근 콘크리트구조			
				(철근) 콘크리트지붕			
				2층			
				1층	61.08	123.78	1,462,000
마	"	"	단독주택	철근 콘크리트구조			
				(철근) 콘크리트지붕			
				2층			
				1층	61.08	123.78	1,462,000
소 계							₩5,090,483,600



토지, 건물 감정평가명세표

<기준시점: 2025-08-09>

Page : 3

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 적	단 가	금 액	
5	울산광역시 울주군 서생면 신암리	29-11	대	자연녹지지역	432	432	1,790,000	773,280,000	
비	"	"	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕					
	[도로명 주소] 울산광역시 울주군 서생면 해맞이로 967	지상 제에이 동호		2층					
				1층	57.96	117.54	1,462,000	171,843,480	1,700,000 x 43/50
				2층	59.58				
	소 계							₩945,123,480	
6	울산광역시 울주군 서생면 신암리	29-16	대	자연녹지지역	515	515	1,890,000	973,350,000	
사	"	"	제1종 근린생활 시설	일반철골구조 (철근) 콘크리트지붕					
	[도로명 주소] 울산광역시 울주군 서생면 해맞이로 967	지상 제비동호		4층					
				1층	99.2	186.4	1,075,000	200,380,000	1,250,000 x 43/50
				2층	87.2				
				3층	99.2	198.4	1,247,000	247,404,800	원형 "다가구주택"
				4층	99.2				1,450,000 x 43/50
	소 계							₩1,421,134,800	
	합 계							₩7,456,741,880,-	

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 울주군 서생면 신암리 소재 "서생중학교" 북측 인근에 위치하며, 부근은 상업용 및 편선, 농경지, 임야 등이 혼재하는 해안가 인근으로 대체적인 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건 공히 차량접근 및 출입이 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 바 시외곽지대로서 대중 교통사정은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

본건은 부정형 및 자루형의 토지로서 인접지 및 인접도로와 대체로 등고 평탄하며, 일련번호(1~5)는 단독주택 건부지, 일련번호(6)은 주상용 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 공히 남동측으로 소로한면과 접함.

5. 토지이용계획사항 등

·일련번호(1,4): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종), 상대보호구역, 중점경관관리구역(2024-06-13), 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

·일련번호(2,3,5,6): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종), 상대보호구역, 중점경관관리구역(2024-06-13)임.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

6. 제시목록 외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 기타 참고사항

- 1) 임대관계: "건물감정평가요항표" 참조.
- 2) 기타사항: 없 음.



건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이용상황
3. 위생설비 및 기타설비

4. 부합율 및 증감관계
5. 공부와의 차이
6. 임대관계 및 기타사항

1. 건물의 구조

·일련번호(가~바): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층건으로서
(사용승인: 2017.06.20, 2017.06.23)

- ※ 경과연수 대비 현상 및 관리상태 등은 보통이며,
- 외벽: 징크판넬 및 페인팅 등 마감
- 내벽: 벽지 및 인테리어 등 마감
- 천장: 벽지 및 인테리어 등 마감
- 창호: 샷시 창호의 구조임.

·일련번호(사): 일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층건으로서(사용승인: 2017.06.23)

- ※ 경과연수 대비 현상 및 관리상태 등은 보통이며,
- 외벽: 징크 판넬 및 현무암 등 마감
- 내벽: 벽지 및 인테리어 등 마감
- 천장: 벽지 및 인테리어 등 마감
- 창호: 샷시 창호의 구조임.

2. 이용상황

- 일련번호(가) - 1층: 주택(방, 거실, 주방, 욕실 - 복층형 방 소재)
- 2층: 주택2가구(거실, 욕실 - 복층형 방 소재)으로 이용중임.
- 일련번호(나) - 1층: 주택(방, 거실, 주방, 욕실 - 복층형 방 소재)
- 2층: 주택2가구(거실, 욕실 - 복층형 방 소재)으로 이용중임.
- 일련번호(다~마) - 1층: 주택2가구(거실, 욕실 - 복층형 방 소재)
- 2층: 주택2가구(거실, 욕실 - 복층형 방 소재)으로 이용중임.
- 일련번호(바) - 1층: 주택2가구(거실, 욕실 - 복층형 방 소재)
- 2층: 주택2가구(거실, 욕실 - 복층형 방 소재)으로 이용중임.



건물 감정평가요항표

- | | |
|----------------|----------------|
| 1. 건물의 구조 | 4. 부합물 및 종물관계 |
| 2. 이용상황 | 5. 공부와의 차이 |
| 3. 위생설비 및 기타설비 | 6. 임대관계 및 기타사항 |

· 일련번호(사) - 1층: 근린생활시설(카페)
- 2층: 근린생활시설(식당)
- 3층: 주택(방 겸 주방, 욕실)
- 4층: 주택(방 겸 주방, 욕실)으로 이용중임.

3. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 난방설비 등 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

별첨 "지적 및 건물개황도(기호)-면적" 등으로 보아 일련번호(사) 건물 위반건축물 추정)와 같이 소재하나 구조, 규모 및 용도 등으로 보아 당해 토지의 사용·수익 및 처분 등에 미치는 영향 없을 것으로 판단됨.

5. 공부와의 차이

본건 일련번호(사) 건물 중 3,4층 부분은 공부상 "근린생활시설"이나 현행 "다가구주택"임.

6. 임대관계 및 기타사항

- 1) 임대관계: 별첨 "이용 및 임대내역도" 참조.
- 2) 기타사항: 없 음.



광역 위치도

소재지

울산광역시 울주군 서생면 신암리 29-3번지 외



상세 위치도

소재지

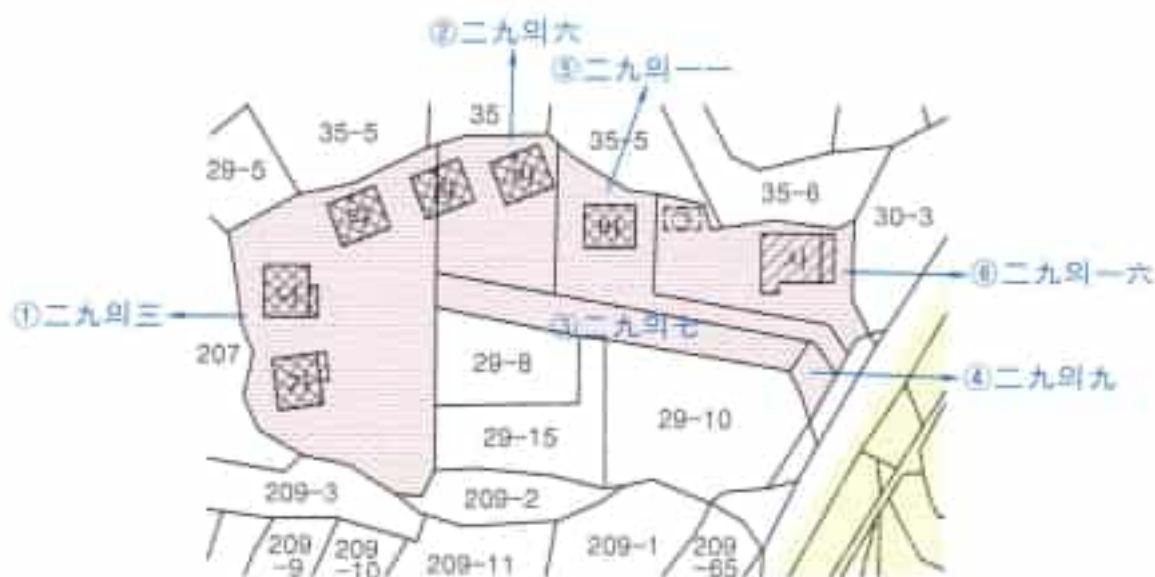
울산광역시 울주군 서생면 신암리 29-3번지 외



지적 및 건물개황도



< S = 1/1200 >



범례



평가대상토지
도로선
계획도로선



동·지역구분선
평가건물 1층
평가건물 2층

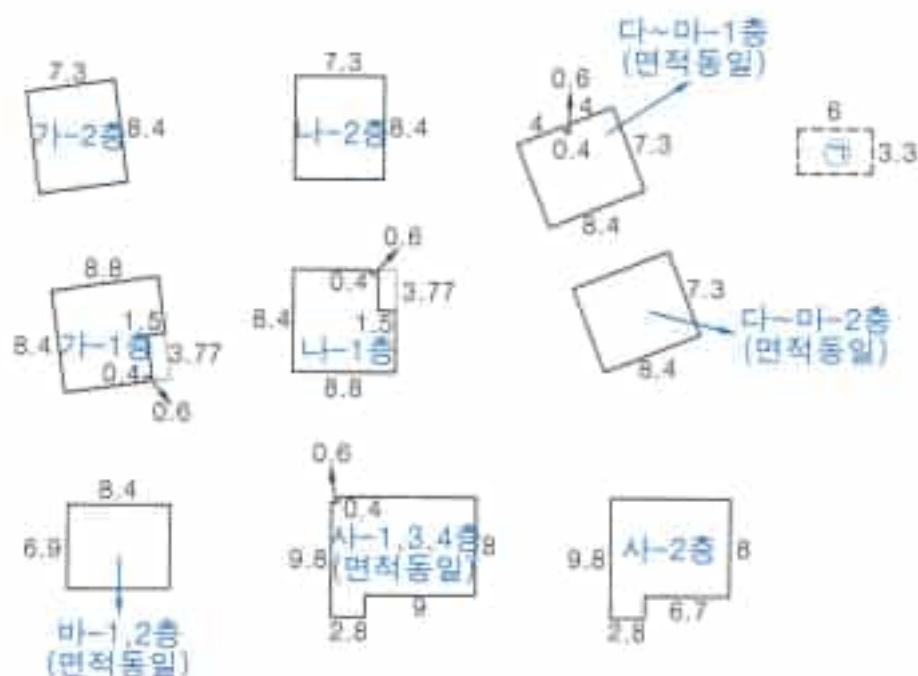
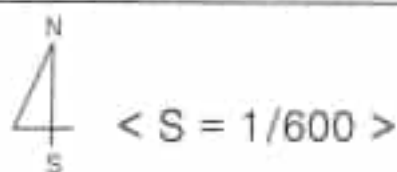


평가건물 3층 이상
평가채외건물
제시외건물



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

지적 및 건물개황도



< 건물면적 산출근거 >

가,나-1층 : $(8.4 \times 8.8) - (3.77 \times 1.5) - (0.4 \times 0.6) \approx 68.03m^2$

2층 : $8.4 \times 7.3 \approx 61.32m^2$

다-마-1층 : $(8.4 \times 8.8) - (3.77 \times 1.5) - (0.4 \times 0.6) \approx 68.03m^2$

2층 : $8.4 \times 7.3 \approx 61.32m^2$

바-1,2층(면적동일) : $8.4 \times 6.9 \approx 57.96m^2$

사-1,3,4층(면적동일) : $(2.8 \times 9.8) + (9 \times 8) - (0.6 \times 0.4) \approx 99.2m^2$

2층 : $(2.8 \times 9.8) + (6.7 \times 8) \approx 81.04m^2$

< 부합물 및 중물 >

○ 결방철골조 사무실 약 19.8㎡

법 레

평가대상토지
도로 선
계획 도로선

용도지역구분선
평가건물 1층
평가건물 2층

평가건물 3층 이상
평가제외건물
제시의건물



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

이용 및 임대내역도

< None Scale >

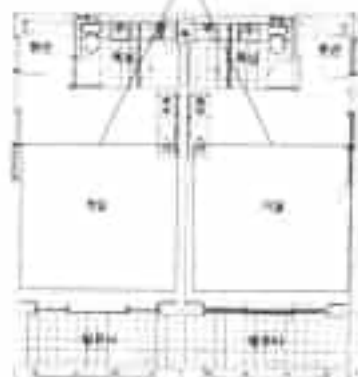


< 가-1층 >
복층형 방 소재

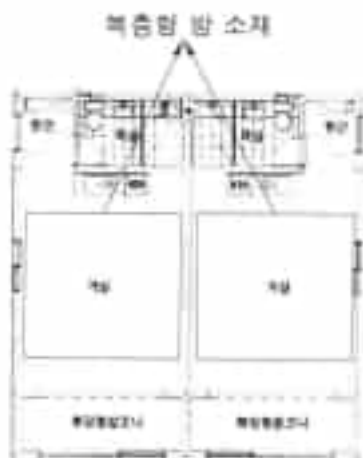
< 가-2층 >
복층형 방 소재



< 나-1층 >



< 나-2층 >



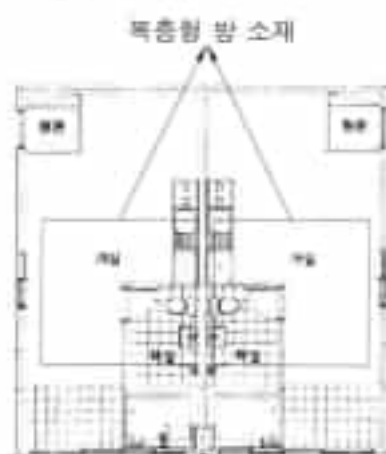
< 다-마-1층 >



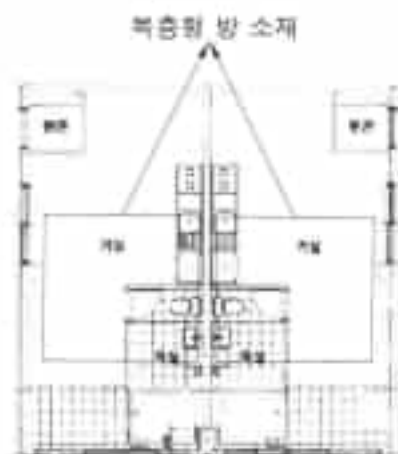
< 다-마-2층 >

이용 및 임대내역도

< None Scale >



< 바-1층 >



< 바-2층 >



< 사-1층 >



< 사-2층 >



< 사-3,4층 >



사무실

임대내역

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월임대료		

임대미상



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

사 진 용 지



대상물건전경



대상물건전경

사 진 용 지



대상물건전경



대상물건전경

사 진 용 지



일련번호(1~4) - 전경



일련번호(1~4) - 전경

사 진 용 지



일련번호(5,6) - 전경



건물(가) - 전경

사 진 용 지



건물(나) - 전경



건물(다) - 전경

사 진 용 지



건물(라) - 전경



건물(마) - 전경

사 진 용 지



건물(바) - 전경



건물(사) - 전경

사 진 용 지



부합물 및 증물 기호 ㄱ - 전경



구축물 (수영장) - 전경

수수료청구서

감정평가서번호 : 250530-18-0003

서부산농업협동조합장 귀하

오백오십칠만칠천원정 (₩5,577,000.-)

2025.05.30자로 의뢰하신 『울산광역시 울주군 서생면 신암리 29-3번지 외 소재 부동산』에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가법인들의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 청산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	4,941,775	① 평가수수료 ① $[3,566,000 + (2,456,741,880 \times 7 / 10,000 \times 0.8)] \approx 4,941,775$
여비	40,000	
토지조사비	-	
물건조사비	70,000	
공부발급비	19,000	
기타실비	-	
특별응역비	-	
소계	129,000.-	
합계	5,070,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	507,000.-	
총계	5,577,000.-	
기납부 착수금	-	
청산청구액	₩5,577,000.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

◆ 계좌번호 ◆

◆ 금정농협 두구지점 : 355-0045-7600-53 (㈜대한감정평가법인)

(주)대한감정평가법인 부산지사장

[공급자(사업자)등록번호 : 605-85-23260]

(주)대한감정평가법인

수 신 서부산농업협동조합장

참 조 -

제 목 감정평가 회보

1. 자회 (주)대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.05.30자로 의뢰하신 『물산광역시 물주군 서생면 신암리 29-3번지 외소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 1 부,
2. 청구서 1 부, 끝.

(주)대한감정평가법인 부산지사장

담당부서 : 전산

감정서번호 : 250530-18-0003

(주)47354 부산광역시 부산진구 활렬대로 24 부산상공회의소 5층

전화 : (051)636-7676

담당 : 송부민 감정평가사

시행일자 : 2025.06.10

팩스 : (051)636-8688

담당자 : 류 종 수

<http://www.kosal.co.kr>



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.