

감정평가서

감정의뢰인	연산로터리새마을금고 외 8
건 명	울산광역시 울주군 상북면 덕현리 273번지 외 소재 부동산
감정서번호	프라임P2512-9012호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.



프라임감정평가법인(주) 부산경남지사

(48744) 부산광역시 동구 조방로17 (대웅빌딩 3층)

Tel.(051)635-0056 /Fax.(051)635-0027



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
이인호



프라임감정평가법인(주) 부산경남지사 지사장 이인호 (사무 또는 인)

감정평가액	금칠십일억칠천오백이십팔만팔천삼십원정(₩7,175,288,030.-)				
의뢰인	연산로터리새마을금고 외 8	감정평가 목적	공매		
제출처	우리자산신탁(주)	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	(주)가지산온천개발	감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서, 토지대장, 토지이용계획확인서, 일반건축물대장 등	기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-	2025. 12. 12	2025. 12. 12	2025. 12. 15	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	9,167	토지	9,167	-	4,093,950,000
건물	5,008.91	건물	5,008.91	-	3,081,338,030
	이	하	여	백	
합계					₩7,175,288,030
심사확인	<div><div>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</div><div>심사자 : 감정평가사 박경용</div><div></div></div>				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 울산광역시 울주군 상북면 덕현리 소재 '덕현삼거리' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)으로서, 연산로터리새마을금고, 연산3동새마을금고, 고정2동새마을금고, 사하중앙새마을금고, 장림동새마을금고, 다대동새마을금고, 포항용흥새마을금고, 해운대중앙새마을금고, 부산주례새마을금고에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

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

3. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 사진 및 위치도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상 토지의 현황

[공시기준일 : 2025.01.01]

일련 번호	소재지 (울산광역시) (울주군)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)	비고
1	상북면 덕현리 273	대	970.0	단독주택	자연 녹지	소로 한면	부정형 완경사	305,200	-
2	상북면 덕현리 678-1	대	483.0	상업용	자연 녹지	소로 한면	부정형 완경사	306,400	-
3	상북면 덕현리 686-1	대	2,177.0	상업용	자연 녹지	소로 한면	부정형 평 지	364,900	일 단 지
4	상북면 덕현리 687	대	245.0						
5	상북면 덕현리 683-1	대	456.0						
6	상북면 덕현리 688	대	660.0						
7	상북면 덕현리 684-1	주차장	869.0	상업용	자연 녹지	소로 한면	부정형 평 지	364,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[공시기준일 : 2025.01.01]

일련 번호	소재지 (울산광역시) (울주군)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)	비고
8	상북면 덕현리 689	잡	1,167.0	상업기타 (작업장)	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	291,200	-
9	상북면 덕현리 691	잡	1,273.0	상업기타 (작업장)	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	291,200	-
10	상북면 덕현리 686-3	대	867.0	상업용	자연 환경	소로 한면	부정형 완경사	285,100	-

다. 대상 건물의 현황

일련 번호	소재지	공부상 구조	용 도	연면적(㎡)	사용승인일
가	상북면 덕현리 273	일반목구조 (철근)콘크리트지붕 2층	단독주택	168.09	2003.03.25
나	상북면 덕현리 273	경량철골구조 콘크리트지붕 단층	창고	54.0	2003.03.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	소재지	공부상 구조	용 도	연면적(㎡)	사용승인일
다	상북면 덕현리 678-1	경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층	근린생활시설	94.25	2004.01.26
라	상북면 덕현리 678-1	경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층	근린생활시설	3.0	2004.01.26
마	상북면 덕현리 686-1 외 3	철근콘크리트조 콘크리트슬래브지붕 지1 ~ 3층	근린생활시설	4,689.57	1999.08.20

4. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 규정에 의거 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 여기서 “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 12월 12일로 함.

다. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 12월 12일에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 물적 동일성 여부 및 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

5. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법의 적용

가. 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위한 감정평가방법은 다음과 같음.

- (1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법” .
- (2) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법” .
- (3) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법” .
- (4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” .

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건 적용 평가방법

(1) 본건의 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등 감정평가 관련법령에 근거하여 당해 토지와 용도, 주위환경 및 이용가치가 유사한 인근 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 참작하고 표준지와 대상 토지의 위치·교통·지형·환경·객관적 가치에 영향을 미치는 지역요인 및 개별요인의 우열비교분석 및 인근지의 적정한 토지 가격 등을 종합 참작하여 평가하는 공시지가기준법에 의하였으며 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 적정성 여부를 검토하였음.

2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법 적용이 어려운 점 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

가. 본건 토지와 건물에 대하여 공부(토지대장 및 일반건축물대장, 건축물현황도 등)와 현황 토지 및 건물의 면적, 구조 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적 동일성이 인정됨.

나. 본건 기호(2)는 신탁 당시 토지 면적은 483.0㎡ 이나, 2025년 10월 22일에 678-1번지 422.0㎡, 678-7번지 61㎡로 분할되었으나, 의뢰인 요청에 의거 신탁 당시의 현황대로 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

다. 본건 기호(3~6)은 일반건축물대장상 관련지번으로 등재되어 있으며, 용도상 불가분의 관계인 바, 일반적·객관적인 측면에서 일단지로 평가함이 합리적인 것으로 판단되어 일단지로 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

라. 본건 건물은 현장조사 시 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 인해 부득이 내부 등을 확인하지 못하였으며 외부관찰, 탐문조사, 감정평가전례 및 건축물현황도 등을 참고하여 내부의 통상적인 이용 및 관리 상태를 기준으로 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

마. 의뢰인의 요청에 의거 “소유자: (주)가지산온천개발, 제출처:우리자산신탁(주)”으로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 토지가격 산출

1. 대상 토지의 개요

[공시기준일 : 2025.01.01]

일련 번호	소재지 (울산광역시) (울주군)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)	비고
1	상북면 덕현리 273	대	970.0	단독주택	자연 녹지	소로 한면	부정형 완경사	305,200	-
2	상북면 덕현리 678-1	대	483.0	상업용	자연 녹지	소로 한면	부정형 완경사	306,400	-
3	상북면 덕현리 686-1	대	2,177.0	상업용	자연 녹지	소로 한면	부정형 평 지	364,900	일 단 지
4	상북면 덕현리 687	대	245.0						
5	상북면 덕현리 683-1	대	456.0						
6	상북면 덕현리 688	대	660.0						
7	상북면 덕현리 684-1	주차장	869.0	상업용	자연 녹지	소로 한면	부정형 평 지	364,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[공시기준일 : 2025.01.01]

일련 번호	소재지 (울산광역시) (울주군)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)	비고
8	상북면 덕현리 689	잡	1,167.0	상업기타 (작업장)	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	291,200	-
9	상북면 덕현리 691	잡	1,273.0	상업기타 (작업장)	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	291,200	-
10	상북면 덕현리 686-3	대	867.0	상업용	자연 환경 보전	소로 한면	부정형 완경사	285,100	-

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근 지가수준, 성숙도, 접근성, 획지 형태, 도로 및 제반교통상황, 공법상 제한상태, 일반적 수요와 유용성 등 제반 토지 가치형성요인과 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2025.01.01]

기호	소재지 (울산광역시) (울주군)	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	상북면 덕현리 681-5	436.0	대	단독 주택	자연녹지	소로한면	부정형 완경사	302,200
B	상북면 덕현리 702	536.0	대	단독 주택	자연환경 보전	세로 (가)	부정형 완경사	206,900

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 <표준지 A, B>를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

[울산광역시 울주군 녹지지역]

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.10.31	0.752	2025년 10월까지의 누계치
2025.10.01 ~ 2025.10.31	0.051	2025년 10월 변동률
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.12.12)	0.822	$(1 + 0.00752) * (1 + 0.00051 * 42/31)$ ≒ 1.00822

※ 2025년 11월 이후 지가변동률이 미 고시 되어, 2025년 10월 지가변동률을 연장 적용함.

[울산광역시 울주군 자보지역]

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.10.31	0.173	2025년 10월까지의 누계치
2025.10.01 ~ 2025.10.31	0.013	2025년 10월 변동률
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.12.12)	0.191	$(1 + 0.00173) * (1 + 0.00013 * 42/31)$ ≒ 1.00191

※ 2025년 11월 이후 지가변동률이 미 고시 되어, 2025년 10월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

[상업지대]

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황 및 적합성, 지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도, 용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	0.98	0.85	0.95	1.00	1.00	0.791
본건은 비교표준지 대비 접근조건(상업지역 중심), 환경조건(고객 유동성, 자연환경), 획지조건(형상, 면적 등))에서 열세함.								
2	A	1.00	0.98	0.92	1.00	1.00	1.00	0.902
본건은 비교표준지 대비 환경조건(고객 유동성, 자연환경)에서 열세함.								
3~7	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세함.								
8,9	A	0.96	0.98	0.77	0.97	0.97	1.00	0.682
본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭), 접근조건(상업지역 중심), 환경조건(고객유동성), 획지조건(형상, 면적), 행정적조건(지목)에서 열세함.								
10	B	1.04	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.061
본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭), 환경조건(고객유동성, 자연환경)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 관련근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제3항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-30538, 1991.12.28), 대법원 판례(01두3808, 00두10106 등) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사 지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 인근 평가사례 및 거래사례

가) 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지 (울산광역시) (울주군)	지목	이용 상황	면적 (㎡)	용도지역 (도로상태)	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
①	상북면 덕현리 203	대	주상용	884.0	자연녹지 (소로한면)	580,000	담보	2023.05.31
②	상북면 덕현리 433-2	대	상업용	1,1414.0	자연녹지 (세로(가))	499,000	경매	2025.06.20
③	상북면 덕현리 545-2	대	상업용	657.0	자연녹지 (세로(가))	449,000	담보	2024.12.26
④	상북면 덕현리 717-6	대	상업용	202.0	자연환경 (세로(가))	424,000	경매	2025.06.10

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 (울산광역시) (울주군)	지목	이용 상황	면적 (㎡)	용도지역 (도로상태)	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
⑤	상북면 덕현리 799-5	대	상업용	997.2	자연환경 (소로각지)	566,000	경매	2025.07.21

나) 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기 호	소재지 (울산광역시) (울주군)	지 목	이용 상황	면적 (㎡)	용도지역 (도로상태)	거래시점	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)
#1	상북면 덕현리 316	답	창고 시설	495.0	자연녹지 (소로한면)	2024.07.19	180,000,000	363,000
#2	상북면 덕현리 370-22	대	단독 주택	387.0	자연녹지 (세각(가))	2023.03.23	268,000,000	433,000
<p><토지단가 산출개요></p> <p>. 건물 개요: 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층 단독주택 (사용승인일: 2004.10.27)</p> <p>. 건물 추정가액: $@1,200,000\text{원}/\text{㎡} \times (32/50) \times 130.6\text{㎡} \approx 100,300,000\text{원}$</p> <p>. 토지 추정가액: $268,000,000\text{원} - 100,300,000\text{원} = 167,700,000\text{원}$</p> <p>. 토지 추정단가: $167,700,000\text{원} \div 387.0\text{㎡} \approx 433,000\text{원}/\text{㎡}$</p>								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처: 등기사항전부증명서]

기 호	소재지 (울산광역시) (울주군)	지 목	이용 상황	면적 (㎡)	용도지역 (도로상태)	거래시점	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)
#3	상북면 덕현리 1134-1	대	단독 주택	385.0	자연환경 (세로(가))	2024.08.27	171,800,000	365,000
		<p><토지단가 산출개요></p> <p>. 건물 개요: 경량철골구조 기타지붕 지상1층 단독주택 (사용승인일: 2011.12.16.)</p> <p>. 건물 추정가액: $@800,000\text{원}/\text{㎡} \times (28/40) \times 55.30\text{㎡} \approx 31,000,000\text{원}$</p> <p>. 토지 추정가액: 171,800,000원 - 31,000,000원 = 140,800,000원</p> <p>. 토지 추정단가: 140,800,000원 ÷ 385.0㎡ ≈ 365,000원/㎡</p>						
#4	상북면 덕현리 1164-1	대	단독 주택	648.0	자연환경 (세로(가))	2025.04.24	330,000,000	343,000
		<p><토지단가 산출개요></p> <p>. 건물 개요: 일반철골구조 기타지붕 지상2층 단독주택 (사용승인일: 2007.03.26)</p> <p>. 건물 추정가액: $@900,000\text{원}/\text{㎡} \times (27/45) \times 199.17\text{㎡} \approx 107,600,000\text{원}$</p> <p>. 토지 추정가액: 330,000,000원 - 107,600,000원 = 222,400,000원</p> <p>. 토지 추정단가: 222,400,000원 ÷ 648.0㎡ ≈ 343,000원/㎡</p>						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

상기 평가사례, 매매사례, 인근 공인중개사사무소 탐문조사 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 내 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	거래가격수준 (단위면적당 원/㎡)	비 고
자연녹지	350,000 ~ 550,000	환경 및 접근조건 등에 따라 차이가 있음.
자연환경	400,000 ~ 500,000	

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산식

* 그 밖의 요인 보정치		$\frac{\text{거래(평가)사례 기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$
* 거래(평가)사례 기준 표준지가액		$\text{거래(평가)사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$
* 표준지의 기준시점 현재가격		$\text{공시지가} \times \text{시점수정}$

나) 사례의 채택

상기 인근 평가사례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건 및 비교표준지와 비교가능성이 있다고 인정되는 <자연녹지: 평가사례 ②, 자연환경: 평가사례 ④>를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치의 산정(자연녹지)

구분	소재지 (울산광역시) (울주군)	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율	
평가 사례 ②	상북면 덕현리 433-2	499,000	1.00368	1.000	1.071	536,396	1.760	
표준지 A	상북면 덕현리 681-5	302,200	1.00822	1.000	1.000	304,684		
산정 내역	시점수정	울산광역시 울주군 녹지지역 (2025.06.20 ~ 2025.12.12) : 1.00368						
	지역요인	비교표준지는 사례와 인근지역 내에 속하여 지역요인 대등함.(1.000)						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	누계
		1.04	1.00	1.02	1.01	1.00	1.00	1.071
		비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(가로의 폭), 환경조건(고객 유동성 및 인근환경), 획지조건(면적 등)에서 우세함.						

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 인근지역의 지가수준 및 평가사례, 인근지역 기간별 낙찰가율 통계 등 기타 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하되, 감정평가 목적을 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.75

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

그 밖의 요인 보정치의 산정(자연환경)

구분	소재지 (울산광역시) (울주군)	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율	
평가 사례 ④	상북면 덕현리 717-6	424,000	1.00098	1.000	1.000	424,416	2.047	
표준지 B	상북면 덕현리 702	206,900	1.00191	1.000	1.000	207,295		
산정 내역	시점수정	울산광역시 울주군 자보지역 (2025.06.10 ~ 2025.12.12) : 1.00098						
	지역요인	비교표준지는 사례와 인근지역 내에 속하여 지역요인 대등함.(1.000)						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	누계
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		비교표준지는 평가사례 대비 전반적인 개별요인 대등함.						

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 인근지역의 지가수준 및 평가사례, 인근지역 기간별 낙찰가율 통계 등 기타 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하되, 감정평가 목적을 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
B	2.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 공시지가기준법에 의한 토지 단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	302,200	1.00822	1.000	0.791	1.75	421,759	420,000	-
2	302,200	1.00822	1.000	0.902	1.75	480,944	480,000	-
3~7	302,200	1.00822	1.000	0.950	1.75	506,537	500,000	-
8	302,200	1.00822	1.000	0.682	1.75	363,640	360,000	-
9	302,200	1.00822	1.000	0.682	1.75	363,640	360,000	-
10	206,900	1.00191	1.000	1.061	2.00	439,880	430,000	-

※ 대상물건의 결정단가는 천원단위에서 절사하여 만원단위(유효숫자 2자리)까지 사정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

일련번호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가격(원)	비 고
1	970.0	420,000	407,400,000	-
2	483.0	480,000	231,840,000	-
3	2,177.0	500,000	1,088,500,000	일단지
4	245.0	500,000	122,500,000	
5	456.0	500,000	228,000,000	
6	660.0	500,000	330,000,000	
7	869.0	500,000	434,500,000	-
8	1,167.0	360,000	420,120,000	-
9	1,273.0	360,000	458,280,000	-
10	867.0	430,000	372,810,000	-
합 계	9,167.0	-	4,093,950,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교를 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 비교 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기 호	소재지 (울산광역시) (울주군)	지 목	이용 상황	면적 (㎡)	용도지역 (도로상태)	거래시점	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)
#2	상북면 덕현리 370-22	대	단독 주택	387.0	자연녹지 (세각(가))	2023.03.23	268,000,000	433,000
		<p><토지단가 산출개요></p> <p>. 건물 개요: 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층 단독주택 (사용승인일: 2004.10.27.)면적: 130.6㎡</p> <p>. 건물 추정가액: @1,200,000원/㎡ × (32/50) × 130.6㎡ ≒ 100,300,000원</p> <p>. 토지 추정가액: 268,000,000원 - 100,300,000원 = 167,700,000원</p> <p>. 토지 추정단가: 167,700,000원 ÷ 387.0㎡ ≒ 433,000원/㎡</p>						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처: 등기사항전부증명서]

기 호	소재지 (울산광역시) (울주군)	지 목	이용 상황	면적 (㎡)	용도지역 (도로상태)	거래시점	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)
#3	상북면 덕현리 1134-1	대	단독 주택	385.0	자연환경 (세로(가))	2024.08.27	171,800,000	365,000
		<p><토지단가 산출개요></p> <p>. 건물 개요: 경량철골구조 기타지붕 지상1층 단독주택 (사용승인일: 2011.12.16.)면적:55.30㎡</p> <p>. 건물 추정가액: $@800,000\text{원}/\text{㎡} \times (28/40) \times 55.30\text{㎡} \approx 31,000,000\text{원}$</p> <p>. 토지 추정가액: 171,800,000원 - 31,000,000원 = 140,800,000원</p> <p>. 토지 추정단가: 140,800,000원 ÷ 385.0㎡ ≈ 365,000원/㎡</p>						

(2) 선정이유

대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 지역에 소재하는 <자연녹지: 거래사례 #2, 자연환경: 거래사례 #3>을 선정함.

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 인근 유사물건의 평가사례 및 거래사례와 균형을 이루고 있으며, 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단됨.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제 19 조 및 같은 법 시행령 제 17 조의 규정에 의거 국토교통부장관이 매월 조사·발표한 용도지역별 지가변동률을 적용함.

[울산광역시 울주군 녹지지역]

기호	기 간	지가변동률(%)	시점수정치
거래사례 #2	2023.03.23 ~ 2025.12.12	1.734	1.01734

※ 2025 년 11 월 이후 지가변동률이 미고시되어, 2025 년 10 월 지가변동률을 연장 적용함.

[울산광역시 울주군 자보지역]

기호	기 간	지가변동률(%)	시점수정치
거래사례 #3	2024.08.27 ~ 2025.12.12	0.244	1.00244

※ 2025 년 11 월 이후 지가변동률이 미고시되어, 2025 년 10 월 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

[상업지대]

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭 (도로의 폭), 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황 및 적합성, 지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도, 용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

일련번호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#2	1.04	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.009
본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭)에서 우세하고 획지조건(면적 등)에서 열세하여 전반적인 개별요인 우세함.								
2	#2	1.04	1.01	1.04	1.00	1.00	1.00	1.092
본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭), 접근조건(교통시설 편의성), 환경조건(고객 유동성)에서 우세함.								
3~7	#2	1.04	1.03	1.15	0.96	1.00	1.00	1.183
본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭), 접근조건(상업지역 중심), 환경조건(고객 유동성)에서 우세하고, 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세하여 전반적인 개별요인 우세함.								
8,9	#2	1.00	1.00	0.90	0.97	0.97	1.00	0.847
본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭), 접근조건(상업지역 중심), 환경조건(고객유동성), 획지조건(형상, 면적), 행정적조건(지목)에서 열세함.								
10	#3	1.04	1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	1.196
본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭), 환경조건(고객유동성, 자연환경)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	433,000	1.01734	1.000	1.009	444,473	440,000	-
2	433,000	1.01734	1.000	1.092	481,035	480,000	-
3~7	433,000	1.01734	1.000	1.183	521,121	520,000	-
8	433,000	1.01734	1.000	0.847	373,110	370,000	-
9	433,000	1.01734	1.000	0.847	373,110	370,000	-
10	365,000	1.00244	1.000	1.196	437,605	430,000	-

※ 대상물건의 결정단가는 천원단위에서 사사오입하여 만원단위(유효숫자 3자리)까지 사정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

일련번호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가격(원)	비 고
1	970.0	440,000	426,800,000	-
2	483.0	480,000	231,840,000	-
3	2,177.0	520,000	1,132,040,000	일단지
4	245.0	520,000	127,400,000	
5	456.0	520,000	237,120,000	
6	660.0	520,000	343,200,000	
7	869.0	520,000	451,880,000	-
8	1,167.0	370,000	431,790,000	-
9	1,273.0	370,000	471,010,000	-
10	867.0	430,000	372,810,000	-
합 계	9,167.0	-	4,225,890,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의해 산정된 토지의 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법		비 고
		단가(원/㎡)	시산가액(원)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	
1	970.0	420,000	407,400,000	440,000	426,800,000	-
2	483.0	480,000	231,840,000	480,000	231,840,000	-
3	2,177.0	500,000	1,088,500,000	520,000	1,132,040,000	일단지
4	245.0	500,000	122,500,000	520,000	127,400,000	
5	456.0	500,000	228,000,000	520,000	237,120,000	
6	660.0	500,000	330,000,000	520,000	343,200,000	
7	869.0	500,000	434,500,000	520,000	451,880,000	-
8	1,167.0	360,000	420,120,000	370,000	431,790,000	-
9	1,273.0	360,000	458,280,000	370,000	471,010,000	-
10	867.0	430,000	372,810,000	430,000	372,810,000	-
합 계	9,167.0	-	4,093,950,000	-	4,225,890,000	-

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 평가액은 동 규칙 제14조 제3항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적절한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지의 감정평가액의 결정

일련번호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가격(원)	비 고
1	970.0	420,000	407,400,000	-
2	483.0	480,000	231,840,000	-
3	2,177.0	500,000	1,088,500,000	일단지
4	245.0	500,000	122,500,000	
5	456.0	500,000	228,000,000	
6	660.0	500,000	330,000,000	
7	869.0	500,000	434,500,000	-
8	1,167.0	360,000	420,120,000	-
9	1,273.0	360,000	458,280,000	-
10	867.0	430,000	372,810,000	-
합 계	9,167.0	-	4,093,950,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 건물가격 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

2. 대상건물의 개요

일련 번호	공부상 구조	용 도	연면적(㎡)	사용승인일	비 고
가	일반목구조 (철근)콘크리트지붕 2층	단독주택	168.09	2003.03.25	-
나	경량철골구조 콘크리트지붕 단층	창고	54.0	2003.03.25	-
다	경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층	근린생활시설	94.25	2004.01.26	-
라	경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층	근린생활시설	3.0	2004.01.26	-
마	철근콘크리트조 콘크리트슬래브지붕 지1 ~ 3층	근린생활시설	4,689.57	1999.08.20	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 재조달원가의 산정

가. 한국부동산원 발행 건물신축단가(2024년 기준)

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-1-1	일반주택	목조 목조지붕틀 아스팔트싱글	2	1,425,000	35 (30~40)
4-1-2-6	점포 및 상가	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	5	934,000	45 (40~50)
5-1-6-11	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	4	579,000	35 (30~40)
4-3-5-1	목욕장 (사우나시설포함)	철근콘크리트조 슬래브지붕	5	1,557,0000	45 (40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상건물의 표준단가 결정

본건 건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 현상 등 제반요인을 기준으로 상기 건물신축단가를 참작하여 다음과 같이 표준단가를 결정함.

일련 번호	층	구 조	이용상황	표준단가(원/㎡)	내용 년수
가	1,2층	일반목구조	단독주택	1,400,000	45
나	1층	경량철골구조	창고	400,000	35
다	1층	경량철골구조	근린생활시설	700,000	35
라	1층	경량철골구조	근린생활시설	400,000	35
마	지 1~3층	철근콘크리트조	근린생활시설 (온천)	1,300,000	50

다. 부대설비에 대한 보정단가

일련 번호	설치장소	부대설비	보정단가(원/㎡)	비고
가	1,2층	급·배수설비, 위생설비 등	표준단가에 포함	-
마	지 1~3층	급·배수설비, 위생설비, 온천설비 등		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 재조달원가의 결정

일련 번호	층	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비고
가	1,2층	1,400,000	표준단가에 포함	1,400,000	단독주택
나	1층	400,000		400,000	창고
다	1층	700,000		700,000	근린생활시설
라	1층	400,000		400,000	근린생활시설
마	1층	1,200,000		1,300,000	근린생활시설 (온천)

4. 감가수정 및 건물 적용단가의 결정

일련 번호	층	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)	비고
					실제	유효			
가	1,2층	2003.03.25	1,400,000	45	22	22	23/45	715,000	-
나	1층	2003.03.25	400,000	35	22	22	13/35	148,000	-

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)	비고
					실제	유효			
다	1층	2004.01.26	700,000	35	21	21	14/35	280,000	-
라	1층	2004.01.26	400,000	35	21	21	14/35	160,000	-
마	지1~3층	1999.08.20	1,300,000	50	26	26	24/50	624,000	-

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

5. 건물의 감정평가액

일련 번호	구분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	1,2층	168.09	715,000	120,184,350	단독주택
나	1층	54.0	148,000	7,992,000	창고
다	1층	94.25	280,000	26,390,000	근린생활시설
라	1층	3.0	160,000	480,000	근린생활시설
마	지1~3층	4,689.57	624,000	2,926,291,680	근린생활시설 (온천)
합 계		5,008.91	-	3,081,338,030	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 원가방식에 의한 시산가액

1. 원가방식에 의한 시산가액

구 분	기호	사정면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	1~10	9,167.0	-	4,093,950,000	-
건 물	가~마	5,008.91	-	3,081,338,030	-
합 계		-	-	7,175,288,030	-

2. 결정의견

거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상 물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로 상기와 같이 원가방식에 의한 시산가액을 결정함.

토지 · 건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
1	울산광역시 울주군 상북면 덕현리	273	대	자연녹지지역	970	970	420,000	407,400,000	
	가 동 소	273 위지상	주택 및 창고	일반목구조 철근콘크리트 지붕 2층					
	[도로명주소] 울산광역시 울주군 상북면 강담들길 9			1층	116.52	168.09	715,000	120,184,350	1,400,000 x23/45
				2층	51.57				
나	동 소	273 위지상	부속 창고	경량철골구조 콘크리트지붕 단층	54	54	148,000	7,992,000	현황: 샌드위치 판넬지붕 400,000 x13/35
2	울산광역시 울주군 상북면 덕현리	678-1	대	자연녹지지역	483	483	480,000	231,840,000	신탁원부 기준
다	[도로명주소] 울산광역시 울주군 상북면 강담들길 1	678-1 위지상	제2종 근린생활 시설	경량철골구조 샌드위치판넬 지붕 단층	94.25	94.25	280,000	26,390,000	700,000 x14/35

토지 · 건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
라	동 소	678-1 위지상	부속건물 제2종 근린생활 시설	경량철골구조 샌드위치판넬 지붕 단층	3	3	160,000	480,000	400,000 x14/35
3	울산광역시 울주군 상북면 덕현리	686-1	대	자연녹지지역	2,177	3,538	500,000	1,769,000,000	일단지
4	동 소	687	대	자연녹지지역	245				
5	동 소	683-1	대	자연녹지지역	456				
6	동 소	688	대	자연녹지지역	660				
가	동 소 [도로명주소] 울산광역시 울주군 상북면 운문로 48	686-1, 687, 688, 683-1 위지상	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트조 콘크리트 슬래브지붕 3층 1층 2층 3층 지하	 1,246.25 1,156.97 1,081.46 1,204.89	 4,689.57	 624,000	 2,926,291,680	 1,300,000 x24/50

토지·건물 감정평가명세표

Page. 3

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
7	울산광역시 울주군 상북면 덕현리	684-1	주차장	자연녹지지역	869	869	500,000	434,500,000	
8	동 소	689	잡종지	자연녹지지역	1,167	1,167	360,000	420,120,000	
9	울산광역시 울주군 상북면 덕현리	691	잡종지	자연녹지지역	1,273	1,273	360,000	458,280,000	
10	동 소	686-3	대	자연환경 보전지역	867	867	430,000	372,810,000	
합 계				< 이 하	여	백 >		₩7,175,288,030.-	

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 기타
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	

1. 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 울주군 상북면 덕현리 소재 '덕현삼거리' 북동측 인근에 위치하며, 숙박시설, 펜션, 근린생활시설, 단독주택, 농경지 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통인 편임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통인 편임.

3. 형태 및 이용상황

- 기호(1): 환경사지내 부정형의 토지로서, 단독주택건부지로 이용중임.
- 기호(2): 환경사지내 부정형의 토지로서, 근린생활시설로 이용중임.
- 기호(3~6): 인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 4필지 일단의 부정형의 토지로서, 근린생활 시설(상호:가지산온천)로 이용중임.
- 기호(7): 인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 가지산온천의 부속토지 (주차장)으로 이용중임.
- 기호(8,9): 환경사지내 부정형의 토지로서, 가지산온천의 부속토지로 이용중임.
- 기호(10): 인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 가지산온천의 부속토지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

- 기호(1,2): 공히 남측으로 소로한면에 각각 접함.
- 기호(3~7): 공히 북서측으로 소로한면에 각각 접함.
- 기호(8): 북서측으로 약 2~3미터 폭의 비포장도로에 접함.
- 기호(9): 남서측으로 약 3~4미터 폭의 도로에 접함.
- 기호(10): 남동측으로 소로한면에 접함.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 기타
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

기호(1,9) ▼
도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

기호(2~8) ▼
도시지역, 자연녹지지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2025-08-07)(접합) 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 온천공보호구역(2024-01-04)<온천법>임.

기호(10) ▼
자연환경보전지역 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공원마을지구<자연공원법>, 도립공원<자연공원법>임.

6. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타

해당사항 없음.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 위생, 냉난방설비 및 기타설비

4. 부합물 및 종물관계

5. 공부와의 차이

6. 임대관계 및 기타

1. 건물의 구조

일련번호 (가) : 일반목구조 (철근)콘크리트스라브지붕 지상2층건으로서
(사용승인일: 2003.03.25), 현상 및 관리상태는 보통인 편임.

- 외 벽: 목재사이딩 마감.
- 내 벽: 인테리어, 벽지, 타일 등 마감.
- 바 닥: 장판지, 타일 등 마감.
- 창 호: 하이샷시창 구조임.

일련번호 (나) : 경량철골구조 콘크리트지붕(현황: 판넬지붕) 단층건으로서
(사용승인일: 2003.03.25), 현상 및 관리상태는 보통인 편임.

- 외 벽: 판넬 마감.
- 내 벽: 판넬 마감.
- 바 닥: 몰탈, 타일 등 마감.
- 창 호: 하이샷시창 구조임.

일련번호 (다) : 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층건으로서
(사용승인일: 2004.01.26), 현상 및 관리상태는 보통인 편임.

- 외 벽: 목재사이딩 마감.
- 내 벽: 벽지, 타일 등 마감.
- 바 닥: 타일 등 마감.
- 창 호: 하이샷시창 구조임.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

- | | |
|---------------------|---------------|
| 1. 건물의 구조 | 4. 부합물 및 종물관계 |
| 2. 이용상태 | 5. 공부와의 차이 |
| 3. 위생, 냉난방설비 및 기타설비 | 6. 임대관계 및 기타 |

일련번호 (라) : 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층건으로서
(사용승인일: 2004.01.26), 현상 및 관리상태는 보통인 편임.

- 외 벽: 판넬 마감.
- 내 벽: 판넬 마감.
- 바 닥: 타일 등 마감.
- 창 호: 하이샷시창 구조임.

일련번호 (마) : 철근콘크리트조 콘크리트슬래브지붕 지하1층 ~ 지상3층건으로서
(사용승인일: 1999.08.20), 현상 및 관리상태는 보통인 편임.

- 외 벽: 몰탈위페인팅 마감.
- 내 벽: 인테리어, 석재붙임, 타일 등 마감.
- 바 닥: 화강석깔기, 장판지, 타일 등 마감.
- 창 호: 알미늄샷시창 구조임.

2. 이용상태

- 일련번호(가): 1,2층: 단독주택으로 이용중임.
- 일련번호(가): 1층: 창고로 이용중임.
- 일련번호(가): 1층: 근린생활시설로 이용중임.
- 일련번호(가): 1층: 창고로 이용중임.
- 일련번호(가): 지1~지상3층: 공히 근린생활시설(상호: 가지산온천)로 이용중임.

3. 위생, 냉난방설비 및 기타 설비

- 일련번호(가): 급배수설비, 위생설비, 개별난방설비 등이 되어있음.
- 일련번호(마): 급배수설비, 위생설비, E/V설비, 기타 온천사용에 관한설비 등으로 되어 있음.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

- | | |
|---------------------|---------------|
| 1. 건물의 구조 | 4. 부합물 및 종물관계 |
| 2. 이용상태 | 5. 공부와의 차이 |
| 3. 위생, 냉난방설비 및 기타설비 | 6. 임대관계 및 기타 |

4. 부합물 및 종물관계

당해 감정평가 대상에서 제외되어 이해 구매됨이 없이 평가하였음.

5. 공부와의 차이

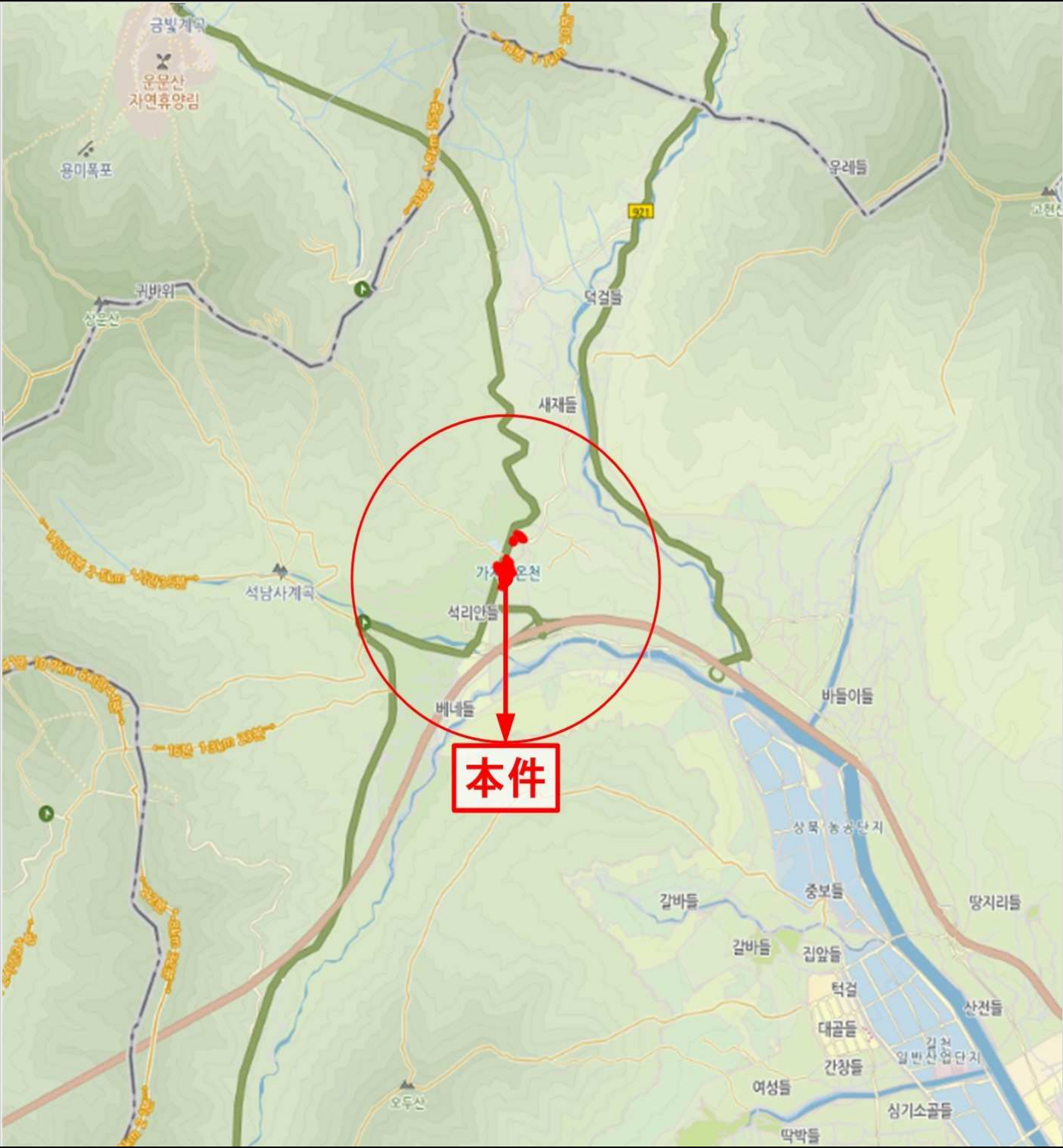
해당사항 없음.

6. 임대관계 및 기타

- 1)임대관계: 관계인의 부재 및 폐문으로 임대사항은 미상임.
- 2)기 타: 해당사항 없음.

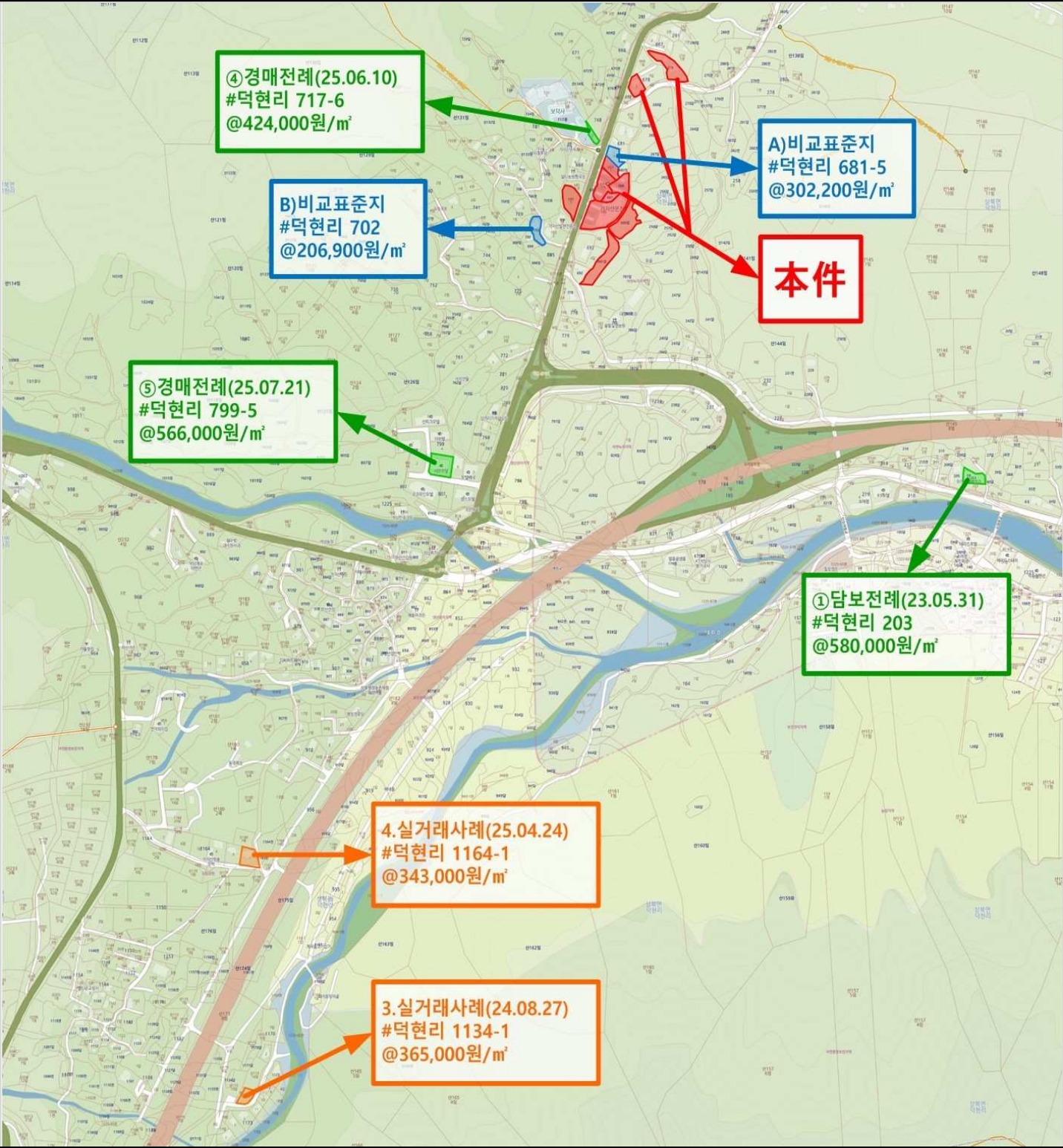
광역위치도

소재지	울산광역시 울주군 상북면 덕현리 273외
-----	------------------------



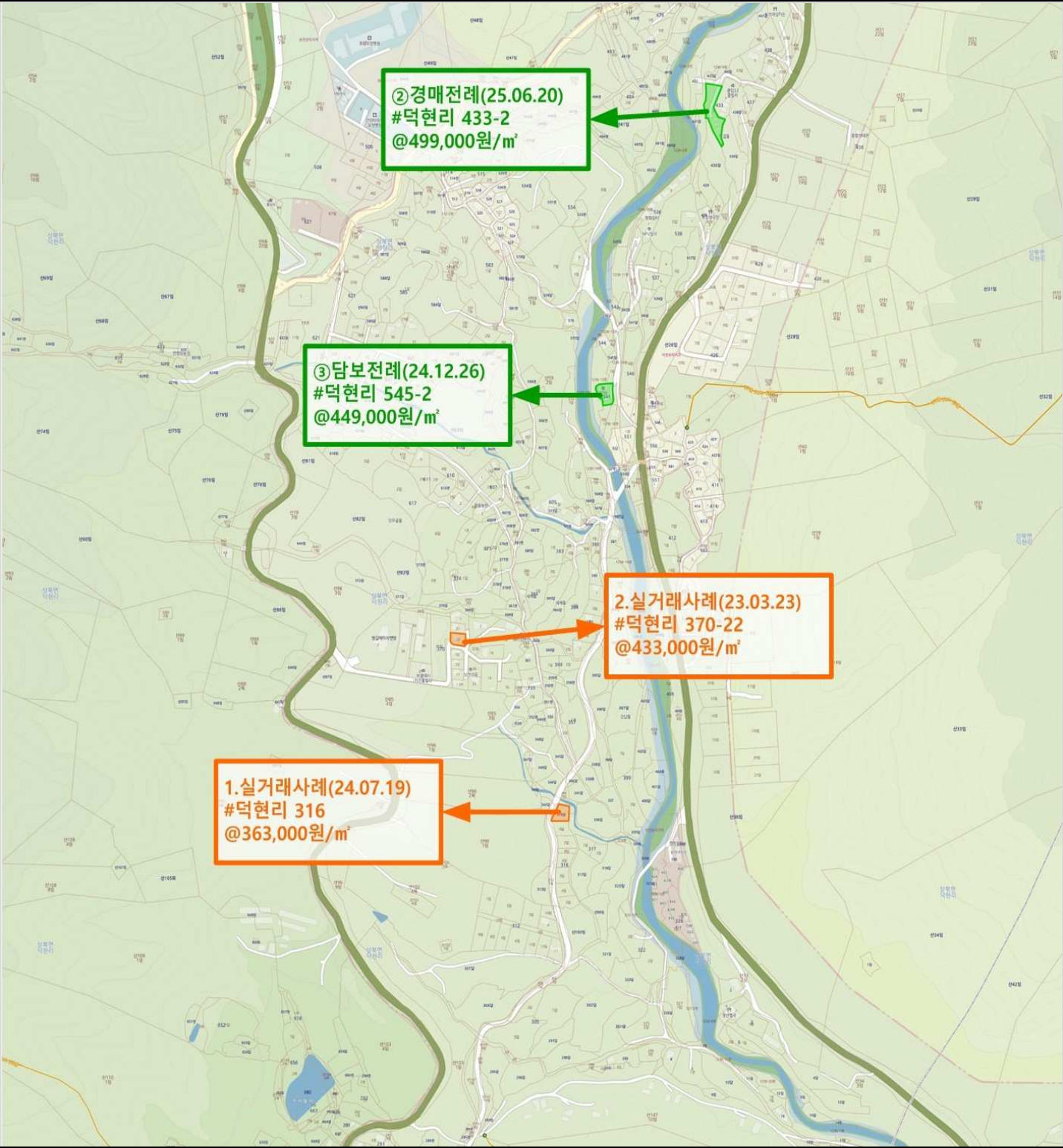
위 치 도

소 재 지	울산광역시 울주군 상북면 덕현리 273외
-------	------------------------



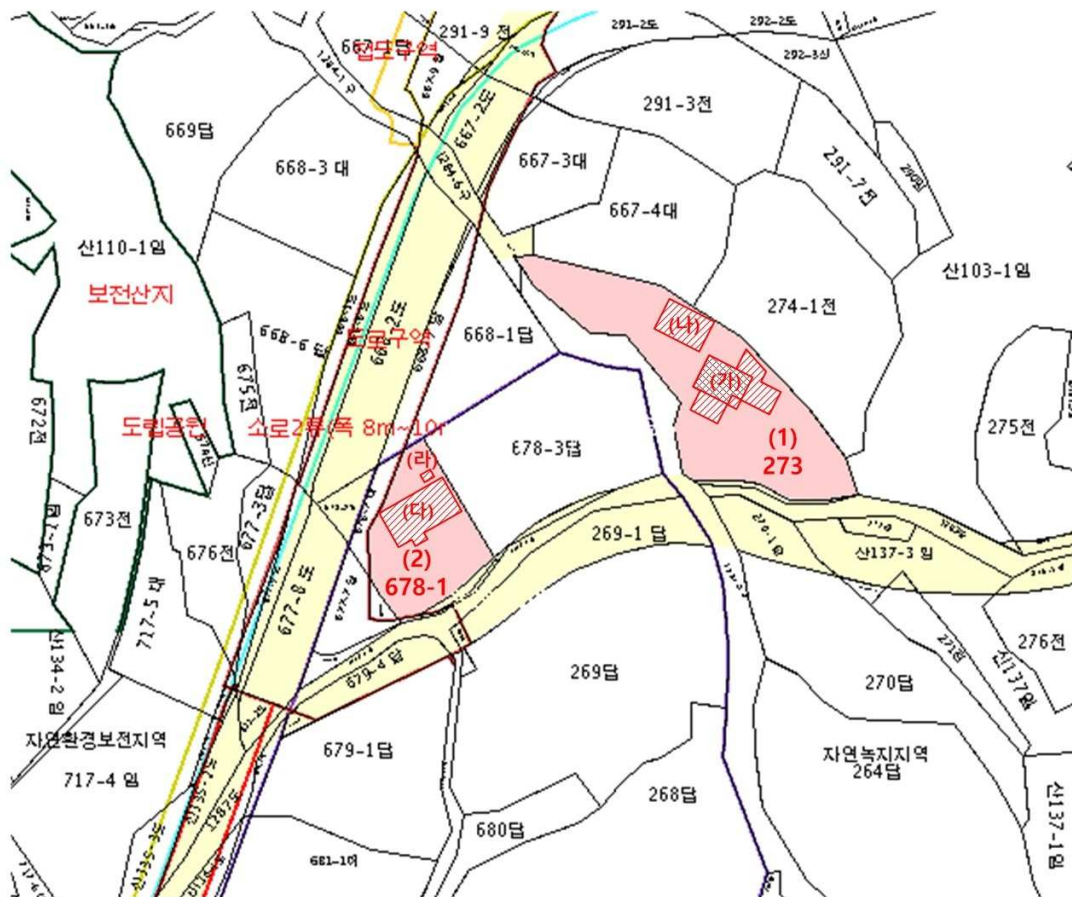
위 치 도

소 재 지	울산광역시 울주군 상북면 덕현리 273외
-------	------------------------



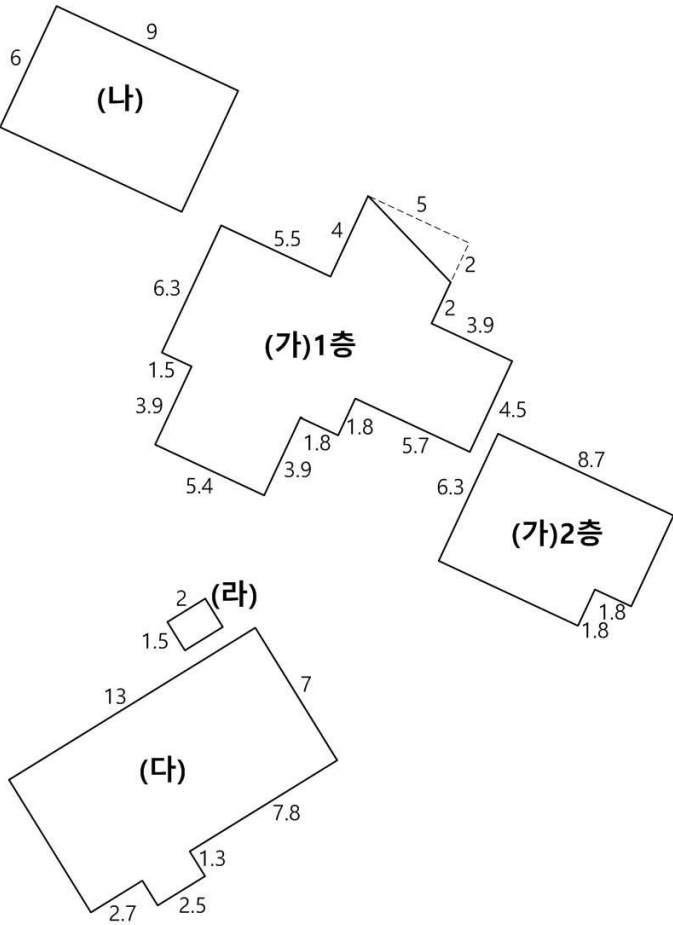
지적 및 건물개황도

S = 1/1200



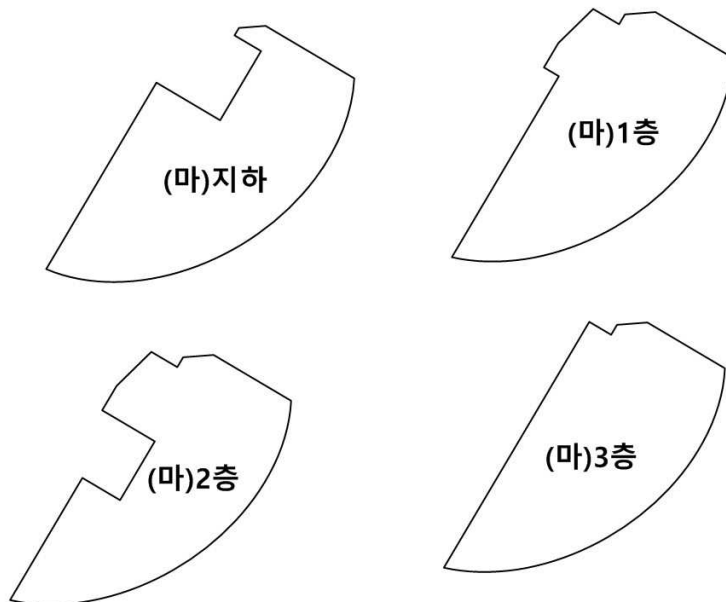
건 물 개 황 도

S = 1/300



건 물 개 황 도

S = 1/1200



<평가 건물 면적 산출(공부상면적)>

(가)1층 : 116.52m²

2층 : 51.57m²

(나) : 54m²

(다) : 94.25m²

(라) : 3m²

(마)1층 : 1246.25m²

2층 : 1156.97m²

3층 : 1081.46m²

지하 : 1204.89m²

사 진 용 지



[본건 기호(1)전경]



[기호(가)전경]

사 진 용 지



[본건(나)전경]



[주위전경]

사 진 용 지



[본건 기호(2)전경]



[기호(다, 라)전경]

사 진 용 지



[주위전경]



[본건 기호(3~7)전경]

사 진 용 지



[기호(마)전경]



[주위전경]

사 진 용 지



[본건 기호(8)전경]



[본건 기호(9)전경]

사 진 용 지



[(8,9)주위전경]



[본건 기호(10)전경]

사 진 용 지



[본건 기호(10)전경]



[주위전경]