

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	울산광역시 남구 신정동 1238-1 외 소재 부동산
의뢰인	 (주)새마을금고자산관리회사
평가서 번호	대화 01-2604-2-0042

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대 화 감 정 평 가 법 인

서울특별시 서초구 서초중앙로 14, 18층 (서초동)
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555



(부동산)감정평가표

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

감정평가사 배재욱

(주)대화 감정평가법인

대표이사

배재욱



정우종

(서명 또는 인)

감정평가액	팔백일억팔천칠백일십사만일천삼백육십오원정 (₩80,187,141,365.-)			
의뢰인	(주)새마을금고자산관리회사	감정평가 목적	공매	
제출처	대한토지신탁(주)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)	감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본, 일반건축물대장등본, 토지대장등본	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2026. 04. 24	2026. 04. 24	2026.04.30

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	3,828.9	토지	3,828.9	-	58,389,204,000
	건물	8,592.845	건물	8,592.845	-	4,506,937,365
	구분건물	87개호	구분건물	87개호	-	17,291,000,000
	합계					₩80,187,141,365.-
	이		하	여	백	

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

김태우



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

1. 구분건물

소재지	울산광역시 남구 신정동 1238-1 [도로명주소] 울산광역시 남구 거마로 136						
주용도	공동주택, 제1종근린생활시설						
사용승인일자	2003.11.29.						
건물의 구조	철근콘크리트구조 / (철근)콘크리트지붕						
층수	지상 4층						
건물의 규모	2호 / 3세대						
기 호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)	용도
1	제1층 제101호	85.07	12.15	97.22	44.13	87.50	제1종근린 생활시설
2	제2층 제201호	85.07	12.15	97.22	44.13	87.50	제1종근린 생활시설
3	제3층 제301호	42.91	8.82	51.73	22.26	82.95	다세대주택
4	제3층 제302호	42.5	8.73	51.23	22.04	82.96	다세대주택
5	제4층 제401호	100.13	12.15	112.28	51.94	89.18	다세대주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지	울산광역시 남구 신정동 1238-2 "남산아파텔" [도로명주소] 울산광역시 남구 봉월로 77-1						
주용도	업무시설, 제1종근린생활시설						
사용승인일자	2004.11.12.						
건물의 구조	철근콘크리트구조 / (철근)콘크리트지붕						
층수	지하 1층 / 지상 15층						
건물의 규모	57호						
기 호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)	용도
6	제1층 제101호	35.16	5.1384	40.2984	4.401	87.25	제1종근린 생활시설 (소매점)
7	제2층 제201호	59.12	14.2997	73.4197	7.425	80.52	오피스텔
8	제2층 제202호	48.1	11.6345	59.7345	6.413	80.52	오피스텔
9	제2층 제203호	84.58	20.4576	105.0376	10.253	80.52	오피스텔
10	제2층 제204호	29.69	7.1812	36.8712	3.729	80.52	오피스텔
11	제3층 제301호	59.12	14.2997	73.4197	7.425	80.52	오피스텔
12	제3층 제302호	48.1	11.6345	59.7345	6.413	80.52	오피스텔
13	제3층 제303호	84.58	20.4576	105.0376	10.253	80.52	오피스텔
14	제3층 제304호	29.69	7.1812	36.8712	3.729	80.52	오피스텔
15	제4층 제401호	59.12	14.2997	73.4197	7.425	80.52	오피스텔
16	제4층 제402호	48.1	11.6345	59.7345	6.413	80.52	오피스텔
17	제4층 제403호	84.58	20.4576	105.0376	10.253	80.52	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

18	제4층 제404호	29.69	7.1812	36.8712	3.729	80.52	오피스텔
19	제5층 제501호	59.12	14.2997	73.4197	7.425	80.52	오피스텔
20	제5층 제502호	48.1	11.6345	59.7345	6.413	80.52	오피스텔
21	제5층 제503호	84.58	20.4576	105.0376	10.253	80.52	오피스텔
22	제5층 제504호	29.69	7.1812	36.8712	3.729	80.52	오피스텔
23	제6층 제601호	59.12	14.2997	73.4197	7.425	80.52	오피스텔
24	제6층 제602호	48.1	11.6345	59.7345	6.413	80.52	오피스텔
25	제6층 제603호	84.58	20.4576	105.0376	10.253	80.52	오피스텔
26	제6층 제604호	29.69	7.1812	36.8712	3.729	80.52	오피스텔
27	제7층 제701호	59.12	14.2997	73.4197	7.425	80.52	오피스텔
28	제7층 제702호	48.1	11.6345	59.7345	6.413	80.52	오피스텔
29	제7층 제703호	84.58	20.4576	105.0376	10.253	80.52	오피스텔
30	제7층 제704호	29.69	7.1812	36.8712	3.729	80.52	오피스텔
31	제8층 제801호	59.12	14.2997	73.4197	7.425	80.52	오피스텔
32	제8층 제802호	48.1	11.6345	59.7345	6.413	80.52	오피스텔
33	제8층 제803호	84.58	20.4576	105.0376	10.253	80.52	오피스텔
34	제8층 제804호	29.69	7.1812	36.8712	3.729	80.52	오피스텔
35	제9층 제901호	59.12	14.2997	73.4197	7.425	80.52	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

36	제9층 제902호	48.1	11.6345	59.7345	6.413	80.52	오피스텔
37	제9층 제903호	84.58	20.4576	105.0376	10.253	80.52	오피스텔
38	제9층 제904호	29.69	7.1812	36.8712	3.729	80.52	오피스텔
39	제10층 제1001호	59.12	14.2997	73.4197	7.425	80.52	오피스텔
40	제10층 제1002호	48.1	11.6345	59.7345	6.413	80.52	오피스텔
41	제10층 제1003호	84.58	20.4576	105.0376	10.253	80.52	오피스텔
42	제10층 제1004호	29.69	7.1812	36.8712	3.729	80.52	오피스텔
43	제11층 제1101호	59.12	14.2997	73.4197	7.425	80.52	오피스텔
44	제11층 제1102호	48.1	11.6345	59.7345	6.413	80.52	오피스텔
45	제11층 제1103호	84.58	20.4576	105.0376	10.253	80.52	오피스텔
46	제11층 제1104호	29.69	7.1812	36.8712	3.729	80.52	오피스텔
47	제12층 제1201호	59.12	14.2997	73.4197	7.425	80.52	오피스텔
48	제12층 제1202호	48.1	11.6345	59.7345	6.413	80.52	오피스텔
49	제12층 제1203호	84.58	20.4576	105.0376	10.253	80.52	오피스텔
50	제12층 제1204호	29.69	7.1812	36.8712	3.729	80.52	오피스텔
51	제13층 제1301호	59.12	14.2997	73.4197	7.425	80.52	오피스텔
52	제13층 제1302호	48.1	11.6345	59.7345	6.413	80.52	오피스텔
53	제13층 제1303호	84.58	20.4576	105.0376	10.253	80.52	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

54	제13층 제1304호	29.69	7.1812	36.8712	3.729	80.52	오피스텔
55	제14층 제1401호	59.12	14.2997	73.4197	7.425	80.52	오피스텔
56	제14층 제1402호	48.1	11.6345	59.7345	6.413	80.52	오피스텔
57	제14층 제1403호	84.58	20.4576	105.0376	10.253	80.52	오피스텔
58	제14층 제1404호	29.69	7.1812	36.8712	3.729	80.52	오피스텔
59	제15층 제1501호	59.12	14.2997	73.4197	7.425	80.52	오피스텔
60	제15층 제1502호	45.34	10.6961	56.0361	5.679	80.91	오피스텔
61	제15층 제1503호	69.44	16.7956	86.2356	8.706	80.52	오피스텔
62	제15층 제1504호	29.69	7.1812	36.8712	3.729	80.52	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지	울산광역시 남구 신정동 1241-7 "베스트빌" [도로명주소] 울산광역시 남구 거마로 134번길 5						
주용도	공동주택						
사용승인일자	2005.04.18.						
건물의 구조	철근콘크리트구조 / (철근)콘크리트지붕						
층수	지상 4층						
건물의 규모	1호 / 12세대						
기 호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)	용도
63	제1층 제101호	98.01	0	98.01	44.1	100.00	일반음식점
64	제2층 제201호	39.34	5.62	44.96	16.5	87.50	다세대주택
65	제2층 제202호	41.295	5.9	47.195	17.32	87.50	다세대주택
66	제2층 제203호	41.295	5.9	47.195	17.32	87.50	다세대주택
67	제2층 제205호	39.34	5.62	44.96	16.5	87.50	다세대주택
68	제3층 제301호	39.34	5.62	44.96	16.5	87.50	다세대주택
69	제3층 제302호	41.295	5.9	47.195	17.32	87.50	다세대주택
70	제3층 제303호	41.295	5.9	47.195	17.32	87.50	다세대주택
71	제3층 제305호	39.34	5.62	44.96	16.5	87.50	다세대주택
72	제4층 제401호	39.34	5.62	44.96	16.5	87.50	다세대주택
73	제4층 제402호	41.295	5.9	47.195	17.32	87.50	다세대주택
74	제4층 제403호	41.295	5.9	47.195	17.32	87.50	다세대주택
75	제4층 제405호	39.34	5.62	44.96	16.50	87.50	다세대주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지	울산광역시 남구 신정동 1241-8 "남산웰빙하우스" [도로명주소] 울산광역시 남구 거마로 134번길 7						
주용도	공동주택						
사용승인일자	2005.01.07.						
건물의 구조	철근콘크리트구조 / (철근)콘크리트지붕						
층수	지하 1층 / 지상 4층						
건물의 규모	2호 / 10세대						
기 호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)	용도
76	제1층 제101호	38.91	14.2594	53.1694	9.7	73.18	소매점
77	제2층 제201호	134.76	49.3856	184.1456	33.567	73.18	제2종근린 생활시설 (일반음식점)
78	제3층 제301호	84.88	31.1061	115.9861	21.147	73.18	아파트
79	제3층 제302호	42.97	15.0583	58.0283	10.711	74.05	아파트
80	제4층 제401호	84.88	31.1061	115.9861	21.147	73.18	아파트
81	제4층 제402호	42.97	15.0583	58.0283	10.711	74.05	아파트
82	제5층 제501호	83.33	30.5379	113.8679	20.761	73.18	아파트
83	제5층 제502호	41.24	14.3803	55.6203	10.28	74.15	아파트
84	제6층 제601호	74.83	27.423	102.253	18.644	73.18	아파트
85	제6층 제602호	28.8	10.5544	39.3544	7.183	73.18	아파트
86	제7층 제701호	84.54	30.9814	115.5214	21.062	73.18	아파트
87	제8층 제801호	64.56	23.6592	88.2192	16.087	73.18	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지

울산광역시 남구

기호	소재지	면적(m ²)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	1)공시지가 (원/m ²)
(1)	신정동 1238-3	614.3	대	일반상업	업무용	광대한면	세장형 평 지	2,527,000
(2)	신정동 1238-4	236.5	대	일반상업	주상나지	세로(가)	세장형 평 지	1,453,000
(3)	신정동 1238-6	846	대	일반상업	상업기타	광대한면	세장형 평 지	2,404,000
(4)	신정동 1238-8	261.1	대	일반상업	상업용	광대소각	세장형 평 지	2,596,000
(5)	신정동 1238-9	330.8	대	일반상업	상업용	광대세각	사다리 평 지	2,567,000
(6)	신정동 1238-10	419.6	대	일반상업	상업용	광대한면	세장형 평 지	2,404,000
(7)	신정동 1240-3	301	대	일반상업	주상용	소로각지	가장형 평 지	1,693,000
(8)	신정동 1241-3	200	대	일반상업	주상기타	소로한면	가장형 평 지	1,613,000
(9)	신정동 1243-14	236	대	일반상업	주상기타	소로한면	가장형 평 지	1,613,000
(10)	신정동 1243-16	182	대	일반상업	주상용	소로한면	세장형 평 지	1,564,000
(11)	신정동 1243-21	180	대	일반상업	주상용	소로각지	가장형 평 지	1,693,000
(12)	신정동 1229-4	4	대	일반상업	도로	세로(가)	부정형 평 지	1,277,000
(13)	신정동 1238-12	4.7	대	일반상업	도로	중로한면	사다리 평 지	840,100
(14)	신정동 1238-13	9.9	대	일반상업	도로	광대한면	자루형 평 지	840,100
(15)	신정동 1243-6	3	대	일반상업	주상나지	맹지	부정형 평 지	964,500

1) 기호 (1)은 해당 토지의 2026년 표준지공시지가이며, 기호 (2)~(15)는 해당 토지의 2025년 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물

울산광역시 남구

기호	소재지	용 도	구조/지붕	연면적(m ²)	층 수	사용승인일자 (증축일)
가	신정동 1238-3	일반업무시설 및 근린생활시설	철근콘크리트구조 /스라브지붕	2,060.7	지하 1층 지상 4층	1989.12.28.
나	신정동 1238-6	단독주택 및 근린생활시설	철근콘크리트구조 /(철근)콘크리트, 조립식판넬조지붕	783.7	지상 4층	2012.05.14. (2012.12.06.) (2021.03.04.)
다	신정동 1238-8	근린생활시설	철근콘크리트구조 /스라브지붕	488.355	지하 1층 지상 2층	1989.08.10.
라	신정동 1238-9	근린생활시설	철근콘크리트구조 /(철근)콘크리트지붕	447.98	지상 2층	2016.09.01.
마	신정동 1238-10	근린생활시설	철근콘크리트구조 /스라브지붕	2,286.715	지하 1층 지상 8층	1990.12.26.
바	신정동 1240-3	단독주택 및 근린생활시설	철근콘크리트구조, 조적조 /스라브지붕	873.44	지하 1층 지상 5층	1997.03.22. (2007.01.14. 일부 대수선)
사	신정동 1241-3	단독주택 (다가구주택) 및 근린생활시설	철근콘크리트구조 /스라브지붕	491.425	지상 4층	2001.10.15.
아	신정동 1243-14	단독주택 (다가구주택9가구)	철근콘크리트구조 /(철근)콘크리트지붕	503.4	지상 4층	2013.05.10.
자	신정동 1243-16	근린생활시설 및 주택	철근콘크리트구조, 벽돌조 /스라브지붕	417.23	지하 1층 지상 3층	1987.08.25.
차	신정동 1243-21	근린생활시설 및 주택	철근콘크리트구조, 경량철골조, 벽돌조적조 /스라브, 키스톤지붕	239.9	지상 2층	1984.03.22.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

울산광역시 남구 소재 “신정초등학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물, 구분건물)에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2026년 4월 24일**임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 **2026년 4월 24일**임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

6.1. 대상물건은 물적 동일성이 인정됨.

6.2. 대상물건의 임대차 조사는 귀 사(주식회사 새마을금고자산관리회사)와 협의 후 생략하였음.

6.3. 대상물건 기호(12)~(14)는 기준시점 현재 현황 도로로서 이용되는 점을 반영하여 감정평가하였음.

6.4. 대상물건의 기준시점 현재 건축허가 내역은 아래와 같음.

건축주	대한토지신탁(주) / 서울특별시 강남구 영동대로 517, 33층		
대지위치	울산광역시 남구 신정동 1238-10번지외 18필지		
대지면적	4,533.33㎡	지역 / 지구	일반상업지역
구조	철근콘크리트구조	층수 / 동수	지하4층~지상44층 / 2동
건축면적	2,935.21㎡	연면적	55,852.85㎡
건폐율	64.75%	용적률	808.82%
부설주차장	목내자주식 431대	공사종별	신축
용도	공동주택(아파트 190세대), 업무시설(오피스텔 66호), 근린생활시설	도로점용	-
허가일자	2024.10.21.	대지위치	울산광역시 남구 신정동 1238-10, 1229-4, 1238-1, 1238-2, 1238-3, 1238-4, 1238-6, 1238-8, 1238-9, 1238-12, 1238-13, 1240-3, 1241-3, 1241-7, 1241-8, 1243-6, 1243-14, 1243-16, 1243-21

6.5. 대상물건은 등기사항전부증명서상 2023년 10월 16일자로 압류(세무2과-26178)(권리자: 남구(울산광역시))된 상태이며, 기준시점 현재 조사결과 유치권이 행사된 상태임.

6.6. 대상물건은 폐문 및 이해관계인의 부재등으로 내부확인을 생략하였으며, 내부구조 및 이용상황은 외부관찰 및 일반(집합)건축물대장등본 상 건축물 현황도 및 탐문조사 등에 의거하여 확인하음. 다만, 기호(가) 지1층 및 1층, 기호(다), 기호(마) 지1층, 기호(자), 기호(차)는 건축물 현황도가 부재한 바, 외부관찰 및 관련 자료 등을 종합적으로 참작하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙 제7조」(개별물건기준 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.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙 제12조」(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 해야 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조」(기준)

① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가 하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제14조」(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제15조」(건물의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용해야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제16조」(토지와 건물의 일괄감정평가)

① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조」(건물의 구분 소유)

① 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

기호 1~87은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

구분건물은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상 물건이 소재하는 지역의 경우 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨. 대상물건의 특성상 원가법 및 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 어려운 것으로 판단됨.

기호 (1)~(15) 및 기호 가~차는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 건물은 원가법으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 구분건물 감정평가액 산출 과정

1. 거래사례비교법의 적용

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교
------------------	---	----------------------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

2.1. 유사 물건의 거래사례

울산광역시 남구

(출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS 등)

기 호	소재지 지번	층·호	전유면적(m ²)	거래일자	거래금액(원)	비 고
				사용승인일	거래단가(원/m ²)	
사례1	신정동 643-1 "휴먼블루드빌"	제1층 제101호	75.23	2025.05.20.	1,050,000,000	인근지역 내 근린생활시설
				2019.04.01.	14,000,000	
사례2	신정동 1165-3 "울산 문수로 동문 디 이스트 제201동"	제1층 제113호	45.29	2025.02.10.	709,000,000	인근지역 내 근린생활시설
				2022.08.23.	15,700,000	
사례3	신정동 1902 "신정동 협성 휴포레상가"	제1층 제114호	31.83	2024.01.30.	395,000,000	인근지역 내 근린생활시설
				2014.07.15.	12,400,000	
사례4	신정동 1165-3 "울산 문수로 동문 디 이스트 제201동"	제2층 제201호	94.24	2025.11.20.	682,000,000	인근지역 내 근린생활시설
				2022.08.23.	7,240,000	
사례5	신정동 176-5 "신정타워"	제2층 제202호	154.8	2025.05.20.	805,555,556	인근지역 내 근린생활시설
				2021.11.05.	5,200,000	
사례6	신정동 643-1 "휴먼블루드빌"	제7층 제703호	41.1353	2025.06.20.	131,500,000	인근지역 내 다세대주택
				2019.04.01.	3,200,000	
사례7	신정동 693-17 "창영오피스텔"	제7층 제705호	38.98	2025.08.18.	110,000,000	인근지역 내 오피스텔
				2003.12.22.	2,820,000	
사례8	신정동 527-3 "신정빌라"	제3층 제302호	71.07	2023.07.10.	272,400,000	인근지역 내 다세대주택
				1992.03.25.	3,830,000	
사례9	신정동 708-5 "문수아트빌"	제2층 제201호	81.76	2025.01.07.	300,000,000	인근지역 내 다세대주택
				2003.09.16.	3,670,000	
사례 10	신정동 535-9 "위너하임"	제11층 제1103호	81.83	2024.06.25.	263,000,000	인근지역 내 아파트
				2009.12.07.	3,210,000	
사례 11	신정동 624-11 "푸오레"	제9층 제902호	84.98	2025.11.13.	290,000,000	인근지역 내 아파트
				2005.04.08.	3,410,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2. 유사 물건의 평가선례

울산광역시 남구

(출처: 한국감정평가사협회)

기 호	소재지 지번	층·호	전유면적(㎡)	기준시점	목적	감정평가액(원)	비 고
				사용승인일		평가단가(원/㎡)	
선례1	달동 584-1 통칭 "다인로얄팰리스"	제1층 제125호	23	2024.12.23.	시가 참고	332,000,000	인근지역 내 근린생활시설
				2025.06.09.		14,400,000	
선례2	신정동 176-5 "신정타워"	제1층 제101호	51.85	2024.09.13.	공매	1,177,000,000	인근지역 내 근린생활시설
				2021.11.05.		22,700,000	
선례3	신정동 176-5 "신정타워"	제2층 제202호	154.8	2024.09.13.	공매	1,404,000,000	인근지역 내 근린생활시설
				2021.11.05.		9,100,000	
선례4	달동 881-10 "쁘띠팔레드시티"	제2층 제201호	78.87	2023.10.24.	법원 경매	393,000,000	인근지역 내 근린생활시설
				2020.03.27.		4,980,000	
선례5	신정동 1637-86 "푸른맨션 제가동"	제2층 제205호	67.31	2024.02.06.	시가 참고	321,000,000	인근지역 내 아파트
				1979.02.14.		4,770,000	
선례6	신정동 1182-11 "일광하이츠빌라"	제4층 제502호	75.51	2024.08.09.	공매	329,000,000	인근지역 내 다세대주택
				2001.02.27.		4,360,000	
선례7	달동 650-2외 650-3 통칭 "무성다채움"	제2층 제202호	73.01	2024.05.31.	공매	292,000,000	인근지역 내 오피스텔
				2019.03.12.		4,000,000	
선례8	신정동 510-6 "원팰리스"	제4층 제401호	84.99	2025.02.04.	공매	365,000,000	인근지역 내 아파트
				2018.09.21.		4,290,000	
선례9	신정동 477-8 "경도아름채아파 트"	제13층 제1301호	79.21	2024.07.17.	공매	365,000,000	인근지역 내 아파트
				2024.04.22.		4,610,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.3. 정상가격 수준 검토

용 도	전유면적당 가격 수준	비 고
근린생활시설(1층)	11,000,000원/㎡ ~ 12,000,000원/㎡ 내외	인근지역 내 근린생활시설
근린생활시설(2층)	5,000,000원/㎡ ~ 5,500,000원/㎡ 내외	인근지역 내 근린생활시설
다세대주택	4,000,000원/㎡ ~ 4,500,000원/㎡ 내외	인근지역 내 다세대주택
오피스텔	3,000,000원/㎡ ~ 3,300,000원/㎡ 내외	인근지역 내 오피스텔
아파트	3,500,000원/㎡ ~ 4,000,000원/㎡ 내외	인근지역 내 아파트

2.4. 최근 1년간 경매 낙찰가율(2025.04.01 ~ 2026.03.31)

(출처: 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총 낙찰가/ 총 감정가)*100	낙찰률 평균(%) (낙찰가율합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
집합건물 / 아파트	울산	88.19	84.91	334
	남구	92.90	93.06	76
	신정동	90.61	92.68	20
집합건물 / 다세대	울산	69.51	66.43	55
	남구	70.89	68.71	7
	신정동	64.15	64.15	1
집합건물 / 오피스텔(주거)	울산	62.00	62.11	149
	남구	62.83	62.13	102
	신정동	74.57	75.72	32
상가 / 근린상가	울산	48.43	42.68	74
	남구	52.46	49.16	8
	신정동	41.05	43.60	2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

3.1. 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상물건과 가치형성요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <사례 3,5,7,8,11>을 선정하였음.

울산광역시 남구

(출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS 등)

구 분	소재지 지번	층 호	전유면적 (㎡)	거래일자	거래가액(원)	비 고
				사용승인일	거래단가(원/㎡)	
사례3	신정동 1902 "신정동 협성 휴포레상가"	제1층 제114호	31.83	2024.01.30.	395,000,000	인근지역 내 근린생활시설
				2014.07.15.	12,400,000	
사례5	신정동 176-5 "신정타워"	제2층 제202호	154.8	2025.05.20.	805,555,556	인근지역 내 근린생활시설
				2021.11.05.	5,200,000	
사례7	신정동 693-17 "창영오피스텔"	제7층 제705호	38.98	2025.08.18.	110,000,000	인근지역 내 오피스텔
				2003.12.22.	2,820,000	
사례8	신정동 527-3 "신정빌라"	제3층 제302호	71.07	2023.07.10.	272,400,000	인근지역 내 다세대주택
				1992.03.25.	3,830,000	
사례 11	신정동 624-11 "푸오레"	제9층 제902호	84.98	2025.11.13.	290,000,000	인근지역 내 아파트
				2005.04.08.	3,410,000	

3.2. 사정보정

결 정 의 건	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.3. 시점수정

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

대상물건의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 자본수익률 및 연립다세대 매매가격지수, 오피스텔 매매가격지수, 아파트 매매가격지수자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 대상물건의 특성에 맞는 자료를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

■ 분기별 상업용 부동산 지역별 자본수익률(집합상가)

울산 신정동

(자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구분	변 동 률			
	1분기	2분기	3분기	4분기
기준일				
2024년	0.44	0.39	0.33	0.26
2025년	0.17	0.12	-0.03	-0.05

■ 시점수정치 결정

구분	적용기간	변동률 (%) (시점수정치)	비 고
사례3	2024.01.30. ~ 2026.04.24.	1.436 (1.01436)	$(1+0.0044*62/91)*(1+0.0039)*(1+0.0033)*(1+0.0026)*(1+0.0017)*(1+0.0012)*(1-0.0003)*(1-0.0005)*(1-0.0005*114/92) \approx 1.01436$
사례5	2025.05.20. ~ 2026.04.24.	-0.087 (0.99913)	$(1+0.0012*42/91)*(1-0.0003)*(1-0.0005)*(1-0.0005*114/92) \approx 0.99913$

※ 기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2025년 4분기 변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 오피스텔 매매가격지수

울산광역시

(자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	98.08	98.13	98.13	98.17	98.11	98.0	97.86	97.63	97.43	97.34	97.2	97.0
2026년	96.91	96.92	96.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-

"거래사례 7"의 거래시점(2025.07) 적용 지수	97.86
대상물건의 기준시점(2026.03) 적용 지수	96.80

거래시점 : 2025.08.18, 2025년 07월 지수를 적용함.

기준시점 : 2026.04.24, 2026년 03월 지수를 적용함.

■ 시점수정치 결정

시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	96.80 / 97.86 ≈ 0.98917
---------------------------	--------------------------------

■ 연립다세대주택 매매가격지수(울산)

(자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	104.5	103.9	103.3	102.9	102.5	102.2	102.0	101.9	101.8	101.7	101.7	101.7
2024년	101.6	101.6	101.5	101.4	101.3	101.2	101.2	101.1	101.0	101.0	100.9	100.9
2025년	100.8	100.7	100.7	100.6	100.6	100.5	100.4	100.4	100.3	100.2	100.2	100.1
2026년	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-

"사례 8"의 거래시점(2023. 6.) 적용 지수	102.2
대상물건의 기준시점(2026. 3.) 적용 지수	100.0

거래시점 : 2023.07.10, 2023년 06월 지수를 적용함

기준시점 : 2026.04.24, 2026년 03월 지수를 적용함

■ 시점수정치 결정

시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	100.0 / 102.2 ≈ 0.97847
---------------------------	-------------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 아파트 매매가격지수(울산광역시 남구)

(자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	95.6	95.7	95.8	95.8	95.9	96.0	96.1	96.5	96.9	97.4	98.0	99.0
2026년	100.0	100.7	101.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-

"사례 11"의 거래시점(2025. 10.) 적용 지수	97.4
대상물건의 기준시점(2026. 3.) 적용 지수	101.5

거래시점 : 2025.11.13. 2025년 10월 지수를 적용함

기준시점 : 2026.04.24. 2026년 03월 지수를 적용함

■ 시점수정치 결정

시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	101.5 / 97.4 ≒ 1.04209
---------------------------	------------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.4. 개별요인(가격형성요인) 비교

■ 개별요인 비교항목(주거용)

요인구분	비교항목	세부항목
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성
		공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		차량 이용의 편의성(가로폭, 구조, 계통, 접면)
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도
(단지) 내부요인	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성
	거주환경	거주환경 조성상태
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리
	시공사의 브랜드	
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)
		조경 및 녹지 등 조성상태
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태
호별 요인	층별 효용	
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도
		엘리베이터, 계단으로의 접근성
		소음의 영향 정도
		사생활 침해의 정도
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성
	향별 효용	
기타요인	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락, 테라스·베란다 등의 유무
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)
	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
기타요인	행정적 규제	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목(상업용)

요인구분	비교항목	세부항목
(단지) 외부요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성
		공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면)
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성
		인근 이용상황과의 관계성
		유효 수요권의 크기, 고객군의 특성
		상권의 역동성
(단지) 내부요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등)
		층간 이동경로의 편의성
	건물의 노후도 및 관리상태	
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률
입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등		
호별 요인	층별 효용	
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등)
		주출입구와의 접근성
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성
		외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등)
전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기	
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
1	사례 3	0.94	0.95	0.98	1.00	0.875
2	사례 5	0.96	0.96	1.03	1.00	0.949
3	사례 8	1.03	1.04	1.00	1.00	1.071
4	사례 8	1.03	1.04	1.00	1.00	1.071
5	사례 8	1.03	1.04	0.98	1.00	1.050
6	사례 3	0.98	0.96	1.00	1.00	0.941
7	사례 7	0.99	1.00	0.98	1.00	0.970
8	사례 7	0.99	1.00	0.98	1.00	0.970
9	사례 7	0.99	1.00	0.97	1.00	0.960
10	사례 7	0.99	1.00	0.96	1.00	0.950
11	사례 7	0.99	1.00	0.99	1.00	0.980
12	사례 7	0.99	1.00	0.99	1.00	0.980
13	사례 7	0.99	1.00	0.98	1.00	0.970
14	사례 7	0.99	1.00	0.97	1.00	0.960
15	사례 7	0.99	1.00	1.00	1.00	0.990
16	사례 7	0.99	1.00	1.00	1.00	0.990
17	사례 7	0.99	1.00	0.99	1.00	0.980
18	사례 7	0.99	1.00	0.98	1.00	0.970
19	사례 7	0.99	1.00	1.00	1.00	0.990
20	사례 7	0.99	1.00	1.00	1.00	0.990
21	사례 7	0.99	1.00	0.99	1.00	0.980
22	사례 7	0.99	1.00	0.98	1.00	0.970
23	사례 7	0.99	1.00	1.00	1.00	0.990
24	사례 7	0.99	1.00	1.00	1.00	0.990

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
25	사례 7	0.99	1.00	0.99	1.00	0.980
26	사례 7	0.99	1.00	0.98	1.00	0.970
27	사례 7	0.99	1.00	1.00	1.00	0.990
28	사례 7	0.99	1.00	1.00	1.00	0.990
29	사례 7	0.99	1.00	0.99	1.00	0.980
30	사례 7	0.99	1.00	0.98	1.00	0.970
31	사례 7	0.99	1.00	1.00	1.00	0.990
32	사례 7	0.99	1.00	1.00	1.00	0.990
33	사례 7	0.99	1.00	0.99	1.00	0.980
34	사례 7	0.99	1.00	0.98	1.00	0.970
35	사례 7	0.99	1.00	1.00	1.00	0.990
36	사례 7	0.99	1.00	1.00	1.00	0.990
37	사례 7	0.99	1.00	0.99	1.00	0.980
38	사례 7	0.99	1.00	0.98	1.00	0.970
39	사례 7	0.99	1.00	1.00	1.00	0.990
40	사례 7	0.99	1.00	1.00	1.00	0.990
41	사례 7	0.99	1.00	0.99	1.00	0.980
42	사례 7	0.99	1.00	0.98	1.00	0.970
43	사례 7	0.99	1.00	1.00	1.00	0.990
44	사례 7	0.99	1.00	1.00	1.00	0.990
45	사례 7	0.99	1.00	0.99	1.00	0.980
46	사례 7	0.99	1.00	0.98	1.00	0.970
47	사례 7	0.99	1.00	1.00	1.00	0.990
48	사례 7	0.99	1.00	1.00	1.00	0.990
49	사례 7	0.99	1.00	0.99	1.00	0.980

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
50	사례 7	0.99	1.00	0.98	1.00	0.970
51	사례 7	0.99	1.00	1.02	1.00	1.010
52	사례 7	0.99	1.00	1.02	1.00	1.010
53	사례 7	0.99	1.00	1.01	1.00	1.000
54	사례 7	0.99	1.00	1.00	1.00	0.990
55	사례 7	0.99	1.00	1.02	1.00	1.010
56	사례 7	0.99	1.00	1.02	1.00	1.010
57	사례 7	0.99	1.00	1.01	1.00	1.000
58	사례 7	0.99	1.00	1.00	1.00	0.990
59	사례 7	0.99	1.00	1.02	1.00	1.010
60	사례 7	0.99	1.00	1.02	1.00	1.010
61	사례 7	0.99	1.00	1.01	1.00	1.000
62	사례 7	0.99	1.00	1.00	1.00	0.990
63	사례 3	0.94	0.95	0.97	1.00	0.866
64	사례 8	1.05	1.04	1.02	1.00	1.114
65	사례 8	1.05	1.04	1.02	1.00	1.114
66	사례 8	1.05	1.04	1.02	1.00	1.114
67	사례 8	1.05	1.04	1.02	1.00	1.114
68	사례 8	1.05	1.04	1.02	1.00	1.114
69	사례 8	1.05	1.04	1.02	1.00	1.114
70	사례 8	1.05	1.04	1.02	1.00	1.114
71	사례 8	1.05	1.04	1.02	1.00	1.114
72	사례 8	1.05	1.04	1.02	1.00	1.114
73	사례 8	1.05	1.04	1.02	1.00	1.114
74	사례 8	1.05	1.04	1.02	1.00	1.114

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
75	사례 8	1.05	1.04	1.02	1.00	1.114
76	사례 3	0.94	0.94	1.00	1.00	0.884
77	사례 5	0.96	0.96	1.00	1.00	0.922
78	사례 11	1.00	0.98	0.96	1.00	0.941
79	사례 11	1.00	0.98	0.98	1.00	0.960
80	사례 11	1.00	0.98	0.97	1.00	0.951
81	사례 11	1.00	0.98	0.99	1.00	0.970
82	사례 11	1.00	0.98	0.97	1.00	0.951
83	사례 11	1.00	0.98	0.99	1.00	0.970
84	사례 11	1.00	0.98	0.97	1.00	0.951
85	사례 11	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
86	사례 11	1.00	0.98	0.98	1.00	0.960
87	사례 11	1.00	0.98	0.98	1.00	0.960

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
1,63,76	단지외부요인	차량이용의 편의성 등에서 열세함.
	단지내부요인	건물의 규모 및 건물의 노후도 등에서 열세함.
	호별요인	전유부분의 면적 크기 등에서 열세함.
	기타요인	대체로 유사함.

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
2	단지외부요인	차량이용의 편의성 등에서 열세함.
	단지내부요인	건물의 규모 및 건물의 노후도 등에서 열세함.
	호별요인	전유부분의 면적 크기 등에서 우세함.
	기타요인	대체로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
3~4	단지외부요인	교통 및 도보의 편의성 등에서 우세함.
	단지내부요인	건물의 노후도 등에서 우세함.
	호별요인	대체로 유사함.
	기타요인	대체로 유사함.

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
5	단지외부요인	교통 및 도보의 편의성 등에서 우세함.
	단지내부요인	건물의 노후도 등에서 우세함.
	호별요인	전유부분의 면적 크기 등에서 열세함.
	기타요인	대체로 유사함.

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
6	단지외부요인	차량이용의 편의성 등에서 열세함.
	단지내부요인	건물의 규모 및 건물의 노후도 등에서 열세함.
	호별요인	대체로 유사함.
	기타요인	대체로 유사함.

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
7~8, 11~12	단지외부요인	인근 편익시설의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	단지내부요인	대체로 유사함.
	호별요인	층별 효용 등에서 열세함.
	기타요인	대체로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
9,13	단지외부요인	인근 편익시설의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	단지내부요인	대체로 유사함.
	호별요인	층별효용 및 전유부분의 면적 크기 등에서 열세함.
	기타요인	대체로 유사함.

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
10,14	단지외부요인	인근 편익시설의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	단지내부요인	대체로 유사함.
	호별요인	층별효용 및 위치별 효용 등에서 열세함.
	기타요인	대체로 유사함.

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
15~16, 19~20, 23~24, 27~28, 31~32, 35~36, 39~40, 43~44, 47~48	단지외부요인	인근 편익시설의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	단지내부요인	대체로 유사함.
	호별요인	대체로 유사함.
	기타요인	대체로 유사함.

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
17,21, 25,29, 33,37, 41,45, 49	단지외부요인	인근 편익시설의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	단지내부요인	대체로 유사함.
	호별요인	전유부분의 면적 크기 등에서 열세함.
	기타요인	대체로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
18,22, 26,30, 34,38, 42,46, 50	단지외부요인	인근 편익시설의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	단지내부요인	대체로 유사함.
	호별요인	위치별 효용 등에서 열세함.
	기타요인	대체로 유사함.

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
51~52, 55~56, 59~60	단지외부요인	인근 편익시설의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	단지내부요인	대체로 유사함.
	호별요인	층별효용 등에서 우세함.
	기타요인	대체로 유사함.

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
53,57, 61	단지외부요인	인근 편익시설의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	단지내부요인	대체로 유사함.
	호별요인	전유부분의 면적 크기 등에서 열세하나 층별효용 등에서 우세하여 전반적으로 우세함.
	기타요인	대체로 유사함.

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
54,58, 62	단지외부요인	인근 편익시설의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	단지내부요인	대체로 유사함.
	호별요인	위치별 효용 등에서 열세하나 층별효용 등에서 우세하여 전반적으로 대등함.
	기타요인	대체로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
64~75	단지외부요인	차량 이용의 편의성 등에서 우세함.
	단지내부요인	건물의 노후도 등에서 우세함.
	호별요인	전유부분의 면적 크기 등에서 우세함.
	기타요인	대체로 유사함.

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
77	단지외부요인	차량이용의 편의성 등에서 열세함.
	단지내부요인	건물의 규모 및 건물의 노후도 등에서 열세함.
	호별요인	대체로 유사함.
	기타요인	대체로 유사함.

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
78,80, 82,84	단지외부요인	대체로 유사함.
	단지내부요인	건물의 규모 및 건물의 노후도 등에서 열세함.
	호별요인	층별 효용 및 위치별 효용 등에서 열세함.
	기타요인	대체로 유사함.

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
79,81, 83	단지외부요인	대체로 유사함.
	단지내부요인	건물의 규모 및 건물의 노후도 등에서 열세함.
	호별요인	전부부분의 면적 크기 등에서 우세하나, 층별 효용 및 위치별 효용 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.
	기타요인	대체로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
85	단지외부요인	대체로 유사함.
	단지내부요인	건물의 규모 및 건물의 노후도 등에서 열세함.
	호별요인	전부부분의 면적 크기 등에서 우세하나, 층별 효용 및 위치별 효용 등에서 열세하여 전반적으로 대등함.
	기타요인	대체로 유사함.

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
86,87	단지외부요인	대체로 유사함.
	단지내부요인	건물의 규모 및 건물의 노후도 등에서 열세함.
	호별요인	위치별 효용등에서 열세함.
	기타요인	대체로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

4.1. 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기 호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	제1층 제101호	12,400,000	1.000	1.01436	0.875	11,005,806	11,000,000	-
2	제2층 제201호	5,200,000	1.000	0.99913	0.949	4,930,507	4,930,000	-
3	제3층 제301호	3,830,000	1.000	0.97847	1.071	4,013,615	4,010,000	-
4	제3층 제302호	3,830,000	1.000	0.97847	1.071	4,013,615	4,010,000	-
5	제4층 제401호	3,830,000	1.000	0.97847	1.050	3,934,917	3,930,000	-
6	제1층 제101호	12,400,000	1.000	1.01436	0.941	11,835,958	11,800,000	-
7	제2층 제201호	2,820,000	1.000	0.98917	0.970	2,705,776	2,710,000	-
8	제2층 제202호	2,820,000	1.000	0.98917	0.970	2,705,776	2,710,000	-
9	제2층 제203호	2,820,000	1.000	0.98917	0.960	2,677,881	2,680,000	-
10	제2층 제204호	2,820,000	1.000	0.98917	0.950	2,649,986	2,650,000	-
11	제3층 제301호	2,820,000	1.000	0.98917	0.980	2,733,670	2,730,000	-
12	제3층 제302호	2,820,000	1.000	0.98917	0.980	2,733,670	2,730,000	-
13	제3층 제303호	2,820,000	1.000	0.98917	0.970	2,705,776	2,710,000	-
14	제3층 제304호	2,820,000	1.000	0.98917	0.960	2,677,881	2,680,000	-
15	제4층 제401호	2,820,000	1.000	0.98917	0.990	2,761,565	2,760,000	-
16	제4층 제402호	2,820,000	1.000	0.98917	0.990	2,761,565	2,760,000	-
17	제4층 제403호	2,820,000	1.000	0.98917	0.980	2,733,670	2,730,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
18	제4층 제404호	2,820,000	1.000	0.98917	0.970	2,705,776	2,710,000	-
19	제5층 제501호	2,820,000	1.000	0.98917	0.990	2,761,565	2,760,000	-
20	제5층 제502호	2,820,000	1.000	0.98917	0.990	2,761,565	2,760,000	-
21	제5층 제503호	2,820,000	1.000	0.98917	0.980	2,733,670	2,730,000	-
22	제5층 제504호	2,820,000	1.000	0.98917	0.970	2,705,776	2,710,000	-
23	제6층 제601호	2,820,000	1.000	0.98917	0.990	2,761,565	2,760,000	-
24	제6층 제602호	2,820,000	1.000	0.98917	0.990	2,761,565	2,760,000	-
25	제6층 제603호	2,820,000	1.000	0.98917	0.980	2,733,670	2,730,000	-
26	제6층 제604호	2,820,000	1.000	0.98917	0.970	2,705,776	2,710,000	-
27	제7층 제701호	2,820,000	1.000	0.98917	0.990	2,761,565	2,760,000	-
28	제7층 제702호	2,820,000	1.000	0.98917	0.990	2,761,565	2,760,000	-
29	제7층 제703호	2,820,000	1.000	0.98917	0.980	2,733,670	2,730,000	-
30	제7층 제704호	2,820,000	1.000	0.98917	0.970	2,705,776	2,710,000	-
31	제8층 제801호	2,820,000	1.000	0.98917	0.990	2,761,565	2,760,000	-
32	제8층 제802호	2,820,000	1.000	0.98917	0.990	2,761,565	2,760,000	-
33	제8층 제803호	2,820,000	1.000	0.98917	0.980	2,733,670	2,730,000	-
34	제8층 제804호	2,820,000	1.000	0.98917	0.970	2,705,776	2,710,000	-
35	제9층 제901호	2,820,000	1.000	0.98917	0.990	2,761,565	2,760,000	-
36	제9층 제902호	2,820,000	1.000	0.98917	0.990	2,761,565	2,760,000	-
37	제9층 제903호	2,820,000	1.000	0.98917	0.980	2,733,670	2,730,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
38	제9층 제904호	2,820,000	1.000	0.98917	0.970	2,705,776	2,710,000	-
39	제10층 제1001호	2,820,000	1.000	0.98917	0.990	2,761,565	2,760,000	-
40	제10층 제1002호	2,820,000	1.000	0.98917	0.990	2,761,565	2,760,000	-
41	제10층 제1003호	2,820,000	1.000	0.98917	0.980	2,733,670	2,730,000	-
42	제10층 제1004호	2,820,000	1.000	0.98917	0.970	2,705,776	2,710,000	-
43	제11층 제1101호	2,820,000	1.000	0.98917	0.990	2,761,565	2,760,000	-
44	제11층 제1102호	2,820,000	1.000	0.98917	0.990	2,761,565	2,760,000	-
45	제11층 제1103호	2,820,000	1.000	0.98917	0.980	2,733,670	2,730,000	-
46	제11층 제1104호	2,820,000	1.000	0.98917	0.970	2,705,776	2,710,000	-
47	제12층 제1201호	2,820,000	1.000	0.98917	0.990	2,761,565	2,760,000	-
48	제12층 제1202호	2,820,000	1.000	0.98917	0.990	2,761,565	2,760,000	-
49	제12층 제1203호	2,820,000	1.000	0.98917	0.980	2,733,670	2,730,000	-
50	제12층 제1204호	2,820,000	1.000	0.98917	0.970	2,705,776	2,710,000	-
51	제13층 제1301호	2,820,000	1.000	0.98917	1.010	2,817,354	2,820,000	-
52	제13층 제1302호	2,820,000	1.000	0.98917	1.010	2,817,354	2,820,000	-
53	제13층 제1303호	2,820,000	1.000	0.98917	1.000	2,789,459	2,790,000	-
54	제13층 제1304호	2,820,000	1.000	0.98917	0.990	2,761,565	2,760,000	-
55	제14층 제1401호	2,820,000	1.000	0.98917	1.010	2,817,354	2,820,000	-
56	제14층 제1402호	2,820,000	1.000	0.98917	1.010	2,817,354	2,820,000	-
57	제14층 제1403호	2,820,000	1.000	0.98917	1.000	2,789,459	2,790,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	구 분	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비 고
58	제14층 제1404호	2,820,000	1.000	0.98917	0.990	2,761,565	2,760,000	-
59	제15층 제1501호	2,820,000	1.000	0.98917	1.010	2,817,354	2,820,000	-
60	제15층 제1502호	2,820,000	1.000	0.98917	1.010	2,817,354	2,820,000	-
61	제15층 제1503호	2,820,000	1.000	0.98917	1.000	2,789,459	2,790,000	-
62	제15층 제1504호	2,820,000	1.000	0.98917	0.990	2,761,565	2,760,000	-
63	제1층 제101호	12,400,000	1.000	1.01436	0.866	10,892,603	10,900,000	-
64	제2층 제201호	3,830,000	1.000	0.97847	1.114	4,174,760	4,170,000	-
65	제2층 제202호	3,830,000	1.000	0.97847	1.114	4,174,760	4,170,000	-
66	제2층 제203호	3,830,000	1.000	0.97847	1.114	4,174,760	4,170,000	-
67	제2층 제205호	3,830,000	1.000	0.97847	1.114	4,174,760	4,170,000	-
68	제3층 제301호	3,830,000	1.000	0.97847	1.114	4,174,760	4,170,000	-
69	제3층 제302호	3,830,000	1.000	0.97847	1.114	4,174,760	4,170,000	-
70	제3층 제303호	3,830,000	1.000	0.97847	1.114	4,174,760	4,170,000	-
71	제3층 제305호	3,830,000	1.000	0.97847	1.114	4,174,760	4,170,000	-
72	제4층 제401호	3,830,000	1.000	0.97847	1.114	4,174,760	4,170,000	-
73	제4층 제402호	3,830,000	1.000	0.97847	1.114	4,174,760	4,170,000	-
74	제4층 제403호	3,830,000	1.000	0.97847	1.114	4,174,760	4,170,000	-
75	제4층 제405호	3,830,000	1.000	0.97847	1.114	4,174,760	4,170,000	-
76	제1층 제101호	12,400,000	1.000	1.01436	0.884	11,119,009	11,100,000	-
77	제2층 제201호	5,200,000	1.000	0.99913	0.922	4,790,229	4,790,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
78	제3층 제301호	3,410,000	1.000	1.04209	0.941	3,343,869	3,340,000	-
79	제3층 제302호	3,410,000	1.000	1.04209	0.960	3,411,386	3,410,000	-
80	제4층 제401호	3,410,000	1.000	1.04209	0.951	3,379,404	3,380,000	--
81	제4층 제402호	3,410,000	1.000	1.04209	0.970	3,446,921	3,450,000	-
82	제5층 제501호	3,410,000	1.000	1.04209	0.951	3,379,404	3,380,000	-
83	제5층 제502호	3,410,000	1.000	1.04209	0.970	3,446,921	3,450,000	-
84	제6층 제601호	3,410,000	1.000	1.04209	0.951	3,379,404	3,380,000	-
85	제6층 제602호	3,410,000	1.000	1.04209	0.980	3,482,456	3,480,000	-
86	제7층 제701호	3,410,000	1.000	1.04209	0.960	3,411,386	3,410,000	-
87	제8층 제801호	3,410,000	1.000	1.04209	0.960	3,411,386	3,410,000	-

4.2. 시산가액 결정

$$\text{산식} = \text{면적} \times \text{단가}$$

기 호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
1	제1층 제101호	85.07	11,000,000	935,770,000	936,000,000	-
2	제2층 제201호	85.07	4,930,000	419,395,100	419,000,000	-
3	제3층 제301호	42.91	4,010,000	172,069,100	172,000,000	-
4	제3층 제302호	42.5	4,010,000	170,425,000	170,000,000	-
5	제4층 제401호	100.13	3,930,000	393,510,900	394,000,000	-
6	제1층 제101호	35.16	11,800,000	414,888,000	415,000,000	-
7	제2층 제201호	59.12	2,710,000	160,215,200	160,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
8	제2층 제202호	48.1	2,710,000	130,351,000	130,000,000	-
9	제2층 제203호	84.58	2,680,000	226,674,400	227,000,000	-
10	제2층 제204호	29.69	2,650,000	78,678,500	79,000,000	-
11	제3층 제301호	59.12	2,730,000	161,397,600	161,000,000	-
12	제3층 제302호	48.1	2,730,000	131,313,000	131,000,000	-
13	제3층 제303호	84.58	2,710,000	229,211,800	229,000,000	-
14	제3층 제304호	29.69	2,680,000	79,569,200	80,000,000	-
15	제4층 제401호	59.12	2,760,000	163,171,200	163,000,000	-
16	제4층 제402호	48.1	2,760,000	132,756,000	133,000,000	-
17	제4층 제403호	84.58	2,730,000	230,903,400	231,000,000	-
18	제4층 제404호	29.69	2,710,000	80,459,900	80,000,000	-
19	제5층 제501호	59.12	2,760,000	163,171,200	163,000,000	-
20	제5층 제502호	48.1	2,760,000	132,756,000	133,000,000	-
21	제5층 제503호	84.58	2,730,000	230,903,400	231,000,000	-
22	제5층 제504호	29.69	2,710,000	80,459,900	80,000,000	-
23	제6층 제601호	59.12	2,760,000	163,171,200	163,000,000	-
24	제6층 제602호	48.1	2,760,000	132,756,000	133,000,000	-
25	제6층 제603호	84.58	2,730,000	230,903,400	231,000,000	-
26	제6층 제604호	29.69	2,710,000	80,459,900	80,000,000	-
27	제7층 제701호	59.12	2,760,000	163,171,200	163,000,000	-
28	제7층 제702호	48.1	2,760,000	132,756,000	133,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
29	제7층 제703호	84.58	2,730,000	230,903,400	231,000,000	-
30	제7층 제704호	29.69	2,710,000	80,459,900	80,000,000	-
31	제8층 제801호	59.12	2,760,000	163,171,200	163,000,000	-
32	제8층 제802호	48.1	2,760,000	132,756,000	133,000,000	-
33	제8층 제803호	84.58	2,730,000	230,903,400	231,000,000	-
34	제8층 제804호	29.69	2,710,000	80,459,900	80,000,000	-
35	제9층 제901호	59.12	2,760,000	163,171,200	163,000,000	-
36	제9층 제902호	48.1	2,760,000	132,756,000	133,000,000	-
37	제9층 제903호	84.58	2,730,000	230,903,400	231,000,000	-
38	제9층 제904호	29.69	2,710,000	80,459,900	80,000,000	-
39	제10층 제1001호	59.12	2,760,000	163,171,200	163,000,000	-
40	제10층 제1002호	48.1	2,760,000	132,756,000	133,000,000	-
41	제10층 제1003호	84.58	2,730,000	230,903,400	231,000,000	-
42	제10층 제1004호	29.69	2,710,000	80,459,900	80,000,000	-
43	제11층 제1101호	59.12	2,760,000	163,171,200	163,000,000	-
44	제11층 제1102호	48.1	2,760,000	132,756,000	133,000,000	-
45	제11층 제1103호	84.58	2,730,000	230,903,400	231,000,000	-
46	제11층 제1104호	29.69	2,710,000	80,459,900	80,000,000	-
47	제12층 제1201호	59.12	2,760,000	163,171,200	163,000,000	-
48	제12층 제1202호	48.1	2,760,000	132,756,000	133,000,000	-
49	제12층 제1203호	84.58	2,730,000	230,903,400	231,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	구 분	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
50	제12층 제1204호	29.69	2,710,000	80,459,900	80,000,000	-
51	제13층 제1301호	59.12	2,820,000	166,718,400	167,000,000	-
52	제13층 제1302호	48.1	2,820,000	135,642,000	136,000,000	-
53	제13층 제1303호	84.58	2,790,000	235,978,200	236,000,000	-
54	제13층 제1304호	29.69	2,760,000	81,944,400	82,000,000	-
55	제14층 제1401호	59.12	2,820,000	166,718,400	167,000,000	-
56	제14층 제1402호	48.1	2,820,000	135,642,000	136,000,000	-
57	제14층 제1403호	84.58	2,790,000	235,978,200	236,000,000	-
58	제14층 제1404호	29.69	2,760,000	81,944,400	82,000,000	-
59	제15층 제1501호	59.12	2,820,000	166,718,400	167,000,000	-
60	제15층 제1502호	45.34	2,820,000	127,858,800	128,000,000	-
61	제15층 제1503호	69.44	2,790,000	193,737,600	194,000,000	-
62	제15층 제1504호	29.69	2,760,000	81,944,400	82,000,000	-
63	제1층 제101호	98.01	10,900,000	1,068,309,000	1,068,000,000	-
64	제2층 제201호	39.34	4,170,000	164,047,800	164,000,000	-
65	제2층 제202호	41.295	4,170,000	172,200,150	172,000,000	-
66	제2층 제203호	41.295	4,170,000	172,200,150	172,000,000	-
67	제2층 제205호	39.34	4,170,000	164,047,800	164,000,000	-
68	제3층 제301호	39.34	4,170,000	164,047,800	164,000,000	-
69	제3층 제302호	41.295	4,170,000	172,200,150	172,000,000	-
70	제3층 제303호	41.295	4,170,000	172,200,150	172,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	구 분	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
71	제3층 제305호	39.34	4,170,000	164,047,800	164,000,000	-
72	제4층 제401호	39.34	4,170,000	164,047,800	164,000,000	-
73	제4층 제402호	41.295	4,170,000	172,200,150	172,000,000	-
74	제4층 제403호	41.295	4,170,000	172,200,150	172,000,000	-
75	제4층 제405호	39.34	4,170,000	164,047,800	164,000,000	-
76	제1층 제101호	38.91	11,100,000	431,901,000	432,000,000	-
77	제2층 제201호	134.76	4,790,000	645,500,400	646,000,000	-
78	제3층 제301호	84.88	3,340,000	283,499,200	283,000,000	-
79	제3층 제302호	42.97	3,410,000	146,527,700	147,000,000	-
80	제4층 제401호	84.88	3,380,000	286,894,400	287,000,000	-
81	제4층 제402호	42.97	3,450,000	148,246,500	148,000,000	-
82	제5층 제501호	83.33	3,380,000	281,655,400	282,000,000	-
83	제5층 제502호	41.24	3,450,000	142,278,000	142,000,000	-
84	제6층 제601호	74.83	3,380,000	252,925,400	253,000,000	-
85	제6층 제602호	28.8	3,480,000	100,224,000	100,000,000	-
86	제7층 제701호	84.54	3,410,000	288,281,400	288,000,000	-
87	제8층 제801호	64.56	3,410,000	220,149,600	220,000,000	-
합계		4,862.29	-		17,291,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가액 결정

5.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
1	936,000,000	-
2	419,000,000	-
3	172,000,000	-
4	170,000,000	-
5	394,000,000	-
6	415,000,000	-
7	160,000,000	-
8	130,000,000	-
9	227,000,000	-
10	79,000,000	-
11	161,000,000	-
12	131,000,000	-
13	229,000,000	-
14	80,000,000	-
15	163,000,000	-
16	133,000,000	-
17	231,000,000	-
18	80,000,000	-
19	163,000,000	-
20	133,000,000	-
21	231,000,000	-
22	80,000,000	-
23	163,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
24	133,000,000	-
25	231,000,000	-
26	80,000,000	-
27	163,000,000	-
28	133,000,000	-
29	231,000,000	-
30	80,000,000	-
31	163,000,000	-
32	133,000,000	-
33	231,000,000	-
34	80,000,000	-
35	163,000,000	-
36	133,000,000	-
37	231,000,000	-
38	80,000,000	-
39	163,000,000	-
40	133,000,000	-
41	231,000,000	-
42	80,000,000	-
43	163,000,000	-
44	133,000,000	-
45	231,000,000	-
46	80,000,000	-
47	163,000,000	-
48	133,000,000	-
49	231,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
50	80,000,000	-
51	167,000,000	-
52	136,000,000	-
53	236,000,000	-
54	82,000,000	-
55	167,000,000	-
56	136,000,000	-
57	236,000,000	-
58	82,000,000	-
59	167,000,000	-
60	128,000,000	-
61	194,000,000	-
62	82,000,000	-
63	1,068,000,000	-
64	164,000,000	-
65	172,000,000	-
66	172,000,000	-
67	164,000,000	-
68	164,000,000	-
69	172,000,000	-
70	172,000,000	-
71	164,000,000	-
72	164,000,000	-
73	172,000,000	-
74	172,000,000	-
75	164,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
76	432,000,000	-
77	646,000,000	-
78	283,000,000	-
79	147,000,000	-
80	287,000,000	-
81	148,000,000	-
82	282,000,000	-
83	142,000,000	-
84	253,000,000	-
85	100,000,000	-
86	288,000,000	-
87	220,000,000	-
합계	17,291,000,000	

5.2. 시산가액 결정

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.3. 감정평가액 결정

산식 = 면적 x 단가						
기 호	구 분	전유면적(m²)	단가(원/m²)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
1	제1층 제101호	85.07	11,000,000	935,770,000	936,000,000	-
2	제2층 제201호	85.07	4,930,000	419,395,100	419,000,000	-
3	제3층 제301호	42.91	4,010,000	172,069,100	172,000,000	-
4	제3층 제302호	42.5	4,010,000	170,425,000	170,000,000	-
5	제4층 제401호	100.13	3,930,000	393,510,900	394,000,000	-
6	제1층 제101호	35.16	11,800,000	414,888,000	415,000,000	-
7	제2층 제201호	59.12	2,710,000	160,215,200	160,000,000	-
8	제2층 제202호	48.1	2,710,000	130,351,000	130,000,000	-
9	제2층 제203호	84.58	2,680,000	226,674,400	227,000,000	-
10	제2층 제204호	29.69	2,650,000	78,678,500	79,000,000	-
11	제3층 제301호	59.12	2,730,000	161,397,600	161,000,000	-
12	제3층 제302호	48.1	2,730,000	131,313,000	131,000,000	-
13	제3층 제303호	84.58	2,710,000	229,211,800	229,000,000	-
14	제3층 제304호	29.69	2,680,000	79,569,200	80,000,000	-
15	제4층 제401호	59.12	2,760,000	163,171,200	163,000,000	-
16	제4층 제402호	48.1	2,760,000	132,756,000	133,000,000	-
17	제4층 제403호	84.58	2,730,000	230,903,400	231,000,000	-
18	제4층 제404호	29.69	2,710,000	80,459,900	80,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	구 분	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
19	제5층 제501호	59.12	2,760,000	163,171,200	163,000,000	-
20	제5층 제502호	48.1	2,760,000	132,756,000	133,000,000	-
21	제5층 제503호	84.58	2,730,000	230,903,400	231,000,000	-
22	제5층 제504호	29.69	2,710,000	80,459,900	80,000,000	-
23	제6층 제601호	59.12	2,760,000	163,171,200	163,000,000	-
24	제6층 제602호	48.1	2,760,000	132,756,000	133,000,000	-
25	제6층 제603호	84.58	2,730,000	230,903,400	231,000,000	-
26	제6층 제604호	29.69	2,710,000	80,459,900	80,000,000	-
27	제7층 제701호	59.12	2,760,000	163,171,200	163,000,000	-
28	제7층 제702호	48.1	2,760,000	132,756,000	133,000,000	-
29	제7층 제703호	84.58	2,730,000	230,903,400	231,000,000	-
30	제7층 제704호	29.69	2,710,000	80,459,900	80,000,000	-
31	제8층 제801호	59.12	2,760,000	163,171,200	163,000,000	-
32	제8층 제802호	48.1	2,760,000	132,756,000	133,000,000	-
33	제8층 제803호	84.58	2,730,000	230,903,400	231,000,000	-
34	제8층 제804호	29.69	2,710,000	80,459,900	80,000,000	-
35	제9층 제901호	59.12	2,760,000	163,171,200	163,000,000	-
36	제9층 제902호	48.1	2,760,000	132,756,000	133,000,000	-
37	제9층 제903호	84.58	2,730,000	230,903,400	231,000,000	-
38	제9층 제904호	29.69	2,710,000	80,459,900	80,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	구 분	전유면적(m')	단가(원/m')	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
39	제10층 제1001호	59.12	2,760,000	163,171,200	163,000,000	-
40	제10층 제1002호	48.1	2,760,000	132,756,000	133,000,000	-
41	제10층 제1003호	84.58	2,730,000	230,903,400	231,000,000	-
42	제10층 제1004호	29.69	2,710,000	80,459,900	80,000,000	-
43	제11층 제1101호	59.12	2,760,000	163,171,200	163,000,000	-
44	제11층 제1102호	48.1	2,760,000	132,756,000	133,000,000	-
45	제11층 제1103호	84.58	2,730,000	230,903,400	231,000,000	-
46	제11층 제1104호	29.69	2,710,000	80,459,900	80,000,000	-
47	제12층 제1201호	59.12	2,760,000	163,171,200	163,000,000	-
48	제12층 제1202호	48.1	2,760,000	132,756,000	133,000,000	-
49	제12층 제1203호	84.58	2,730,000	230,903,400	231,000,000	-
50	제12층 제1204호	29.69	2,710,000	80,459,900	80,000,000	-
51	제13층 제1301호	59.12	2,820,000	166,718,400	167,000,000	-
52	제13층 제1302호	48.1	2,820,000	135,642,000	136,000,000	-
53	제13층 제1303호	84.58	2,790,000	235,978,200	236,000,000	-
54	제13층 제1304호	29.69	2,760,000	81,944,400	82,000,000	-
55	제14층 제1401호	59.12	2,820,000	166,718,400	167,000,000	-
56	제14층 제1402호	48.1	2,820,000	135,642,000	136,000,000	-
57	제14층 제1403호	84.58	2,790,000	235,978,200	236,000,000	-
58	제14층 제1404호	29.69	2,760,000	81,944,400	82,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	구 분	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
59	제15층 제1501호	59.12	2,820,000	166,718,400	167,000,000	-
60	제15층 제1502호	45.34	2,820,000	127,858,800	128,000,000	-
61	제15층 제1503호	69.44	2,790,000	193,737,600	194,000,000	-
62	제15층 제1504호	29.69	2,760,000	81,944,400	82,000,000	-
63	제1층 제101호	98.01	10,900,000	1,068,309,000	1,068,000,000	-
64	제2층 제201호	39.34	4,170,000	164,047,800	164,000,000	-
65	제2층 제202호	41.295	4,170,000	172,200,150	172,000,000	-
66	제2층 제203호	41.295	4,170,000	172,200,150	172,000,000	-
67	제2층 제205호	39.34	4,170,000	164,047,800	164,000,000	-
68	제3층 제301호	39.34	4,170,000	164,047,800	164,000,000	-
69	제3층 제302호	41.295	4,170,000	172,200,150	172,000,000	-
70	제3층 제303호	41.295	4,170,000	172,200,150	172,000,000	-
71	제3층 제305호	39.34	4,170,000	164,047,800	164,000,000	-
72	제4층 제401호	39.34	4,170,000	164,047,800	164,000,000	-
73	제4층 제402호	41.295	4,170,000	172,200,150	172,000,000	-
74	제4층 제403호	41.295	4,170,000	172,200,150	172,000,000	-
75	제4층 제405호	39.34	4,170,000	164,047,800	164,000,000	-
76	제1층 제101호	38.91	11,100,000	431,901,000	432,000,000	-
77	제2층 제201호	134.76	4,790,000	645,500,400	646,000,000	-
78	제3층 제301호	84.88	3,340,000	283,499,200	283,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	구 분	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
79	제3층 제302호	42.97	3,410,000	146,527,700	147,000,000	-
80	제4층 제401호	84.88	3,380,000	286,894,400	287,000,000	-
81	제4층 제402호	42.97	3,450,000	148,246,500	148,000,000	-
82	제5층 제501호	83.33	3,380,000	281,655,400	282,000,000	-
83	제5층 제502호	41.24	3,450,000	142,278,000	142,000,000	-
84	제6층 제601호	74.83	3,380,000	252,925,400	253,000,000	-
85	제6층 제602호	28.8	3,480,000	100,224,000	100,000,000	-
86	제7층 제701호	84.54	3,410,000	288,281,400	288,000,000	-
87	제8층 제801호	64.56	3,410,000	220,149,600	220,000,000	-
합 계		-			17,291,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.4. 토지·건물 배분가액

5.4.1 토지·건물 배분비율 참고자료

공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택) (출처: 한국부동산연구원)

구 분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대 광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타 도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비주거용 토지/건물 배분비율표 (출처: 한국부동산연구원)

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스빌딩	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4		
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4		
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0		
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용빌딩	서울	5층 이하	3.7~4.7	6.3~5.3	2.1~3.1	7.9~6.9	3.4~4.4	6.6~5.6	3.7~4.7	6.3~5.3				
		6층 이상	3.5~4.5	6.5~5.5	1.8~2.8	8.2~7.2	3.0~4.0	7.0~6.0	3.6~4.6	6.4~5.4	3.6~4.6	6.4~5.4		
	부산	5층 이하	3.5~4.5	6.5~5.5	1.8~2.8	8.2~7.2	3.2~4.2	6.8~5.8	3.6~4.6	6.4~5.4				
		6층 이상	3.3~4.3	6.7~5.7	1.4~2.4	8.6~7.6	2.6~3.6	7.4~6.4	3.5~4.5	6.5~5.5	3.6~4.6	6.4~5.4		
	대도시	5층 이하	3.1~4.1	6.9~5.9	1.5~2.5	8.5~7.5	2.6~3.6	7.4~6.4	2.9~3.9	7.1~6.1				
		6층 이상	2.5~3.5	7.5~6.5	1.2~2.2	8.8~7.8	2.0~3.0	8.0~7.0	2.6~3.6	7.4~6.4	2.5~3.5	7.5~6.5		
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.4.2 대상물건의 토지·건물가격 배분비율 결정

한국감정평가사협회 지침상 집합건물의 "토지·건물 배분비율표"는 일반적인 사항으로서, 지역적 특성 및 당해 부동산의 개별적 성격에 따라 차이를 보이고 있는 바, 상기 표준적인 자료 및 대상물건의 토지, 건물가액 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 토지·건물 배분비율을 결정하였음.

구 분	기 호	토 지	건 물
배분비율	1~2 (근린생활시설)	45%	55%
	3~5 (다세대주택)	40%	60%
	6 (근린생활시설)	55%	45%
	7~62 (오피스텔)	50%	50%
	63 (근린생활시설)	45%	55%
	64~75 (다세대주택)	40%	60%
	76~77 (근린생활시설)	45%	55%
	78~87 (아파트)	40%	60%

5.4.3 토지·건물 배분가액

기 호	감정평가액(원)	배분내역			
		토지배분비율	토지평가액	건물배분비율	건물평가액
1	936,000,000	45%	421,200,000	55%	514,800,000
2	419,000,000	45%	188,550,000	55%	230,450,000
3	172,000,000	40%	68,800,000	60%	103,200,000
4	170,000,000	40%	68,000,000	60%	102,000,000
5	394,000,000	40%	157,600,000	60%	236,400,000
6	415,000,000	55%	228,250,000	45%	186,750,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	감정평가액(원)	배분내역			
		토지배분비율	토지평가액	건물배분비율	건물평가액
7	160,000,000	50%	80,000,000	50%	80,000,000
8	130,000,000	50%	65,000,000	50%	65,000,000
9	227,000,000	50%	113,500,000	50%	113,500,000
10	79,000,000	50%	39,500,000	50%	39,500,000
11	161,000,000	50%	80,500,000	50%	80,500,000
12	131,000,000	50%	65,500,000	50%	65,500,000
13	229,000,000	50%	114,500,000	50%	114,500,000
14	80,000,000	50%	40,000,000	50%	40,000,000
15	163,000,000	50%	81,500,000	50%	81,500,000
16	133,000,000	50%	66,500,000	50%	66,500,000
17	231,000,000	50%	115,500,000	50%	115,500,000
18	80,000,000	50%	40,000,000	50%	40,000,000
19	163,000,000	50%	81,500,000	50%	81,500,000
20	133,000,000	50%	66,500,000	50%	66,500,000
21	231,000,000	50%	115,500,000	50%	115,500,000
22	80,000,000	50%	40,000,000	50%	40,000,000
23	163,000,000	50%	81,500,000	50%	81,500,000
24	133,000,000	50%	66,500,000	50%	66,500,000
25	231,000,000	50%	115,500,000	50%	115,500,000
26	80,000,000	50%	40,000,000	50%	40,000,000
27	163,000,000	50%	81,500,000	50%	81,500,000
28	133,000,000	50%	66,500,000	50%	66,500,000
29	231,000,000	50%	115,500,000	50%	115,500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	감정평가액(원)	배분내역			
		토지배분비율	토지평가액	건물배분비율	건물평가액
30	80,000,000	50%	40,000,000	50%	40,000,000
31	163,000,000	50%	81,500,000	50%	81,500,000
32	133,000,000	50%	66,500,000	50%	66,500,000
33	231,000,000	50%	115,500,000	50%	115,500,000
34	80,000,000	50%	40,000,000	50%	40,000,000
35	163,000,000	50%	81,500,000	50%	81,500,000
36	133,000,000	50%	66,500,000	50%	66,500,000
37	231,000,000	50%	115,500,000	50%	115,500,000
38	80,000,000	50%	40,000,000	50%	40,000,000
39	163,000,000	50%	81,500,000	50%	81,500,000
40	133,000,000	50%	66,500,000	50%	66,500,000
41	231,000,000	50%	115,500,000	50%	115,500,000
42	80,000,000	50%	40,000,000	50%	40,000,000
43	163,000,000	50%	81,500,000	50%	81,500,000
44	133,000,000	50%	66,500,000	50%	66,500,000
45	231,000,000	50%	115,500,000	50%	115,500,000
46	80,000,000	50%	40,000,000	50%	40,000,000
47	163,000,000	50%	81,500,000	50%	81,500,000
48	133,000,000	50%	66,500,000	50%	66,500,000
49	231,000,000	50%	115,500,000	50%	115,500,000
50	80,000,000	50%	40,000,000	50%	40,000,000
51	167,000,000	50%	83,500,000	50%	83,500,000
52	136,000,000	50%	68,000,000	50%	68,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	감정평가액(원)	배분내역			
		토지배분비율	토지평가액	건물배분비율	건물평가액
53	236,000,000	50%	118,000,000	50%	118,000,000
54	82,000,000	50%	41,000,000	50%	41,000,000
55	167,000,000	50%	83,500,000	50%	83,500,000
56	136,000,000	50%	68,000,000	50%	68,000,000
57	236,000,000	50%	118,000,000	50%	118,000,000
58	82,000,000	50%	41,000,000	50%	41,000,000
59	167,000,000	50%	83,500,000	50%	83,500,000
60	128,000,000	50%	64,000,000	50%	64,000,000
61	194,000,000	50%	97,000,000	50%	97,000,000
62	82,000,000	50%	41,000,000	50%	41,000,000
63	1,068,000,000	45%	480,600,000	55%	587,400,000
64	164,000,000	40%	65,600,000	60%	98,400,000
65	172,000,000	40%	68,800,000	60%	103,200,000
66	172,000,000	40%	68,800,000	60%	103,200,000
67	164,000,000	40%	65,600,000	60%	98,400,000
68	164,000,000	40%	65,600,000	60%	98,400,000
69	172,000,000	40%	68,800,000	60%	103,200,000
70	172,000,000	40%	68,800,000	60%	103,200,000
71	164,000,000	40%	65,600,000	60%	98,400,000
72	164,000,000	40%	65,600,000	60%	98,400,000
73	172,000,000	40%	68,800,000	60%	103,200,000
74	172,000,000	40%	68,800,000	60%	103,200,000
75	164,000,000	40%	65,600,000	60%	98,400,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	감정평가액(원)	배분내역			
		토지배분비율	토지평가액	건물배분비율	건물평가액
76	432,000,000	45%	194,400,000	55%	237,600,000
77	646,000,000	45%	290,700,000	55%	355,300,000
78	283,000,000	40%	113,200,000	60%	169,800,000
79	147,000,000	40%	58,800,000	60%	88,200,000
80	287,000,000	40%	114,800,000	60%	172,200,000
81	148,000,000	40%	59,200,000	60%	88,800,000
82	282,000,000	40%	112,800,000	60%	169,200,000
83	142,000,000	40%	56,800,000	60%	85,200,000
84	253,000,000	40%	101,200,000	60%	151,800,000
85	100,000,000	40%	40,000,000	60%	60,000,000
86	288,000,000	40%	115,200,000	60%	172,800,000
87	220,000,000	40%	88,000,000	60%	132,000,000
합계	17,291,000,000	-	8,001,000,000	-	9,290,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5 토지, 건물 감정평가액 산출 과정

1. 토지의 감정평가

1.1. 공시지가기준법에 의한 산출내역

1.1.1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

1.1.2. 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 표준지로서, 대상토지와 용도지역 · 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정하여야 함.

위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

울산광역시 남구

(공시기준일: 2026. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	신정동 1238-3	614.3	대	업무용	일반상업	광대한면	세장형 평지	2,527,000	선정 (본건)
B	신정동 1241-7	244	대	주상기타	일반상업	소로한면	가장형 평지	1,662,000	선정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.3. 시점수정치 산정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음(이하 동일).

울산광역시 남구 (상업지역)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2026.01.01 ~ 2026.04.24	0.492 (1.00492)	$(1 + 0.00396) * (1 + 0.00124 * 24/31)$ ≈ 1.00492

1.1.4. 지역요인 비교치 산정

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말함.

결 정 의 건	지역요인 비교치
대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.5. 개별요인 비교치 산정

대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 비교표준지와 대상 토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였음.

■ 개별요인 비교항목(상업지대)

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
(1)	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
(2)	B	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
(3)	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
(4)	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
(5)	A	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
(6)	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
(7)	B	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
(8)	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
(9)	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
(10)	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
(11)	B	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
(12)	B	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.33	0.297
(13)	B	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.33	0.297
(14)	A	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.33	0.297
(15)	B	0.60	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.540

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	개별요인 비교 내용
(1),(3),(6), (8),(9), (10)	대상과 표준지는 전반적으로 개별요인이 유사함.
(2)	대상은 표준지 대비 가로의 폭 등 가로조건에서 열세함.
(4),(5),(7), (11)	대상과 표준지 대비 접면도로의 상태 등 획지조건에서 우세함.
(12),(13), (14)	대상은 표준지 대비 형상 등 획지조건에서 열세함.
	대상은 표준지 대비 현황도로로서의 이용상황 등 기타조건에서 열세함.
(15)	대상은 표준지 대비 가로의 폭 등 가로조건에서 열세함.
	대상은 표준지 대비 형상 등 획지조건에서 열세함.

1.1.6. 그 밖의 요인 보정치 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

비교선례 기준 대상토지 단가와 공시지가 기준 대상토지의 단가의 격차율을 기준으로 하되, 인근지역의 가격 수준, 낙찰가율 수준 등을 검토하여 결정하였음.

비교선례 기준 대상토지 단가	=	비교선례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
공시지가 기준 대상토지 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6.1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

■ 인근 감정평가 선례 및 거래사례

울산광역시 남구

(출처: 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서 및 KAIS)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용 상황	용도지역
선례 1	신정동 527-24	228 중 220	대	2025.11.20.	14,000,000	1,995,000	담보	상업나지	일반상업
선례 2	달동 1251-1	905	대	2025.05.07.	15,900,000	6,237,000	시가 참고	업무용	일반상업
선례 3	신정동 1268-5	297.6 중 24.8	대	2024.08.14.	26,900,000	3,395,000	법원 경매	상업용	일반상업
선례 4	달동 1358-8	1,433.6	대	2026.03.31.	17,400,000	5,702,000	자산 재평가	업무용	일반상업
선례 5	신정동 673-1외 14필지	총 4,004	대	2025.12.31.	17,100,000	1,870,000	시가 참고	상업기타	일반상업
선례 6	삼산동 227-5	326.8	대	2025.10.02.	11,900,000	3,590,000	공매	상업나지	일반상업
선례 7	삼산동 1526-9	826.6	대	2024.12.31.	24,300,000	12,130,000	자산 재평가	상업용	일반상업
선례 8	신정동 1232-1외 13필지	총 3,347.4	대	2023.03.15.	17,500,000	5,594,000	시가 참고	상업용	일반상업
선례 9	신정동 1093-2외 34필지	총 5,142	대	2025.06.12.	20,200,000	1,975,000	시가 참고	상업나지	일반상업
사례 1	신정동 1093-2외 34필지	총 5,597	대	2026.04.02.	19,000,000	1,975,000	실거래	상업나지	일반상업
사례 2	달동 1325-6	791.3	대	2022.10.13.	15,500,000	4,090,000	실거래	상업용	일반상업
사례 3	신정동 698-4	269.2	대	2022.05.06.	12,500,000	2,442,000	실거래	상업용	일반상업
사례 4	달동 1359-4	330.3	대	2023.03.24.	12,100,000	3,296,000	실거래	상업용	일반상업
사례 5	달동 588-23	151.8	대	2022.05.31.	12,700,000	2,293,000	실거래	상업용	일반상업

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래사례 배분내역

구분	거래가액(원)	사용승인일	건물구조/용도	건물면적(m ²)	적용 재조달원가	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	비 고
사례 1	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)								
	106,442,680,000 / 5,597 ≒ @19,000,000								
사례 2	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)								
	12,300,000,000 / 791.3 ≒ @15,500,000								
사례 3	4,000,000,000	1991.05.25.	철근콘크리트조 / 상업용	1,264.35	1,250,000	50	30	20	-
	산식:(거래가액(원)-(적용재조달원가x(잔존연수/내용연수))x건물면적)/토지면적=토지단가(원/m ²)								
	{4,000,000,000 - (1,250,000 x (20 / 50)) x 1,264.35} / 269.2 ≒ @12,500,000								
사례 4	5,500,000,000	2002.10.21.	철근콘크리트조 / 상업용	1,787.25	1,400,000	50	20	30	-
	산식:(거래가액(원)-(적용재조달원가x(잔존연수/내용연수))x건물면적)/토지면적=토지단가(원/m ²)								
	{5,500,000,000 - (1,400,000 x (30 / 50)) x 1,787.25} / 330.3 ≒ @12,100,000								
사례 5	2,200,000,000	1997.01.31.	철근콘크리트조 / 상업용	427.75	1,250,000	50	25	25	-
	산식:(거래가액(원)-(적용재조달원가x(잔존연수/내용연수))x건물면적)/토지면적=토지단가(원/m ²)								
	{2,200,000,000 - (1,250,000 x (25 / 50)) x 427.75} / 151.8 ≒ @12,700,000								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 인근지역 정상지가 수준 검토

지역	용도지역	지목	가격수준	비 고
울산광역시 남구	일반상업	대	18,000,000원 ~ 20,000,000원/㎡ 내외	-

■ 최근 1년간 경매 낙찰가율(2025.04.01 ~ 2026.03.31)

(출처: 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총 낙찰가/ 총 감정가)*100	낙찰률 평균(%) (낙찰가율합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
토지 / 대지	울산	44.47	55.45	45
	남구	72.85	79.38	2

1.1.6.2. 비교선례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근에 위치하는 <선례 5, 8>을 비교선례로 선정하여 비교하였음.

울산광역시 남구

(출처: 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	거래단가 평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용 상황	용도 지역	비 고
선례 5	신정동 673-1외 14필지	총 4,004	대	2025.12.31	17,100,000	1,870,000	시가 참고	상업 기타	일반상업	광대소각 세장형 평 지
선례 8	신정동 1232-1	3,347.4	대	2023.03.15	17,500,000	5,594,000	시가 참고	상업용	일반상업	광대세각 가장형 평 지

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6.3. 격차율 검토

■ 비교선례와 비교

- 시점수정

울산광역시 남구 (상업지역) 평가선례(5)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.12.31 ~ 2026.04.24.	0.495 (1.00495)	$(1 + 0.00084 * 1/31) * (1 + 0.00396) * (1 + 0.00124 * 24/31) \approx 1.00495$

울산광역시 남구 (상업지역) 평가선례(8)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2023.03.15. ~ 2026.04.24.	2.729 (1.02729)	$(1 - 0.00016 * 17/31) * (1 - 0.00037) * (1 - 0.00049) * (1 - 0.00036) * (1 - 0.00028) * (1 - 0.00035) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00059) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.01185) * (1 + 0.01002) * (1 + 0.00396) * (1 + 0.00124 * 24/31) \approx 1.02729$

- 지역요인 비교

결 정 의 건	지역요인 비교치
대상토지는 선례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 개별요인 비교

기 호	비교선례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
A	선례8	1.00	0.95	0.94	0.98	1.00	1.00	0.875
B	선례5	0.95	0.96	0.95	0.97	1.00	1.00	0.884

기 호	개별요인 비교 내용
A	표준지는 선례 대비 상업지역중심과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.
	표준지는 선례 대비 인근토지의 이용상황 등 환경조건에서 열세함.
	표준지는 선례 대비 접면도로의 상태 등 획지조건에서 열세함.
B	표준지는 선례 대비 가로의 폭 등 가로조건에서 열세함.
	표준지는 선례 대비 상업지역중심과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.
	표준지는 선례 대비 인근토지의 이용상황 등 환경조건에서 열세함.
	표준지는 선례 대비 접면도로의상태 등 획지조건에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 격차율 산정

구 분	기준단가 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가선례(8) 기준 비교표준비(A) 단가	17,500,000	1.02729	1.000	0.875	15,730,378	6.194
기준시점 비교표준지(A) 단가	2,527,000	1.00492	-	-	2,539,433	
평가선례(5) 기준 비교표준비(B) 단가	17,100,000	1.00495	1.000	0.840	14,435,102	8.643
기준시점 비교표준지(B) 단가	1,662,000	1.00492	-	-	1,670,177	

1.1.6.4. 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	적용 보정치	
	표준지 A	6.16
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함이 타당함.	표준지 B	8.61

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.7. 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

기 호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	2,527,000	1.00492	1.000	1.000	6.16	15,642,906	15,600,000
(2)	1,662,000	1.00492	1.000	0.950	8.61	13,661,213	13,700,000
(3)	2,527,000	1.00492	1.000	1.000	6.16	15,642,906	15,600,000
(4)	2,527,000	1.00492	1.000	1.050	6.16	16,425,052	16,400,000
(5)	2,527,000	1.00492	1.000	1.030	6.16	16,112,193	16,100,000
(6)	2,527,000	1.00492	1.000	1.000	6.16	15,642,906	15,600,000
(7)	1,662,000	1.00492	1.000	1.050	8.61	15,099,236	15,100,000
(8)	1,662,000	1.00492	1.000	1.000	8.61	14,380,224	14,400,000
(9)	1,662,000	1.00492	1.000	1.000	8.61	14,380,224	14,400,000
(10)	1,662,000	1.00492	1.000	1.000	8.61	14,380,224	14,400,000
(11)	1,662,000	1.00492	1.000	1.030	8.61	14,811,631	14,800,000
(12)	1,662,000	1.00492	1.000	0.297	8.61	4,270,927	4,270,000
(13)	1,662,000	1.00492	1.000	0.297	8.61	4,270,927	4,270,000
(14)	2,527,000	1.00492	1.000	0.297	6.16	4,645,943	4,650,000
(15)	1,662,000	1.00492	1.000	0.540	8.61	7,765,321	7,770,000

※ 결정단가는 유효숫자 세자리 미만 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
(1)	614.3	15,600,000	9,583,080,000
(2)	236.5	13,700,000	3,240,050,000
(3)	846	15,600,000	13,197,600,000
(4)	261.1	16,400,000	4,282,040,000
(5)	330.8	16,100,000	5,325,880,000
(6)	419.6	15,600,000	6,545,760,000
(7)	301	15,100,000	4,545,100,000
(8)	200	14,400,000	2,880,000,000
(9)	236	14,400,000	3,398,400,000
(10)	182	14,400,000	2,620,800,000
(11)	180	14,800,000	2,664,000,000
(12)	4	4,270,000	17,080,000
(13)	4.7	4,270,000	20,069,000
(14)	9.9	4,650,000	46,035,000
(15)	3	7,770,000	23,310,000
합 계	3,828.9	-	58,389,204,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

1.2.1. 개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\text{거래사례비교법에 의한 시산가액} = \text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}$$

1.2.2. 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1, 4>를 선정하여 각각 대상토지와 비교하였음.

울산광역시 남구

(출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	이용상황	용도지역	비 고
사례 1	신정동 1093-2외 34필지	총 5,597	대	2026.04.02	19,000,000	1,975,000	상업나지	일반상업	광대세각 사다리 평 지
사례 4	달동 1359-4	330.3	대	2023.03.24	12,100,000	3,296,000	상업용	일반상업	중로한면 세장형 평 지

1.2.3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결 정 의 건	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.4. 시점수정치

거래사례가 소재하는 울산광역시 남구 상업지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 지가변동률은 다음과 같음. 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

울산광역시 남구 (상업지역) 거래사례(1)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2026.04.02. ~ 2026.04.24.	0.092 (1.00092)	$(1 + 0.00124 * 23/31)$ $\approx$ 1.00092

울산광역시 남구 (상업지역) 거래사례(5)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2023.03.24. ~ 2026.04.24.	2.734 (1.02734)	$(1 - 0.00016 * 8/31) * (1 - 0.00037) * (1 - 0.00049) *$ $(1 - 0.00036) * (1 - 0.00028) * (1 - 0.00035) *$ $(1 + 0.00036) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00059) *$ $(1 + 0.00106) * (1 + 0.01185) * (1 + 0.01002) *$ $(1 + 0.00396) * (1 + 0.00124 * 24/31) \approx$ 1.02734

1.2.5. 지역요인 비교치

결 정 의 건	지역요인 비교치
대상토지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.6. 개별요인 비교치 산정

■ 개별요인 비교치

기 호	비교사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
(1)	1	0.97	0.96	0.96	0.94	1.00	1.00	0.840
(2)	4	0.95	1.02	1.02	1.00	1.15	1.00	1.137
(3)	1	0.97	0.96	0.96	0.94	1.00	1.00	0.840
(4)	1	0.97	0.96	0.96	0.97	1.00	1.00	0.867
(5)	1	0.97	0.96	0.96	0.98	1.00	1.00	0.876
(6)	1	0.97	0.96	0.96	0.94	1.00	1.00	0.840
(7)	4	0.97	1.02	1.02	1.05	1.15	1.00	1.219
(8)	4	0.97	1.02	1.02	1.00	1.15	1.00	1.161
(9)	4	0.97	1.02	1.02	1.00	1.15	1.00	1.161
(10)	4	0.97	1.02	1.02	1.00	1.15	1.00	1.161
(11)	4	0.97	1.02	1.02	1.03	1.15	1.00	1.195
(12)	4	0.97	1.02	1.02	0.90	1.15	0.33	0.345
(13)	4	0.97	1.02	1.02	0.90	1.15	0.33	0.345
(14)	1	0.97	0.96	0.96	0.90	0.33	1.00	0.266
(15)	4	0.65	1.02	1.02	0.90	1.15	1.00	0.700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	개별요인 비교 내용
(1), (3)~(6)	대상은 사례 대비 가로의 계통 및 연속성 등 가로조건에서 열세함.
	대상은 사례 대비 상업지역중심과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.
	대상은 사례 대비 인근토지의 이용상황 등 환경조건에서 열세함.
	대상은 사례 대비 접면도로의 상태 등 획지조건에서 열세함.
(2)	대상은 사례 대비 가로의 폭 등 가로조건에서 열세함.
	대상은 사례 대비 상업지역중심과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.
	대상은 사례 대비 인근토지의 이용상황 등 환경조건에서 우세함.
	대상은 사례 대비 행정상의 규제정도 등 행정적조건에서 우세함.
(7),(11)	대상은 사례 대비 가로의 폭 등 가로조건에서 열세함.
	대상은 사례 대비 상업지역중심과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.
	대상은 사례 대비 인근토지의 이용상황 등 환경조건에서 우세함.
	대상은 사례 대비 접면도로의 상태 등 획지조건에서 우세함.
	대상은 사례 대비 행정상의 규제정도 등 행정적조건에서 우세함.
(8)~(10)	대상은 사례 대비 가로의 폭 등 가로조건에서 열세함.
	대상은 사례 대비 상업지역중심과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.
	대상은 사례 대비 접면도로의 상태 등 획지조건에서 우세함.
	대상은 사례 대비 행정상의 규제정도 등 행정적조건에서 우세함.
(12),(13)	대상은 사례 대비 가로의 폭 등 가로조건에서 열세함.
	대상은 사례 대비 상업지역중심과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.
	대상은 사례 대비 인근토지의 이용상황 등 환경조건에서 우세함.
	대상은 사례 대비 형상 등 획지조건에서 열세함.
	대상은 사례 대비 행정상의 규제정도 등 행정적조건에서 우세함.
	대상은 사례 대비 현황도로로서의 이용상황 등 기타조건에서 열세함.
(14)	대상은 사례 대비 가로의 계통 및 연속성 등 가로조건에서 열세함.
	대상은 사례 대비 상업지역중심과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.
	대상은 사례 대비 인근토지의 이용상황 등 환경조건에서 열세함.
	대상은 사례 대비 형상 등 획지조건에서 열세함.
	대상은 사례 대비 현황도로로서의 이용상황 등 기타조건에서 열세함.
(15)	대상은 사례 대비 가로의 폭 등 가로조건에서 열세함.
	대상은 사례 대비 상업지역중심과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.
	대상은 사례 대비 인근토지의 이용상황 등 환경조건에서 우세함.
	대상은 사례 대비 형상 등 획지조건에서 열세함.
	대상은 사례 대비 행정상의 규제정도 등 행정적조건에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.7. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

기 호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	19,000,000	1.000	1.00092	1.000	0.840	15,974,683	16,000,000
(2)	12,100,000	1.000	1.02734	1.000	1.137	14,133,836	14,100,000
(3)	19,000,000	1.000	1.00092	1.000	0.840	15,974,683	16,000,000
(4)	19,000,000	1.000	1.00092	1.000	0.867	16,488,155	16,500,000
(5)	19,000,000	1.000	1.00092	1.000	0.876	16,659,312	16,700,000
(6)	19,000,000	1.000	1.00092	1.000	0.840	15,974,683	16,000,000
(7)	12,100,000	1.000	1.02734	1.000	1.219	15,153,162	15,200,000
(8)	12,100,000	1.000	1.02734	1.000	1.161	14,432,175	14,400,000
(9)	12,100,000	1.000	1.02734	1.000	1.161	14,432,175	14,400,000
(10)	12,100,000	1.000	1.02734	1.000	1.161	14,432,175	14,400,000
(11)	12,100,000	1.000	1.02734	1.000	1.195	14,854,823	14,900,000
(12)	12,100,000	1.000	1.02734	1.000	0.345	4,288,631	4,290,000
(13)	12,100,000	1.000	1.02734	1.000	0.345	4,288,631	4,290,000
(14)	19,000,000	1.000	1.00092	1.000	0.266	5,058,650	5,060,000
(15)	12,100,000	1.000	1.02734	1.000	0.700	8,701,570	8,700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
(1)	614.30	16,000,000	9,828,800,000
(2)	236.50	14,100,000	3,334,650,000
(3)	846.00	16,000,000	13,536,000,000
(4)	261.10	16,500,000	4,308,150,000
(5)	330.80	16,700,000	5,524,360,000
(6)	419.60	16,000,000	6,713,600,000
(7)	301.00	15,200,000	4,575,200,000
(8)	200.00	14,400,000	2,880,000,000
(9)	236.00	14,400,000	3,398,400,000
(10)	182.00	14,400,000	2,620,800,000
(11)	180.00	14,900,000	2,682,000,000
(12)	4.00	4,290,000	17,160,000
(13)	4.70	4,290,000	20,163,000
(14)	9.90	5,060,000	50,094,000
(15)	3.00	8,700,000	26,100,000
합 계	3,828.9	-	59,515,477,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 토지 시산가액 결정

1.3.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
(1)	9,583,080,000	9,828,800,000
(2)	3,240,050,000	3,334,650,000
(3)	13,197,600,000	13,536,000,000
(4)	4,282,040,000	4,308,150,000
(5)	5,325,880,000	5,524,360,000
(6)	6,545,760,000	6,713,600,000
(7)	4,545,100,000	4,575,200,000
(8)	2,880,000,000	2,880,000,000
(9)	3,398,400,000	3,398,400,000
(10)	2,620,800,000	2,620,800,000
(11)	2,664,000,000	2,682,000,000
(12)	17,080,000	17,160,000
(13)	20,069,000	20,163,000
(14)	46,035,000	50,094,000
(15)	23,310,000	26,100,000
합 계	58,389,204,000	59,515,477,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

기 호	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(1)	614.30	15,600,000	9,583,080,000
(2)	236.50	13,700,000	3,240,050,000
(3)	846.00	15,600,000	13,197,600,000
(4)	261.10	16,400,000	4,282,040,000
(5)	330.80	16,100,000	5,325,880,000
(6)	419.60	15,600,000	6,545,760,000
(7)	301.00	15,100,000	4,545,100,000
(8)	200.00	14,400,000	2,880,000,000
(9)	236.00	14,400,000	3,398,400,000
(10)	182.00	14,400,000	2,620,800,000
(11)	180.00	14,800,000	2,664,000,000
(12)	4.00	4,270,000	17,080,000
(13)	4.70	4,270,000	20,069,000
(14)	9.90	4,650,000	46,035,000
(15)	3.00	7,770,000	23,310,000
합 계	3,828.9	-	58,389,204,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가

2.1. 원가법에 의한 산출내역

2.1.1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조 . 용재 . 시공정도 . 부대설비 . 현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

2.1.2. 재조달원가

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였음.

$$\text{재조달원가} = \text{표준단가} + \text{부대설비 보정단가}$$

2.1.2.1. 건물 표준단가

< 한국부동산연구원 「건축물 재조달원가 자료집 (2025)」의 표준단가 >

용 도	구 조	급 수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
다가주택	철근콘크리트조 평지붕	3	1,764,000	50
다가주택	철근콘크리트조 평지붕	4	1,531,000	50
다세대주택	철근콘크리트조 평지붕	3	1,594,000	50
다세대주택	철근콘크리트조 평지붕	4	1,449,000	50
점포 및 상가	철근콘크리트조 평지붕	3	1,402,000	50
점포 및 상가	철근콘크리트조 평지붕	4	1,231,000	50
일반주택	벽돌조 평지붕	3	1,576,000	45
일반주택	벽돌조 평지붕	4	1,340,000	5

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.2.2. 부대설비 내역

보정단가 결정 (원/㎡)	부대설비의 형식, 용량 및 현상 등을 고려하고, 기타 경미한 설비 등을 표준단가에 포함하였음.
------------------	---

2.1.2.3. 표준단가 및 재조달원가 결정

표준단가 자료 등과 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 표준단가 및 재조달원가를 결정함.

기 호	층	용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
가	지1층	주차장 등	철근콘크리트조	950,000	-	950,000
	1층~4층	근린생활시설	철근콘크리트조	1,250,000	-	1,250,000
나	1층	근린생활시설 등	철근콘크리트조	1,350,000	-	1,350,000
	1층	소매점	조립식판넬조	950,000	-	950,000
	2~4층	다가구주택	철근콘크리트조	1,500,000	-	1,500,000
다	지1층	근린생활시설	철근콘크리트조	900,000	-	900,000
	1~2층	근린생활시설	철근콘크리트조	1,100,000	-	1,100,000
라	1~2층	근린생활시설	철근콘크리트조	1,450,000	-	1,450,000
마	지1층	주차장	철근콘크리트조	950,000	-	950,000
	지1층	근린생활시설	철근콘크리트조	1,050,000	-	1,050,000
	1~6층	근린생활시설	철근콘크리트조	1,250,000	-	1,250,000
	7~8층	주택	철근콘크리트조	1,350,000	-	1,350,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	층	용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
바	지1층	근린생활시설	철근콘크리트조	1,100,000	-	1,100,000
	1~4층	근린생활시설	철근콘크리트조	1,300,000	-	1,300,000
	5층	단독주택	조적조	1,350,000	-	1,350,000
사	1층	근린생활시설	철근콘크리트조	1,300,000	-	1,300,000
	2~4층	다가구주택	철근콘크리트조	1,400,000	-	1,400,000
아	1층	계단실	철근콘크리트조	1,050,000	-	1,050,000
	2~4층	다가구주택	철근콘크리트조	1,550,000	-	1,550,000
자	지1층	대피소 등	철근콘크리트조	900,000	-	900,000
	1~2층	근린생활시설	철근콘크리트조	1,150,000	-	1,150,000
	3층	주택	벽돌조	1,300,000	-	1,300,000
차	1층	근린생활시설	철근콘크리트조	1,100,000	-	1,300,000
	1~2층	주택	철근콘크리트조	1,250,000	-	1,300,000
	1층	변소	조적조	950,000	-	1,300,000
	3층	다세대주택	조적조	1,200,000	-	1,200,000
	3층	다세대주택	경량철골조	700,000	-	700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.3. 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바, 대상건물의 경우 정액법으로 감가수정하되, 관찰감가법을 병용 하였음.

기 호	층	사용승인일자	기준시점	경과 연수	실제 잔존연수 (정액법)	유효 잔존연수 (관찰감가법)	내용연수
가	지1~4층	1989.12.28.	2026.04.24.	36	14	-	50
나	1층~4층	2012.05.14.	2026.04.24.	13	37	-	50
	1층	2012.05.14.	2026.04.24.	13	30	-	35
다	지1층~2층	1983.08.10.	2026.04.24.	42	8	-	50
라	1층~2층	2016.09.01.	2026.04.24.	9	41	-	50
마	지1층~8층	1990.12.26.	2026.04.24.	35	15	-	50
바	지1층~4층	1997.03.22.	2026.04.24.	29	21	-	50
	5층	1997.03.22.	2026.04.24.	29	16	-	45
사	1층~4층	2001.10.15.	2026.04.24.	24	26	-	50
아	1층~4층	2013.05.10.	2026.04.24.	12	38	-	50
자	지1층~2층	1987.08.25.	2026.04.24.	38	12	-	50
	3층	1987.08.25.	2026.04.24.	38	7	-	45
차	1층	1984.03.22.	2026.04.24.	42	8	-	50
	1층~2층	1984.03.22.	2026.04.24.	42	3	-	45
	3층	1984.03.22.	2026.04.24.	42	0	3	40

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.4. 원가법에 의한 시산가액

2.1.4.1. 건물 적용단가

$$\text{결정단가(원/㎡)} = \text{제조달원가(원/㎡)} \times \text{잔존연수} / \text{내용연수}$$

기 호	층	용 도	제조달원가 (원/㎡)	잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	지1층	주차장 등	950,000	14	50	266,000	266,000
	1층~4층	근린생활시설	1,250,000	14	50	350,000	350,000
나	1층	근린생활시설 등	1,350,000	37	50	999,000	999,000
	1층	소매점	950,000	30	35	814,286	814,000
	2~4층	다가구주택	1,500,000	37	50	1,110,000	1,110,000
다	지1층	근린생활시설	900,000	8	50	144,000	144,000
	1~2층	근린생활시설	1,100,000	8	50	176,000	176,000
라	1~2층	근린생활시설	1,450,000	41	50	1,189,000	1,189,000
마	지1층	주차장	950,000	15	50	285,000	285,000
	지1층	근린생활시설	1,050,000	15	50	315,000	315,000
	1~6층	근린생활시설	1,250,000	15	50	375,000	375,000
	7~8층	주택	1,350,000	15	50	405,000	405,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	층	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
바	지1층	근린생활시설	1,100,000	21	50	462,000	462,000
	1~4층	근린생활시설	1,300,000	21	50	546,000	546,000
	5층	단독주택	1,350,000	16	45	480,000	480,000
사	1층	근린생활시설	1,300,000	26	50	676,000	676,000
	2~4층	다가구주택	1,400,000	26	50	728,000	728,000
아	1층	계단실	1,050,000	38	50	798,000	798,000
	2~4층	다가구주택	1,550,000	38	50	1,178,000	1,178,000
자	지1층	대피소 등	900,000	12	50	216,000	216,000
	1~2층	근린생활시설	1,150,000	12	50	276,000	276,000
	3층	주택	1,300,000	7	45	202,222	202,000
차	1층	근린생활시설	1,100,000	8	50	176,000	176,000
	1~2층	주택	1,250,000	8	50	200,000	200,000
	1층	변소	950,000	3	45	63,333	63,000
	3층	주택	1,200,000	3	45	80,000	80,000
	3층	주택	700,000	3	40	52,500	52,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.4.2. 원가법에 의한 시산가액

기 호	층	사정면적(m ²)	단 가(원/m ²)	감정평가액(원)
가	지1층	456.24	266,000	121,359,840
	1층~4층	1,604.46	350,000	561,561,000
나	1층	61.27	999,000	61,208,730
	1층	85.5	814,000	69,597,000
	2~4층	636.93	1,110,000	706,992,300
다	지1층	117.12	144,000	16,865,280
	1~2층	371.235	176,000	65,337,360
라	1~2층	447.98	1,189,000	532,648,220
마	지1층	251.315	285,000	71,624,775
	지1층	68.92	315,000	21,709,800
	1~6층	1,641.72	375,000	615,645,000
	7~8층	324.76	405,000	131,527,800
바	지1층	145.2	462,000	67,082,400
	1~4층	582.48	546,000	318,034,080
	5층	145.76	480,000	69,964,800
사	1층	85.525	676,000	57,814,900
	2~4층	405.9	728,000	295,495,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	층	사정면적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)
아	1층	12.15	798,000	9,695,700
	2~4층	491.25	1,178,000	578,692,500
자	지1층	37.37	216,000	8,071,920
	1~2층	270	276,000	74,520,000
	3층	109.86	202,000	22,191,720
차	1층	60	176,000	10,560,000
	1~2층	48	200,000	9,600,000
	1층	2	63,000	126,000
	3층	80.58	80,000	6,446,400
	3층	49.32	52,000	2,564,640
소 계		8,592.845	-	4,506,937,365

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지건물 감정평가액의 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법(토지) 및 원가법(건물)에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단 됨.

구 분	감정평가액(원)
토지	58,389,204,000
건물	4,506,937,365
합계	62,896,141,365

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6 감정평가액 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법(토지) 및 원가법(건물)에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 구분건물은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였는 바, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구 분	감정평가액(원)	비 고
구분건물	17,291,000,000	
토지	58,389,204,000	
건물	4,506,937,365	원가법
합계	80,187,141,365	-

구분건물 감정평가명세서

Page : 1

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 정	금 액	
	울산광역시 남구 신정동							
	울산광역시 남구 신정동	1238-1	공동주택 및 제1종근 생활시설	철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕 4층				
	[도로명주소] 울산광역시 남구 거마로 136			1층	97.22			
				2층	97.22			
				3층	102.96			
				4층	112.28			
1	동 소	1238-1	대	일반상업지역	184.5			
1				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	85.07	85.07	936,000,000	비준가액 (공용면적: 12.15㎡ 포함)
				1 소유권대지권	4,413 ----- 18,450	44.13		
						토지건물 토지 건물	배분내역 421,200,000 514,800,000	
2				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제201호	85.07	85.07	419,000,000	비준가액 (공용면적:

구분건물 감정평가명세서

Page : 2

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 정	금 액	
3				1 소유권대지권	4,413 ----- 18,450	44.13		12.15㎡ 포함)
				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제301호	42.91	42.91	배분내역 토지 188,550,000 건물 230,450,000	
				1 소유권대지권	2,226 ----- 18,450	22.26	172,000,000	비준가액 (공용면적: 8.82㎡ 포함)
				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제302호	42.5	42.5	배분내역 토지 68,800,000 건물 103,200,000	
4				1 소유권대지권	2,204 ----- 18,450	22.04	170,000,000	비준가액 (공용면적: 8.73㎡ 포함)
				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제302호	42.5	42.5	배분내역 토지 68,000,000 건물 102,000,000	
				1 소유권대지권	2,204 ----- 18,450	22.04	170,000,000	비준가액 (공용면적: 8.73㎡ 포함)
				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제302호	42.5	42.5	배분내역 토지 68,000,000 건물 102,000,000	

구분건물 감정평가명세서

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 정	금 액	
5	울산광역시 남구 신정동 [도로명주소] 울산광역시 남구 봉월로 77-1	1238-2 남산 아파트	업무시설 및 제1종근린 생활시설	(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제401호	100.13	100.13	394,000,000	비준가액 (공용면적: 12.15㎡ 포함)
				1 소유권대지권	5,194	51.94		

					18,450			
						토지건물 토지 건물	배분내역 157,600,000 236,400,000	
2	동 소	1238-2	대	일반상업지역	391.6			
6				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	35.16	35.16	415,000,000	비준가액 (공용면적: 5.1384㎡ 포함)
				2 소유권대지권	4,401	4.401		

					391,600			
						토지건물 토지 건물	배분내역 228,250,000 186,750,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 4

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 정	금 액	
7				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제201호	59.12	59.12	160,000,000	비준가액 (공용면적: 14.2997㎡ 포함)
					7,425			
				2 소유권대지권	-----	7.425		
					391,600			
8				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제202호	48.1	48.1	130,000,000	비준가액 (공용면적: 11.6345㎡ 포함)
					6,413			
				2 소유권대지권	-----	6.413		
					391,600			
9				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제203호	84.58	84.58	227,000,000	비준가액 (공용면적: 20.4576㎡ 포함)
					10,253			
				2 소유권대지권	-----	10.253		
					391,600			
						토지건물	배분내역	
						토지	80,000,000	
						건물	80,000,000	
						토지건물	배분내역	
						토지	65,000,000	
						건물	65,000,000	
						토지건물	배분내역	

구분건물 감정평가명세서

Page : 5

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 정	금 액	
10				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제204호		토지	113,500,000	비준가액 (공용면적: 7.1812㎡ 포함)
						건물	113,500,000	
					29.69	· 29.69	79,000,000	
					3,729			
					-----	3.729		
11				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제301호	391,600			비준가액 (공용면적: 14.2997㎡ 포함)
						토지건물	배분내역	
						토지	39,500,000	
						건물	39,500,000	
11				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제301호	59.12	59.12	161,000,000	비준가액 (공용면적: 14.2997㎡ 포함)
					7,425			
					-----	7.425		
					391,600			
						토지건물	배분내역	
						토지	80,500,000	
						건물	80,500,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 6

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 정	금 액	
12				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제302호	48.1	48.1	131,000,000	비준가액 (공용면적: 11.6345㎡ 포함)
					6,413			
				2 소유권대지권	-----	6.413		
					391,600			
						토지건물	배분내역	
						토지	65,500,000	
						건물	65,500,000	
13				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제303호	84.58	84.58	229,000,000	비준가액 (공용면적: 20.4576㎡ 포함)
					10,253			
				2 소유권대지권	-----	10.253		
					391,600			
						토지건물	배분내역	
						토지	114,500,000	
						건물	114,500,000	
14				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제304호	29.69	29.69	80,000,000	비준가액 (공용면적: 7.1812㎡ 포함)
					3,729			
				2 소유권대지권	-----	3.729		
					391,600			
						토지건물	배분내역	
						토지	40,000,000	
						건물	40,000,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 7

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 정	금 액	
15				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제401호	59.12	59.12	163,000,000	비준가액 (공용면적: 14.2997㎡ 포함)
					7,425			
				2 소유권대지권	-----	7.425		
					391,600			
16				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제402호	48.1	48.1	133,000,000	비준가액 (공용면적: 11.6345㎡ 포함)
					6,413			
				2 소유권대지권	-----	6.413		
					391,600			
17				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제403호	84.58	84.58	231,000,000	비준가액 (공용면적: 20.4576㎡ 포함)
					10,253			
				2 소유권대지권	-----	10.253		
					391,600			
						토지건물	배분내역	
						토지	81,500,000	
						건물	81,500,000	
						토지건물	배분내역	
						토지	66,500,000	
						건물	66,500,000	
						토지건물	배분내역	

구분건물 감정평가명세서

Page : 8

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 정	금 액	
18				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제404호	29.69	토지	115,500,000	비준가액 (공용면적: 7.1812㎡ 포함)
						건물	115,500,000	
19				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제501호	59.12			비준가액 (공용면적: 14.2997㎡ 포함)
20				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제502호	48.1			비준가액 (공용면적: 11.6345㎡ 포함)

구분건물 감정평가명세서

Page : 9

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 정	금 액	
21				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제503호	391,600	토지건물 토지 건물	배분내역 66,500,000 66,500,000	비준가액 (공용면적: 20.4576㎡ 포함)
					84.58	84.58	231,000,000	
					10,253			
					-----	10.253		
22				2 소유권대지권 (내) 철근콘크리트 구조 제5층 제504호	391,600	토지건물 토지 건물	배분내역 115,500,000 115,500,000	비준가액 (공용면적: 7.1812㎡ 포함)
					29.69	29.69	80,000,000	
					3,729			
					-----	3.729		
23				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제601호	391,600	토지건물 토지 건물	배분내역 40,000,000 40,000,000	비준가액 (공용면적:
					59.12	59.12	163,000,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 10

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 정	금 액	
24				2 소유권대지권	7,425 ----- 391,600	7.425		14.2997㎡ 포함)
						토지건물	배분내역	
						토지	81,500,000	
						건물	81,500,000	
25				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제602호	48.1	48.1	133,000,000	비준가액 (공용면적: 11.6345㎡ 포함)
				2 소유권대지권	6,413 ----- 391,600	6.413		
						토지건물	배분내역	
						토지	66,500,000	
26				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제603호	84.58	84.58	231,000,000	비준가액 (공용면적: 20.4576㎡ 포함)
				2 소유권대지권	10,253 ----- 391,600	10.253		
						토지건물	배분내역	
						토지	115,500,000	
						건물	115,500,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 11

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m²)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
27				제6층 제604호	29.69	29.69	80,000,000	비준가액 (공용면적: 7.1812m² 포함)
					3,729			
				2 소유권대지권	-----	3.729		
					391,600			
						토지건물	배분내역	
						토지	40,000,000	
						건물	40,000,000	
				(내)				
				철근콘크리트				
				구조				
28				제7층 제701호	59.12	59.12	163,000,000	비준가액 (공용면적: 14.2997m² 포함)
					7,425			
				2 소유권대지권	-----	7.425		
					391,600			
						토지건물	배분내역	
						토지	81,500,000	
						건물	81,500,000	
				(내)				
				철근콘크리트				
				구조				
				제7층 제702호	48.1	48.1	133,000,000	비준가액 (공용면적: 11.6345m² 포함)
					6,413			
				2 소유권대지권	-----	6.413		
					391,600			
						토지건물	배분내역	
						토지	66,500,000	
						건물	66,500,000	
				(내)				

구분건물 감정평가명세서

Page : 12

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 정	금 액	
29				철근콘크리트 구조 제7층 제703호	84.58	84.58	231,000,000	비준가액 (공용면적: 20.4576㎡ 포함)
					10,253			
				2 소유권대지권	-----	10.253		
					391,600			
						토지건물	배분내역	
						토지	115,500,000	
						건물	115,500,000	
30				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제704호	29.69	29.69	80,000,000	비준가액 (공용면적: 7.1812㎡ 포함)
					3,729			
				2 소유권대지권	-----	3.729		
					391,600			
						토지건물	배분내역	
						토지	40,000,000	
						건물	40,000,000	
31				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제801호	59.12	59.12	163,000,000	비준가액 (공용면적: 14.2997㎡ 포함)
					7,425			
				2 소유권대지권	-----	7.425		
					391,600			
						토지건물	배분내역	
						토지	81,500,000	
						건물	81,500,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 13

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 정	금 액	
32				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제802호	48.1	48.1	133,000,000	비준가액 (공용면적: 11.6345㎡ 포함)
					6,413			
				2 소유권대지권	-----	6.413		
					391,600			
33				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제803호	84.58	84.58	231,000,000	비준가액 (공용면적: 20.4576㎡ 포함)
					10,253			
				2 소유권대지권	-----	10.253		
					391,600			
34				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제804호	29.69	29.69	80,000,000	비준가액 (공용면적: 7.1812㎡ 포함)
					3,729			
				2 소유권대지권	-----	3.729		
					391,600			
						토지건물	배분내역	
						토지	66,500,000	
						건물	66,500,000	
						토지건물	배분내역	
						토지	115,500,000	
						건물	115,500,000	
						토지건물	배분내역	

구분건물 감정평가명세서

Page : 14

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 정	금 액	
35				(내) 철근콘크리트 구조 제9층 제901호		토지 건물	40,000,000 40,000,000	비준가액 (공용면적: 14.2997㎡ 포함)
					59.12	59.12	163,000,000	
					7,425			
					-----	7.425		
					391,600			
36				(내) 철근콘크리트 구조 제9층 제902호		토지건물 토지 건물	배분내역 81,500,000 81,500,000	비준가액 (공용면적: 11.6345㎡ 포함)
					48.1	48.1	133,000,000	
					6,413			
					-----	6.413		
					391,600			
37				(내) 철근콘크리트 구조 제9층 제903호		토지건물 토지 건물	배분내역 66,500,000 66,500,000	비준가액 (공용면적: 20.4576㎡ 포함)
					84.58	84.58	231,000,000	
					10,253			
					-----	10.253		

구분건물 감정평가명세서

Page : 15

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 정	금 액	
38				(내) 철근콘크리트 구조 제9층 제904호	391,600	토지건물	배분내역	비준가액 (공용면적: 7.1812㎡ 포함)
						토지	115,500,000	
						건물	115,500,000	
					29.69	29.69	80,000,000	
					3,729			
39				2 소유권대지권	-----	3.729		비준가액 (공용면적: 14.2997㎡ 포함)
					391,600	토지건물	배분내역	
						토지	40,000,000	
						건물	40,000,000	
40				(내) 철근콘크리트 구조 제10층 제1001호	59.12	59.12	163,000,000	비준가액 (공용면적: 14.2997㎡ 포함)
					7,425			
					-----	7.425		
					391,600	토지건물	배분내역	
						토지	81,500,000	
40				(내) 철근콘크리트 구조 제10층 제1002호		건물	81,500,000	비준가액 (공용면적: 14.2997㎡ 포함)
					48.1	48.1	133,000,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 16

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 정	금 액	
41				2 소유권대지권	6,413 ----- 391,600	6.413		11.6345㎡ 포함)
						토지건물 토지 건물	배분내역 66,500,000 66,500,000	
				(내) 철근콘크리트 구조 제10층 제1003호	84.58	84.58	231,000,000	비준가액 (공용면적: 20.4576㎡ 포함)
				2 소유권대지권	10,253 ----- 391,600	10.253		
42						토지건물 토지 건물	배분내역 115,500,000 115,500,000	
				(내) 철근콘크리트 구조 제10층 제1004호	29.69	29.69	80,000,000	비준가액 (공용면적: 7.1812㎡ 포함)
				2 소유권대지권	3,729 ----- 391,600	3.729		
						토지건물 토지 건물	배분내역 40,000,000 40,000,000	
43				(내) 철근콘크리트 구조				

구분건물 감정평가명세서

Page : 17

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 정	금 액	
44				제11층 제1101호	59.12	59.12	163,000,000	비준가액 (공용면적: 14.2997㎡ 포함)
					7,425			
				2 소유권대지권	-----	7.425		
					391,600			
				(내) 철근콘크리트 구조			배분내역	
							토지	
							토지	
							건물	
45				제11층 제1102호	48.1	48.1	133,000,000	비준가액 (공용면적: 11.6345㎡ 포함)
					6,413			
				2 소유권대지권	-----	6.413		
					391,600			
				(내) 철근콘크리트 구조			배분내역	
							토지	
							토지	
							건물	
				제11층 제1103호	84.58	84.58	231,000,000	비준가액 (공용면적: 20.4576㎡ 포함)
					10,253			
				2 소유권대지권	-----	10.253		
					391,600			
				(내)			배분내역	
							토지	
							토지	
							건물	

구분건물 감정평가명세표

Page : 18

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 정	금 액	
46				철근콘크리트 구조 제11층 제1104호	29.69	29.69	80,000,000	비준가액 (공용면적: 7.1812㎡ 포함)
					3,729			
				2 소유권대지권	-----	3.729		
					391,600			
						토지건물	배분내역	
						토지	40,000,000	
						건물	40,000,000	
47				(내) 철근콘크리트 구조 제12층 제1201호	59.12	59.12	163,000,000	비준가액 (공용면적: 14.2997㎡ 포함)
					7,425			
				2 소유권대지권	-----	7.425		
					391,600			
						토지건물	배분내역	
						토지	81,500,000	
						건물	81,500,000	
48				(내) 철근콘크리트 구조 제12층 제1202호	48.1	48.1	133,000,000	비준가액 (공용면적: 11.6345㎡ 포함)
					6,413			
				2 소유권대지권	-----	6.413		
					391,600			
						토지건물	배분내역	
						토지	66,500,000	
						건물	66,500,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 19

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 정	금 액	
49				(내) 철근콘크리트 구조 제12층 제1203호	84.58	84.58	231,000,000	비준가액 (공용면적: 20.4576㎡ 포함)
					10,253			
				2 소유권대지권	-----	10.253		
					391,600			
						토지건물	배분내역	
						토지	115,500,000	
						건물	115,500,000	
50				(내) 철근콘크리트 구조 제12층 제1204호	29.69	29.69	80,000,000	비준가액 (공용면적: 7.1812㎡ 포함)
					3,729			
				2 소유권대지권	-----	3.729		
					391,600			
						토지건물	배분내역	
						토지	40,000,000	
						건물	40,000,000	
51				(내) 철근콘크리트 구조 제13층 제1301호	59.12	59.12	167,000,000	비준가액 (공용면적: 14.2997㎡ 포함)
					7,425			
				2 소유권대지권	-----	7.425		
					391,600			
						토지건물	배분내역	

구분건물 감정평가명세서

Page : 20

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 정	금 액	
52				(내) 철근콘크리트 구조 제13층 제1302호	48.1	토지	83,500,000	비준가액 (공용면적: 11.6345㎡ 포함)
						건물	83,500,000	
						48.1	136,000,000	
						6,413		
						2 소유권대지권	6,413	
53				(내) 철근콘크리트 구조 제13층 제1303호	84.58			비준가액 (공용면적: 20.4576㎡ 포함)
						391,600		
						10,253		
						2 소유권대지권	10,253	
						391,600		
54				(내) 철근콘크리트 구조 제13층 제1304호	29.69	토지건물	배분내역	비준가액 (공용면적: 7.1812㎡ 포함)
						토지	68,000,000	
						건물	68,000,000	
						29.69	82,000,000	
						3,729		
54				(내) 철근콘크리트 구조 제13층 제1304호	29.69	2 소유권대지권	3,729	비준가액 (공용면적: 7.1812㎡ 포함)
						3,729	3,729	

구분건물 감정평가명세서

Page : 21

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m')		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
55				(내) 철근콘크리트 구조 제14층 제1401호	391,600	토지건물	배분내역	비준가액 (공용면적: 14.2997m ² 포함)
						토지	41,000,000	
						건물	41,000,000	
56				제14층 제1401호	59.12	59.12	167,000,000	비준가액 (공용면적: 14.2997m ² 포함)
					7,425			
					-----	7.425		
					391,600			
57				2 소유권대지권		토지건물	배분내역	비준가액 (공용면적: 11.6345m ² 포함)
						토지	83,500,000	
						건물	83,500,000	
56				(내) 철근콘크리트 구조 제14층 제1402호	48.1	48.1	136,000,000	비준가액 (공용면적: 11.6345m ² 포함)
					6,413			
					-----	6.413		
					391,600			
57				2 소유권대지권		토지건물	배분내역	비준가액 (공용면적: 11.6345m ² 포함)
						토지	68,000,000	
						건물	68,000,000	
57				(내) 철근콘크리트 구조 제14층 제1403호	84.58	84.58	236,000,000	비준가액 (공용면적: 11.6345m ² 포함)

구분건물 감정평가명세표

Page : 22

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 정	금 액	
58				2 소유권대지권	10,253 ----- 391,600	10.253		20.4576㎡ 포함)
						토지건물 토지 건물	배분내역 118,000,000 118,000,000	
				(내) 철근콘크리트 구조 제14층 제1404호	29.69	29.69	82,000,000	비준가액 (공용면적: 7.1812㎡ 포함)
				2 소유권대지권	3,729 ----- 391,600	3.729		
59						토지건물 토지 건물	배분내역 41,000,000 41,000,000	
				(내) 철근콘크리트 구조 제15층 제1501호	59.12	59.12	167,000,000	비준가액 (공용면적: 14.2997㎡ 포함)
				2 소유권대지권	7,425 ----- 391,600	7.425		
						토지건물 토지 건물	배분내역 83,500,000 83,500,000	
60				(내) 철근콘크리트 구조				

구분건물 감정평가명세서

Page : 23

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 정	금 액	
61				제15층 제1502호	45.34	45.34	128,000,000	비준가액 (공용면적: 10.6961㎡ 포함)
					5,679			
				2 소유권대지권	-----	5.679		
					391,600			
				(내) 철근콘크리트 구조			배분내역	
						토지	64,000,000	
						건물	64,000,000	
61				제15층 제1503호	69.44	69.44	194,000,000	비준가액 (공용면적: 16.7956㎡ 포함)
					8,706			
				2 소유권대지권	-----	8.706		
					391,600			
				(내) 철근콘크리트 구조			배분내역	
						토지	97,000,000	
						건물	97,000,000	
62				제15층 제1504호	29.69	29.69	82,000,000	비준가액 (공용면적: 7.1812㎡ 포함)
					3,729			
				2 소유권대지권	-----	3.729		
					391,600			
				(내) 철근콘크리트 구조			배분내역	
						토지	41,000,000	
						건물	41,000,000	

구분건물 감정평가명세표

Page : 24

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 정	금 액	
3	울산광역시 남구 신정동	1241-7 베스트 빌	공동주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 4층				
	[도로명주소] 울산광역시 남구 봉월로 77-1			1층	112.05			
				2층~4층 각	179.63			
	동 소	1241-7	대	일반상업지역	244			
				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	98.01	98.01	1,068,000,000	비준가액 (공용면적: 0㎡ 포함)
				3 소유권대지권	4,410 ----- 24,400	44.1		
63						토지건물 토지 건물	배분내역 480,600,000 587,400,000	
				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제201호	39.34	39.34	164,000,000	비준가액 (공용면적: 5.62㎡ 포함)
				3 소유권대지권	1,650 ----- 24,400	16.5		
						토지건물	배분내역	
64								

구분건물 감정평가명세서

Page : 25

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 정	금 액	
65				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제202호	41.295	토지	65,600,000	비준가액 (공용면적: 5.9㎡ 포함)
						건물	98,400,000	
						41.295	172,000,000	
66				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제203호	41.295			비준가액 (공용면적: 5.9㎡ 포함)
						1,732		
						3 소유권대지권		
						-----	17.32	
						24,400		
67				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제205호	39.34	토지건물	배분내역	비준가액 (공용면적: 5.62㎡ 포함)
						토지	68,800,000	
						건물	103,200,000	
67				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제205호	39.34			비준가액 (공용면적: 5.62㎡ 포함)
						1,650		
						3 소유권대지권		
						-----	16.5	

구분건물 감정평가명세서

Page : 26

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 정	금 액	
68				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제301호	24,400	토지건물 토지 건물	배분내역 65,600,000 98,400,000	비준가액 (공용면적: 5.62㎡ 포함)
					39.34	39.34	164,000,000	
					1,650			
					-----	16.5		
69				3 소유권대지권	24,400	토지건물 토지 건물	배분내역 65,600,000 98,400,000	비준가액 (공용면적: 5.9㎡ 포함)
					41.295	41.295	172,000,000	
					1,732			
					-----	17.32		
70				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제303호	24,400	토지건물 토지 건물	배분내역 68,800,000 103,200,000	비준가액 (공용면적: 5.9㎡ 포함)
					41.295	41.295	172,000,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 27

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 정	금 액	
71				3 소유권대지권	1,732	17.32	배분내역 토지 68,800,000 건물 103,200,000	5.9㎡ 포함)

					24,400			
72				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제305호	39.34	39.34	164,000,000	비준가액 (공용면적: 5.62㎡ 포함)
					1,650			

					24,400			
73				3 소유권대지권		16.5	배분내역 토지 65,600,000 건물 98,400,000	
					1,650			

					24,400			
74				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제401호	39.34	39.34	164,000,000	비준가액 (공용면적: 5.62㎡ 포함)
					1,650			

					24,400			
75				3 소유권대지권		16.5	배분내역 토지 65,600,000 건물 98,400,000	
					1,650			

					24,400			
76				(내) 철근콘크리트 구조				

구분건물 감정평가명세표

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 정	금 액	
74				제4층 제402호	41.295	41.295	172,000,000	비준가액 (공용면적: 5.9㎡ 포함)
					1,732			
				3 소유권대지권	-----	17.32		
					24,400			
						토지건물	배분내역	
						토지	68,800,000	
						건물	103,200,000	
75				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제403호	41.295	41.295	172,000,000	비준가액 (공용면적: 5.9㎡ 포함)
					1,732			
				3 소유권대지권	-----	17.32		
					24,400			
						토지건물	배분내역	
						토지	68,800,000	
						건물	103,200,000	
75				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제405호	39.34	39.34	164,000,000	비준가액 (공용면적: 5.62㎡ 포함)
					1,650			
				3 소유권대지권	-----	16.5		
					24,400			
						토지건물	배분내역	
						토지	65,600,000	
						건물	98,400,000	

구분건물 감정평가명세표

Page : 29

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 정	금 액	
	울산광역시 남구 신정동 [도로명주소] 울산광역시 남구 거마로 134번길 7	1241-8 남산 웰빌 하우스	공동주택, 제1종 근린생활 시설, 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조				
				(철근)콘크리트 지붕				
				10층				
				지하1층	15.86			
				1층~2층 각	378.3			
				2층~3층 각	1,245.52			
				5층	148.66			
				6층	128.56			
				7층	105.69			
				8층	85.71			
9층	0							
10층	0							
4	동 소	1241-8	대	제2종 일반주거지역	46,227.9			
76				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	38.91	38.91	432,000,000	비준가액 (공용면적: 14.2594㎡ 포함)
					9,700			
			4 소유권대지권	-----	9.7			
				201,000				
77				(내) 철근콘크리트 구조				
						토지건물	배분내역	
						토지	194,400,000	
						건물	237,600,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 30

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 정	금 액	
78				제2층 제201호	134.76	134.76	646,000,000	비준가액 (공용면적: 49.3856㎡ 포함)
				4 소유권대지권	33,567			
					-----	33.567		
					201,000			
				(내) 철근콘크리트 구조		토지건물	배분내역	
						토지	290,700,000	
						건물	355,300,000	
79				제3층 제301호	84.88	84.88	283,000,000	비준가액 (공용면적: 31.1061㎡ 포함)
				4 소유권대지권	21,147			
					-----	21.147		
					201,000			
				(내) 철근콘크리트 구조		토지건물	배분내역	
						토지	113,200,000	
						건물	169,800,000	
				제3층 제302호	42.97	42.97	147,000,000	비준가액 (공용면적: 15.0583㎡ 포함)
				4 소유권대지권	10,711			
					-----	10.711		
					201,000			
				(내)		토지건물	배분내역	
						토지	58,800,000	
						건물	88,200,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 31

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 정	금 액	
80				철근콘크리트 구조 제4층 제401호	84.88	84.88	287,000,000	비준가액 (공용면적: 31.1061㎡ 포함)
					21,147			
				4 소유권대지권	-----	21.147		
					201,000			
						토지건물	배분내역	
						토지	114,800,000	
						건물	172,200,000	
81				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제402호	42.97	42.97	148,000,000	비준가액 (공용면적: 15.0583㎡ 포함)
					10,711			
				4 소유권대지권	-----	10.711		
					201,000			
						토지건물	배분내역	
						토지	59,200,000	
						건물	88,800,000	
82				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제501호	83.33	83.33	282,000,000	비준가액 (공용면적: 30.5379㎡ 포함)
					20,761			
				4 소유권대지권	-----	20.761		
					201,000			
						토지건물	배분내역	
						토지	112,800,000	
						건물	169,200,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 32

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 정	금 액	
83				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제502호	41.24	41.24	142,000,000	비준가액 (공용면적: 14.3803㎡ 포함)
					10,280			
				4 소유권대지권	-----	10.28		
					201,000			
84				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제601호	74.83	74.83	253,000,000	비준가액 (공용면적: 27.423㎡ 포함)
					18,644			
				4 소유권대지권	-----	18.644		
					201,000			
85				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제602호	28.8	28.8	100,000,000	비준가액 (공용면적: 10.5544㎡ 포함)
					7,183			
				4 소유권대지권	-----	7.183		
					201,000			
						토지건물	배분내역	
						토지	56,800,000	
						건물	85,200,000	
						토지건물	배분내역	
						토지	101,200,000	
						건물	151,800,000	
						토지건물	배분내역	

구분건물 감정평가명세서

Page : 33

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 정	금 액		
86	합 계			(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제701호	84.54	84.54	토지	40,000,000	비준가액 (공용면적: 30.9814㎡ 포함)
							건물	60,000,000	
87				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제801호	64.56	64.56			
	4 소유권대지권	21,062	21.062						
	201,000			토지건물	배분내역				
				토지	115,200,000				
				건물	172,800,000				
	4 소유권대지권	16,087	16.087						
	201,000			토지건물	배분내역				
				토지	88,000,000				
				건물	132,000,000				
					이 하	여	백	₩17,291,000,000.-	

토지, 건물 감정평가명세표

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 정	단 가	금 액	
(1) 가	울산광역시 남구 신정동	1238-3	대	일반상업지역	614.3	614.3	15,600,000	9,583,080,000	
	동 소	1238-3	근린생활 시설 및	철근콘크리트 슬래브지붕 4층					
	[도로명주소] 울산광역시 남구 봉월로 75		업무시설, 발전기실, 주차장	1층	421.5	1,604.46	350,000	561,561,000	근린생활시설 1,250,000 x 14/50
				2층	394.32				
				3층	394.32				
				4층	394.32				
(2) 나	울산광역시 남구 신정동	1238-4	대	일반상업지역	236.5	236.5	13,700,000	3,240,050,000	
	동 소	1238-6	대	일반상업지역	846	846	15,600,000	13,197,600,000	
	동 소	1238-6	단독주택 및 제1종 근린생활	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 및 조립식 판넬조지붕 4층					
	[도로명주소] 울산광역시 남구 봉월로 73		시설, 제2종 근린생활 시설						

토지, 건물 감정평가명세서

페이지 : 2

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(4) 다	울산광역시 남구 신정동	1238-8	대	1층	146.77	61.27	999,000	61,208,730	사무소 등 1,350,000 x 37/50
						85.5	814,000	69,597,000	950,000 x 30/35
				2층	212.31	636.93	1,110,000	706,992,300	다가구주택 1,500,000 x 37/50
				3층	212.31				
				4층	212.31				
				일반상업지역	261.1	261.1	16,400,000	4,282,040,000	
(5)	울산광역시 남구 신정동	1238-8	대	근린생활시설 콘크리트조 슬라브집 2층					근린생활시설
				1층	181.56	371.235	176,000	65,337,360	1,100,000 x 8/50
				2층	189.675				
				지하	117.12	117.12	144,000	16,865,280	근린생활시설 900,000 x 8/50
(5)	울산광역시 남구 신정동	1238-9	대	일반상업지역	330.8	330.8	16,100,000	5,325,880,000	

토지, 건물 감정평가명세표

페이지 : 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 정	단 가	금 액	
라	동 소 [도로명주소] 울산광역시 남구 봉월로 71	1238-9	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조					
				(철근)콘크리트 지붕					
				2층					
				1층	219.83	447.98	1,189,000	532,648,220	근린생활시설 1,450,000 x 41/50
				2층	228.15				
(6)	울산광역시 남구 신정동	1238-10	대	일반상업지역	419.6	419.6	15,600,000	6,545,760,000	
마	동 소 [도로명주소] 울산광역시 남구 봉월로 77	1238-10	제1종근린 생활시설 및 제2종 근린생활 시설, 교육연구 시설,체육 도장, 주차장 및 주택 (휴게음식 점,학원, 독서실, 사무소)	철근콘크리트 구조					
				슬래브지붕					
				8층					
				1층	225.72	1,641.72	375,000	615,645,000	근린생활시설 1,250,000 x 15/50
				2층	283.2				
				3층	283.2				
				4층	283.2				
				5층	283.2				
				6층	283.2				
				7층	218.22	324.76	405,000	131,527,800	주택 1,350,000 x 15/50
				8층	106.54				

토지, 건물 감정평가명세서

페이지 : 4

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 정	단 가	금 액	
(7) 바	울산광역시 남구 신정동 동 소 [도로명주소] 울산광역시 남구 거마로 134	1240-3	대	지하	320.235	251.315	285,000	71,624,775	주차장 950,000 x 15/50
				일반상업지역	301	68.92	315,000	21,709,800	근린생활시설 1,050,000 x 15/50
						301	15,100,000	4,545,100,000	
			근린생활시설 및 주택	근콘크리트조 및 조적조 슬래브지붕 5층					
				지하층	145.2	145.2	462,000	67,082,400	근린생활시설 1,100,000 x 21/50
				1층	145.2	582.48	546,000	318,034,080	근린생활시설 1,300,000 x 21/50
				2층	145.76				
				3층	145.76				
				4층	145.76				
				5층	145.76	145.76	480,000	69,964,800	단독주택 1,350,000 x 16/45

토지, 건물 감정평가명세서

페이지 : 5

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m')		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(8)	울산광역시 남구 신정동	1241-3	대	일반상업지역	200	200	14,400,000	2,880,000,000	
사	동 소	1241-3	2종 근린생활 시설 및 단독주택 (다가구 주택)	철근콘크리트조 스라브지붕 4층					
	[도로명주소] 울산광역시 남구 거마로 134번길 3		1층		85.525	85.525	676,000	57,814,900	근린생활시설 1,300,000 x 26/50
			2층		141.14	405.9	728,000	295,495,200	다가구주택 1,400,000 x 26/50
			3층		141.14				
			4층		123.62				
(9)	울산광역시 남구 신정동	1243-14	대	일반상업지역	236	236	14,400,000	3,398,400,000	
아	동 소	1243-14	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					
	[도로명주소] 울산광역시 남구 거마로 134번길 7-1		1층		12.15	12.15	798,000	9,695,700	계단실 1,050,000 x 38/50
			2층		163.75	491.25	1,178,000	578,692,500	다가구주택 1,550,000 x 38/50

토지, 건물 감정평가명세표

페이지 : 6

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 정	단 가	금 액	
(10) 자	울산광역시 남구 신정동	1243-16	대	3층	163.75				
				4층	163.75				
	동 소 [도로명주소] 울산광역시 남구 거마로 134번길 9	1243-16	근린생활 주택 및 대피소	일반상업지역	182	182	14,400,000	2,620,800,000	근린생활시설 1,150,000 x 12/50 주택 1,300,000 x 7/45 대피소 등 900,000 x 12/50
				3층					
				1층	135	270	276,000	74,520,000	
				2층	135				
				3층	109.86	109.86	202,000	22,191,720	
				지하	37.37	37.37	216,000	8,071,920	
	(11)	울산광역시 남구 신정동	대	일반상업지역	180	180	14,800,000	2,664,000,000	

토지, 건물 감정평가명세표

페이지 : 7

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 정	단 가	금 액	
차	동 소	1243-21	주택 및 근린생활 시설	경량철골조 및 철근콘크리트조 및 벽돌조적조 슬래브 및 키스톤지붕 3층 1층 2층 3층 부속 벽돌조적조 슬래브지붕 단층 변소	108	60	176,000	10,560,000	근린생활시설 1,100,000 x 8/50 주택 1,250,000 x 8/50 주택 1,200,000 x 3/45 다세대주택 관찰감가 700,000 x 3/40 950,000 x 3/45
(12)		1229-4	대	일반상업지역	4	4	4,270,000	17,080,000	현황도로
(13)		1238-12	대	일반상업지역	4.7	4.7	4,270,000	20,069,000	현황도로
(14)		1238-13	대	일반상업지역	9.9	9.9	4,650,000	46,035,000	현황도로
(15)		1243-6	대	일반상업지역	3	3	7,770,000	23,310,000	
	합 계							₩62,896,141,365.-	

(토지) 감 정 평 가 요 항 표

위치 및 부근의 상황	울산광역시 남구 소재 "신정초등학교" 북동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 공동주택, 근린생활시설, 다세대주택등이 혼재하는 지역으로서, 전반적인 주위환경은 보통시됨.
교통상황	대상물건까지 차량 진출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장 등이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.
형태 및 이용상황	기호(1),(4),(6): 인접지 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임. 기호(2): 인접지 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 주상나지로 이용중임. 기호(3),(10): 인접지 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임. 기호(5): 인접지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 상업용 건부지 등으로 이용중임. 기호(7),(8),(9),(11): 인접지 대비 등고평탄한 가장형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임. 기호(12),(13),(14): 인접지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 현황 도로로 이용중임. 기호(15): 인접지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 주상나지로 이용중임.
인접 도로상태	기호(1),(3),(6): 동측으로 노폭 약 25미터 내외의 포장도로와 접함. 기호(2): 남측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로와 접함. 기호(4),(14): 동측으로 노폭 약 25미터 및 북측으로 노폭 약 10미터 내외의 포장도로와 각각 접함. 기호(5): 동측으로 노폭 약 25미터 및 남측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로와 각각 접함. 기호(7): 북측으로 노폭 약 10미터 및 서측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(토지) 감 정 평 가 요 항 표

토지이용계획관계 및
공법상 제한상태

기호(8),(9),(10):

서측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접함.

기호(11):

서측으로 노폭 약 8미터 및 남측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

기호(12):

남측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로와 접함.

기호(13):

북측으로 노폭 약 10미터 내외의 포장도로와 접함.

기호(1), (3), (6)은 공히 일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

기호(2), (12)는 공히 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

기호(4)는 일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

기호(5)는 일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

기호(7)은 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

기호(8)은 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

기호(9)는 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(토지) 감 정 평 가 요 항 표

	기호(10)은 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임. 기호(11)은 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임. 기호(13)은 일반상업지역, 중로3류(폭 12m~15m), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임. 기호(14)는 일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임. 기호(15)는 일반상업지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.
제시목록외의 물건	-
공부와의 차이	-
소유관계	(1) 임대관계 임대미상임. (2) 소유관계 2026년 4월 21일자 등기사항전부증명서상 소유자는 "대한토지신탁주식회사(수탁자)"임.

(건물) 감 정 평 가 요 항 표

건물의 구조

기호(가): 1989년 12월 28일자로 사용승인된 철근콘크리트구조 스라브지붕
지하 1층 / 지상 1층 건물로서,

외벽 : 석재붙임 마감 등임.

기호(나): 2012년 5월 14일자로 사용승인된 철근콘크리트구조 조립식판넬조 (철
근)콘크리트지붕 지상 4층 건물로서,

외벽 : 석재붙임 마감 등임.

창호 : 새시창호 등임.

기호 (다): 1989년 8월 10일자로 사용승인된 철근콘크리트구조 스라브지붕
지상 2층 건물로서,

외벽 : 모르타르위페인팅 마감 등임.

창호 : 새시창호 등임.

기호 (라): 2016년 9월 1일자로 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
지상 2층 건물로서,

외벽 : 석재붙임 마감 등임.

창호 : 새시창호 등임.

기호 (마): 1990년 12월 26일자로 사용승인된 철근콘크리트구조 스라브지붕
지하 1층 / 지상 8층 건물로서,

외벽 : 판넬붙임 마감 등임.

창호 : 새시창호 등임.

기호 (바): 1997년 3월 22일자로 사용승인된 철근콘크리트구조, 조적조
스라브지붕 지하 1층 / 지상 5층 건물로서,

외벽 : 판넬붙임 마감 등임.

창호 : 새시창호 등임.

기호 (사): 2001년 10월 15일자로 사용승인된 철근콘크리트구조 스라브지붕
지상 4층 건물로서,

외벽 : 치장벽돌 마감 등임.

창호 : 새시창호 등임.

(건물) 감 정 평 가 요 항 표

	기호 (아): 2013년 5월 10일자로 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 4층 건물로서, 외벽 : 석재붙임 마감 등임. 창호 : 새시창호 등임. 기호 (자): 1987년 8월 25일자로 사용승인된 철근콘크리트구조, 벽돌조 스라브지붕 지하 1층 / 지상 3층 건물로서, 외벽 : 치장벽돌, 석재붙임 마감 등임. 창호 : 새시창호 등임. 기호 (차): 1984년 3월 22일자로 사용승인된 철근콘크리트구조, 경량철골조, 벽돌 조적조 스라브,키스톤지붕 지상 2층 건물로서, 외벽 : 치장벽돌, 마감 등임. 창호 : 새시창호 등임
이용상태	공부상 용도는 기호(가) : 일반업무시설 및 근린생활시설, 기호(나) : 단독주택 및 근린생활시설, 기호(다) : 근린생활시설, 기호(라) : 근린생활시설, 기호(마) : 근린생활시설, 기호(바) : 단독주택 및 근린생활시설, 기호(사) : 단독주택(다가구주택) 및근린생활시설, 기호(아) : 단독주택(다가구주택9가구), 기호(자) : 근린생활시설 및 주택, 기호(차) : 근린생활시설 및 주택임. (후면 "건물이용상태 및 임대상황" 참조)
위생설비, 냉난방설비 및 기타설비	위생 및 급·배수 설비 등이 되어있음.
부합물 및 종물관계	-
공부와의 차이	-
소유관계	(1) 임대관계 임대미상임. (2) 소유관계 2026년 4월 21일자 등기사항전부증명서상 소유자는 "대한토지신탁주식회사 (수탁자)"임.

(구분건물) 감정평가요항표

위치 및 주위환경	울산광역시 남구 소재 "신정초등학교" 북동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 공동주택, 근린생활시설, 다세대주택등이 혼재하는 지역으로서, 전반적인 주위환경은 보통시됨.
교 통 상 황	대상물건까지 차량 진출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장 등이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통임.
건물의 구조 및 이용상태	(1) 건물의 구조 기호 1~5 2003년 11월 29일자로 사용승인된 철근콘크리트구조 / (철근)콘크리트지붕, 지상 4층 건물 내, 제1층 제101호외 4개호로서 외벽 : 석재붙임 마감 등, 창호 : 새시 창호 등임. 기호 6~62 2004년 11월 12일자로 사용승인된 철근콘크리트구조 / (철근)콘크리트지붕, 지하 1층 / 지상 15층 건물 내, 제1층 제101호외 57개호로서 외벽 : 석재붙임 마감 등, 창호 : 새시 창호 등임. 기호 63~75 2005년 04월 18일자로 사용승인된 철근콘크리트구조 / (철근)콘크리트지붕, 지상 4층 건물 내, 제1층 제101호외 13개호로서 외벽 : 석재붙임 마감 등, 창호 : 새시 창호 등임. 기호 76~87 2005년 01월 07일자로 사용승인된 철근콘크리트구조 / (철근)콘크리트지붕, 지하 1층 / 지상 4층 건물 내, 제1층 제101호외 12개호로서 외벽 : 석재붙임 마감 등, 창호 : 새시 창호 등임. (2) 이용상태 기호 1,2,6,63,76~77는 공부상 근린생활시설, 기호 3~5,64~75는 공부상 다세대주택, 기호 7~62는 공부상 오피스텔, 기호 78~87은 공부상 아파트임.
위생, 냉·난방설비 등	기호 1~5 위생 및 급·배수 설비, 도시가스 개별난방설비 등이 되어 있음. 기호 6~62 위생 및 급·배수 설비, 도시가스 개별난방설비, 승강기 설비 등이 되어 있음.

(구분건물) 감정평가요항표

토지의 형상 및 이용상태	기호 63~75 위생 및 급·배수 설비, 도시가스 개별난방설비 등이 되어 있음.
	기호 76~87 위생 및 급·배수 설비, 도시가스 개별난방설비, 승강기 설비 등이 되어 있음.
	기호 1~5 인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.
	기호 6~62 인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.
도로상태 및 주차장시설 등	기호 63~75 인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 가장형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.
	기호 76~87 인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 가장형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.
	기호 1~5 대상물건 북측으로 노폭 약 10미터 내외의 포장도로와 접함.
	기호 6~62 대상물건 동측으로 노폭 약 25미터 내외의 포장도로와 접함.
	기호 63~75 대상물건 서측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접함.
	기호 76~87 대상물건 서측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	기호 1~5 일반상업지역, 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.
	기호 6~62 일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.
	기호 63~75 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(구분건물) 감정평가요항표

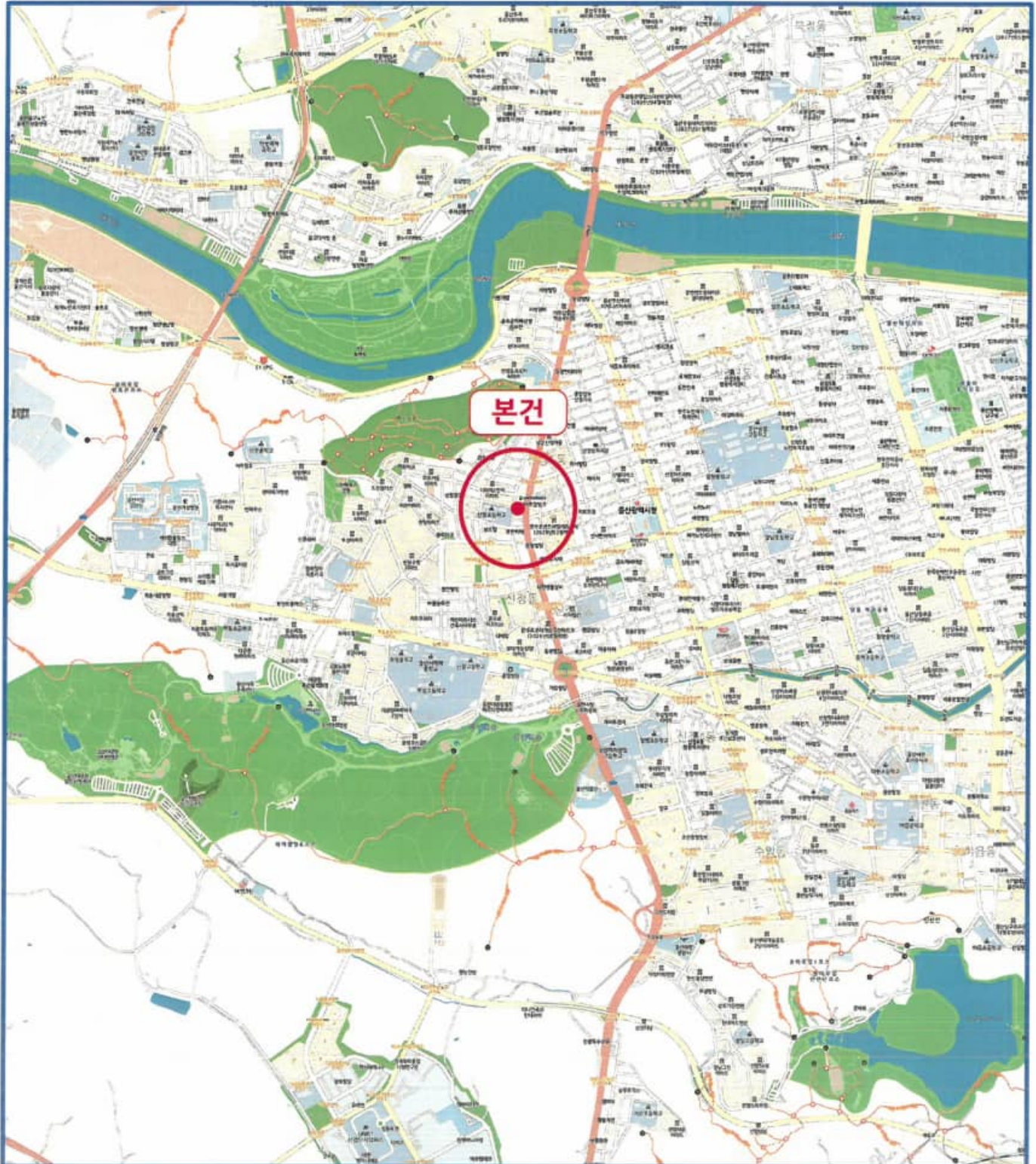
	기호 76~87 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관 한 법률>임.
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	(1) 임대관계 임대미상임. (2) 소유관계 2026년 4월 21일자 등기사항전부증명서상 소유자는 "대한토지신탁주식회사 (수탁자)"임.

광역위치도



소재지

울산광역시 남구 신정동 1238-3외

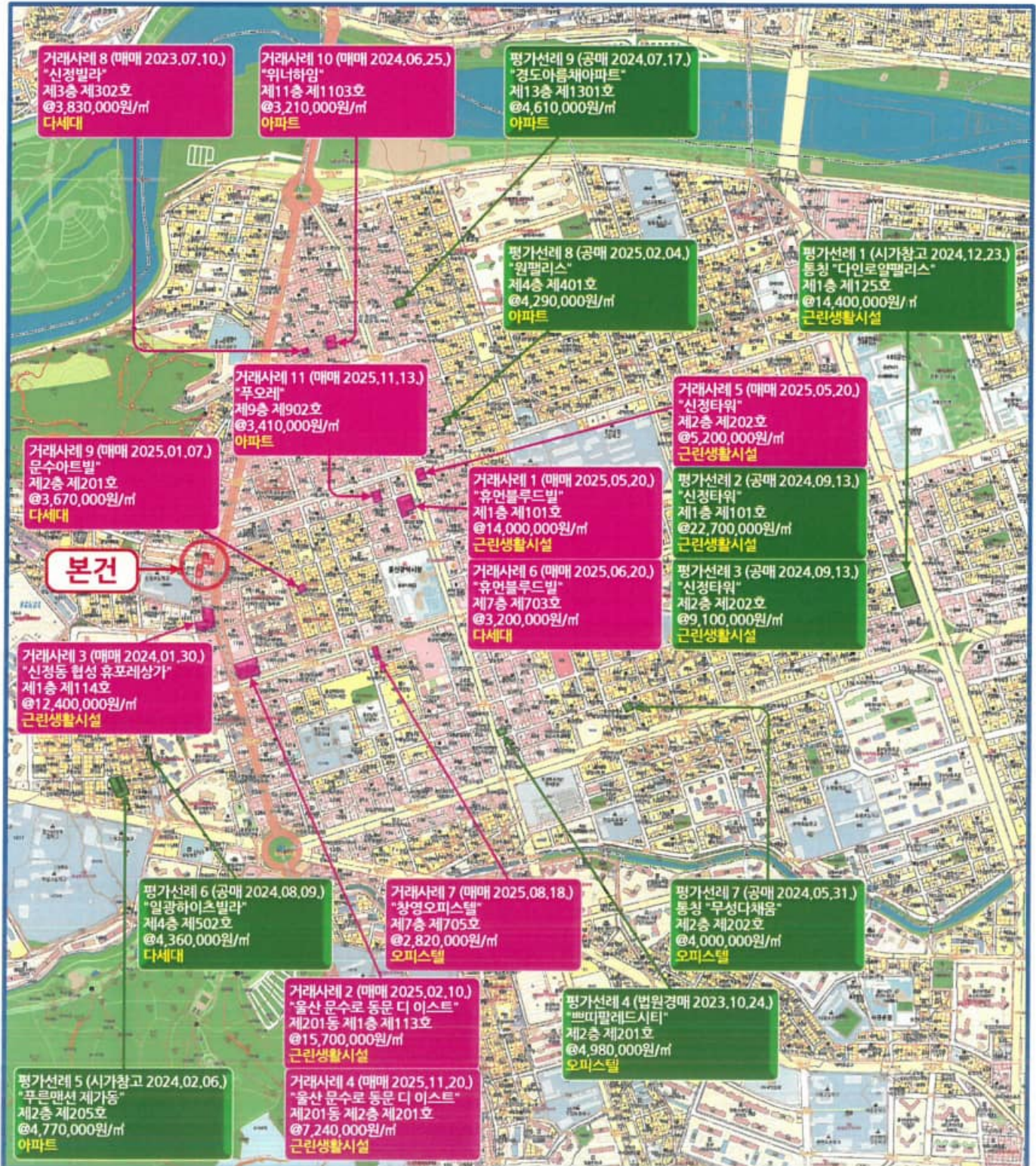


상 세 위 치 도



소재지

울산광역시 남구 신정동 1238-3외

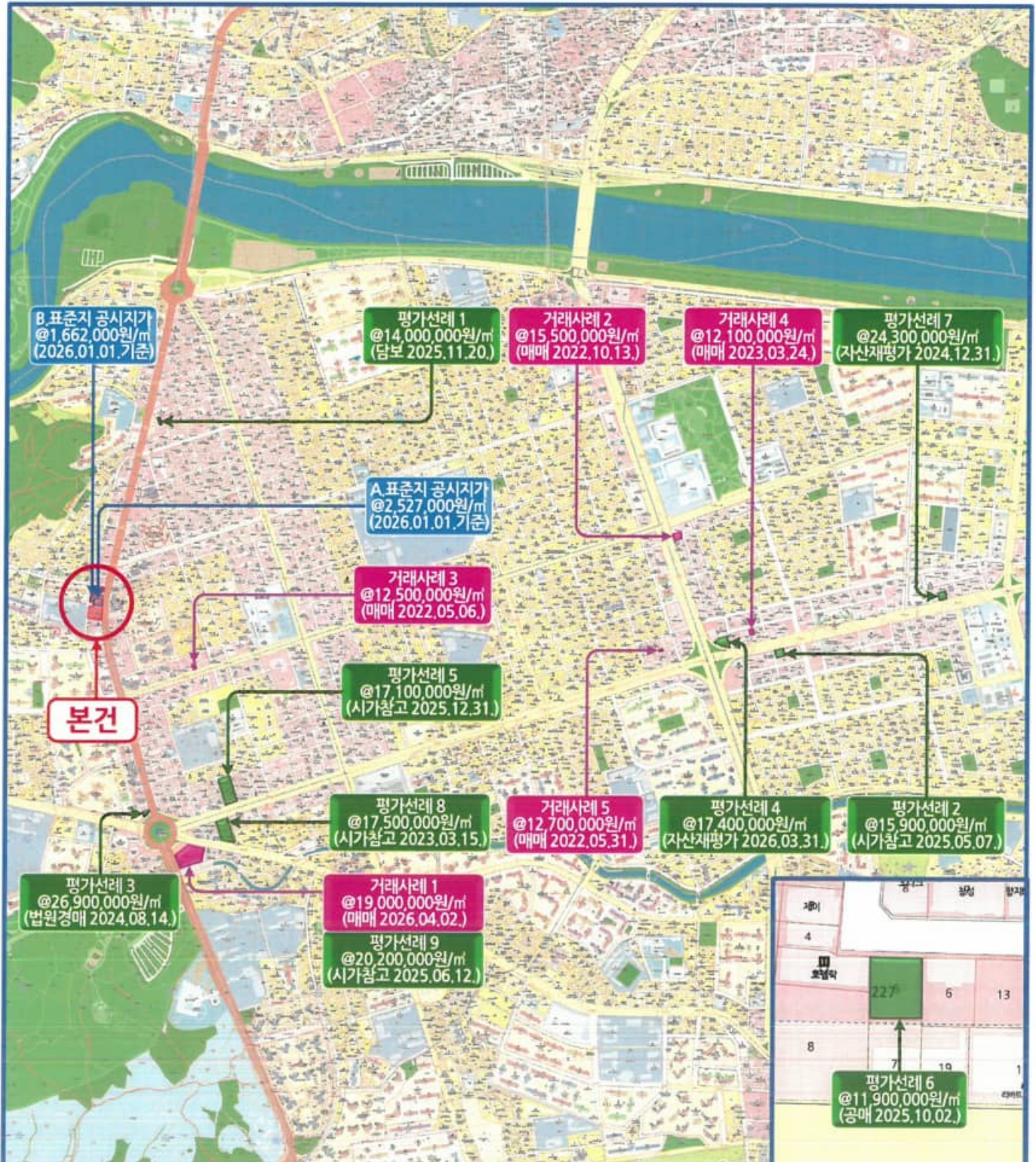


상 세 위 치 도



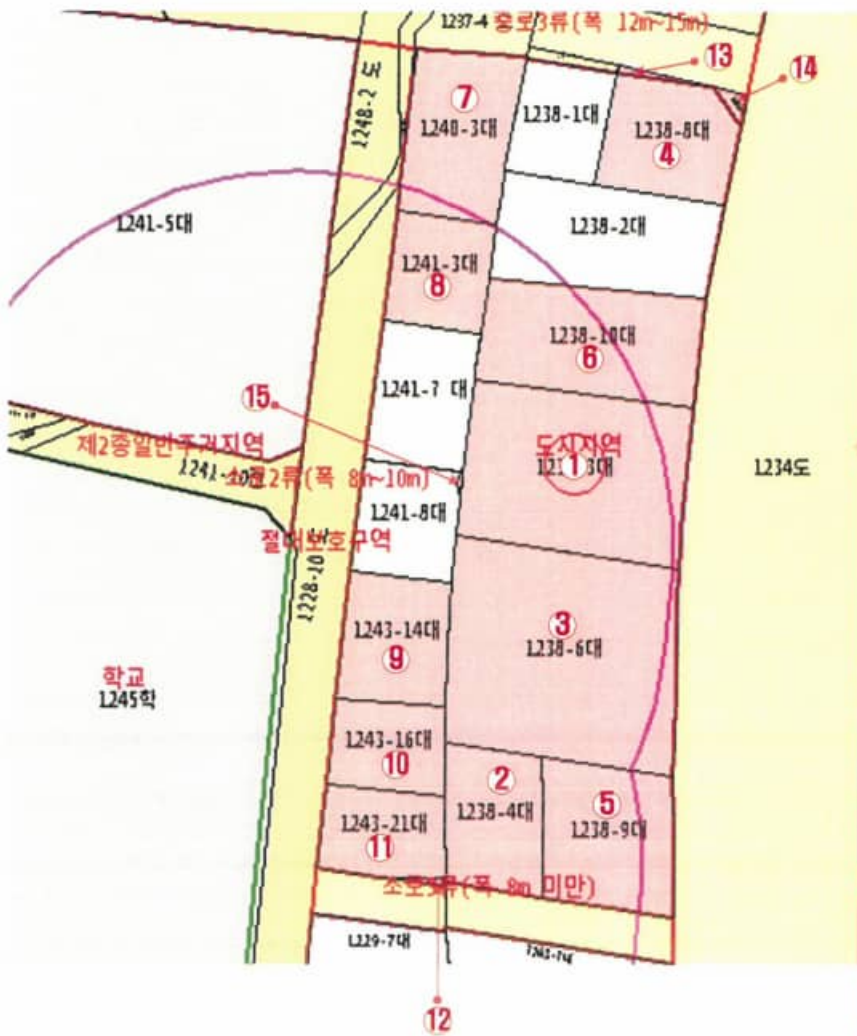
소재지

울산광역시 남구 신정동 1238-3외



지적 및 건물개황도

S = 1/1000



일련번호	지번	지목	면적
1	1238-3	대	614.3
2	1238-4	대	236.5
3	1238-6	대	846.0
4	1238-8	대	261.1
5	1238-9	대	330.8
6	1238-10	대	419.6
7	1240-3	대	301.0
8	1241-3	대	200.0
9	1243-14	대	236.0
10	1243-16	대	182.0
11	1243-21	대	180.0
12	1229-4	대	4.0
13	1238-12	대	4.7
14	1238-13	대	9.9
15	1243-6	대	3.0

범례

평가대상토지

계획도로선

도로

평가건물 1층

평가건물 2층

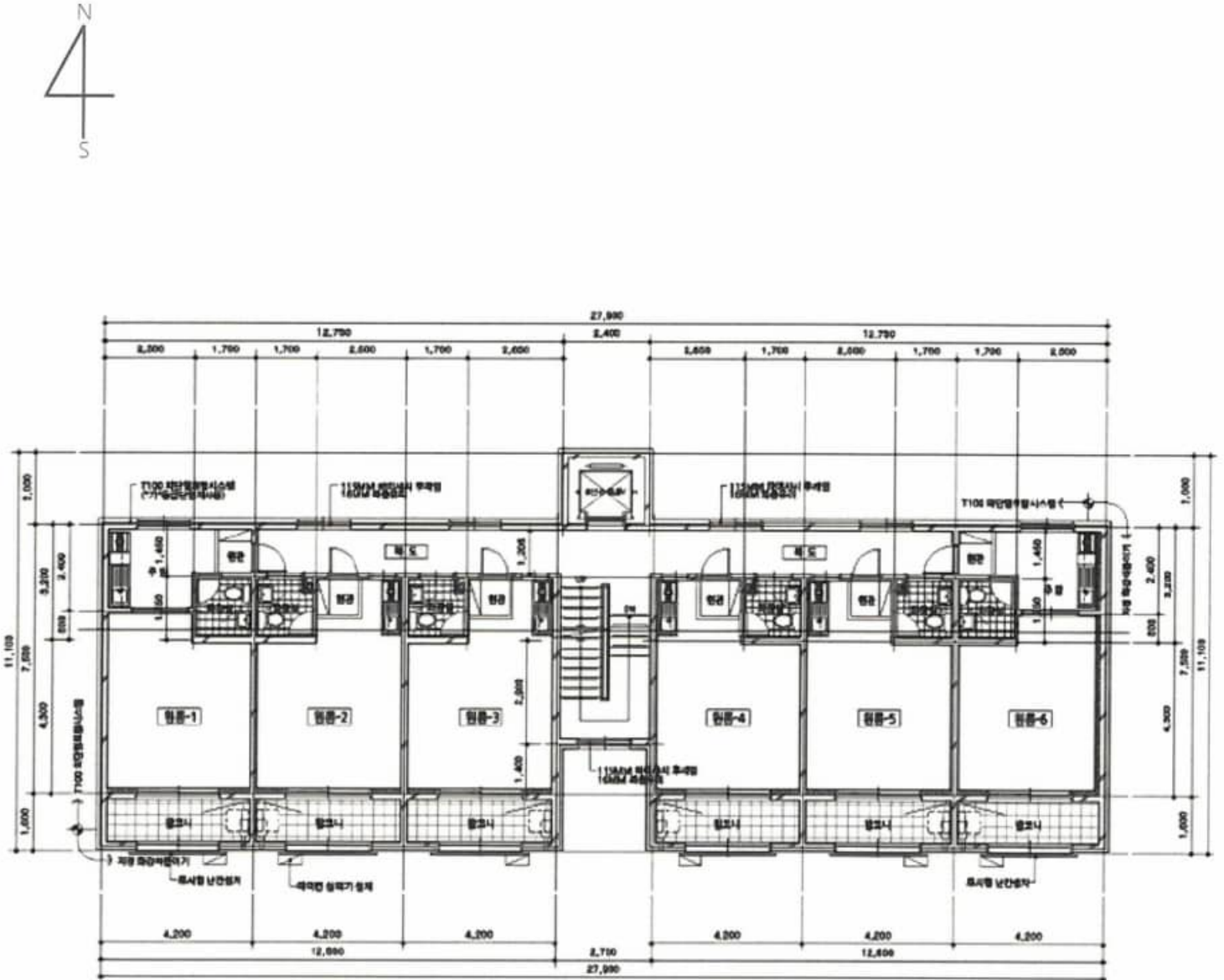
평가건물 3층

평가제외건물

제시외건물
부합물 및 중물

S = No Scale

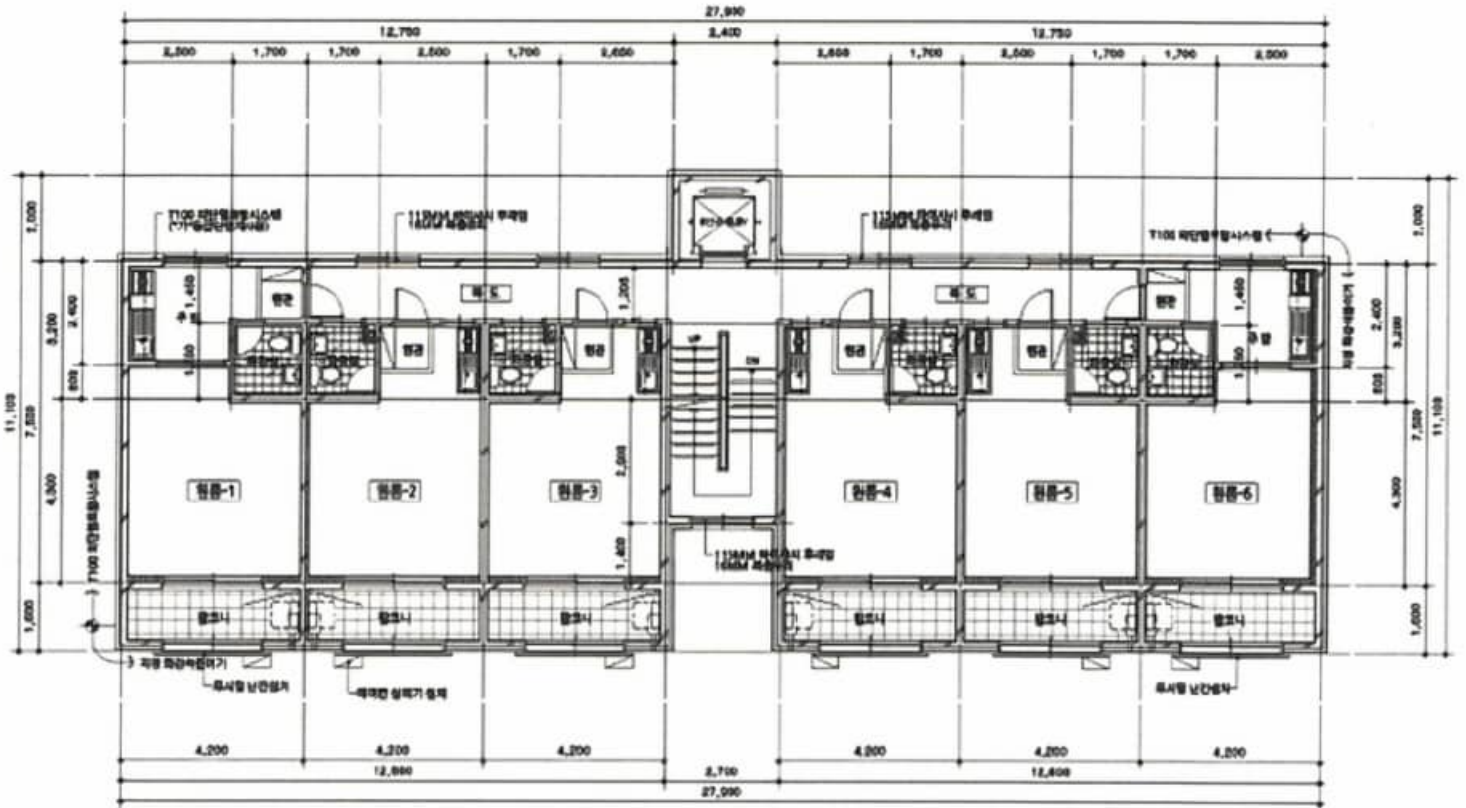
건물이용상태 및 임대상황



【 (나) 2층 (공부면적 : 212.31㎡) 】

S = No Scale

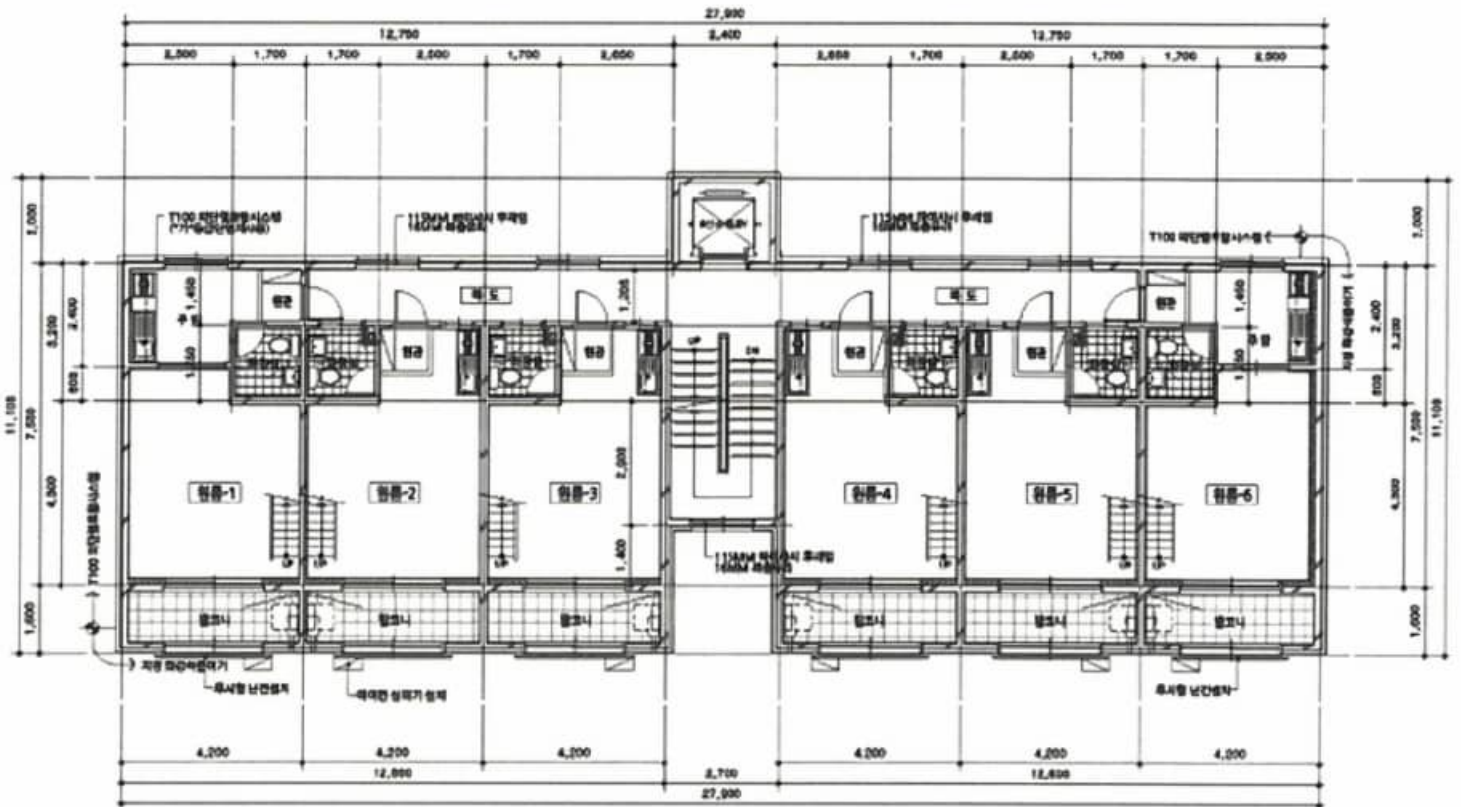
건물이용상태 및 임대상황



【 (나) 3층 (공부면적 : 212.31㎡) 】

건물이용상태 및 임대상황

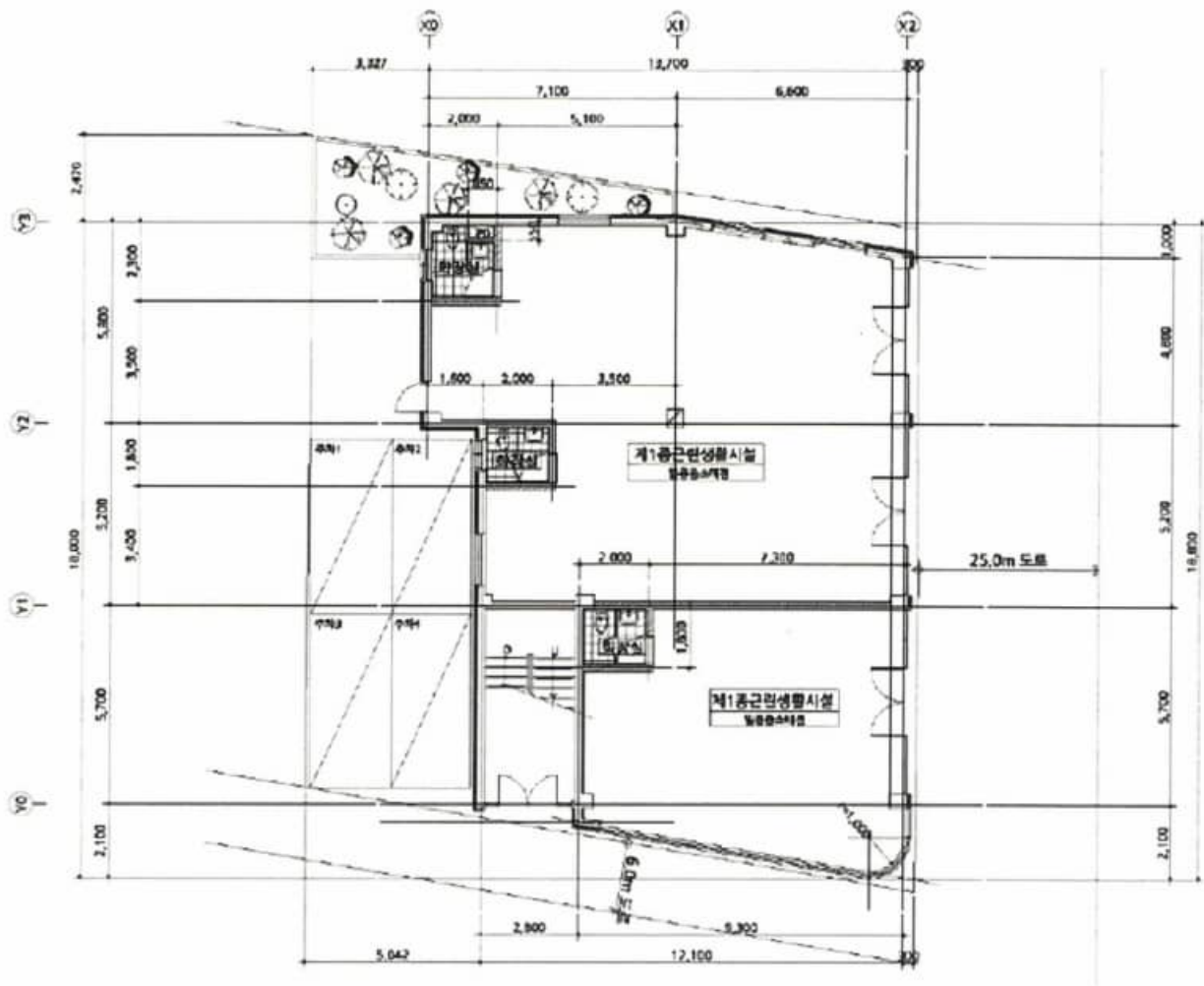
S = No Scale



【 (나) 4층 (공부면적 : 212.31㎡) 】

건물이용상태 및 임대상황

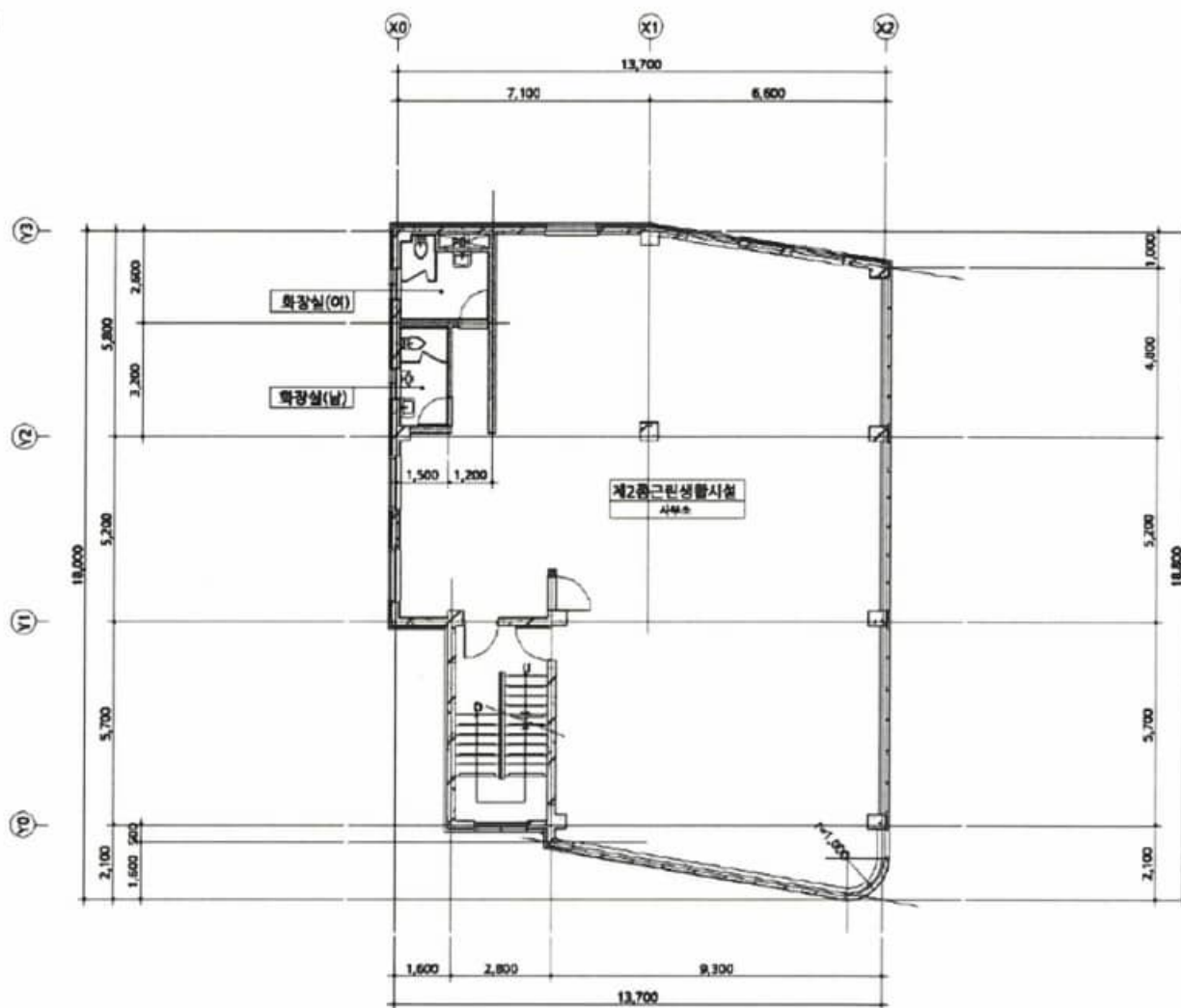
S = No Scale



【 (라) 1층 (공부면적: 219.83㎡) 】

S = No Scale

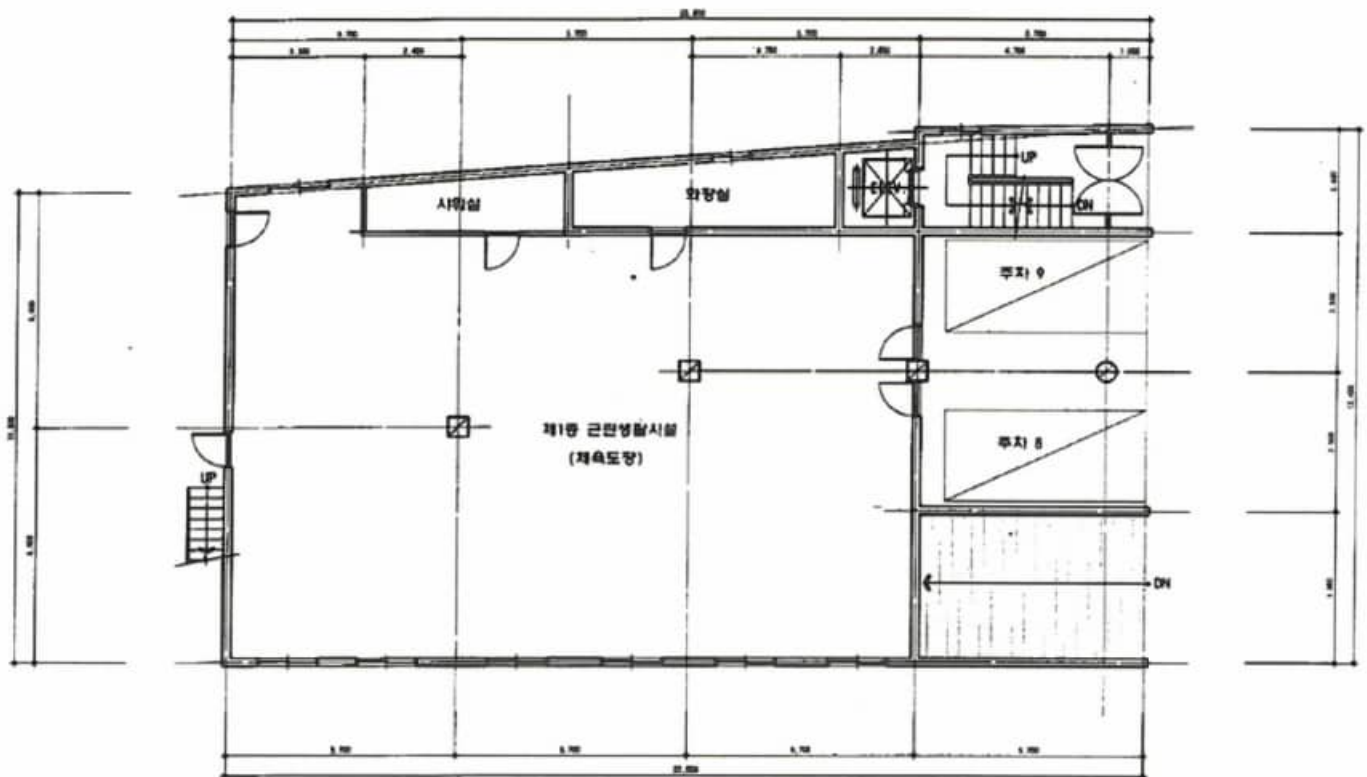
건물이용상태 및 임대상황



【 (라) 2층 (공부면적: 228.15㎡) 】

S = No Scale

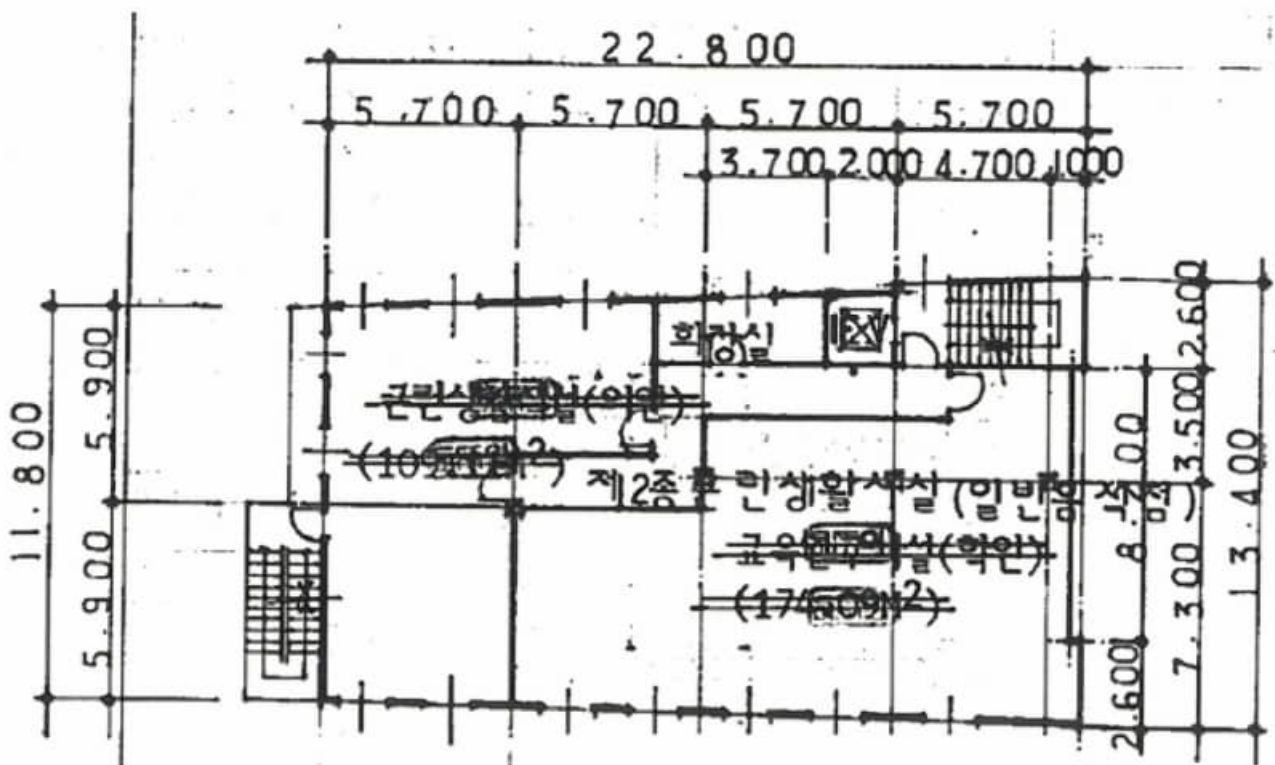
건물이용상태 및 임대상황



【 (마) 1층 (공부면적: 225.72㎡) 】

건물이용상태 및 임대상황

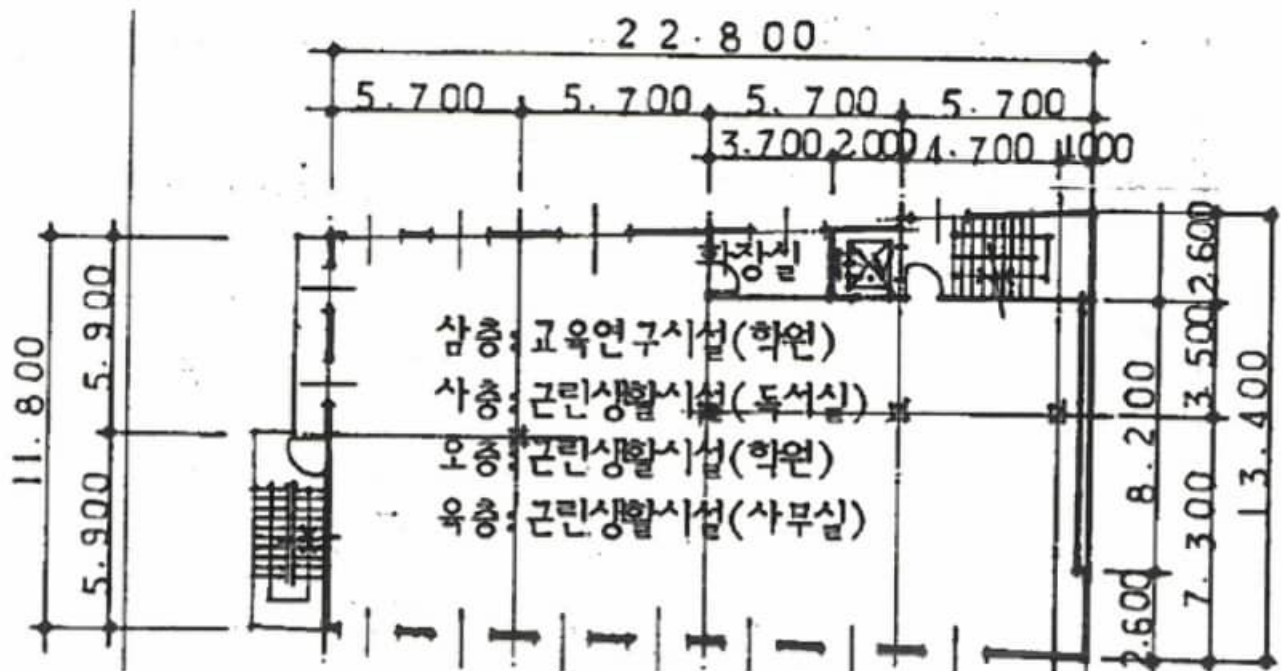
S = No Scale



【 (마) 2층 (공부면적: 283㎡) 】

건물이용상태 및 임대상황

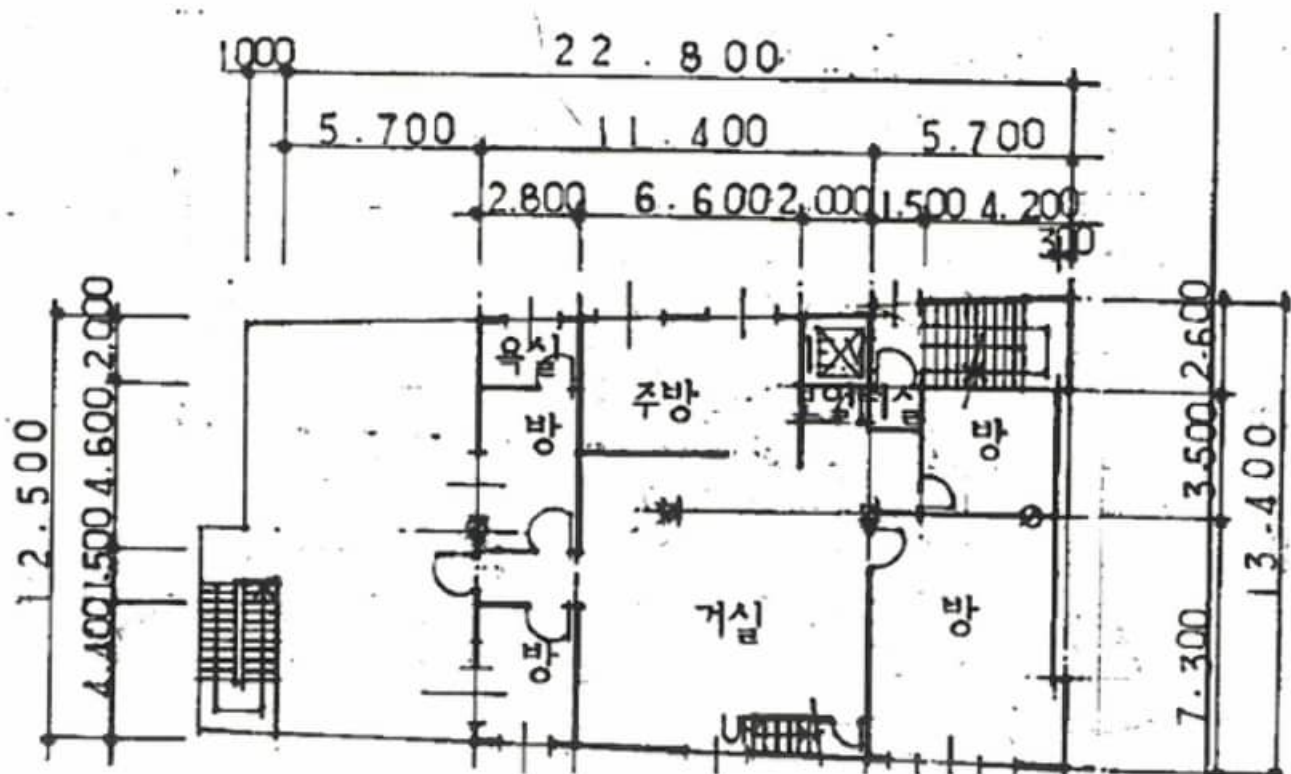
S = No Scale



【 (마) 3층~6층 동일 (공부면적 : 각 283.2㎡) 】

건물이용상태 및 임대상황

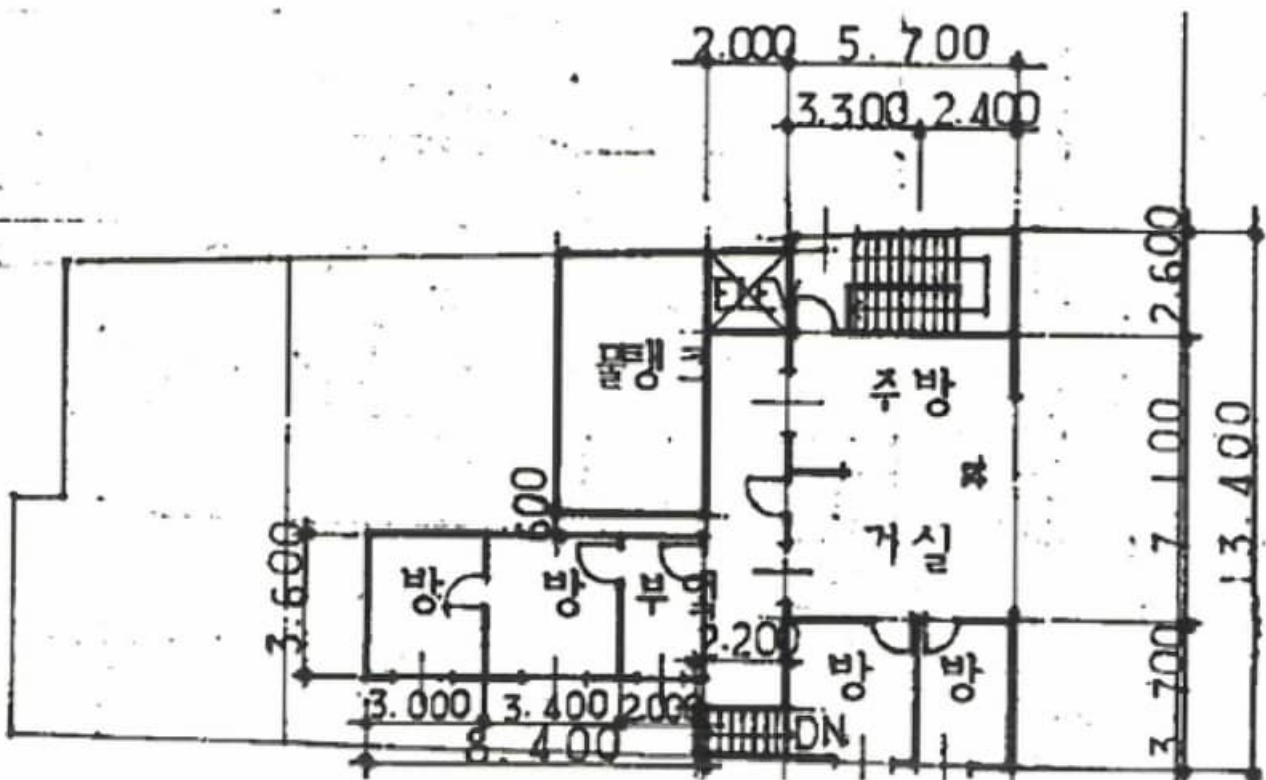
S = No Scale



【 (마) 7층 [공부면적: 218.22㎡] 】

건물이용상태 및 임대상황

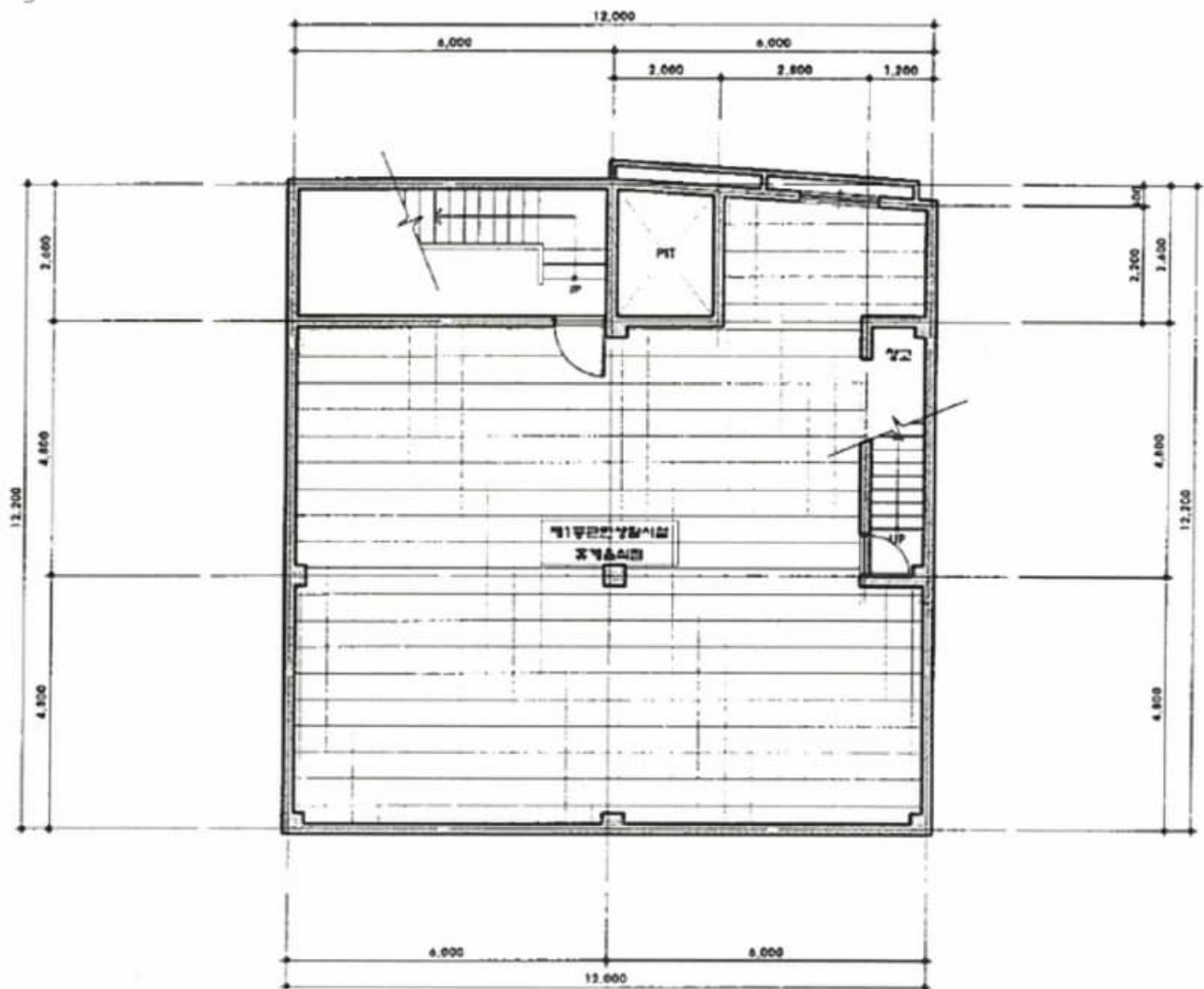
S = No Scale



【 (마) 8층 (공부면적: 106.54㎡) 】

S = No Scale

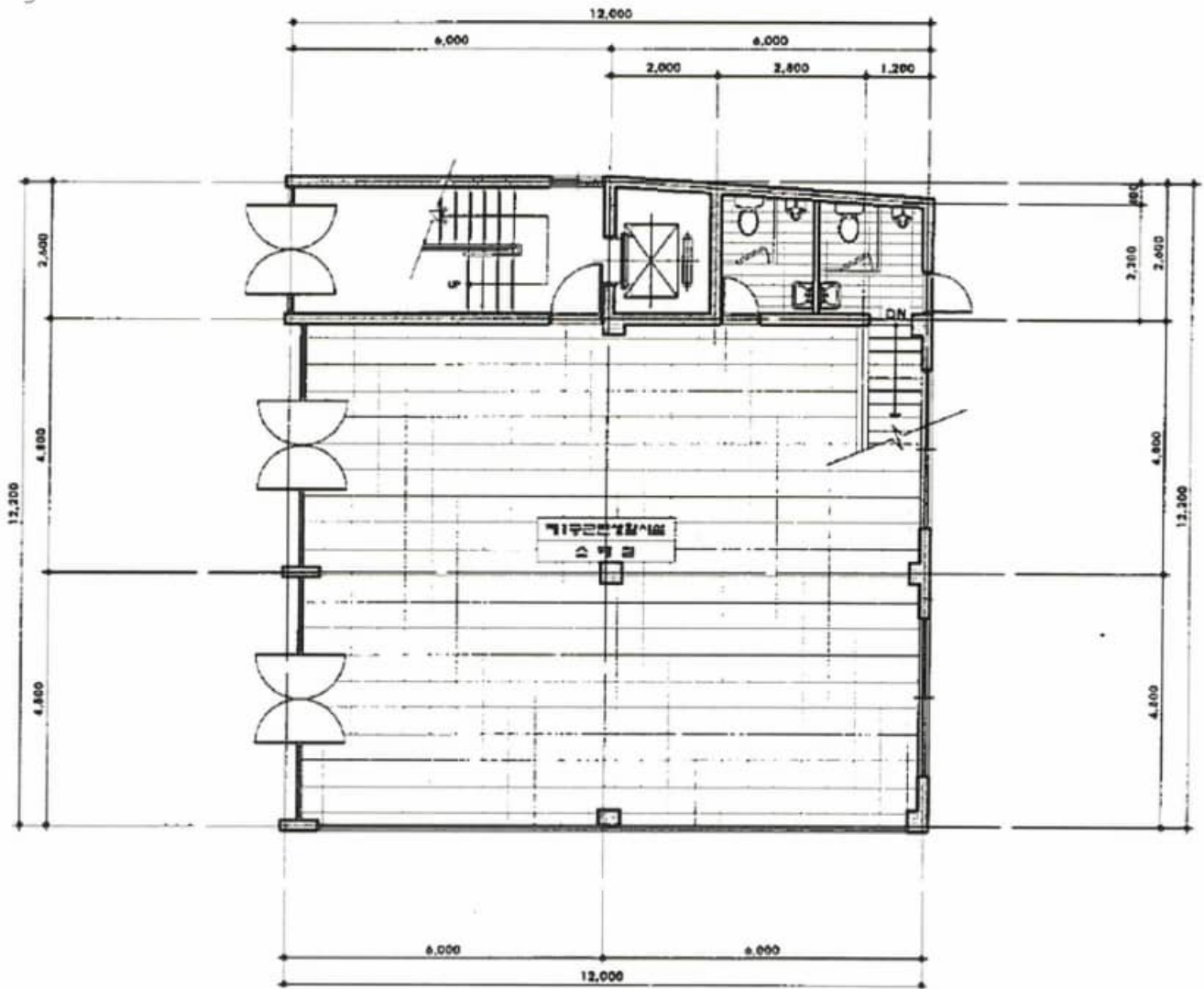
건물이용상태 및 임대상황



【 (배) 지1층 (공부면적 : 145.2㎡) 】

건물이용상태 및 임대상황

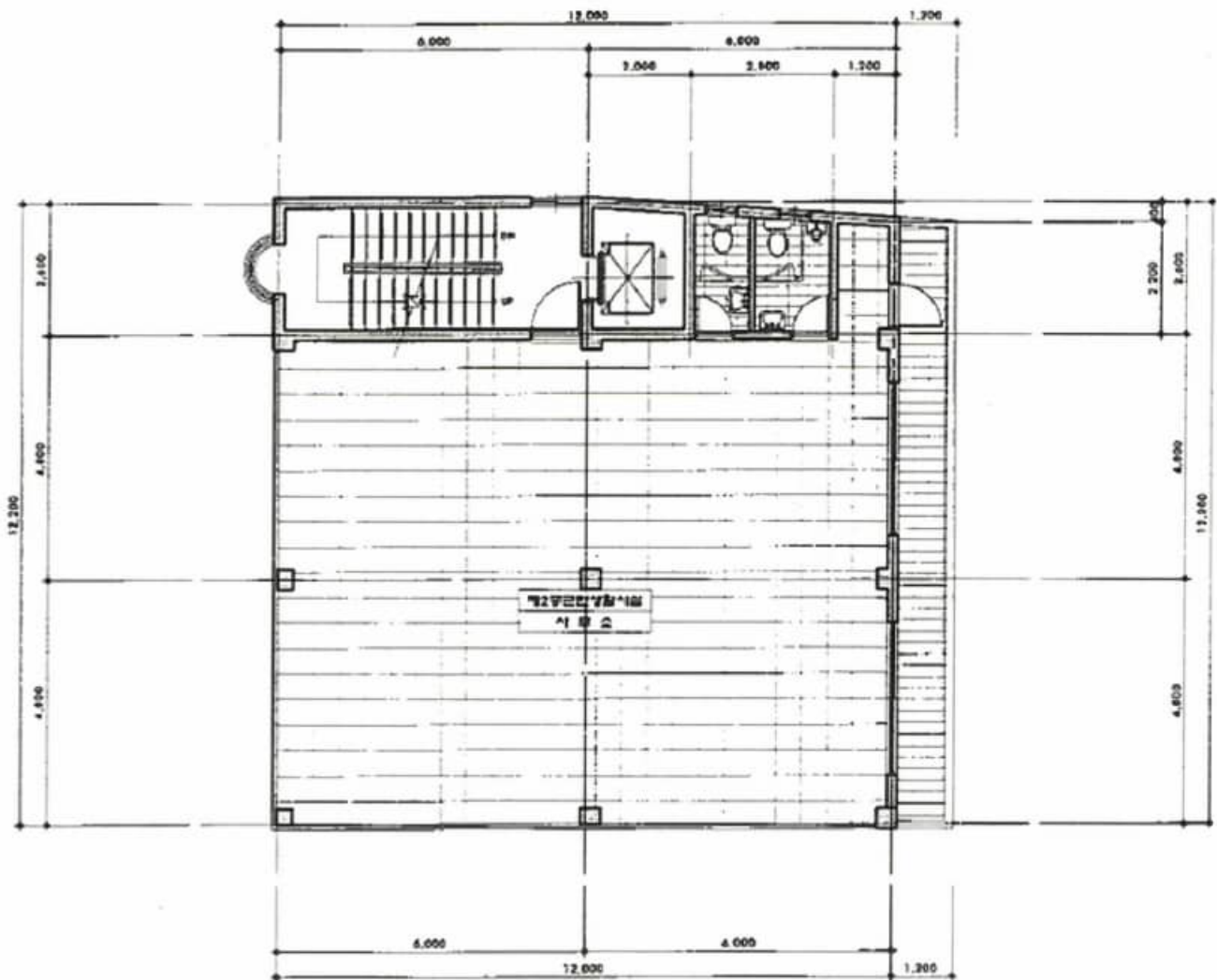
S = No Scale



【(바) 1층 (공부면적: 145.2㎡)】

S = No Scale

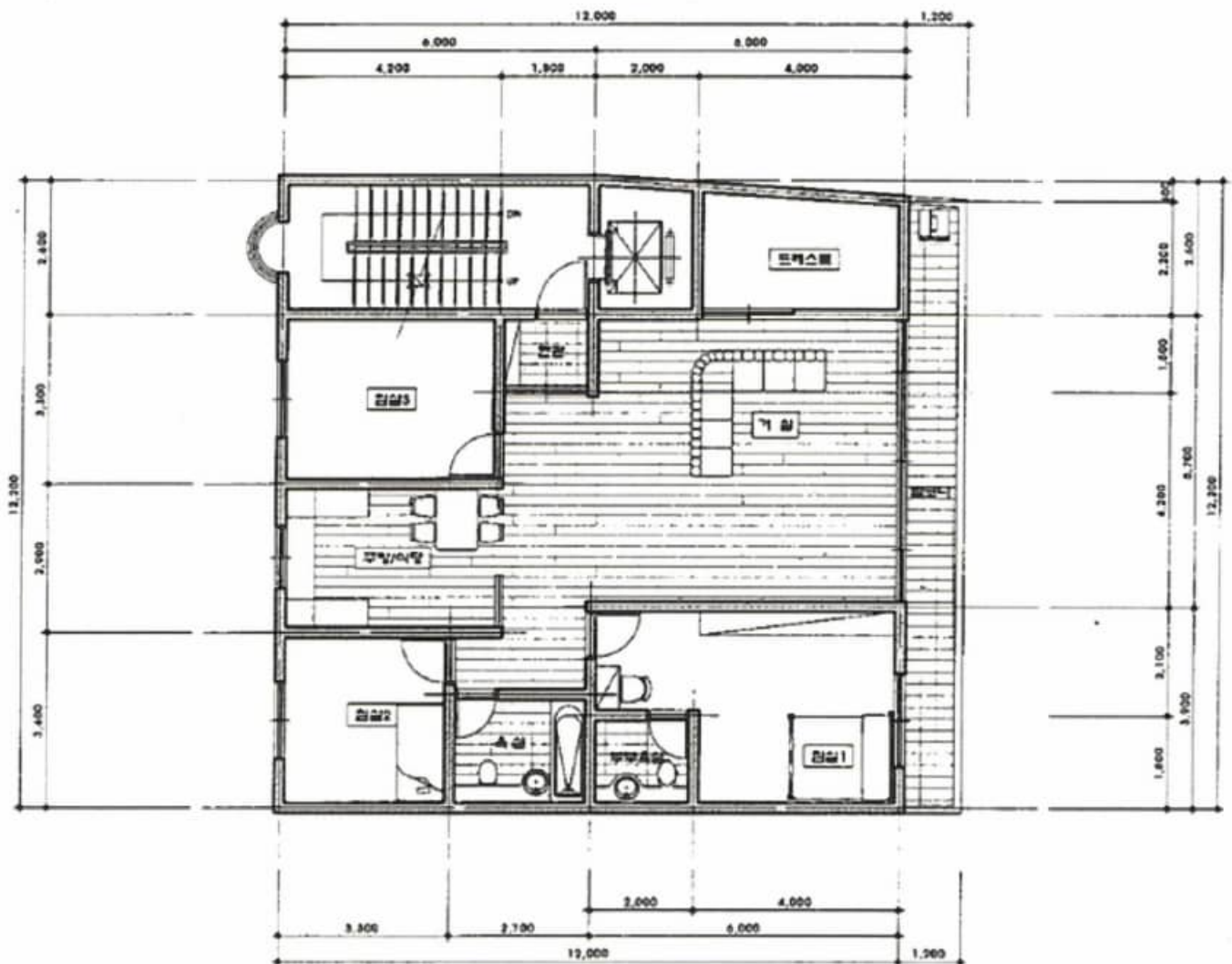
건물이용상태 및 임대상황



【(바) 2층~4층 동일 (공부면적 : 각 145.76㎡)】

S = No Scale

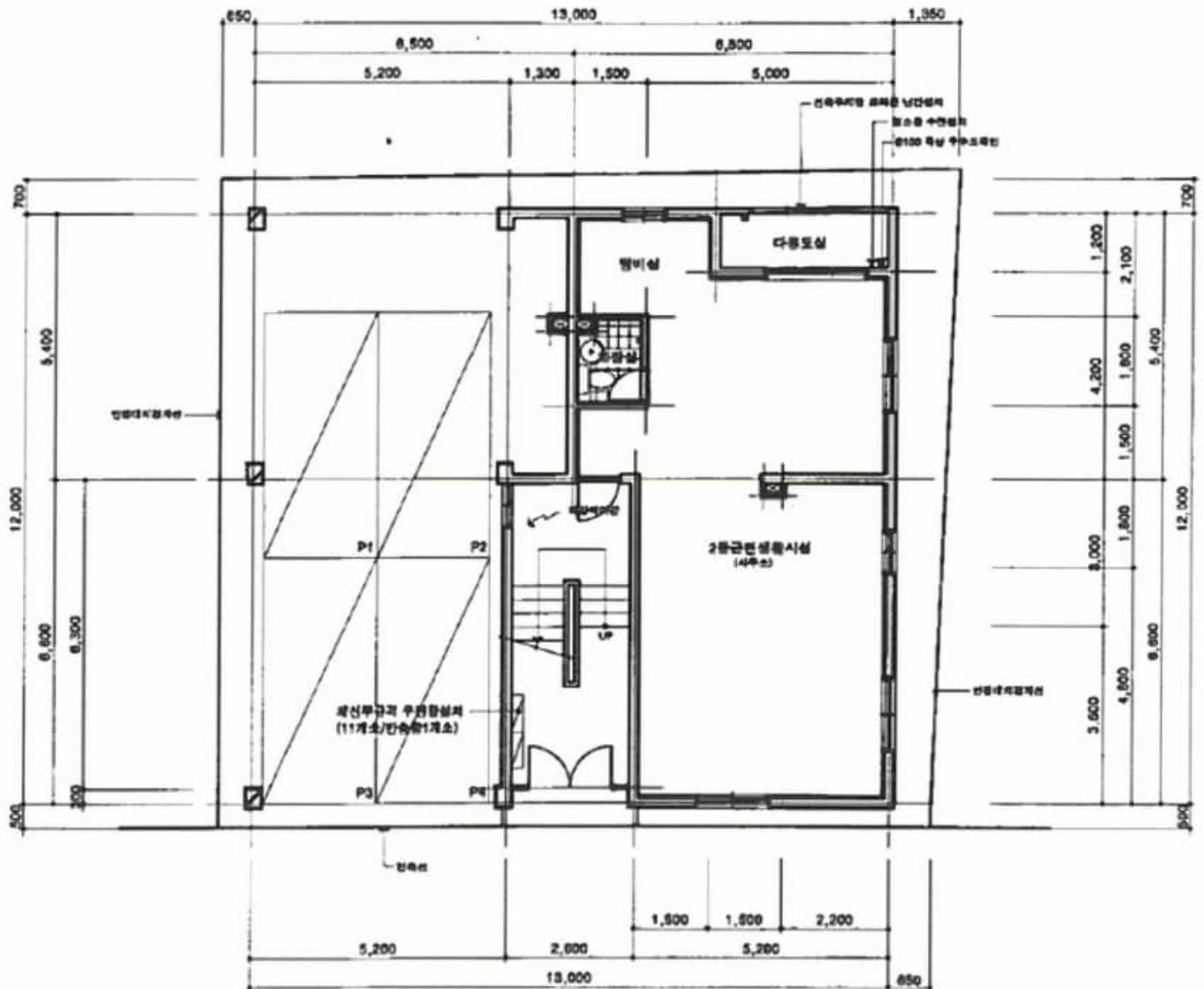
건물이용상태 및 임대상황



【 (바) 5층 (공부면적: 145.76㎡) 】

S = No Scale

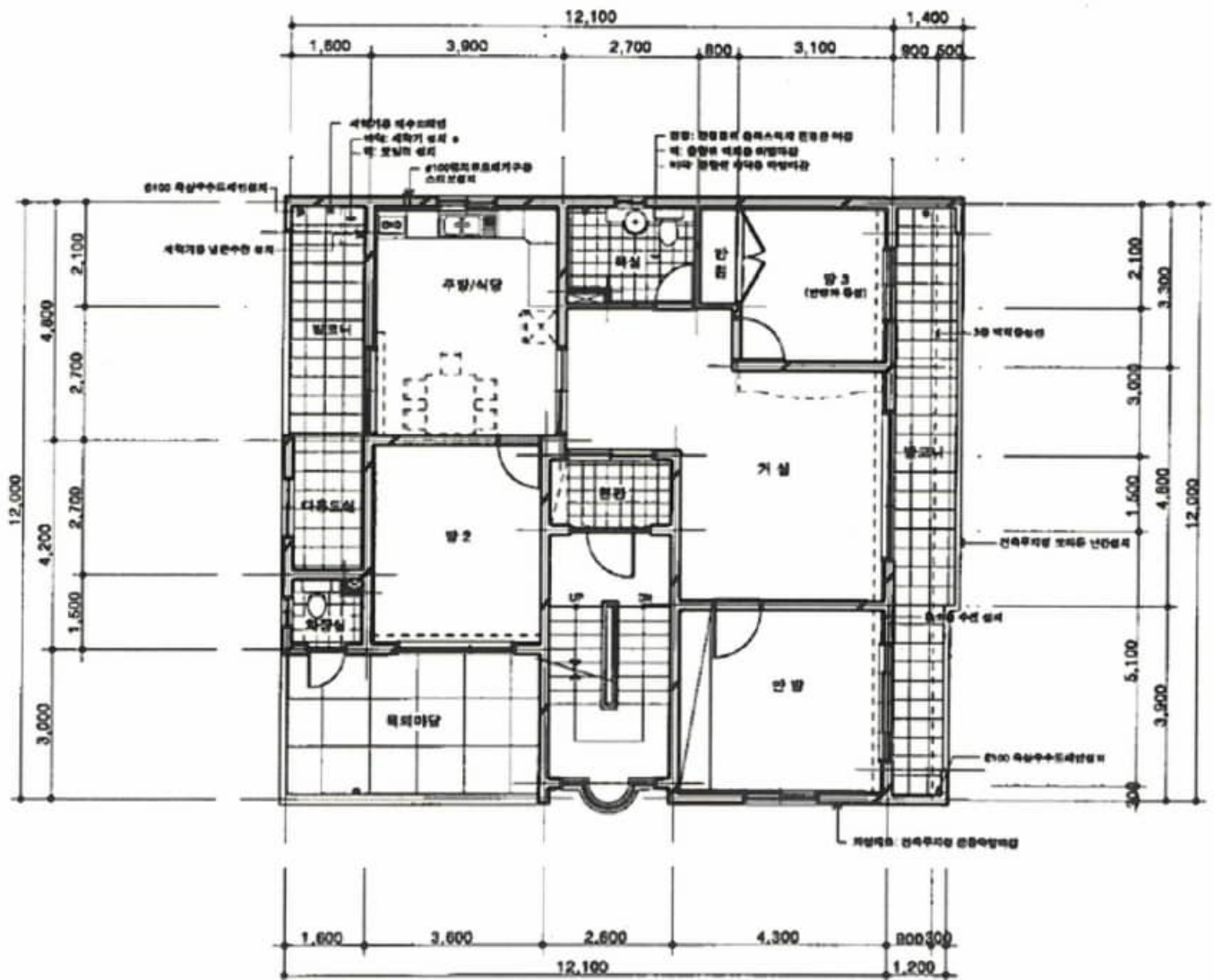
건물이용상태 및 임대상황



【(사) 1층 (공부면적: 85.53㎡)】

S = No Scale

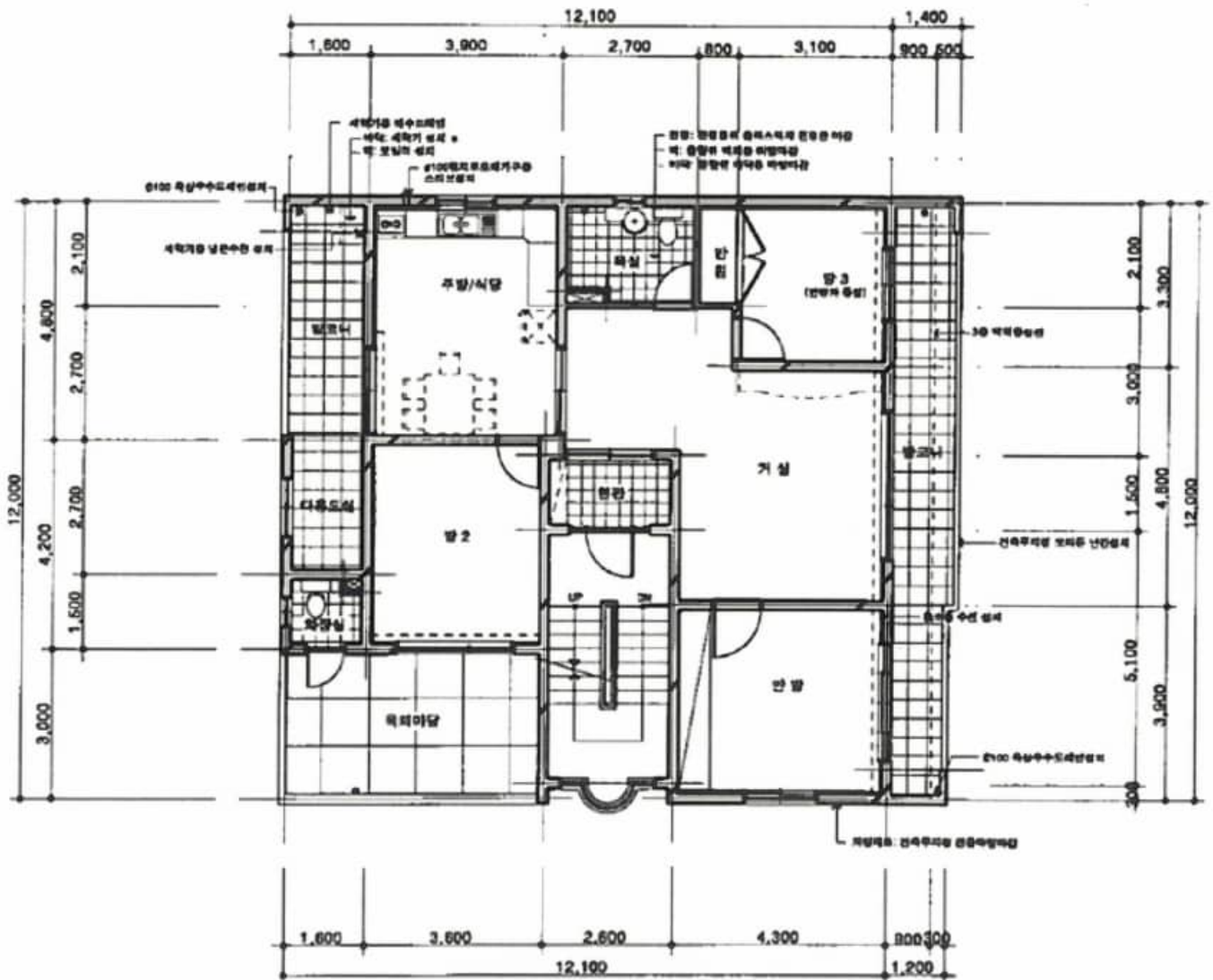
건물이용상태 및 임대상황



【(사) 2층,3층 동일 (공부면적 : 각 141.14㎡)】

S = No Scale

건물이용상태 및 임대상황



【 (사) 4층 (공부면적 : 123.62㎡) 】

S = No Scale

건물이용상태 및 임대상황



【 (아) 2층 (공부면적: 163.75㎡) 】

S = No Scale

건물이용상태 및 임대상황



【 (아) 3층 (공부면적: 163.75㎡) 】

S = No Scale

건물이용상태 및 임대상황



【 (가) 4층 (공부면적 : 163.75㎡) 】

현 황 사 진



【 기호 (1) 및 기호(가) 】



【 기호 (2) 】

현 황 사 진



【 기호 (3) 및 기호(나) 】



【 기호 (4),(14) 및 기호(다) 】

현 황 사 진



【 기호 (5) 및 기호(라) 】



【 기호 (6) 및 기호(마) 】

현 황 사 진



【 기호 (7) 및 기호(바) 】



【 기호 (8) 및 기호(사) 】

현 황 사 진



【 기호 (9) 및 기호(아) 】



【 기호 (10) 및 기호(자) 】

현 황 사 진



【 기호 (11) 및 기호(차) 】



【 기호 1~5가 속한 건물의 전경 】

현 황 사 진



【 기호 6~62가 속한 건물의 전경 】



【 기호 63~75가 속한 건물의 전경 】

현 황 사 진



【 기호 76~87이 속한 건물의 전경 】



【 주위환경(동측) 】

현 황 사 진



【 주위환경(북측) 및 기호(13) 】



【 주위환경(서측) 】

현 황 사 진



【 주위환경(남측) 및 기호(12) 】

대한민국 문장 50년 10대 FELLOW 가입



DAEHWA

대화감정평가법인

수 신 (주)새마을금고자산관리회사

참 조 -

제 목 감 정 평 가 회 보

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,
귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2026-04-21자로 의뢰하신 『울산광역시 남구 신정동 1238-1 외 소재
부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부.
2. 청 구 서 1 부. 끝.

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

대표이사 정 우 종

시행 01-2604-2-0042 (2026.04.30.)

우 06720 서울특별시 서초구 서초중앙로 14, 18층 (서초동)

전화 02-525-2733

전송 02-525-4555

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

/ daeha1@kapaland.co.kr

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 01-2604-2-0042호

(주)새마을금고자산관리회사 귀하

—금사천이백구십팔만삼백원整 (₩42,980,300.-)

2026-04-21 일자로 의뢰하신 『울산광역시 남구 신정동 1238-1 외 소재 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수예관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

- 청구내역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		37,640,856	● 평 가 수 수 료 ●
실 비	여 비	317,000	25,566,000 + ((80,187,141,365-50,000,000,000) x80,187,141,365/80,187,141,365x5/1 0,000x0.8) ≒37,640,856 ◎감정평가수수료 체계◎ 25,566,000원 + 500억원 초과금액의 5/10,000 X 0.8
	물 건 조 사 비	970,000	
	공 부 발 급 비	127,000	
	기 타 실 비	19,000	
	특 별 용 역 비		
소 계		₩1,433,000	
합 계		₩39,073,000.-	※ 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩3,907,300.-	
총 계		₩42,980,300.-	
기 납 부 착 수 금		₩.-	
정 산 청 구 액		₩42,980,300.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(260420042)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 새마을금고 : 9002-2008-9293-1 (예금주 : (주)대화감정평가법인)

◆ 사업자번호 : 214-87-46436

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

대표이사 정 우 종

(TEL. : (02)525-2733 FAX. : (02)525-4555)