

# 감정평가서

건명	주식회사 케이하우징 소유물건(2024타경7378)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만
감정서번호	CW2409-60-0601



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

청운감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
조성문

 (인)

감정평가액	일십사억사천칠백만원정 (₩1,447,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가 목적	법원경매			
제출처	울산지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 케이하우징 (2024타경7378)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.09.10	2024.09.09	2024.09.10		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	5개호 이	구분건물	5개호 하 여	- 백	1,447,000,000
	합 계					₩1,447,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 남구 신정동에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 법원경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙”, “감정평가 실무기준” 등 관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 1). 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준하여 평가하였습니다.

#### 2). 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

### 4. 감정평가방법

#### 1). 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

#### 2). 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기준시점의 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 2항에 의거 가격조사를 완료한 일자인 2024년 09월 10일입니다.

## 6. 실지조사 실시기간 및 내용

### 1). 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시일은 2024년 09월 09일입니다.

### 2). 실지조사 내용

본건 대상물건의 현황 및 개별적 상황에 대한 실지조사 하였습니다.

## 7. 그 밖의 사항

1). 본건 기호(3:지1층 106호) 및 기호(4:지1층 107호)는 경계벽이 없이 같이 이용하고 있으나, 별첨한 건축물대장 및 건축물대장도면과 벽면의 표시 등에 의거 경계벽 복원이 용이한 것으로 판단되므로 경매 진행시 정확한 사실관계는 재확인 바랍니다.

2). 본건 기호(1~5)는 건축물대장상 지하1층 이나, 대지의 고저차로 인하여 동측 도로에서 바로 출입이 가능한 구조이므로 참고 바랍니다.

3). 구분소유 건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지므로 일반적으로 이에 따라 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 별첨 “감정평가 명세표” 하단에 기재하였으니 업무에 참고바랍니다.

4). 대상물건 중 기호(5)는 현장조사시 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 인하여 내부 확인이 곤란하여 외부관찰, 건축물대장 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행시 내부구조, 인테리어, 이용상황 및 관리상태 등은 별도로 재확인하시기 바랍니다.

5). 본건 감정평가시 참고한 거래사례 및 감정평가 사례는 개인정보보호를 위해 소재지의 지번 표시는 ” \*\*\* “처리하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

소재지		건물명		건물 주용도	사용승인일
울산광역시 남구 신정동 1323-50		수아지오시티		업무시설 제2종근린생활시설 공동주택	2018.10.17
기호	동, 층, 호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
1	지1층 104호	제2종근린생활시설 (일반음식점)	38.11	33.229	7.76
2	지1층 105호	제2종근린생활시설 (일반음식점)	38.09	33.21	7.76
3	지1층 106호	제2종근린생활시설 (일반음식점)	32.9	28.679	6.7
4	지1층 107호	제2종근린생활시설 (일반음식점)	32.9	28.679	6.7
5	지1층 109호	제2종근린생활시설 (일반음식점)	28.36	24.72	5.78
비고	(*):상기는 건축물대장 기준이며, 공용면적은 건축물대장(전유부, 갑)상의 공용면적의 합계임				

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 인근지역내 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	명칭/동/호	전유면적 (㎡)	거래일자	거래가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
가	신정동 1165-3	울산문수로 동문 디 이스트 ***동 ***호	49.645	2024.02.02	616,640,000	12,420,989
나	신정동 1165-3	울산문수로 동문 디 이스트 ***동 ***호	44.856	2022.12.03	630,000,000	14,044,943
다	신정동 1178	문수로에일린의 들 근린생활시설동 ***호	40.7706	2023.06.26	508,290,000	12,466,826
라	신정동 1178	문수로에일린의 들 근린생활시설동 ***호	44.2013	2023.04.19	518,760,000	11,736,306
마	신정동 1323-50	수아지오시티 지1 ***호	27.08	2021.06.23	325,000,000	12,001,477
비고	*자료출처: 감정평가정보체계(한국부동산원)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례 선정

거래사례 선정기준인 ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례, ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례, ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례를 모두 충족하는 거래사례 중 대상물건의 감정평가에 가장 적정하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	명칭/동/호	전유면적 (㎡)	거래일자	거래가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
가	신정동 1165-3	울산문수로 동문 디 이스트 ***동 ***호	49.645	2024.02.02	616,640,000	12,420,989

## 3. 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됨.	1.00

## 4. 시점수정

국토교통부 조사 발표한 상업용 부동산 자본수익을 활용하여 산정하였습니다.

지역 및 유형	기 간	시점수정치	계 산 식
울산광역시 신정동 집합상가	2024.02.02. ~ 2024.09.10.	1.00987	$(1+0.0044*59/91)*(1+0.0039)*(1+0.0039*72/91) \approx 1.00987$
비고	※ 2024년 3분기 자본수익률 미고시되어 2024년 2분기 자본수익률을 연장적용하였음		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인비교

본건 기호(1)과 거래사례(가)와 비교			
요인	세부항목	격차율 (본건/사례)	비고
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성	0.90	본건은 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성 등		
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
	건물 전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개별요인	층별 효용	1.02	본건은 사례 대비 주출입구와의 거리 등에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		0.918	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호(2)과 거래사례(가)와 비교			
요인	세부항목	격차율 (본건/사례)	비고
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성	0.90	본건은 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성 등		
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
	건물 전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개별요인	층별 효용	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		0.900	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호(3)과 거래사례(가)와 비교			
요인	세부항목	격차율 (본건/사례)	비고
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성	0.90	본건은 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성 등		
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
	건물 전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개별요인	층별 효용	0.55	본건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		0.495	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호(4)과 거래사례(가)와 비교			
요인	세부항목	격차율 (본건/사례)	비고
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성	0.90	본건은 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성 등		
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
	건물 전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개별요인	층별 효용	0.55	본건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		0.495	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호(5)과 거래사례(가)와 비교			
요인	세부항목	격차율 (본건/사례)	비고
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성	0.90	본건은 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성 등		
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
	건물 전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개별요인	층별 효용	0.53	본건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		0.477	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	비준단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)
1	가	12,420,989	1.00	1.00987	0.918	11,515,010	38.11	438,837,031
시산가액 결정				439,000,000				
2	가	12,420,989	1.00	1.00987	0.900	11,289,226	38.09	430,006,618
시산가액 결정				430,000,000				
3	가	12,420,989	1.00	1.00987	0.495	6,209,074	32.9	204,278,535
시산가액 결정				204,000,000				
4	가	12,420,989	1.00	1.00987	0.495	6,209,074	32.9	204,278,535
시산가액 결정				204,000,000				
5	가	12,420,989	1.00	1.00987	0.477	5,983,290	28.36	169,686,104
시산가액 결정				170,000,000				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정에 참고가 되는 가격자료

### 1. 인근지역의 감정평가 사례

기호	소재지	명칭/등/호	전유면적 (㎡)	기준시점	감정평가액 (원)	감정평가 목적
ㄱ	신정동 1323-50	수아지오시티 지1 ***호	38.11	2022.08.01	427,000,000	담보
ㄴ	신정동 1323-50	수아지오시티 지1 ***호	32.9	2022.08.01	199,000,000	담보
ㄷ	신정동 1323-50	수아지오시티 지1 ***호	27.08	2021.07.01	301,000,000	담보
ㄹ	신정동 1165-3	울산문수로 동문 디 이스트 ***동 ***호	51.0991	2023.12.08	820,000,000	담보
ㅁ	신정동 1178	문수로에일린의 들 제지1층 ***호	71.6926	2023.07.06	735,000,000	담보
비고	*자료출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)					

### 2. 인근지역내 유사부동산의 가격수준

주위환경	용도	층	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
주상복합지대	근린생활시설	1층 내외	4,000,000 ~ 14,000,000	위치 등 개별요인에 따라 차이가 있음

### 3. 경매 통계자료

소재지	통계기간	물건구분	낙찰가율(%)	낙찰건수
울산광역시 남구	최근 1년	전체	68.22	160
		근린상가	63.07	10
비고	*자료출처: 감정평가정보체계(한국부동산원)			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액의 결정 및 결정의견

### 1. 감정평가액

기호	감정평가액
1	439,000,000
2	430,000,000
3	204,000,000
4	204,000,000
5	170,000,000
합계	1,447,000,000

### 2. 결정의견

거래사례, 감정평가사례 및 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	울산광역시 남구 신정동  [도로명주소] 울산광역시 남구 봉월로 117	1323-50 수아지오 시티	업무시설 제2종근린 생활시설 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트  지붕 25층				
					지4층	1174.06		
					지3층	1316.88		
					지2층	1316.88		
					지1층	990.84		
					1층	187.96		
					2층	625.56		
					3층	625.56		
					4층	625.56		
					5층	625.56		
					6층	625.56		
					7층	625.56		
					8층	625.56		
					9층	625.56		
					10층	718.91		
					11층	718.91		
					12층	718.91		
					13층	718.91		
					14층	718.91		
					15층	718.91		
					16층	718.91		
					17층	718.91		
					18층	718.91		
					19층	718.91		
					20층	718.91		
					21층	718.91		
22층	718.91							
23층	718.91							
24층	718.91							
25층	718.91							
옥탑1층	61.78							

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	울산광역시 남구 신정동	1323-50	대	(연면적 제외)				
				옥탑2층 (연면적 제외)	37.52			
				옥탑3층 (연면적 제외)	99.84			
1				(내) 철근콘크리트구조 지1층 104호	38.11	38.11	439,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	7.76	7.76		
					1,607.6			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	87,800,000	
						건 물 :	351,200,000	
2				철근콘크리트구조 지1층 105호	38.09	38.09	430,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	7.76	7.76		
					1,607.6			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	86,000,000	
						건 물 :	344,000,000	
3				철근콘크리트구조 지1층 106호	32.9	32.9	204,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	6.7	6.7		
					1,607.6			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,800,000	

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
4				철근콘크리트구조 지1층 107호		건 물 :	163,200,000		
					32.9	32.9	204,000,000		비준가액
5				(1)소유권대지권	6.7				
					1,607.6	6.7			
							토지·건물 배분내역		
							토 지 :	40,800,000	
							건 물 :	163,200,000	
5				철근콘크리트구조 지1층 109호		건 물 :	170,000,000	비준가액	
					28.36	28.36			
							토지·건물 배분내역		
							토 지 :	34,000,000	
							건 물 :	136,000,000	
<b>합 계</b>								<b>₩1,447,000,000.-</b>	
					이	하	여	백	

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 "신정1동행정복지센터" 북측 인근에 위치하는 수아지오텐 시티 지1층 104호, 105호, 106호, 107호 및 109호로서 주위는 근린생활시설, 공동주택 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건 주건물까지 차량접근이 가능하며, 인근에 대중교통수단이 있어 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 건물내 지하1층 104호, 105호, 106호, 107호 및 109호로서

외벽: 장식석 붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감.

내벽: 몰탈위 페인팅 등 마감.

창호: 시스템 창호 등임.

## (4) 이용상태

기호(1): 현황은 부동산 사무실임.

기호(2): 현황은 공실상태임.

기호(3,4): 현황은 보험대리점 사무실로 같이 이용 중임.

기호(5): 현황은 사무실임.

## (5) 설비내역

본건 주건물내 위생 및 급배수시설, 소화전, 승강기설비 및 기계식 주차설비 등이 되어 있음.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |               |                        |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조    | (4) 이용상태               |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 |                        |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 |                   | (9) 공부와의 차이   | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형에 가까운 토지이며, 주상복합용 건부지임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 건물은 2면이 포장도로에 접하고 있어 전반적인 가로상태는 보통임.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합)  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

## (9) 공부와의 차이

- 기호(1): 건축물대장상 용도는 2종근린생활시설(일반음식점)이나 현황은 부동산 사무실임.
- 기호(2): 건축물대장상 용도는 2종근린생활시설(일반음식점)이나 현황은 공실상태임.
- 기호(3,4): 건축물대장상 용도는 2종근린생활시설(일반음식점)이나 현황은 공히 보험대리점 사무소임.
- 기호(5): 건축물대장상 용도는 2종근린생활시설(일반음식점)이나 현황은 사무실임.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상임.
2. 본건 기호(3:지1층 106호) 및 기호(4:지1층 107호)는 경계벽이 없이 같이 이용하고 있으나, 별첨한 건축물대장 및 건축물대장도면과 벽면의 표시 등에 의거 경계벽 복원이 용이한 것으로 판단되므로 경매 진행시 정확한 사실관계는 재확인 바람.

## 구분건물 감정평가요항표

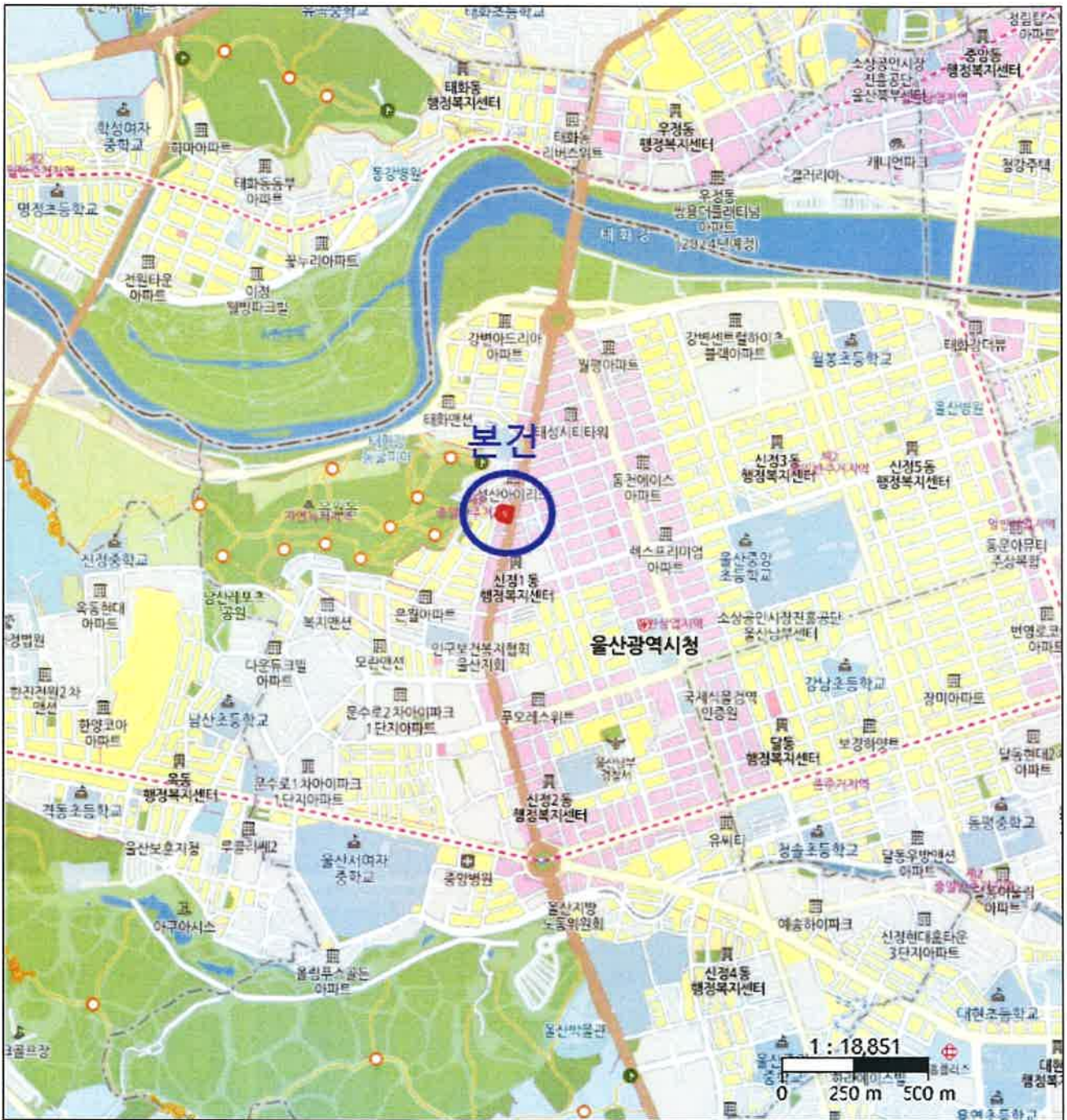
- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

3. 기타는 별첨 "감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견 7.그 밖의 사항" 참조  
요망.

# 광역 위치도



소재지	울산광역시 남구 신정동 1323-50외 수아지오텐티 지1층 104호 외 4개호
-----	---



# 위 치 도



소재지	울산광역시 남구 신정동 1323-50의 수아지오시티 지1층 104호 외 4개호
-----	---



# 건물개황도

4  
NONE SCALE



< 지하 1층 호별 배치도 >

# 사 진 용 지



[본건 주건물 전경]



[본건 기호1(지하1층 104호) 전경]



[본건 기호2(지하1층 105호) 전경]



[본건 기호3(지하1층 106호) 전경]



[본건 기호4(지하1층 107호) 전경]



[본건 기호5(지하1층 109호) 전경]