

# 감정평가서

건명	김희수 외 3명 소유물건(2025타경11316)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만
감정서번호	250219-17-3103

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 울산지사

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
박홍규

박홍규



(주)리얼티뱅크감정평가법인 울산지사 지사장 박홍규



(서명또는인)

감정평가액	팔억사천육백칠십삼만일백사십원정 (₩846,730,140.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김희수 외 3명 (2025타경11316)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.28	2025.02.28 ~ 2025.02.28	2025.03.04	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	273.15	건물	273.15	-	37,989,000
	토지	356.6	토지	356.6	2,260,000	805,916,000
	(제시외 건물)	(37.2)	(제시외 건물)	37.2	-	2,825,140
합계					₩846,730,140	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 정창현		정창현		(인) 정창현	

# 감정평가액 산출근거 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 동구 일산동 소재 '일산초등학교' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 경매목적의 감정평가건임.

### 2. 기준가치

본 평가는 「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」 및 「 감정평가에 관한 규칙 」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 「 감정평가에 관한 규칙 」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 2월 28일로 함.

### 4. 실지조사 실시기간

본건이 있는 곳에서 본건의 현황 등을 직접 확인한 실지조사 실시기간은 2025년 2월 28일 임.

### 5. 감정평가의 방법

#### (1) 토지

토지는 「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」 제3조 및 「 감정평가에 관한 규칙 」 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 주된 방법으로 적용하되, 「 감정평가에 관한 규칙 」 제12조 제②항에 의거 거래사례 비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액 산출근거 결정의견

## (2) 건물

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공수준 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 재조달 원가에 감가수정을 하여 가치를 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항 단서규정에 의거 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

## 6. 그 밖의 사항

(1) 본건 토지 기호1에 후첨 '건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 소유권 미상의 제시외 물건(ㄱ~ㄹ)이 소재하는 바, 구조·규모·이용상황·관리상태 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으니 소유권 동일 여부는 경매진행시 재확인하시기 바람.

(2) 본건 일련번호(1) 건물은 공부상 '슬래브지붕, 주택 및 근린생활시설'이나 현황은 '슬래브위 판넬지붕, 주택등'으로 이용중으로 판단됨.

(3) 대상 물건은 현장조사시 이해관계인의 부재, 폐문등으로 인하여 일부 내부 확인이 곤란하여 외부관찰, 인근 탐문 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행시 재확인이 필요함.

# 감정평가액 산출근거 결정의견

## Ⅱ. 토지의 감정평가액 산출

### 1. 대상 토지의 개요

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상및 지 세	2024.01.01 개별공시지가 (원/㎡)	비 고
2	일산동 462-8	356.6	대	2종 일주	주거용	소로 한면	세장형 완경사	892,900	-

### 2. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 1. 비교표준지의 선정

본건 토지의 평가에 적용할 비교표준지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 아래 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2025.01.01)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	일산동 466-3	171.7	대	단독 주택	2종일주	소로한면	세장형 완경사	896,600	-

# 감정평가액 산출근거 결정의견

## 2. 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 동일 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

변동률(%)	비 고
1.00120	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.063 $( 1 + 0.00063 ) * ( 1 + 0.00063 * 28/31 )$ ≒ 1.00120

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

## 3. 지역요인의 비교

본건은 비교표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함. (비교치:1.000)

# 감정평가액 산출근거 결정의견

## 4. 개별요인의 비교

[ 주택지대 ]

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	상호 유사함.
접 근 조 건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	상호 유사함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	상호 유사함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적	0.97	비교표준지대비 본건은 획지조건(형상, 깊이등) 에서 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위, 고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	토양오염 상태 및 정화비용 등 용도지역, 지구, 구역 등	1.00	상호 유사함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	상호 유사함.
		기타		
격차율			0.970	

# 감정평가액 산출근거 결정의견

## 5. 그 밖의 요인의 보정

### (1) 그 밖의 요인의 보정근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12. 28.) 및 대법원 판례(01두 3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작하고, 동일수급권내 유사지역을 포함한 인근지역의 보상선례, 실거래사례 및 인근시세 등과의 형평성이 있는 적절한 보상을 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### (2) 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

#### ① 평가사례

[출처:한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용 상황	용도 지역	적용단가 (m <sup>2</sup> /원)	기준시점	평가 목적
a	일산동 ○○○-○○	대	133.1	단독 주택	2종일주	2,220,000	2024.12.31	경매
b	일산동 ○○○-○	대	175.2	단독 주택	2종일주	2,360,000	2024.04.22	담보
c	일산동 ○○○-○	대	193.2	상업용	2종일주	2,860,000	2023.09.25	경매

#### ② 매매사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 지번	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용 상황	용도 지역	토지단가	거래 구분	거래시점	거래금액(원)
#1	일산동 ○○○-○○	대	202.4	주상용	2종일주	2,379,516	토지 건물	2022.04.25	1,020,000,000

건물개요 : 사용승인일: 2015.09.16, 철근콘크리트구조, 연면적: 398.32m<sup>2</sup>  
 토지단가 : 1,020,000,000원 - [1,100,000 x 44/50 x 51.02m<sup>2</sup> + 1,600,000 x 44/50 x 347.3m<sup>2</sup>] / 202.4m<sup>2</sup>  
 = 2,379,516원/m<sup>2</sup>

## 감정평가액 산출근거 결정의견

### ③ 인근지역 내 지가수준

기호	지리적 위치	도로조건	이용상황	시세수준	비 고
2	일산동 본건 인근	소로한면	주거용	약 1,500,000원/m <sup>2</sup> ~ 2,500,000원/m <sup>2</sup>	2종일주

### ④ 비교사례의 선정

대상토지 또는 비교표준지와 인근지역에 위치한 비교사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 **평가사례<#a>**를 선정함.

### ⑤ 그 밖의 요인 보정치의 산정

- 비교표준지 A / 평가사례#a

구분	평가사례단가/ 표준지단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율	
평가사례 a	2,220,000	1.00121	1.000	1.050	2,333,821	2.600	
표준지 A	896,600	1.00120	-	-	897,676		
시점수정 (평가사례 a)	울산광역시 동구 주거지역 (2024.12.31 ~ 2025.02.28) : 1.00121						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.						
개별요인	가로	접근	환경/자연	획지	행정	기타	누계
	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
비교표준지는 선례 대비 가로조건(가로의 폭등)에서 열세함.							

# 감정평가액 산출근거 결정의견

⑥ 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정치 결정의견	상기 평가전례 및 인근지역 지가수준, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.
표준지 A	<b>2.60</b>

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
	기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )						
2	A	896,600	1.00120	1.000	0.970	2.60	2,263,939	2,260,000

3. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 비교거래사례의 선정

본건의 인근지역에 소재하며, 대상토지와 물적 유사성이 높은 상기 **거래사례#1**을 선정함.

(2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

(3) 시점수정

사례	변동률(%)	비 고
#1	0.861	$(1 + 0.00175 * 6/30) * (1 + 0.00178) * (1 + 0.00160) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00010) * (1 - 0.00175) * (1 - 0.00266) * (1 - 0.00308) * (1 + 0.00860) * (1 + 0.00063) * (1 + 0.00063 * 28/31) \approx 1.00861$

※ 조사 . 발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사 . 발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

# 감정평가액 산출근거 결정의견

(4) 지역요인의 비교

본건은 거래사례의 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함. (1.000)

(5) 개별요인의 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 향 목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	상호 유사함.
접 근 조 건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	상호 유사함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	상호 유사함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적	0.97	비교표준지대비 본건은 획지조건(형상에서 우세하나 접면도로상태에서 열세함)에서 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위, 고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	토양오염 상태 및 정화비용 등 용도지역, 지구, 구역 등	1.00	상호 유사함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	상호 유사함.
		기타		
격차율			0.970	

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
	기호	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )						
2	#1	2,379,516	1.00	1.00861	1.000	0.970	2,328,004	2,330,000

4. 토지의 감정평가액 결정 및 의견

일련 번호	소재지번	토지면적(m <sup>2</sup> )	시산단가(원/m <sup>2</sup> )	산출금액(원)	시산가격(원)	비고
		(A)	(B)	(C)=(A)×(B)		
2	일산동 462-8	356.6	2,260,000	805,916,000	<b>805,916,000</b>	-

공시지가기준법에 의해 산출한 시산가액과 거래사례비교법으로 산출한 시산가액이 공히 유사하게 산출되어, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 보정작업 등이 적정하게 이루어진 것으로 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 건물의 감정평가액 산출

### 1. 대상 건물의 개요

일련 번호	구 조	면적(m <sup>2</sup> )		용도	사용승인일 (증,개축일자)
		공부	사정		
1	철근콘크리트 및 조적조 슬래브지붕	1층 : 162.15 2층 : 108	1층 : 162.15 2층 : 108	주택 및 근린생활시설 (현황 주택)	1982.02.24
	벽돌조 슬래브지붕	1층 : 3	1층 : 3	변소	1982.02.24

### 2. 건물 감정평가액의 산출과 결정

#### (1) 표준단가

[자료출처: 건축물재조달원가자료집, 한국부동산연구원]

분류번호	구 조	용 도	급수	표준단가(m <sup>2</sup> )	내용연수
1-1-4-5	조적조(시멘트 블록)슬래브지붕	일반주택	5	1,185,000	45 (40~50)

#### (2) 재조달원가

##### ① 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 다음과 같이 결정하였음.

일련 번호	구 조 (현 황)	층별구분 (용 도)	사정 면적	기준단가	보정단가	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 연수
1	철근콘크리트 및 조적조 슬래브지붕	1~2층 (현황 주택)	270.15	1,000,000	-	1,000,000	50
	벽돌조 슬래브지붕	1층 (변소)	3	400,000	-	400,000	50

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 감가수정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용년수의 범위내에서 기능적·경제적 효용 가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용년수를 기준으로 실제 경과년수를 고려한 정액법으로 평가하였음.

(3) 적용단가의 결정(단위:원/m<sup>2</sup>)

일련 번호	용 도	층	내용 년수	유효경과 년수	잔존 년수	적용산식	결정단가	비 고
1	주택	1~2층	50	43	7	1,000,000×7/50	140,000	-
	변소	1층	50	43	7	400,000×7/50	56,000	-

(4) 건물의 감정평가액

일련 번호	용 도	층	사정면적 (m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )	산출금액 (원)	건물가격 (원)	비고
			(A)	(B)	(C)=(A)×(B)		
1	주택	1~2층	270.15	140,000	37,821,000	<b>37,821,000</b>	-
	변소	1층	3	56,000	168,000	<b>168,000</b>	-
합 계			273.15	-	-	<b>37,989,000</b>	-

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### IV. 대상물건의 감정평가액 및 결정의견

기호	구분	감정평가액
1	건 물	37,989,000
2	토 지	805,916,000
ㄱ~ㄴ	제시외 건물	2,825,140
합 계		846,730,140

유사 평가선례 및 주변시세 등을 참작하고, 감정평가 제규정에 의거 공시지가기준법 및 원가법에 의해 산정된 토지 및 건물가액은 적정하다고 판단됨.

# 토지건물 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	울산광역시 동구 일산동  [도로명주소] 울산광역시 동구 번덕1길 36	462-8 지상	주택 및 근린생활 시설	철근콘크리트 및 조적조 슬래브지붕 2층	162.15	270.15	140,000	37,821,000	1,000,000 x 7/50 현황'주택' 슬래브위 판넬지붕임.
				1층					
				2층					
			부속건물 변소	벽돌조 슬래브지붕 단층	3	3	56,000	168,000	400,000 x 7/50
2	동소	462-8	대	제2종 일반주거지역	356.6	356.6	2,260,000	805,916,000	
<b>소 계</b>								<b>₩843,905,000</b>	
<제시외 건물>									
ㄱ	울산광역시 동구 일산동	462-8 지상	전실	조적조 및 샷시조 슬래브지붕 2층 소재	13	13	70,000	910,000	300,000 x 7/30 관찰감가
ㄴ	동소	동소	주택일부	조적조 및 판넬조 판넬지붕 2층 소재	15.8	15.8	93,300	1,474,140	400,000 x 7/30 관찰감가

## 토지건물 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	
ㄷ	울산광역시 동구 일산동	462-8 위지상	창고	조적조 슬래브지붕 단층	3.4	3.4	52,500	178,500	300,000 x 7/40 관찰감가
ㄹ	동소	동소	창고 및 보일러실	조적조 슬래브지붕 중층소재	5	5	52,500	262,500	300,000 x 7/40 관찰감가
	소 계							₩2,825,140	
	합 계							₩846,730,140.-	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 동구 일산동 소재 '일산초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 단독주택 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본근까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류소 등이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

본건은 인접지 및 인접도로대비 대체로 등고평탄한 세장형 토지로, 주거용 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

남서측으로 소로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2013-12-26)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-12)(일산초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 토지는 위지상 후첨 '건물개항도' 및 '사진용지' 와 같이 제시외 건물이 소재하고 있음.

## 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 건물감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트조 및 조적조 슬래브지붕 2층건으로서  
 외 벽 : 미장돌붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등,  
 내 벽 : 벽지, 타일 마감 등,  
 창 호 : 샷시 창호임.

## (2) 이용상태

본건(1)은 주택 및 변소로 이용중임.

## (3) 설비내역

전기설비, 위생설비 및 급·배수설비, 도시가스 난방설비 등이 구비되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

본건 건물(1)에 제시외 건물이 소재하나, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때, 본건 부동산에 미치는 영향은 없을 것으로 사료됨.

## (5) 공부와의 차이

본건 일련번호(1) 건물은 공부상 '슬래브지붕, 주택 및 근린생활시설' 이나 현황은 '슬래브위 판넬지붕, 주택등' 으로 이용중으로 판단됨.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지	울산광역시 동구 일산동 462-8
-----	--------------------



# 상세 위치도

소재지 **울산광역시 동구 일산동 462-8**



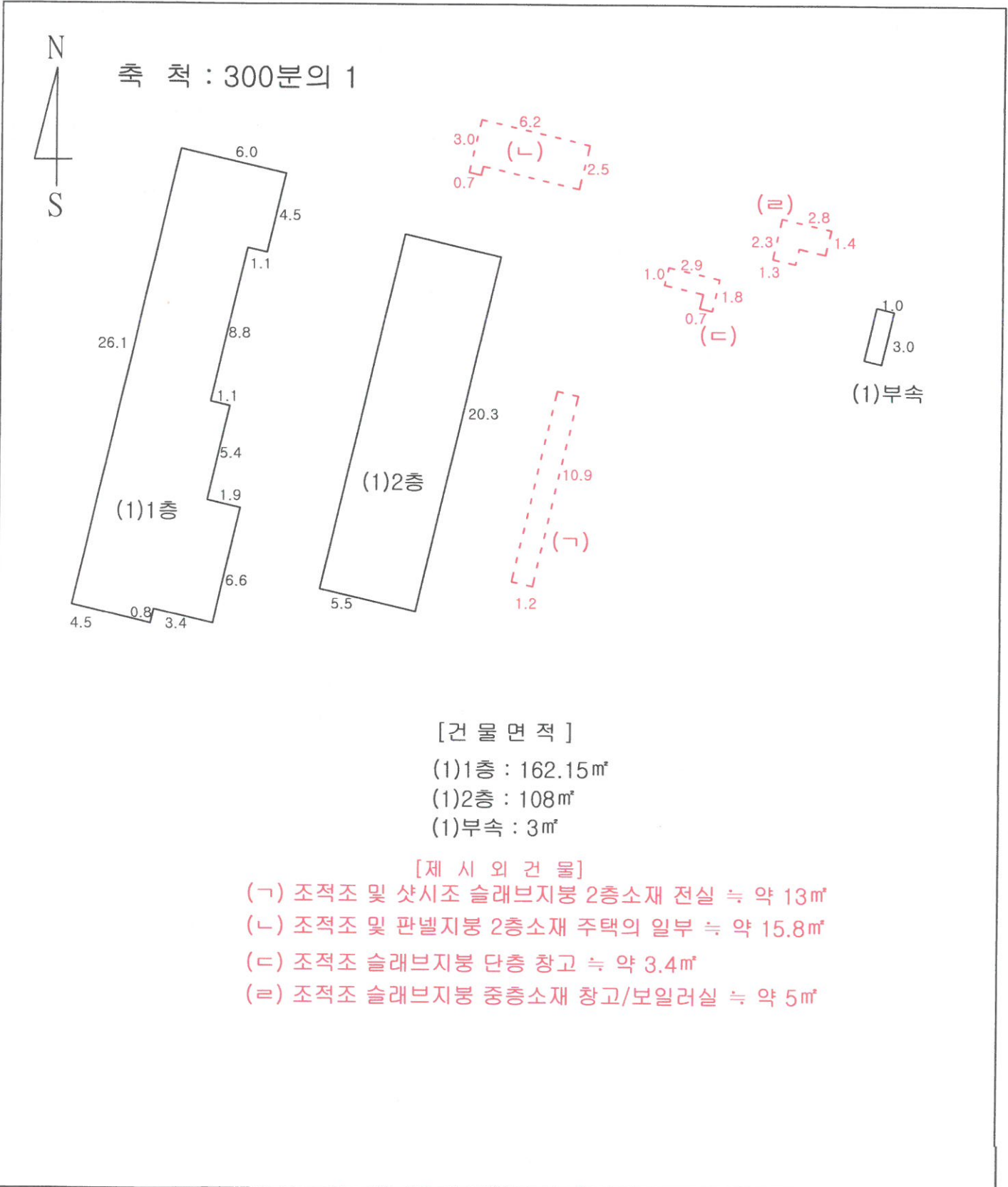
# 지 적 개 황 도



축 척 : 400분의 1



# 건물개황도



[건물면적]

(1)1층 : 162.15㎡

(1)2층 : 108㎡

(1)부속 : 3㎡

[제시외건물]

(ㄱ) 조적조 및 샷시조 슬래브지붕 2층소재 전실 ㄹ 약 13㎡

(ㄴ) 조적조 및 판넬지붕 2층소재 주택의 일부 ㄹ 약 15.8㎡

(ㄷ) 조적조 슬래브지붕 단층 창고 ㄹ 약 3.4㎡

(ㄹ) 조적조 슬래브지붕 중층소재 창고/보일러실 ㄹ 약 5㎡

# 사 진 용 지



본건 전경(1)



본건 전경(2)

# 사 진 용 지



본건 건물 전경



본건 부속건물 전경

# 사 진 용 지



제시외 건물(ㄱ)



제시외 건물(ㄴ)

# 사 진 용 지



제시외 건물(ㄷ)



제시외 건물(ㄹ)

# 사 진 용 지



주위환경(1)



주위환경(2)