

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 울산지방법원 사법보좌관 문상준

건명 : 주식회사 아름다운사람들
소유물건(2024타경9077)

문서번호 : 2024타경9077

감정평가서 번호 : 미래세한 2411-63-06002호

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)미래세한감정평가법인 울산지사

TEL : (052)265-0055 FAX :

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
허영근

(인)

(주)미래새한감정평가법인 울산지사

대표자 허영근

(인)

감정평가액	일십일억팔천칠백만원정 (₩1,187,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준		감정평가목적	법원경매		
채무자	--		제출처	울산지방법원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 아름다운사람들 (2024타경9077)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 11. 14	2024. 11. 14	2024. 11. 18	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	13개호	구분건물	13개호	-	1,187,000,000
			이하	여백		
	합계					₩1,187,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사					
	(인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 울산광역시 동구 일산동 소재 '일산해수욕장' 동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 울산지방법원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	울산광역시 동구 일산동 579-24 (울산광역시 동구 번덕6길 3)							
건물명 및 층·호수	센트럴나인 제14층 제1404호 외 12개호							
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적(㎡)			층수(지하/지상)		
	대	일반상업	788.7			지하2층 / 지상20층		
	주구조		주용도			사용승인일		
	철근콘크리트구조		업무시설, 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설			2019.07.03		
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	○	○	○	○	○	○	○	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 대상물건 개요

일련번호	층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
가)	14/1404	27.383	19.7886	47.1716	4.2425	센트럴나인
나)	14/1405	23.583	17.1572	40.7402	3.6538	오피스텔
다)	14/1406	23.583	17.1572	40.7402	3.6538	오피스텔
라)	15/1504	23.583	17.1572	40.7402	3.6538	오피스텔
마)	15/1506	27.383	19.7886	47.1716	4.2425	오피스텔
바)	16/1605	27.383	19.7886	47.1716	4.2425	오피스텔
사)	16/1607	23.583	17.1572	40.7402	3.6538	오피스텔
아)	18/1806	27.383	19.7886	47.1716	4.2425	오피스텔
자)	18/1807	23.583	17.1572	40.7402	3.6538	오피스텔
차)	19/1905	27.383	19.7886	47.1716	4.2425	오피스텔
카)	19/1906	23.583	17.1572	40.7402	3.6538	오피스텔
타)	20/2005	23.583	17.1572	40.7402	3.6538	오피스텔
파)	20/2007	27.383	19.7886	47.1716	4.2425	오피스텔
합 계		329.379	238.832	568.211	51.0316	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1) 일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(2024-05-16)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

다. 주위 환경

인근은 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 11월 14일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2024년 11월 14일에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 그 밖의 사항

1. 대상물건은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로, 분양 또는 매매관행상 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격 형성되는 바, 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격 배분내역을 병기하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바람.
2. 대상물건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이용상 독립된 오피스텔로서, 대상 호수의 위치확인은 현황 점유부분 및 건축물현황도면에 의거하여 확인하였음.
3. 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부 이용상황 및 현상 등을 조사치 못하였는 바, 인근 동류형 유사물건, 외부관찰 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	일산동 000	0/000	94.55	2023.10.31	3,170,000	300,000,000	-
㉡	일산동 000	0/000	25.103	2024.04.18	3,470,000	87,000,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	일산동 000	0/000	51.6816	2023.07.11	3,390,000	175,000,000	법원경매
②	일산동 000	0/000	55.4817	2024.01.17	3,460,000	192,000,000	법원경매
③	일산동 000	0/000	23.583	2024.11.06	3,690,000	87,000,000	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
오피스텔	13층 이상 전유면적당: 3,600,000 ~ 3,650,000원/㎡ 수준	-

■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계	울산			동구			일산동		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/오피스텔	72.34	74.60	9	0	0	0	0	0	0

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	일산동 000	0/000	25.103	2024.04.18	3,470,000	87,000,000	등기사항 전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 시점수정치의 산정

- 아파트 매매가격지수(울산 동구지역)

2024.3월 아파트 매매가격지수 : 90.5

2024.9월 아파트 매매가격지수 : 89.9

상승률 : $\frac{89.9}{90.5} \approx 0.99337$ (약 0.663% 하락)

■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
가)~파)	0.99337

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

- 주거용 : 일련번호 가)~카)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)~카)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.05	대상물건이 거래사례 대비 위치별 효용 등에서 열세하나, 층별 효용 및 향별 효용 등에서 우세하여 전체적으로 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용 : 일련번호 타),파)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 타),파)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도 식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.04	대상물건이 거래사례 대비 위치별 효용 등에서 열세하나, 층별 효용 및 향별 효용 등에서 우세하여 전체적으로 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.040	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	3,470,000	1.000	0.99337	1.050	3,619,344	3,620,000
나)	3,470,000	1.000	0.99337	1.050	3,619,344	3,620,000
다)	3,470,000	1.000	0.99337	1.050	3,619,344	3,620,000
라)	3,470,000	1.000	0.99337	1.050	3,619,344	3,620,000
마)	3,470,000	1.000	0.99337	1.050	3,619,344	3,620,000
바)	3,470,000	1.000	0.99337	1.050	3,619,344	3,620,000
사)	3,470,000	1.000	0.99337	1.050	3,619,344	3,620,000
아)	3,470,000	1.000	0.99337	1.050	3,619,344	3,620,000
자)	3,470,000	1.000	0.99337	1.050	3,619,344	3,620,000
차)	3,470,000	1.000	0.99337	1.050	3,619,344	3,620,000
카)	3,470,000	1.000	0.99337	1.050	3,619,344	3,620,000
타)	3,470,000	1.000	0.99337	1.040	3,584,874	3,580,000
파)	3,470,000	1.000	0.99337	1.040	3,584,874	3,580,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	14/1404	27.383	3,620,000	99,126,460	99,000,000
나)	14/1405	23.583	3,620,000	85,370,460	85,000,000
다)	14/1406	23.583	3,620,000	85,370,460	85,000,000
라)	15/1504	23.583	3,620,000	85,370,460	85,000,000
마)	15/1506	27.383	3,620,000	99,126,460	99,000,000
바)	16/1605	27.383	3,620,000	99,126,460	99,000,000
사)	16/1607	23.583	3,620,000	85,370,460	85,000,000
아)	18/1806	27.383	3,620,000	99,126,460	99,000,000
자)	18/1807	23.583	3,620,000	85,370,460	85,000,000
차)	19/1905	27.383	3,620,000	99,126,460	99,000,000
카)	19/1906	23.583	3,620,000	85,370,460	85,000,000
타)	20/2005	23.583	3,580,000	84,427,140	84,000,000
파)	20/2007	27.383	3,580,000	98,031,140	98,000,000
합 계		329.379	-	-	1,187,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 울산광역시 동구 일산동 소재 '일산해수욕장' 동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가)	14/1404	27.383	3,620,000	99,000,000
나)	14/1405	23.583	3,620,000	85,000,000
다)	14/1406	23.583	3,620,000	85,000,000
라)	15/1504	23.583	3,620,000	85,000,000
마)	15/1506	27.383	3,620,000	99,000,000
바)	16/1605	27.383	3,620,000	99,000,000
사)	16/1607	23.583	3,620,000	85,000,000
아)	18/1806	27.383	3,620,000	99,000,000
자)	18/1807	23.583	3,620,000	85,000,000
차)	19/1905	27.383	3,620,000	99,000,000
카)	19/1906	23.583	3,620,000	85,000,000
타)	20/2005	23.583	3,580,000	84,000,000
파)	20/2007	27.383	3,580,000	98,000,000
합 계	-	329.379	-	1,187,000,000

끝.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
다)				1.----- 대지권	788.7x--- 788.7	3.6538	배분내역 토 지 : 25,500,000 건 물 : 59,500,000	비준가액	
				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1406호	23.583	23.583			85,000,000
				소유권 1.----- 대지권	3.6538 788.7x--- 788.7	3.6538			배분내역 토 지 : 25,500,000 건 물 : 59,500,000
				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1504호	23.583	23.583			
라)				소유권 1.----- 대지권	3.6538 788.7x--- 788.7	3.6538	배분내역 토 지 : 25,500,000 건 물 : 59,500,000	비준가액	
				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1506호	27.383	27.383			99,000,000
				소유권 1.----- 대지권	4.2425 788.7x--- 788.7	4.2425			배분내역 토 지 : 29,700,000 건 물 : 69,300,000
				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1506호	27.383	27.383			
마)				소유권 1.----- 대지권	4.2425 788.7x--- 788.7	4.2425	배분내역 토 지 : 29,700,000 건 물 : 69,300,000	비준가액	
				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1506호	27.383	27.383			99,000,000
				소유권 1.----- 대지권	4.2425 788.7x--- 788.7	4.2425			배분내역 토 지 : 29,700,000 건 물 : 69,300,000
				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1506호	27.383	27.383			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
바)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1605호	27.383	27.383	99,000,000	비준가액	
				소유권	4.2425				
				1.----- 대지권	788.7x--- 788.7	4.2425			
사)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1607호	23.583	23.583	85,000,000	비준가액	
				소유권	3.6538				
				1.----- 대지권	788.7x--- 788.7	3.6538			
아)				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1806호	27.383	27.383	99,000,000	비준가액	
				소유권	4.2425				
				1.----- 대지권	788.7x--- 788.7	4.2425			
자)				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1807호	23.583	23.583	85,000,000	비준가액	
				소유권	4.2425				
				1.----- 대지권	788.7x--- 788.7	3.6538			
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 29,700,000 69,300,000
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 25,500,000 59,500,000
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 29,700,000 69,300,000

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
파)				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2007호	27.383	27.383	98,000,000	비준가액
				소유권	4.2425			
				1.----- 대지권	788.7x---	4.2425		
					788.7			
						토지-건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 29,400,000 68,600,000	
합 계							₩1,187,000,000.-	
				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

대상물건은 울산광역시 북구 일산동 소재 '일산해수욕장' 북서측 인근에 위치하는 구분건물로서, 인근은 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

대상물건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 상황은 보통시됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상20층 건물 내 제14층 제1404호 외 12개호로서,

외벽 : 몰탈위 페인트칠, 치장석 붙임 등

내벽 : 벽지 바름, 일부 타일 붙임, 내부 인테리어 등

창호 : 샷시 창호 등

4. 이용상태

일련번호 가) ~ 파) : 업무시설(오피스텔)로 이용 중임.

5. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 도시가스난방설비 등이 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로, 업무시설(오피스텔) 및 상업용 건물의 부지로 이용 중임.

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) |

7. 인접 도로상태등

주변 가로망 상태 보통시됨.

8. 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(2024-05-16)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

9. 공부와의 차이

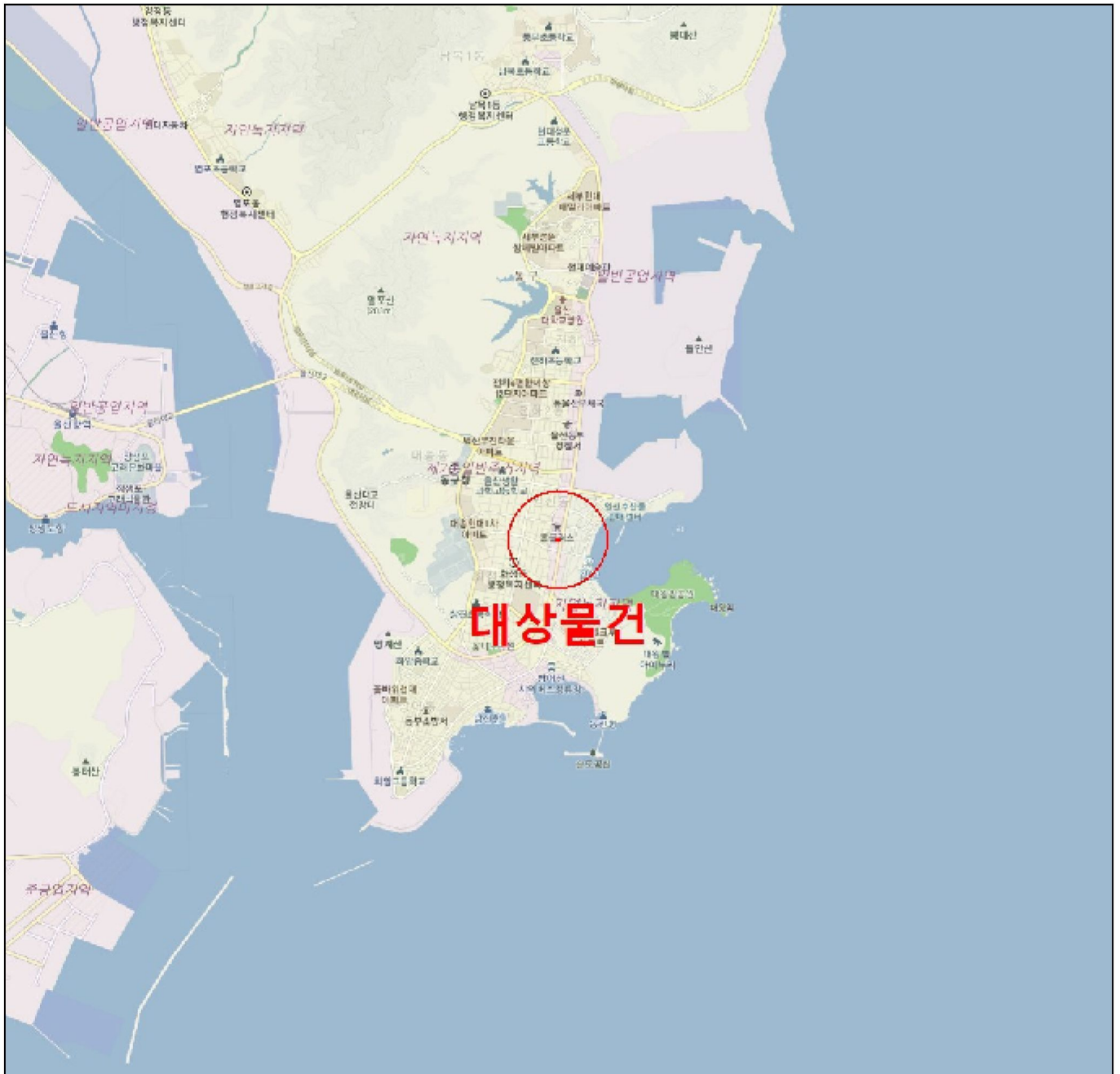
없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

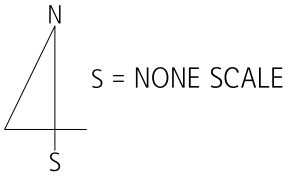
미상임.

광역위치도

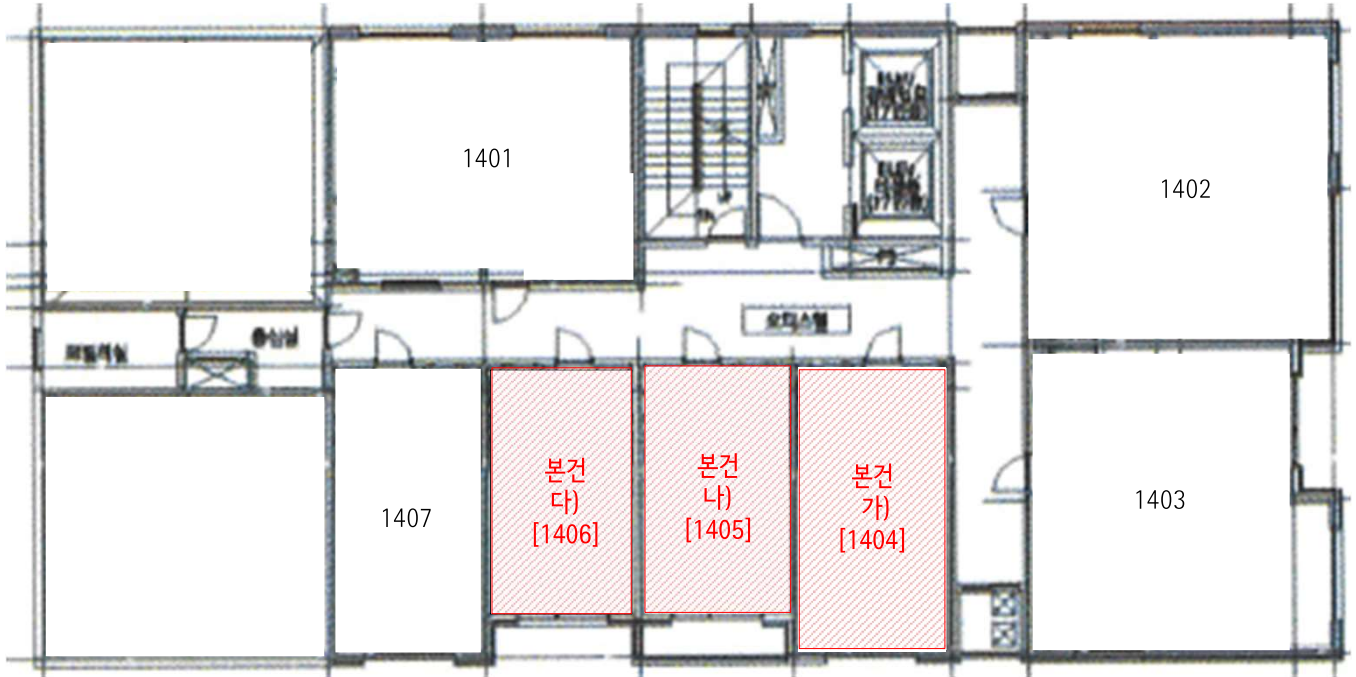
소재지	울산광역시 동구 일산동 579-24 센트럴나인 제4층 제1404호 외
-----	--



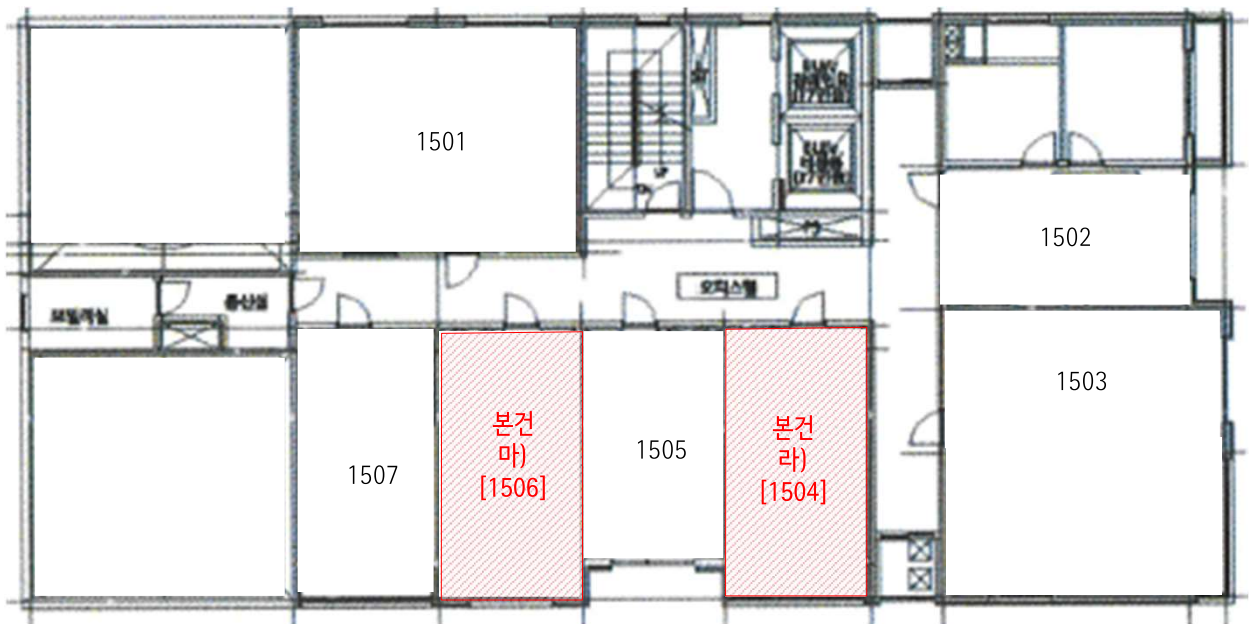
호 별 배 치 도



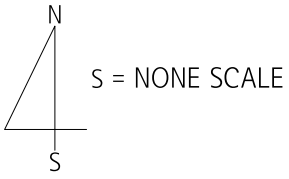
센트럴나인 제14층 호별배치도



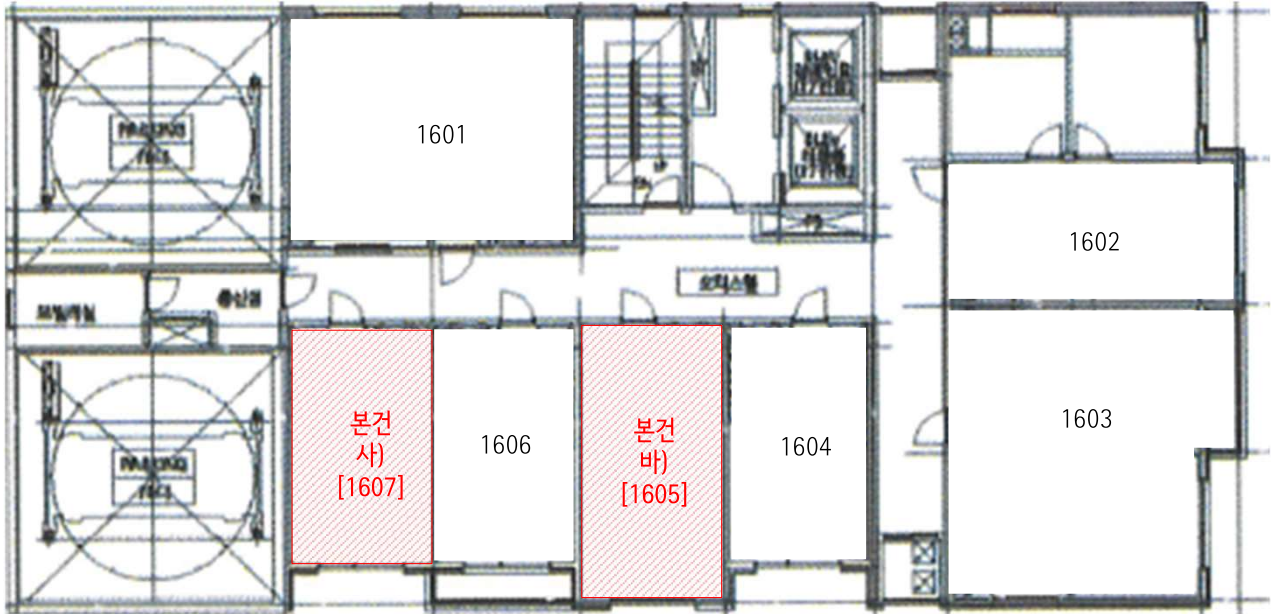
센트럴나인 제15층 호별배치도



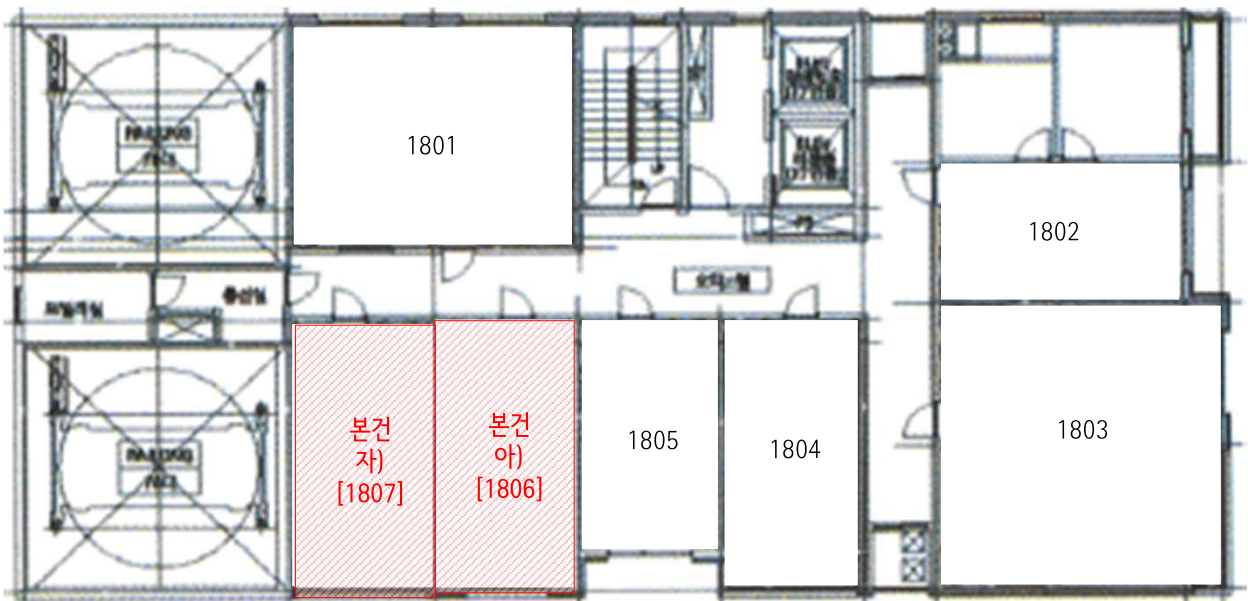
호 별 배 치 도



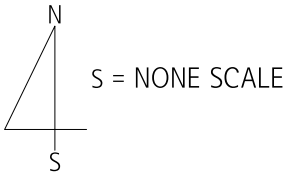
센트럴나인 제16층 호별배치도



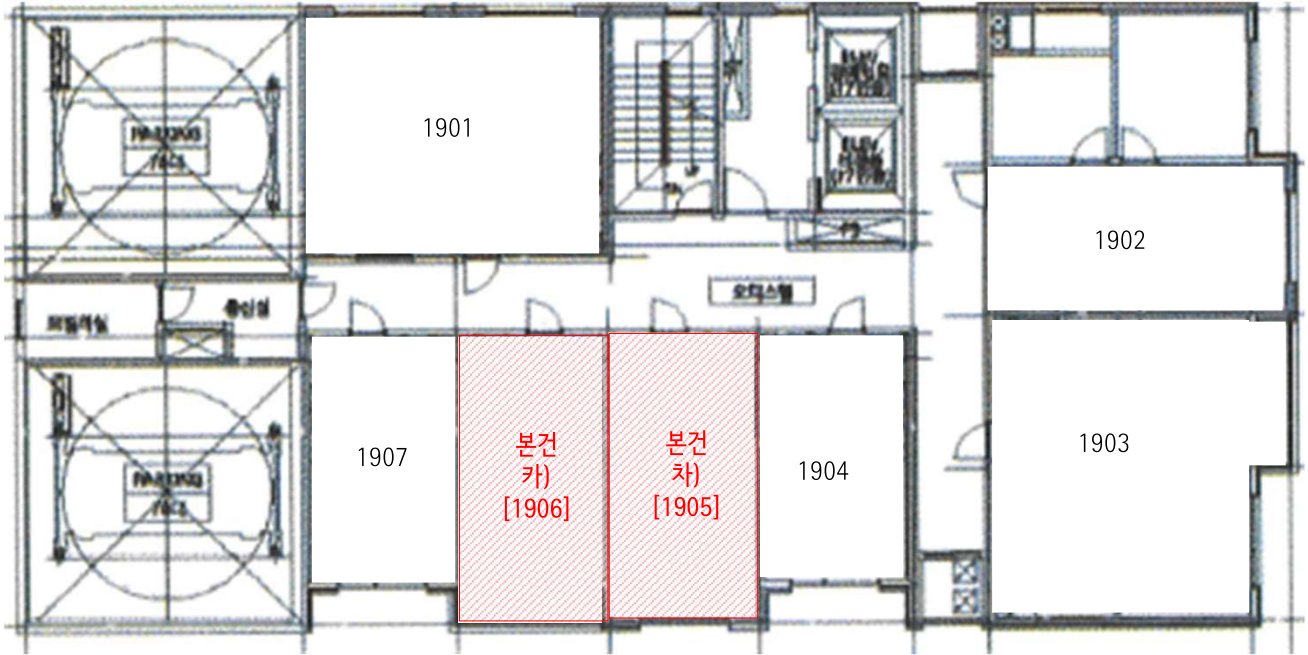
센트럴나인 제18층 호별배치도



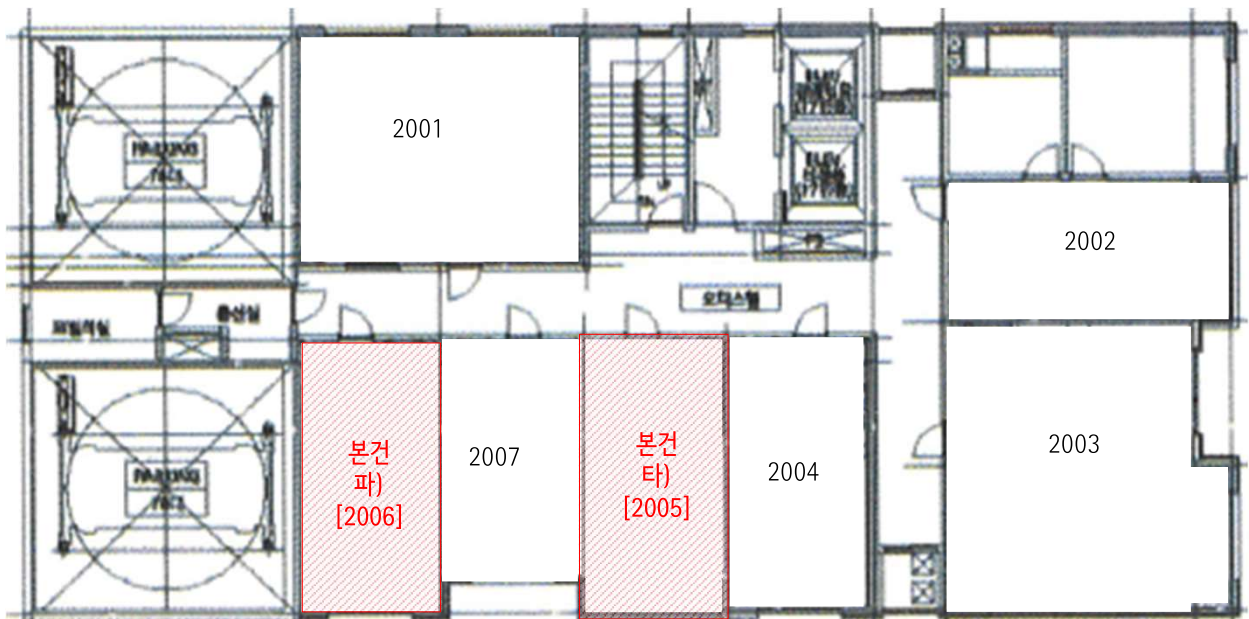
호 별 배 치 도



센트럴나인 제19층 호별배치도



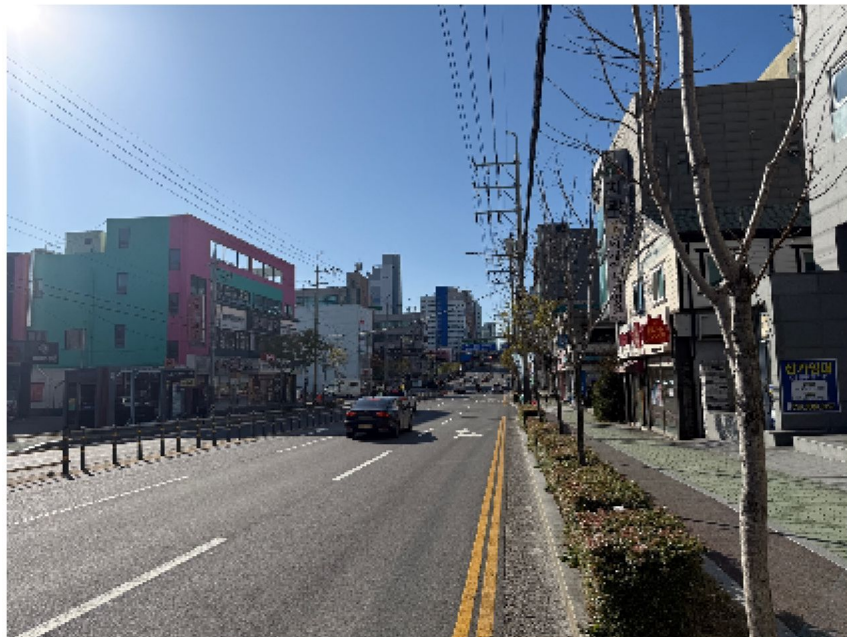
센트럴나인 제20층 호별배치도



사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 주위환경 】