

감정평가서

건 명 : 수성에이엔씨 주식회사
소유물건(2024타경109311)

의뢰인 : 울산지방법원 사법보좌관 정경식

감정평가서번호 : 울산240621-0010호

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



울산감정평가사사무소

울산광역시 중구 태화로 263 한라궁전아파트 상가1동 203호
TEL. (052)245-0479 FAX. (052)245-0480



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

김종만

金宗旼

(인)

감정평가액	오억칠천오백만원정 (₩575,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	수성에이앤씨 주식회사 (2024타경109311)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 집합건축물대장.		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.06.25	2024.06.25	2024. 06. 27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	7 이	구분건물	7 하 여	- 백	575,000,000
	합계					₩575,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 소재 【KTX울산역】 남동측 인근에 위치한 센트로2 오피스텔과 울주군 범서읍 천상리 소재 문수데시아1단지아파트 서측 맞은 편에 위치한 센트로시티 상가 건물 3층 근린생활시설로서 울산지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 '시장가치'를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나, 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였습니다.

다. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 06월 25일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 06월 25일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

5. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

1). 원가방식(원가법/Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달 원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

2). 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있으며, 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

3). 수익방식(수익환원법/Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익 환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조를 근거하여 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 합니다.

2) 적용 평가방법

·**거래사례비교법** : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

·**시산가액 조정** : 본건은 구분소유건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그밖의 사항

- 1). 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 의거 건물의 구분 소유권과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 가격이 형성되는바 건물부분과 토지부분의 개별적인 평가가 곤란하나 귀 법원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정명세표”하단에 부기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 2). 본건 구분 건물은 공히 호별 경계벽이 설치되어 구획되어있고 통로가 확보되어 있어 건축물 대장의 건축물현황도와 실제 위치 확인에 의거 위치 및 경계 확인하여 평가하였습니다.

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

기호(가)~(바)

[출처 : 집합건축물대장]

구 분	내 용
명 칭	센트로2 8층~10층 제805호,902호,903호,905호,1001호,1005호
소 재 지	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1605-1
용 도 지 역	일반상업지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층
사용승인일자	2018.12.05.
주 용 도	제1종근린생활시설
기 타 설 비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비,에어컨설비,화재경보기 및 탐지설비,소화전설비, 승강기설비가 되어있음.
비 고	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 (사)

구 분	내 용
명 칭	센트로시티 3층 제305호
소재지	울산광역시 울주군 범서읍 천상리 300
용도지역	2종일반주거지역
구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층
사용승인일자	2016.11.22.
주 용 도	제1종근린생활시설
기 타 설 비	기본적인 위생 및 급·배수설비와 공용으로 화재경보기 및 탐지설비, 소화전설비, 승강기설비가 되어있음.
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층	호	용 도	(1)전유 면적(㎡)	(2)공용(㎡)	공급 면적	대지지분 (㎡)	전용율 (%)	비고
가	8	805	제1종근린생활시설	23.7357	17.397	41.1327	9.3	57.71	주거용 오피스텔
나	9	902	제1종근린생활시설	23.7357	17.397	41.1327	9.3	57.71	주거용 오피스텔
다	9	903	제1종근린생활시설	23.7357	17.397	41.1327	9.3	57.71	주거용 오피스텔
라	9	905	제1종근린생활시설	23.7357	17.397	41.1327	9.3	57.71	주거용 오피스텔
마	10	1001	제1종근린생활시설	23.7357	17.397	41.1327	9.3	57.71	주거용 오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층 호	용 도	(1)전유 면적(m ²)	(2)공용(m ²)	공급 면적	대지지분 (m ²)	전용율 (%)	비고	
바	10	1005	제1종근린생 활시설	23.7357	17.397	41.1327	9.3	57.71	주거용 오피스텔
사	3	305	제1종근린생 활시설	35.07	14.85	49.92	25.49	70.25	근린생활 시설

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 실거래신고서]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/층/호	전유 면적(m ²)	대지권 (m ²)	거래금액 (원)	거래단가 (원/m ²)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	센트로2 신화리1605-1	O/O/OO	23.7357	9.3	80,000,000	3,370,450	2024.01.10	선정
							2018.12.05	
#2	센트로2 신화리1605-1	O/O/OO	23.7357	9.3	75,000,000	3,159,797	2023.08.21	-
							2018.12.05	
#3	문수대시양상가 천상리268	O/O/OO	69.35	60.22	142,000,000	2,047,584	2023.04.27	선정
							2014.03.07	
#4	천상리602-7	O/O/OO	18.33	22.74	59,000,000	3,218,767	2023.11.12	-
							1998.03.16	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 최근에 거래되고, 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례 #1,#3 을 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

사례 #1,#3은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.

(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

[울산광역시 오피스텔 가격지수 시점수정]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.10 ~ 2024.06.25	-0.65 (0.99350)	거래시점 : 2024.01.10, 2023년12월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.06.25, 2024년05월 지수를 적용 함 2024.01.10 매매 가격지수 (적용:2023년12월) : 100.00 2024.06.25 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 99.35 시점수정치 : 99.35/100.00=0.99350

※ 2024년 6월 이후 가격지수가 조사·발표되지 아니하여 직전 월인 2024년 5월 가격지수를 연장하여 적용 하였습니다.

[울산광역시 집합상가 가격지수 시점수정]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.04.27 ~ 2024.06.25	0.385 (1.00385)	2023년 02분기 : -0.04 2023년 03분기 : -0.21 2023년 04분기 : 0.06 2024년 01분기 : 0.29 2024년 02분기 : 0.29 (2024년 01분기 자료) $(1-0.0004*65/91)*(1-0.0021)*(1+0.0006)*(1+0.0029)*(1+0.0029*86/91) \approx 1.00385$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교 (상업용)

기호 가~바

구 분		격차율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례(1)	대상(1,2)	
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	동일한 빌딩으로 배후지 및 상가의 성숙도 등에서 대등함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성			
건물요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	동일한 빌딩으로 관리상태, 경과연수 등 현상에서 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
개별요인	층별 효용	1.00	1.01	층별 효용에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
전유, 공용부분의 면적 및 대지권의 크기				
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	
가치형성요인 비교치(누계)		1.00	1.01	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 사.

구 분		격차율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례(#3)	대상(사)	
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.20	인근 빌딩으로 고객유동성 적합성 및 배후지 및 상가의 성숙도 등에서 우세함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성			
건물요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.10	인근건물로서 관리상태,경과연수 등 현상에서 우세함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
개별요인	층별 효용	1.00	1.00	위치별,층별효용에서 대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유, 공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	
가치형성요인 비교치(누계)		1.00	1.32	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (m ²)							
가~바	23.7357	3,370,450	1.00	0.99350	1.01	3,382,027	80,274,778	80,000,000
사	35.07	2,047,584	1.00	1.00385	1.32	2,713,217	95,152,520	95,000,000
합 계			-	-	-	-	-	575,000,000

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/층/호	전유 면적(m ²)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/m ²)	사용승인일	
1	센트로2 신화리1605-1	0/0/00	23.7357	경매	92,000,000	2023.04.21	-
					3,876,017	2018.12.05	
2	센트로2 신화리1605-1	0/0/00	58.66	경매	197,000,000	2024.04.16	-
					3,358,336	2018.12.05.	
3	센트로2 신화리1605-1	0/0/00	23.7357	담보	91,000,000	2023.08.21	-
					3,833,887	2018.12.05	
4	문수데시앙상가 천상리268	0/0/00	97	담보	233,000,000	2023.04.27	-
					2,402,062	2014.03.07	
5	문수데시앙상가 천상리268	0/0/00	100	담보	200,000,000	2020.05.22	-
					2,000,000	2014.03.07	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준(원)/전유면적당
기호(가)~(바):본건 오피스텔	@3,300,000 ~ @3,400,000(원/공급면적(m ²)) (위치별, 층별, 향별에 따라 차이 있음)
센트로시티3층 근린생활시설	@2,600,000 ~ @2,800,000(원/공급면적(m ²)) (위치별, 층별, 향별에 따라 차이 있음)

라. 경매통계자료

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)
울산광역시 울주군	최근1년	근린주택	4	58.04
		근린상가	8	56.19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	공부면적(m ²)	사정면적(m ²)	비준가액(원)	감정평가액(원)	비 고
가~바	23.7357	23.7357	80,000,000	80,000,000	-
사	35.07	35.07	95,000,000	95,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 근린상가로 이용 중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 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					
1 가 나 다	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 [도로명 주소] 울산광역시 울주군 삼남읍 도호1길 30-14 동 소	1605-1	센트로2 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕10층 지1층 1층 2층~5층 각 6층 7층~10층 각							
		1605-1			대	일반상업지역	721				
						(내)	6-10층805호	23.7357	23.7357	80,000,000	비준가액
						제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조	9.3			
						1. 소유권	대지권	-----	9.3		
								721			토지, 건물 배분내역 토지 22,400,000 건물 57,600,000
						(내)	6-10층902호	23.7357	23.7357	80,000,000	비준가액
						제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조	9.3			
						1. 소유권	대지권	-----	9.3		
								721			토지, 건물 배분내역 토지 22,400,000 건물 57,600,000
		(내)	6-10층903호	23.7357	23.7357	80,000,000	비준가액				
		제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조	9.3							
		1. 소유권	대지권	-----	9.3						
				721			토지, 건물 배분내역 토지 22,400,000 건물 57,600,000				

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							
라	울산광역시 울주군 상남읍 신화리	1605-1	센트로2 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕10층 지1층 1층 2층~5층 각 6층 7층~10층 각									
						161.2263							
						401.62							
						371.62							
						226.846							
						196.877							
							(내)						
						23.7357	23.7357	80,000,000	비준가액				
						9.3							
						-----	9.3						
	721												
			토지, 건물	배분내역									
			토지	22,400,000									
			건물	57,600,000									
마			제1종근린 생활시설	(내) 6-10층1001호 철근콘크리트구조									
						23.7357	23.7357	80,000,000	비준가액				
						9.3							
						-----	9.3						
						721							
								토지, 건물	배분내역				
								토지	22,400,000				
								건물	57,600,000				
					바			제1종근린 생활시설	(내) 6-10층1005호 철근콘크리트구조				
											23.7357	23.7357	80,000,000
	9.3												
	-----	9.3											
	721												
			토지, 건물	배분내역									
			토지	22,400,000									
			건물	57,600,000									
사	울산광역시 울주군 범서읍	300,312 313	센트로시티 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 3층									

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 사	천상리	300	대	지하1층	364.30	35.07	95,000,000	비준가액
	1층			552.96				
	2층			557.16				
	3층			522.96				
	2종일반주거지역			120				
	(내) 제1종근린 생활시설			35.07				
제3층제305호 철근콘크리트구조	25.49	35.07	66,500,000					
1.소유권	-----	25.49						
대지권	1,020							
합 계				₩575,000,000.-				
		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

기호(가)~(바) : 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 소재 "KTX울산역" 남서측 인근에 위치하는 센트로2 빌딩의 오피스텔로서 주위는 울산역 앞 일반상업지역내 근린생활시설들이 밀집되어 있으며 일부 상업나지가 혼재하여 주위환경 보통시되는 지역입니다.

(2) 교통상황

분건까지 제차 출입 자유로우며 노선버스 정류장도 인근에 위치하고 KTX울산역이 인근하여 일반적 교통사정 편리한 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 10층건중 5층,9층,10층에 소재한 각 오피스텔로서
 외벽 : 드라이비트 및 패널마감.
 내벽 : 벽지 및 타일마감.
 창호 : 새시창으로 상태 양호한 건물입니다.

(4) 이용상태

주거용 오피스텔(방1욕실1주방1)로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급,배수설비와 난방설비 및 에어컨설비가 되어 있고 공용으로 화재탐지기 및 경보기설비와 옥내 소화전, 승강기설비가 되어 있습니다.

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

가장형의 토지로 주상용 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

로폭 15미터의 포장도로에 서측과 북측으로 접하는 이면 각지의 토지 입니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(경부고속철도 울산역 역세권지구), 종로2류(폭 15m~20m)(접합) [이하공란] ,
 가축사육제한구역(축종별 거리제한 250m미만 축종) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> ,경제자유구역 <경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법> ,도시개발구역 <도시개발법> [이하공란]
 중점경관관리구역(2024-06-13).

(9) 공부와의 차이

해당 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 없습니다.

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

기호(사) : 울산광역시 울주군 범서읍 천상리 소재 "문수데시앙1단지아파트"서측 도로
월편에 위치하며 주위는 로변으로 각종 근린생활시설들이 소재하고 일부는 아파트와
일반주택이 형성되어 있으며 남측 및 동측 인근으로는 임야지대로 북측 일원은 주택지대로
형성되어 있어 환경 보통시 되는 지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 제차 출입 자유로우며 노선버스 정류장도 인근으로 일반적 교통사정 편리한
편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 3층건 중 3층 305호로서
외벽 : 치장석 및 패널마감.
내벽 : 인테리어 등 마감.
창호 : 새시 창으로 상태 보통인 건물입니다.

(4) 이용상태

근린생활시설1로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급,배수설비와 공용으로 소화전설비 및 승강기설비가 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

부정형의 토지로 남측에서 북측으로 하향 완경사지의 토지입니다.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 종로, 북측으로 소로의 포장도로에 접하는 이면각지의 토지입니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합) [이하공란]

사축사육제한구역(축종별 거리제한 250m미만 축종) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역 <교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]

추가기재 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) [이하공란]

(9) 공부와의 차이

해당 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

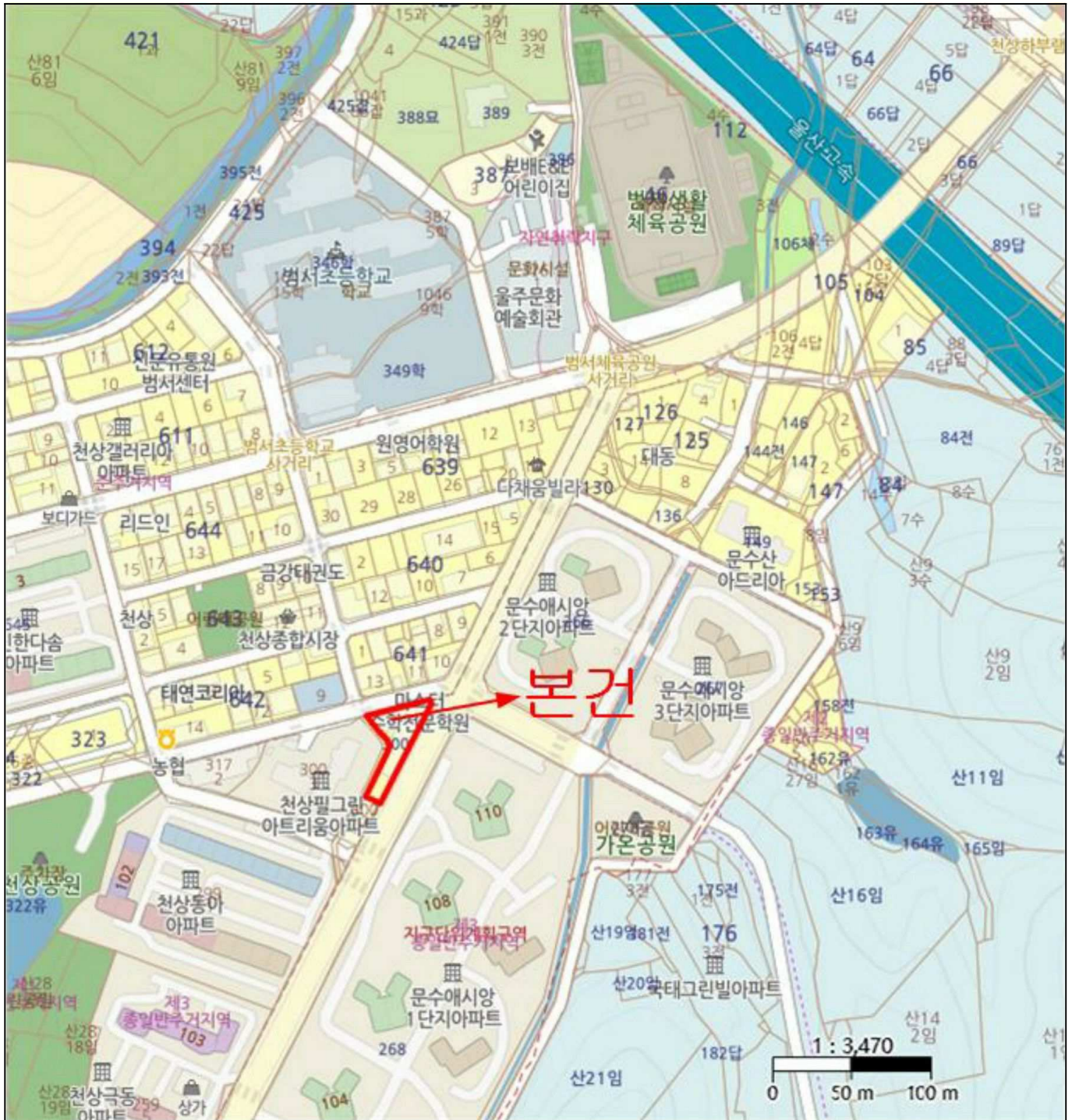
임대관계 : 미상입니다.

기타 타 : 없습니다.

위치도



소재지	울산광역시 울주군 범서읍 천상리 300 센트로시티 305호
-----	----------------------------------



층별 및 호별 배치도

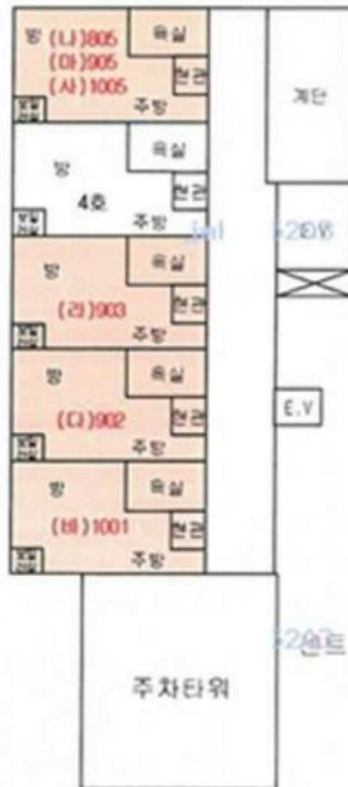
축척 (No Scale)

범서읍 천상리 센트로시티



일련번호 (사)
센트로시티 제3층 305호

삼남읍 신화리 센트로2



일련번호(가)~(바)
센트로2 제8-10층 제805-1001호



(2)



(2)



805



905



903



902



9



1005



1001



()



()



305



305



3305