

# 감정평가서

건명	김현수 소유물건(2024타경112522)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준
감정서번호	MS2407-1008

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.

문수감정평가사사무소



## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
윤시형

尹 始 衡



감정평가액	일십육억사천일백칠십이만사천일백이십원정 (₩1,641,724,120.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김현수 (2024타경112522)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 일반건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.05	2024.08.01 ~ 2024.08.05	2024.08.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	264.5	토지	264.5	3,770,000	997,165,000
	건물	456.64	건물	456.64	-	622,203,120
	(제시외 건물)	(62.1)	제시외 건물	62.1	-	22,356,000
합계					₩1,641,724,120	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본 건은 울산광역시 남구 삼산동 소재 '보람병원' 북동측 인근에 위치하는 부동산에 대한 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가기준 및 근거

본 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 규정과 감정평가이론 등에 의거하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치' 를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 08월 05일자로 함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건 실지조사 실시기간은 2024년 08월 01일이며, 실지조사를 통하여 현황 및 개별 상황 등을 확인하였음.

### 6. 감정평가방법

- (1) 본 건 토지의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가 기준법으로 산출한 시산가액을 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 2

(2) 본 건 건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 원가법을 적용하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우라고 판단되어 원가법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교, 합리성 검토는 생략하였음.

(3) 본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하였음.

## 7. 그 밖의 사항

(1) 본 건 기호(1) 건물은 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부조사가 곤란하여 일반건축물대장상 현황도 및 구조, 용도, 일반적인 사용자재, 외부관찰 등을 종합적으로 참작하여 평가하였음.

(2) 본 건 기호(1) 건물의 종물 또는 부합물로 추정되는 제시외건물(ㄴ)은 구조 및 규모 등을 감안하여 원가법을 적용하되 감가수정은 관리상태 및 현상 등을 참작하여 관찰감가법을 병용하였으며, 면적사정은 건축물대장 평면도 및 개략적인 실측면적에 의하였음.

(3) 본 건 제시외건물(ㄴ)은 일반건축물대장상 위반건축물로 등재(2015.10.29.)된 후 시정완료(2015.12.17.)된 것으로 기재되어 있으며, 기준시점 현재 관련 법규정상 적법성 여부에 대해서는 경매진행시 별도 재확인하시기 바람.

(4) 본 건 기호(1) 건물 2~4층 발코니는 구조, 규모 등을 감안하여 건물 재조달원가에 포함하였으니 참고하시기 바람.

(5) 본 건 기호(2) 토지 일부에 소재하는 수목은 거래관행 및 평가목적 등을 감안하여 토지가액에 포함하여 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 건물가액의 산출근거

### 1. 대상건물 개요

기호	구 조	층수	연면적 (㎡)	용 도	사용승인일	비고
1	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1층	71.14	근린생활시설	2015.10.08.	-
		2~4층	385.5	다가구주택	2015.10.08.	-

### 2. 원가법에 의한 건물가액

#### (1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정함.

#### (2) 재조달원가의 산정

가. 표준단가

【 출처 : 한국부동산연구원 건물신축단가표(2023) 】

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,845,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,606,000	50 (45~55)
06-01-05-09	근린생활시설 (상가+주택)	철근콘크리트조 /저층/평지붕	3	1,356,000	50 (45~55)
03-01-05-09	상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,299,000	50 (45~55)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 부대설비 보정단가

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비, 난방설비 등	기본적인 전기설비, 승강기설비, 위생설비, 난방설비 등	표준단가에 포함

## 다. 제조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 제조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	기호(1)-근린생활시설	기호(1)-다가구주택
제조달원가(원/㎡)	1,200,000	1,700,000

### (3) 감가수정 및 건물가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 원가법에 의한 시산가액을 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우라고 판단되어 원가법에 의한 시산가액을 본 건 건물가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	제조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)
2 (근생)	1,200,000	50	8	-	42/50	1,008,000
2 (다가구)	1,700,000	50	8	-	42/50	1,428,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수((총)내용년수-실제경과년수)/(총)내용년수

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지가액의 산출근거

### 1. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
2	남구 삼산동 1557-11	대	264.5	주상 기타	2종 일주	소로 한면	세장형 평 지	1,577,000 (2024.01.01.)	-

### 2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### (1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

#### (2) 비교표준지의 선정

##### 가. 비교표준지 공시지가

【 공시기준일: 2024.01.01. 】

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	남구 삼산동 1557-15	대	241.4	주상용	2종 일주	소로 한면	세장형 평 지	1,577,000	-

##### 나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

【 울산광역시 남구 주거지역 】

기 간	시정수정치 (변동률)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.08.05.	1.00971 (0.971%)	2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.784 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.155 $( 1 + 0.00784 ) * ( 1 + 0.00155 * 36/30 )$ ≒ 1.00971

※ 2024년 07월 이후 지가변동률이 미 고시되어 2024년 06월 지가변동률을 연장 적용함.

### (4) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 개별요인 비교

### 가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

### 나. 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본 건은 비교표준지대비 전반적인 요인에서 유사함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (6) 그 밖의 요인 보정

### 가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### 나. 인근지역 평가사례

【 출처 : 협회 감정평가정보 】

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	총평가액(원)	(평가목적) 기준시점
가	남구 삼산동 000	대	126.8	2종 일주	3,970,000	503,396,000	(담보) 2024.06.20
나	남구 삼산동 000	대	171.2	2종 일주	3,600,000	616,320,000	(담보) 2023.05.24
다	남구 삼산동 000	대	330.6	2종 일주	3,590,000	1,186,854,000	(담보) 2023.03.29
라	남구 삼산동 000	대	264.5	2종 일주	3,590,000	949,555,000	(담보) 2023.08.25
마	남구 삼산동 000	대	231.5	2종 일주	3,960,000	916,740,000	(담보) 2024.03.15

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근지역 거래사례

【 출처 : 등기사항전부증명서 등 】

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래금액(원)	거래시점
#1	남구 삼산동 000	대	231	2층 일주	3,679,653	850,000,000	2024.06.05
#2	남구 삼산동 000	대	234.2	2층 일주	3,674,024	1,165,000,000	2023.06.02
	토지단가 : $1,165,000,000 - 304,543,500 \div 860,456,500 \text{원} / 234.2 \text{㎡} (\approx 3,674,024 \text{원} / \text{㎡})$ 건물단가 : $900,000 * 29 / 50 \approx 522,000$ , $1,200,000 * 29 / 50 \approx 696,000$ , 건물가격 : $522,000 * 120.87 + 696,000 * 346.91 \approx 304,543,500$ 건물개황 : 철근콘크리트조, 근생(120.87㎡), 다가구(346.91㎡), 사용승인(2001.08.21.)						

라. 인근 유사토지 지가수준

인근 주상 혼용지대	본 건 인근의 유사토지의 경우 접근성, 인근환경 등에 따라 @3,600,000 ~ @4,200,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.
------------	--

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 격차율 산정

### ① 비교사례의 선정

상기 인근지역 비교사례 중 표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 비교가능성이 있는 평가사례(가)를 선정함.

### ② 산식

비교사례기준 표준지가격 : 비교사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

기준시점 표준지가격 : 공시지가 × 시점수정

### ③ 격차율 산정

구분	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	격차율
사례(가)기준 표준지(A)가격	3,970,000	1.00243	1.000	0.951	3,784,644	2.377
기준시점 표준지(A)가격	1,577,000	1.00971	-	-	1,592,313	

### ▶ 산정내역

시점수정	울산광역시 남구 주거지역 지가변동률(2024.06.20. ~ 2024.08.05.) : 1.00243						
지역요인	표준지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	0.97	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.951
표준지는 비교사례대비 가로조건(가로의 구조 등), 획지조건(접면너비 등)에서 열세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 상향 보정함.(2.37)

## (7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
2	A	1,577,000	1.00971	1.000	1.000	2.37	3,773,781	3,770,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### (1) 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

#### (2) 비교사례의 선정

가. 인근지역 거래사례

【 출처 : 등기사항전부증명서 등 】

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래금액(원)	거래시점
#1	남구 삼산동 000	대	231	2종 일주	3,679,653	850,000,000	2024.06.05

나. 선정사유

인근지역에 소재하는 최근 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 인정된다고 판단되는 <거래사례(#1)>을 비교사례로 선정함.

#### (3) 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

【 울산광역시 남구 주거지역 】

기 간	시정수정치 (변동률)	비 고
2024.06.05. ~ 2024.08.05.	1.00321 (0.321%)	2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.155 $( 1 + 0.00155 * 26/30 ) * ( 1 + 0.00155 * 36/30 )$ ≒ 1.00321

※ 2024년 07월 이후 지가변동률이 미 고시되어 2024년 06월 지가변동률을 연장 적용함.

## (5) 지역요인 비교

대상토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (6) 개별요인 비교

### 가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

### 나. 개별요인 비교치 결정

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
2	#1	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.030

본 건은 비교사례대비 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	사례단가 (원/㎡)						
2	#1	3,679,653	1.000	1.00321	1.000	1.030	3,802,209	<b>3,800,000</b>

4. 시산가액의 검토 및 토지가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 따라 산출된 시산가액의 검토 결과 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 합리성이 인정되고 있으므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 건 토지가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	3,770,000	3,800,000	<b>3,770,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구분		결정단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	기호(2)	3,770,000	264.5	997,165,000	-
건물	기호(1)	1,008,000	71.14	71,709,120	근린생활시설
	기호(1)	1,428,000	385.5	550,494,000	다가구주택
제시외 건물	기호(ㄱ)	-	62.1	22,356,000	-
감정평가액(합계)				<u>1,641,724,120</u>	

### 2. 결정의견

본 건은 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 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 남구 삼산동 [도로명주소] 울산광역시 남구 삼산로331번길 29	1557-11 위 지상	제2종 근린생활 시설 (사무소), 다가구 주택 (5가구)	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층  1층	71.14	71.14	1,008,000	71,709,120	1,200,000 x 42/50 근린생활시설   1,700,000 x 42/50 다가구주택
					147.9	385.5	1,428,000	550,494,000	
					147.9				
					89.7				
2	울산광역시 남구 삼산동	1557-11	대	제2종 일반주거지역	264.5	264.5	3,770,000	997,165,000	
<b>소 계</b>								<b>₩1,619,368,120</b>	
ㄱ	(제시외건물) 울산광역시 남구 삼산동	1557-11 위 지상	주택일부	경량철골조 (벽체이용) 판넬지붕 단층	(62.1)	62.1	360,000	22,356,000	관찰감가 450,000 x 32/40
<b>소 계</b>								<b>₩22,356,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,641,724,120.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

기호(2)

Page : 1

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본 건은 울산광역시 남구 삼산동 소재 '보람병원' 북동측 인근에 위치하며, 부근 일대는 근린생활시설, 다가구주택, 공동주택 등으로 형성되어 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본 건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 위치하여 대중교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

세장형의 토지로서 주상용 건부지로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

동측으로 폭 약 8미터 이상의 포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소호2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

일부 지상에 수목이 소재하며, 평가목적 등을 감안하여 토지가액에 포함하였음.

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타 없음.

# 건물 감정평가요항표

기호(1)

Page : 1

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

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서  
 외벽 : 미장스톤, 징크판넬, 페인팅 등 마감,  
 내벽 : 벽지, 타일 등 마감,  
 창호 : 샷시창호임.

## (2) 이용상태

1층 : 근린생활시설.  
 2~4층 : 다가구주택.

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비 등 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

- 1) 구조, 규모 및 이용상태  
 별첨 '지적 및 건물개황도' 참조.(기호㉠)
- 2) 감정물건에 미치는 영향  
 제시외건물(ㄴ)은 일반건축물대장상 위반건축물로 등재(2015년 10월 29일)되었으나 시정 완료(2015년 12월 17일) 된 것으로 기재되어 있으며, 기준시점 현재 관련 법규정상 적법성 여부에 대해서는 경매진행시 별도 재확인이 필요할 것으로 판단됨.

## (5) 공부와의 차이

없음.

# 건물 감정평가요항표

기호(1)

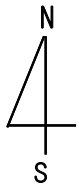
Page : 2

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타 없음.

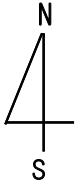
# 위 치 도



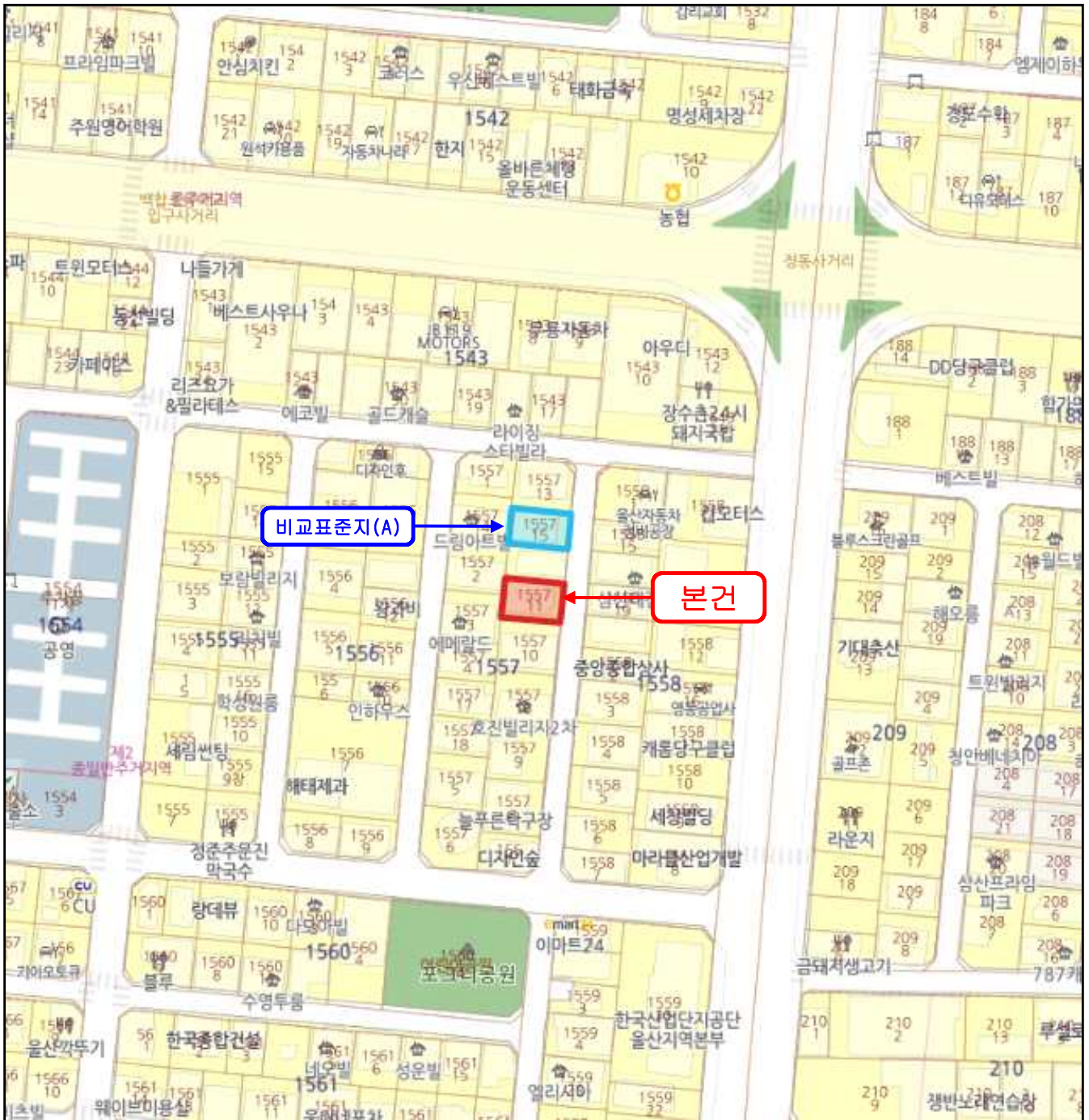
소재지	울산광역시 남구 삼산동 1557-11
-----	----------------------



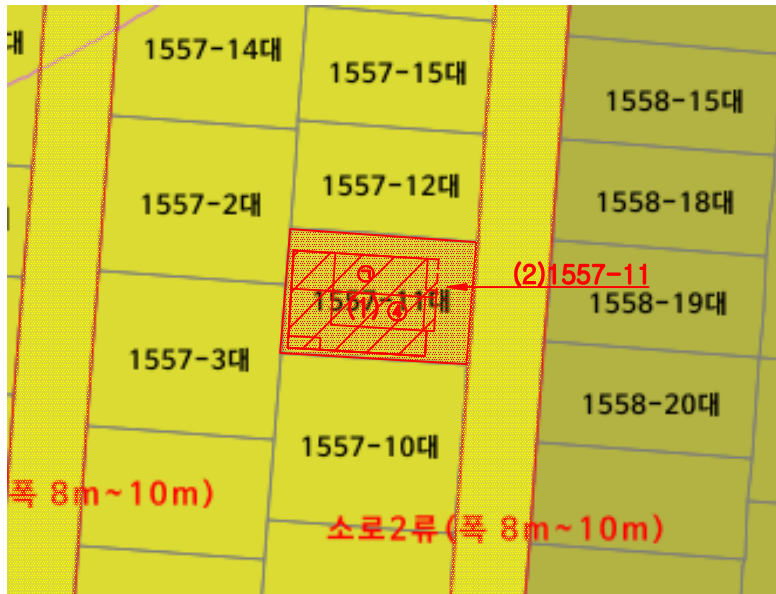
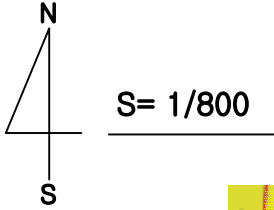
# 위 치 도



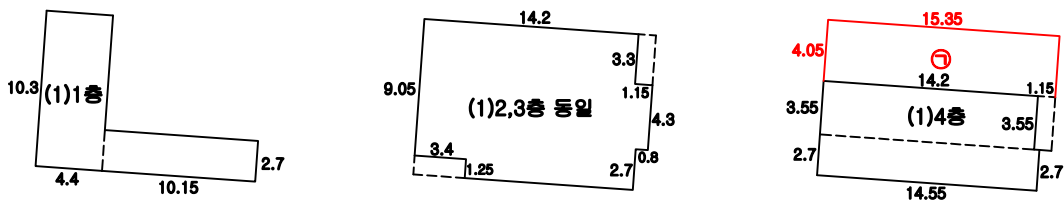
소재지	울산광역시 남구 삼산동 1557-11
-----	----------------------



# 지적 및 건물개황도



S= 1/500



<면적산출근거>

- (1)1층 : 공부면적사정(71.14㎡)
- (1)2,3층 : 공부면적사정(각 147.9㎡)
- (1)4층 : 공부면적사정(89.7㎡)

<제시외건물>

㉠경량철골조(벽체이용) 판넬지붕 단층(주택일부) : 약 62.1㎡



( )



( )



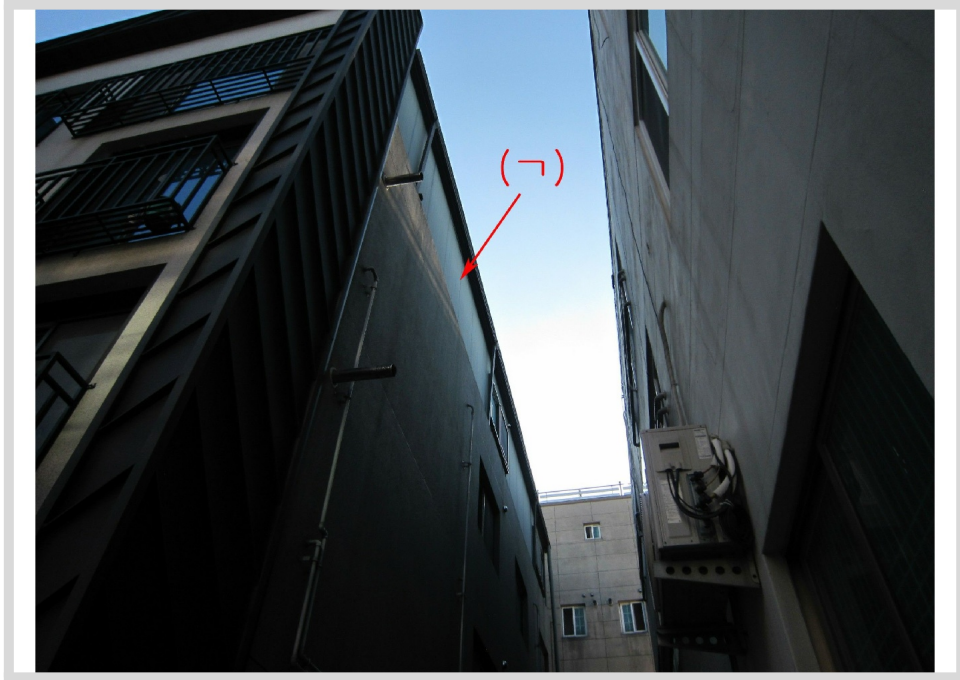
( )



( )



)



( ) ( )



( )