

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김일수 소유물건(2024타경112683)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

감정평가서번호: 2024-08-60-002

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

울밀감정평가사사무소



## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
이재필

李載弼 (인)

감정평가액	삼억이천팔백이십이만이천팔백원정 (₩328,222,800.-)			
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준	감정평가 목적	법원경매	
제출처	울산지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김일수 (2024타경112683)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.08.08	2024.08.08	2024.08.19

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		167.10	토지	167.10	1,680,000	280,728,000
건물		161.6	건물	161.6	-	46,364,800
제시외건물		(8.30)	제시외건물	8.30	-	1,130,000
합계						₩328,222,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

울산광역시 중구 반구동 소재 "반구2동행정복지센터" 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 감정평가방법

가. 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상 물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하며, 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

나. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정합니다.

### 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 08월 08일을 기준시점으로 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## 5. 기타

가. 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 내부조사가 곤란하여 관계공부, 표준적인 사용자재, 외부관찰 및 탐문조사 등을 기준하였으니 경매진행시 내부구조, 이용현황, 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 1항에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

#### <대상토지의 개요>

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡) (2024.01.01)	비고
2	울산광역시 중구 반구동 82-7	대	167.1	단독주택	2종일주	세로(불)	가장형 평 지	850,900	-

### 1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

[ 공시기준일 : 2024.01.01 ]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	반구동 59-5	대	211.10	단독주택	2종일주	세로(가)	가장형 평 지	1,268,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정합니다.

[ 울산광역시 중구 주거지역 ]

기 간	자가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.08.08	0.474 <b>(1.00474)</b>	2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.392 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.063  $( 1 + 0.00392 ) * ( 1 + 0.00063 * 39/30 )$ $\approx 1.00474$

※2024년 07월 이후의 자가변동률이 미고시 되어 2024년 06월 자가변동률을 연장적용 하였습니다.

## 3. 지역요인 비교치의 산정

대상 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등합니다.

(지역요인비교치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 개별요인 비교치의 산정

### 1) 일련번호2 / 비교표준지A

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.90	가로의 계통 및 연속성 등에서 열세합니다.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	인근토지의 이용상황 등에서 열세합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 등	0.94	접면너비 및 깊이 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	비교표준지와 대등합니다.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	비교표준지와 대등합니다.
		기타		
개 별 요 인 비 교(누계)			0.685	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 요인 보정치의 산정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.

9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요합니다.

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{사례로 비슷한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

### 1) 인근지역 내의 평가사례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

기호	소재지	지목	용도 지역	기준시점	토지 단가 (원/㎡)	평가 목적	비고
1	반구동 ***	대	2종일주	2021.04.16	2,420,000	담보	선정
2	반구동 ***	대	2종일주	2022.10.21	1,430,000	기타	-
3	반구동 ***	대	2종일주	2023.01.31	1,480,000	기타	-
4	반구동 ***	대	2종일주	2024.04.12	2,510,000	담보	-
5	반구동 ***	대	2종일주	2023.01.12	1,450,000	담보	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 인근 유사물건의 거래사례

[출처: KAIS 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
①	반구동 ***	2층일주	대	201.9	830,000,000	1,908,643	2024.07.16	선정
			건물	395.24				
②	반구동 ***	2층일주	대	211.1	383,000,000	1,382,741	2023.06.10	-
			건물	155.29				

### ※ 배분법에 의한 토지단가 - 기호①

- 건물개항 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층, 주상용, 연면적 395.24㎡, 사용승인일 2018.12.07
- 건물가격 : 1,250,000원 × 45/50 × 395.24㎡ = 444,645,000원/㎡
- 토지단가 : (830,000,000 - 444,650,000) ÷ 201.9㎡ = 1,908,643원/㎡

### ※ 배분법에 의한 토지단가 - 기호②

- 건물개항 : 벽돌구조 (철근)콘크리트지붕 2층, 단독주택, 연면적 155.29㎡, 사용승인일 1980.12.15
- 건물가격 : 1,200,000원 × 22/45 × 155.29㎡ = 91,103,467원/㎡
- 토지단가 : (383,000,000 - 91,103,467) ÷ 211.1㎡ = 1,382,741원/㎡

## 3) 인근지역 유사토지 지가수준

[ 출처 : 인근 공인중개사사무소 등 ]

구분	지가수준
인근 유사 토지	1,500,000원/㎡ ~ 1,700,000원/㎡

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 그 밖의 요인보정치의 결정

### 가. 비교사례의 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 더욱 유사하여 비교가능성 높은 평가사례 "1"을 선정합니다.

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가목적	비고
1	반구동 ***	대	2종일주	2021.04.16	2,420,000	담보	-

### 나. 사례기준 표준지 가액

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	①산출가액 (원/㎡)
A	1	2,420,000	1.04740	1.000	0.969	2,456,132
비교표준지(A)		1,268,000	1.00474	-	-	1,274,010

시점수정: 시점수정치(2021.04.16 ~ 2024.08.08) : 울산광역시 중구 주거지역 (1.04740)

지역요인: 비교표준지와 평가사례는 인근지역에 위치하여 동일합니다. (1.000)

개별요인:	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
	0.95	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	0.969
비교표준지는 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하고, 환경조건(인근환경 등)에서 우세합니다.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 그 밖의 요인 보정치의 산정

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정을 상향 보정하는 것이 적정하다고 판단됩니다.

비교표준지 기호	사례 기호	사례기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	격차율 (=①/②)	적 용
A	1	2,456,132	1,274,010	1.927	1.92

## 6. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

$$\text{산식} = \text{공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	1,268,000	1.00474	1.000	0.685	1.92	1,675,578	1,680,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다. (「감정평가에 관한 규칙」제2조 제7항)

### 1. 비교거래사례의 선정

#### (1) 비교사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등에서 더욱 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 거래사례 "㉠"을 비교거래사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	거래가액(원)	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
㉠	반구동 ***	2종일주	대	201.9	830,000,000	1,908,643	2024.07.16	-
			건물	395.24				

#### ※ 배분법에 의한 토지단가 - 기호㉠

- 1) 건물개항 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층, 주상용, 연면적 395.24m<sup>2</sup>,  
사용승인일 2018.12.07
- 2) 건물가격 : 1,250,000원 × 45/50 × 395.24m<sup>2</sup> = 444,645,000원/m<sup>2</sup>
- 3) 토지단가 : (830,000,000 - 444,650,000) ÷ 201.9m<sup>2</sup> = 1,908,643원/m<sup>2</sup>

### 2. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

[ 울산광역시 중구 주거지역 ]

기 간	자가변동률(%)	비 고
2024.07.16. ~ 2024.08.08.	0.050 (1.00050)	2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.063 $( 1 + 0.00063 * 24/30 )$ $\approx 1.00050$

※ 기준시점이 속한 월의 자가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 2024년 06월의 자가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

### 4. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 제반 지역요인은 대등합니다. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

### 1) 일련번호2/ 거래사례①

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.95	가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 열세합니다.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	상업중심지역 및 교통시설과의 접근성 및 편의성 등에서 열세합니다.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 등	0.98	형상 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등합니다.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
개 별 요 인 비 교(누계)			0.903	-

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{산식} = \text{사례토지가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

일련번호	사례가격(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
2	1,908,643	1.000	1.00050	1.000	0.903	1,724,366	1,700,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 토지 감정평가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

일련 번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
2	1,680,000	1,700,000

### 2. 토지의 감정평가액 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위 내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정하였습니다.

일련 번호	소재지	토지면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	토지가액(원)	비 고
		공부	사정			
2	반구동 82-7	167.1	167.1	1,680,000	280,728,000	-
<b>합 계</b>					<b>280,728,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 건물가액의 산출근거

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 산정하며, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법입니다.

### <대상물건의 개요>

일련번호	소재지	구조	구분	면적(㎡)	용도	사용승인일자	비고
1	울산광역시 중구 반구동 82-7	벽돌조 슬래브지붕	1층	97.8	주택	1989.08.07	-
			2층	61.8			
			계	159.6			
3	"	벽돌조 슬래브지붕	부속건물 단층	2.0	변소	1989.08.07	-

### 1. 재조달원가의 산정

#### (1) 표준단가 결정

[ 출처 : 한국부동산연구원, 2023 건물신축단가표 ]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/ 평지붕	2	1,667,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/ 평지붕	3	1,408,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/ 평지붕	4	1,208,000	45 (40~50)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 부대설비 보정단가 결정

[ 출처 : 한국부동산연구원, 2023 건물신축단가표 ]

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비, 난방설비	기본적인 전기설비, 난방설비	대상건물의 평가시 재조달원가에는 기본적인 부대설비를 포함하였습니다.
위생설비, 급배수설비	기본적인 위생설비, 급배수설비 등	

## (3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정하였습니다.

일련 번호	구분	용도	구조	경제적 내용연수	재조달원가(원/㎡)	비고
1	1~2층	주택	벽돌조	45	1,300,000	-
3	부속건물 단층	변소 및 창고	벽돌조	45	900,000	-

## 2. 감가수정 및 적용단가 산출

감가수정이라 함은 대상 물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 및 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정 방법에는 정액법, 정률법, 상환기금법과 관찰감가법이 있으며, 건물의 경우 정액법으로 적용하여 평가하였습니다.

일련 번호	구분	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	적용단가 (원/㎡)	비고
1	1~2층	주택	1,300,000	45	35	10	288,000	-
3	부속건물 단층	변소 및 창고	900,000	45	35	10	200,000	-

※ 적용단가는 1,000원미만에서 절사하여 적용하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 건물가액의 결정

일련 번호	구분	면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비 고
		공부	사정			
1	1~2층	159.6	159.6	288,000	45,964,800	-
3	부속건물 단층	2.0	2.0	200,000	400,000	-
<b>합 계</b>					46,364,800	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항의 개별물건기준원칙에 따라 각각의 토지평가액과 건물평가액을 합산하여 결정하였습니다.

구 분		면적(m <sup>2</sup> )		적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액	비 고
		공부	사정			
토 지	2	167.1	167.1	1,680,000	280,728,000	-
건 물	1,3	161.6	161.6	-	46,364,800	-
제시외 건물	ㄱ~ㄷ	(8.3)	8.3	-	1,130,000	
<b>합 계</b>					<b>328,222,800</b>	-

### 2. 결정의견

상기의 평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됩니다.

## 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 중구 반구동  [도로명주소] 울산광역시 중구 구교2길 23-1	82-7 위 지상	주택	벽돌조 슬래브지붕 2층  1층  2층	97.8  61.8	159.6	288,000	45,964,800	1,300,000 x 10/45	
3	"	82-7 위 지상	부속건물 변소	벽돌조 슬래브지붕 단층	2.0	2.0	200,000	400,000	900,000 x 10/45	
2	"	82-7	토지	제2종 일반주거지역	167.1	167.1	1,680,000	280,728,000		
<b>소 계</b>								<b>₩327,092,800</b>		
ㄱ	[제시외건물] 울산광역시 중구 반구동	82-7 위 지상	(보일러실)	블럭조 슬래브지붕 단층(노출형) 1층 소재	(2.3)	2.3	100,000	230,000		
ㄴ	"	82-7 위 지상	(보일러실)	블럭조 슬래브지붕 단층(노출형) 1층 소재	(3)	3	100,000	300,000		
ㄷ	"	82-7 위 지상	(창고)	판빌조 판넬지붕 2층 소재	(3)	3	200,000	600,000		
<b>소 계 합 계</b>								<b>₩1,130,000</b>	<b>₩328,222,800.-</b>	
				이	하	여	백			

# 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) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

울산광역시 중구 반구동 소재 "반구2동행정복지센터" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 다  
가구주택, 주상용, 단독주택 및 아파트 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

인근까지 차량 접근이 가능하며, 일반적인 교통상황은 보통시 됩니다.

## (3) 형태 및 이용상태

세장형의 완경사지로서 단독주택부지로 이용하고 있습니다.

## (4) 인접 도로상태

동측으로 폭 약3미터내외의 포장도로에 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(울산여자중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

## (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

## (7) 공부와의 차이

## 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) |                |

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 : 미상입니다.

-기타 : 없습니다.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

벽돌조 슬래브지붕 2층 주택(사용승인일 : 1989.08.07)건으로서,  
외벽 : 벽돌 붙임 및 페인트칠 등  
내벽 : 페인트칠 및 내장타일 등  
창호 : 샷시창 등

## (2) 이용상태

1층 : 주택  
2층 : 주택  
부속건물 : 변소 및 창고

## (3) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수시설 및 도시가스설비 등이 되어 있습니다.

## (4) 부합물 및 종물

- ㄱ. 블럭조 슬래브지붕 단층(노출형) 1층소재 보일러실 약2.3㎡,
- ㄴ. 블럭조 슬래브지붕 단층(노출형) 2층소재 보일러실 약3㎡,
- ㄷ. 판넬조 판넬지붕 2층소재 창고 약3㎡가 있어 평가목적에 참작하여 감정평가하였습니다.

## (5) 공부와의 차이

없습니다.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## 건물 감정평가요항표

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

- 임대관계 : 미상입니다.
- 기타 : 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 인하여 관계공부, 외부관찰 및 탐문조사 등을  
기준하여 평가하였으므로 경매진행시 건물 등의 구조, 면적, 이용현황, 관리상  
태 및 수량 등을 재확인하시기 바랍니다.

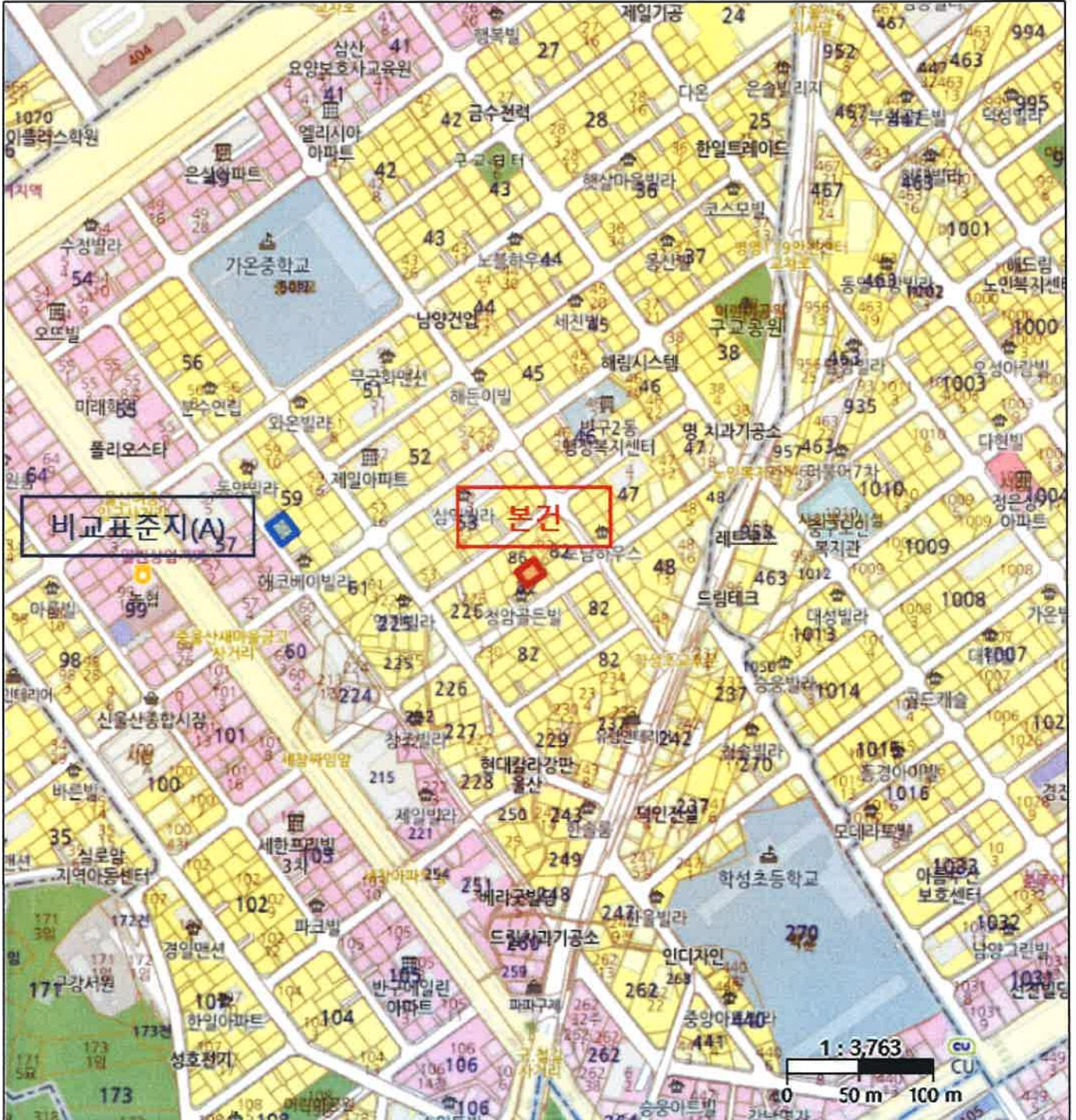
# 광역위치도



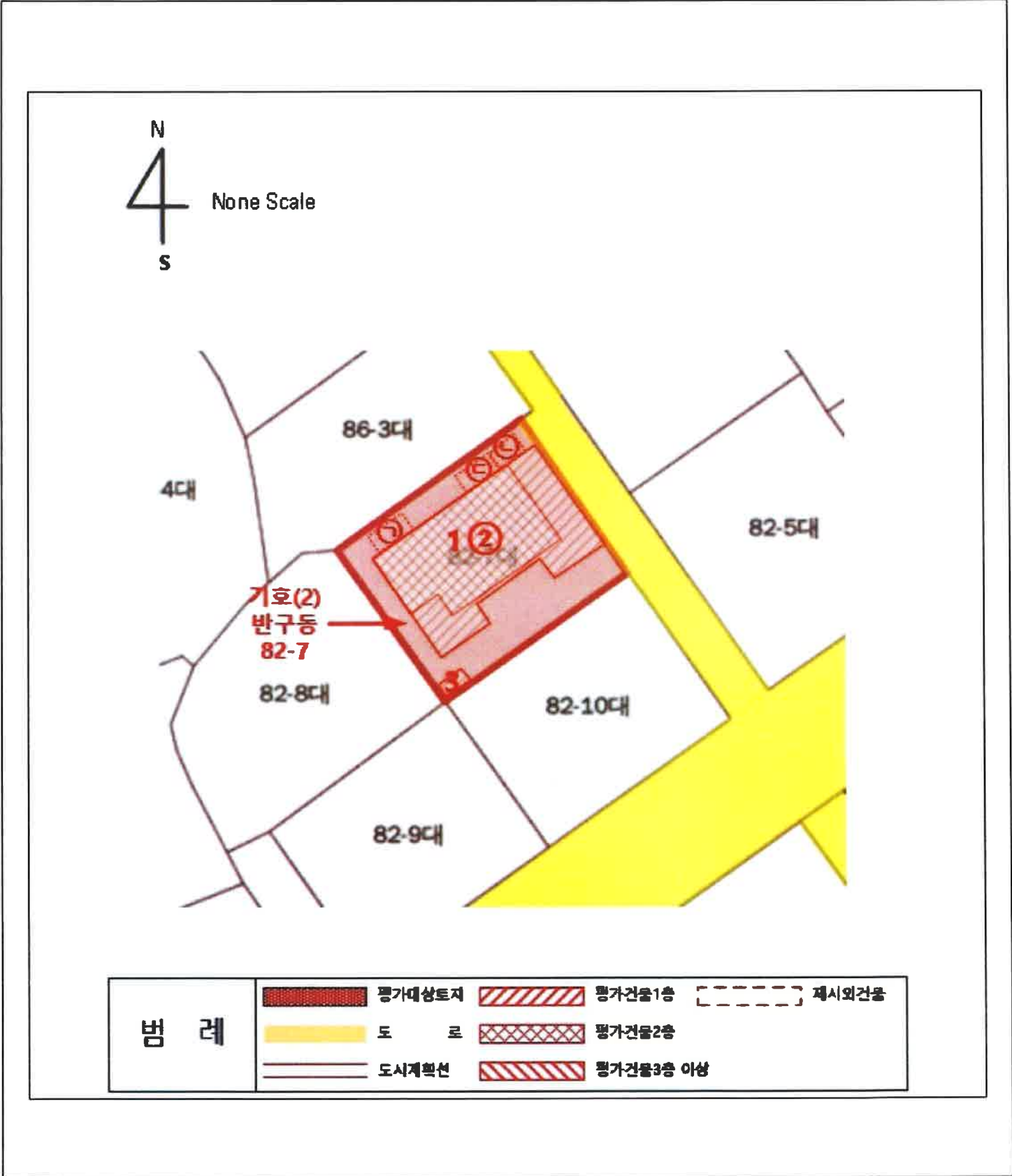
# 위치도



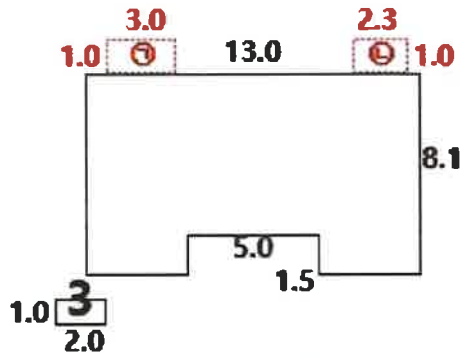
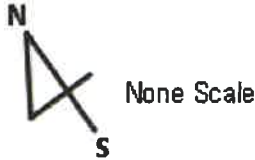
소재지 울산광역시 중구 반구동 82-7



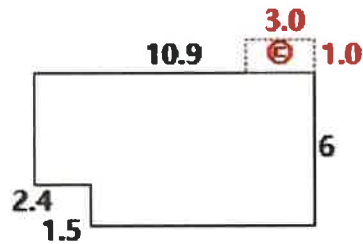
# 지 적 도



# 건물개황도



1. 1층



1. 2층

## 건물면적 산출근거

1. 1층 :  $(13.0 \times 8.1) - (5.0 \times 1.5) \approx 97.8\text{m}^2$   
 2층 :  $(10.9 \times 6.0) - (2.4 \times 1.5) \approx 61.8\text{m}^2$

## 제시외건물

- (ㄱ) : 블럭조 슬래브지붕 단층 1층소재 노출형보일러실 :  $2.3 \times 1.0 \approx 2.3\text{m}^2$
- (ㄴ) : 블럭조 슬래브지붕 단층 1층소재 노출형보일러실 :  $3.0 \times 1.0 \approx 3.0\text{m}^2$
- (ㄷ) : 판넬조 판넬지붕 2층소재 창고 :  $3.0 \times 1.0 \approx 3.0\text{m}^2$

# 사진용지



본건 전경

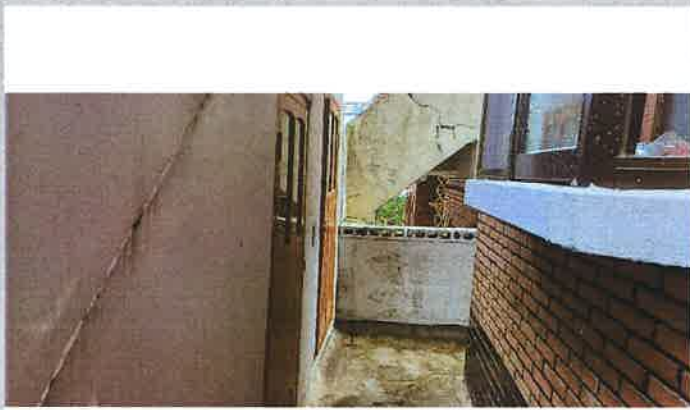
주위환경



1층

2층

# 사 진 용 지



부속건물



제시외건물(ㄱ)



제시외건물(ㄴ)



제시외건물(ㄷ)