

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이상범 소유물건(2025타경60)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

감정평가서번호: 250108

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.

연산감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
천성봉

(인)

감정평가액	일십억팔천칠백삼십팔만칠천팔백원정 (₩1,087,387,800.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매10계		
소유자 (대상업체명)	이상범 (2025타경60)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건			
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.21	2025.01.15 ~ 2025.01.21	2025.01.22	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,748	토지	1,748	-	724,173,000
	건물	228.44	건물	228.44	-	267,274,800
	제시외건물	82	제시외건물	82	-	95,940,000
합계						₩1,087,387,800
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

가. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 동구 방어동 61-10에 소재하는 주택 및 북구 무룡동 50 답으로 경매목적
을 위한 감정평가임.

나. 감정평가의 목적물

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상지세	2024.01.01. 개별공시지가 (원/㎡)
1	동구 방어동 61-10	대	221	단독주택(다가구)	1종 일주	세장형 평지	726,200
3	북구 무룡동 50	답	1,527	답	개발제한	세장형 평지	86,600
일련 번호	소재지	구조		용도	면적(㎡)		사용승인일
2	동구 방어동 61-10[동구 등대2길 22]	철근콘크리트구조 기와잇기지붕 2층		단독 주택(다가구)	1층	114.22	2013.02.27
					2층	114.22	
		합계				228.44	

다. 기준가치결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가
치”를 기준으로 감정평가 하며 별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 감정평가방법

본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가함.

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조와 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정함.

마. 실지조사 및 기준시점

1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.01.21.을 기준시점으로 함.

2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.01.15.에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

바. 기타

1) 일련번호2 건물 1,2층 실내는 폐문상태로 내부를 확인할 수 없어 건축물현황도, 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준하여 평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

2) 일련번호2 건물 2층위에 소재하는 허가건축물의 일부인 다락층은 소유자에게 탐문한바 경사지붕으로 바닥면적제외기준인 평균층고 1.8미터를 초과한 상태이며 주거용으로 사용하므로 이를 제시외 건물로 별도평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지 감정평가액 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인을 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

1) 감정평가의 목적물

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상지세	2024.01.01. 개별공시지가 (원/㎡)
1	동구 방어동 61-10	대	221	단독주택(다가구)	1종 일주	세장형 평지	726,200
3	북구 무룡동 50	답	1,527	답	개발제한	세장형 평지	86,600

2) 비교표준지선정(출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	공시지가 (원/㎡)	도로 교통	형상 지세	공시기준일
A	동구 방어동 63-6	대	248.6	단독 주택	1종 일주	726,200	소로한면	세장형 완경사	2024.01.01
B	북구 무룡동 37	답	1,263	답	개발 제한	86,600	세로(불)	세장형 평지	2024.01.01

●평가시점 현재 공시된 표준지로 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 비교표준지중 용도지역·이용상황·주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 표준지를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

국토교통부장관이 조사 발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하며 현재 지가변동률이 미고시된 경우 전월분 연장 적용함.

울산광역시 동구 (24.01.01~25.01.21) (주거)

2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.819

2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.023

(1 + 0.00819) * (1 + 0.00023 * 52/30)

≒ 1.00859

울산광역시 북구 (24.01.01~25.01.21) (녹지)

2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.786

2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.040

(1 + 0.00786) * (1 + 0.00040 * 52/30)

≒ 1.00856

4) 지역요인비교치

본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인비교치

비교표준지와 대상토지의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타 조건을 종합적으로 비교검토하여 산정함.

일련번호1/비교표준지A

조 건	항 목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	대등함
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등	1.00	대등함
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.00	대등함
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	1.04	향, 공원 등 접면상태 우세함
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	대등함
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
격차율 계		1.040	

일련번호3/비교표준지B

조 건	항 목	격차율	비고
접근조건	취락과의 접근성, 농로등의 상태	1.00	대등함
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수 등	1.00	대등함
획지조건	면적, 경사, 깊이, 경작의 편부 등	1.00	대등함
행정적조건	행정상의 규제정도	0.97	일부 소하천구역
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
계		0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인의 보정

가) 그 밖의 요인 보정이유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 5호에 따라 평가사례와의 형평성유지, 주변 및 인근 유사토지의 정상적인 가격수준 및 공시지가와의 가격격차를 조정하기 위해 보정함.

나) 평가사례 선정

자료출처 : 한국감정평가사협회

기호	소재지	용도지역	지목	면적	이용상황	평가액 (원/㎡)	기준시점
#1	동구 방어동 6*~*	1종일주	대	250.7	단독주택 등	1,920,000	2024.05.28
#2	북구 정자동 2*~*	개발제한	답	968	답	189,000	2022.05.06

다) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 사례중 비교가 용이하고 대체로 적정한 가격으로 보이는 위 사례 #1(비교표준지 A), #2(비교표준지 B)를 선정하여 격차율을 산정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례가격} \times \text{기준 비교표준지가격(기준시점기준)}}{\text{비교표준지공시가격(기준시점기준)}}$$

- 비교표준지(A)와 사례(#1)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	격차율 산정	격차율 결정	
평가사례기준 표준지가액	1,920,000	1.00452	1.00	1.020	1,967,252	2.685	2.68	
시점수정한 표준지가액	726,200	1.00859			732,438			
산정내역	시점수정	울산광역시 동구 (24.05.28~25.01.21) (주거) ≙ 1.00452						
	지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인 대등합니다.(1.00)						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
사례에 비해 향 등 획지조건 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교표준지(B)와 사례(#2)

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	격차율 산 정	격차율 결 정
평가사례기준 표준지가액	189,000	1.03011	1.00	0.950	184,956	2.117	2.11
시점수정한 표준지가액	86,600	1.00856			87,341		
산 정 내 역	시점수정	울산광역시 북구 (22.05.06~25.01.21) (녹지) ≙ 1.03011					
	지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인 대등합니다.(1.00)					
	개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
사례에 비해 시가지와의 거리 등 접근조건 열세함							

(2) 상기 격차율 및 인근의 사례 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 비교표준지(A)

2.68, 비교표준지(B) 2.11로 결정하였음.

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)
1	726,200	1.00859	1.00	1.040	2.68	2,041,451
3	86,600	1.00856	1.00	0.970	2.11	178,761
산식 = 공시지가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액산정

거래사례비교법이란 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 비슷한 인근지역에 소재하는 거래사례를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

1) 거래사례 선정

출처 : 등기사항전부증명서, KAIS

기호	소재지	용도지역	지목	면적	거래가액(원)	거래가액 (원/㎡)	거래시점
#1	동구 방어동 9*-*	1종일주	대	228.1	515,000,000	2,257,782	2022.05.02
#2	북구 무룡동 2**-*	개발제한	답	1,131	180,000,000	159,151	2023.05.08

비교가 용이하고 대체로 적정한 가액으로 보이는 위 거래사례 #1(일련번호 1), #2(일련번호 3)를 적용함.

2) 사정보정 : 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 등기된 사례로 인근지역 유사부동산의 실거래 신고가격 수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

3) 시점수정 : 국토교통부장관이 조사 발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하며 현재 지가변동률이 미고시된 경우 전월분 연장 적용함.

울산광역시 동구 (22.05.02~25.01.21) (주거) ≙ 1.00699

울산광역시 북구 (23.05.08~25.01.21) (녹지) ≙ 1.01006

4) 지역요인비교치

본건 토지는 거래사례와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인비교치

거래사례지와 대상토지의 접근조건, 자연조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타 조건 등을 종합적으로 비교검토하여 산정함.

일련번호1/거래사례#1

조 건	항 목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	0.95	가로의 폭 등 열세함
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등	1.00	대등함
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.00	대등함
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	0.98	향 우세하나 접면도로상태 등 열세함
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	대등함
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
격차율 계		0.931	

일련번호3/거래사례#2

조 건	항 목	격차율	비고
접근조건	취락과의 접근성, 농로등의 상태	1.00	대등함
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수 등	1.00	대등함
획지조건	면적, 경사, 깊이, 경작의 편부 등	1.00	대등함
행정적조건	행정상의 규제정도	0.97	일부 소하천구역
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
계		0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)
1	2,257,782	1.00	1.00699	1.00	0.931	2,116,688
3	159,151	1.00	1.01006	1.00	0.970	155,929
산식 = 거래사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인						

7) 인근의 평가사례

자료출처 : 한국감정평가사협회

기호	소재지	용도지역	지목	면적	이용상황	평가액 (원/㎡)	기준시점
#1	동구 방어동 6*-*	1종일주	대	250.7	단독주택 등	1,920,000	2024.05.28
#2	북구 정자동 2*-*	개발제한	답	968	답	189,000	2022.05.06
#3	동구 방어동 6*-*	1종일주	대	249.4	단독주택	2,120,000	2024.09.04
#4	북구 무룡동 5*-*	개발제한	답	1,000	답	162,000	2021.03.12
#5	북구 무룡동 1*-*	개발제한	답	1,372	답	162,000	2021.08.05
#6	북구 정자동 2*-*	개발제한	답	1,648	답	189,000	2024.05.17

8) 인근의 거래사례

자료출처 : 등기사항전부증명서,KAIS

기호	소재지	용도지역	지목	면적	거래가액(원)	거래가액 (원/㎡)	거래시점
#1	동구 방어동 9*-*	1종일주	대	228.1	515,000,000	2,257,782	2022.05.02
#2	북구 무룡동 2*-*	개발제한	답	1,131	180,000,000	159,151	2023.05.08
#3	북구 무룡동 6*-*,*	개발제한	답	1,061	190,000,000	179,076	2022.08.23
#4	북구 무룡동 7*	개발제한	답	1,230	190,000,000	154,472	2021.03.30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지감정평가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액 적용단가(원/㎡)

일련번호	공시지가 기준법	거래사례비교법
1	2,041,451	2,116,688
3	178,761	155,929

2) 토지의 감정평가액 결정

가) 토지감정평가액 일련번호1 : 2,040,000원/㎡, 일련번호3 : 179,000원/㎡

나) 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하여 공시지가 기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 합리성이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 상기와 같이 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물 감정평가액 산출근거

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 산정하며, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임

가. 감정평가의 목적물

일련번호	소재지	구조	용도	면적(㎡)		사용승인일
				1층	2층	
2	동구 방어동 61-10[동구 등대2길 22]	철근콘크리트구조 기와잇기지붕	단독 주택(다가구)	1층	114.22	2013.02.27
		2층		2층	114.22	
		합계				

나. 재조달원가의 산정

1) 표준단가

출처 : 한국부동산연구원 2023건축물재조달원가자료집

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,606,000	50(45~55)

2) 재조달원가의 결정

전기설비, 위생 및 급배수 설비 등 기본적인 부대설비를 포함하여 사용자재의품질, 시공 상태, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정함.

일련번호	구조	용도	경제적 내용년수	재조달원가(원/㎡)
2	철근콘크리트조	다가구주택	50	1,500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감가수정 및 적용단가 결정

일련번호	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	실제경과 년수	잔존내용 년수	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	1,500,000	50	11	39	1,170,000	1,170,000
산식 = 재조달원가 x 잔존내용년수/내용년수						

라. 건물가액의 결정

일련번호	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	228.44	1,170,000

4. 감정평가액 의 결정

가. 감정평가액

일련번호	종류	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액
1	토지	221	2,040,000	450,840,000
2	건물	228.44	1,170,000	267,274,800
3	토지	1,527	179,000	273,333,000
토지 건물 계				991,447,800
2-1	제시외 건물	82	1,170,000	95,940,000
합 계				1,087,387,800

나. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시
산가액과 원가법에 의한 건물가격을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의
감정평가액으로 결정함이 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 방어동	61-10	대	1종일주	221	221	2,040,000	450,840,000	
2	울산광역시 동구 방어동	61-10	단독주택	철근콘크리트 구조 기와잇기지붕 2층					1,2층지붕은 슬래브이며, 기와잇기는 다락층지붕임
	[도로명주소] 울산광역시 동구 등대2길 22			1층	114.22	228.44	1,170,000	267,274,800	1,500,000 x 39/50
				2층	114.22				
3	울산광역시 북구 무룡동	50	답	개발제한	1,527	1,527	179,000	273,333,000	
소 계								₩991,447,800	
(2-1)	[제시외 물건] 울산광역시 동구 방어동	61-10	다락층	조적 및 목조 기와잇기지붕	(82)	82	1,170,000	95,940,000	1,500,000 x 39/50 본건물의 구성부분이나 별도평가
소 계								₩95,940,000	
합 계								₩1,087,387,800.-	
				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

일련번호1 : 울산광역시 동구 방어동 화진초등학교 동측 인근에 소재하며 주변은 주로 단독 주택(다가구주택), 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

일련번호3 : 울산광역시 북구 정자동 강동동행정복지센터 남서측 약900미터 위치에 소재하며 주위는 경지정리된 농경지대임.

(2) 교통상황

인근에 버스정류장이 소재하며 차량접근 가능함.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호1 : 남하향 완경사지대의 세장형지로 남서측 도로와 대체로 등고이며 평탄한 주택부지임.

일련번호3 : 대체로 평탄한 세장형의 답임.

(4) 인접 도로상태

일련번호1 : 남서측으로 폭 8미터 정도의 도로에 접함.

일련번호3 : 북서측으로 구거부지위 현황콘크리트 폭 약4미터 정도의 농로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호1 : 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역([방어지구]), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-12)(화진초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

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) | |

일련번호3 : 자연녹지지역 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(일부제한 500m 이내 지역))
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한
 특별조치법>, 농업진흥구역<농지법>, 소하천구역<소하천정비법>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(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

철근콘크리트구조 기와잇기지붕 다락층부 2층건으로 주요 마감은

- 외벽 : 석재
- 내부 : 벽지 등
- 창호 : 하이샤시 2중창 등

(2) 이용상태

단독주택(1,2층 다가구주택 및 2층위 다락) : 1,2층에 소재하는 발코니는 본건물평가지 이를 감안하였으며, 2층위에 소재하는 다락은 동구청 건축과에 문의한바 허가건축물의 일부이나 별도로 평가하였음.

(3) 설비내역

위생급배수설비, 도시가스, 난방설비 등.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정평가요항표

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

1. 건물 1,2층 실내는 폐문상태로 내부를 확인할 수 없어 건축물현황도, 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준하여 평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 본건 내부 구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

2. 건물 2층위에 소재하는 허가건축물의 일부인 다락층은 소유자에게 탐문한바 경사지붕으로 바닥면적제외기준인 평균층고 1.8미터를 초과한 상태이며 주거용으로 사용하므로 이를 별도로 평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바랍니다

광역위치도



소재지	울산광역시 동구 방어동 61-10 (일련번호1,2)
-----	------------------------------



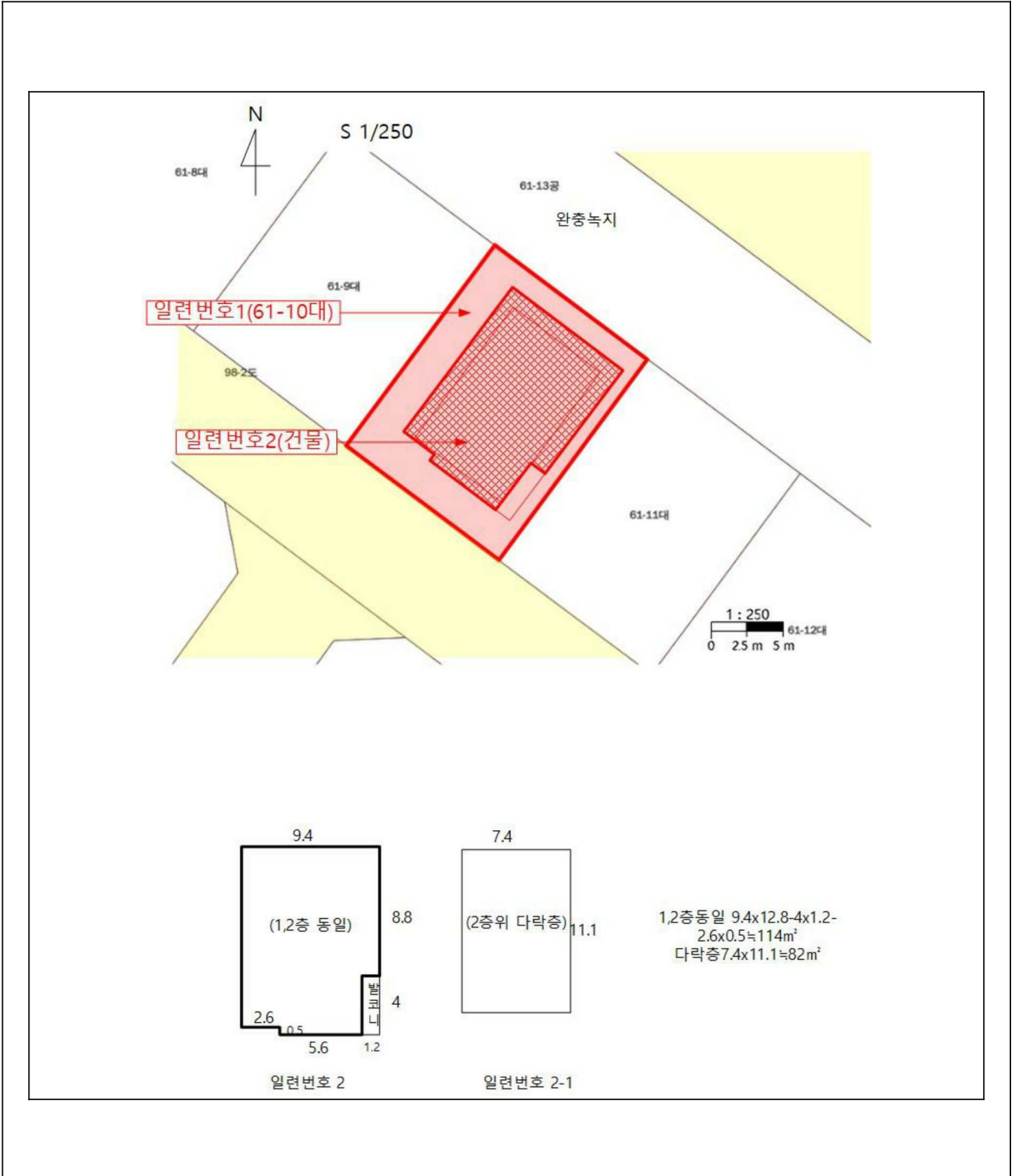
위치도



소재지	울산광역시 동구 방어동 61-10 (일련번호1,2)
-----	------------------------------



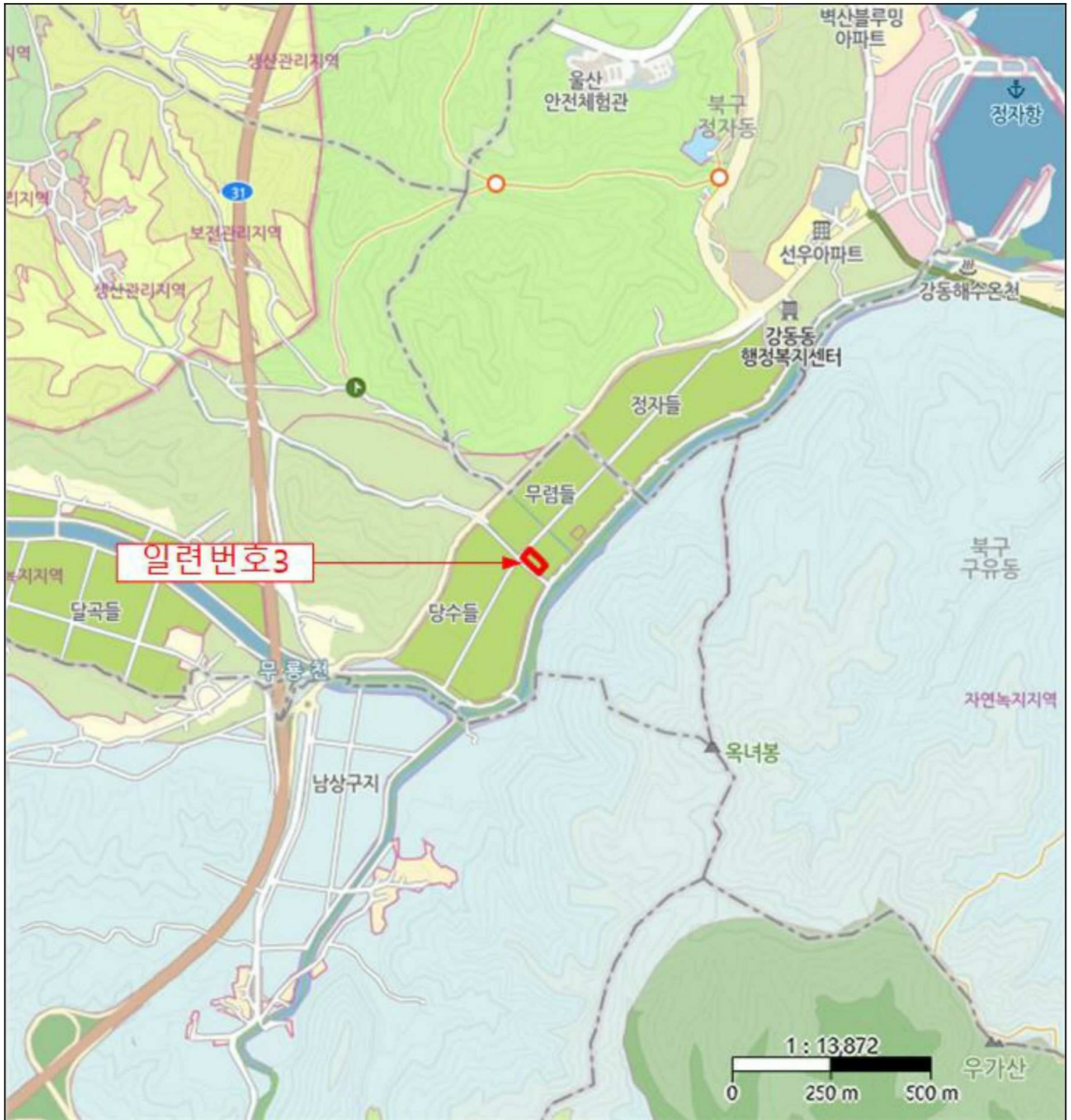
지적 및 건물 개황도(일련번호1,2)



광역 위치도



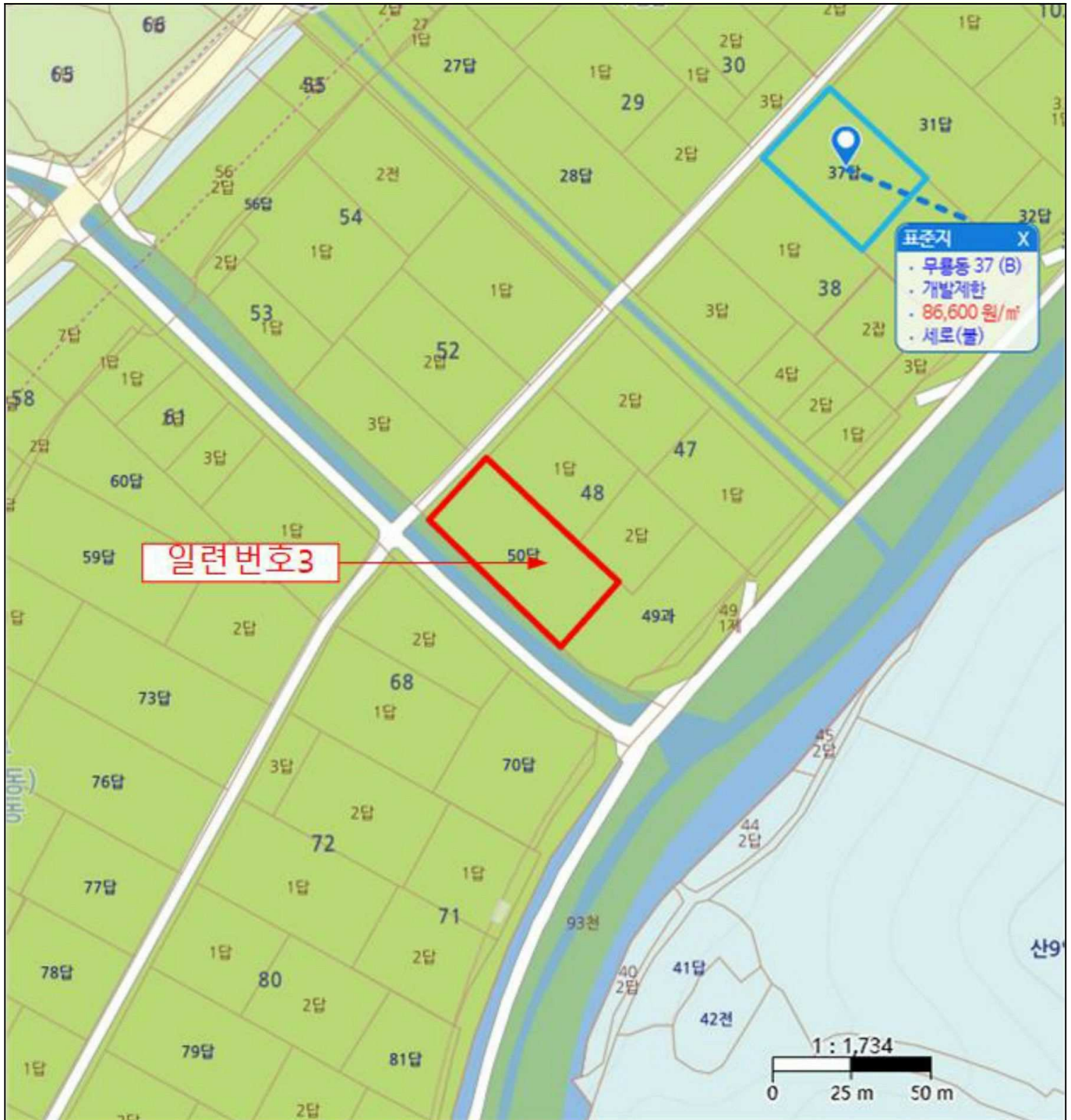
소재지	울산광역시 북구 무룡동 50(일련번호3)
-----	------------------------



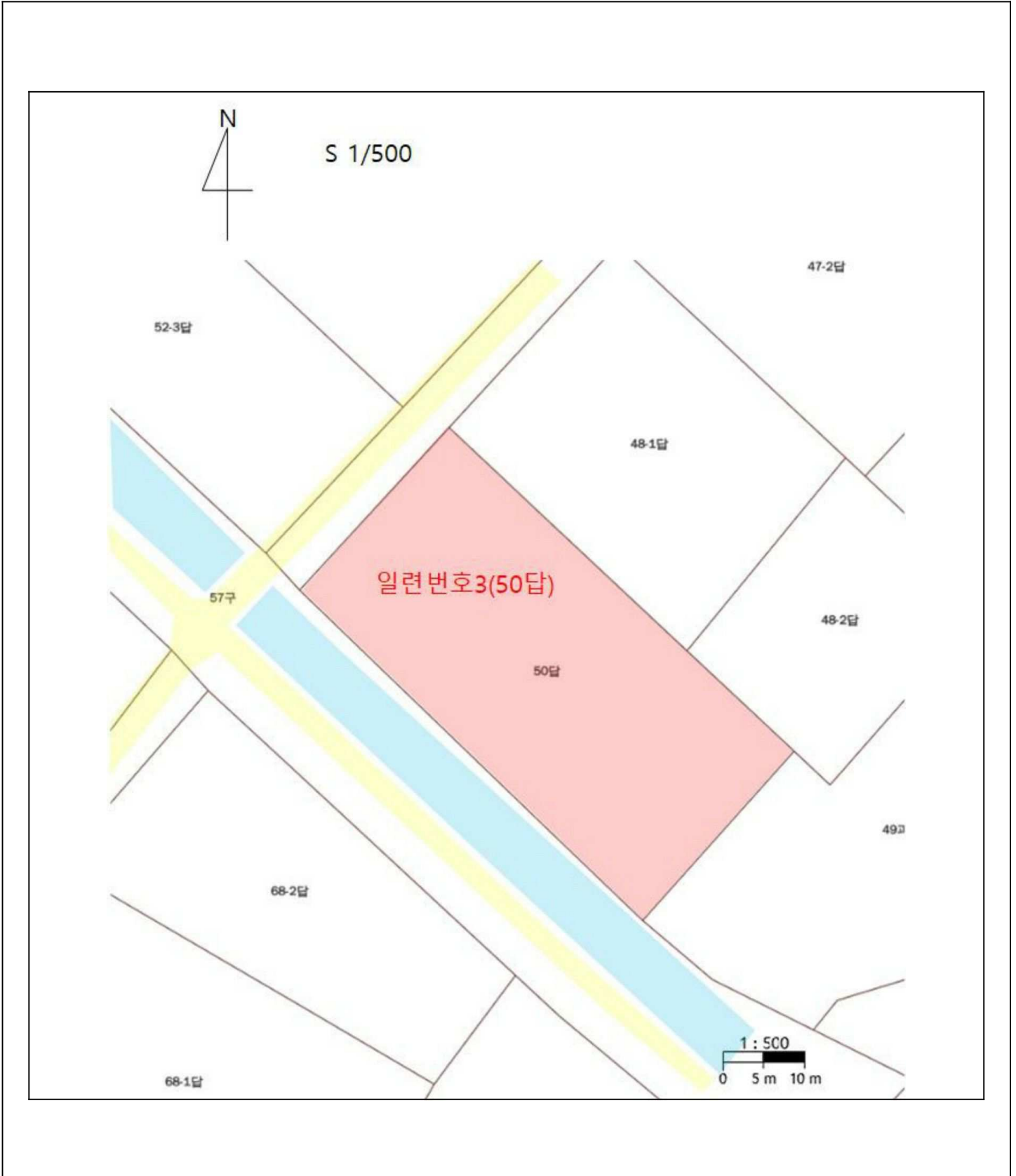
위치도



소재지 울산광역시 북구 무룡동 50(일련번호3)



지적 및 건물 개황도(일련번호3)





1(61-10), 2(61-10)-



1(61-10), 2(61-10)-



2-1(61-10)



2-1(61-10)



1,2



