

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강기형 소유물건(2024타경10305)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 최병국

감정평가서번호: UM25-01-01-01

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.

유엠감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 규 영

감정평가액	오억칠천삼백칠십삼만삼천팔백원정(₩573,733,800.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 최병국	감정평가 목적	법원경매			
제출처	울산지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강기형 (2024타경10305)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.13	2025.01.10 ~ 2025.01.13	2025.01.15		
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	200	토지	200	2,660,000	532,000,000
	건물	164.95	건물	164.95	-	39,980,800
	제시외건물	(14.23)	제시외건물	14.23	-	1,753,000
합계					₩573,733,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 1 -

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 동구 동부동 소재 “동부초등학교” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 3) 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산정하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 01월 13일자로 정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 2 -

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 01월 10일자고, 가격조사 완료일은 2025년 01월 13일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상 물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건 기호(2) 건물은 현장 조사시 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 공부 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행 및 응찰시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

나. 후첨 '지적 및 건물 개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물 기호(ㄱ~ㄴ)이 소재하여 개략적으로 실측 사정하여 평가하였으며, 이에 영향을 받는 토지가액은 '토지건물 감정평가명세표'에 별도로 기재하였으니 경매 진행 및 응찰시 소유권 및 일괄경매여부에 대하여 확인하시기 바랍니다.

다. 본건 기호(2) 건물 옥상에 소재하는 철거 및 이동이 용이한 구조물(철제 펜스 및 견사 등)은 평가에서 제외하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

울산광역시 동구 동부동 272-1

토지	기호	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	대	200	단독 주택	일반 상업	중로 한면	자루형 완경사	1,026,000

건 물	기호	구 조	면적 (㎡)	용 도	층 수	사용승인일자
	2		벽돌조 슬래브지붕	161.95	주택	2층
		벽돌조 슬래브지붕	3	부속 변소	단층	1985.05.07

IV. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 비교 표준지 선정

1) 비교표준지 선정

【울산광역시 동구】

【공시기준일 : 2024. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	동부동 292-1	대	297	단독 주택	일반 상업	세각 (가)	부정형 완경사	873.600

2) 선정 사유

감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 비교표준지로 선정함.

3. 시점수정

【울산광역시 동구】

용도지역	기간	지가변동률(%)	비 고
상업지역	2024.01.01. ~ 2025.01.13.	0.281	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.281 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.000 (1 + 0.00281) * (1 + 0.00000 * 44/30) ≒ 1.00281

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 11월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

【주택지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.35	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	1.148
결정 의견	비교표준지#A 대비 가로조건(폭 등)에서 우세하고 획지조건(형상, 접면도로 상태 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538,1991. 12. 28), 대법원판례(2004.05.14 선고 2003다38207 판결, 2003.07.25 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 인근 유사 평가사례

출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
				이용상황			
a	동부동 ***-***	대	129	일반상업 주상용	3,780,000	2024.09.19	경매
b	동부동 ***-***	대	235	일반상업 주상용	2,690,000	2023.02.06	경매
c	동부동 ***	대	1,459중 1,058	일반상업 주거기타	3,130,000	2023.07.25	담보
d	동부동 ***-*	대	207	2종일주 주상기타	3,000,000	2023.10.26	담보

3) 인근 유사 거래사례

출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
				이용상황			
e	동부동 ***-***	대	474	일반상업	3,606,698	2023.12.28	일괄
				상업용			
건물정보: 철근콘크리트구조, 근린생활시설, 1,598.75㎡(연면적), 1996.06.18.(사용승인) 토지단가: [2,445,000,000-(1,000,000*23/50*1,598.75)] ÷474 ≒ 3,606,698/㎡							
f	서부동 ***-***	대	147	일반상업	4,240,000	2021.03.25	일괄
				상업용			
건물정보: 철근콘크리트구조, 상업용, 589.86㎡(연면적), 1994.12.07.(사용승인) 토지단가: [9000,000,000-(600,000*110.52+1,000,000*329.73+1,200,000*149.61)*24/50] ÷147 ≒ 4,240,000/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근 지가수준

소재	용도지역	유사 토지 시세수준(원/㎡)
본건 인근	2종일주	소로 : 3,500,000원/㎡ 내외

5) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

(2) 사례 선정

선정 사례	평가사례 (a)
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

(3) 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
평가사례(a)	3,780,000	1.00	1.00014	1.00	0.609	2,303,015	2.629
#A	873,600	—	1.00281	—	—	876,055	
사정보정	별도의 사정개입 포착되지 않음.						
시점수정	【울산광역시 동구 상업지역】 2024.09.19 ~ 2025.01.13						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.82	0.92	0.95	0.85	1.00	1.00	0.609
평가사례(a) 대비 비교표준지#A는 가로조건(폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(접면도로 상태에서 우세하고 형상 및 고저에서 열세)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	2.62
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상기와 같이 보정함.

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	873,600	1.01150	1.00	1.148	2.62	2,657,796	2,660,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	200	2,660,000	532,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
				이용상황			
e	동부동 ***-**	대	474	일반상업	3,606,698	2023.12.28	일괄
				상업용			
건물정보: 철근콘크리트구조, 근린생활시설, 1,598.75㎡(연면적), 1996.06.18.(사용승인) 토지단가: $[2,445,000,000 - (1,000,000 * 23 / 50 * 1,598.75)] \div 474 \approx 3,606,698/\text{㎡}$							

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
--------------	--

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

4. 시점수정

구분	기간	지가변동률(%)	시점수정
울산광역시 동구 상업지역	2023.12.28 ~ 2025.01.13	0.283	1.00283

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	0.93	0.97	0.83	1.00	1.00	0.749
결정 의견	거래사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(형상 및 고저 등)에서 열세함.						

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,606,698	1.00	1.00283	1.000	0.749	2,709,062	2,710,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	200	2,710,000	542,000,000	-

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
1	532,000,000 (2,660,000/㎡)	542,000,000 (2,710,000/㎡)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	토지가액(원)	비 고
1	200	2,660,000	532,000,000	-
합계	200		532,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

(1) 한국부동산원 건물신축단가표

【2023년】

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌), 슬래브지붕	4	1,497,000	45 (40~50)
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	1,139,000	45 (40~50)

(2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

기호	구조	용도	층	표준단가(원/㎡)
1	벽돌구조	주택	1~2층	1,100,000
		변소	단층	700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정함.

기호	보정단가(원/㎡)	비고
1	-	표준단가에 포함

3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	용도
1	주	1,100,000	-	1,100,000	주택
	부속	700,000	-	700,000	변소

3. 감가수정 및 건물단가 결정

1) 감가수정 방법의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

2) 잔존 내용연수 결정

기호	사용승인일자	총 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	비고
1	1985.05.07	45	39	35	10	관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 건물단가 결정

기 호	구 분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	총 내용연수	적용단가 (원/㎡)	용도
1	주	1,100,000	10	45	244,000	주택
	부속	700,000	10	45	155,000	변소

4. 건물가액 결정

기호	구분	용도	사정면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비 고
1	주	주택	161.95	244,000	39,515,800	1~2층
	부속	변소	3	155,000	465,000	단층
합 계			164.95		39,980,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	기호	사정면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	1	200	2,660,000	532,000,000	-
건 물	2	164.95	-	39,980,800	관찰감가
제시외 건물	(ㄱ~ㄷ)	14.23	-	1,753,000	관찰감가
합 계				573,733,800	

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 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 동부동	272-1	대	일반상업지역	200	200	2,660,000	532,000,000	
2	" [도로명주소] 울산광역시 동구 옥류로 48-1	" 위 지상	주택	벽돌조 슬래브지붕 2층					
				1층	90	161.95	244,000	39,515,800	관찰감가 1,100,000 x 10/45
				2층	71.95				
		"	부속 변소	벽돌조 슬래브지붕 단층	3	3	155,000	465,000	관찰감가 700,000 x 10/45
소 계								₩571,980,800	
	[제시외건물]								
ㄱ	"	"	현관 등	판넬조 판넬지붕 단층	(8.75)	8.75	120,000	1,050,000	관찰감가
ㄴ	"	"	보일러실	판넬조 판넬지붕 단층	(0.28)	0.28	100,000	28,000	관찰감가
ㄷ	"	"	현관	판넬조 판넬지붕 단층	(1.2)	1.2	150,000	180,000	관찰감가
ㄹ	"	"	보일러실	조적조 슬래브지붕 계단하부	(1.5)	1.5	150,000	225,000	관찰감가

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	
ㄱ	"	"	변소	조적조 슬래브지붕 계단상부	(1)	1	150,000	150,000	관찰감가
ㄴ	"	"	보일러실 등	판넬조 판넬지붕 단층	(1.5)	1.5	80,000	120,000	관찰감가
소 계								₩1,753,000	
합 계								₩573,733,800.-	
				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

본건은 울산광역시 동구 동부동 소재 "동부초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설 및 공동주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

완경사 지세 내 자루형 토지로서, 단독주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

서측으로 종로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2016-12-12)(그림마을유치원) <교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(2016-12-12)(남목초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-12)(동부초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(2016-12-12)(빛 나몬테소리유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물 개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물 기호(ㄱ~ㅅ)이 소재함.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없 음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

주건물: 벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서,
외벽: 치장벽돌 및 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽: 벽지 및 타일 마감 등
창호: 샷시 창호 등

부속건물(변소): 벽돌조 슬래브지붕 단층 건물로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽: 몰탈위 페인팅 마감 등
창호: 샷시 창호 등

(2) 이용상태

단독주택 및 변소(부속건물)로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비 및 도시가스설비 등이 갖추어져 있음.

(4) 부합물 및 종물

'토지감정평가요항표' 참조.

(5) 공부와의 차이

없 음.

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

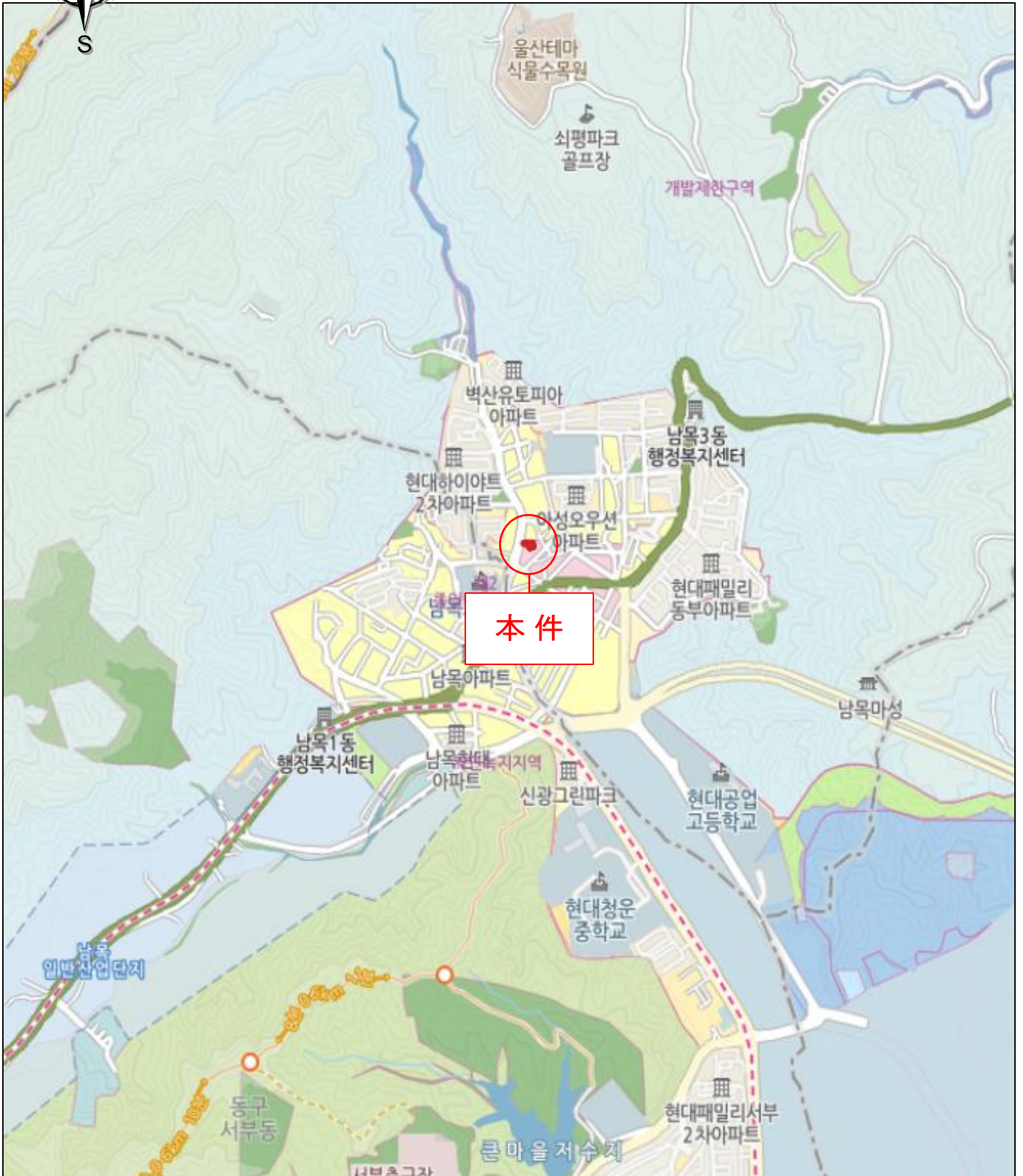
- 1) 임대관계: 미상임
- 2) 기 타: 없 음.

광역 위치도



소재지 지번

울산광역시 동구 동부동 272-1

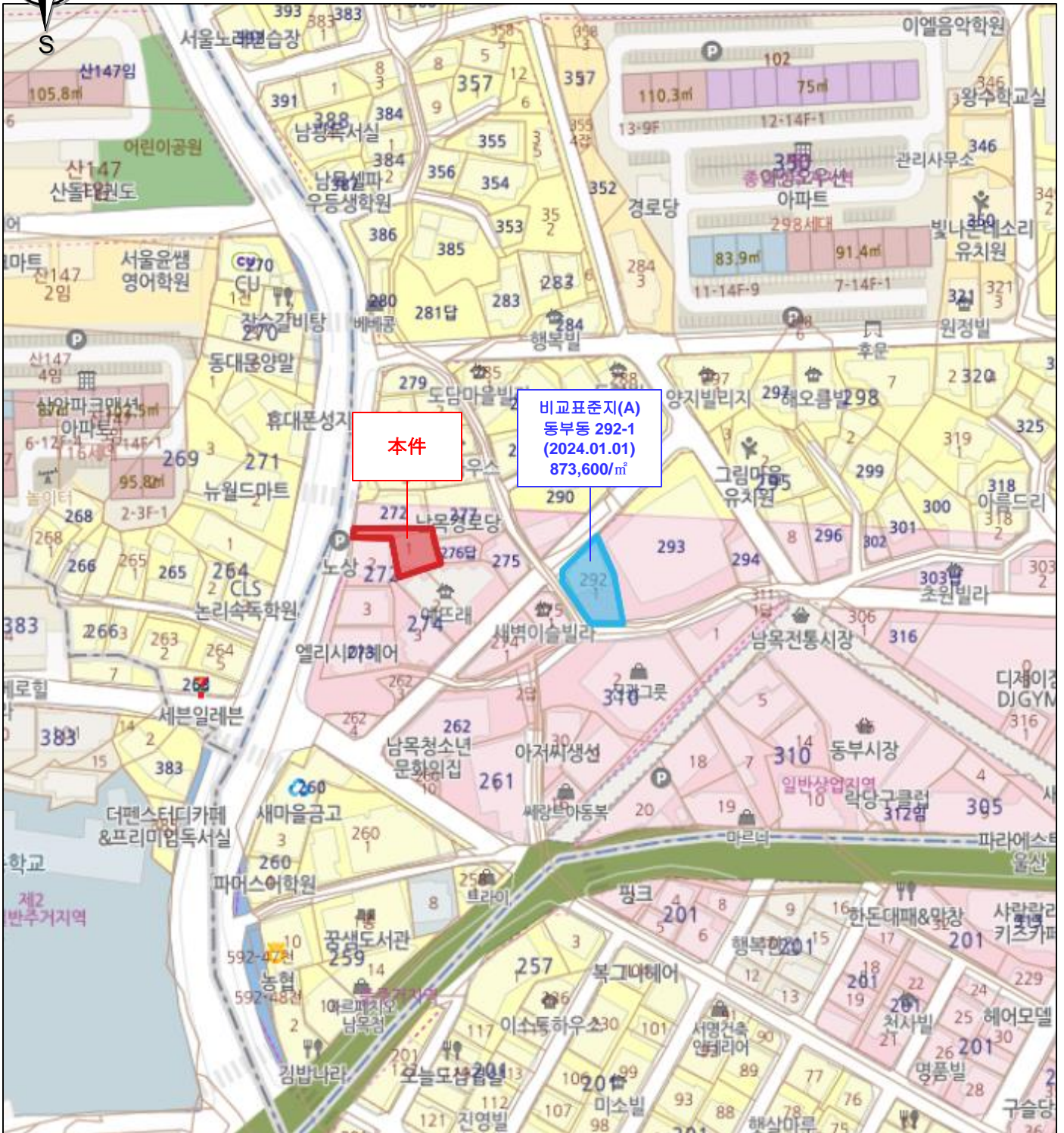


상 세 위 치 도



소재지 지번

울산광역시 동구 동부동 272-1



본건

비교표준지(A)
동부동 292-1
(2024.01.01)
873,600/㎡

각종사례
표시도

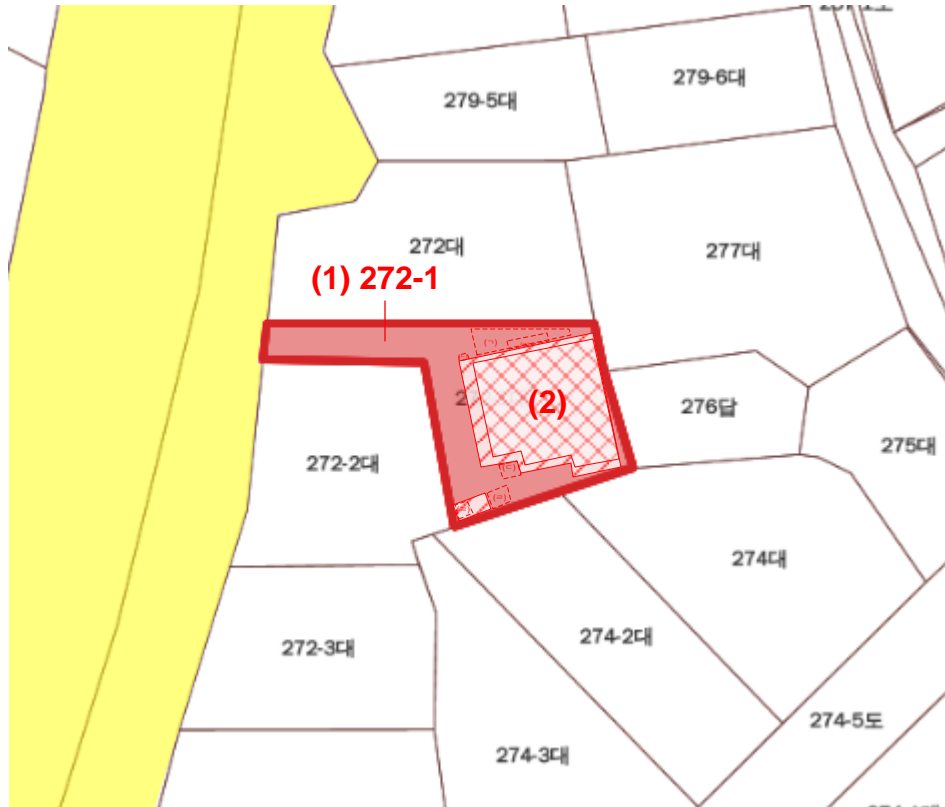
■ 본 건

■ 공시지가

지적 및 건물개황도

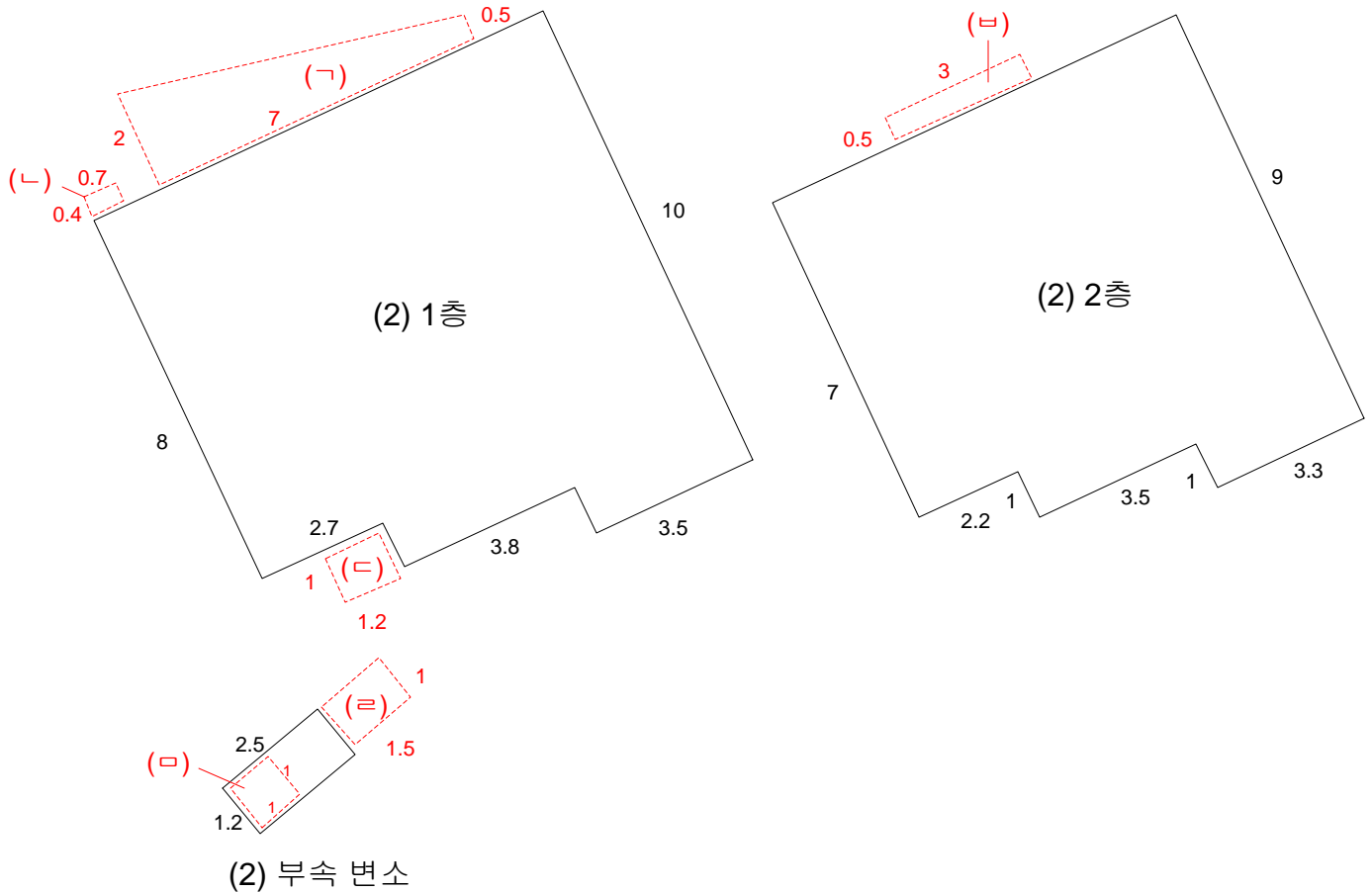


지적개황도 : S=1/500



건물개황도

S=None



[면적 산출근거]

(2) 1층 주택 : $10 \times 10 - \{(1 \times 6.5) + (1 \times 2.7)\} \approx 90.8 \text{ m}^2$ (공부: 90 m^2)

2층 주택 : $9 \times 9 - \{(1 \times 5.7) + (1 \times 2.2)\} \approx 73.1 \text{ m}^2$ (공부: 71.95 m^2)

부속 변소: $2.5 \times 1.2 \approx 3 \text{ m}^2$ (공부: 3 m^2)

[제시외 건물]

(ㄱ) 판넬조 판넬지붕 단층 1층 소재 현관 등 $\approx 8.75 \text{ m}^2$

(ㄴ) 판넬조 판넬지붕 단층 1층 소재 보일러실 $\approx 0.28 \text{ m}^2$

(ㄷ) 조적조 판넬지붕 단층 1층 소재 현관 $\approx 1.2 \text{ m}^2$

(ㄹ) 조적조 슬래브지붕 단층 계단하부 보일러실 $\approx 1.5 \text{ m}^2$

(ㅁ) 조적조 슬래브지붕 단층 계단상부 변소 $\approx 1 \text{ m}^2$

(ㅂ) 판넬조 판넬지붕 단층 2층 소재 보일러실 등 $\approx 1.5 \text{ m}^2$





(2) 1



(2) 2



(2)



()



()



()



()



()



()

