

감정평가서

건명	박필연 외 1명 소유물건(2025타경11887)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식
감정서번호	S202506-04001

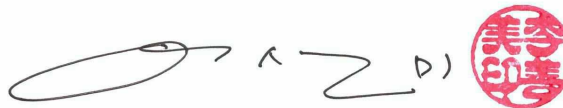
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

서현감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이 선 미



감정평가액	삼십칠억구천칠백만원정(₩3,797,000,000.-)		
-------	-------------------------------	--	--

의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식	감정평가 목적	법원경매	
제출처	울산지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박필연 외 1명 (2025타경11887)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.25	2025.06.16 ~ 2025.06.25	2025.06.25

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	6개호 이	구분건물 하	6개호 여	- 백	3,797,000,000
합 계					₩3,797,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 북구 송정동 소재 ‘고현초등학교’ 북서측 인근에 위치하는 골드테라스1 1층 102호외 5개호로서, 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에 의거하여 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.06.25.을 기준시점으로 함.

4. 감정평가방법

1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

2) 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

(1) 구분소유 건물은 집합건물로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 구분 평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물 명세표" 하단에 기재하였으니 업무에 참고바랍니다.

(2) 본건 기호(6) 건물은 현장 조사 시 인접 호(901호, 903호, 904호, 905호)와 함께 별도의 벽체 구분 없이 전체를 헬스장으로 사용하고 있으나, 집합건축물 대장 건축 현황도에 따라 본건의 위치와 면적 등을 특정할 수 있고 사회통념상 복원을 전제로 한 일시적인 이용인 바 이후 복원이 용이하다고 판단되어 이를 감안하여 평가하였으니 경매진행시 업무에 참조하시기 바랍니다.

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

소재지	울산광역시 북구 송정동 1232-1, 1232-7 (울산광역시 북구 화산로 123)				
건 물	근린생활시설, 운동시설		사용승인일		2021.11.17
기 호	기호	층, 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	1	1층 102호	40.5	31.208	10.174
	2	1층 104호	40.5	31.208	10.174
	3	3층 301호	181.8	140.087	45.669
	4	3층 302호	161.79	124.668	40.643
	5	8층 804호	99.62	76.763	25.025
	6	9층 902호	161.79	124.668	40.643

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	송정동 1234-3	송정테라스	1/○○	52	17.8238	932,800	17,938,461	2023.05.01
								2023.04.27
#2	송정동 1232-1 외	골드테라스 1	3/○○	99.62	25.025	418,700	4,202,971	2022.07.14
								2021.11.17
#3	송정동 1234-3	송정테라스	4/○○	155.19	52.9109	689,000	4,439,719	2023.04.20
								2023.04.27
#4	송정동 1232-1 외	골드테라스 1	7/○○	181.8	45.669	625,400	3,440,044	2022.06.02
								2021.11.17

(2) 비교사례의 선정

인근지역의 거래 사례 가운데 당해 부동산의 거래시점부터 가격시점까지의 인근 부동산 가격 변동 추이를 감안하여 가격의 합리성 및 비교 가능성이 높다고 판단되고 시점수정치를 반영할 때 현재 시가를 적정하게 반영하고 있다고 판단되므로 사례 <#1>, <#2>, <#4>를 비교 사례로 각각 선정하였습니다.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

본건은 상업지역내 근린생활시설로서 한국감정원이 발표하는 ‘비주거용 부동산 지역별 자본수익률 지수’를 활용하여 산정함.

(울산광역시 집합상가)

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	-	0.42	0.38	0.19
2023년	0.03	-0.04	-0.21	0.06
2024년	0.29	0.08	0.06	-0.03
2025년	-0.17	-	-	-

(1) 대상(1),(2) / 사례 < # 1 >

: 2023.05.01. ~ 2025.06.25

$$(1-0.0004*61/91)*(1-0.0021)*(1+0.0006)*(1+0.0029)*(1+0.0008)*(1+0.0006)*(1-0.0003) \\ *(1-0.0017)*(1-0.0017*86/90) \doteq \underline{0.9989}$$

(2) 대상(3),(4) / 사례 < # 2 >

: 2022.07.14. ~ 2025.06.25

$$(1+0.0038*79/92)*(1+0.0019)*(1+0.0003)*(1-0.0004)*(1-0.0021)*(1+0.0006)*(1+0.0029) \\ *(1+0.0008)*(1+0.0006)*(1-0.0003)*(1-0.0017)*(1-0.0017*86/90) \doteq \underline{1.00423}$$

(3) 대상(5),(6) / 사례 < # 4 >

: 2022.06.02. ~ 2025.06.25.

$$(1+0.0042*29/91)*(1+0.0038)*(1+0.0019)*(1+0.0003)*(1-0.0004)*(1-0.0021)*(1+0.0006) \\ *(1+0.0029)*(1+0.0008)*(1+0.0006)*(1-0.0003)*(1-0.0017)*(1-0.0017*86/90) \doteq \underline{1.00611}$$

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

(1) 대상(1) / 사례 < # 1 >

구분		비교치	비고
조건	세항목		
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.03	본건은 거래사례와 비교하여 고객 유동성과의 적합성, 접근성, 편리성 등에서 외부요인 다소 우세함.
내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건은 거래사례보다 경과년수 대비 노후도에서 다소 열세하나, 건물의 관리상태 및 규모 등을 종합할 때 내부요인 대등시됨.
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.95	본건은 거래사례와 층별, 위치별 효용도, 내부 구조 등을 종합적으로 고려할 때 본건이 위치별 효용도에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계		0.979	1.03 x 1.00 x 0.95 x 1.00

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 대상(2) / 사례 < # 1 >

구분		비교치	비고
조건	세항목		
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.03	본건은 거래사례와 비교하여 고객 유동성과의 적합성, 접근성, 편리성 등에서 외부요인 다소 우세함.
내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건은 거래사례보다 경과년수 대비 노후도에서 다소 열세하나, 건물의 관리상태 및 규모 등을 종합할 때 내부요인 대등시됨.
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.98	본건은 거래사례와 층별, 위치별 효용도, 내부 구조 등을 종합적으로 고려할 때 본건이 위치별 효용도에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계		1.009	1.03 x 1.00 x 0.98 x 1.00

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 대상(3),(4) / 사례 < # 2 >

구분		비교치	비고
조건	세항목		
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	본건은 거래사례와 같은 건물 내 위치하여 고객 유동성과의 적합성, 접근성, 편리성 등에서 외부요인 대등함.
내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건은 거래사례와 같은 건물 내 위치하여 건물의 마감, 규모, 최고층수 등 내부요인 대등함.
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	본건은 거래사례를 비교할때 층별, 위치별 효용도, 출입구와의 거리 등을 종합할 때 대등시됨
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계		1.000	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 대상(5),(6) / 사례 < # 4 >

구분		비교치	비고
조건	세항목		
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건은 거래사례와 같은 건물 내 위치하여 고객 유동성과의 적합성, 접근성, 편리성 등에서 외부요인 대등함.
내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건은 거래사례와 같은 건물 내 위치하여 건물의 마감, 규모, 최고층수 등 내부요인 대등함.
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	본건은 거래사례를 비교할때 층별, 위치별 효용도, 출입구와의 거리 등을 종합할 때 대등시됨
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계		1.000	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

거래사례	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	비준가격	대 상	
932,000,000	1.00	0.99890	0.979	$\frac{40.5}{52}$	710,000,000	1	1층 102호
932,000,000	1.00	0.99890	1.009	$\frac{40.5}{52}$	732,000,000	2	1층 104호
418,700,000	1.00	1.00423	1.000	$\frac{181.8}{99.62}$	767,000,000	3	3층 301호
418,700,000	1.00	1.00423	1.000	$\frac{161.79}{99.62}$	683,000,000	4	3층 302호
625,400,000	1.00	1.00611	1.000	$\frac{99.62}{181.80}$	345,000,000	5	8층 804호
625,400,000	1.00	1.00611	1.000	$\frac{161.79}{181.8}$	560,000,000	6	9층 902호
합 계					3,797,000,000		

※ 비준가격은 100,000원 단위에서 반올림하였음

III. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준[호가]

가격수준	인근 지역의 유사 근린생활시설은 위치에 따라 전유면적 기준으로 1층은 약 16,000,000원/㎡ ~ 22,000,000원/㎡ 내외의 수준이며, 중층은 약 3,500,000원/㎡ ~ 4,500,000원/㎡ 내외의 수준, 고층 3,000,000원/㎡ ~ 4,000,000원/㎡ 내외의 수준으로 호가가 형성되고 있음.
------	---

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 본건 및 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가)	가격시점
							사용승인일
송정동 1232-1 외	골드 테라스1	1/○○	40.5	10.17	담보	766,000,000 (18,913,580)	2024.06.27
							2021.11.17
송정동 1232-5	어썸 플레이스1	1/○○	46.8	14.30	경매	675,000,000 (14,423,077)	2025.02.13
							2020.01.14
송정동 1232-1 외	골드 테라스1	2/○○	114.75	28.83	경매	577,000,000 (5,028,322)	2024.08.08
							2021.11.17
송정동 1232-1 외	골드 테라스1	8/○○	233.28	58.60	경매	1,090,000,000 (4,672,497)	2024.08.01
							2021.11.17

3. 경매 통계분석

[출처: KAIS 감정평가 정보센터]

구 분		울산광역시 복구		
		총경매(건수)	낙찰건율(%)	낙찰가율(%)
최근 1년간	근린상가	168	6.55	59.61
	아파트 상가	3	33.33	56.03

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기한 상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래 사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되고, 본건 토지가격으로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 3,797,000,000원

소재지	울산광역시 북구 송정동 1232-1, 1232-7 (울산광역시 북구 화산로 123)			
기 호	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평 가 액
1	1층 102호	40.5	10.174	710,000,000
2	1층 104호	40.5	10.174	732,000,000
3	3층 301호	181.8	45.669	767,000,000
4	3층 302호	161.79	40.643	683,000,000
5	8층 804호	99.62	25.025	345,000,000
6	9층 902호	161.79	40.643	560,000,000
합 계				3,797,000,000

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		
	울산광역시 북구 송정동 골드테라스1 [도로명주소] 울산광역시 북구 화산로123	1232-1	제1,2종 근린생활 시설, 교육연구 시설 및 운동시설	철근 콘크리트구조 평스라브지붕 9층 지하1층 지하2층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층				
					2,294.41			
					2,204.69			
					1,460.7			
					1,517.7			
					1,517.7			
					1,517.7			
					1,517.7			
					1,517.7			
					1,495.7			
1,495.7								
(1)	울산광역시 북구 송정동	1232-1	대	근린상업지역		1,723.9		
(2)	"	1232-7	대	근린상업지역		838.1		
1	"	1232-1 1232-7	(1),(2)	(내) 철근콘크리트구조 1층 102호	40.5	40.5	710,000,000	비준가격
		소유권		10.174				
		대지권		2,562	10.174			
					토지·건물			
					토 지 :		배분내역	
					건 물 :		213,000,000	
							497,000,000	

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		
2	울산광역시 북구 송정동	1232-1 1232-7	(1),(2)	(내) 철근콘크리트구조 1층 104호	40.5	40.5	732,000,000	비준가격
				소유권	10.174	10.174		
				대지권	2,562			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		219,600,000	
					건 물 :		512,400,000	
3	"	1232-1 1232-7	(1),(2)	(내) 철근콘크리트구조 3층 301호	181.8	181.8	767,000,000	비준가격
				소유권	45.669	45.669		
				대지권	2,562			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		230,100,000	
					건 물 :		536,900,000	
4	"	1232-1 1232-7	(1),(2)	(내) 철근콘크리트구조 3층 302호	161.79	161.79	683,000,000	비준가격
				소유권	40.643	40.643		
				대지권	2,562			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		204,900,000	
					건 물 :		478,100,000	

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		
5	"	1232-1 1232-7	(1),(2)	(내) 철근콘크리트구조 8층 804호	99.62	99.62	345,000,000	비준가격
				소유권	25.025	25.025		
				대지권	2,562			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		103,500,000	
					건 물 :		241,500,000	
6	"	1232-1 1232-7	(1),(2)	(내) 철근콘크리트구조 9층 902호	161.79	161.79	560,000,000	비준가격
				소유권	40.643	40.643		
				대지권	2,562			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		168,000,000	
					건 물 :		392,000,000	
합 계							₩3,797,000,000.-	
				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

본건은 울산광역시 북구 송정동 소재 '고현초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 각종 근린생활시설, 아파트 단지, 단독주택 및 상업나지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 일반적인 교통사정 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 9층건 내 1층 102호외 5개호로서,
외벽: 치장석 붙임, 강화유리 마감 등.
내벽: 인테리어마감, 내장 타일 붙임 등
창호: 샷시창 등.

(4) 이용상태

기호(1)~(5): 공부 상 용도 근린생활시설임.

기호(6): 공부 상 운동시설 임.

(5) 설비내역

위생 및 급,배수 설비, 소방설비, 승강기시설 등이 되어있음.

(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) | |

2필 일단의 장방형 토지로서, 근린생활시설, 교육연구시설 및 운동시설 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

주변 가로망 상태 및 주차장시설 보통시됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

(1)1232-1번지: 근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역(2024-09-05)(송정지구), 대로2류(폭 30m~35m)(보조간선도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(국지도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(국지도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(특수도로)(접합) 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 택지개발지구(송정지구)<택지개발촉진법>임.

(2)1232-7번지: 근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역(2024-09-05)(송정지구), 대로2류(폭 30m~35m)(보조간선도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(국지도로)(접합) 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 택지개발지구(송정지구)<택지개발촉진법> 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계
미상임.

나. 기타

구분건물 감정평가요항표

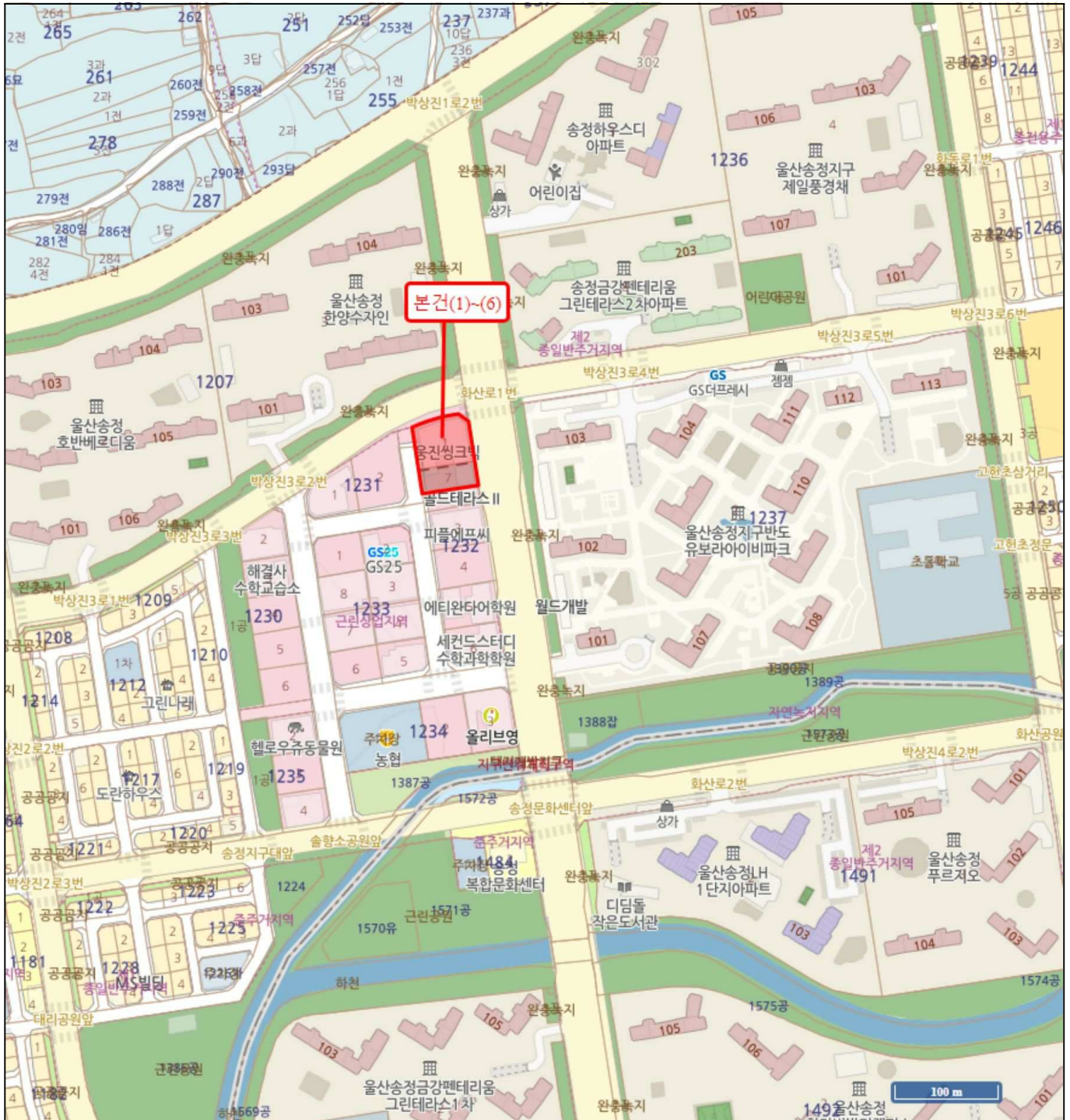
- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

본건 기호(6) 건물은 현장 조사 시 인접 호(901호, 903호, 904호, 905호)와 함께 별도의 벽체 구분 없이 전체를 헬스장으로 사용하고 있으나, 집합건축물 대장 건축 현황도에 따라 본건의 위치와 면적 등을 특정할 수 있고 사회 통념상 복원을 전제로 한 일시적인 이용인 바 이후 복원이 용이하다고 판단되어 이를 감안하여 평가하였으니 경매진행시 업무에 참조하시기 바랍니다.

위치도

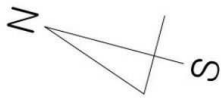


소재지 울산광역시 북구 송정동 1232-1 골드테라스1 1층 102호

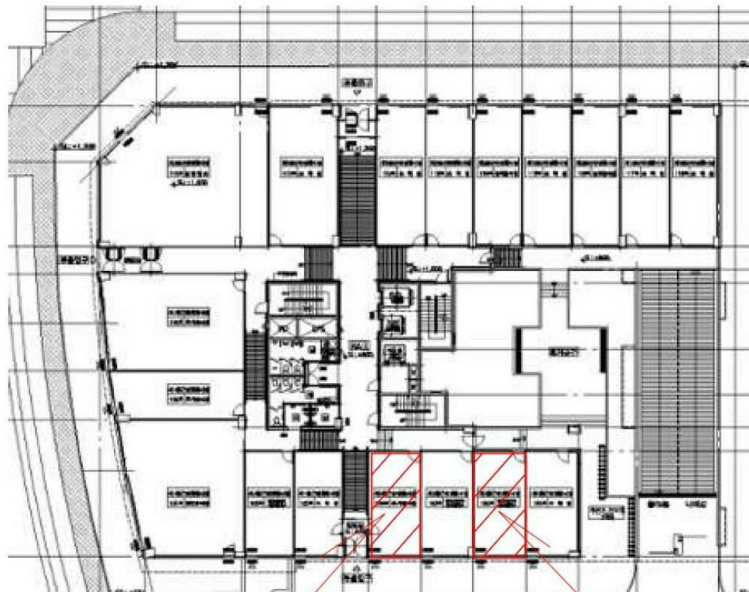


지 적 도

None Scale



< 1층 호별배치도 >

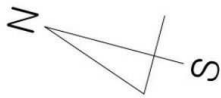


본건 (2) 1층 104호

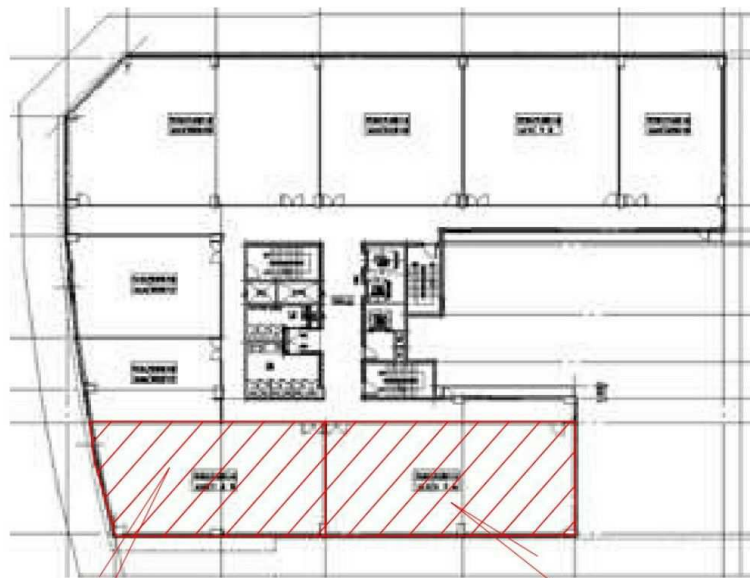
본건 (1) 1층 102호

지 적 도

None Scale



< 3층 호별배치도 >

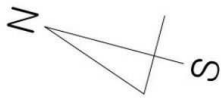


본건 (4) 3층 302호

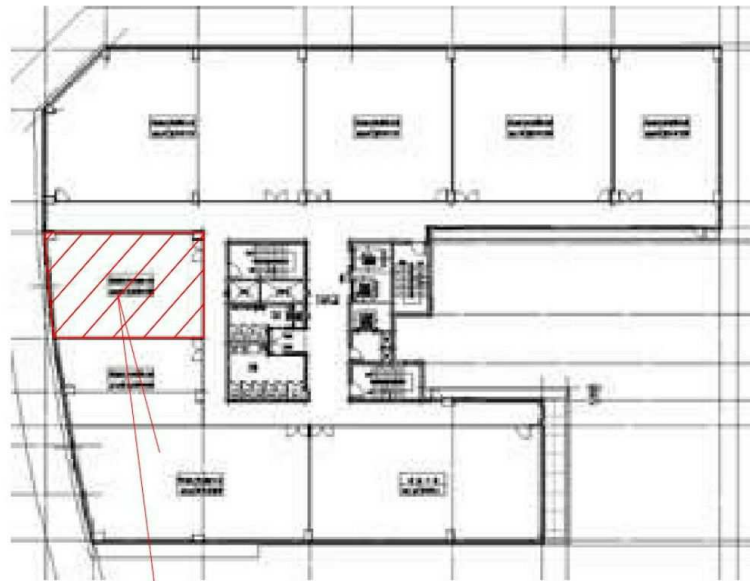
본건 (3) 3층 301호

지 적 도

None Scale



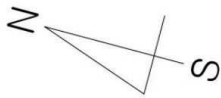
< 8층 호별배치도 >



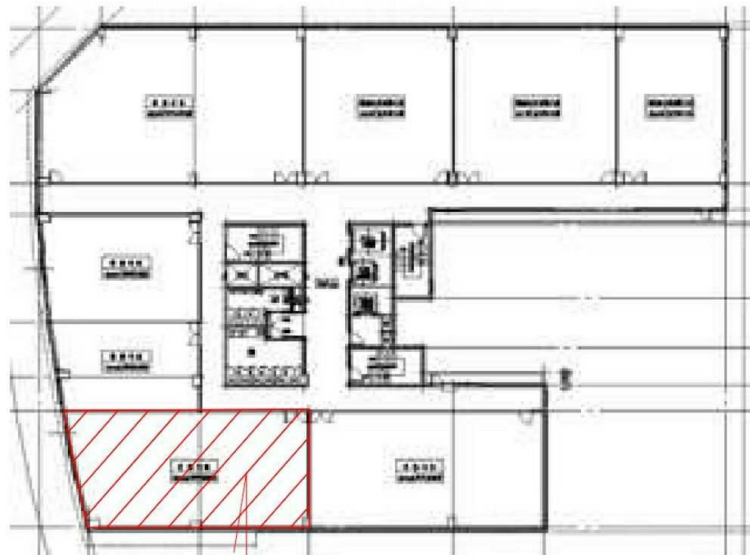
본건 (5) 8층 804호

지 적 도

None Scale



< 9층 호별배치도 >



본건 (6) 9층 902호





(1)





(2)





(3)





(4)





(5)





(6)

