

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 조용식 소유물건(2025타경12201)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 조국희

감정평가서번호: 대륙 250723-0392호

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.

대륙감정평가사사무소

# (토지.건물)감정평가표

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

감정평가사  
장원창

(인)

감정평가액	삼익팔천이백오십일만칠천사백원정(₩382,517,400.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조용식 (2025타경12201)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.24	2025.07.23 ~ 2025.07.24	2025.08.01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	208.44	토지	208.44	1,810,000	377,276,400
	건물	47.12	건물	47.12	75,000	3,534,000
	제시외건물	36.56	제시외건물	36.56	-	1,707,000
합계						₩382,517,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 울주군 삼남읍 교동리에 소재하는 울산산업고등학교 남측 인근에 위치하는 부동산 (토지 및 건물)에 대한 울산지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가 방법

가. 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 평가방법인 “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 감정평가 방법인 “거래사례비교법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 평가한 금액으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

다. 건물과 제시외건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 용도, 사용 자재, 시공 정도, 부대설비 및 현상 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 관리상태 등을 고려하여 관찰 감가하였음.

## 4. 기준시점 및 실지조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 07월 24일로 하였음.

## 5. 기타

가. 별첨 건물개황도 및 사진용지와 같이 제시외건물 기호(ㄱ~ㅇ)이 소재하여 개략적인 실측에 의거 사정평가하였으며, 토지에 미치는 영향이 없으므로 토지는 정상 평가하였음.

나. 본건은 현장 조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부관찰이 불가하여 외부관찰, 제반공부 등을 종합적으로 고려한 사항을 기준하였으니 경매진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바람.

다. 본건 토지 및 건물은 공유물로서 지분위치가 확정되지 않아 전체 토지 및 건물을 기준하여 평가하였으며, 지상 제시외 건물도 지분비율로 안분하여 평가하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 토지 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가 기준법에 의한 평가

#### 가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가 기준법으로 평가하였음.

#### 나. 대상토지 개요

[울산광역시 울주군]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상 지세	접면도로	비고
1	삼남읍 교동리 481	대	469*4/9	단독주택	2종일주	세로가	정방형 평지	지분평가

#### 다. 토지가액 산출근거

##### 1) 비교표준지 공시지가 선정

###### (1) 인근 표준지 현황

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(울산광역시 울주군, 공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	삼남읍 교동리 969	836	대	단독주택	2종일주	세로가	사다리형 평지	468,200

## (2) 비교표준지 선정사유

인근 지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

## 2) 시점수정

용도지역	기간	변동률	비교
주거지역	(25.01.01~25.07.24 )	1.00700	울산광역시 울주군 (25.01.01~25.07.24 ) (주거)  2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.615 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.106  $( 1 + 0.00615 ) * ( 1 + 0.00106 * 24/30 )$ $\approx 1.00700$

## 3) 지역요인의 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인의 비교

### (1) 개별요인 비교항목

- 비교표준지(A)와 일련번호(1) 비교

조건	항목	새항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	간선도로 접근성등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	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	1.05	형상 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
<b>개 별 요 인 비 교(누계)</b>			<b>1.155</b>	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 5) 감정평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정을 필요함.

### (2) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### ㉠ 인근 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

일련 번호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점	비고
가	교동리 ***-**	대	2종일주	1,110,000	경매	2022.08.09	-

#### ㉡ 인근 거래사례

(출처 : KAIS )

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가격 (원)	기준시점
ㄱ	교동리 ****-*	대	312.2	2종일주	1,121,076	350,000,000	2024.10.26

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

㉔ 비교 사례의 선정

대상 토지와 위치적, 물적 유사성이 있고 평가목적상 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 상기 사례 “평가사례(가)”를 선정하여 비교하였음.

㉕ 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
평가사례 기준가액	1,110,000	1.00871	1.00	1.40	1,567,535	3.325
공시지가 기준가액	468,200	1.00700	1.00	1.00	471,477	

시점수정

용도지역	기 간	변동률	비고
주거지역	(22.08.09~25.07.24 )	1.00871	울산광역시 울주군 (22.08.09~25.07.24 ) (주거)  2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.078 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.087 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.013 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.185 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.149 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.586 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.938 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.615 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.106  $( 1 + 0.00078 * 23/31 ) * ( 1 + 0.00087 ) * ( 1 + 0.00013 ) * ( 1 - 0.00185 ) * ( 1 - 0.00149 ) * ( 1 - 0.00586 ) * ( 1 + 0.00938 ) * ( 1 + 0.00615 ) * ( 1 + 0.00106 * 24/30 )$ ≒ 1.00871

- 지역요인 : 상호 인근에 위치하는 바, 지역요인 대등함(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 개별요인 비교 :

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.40	1.400
비교표준지는 사례대비 기타조건(장래의 동향 등)에서 우세함						

㉞ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적등을 참작할 때 3.32배를 그 밖의 요인을 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

6) 공시지가 기준법에 의한 토지단가

산식 = 공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	468,200	1.00700	1.00	1.155	3.32	1,807,927	1,810,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 평가

### 가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

### 나. 토지가액 산출근거

#### 1) 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 용도지역이 동일하고 대상토지와 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례(ㄱ)”를 선정하였음.

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가격 (원)	기준시점
ㄱ	교동리 ****-*	대	312.2	2종일주	1,121,076	350,000,000	2024.10.26

#### 2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 3) 시점수정

용도지역	기 간	변동률	비고
주거지역	(24.10.26~25.07.24 )	1.00861	울산광역시 울주군 (24.10.26~25.07.24 ) (주거)  2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.084 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.063 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.080 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.615 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.106  $( 1 + 0.00084 * 6/31 ) * ( 1 + 0.00063 ) * ( 1 + 0.00080 ) * ( 1 + 0.00615 ) * ( 1 + 0.00106 * 24/30 )$ $\approx 1.00861$

### 4) 지역요인의 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 5) 개별요인의 비교

- 거래사례(ㄴ)과 일련번호(1) 비교

조건	항목	새항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.90	가로의 폭 등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.30	상가 및 간선도로 접근성 등에서 우세함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	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	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.40	장래의 동향 등에서 우세함.
		기타		
<b>개 별 요 인 비 교(누계)</b>			<b>1.638</b>	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

산식 = 사례단가(원/㎡) x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인								
기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	ㄱ	1,121,076	1.000	1.00861	1.00	1.638	1,852,133	1,850,000

### 3. 감정평가액 결정 의견 및 결정

가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	1,810,000	1,850,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은 동 규칙 제 12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액을 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

다. 감정평가액 결정

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	208.44	1,810,000	377,276,400	지분평가

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## III. 건물 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 개요

건물은 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

### 2. 건물가액 산출근거

#### 가. 건물의 현황

기호	구 조	용 도	면적(㎡)	사용승인일	비고
2	목조,블럭조,기와, 스레트지붕 단층	단독주택	106.02*4/9	-	지분평가

\* 본건물은 등기사항전부증명서상 1동으로 등재되어 있으나, 일반건축물대장 및 실체는 3동의 건물로 나뉘어져 있음.

#### 나. 재조달원가의 결정

##### 1) 재조달원가

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국감정원발행 건물신축단가표를 참고하되, 대상 건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지보수의 정도 및 인근 유사물건의 평가시에 적용한 단가 등을 참조하였음.

##### 2) 표준단가

(출처 : 2024년 건물신축단가표, 한국부동산연구원)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-07-01-03	농촌주택	목조/목조지붕틀 /대골슬레이트	4	657,000	40 (35-45)

### 3) 부대설비 보정단가 결정

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	대상건물의 평가시 재조달원가에 기본적인 부대설비를 포함함.
위생설비, 급배수설비	기본적인 위생설비, 급배수설비	
기타설비	난방설비	

### 4) 재조달원가 및 내용연수 결정

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

구분	재조달원가 (원/㎡)
2	600,000

### 다. 감가수정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바, 본건은 이용

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

상황 및 건물의 상태등을 고려하여 정액 및 관찰감가법을 통해 감정평가하였음.

구분	내용연수	경과연수	잔존연수	비고
2	40	35	5	

### 라. 건물단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

재조달원가(원/㎡) x 잔존연수 / 내용연수 ≙ 결정단가(원/㎡)					
구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	600,000	5	40	75,000	75,000

# 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 울주군 삼남읍 교동리	481	대		4 469x-	208.44	1,810,000	377,276,400	조용식지분
2	상 동	481 위지상	주택	목조,블럭조 기와,스레트 지붕 단층	4 106.02x-	47.12	75,000	3,534,000	600,000 x 5/40 관찰감가 조용식지분
								<b>₩380,810,400</b>	
ㄱ	<제시외건물> 울산광역시 울주군 삼남읍 교동리	481 외 지상	다용도실	목조 함석지붕 단층	4 7x-	3.11	30,000	93,300	지분비율에 따른 안분
ㄴ	상 동	"	다용도실	목조 함석지붕 단층	4 12x-	5.33	30,000	159,900	지분비율에 따른 안분
ㄷ	상 동	"	창고	블럭 및 목조 스레트지붕 단층	4 24x-	10.67	40,000	426,800	지분비율에 따른 안분
ㄹ	상 동	"	창고	목조 스레트지붕 단층	4 6x-	2.67	40,000	106,800	지분비율에 따른 안분

# 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	상 동	"	화장실	블럭조 스레트지붕 단층	4 1.5x- 9	0.67	40,000	26,800	지분비율에 따른 안분
ㄴ	상 동	"	창고	블럭조 스레트지붕 단층	4 7.5x- 9	3.33	30,000	99,900	지분비율에 따른 안분
ㄷ	상 동	"	보일러실	블럭조 스라브지붕 단층	4 2.25x- 9	1	60,000	60,000	지분비율에 따른 안분
ㄹ	상 동	"	주택	블럭조 스레트지붕 단층	4 22x- 9	9.78	75,000	733,500	지분비율에 따른 안분
<b>소 계 합 계</b>								<b>₩1,707,000 ₩382,517,400.-</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

본건은 울산광역시 울주군 삼남면 교동리에 소재하는 울산산업고등학교 남측 인근에 위치하는 부동산으로 부근일대는 단독주택, 다가구주택, 주거나지 및 근린생활시설 등이 혼재해 있으며, 제반 환경 보통정도임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 대중교통사정 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

정방형에 유사한 토지로 평지이며, 단독주택 건부지임.

## (4) 인접 도로상태

남측으로 세로가 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## (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) |                |

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 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

기호(2) 목조,블럭조,기와, 스투트지붕 단층으로  
외벽 ; 몰탈마감 등  
창호 : 샷시창 등임.

## (2) 이용상태

단독주택(실제 3동임)

## (3) 설비내역

기본적인 위생설비,급.배수설비,난방설비 등이 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

제시외 건물 기호(ㄱ~ㅇ)이 소재(사진용지 및 토지건물 감정평가명세표,건물개황도 참조)하며,종물 및 부합물로 평가목적을 고려하여 실측사정하여 평가하였으며, 토지에 미치는 영향은 없는 것으로 판단됨.

## (5) 공부와의 차이

지적 및 건물개황도와 같이 건물 및 제시외건물의 일부가 남측 도로부지 및 타인소유 부지상에 소재하는 것으로 조사되었으나,자세한 사항은 측량을 요함.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지	울산광역시 울주군 삼남읍 교동리 481
-----	-----------------------



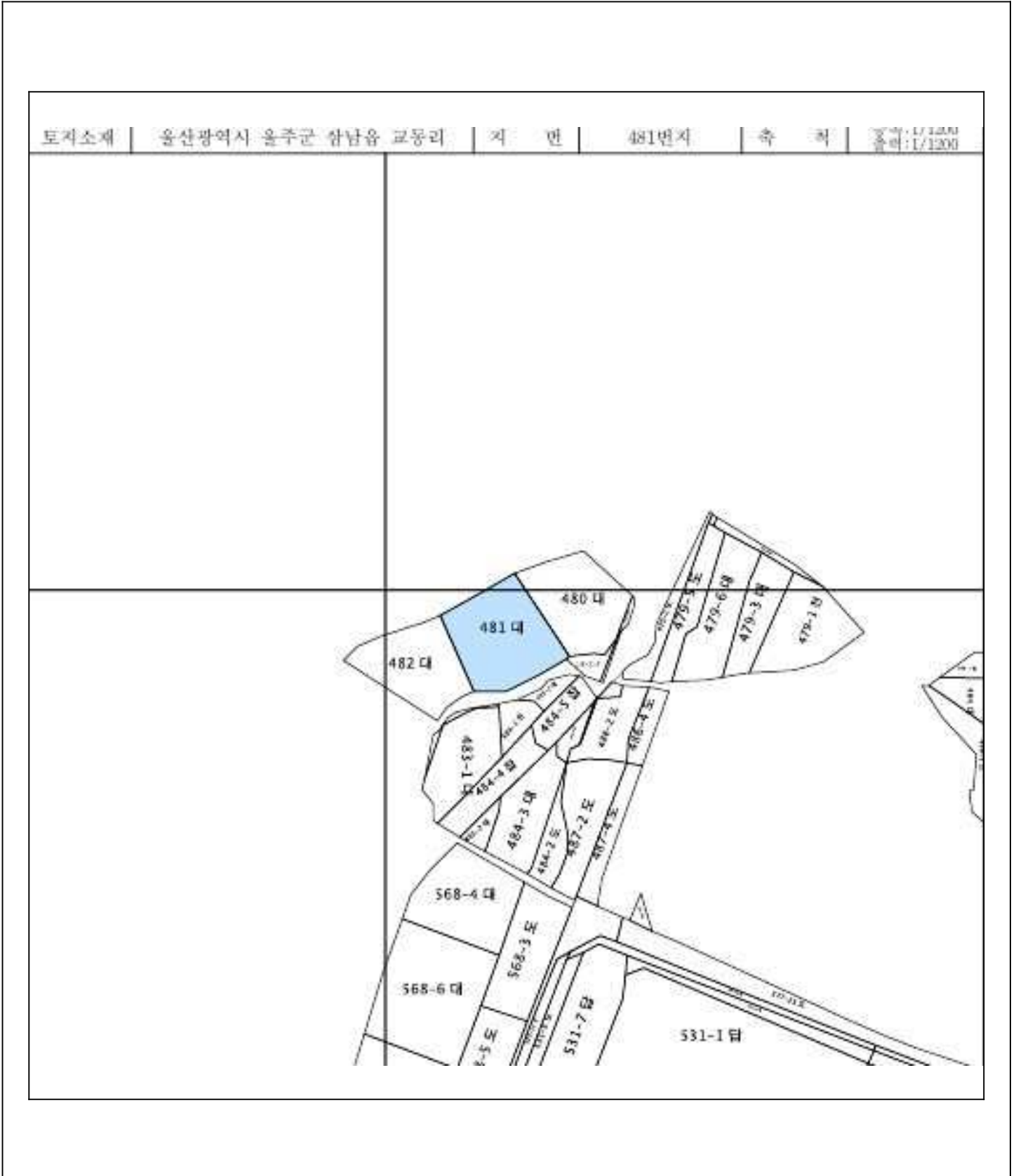
# 위 치 도



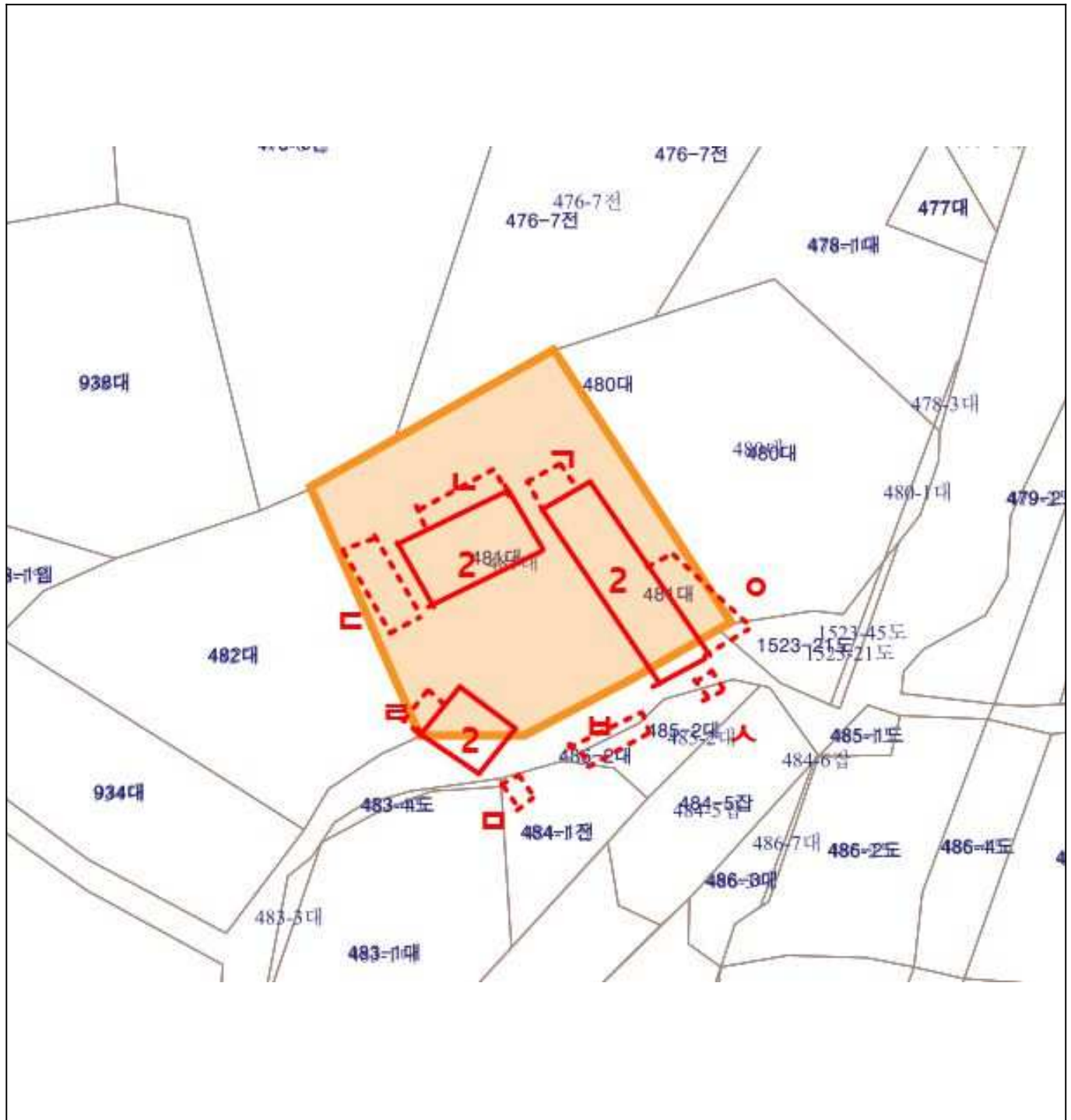
**소재지** 울산광역시 울주군 삼남읍 교동리 481



# 지 적 도



# 지 적 및 건물 개 황 도

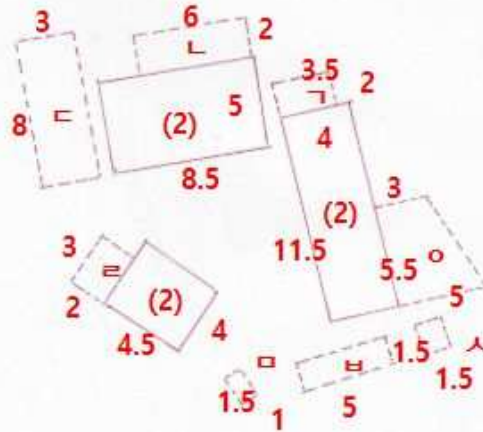


# 건물개황도



소재지

울산광역시 울주군 삼남읍 교동리 481



건물 기호(2)  $11.5 \times 4 + 5 \times 8.5 + 4 \times 4.5 = 160.5$

<제시외건물>

기호 ㄱ  $3.5 \times 2 = 7$

기호 ㄴ  $2 \times 6 = 12$

기호 ㄷ  $3 \times 8 = 24$

기호 ㄹ  $2 \times 3 = 6$

기호 ㅁ  $1.5 \times 1 = 1.5$

기호 ㅂ  $5 \times 1.5 = 7.5$

기호 ㅅ  $1.5 \times 1.5 = 2.25$

기호 ㅇ  $(3+5) \times 5.5 \times 0.5 = 22$



(2) 3 1



(2) 3 1



(2) 3 1



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )