MS Your Valuation Partner

감정평가서 Appraisal Report

평 가 의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 안국성
건 명	정태진 소유물건(2026타경10097)
문 서 번 호	2026타경10097
감정평가서번호	미래새한 2601-63-26001호



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

(주)미래새한감정평가법인 발 2026.01.30 송

미래새한감정평가법인 울산지사
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD
TEL : (052)265-0055 FAX : (052)265-0060

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
허 영 근 (인)

(주)미래새한감정평가법인 울산지사
대표자 허 영 근 (인)

감정평가액	이억육천만원정 (₩260,000,000.-)

의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 안국성	감정평가 목적	법원경매
채 무 자	-	제 출 처	울산지방법원 경매2계
소 유 자 (대상업체명)	정태진 (2026타경10097)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시 근거	귀 제시목록	기 준 시 점 / 조 사 기 간 / 작 성 일	2026-01-28 / 2026-01-28 / 2026-01-29

감정평가내용	공부(의뢰) 종류	공부(의뢰) 면적(㎡) 또는 수량	사정 종류	사정 면적(㎡) 또는 수량	감정평가액 단가	감정평가액 금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	260,000,000
			이 하 여 백			
합 계						₩260,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인 합니다.

심 사 자
감정평가사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 울산광역시 동구 방어동 소재 '방어진초등학교' 북서측 인근에 위치하는 구분건물(하우스토리 제8층 제802호)로서, 울산지방법원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

가. 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소 재 지	울산광역시 동구 방어동925-10 (울산광역시 동구 방어진순환도로 499 (방어동))		
건물명 및 동·층·호수	하우스토리 제8층 제802호		
용도지역	일반상업지역		
주 용 도	공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔)		
사용승인일자	2017-06-27		
주 구 조	철근콘크리트구조		
규 모	층수(지하/지상)	호/가구/세대	
	-2/12	3/-/19	
면 적	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
	486.2	266.6	2,792.15



나. 대상물건 개요

일련번호	건물명 · 동명	층	호	면 적(㎡)				전용률(%)	용도
				전유부분	공용부분	계약면적	대지사용권		
가	하우스스토리	8	802호	84.28	42.888	127.168	22.11	66.3	공동주택(아파트)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준가치

가. 개 요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

“기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 “시장가치”, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적(법원경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 01월 28일을 기준시점으로 정함.

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2026년 01월 28일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 등 일반이론에 의거하여 평가함.

2. 감정평가 관련 규정

■ 「감정평가에 관한 규칙」

감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

감정평가에 관한 규칙 제11조 [감정평가방식]

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가에 관한 규칙 제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ **「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」**

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)

① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.
③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.
④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일체로 평가하는 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였음.

나. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나 적용에 한계가 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

가. 대상물건은 구분소유 건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 」 제20조 제②항에 의거 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 원의 요청에 의거하여 한국부동산연구원에서 발표한 집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물의 배분 금액을 구분건물 감정평가 명세표에 표시하였음.

나. 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 이용상황 및 현상 등을 조사치 못하였는 바, 인근 동류형 유사물건, 건축물현황도면 및 외부관찰 등에 의거하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

다. 대상물건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이용상 독립된 아파트로서, 대상 호수의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 점유부분에 의거하여 확인하였음.

Ⅲ 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 자료

가. 인근지역 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래일자 / 사용승인일	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	비고
㉠	방어동 925-**	Ocean Village10차 & 대호하이빌20차 -/*/***	아파트	2025-06-28 / 2014-12-02	84.8811	3,000,000	255,000,000	-
㉡	방어동 925-**	Ocean Village10차 & 대호하이빌20차 -/*/***	아파트	2024-11-23 / 2014-12-02	84.8811	3,300,000	280,000,000	-

나. 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	기준시점 / 사용승인일	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	평가목적
①	방어동 925-**	하우스토리 -/*/***	공동주택 (아파트)	2023-03-14 / 2017-06-27	84.28	3,140,000	265,000,000	법원경매
②	방어동 925-**	하우스토리 -/*/***	공동주택 (아파트)	2023-10-10 / 2017-06-27	84.28	3,200,000	270,000,000	법원경매

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 내 유사부동산 거래가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
대상물건 인근	공동주택(아파트)	8층	3,000,000원/㎡ ~ 3,200,000원/㎡	-

라. 경매통계 분석

■ 6개월 평균

[출처: 인포케어]

용도	울산			동구			방어동		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
집합건물 / 아파트	88.92	85.22	175	79.11	76.49	30	76.08	71.45	6

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개 요

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비준가액	≒	거래사례 가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교치

나. 비교사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

감정평가실무기준 3.3.1.2 [거래사례의 수집 및 선택]
① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례 ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례 ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

■ 거래사례의 선정 및 그 사유

상기 거래사례 선정기준을 모두 충족하고 대상물건과 가치형성요인이 전반적으로 유사하여 비교 가능성이 높은 거래사례를 아래와 같이 선정함.

대상물건	비교사례 선정
일련번호 가	거래사례 ㉠

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래시점	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래금액 (원)
				사용승인일			
㉠	방어동 925-**	Ocean Village10차 & 대호하이빌20차 -/*/***	아파트	2025-06-28 2014-12-02	84.8811	3,000,000	255,000,000

다. 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 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사 · 발표한 부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서, 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 어려운 바, 한국부동산원이 조사 · 발표한 '전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수'를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

■ 매매가격지수

[출처: 한국부동산원]

대상물건	비교사례	지 역	유 형	거래시점(사례) 기준시점(대상)	매매가격지수 적용치
가	㉠	울산 동구	아파트	2025년 05월	99.2
				2025년 12월	99.1

■ 산정방법 : 기준시점(또는 거래시점)의 각 직전달의 매매가격지수를 비교하여 산정함. 다만, 기준시점(또는 거래시점)이 2021년 06월 이전인 경우 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점(또는 거래시점)이 속하는 달의 매매가격지수가 조사 · 발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교하여 산정함.

■ 시점수정치 결정

대상물건	비교사례	지 역 (산정기간)	계 산 식	시점수정치
가	㉠	울산 동구(아파트) (2025-06-28 ~ 2026-01-28)	99.1/99.2 ≒ 0.99899	0.99899

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인 비교치 결정

■ 일련번호 가 / 비교사례 ㉠

조 건	주 거 용		비 교 치		검 토 의 견
	비 교 항 목	세 부 항 목	비교사례	대상물건	
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량 이용의 편의성 (가로의 폭, 구조, 계통, 접면)			
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)			
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성			
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도			
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성			
	거주환경	거주환경 조성상태			
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리			
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드		1.00	1.00	대등함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수			
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)			
		조경 및 녹지 등 조성상태			
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질			
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무			
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태			
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부			
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율			
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태			
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

조 건	주 거 용		비 교 치		검 토 의 견
	비 교 항 목	세 부 항 목	비교사례	대상물건	
호별요인	층별 효용		1.00	1.03	대상물건이 거래사례 대비 층별효용 등에서 우세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도			
		엘리베이터, 계단으로의 접근성			
		소음의 영향 정도			
		사생활 침해의 정도			
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성			
	향별 효용				
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무			
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)			
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	대등함.
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
가치형성요인 비교치			1.030		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	비교사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	㉠	3,000,000	1.000	0.99899	1.030	3,086,879	84.28	260,162,162	260,000,000
합 계							-	-	**260,000,000**

Ⅳ 감정평가액 결정 의견

1. 주된 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 적용에 한계가 있음.

본 평가는 전술된 '감정평가액의 결정에 관한 참고자료(인근 유사부동산의 거래사례, 감정평가사례, 경매시장 추이 등)'를 종합 고려할 때 거래사례비교법으로 산출된 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련번호	소재지	건물명 · 동명	층	호	전유면적(㎡)	산정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	울산광역시 동구 방어동 925-10	하우스토리	8	802호	84.28	3,086,879	260,000,000
합 계				**1세대**	-	-	**260,000,000**

- 끝 -

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	울산광역시 동구 방어동 [도로명주소] 울산광역시 동구 방어진순환도로 499	925-10 하우스토리	공동주택 (아파트) 및 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층				
				1층	29.43			
				2층	209.89			
				3층	209.89			
				4층	209.89			
				5층	209.89			
				6층	209.89			
				7층	209.89			
				8층	209.89			
				9층	209.89			
				10층	209.89			
				11층	210.9			
				12층	211.57			
				지하1층	372.33			
				지하2층	78.91			
1	"	925-10	대	일반상업지역	486.2			
가				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	84.28	84.28	260,000,000	비준가액
					22.11			
				1 소유권 대지권	486.2x----- 486.2	22.11		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	104,000,000	
						건 물 :	156,000,000	
	합 계						**₩260,000,000.-**	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가 요항표

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

1. 위치 및 주위환경	대상물건은 울산광역시 동구 방어동 소재 '방어진초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하며, 제반 주위환경은 보통임.
2. 교통상황	대상물건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.
3. 건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 / 지상 12층 건물 내 제8층 제802호로서, (사용승인일 : 2017.06.27.) 외벽 : 몰탈위 페인팅 및 치장석, 판넬 등 마감, 내벽 : 벽지바름 등 마감, 창호 : 샷시창호 등 마감.
4. 이용상태	대상물건은 '공동주택(아파트)'로 이용중임.
5. 설비내역	난방설비, 위생/급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 소화설비 등이 갖추어져 있음.
6. 토지의 형상 및 이용상태	인접필지와 등고 평탄한 세장형 토지로서, 공동주택(아파트) 및 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.
7. 인접 도로상태등	주변 가로망 상태 보통임.
8. 토지이용계획 및 제한상태	일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(2024-05-16)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-12)(방어진초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-12)(하나유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>.

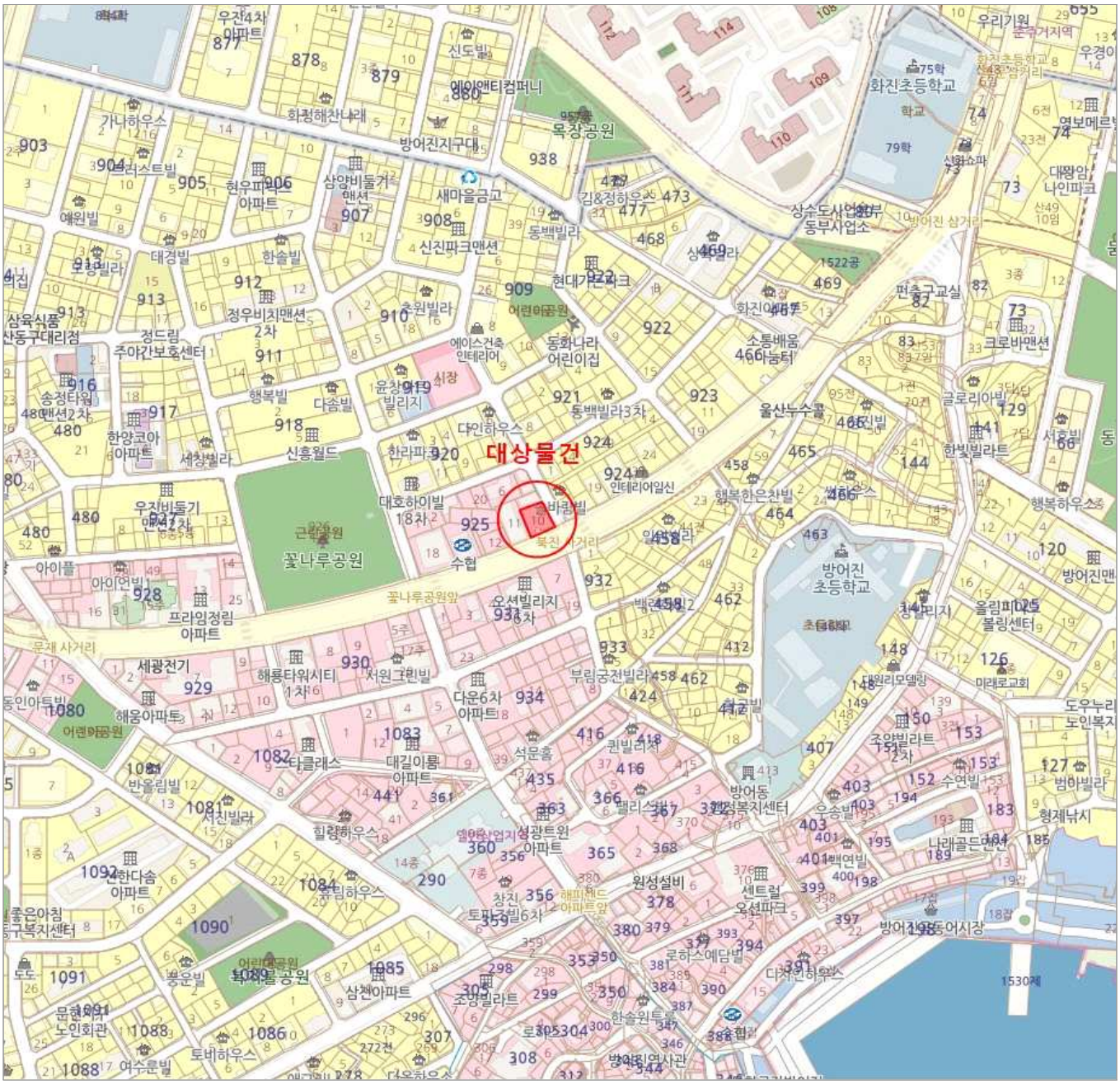
구분건물 감정평가 요항표

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

9. 공부와의 차이	없 음.
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	미 상 임.

광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 동구 방어동 925-10 하우스토리 제8층 제802호


대상물건
꽃나루공원
방어진 초등학교
화진초등학교
방어진지구대
새마을금고
동백빌라
동화나라 어린이집
신진파크맨션
에이스건축 인테리어
대호하이빌 18차
수협
다인하우스
신흥월드
한라파크
현대가든파크
목장공원
방어동 주민센터
방어진시장
방어동 성당
방어동 복지센터
울산늑수골
소통배움 아늑터
크로바맨션
한빛빌라트
방어진맨
대왕암 나인파크
화진초등학교
우리기원
방어진 삼거리
방어진 동부사업소
상수도사업본부 동부사업소
펀초구교실
글로리아빌
행복한은찬빌
행복하우스
방어진맨
올림픽빌
볼링센터
미래로교회
도우누리 노인복지
범하빌라
형제낚시
나래골든빌
수연빌
조양빌라트
퀸빌리지
부림궁전빌라
오션빌리지
다운6차 아파트
대길이룸 아파트
성광트윈 아파트
원성설비
센트럴 오션파크
로하스에담빌
조양빌라트
삼천아파트
토비하우스
프라임정림 아파트
해룡타워시티 1차
해룡아파트
세광전기
서원그린빌
반올림빌
서진빌라
힐랑하우스
한다솜 아파트
휴팀하우스
토파크빌
한솔원트빌
방어동 주민센터
방어동 성당
방어진 삼거리
방어진 동부사업소
상수도사업본부

상 세 위 치 도

소 재 지	울산광역시 동구 방어동 925-10 하우스토리 제8층 제802호

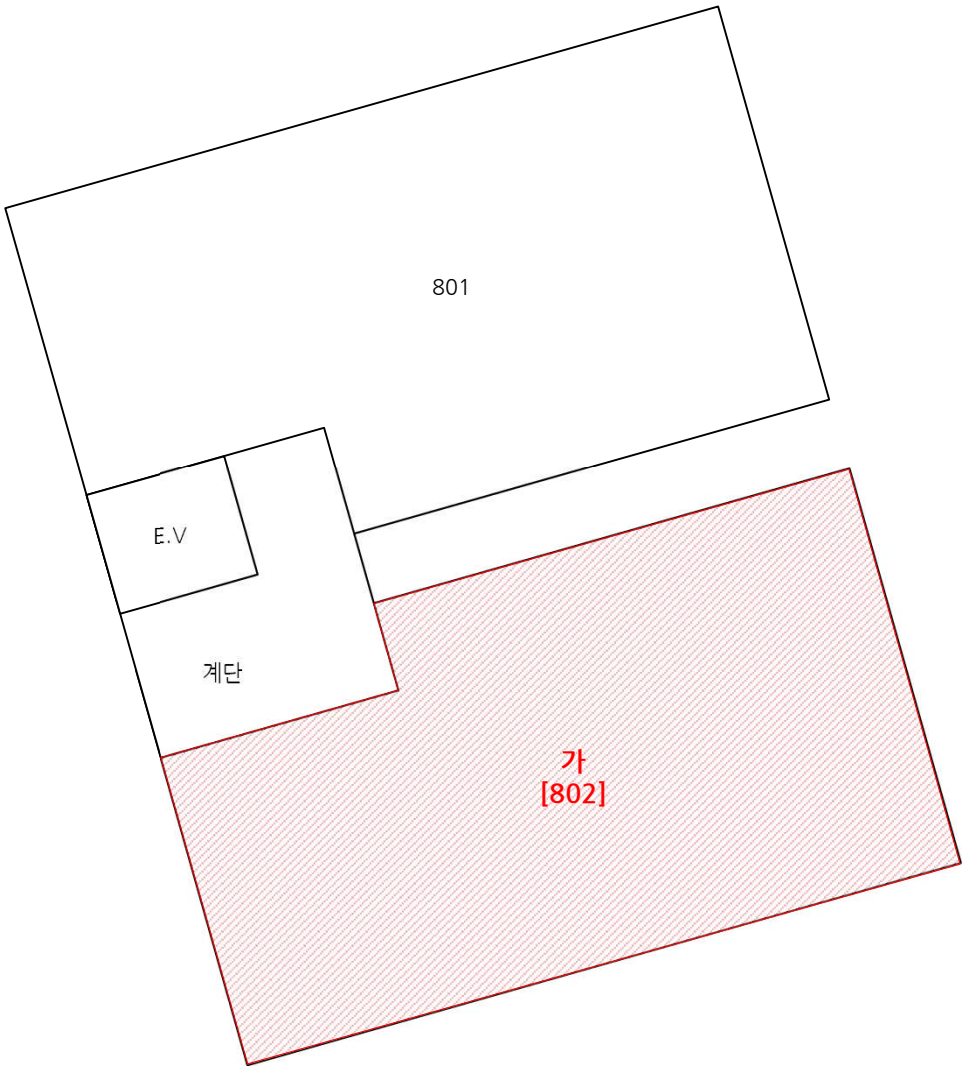


건물개황도

N

S = NONE SCALE

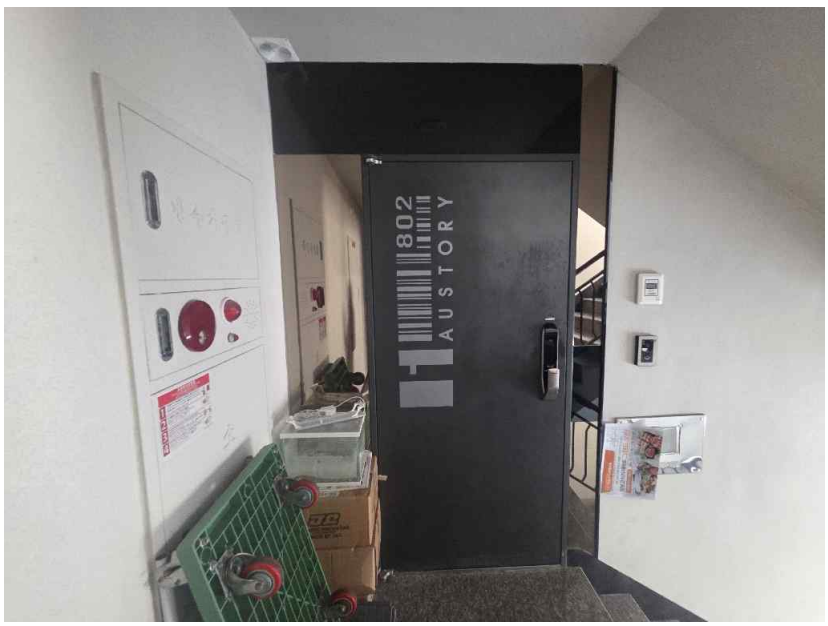
하우스토리 제8층 호별배치도



사 진 용 지



대상물건 전경

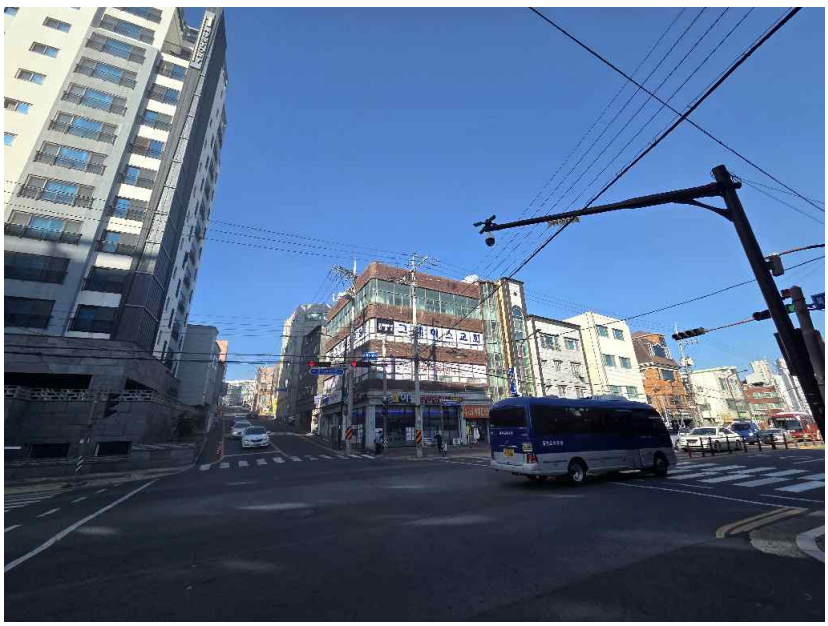


대상물건

사 진 용 지



대상물건 주위환경



대상물건 주위환경