감정평가서

의 뢰 인 : 울산동부신용협동조합이사장

건 명 : 울산광역시 북구 천곡동 877-2 제1동 제202호 외 소재 부동산

번 호 : RB230105-17-2401

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.

㈜리얼티뱅크감정평가법인 울산지사

울산광역시 남구 북부순환도로13번길 27, 2층(무거동)

TEL: 052-707-5500 FAX: 070-8677-5501

230105-17-2401

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 홍 규 박홍규 (인)

㈜리얼티뱅크감정평가법인 울산지사 지사장 박 홍 규 (서명 또는 인)

감정평가액	金삼십오억오백만원정(₩3,505,000,000.-)			
의 뢰 인	울산동부신용협동조합이사장	감정평가 목적	공매	
제 출 처	울산동부신용협동조합	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	수탁자:(주)국제자산신탁 신탁자:(주)디티비	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2023. 01. 06	2023. 01. 05 ~ 2023. 01. 06	2023. 01. 06

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액(원)
구분건물	17세대	구분건물	17세대	-	3,505,000,000
	이	하	여 백		
합 계					₩3,505,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
이 창 현 이창현 (인)

구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	울산광역시 북구 천곡동 [도로명주소] 울산광역시 북구 음달길 83-34	877-2외 1필지 북구 천곡동 아트힐 타운 하우스 제1동	다세대 주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 단층 지1층 1층	 190.62 130.26			
1	동소	877-2	대	자연녹지지역	2,590			
2	동소	877-3	대	자연녹지지역	1,001			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제202호 소유권 ------ 3,591x---------- 대지권	55.12 1,278,396 35,910,000	55.12 127.84	225,000,000	비준가액 공용면적 포함
	울산광역시 북구 천곡동 [도로명주소] 울산광역시 북구 음달길 83-34	877-2외 1필지 북구 천곡동 아트힐 타운 하우스 제3동	연립주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층	 204.19 445.46 263.44 263.44 263.44 263.44			
1	동소	877-2	대	자연녹지지역	2,590			
2	동소	877-3	대	자연녹지지역	1,001			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	46.39	46.39	190,000,000	비준가액 공용면적 포함
				소유권	1,077,300			
				------ 3,591x----------		107.73		
				대지권	35,910,000			
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	46.39	46.39	190,000,000	비준가액 공용면적 포함
				소유권	1,077,300			
				------ 3,591x----------		107.73		
				대지권	35,910,000			
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	46.39	46.39	190,000,000	비준가액 공용면적 포함
				소유권	1,077,300			
				------ 3,591x----------		107.73		
				대지권	35,910,000			
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	46.39	46.39	190,000,000	비준가액 공용면적 포함
				소유권	1,077,300			
				------ 3,591x----------		107.73		
				대지권	35,910,000			
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	46.39	46.39	204,000,000	비준가액 공용면적 포함
				소유권	1,077,300			
				------ 3,591x----------		107.73		
				대지권	35,910,000			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호 소유권 ------ 3,591x---------- 대지권	46.39 1,077,300 35,910,000	46.39 107.73	204,000,000	비준가액 공용면적 포함
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호 소유권 ------ 3,591x---------- 대지권	46.39 1,077,300 35,910,000	46.39 107.73	204,000,000	비준가액 공용면적 포함
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호 소유권 ------ 3,591x---------- 대지권	46.39 1,077,300 35,910,000	46.39 107.73	204,000,000	비준가액 공용면적 포함
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호 소유권 ------ 3,591x---------- 대지권	46.39 1,077,300 35,910,000	46.39 107.73	213,000,000	비준가액 공용면적 포함
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호 소유권 ------ 3,591x---------- 대지권	46.39 1,077,300 35,910,000	46.39 107.73	213,000,000	비준가액 공용면적 포함

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호 소유권 ------ 3,591x---------- 대지권	46.39 1,077,300 35,910,000	46.39 107.73	213,000,000	비준가액 공용면적 포함
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호 소유권 ------ 3,591x---------- 대지권	46.39 1,077,300 35,910,000	46.39 107.73	213,000,000	비준가액 공용면적 포함
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호 소유권 ------ 3,591x---------- 대지권	46.39 1,077,300 35,910,000	46.39 107.73	213,000,000	비준가액 공용면적 포함
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호 소유권 ------ 3,591x---------- 대지권	46.39 1,077,300 35,910,000	46.39 107.73	213,000,000	비준가액 공용면적 포함
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호 소유권 ------ 3,591x---------- 대지권	46.39 1,077,300 35,910,000	46.39 107.73	213,000,000	비준가액 공용면적 포함

구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호 소유권 ------ 3,591x 대지권	46.39 1,077,300 ---------- 35,910,000	46.39 107.73	213,000,000	비준가액 공용면적 포함
	합 계						₩3,505,000,000.-	
				< 이 하 여 백 >				

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 북구 천곡동에 위치하는 구분건물 [「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분 소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권(이하 "구분건물"이라 한다.)] (가)북구 천곡동 아트힐 타운하우스 제1동 제2층 제202호외 16개호에 대한 공매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체부동산 개요

<table>
<tr><td colspan="2">소재지</td><td colspan="4">울산광역시 북구 천곡동877-2외</td></tr>
<tr><td colspan="2">명칭
동/층/호수</td><td colspan="4">북구 천곡동 아트힐 타운하우스 제1동 제2층 제202호
제3동 제101호~104호/제201호~204호/제301호~304호/제401호~404호</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건물의
개 황</td><td>지목</td><td>용도지역</td><td>대지면적</td><td>연면적</td><td>층수
(지하/지상)</td></tr>
<tr><td>대</td><td>자연녹지지역</td><td>3,591.0</td><td>2,419.61</td><td>-1/4</td></tr>
<tr><td colspan="3">주구조/주용도</td><td>사용승인일</td><td>비고</td></tr>
<tr><td colspan="3">철근콘크리트조/
다세대주택,연립주택</td><td>2018.08.27</td><td>-</td></tr>
</table>

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적		공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
1	제2층 제202호	55.12	55.12	25.19	80.31	127.8396	-
2	제1층 제101호	46.39	46.39	35.53	81.92	107.73	-
3	제1층 제102호	46.39	46.39	35.53	81.92	107.73	-
4	제1층 제103호	46.39	46.39	35.53	81.92	107.73	-
5	제1층 제104호	46.39	46.39	35.53	81.92	107.73	-
6	제2층 제201호	46.39	46.39	35.53	81.92	107.73	-
7	제2층 제202호	46.39	46.39	35.53	81.92	107.73	-
8	제2층 제203호	46.39	46.39	35.53	81.92	107.73	-
9	제2층 제204호	46.39	46.39	35.53	81.92	107.73	-
10	제3층 제301호	46.39	46.39	35.53	81.92	107.73	-
11	제3층 제302호	46.39	46.39	35.53	81.92	107.73	-
12	제3층 제303호	46.39	46.39	35.53	81.92	107.73	-
13	제3층 제304호	46.39	46.39	35.53	81.92	107.73	-
14	제4층 제401호	46.39	46.39	35.53	81.92	107.73	-
15	제4층 제402호	46.39	46.39	35.53	81.92	107.73	-
16	제4층 제403호	46.39	46.39	35.53	81.92	107.73	-
17	제4층 제404호	46.39	46.39	35.53	81.92	107.73	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 기준가치

본 평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ **기준시점**

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 1월 6일로 함.

■ **실지조사 실시기간**

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따라 본건 현황등을 직접 확인한 실지조사 실시기간은 2023년 1월 6일자임.

5. 감정평가의 방법

본건은 구분건물로서「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 및「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별・층별 효용도 등 제반 가격형성 요인과 인근 동유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 인근지역의 표준적인 수익과 환원이율을 산정하기 곤란하여 동규칙 제12조 제2항 단서조항에 의거 다른 평가방법에 의한 시산가격과 비교하지 않았음.

6. 감정평가 조건

해당사항 없음.

7. 그 밖의 사항

본건의 호별 위치확인은 현황 및 도면에 의거 확인하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 시산가액의 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

일련번호	소재지번, 명칭, 동 및 층,호수	거 래 가 액		전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	거래시점
		단 가(원/㎡)	총 액(원)			
a	천곡동 877-2 아트힐 타운하우스 제2동 제1층 제101호	약4,117,833	390,000,000	94.71	33.830	2022.09.01
b	천곡동 1136 천곡벽산블루밍 제102동 제804호	약4,122,012	350,000,000	84.91	67.955	2022.07.05
c	화봉동 611-9 CN펠리스파크 제5층 제502호	약3,829,584	240,000,000	62.67	19.482	2021.03.22
d	산하동 BL-44-1 블루마시티KCC스위첸 제102동 제1602호	약4,300,506	365,500,000	84.99	-	2020.12.03

※ 거래단가는 전유면적 기준이며, 상기 자료는 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS) 상의 정보임.

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 소재하고, 물적 유사성이 높은 일련번호(a)를 본건의 비교거래사례로 선정함.

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정(아파트 매매가격지수-울산광역시 북구)

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제14조 제②항 제2호의 지가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아 한국감정원 아파트 매매가격지수를 이용하여 시점수정치를 산정함.

- 거래사례(1)

$$\frac{\text{2022년 11월}}{\text{2022년 08월}} = \frac{99.0}{104.2} = 0.95010$$

※ 거래시점 : 2022.09.01, 2022년08월 지수를 적용 함.
기준시점 : 2023.01.06, 2022년12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2022년11월 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

- 일련번호(1)[거래사례(a)]

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사례(a)	본건	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)등	1.00	1.00	대등함.
단지 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	0.91	사례대비 본건은 건물 상태 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별) 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.15	사례대비 본건은 전유부분 면적등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타
누 계		1.047		1×0.91×1.15×1

감정평가액 산출근거 및 결정의견

- 일련번호(2)~(5)[거래사례(a)]

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사례(a)	본건	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)등	1.00	1.00	대등함.
단지 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	0.91	사례대비 본건은 건물 상태 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별) 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.15	사례대비 본건은 전유부분 면적등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타
누 계		1.047		1×0.91×1.15×1

감정평가액 산출근거 및 결정의견

- 일련번호(6)~(9)[거래사례(a)]

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사례(a)	본건	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)등	1.00	1.00	대등함.
단지 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	0.91	사례대비 본건은 건물 상태 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별) 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.24	사례대비 본건은 전유부분 면적 및 층별효용등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타
누 계		1.128		1×0.91×1.24×1

감정평가액 산출근거 및 결정의견

- 일련번호(10)~(17)[거래사례(a)]

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사례(a)	본건	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)등	1.00	1.00	대등함.
단지 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	0.91	사례대비 본건은 건물 상태 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별) 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.29	사례대비 본건은 전유부분 면적 및 층별효용등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타
누 계		1.174		1×0.91×1.29×1

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 본건의 단가 결정

일련번호	사례단가 (전유면적기준)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4,117,833	1.00	0.95010	1.047	4,096,234	4,100,000
2	4,117,833	1.00	0.95010	1.047	4,096,234	4,100,000
3	4,117,833	1.00	0.95010	1.047	4,096,234	4,100,000
4	4,117,833	1.00	0.95010	1.047	4,096,234	4,100,000
5	4,117,833	1.00	0.95010	1.047	4,096,234	4,100,000
6	4,117,833	1.00	0.95010	1.128	4,413,134	4,410,000
7	4,117,833	1.00	0.95010	1.128	4,413,134	4,410,000
8	4,117,833	1.00	0.95010	1.128	4,413,134	4,410,000
9	4,117,833	1.00	0.95010	1.128	4,413,134	4,410,000
10	4,117,833	1.00	0.95010	1.174	4,593,103	4,590,000
11	4,117,833	1.00	0.95010	1.174	4,593,103	4,590,000
12	4,117,833	1.00	0.95010	1.174	4,593,103	4,590,000
13	4,117,833	1.00	0.95010	1.174	4,593,103	4,590,000
14	4,117,833	1.00	0.95010	1.174	4,593,103	4,590,000
15	4,117,833	1.00	0.95010	1.174	4,593,103	4,590,000
16	4,117,833	1.00	0.95010	1.174	4,593,103	4,590,000
17	4,117,833	1.00	0.95010	1.174	4,593,103	4,590,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 시산가액

일련번호	층, 호수	전유면적(㎡) (A)	적용단가(원/㎡) (B)	산출가격 (C=A×B)	결정가격(원)
1	제2층 제202호	55.12	4,100,000	225,992,000	225,000,000
2	제1층 제101호	46.39	4,100,000	190,199,000	190,000,000
3	제1층 제102호	46.39	4,100,000	190,199,000	190,000,000
4	제1층 제103호	46.39	4,100,000	190,199,000	190,000,000
5	제1층 제104호	46.39	4,100,000	190,199,000	190,000,000
6	제2층 제201호	46.39	4,410,000	204,579,900	204,000,000
7	제2층 제202호	46.39	4,410,000	204,579,900	204,000,000
8	제2층 제203호	46.39	4,410,000	204,579,900	204,000,000
9	제2층 제204호	46.39	4,410,000	204,579,900	204,000,000
10	제3층 제301호	46.39	4,590,000	212,930,100	213,000,000
11	제3층 제302호	46.39	4,590,000	212,930,100	213,000,000
12	제3층 제303호	46.39	4,590,000	212,930,100	213,000,000
13	제3층 제304호	46.39	4,590,000	212,930,100	213,000,000
14	제4층 제401호	46.39	4,590,000	212,930,100	213,000,000
15	제4층 제402호	46.39	4,590,000	212,930,100	213,000,000
16	제4층 제403호	46.39	4,590,000	212,930,100	213,000,000
17	제4층 제404호	46.39	4,590,000	212,930,100	213,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정에 참고가 되는 자료

(1) 주변지역 유사부동산 가격수준

가격수준 (전유면적 기준)	본건과 유사한 상가의 시세수준은 층별·위치별에 따라 차이는 발생하나, 다세대/연립 - 3,500,000~4,500,000원/㎡ 내외 수준임.

(2) 인근 유사부동산 평가사례

일련번호	소재지번, 건물명, 층 및 호수	평 가 금 액 (원)		전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점
		단 가(원/㎡)	총 액			
A	천곡동 877-2 북구천곡동 아트힐 타운하우스 제2동 제101호	약3,378,735	320,000,000	94.710	담보	2022.09.26
B	매곡동 963 메곡에듀파크 에일린의 뜰 제104동 제1802호	약6,167,232	370,000,000	59.995	담보	2021.11.01
C	산하동 BL-17-1 제5층 제502호	약5,592,309	100,000,000	17.882	담보	2020.01.15

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 참고가격 자료(가격수준, 유사부동산 평가사례)를 종합참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건의 감정평가액

일련번호	층, 호수	전유면적 (㎡)	평 가 금 액		
			적용단가 (원/㎡)	산출금액(원)	감정평가액(원)
1	제2층 제202호	55.12	4,100,000	225,992,000	**225,000,000**
2	제1층 제101호	46.39	4,100,000	190,199,000	**190,000,000**
3	제1층 제102호	46.39	4,100,000	190,199,000	**190,000,000**
4	제1층 제103호	46.39	4,100,000	190,199,000	**190,000,000**
5	제1층 제104호	46.39	4,100,000	190,199,000	**190,000,000**
6	제2층 제201호	46.39	4,410,000	204,579,900	**204,000,000**
7	제2층 제202호	46.39	4,410,000	204,579,900	**204,000,000**
8	제2층 제203호	46.39	4,410,000	204,579,900	**204,000,000**
9	제2층 제204호	46.39	4,410,000	204,579,900	**204,000,000**
10	제3층 제301호	46.39	4,590,000	212,930,100	**213,000,000**
11	제3층 제302호	46.39	4,590,000	212,930,100	**213,000,000**
12	제3층 제303호	46.39	4,590,000	212,930,100	**213,000,000**
13	제3층 제304호	46.39	4,590,000	212,930,100	**213,000,000**
14	제4층 제401호	46.39	4,590,000	212,930,100	**213,000,000**
15	제4층 제402호	46.39	4,590,000	212,930,100	**213,000,000**
16	제4층 제403호	46.39	4,590,000	212,930,100	**213,000,000**
17	제4층 제404호	46.39	4,590,000	212,930,100	**213,000,000**
합 계		-	-	-	**3,505,000,000**

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교 통 상 황
3. 건물의구조
4. 이 용 상 태
5. 위생,냉난방설비 및 기타설비
6. 공부와의 차이
7. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 북구 천곡동 소재 '천곡도시개발지구' 북서측 인근에 소재하며, 인근으로 근린생활시설, 단독주택, 자연림 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통함.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량진입 가능하며, 제반 대중교통상황은 불편한 편임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘트리트지붕 단층 및 4층 건물 내 제2층 제201호외 16개호로서,

(사용승인일자:2018.08.27)

외 벽 : 드라이비트, 스톤코트 붙임 마감 등,

내 벽 : 타일, 인테리어 마감 등,

창 호 : 샷시 창호등임.

4. 이 용 상 태

기호(1) ~ (17) - 다세대/연립주택(후첨'건물이용 및 임대개황도'참조)로 이용중임.

5. 위생,냉난방설비 및 기타설비

본건 건물 내에 위생설비 및 급배수설비, LPG에 의한 난방설비, 승강기설비(제3동) 등이 되어있음.

6. 공부와의 차이

없 음.

구분건물감정평가요항표

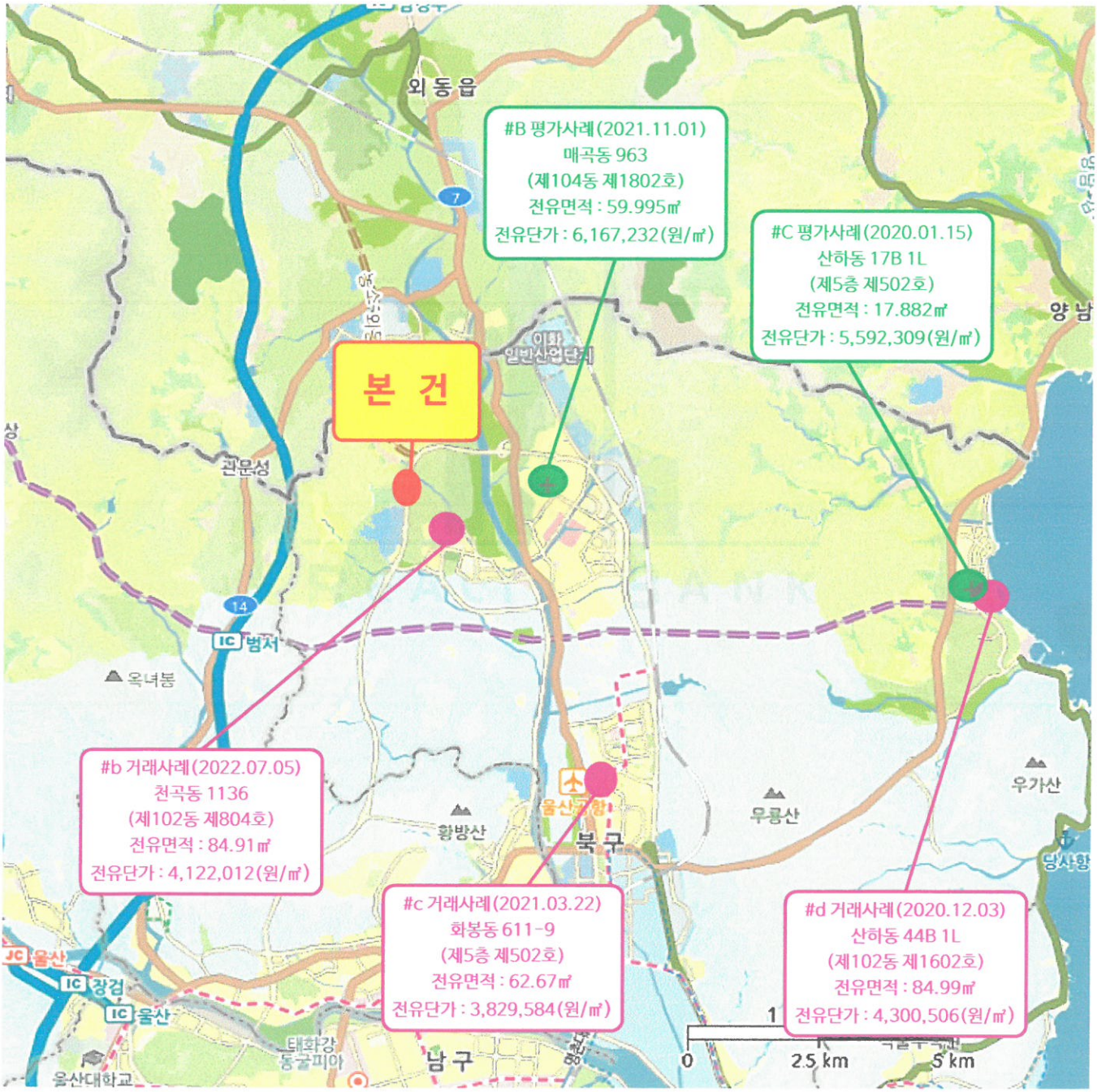
1. 위치 및 주위환경
2. 교 통 상 황
3. 건물의구조
4. 이 용 상 태
5. 위생,냉난방설비 및 기타설비
6. 공부와의 차이
7. 임대관계 및 기타

7. 임대관계 및 기타

- 임대관계 : 미상임.
- 기　타 : 없음.

광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 북구 천곡동877-2외 북구 천곡동 아트힐 타운하우스 제1동 제2층 제202호 제3동 제101호~104호/제201호~204호/제301호~304호/제401호~404호

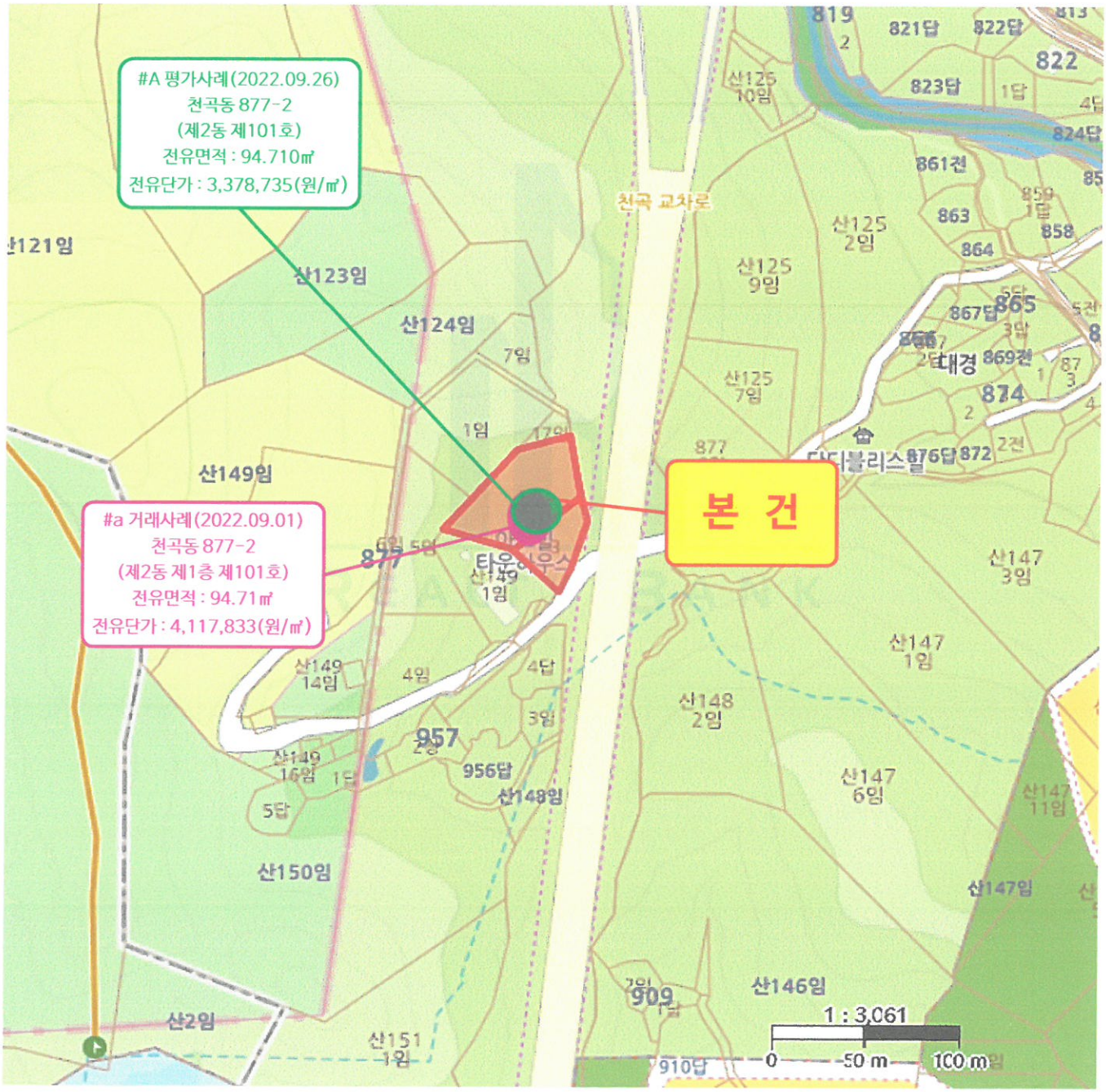


상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	울산광역시 북구 천곡동877-2외 북구 천곡동 아트힐 타운하우스 제1동 제2층 제202호 제3동 제101호~104호/제201호~204호/제301호~304호/제401호~404호



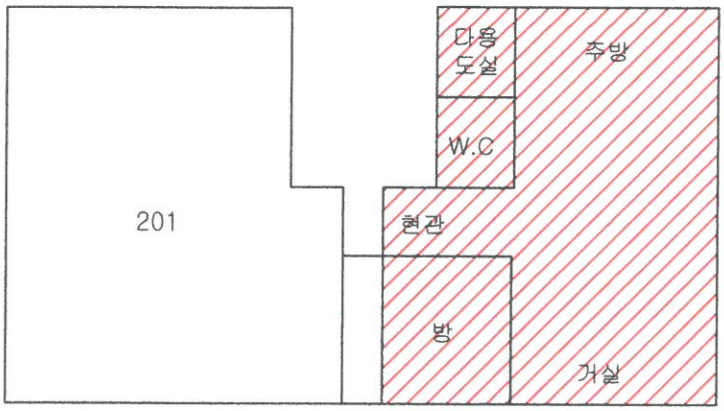
호별배치 및 임대개황도

N

S

울산광역시 북구 천곡동877-2외
북구 천곡동 아트힐 타운하우스 제1동 제2층 제202호

<1동>



(1) 제2층 제202호

구분	임 차 인	임 대	금 액	전입신고일자	비 고
		전 세 보 증 금	월 세 금		
		임 대	미 상		

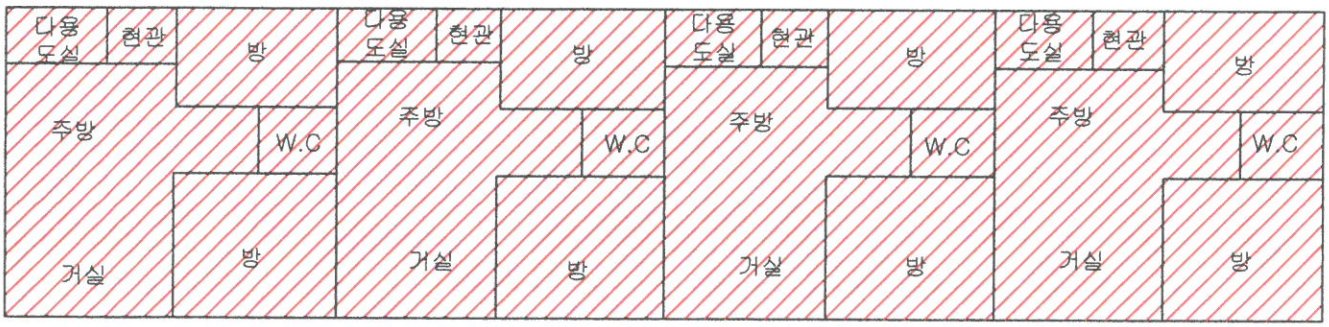
호별배치 및 임대개황도

N

S

울산광역시 북구 천곡동877-2외
북구 천곡동 아트힐 타운하우스
제3동 제101호~104호/제201호~204호/제301호~304호/제401호~404호

<3동>



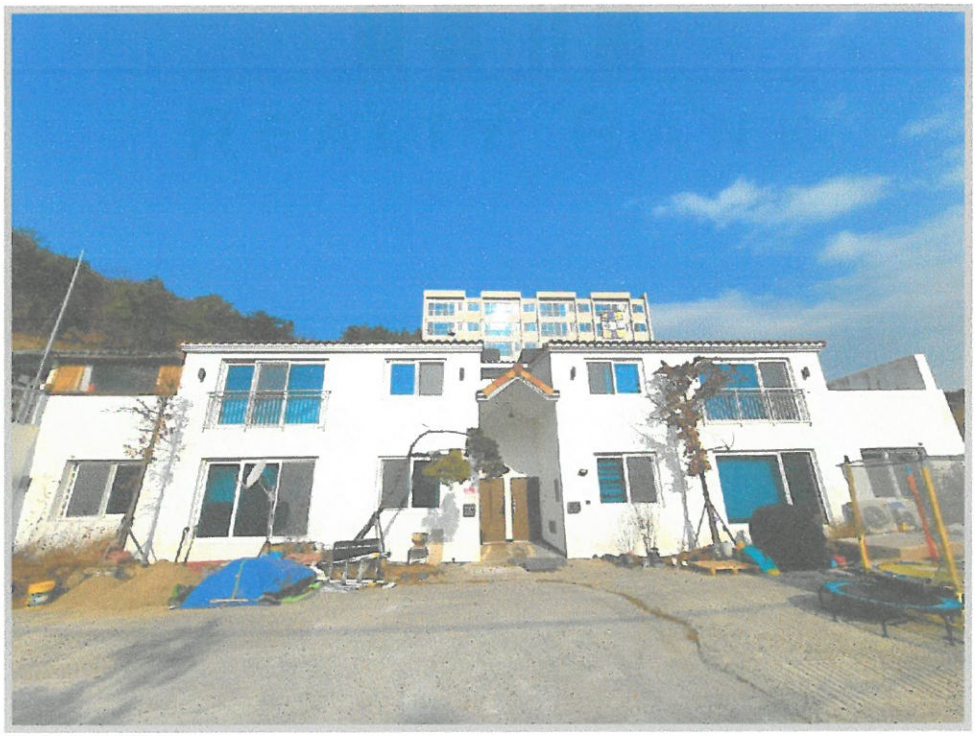
(2) 제1층 제101호 (3) 제1층 제102호 (4) 제1층 제103호 (5) 제1층 제104호
(6) 제2층 제201호 (7) 제2층 제202호 (8) 제2층 제203호 (9) 제2층 제204호
(10) 제3층 제301호 (11) 제3층 제302호 (12) 제3층 제303호 (13) 제3층 제304호
(14) 제4층 제401호 (15) 제4층 제402호 (16) 제4층 제403호 (17) 제4층 제404호

구분	임 차 인	임 대	금 액	전입신고일자	비 고
		전 세 보 증 금	월 세 금		
		임 대	미 상		

사 진 용 지



[본건 전체전경]



[1동 전경]

사 진 용 지



[3동 전경]

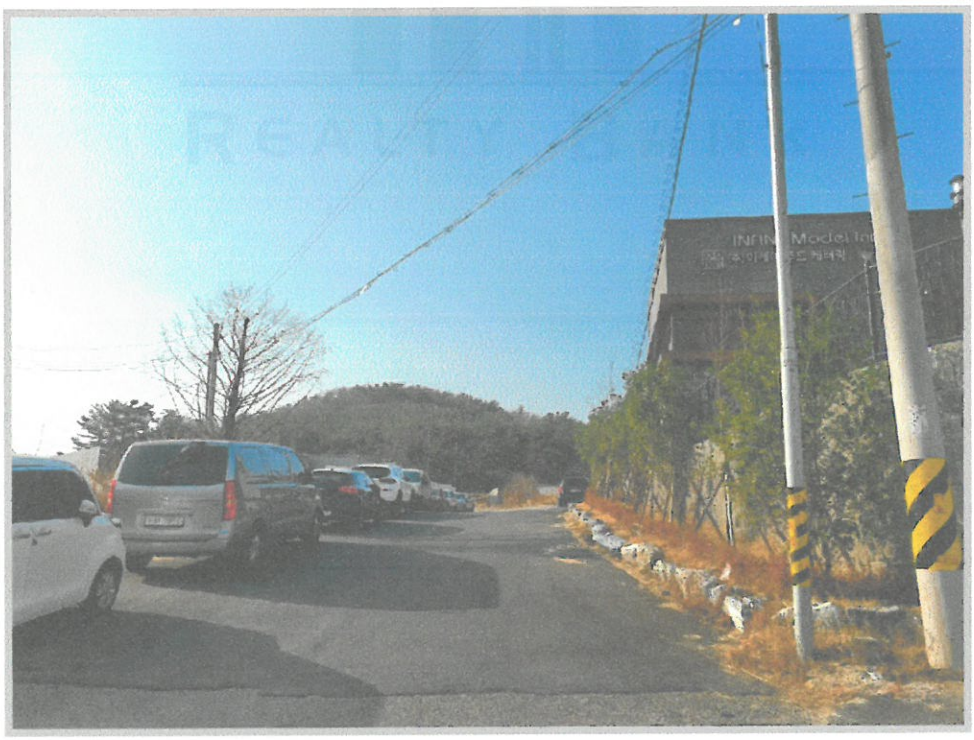


[3동 내부]

사 진 용 지



[주위환경(1)]



[주위환경(2)]