감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	울산행복신용협동조합
건 명	울산광역시 울주군 언양읍 동부리 375-4 스위트블루파크 제2층 제201호 외 [공매]
감정평가서번호	DU231-030714

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.

감정평가법인
대일감정원 울산지사
44667 울산광역시 남구 문수로 482, 306호(신정동, 코아루 파크베르)
TEL : (052)260-1300 | FAX : (052)260-1400 | www.idab.co.kr

인증서번호 : 제HC23-01988호

감정평가 심사인증서

처리본지사	울산지사	**감정서번호**	DU231-030714
감정평가액	이십칠억칠천오백만원정(₩2,775,000,000)		
기 준 시 점	2023년 03월 09일	**감정평가사**	주남국
제 출 처	울산행복신용협동조합		
물건소재지	울산광역시 울주군 언양읍 동부리 375-4 스위트블루파크 제2층 제201호 외		
물 건 종 류	구분건물(주거용)	**채 무 자**	-

본인은 심사기준표에 따라 공정 · 성실하게 심사한 결과 본 감정평가서 내용이 적정하다고 판단되어 이에 서명날인 합니다.

심사감정평가사

윤 한 식 (印)

도 광 선 (印)

2023년 03월 13일

감정평가심사본부장 (印)

DU231-030714

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 주 남 국 주남국 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 울산지사 지 사 장 김 성 훈 (인)

감 정 평 가 액	이십칠억칠천오백만원정(₩2,775,000,000.-)			
의 뢰 인	울산행복신용협동조합이사장	감정평가목적	공매	
제 출 처	울산행복신용협동조합	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2023.03.09.	2023.03.09.	2023.03.09.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	12세대	구분건물	12세대	-	2,775,000,000
	합 계					₩2,775,000,000.-
			- 이 하 여 백 -			

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

DU231-030714

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 울주군 언양읍 동부리 소재 "울주언양읍성" 북측 인근에 위치하는 구분건물(주거용)으로서, 울산행복신용협동조합의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III.기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023.03.09.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2023.03.09.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
   ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
   ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
   ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 다세대주택의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

4. 본건 집합건물의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 본건 집합건물은 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 임대미상임.

2. 등기사항전부증명서상 본건 기준시점 현재 소유자 '국제자산신탁주식회사'로 기재되어있으나, '우리자산신탁주식회사'로 상호가 변경된 것으로 확인된바, 귀 요청에 의거하여 소유자를 '우리자산신탁주식회사'로 기재하였음.

DU231-030714

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	울산광역시 울주군 언양읍 동부리 [도로명주소] 울산광역시 울주군 언양읍 북문6길 7	375-4 스위트 블루파크	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층				
				1층	28.56			
				2층	359.76			
				3층	359.76			
				4층	359.76			
				5층	359.76			
				6층	309.8			
1	울산광역시 울주군 언양읍 동부리	375-4	대	제2종일반주거지역	889.5			
				(내)				
가			(연립주택)	철근콘크리트구조 제2층 제201호	79.78	79.78	240,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	889.5 ×45.747 /889.5	45.747	배분내역 토지가액 : 96,000,000 건물가액 : 144,000,000	
나			(연립주택)	철근콘크리트구조 제2층 제202호	79.78	79.78	240,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	889.5 ×45.747 /889.5	45.747	배분내역 토지가액 : 96,000,000 건물가액 : 144,000,000	

DU231-030714

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
다			(연립주택)	철근콘크리트구조 제2층 제203호	79.78	79.78	240,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	889.5 ×45.747 /889.5	45.747	배분내역 토지가액 : 96,000,000 건물가액 : 144,000,000	
라			(연립주택)	철근콘크리트구조 제2층 제204호	79.78	79.78	240,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	889.5 ×45.747 /889.5	45.747	배분내역 토지가액 : 96,000,000 건물가액 : 144,000,000	
마			(연립주택)	철근콘크리트구조 제3층 제301호	79.78	79.78	242,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	889.5 ×45.747 /889.5	45.747	배분내역 토지가액 : 96,800,000 건물가액 : 145,200,000	
바			(연립주택)	철근콘크리트구조 제3층 제302호	79.78	79.78	242,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	889.5 ×45.747 /889.5	45.747	배분내역 토지가액 : 96,800,000 건물가액 : 145,200,000	
사			(연립주택)	철근콘크리트구조 제3층 제303호	79.78	79.78	242,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	889.5 ×45.747 /889.5	45.747	배분내역 토지가액 : 96,800,000 건물가액 : 145,200,000	

DU231-030714

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
아			(연립주택)	철근콘크리트구조				
				제3층 제304호	79.78	79.78	242,000,000	비준가액
				1 소유권	889.5	45.747	배분내역	
				/대지권	×45.747		토지가액 : 96,800,000	
					/889.5		건물가액 : 145,200,000	
자			(연립주택)	철근콘크리트구조				
				제4층 제401호	79.78	79.78	242,000,000	비준가액
				1 소유권	889.5	45.747	배분내역	
				/대지권	×45.747		토지가액 : 96,800,000	
					/889.5		건물가액 : 145,200,000	
차			(연립주택)	철근콘크리트구조				
				제4층 제403호	79.78	79.78	242,000,000	비준가액
				1 소유권	889.5	45.747	배분내역	
				/대지권	×45.747		토지가액 : 96,800,000	
					/889.5		건물가액 : 145,200,000	
카			(오피스텔)	철근콘크리트구조				
				제6층 제603호	63.73	63.73	180,000,000	비준가액
				1 소유권	889.5	39.387	배분내역	
				/대지권	×39.387		토지가액 : 50,400,000	
					/889.5		건물가액 : 129,600,000	
	소 계						2,592,000,000	

DU231-030714

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	울산광역시 울주군 언양읍 동부리 [도로명주소] 울산광역시 울주군 언양읍 북문8길 10	363-2, 363-18 센텀아파트	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층	 242.875 185.92 185.92 185.92 185.92 185.92 185.92			
1 타	울산광역시 울주군 언양읍 동부리	363-2	대 (아파트)	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	708.5 80.02	 80.02	 183,000,000	 비준가액
				1 소유권 /대지권	708.5 ×49.615 /708.5	49.615	배분내역 토지가액 : 73,200,000 건물가액 : 109,800,000	
	소 계						183,000,000	
	합 계						₩2,775,000,000.-	

DU231-030714

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

- 일련번호(가 ~ 카)

소 재 지	울산광역시 울주군 언양읍 동부리 375-4				건 물 명		스위트블루파크		
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규 모		지상6층		
용 도	공동주택				사용승인일		2017.04.06		
설 비 명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	-	○	-	○	-	-	-	

일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)
가	제2층/제201호	45.747	79.78	11.63	91.41	87.3
나	제2층/제202호	45.747	79.78	11.63	91.41	87.3
다	제2층/제203호	45.747	79.78	11.63	91.41	87.3
라	제2층/제204호	45.747	79.78	11.63	91.41	87.3
마	제3층/제301호	45.747	79.78	11.63	91.41	87.3
바	제3층/제302호	45.747	79.78	11.63	91.41	87.3
사	제3층/제303호	45.747	79.78	11.63	91.41	87.3
아	제3층/제304호	45.747	79.78	11.63	91.41	87.3
자	제4층/제401호	45.747	79.78	11.63	91.41	87.3
차	제4층/제403호	45.747	79.78	11.63	91.41	87.3
카	제6층/제603호	39.387	63.73	14.98	78.71	81.0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 일련번호(타)

소 재 지	울산광역시 울주군 언양읍 동부리 363-2 외				건 물 명		센텀아파트		
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규 모		지상7층		
용 도	공동주택				사용승인일		2015.11.20		
설 비 명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	-	○	-	○	-	-	-	

일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)
타	제3층/제302호	49.615	80.02	15.1058	95.1258	84.1

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	교동리 1641-10	클래식타운캐슬 2층/202호	59.7662	160,000,000	2,677,000	2022.02.23 2017.05.17
2	신화리 1605-3	울산역 신한디아채시티 10층/1008호	22.08	79,875,625	3,617,000	2021.07.10 2019.10.02
3	동부리 252-7	하이야트빌라 3층/302호	84.9154	219,000,000	2,579,000	2022.07.05 2016.05.10
4	동부리 375-4	스위트블루파크 5층/501호	79.78	240,000,000	3,008,000	2021.02.05 2017.04.06
5	동부리 375-4	스위트블루파크 6층/602호	63.73	175,000,000	2,745,000	2019.03.16 2017.04.06
6	동부리 363-2	센텀아파트 2층/201호	80.02	183,000,000	2,286,000	2022.09.17 2015.11.20

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1, 2, 3)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2022.02.23	59.7662	76.4298	-	78.2	2,677,000
2	2021.07.10	22.08	53.73	-	41.1	3,617,000
3	2022.07.05	84.9154	102.4458	-	82.9	2,579,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

4. 시점수정

가. 연립다세대, 아파트 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래사례 #1	2022년 01월	103.2	(99.4-103.2) / 103.2×100	-3.682% (0.96318)
	2023년 01월	99.4		
거래사례 #3	2022년 06월	105	(97.8-105) / 105×100	-6.857% (0.93143)
	2023년 01월	97.8		

※거래사례#1은 연립다세대 매매가격지수, 거래사례#3은 아파트 매매가격지수를 적용하였으며, 매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 울산광역시 매매가격지수를 적용함.

나. 오피스텔 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사(2020.06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래사례 #2	2021년 06월	97.85	(97.07-97.85) / 97.85×100	-0.797% (0.99203)
	2023년 01월	97.07		

매매가격지수는 전국 오피스텔의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사상 울산광역시 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정치의 결정

본건은 주거용부동산으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립다세대) 및 매매가격지수(아파트)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

본건은 오피스텔로서 인근지역 내 오피스텔의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(오피스텔)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
가, 나, 다, 라	(1)교동리 1641-10 클래식타운캐슬 2층/202호	1.08	1.03	1.05	1.00	1.168
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(대중교통의 편의성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등)에서 우세하고, 단지내부요인(건물의 마감상태, 총 세대수 등)에서 열세하고, 호별요인(향별효용: 남향/동향)에서 우세함.					
마, 바, 사, 아, 자, 차	(1)교동리 1641-10 클래식타운캐슬 2층/202호	1.08	1.03	1.06	1.00	1.179
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(대중교통의 편의성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등)에서 우세하고, 단지내부요인(건물의 마감상태, 총 세대수 등)에서 열세하고, 호별요인(향별효용: 남향/동향, 층별효용)에서 우세함.					
카	(2)신화리 1605-3 울산역신한디아채시티 10층/1008호	1.16	0.80	0.85	1.00	0.789
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(대중교통의 편의성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등)에서 우세하고, 단지내부요인(건물의 마감상태, 총 세대수 등)에서 열세하며, 호별요인(전유면적의 크기, 층별효용 등)에서 열세함.					
타	(3)동부리 252-7 하이야트빌라 3층/302호	0.95	1.00	1.00	1.00	0.950
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(대중교통의 편의성)에서 열세함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
동부리 일대	연립주택	3,050,000 ~ 3,200,000	일련번호(가~차)유사
	오피스텔(주거용)	2,300,000 ~ 2,500,000	일련번호(카) 유사
	아파트	2,300,000 ~ 2,500,000	일련번호(타) 유사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	동부리 375-4	스위트블루 파크 5층/501호	79.78	법원 경매	242,000,000	3,033,000	2023.01.06 2017.04.06
2	동부리 363-2	센텀아파트 4층/402호	80.02	법원 경매	184,000,000	2,299,000	2023.02.15 2015.11.20
3	동부리 363-2	센텀아파트 7층/702호	80.02	법원 경매	186,000,000	2,324,000	2023.01.11 2015.11.20

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
울산 울주군	최근1년	연립	-	-	총 4건 중
		오피스텔 (주거용)	64.11	4	총 8건 중
		아파트	85.85	61	총 126건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

8. 전유면적당 단가의 결정

일련번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)2,677,000	1.00	0.96318	1.00	1.168	3,011,000
나	(1)2,677,000	1.00	0.96318	1.00	1.168	3,011,000
다	(1)2,677,000	1.00	0.96318	1.00	1.168	3,011,000
라	(1)2,677,000	1.00	0.96318	1.00	1.168	3,011,000
마	(1)2,677,000	1.00	0.96318	1.00	1.179	3,039,000
바	(1)2,677,000	1.00	0.96318	1.00	1.179	3,039,000
사	(1)2,677,000	1.00	0.96318	1.00	1.179	3,039,000
아	(1)2,677,000	1.00	0.96318	1.00	1.179	3,039,000
자	(1)2,677,000	1.00	0.96318	1.00	1.179	3,039,000
차	(1)2,677,000	1.00	0.96318	1.00	1.179	3,039,000
카	(2)3,617,000	1.00	0.99203	1.00	0.789	2,831,000
타	(3)2,579,000	1.00	0.93143	1.00	0.950	2,282,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	스위트블루파크 제2층/제201호	79.78	3,011,000	240,000,000
나	스위트블루파크 제2층/제202호	79.78	3,011,000	240,000,000
다	스위트블루파크 제2층/제203호	79.78	3,011,000	240,000,000
라	스위트블루파크 제2층/제204호	79.78	3,011,000	240,000,000
마	스위트블루파크 제3층/제301호	79.78	3,039,000	242,000,000
바	스위트블루파크 제3층/제302호	79.78	3,039,000	242,000,000
사	스위트블루파크 제3층/제303호	79.78	3,039,000	242,000,000
아	스위트블루파크 제3층/제304호	79.78	3,039,000	242,000,000
자	스위트블루파크 제4층/제401호	79.78	3,039,000	242,000,000
차	스위트블루파크 제4층/제403호	79.78	3,039,000	242,000,000
카	스위트블루파크 제6층/제603호	63.73	2,831,000	180,000,000
타	센텀아파트 제3층/제302호	80.02	2,282,000	183,000,000
합계		941.55		2,775,000,000

DU231-030714

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 울산광역시 울주군 언양읍 동부리 소재 "울주언양읍성" 북측 인근에 위치함.

2. 부근상황

본건 주위는 주택 및 상가혼용지대로서 인근에 공동주택 및 단독주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

3. 교통상황

본건까지 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 전반적인 교통상황은 대체로 보통시 됨.

4. 접면도로 상황

일련번호(가~카) : 북측으로 폭 약 15미터의 도로와 접함.
일련번호(타) : 동측 및 남측으로 폭 약 8미터의 도로와 접함.

5. 기타사항

해당사항 없음.

DU231-030714

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

Ⅱ. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

일련번호(가 ~ 카) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상6층 중
제2층 제201호 외로서,(사용승인일 : 2017.04.06.)
외벽 : 스톤코트마감 등
내벽 : 벽지 및 타일 마감 등
창호 : 샷시창

일련번호(타) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상7층 중
제3층 제302호로서,(사용승인일 : 2015.11.20.)
외벽 : 스톤코트마감 등
내벽 : 벽지 및 타일 마감 등
창호 : 샷시창

2. 이용상태

일련번호(가) 제2층 제201호 : 연립주택으로 이용중이며 관리상태 무난함.
일련번호(나) 제2층 제202호 : 연립주택으로 이용중이며 관리상태 무난함.
일련번호(다) 제2층 제203호 : 연립주택으로 이용중이며 관리상태 무난함.
일련번호(라) 제2층 제204호 : 연립주택으로 이용중이며 관리상태 무난함.
일련번호(마) 제3층 제301호 : 연립주택으로 이용중이며 관리상태 무난함.
일련번호(바) 제3층 제302호 : 연립주택으로 이용중이며 관리상태 무난함.
일련번호(사) 제3층 제303호 : 연립주택으로 이용중이며 관리상태 무난함.
일련번호(아) 제3층 제304호 : 연립주택으로 이용중이며 관리상태 무난함.
일련번호(자) 제4층 제401호 : 연립주택으로 이용중이며 관리상태 무난함.
일련번호(차) 제4층 제403호 : 연립주택으로 이용중이며 관리상태 무난함.
일련번호(카) 제6층 제603호 : 오피스텔(주거용)으로 이용중이며 관리상태 무난함.
일련번호(타) 제3층 제302호 : 아파트로 이용중이며 관리상태 무난함.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

기본적인 급배수, 위생설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

임대미상임.

6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

해당사항 없음.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

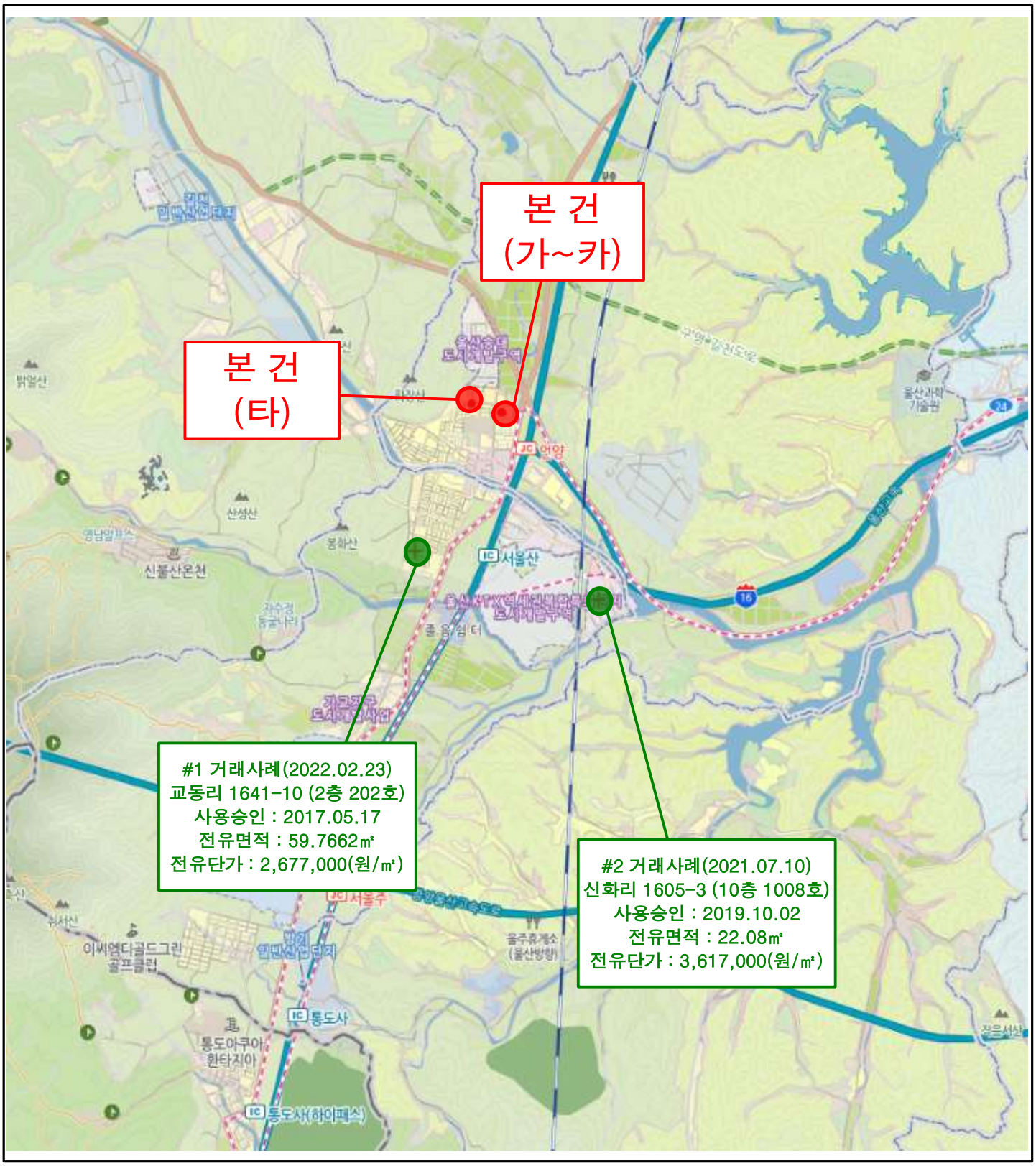
해당사항 없음.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	울산광역시 울주군 언양읍 동부리 375-4 스위트블루파크 제2층 제201호 외

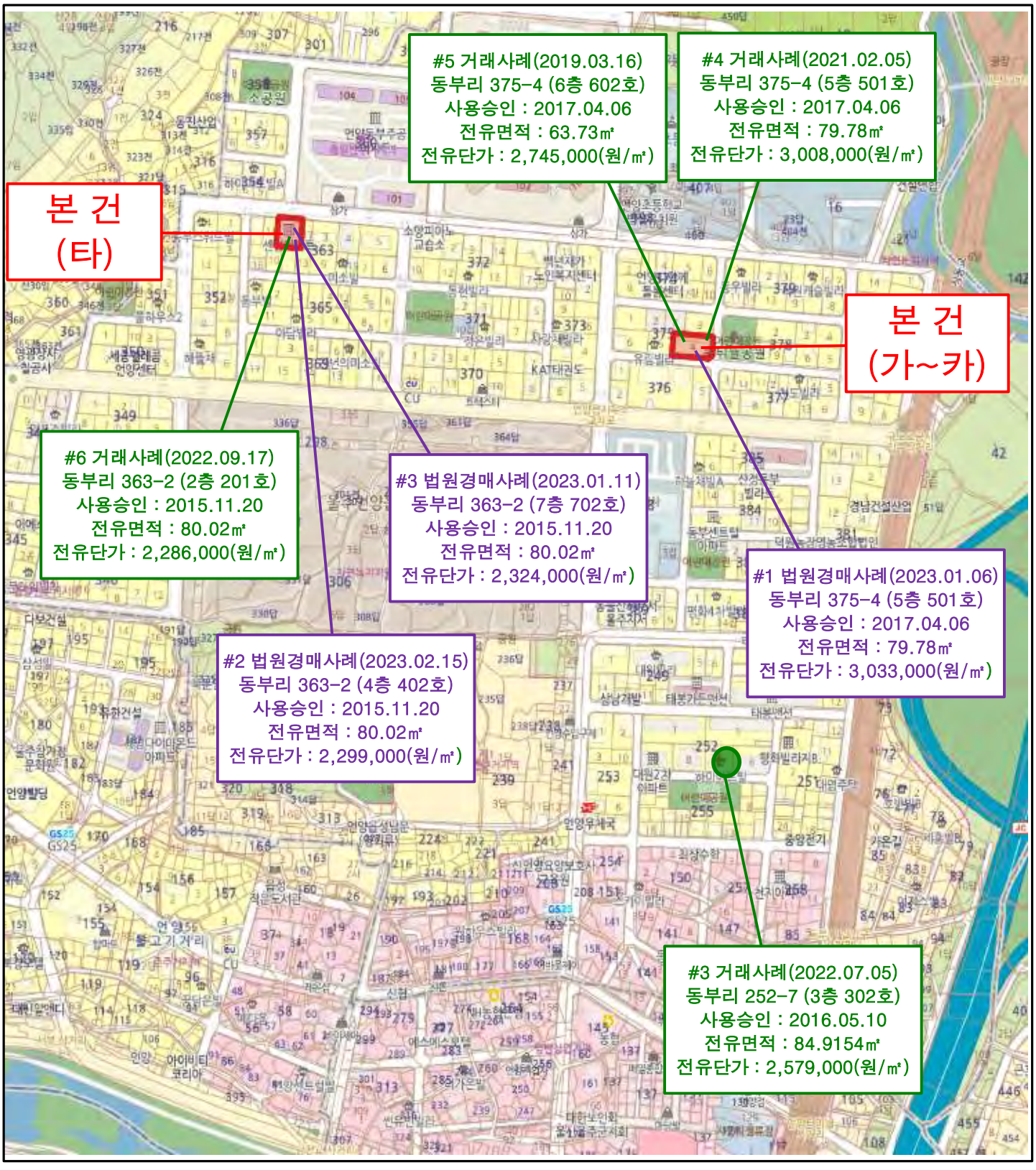


상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	울산광역시 울주군 언양읍 동부리 375-4 스위트블루파크 제2층 제201호 외

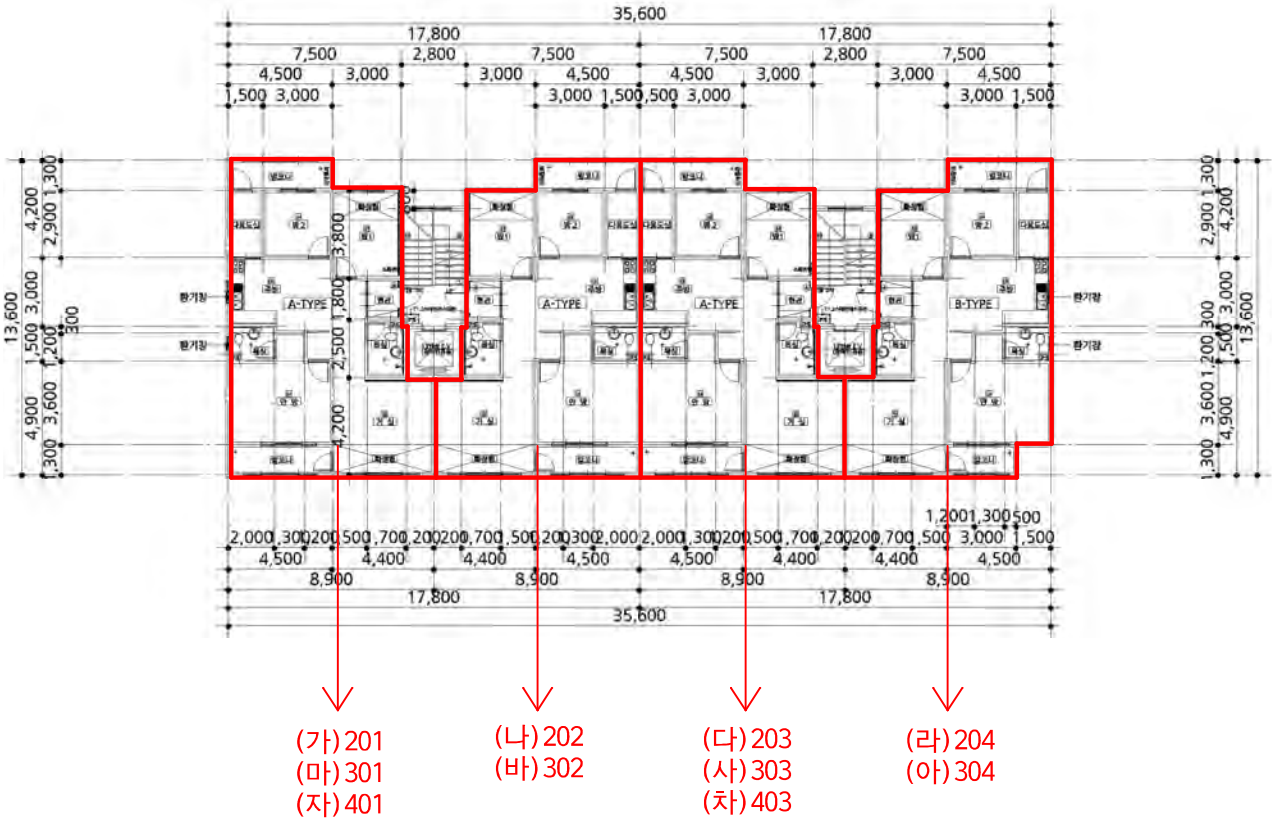


건물이용 및 임대개황도

N

S

동부리 275-4 스위트블루파크 2층 201호 외



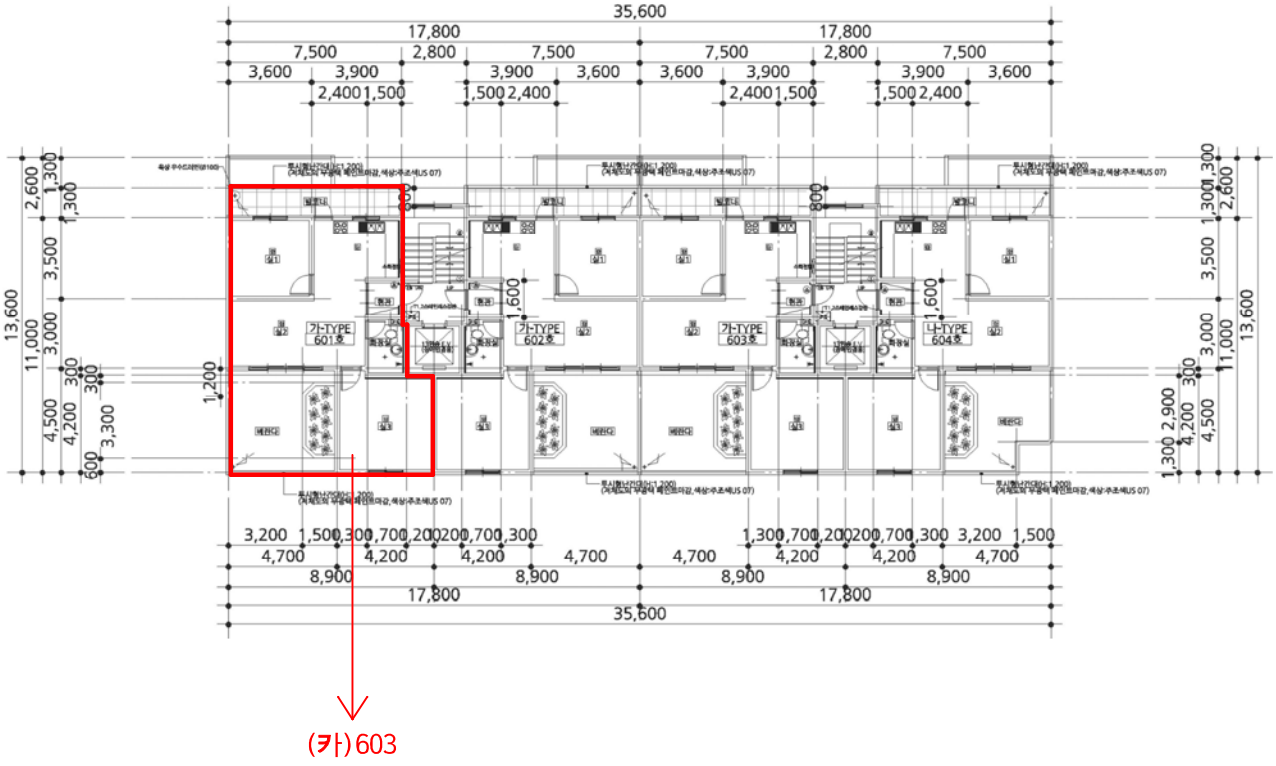
구분	임차인 (상호명)	임 대	금 액	전입신고일자	비 고
		전세보증금	월세금		
		임 대	미 상		

건물이용 및 임대개황도

N

S

동부리 275-4 스위트블루파크 2층 201호 외



(카)603

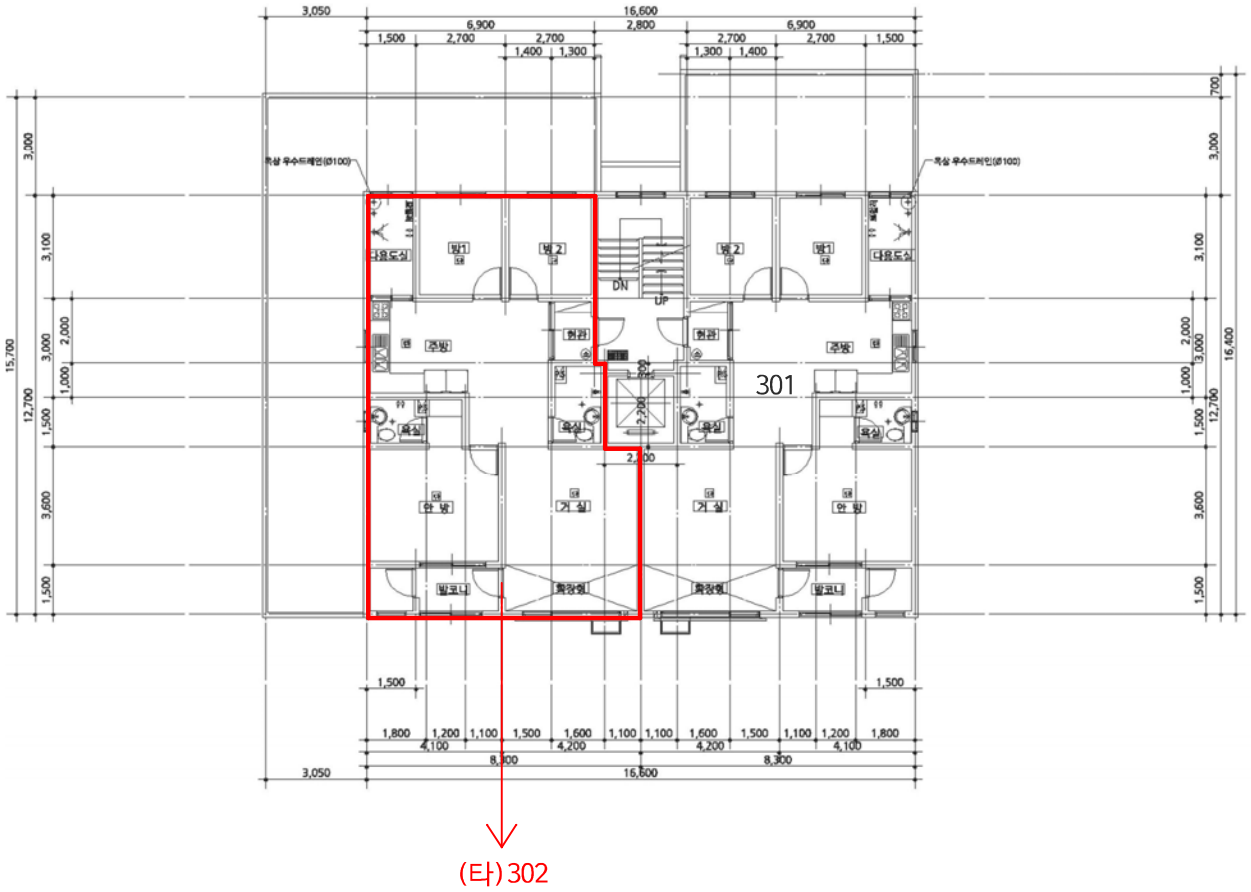
구분	임차인 (상호명)	임 대	금 액	전입신고일자	비 고
		전세보증금	월세금		
		임 대	미 상		

건물이용 및 임대개황도

N

S

동부리 363-2 센텀아파트 3층 302호



구분	임차인 (상호명)	임 대	금 액	전입신고일자	비 고
		전세보증금	월세금		
		임 대	미 상		

DU231-030714

현 황 사 진



본건전경 - 일련번호(가~카)



본건전경 - 일련번호(가~카)

DU231-030714

현 황 사 진



주위전경 - 일련번호(가~카)



주위전경 - 일련번호(가~카)

DU231-030714

현 황 사 진



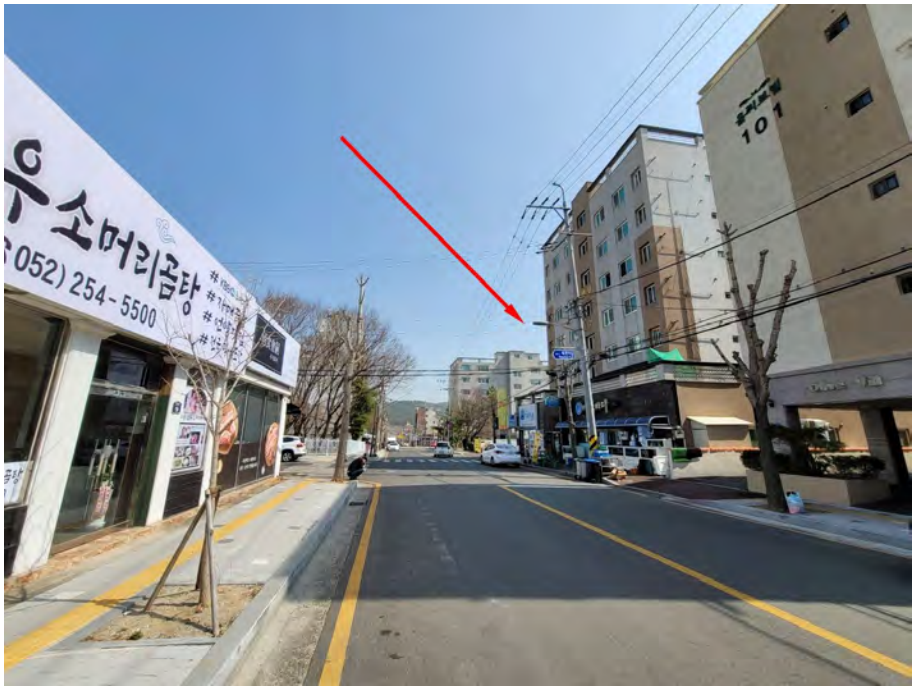
본건전경 - 일련번호(타)



본건전경 - 일련번호(타)

DU231-030714

현 황 사 진



주위전경 - 일련번호(타)



주위전경 - 일련번호(타)