# 감정평가서

| | |
|---|---|
| 감정의뢰인 | 울산남부신용협동조합 이사장 |
| 건 명 | 울산광역시 중구 성안동 867-13 제101동 제301호 외 4개호 |
| 감정서번호 | PACU2505-3-2901호 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.

프라임감정평가법인(주) 발 2025.06.05 제출

PAC
프라임감정평가법인㈜ 울산지사
울산광역시 남구 삼산중로 7-1, 1층
TEL.052-256-9991 FAX.052-256-9995

PACUS

U2505-3-2901

# ( 구분건물 )감정평가표

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

감 정 평 가 사
함 상 욱 (인)

**프라임감정평가법인㈜ 울산지사** 지사장 함 상 욱 (서명 또는 인)

| 감정평가액 | 金일십일억오천팔백만원정(₩1,158,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 울산남부신용협동조합 이사장 | 감정평가 목적 | 공매 | |
| 제 출 처 | 울산남부신용협동조합 | 기 준 가 치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 국제자산신탁주식회사 | 감정평가조건 | - | |
| 목록표시근거 | 등기사항전부증명서 등 | 기 준 시 점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기타 참고사항 | - | 2025. 05. 30 | 2025. 05. 30 | 2025. 06. 04 |

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(원) |
| 구분건물 | 5개호 | 구분건물 | 5개호 | - | 1,158,000,000 |
| | 이 | 하 | 여 백 | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 합 계 | | | | | ₩1,158,000,000 |

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
박 정 혜 (인)

PAC

프라임감정평가법인㈜

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 중구 성안동 소재 '성안동행정복지센터' 남서측 인근에 위치하는 '로얄펠리스 제101동 제3층 제301호 외 4개 호수'에 대한 금융기관의 공매(NPL)를 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 30일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 30일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

-.

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

① 미상임.

### 3. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물로서 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지고 이에 따른 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 토지와 건물가격을 배분하여 후첨 명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

② 본건의 내부구조 및 이용상황 등 확인은 귀 금융기관 요청에 따라 외부관찰 및 일반건축물대장상 등재된 현황 도면에 의하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

| | |
|---|---|
| 소재지·건물명 | 울산광역시 중구 성안동 867-13 로얄펠리스 101<br>제3층 제301호 외 1개호 |
| 도로명주소 | 울산광역시 중구 함월2길 41 (성안동, 로얄펠리스 101) |



| | | |
|---|---|---|
| 주용도 | | 공동주택<br>8개호 |
| 주구조 | | 철근콘크리트구조 |
| 사용승인 | | 2017.03.20 |
| 건물규모 | 층수 | 지상 5층 |
| | 연면적 | 831.9574 ㎡ |
| 비고 | | - |

| | |
|---|---|
| 소재지·건물명 | 울산광역시 중구 성안동 867-14 로얄펠리스 102<br>제2층 제201호 외 2개호 |
| 도로명주소 | 울산광역시 중구 함월2길 43 (성안동, 로얄펠리스 102) |



| | | |
|---|---|---|
| 주용도 | | 공동주택<br>8개호 |
| 주구조 | | 철근콘크리트구조 |
| 사용승인 | | 2017.03.20 |
| 건물규모 | 층수 | 지상 5층 |
| | 연면적 | 831.9574 ㎡ |
| 비고 | | - |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 2. 각 호별 상세 개요

| 일련번호 | 동/층/호수 | 용도 | 건물면적(㎡) | | | 대지권(㎡) | 비고(전용률(%)) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 전유 | 공용 | 분양 | | |
| 가 | 101/3/301 | 다세대주택 | 83.2113 | 19.0519 | 102.2632 | 59.45 | 81.37 |
| 나 | 101/5/501 | 오피스텔 | 84.613 | 24.5762 | 109.1892 | 60.45 | 77.49 |
| 다 | 102/2/201 | 다세대주택 | 83.2113 | 19.0519 | 102.2632 | 59.2 | 81.37 |
| 라 | 102/3/302 | 다세대주택 | 83.2113 | 19.0519 | 102.2632 | 59.2 | 81.37 |
| 마 | 102/5/501 | 오피스텔 | 84.613 | 24.5762 | 109.1892 | 60.2 | 77.49 |
| 합계 (5개호) | | | 418.8599 | 106.3081 | 525.168 | 298.5 | - |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

### 2. 감정평가시 고려사항

-.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

| 일련번호 | 소재지 | 동/층/호 | 용도 | 면적(㎡) | | 거래가액(원)(원/전유㎡) | 거래시점(사용승인) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 전유 | 분양 | | | |
| #1 | 성안동 851-16 | A/5/501 | 다세대주택 | 64.8 | 80.4076 | 208,000,000 (@3,210,000) | 2025.01.31 (2013.12.10) | - |
| #2 | 성안동 399-9 | 9/902 | 오피스텔 | 84.9498 | 129.3757 | 218,000,000 (@2,570,000) | 2023.10.25 (2017.07.13) | - |
| #3 | 성안동 516-3 | 1/2/201 | 다세대주택 | 62.3928 | 83.4535 | 187,000,000 (@3,000,000) | 2024.08.01 (2016.07.12) | - |
| #4 | 성안동 871-19 | -/4/401 | 다세대주택 | 67.02 | 82.4501 | 223,000,000 (@3,330,000) | 2023.04.28 (2016.07.06) | - |
| #5 | 성안동 487-6 | 6/601 | 오피스텔 | 84.5314 | 105.9954 | 230,000,000 (@2,720,000) | 2024.01.19 (2018.02.06) | - |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

**(2) 비교거래사례의 선정**

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가, 다, 라

< 사례 #5 > : 일련번호 나, 마

**(3) 사정보정**

| 의 견 | 사정보정치 |
|---|---|
| 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. | 1.000 |

**(4) 시점수정**

**(가) 적용기준**

**■ 비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

| 시군구 | 상승률 (시점수정치) | 산출근거 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 울산 연립다세대 | -0.200% (0.99800) | 거래시점 / 기준시점 | | 2025.01.31/ 2025.05.30 | |
| | | 매매가격 지수 | 사례거래 당시 지수 | 2024.12 | 100.2 |
| | | | 기준시점 당시 지수 | 2025.04 | 100.0 |
| | | 산식 | | 1 + (100.0 - 100.2) / 100.2 ≒ 0.998 | |

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ **비교 거래사례#5**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

| 시군구 | 상승률<br>(시점수정치) | 산출근거 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 거래시점 /<br>기준시점 | | 2024.01.19/<br>2025.05.30 | |
| 울산<br>오피스텔(주거용) | -1.830%<br>(0.98170) | 매매가격<br>지수 | 사례거래 당시<br>지수 | 2023.12 | 100.00 |
| | | | 기준시점 당시<br>지수 | 2025.04 | 98.17 |
| | | 산식 | | 1 + (98.17 - 100.00) / 100.00<br>≒ 0.9817 | |

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가,라) / 비교사례 #1]

| 조 건 | 세부항목(주거용) | 격차율 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 0.90 | 본건은 사례대비 대중교통의 편의성 등에서 열세함. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.04 | 본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함. |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 0.98 | 본건은 사례대비 전유부분의 면적, 층별효용 등에서 열세함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대등함. |
| **가치형성요인 비교치 (누계)** | | 0.917 | - |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 나,마) / 비교사례 #5]

| 조 건 | 세부항목(주거용) | 격차율 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 0.97 | 본건은 사례대비 교육시설 등의 배치 등에서 열세함. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대등함. |
| **가치형성요인 비교치 (누계)** | | 0.970 | - |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 다) / 비교사례 #1]

| 조 건 | 세부항목(주거용) | 격차율 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 0.90 | 본건은 사례대비 대중교통의 편의성 등에서 열세함. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.04 | 본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함. |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 0.92 | 본건은 사례대비 전유부분의 면적, 층별효용 등에서 열세함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대등함. |
| **가치형성요인 비교치 (누계)** | | 0.861 | - |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 본 건 | | | 거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정 | | | | | | 산정가액 (원) | 시산가액 (원) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 일련 번호 | 동/층 호수 | 전유 (사정) 면적(㎡) | 거래사례 | | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치 형성 요인 | 산정단가 (원/전유㎡) | | |
| | | | 일련 번호 | 단가 (원/전유㎡) | | | | | | |
| 가 | 3/301 | 83.2113 | #1 | 3,210,000 | 1.000 | 0.99800 | 0.917 | 2,940,000 | 244,641,222 | 245,000,000 |
| 나 | 5/501 | 84.613 | #5 | 2,720,000 | 1.000 | 0.98170 | 0.970 | 2,590,000 | 219,147,670 | 219,000,000 |
| 다 | 2/201 | 83.2113 | #1 | 3,210,000 | 1.000 | 0.99800 | 0.861 | 2,760,000 | 229,663,188 | 230,000,000 |
| 라 | 3/302 | 83.2113 | #1 | 3,210,000 | 1.000 | 0.99800 | 0.917 | 2,940,000 | 244,641,222 | 245,000,000 |
| 마 | 5/501 | 84.613 | #5 | 2,720,000 | 1.000 | 0.98170 | 0.970 | 2,590,000 | 219,147,670 | 219,000,000 |
| 합계 | | 418.8599 | - | - | - | - | - | - | - | 1,158,000,000 |

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

| 구 분 | 주위환경 | 도로조건 | 거래수준(원/전유㎡) | 기타 |
|---|---|---|---|---|
| 다세대주택 | 일반 주택지대 | 소로 | 2,800,000-3,000,000 | - |
| 오피스텔 | 일반 주택지대 | 소로 | 2,500,000-2,700,000 | - |
| 본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨. | | | | |

### 2. 본건 평가사례

| 일련번호 | 소재지 동/층/호 | 용도 | 면적(㎡) 전유 | 면적(㎡) 분양 | 감정평가액(원) (원/전유㎡) | 기준시점 | 평가목적 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (1) | 성안동867-13 -/5/501 | 업무시설 (오피스텔) | 84.613 | 109.1892 | 218,000,000 (@2,580,000) | 2024.09.19 | 공매(NPL) |
| (2) | 성안동867-13 -/3/301 | 공동주택 (다세대주택) | 83.2113 | 102.2632 | 243,000,000 (@2,920,000) | 2024.09.19 | 공매(NPL) |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 3. 인근 평가사례

| 일련번호 | 소재지 동/층/호 | 용도 | 면적(㎡) 전유 | 면적(㎡) 분양 | 감정평가액(원) (원/전유㎡) | 기준시점 (사용승인) | 평가목적 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (1) | 성안동 872-9 -/6/602 | 오피스텔 | 84.355 | 104.4912 | 216,000,000 (@2,560,000) | 2023.04.27 (2017.03.16) | 법원경매 |
| (2) | 성안동851-16 A/7/702 | 오피스텔 | 68.52 | 80.5518 | 180,000,000 (@2,630,000) | 2025.05.29 (2013.12.10) | 담보 |
| (3) | 성안동509-9 -/2/203 | 다세대 주택 | 33.7725 | 41.3053 | 89,000,000 (@2,640,000) | 2024.09.11 (2002.02.21) | 담보 |
| (4) | 성안동802-1 -/2/206 | 다세대 주택 | 19.994 | 26.385 | 66,000,000 (@3,300,000) | 2023.05.08 (2001.08.06) | 담보 |
| (5) | 성안동798-7 101/2/201 | 오피스텔 | 73.4 | 96.5636 | 165,000,000 (@2,250,000) | 2024.06.24 (2015.08.11) | 공매 |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 4. 경매동향

| 구 분 | 울산 중구 2024년 06월 ~ 2025년 05월 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 낙찰가 | | | 낙찰건 | | |
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 다세대 | 1,168,800,000 | 812,347,200 | 69.5 | 36 | 10 | 27.8 |
| 오피스텔(주거) | 992,000,000 | 638,389,000 | 64.4 | 52 | 8 | 15.4 |

(출처 : 인포케어)

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

| 평가대상 | | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡) | 감정평가액(원) |
|---|---|---|---|---|
| 가 | 제101동 제3층 제301호 | 83.2113 | 59.45 | 245,000,000 |
| 나 | 제101동 제5층 제501호 | 84.613 | 60.45 | 219,000,000 |
| 다 | 제101동 제2층 제201호 | 83.2113 | 59.2 | 230,000,000 |
| 라 | 제102동 제3층 제302호 | 83.2113 | 59.2 | 245,000,000 |
| 마 | 제102동 제5층 제501호 | 84.613 | 60.2 | 219,000,000 |
| 합계 | | 418.8599 | 298.5 | 1,158,000,000 |

| | |
|---|---|
| 결정의견 | 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함. |

### 2. 기타 참고사항

-.

U2505-3-2901

# (구분건물)감정평가명세표



| 건 물 명 | 울산광역시 중구 성안동 867-13 로얄펠리스 제101동 제3층 제301호 외 4개호 |
|---|---|

| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지목<br>용도 | 구조<br>및<br>용도지역 | 면적(㎡)<br>공부 | 면적(㎡)<br>사정 | 감정평가액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 울산광역시<br>중구<br>성안동<br>[도로명<br>주소]<br>울산광역시<br>중구<br>함월2길<br>41 | 867-13<br>로얄펠리스<br>제101동 | 공동주택 | 철근콘크리트구조<br>평스라브지붕<br>5층<br><br>1층<br>2층 ~ 4층 각<br>5층 | <br><br><br><br>44.94<br>196.13<br>198.6274 | | | |
| 1<br><br>가 | 상동 | 867-13 | 대 | 제2종<br>일반주거지역<br><br>(내)<br>철근콘크리트구조<br>제3층 제301호<br><br>5,945<br>1. 소유권 대지권 | 477.6<br><br><br>83.2113<br><br>477.6 x----<br>47,760 | <br><br><br>83.2113<br><br>59.45 | 245,000,000<br><br>토지・건물 배분내역<br>토 지: 98,000,000<br>건 물: 147,000,000 | 비준가격 |
| 나 | | | | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제5층 제501호<br><br>6,045<br>1. 소유권 대지권 | 84.613<br><br>477.6 x----<br>47,760 | 84.613<br><br>60.45 | 219,000,000 | 비준가격 |

# (구분건물)감정평가명세표



| 건 물 명 | 울산광역시 중구 성안동 867-13 로얄펠리스 제101동 제3층 제301호 외 4개호 |
|---|---|

| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지목<br>용도 | 구조<br>및<br>용도지역 | 면적(㎡)<br>공부 | 면적(㎡)<br>사정 | 감정평가액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 토지・건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지: | 87,600,000 | |
| | | | | | | 건 물: | 131,400,000 | |
| | 울산광역시<br>중구<br>성안동<br>[도로명<br>주소]<br>울산광역시<br>중구<br>함월2길<br>43 | 867-14<br>로얄펠리스<br>제102동 | 공동주택 | 철근콘크리트구조<br>평스라브지붕<br>5층 | | | | |
| | | | | 1층 | 44.94 | | | |
| | | | | 2층 ~ 4층 각 | 196.13 | | | |
| | | | | 5층 | 198.6274 | | | |
| 2 | 상동 | 867-14 | 대 | 제2종<br>일반주거지역 | 475.6 | | | |
| 다 | | | | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제2층 제201호 | 83.2113 | 83.2113 | 230,000,000 | 비준가격 |
| | | | | 2. 소유권 대지권 | 475.6 x----<br>4,756 | 59.2 | | |
| | | | | | | 토지・건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지: | 92,000,000 | |
| | | | | | | 건 물: | 138,000,000 | |
| 라 | | | | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제3층 제302호 | 83.2113 | 83.2113 | 245,000,000 | 비준가격 |

# (구분건물)감정평가명세표



| 건 물 명 | 울산광역시 중구 성안동 867-13 로얄펠리스 제101동 제3층 제301호 외 4개호 |
|---|---|

| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지목 용도 | 구조 및 용도지역 | 면적(㎡) 공부 | 면적(㎡) 사정 | 감정평가액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 592 | | | |
| | | | | 2. 소유권 대지권 | 475.6 x---- | 59.2 | | |
| | | | | | 4,756 | | | |
| | | | | | | | 토지・건물 | 배분내역 |
| | | | | | | | 토 지: | 98,000,000 |
| | | | | | | | 건 물: | 147,000,000 |
| 마 | | | | (내) 철근콘크리트구조 | | | | |
| | | | | 제5층 제501호 | 84.613 | 84.613 | 219,000,000 | 비준가격 |
| | | | | | 602 | | | |
| | | | | 2. 소유권 대지권 | 475.6 x---- | 60.2 | | |
| | | | | | 4,756 | | | |
| | | | | | | | 토지・건물 | 배분내역 |
| | | | | | | | 토 지: | 87,600,000 |
| | | | | | | | 건 물: | 131,400,000 |
| | **합 계** | | | | | | **₩1,158,000,000.-** | |
| | | | | 이 하 | 여 | 백 | | |

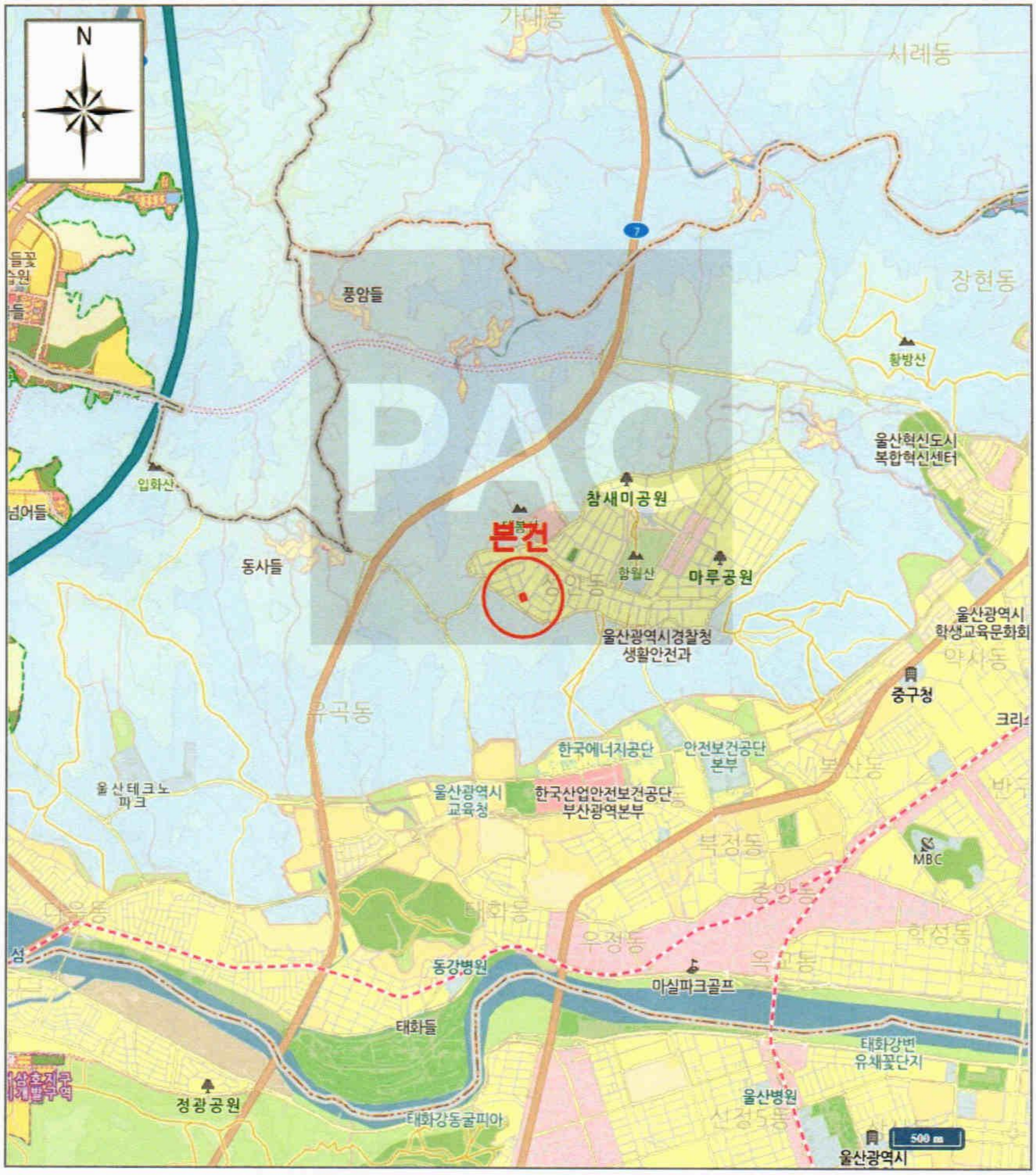
# ( 구분건물 ) 감정평가요항표

| 기 재 사 항 | 내 역 |
|---|---|
| 위치 및<br>주 위 환 경 | 본건은 울산광역시 중구 성안동 소재 '성안동행정복지센터' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통임. |
| 교 통 상 황 | 본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하여 교통상황은 보통임. |
| 인접도로상태 | 본건 공히 동측으로 노폭 약 10미터의 포장도로에 접함. |
| 도시계획관계 및<br>기타 공법관계 | 공히 도시지역, 제2종일반주거지역(2012-02-16), 고도지구(27m이하), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> |
| 건 물 구 조 | 일련번호 가,나) 철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층건물 중 제3층 제301호외 1개호로서(사용승인일 :2017년 3월 20일)로서,<br>외벽 : 석재붙임 및 징크판넬 등 마감<br>창호 : 샷시창호임.<br><br>일련번호 다,라,마) 철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층건물 중 제2층 제201호외 2개호로서(사용승인일 :2017년 3월 20일)로서,<br>외벽 : 석재붙임 및 징크판넬 등 마감<br>창호 : 샷시창호임. |
| 이 용 상 황 | 일련번호 가,다,라) 공동주택(다세대주택)<br>일련번호 나,마) 오피스텔. |
| 냉·난방시설 및<br>기타 부대설비 | 기본적인 위생급배수설비, 바닥난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어있음. |
| 임대사항 | 미상임. |
| 기타사항 | -. |

U2505-3-2901

# 광 역 위 치 도

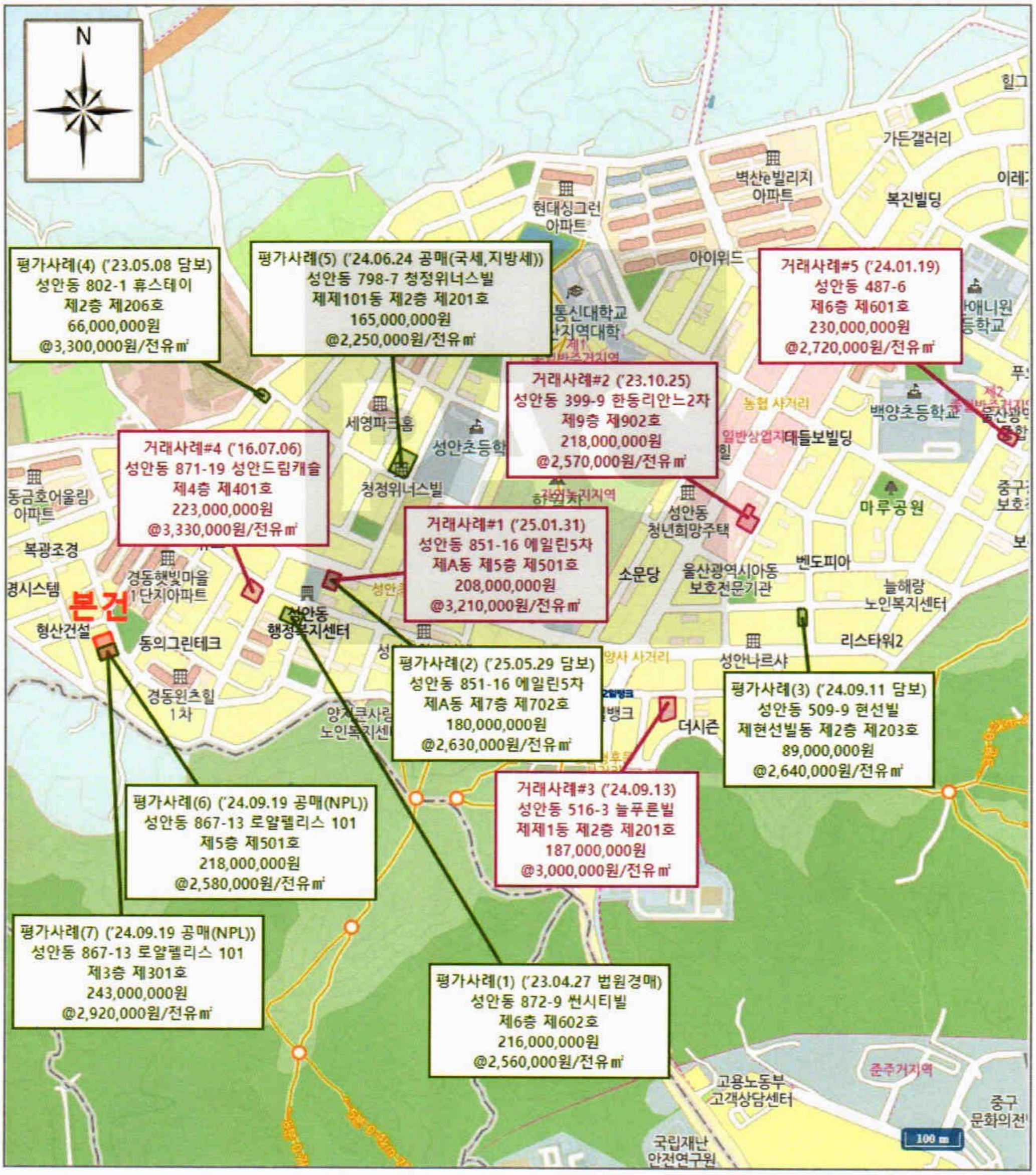
| 소 재 지 | 울산광역시 중구 성안동 867-13 로얄펠리스<br>제101동 제3층 제301호 외 |
|---|---|




[ 범 례 ] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

# 상 세 위 치 도

| 소 재 지 | 울산광역시 중구 성안동 867-13 로얄펠리스<br>제101동 제3층 제301호 외 |
|---|---|

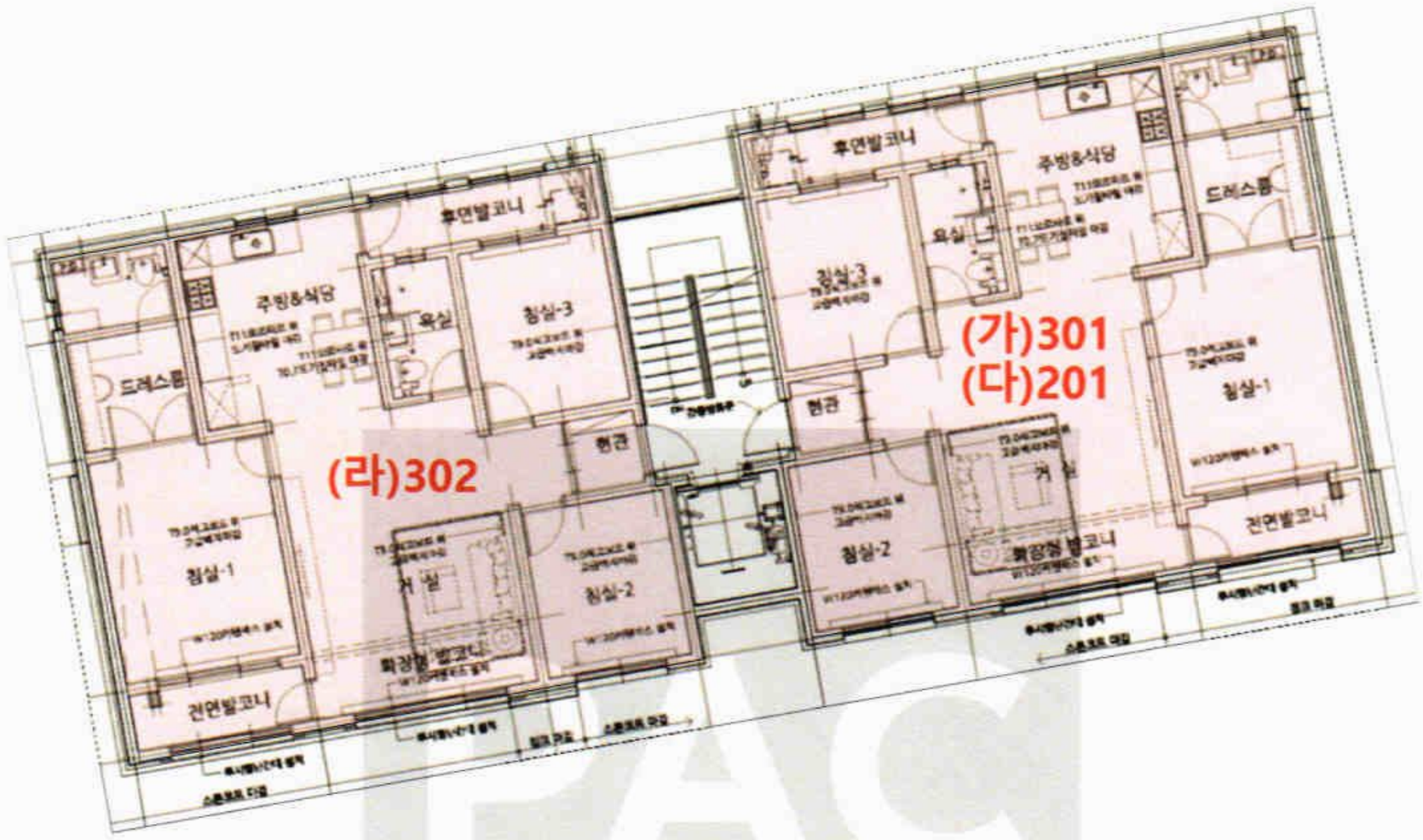


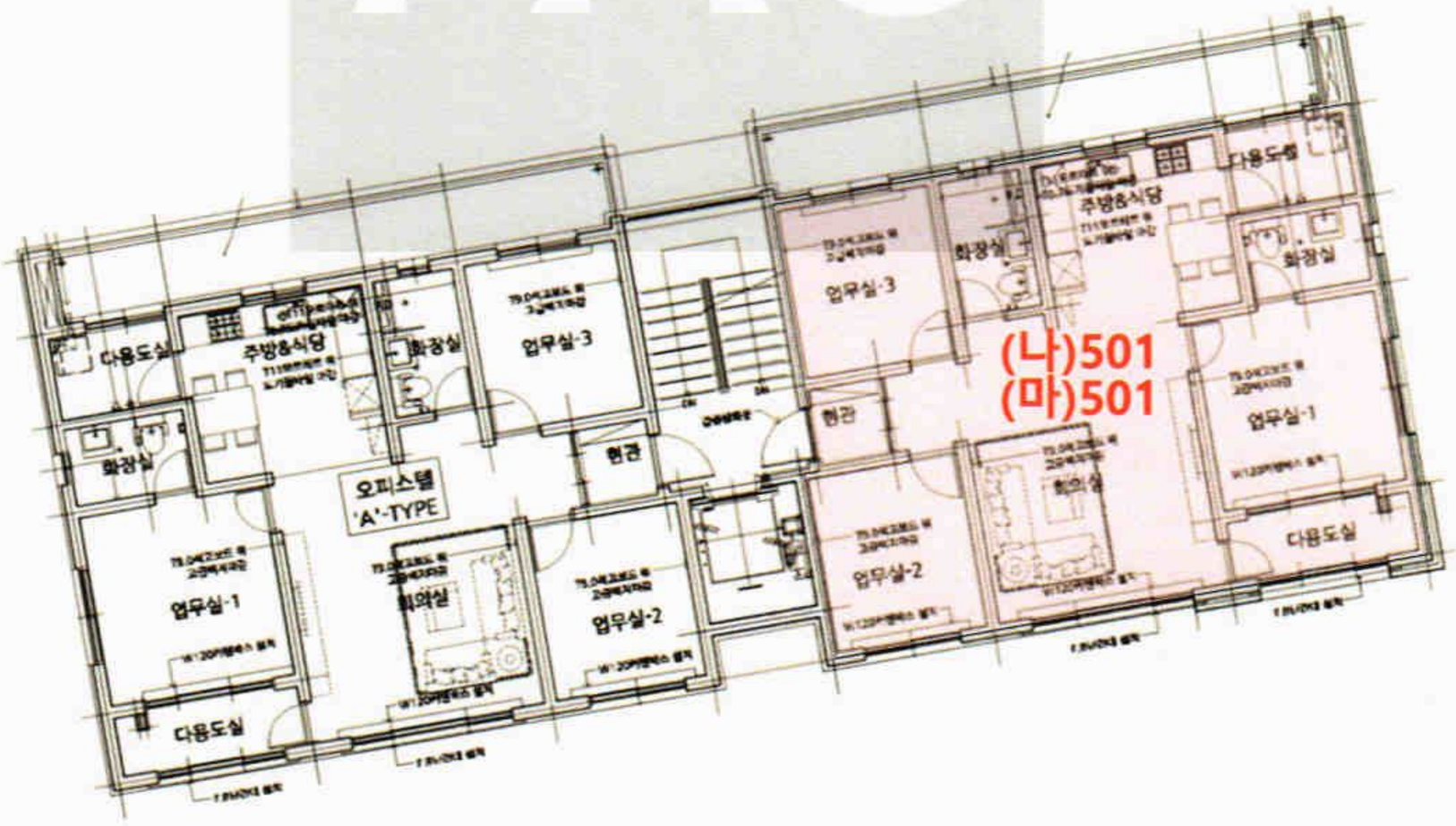

| [ 범 례 ] | ■ 본 건 | ■ 평가사례 | ■ 거래사례 |
|---|---|---|---|

# 호별배치도 및 내부구조도

N

S




로얄펠리스 제101동 제3층 제301호, 제5층 제501호 (기호(가),(나))
로얄펠리스 제102동 제2층 제201호, 제3층 제302호, 제5층 501호 (기호(다)~(마))

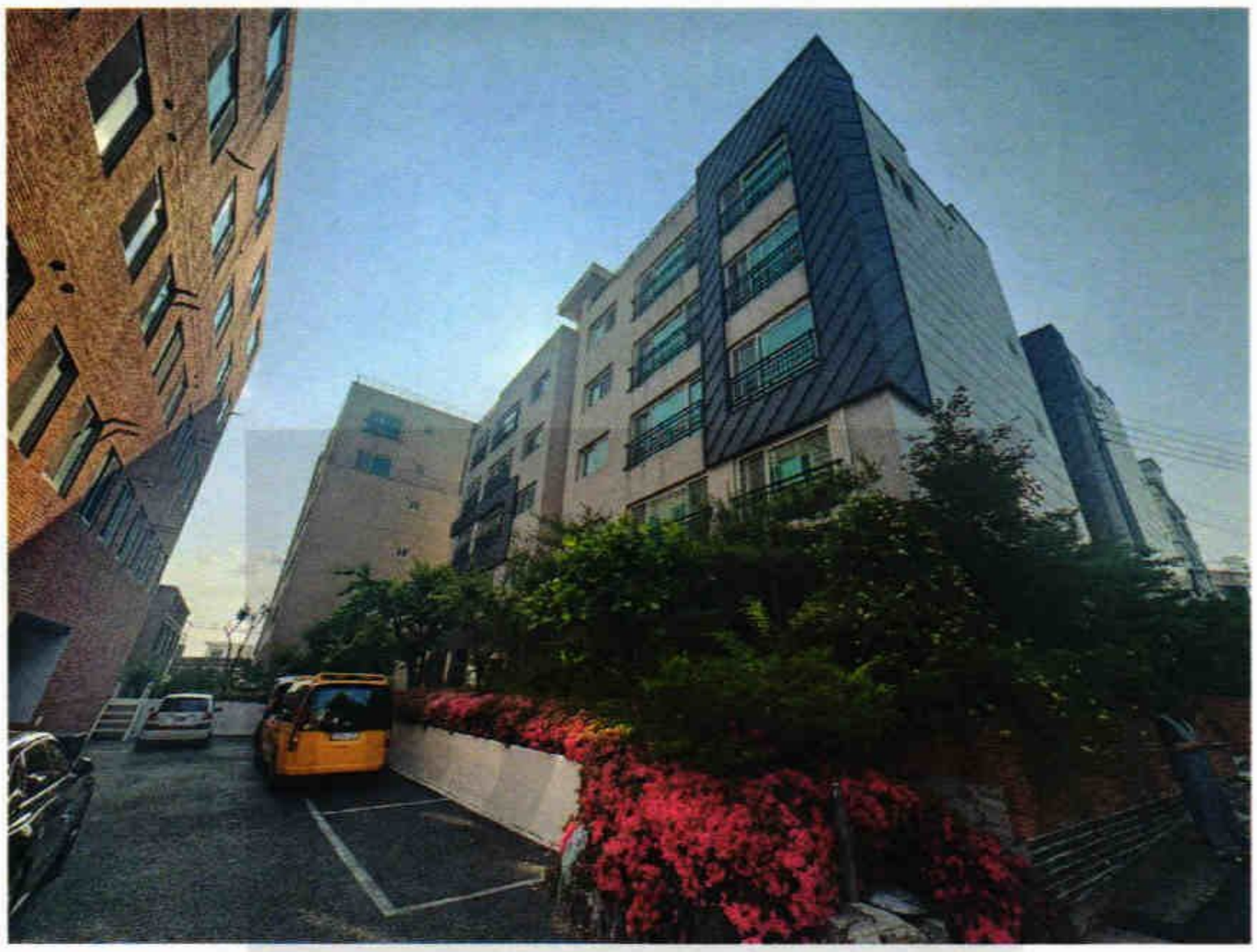
| 범 례 | 임대부분 | 임 차 인 | 임대차 내역 | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 임대차보증금 | 월 임대료 | |
| | 본건 전체 | 미상임. | | | - |

프라임감정평가법인(주)

U2505-3-2901

# 사 진 용 지

| 소 재 지 | 울산광역시 중구 성안동 867-13 외 |
|---|---|



본건 가, 나 전경



본건 다, 라, 마 전경

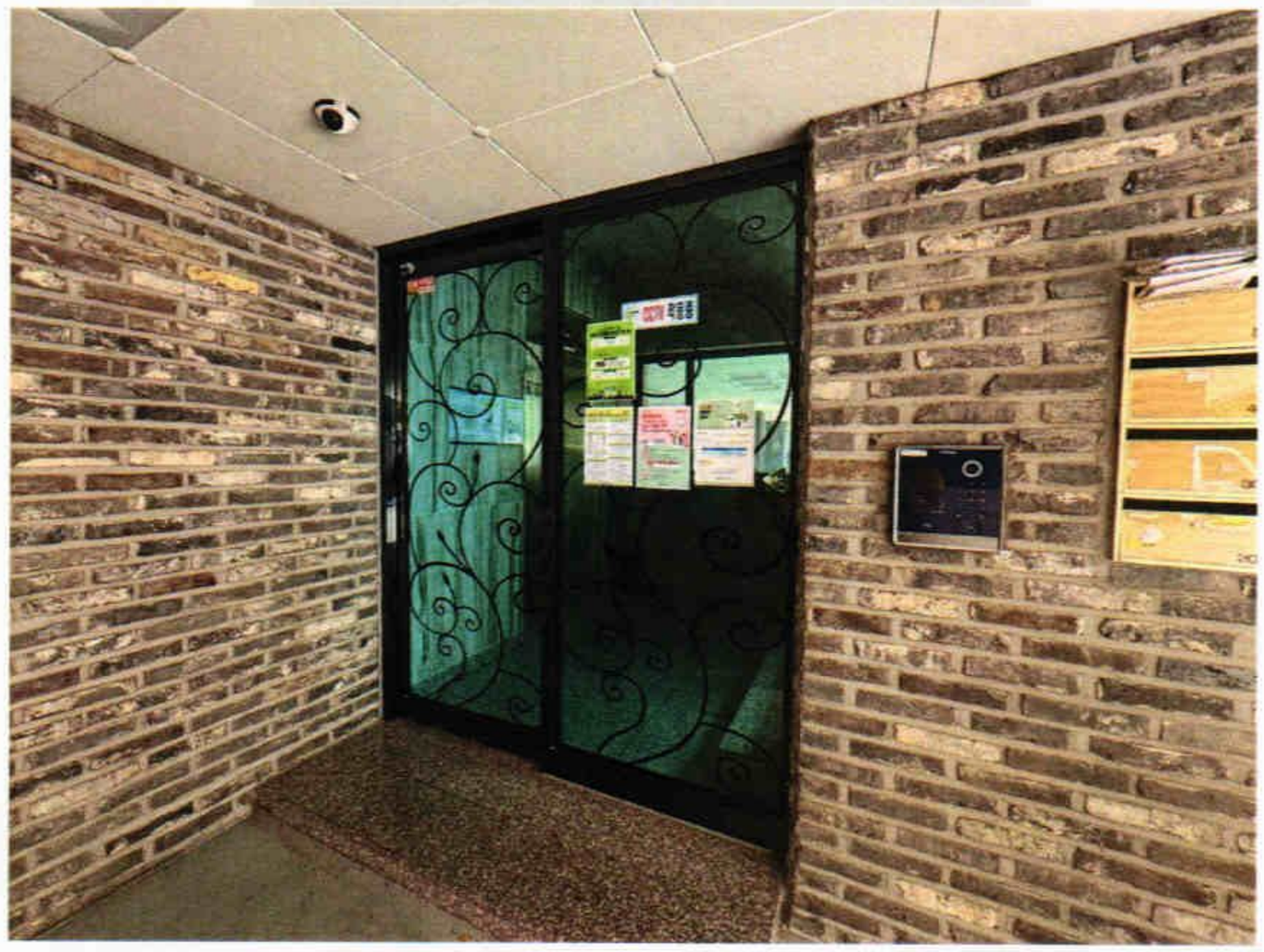
U2505-3-2901

# 사 진 용 지

| 소 재 지 | 울산광역시 중구 성안동 867-13 외 |
|---|---|



본건 가, 나 공동현관



본건 다, 라, 마 공동현관

U2505-3-2901

# 사 진 용 지

| 소 재 지 | 울산광역시 중구 성안동 867-13 외 |
|---|---|




접면도로 및 주위환경