

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 울산남부신용협동조합이사장

건명: 울산광역시 울주군 범서읍 구영리 877외 1필지
제1동 제7층 제701호

평가서번호: 중 앙 112025-0114-002

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(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
울산광역시 남구 변영로 195 동문아뮤티상가 405호
(신정동)
울산지사 : T) 052-261-1505 F) 261-1504
e-mail : jungang16@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 박재건





(주)중앙감정평가법인 울산지사장

심태보



감정평가액	일억삼천만원정 (₩130,000,000.-)					
의뢰인	울산남부신용협동조합이사장		감정평가목적	공매		
제출처	울산남부신용협동조합		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사		감정평가조건	--		
목록 표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.15	2025.01.15	2025.01.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	130,000,000
			이	하 여	백	
	합계					₩130,000,000

심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사 심태보</p>
----------	--





감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 울주군 범서읍 구영리 소재 '구영중학교' 남측에 위치하는 현청 "렉스빌" 제1동 제7층 제 701호(공동주택)로서, 금융기관의 공매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 1월 15일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 1월 15일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 공동주택으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건 임대미상임.

나. 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	울산광역시 울주군 범서읍 구영리 877외 1필지 [도로명주소] 울산광역시 울주군 범서읍 점촌5길 51-14		
건물명	현칭 “렉스빌”		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수(지하/지상)	-1/7
주용도	공동주택	단지규모	1동 6개호/8세대
사용승인일	2016.10.21	대지면적(㎡)	635
연면적(㎡)	1,237.77 ㎡	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	제1동/7층/701호	오피스텔	65.6	15.113	80.713	36.51	81.28
합계	-	-	65.6	15.113	80.713	36.51	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입 지 조 건	위 치	본건은 울산광역시 울주군 범서읍 구영리 소재 '구영중학교' 남측에 위치함.
	교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.
	주위환경	본건 주위는 다세대주택, 단독주택, 아파트, 근린생활시설 등이 소재하고 있음.
토 지 상 황	형상, 지세	인접 도로와 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지임.
	접면도로 상태	단지내외 가로망상태 보통시됨.
	토지이용계획 사항 등	--
건 물 상 황	구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상7층 건물로서 외벽 : 화강석 및 스톤코트 등 마감 내벽 : 벽지 바름 및 일부 타일 붙임 등 마감. 창호 : 하이샷시창호 등임.
	이용상황	주거용 오피스텔(방2, 거실1, 주방1, 화장실1 등)로 이용중임.
	냉난방설비	도시가스보일러에 의한 난방설비가 되어 있음.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.
기 타	공부와의 차이	없음.
	기 타	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
#1	매매	구영리 877외 렉스빌 1/6/601	84.66	-	160,000,000	1,890,000	2024.02.23
							2016.10.21
#2	매매	구영리 877외 렉스빌 1/5/502	60.94	-	139,000,000	2,281,000	2022.10.11
							2016.10.21

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	담보	구영리 877외 렉스빌 1/6/601	84.66	190,000,000	2,244,000	2024.01.24
						2016.10.21
(2)	담보	구영리 877외 렉스빌 1/2/201	66.26	139,000,000	2,098,000	2022.06.24
						2016.10.21

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례#1>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례#1 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트(울산)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2024.11)	91.3
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.01)	91.5
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$91.3 / 91.5 \approx 0.99781$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가)/거래사례#1

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	1.05	본건은 사례대비 전유면적 등에서 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치		1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
가	1,890,000	1.00	0.99781	1.050	1,980,153	65.6	129,898,036	130,000,000
합계		-	-	-	-	-	129,898,036	130,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

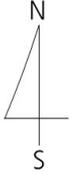
1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제1동 제7층 제701호	65.6	130,000,000	1,982,000
합 계			130,000,000	-

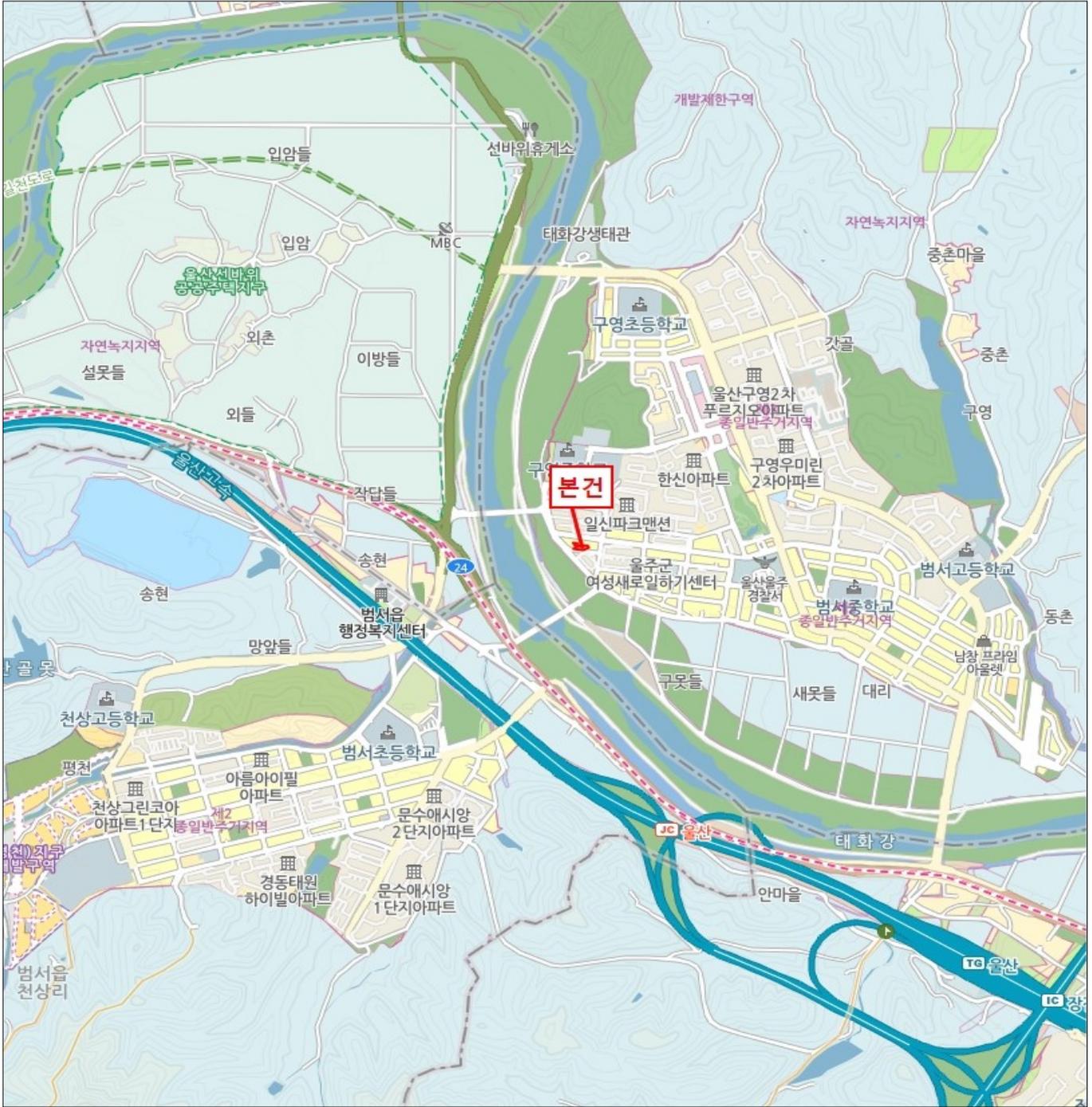
2. 결정의견

본건은 공동주택으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

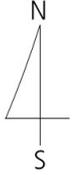
광역 위치도



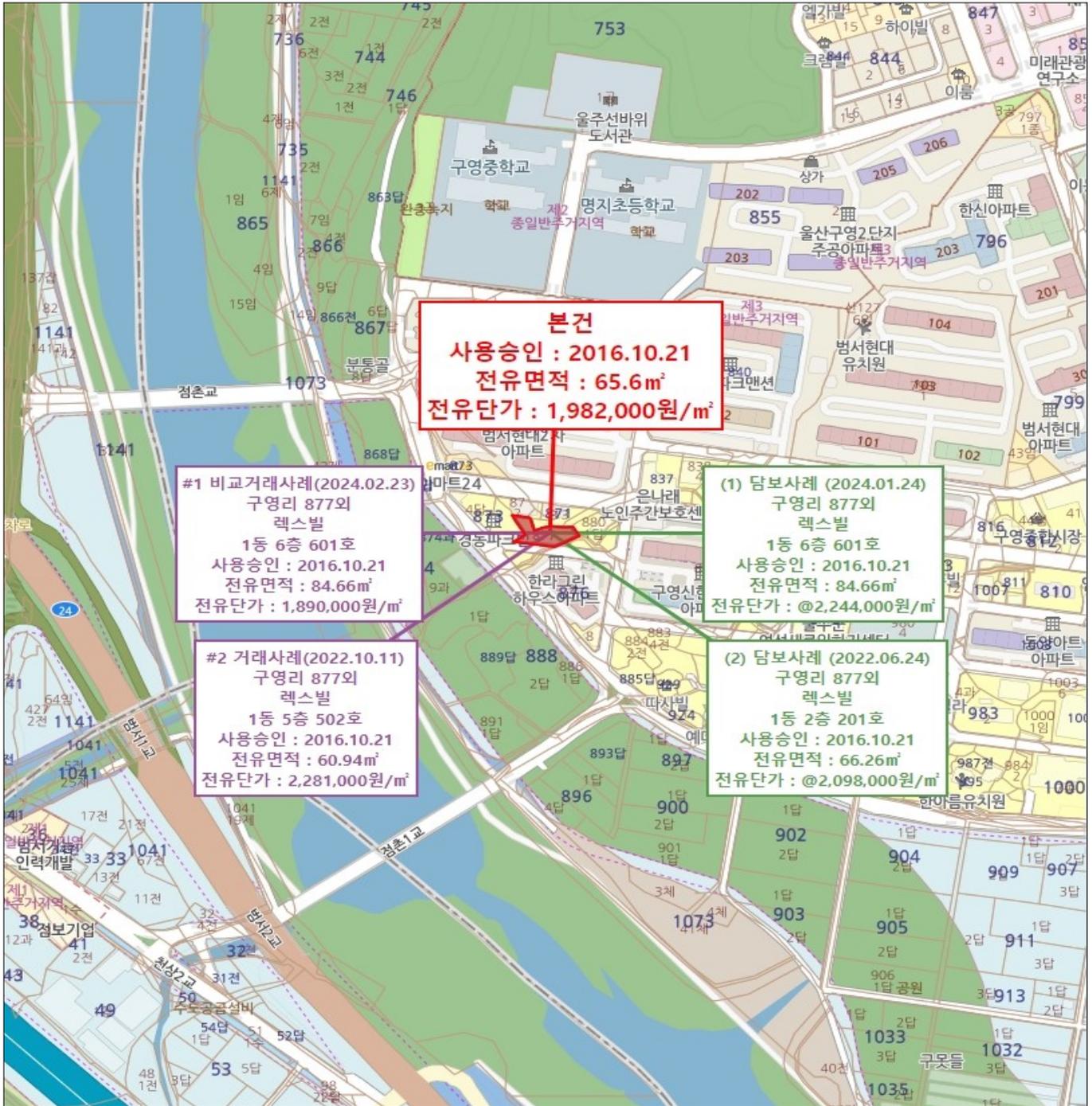
소재지	울산광역시 울주군 범서읍 구영리 877외 1필지 제1동 제7층 제701호
-----	--



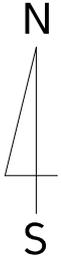
상세위치도



소재지	울산광역시 울주군 범서읍 구영리 877외 1필지 제1동 제7층 제701호
-----	--

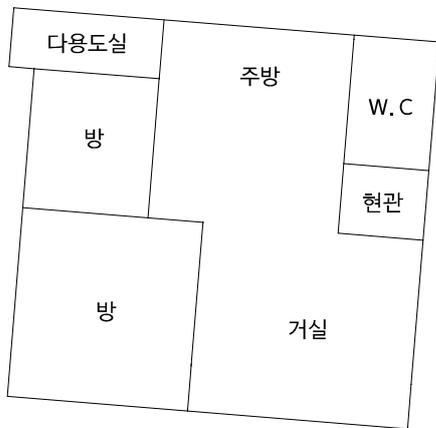
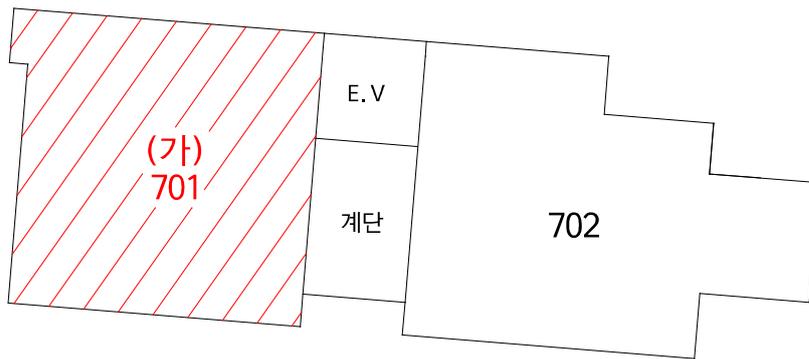


건물개황도



NON SCALE

현청 '렉스빌' 제1동 제7층 제701호 호별배치도



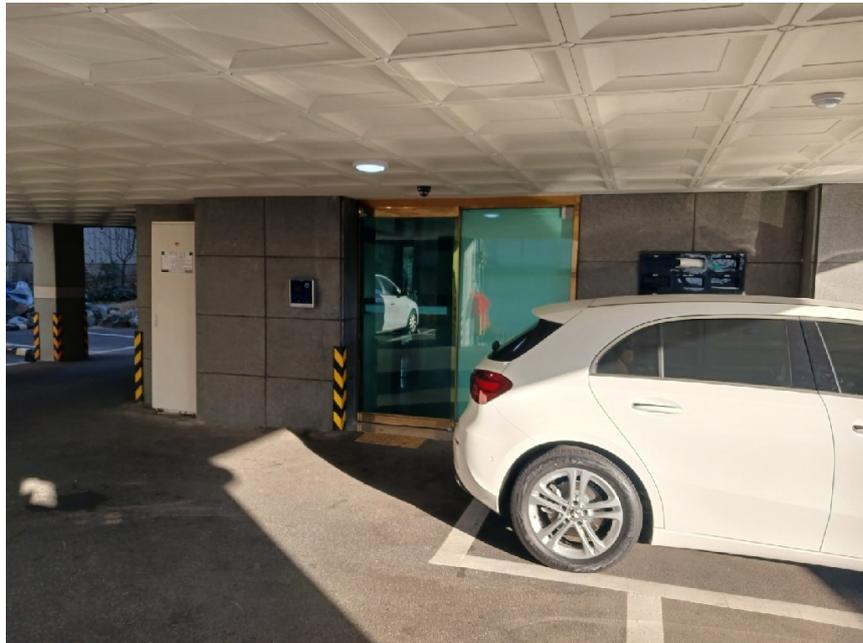
[내부구조도]

※ 집합건축물대장등본상 '건축물현황도'에 의거하였음

사진용지



본건건물전경



건물출입문전경

사진용지



본건현관문전경



주위전경