감정평가서

Appraisal Report

울산광역시 울주군 범서읍 구영리 877 외 소재 부동산
NL2019-0415-0017

2019-04-18

국제자산신탁주식회사

부산지역본부장 서 호 근(인)

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

나라감정평가법인
전화:051-864-0500 전송:051-818-0240

사 진 용 지

건 명 : 울산광역시 울주군 범서읍
구영리 877 외 소재 부동산

본 건 전 경



(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 정 원 용 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인 부 산 지 역 본 부
본 부 장 서 호 근 (서명 또는 인)

감정평가액	일십구억오천칠백만원정 (₩1,957,000,000.-)			
의 뢰 인	국제자산신탁주식회사	감정평가 목 적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	국제자산신탁주식회사	
소유자 또는 대상 업체명	주식회사렉스빌 (수탁자 : 국제자산신탁주식회사)	기준가치	시 장 가 치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
		2019.04.18	2019.04.18	2019.04.18

감정평가내용	공부(公簿)(의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	11개호	구분건물	11개호	-	1,957,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,957,000,000.-

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)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소 재 지	울산광역시 울주군 범서읍 구영리 877외 1필지		
건 물 명 동, 층, 호수	렉스빌 제2층 제201호 외 10개호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	**물건종류**	구분건물
용 도	공동주택 및 업무시설	**사용승인일자**	2016년 10월 21일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가~카	제2층 제201호 외	66.26 외	188,000,000 외	@2,830,000 외	총 11개호
합 계			**1,957,000,000**	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	소로한면	공동주택	@3,000,000원/㎡ 내외	본건 소재 유사 규모

인근지역의 가격수준에 관한의견

본건 인근 공동주택의 경우 이용상황 및 층별 효용, 면적, 향별 등의 차이에 따른 시세편차가 존재함.

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	--	월 임대료(원)	--
참고 및 유의사항	미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 울주군 범서읍 구영리 소재 "구영중학교" 남동측 인근에 위치하는 렉스빌 제2층 제201호 외 10개호로서 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의"시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2019년 4월 18일자 임.

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은『감정평가에 관한 규칙』제10조에 따라 실지조사 착수일은 2019년 4월 18일자이고, 가격조사 완료일은 2019년 4월 18일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

(1) 본건은 현장 조사시 이해관계인 폐문 부재 등으로 내부 확인이 곤란하여, 관련 공부 및 외부 관찰 등에 의해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바 공매 진행 및 응찰 시 이용상황 및 관리상태 등은 재확인하시기 바랍니다.

(2) 본건 5층(기호 ㄱ)에 종물 및 부합물(판넬조 판넬지붕)이 있는 것으로 확인되는 바, 공매 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.

(3) 본건 감정평가액은 부가가치세 제외 금액인바 업무 진행시 참고 하시기 바랍니다.

(4) 본건 토지, 건물 배분가액은 구분건물 감정평가 명세표상에 별도 부기하였는바 업무 진행시 참고 하시기 바랍니다.

아파트 토지·건물 배분비율표

구 분		신축~5년		6년~15년		16년~25년		25년 초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
5대 광역시	저층	3	7	3	7	4	6	4	6
	중층	3	7	3	7	3	7	4	6
	고층	3	7	3	7	3	7	4	6
	초고층	2	8	2	8	2	8	3	7

※ 저층은 5층, 중층은 6~15층, 고층은 16~26층, 초고층은 25층 이상의 건물임.

연립 및 다세대주택 토지·건물 배분비율표

구분	신축~5년		6년~15년		16년~25년		25년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
5대 광역시	2	8	2	8	2	8	4	6

신뢰받는 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		울산광역시 울주군 범서읍 구영리 877 및 878-1					
건 물 명 동, 층, 호수		렉스빌 제2층 제201호 외 10개호					
기 호	층.호수	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권 (㎡)	전용률	공부상 용도
가	제2층 제201호	66.26	17.521	83.781	47.41	약 79%	공동주택 (다세대주택)
나	제2층 제202호	66.26	17.521	83.781	47.41	약 79%	공동주택 (다세대주택)
다	제2층 제203호	83.84	19.32	103.16	46.64	약 81%	업무시설 (오피스텔)
라	제3층 제302호	66.26	17.521	83.781	47.41	약 79%	공동주택 (다세대주택)
마	제3층 제303호	83.84	19.32	103.16	46.64	약 81%	업무시설 (오피스텔)
바	제4층 제401호	66.26	17.521	83.781	47.41	약 79%	공동주택 (다세대주택)
사	제5층 제501호	66.26	17.521	83.781	47.41	약 79%	공동주택 (다세대주택)
아	제5층 제502호	60.94	16.444	77.384	44.11	약 79%	공동주택 (다세대주택)
자	제6층 제602호	83.76	19.293	103.053	46.59	약 81%	업무시설 (오피스텔)
차	제7층 제701호	65.60	15.113	80.713	36.51	약 81%	업무시설 (오피스텔)
카	제7층 제702호	69.95	16.12	86.07	38.93	약 81%	업무시설 (오피스텔)
용 도		공동주택 및 업무시설		사용승인일자		2016년 10월 21일	

신뢰받는 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 울산광역시 울주군 범서읍 구영리 소재 "구영중학교" 남동측 인근에 소재하며, 본건 소재 구분건물까지 차량 접근 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는바 대중교통사정은 보통임.
주 위 환 경	본건 부근은 다세대주택, 아파트 등 및 각종 근린생활시설이 형성된 주거지대임.
토지형태 및 이 용 상 태	서하향 완경사지 내의 인접지와 대체로 등고 평탄하게 조성된 2필 일단의 부정형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건 토지 남측으로 노폭 약 5m 내외의 도로와 접함.
전철역과의 거 리	--
버스정류장과의 거 리	본건에서 도보로 약 1분거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.
공부와의 차이 그 밖의 사항	--

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

<table>
<tr><th>기 재 항 목</th><th colspan="7">기 재 사 항</th></tr>
<tr><td>건 물 구 조</td><td colspan="7">철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하1층 지상7층 건 내,
제 2층 제 201호 외 10개호로서(사용승인 : 2016.10.21),
외벽 : 화강석 및 스톤코트 등 마감,
창호 : 하이샤시 이중창 등의 구조임.</td></tr>
<tr><td>이 용 상 황</td><td colspan="7">본건 공부상 기호(가, 나, 라, 바, 사, 아)는 공동주택(다세대주택)으로, 기호(다, 마, 자, 차, 카)는 업무시설(주거형 오피스텔)으로 이용 중인 것으로 사료되나, 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 내부 확인이 불가능한바, 공매 및 응찰 시 재확인하시기 바랍니다.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">부 대 설 비</td><td>설비</td><td>난방
설비</td><td>냉방
설비</td><td>위생
설비</td><td>소화
설비</td><td>승강기</td><td>주차
설비</td></tr>
<tr><td>유무</td><td>○</td><td>-</td><td>○</td><td>-</td><td>○</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주 차 여 건</td><td colspan="7">본건 1층에 주차장 등이 확보되어 있음.</td></tr>
<tr><td>임대상황 및
공 부 와 의
차 이 등</td><td colspan="7">- 임대상황 미상임.
- 본건 5층에 종물 및 부합물(판넬조 판넬지붕)이 있는 것으로 확인되는 바, 공매 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 【거래가격 단위 : 원】

사례	소재지	건물명	층/호수 (용도)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점 / 신축년도
#1	구영리 872-2 외	유진 강변빌A	5층 502호 (다세대주택)	65.715	46.18	200,000,000 (@3,040,000)	2018.03.28 / 2013.12.16
#2	구영리 877 외	렉스빌	6층 601호 (오피스텔)	84.66	47.01	160,000,000 (@1,890,000)	2019.02.27 / 2016.10.21

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

※ 거래사례 #2는 인근대비 저가로 거래된 것으로 추정되는 바, 제외함.

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례인 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (**1.00**)

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

[월별 울산광역시 연립·다세대 매매가격지수] / 거래사례#1

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점 수정치
매매가격지수	94.3(2019.03)	99.2(2018.03)	94.3 / 99.2 ≒ **0.95060**

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 다, 마 : 거래사례 #1】

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대상은 사례 인근지역에 위치하는 바, 외부요인은 대등 시 됨.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.03	대상은 사례와 비교하여, 경과연수에 따른 노후도 등에서 다소 우세함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
개별요인	층별 효용	1.00	0.69	대상은 사례와 비교하여, 층별 효용, 서비스면적 제공유무 등에서 다소 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 가치에 영향을 미치는 요인 별도 고려치 않음.
누계		0.711		-

신뢰받는 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 자, 차, 카 : 거래사례 #1】

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대상은 사례 인근지역에 위치하는 바, 외부요인은 대등 시 됨.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.03	대상은 사례와 비교하여, 경과연수에 따른 노후도 등에서 다소 우세함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
개별요인	층별 효용	1.00	0.73	대상은 사례와 비교하여, 층별 효용, 서비스면적 제공유무 등에서 다소 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 가치에 영향을 미치는 요인 별도 고려치 않음.
누계		0.752		-

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 가, 나, 라, : 거래사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대상은 사례 인근지역에 위치하는 바, 외부요인은 대등 시 됨.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.03	대상은 사례와 비교하여, 경과연수에 따른 노후도 등에서 다소 우세함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
개별 요인	층별 효용	1.00	0.95	대상은 사례와 비교하여, 층별 효용 등에서 다소 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 가치에 영향을 미치는 요인 별도 고려치 않음.
누 계		0.979		-

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 바 : 거래사례 #1】

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대상은 사례 인근지역에 위치하는 바, 외부요인은 대등 시 됨.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.03	대상은 사례와 비교하여, 경과연수에 따른 노후도 등에서 다소 우세함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
개별요인	층별 효용	1.00	0.98	대상은 사례와 비교하여, 층별 효용 등에서 다소 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 가치에 영향을 미치는 요인 별도 고려치 않음.
누계		1.009		-

신뢰받는 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 사, 아 : 거래사례 #1】

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대상은 사례 인근지역에 위치하는 바, 외부요인은 대등 시 됨.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.03	대상은 사례와 비교하여, 경과년수에 따른 노후도 등에서 다소 우세함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
개별요인	층별 효용	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여, 층별 효용 등 개별요인에서 대등 시 됨.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 가치에 영향을 미치는 요인 별도 고려치 않음.
누계		1.030		-

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡) (대상/사례)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
가	200,000,000 (@3,040,000)	1.00	0.95060	0.979	66.26 65.715	187,671,107	**188,000,000** (@2,830,000)
나	200,000,000 (@3,040,000)	1.00	0.95060	0.979	66.26 65.715	187,671,107	**188,000,000** (@2,830,000)
다	200,000,000 (@3,040,000)	1.00	0.95060	0.711	83.84 65.715	172,458,325	**172,000,000** (@2,050,000)
라	200,000,000 (@3,040,000)	1.00	0.95060	0.979	66.26 65.715	187,671,107	**188,000,000** (@2,830,000)
마	200,000,000 (@3,040,000)	1.00	0.95060	0.711	83.84 65.715	172,458,325	**172,000,000** (@2,050,000)
바	200,000,000 (@3,040,000)	1.00	0.95060	1.009	66.26 65.715	193,422,010	**193,000,000** (@2,920,000)
사	200,000,000 (@3,040,000)	1.00	0.95060	1.030	66.26 65.715	197,447,641	**197,000,000** (@2,980,000)
아	200,000,000 (@3,040,000)	1.00	0.95060	1.030	60.94 65.715	181,594,616	**182,000,000** (@2,980,000)
자	200,000,000 (@3,040,000)	1.00	0.95060	0.752	83.76 65.715	182,204,898	**182,000,000** (@2,170,000)
차	200,000,000 (@3,040,000)	1.00	0.95060	0.752	65.6 65.715	142,701,066	**143,000,000** (@2,180,000)
카	200,000,000 (@3,040,000)	1.00	0.95060	0.752	69.95 65.715	152,163,713	**152,000,000** (@2,170,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등) (단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/호수 (용도)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 / 신축년도
#1	구영리 877 외	렉스빌	3층 301호 (다세대주택)	66.26	47.41	담보	214,000 (@3,230)	2016.11.28 / 2016.10.21
#2	구영리 872-2외	유진 강변빌A	4층 402호 (다세대주택)	65.72	46.18	경매	200,000 (@3,040)	2018.04.25 / 2013.12.16
#3	구영리 872-13외	유진 강변빌B	4층 402호 (다세대주택)	66	45	기타 담보	180,000 (@2,730)	2017.10.30 / 2013.12.16

▶ 단가 : 전유면적 기준

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	소로한면	공동주택	@3,000,000원/㎡ 내외	본건 소재 유사 규모

인근지역의 가격수준에 관한의견

본건 인근 공동주택의 경우 이용상황 및 층별 효용, 면적, 향별 등에 따른 시세편차가 존재함.

신뢰받는 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가	제2층 제201호	66.26	188,000,000	@2,830,000	-
나	제2층 제202호	66.26	188,000,000	@2,830,000	-
다	제2층 제203호	83.84	172,000,000	@2,050,000	-
라	제3층 제302호	66.26	188,000,000	@2,830,000	-
마	제3층 제303호	83.84	172,000,000	@2,050,000	-
바	제4층 제401호	66.26	193,000,000	@2,920,000	-
사	제5층 제501호	66.26	197,000,000	@2,980,000	-
아	제5층 제502호	60.94	182,000,000	@2,980,000	-
자	제6층 제602호	83.76	182,000,000	@2,170,000	-
차	제7층 제701호	65.60	143,000,000	@2,180,000	-
카	제7층 제702호	69.95	152,000,000	@2,170,000	-
합 계			**1,957,000,000**	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

▶ 대상 부동산의 물적 동일성이 인정되며, 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

신뢰받는 감정평가법인

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 및 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	울산광역시 울주군 범서읍 구영리 877, 878-1 렉스빌 [도로명 주소] 울산광역시 울주군 범서읍 점촌5길 51-14	공동주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 7층				
			지하1층	19.6			
			1층	32.51			
			2,3층	각층 256.33			
			4층	177.7			
			5층	153.75			
			6층	187.48			
			7층	154.61			
1	" 877	대		540			
2	" 878-1	대		95			

신뢰받는 감정평가법인

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 및 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
가			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	66.26	66.26	188,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분면적포함 83.781㎡)
				47.41			
			1,2소유권대지권	-------	47.41		
				635			
						배분내역	
					토지 :	37,600,000	
					건물 :	150,400,000	
나			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	66.26	66.26	188,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분면적포함 83.781㎡)
				47.41			
			1,2소유권대지권	-------	47.41		
				635			
						배분내역	
					토지 :	37,600,000	
					건물 :	150,400,000	
다			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	83.84	83.84	172,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분면적포함 103.16㎡)
				46.64			
			1,2소유권대지권	-------	46.64		
				635			
						배분내역	
					토지 :	51,600,000	
					건물 :	120,400,000	

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 및 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
라			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	66.26	66.26	188,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분면적포함 83.781㎡)
				47.41			
			1,2소유권대지권	-------	47.41		
				635			
						배분내역	
					토지 :	37,600,000	
					건물 :	150,400,000	
마			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	83.84	83.84	172,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분면적포함 103.16㎡)
				46.64			
			1,2소유권대지권	-------	46.64		
				635			
						배분내역	
					토지 :	51,600,000	
					건물 :	120,400,000	
바			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	66.26	66.26	193,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분면적포함 83.781㎡)
				47.41			
			1,2소유권대지권	-------	47.41		
				635			
						배분내역	
					토지 :	38,600,000	
					건물 :	154,400,000	

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 및 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
사			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	66.26	66.26	197,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분면적포함 83.781㎡)
			1,2소유권대지권	47.41 ------- 635	47.41		
						배분내역	
					토지 :	39,400,000	
					건물 :	157,600,000	
아			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	60.94	60.94	182,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분면적포함 77.384㎡)
			1,2소유권대지권	44.11 ------- 635	44.11		
						배분내역	
					토지 :	36,400,000	
					건물 :	145,600,000	
자			(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	83.76	83.76	182,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분면적포함 103.053㎡)
			1,2소유권대지권	46.59 ------- 635	46.59		
						배분내역	
					토지 :	54,600,000	
					건물 :	127,400,000	

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

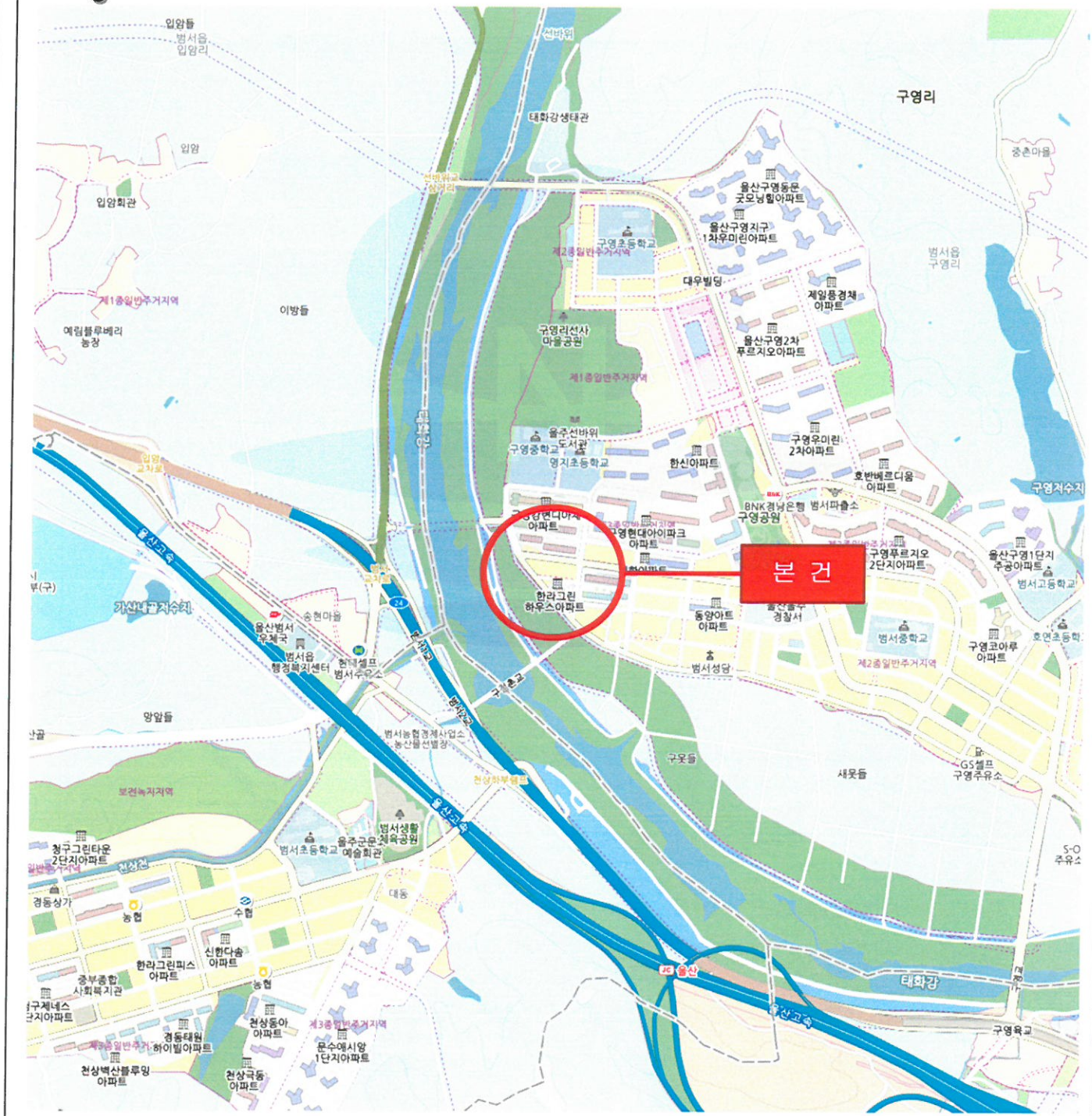
구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 및 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
차			(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	65.6	65.6	143,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분면적포함 80.713㎡)
			1,2소유권대지권	36.51 ------- 635	36.51		
						배분내역	
					토지 :	42,900,000	
					건물 :	100,100,000	
카			(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	69.95	69.95	152,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분면적포함 86.07㎡)
			1,2소유권대지권	38.93 ------- 635	38.93		
						배분내역	
					토지 :	45,600,000	
					건물 :	106,400,000	
	합 계					₩1,957,000,000.-	
			이 하	여	백		

신뢰받는 감정평가법인

광 역 위 치 도

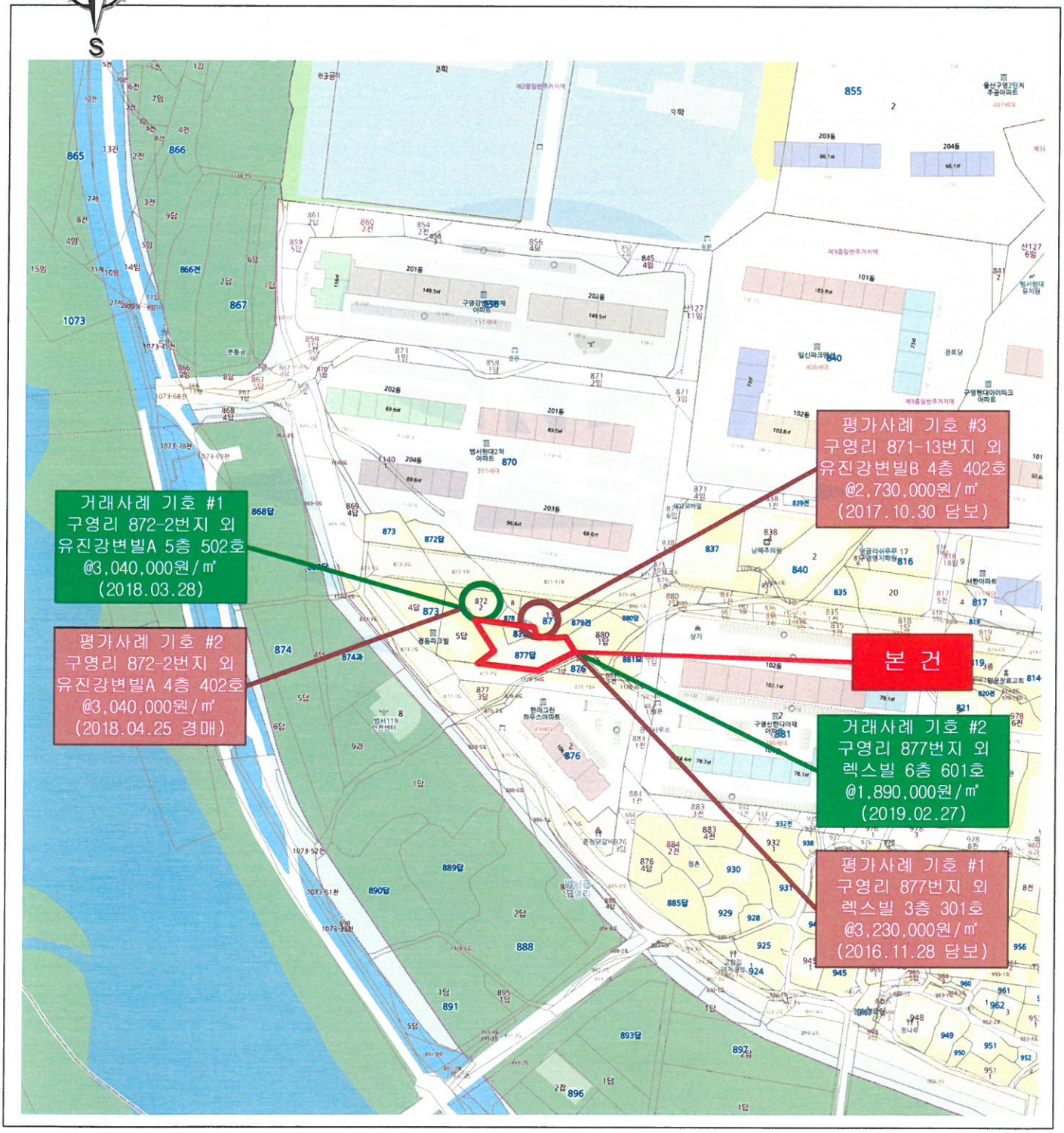
소재지 지번	울산광역시 울주군 범서읍 구영리 일대



각종사례 표시도	본 건	공시지가	경락사례	방매사례	거래사례	평가사례

상 세 위 치 도

소재지 지번	울산광역시 울주군 범서읍 구영리 **877**번지 외 **1**필지 렉스빌 제**2**층 제**201**호 외 **10**개호



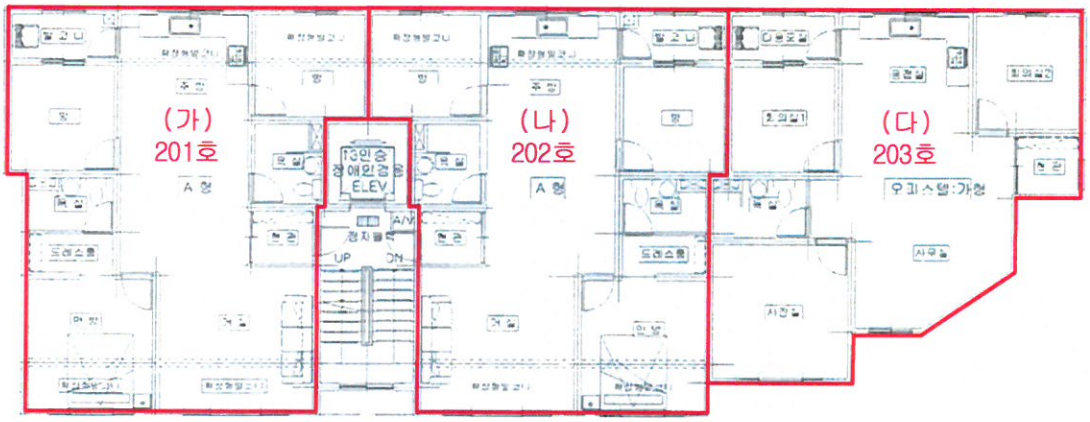
각종사례 표시도	본 건	공시지가	경락사례	방매사례	거래사례	평가사례

호별배치도 및 임대상황

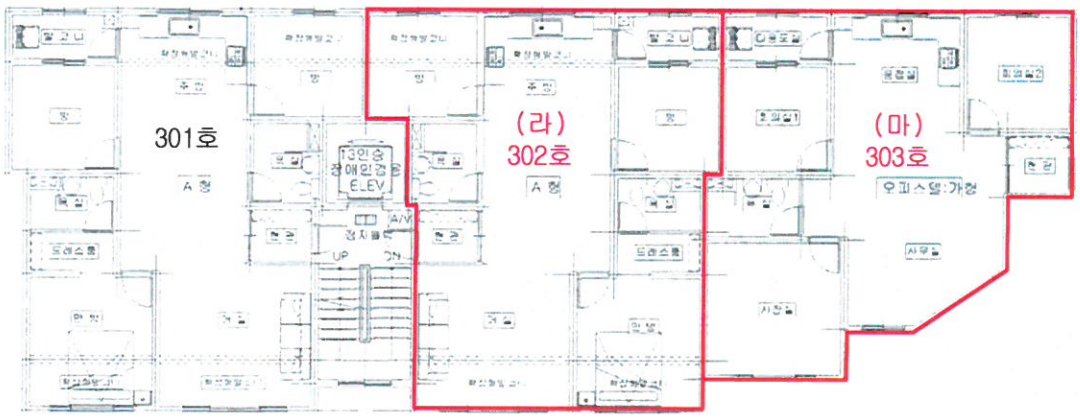
건물이용상태

(None Scale)

[렉스빌 제2층 호별배치도]



[렉스빌 제3층 호별배치도]

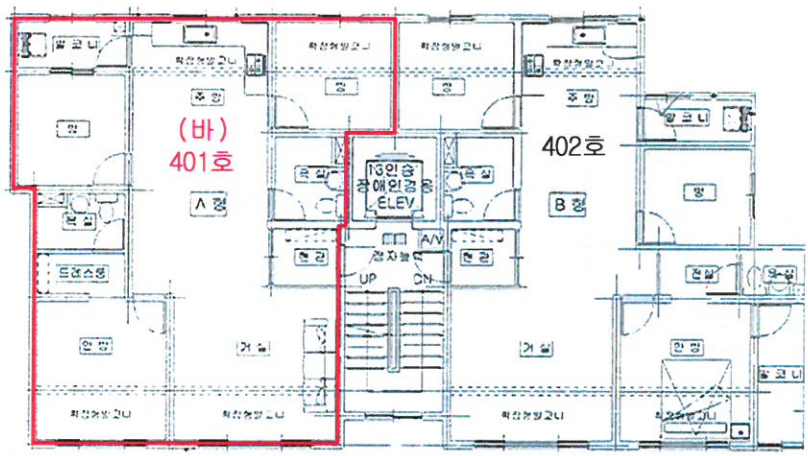


호별배치도 및 임대상황

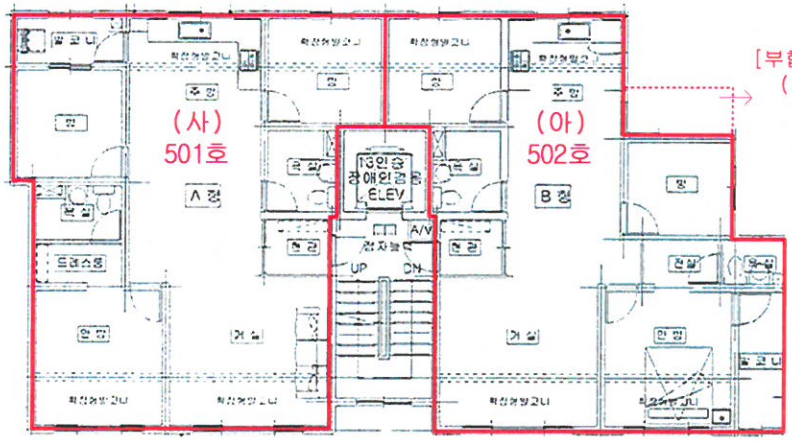
건물이용상태

(None Scale)

[렉스빌 제4층 호별배치도]



[렉스빌 제5층 호별배치도]

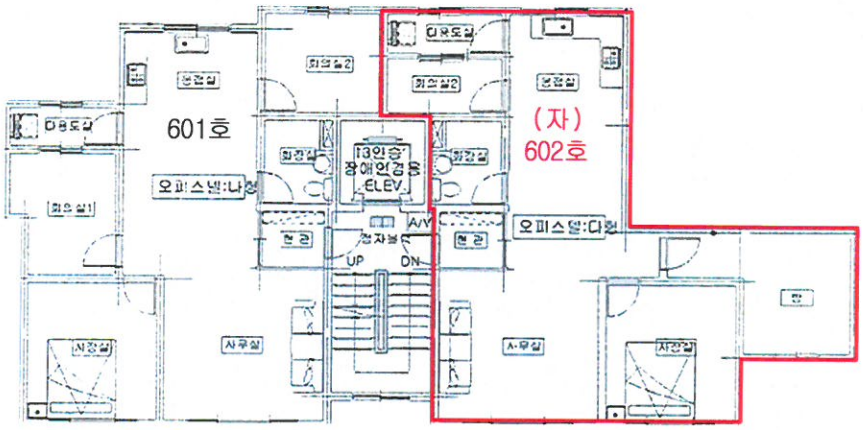


호별배치도 및 임대상황

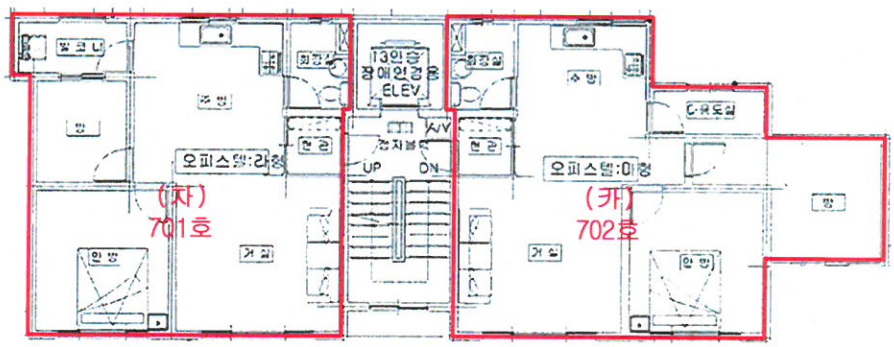
건물이용상태

(None Scale)

[렉스빌 제6층 호별배치도]



[렉스빌 제7층 호별배치도]



임 대 상 황

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
전부	--	임대미상임.		--
합 계 액		--	--	

사 진 용 지

주위환경



주위환경



사 진 용 지

본건전경



본건전경



신뢰받는 감정평가법인

사 진 용 지

본건
주차장



종물 및
부합물
기호 ㄱ

