

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 울산행복신용협동조합장

건 명 : 울산광역시 동구 방어동 261-13 렉스아파트
301호 외

감정 평가서 번호 : 미래새한 2005-63-11004호

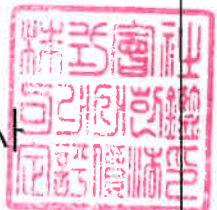


이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주)미래새한감정평가법인 울산지사

TEL : (052)265-0055 FAX : (052)265-0060





감정평가 심의인증서

제 출 처	울산행복신용협동조합장		
발 의 처	울산지사	감정서번호	2005-63-11004
평가목적	공매	담당평가사	함상욱
물건소재지	울산광역시 동구 방어동 261-13 렉스아파트 301호 외		
감정평가액	₩ 7,307,000,000		

◆ 심의 내용

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제규정과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심의위원회 위원



위 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

(주)미래세한감정평가법인



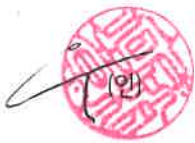
(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
함상욱

관

사



(주)미래새한감정평가법인 울산지사
대표자 허영근



감정평가액		칠십삼억칠백만원정 (₩7,307,000,000.-)			
의뢰인	울산행복신용협동조합장	감정평가목적	공매		
채무자	-	제출처	(주)우리자산신탁		
소유자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사(수탁자)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	--		
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2020. 05. 13	2020. 05. 13	2020. 05. 14	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가 금액
	구분건물	29개호	구분건물	29개호	- 7,307,000,000
			이하	여백	
	합계				₩7,307,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사				

관

사



구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	울산광역시 동구 방어동 [도로명 주소] 울산광역시 동구 상진1길 22	261-13 렉스	공동주택 (아파트) 및 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트 지붕 지하1층, 15층				
				1층	96.64			
				2층	763.831			
				3층 ~ 8층 각	430.2895			
				9층 ~ 15층 각	413.8949			
(1)		261-13	대	(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제301호	84.5829	84.5829	260,000,000	비준가액
(2)					23.3			
				1.소유권대지권	-----	23.3		
					1,184			
(3)				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제303호	84.5829	84.5829	260,000,000	비준가액
(4)					23.3			
				1.소유권대지권	-----	23.3		
					1,184			
(4)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제402호	84.5829	84.5829	260,000,000	비준가액
					23.3			
				1.소유권대지권	-----	23.3		
					1,184			

구분건물 감정평가 명세표

페이지: 2

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				구조 제5층 제502호	84.5829	84.5829	260,000,000	비준가액
					23.3			
				1.소유권대지권	-----	23.3		
					1,184			
(6)				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제503호	84.5829	84.5829	260,000,000	비준가액
					23.3			
				1.소유권대지권	-----	23.3		
					1,184			
(7)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제602호	84.5829	84.5829	260,000,000	비준가액
					23.3			
				1.소유권대지권	-----	23.3		
					1,184			
(8)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제604호	84.9683	84.9683	213,000,000	비준가액
					23.4			
				1.소유권대지권	-----	23.4		
					1,184			
(8)				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제701호	84.5829	84.5829	262,000,000	비준가액
					23.3			
				1.소유권대지권	-----	23.3		
					1,184			



구분건물 감정평가 명세표

페이지: 3

일련 번호	소재지	지번	지용 목도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
(9)				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제702호	84.5829	84.5829	262,000,000	비준가액
					23.3			
				1.소유권대지권	----- 1,184	23.3		
(10)				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제704호	84.9683	84.9683	213,000,000	비준가액
					23.4			
				1.소유권대지권	----- 1,184	23.4		
(11)				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제801호	84.5829	84.5829	262,000,000	비준가액
					23.3			
				1.소유권대지권	----- 1,184	23.3		
(12)				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제802호	84.5829	84.5829	262,000,000	비준가액
					23.3			
				1.소유권대지권	----- 1,184	23.3		
(13)				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제803호	84.5829	84.5829	262,000,000	비준가액



구분건물 감정평가 명세표

페이지: 4

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(14)				1.소유권대지권	23.3 ----- 1,184	23.3	213,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제804호	84.9683	84.9683		
				1.소유권대지권	23.4 ----- 1,184	23.4		
(15)				(내) 철근콘크리트 구조 제9층 제901호	84.5829	84.5829	266,000,000	비준가액
				1.소유권대지권	23.3 ----- 1,184	23.3		
				(내) 철근콘크리트 구조 제9층 제903호	84.5829	84.5829		
(16)				1.소유권대지권	23.3 ----- 1,184	23.3	220,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트 구조 제9층 제904호	69.957	69.957		
				1.소유권대지권	19.27 ----- 1,184	19.27		
(17)				(내) 철근콘크리트 구조 제9층 제904호	69.957	69.957	220,000,000	비준가액
(18)				1.소유권대지권	19.27 ----- 1,184	19.27		
				(내) 철근콘크리트				



구분건물 감정평가 명세표

페이지: 5

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(19)				구조 제10층 제1002호	84.5829	84.5829	266,000,000	비준가액
					23.3			
				1.소유권대지권	----- 1,184	23.3		
(20)				(내) 철근콘크리트 구조 제10층 제1004호	69.957	69.957	220,000,000	비준가액
					19.27			
				1.소유권대지권	----- 1,184	19.27		
(21)				(내) 철근콘크리트 구조 제11층 제1101호	84.5829	84.5829	266,000,000	비준가액
					23.3			
				1.소유권대지권	----- 1,184	23.3		
(22)				(내) 철근콘크리트 구조 제11층 제1102호	84.5829	84.5829	266,000,000	비준가액
					23.3			
				1.소유권대지권	----- 1,184	23.3		
(22)				(내) 철근콘크리트 구조 제11층				



구분건물 감정평가 명세표

페이지: 6

일련 번호	소재지	지번	지용 목도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
(23)				제1103호	84.5829	84.5829	266,000,000	비준가액
					23.3			
				1.소유권대지권	-----	23.3		
					1,184			
(24)				(내) 철근콘크리트 구조 제12층 제1202호	84.5829	84.5829	266,000,000	비준가액
					23.3			
				1.소유권대지권	-----	23.3		
					1,184			
(25)				(내) 철근콘크리트 구조 제12층 제1204호	69.957	69.957	220,000,000	비준가액
					19.27			
				1.소유권대지권	-----	19.27		
					1,184			
(26)				(내) 철근콘크리트 구조 제13층 제1304호	69.957	69.957	220,000,000	비준가액
					19.27			
				1.소유권대지권	-----	19.27		
					1,184			
(26)				(내) 철근콘크리트 구조 제14층 제1401호	84.5829	84.5829	266,000,000	비준가액



구분건물 감정평가 명세표

페이지: 7

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(27)				1.소유권대지권	23.3 ----- 1,184	23.3	266,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트 구조 제14층 제1402호	84.5829	84.5829		
				1.소유권대지권	23.3 ----- 1,184	23.3		
(28)				(내) 철근콘크리트 구조 제15층 제1501호	84.5829	84.5829	262,000,000	비준가액
				1.소유권대지권	23.3 ----- 1,184	23.3		
				(내) 철근콘크리트 구조 제15층 제1503호	84.5829	84.5829		
(29)				1.소유권대지권	23.3 ----- 1,184	23.3	262,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트 구조 제15층 제1503호	84.5829	84.5829		
				1.소유권대지권	23.3 ----- 1,184	23.3		
합 계				이 하			₩7,307,000,000.-	
				여 백				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 울산광역시 동구 방어동 소재 '방어진초등학교' 남서측 인근에 위치하는 “렉스아파트 제3층 제301호 외 28개호”로서, 울산행복신용협동조합에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 대상물건

일련번호	층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
(1)	3/301	84.5829	44.3872	128.9701	23.3	아파트
(2)	3/303	84.5829	44.3872	128.9701	23.3	아파트
(3)	4/402	84.5829	44.3872	128.9701	23.3	아파트
(4)	5/502	84.5829	44.3872	128.9701	23.3	아파트
(5)	5/503	84.5829	44.3872	128.9701	23.3	아파트
(6)	6/602	84.5829	44.3872	128.9701	23.3	아파트
(7)	6/604	84.9683	45.7838	130.7521	23.4	오피스텔
(8)	7/701	84.5829	44.3872	128.9701	23.3	아파트
(9)	7/702	84.5829	44.3872	128.9701	23.3	아파트
(10)	7/704	84.9683	45.7838	130.7521	23.4	오피스텔
(11)	8/801	84.5829	44.3872	128.9701	23.3	아파트
(12)	8/802	84.5829	44.3872	128.9701	23.3	아파트
(13)	8/803	84.5829	44.3872	128.9701	23.3	아파트
(14)	8/804	84.9683	45.7838	130.7521	23.4	오피스텔
(15)	9/901	84.5829	44.3872	128.9701	23.3	아파트
(16)	9/903	84.5829	44.3872	128.9701	23.3	아파트
(17)	9/904	69.957	37.6813	107.6383	19.27	아파트
(18)	10/1002	84.5829	44.3872	128.9701	23.3	아파트
(19)	10/1004	69.957	37.6813	107.6383	19.27	아파트
(20)	11/1101	84.5829	44.3872	128.9701	23.3	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(21)	11/1102	84.5829	44.3872	128.9701	23.3	아파트
(22)	11/1103	84.5829	44.3872	128.9701	23.3	아파트
(23)	12/1202	84.5829	44.3872	128.9701	23.3	아파트
(24)	12/1204	69.957	37.6813	107.6383	19.27	아파트
(25)	13/1304	69.957	37.6813	107.6383	19.27	아파트
(26)	14/1401	84.5829	44.3872	128.9701	23.3	아파트
(27)	14/1402	84.5829	44.3872	128.9701	23.3	아파트
(28)	15/1501	84.5829	44.3872	128.9701	23.3	아파트
(29)	15/1503	84.5829	44.3872	128.9701	23.3	아파트
합 계		2,395.5567	1,264.595	3,660.1517	659.88	-

※공용면적은 집합건축물관리대장(전유부분, 갑)상의 공용부분 면적의 합계를 기준으로 하여 표기하였음.

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1) ~ 29) 일반상업지역, 소로3류(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

다. 주위 환경

인근은 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2020년 05월 13일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건은 2020년 05월 13일에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 대상물건은 이해관계인 부재 등으로 내부조사가 곤란하여 인근 동유형 및 유사물건, 외부관찰 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니, 업무 진행 시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	방어동 376-10	19/19	84.5091	2019.10.19	3,300,000	279,000,000	-
㉡	방어동 1525	102/8/0804	84.8505	2019.04.09	3,100,000	263,000,000	-
㉢	방어동 925-10	5/501	84.15	2019.10.02	3,800,000	320,000,000	-
㉣	방어동 316	3/3	84.185	2018.05.14	2,910,000	245,000,000	-
㉤	방어동 925-10	11/1102	84.68	2017.09.11	3,310,000	280,000,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	방어동 308-3	12/1302	84.9487	2017.07.07	3,600,000	306,000,000	법원경매
②	방어동 317-2	5/5	84.7079	2018.05.18	3,320,000	281,000,000	법원경매
③	방어동 356-9	6/6	84.7899	2019.08.13	3,260,000	276,000,000	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
아파트	전유면적당: 3,100,000원/㎡ 내외 수준	-
오피스텔	전유면적당: 2,500,000원/㎡ 내외 수준	-

■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계	울산			동구			방어동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/아파트	86.17	82.72	251	74.99	73.07	59	68.11	68.38	16

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠,㉡을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	방어동 376-10	19/19	84.5091	2019.10.19	3,300,000	279,000,000	등기사항 전부증명서
㉡	방어동 1525	102/8/0804	84.8505	2019.04.09	3,100,000	263,000,000	등기사항 전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 시점수정치의 산정

- 아파트 매매가격지수(울산 동구지역)

2019.10월 아파트 매매가격지수 : 82.3

2020.4월 아파트 매매가격지수 : 83.1

$$\text{상승률} : \frac{83.1}{82.3} \approx 1.00972 \text{ (약 0.972\% 상승)}$$

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하며, 다만 거래시점이나 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 해당 월의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 거래시점 또는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교함.- 오피스텔 매매가격지수(울산 지역)

■ 시점수정치의 산정

- 오피스텔 매매가격지수(울산 동구지역)

2019.3월 오피스텔 매매가격지수 : 93.88

2020.4월 오피스텔 매매가격지수 : 90.65

$$\text{상승률} : \frac{90.65}{93.88} \approx 0.96559 \text{ (약 3.441\% 하락)}$$

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하며, 다만 거래시점이나 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 해당 월의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 거래시점 또는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
(1) ~ (6)	1.00972
(7), (10), (14)	0.96559
(8) ~ (9)	1.00972
(11) ~ (13)	1.00972
(15) ~ (29)	1.00972

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용 : 일련번호 (1)~(6)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (1)~(6)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	0.96	대상물건이 거래사례 대비 대중교통의 편의성 및 차량이용의 편리성 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	0.98	대상물건이 거래사례 대비 단지 내 총세대수 및 최고층수 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.98	대상물건이 층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.922	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용 : 일련번호 (7),(10),(14)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (7),(10),(14))	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	0.90	대상물건이 거래사례 대비 대중교통의 편의성 및 차량이용의 편리성, 자연환경(조망,풍치,경관) 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	0.93	대상물건이 거래사례 대비 단지 내 총세대수 및 최고층수 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.837	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용 : 일련번호 (8)~(9),(11)~(13)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (8)~(9),(11) ~(13)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	0.96	대상물건이 거래사례 대비 대중교통의 편의성 및 차량이용의 편리성 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	0.98	대상물건이 거래사례 대비 단지 내 총세대수 및 최고층수 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.99	대상물건이 층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.931	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용 : 일련번호 (15)~(29)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (15)~(29)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	0.96	대상물건이 거래사례 대비 대중교통의 편의성 및 차량이용의 편리성 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	0.98	대상물건이 거래사례 대비 단지 내 총세대수 및 최고층수 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.941	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
(1)	3,300,000	1.000	1.00972	0.922	3,072,174	3,070,000
(2)	3,300,000	1.000	1.00972	0.922	3,072,174	3,070,000
(3)	3,300,000	1.000	1.00972	0.922	3,072,174	3,070,000
(4)	3,300,000	1.000	1.00972	0.922	3,072,174	3,070,000
(5)	3,300,000	1.000	1.00972	0.922	3,072,174	3,070,000
(6)	3,300,000	1.000	1.00972	0.922	3,072,174	3,070,000
(7)	3,100,000	1.000	0.96559	0.837	2,505,416	2,510,000
(8)	3,300,000	1.000	1.00972	0.931	3,102,163	3,100,000
(9)	3,300,000	1.000	1.00972	0.931	3,102,163	3,100,000
(10)	3,100,000	1.000	0.96559	0.837	2,505,416	2,510,000
(11)	3,300,000	1.000	1.00972	0.931	3,102,163	3,100,000
(12)	3,300,000	1.000	1.00972	0.931	3,102,163	3,100,000
(13)	3,300,000	1.000	1.00972	0.931	3,102,163	3,100,000
(14)	3,100,000	1.000	0.96559	0.837	2,505,416	2,510,000
(15)	3,300,000	1.000	1.00972	0.941	3,135,484	3,140,000
(16)	3,300,000	1.000	1.00972	0.941	3,135,484	3,140,000
(17)	3,300,000	1.000	1.00972	0.941	3,135,484	3,140,000
(18)	3,300,000	1.000	1.00972	0.941	3,135,484	3,140,000
(19)	3,300,000	1.000	1.00972	0.941	3,135,484	3,140,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(20)	3,300,000	1.000	1.00972	0.941	3,135,484	3,140,000
(21)	3,300,000	1.000	1.00972	0.941	3,135,484	3,140,000
(22)	3,300,000	1.000	1.00972	0.941	3,135,484	3,140,000
(23)	3,300,000	1.000	1.00972	0.941	3,135,484	3,140,000
(24)	3,300,000	1.000	1.00972	0.941	3,135,484	3,140,000
(25)	3,300,000	1.000	1.00972	0.941	3,135,484	3,140,000
(26)	3,300,000	1.000	1.00972	0.941	3,135,484	3,140,000
(27)	3,300,000	1.000	1.00972	0.941	3,135,484	3,140,000
(28)	3,300,000	1.000	1.00972	0.931	3,102,163	3,100,000
(29)	3,300,000	1.000	1.00972	0.931	3,102,163	3,100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
(1)	3/301	84.5829	3,070,000	259,669,503	260,000,000
(2)	3/303	84.5829	3,070,000	259,669,503	260,000,000
(3)	4/402	84.5829	3,070,000	259,669,503	260,000,000
(4)	5/502	84.5829	3,070,000	259,669,503	260,000,000
(5)	5/503	84.5829	3,070,000	259,669,503	260,000,000
(6)	6/602	84.5829	3,070,000	259,669,503	260,000,000
(7)	6/604	84.9683	2,510,000	213,270,433	213,000,000
(8)	7/701	84.5829	3,100,000	262,206,990	262,000,000
(9)	7/702	84.5829	3,100,000	262,206,990	262,000,000
(10)	7/704	84.9683	2,510,000	213,270,433	213,000,000
(11)	8/801	84.5829	3,100,000	262,206,990	262,000,000
(12)	8/802	84.5829	3,100,000	262,206,990	262,000,000
(13)	8/803	84.5829	3,100,000	262,206,990	262,000,000
(14)	8/804	84.9683	2,510,000	213,270,433	213,000,000
(15)	9/901	84.5829	3,140,000	265,590,306	266,000,000
(16)	9/903	84.5829	3,140,000	265,590,306	266,000,000
(17)	9/904	69.957	3,140,000	219,664,980	220,000,000
(18)	10/1002	84.5829	3,140,000	265,590,306	266,000,000
(19)	10/1004	69.957	3,140,000	219,664,980	220,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(20)	11/1101	84.5829	3,140,000	265,590,306	266,000,000
(21)	11/1102	84.5829	3,140,000	265,590,306	266,000,000
(22)	11/1103	84.5829	3,140,000	265,590,306	266,000,000
(23)	12/1202	84.5829	3,140,000	265,590,306	266,000,000
(24)	12/1204	69.957	3,140,000	219,664,980	220,000,000
(25)	13/1304	69.957	3,140,000	219,664,980	220,000,000
(26)	14/1401	84.5829	3,140,000	265,590,306	266,000,000
(27)	14/1402	84.5829	3,140,000	265,590,306	266,000,000
(28)	15/1501	84.5829	3,100,000	262,206,990	262,000,000
(29)	15/1503	84.5829	3,100,000	262,206,990	262,000,000
합 계		2,395.5567	-	-	7,307,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 울산광역시 동구 방어동 소재 '방어진초등학교' 남서측 인근에 위치하는 "렉스아파트 제3층 제301호 외 28개호"로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
(1)	3/301	84.5829	3,070,000	260,000,000
(2)	3/303	84.5829	3,070,000	260,000,000
(3)	4/402	84.5829	3,070,000	260,000,000
(4)	5/502	84.5829	3,070,000	260,000,000
(5)	5/503	84.5829	3,070,000	260,000,000
(6)	6/602	84.5829	3,070,000	260,000,000
(7)	6/604	84.9683	2,510,000	213,000,000
(8)	7/701	84.5829	3,100,000	262,000,000
(9)	7/702	84.5829	3,100,000	262,000,000
(10)	7/704	84.9683	2,510,000	213,000,000
(11)	8/801	84.5829	3,100,000	262,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(12)	8/802	84.5829	3,100,000	262,000,000
(13)	8/803	84.5829	3,100,000	262,000,000
(14)	8/804	84.9683	2,510,000	213,000,000
(15)	9/901	84.5829	3,140,000	266,000,000
(16)	9/903	84.5829	3,140,000	266,000,000
(17)	9/904	69.957	3,140,000	220,000,000
(18)	10/1002	84.5829	3,140,000	266,000,000
(19)	10/1004	69.957	3,140,000	220,000,000
(20)	11/1101	84.5829	3,140,000	266,000,000
(21)	11/1102	84.5829	3,140,000	266,000,000
(22)	11/1103	84.5829	3,140,000	266,000,000
(23)	12/1202	84.5829	3,140,000	266,000,000
(24)	12/1204	69.957	3,140,000	220,000,000
(25)	13/1304	69.957	3,140,000	220,000,000
(26)	14/1401	84.5829	3,140,000	266,000,000
(27)	14/1402	84.5829	3,140,000	266,000,000
(28)	15/1501	84.5829	3,100,000	262,000,000
(29)	15/1503	84.5829	3,100,000	262,000,000
합 계	-	2,395.5567	-	7,307,000,000

끝.

구분건물 감정평가요항표

기 재 항 목		기 재 사 항
1. 입 지 조 건	위 치	대상물건은 울산광역시 동구 방어동 소재 '방어진초등학교' 남서측 인근에 위치하는 "렉스아파트 제3층 제301호 외 28개호"임.
	교 통 상 황	대상물건까지 차량 진출입 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통시됨.
	주 위 환 경	인근은 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통임.
2. 건 물 상 황	건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하1층 지상 15층 건물 내 제3층 제301호 외 28개호로서, 외벽 : 몰탈위 페인트칠, 미장석 마감 등 내벽 : 벽지 바름, 타일 붙임 등 바닥 : 장판 깔기, 타일 붙임 등 창호 : 샷시 창호 등
	이 용 상 태	아파트 및 업무시설로 이용중임.
	위생, 냉난방 설 비	위생 및 급배수시설, 도시가스 개별 난방 등
	기 타 설 비	승강기 설비, 소화전 설비 등
3. 단 지 ^ 토 지 V 상 황	형 상, 규 모 및 이 용 상 황	완경사지대내 부정형 토지로서, 아파트 및 업무시설 건부지로 이용중임.
	접 면 도 로 상 태	대상물건 남동측으로 폭 약 6m 내외의 도로와 접함.
	주 차 장 설 비 상 태	주차장 설비 되어 있음.
	토지이용계획 및 공법상 제한사항	일반상업지역, 소로3류(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
4. 기 타	임 대 사 항	미상임.
	공부와 차이 및 기 타	없 음.

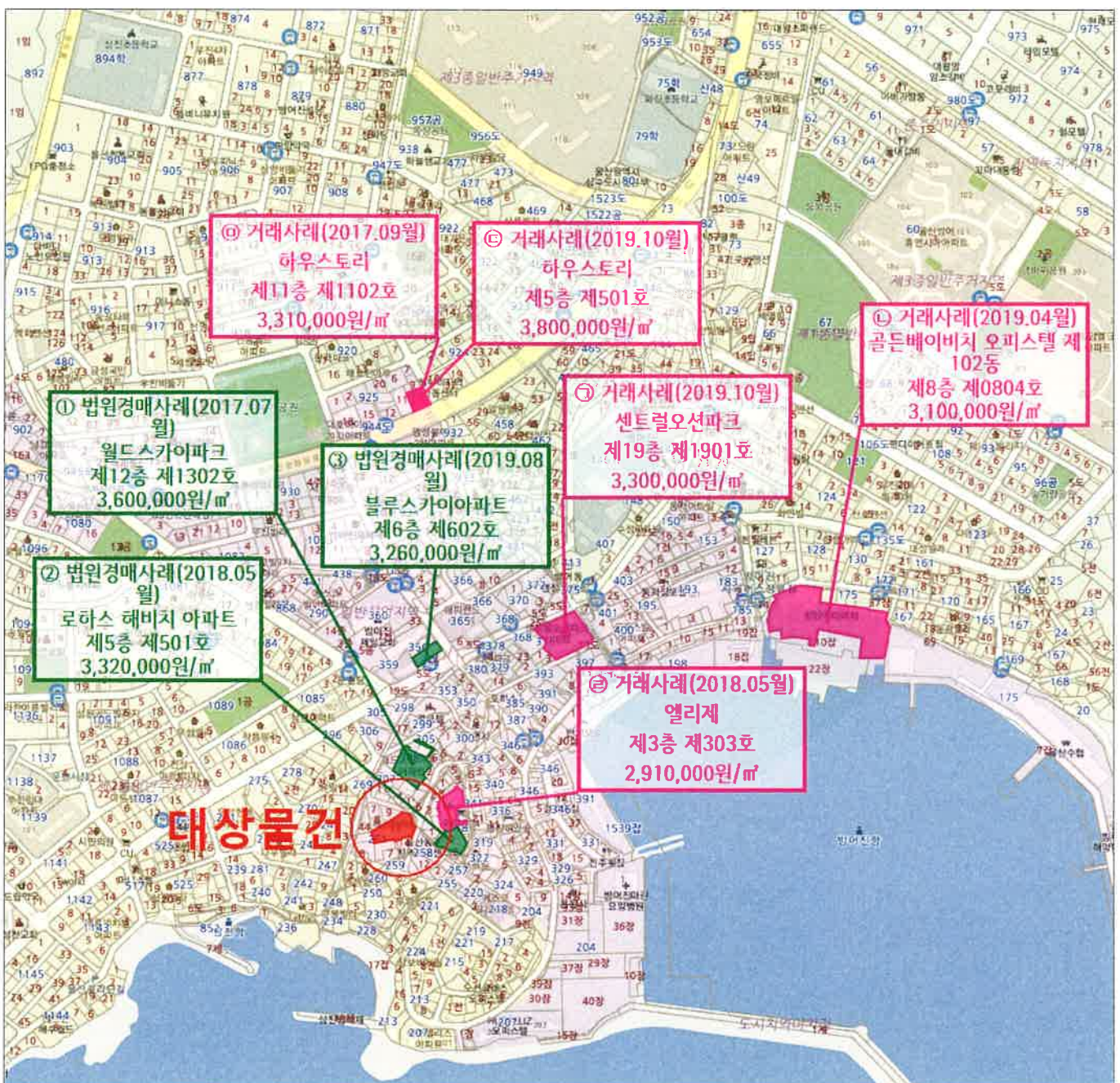
광역위치도

소재지

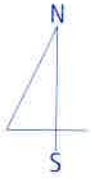
울산광역시 동구 방어동 261-13 렉스아파트 301호 외



울산광역시 동구 방어동 261-13 렉스아파트 301호 외

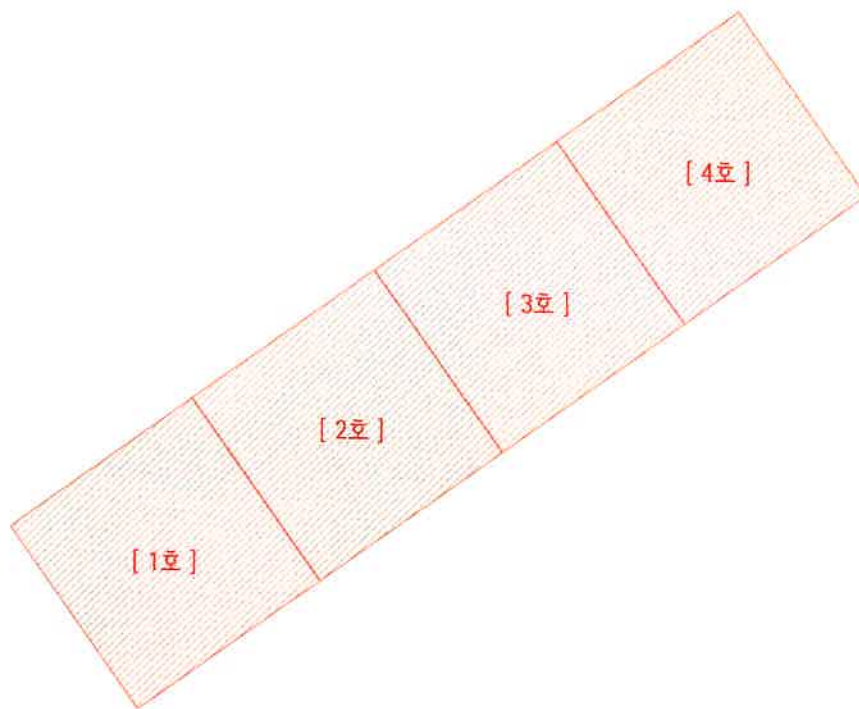


호 별 배 치 도



S = NO SCALE

렉스아파트 제3층~15층 호별배치도



[1호]	[2호]	[3호]	[4호]
(1) 제3층 제301호	(3) 제4층 제402호	(2) 제3층 제303호	(7) 제6층 제604호
(8) 제7층 제701호	(4) 제5층 제502호	(5) 제5층 제503호	(10) 제7층 제704호
(11) 제8층 제801호	(6) 제6층 제602호	(13) 제8층 제803호	(14) 제8층 제804호
(15) 제9층 제901호	(9) 제7층 제702호	(16) 제9층 제903호	(17) 제9층 제904호
(20) 제11층 제1101호	(12) 제8층 제802호	(22) 제11층 제1103호	(19) 제10층 제1004호
(26) 제14층 제1401호	(18) 제10층 제1002호	(29) 제15층 제1503호	(24) 제12층 제1204호
(28) 제15층 제1501호	(21) 제11층 제1102호		(25) 제13층 제1304호
	(23) 제12층 제1202호		
	(27) 제14층 제1402호		

사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】