

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 공매(울산광역시 북구 천곡동 875
단디블리스힐 101호, 202호, 402호,
비101호, 비102호)

평가서번호 : 가온 2201-09-6067

의뢰인 : 울산동부신용협동조합이사장



주|가온감정평가법인

울 산 경 남 지 사

TEL.(052)274-8811 FAX.(052)274-8812

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.

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.									
감정평가사 김연수 (인)									
주 가온감정평가법인 울산경남지사 지사장 김태우 (서명 또는 인)									
감정평가액		일십이억이백만원정 (₩1,202,000,000.-)							
의뢰인		울산동부신용협동조합이사장		감정평가 목적		공매			
채무자		-		제출처 (채권기관)		울산동부신용협동조합			
소유자또는 대상업체명		국제자산신탁주식회사		기준가치		시장가치			
				감정평가조건		-			
물건목록 표시근거		귀제시목록		기준시점		조사기간		작성일	
				2022.01.19		2022.01.19		2022.01.19	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액				
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액			
	구분건물	5개호	구분건물	5개호	-	1,202,000,000			
	이		하	여	백				
용	합계					₩1,202,000,000.-			
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)								

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 북구 천곡동 소재 “천곡초등학교” 북서측 인근에 위치한 통칭 “단디블리스힐” 제1층 제101호 외 4개호 구분건물로서, 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건개요[울산광역시 북구]

소재지 (도로명주소)		울산광역시 북구 천곡동 875 (울산광역시 북구 음달길 83-15)					
건물명, 층, 호수		통칭 “단디블리스힐” 제1층 제101호 외 4개호					
구 조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			사용 승인일자	2016.08.05.	최고층 4층
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률 (%)	용도
일련 번호	층/호수						
가	1층/101호	90.0203	19.8921	109.9124	150.5139	81.9%	공동주택
나	2층/202호	90.0203	19.8921	109.9124	150.5139	81.9%	공동주택
다	4층/402호	90.0203	19.8921	109.9124	150.5139	81.9%	공동주택
라	지1층/비101호	122.4971	28.6716	151.1687	216.9444	81.03%	제2종근린생활시설
마	지1층/비102호	122.4971	28.6716	151.1687	216.9444	81.03%	제2종근린생활시설

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2022.01.19.일로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2022.01.19.일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였음.

2) 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권 (토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙이므로 대상부동산을 거래사례비교법을 적용하여 일괄로 감정평가하였음.

3) 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정 하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

대상물건의 경우, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적 산정이 곤란하여 적용하기에 부적합하고, 임대수익 또한 건물 준공시점으로, 이의 파악이 곤란한 경우로서, 다른 방식에 의한 감정평가 방법의 적용은 생략하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

1) 임대관계

미상.

3) 기타사항

- ① 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지 사용권을 일괄하여 평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.
- ② 본건은 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 관리상태 등의 확인이 불가능하여 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으며, 향후 공매 진행 및 응찰시 본건 내부구조, 관리상태, 리모델링 여부 등에 대해서는 재확인이 필요할 것으로 사료되오니 공매 진행시 참고하시기 바람.
- ③ 본건 일련번호 (라), (마)의 집합건물등기사항전부증명서상 호수는 비101호, 비102호(집합 건축물대장상 호수는 B101호, B102호)로 각각 기재되어있으나, 현황 현관문에는 F101(일련 번호 (라)), F102(일련번호 (마))로 표기되어있으니 공매 진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건은 구분건물로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 “구분건물 감정평가명세표”에 별도 기재 하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ . 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 비교사례 선정

1) 거래사례[울산광역시 북구]

[자료출처: 국토교통부 실거래자료, 등기사항전부증명서]

구분	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점
a	천곡동 473-2 신영빌라	1층/103호	68.4	3,654,971	250,000,000	2021.07.23.
b	중산동 568-7 중산파크빌	4층/401호	117.47	1,889,333	221,940,000	2019.12.02.
c	천곡동 940-6외 농소대동한마음타운	106동/ 1층/105호	58.25	5,150,215	300,000,000	2021.06.09.
d	천곡동 940-6외 농소대동한마음타운	106동/ 2층/204호	42.75	2,269,006	97,000,000	2021.07.12.

2) 비교사례 선정

상기 거래사례 중 대상과 동일 건물 내 소재하여 위치적 유사성이 있으며, 전유면적, 이용상황 등의 물적 유사성이 커서 가치형성요인의 비교가능성이 가장 높다고 인정되는 거래사례를 선정하였음.

일련번호 가~다	거래사례 a	일련번호 라, 마	거래사례 c
----------	--------	-----------	--------

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

상기 거래사례 a, c는 거래시점, 전유면적, 해당 층 등을 고려할 때 일반적인 가격수준 범위 내에 속하는 것으로서, 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

4. 시점수정

1) 개요

시점수정은 본건 일련번호 (가)~(다)는 구분건물(주거용)로서, 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “울산광역시 연립/다세대 매매가격지수”, 일련번호 (라), (마)는 구분건물(업무용)로서, 한국부동산원이 매분기별 발표하는 ‘울산광역시 자본수익률표(집합상가)’를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

2) 시점수정치 산출

기 호	시점수정치	비 고
a	1.02900	연립다세대 지역 : 울산광역시(21.07.23~22.01.19) 거래시점 : 2021.07.23, 2021년06월 지수를 적용 함 기준시점 : 2022.01.19, 2021년12월 지수를 적용 함 2021.07.23 매매 가격지수 (적용:2021년06월) : 100.0 2022.01.19 매매 가격지수 (적용:2021년12월) : 102.9 시점수정치 : $102.9/100.0 \div 1.02900$
c	1.02139	집합상가 지역 : 울산 (21.06.09~22.01.19) 2021년 02분기 : 0.71 2021년 03분기 : 0.89 2021년 04분기 : 0.89 (2021년 03분기 자료) $(1+0.0071*22/91)*(1+0.0089*203/92) \div 1.02139$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목(주거용)

가치형성요인	
항 목	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 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
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교항목(업무용)

가치형성요인	
항 목	세부항목
단지 외부요인	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성
	차량이용의 편의성
	생산자서비스 종사자 밀도
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	공급 및 처리시설의 상태 등
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종 설비의 유무
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 주차의 편리성 정도
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면 방식
	주출입구와의 거리 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3) 가치형성요인 비교항목

구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인비교치
일련번호	사례					
가	a	0.70	1.04	1.00	1.00	0.728
의 견						
외부요인		본건은 거래사례 a 대비 외부요인(대중교통의 편의성 및 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등)에서 열세함.				
내부요인		본건은 거래사례 a 대비 내부요인(경과년수에 따른 노후도 등)에서 우세함.				
호별요인		본건은 거래사례 a 대비 호별요인은 대체로 대등함.				
기타요인		본건은 거래사례 a 대비 기타요인은 대체로 대등함.				

구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인비교치
일련번호	사례					
나	a	0.70	1.04	1.00	1.00	0.728
의 견						
외부요인		본건은 거래사례 a 대비 외부요인(대중교통의 편의성 및 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등)에서 열세함.				
내부요인		본건은 거래사례 a 대비 내부요인(경과년수에 따른 노후도 등)에서 우세함.				
호별요인		본건은 거래사례 a 대비 호별요인은 대체로 대등함.				
기타요인		본건은 거래사례 a 대비 기타요인은 대체로 대등함.				

구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인비교치
일련번호	사례					
다	a	0.70	1.04	1.00	1.00	0.728
의 견						
외부요인		본건은 거래사례 a 대비 외부요인(대중교통의 편의성 및 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등)에서 열세함.				
내부요인		본건은 거래사례 a 대비 내부요인(경과년수에 따른 노후도 등)에서 우세함.				
호별요인		본건은 거래사례 a 대비 호별요인은 대체로 대등함.				
기타요인		본건은 거래사례 a 대비 기타요인은 대체로 대등함.				

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인비교치
일련번호	사례					
라	c	0.60	1.00	0.60	1.00	0.360
의 견						
외부요인		본건은 거래사례 c 대비 외부요인(도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 대중교통의 편의성, 공공시설 및 편익시설 등의 배치 등)에서 열세함.				
내부요인		본건은 거래사례 c 대비 내부요인에서 대체로 대등함.				
호별요인		본건은 거래사례 c 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.				
기타요인		본건은 거래사례 c 대비 기타요인은 대체로 대등함.				

구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인비교치
일련번호	사례					
마	c	0.60	1.00	0.60	1.00	0.360
의 견						
외부요인		본건은 거래사례 c 대비 외부요인(도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 대중교통의 편의성, 공공시설 및 편익시설 등의 배치 등)에서 열세함.				
내부요인		본건은 거래사례 c 대비 내부요인에서 대체로 대등함.				
호별요인		본건은 거래사례 c 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.				
기타요인		본건은 거래사례 c 대비 기타요인은 대체로 대등함.				

6. 거래사례비교법에 의한 시산가격

구분		사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시정 수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)
일련 번호	층/호수							
가	1층/101호	3,654,971	1.000	1.02900	0.728	2,737,983	90.0203	246,474,051
나	2층/202호	3,654,971	1.000	1.02900	0.728	2,737,983	90.0203	246,474,051
다	4층/402호	3,654,971	1.000	1.02900	0.728	2,737,983	90.0203	246,474,051
라	지1층/비101호	5,150,215	1.000	1.02139	0.360	1,893,736	122.4971	231,977,168
마	지1층/비102호	5,150,215	1.000	1.02139	0.360	1,893,736	122.4971	231,977,168

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
일련번호 (가)~(다) 동 건물 및 인근 유사 구분건물	2,700,000원~2,800,000원 내외	전유면적 기준
일련번호 (라), (마) 동 건물 및 인근 유사 구분건물	1,900,000원~2,000,000원 내외	전유면적 기준
의 견		

본건 인근에 소재하는 유사 건물의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었음.

2. 인근 감정평가전례[울산광역시 북구]

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지	동/층 /호수	전유면적 (㎡)	전유면적 당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	감정평가 목적
1	신천동 274-2 가람채	2층 /201호	52.826	3,426,343	181,000,000	2020.03.17	담보
2	천곡동 940-6외	107동/1층 /106호	58.25	4,978,541	290,000,000	2021.10.22	담보

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 시산가액검토 및 감정평가액 결정

1. 시산가액 검토

상기 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 산정한 부동산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 평가전례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	전유면적 기준 결정 단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정감정평가액 (원)
일련 번호	층/호수				
가	1층/101호	90.0203	2,737,983	246,474,051	246,000,000
나	2층/202호	90.0203	2,737,983	246,474,051	246,000,000
다	4층/402호	90.0203	2,737,983	246,474,051	246,000,000
라	지1층/비101호	122.4971	1,893,736	231,977,168	232,000,000
마	지1층/비102호	122.4971	1,893,736	231,977,168	232,000,000
합 계		-	-	-	<u>1,202,000,000</u>

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	울산광역시 북구 천곡동	875	공동주택 및 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 4층				
	[도로명 주소]			지1층	288.9266			
				1층	223.1774			
	울산광역시			2층	223.1774			
	북구			3층	223.1774			
	음달길			4층	223.1774			
	83-15							
	울산광역시	875	임야	자연녹지지역	1,638			
	북구			(내)				
	천곡동			철근콘크리트	90.0203	90.0203	246,000,000	비준가액
나	"	위 지상		구조				(공용면적
				제1층				19.8921㎡
				제101호				포함)
					150.5139			
				1소유권대지권	1,638×----- 1,638	150.5139		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	49,200,000	
						건 물 :	196,800,000	
				(내)				
나	"	위 지상		철근콘크리트	90.0203	90.0203	246,000,000	비준가액
				구조				(공용면적
				제2층				19.8921㎡
나				제202호				포함)

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
다	"	위 지상		1소유권대지권	150.5139 1,638×----- 1,638	150.5139		
				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제402호	90.0203	90.0203	배분내역 토 지 : 49,200,000 건 물 : 196,800,000	비준가액 (공용면적 19.8921㎡ 포함)
				1소유권대지권	150.5139 1,638×----- 1,638	150.3139		
라	"	위 지상		(내) 철근콘크리트 구조 제지1층 제비101호	122.4971	122.4971	배분내역 토 지 : 49,200,000 건 물 : 196,800,000	비준가액 (공용면적 28.6716㎡ 포함)
				1소유권대지권	216.9444 1,638×----- 1,638	216.9444		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
마	"	위 지상		(내)		토지·건물	배분내역	비준가액 (공용면적 28.6716㎡ 포함)
				철근콘크리트	122.4971	토 지 :	46,400,000	
				구조		건 물 :	185,600,000	
				제지1층				
				제비102호				
				1소유권대지권	216.9444	122.4971	232,000,000	
					1,638×-----	216.9444		
					1,638			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	46,400,000	
						건 물 :	185,600,000	
	합 계						₩1,202,000,000.-	
			이	하	여	백		

(구분건물)감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 북구 천곡동 소재 “천곡초등학교” 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 농경지, 임야 등으로 형성되어있음.

2. 교통 상황

본건까지 제반 차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여, 노선종류 및 배차간격 등을 고려할 때 일반적으로 대중교통 사정은 보통시됨.

3. 건물의구조 및 이용상태

일련번호 (가)~(마) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물 내

제1층 제101호 외 2세대, 2개호로서,

외벽 : 치장석 마감 등임.

내벽 : 벽지 마감 및 일부 타일 붙임 등임.

창호 : 샷시창호 등임.

이용상태

일련번호 (가)~(다): 공동주택(방3, 거실 겸 주방, 드레스룸, 화장실2, 발코니2 등)임.

일련번호 (라), (마): 제2종근린생활시설임.

4. 위생, 냉난방 시설등

위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방시설, 승강기설비, 소화전, 화재탐지 설비 등이 되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

부정형 완경사지로서 공동주택 및 업무용 건부지로 이용 중임.

6. 도로상태 및 주차장시설등

본건 북서측으로 세로(가)에 접함.

(구분건물)감정평가요항표

7. 도시계획 및 기타 공법관계

도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(가축사육 제한지역 (전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

8. 공부와의 차이

본건 일련번호 (라), (마)의 집합건물등기사항전부증명서상 호수는 비101호, 비102호(집합건축물대장상 호수는 B101호, B102호)로 각각 기재되어있으나, 현황 현관문에는 F101(일련번호 (라)), F102(일련번호 (마))로 표기되어있으니 공매 진행시 참고하시기 바람.

9. 임대관계 및 기타

1) 임대관계

미상.

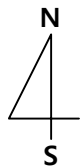
2)기타

① 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일괄하여 평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.

② 본건은 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 관리상태 등의 확인이 불가능하여 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으며, 향후 공매 진행 및 응찰시 본건 내부구조, 관리상태, 리모델링 여부 등에 대해서는 재확인 필요할 것으로 사료되오니 공매 진행시 참고하시기 바람.

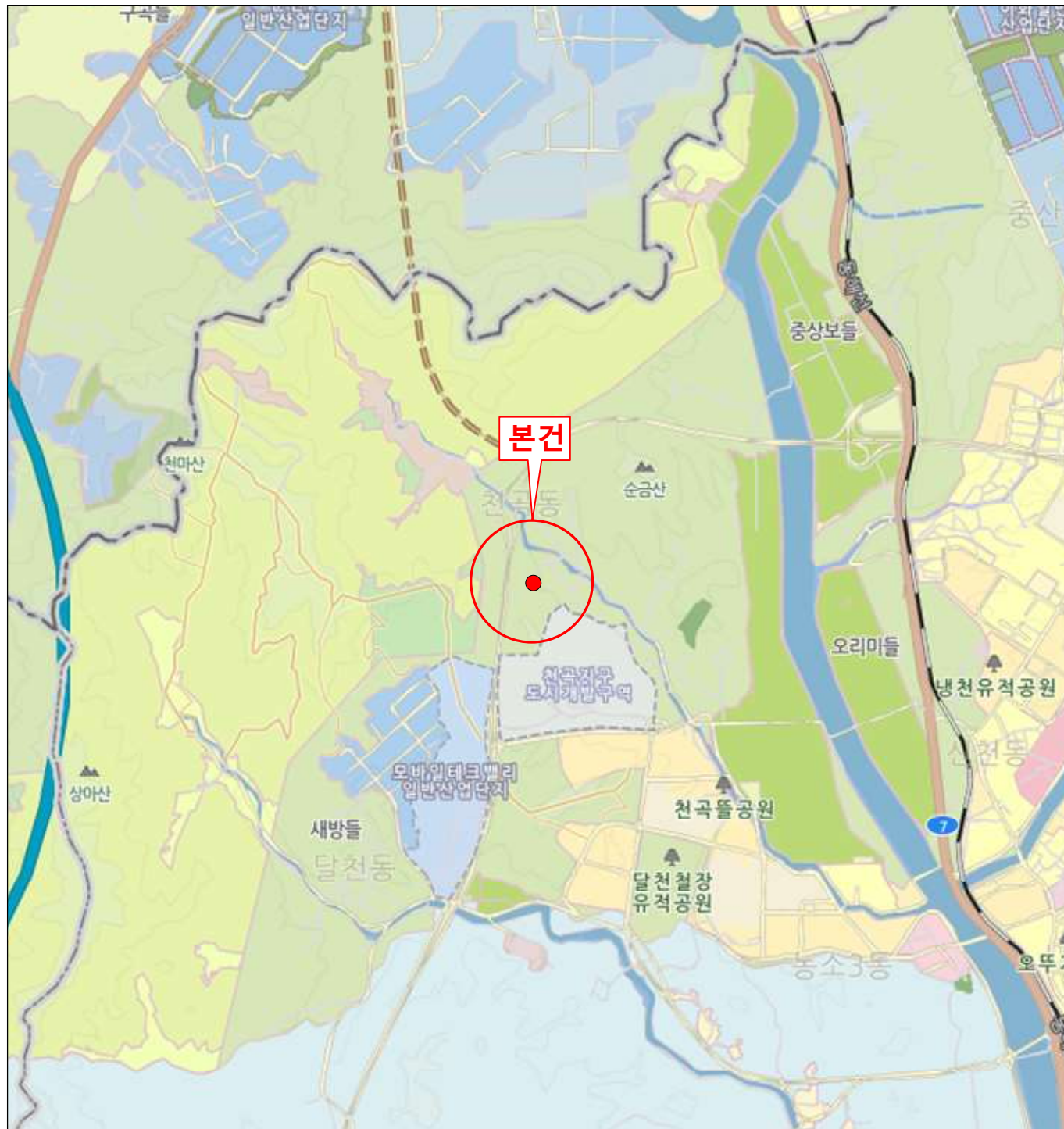
③ 본건은 구분건물로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 “구분건물 감정평가명세표”에 별도 기재 하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.

광역위치도

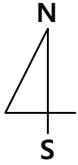


소재지 및
도로명주소

울산광역시 북구 천곡동 875
단디블리스힐 1층 101호 외

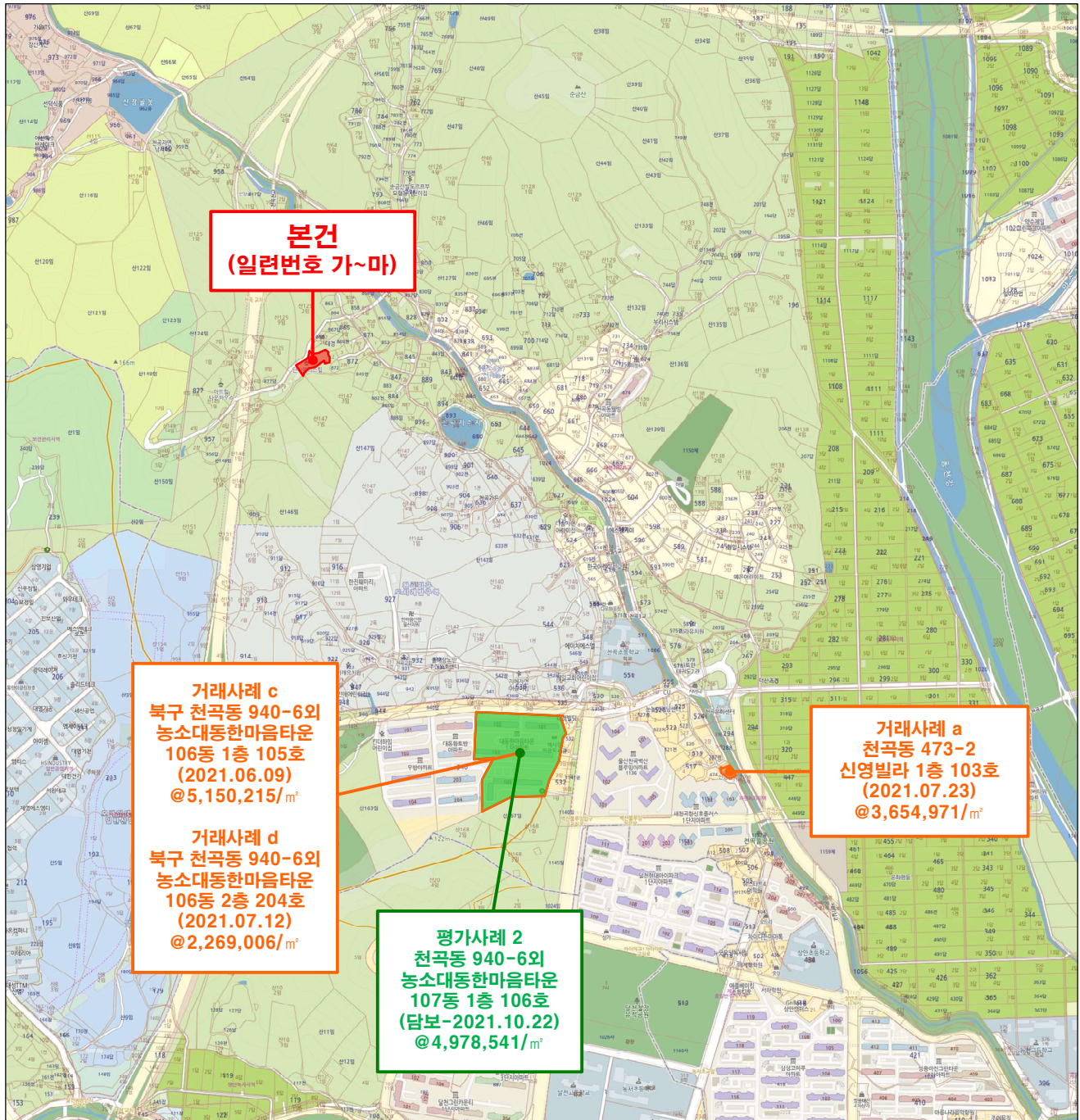


상세위치도

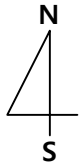


소재지 및
도로명주소

울산광역시 북구 천곡동 875
단디블리스힐 1층 101호 외

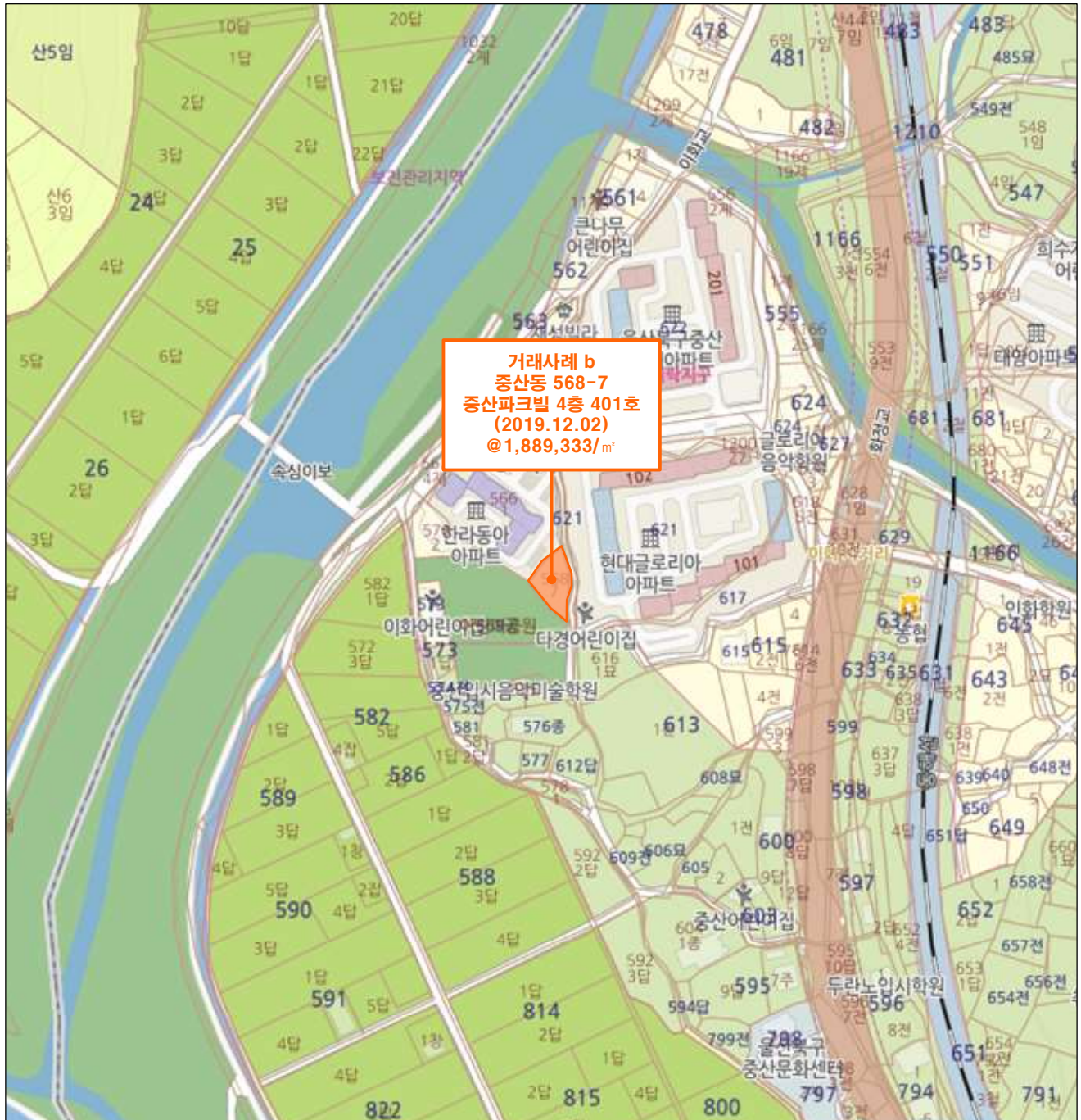


상세위치도

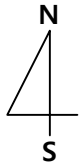


소재지 및
도로명주소

울산광역시 북구 천곡동 875
단디블리스힐 1층 101호 외

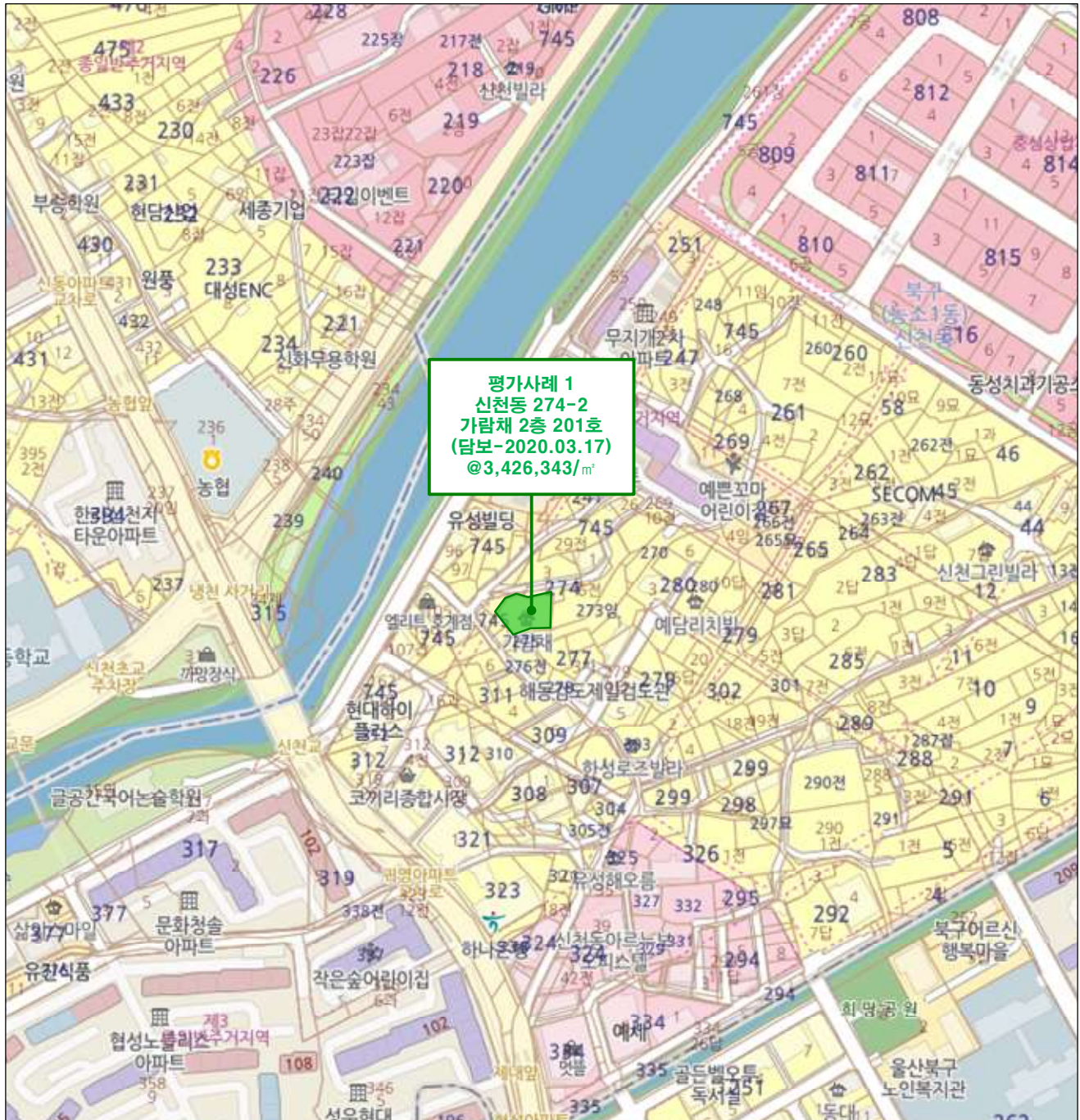


상 세 위 치 도



소재지 및
도로명주소

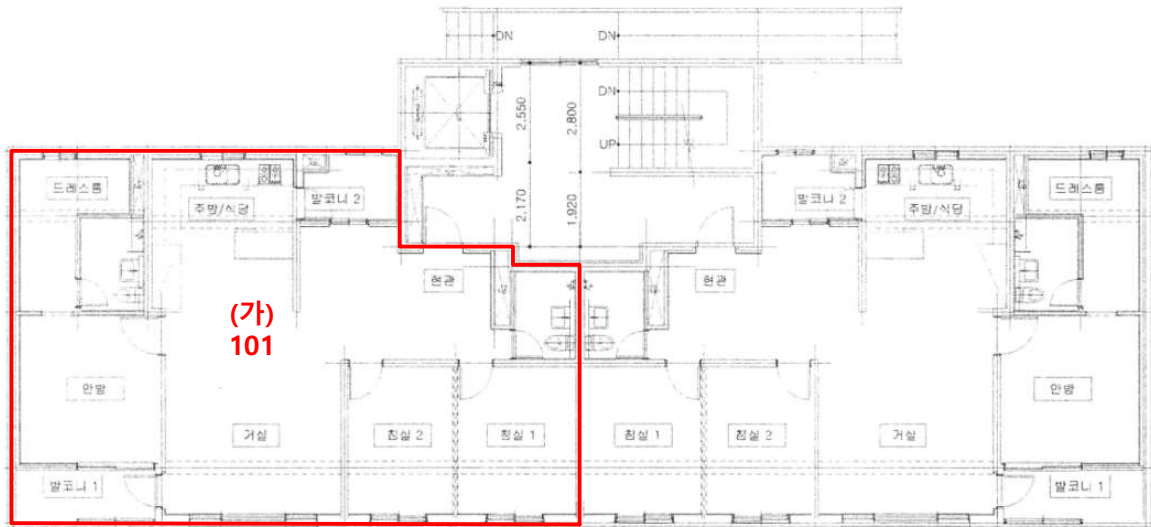
울산광역시 북구 천곡동 875
단디블리스힐 1층 101호 외



호 별 배 치 도

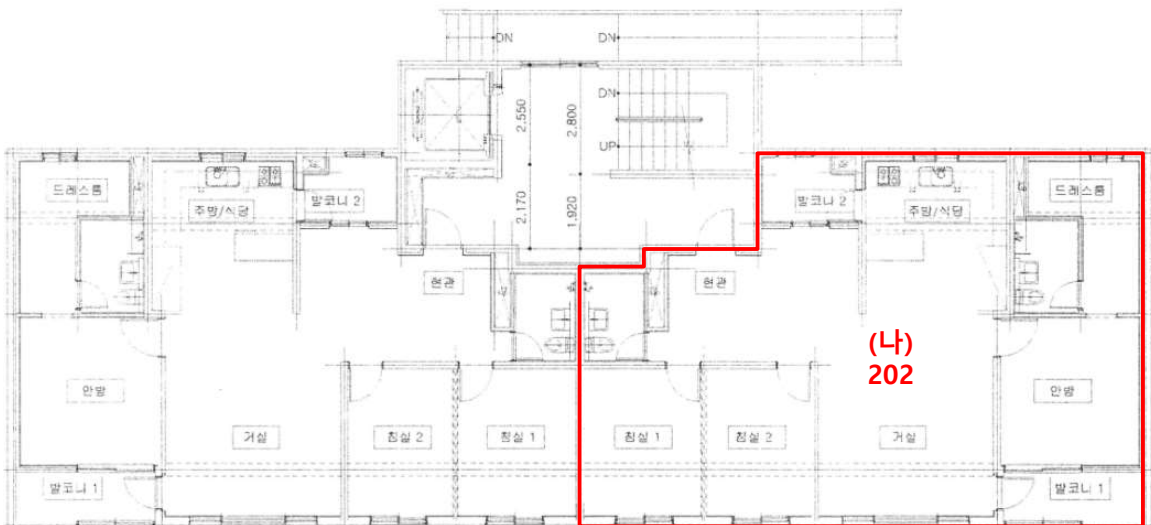
축척.방위 없음

[1층 호별배치도]



본건 가(단디블리스힐 제1층 제101호)

[2층 호별배치도]

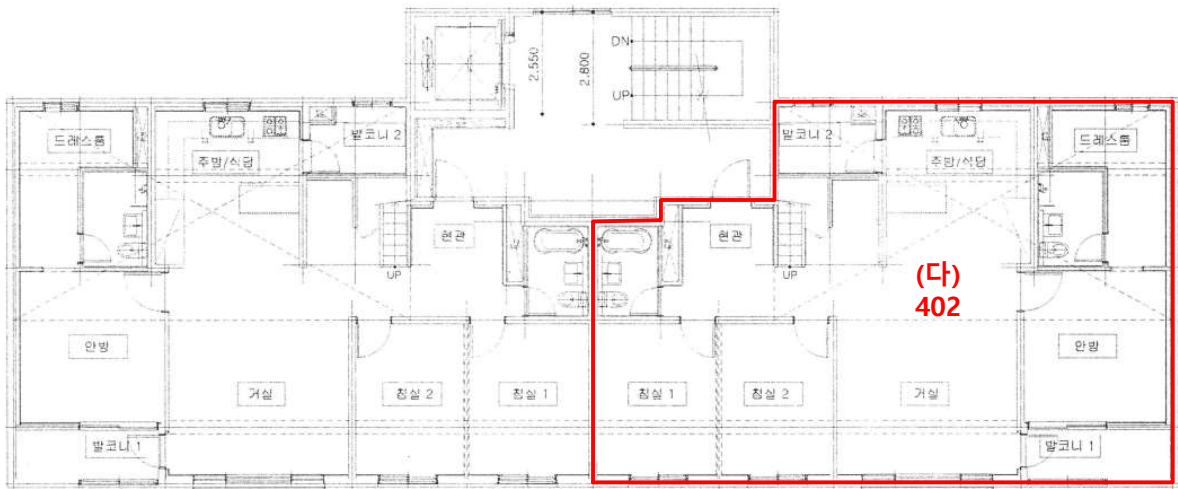


본건 나(단디블리스힐 제2층 제202호)

호 별 배 치 도

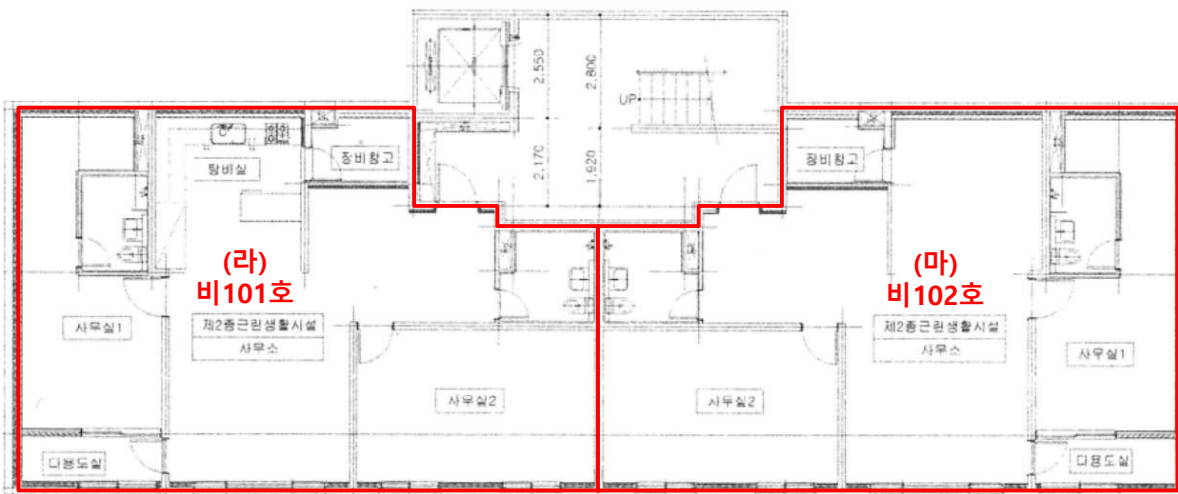
축척.방위 없음

[4층 호별배치도]



본건 다(단디블리스힐 제4층 제402호)

[지하1층 호별배치도]



본건 라(단디블리스힐 제지하1층 제비101호)

본건 마(단디블리스힐 제지하1층 제비102호)

사 진 용 지



본건 전경(남서측에서 촬영)



본건 전경(서측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 일련번호 (가) 101호 현관 전경



본건 일련번호 (나) 202호 현관 전경

사 진 용 지



본건 일련번호 (다) 402호 현관 전경



본건 일련번호 (라) 비101호 현관 전경

사 진 용 지



본건 일련번호 (라) 비102호 현관 전경

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 가온 2201-09-6067

울산동부신용협동조합이사장 귀하

2022. 01. 19

일백이십오만칠천삼백원정 (₩1,257,300.-)

2022. 01. 17 일자로 의뢰하신 『공매(울산광역시 북구 천곡동 875 단디블리스힐 101호, 202호, 402호, 비101호, 비102호)』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가업자의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
감 정 평 가 수 수 료		1,085,280	956,000 + (202,000,000 × 8 / 10,000 × 0.8) ≈ 1,085,280
실 비	여 비	30,000	
	토 지 조 사 비	—	
	물 건 조 사 비	15,000	
	임대차 조사비	—	
	공 부 발 급 비	6,000	
	기 타 실 비	7,000	
특 별 용 역 비		—	
소 계		58,000.-	
합 계(공급가액)		₩1,143,000.-	※ 1,000원미만절사
부가가치세(세 액)		₩114,300.-	
총 계		₩1,257,300.-	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩1,257,300.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (2201-6067) 로 하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

□ 계 좌 번 호 □

◆ 울산남부신용협동조합 131-020-534621

[예금주 |주|가온감정평가법인 울산경남지사]

|주|가온감정평가법인 울산경남지사

지 사 장 김 태 우

(Tel. : (052) 274-8811 Fax. : (052) 274-8812)

[공 급 자 (사 업 자) 등 록 번 호 : 610-85-33794]



|주|가온감정평가법인
GAON Appraisal Company Limited

수 신 : 울산동부신용협동조합이사장

참 조 :

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. (주)가온감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리며, 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2022. 01. 17. 자로 의뢰하신 『공매(울산광역시 북구 천곡동 875 단디블리스힐 101호, 202호, 402호, 비101호, 비102호)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다. (전자세금계산서 담당자 : 장경화 052-274-8811)

※필요사항 : 사업자등록증 사본, 담당자 성명, 유무선 전화번호, E-mail

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 수수료 청구서 1 부 끝.

|주|가온감정평가법인 울산경남지사

지 사 장 김 태 우

시행일자 : 가온 2201-09-6067 (2022. 01. 19.)

우)44616 울산광역시 남구 대학로 13, 601호 (무거동, 현빌딩 6층 601호) / <http://www.igaon.co.kr>

TEL.(052) 274-8811 FAX.(052) 274-8812 E-MAIL.gaon09@kapaland.co.kr