# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 울산동부신용협동조합장

건 명 : 울산광역시 중구 성안동 867-16 로얄팰리스 제103동 주건축물제1동 제2층 제201호 외 11개호

감정 평가서 번호 : 미래새한 2301-63-27002호



(주)미래새한감정평가법인 발 2023 .02. 02 송 부

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

미래새한감정평가법인

| 인증번호 | 2301-63-27002-0 |
|---|---|
| 심사일자 | 2023-02-02 |

# 감정평가 심사인증서

| | | | |
|---|---|---|---|
| 제 출 처 | 울산동부신용협동조합 | | |
| 발 의 처 | 울산지사 | 감정서번호 | 2301-63-27002 |
| 평가목적 | 공매 | 담당평가사 | 함상욱 |
| 물건소재지 | 울산광역시 중구 성안동 867-16 로얄팰리스 103동 주건축물1동 201호 외 | | |
| 감정평가액 | ₩ 2,270,000,000 | | |

◈ 심사 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 심사규정에 따라 심사하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인 합니다.

위 감정평가서는 우리 법인의 심사규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주)미래새한감정평가법인

2301-63-27002

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
함 상 욱 (인)

(주)미래새한감정평가법인 울산지사
대표자 허 영 근 (인)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 감 정 평 가 액 | 이십이억칠천만원정 (₩2,270,000,000.-) | | | |
| 의 뢰 인 | 울산동부신용협동조합장 | 감정 평가 목적 | 공매 | |
| 채 무 자 | -- | 제 출 처 | 울산동부신용협동조합 | |
| 소 유 자 (대 상 업 체 명) | 우리자산신탁(위탁자:차현준) | 기 준 가 치 | 시장가치 | |
| | | 감정 평가 조건 | -- | |
| 목록 표시 근거 | 등기사항전부증명서 | 기 준 시 점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| | | 2023. 01. 31 | 2023. 01. 31 | 2023. 02. 01 |

| 감정평가내용 | 공부(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 종 별 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 별 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단 가 | 금 액 |
| | 구분건물 | 12개호 | 구분건물 | 12개호 | - | 2,270,000,000 |
| | | | 이 하 여 백 | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | 합 계 | | | | | ₩2,270,000,000.- |

**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)

(주)미래새한감정평가법인

# 구분건물 감정평가 명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지목<br>용도 | 구조 | 면적(㎡)<br>공부 | 면적(㎡)<br>사정 | 감정평가액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 울산광역시<br>중구<br>성안동<br>[도로명<br>주소]<br>울산광역시<br>중구<br>함월3길<br>4 | 867-16<br>로얄<br>팰리스<br>제103동<br>주건축물<br>제1동 | 다세대<br>(8세대),<br>오피스텔<br>(4호) | 철근<br>콘크리트구조<br>평지붕<br>7층<br><br>1층<br>2층 ~ 5층 각<br>6층 ~ 7층 각 | <br><br><br><br><br>38.98<br>144.6575<br>190.7275 | | | |
| 1 | 〃 | 867-16 | 대 | | 536.4 | | | |
| 가 | | | | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제2층 제201호 | 57.0354 | 57.0354 | 177,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 1.소유권대지권 | 39.5089<br>536.4x---<br>536.4 | 39.5089 | | |
| | | | | | | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>70,800,000<br>106,200,000 | |
| 나 | | | | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제2층 제202호 | 57.0354 | 57.0354 | 177,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 1.소유권대지권 | 39.5089<br>536.4x---<br>536.4 | 39.5089 | | |
| | | | | | | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>70,800,000<br>106,200,000 | |
| 다 | | | | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제3층 제301호 | 57.0354 | 57.0354 | 177,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 1.소유권대지권 | 39.5089<br>536.4x--- | 39.5089 | | |

# 구분건물 감정평가 명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지목<br>용도 | 구조 | 면적(㎡) | | 감정평가액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 공부 | 사정 | | |
| | | | | | 536.4 | | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 70,800,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 106,200,000 | |
| 라 | | | | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제3층 제302호 | 57.0354 | 57.0354 | 177,000,000 | 비준가액 |
| | | | | | 39.5089 | | | |
| | | | | 1.소유권대지권 | 536.4x---<br>536.4 | 39.5089 | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 70,800,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 106,200,000 | |
| 마 | | | | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제4층 제401호 | 57.0354 | 57.0354 | 180,000,000 | 비준가액 |
| | | | | | 39.5089 | | | |
| | | | | 1.소유권대지권 | 536.4x---<br>536.4 | 39.5089 | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 72,000,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 108,000,000 | |
| 바 | | | | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제4층 제402호 | 57.0354 | 57.0354 | 180,000,000 | 비준가액 |
| | | | | | 39.5089 | | | |
| | | | | 1.소유권대지권 | 536.4x---<br>536.4 | 39.5089 | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 72,000,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 108,000,000 | |

# 구분건물 감정평가 명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지목<br>용도 | 구조 | 면적(㎡)<br>공부 | 면적(㎡)<br>사정 | 감정평가액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 사 | | | | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제5층 제501호 | 57.0354 | 57.0354 | 180,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 1.소유권대지권 | 39.5089<br>536.4x---<br>536.4 | 39.5089 | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 72,000,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 108,000,000 | |
| 아 | | | | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제5층 제502호 | 57.0354 | 57.0354 | 180,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 1.소유권대지권 | 39.5089<br>536.4x---<br>536.4 | 39.5089 | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 72,000,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 108,000,000 | |
| 자 | | | | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제6층 제601호 | 82.2638 | 82.2638 | 218,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 1.소유권대지권 | 56.9849<br>536.4x---<br>536.4 | 56.9849 | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 87,200,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 130,800,000 | |
| 차 | | | | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제6층 제602호 | 76.7703 | 76.7703 | 203,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 1.소유권대지권 | 53.1795<br>536.4x--- | 53.1795 | | |

# 구분건물 감정평가 명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지목<br>용도 | 구조 | 면적 (㎡)<br>공부 | 면적 (㎡)<br>사정 | 감정평가액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 536.4 | | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 81,200,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 121,800,000 | |
| 카 | | | | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제7층 제701호 | 82.2638 | 82.2638 | 218,000,000 | 비준가액 |
| | | | | | 56.9849 | | | |
| | | | | 1.소유권대지권 | 536.4x---<br>536.4 | 56.9849 | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 87,200,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 130,800,000 | |
| 타 | | | | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제7층 제702호 | 76.7703 | 76.7703 | 203,000,000 | 비준가액 |
| | | | | | 53.1795 | | | |
| | | | | 1.소유권대지권 | 536.4x---<br>536.4 | 53.1795 | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 81,200,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 121,800,000 | |
| | 합 계 | | | | | | ₩2,270,000,000.- | |
| | | | | 이 하 | 여 백 | | | |

(주)미래새한감정평가법인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅰ. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 울산광역시 중구 성안동 소재 '함월구민운동장' 남서측 인근에 위치하는 구분건물로서, 금융기관에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항 등

#### 가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="8">울산광역시 중구 성안동 867-16<br>(울산광역시 중구 함월3길 4)</td></tr>
<tr><td>건물명 및<br>층•호수</td><td colspan="8">로얄팰리스 제103동 제2층 제201호 외 11개호</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건물의<br>개 황</td><td>지목</td><td colspan="2">용도지역</td><td>대지면적(㎡)</td><td colspan="4">층수(지하/지상)</td></tr>
<tr><td>대</td><td colspan="2">2종일주</td><td>536.4</td><td colspan="4">지상7층</td></tr>
<tr><td colspan="2">주구조</td><td colspan="2">주용도</td><td colspan="4">사용승인일</td></tr>
<tr><td colspan="2">철근콘크리트구조</td><td colspan="2">다세대주택(8가구),<br>오피스텔(4호)</td><td colspan="4">2021.10.18</td></tr>
<tr><td rowspan="2">설비현황</td><td>난방설비</td><td>냉방설비</td><td>위생•급<br>배수설비</td><td>소화설비</td><td>화재탐지<br>설 비</td><td>승강기<br>설 비</td><td>도시가스<br>설 비</td><td>기타설비</td></tr>
<tr><td>o</td><td>-</td><td>o</td><td>-</td><td>o</td><td>o</td><td>o</td><td>-</td></tr>
</table>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 대상물건 개요

| 일련번호 | 동/층/호수 | 면적(㎡) | | | 대지권(㎡) | 용도(현황) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 전유 | 공용 | 합계 | | |
| 가) | 103/2/201 | 57.0354 | 16.0917 | 73.1271 | 39.5089 | 공동주택(다세대주택) |
| 나) | 103/2/202 | 57.0354 | 16.0917 | 73.1271 | 39.5089 | |
| 다) | 103/3/301 | 57.0354 | 16.0917 | 73.1271 | 39.5089 | |
| 라) | 103/3/302 | 57.0354 | 16.0917 | 73.1271 | 39.5089 | |
| 마) | 103/4/401 | 57.0354 | 16.0917 | 73.1271 | 39.5089 | |
| 바) | 103/4/402 | 57.0354 | 16.0917 | 73.1271 | 39.5089 | |
| 사) | 103/5/501 | 57.0354 | 16.0917 | 73.1271 | 39.5089 | |
| 아) | 103/5/502 | 57.0354 | 16.0917 | 73.1271 | 39.5089 | |
| 자) | 103/6/601 | 82.2638 | 24.7546 | 107.0184 | 56.9849 | 업무시설(오피스텔) |
| 차) | 103/6/602 | 76.7703 | 23.2354 | 100.0057 | 53.1795 | |
| 카) | 103/7/701 | 82.2638 | 24.7546 | 107.0184 | 56.9849 | |
| 타) | 103/7/702 | 76.7703 | 23.2354 | 100.0057 | 53.1795 | |
| 합 계 | | 774.3514 | 224.7136 | 999.065 | - | - |

## 나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

■ 일련번호 1) 도시지역, 제2종일반주거지역(2012-02-16), 고도지구(27m이하), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

## 다. 주위 환경

인근은 공동주택, 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 2023년 01월 31일자를 기준시점으로 정함.

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인 등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2023년 01월 31일에 실지조사를 실시하였음.

## 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.

## 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 집합건물로서 일반적인 거래관행상 토지와 건물을 일체로 하여 가격형성 되는 바, 토지와 건물의 개별적인 평가가 곤란하나 귀 금융기관의 요청에 의거 토지·건물의 가격배분내역을 병기하였으니 업무진행시 참고 바람.

2. 대상물건은 현장조사 시 이해관계인 부재로 내부관찰이 불가하여 건축물현황도 및 외부관찰에 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 본건의 내부구조 및 관리상태, 리모델링 여부 등에 대해서는 재확인하시기 바라며, 임대관계 확인은 귀 금융기관과 협의 후 미상처리 하였음.

# 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ㉠ | 성안동 851-16 | A/2/201 | 64.55 | 2022.03.21 | 3,210,000 | 207,000,000 | - |
| ㉡ | 성안동 871-19 | 4/401 | 67.02 | 2020.06.13 | 3,630,000 | 243,000,000 | - |
| ㉢ | 성안동 872-9 | 8/801 | 83.77 | 2022.05.20 | 2,860,000 | 240,000,000 | - |
| ㉣ | 성안동 399-2 | 6/604 | 72.04 | 2021.07.20 | 2,920,000 | 210,000,000 | - |

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 인근지역의 감정평가사례

| 기호 | 소재지 | 동/층/호수 | 전유면적 (㎡) | 기준시점 | 단가 (원/전유면적㎡) | 감정평가액 (원) | 감정평가 목적 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ① | 성안동 867-14 | 2/201 | 83.2113 | 2021.04.02 | 3,500,000 | 291,000,000 | 공매 |
| ② | 성안동 872-9 | 3/302 | 79.5286 | 2021.09.09 | 3,500,000 | 278,000,000 | 법원경매 |
| ③ | 성안동 798-7 | 101/3/304 | 76.2 | 2019.07.24 | 2,510,000 | 191,000,000 | 공매 |

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

| 용도 | 거래가격수준 | 비고 |
|---|---|---|
| 다세대주택 | 전유면적당: 3,200,000원/㎡ 내외 수준 | - |
| 오피스텔 | 전유면적당: 2,700,000원/㎡ 내외 수준 | - |

■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

| 지역통계 | 울산 | | | 중구 | | | 성안동 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 구분 | 낙찰가율 (%) | 낙찰율 평균 (%) | 낙찰건수 (건) | 낙찰가율 (%) | 낙찰율 평균 (%) | 낙찰건수 (건) | 낙찰가율 (%) | 낙찰율 평균 (%) | 낙찰건수 (건) |
| 집합건물/다세대 | 63.27 | 63.39 | 41 | 55.49 | 58.95 | 15 | 56.89 | 58.48 | 3 |

(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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ㉠ | 성안동 851-16 | A/2/201 | 64.55 | 2022.03.21 | 3,210,000 | 207,000,000 | 등기사항 전부증명서 |
| ㉡ | 성안동 872-9 | 8/801 | 83.77 | 2022.05.20 | 2,860,000 | 240,000,000 | 등기사항 전부증명서 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

## 다. 시점수정

■ 시점수정치의 산정

- 일련번호 가) ~ 아) 연립·다세대 매매가격지수(울산 지역)

2022.2월 연립·다세대 매매가격지수 : 103.5

2022.12월 연립·다세대 매매가격지수 : 100.2

상승률 : $\frac{100.2}{103.5}$ ≒ 0.96812 (약 3.188% 하락)

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함.- 아파트 매매가격지수(울산 중구지역)

- 일련번호 자) ~ 타) 아파트 매매가격지수(울산 지역)

2022.4월 아파트 매매가격지수 : 102.4

2022.12월 아파트 매매가격지수 : 95

상승률 : $\frac{95}{102.4}$ ≒ 0.92773 (약 7.227% 하락)

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함.

■ 시점수정의 결정

| 일련번호 | 시점수정치 |
|---|---|
| 가)~아) | 0.96812 |
| 자)~타) | 0.92773 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인비교

■ 주거용 : 일련번호 가)~라)

| 조 건 | 항 목 | 비교 사례㉠ | 일련번호 가)~라) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등 | 1.00 | 0.95 | 대상물건이 거래사례 대비 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 | 1.05 | 대상물건이 거래사례 대비 건물의 노후도 등에서 우세함. |
| 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 | 0.998 | - |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용 : 일련번호 마)~아)

| 조 건 | 항 목 | 비교 사례① | 일련번호 마)~아) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등 | 1.00 | 0.95 | 대상물건이 거래사례 대비 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 | 1.05 | 대상물건이 거래사례 대비 건물의 노후도 등에서 우세함. |
| 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 | 1.02 | 대상물건이 거래사례 대비 층별 효용 등에서 우세함. |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| 개 별 요 인 비 교 치 | | 1.000 | 1.017 | - |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용 : 일련번호 자)~타)

| 조 건 | 항 목 | 비교 사례Ⓒ | 일련번호 자)~타) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등 | 1.00 | 0.97 | 대상물건이 거래사례 대비 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 | 1.03 | 대상물건이 거래사례 대비 건물의 노후도 등에서 우세함. |
| 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 | 0.999 | - |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 대상 부동산 적용단가

| 일련번호 | 비교사례단가 (원/전유㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 산정단가 (원/전유면적㎡) | 적용단가 (원/전유㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 가) | 3,210,000 | 1.000 | 0.96812 | 0.998 | 3,101,450 | 3,100,000 |
| 나) | 3,210,000 | 1.000 | 0.96812 | 0.998 | 3,101,450 | 3,100,000 |
| 다) | 3,210,000 | 1.000 | 0.96812 | 0.998 | 3,101,450 | 3,100,000 |
| 라) | 3,210,000 | 1.000 | 0.96812 | 0.998 | 3,101,450 | 3,100,000 |
| 마) | 3,210,000 | 1.000 | 0.96812 | 1.017 | 3,160,496 | 3,160,000 |
| 바) | 3,210,000 | 1.000 | 0.96812 | 1.017 | 3,160,496 | 3,160,000 |
| 사) | 3,210,000 | 1.000 | 0.96812 | 1.017 | 3,160,496 | 3,160,000 |
| 아) | 3,210,000 | 1.000 | 0.96812 | 1.017 | 3,160,496 | 3,160,000 |
| 자) | 2,860,000 | 1.000 | 0.92773 | 0.999 | 2,650,654 | 2,650,000 |
| 차) | 2,860,000 | 1.000 | 0.92773 | 0.999 | 2,650,654 | 2,650,000 |
| 카) | 2,860,000 | 1.000 | 0.92773 | 0.999 | 2,650,654 | 2,650,000 |
| 타) | 2,860,000 | 1.000 | 0.92773 | 0.999 | 2,650,654 | 2,650,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 대상 부동산의 시산가액

| 일련번호 | 동/층/호수 | 전유면적(㎡) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 산출금액(원) | 시산가액(원) |
|---|---|---|---|---|---|
| 가) | 103/2/201 | 57.0354 | 3,100,000 | 176,809,740 | 177,000,000 |
| 나) | 103/2/202 | 57.0354 | 3,100,000 | 176,809,740 | 177,000,000 |
| 다) | 103/3/301 | 57.0354 | 3,100,000 | 176,809,740 | 177,000,000 |
| 라) | 103/3/302 | 57.0354 | 3,100,000 | 176,809,740 | 177,000,000 |
| 마) | 103/4/401 | 57.0354 | 3,160,000 | 180,231,864 | 180,000,000 |
| 바) | 1031/4/402 | 57.0354 | 3,160,000 | 180,231,864 | 180,000,000 |
| 사) | 103/5/501 | 57.0354 | 3,160,000 | 180,231,864 | 180,000,000 |
| 아) | 103/5/502 | 57.0354 | 3,160,000 | 180,231,864 | 180,000,000 |
| 자) | 103/6/601 | 82.2638 | 2,650,000 | 217,999,070 | 218,000,000 |
| 차) | 103/6/602 | 76.7703 | 2,650,000 | 203,441,295 | 203,000,000 |
| 카) | 103/7/701 | 82.2638 | 2,650,000 | 217,999,070 | 218,000,000 |
| 타) | 103/7/702 | 76.7703 | 2,650,000 | 203,441,295 | 203,000,000 |
| 합 계 | | 774.3514 | - | - | 2,270,000,000 |

## Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 울산광역시 중구 성안동 소재 '함월구민운동장' 남서측 인근에 위치하는 구분건물로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

### 2. 감정평가액 결정

| 일련번호 | 동/층/호수 | 전유면적(㎡) | 결정단가(원/㎡) | 감정평가액(원) |
|---|---|---|---|---|
| 가) | 103/2/201 | 57.0354 | 3,100,000 | 177,000,000 |
| 나) | 103/2/202 | 57.0354 | 3,100,000 | 177,000,000 |
| 다) | 103/3/301 | 57.0354 | 3,100,000 | 177,000,000 |
| 라) | 103/3/302 | 57.0354 | 3,100,000 | 177,000,000 |
| 마) | 103/4/401 | 57.0354 | 3,160,000 | 180,000,000 |
| 바) | 103/4/402 | 57.0354 | 3,160,000 | 180,000,000 |
| 사) | 103/5/501 | 57.0354 | 3,160,000 | 180,000,000 |
| 아) | 103/5/502 | 57.0354 | 3,160,000 | 180,000,000 |
| 자) | 103/6/601 | 82.2638 | 2,650,000 | 218,000,000 |
| 차) | 103/6/602 | 76.7703 | 2,650,000 | 203,000,000 |
| 카) | 103/7/701 | 82.2638 | 2,650,000 | 218,000,000 |
| 타) | 103/7/702 | 76.7703 | 2,650,000 | 203,000,000 |
| 합 계 | - | 774.3514 | - | 2,270,000,000 |

끝.

# 구분건물 감정평가요항표

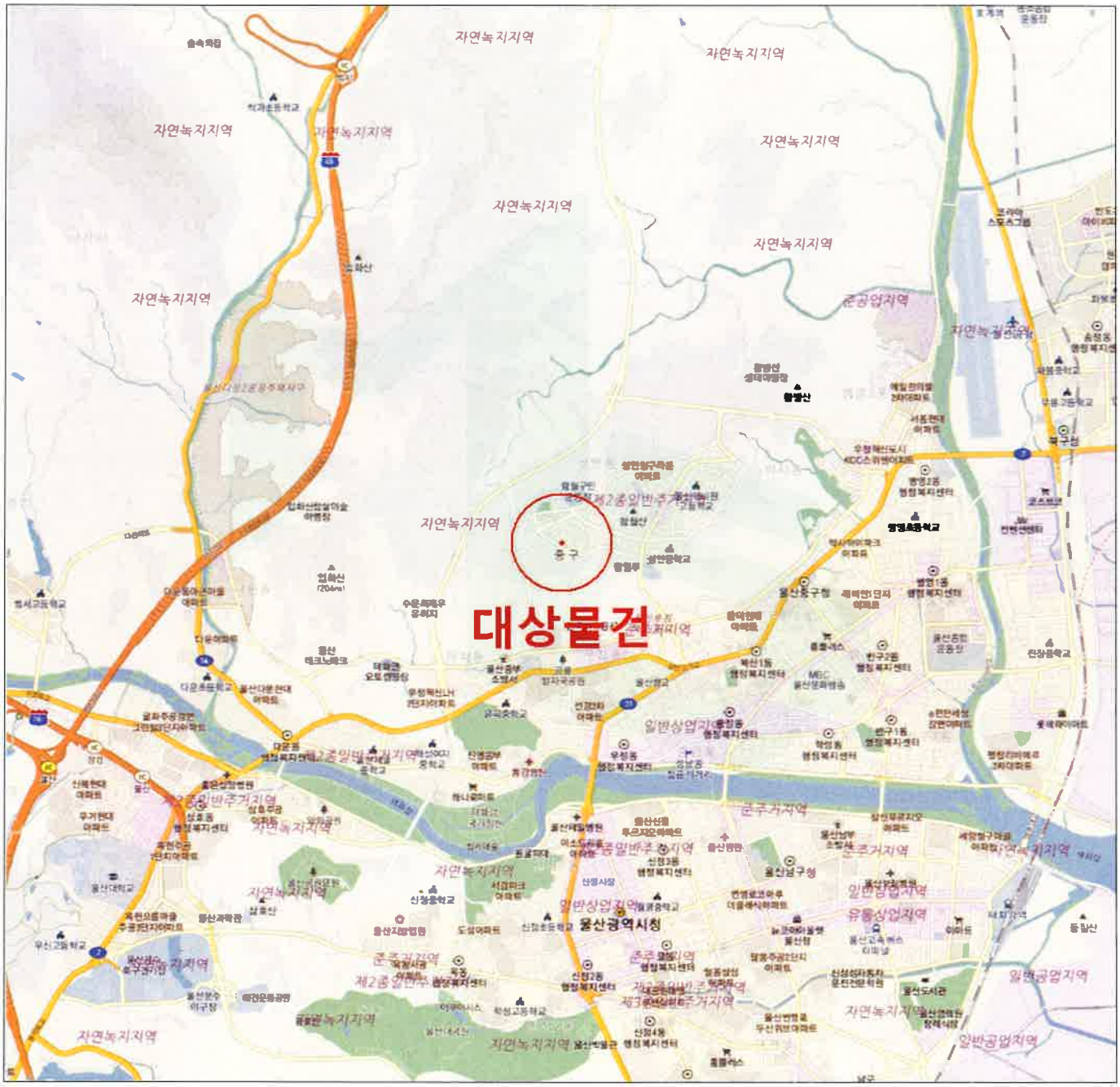
| 기 재 항 목 | | 기 재 사 항 |
|---|---|---|
| 1. 입지조건 | 위 치 | 대상물건은 울산광역시 중구 성안동 소재 '함월구민운동장' 남서측 인근에 위치하는 구분건물임. |
| | 교 통 상 황 | 대상물건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 상황은 보통시됨. |
| | 주 위 환 경 | 인근은 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통임. |
| 2. 건물상황 | 건물의 구조 | 철근콘크리트구조 평지붕 지상7층 건물 내 제2층 제201호 외 11개호로서,<br><br>외벽 : 치장석 붙임, 스톤코트 마감 등<br>내벽 : 벽지 바름, 일부 타일 붙임 등<br>창호 : 샷시 창호 등 |
| | 이 용 상 태 | 일련번호 가)~아) : 공동주택(다세대주택)으로 이용 중임.<br>일련번호 자)~타) : 업무시설(오피스텔)로 이용 중임. |
| | 위생, 냉난방 설 비 | 위생 및 급배수설비, 도시가스 개별난방 설비 등이 있음. |
| | 기 타 설 비 | 승강기 설비 등이 있음. |
| 3. 단지<토지>상황 | 형상, 규모 및 이용상황 | 세장형에 가까운 토지로, 공동주택(다세대주택) 및 업무시설(오피스텔) 건물의 부지로 이용 중임. |
| | 접 면 도 로 상 태 | 남서측으로 폭 약 8M 내외의 도로와 접함. |
| | 주 차 장 설 비 상 태 | 주차장 설비 되어 있음. |
| | 토지이용계획 및 공법상 제한사항 | 도시지역, 제2종일반주거지역(2012-02-16), 고도지구(27m이하), 소로2류(폭 8m~10m)(접합),<br>가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>. |
| 4. 기타 | 임 대 사 항 | 미상임. |
| | 공부와 차이 및 기 타 | 없 음. |

(주)미래새한감정평가법인

2301-63-27002

# 광 역 위 치 도

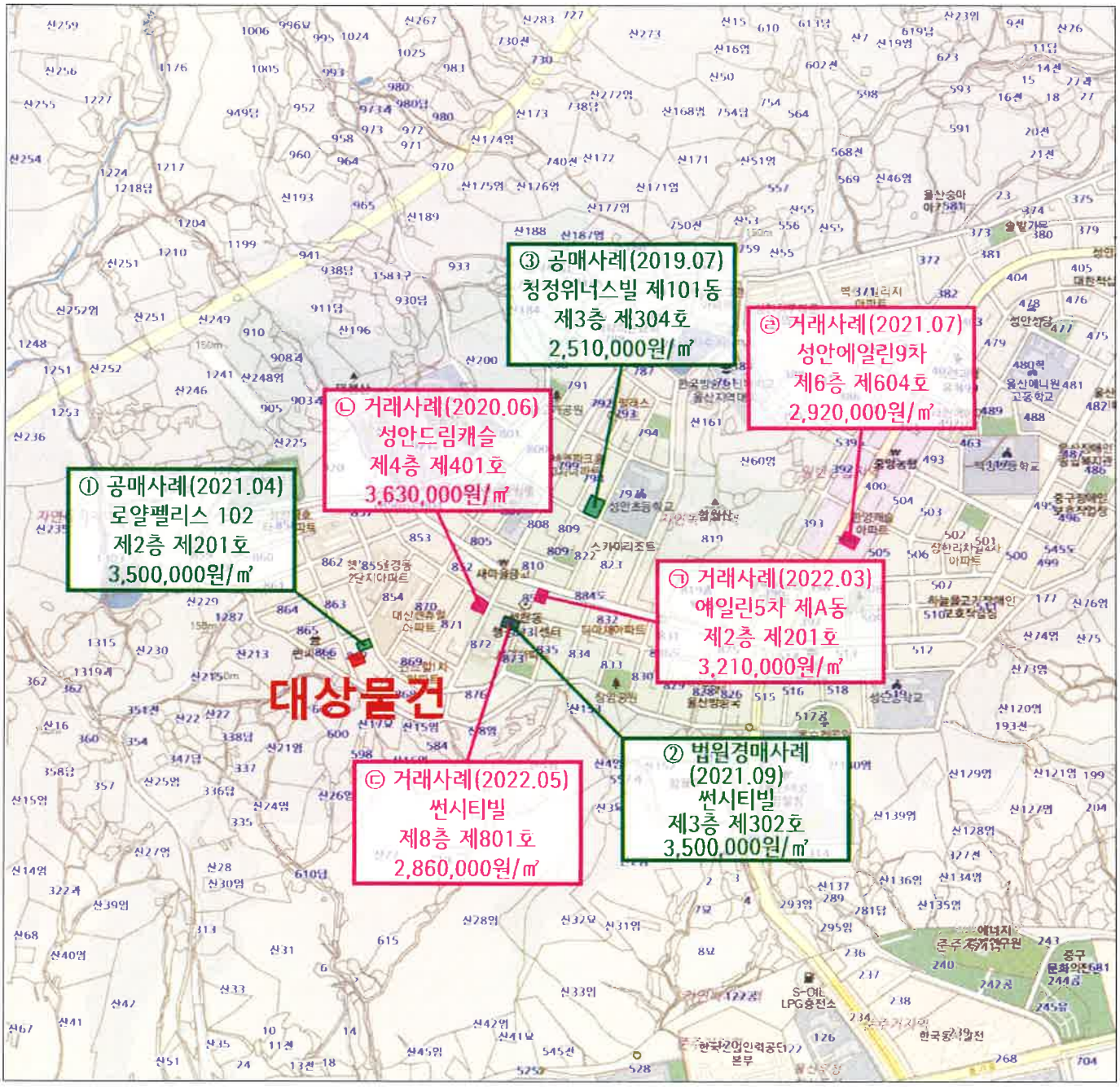
| 소 재 지 | 울산광역시 중구 성안동 867-16 로얄팰리스 제103동 주건축물제1동 제2층 제201호 외 11개호 |
|---|---|




(주)미래새한감정평가법인

# 상 세 위 치 도

| 소 재 지 | 울산광역시 중구 성안동 867-16 로얄팰리스 제103동 주건축물제1동 제2층 제201호 외 11개호 |
|---|---|




(주)미래새한감정평가법인

# 호별배치도 및 내부구조도

N

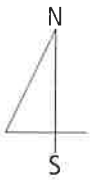
S = NONE SCALE

S

로얄팰리스 제103동 제2층

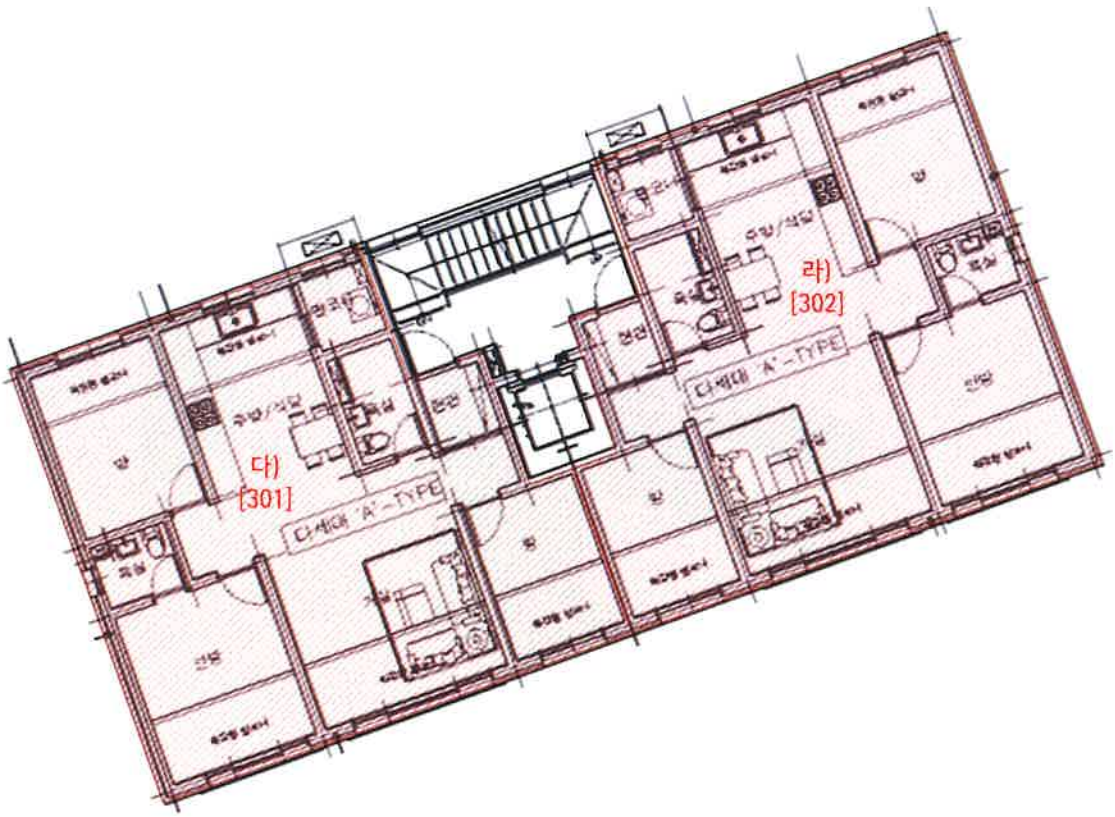


# 호별배치도 및 내부구조도




S = NONE SCALE

로얄팰리스 제103동 제3층



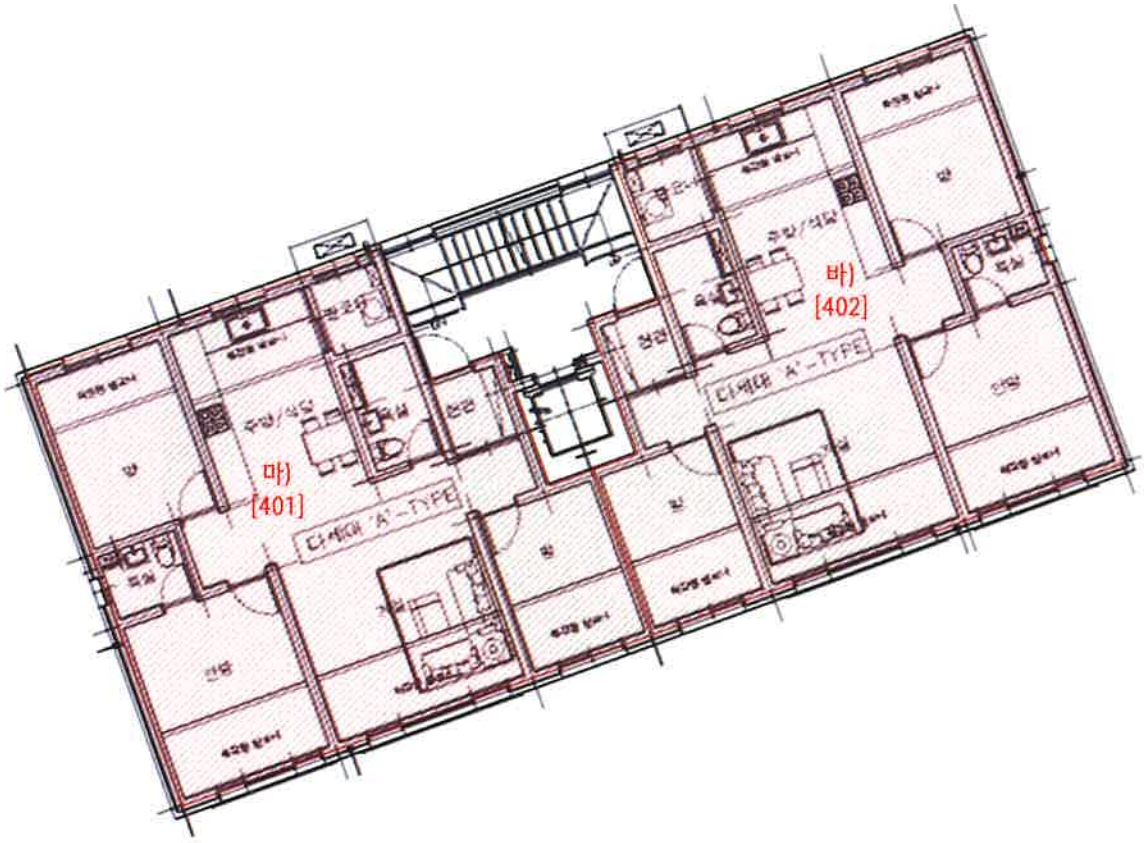
# 호별배치도 및 내부구조도

N

S = NONE SCALE

S

로얄팰리스 제103동 제4층



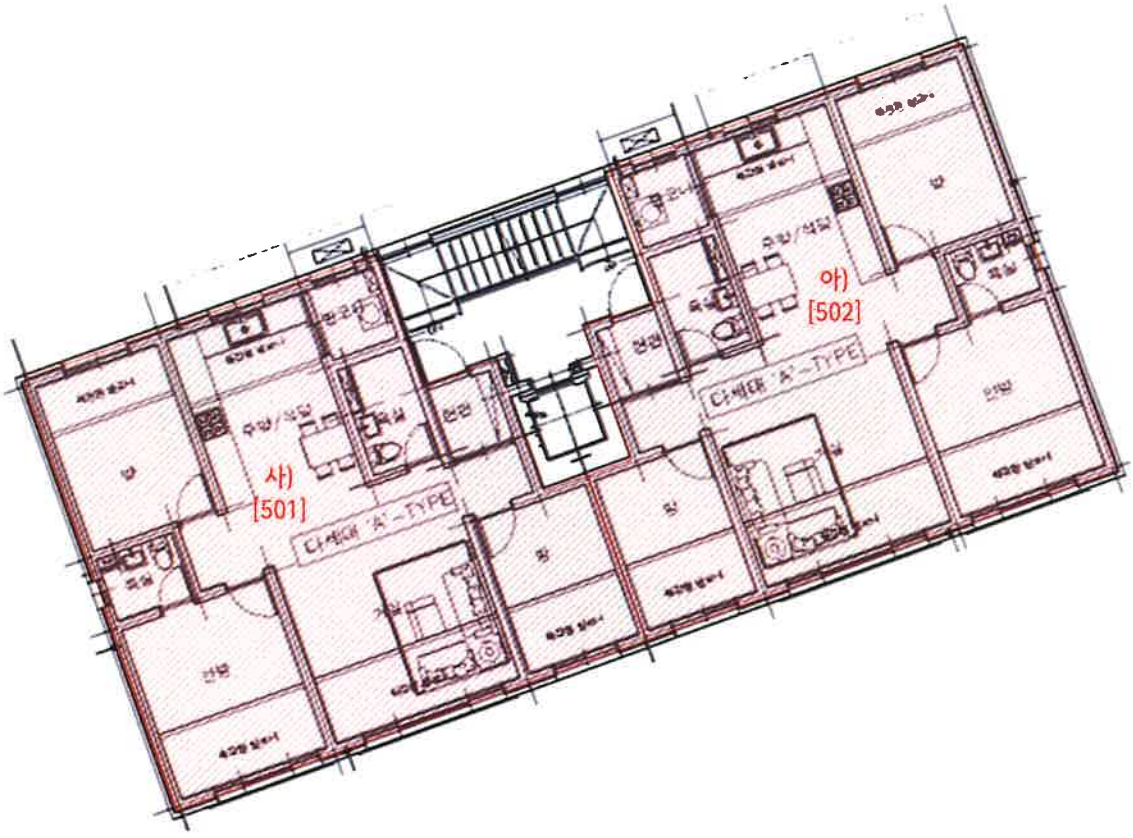
# 호별배치도 및 내부구조도

N

S = NONE SCALE

S

로얄팰리스 제103동 제5층



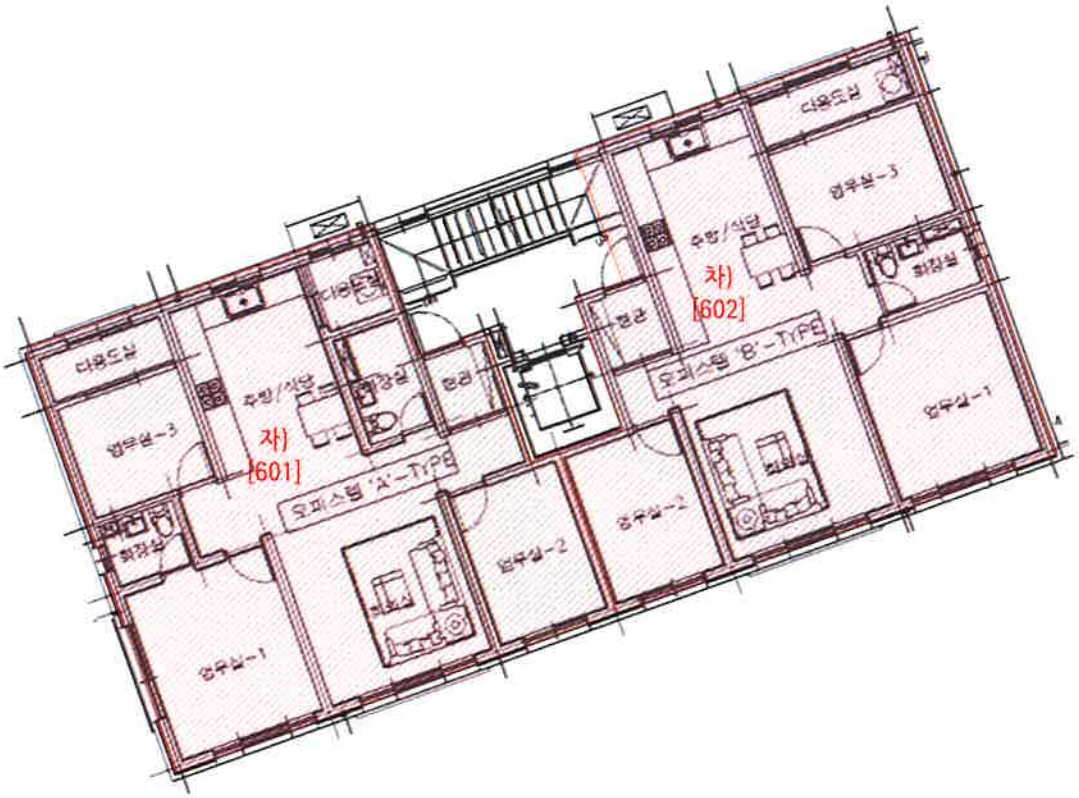
# 호별배치도 및 내부구조도

N

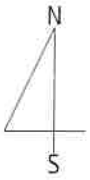
S = NONE SCALE

S

로얄팰리스 제103동 제6층

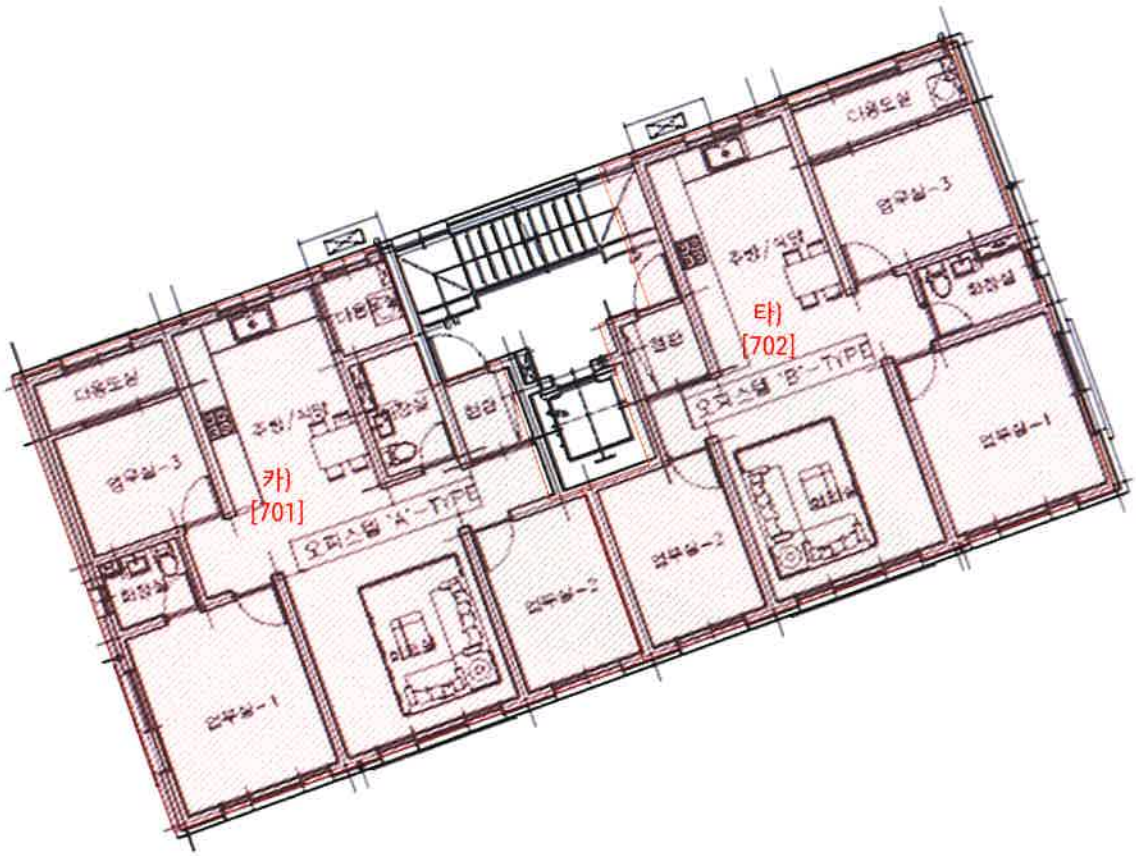


# 호별배치도 및 내부구조도




S = NONE SCALE

로얄팰리스 제103동 제7층



# 사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】



【 주위환경 】



【 주위환경 】