

# 감정평가서 Appraisal Report

평 가 의 퇴 인 부산성의신용협동조합장

건 명 울산광역시 동구 방어동 261-13 **발송**  
제4층 제402호

감정평가서번호 미래새한 2604-61-13007호



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



**미래새한감정평가법인 부산지사**

Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

TEL : (051)853-3800 FAX : (051)853-3801



## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
이건호

이 건 호

(주)미래새한감정평가법인 부산지사

대표자 조재균



<b>감정평가액</b>	<b>이역사천삼백만원정 (₩243,000,000.-)</b>
--------------	-----------------------------------

<b>의뢰인</b>	부산성의신용협동조합장	<b>감정평가 목적</b>	공매
<b>채무자</b>	-	<b>제출처</b>	부산성의신용협동조합
<b>소유자 (대상업체명)</b>	(주)삼명주택 [수탁자: 국제자산신탁(주)]	<b>기준가치</b>	시장가치
		<b>감정평가 조건</b>	-
<b>목록 표시 근거</b>	등기사항전부증명서	<b>기준시점</b>	<b>조사기간</b>
		2026-04-15	2026-04-15
		<b>작성일</b>	2026-04-16

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
정가내용	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	243,000,000
			이하	여백		
	<b>합계</b>					<b>₩243,000,000.-</b>

<b>심사확인</b>	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인 합니다. 심사자 감정평가사	박 정 인	
-------------	--	-------	--

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	울산광역시 동구 방어동  [도로명주소] 울산광역시 동구 상진1길 22	261-13 렉스	공동주택 (아파트) 및 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하1층,15층				
	울산광역시 동구 방어동	261-13	대	일반상업지역	1,184			
가				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	84.5829	84.5829	243,000,000	비준가액
			소유권 1 -----		23.3			
			대지권		1,184x----	23.3		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	72,900,000	
						건 물 :	170,100,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩243,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 울산광역시 동구 방어동 소재 '방어진초등학교' 남서측 인근에 위치하는 렉스 제4층 제402호로서, 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항

#### 가. 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	울산광역시 동구 방어동261-13 (울산광역시 동구 상진1길 22)		
건물명 및 동·층·호수	렉스 제4층 제402호		
용도지역	일반상업		
주 용 도	공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔)		
사용승인일자	2017-11-07		
주 구 조	철근콘크리트구조		
규 모	층수(지하/지상)	호/가구/세대	
	1/15	6-/46	
면 적	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
	1,184	777.08	6,567.81



#### 나. 대상물건 개요

일련 번호	건물명	층	호	면 적(㎡)				전용률 (%)	용도
				전유부분	공용부분	계약면적	대지사용권		
가	렉스	4	402	84.5829	44.3872	128.9701	23.3	65.6	아파트

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준가치

### 가. 개 요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

### 나. 기준가치 결정 및 그 이유

“기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 “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 하되, 감정평가 목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

## 4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

## 5. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 04월 15일을 기준시점으로 정함.

## 6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제 10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2026년 04월 15일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

## II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

### 1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 등 일반이론에 의거하여 평가함.

### 2. 감정평가 관련 규정

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」

##### 감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

##### 감정평가에 관한 규칙 제11조 [감정평가방식]

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

##### 감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 감정평가에 관한 규칙 제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### ■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

#### 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

#### 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조의2(상가건물의 구분소유)

- ① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 “구분점포”라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.
  1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것
  2. 삭제 <2020. 2. 4.>
  3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것
  4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것
- ② 제1항에 따른 경계표지 및 건물번호표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

#### 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)

- ① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.
- ③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.

#### 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

- ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 제2항 본문의 분리처분금지 는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.
- ④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일체로 평가하는 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였음.
- 나. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나 적용에 한계가 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

### 4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

### 5. 그 밖의 사항

가. 본 감정평가서는 감정평가 목적(공매) 이외의 다른 용도로 사용 할 수 없음.

나. 본건 일련번호 가) 현장조사시 이해관계인의 폐문 및 부재 등으로 인하여 부득이 내부확인을 하지 못하였으나, 건축물대장상 건축물현황도면 및 외부관찰 등을 통하여 확인하였으니, 공매진행시 호별 위치 및 내부이용 상황 등을 재확인하시기 바람.

다. 본건은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로, 분양 또는 매매관행상 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성되는 바, 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 의뢰인 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 구분건물 감정평가 명세표상에 병기하였으니, 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가에 참고한 자료

#### 가. 인근지역 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래일자	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	비고
				사용승인일				
㉠	방어동 925-18	오션빌리지10차 앤드대호하이빌20차 -/5/503	아파트	2025-06-28	84.8811	3,000,000	255,000,000	-
				2014-12-02				
㉡	방어동 376-10	센트럴오션파크 -/9/902	아파트	2026-01-18	84.5091	3,400,000	287,000,000	-
				2018-02-14				

#### 나. 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	기준시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	평가 목적
				사용승인일				
①	방어동 929-7	동구미소지움 -/21/2107	공동주택 (아파트)	2026-03-22	59.3086	3,780,000	224,000,000	경매
				2019-12-31				
②	방어동 925-10	하우스토리 -/8/802	공동주택 (아파트)	2026-01-28	84.28	3,080,000	260,000,000	경매
				2017-06-27				
③	방어동 441-2	베이프런트 -/13/1302	아파트	2024-03-10	81.2338	2,970,000	241,000,000	경매
				2019-03-22				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 인근지역 내 유사부동산 거래가격수준

이용상황	총수	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
공동주택 (아파트)	4	약 2,800,000~3,000,000원/㎡ 내외 수준	본건 및 인근 유사 부동산

### 라. 경매통계 분석

#### ■ 6개월 평균

[출처: 인포케어]

용도	울 산			동 구			방 어 동		
	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
집합건물 / 아파트	90.44	86.32	141	78.07	77.32	29	75.63	75.27	7

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례 가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교치}$$

### 나. 비교사례 선정

#### ■ 거래사례 선정 기준

##### 감정평가실무기준 3.3.1.2 [거래사례의 수집 및 선택]

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

#### ■ 거래사례의 선정 및 그 사유

상기 거래사례 선정기준을 모두 충족하고 대상물건과 가치형성요인이 전반적으로 유사하여 비교 가능성이 높은 거래사례를 아래와 같이 선정함.

대상물건		비교사례 선정					
일련번호 가		거래사례 ㉠					
기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래시점	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래금액 (원)
				사용승인일			
㉠	방어동 925-18	오션빌리지10차 앤드대호하이빌20차 -/5/503	아파트	2025-06-28	84.8811	3,000,000	255,000,000
				2014-12-02			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

## 라. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서, 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 어려운 바, 한국부동산원이 조사·발표한 '전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수'를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

### ■ 매매가격지수

[출처: 한국부동산원]

대상물건	비교사례	지역	유형	거래시점(사례)	매매가격지수 적용치
				기준시점(대상)	
가	㉠	울산 동구	아파트	2025년 05월	99.6
				2026년 03월	100.4

■ 산정방법 : 기준시점(또는 거래시점)의 각 직전달의 매매가격지수를 비교하여 산정함. 다만, 기준시점(또는 거래시점)이 2021년 06월 이전인 경우 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점(또는 거래시점)이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교하여 산정함.

### ■ 시점수정치 결정

대상물건	비교사례	지역 (산정기간)	계산식	시점수정치
가	㉠	울산 동구(아파트) (2025-06-28 ~ 2026-04-15)	$100.4/99.6 \approx 1.00803$	1.00803

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 가치형성요인 비교치 결정

■ 일련번호 가 / 비교사례 ㉠

조 건	주 거 용		비 교 치		검 토 의 견
	비 교 항 목	세 부 항 목	비교사례	대상물건	
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	0.95	차량이용의 편의성 등에서 열세함.
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량 이용의 편의성 (가로의 폭, 구조, 계통, 접면)			
		획자·단지의 여건(경사지, 고저)			
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성			
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도			
자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성				
거주환경	거주환경 조성상태				
	거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리				
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드		1.00	1.00	대등함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수			
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)			
		조경 및 녹지 등 조성상태			
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질			
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무			
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태			
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부			
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율			
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태			
보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

조건	주거용		비교치		검토의견
	비교항목	세부항목	비교사례	대상물건	
호별요인	층별 효용		1.00	1.00	대등함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도			
		엘리베이터, 계단으로의 접근성			
		소음의 영향 정도			
		사생활 침해의 정도			
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편의시설의 접근성			
향별 효용					
전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기				
내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락 테라스·베란다 등의 유무				
	반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)				
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	대등함.
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
<b>가치형성요인 비교치</b>			<b>0.950</b>		

### 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	㉠	3,000,000	1.000	1.00803	0.950	2,872,885	84.5829	242,996,945	243,000,000
<b>합 계</b>							-	-	<b>243,000,000</b>

## IV 감정평가액 결정 의견

### 1. 주된 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 적용에 한계가 있음.

본 평가는 전술된 '감정평가액의 결정에 관한 참고자료(인근 유사부동산의 거래사례, 감정평가사례, 경매시장 추이 등)'를 종합 고려할 때 거래사례비교법으로 산출된 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

### 2. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지	건물명·동명	층	호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가	울산광역시 동구 방어동 261-13	렉스	4	402	84,5829	2,872,885	243,000,000
합 계				1개호	-	-	243,000,000

- 끝 -

## 구분건물 감정평가 요항표

대 상 물 건  
( 주 위 환 경 )



<b>지 리 적 위 치 및 주 위 환 경</b>	대상물건은 울산광역시 동구 방어동 소재 '방어진초등학교' 남서측 인근에 위치하는 렉스 제4층 제402호로서, 주위는 공동주택, 단독주택, 다가구주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통임.
<b>교 통 상 황</b>	대상 건물까지 차량 진·출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.
<b>건 물 의 구 조 및 이 용 상 태</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상15층 건물 내 제4층 제402호로서, 외 벽: 치장석 붙임, 몰탈위 페인트칠 등 창 호: 샷시 창호임.</li> <li>■ 이용상태 기존시점 현재 '공동주택(아파트)로 이용 중임.</li> </ul>
<b>위 생/냉·난방설비 및 기타 부대설비</b>	기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전설비, 난방설비 등이 되어 있음.
<b>토 지 의 형 상 및 이 용 상 태</b>	남동하향 완경사지대내 자체 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, '주거용[렉스아파트]' 건부지로 이용 중임.
<b>접 면 도 로 상 황</b>	북측 및 동측으로 노폭 약 7미터 내외의 포장도로와 각각 접함.
<b>토 지 이 용 계 획 및 공 법 상 제 한 사 항</b>	일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
<b>공 부 와 의 차 이</b>	없 음.
<b>임 대 관 계 및 기 타 사 황</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 임대관계 미상임.</li> <li>■ 전입세대열람 결과: 후첨 '전입세대확인서(발급일자: 2026-04-15)' 참조.</li> </ul>

# 광역 위치도

소재지

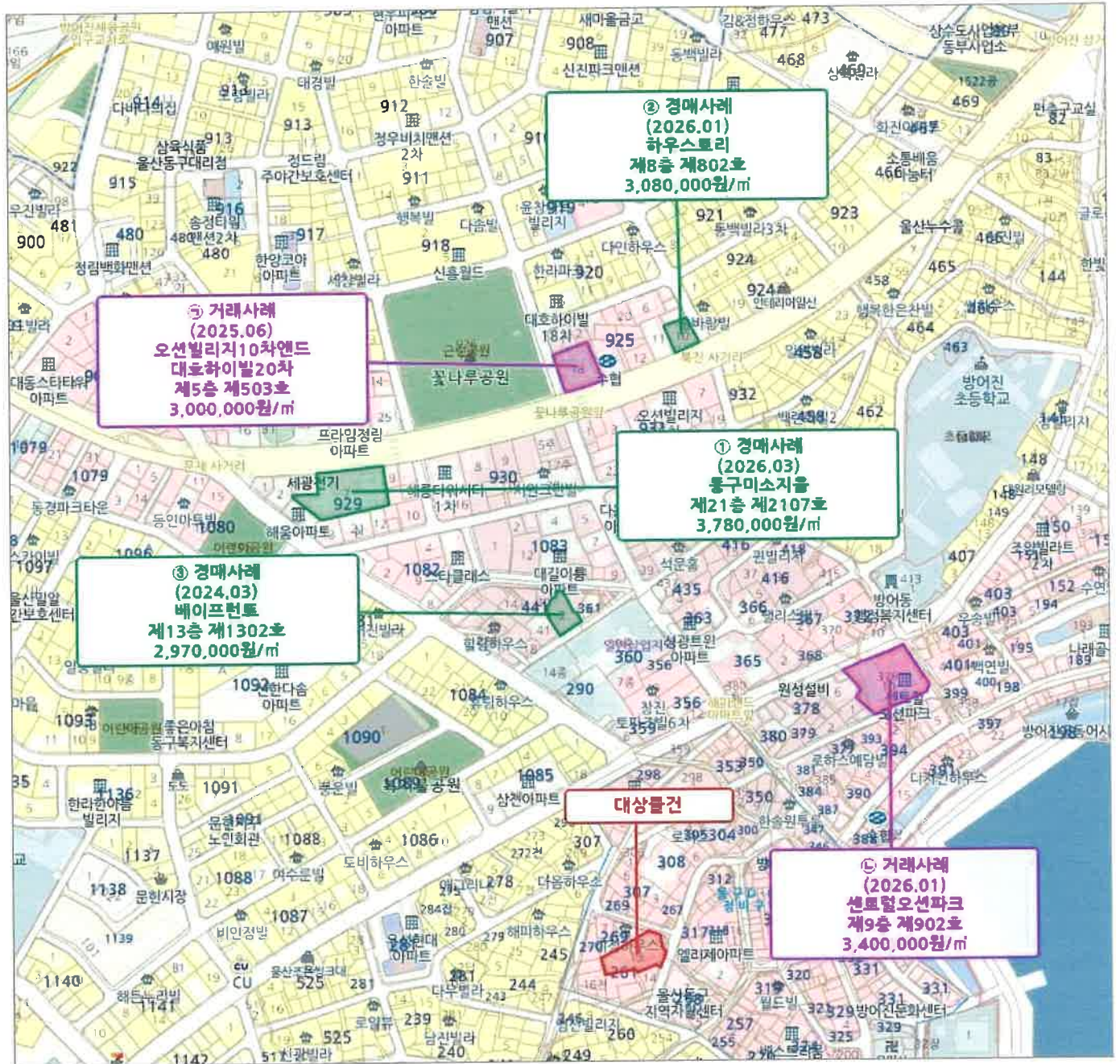
울산광역시 동구 방어동 261-13 렉스 제4층 제402호



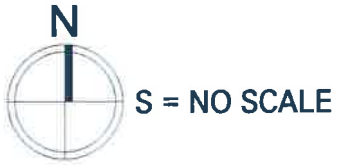
# 상세 위치도

소재지

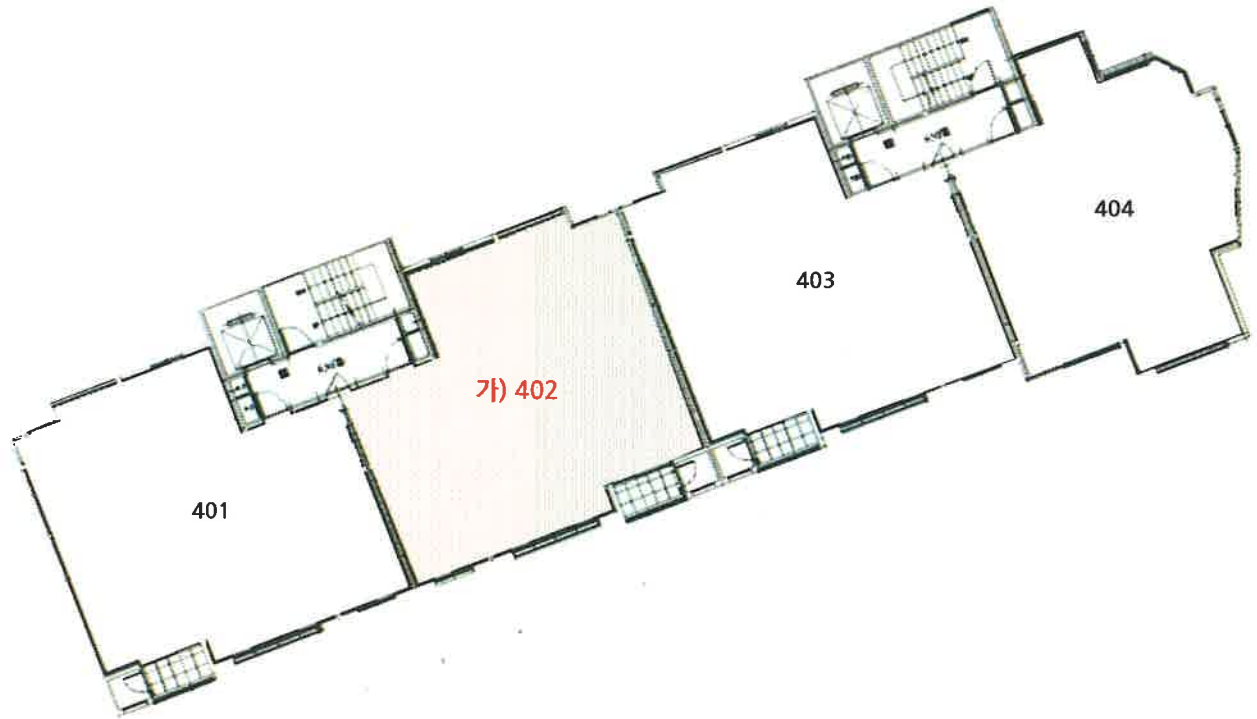
울산광역시 동구 방어동 261-13 렉스 제4층 제402호



# 호 별 배 치 도



렉스 제4층



# 전입세대확인서(동거인포함)

발급번호

2916-3107-0363-9610

발급일자

2026년 4월 15일 09:16:02

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부

표시됨  / 표시되지 않음

열람 또는  
교부 대상  
건물 또는  
시설 소재지

도로명 주소

울산광역시 동구 상진1길 22, 402호 (방어동)

지번 주소

울산광역시 동구 방어동 261-13 402호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	이 자영 (李子榮)	2024-01-22	거주자	동거인				
	최초 전입자	2024-01-22							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2026년 4월 15일

## 부산광역시 연제구 연산제5동장

담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



발행일: 2026년 04월 15일



# 사 진 용 지



본건전경



주위환경



일련번호 가) 입구



미래새한감정평가법인  
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

수 신 부산성의신용협동조합

참 조 --

제 목 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)미래새한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2026. 04. 13자로 의뢰하신 『울산광역시 동구 방어동 261-13 렉스 제4층 제402호』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 회계팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1부  
2. 수 수 료 청 구 서 1부 끝.

(주)미래새한감정평가법인 부산지사장

담 당 자 감정평가사 이건호

시행일자 미래새한 2604-61-13007호 (2026.04.16)

우)47523 부산광역시 연제구 중앙대로 1151 5층(연산동 BYC빌딩)

전화 (051)853-3800 FAX (051)853-3801 <http://www.msapp.co.kr>

T:051-853-3800 F:051-853-3801 E-mail:mrsh12@kapaland.co.kr



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2301-2017-022859



[집합건물] 울산광역시 동구 방어동 261-13 렉스 제4층 제402호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년11월29일	울산광역시 동구 방어동 261-13 렉스 [도로명주소] 울산광역시 동구 상진1길 22	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 15층 공동주택(아파트) 및 업무시설(오피스텔) 지하1층 228.34㎡ 1층 96.64㎡ 2층 763.831㎡ 3층 430.2895㎡ 4층 430.2895㎡ 5층 430.2895㎡ 6층 430.2895㎡ 7층 430.2895㎡ 8층 430.2895㎡ 9층 413.8949㎡ 10층 413.8949㎡ 11층 413.8949㎡ 12층 413.8949㎡ 13층 413.8949㎡ 14층 413.8949㎡ 15층 413.8949㎡	
( 대지권의 목적인 토지의 표시 )				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 울산광역시 동구 방어동 261-13	대	1184㎡	2017년11월29일 등기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 230202DUS0120604L010170131000022845400015942001112

발급확인번호 AAPC-IXVA-8597

발행일 2026/04/13

[집합건물] 울산광역시 동구 방어동 261-13 렉스 제4층 제402호

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년11월29일	제4층 제402호	철근콘크리트구조 84.5829㎡	
( 대지권의 표시 )				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		1184분의 23.3	2017년11월7일 대지권 2017년11월29일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년11월29일 제188518호		소유자 주식회사삼명주택 230111-0227784 울산광역시 동구 상진1길 22, 804호(방어동, 렉스아파트)
2	소유권이전	2017년11월29일 제188524호	2017년11월23일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2017-5876호
2-1	신탁주의사항			이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년7월23일 부기
3	압류	2022년9월16일 제97657호	2022년9월16일 압류(세무2과-7 696)	권리자 동구(울산광역시) 2613
4	3번압류등기말소	2025년12월31일 제6911058호	2025년12월31일 해제	



[집합건물] 울산광역시 동구 방어동 261-13 렉스 제4층 제402호

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2017년11월29일 제188523호	2017년11월23일 설정계약	채권최고액 금100,000,000원 채무자 주식회사더렉스 울산광역시 동구 상진1길 22, 804호 근저당권자 부산성의신용협동조합 184141-0000267 부산광역시 부산진구 새싹로 196(초읍동) 공동담보목록 제2017-1890호

【 공동담보목록 】					
목록번호	2017-1890				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	[건물] 울산광역시 동구 방어동 261-13 렉스 제4층 제402호	울산지방법원 등기과	1	2017년11월29일 제188523호 설정계약으로 인하여	
2	[건물] 울산광역시 동구 방어동 261-13 렉스 제6층 제602호	울산지방법원 등기과	1	2017년11월29일 제188523호 설정계약으로 인하여	2021년4월13일 제54494호 일부포기
3	[건물] 울산광역시 동구 방어동 261-13 렉스 제8층 제801호	울산지방법원 등기과	1	2017년11월29일 제188523호 설정계약으로 인하여	2023년7월28일 제77008호 일부포기
4	[건물] 울산광역시 동구 방어동 261-13 렉스 제13층 제1304호	울산지방법원 등기과	1	2017년11월29일 제188523호 설정계약으로 인하여	2024년4월19일 제47712호 일부포기
5	[건물] 울산광역시 동구 방어동 261-13 렉스 제14층 제1401호	울산지방법원 등기과	1	2017년11월29일 제188523호 설정계약으로 인하여	2021년3월10일 제37802호 일부포기



[집합건물] 울산광역시 동구 방어동 261-13 렉스 제4층 제402호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
6	[건물] 울산광역시 동구 방어동 261-13 렉스 제15층 제1501호	울산지방법원 등기과	1	2017년11월29일 제188523호 설정계약으로 인하여	2021년3월15일 제39915호 일부포기

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 울산지방법원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소  
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2026년 4월 13일

법원행정처 등기정보중앙관리소

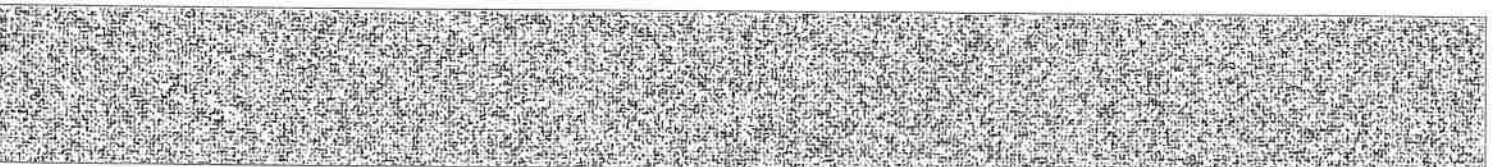
전산운영책임관



- \* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- \* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 기록사항 없는 감구, 울구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 230202DUS0120604L010170131000022845400045942001112

발급확인번호 AAPC-IXVA-8597

발행일 2026/04/13

# 주요 등기사항 요약 (참고용)

## [ 주의 사항 ]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2301-2017-022859

[집합건물] 울산광역시 동구 방어동 261-13 렉스 제4층 제402호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	2

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2-1	약정/금지사항/환매특약		이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년7월23일 부기	국제자산신탁주식회사

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2017년11월29일 제188523호	채권최고액 금100,000,000원 근저당권자 부산성의신용협동조합	국제자산신탁주식회사

## [ 참고 사항 ]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>

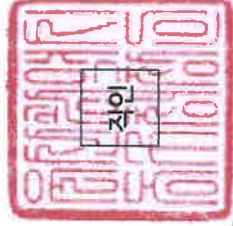
## 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120171790000096	고유번호	3117010100-3-02610013	명칭	호수/가구수/세대수 레스 6호/0가구/46세대
대지위치	울산광역시 동구 방어동		지번	도로명주소	울산광역시 동구 상진1길 22 (방어동)
*대지면적	1,184㎡	연면적	6,567.81㎡	*지구	*구역
건축면적	777.08㎡	용적률 산정용 연면적	6,339.47㎡	주용도	층수
*건폐율	65.63%	*용적률	535.43%	공용주택(아파트), 업무시설(오피스텔)	지하: 1층, 지상: 15층
*조경면적	187.87㎡	*공개 공지/공간 면적	㎡	지용	부속건축물
				높이	(철근)콘크리트
				*건축선 후퇴면적	㎡
				*건축선 후퇴거리	m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	계단실, 발전기실, 전기실, 기계실	228.34	주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔)	430.2895
주1	1층	철근콘크리트구조	EN, 계단실, 전실, 복도, 경비실	96.64	주1	5층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔)	430.2895
주1	2층	철근콘크리트구조	주차장, 계단실	763.831	주1	6층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔)	430.2895
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔)	430.2895	주1	7층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔)	430.2895

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



울산광역시 동구청장

담당자: 진 화

발급일: 2026년 4월 13일

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽중제2쪽)

대지위치	울산광역시 동구 방어동		명칭	호수기구수/세대수
지번	261-13	지번 관련 주소	렉스	6호(0가구/46세대)
		도로명주소	울산광역시 동구 상진1길 22 (방어동)	
		도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기			인허가 시기	
			구분	육내	육외	인근	면제	승용	대		비상용
건축주	주식회사삼명주택	230111-0*****							2 대	허가일	
설계자	구정모 (주)세명종합건축사사무소	울산광역시-건축사사무소 -170	자주식	53 대	대	대	대		※ 급수설비(지수조) 구분   수량 및 총 용량	허가일	2015.11.9.
공사감리자	구정모 (주)세명종합건축사사무소	울산광역시-건축사사무소 -170	기계식	대	대	대	대		지상	착공일	2016.2.1.
공사시공자 (현장관리인)	엄희균 성진종합건설(주)	울산광역시-토목건축공사업 -07-0050	진기차	대	대	대	대		지하	사용승인일	2017.11.7.

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진능력	내진설계 적용 여부	관리계획 수립 여부
			적용	적용	관리계획 수립 여부
			지하수위	특수구조 건축물	건축물 관리점검 현황
			미해당	기초형식 [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 지내력기초 [ <input type="checkbox"/> ] 파일기초	종류
			50 t/m <sup>3</sup>	구조설계해석법: [ <input type="checkbox"/> ] 등가정적해석법 [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 동적해석법	
				토수구조 건축물	
				기초형식 [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 지내력기초 [ <input type="checkbox"/> ] 파일기초	

변동사항		변동내용 및 원인	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2017.11.7.	2017.11.07. 사용승인되어 신규작성(신축)		
2017.11.22.	2017.11.21. 건축물지번변경신청. 토지합병에 따라 방어동 261-13번지 외6필지에서 261-13번지로 지번변경. - 이하어백 -		

\* 표시 항목은 총괄제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

### 집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

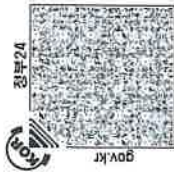
건물ID	2120171790000096	고유번호	3117010100-3-02610013	명칭	호수/기구수/세대수	(1쪽 중 제1쪽)
대지위치	울산광역시 동구 방어동		지번	261-13	도로명주소	울산광역시 동구 상진1길 22 (방어동)
					렉스	

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	8층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔)	430.2895					
주1	9층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	413.8949					
주1	10층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	413.8949					
주1	11층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	413.8949					
주1	12층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	413.8949					
주1	13층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	413.8949					
주1	14층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	413.8949					
주1	15층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	413.8949					
		-이하여백-							

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



문서확인번호 : 1776-0597-5139-6955



# 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2220171790000402	고유번호	3117010100-3-02610013	명칭	렉스	호명칭	402
대지위치	울산광역시 동구 방어동		지번	261-13	도로명주소	울산광역시 동구 상진1길 22 (방어동)	

## 전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	국제자산신탁주식회사 110111-2*****			변동원인	소유권이전
주	4층	철근콘크리트구조	아파트	84.5829			서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	1/1	2017.11.29.	소유권이전
		- 이하여백 -								

## 공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)						
주	각층	철근콘크리트구조	(E/V계단실)	18.9622						
주	각층	철근콘크리트구조	(주차장/기계/전기실, 경비실(통신실))	18.8979						
주	각층	철근콘크리트구조	(벽체공유)	6.5271						
		- 이하여백 -								

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



담당자 : 민원지적과  
전화 : 052-209-3827

발급일 : 2026년 04월 13일

울산광역시 동구청장

※경계벽이 없는 구분점표의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

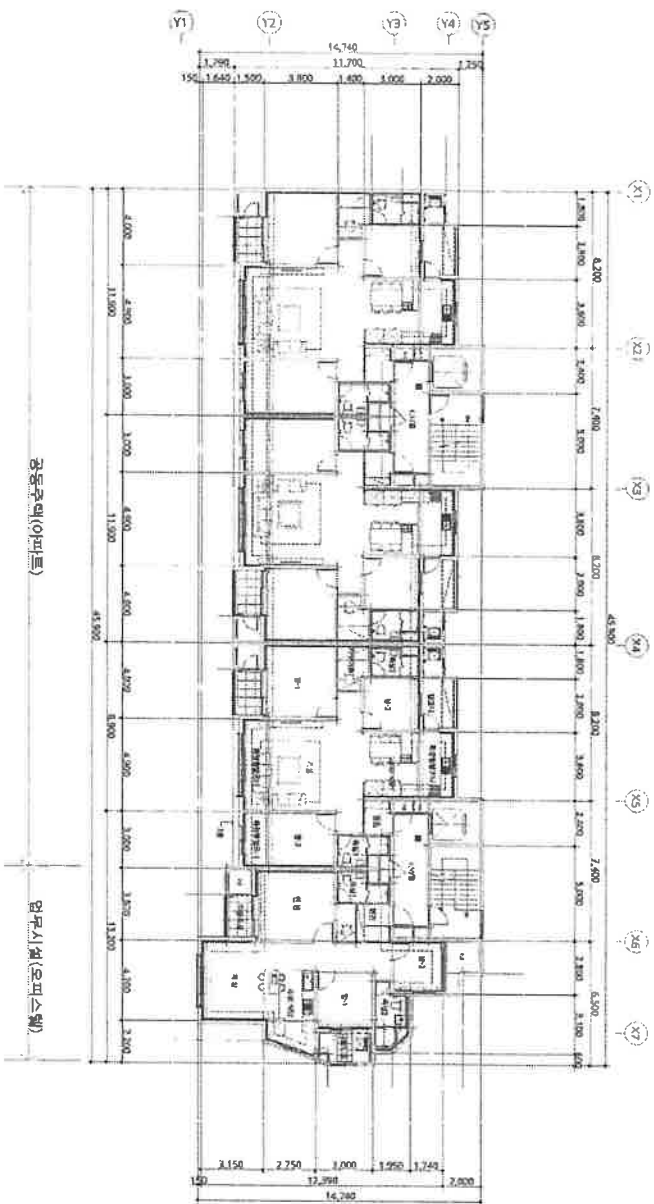




# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120171790000096	고유번호	3117010100-3-02610013	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	울산광역시 동구 방어동	지번	261-13	도로명주소	6호/가구/46세대
					울산광역시 동구 상진1길 22 (방어동)



지상4층 평면도



0006S

연제구  
면제구  
100원

2026.4.15

중지발령시각: 09:17:13.660

## 부산광역시 연제구청장

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

도면 작성자: 구정모(주)세명종합건축사사무소

부산광역시 연제구

구청장인

구정모

2026.4.15





# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 미래새한 2604-61-13007

2026-04-16

부산성의신용협동조합장 귀하

## 오십구만오천일백원정 (₩595,100.-)

2026-04-13 자 로 의뢰하신『울산광역시 동구 방어동 261-13 렉스 제4층 제402호』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 감정평가법인등의 보수에 관한 기준에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### [ 청구 내역 ]

과 목		금 액	비 고
수 수 료		419,840	
실 비	여 비	97,400	250,000+(193,000,000x11/10,000x0.8) =419,840
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	10,000	물건조사비: 1동 x 10,000원=10,000원 공부발급비: 등기사항전부증명서1,000원+ 전입세대확인 및 건축물도면 10,700원 = 11,700원
	공 부 발 급 비	11,700	
	기 타 실 비	3,000	
	특 별 용 역 비	-	기타 실비: 사진 3컷x1,000원=3,000원
소 계		122,100	
합 계(공급가액)		₩541,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세(세 액)		₩54,100.-	
총 계		₩595,100.-	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		₩595,100.-	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호【260413007】(으)로 기재하여 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.  
【사업자등록번호 : 605-85-19413】

### ★ 계 좌 번 호 ★

◆ 부산성의신용협동조합 : 137-014-652634 예금주 : (주)미래새한감정평가법인 부산

(주)미래새한감정평가법인 부산지사장

TEL. (051)853-3800 FAX. (051)853-3801