

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 서부산농업협동조합장

건명 : 울산광역시 동구 방어동
1525번지 소재 부동산

번호 : 삼창 제 B20225-07002 호

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



[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

부산광역시 부산진구 부전동

341-5 삼정기업빌딩 1401호

TEL. (051) 806-3040 / FAX. (051) 806-3041



[주]삼창감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 허재웅

 (인)

(주) 삼창감정평가법인 부산경남지사장 안창환 (서명 또는 인)

감정평가액	삼억삼천오백만원정 (₩335,000,000)					
의뢰인	서부산농업협동조합장		감정평가목적	공매(NPL)		
제출처	서부산농업협동조합		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	국제자산신탁(주)		감정평가조건	--		
목록표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	--		2022. 07. 07	2022.07.07	2022. 07. 07	
감정평가내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	335,000,000
	합계					₩335,000,000
		이	하	여	백	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사  (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 울산광역시 동구 방어동 소재 '방어진초등학교' 남동측 인근에 위치하는 '골든베이비치 오피스텔' 제102동 제4층 제402호로서, 서부산 농업협동조합에서 의뢰된 공매(NPL) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 위치확인인 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 기준하였음.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인해 내부확인이 곤란한 바, 부득이 동종 유형 구분건물의 일반적인 내부상태 및 외부관찰, 건축물현황도 등을 기준하여 감정평가하였으니 공매 진행시 참고하시기 바람.

다. 귀 요청에 의거 토지와 건물로 가격배분하여 “구분건물 감정평가명세표” 하단에 부기하였으니 참고하시기 바람.

5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2022년 07월 07일로 함.

나. 실지조사(2022년 07월 07일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	울산광역시 동구 방어동 1525 (울산광역시 동구 동진4길 49)							
건물명 및 층·호수	골든베이비치 오피스텔 제102동 제4층 제402호							
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(지하/지상)
	대	준공업지역		6,994.8		8,001.02		-/18
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조		업무시설(오피스텔)		2017.06.30		층수	세대/호
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가)	102/4/402	84.612	43.583	128.195	39.4378	오피스텔
합 계		84.612	43.583	128.195	39.4378	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	방어동 1525	102/12/1203	84.612	오피스텔	담보	2021.11.15	332,000,000
						2017.06.30	(약 3,920,000)
②	방어동 1525	104/7/701	84.8505	오피스텔	법원경매	2021.10.05	322,000,000
						2017.06.30	(약 3,790,000)

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	방어동 1525	104/17/1701	84.8505	오피스텔	2022.06.13	330,000,000	등기사항 전부증명서
					2017.06.30	(약 3,890,000)	
㉡	방어동 1525	101/14/1403	84.4997	오피스텔	2019.08.22	330,000,000	등기사항 전부증명서
					2017.06.30	(약 3,910,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
주거용 오피스텔	전유면적당: 3,900,000원/㎡ 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	울산			동구			방어동		
구분	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/ 오피스텔(주거)	60.19	63.34	28	67.15	55.96	8	48.42	48.34	6

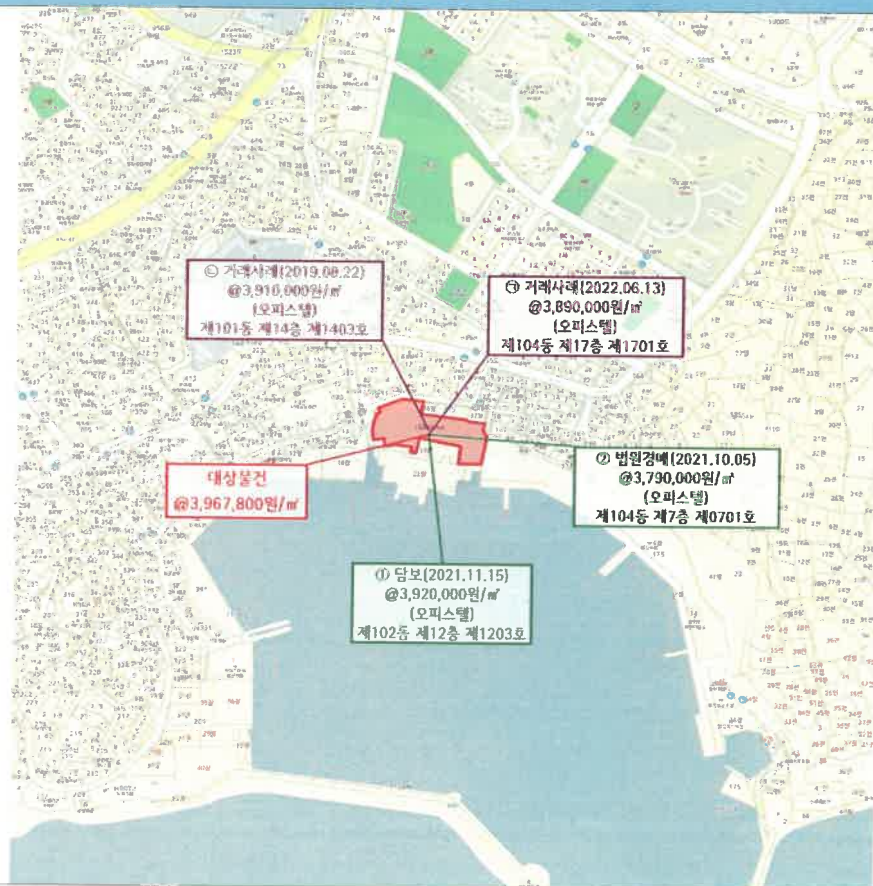
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

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

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	방어동 1525	104/17/1701	84.8505	오피스텔	2022.06.13	330,000,000	등기사항 전부증명서
					2017.06.30	(약 3,890,000)	

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.000)

다. 시점수정

■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(주거용 오피스텔)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 ‘울산 동구 매매가격지수(아파트)’를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2022.06.13~2022.07.07)

$$\frac{2022\text{년 } 05\text{월}}{2022\text{년 } 05\text{월}} = \frac{105.9}{105.9} \approx 1.00000$$

※ 기준시점 : 2022.07.07, 2022년 06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2022년 05월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2022.06.13, 2022년 05월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음.(1.00000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	거래사례와 본건은 동일 단지 내에 소재하는 바, 단지 외부요인 동일함.
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	1.00	거래사례와 본건은 동일 단지 내에 소재하는 바, 단지 내부요인 동일함.
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	거래사례 대비 본건은 층별효용에서 열세하나, 향별효용 등에서 우세하여 전반적인 요인 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.020	-

마. 산정단가의 결정

일련번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가)	3,890,000	1.000	1.00000	1.020	3,967,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	102/4/402	84.612	39.4378	3,967,800	335,723,493	335,000,000
합 계		84.612	39.4378	-	-	335,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1 가	울산광역시 동구 방어동	1525	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 스라브지붕 18층				
	(골든베이비치 오피스텔 제102동)			1층	76.9			
				2층	475			
				3층	465.57			
				4층	465.57			
	[도로명주소] 울산광역시 동구 동진4길 49			5층	465.57			
				6층	465.57			
				7층	465.57			
				8층	465.57			
				9층	465.57			
				10층	465.57			
				11층	465.57			
				12층	465.57			
				13층	465.57			
				14층	465.57			
				15층	465.57			
				16층	465.57			
				17층	465.57			
				18층	465.57			
	동 소	1525	대	제2종일반주거지역 준공업지역	6,994.8			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	84.612	84.612	335,000,000	비준가액
				1. 소유권	39.4378			
				6,994.8x-----		39.4378		
				대지권	6,994.8			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 100,500,000 234,500,000	
	합 계						₩335,000,000	

구분건물 감정평가요항표

대상물건 전경

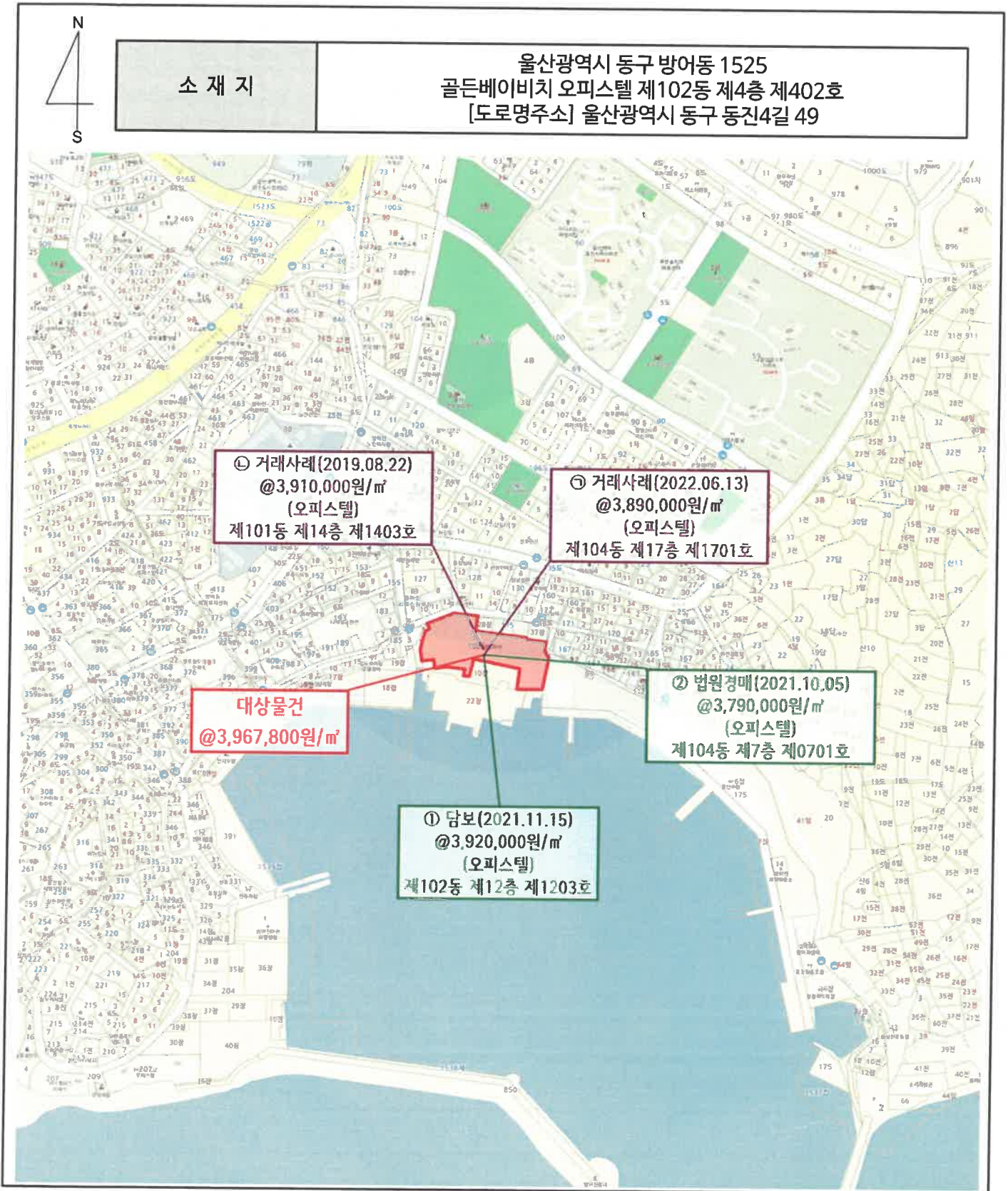


위치 및 주위환경	대상물건은 울산광역시 동구 방어동 소재 '방어진초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 소규모 공동주택, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.
교통 상황	본건까지 차량접근 가능하며, 제반대중교통사정은 보통시됨.
토지의 형상 및 이용상태	부정형의 토지로서 인접지와 대체로 등고평탄하며, 주상용 건부지로 이용중임.
도로 상태	가로망 상태 양호하며, 주차장시설 되어 있음.
건물의 구조 및 이용상태	가) 철근콘크리트구조 슬라브지붕 18층건 내 제4층 제402호로서, 외 벽 : 화강석 및 몰탈위 페인팅 마감. 내 벽 : 벽지마감 등. 창 호 : 샷시창 구조임. 이용상태 : 주거용 오피스텔 등으로 이용중임.
위생 및 냉난방설비 등	위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	제2종일반주거지역, 준공업지역(1998-05-22), 중요시설물보호지구(항만) (2018-06-07), 소로2류(폭 8m~10m) (2020-05-28) (접합), 소로3류(폭 8m 미만) (2020-05-28) (접합), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(2016-12-12) (방어진초등학교) <교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2018-07-27).
공부와의 차이	본건은 등기사항전부증명서상 '업무시설(오피스텔)' 이나, 현황 '주거용 오피스텔' 로 이용중임.
임대관계 및 기타	임대관계 : 후첨 '건물이용상황 및 임대상황' 참조. 기 타 : 없 음.

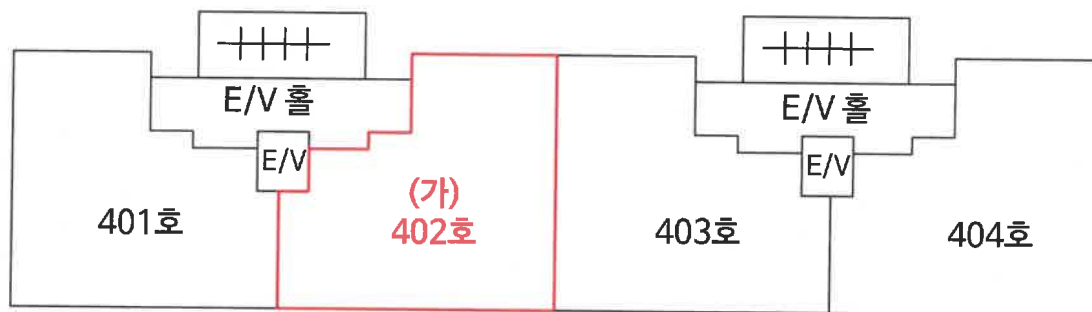
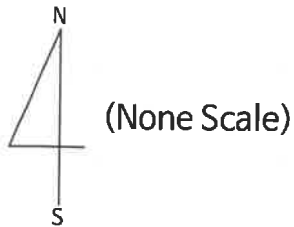
광역위치도



상세 위치도



건물이용상황 및 임대상황



[골든베이비치 오피스텔 제102동 제4층 호별배치도]

임대부분	임차인	임 대 내 역		비 고
		임대보증금	월임대료	
미상임.				

사 진 용 지



【본건전경】

【주위환경】





【 복도전경 】



(주) 삼창감정평가법인

수 신 : 서부산농업협동조합장

(경 유)

참 조 : --

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2022. 07. 06자 귀 「--」호로 의뢰하신 「울산광역시 동구 방어동 1525번지 소재 부동산」에 대하여 붙임과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙	임 :	1. 감 정 평 가 서	1 부
		2. 수 수 료 청 구 서	1 부 끝.

(주) 삼창감정평가법인
부 산 경 남 지 사 장



시 행 삼창 제 B20225-07002 호 (2022. 07. 07)

우)47251 부산광역시 부산진구 부전동 341-5 삼정기업빌딩 1401호 전화 (051)806-3040 FAX (051)806-3041

(세금계산서)전화(051)806-3040 FAX(051)806-3041 E-mail:sam0011@chol.com http://www.isamchang.com



(주) 삼창감정평가법인

수 수 료 청 구 서

서부산농업협동조합장 귀하

삼창 제 B20225-07002 호

金오십오만사천사백원整

₩554,400

의뢰문서번호 : --

의뢰일자 : 2022.07.06

건명 : 울산광역시 동구 방어동 1525번지 소재 부동산

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	405,720	
나. 여 비	83,800	【수수료 요율비교】
물건조사비	10,000	0.8요율: 405,720원
공부발급비	2,000	(200,000+(285,000,000x11/10,000x0.8)) x 0.9배
기 타 실 비	3,000	≈405,720
특별용역비		1.0요율: 462,150원
소 계	98,800	200,000+(285,000,000x11/10,000) x 0.9배
		≈462,150
공 급 가 액	504,000	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	50,400	
합 계	554,400	
기납부 착수금		
정 산 청 구 액	554,400	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송 금 처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "B20225-07002호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 6058525161

서부산농협

121019-51-078736 (주)삼창감정평가법인 부산경남지사

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
부산경남지사장

