인증서번호 : 제HC22-09186호

감정평가 심사인증서

처리본지사	부산 · 경남지사	**감정서번호**	DC224-092604
감정평가액	팔십팔억팔천일백만원정(₩8,881,000,000)		
기 준 시 점	2022년 09월 27일	**감정평가사**	김원재
제 출 처	광안신용협동조합		
물건소재지	울산광역시 남구 신정동 580-1외 신정센텀메르빌 제2층 제202호외 33개호		
물 건 종 류	구분건물(주거용)	**채 무 자**	-

본인은 심사기준표에 따라 공정 · 성실하게 심사한 결과 본 감정평가서 내용이 적정하다고 판단되어 이에 서명날인 합니다.

심사감정평가사

윤 한 식 (인)

장 윤 택 (인)

2022년 10월 04일

감정평가심사본부장

감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	광안신용협동조합
건 명	울산광역시 남구 신정동 580-1외 신정센텀메르빌 제2층 제202호외 33개호
감정평가서번호	DC224-092604

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

감정평가법인
대일감정원 부산·경남지사
47257 부산광역시 부산진구 서면문화로 27, 3층(부전동, 유원골든타워오피스텔)
TEL : (051)852-4141 | FAX : (051)852-5115 | www.idab.co.kr

감 정 평 가 개 요

Ⅰ. 물건개요

소 재 지	울산광역시 남구 신정동 580-1외 신정센텀메르빌 제2층 제202호외 33개호		
감 정 평 가 액	₩8,881,000,000.-		
부동산의 종류	구분건물	채 무 자	-

Ⅱ. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권 리 자	설정일자	비 고
		- 해 당 사 항 없 음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권 리 자	설정일자 및 기간	비 고
	- 해 당 사 항 없 음 -		

Ⅲ. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2022.09.26

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 원 재 金 源 載 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 부산·경남지사 지 사 장 김 원 재 (인)

감 정 평 가 액	팔십팔억팔천일백만원정(₩8,881,000,000.-)				
의 뢰 인	광안신용협동조합이사장	감정평가목적	공매		
제 출 처	광안신용협동조합	기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	수탁자 국제자산신탁주식회사	감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물) 집합건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간		작 성 일
(기타참고사항)	-	2022.09.27.	2022.09.27.		2022.09.28.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	34세대	구분건물	34세대	-	8,881,000,000
	합 계					₩8,881,000,000.-
			- 이 하 여 백 -			

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)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 "울산광역시청" 동측 인근에 위치하는 신정센텀메르빌 제2층 제202호외 33개호로서, 공매(NPL) 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2022.09.27.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2022.09.27.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물(오피스텔)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 오피스텔의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 집합건물(오피스텔)의 위치는 관리사무실에 비치된 배치도면, 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용 부분 등에 의거하여 확인하였음.

5. 본건 집합건물(오피스텔)은 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건은 현장조사시 폐문 등으로 내부확인이 곤란하여 건축물대장상의 도면과 본건 감정평가 전례 및 외부관찰 등을 기준으로 감정평가하였으니 공매진행시 참고하시기 바람.

2. 본건은 구분건물로서, 건물의 전유부분과 소유권·대지권이 일체로 거래되나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권·대지권으로 가격을 배분할 경우의 물건별 금액을 평가명세표상에 별도 표기 하였으니, 공매 진행시 참고하시기 바랍니다.

3. 공동주택 토지·건물 배분비율표(아파트)

[출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2021년]

구분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	5	5	5	5	6	4	6	4
5대광역시	4	6	4	6	4	6	5	5

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 비주거용 집합건물 토지 · 건물 배분비율표(오피스텔)

[출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2007년]

구분		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
	6~10 층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
	11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
	6~10 층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
	11층 이상	3	7	3	7	3	7	3	7
광역시	5층 이하	3	7	3	7	3	7	3	7
	6~10 층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
	11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

※ 오피스텔 토지 · 건물 배분비율표상 배분비율은 상기와 같으며, 본 평가에서는 토지,건물 배분비율을 3:7로 배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

- 지역개황 -

1. 사회적 요인

가. 자연환경

- 남구의 지리적 위치는 울산 중심부에 소재하고 중구, 동구, 북구 및 울주군이 주변을 감싸고 있다. 북측은 태화강을 경계로 중,동,북구 및 울주군과 접하고 있으며, 남측으로는 외황강을 경계로 울주군과 접하고, 동측은 동해와 접하고 있으며, 서쪽으로는 문수산을 경계로 울주군과 접하고 있다.

- 서쪽의 문수산(599m)을 제외하고는 해발 100m내외의 산들이 도심에 산재해 있으며, 면적은 72.69㎢로서, 동서간 연장거리는 13,780m, 남북간 연장거리는 10,710m 이며, 인근도시와의 거리는 부산이 남측으로 64km, 경주가 북측으로 39km에 있다.

- 지형적으로 동해와 접해 있어 연평균 3~4개의 태풍이 영향을 미치고 해풍이 기온을 조절하여 기후는 온화한 편이며, 계절풍 영향으로 우기(봄,여름) , 및 건기(겨울)로 뚜렷이 구분된다.

나. 인문환경

(1) 공공 및 편익시설 등 변동 추이

(가) 의료기관 현황

(2020년 남구청 통계연보)

연도	종합병원 (병상수)	병원 (병상수)	의원 (병상수)	치과 (병상수)	한방병원 (병상수)	한의원 (병상수)	보건소 (병상수)	보건분소 (병상수)	부속의원 (병상수)	요양병원 (병상수)
2019	3	20	269	181	2	115	1	1	2	18
	835	1,724	364	10	123	25				2,841

(나) 학교현황

(2020년 남구청 통계연보)

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2019	198	120	64	40	3	2	2	1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(다) 주택건설실적(주택유형별 건설실적)

	계	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트
전국(`21.11)	448,092	46,712	5,881	42,549	13,715	339,235
수도권	227,455	13,769	2,688	37,961	7,553	165,484
울산	8,219	636	378	19	95	7,351

(라) 미분양현황

구분	'21.1	'21.2	'21.3	'21.4	'21.5	'21.6	'21.7	'21.8	'21.9	'21.10	'21.11	'21.12
전국	17,130	15,786	15,270	-	15,660	16,289	-	14,864	13,842	14,075	-	-
수도권	1,861	1,597	1,520	-	1,303	1,666	-	1,183	1,413	1,290	-	-
울산	438	436	419	-	508	407	-	403	467	401	-	-
남구	47	45	45	-	45	44	-	44	44	44	-	-

2. 경제적 요인

가. 지역경제 현황

(1) 일반 현황

(2020, 부산진구 통계연보)

구분	사업체수			종사자수		
	2019	2020	비중	2019	2020	비중
합계	31,618	31,858	100	179,193	180,792	100
건설업	1,206	1,180	4	18,401	19,464	11
공공행정 국방 및 사회보장 행정	70	71	0	5,909	6,265	3
광업	3	4	0	50	50	0
교육서비스업	1,874	1,852	6	12,352	12,155	7
금융보험업	562	530	2	10,109	8,925	5
농업,임업,어업	6	7	0	13	8	0
도매소매업	7,838	7,762	24	23,821	23,705	13
보건업 사회복지서비스업	1,058	1,070	3	12,480	13,129	7
부동산업 임대업	1,338	1,381	4	5,137	4,424	0
사업시설관리 및 사업지원서비스업	691	688	2	10,772	10,403	6
수도,하수폐기물 처리원료재생 및 환경복원업	64	73	0	835	866	0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

숙박 음식점업	6,875	7,040	22	20,615	20,352	11
예술스포츠 여가관련 서비스업	1,123	1,087	3	3,346	3,483	2
운수업 및 창고업	2,639	2,645	8	9,701	9,655	5
전기가스 증기 및 공기조절 공급업	15	15	0	902	734	0
전문과학 및 기술서비스업	1,128	1,149	4	7,250	7,575	4
제조업	1,557	1,662	5	28,230	30,189	17
출판영상 방송통신 및 정보서비스업	173	187	1	2,031	2,039	1
협회 및 기타서비스업	3,398	3,455	11	7,239	7,371	6

◉ 각종 현황 분석 및 지가에 미치는 영향 분석

- 사업체수를 기준하여 울산광역시 남구에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 업종은 도소매업과 숙박/음식점업으로서(전체의 46.45%) 소규모 영세업체로 구성되어 있으며, 종사자수를 기준으로는 제조업(전체의 16.7%), 도소매업(전체의 13.11%), 숙박/음식점업(전체의 11.26%)순이며, 제조업은 석유화학, 기계금속 등 대규모 제조업체와 중.소규모의 협력업체 위주로 구성되어 있음.

- 산업별경제현황은 농업, 어업은 시가지중심권에 위치하는 지역 특성상 종사자수가 거의 없으며, 경제에 미치는 영향도 거의 없음. 제조업은 화학플라스틱, 기계금속, 자동차 운송장비 업종으로 순이며, 종사자수 500명이상 업체는 20개소를 유지하고 있음. 국가산업단지에 대규모의 석유화학 및 조선업체와 중소규모의 협력업체가 입지하고 있고, 공장용지는 농경지 및 임야전용, 공유수면 매립 등으로 국지적으로는 증가하고 있으나, 2018년 조성완료된 1,287,204㎡의 울산테크노 일반산업단지 개발사업 이외는 공장용지 조성계획이 없어 제조업의 증가는 기대하기 어려운 실정임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(2) 주요개발사업 및 개발계획 현황

(가) 울산 신항만 건설사업

① 목적

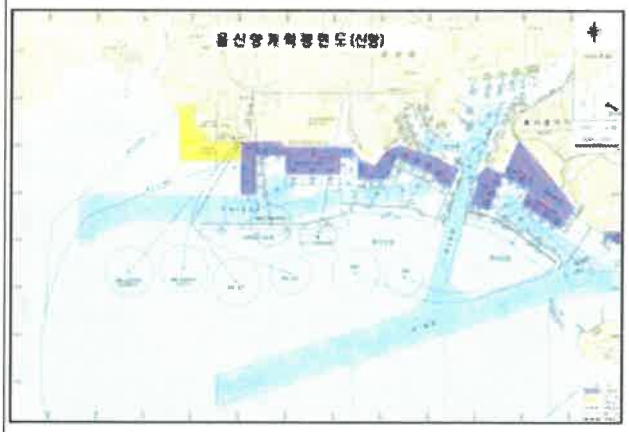
- 울산항 물동량 증가에 대비한 동남권 물류 거점항만 개발과 동북아 액체화물(액체화학 생산품) 중심항만으로 개발과 배후산업단지 지원 및 항만배후단지 개발로 국내외투자기업 활성화를 위한 산업지원, 동북아 오일허브 구축을 통한 고부가가치 산업육성

② 사업개요

사업기간	1995년 ~ 2040년 (2차기본계획)
사업규모(면적/사업비 등)	- 사업면적 : 남구 , 울주군의 울산항 일원 78,482,000㎡ - 사업비 : 6조 574억원(재정 3조 829억원, 민자 3조 3,3212억원) 2차 6조 7513억원
추진현황 및 일정	- 1995년 5월 : 울산 신항만 개발 기본계획 및 방파제 기본설계용역착수 - 2002년 : 신항만 배후수송 시설계획 수립 - 2004년 7월: 착공 - 2009년 7월 : 남방파제 1공구 일부 개장 - 2014년 6월 : 울산신항 항만배후단지(1공구) 준공 - 2014년 7월 : 신항만 인입철도 착공 - 2014년 12월 : 남방파제 2-1공구 착공 - 2016년 11월 : 울산신항 북측안벽 및 배후단지(3공구) 준공 예정 - 2017년 10월 : 남방파제 2-1공구 완료예정 - 2018년도 : 신항만 인입철도 완공예정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

③ 관련자료(도면 등)

계획도	평면도
	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(나) 재개발, 재건축 사업

① 목적

- 도시 및 주거환경 정비

② 사업개요

사업기간	-
사업규모(면적/사업비 등)	-
추진현황 및 일정	- 2006년, 2010년 울산광역시 도시및주거환경정비 기본계획 고시로 신정동, 야음동 등 남구의 대부분 지역이 주거환경개선사업예정구역, 주택재개발사업예정구역, 주택재건축사업예정구역이 됨에 따라 재개발을 통한 체계적인 도시리모델링이 가능하게 되었으며, 2006년이후 활발했던 아파트사업자의 부지일괄매입을 통한 아파트개발은 2008년 하반기 금융위기이후 신규추진은 중지되고, 신정동 B-08구역 및 야음동 B-14구역에는 재개발조합이 결성되는 등 재개발로 중심축이 이동할 것이나 미분양 및 불분명한 미래환경으로 인해 본격적인 추진은 다소 지연될 전망임. 또한 울산광역시는 이러한 환경변화에 따라 2009년11월19일자로 정비사업 재검토 및 정비사업의 개발지침을 제시하기 위해 기존의 2010 기본계획을 폐지하고 2020 도시및주거환경정비 기본계획을 고시(울산광역시고시 제2009-372호)하였음. - 2020 울산광역시 도시?주거환경정비 기본계획 고시개요 (2009.11.19공고)에 따르면 2020년 정비예정구역은 울산광역시 전체 88개소, 6,189,600㎡로서, 주거환경개선사업예정구역 18개소, 주택재개발사업예정구역 51개소, 주택재건축사업예정구역 8개소, 도시환경정비사업예정구역 11개소 이며, 남구의 경우 주거환경개선사업구역 2개소, 주택재개발사업예정구역 23개소, 주택재건축사업구역 4개소, 도시환경정비사업예정구역 2개소 총31개소, 면적 1,997,000㎡임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

나. 경제환경 변화

- 남구는 중화학공업을 중심으로 한 2차산업과 유통, 금융, 의료 등을 중심으로 한 3차산업이 근간을 이루고 있으며, 2008년 하반기 금융위기 이후 위축되었던 경기가 위기 이전 수준으로 회복되었으나, 현재 중국 등 후발주자들의 맹추격 및 미중 무역분쟁 등으로 다소 위기를 맞고 있음.

- 중공업은 신규선박 발주 감소와 해양플랜트 사업의 대규모 적자로 위기를 맞고 있으며, 석유화학 역시 전반적인 경기침체로 공장가동률의 저하 및 재고누적으로 정상적인 공장 가동이 다소 힘겨워지는 상태임.

- 유통업은 현대백화점과 롯데백화점을 중심으로 한 판매업이 소비심리가 최악을 보임에 따라 정체상태를 보이고 있으며, 북구의 농수산물도매시장 신설로 삼산동의 유통단지의 이전계획에 따라 위상변화의 전환점에 직면하고 있고, 남구는 삼산동의 중심상업지대와 무거동의 대학로에 고품격 디자인시범거리조성을 통해 차별화된 상권 조성을 추진하고 있음.

- 2018년 준공된 울산테크노일반단지가 활성화되면, 유입인구의 증가 등으로 인근지역의 개발 및 용도전환 등으로 지가상승이 예상됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소 재 지	울산광역시 남구 신정동 580-1외				건 물 명		신정센텀메르빌		
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규 모		지하1층/지상18층		
용 도	업무시설				사용승인일		2018.03.15		
설 비 명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	○	-	-

일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)
(1)	제2층/제202호	10.5722	67.3908	30.6832	98.074	68.7
(2)	제2층/제203호	10.6937	68.1649	31.0168	99.1817	68.7
(3)	제2층/제204호	9.7402	62.081	28.3929	90.4739	68.6
(4)	제3층/제302호	10.5722	67.3908	30.6832	98.074	68.7
(5)	제3층/제303호	10.6937	68.1649	31.0168	99.1817	68.7
(6)	제4층/제401호	9.9419	63.3729	29.8675	93.2404	68.0
(7)	제4층/제402호	10.5722	67.3908	30.6832	98.074	68.7
(8)	제4층/제403호	10.6937	68.1649	31.0168	99.1817	68.7
(9)	제4층/제404호	9.7392	62.081	28.3909	90.4719	68.6
(10)	제5층/제502호	10.5722	67.3908	30.6832	98.074	68.7
(11)	제5층/제503호	10.6937	68.1649	31.0168	99.1817	68.7
(12)	제6층/제602호	10.5722	67.3908	30.6832	98.074	68.7
(13)	제6층/제603호	10.6937	68.1649	31.0168	99.1817	68.7
(14)	제6층/제604호	9.7392	62.081	28.3909	90.4719	68.6

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)
(15)	제7층/제701호	9.9419	63.3729	29.8675	93.2404	68.0
(16)	제8층/제801호	9.9419	63.3729	29.8675	93.2404	68.0
(17)	제8층/제802호	10.5722	67.3908	30.6832	98.074	68.7
(18)	제8층/제803호	10.6937	68.1649	31.0168	99.1817	68.7
(19)	제8층/제804호	9.7392	62.081	28.3909	90.4719	68.6
(20)	제9층/제901호	9.9419	63.3729	29.8675	93.2404	68.0
(21)	제9층/제902호	10.5722	67.3908	30.6832	98.074	68.7
(22)	제10층/제1001호	9.9419	63.3729	29.8675	93.2404	68.0
(23)	제10층/제1002호	10.5722	67.3908	30.6832	98.074	68.7
(24)	제10층/제1003호	10.6937	68.1649	31.0168	99.1817	68.7
(25)	제10층/제1004호	9.7392	62.081	28.3909	90.4719	68.6
(26)	제11층/제1103호	10.6937	68.1649	31.0168	99.1817	68.7
(27)	제12층/제1203호	10.6937	68.1649	31.0168	99.1817	68.7
(28)	제3층/제1301호	9.9419	63.3729	29.8675	93.2404	68.0
(29)	제14층/제1403호	10.6937	68.1649	31.0168	99.1817	68.7
(30)	제15층/제1501호	9.9419	63.3729	29.8675	93.2404	68.0
(31)	제15층/제1502호	10.5722	67.3908	30.6832	98.074	68.7
(32)	제16층/제1601호	9.9419	63.3729	29.8675	93.2404	68.0
(33)	제16층/제1602호	10.5722	67.3908	30.6832	98.074	68.7
(34)	제16층/제1603호	10.6937	68.1649	31.0168	99.1817	68.7

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(주거용 오피스텔)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄 감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	신정동 508-11외	대상웰리움 14층/1404호	33.89	141,000,000 (감정평가정보체계)	4,160,000	2021.02.10 2019.10.22
2	신정동 584-5	금광예다움 18층/1806호	47.1	190,000,000 (등기사항전부증명서)	4,033,000	2021.05.27 2018.07.06
3	신정동 643-1	휴먼블루드빌 5층/513호	36.6307	161,106,550 (감정평가정보체계)	4,398,000	2020.12.11 2019.04.01
4	신정동 684-1	신정 오펠리움 플러스 17층/1718호	36.6755	157,000,000 (감정평가정보체계)	4,280,000	2021.10.07 2018.04.20
5	신정동 704-1	경도오션파크1차 5층/501호	84.445	330,000,000 (감정평가정보체계)	3,907,000	2021.11.15 2018.11.07

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(2)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
2	2021.05.27	47.1	4,033,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

4. 시점수정

가. 생산자물가지수

[출처 : 한국은행경제통계시스템(2015=100)]

사례기호	구분	지수	산출내역	상승률(%)
거래사례 #2	2021년 05월	108.65	(120.12-108.65) / 108.65×100	10.557% (1.10557)
	2022년 08월	120.12		

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격변동 물가지수로서, 한국은행 경제통계국 발표 총지수(생산자물가지수)를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 오피스텔 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사(2020.06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #2	2021년 04월	98.1	(98.12-98.1) / 98.1×100	0.020% (1.00020)
	2022년 08월	98.12		

매매가격지수는 전국 오피스텔의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사상 울산광역시 매매가격지수를 적용함.

다. 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격변동 물가지수로서, 지역성이 강한 오피스텔의 가격 변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 인근지역 내 오피스텔의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(오피스텔)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)
	단지내 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 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(1)	(2)신정동 584-5 금광예다움 18층/1806호	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
(2)	(2)신정동 584-5 금광에다움 18층/1806호	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용)에서 열세함.					
(3)	(2)신정동 584-5 금광에다움 18층/1806호	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용)에서 열세함.					
(4)	(2)신정동 584-5 금광에다움 18층/1806호	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용)에서 열세함.					
(5)	(2)신정동 584-5 금광에다움 18층/1806호	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용)에서 열세함.					
(6)	(2)신정동 584-5 금광에다움 18층/1806호	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용)에서 열세함.					
(7)	(2)신정동 584-5 금광에다움 18층/1806호	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용)에서 열세함.					
(8)	(2)신정동 584-5 금광에다움 18층/1806호	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용)에서 열세함.					
(9)	(2)신정동 584-5 금광에다움 18층/1806호	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용)에서 열세함.					
(10)	(2)신정동 584-5 금광에다움 18층/1806호	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
(11)	(2)신정동 584-5 금광에다움 18층/1806호	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용)에서 열세함.					
(12)	(2)신정동 584-5 금광에다움 18층/1806호	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용)에서 열세함.					
(13)	(2)신정동 584-5 금광에다움 18층/1806호	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용)에서 열세함.					
(14)	(2)신정동 584-5 금광에다움 18층/1806호	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용)에서 열세함.					
(15)	(2)신정동 584-5 금광에다움 18층/1806호	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용)에서 열세함.					
(16)	(2)신정동 584-5 금광에다움 18층/1806호	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용)에서 열세함.					
(17)	(2)신정동 584-5 금광에다움 18층/1806호	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용)에서 열세함.					
(18)	(2)신정동 584-5 금광에다움 18층/1806호	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용)에서 열세함.					
(19)	(2)신정동 584-5 금광에다움 18층/1806호	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
(20)	(2)신정동 584-5 금광예다움 18층/1806호	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용)에서 열세함.					
(21)	(2)신정동 584-5 금광예다움 18층/1806호	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용)에서 열세함.					
(22)	(2)신정동 584-5 금광예다움 18층/1806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(23)	(2)신정동 584-5 금광예다움 18층/1806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(24)	(2)신정동 584-5 금광예다움 18층/1806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(25)	(2)신정동 584-5 금광예다움 18층/1806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(26)	(2)신정동 584-5 금광예다움 18층/1806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(27)	(2)신정동 584-5 금광예다움 18층/1806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(28)	(2)신정동 584-5 금광예다움 18층/1806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
(29)	(2)신정동 584-5 금광에다움 18층/1806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(30)	(2)신정동 584-5 금광에다움 18층/1806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(31)	(2)신정동 584-5 금광에다움 18층/1806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(32)	(2)신정동 584-5 금광에다움 18층/1806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(33)	(2)신정동 584-5 금광에다움 18층/1806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(34)	(2)신정동 584-5 금광에다움 18층/1806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
신정센텀메르빌	본건과 유사	3,800,000 ~ 4,100,000 내외	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	신정동 580-1외	신정 센텀메르빌 9층/904호	62.081	공매	257,000,000	4,139,000	2022.09.13 2018.03.15
2	신정동 580-1외	신정 센텀메르빌 6층/601호	63.3729	담보	251,000,000	3,960,000	2021.12.03 2018.03.15
3	신정동 508-11	대상웰리움 10층/1004호	33.89	시가 참고	135,000,000	3,983,000	2021.02.08 2019.10.22
4	신정동 569-2	문수로드림파크 101동 4층/411호	63.0373	담보	242,000,000	3,838,000	2022.05.30 2022.03.25
5	신정동 643-1	휴먼블루드빌 11/1115호	30.8772	담보	125,000,000	4,048,000	2021.12.07 2019.04.01
6	신정동 684-1	신정 오펠리움 플러스 20층/2019호	36.6755	경매	157,000,000	4,280,000	2021.10.28 2018.04.20

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
울산 남구	최근1년	오피스텔 (주거용)	69.82	8	총 24건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(1)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	0.950	3,832,000
(2)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	0.950	3,832,000
(3)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	0.950	3,832,000
(4)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	0.960	3,872,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(5)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	0.960	3,872,000
(6)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	0.970	3,912,000
(7)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	0.970	3,912,000
(8)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	0.970	3,912,000
(9)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	0.970	3,912,000
(10)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	0.980	3,953,000
(11)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	0.980	3,953,000
(12)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	0.980	3,953,000
(13)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	0.980	3,953,000
(14)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	0.980	3,953,000
(15)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	0.990	3,993,000
(16)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	0.990	3,993,000
(17)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	0.990	3,993,000
(18)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	0.990	3,993,000
(19)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	0.990	3,993,000
(20)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	0.990	3,993,000
(21)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	0.990	3,993,000
(22)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	1.000	4,033,000
(23)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	1.000	4,033,000
(24)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	1.000	4,033,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(25)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	1.000	4,033,000
(26)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	1.000	4,033,000
(27)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	1.000	4,033,000
(28)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	1.000	4,033,000
(29)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	1.000	4,033,000
(30)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	1.000	4,033,000
(31)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	1.000	4,033,000
(32)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	1.000	4,033,000
(33)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	1.000	4,033,000
(34)	(2)4,033,000	1.00	1.00020	1.00	1.000	4,033,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(1)	제2층/제202호	67.3908	3,832,000	258,000,000
(2)	제2층/제203호	68.1649	3,832,000	261,000,000
(3)	제2층/제204호	62.081	3,832,000	237,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(4)	제3층/제302호	67.3908	3,872,000	260,000,000
(5)	제3층/제303호	68.1649	3,872,000	263,000,000
(6)	제4층/제401호	63.3729	3,912,000	247,000,000
(7)	제4층/제402호	67.3908	3,912,000	263,000,000
(8)	제4층/제403호	68.1649	3,912,000	266,000,000
(9)	제4층/제404호	62.081	3,912,000	242,000,000
(10)	제5층/제502호	67.3908	3,953,000	266,000,000
(11)	제5층/제503호	68.1649	3,953,000	269,000,000
(12)	제6층/제602호	67.3908	3,953,000	266,000,000
(13)	제6층/제603호	68.1649	3,953,000	269,000,000
(14)	제6층/제604호	62.081	3,953,000	245,000,000
(15)	제7층/제701호	63.3729	3,993,000	253,000,000
(16)	제8층/제801호	63.3729	3,993,000	253,000,000
(17)	제8층/제802호	67.3908	3,993,000	269,000,000
(18)	제8층/제803호	68.1649	3,993,000	272,000,000
(19)	제8층/제804호	62.081	3,993,000	247,000,000
(20)	제9층/제901호	63.3729	3,993,000	253,000,000
(21)	제9층/제902호	67.3908	3,993,000	269,000,000
(22)	제10층/제1001호	63.3729	4,033,000	255,000,000
(23)	제10층/제1002호	67.3908	4,033,000	271,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(24)	제10층/제1003호	68.1649	4,033,000	274,000,000
(25)	제10층/제1004호	62.081	4,033,000	250,000,000
(26)	제11층/제1103호	68.1649	4,033,000	274,000,000
(27)	제12층/제1203호	68.1649	4,033,000	274,000,000
(28)	제3층/제1301호	63.3729	4,033,000	255,000,000
(29)	제14층/제1403호	68.1649	4,033,000	274,000,000
(30)	제15층/제1501호	63.3729	4,033,000	255,000,000
(31)	제15층/제1502호	67.3908	4,033,000	271,000,000
(32)	제16층/제1601호	63.3729	4,033,000	255,000,000
(33)	제16층/제1602호	67.3908	4,033,000	271,000,000
(34)	제16층/제1603호	68.1649	4,033,000	274,000,000
합계		2,241.1101		8,881,000,000

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	울산광역시 남구 신정동 [도로명주소] 울산광역시 남구 돋질로81번길 13	580-1, 580-18 신정센텀 메르빌	업무시설	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 18층				
1	울산광역시 남구 신정동	580-1	대	일반상업지역	476			
2	"	580-18	대	일반상업지역	220.1			
				(내)				
(1)				철근콘크리트조 제2층 제202호	67.3908	67.3908	258,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 98.074㎡
				1,2소유권대지권	696.1 ×10.5722 /696.1	10.5722	배분내역 토지가액 : 77,400,000 건물가액 : 180,600,000	
				(내)				
(2)				철근콘크리트조 제2층 제203호	68.1649	68.1649	261,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 99.1817㎡
				1,2소유권대지권	696.1 ×10.6937 /696.1	10.6937	배분내역 토지가액 : 78,300,000 건물가액 : 182,700,000	
				(내)				

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(3)				철근콘크리트조 제2층 제204호	62.0810	62.081	237,000,000	비준가액 집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	9.7402		대장상:
					×9.7402		배분내역	90.4739㎡
					/696.1		토지가액 : 71,100,000	
							건물가액 : 165,900,000	
				(내)				
(4)				철근콘크리트조 제3층 제302호	67.3908	67.3908	260,000,000	비준가액 집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	10.5722		대장상:
					×10.5722		배분내역	98.074㎡
					/696.1		토지가액 : 78,000,000	
							건물가액 : 182,000,000	
				(내)				
(5)				철근콘크리트조 제3층 제303호	68.1649	68.1649	263,000,000	비준가액 집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	10.6937		대장상:
					×10.6937		배분내역	99.1817㎡
					/696.1		토지가액 : 78,900,000	
							건물가액 : 184,100,000	
				(내)				
(6)				철근콘크리트조 제4층 제401호	63.3729	63.3729	247,000,000	비준가액 집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	9.9419		대장상:
					×9.9419		배분내역	93.2404㎡
					/696.1		토지가액 : 74,100,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
							건물가액 : 172,900,000	
				(내)				
(7)				철근콘크리트조 제4층 제402호	67.3908	67.3908	263,000,000	비준가액 집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	10.5722		대장상:
					×10.5722		배분내역	98.074㎡
					/696.1		토지가액 : 78,900,000	
							건물가액 : 184,100,000	
				(내)				
(8)				철근콘크리트조 제4층 제403호	68.1649	68.1649	266,000,000	비준가액 집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	10.6937		대장상:
					×10.6937		배분내역	99.1817㎡
					/696.1		토지가액 : 79,800,000	
							건물가액 : 186,200,000	
				(내)				
(9)				철근콘크리트조 제4층 제404호	62.0810	62.081	242,000,000	비준가액 집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	9.7392		대장상:
					×9.7392		배분내역	90.4719㎡
					/696.1		토지가액 : 72,600,000	
							건물가액 : 169,400,000	
				(내)				
(10)				철근콘크리트조 제5층 제502호	67.3908	67.3908	266,000,000	비준가액 집합건축물

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
				1,2소유권대지권	696.1	10.5722		대장상:
					×10.5722		배분내역	98.074㎡
					/696.1		토지가액 : 79,800,000	
							건물가액 : 186,200,000	
				(내)				
(11)				철근콘크리트조				
				제5층 제503호	68.1649	68.1649	269,000,000	비준가액
								집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	10.6937		대장상:
					×10.6937		배분내역	99.1817㎡
					/696.1		토지가액 : 80,700,000	
							건물가액 : 188,300,000	
				(내)				
(12)				철근콘크리트조				
				제6층 제602호	67.3908	67.3908	266,000,000	비준가액
								집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	10.5722		대장상:
					×10.5722		배분내역	98.074㎡
					/696.1		토지가액 : 79,800,000	
							건물가액 : 186,200,000	
				(내)				
(13)				철근콘크리트조				
				제6층 제603호	68.1649	68.1649	269,000,000	비준가액
								집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	10.6937		대장상:
					×10.6937		배분내역	99.1817㎡
					/696.1		토지가액 : 80,700,000	
							건물가액 : 188,300,000	
				(내)				

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(14)				철근콘크리트조 제6층 제604호	62.0810	62.081	245,000,000	비준가액 집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	9.7392		대장상:
					×9.7392		배분내역	90.4719㎡
					/696.1		토지가액 : 73,500,000	
							건물가액 : 171,500,000	
				(내)				
(15)				철근콘크리트조 제7층 제701호	63.3729	63.3729	253,000,000	비준가액 집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	9.9419		대장상:
					×9.9419		배분내역	93.2404㎡
					/696.1		토지가액 : 75,900,000	
							건물가액 : 177,100,000	
				(내)				
(16)				철근콘크리트조 제8층 제801호	63.3729	63.3729	253,000,000	비준가액 집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	9.9419		대장상:
					×9.9419		배분내역	93.2404㎡
					/696.1		토지가액 : 75,900,000	
							건물가액 : 177,100,000	
				(내)				
(17)				철근콘크리트조 제8층 제802호	67.3908	67.3908	269,000,000	비준가액 집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	10.5722		대장상:
					×10.5722		배분내역	98.074㎡
					/696.1		토지가액 : 80,700,000	
							건물가액 : 188,300,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
				(내)				
(18)				철근콘크리트조				
				제8층 제803호	68.1649	68.1649	272,000,000	비준가액
								집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	10.6937		대장상:
					×10.6937		배분내역	99.1817㎡
					/696.1		토지가액 : 81,600,000	
							건물가액 : 190,400,000	
				(내)				
(19)				철근콘크리트조				
				제8층 제804호	62.0810	62.081	247,000,000	비준가액
								집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	9.7402		대장상:
					×9.7402		배분내역	90.4739㎡
					/696.1		토지가액 : 74,100,000	
							건물가액 : 172,900,000	
				(내)				
(20)				철근콘크리트조				
				제9층 제901호	63.3729	63.3729	253,000,000	비준가액
								집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	9.9419		대장상:
					×9.9419		배분내역	93.2404㎡
					/696.1		토지가액 : 75,900,000	
							건물가액 : 177,100,000	
				(내)				
(21)				철근콘크리트조				
				제9층 제902호	67.3908	67.3908	269,000,000	비준가액
								집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	10.5722		대장상:

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
					×10.5722		배분내역	98.074㎡
					/696.1		토지가액 : 80,700,000	
							건물가액 : 188,300,000	
				(내)				
(22)				철근콘크리트조				
				제10층 제1001호	63.3729	63.3729	255,000,000	비준가액
								집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	9.9419		대장상:
					×9.9419		배분내역	93.2404㎡
					/696.1		토지가액 : 76,500,000	
							건물가액 : 178,500,000	
				(내)				
(23)				철근콘크리트조				
				제10층 제1002호	67.3908	67.3908	271,000,000	비준가액
								집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	10.5722		대장상:
					×10.5722		배분내역	98.074㎡
					/696.1		토지가액 : 81,300,000	
							건물가액 : 189,700,000	
				(내)				
(24)				철근콘크리트조				
				제10층 제1003호	68.1649	68.1649	274,000,000	비준가액
								집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	10.6937		대장상:
					×10.6937		배분내역	99.1817㎡
					/696.1		토지가액 : 82,200,000	
							건물가액 : 191,800,000	
				(내)				
(25)				철근콘크리트조				

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
				제10층 제1004호	62.0810	62.081	250,000,000	비준가액 집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	9.7392		대장상:
					×9.7392		배분내역	90.4719㎡
					/696.1		토지가액 : 75,000,000	
							건물가액 : 175,000,000	
				(내)				
(26)				철근콘크리트조				
				제11층 제1103호	68.1649	68.1649	274,000,000	비준가액 집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	10.6937		대장상:
					×10.6937		배분내역	99.1817㎡
					/696.1		토지가액 : 82,200,000	
							건물가액 : 191,800,000	
				(내)				
(27)				철근콘크리트조				
				제12층 제1203호	68.1649	68.1649	274,000,000	비준가액 집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	10.6937		대장상:
					×10.6937		배분내역	99.1817㎡
					/696.1		토지가액 : 82,200,000	
							건물가액 : 191,800,000	
				(내)				
(28)				철근콘크리트조				
				제3층 제1301호	63.3729	63.3729	255,000,000	비준가액 집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	9.9419		대장상:
					×9.9419		배분내역	93.2404㎡
					/696.1		토지가액 : 76,500,000	
							건물가액 : 178,500,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
				(내)				
(29)				철근콘크리트조 제14층 제1403호	68.1649	68.1649	274,000,000	비준가액 집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	10.6937		대장상:
					×10.6937		배분내역	99.1817㎡
					/696.1		토지가액 : 82,200,000	
							건물가액 : 191,800,000	
				(내)				
(30)				철근콘크리트조 제15층 제1501호	63.3729	63.3729	255,000,000	비준가액 집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	9.9419		대장상:
					×9.9419		배분내역	93.2404㎡
					/696.1		토지가액 : 76,500,000	
							건물가액 : 178,500,000	
				(내)				
(31)				철근콘크리트조 제15층 제1502호	67.3908	67.3908	271,000,000	비준가액 집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	10.5722		대장상:
					×10.5722		배분내역	98.074㎡
					/696.1		토지가액 : 81,300,000	
							건물가액 : 189,700,000	
				(내)				
(32)				철근콘크리트조 제16층 제1601호	63.3729	63.3729	255,000,000	비준가액 집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1	9.9419		대장상:
					×9.9419		배분내역	93.2404㎡

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
					/696.1		토지가액 : 76,500,000 건물가액 : 178,500,000	
				(내)				
(33)				철근콘크리트조 제16층 제1602호	67.3908	67.3908	271,000,000	비준가액 집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1 ×10.5722 /696.1	10.5722	배분내역 토지가액 : 81,300,000 건물가액 : 189,700,000	대장상: 98.074㎡
				(내)				
(34)				철근콘크리트조 제16층 제1603호	68.1649	68.1649	274,000,000	비준가액 집합건축물
				1,2소유권대지권	696.1 ×10.6937 /696.1	10.6937	배분내역 토지가액 : 82,200,000 건물가액 : 191,800,000	대장상: 99.1817㎡
	합 계						₩8,881,000,000.-	
				- 이 하 여 백 -				

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 "울산광역시청" 동측 인근에 위치하는 신정센텀메르빌 제2층 제202호외 33개호임.

2. 부근상황

본건 주위는 관공서 및 업무시설, 각종 근린생활시설, 동류형 공동주택 등으로 형성되어 있으며, 제반주위환경 보통시됨.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 인근에 시내버스정류장이 위치하여 제반교통사정 보통시됨.

4. 접면도로 상황

북서측으로 약6미터 폭내외, 북동측으로 약8미터 폭내외의 도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 도시지역,일반상업지역,소로2류(폭 8m~10m)(접합),소로3류(폭 8m 미만)(접합),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2017-03-30)(울산중앙초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(2017-03-30)(월평중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(2) : 도시지역,일반상업지역,소로3류(폭 8m 미만)(접합),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2017-03-30)(울산중앙초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(2017-03-30)(월평중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

6. 기타사항

해당사항 없음.

II. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

일련번호[(1) ~ (34)] : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상18층건내 제2층 제202호외 33개호로서,(사용승인일 : 2018.03.15.)

외벽 : 일부 대리석판붙임 및 몰탈위페인팅 등,

내벽 : 벽지마감 및 일부 타일붙임 등,

창호 : 샷시이중창임.

2. 이용상태

일련번호[(1)~(34)] 제2층 제202호 ~ 제16층 제1603호 : 주거용 오피스텔임.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급배수, 위생설비, 급탕설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비, 주차시설 등이 되어있음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

미상임.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

광 역 위 치 도

N

S

소재지 : 울산광역시 남구 신정동 580-1 번지외 1필지 제2층 제202호 외 33개호

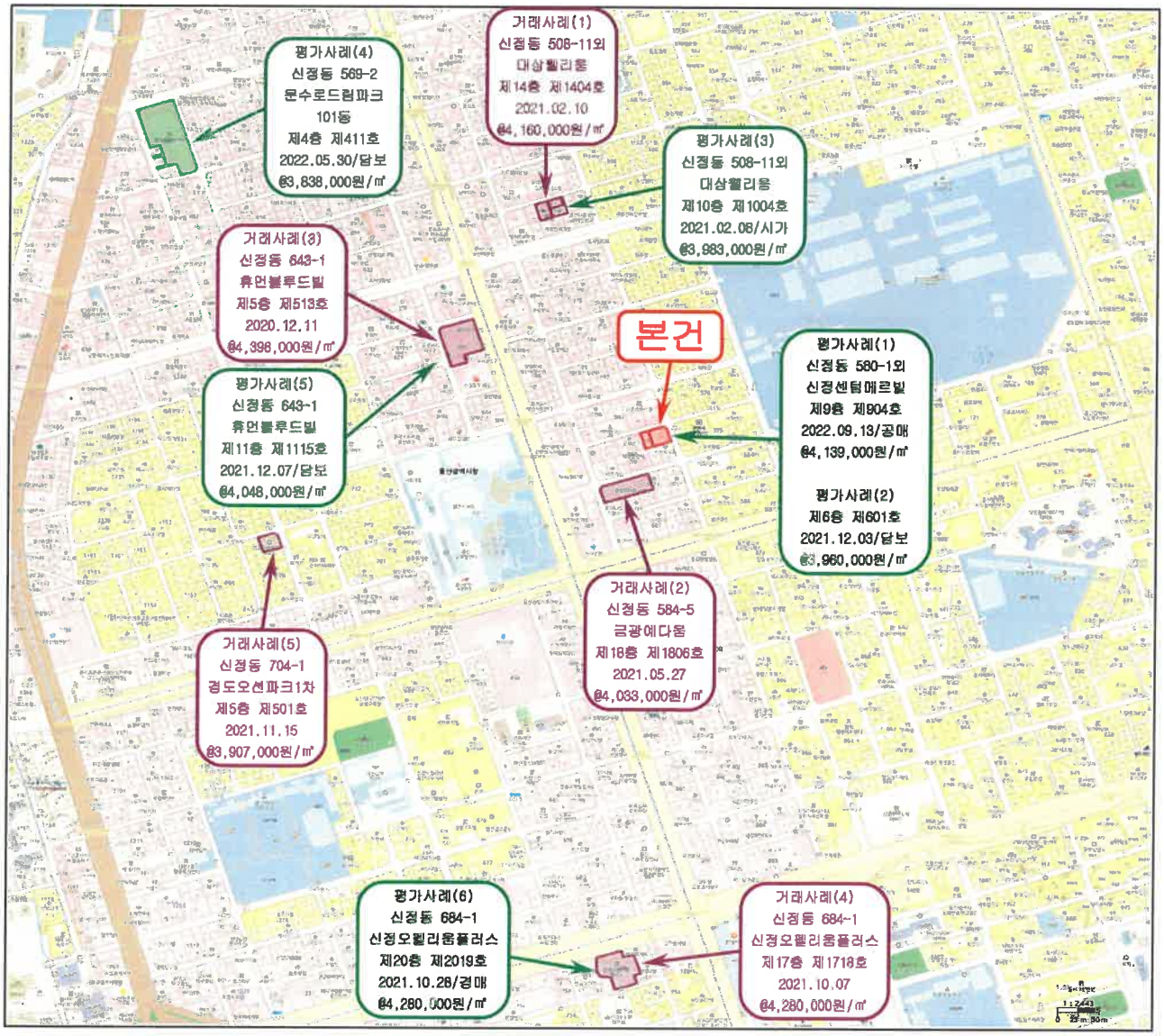


상 세 위 치 도

N

S

소재지 : 울산광역시 남구 신정동 580-1 번지외 1필지 제2층 제202호 외 33개호



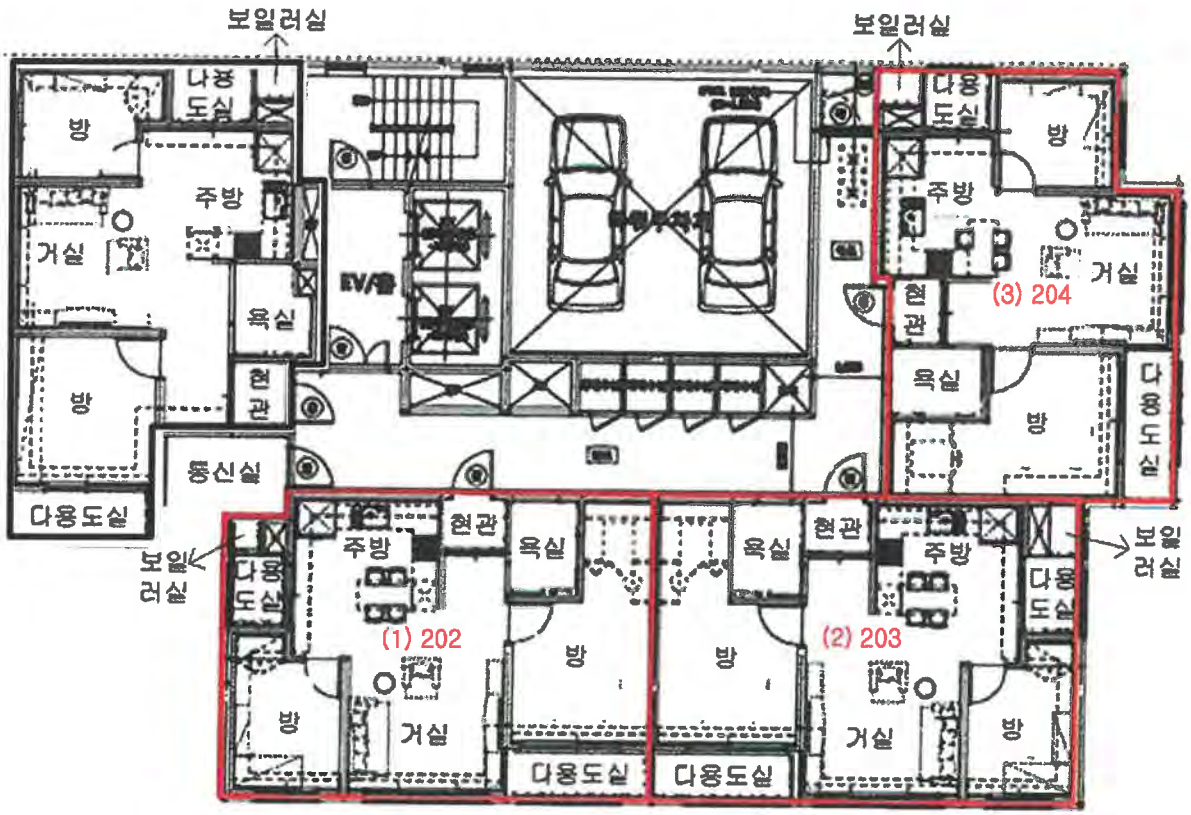
호별배치도 및 내부구조도

N

S

(None Scale)

<신정 센텀메르빌 제2층 호별배치도 및 내부구조도>



本件(제2층 제202호외 2개호)

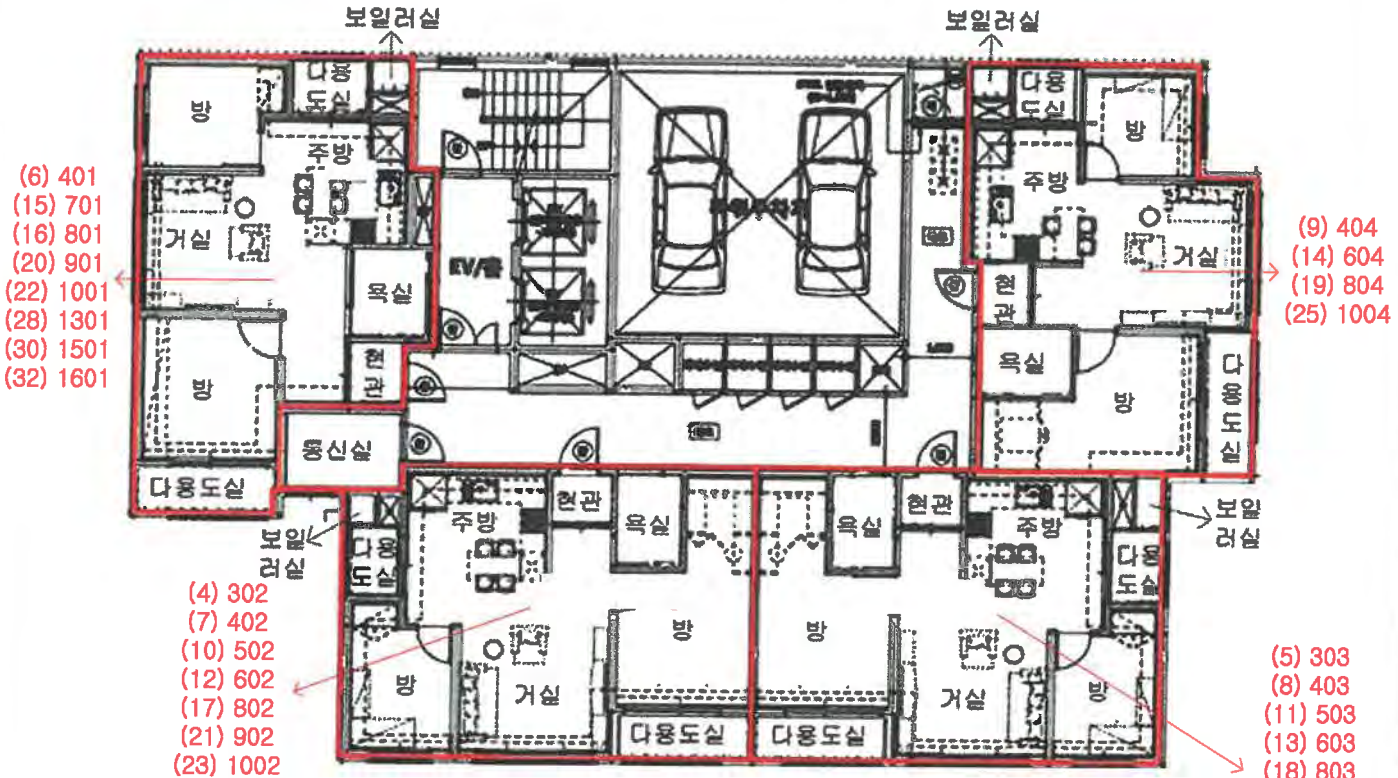
호별배치도 및 내부구조도

N

S

(None Scale)

<신정 센텀메르빌 제3~18층 호별배치도 및 내부구조도>



本件(제3층 제302호외 30개호)

현 황 사 진



주위환경(서측에서 촬영)



주위환경(남서측에서 촬영)

현 황 사 진



본건전경

현 황 사 진



본건전경