감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	울산남부신용협동조합
건 명	울산광역시 남구 신정동 580-1외 신정센텀메르빌 제3층 제301호 외 14개호
감정평가서번호	DC254-011601

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

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 원 재 (인)

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

감 정 평 가 액	삼십이억삼천만원정(₩3,230,000,000.-)			
의 뢰 인	울산남부신용협동조합이사장	감정평가목적	공매	
제 출 처	울산남부신용협동조합	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물) 집합건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2025.01.17.	2025.01.17.	2025.01.17.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
구분건물	15세대	구분건물	15세대	-	3,230,000,000
합 계					₩3,230,000,000.-
		- 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 집합건물(신정센텀메르빌 제3층 제301호 외 14개호)로서, 공매 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 2025.01.17.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.01.17.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(주거용 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

V. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(주거용 오피스텔)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.

2. 본건 집합건물(주거용 오피스텔)은 등기사항전부증명서상 전유면적과 현황 점유사용부분 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

3. 본건은 현장조사 시 폐문 등으로 내부확인이 곤란하여 건축물대장상의 도면과 본건 감정평가사례 및 외부관찰 등을 기준으로 감정평가하였으니 공매진행 시 참고하시기 바람.

4. 본건은 집합건물로서 건물의 전유부분과 소유권·대지권이 일체로 거래되나 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권·대지권으로 가격을 배분할 경우의 물건별 금액을 평가명세표상에 별도 표기하였으니 공매진행 시 참고하시기 바람.

5. 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(16~20층)	4	6	4	6	4	6	4	6

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

6. 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 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	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	-	○	○	○	-

일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)
(1)	제3층/제301호	9.9419	63.3729	29.8675	93.2404	68.0
(2)	제5층/제501호	9.9419	63.3729	29.8675	93.2404	68.0
(3)	제7층/제704호	9.7392	62.081	28.3909	90.4719	68.6
(4)	제9층/제904호	9.7392	62.081	28.3909	90.4719	68.6
(5)	제10층/제1104호	9.7392	62.081	28.3909	90.4719	68.6
(6)	제12층/제1204호	9.7392	62.081	28.3909	90.4719	68.6
(7)	제13층/제1302호	10.5722	67.3908	30.6832	98.074	68.7
(8)	제13층/제1304호	9.7392	62.081	28.3909	90.4719	68.6
(9)	제14층/제1401호	9.9419	63.3729	29.8675	93.2404	68.0
(10)	제14층/제1404호	9.7392	62.081	28.3909	90.4719	68.6
(11)	제15층/제1503호	10.6937	68.1649	31.0168	99.1817	68.7
(12)	제15층/제1504호	9.7392	62.081	28.3909	90.4719	68.6
(13)	제16층/제1604호	9.7392	62.081	28.3909	90.4719	68.6
(14)	제17층/제1701호	9.9419	63.3729	29.8675	93.2404	68.0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)
(15)	제18층/제1801호	9.9419	63.3729	29.8675	93.2404	68.0

※ 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 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	신정동 643-1	휴먼블루드빌 5층/522호	26.0058	100,000,000	3,845,000	2024.06.04 2019.04.01
2	신정동 684-1	신정오펠리움 플러스 10층/1011호	26.8147	100,000,000	3,729,000	2024.12.12 2018.04.20

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)을 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2024.06.04	26.0058	52.4304	49.6	3,845,000

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(2020=100)]

사례기호	구분	지수	산출내역	상승률(%)
거래사례 #1	2024년 05월	119.25	(119.11-119.25) / 119.25×100	-0.117% (0.99883)
	2024년 11월	119.11		

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(2023.12=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2024년 05월	99.35	(98.21-99.35) / 99.35×100	-1.147% (0.98853)
	2024년 12월	98.21		

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 인근지역 내 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)	(1)신정동 643-1 휴먼블루드빌 5층/522호	0.95	0.96	0.93	1.00	0.848
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(상업, 업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편의성 등) 및 단지내부요인(단지내 총세대수 및 최고층수, 노후도 등), 호별요인(전유부분의 면적 및 층별 효용 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
(2)	(1)신정동 643-1 휴먼블루드빌 5층/522호	0.95	0.96	0.96	1.00	0.876
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(상업, 업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편의성 등) 및 단지내부요인(단지내 총세대수 및 최고층수, 노후도 등), 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 열세함.					
(3)	(1)신정동 643-1 휴먼블루드빌 5층/522호	0.95	0.96	0.96	1.00	0.876
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(상업, 업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편의성 등) 및 단지내부요인(단지내 총세대수 및 최고층수, 노후도 등), 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 열세함.					
(4)	(1)신정동 643-1 휴먼블루드빌 5층/522호	0.95	0.96	0.96	1.00	0.876
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(상업, 업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편의성 등) 및 단지내부요인(단지내 총세대수 및 최고층수, 노후도 등), 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 열세함.					
(5)	(1)신정동 643-1 휴먼블루드빌 5층/522호	0.95	0.96	0.99	1.00	0.903
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(상업, 업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편의성 등) 및 단지내부요인(단지내 총세대수 및 최고층수, 노후도 등), 호별요인(층별효용 등에서 우세하나, 전유부분의 면적 등에서 열세함)에서 열세함.					
(6)	(1)신정동 643-1 휴먼블루드빌 5층/522호	0.95	0.96	0.99	1.00	0.903
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(상업, 업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편의성 등) 및 단지내부요인(단지내 총세대수 및 최고층수, 노후도 등), 호별요인(층별효용 등에서 우세하나, 전유부분의 면적 등에서 열세함)에서 열세함.					
(7)	(1)신정동 643-1 휴먼블루드빌 5층/522호	0.95	0.96	0.99	1.00	0.903
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(상업, 업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편의성 등) 및 단지내부요인(단지내 총세대수 및 최고층수, 노후도 등), 호별요인(층별효용 등에서 우세하나, 전유부분의 면적 등에서 열세함)에서 열세함.					
(8)	(1)신정동 643-1 휴먼블루드빌 5층/522호	0.95	0.96	0.99	1.00	0.903
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(상업, 업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편의성 등) 및 단지내부요인(단지내 총세대수 및 최고층수, 노후도 등), 호별요인(층별효용 등에서 우세하나, 전유부분의 면적 등에서 열세함)에서 열세함.					
(9)	(1)신정동 643-1 휴먼블루드빌 5층/522호	0.95	0.96	0.99	1.00	0.903
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(상업, 업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편의성 등) 및 단지내부요인(단지내 총세대수 및 최고층수, 노후도 등), 호별요인(층별효용 등에서 우세하나, 전유부분의 면적 등에서 열세함)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
(10)	(1)신정동 643-1 휴먼블루드빌 5층/522호	0.95	0.96	0.99	1.00	0.903
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(상업, 업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편의성 등) 및 단지내부요인(단지내 총세대수 및 최고층수, 노후도 등), 호별요인(층별효용 등에서 우세하나, 전유부분의 면적 등에서 열세함)에서 열세함.					
(11)	(1)신정동 643-1 휴먼블루드빌 5층/522호	0.95	0.96	1.00	1.00	0.912
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(상업, 업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편의성 등) 및 단지내부요인(단지내 총세대수 및 최고층수, 노후도 등)에서 열세하며, 호별요인 중 층별효용 등에서 우세하나, 전유부분의 면적 등에서 열세하여 호별요인은 전반적으로 대등함.					
(12)	(1)신정동 643-1 휴먼블루드빌 5층/522호	0.95	0.96	1.00	1.00	0.912
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(상업, 업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편의성 등) 및 단지내부요인(단지내 총세대수 및 최고층수, 노후도 등)에서 열세하며, 호별요인 중 층별효용 등에서 우세하나, 전유부분의 면적 등에서 열세하여 호별요인은 전반적으로 대등함.					
(13)	(1)신정동 643-1 휴먼블루드빌 5층/522호	0.95	0.96	1.00	1.00	0.912
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(상업, 업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편의성 등) 및 단지내부요인(단지내 총세대수 및 최고층수, 노후도 등)에서 열세하며, 호별요인 중 층별효용 등에서 우세하나, 전유부분의 면적 등에서 열세하여 호별요인은 전반적으로 대등함.					
(14)	(1)신정동 643-1 휴먼블루드빌 5층/522호	0.95	0.96	1.00	1.00	0.912
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(상업, 업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편의성 등) 및 단지내부요인(단지내 총세대수 및 최고층수, 노후도 등)에서 열세하며, 호별요인 중 층별효용 등에서 우세하나, 전유부분의 면적 등에서 열세하여 호별요인은 전반적으로 대등함.					
(15)	(1)신정동 643-1 휴먼블루드빌 5층/522호	0.95	0.96	1.00	1.00	0.912
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(상업, 업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편의성 등) 및 단지내부요인(단지내 총세대수 및 최고층수, 노후도 등)에서 열세하며, 호별요인 중 층별효용 등에서 우세하나, 전유부분의 면적 등에서 열세하여 호별요인은 전반적으로 대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
신정센텀메르빌	기준층	3,400,000 내외	본건과 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	신정동 508-14	렉스 프리미엄 2층/201호	84.9425	담보	281,000,000	3,308,000	2024.05.24 2013.05.23
2	신정동 580-1	신정 센텀메르빌 17층/1704호	62.081	경매	229,000,000	3,688,000	2024.02.16 2018.03.15
3	신정동 580-1	신정 센텀메르빌 6층/601호	63.3729	경매	212,000,000	3,345,000	2024.03.26 2018.03.15
4	신정동 580-1	신정 센텀메르빌 10층/1001호	63.3729	담보	236,000,000	3,723,000	2024.08.19 2018.03.15
5	신정동 580-1	신정 센텀메르빌 5층/504호	62.081	공매	222,000,000	3,575,000	2024.05.22 2018.03.15
	신정동 580-1	신정 센텀메르빌 5층/504호	62.081	경매	180,000,000	2,899,000	2024.09.09 2018.03.15
6	신정동 580-1	신정 센텀메르빌 8층/804호	62.081	담보	247,000,000	3,978,000	2024.11.13 2018.03.15
7	신정동 580-1	신정 센텀메르빌 10층/1002호	67.3908	담보	240,000,000	3,561,000	2024.10.10 2018.03.15
8	신정동 627-3	더렉스 12층/1203호	67.5964	경매	220,000,000	3,254,000	2024.04.26 2018.07.06
9	신정동 643-1	휴먼 블루드빌 7층/715호	30.8772	경매	119,000,000	3,853,000	2024.08.09 2019.04.01

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
울산 남구	최근1년	오피스텔 (주거용)	64	25	총 93건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(1)	(1)3,845,000	1.00	0.98853	1.00	0.848	3,223,000
(2)	(1)3,845,000	1.00	0.98853	1.00	0.876	3,329,000
(3)	(1)3,845,000	1.00	0.98853	1.00	0.876	3,329,000
(4)	(1)3,845,000	1.00	0.98853	1.00	0.876	3,329,000
(5)	(1)3,845,000	1.00	0.98853	1.00	0.903	3,432,000
(6)	(1)3,845,000	1.00	0.98853	1.00	0.903	3,432,000
(7)	(1)3,845,000	1.00	0.98853	1.00	0.903	3,432,000
(8)	(1)3,845,000	1.00	0.98853	1.00	0.903	3,432,000
(9)	(1)3,845,000	1.00	0.98853	1.00	0.903	3,432,000
(10)	(1)3,845,000	1.00	0.98853	1.00	0.903	3,432,000
(11)	(1)3,845,000	1.00	0.98853	1.00	0.912	3,466,000
(12)	(1)3,845,000	1.00	0.98853	1.00	0.912	3,466,000
(13)	(1)3,845,000	1.00	0.98853	1.00	0.912	3,466,000
(14)	(1)3,845,000	1.00	0.98853	1.00	0.912	3,466,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(15)	(1)3,845,000	1.00	0.98853	1.00	0.912	3,466,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 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)	제3층/제301호	63.3729	3,223,000	204,000,000
(2)	제5층/제501호	63.3729	3,329,000	210,000,000
(3)	제7층/제704호	62.081	3,329,000	206,000,000
(4)	제9층/제904호	62.081	3,329,000	206,000,000
(5)	제10층/제1104호	62.081	3,432,000	213,000,000
(6)	제12층/제1204호	62.081	3,432,000	213,000,000
(7)	제13층/제1302호	67.3908	3,432,000	231,000,000
(8)	제13층/제1304호	62.081	3,432,000	213,000,000
(9)	제14층/제1401호	63.3729	3,432,000	217,000,000
(10)	제14층/제1404호	62.081	3,432,000	213,000,000
(11)	제15층/제1503호	68.1649	3,466,000	236,000,000
(12)	제15층/제1504호	62.081	3,466,000	215,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(13)	제16층/제1604호	62.081	3,466,000	215,000,000
(14)	제17층/제1701호	63.3729	3,466,000	219,000,000
(15)	제18층/제1801호	63.3729	3,466,000	219,000,000
합계		949.0682		3,230,000,000

(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 신정 센텀메르빌 신정 센텀메르빌	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층				
1	울산광역시 남구 신정동	580-1	대	일반상업지역	476			
2	"	580-18	대	일반상업지역 (내)	220.1			
(1)				철근콘크리트구조 제3층 제301호	63.3729	63.3729	204,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 93.2404㎡)
				1,2 소유권 /대지권	696.1 ×9.9419 /696.1	9.9419	배분내역 토지가액 : 61,200,000 건물가액 : 142,800,000	
(2)				철근콘크리트구조 제5층 제501호	63.3729	63.3729	210,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 93.2404㎡)
				1,2 소유권 /대지권	696.1 ×9.9419 /696.1	9.9419	배분내역 토지가액 : 63,000,000 건물가액 : 147,000,000	
(3)				철근콘크리트구조 제7층 제704호	62.081	62.081	206,000,000	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
				1,2 소유권 /대지권	696.1 ×9.7392 /696.1	9.7392	배분내역 토지가액 : 61,800,000 건물가액 : 144,200,000	대장상 90.4719㎡)
(4)				철근콘크리트구조 제9층 제904호	62.081	62.081	206,000,000	비준가액 (집합건축물
				1,2 소유권 /대지권	696.1 ×9.7392 /696.1	9.7392	배분내역 토지가액 : 61,800,000 건물가액 : 144,200,000	대장상 90.4719㎡)
(5)				철근콘크리트구조 제10층 제1104호	62.081	62.081	213,000,000	비준가액 (집합건축물
				1,2 소유권 /대지권	696.1 ×9.7392 /696.1	9.7392	배분내역 토지가액 : 63,900,000 건물가액 : 149,100,000	대장상 90.4719㎡)
(6)				철근콘크리트구조 제12층 제1204호	62.081	62.081	213,000,000	비준가액 (집합건축물
				1,2 소유권 /대지권	696.1 ×9.7392 /696.1	9.7392	배분내역 토지가액 : 63,900,000 건물가액 : 149,100,000	대장상 90.4719㎡)
(7)				철근콘크리트구조 제13층 제1302호	67.3908	67.3908	231,000,000	비준가액 (집합건축물
				1,2 소유권 /대지권	696.1 ×10.5722 /696.1	10.5722	배분내역 토지가액 : 69,300,000 건물가액 : 161,700,000	대장상 98.074㎡)

(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
(8)				철근콘크리트구조 제13층 제1304호	62.081	62.081	213,000,000	비준가액 (집합건축물
				1,2 소유권 /대지권	696.1 ×9.7392 /696.1	9.7392	배분내역 토지가액 : 63,900,000 건물가액 : 149,100,000	대장상 90.4719㎡)
(9)				철근콘크리트구조 제14층 제1401호	63.3729	63.3729	217,000,000	비준가액 (집합건축물
				1,2 소유권 /대지권	696.1 ×9.9419 /696.1	9.9419	배분내역 토지가액 : 65,100,000 건물가액 : 151,900,000	대장상 93.2404㎡)
(10)				철근콘크리트구조 제14층 제1404호	62.081	62.081	213,000,000	비준가액 (집합건축물
				1,2 소유권 /대지권	696.1 ×9.7392 /696.1	9.7392	배분내역 토지가액 : 63,900,000 건물가액 : 149,100,000	대장상 90.4719㎡)
(11)				철근콘크리트구조 제15층 제1503호	68.1649	68.1649	236,000,000	비준가액 (집합건축물
				1,2 소유권 /대지권	696.1 ×10.6937 /696.1	10.6937	배분내역 토지가액 : 70,800,000 건물가액 : 165,200,000	대장상 99.1817㎡)
(12)				철근콘크리트구조 제15층 제1504호	62.081	62.081	215,000,000	비준가액 (집합건축물
				1,2 소유권 /대지권	696.1 ×9.7392	9.7392	배분내역	대장상 90.4719㎡)

(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 : 64,500,000 건물가액 : 150,500,000	
(13)				철근콘크리트구조 제16층 제1604호	62.081	62.081	215,000,000	비준가액 (집합건축물
				1,2 소유권 /대지권	696.1 ×9.7392 /696.1	9.7392	대장상 배분내역 토지가액 : 64,500,000 건물가액 : 150,500,000	90.4719㎡)
(14)				철근콘크리트구조 제17층 제1701호	63.3729	63.3729	219,000,000	비준가액 (집합건축물
				1,2 소유권 /대지권	696.1 ×9.9419 /696.1	9.9419	대장상 배분내역 토지가액 : 65,700,000 건물가액 : 153,300,000	93.2404㎡)
(15)				철근콘크리트구조 제18층 제1801호	63.3729	63.3729	219,000,000	비준가액 (집합건축물
				1,2 소유권 /대지권	696.1 ×9.9419 /696.1	9.9419	대장상 배분내역 토지가액 : 65,700,000 건물가액 : 153,300,000	93.2404㎡)
	합 계						₩3,230,000,000.-	
				- 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 제3층 제301호 외 14개호임.

2. 부근상황

부근은 울산광역시청 인근의 업무시설 및 음식점 등 각종 근린생활시설, 다세대주택 및 주거용 오피스텔 등으로 형성되어 제반주거환경 보통임.

3. 교통상황

차량접근 가능하며, 대중교통편은 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반교통사정 보통임.

4. 접면도로 상황

본건 동측으로 약 8미터, 북측으로 약 6미터 폭의 포장도로와 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.
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.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 기타사항

해당사항 없음.

Ⅱ. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상18층 중 제3층 제301호외 14개호로서,
(사용승인일 : 2018.03.15.)
외벽 : 일부 대리석판붙임 및 몰탈위 페인팅 등,
창호 : 샷시이중창구조임.

2. 이용상태

일련번호[(1)~(15)] : 주거용 오피스텔로 이용중임.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생 및 급배수설비 되어 있으며, 가스보일러에 의한 난방설비, 승강기설비, 화재경보 및 옥내소화전설비, 기계식주차설비 등 설치되어 있음.

4. 임대관계

미 상.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

5. 공부와의 차이

해당사항 없음.

6. 기타사항

해당사항 없음.

광 역 위 치 도

N

S

소재지 : 울산광역시 남구 신정동 580-1번지 외 신정센텀메르빌 3층 301호 외



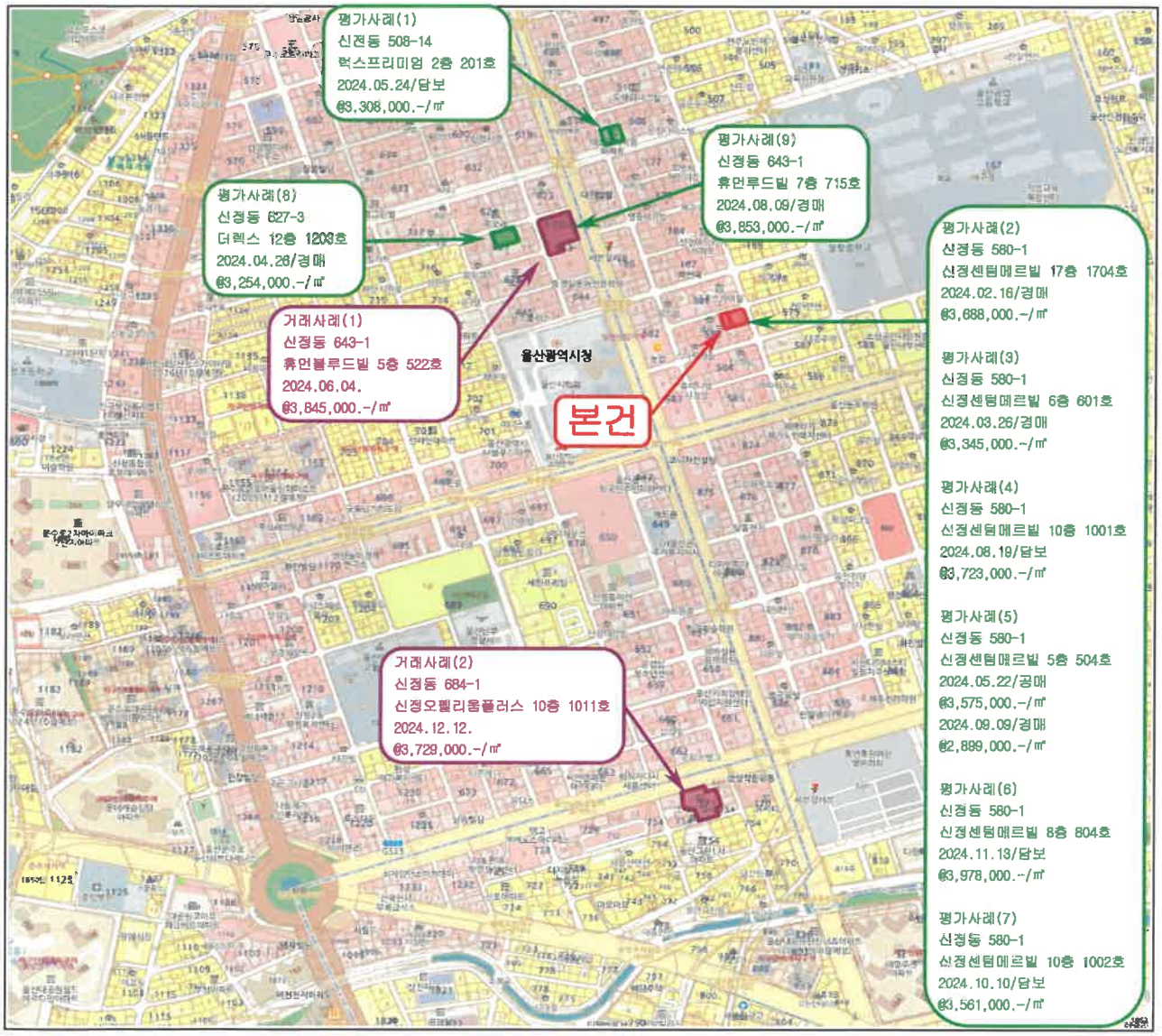
대일감정원
Daeil Appraisal Board

상 세 위 치 도

N

S

소재지 : 울산광역시 남구 신정동 580-1번지 외 신정센텀메르빌 3층 301호 외



대일감정원
Daeil Appraisal Board

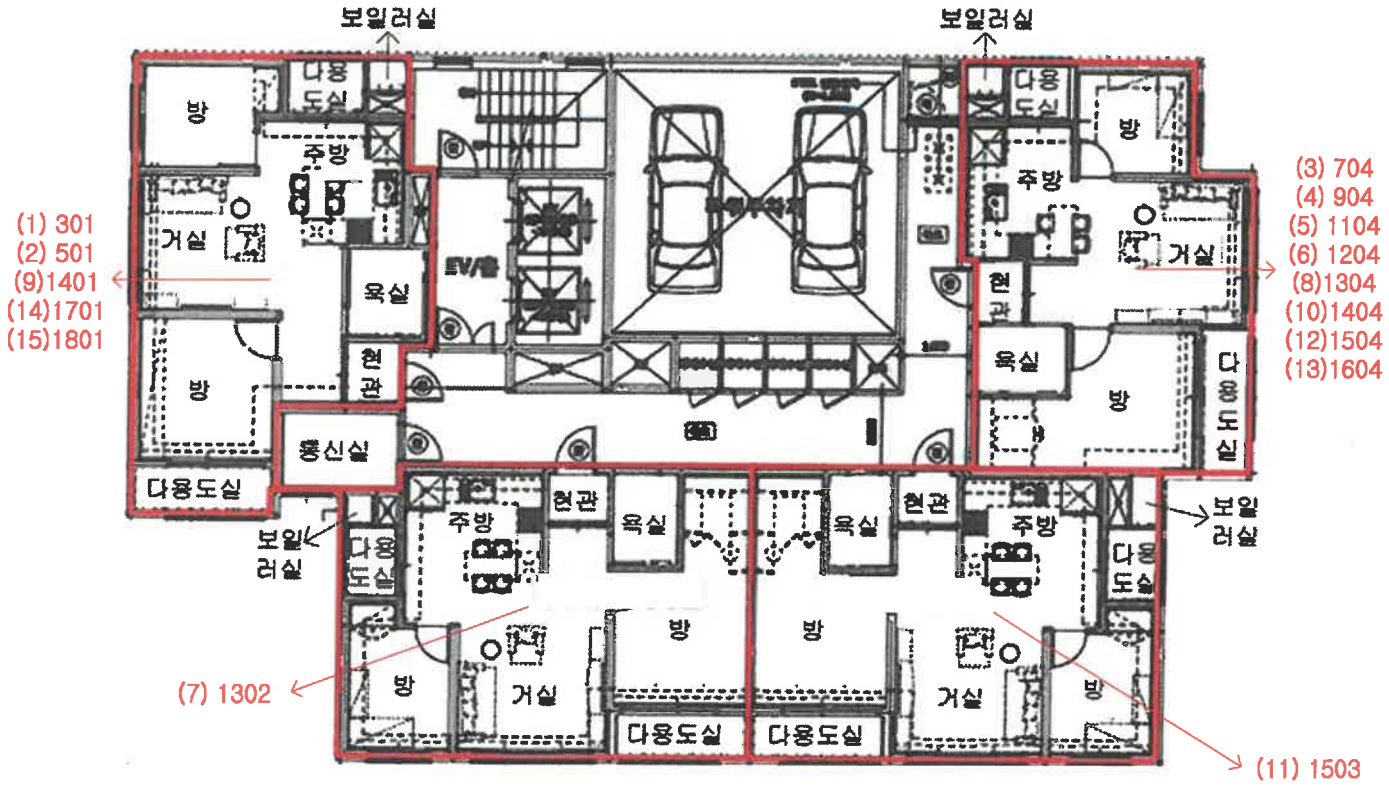
호별배치도 및 내부구조도

N

S

(None Scale)

<신정 센텀메르빌 제3~18층 호별배치도 및 내부구조도>



本件(제3층 제301호 외 14개호)

현 황 사 진

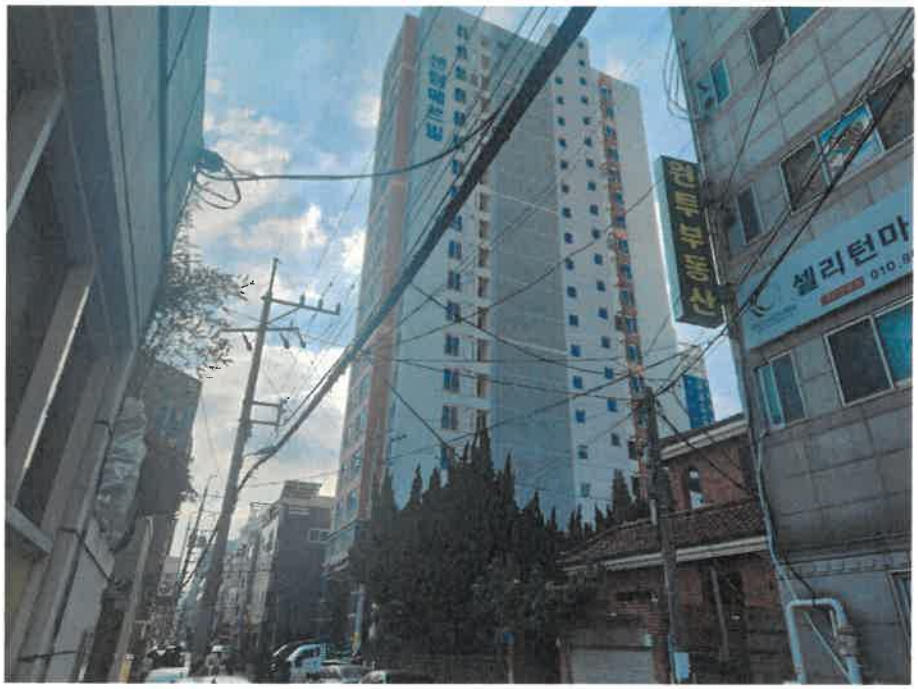


본건 전경



본건 전경

현 황 사 진



본건

공정한 감정평가! 고객감동의 경영!

감정평가법인 대일감정원

수　　신　울산남부신용협동조합이사장

참　　조

제　　목　감정평가 의뢰에 대한 회보

---

1. 귀 은행의 발전을 기원하오며 항상 우리 법인업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.

2. 2025.01.16.자로 의뢰하신 『울산광역시 남구 신정동 580-1외 신정센텀메르빌 제3층 제301호 외 14개호』 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보 합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금 계산서를 발행하여야 하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

붙임　1. 감정평가서 2부
　　2. 청 구 서 1부. 끝.

감정평가법인 대일감정원
부 산 경 남 지 사 장　김 원 재

담당부서 : 감정팀　　담당평가사 : 김원재
시행 문서번호 : DC254-011601 (시행일자 : 2025. 01. 20.)
우 47257 / 부산광역시 부산진구 서면문화로 27, 3층(부전동, 유원골든타워오피스텔) / www.idab.co.kr
전화 (051)852-4141 / 전송 (051)852-5115 / 담당자 이메일 wonjae@idab.co.kr

대일감정원
Daeil Appraisal Board

청 구 서

감정평가서번호 : DC254-011601

울산남부신용협동조합이사장 귀하

아래의 평가보수를「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」(국토교통부 공고 제2023-1120호, 2023.09.11)에 의거 청구하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

1. 평 가 보 수 : ₩2,850,100.-(부가세포함)

2. 평가보수산출내역

구 분		산 출 내 역	금 액
평가수수료	일반	956,000+(2,230,000,000×8/10,000×0.8)	2,383,200
	할증		-
	평가수수료 계		2,383,200
실비	여비	울산광역시 남구	40,000
	물건조사비	건물 15동 × @10,000	150,000
	공부발급비	등기사항(15,000)	15,000
	기타실비	사진 3장 × @1,000	3,000
	실비 계		208,000
평가보수 계(공급가액)		천원미만 절사	2,591,000
부가가치세(세액)		10%	259,100
합 계			2,850,100
착 수 금			-
청 구 금 액			2,850,100

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(DC254-011601)로 기재하여 송금해 주시기 바랍니다.

3. 결 제 계 좌 : 신용협동조합 131-009-747371, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

4. 사업자등록번호 : 605-85-17017

2025년 01월 20일

감정평가법인 대일감정원

부산경남지사장 김 원 재

TEL : (051)852-4141 FAX : (051)852-5115

대일감정원
Daeil Appraisal Board