신탁담보물의 감정가격변동 검토요청에 대한 회신

발신 : ㈜제일감정평가법인 대구경북지사

수신 : 서대구농업협동조합, ㈜우리자산신탁

제목 : 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1605-3 제215호 외 10개호 공매 건의 가격변동 검토요청에 대한 회신

1. 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 귀 조합에서 요청하신 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1605-3번지 215, 413, 721, 722, 921, 922, 1021, 1022, 1122, 1221, 1222호(제일 T24022013호) 공매 건 감정평가금액에 대하여 검토한 결과, 본건은 오피스텔, 상가시설로 운영중인 것으로 상정하였을 경우 기준시점 현재 인근 유사 물건의 실거래 가격, 평가전례 등 검토시 평가된 금액 910,000,000원과 동일 금액일 것으로 판단되어 검토의견을 회신하오니 업무에 참조하시기 바랍니다.

2025년 02월 21일

㈜제일감정평가법인 대구경북지사

창립 50년 '신뢰와 공정으로 고객과 함께 여는 100년'

(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

문서번호 제일 T24022013호 (2024. 02. 26)

수 신 우리자산신탁 부산지역본부

(참 조) -

제 목 감정평가회보

1. 귀 본부의 무궁한 발전을 기원하며 항상 우리법인의 업무에 협조하여 주심에 깊은 감사를 드립니다.

2. 관련문서 2024. 02. 20자로 의뢰하신 『 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1605-3 제215호외 소재 구분건물 』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.
(필요사항: 사업자등록증사본,담당자성명,유무선 전화번호, 이메일주소)

붙 임 : 감정평가서 1부 끝.

(주)제일감정평가법인 대구경북지사장

담당자 김영백 담당감정평가사 장희재
주소 (42445) 대구광역시 남구 봉덕로6길 10-24 (봉덕3동 984-9)
전화 053-763-8999 / 팩스 053-763-8991 jaeil10@kapaland.co.kr

감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 T24022013호
건 명	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1605-3 제215호 외 10개호 소재 구분건물

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)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.
대구경북지사 : 대구광역시 남구 봉덕로 6길 10-24(봉덕동 984-9)
TEL : (053)763-8999 FAX : (053)763-8991

감정평가 심사인증서

Certificate of Appraisal Review

인 증 번 호	FA24-1852380	발 급 일 자	2024.02.27
감정평가서 번호	T24022013	심사일자	2024.02.27
평가목적	공매	발 의 처	대구/경북지사
평가의뢰인	서대구농업협동조합장		
건 명	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1605-3 제215호 외 10개호 소재 구분건물		
감정평가금액	一金구억일천만원整 (₩910,000,000.-)		

우리 법인의 「감정평가심사위원회 규정」 제4조에 의거한
심사대상물건으로서 제반규정 등에 의하여 심사하였습니다.

감정평가심사위원회 (차원)

감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게
수행되었기에 감정평가 심사인증서를 발행합니다.

(주)제일감정평가법인
지 사 장 김 형 식 (직위)

T24022013

[구분건물]감정평가표

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

감정평가사 장희재 장희재 (인)

(주)제일감정평가법인 대구경북지사장 김 형 식 (서명 또는 인)

감정평가액	구억일천만원(₩910,000,000.-)			
평가의뢰인	서대구농업협동조합장	감정평가 목적	공매	
		제 출 처	서대구농업협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사신광산업 (수탁자 : 우리자산신탁주식회사)	기 준 가 치	시 장 가 치	
		감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	집합건물등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자
		2024. 02. 22	2024. 02. 22	2024. 02. 26

감정평가 내용

공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	11개호	구분건물	11개호	-	910,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩910,000,000.-

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 현 한 조 (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가 대상물건

소 재 지	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1605-3 "울산역신한디아채시티" 제2층 제215호 외 10개호		
물건종류	구분건물	이용상황	근린생활시설, 오피스텔
			

2. 감정평가액

기호	전유면적(㎡) 및 수량	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
가 ~	11개호	-	910,000,000	비준가액
합 계	-	-	910,000,000	-

3. 인근 유사상가 가격수준 및 기타 참고사항

용도지역	표준적 이용	시세수준(원/㎡)	비고
일반상업지역	근린생활시설	@5,500,000원/㎡ 내 · 외	유사 상가 2층 전유면적 기준
일반상업지역	근린생활시설	@3,300,000원/㎡ 내 · 외	유사 상가 4층 전유면적 기준
일반상업지역	오피스텔	@4,800,000원/㎡ 내 · 외	유사 오피스텔 전유면적 기준
참고사항	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 평가목적

대상물건은 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 소재 "울산역" 남동측 인근에 위치하는 '울산역신한디아채시티' 제2층 제215호로서, 서대구농업협동조합의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가 대상 물건

가. 대상 물건 개요

1) 건물 개요 (건축물대장 기준)

소재지	구조	용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일	비고(명칭)
삼남읍 신화리 1605-3	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	업무시설 (오피스텔), 근린생활시설	13,129.38	지하5층 지상12층	2019.10.02	울산역 신한디아채시티

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 평가 대상물건

기호	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률	대지권 (㎡)
가	2	215	제2종 근린생활시설 (일반음식점)	15.64	19.58	35.22	약 44.4%	3.47
나	4	413	제2종 근린생활시설 (사무소)	15.64	19.58	35.22	약 44.4%	3.47
다	7	721	업무시설 (오피스텔)	18.29	26.41	44.7	약 40.9	4.07
라	7	722	업무시설 (오피스텔)	18.29	26.41	44.7	약 40.9	4.07
마	9	921	업무시설 (오피스텔)	18.29	26.41	44.7	약 40.9	4.07
바	9	922	업무시설 (오피스텔)	18.29	26.41	44.7	약 40.9	4.07
사	10	1021	업무시설 (오피스텔)	18.29	26.41	44.7	약 40.9	4.07
아	10	1022	업무시설 (오피스텔)	18.29	26.41	44.7	약 40.9	4.07
자	11	1122	업무시설 (오피스텔)	18.29	26.41	44.7	약 40.9	4.07
차	12	1221	업무시설 (오피스텔)	18.29	26.41	44.7	약 40.9	4.07
카	12	1222	업무시설 (오피스텔)	18.29	26.41	44.7	약 40.9	4.07

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 "감정평가요항표" 참조.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 02월 22일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 02월 22일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

① 대상 물건의 이용상황 및 면적 등을 조사한 결과 공부와 현황이 일치하는 바 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

3. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가. 개요

거래사례비교법이란 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.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)

나. 가격조사자료

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	삼남읍 신화리 1605-1	센트로2	2/207	34.41	13.48	240,000,000	6,974,000	2023.10.01
								2018.12.05
2	삼남읍 신화리 1605-3	울산역 신한디아 채시티	5/521	18.29	4.06	80,000,000	4,373,000	2023.08.01
								2019.10.02

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	평가금액(원)	평가단가(원/㎡)	평가목적	기준시점
1	삼남읍 신화리 1606-3	위너스프라자	2/206	36.66	208,000,000	5,673,000	담보	2022.03.23
2	삼남읍 신화리 1606-3	위너스프라자	4/401	24.48	80,000,000	3,267,000	담보	2022.03.23
3	삼남읍 신화리 1605-1	센트로2	4-5/404	22.09	88,000,000	3,983,000	담보	2023.08.21
4	삼남읍 신화리 1606-3	위너스프라자	6/602	25.5556	124,000,000	4,852,000	담보	2021.05.28

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

3) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

4) 경매통계분석

소재지	기간	구분	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
울산광역시 울주군	최근 1년	상가 / 근린상가	65.85	6
		업무시설 / 오피스텔	60.12	9

※ 자료 : 태인경매정보

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조, 이용상황, 규모 등이 동일 또는 유사하며 비교적 최근에 거래된 정상적인 거래사례라고 판단되는 「거래사례1, 2」를 비교사례로 선정함.

거래사례	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래단가(원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
1	삼남읍 신화리 1605-1	센트로2	2/207	34.41	13.48	240,000,000	6,974,000	2023.10.01 / 2018.12.05
2	삼남읍 신화리 1605-3	울산역 신한디아 채시티	5/521	18.29	4.06	80,000,000	4,373,000	2023.08.01 / 2019.10.02

라. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.000)

마. 시점수정

[거래사례 기호 1]

구 분	기 간	시점수정치	비 고
지가변동률	2023.10.01 ~ 2024.02.22	1.00477	울산광역시 울주군 상업지역
한국부동산원 상업용부동산자본수익률	2023.10.01 ~ 2024.02.22	1.00095	울산광역시 (집합상가)

지가변동률은 대상물건이 소재하는 지역의 지가변동을 반영하는바 건물의 구분소유권과 그 대지사용권을 일체로 하여 평가하는 경우에는 적용함이 미흡하여 대상물건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 울산광역시(집합상가) 자본수익률을 참작하여 시점수정치로 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[거래사례 기호 2]

구 분	적 용 지 수 (자본수익률)		시점수정치	비고
	매매시점(2023.07)	기준시점(2024.01)		
오피스텔 매매가격지수	100.99	99.99	0.99010	울산광역시
아파트 매매가격지수	93.4	93.8	1.00428	울산광역시 울주군
오피스 자본수익률	지역 : 울산 (2023.08.01 ~ 2024.02.22) 2023년 03분기 : 0.05 2023년 04분기 : 0.17 2024년 01분기 : 0.17 (2023년 04분기 자료) (1+0.0005*61/92)*(1+0.0017)*(1+0.0017*53/92) ≒ 1.00301		1.00301	울산광역시
결정 의견	대상 부동산은 오피스텔로서 위치, 평가목적, 시장동향 등을 고려할 때 오피스텔 매매가격지수가 대상 부동산의 가치 변동률을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨.		0.99010	오피스텔 매매가격지수

※조사·발표되지 아니한 월의 매매가격지수는 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 연장 추정하여 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 가치형성요인 비교

[기호 가) / 거래사례1]

구분		비교치	비교 내용
특성요인	세부항목		
단지 외부요인	1.고객 유동성과의 적합성	1.00	상호 대등함.
	2.도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	3.대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	4.배후지의 크기		
	5.상가의 성숙도		
	6.차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부요인	1.단지 내 주차의 편리성	1.00	상호 대등함.
	2.건물전체의 공실률		
	3.건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	4.건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	5.건물의 구조 및 마감상태		
	6.건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	1.층별 효용	0.80	위치별효용에서 열등함.
	2.위치별 효용		
	3.주출입구와의 거리		
	4.에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	5.향별 효용		
	6.전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
누 계		0.800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[기호 나) / 거래사례1]

구분		비교치	비교 내용
특성요인	세부항목		
단지 외부요인	1.고객 유동성과의 적합성	1.00	상호 대등함.
	2.도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	3.대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	4.배후지의 크기		
	5.상가의 성숙도		
	6.차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부요인	1.단지 내 주차의 편리성	1.00	상호 대등함.
	2.건물전체의 공실률		
	3.건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	4.건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	5.건물의 구조 및 마감상태		
	6.건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	1.층별 효용	0.45	층별효용 및 위치별효용에서 열등함.
	2.위치별 효용		
	3.주출입구와의 거리		
	4.에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	5.향별 효용		
	6.전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
누 계		0.450	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[기호 다 ~ 카) / 거래사례2]

구분		격차율	검토의견
특성요인	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	상호 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	상호 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)		
	단지내 동로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	1.09	층별효용에서 우등함.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
누 계		1.090	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 구분건물 산출단가 결정

기호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	6,974,000	1.000	1.00095	0.800	5,584,500	5,584,000
나	6,974,000	1.000	1.00095	0.450	3,141,281	3,141,000
다 ~ 카	4,373,000	1.000	0.99010	1.090	4,719,380	4,719,000

아. 주된 방법[거래사례비교법]에 의한 시산가액

기호	결정단가(원/㎡)	전유면적	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액
가	5,584,000	15.64	87,333,760	87,000,000
나	3,141,000	15.64	49,125,240	49,000,000
다 ~ 카	4,719,000	18.29	86,310,510	86,000,000

IV. 그 밖의 사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

기호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	결정가격(원)
가	15.64	5,584,000	87,333,760	87,000,000
나	15.64	3,141,000	49,125,240	49,000,000
다	18.29	4,719,000	86,310,510	86,000,000
라	18.29	4,719,000	86,310,510	86,000,000
마	18.29	4,719,000	86,310,510	86,000,000
바	18.29	4,719,000	86,310,510	86,000,000
사	18.29	4,719,000	86,310,510	86,000,000
아	18.29	4,719,000	86,310,510	86,000,000
자	18.29	4,719,000	86,310,510	86,000,000
차	18.29	4,719,000	86,310,510	86,000,000
카	18.29	4,719,000	86,310,510	86,000,000
감정평가액 (합계)	-	-	-	910,000,000

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례 및 평가사례, 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고 담보물로서의 안정성 및 환가성을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-02-22]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 [도로명주소] 울산광역시 울주군 삼남읍 도호1길 30-24	1605-3 울산역 신한디아 채시티	업무시설 (오피 스텔) 및 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 12층				
				지하5층	818.06			
				지하4층	1,059.8			
				지하3층	1,050.15			
				지하2층	1,050.15			
				지하1층	1,062.08			
				1층	599.71			
				2층	745.4			
				3층	662.31			
				4층	596.78			
				5층	675.45			
				6 - 12층	각 687.07			
1	"	"	대	일반상업지역	1,225.7			
가				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제215호	15.64	15.64	87,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	3.47 ------ 1,225.7	3.47		

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-02-22]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
						배분내역		
						토지가격 :	26,100,000	
						건물가격 :	60,900,000	
나				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제413호	15.64	15.64	49,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	3.47 ------ 1,225.7	3.47		
						배분내역		
						토지가격 :	14,700,000	
						건물가격 :	34,300,000	
다				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제721호	18.29	18.29	86,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	4.07 ------ 1,225.7	4.07		
						배분내역		
						토지가격 :	25,800,000	
						건물가격 :	60,200,000	
라				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제722호	18.29	18.29	86,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	4.07 ------ 1,225.7	4.07		

구분건물 감정평가명세표

[기호시점 : 2024-02-22]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
						배분내역		
						토지가격 :	25,800,000	
						건물가격 :	60,200,000	
마				(내) 철근콘크리트 구조 제9층 제921호	18.29	18.29	86,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	4.07 1,225.7	4.07		
						배분내역		
						토지가격 :	25,800,000	
						건물가격 :	60,200,000	
바				(내) 철근콘크리트 구조 제9층 제922호	18.29	18.29	86,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	4.07 1,225.7	4.07		
						배분내역		
						토지가격 :	25,800,000	
						건물가격 :	60,200,000	
사				(내) 철근콘크리트 구조 제10층 제1021호	18.29	18.29	86,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	4.07 1,225.7	4.07		

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-02-22]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
						배분내역 토지가격 : 건물가격 :	25,800,000 60,200,000	
아				(내) 철근콘크리트 구조 제10층 제1022호	18.29	18.29	86,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	4.07 ------ 1,225.7	4.07		
						배분내역 토지가격 : 건물가격 :	25,800,000 60,200,000	
자				(내) 철근콘크리트 구조 제11층 제1122호	18.29	18.29	86,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	4.07 ------ 1,225.7	4.07		
						배분내역 토지가격 : 건물가격 :	25,800,000 60,200,000	
차				(내) 철근콘크리트 구조 제12층 제1221호	18.29	18.29	86,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	4.07 ------ 1,225.7	4.07		
						배분내역		

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-02-22]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
						토지가격 :	25,800,000	
						건물가격 :	60,200,000	
카				(내) 철근콘크리트 구조 제12층 제1222호	18.29	18.29	86,000,000	내준가액
				1 소유권대지권	4.07 ------ 1,225.7	4.07		
						배분내역 토지가격 : 건물가격 :	25,800,000 60,200,000	
합 계				이 하 여 백			₩910,000,000 .-	

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 이 용 상 태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비	8. 임 대 관 계
3. 건물의 구조	6. 토지이용계획 및 공법상제한사항	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

대상물건은 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 소재 '울산역" 남동측 인근에 위치하는 "울산역 스한디아채시티" 제2층 제215호 외 10개호로서, 부근 일대는 업무시설, 오피스텔, 숙박시설, 소매점, 일반음식점 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

2. 교 통 상 황

대상물건까지 차량의 출입이 용이하며 인근에 울산역, 시내버스정류장 및 간선도로 등이 소재하는 바, 전반적인 교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조

가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층 지상12층 건물중 제2층 제215호 외 10개호로서,

외 벽 : 복합판넬 및 강화유리 등 마감,

내 벽 : 콘크리트노출, 벽지도배 및 타일붙임 등 마감,

바 닥 : 장판지, 콘크리트노출, 강마루 및 타일깔기 등 마감,

창 호 : 강화유리 및 하이샷시 이중창 등 구조임.

4. 이 용 상 태

가, 나) 근린생활시설로 이용중임.

다 ~ 카) 오피스텔로 이용중임.

5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비

위생·급배수설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러설비, 승강기설비, 천정형 냉·난방설비, 도시가스에 의한 난방난방설비 등이 구비되어 있음.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 이 용 상 태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비	8. 임 대 관 계
3. 건물의 구조	6. 토지이용계획 및 공법상제한사항	9. 기타 참고사항

6. 토지이용계획 및 공법상제한사항

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(경부고속전도 울산역 역세권시구), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(혐종별 거리제한 250m미만 측정)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 도시개발구역<도시개발법>, 승점경관관리구역임.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 임 대 관 계

미상임.

9. 기타 참고사항

없 음.

T24022013

광 역 위 치 도

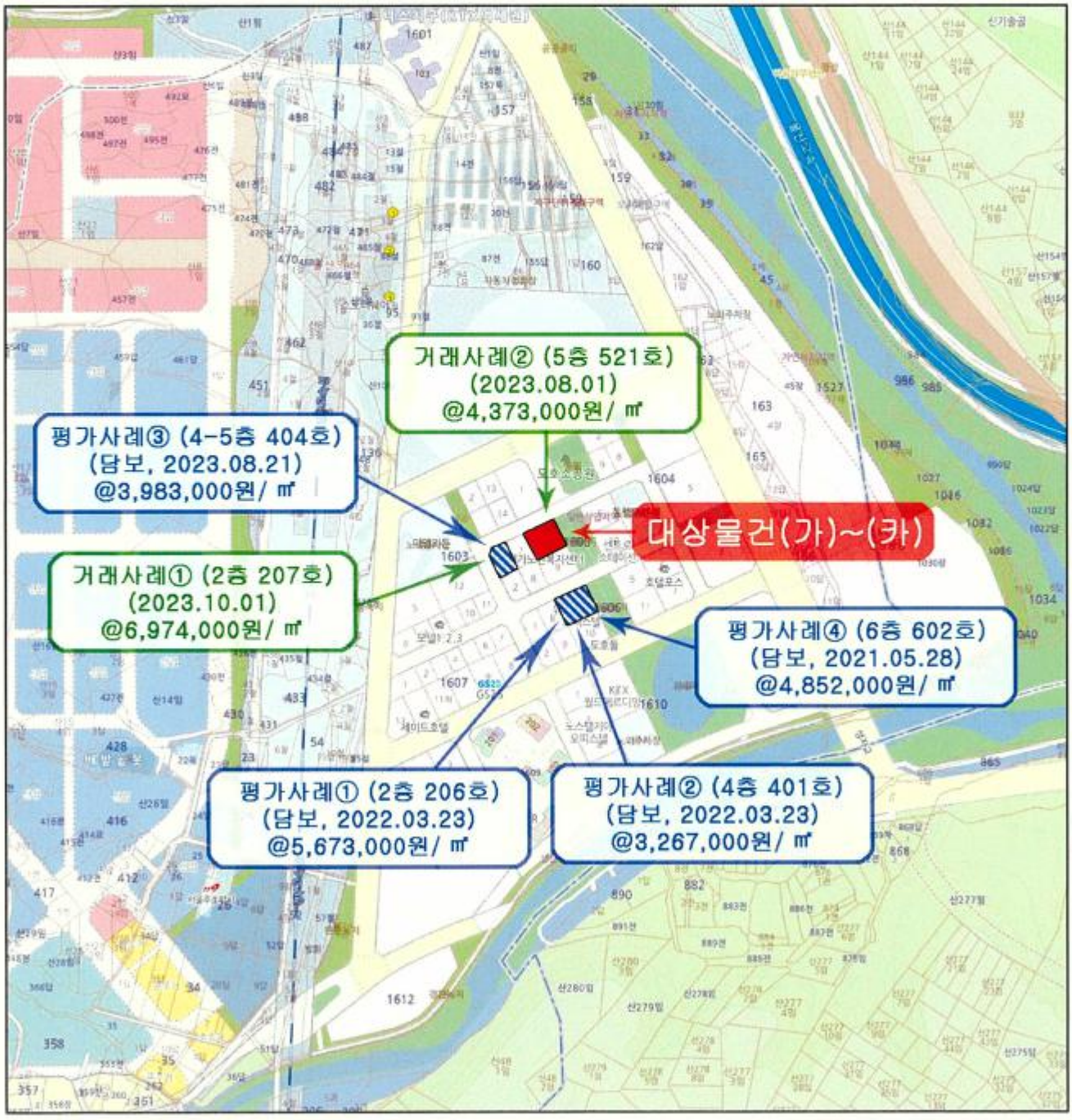
대상물건 소재지	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1605-3 제215호외



T24022013

상 세 위 치 도

대상물건 소 재 지	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1605-3 제215호외



T24022013

호별 배치도 및 건물이용상태

N

S

호별 배치도(Non Scale)



대상물건(가)
<울산역신한디아채시티 제2층 제215호>



대상물건(나)
<울산역신한디아채시티 제4층 제413호>

T24022013

호별 배치도 및 건물이용상태

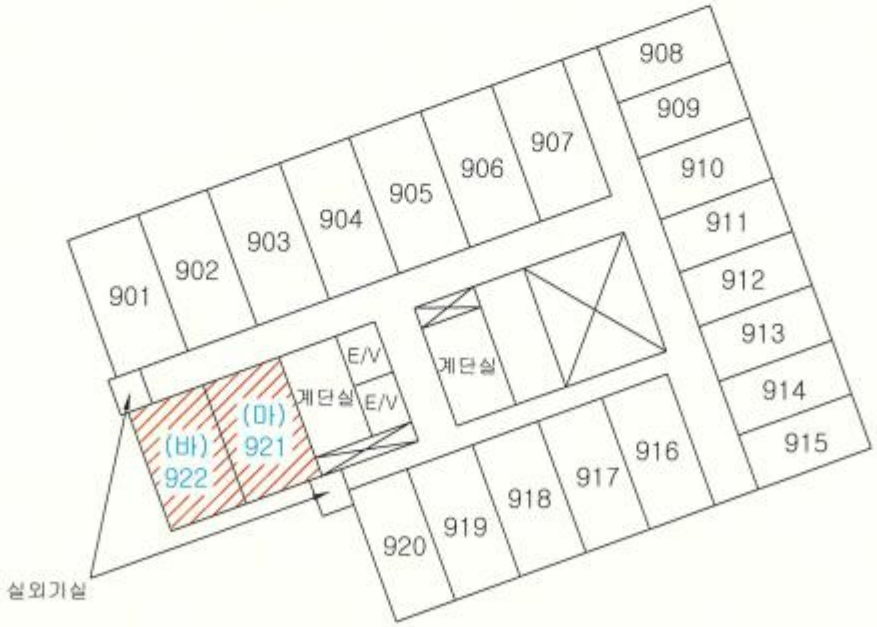
N

S

호별 배치도(Non Scale)



대상물건(다),(라)
<울산역신한디아채시티 제7층 제721,722호>



대상물건(마),(바)
<울산역신한디아채시티 제9층 제921,922호>

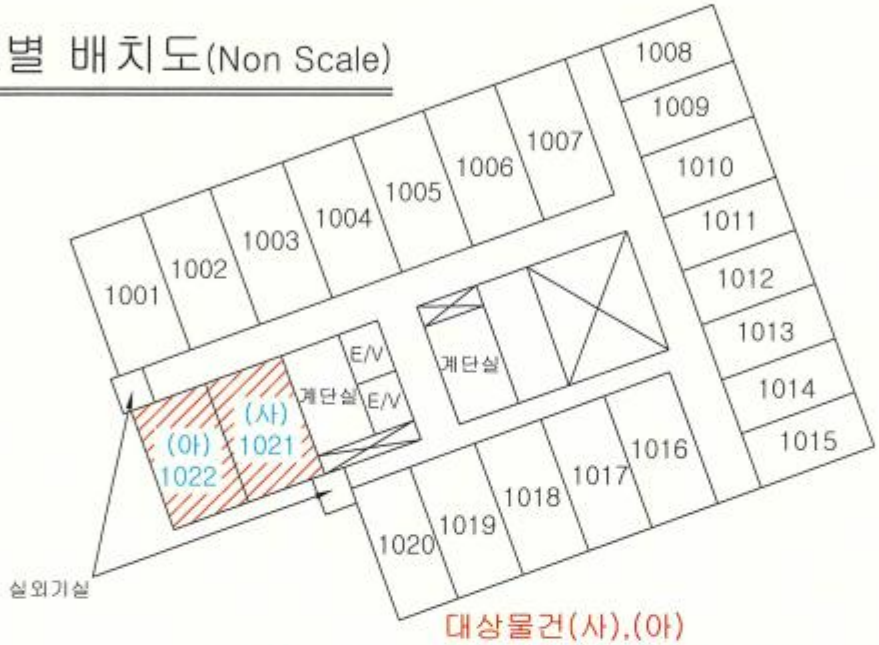
T24022013

호별 배치도 및 건물이용상태

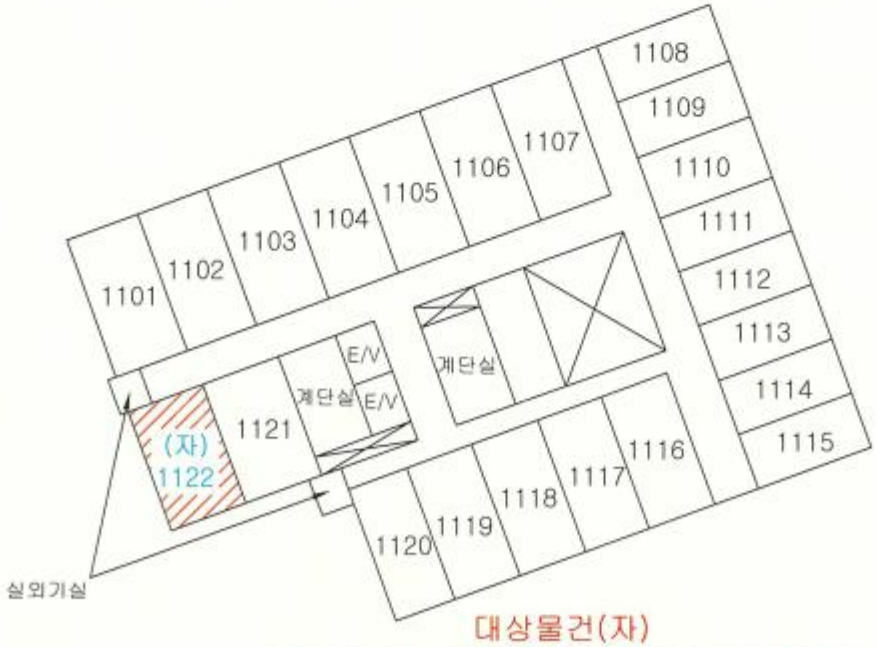
N

S

호별 배치도(Non Scale)



대상물건(사),(아)
<울산역신한디아채시티 제10층 제1021,1022호>



대상물건(자)
<울산역신한디아채시티 제11층 제1122호>

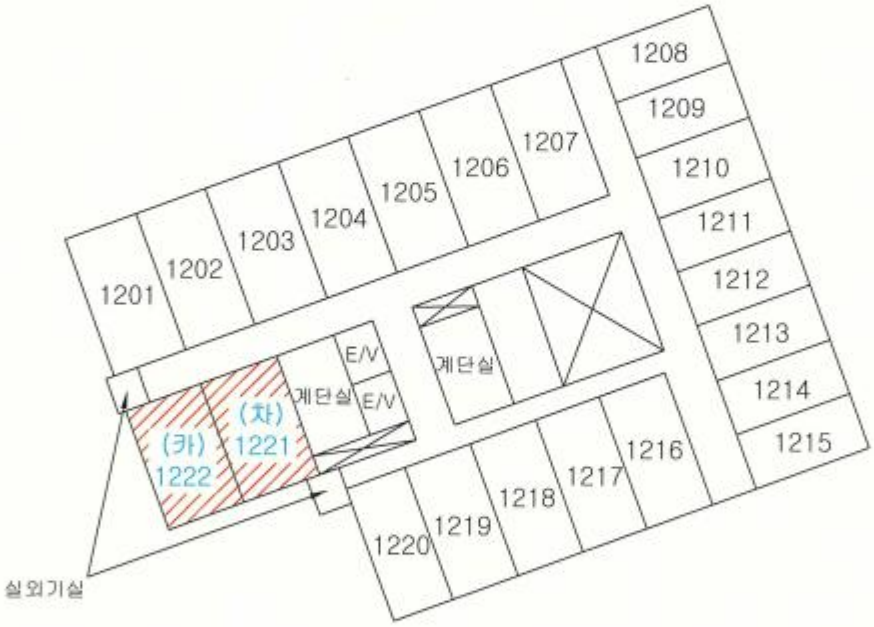
T24022013

호별 배치도 및 건물이용상태

N

S

호별 배치도(Non Scale)



대상물건(차),(카)
<울산역신한디아채시티 제12층 제1221,1222호>

사 진 용 지



【 대상물건 외부전경 】



【 대상물건 외부전경 】

사 진 용 지



【 기호 가) 외부전경 】



【 기호 가) 내부전경 】

사 진 용 지



【 기호 나) 외부전경 】



【 기호 나) 내부전경 】

사 진 용 지



【 기호 다, 라) 외부전경 】



【 기호 마, 바) 외부전경 】

사 진 용 지



【 기호 사, 아) 외부전경 】



【 기호 자) 외부전경 】

사 진 용 지



【 기호 차, 카) 외부전경 】



【 오피스텔21호 타입 내부전경 】

사 진 용 지



【 오피스텔22호 타입 내부전경 】