

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 구포신협 본점

건명 : 울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 954-8
골드리즈 2층 201호 외 소재 부동산 감정평가

감정평가서 번호 : 하나 251010-11-010



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

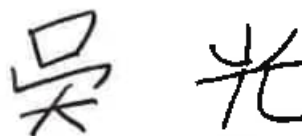
(주)하나감정평가법인 부산울산지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 051-861-2772 Fax : 051-861-3825
부산광역시 연제구 법원로16번길 10 금복빌딩 5층

(부동산) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.						
(주)하나감정평가법인 부산울산지사		감정평가사				
지사장 최은열		(인) 오광택				
감정평가액	일십오억칠천일백만원정 (₩1,571,000,000.-)					
의뢰인	구포신협 본점		감정평가 목적	공매		
제출처	구포신협 본점		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 10. 13	2025. 10. 13	2025. 10. 14	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	14개호	구분건물	14개호	-	1,571,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,571,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사		  			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 소재 '골드그린GC' 동측 인근에 위치하는 '골드리즈' 제2층 제 201호 외 13개 호수에 대한 공매를 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 13일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 13일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 소유자 표기는 귀 행측 요청에 의거 감정평가 의뢰서상에 표기된 '우리자산신탁'으로 표기 하였음.
- ③ 현장 조사 당시 본건 건축물현황도 도면상 호별 표기와 현황 호별 표기가 상이한 상태였는 바, 본 건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황 의거 확인하였으니 추후 공매 취득 및 진행시 공부상 일치 여부에 대하여는 반드시 재확인 바람.
- ④ 본건은 현장 조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부 확인이 곤란하여 관련 공부 및 외부 관찰에 의거 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 공매 취득 및 진행시 내부 상태를 재확인하시기 바람.
- ⑤ 건물과 토지의 가격 배분은 '집합건물 구분평가지' '토지·건물 배분비율에 관한 연구(한국부동산연구원 2007년)'에서 발췌한 집합건물 '토지·건물 배분 비율표', 인근 토지의 거래가능 가격 수준, '건축물 제조달원가 자료집(한국부동산연구원 2023년)' 등을 종합 참작하여 결정하였음.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		골드리즈 제2층 제201호 외 13개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 (1)	울산광역시 울주군 삼남읍 방기리	954-8 골드리즈	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층				
	[도로명주소]			1층	70.69			
	울산광역시			2층	251.98			
	울주군			3층	251.98			
	삼남읍			4층	188.425			
	방기8길			5층	151.035			
	3			6층	117.42			
	상동	954-8	대	제2종 일반주거지역	510.1			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제2층 제201호	52.77	52.77	106,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 70.6751㎡
				소유권	34.9214			
				1.x -----	510.1 x----	34.9214		
				대지권	510.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	31,800,000	
						건 물 :	74,200,000	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		골드리즈 제2층 제201호 외 13개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	48.04	48.04	97,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 64.3402㎡
				소유권	31.8957			
				1.x -----	510.1 x----	31.8957		
				대지권	510.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	29,100,000	
						건 물 :	67,900,000	
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	48.13	48.13	97,000,000	집합건축물 대상상 공용 부분 포함 64.4609㎡
				소유권	31.8957			
				1.x -----	510.1 x----	31.8957		
				대지권	510.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	29,100,000	
						건 물 :	67,900,000	
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	52.71	52.71	106,000,000	집합건축물 대상상 공용 부분 포함 70.5948㎡
				소유권	34.9214			
				1.x -----	510.1 x----	34.9214		
				대지권	510.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	31,800,000	
						건 물 :	74,200,000	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		골드리즈 제2층 제201호 외 13개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	52.77	52.77	106,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 70.6751㎡
				소유권	34.9214			
				1.x -----	510.1 x----	34.9214		
				대지권	510.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	31,800,000	
						건 물 :	74,200,000	
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	48.04	48.04	97,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 64.3402㎡
				소유권	31.8957			
				1.x -----	510.1 x----	31.8957		
				대지권	510.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	29,100,000	
						건 물 :	67,900,000	
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	48.13	48.13	97,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 64.4609㎡
				소유권	31.8957			
				1.x -----	510.1 x----	31.8957		
				대지권	510.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	29,100,000	
						건 물 :	67,900,000	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		골드리즈 제2층 제201호 외 13개호						
입원 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	52.71	52.71	106,000,000	집합건축물 대상상 공용 부분 포함 70.5948㎡
				소유권	34.9214			
				1.x -----	510.1 x----	34.9214		
				대지권	510.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	31,800,000	
						건 물 :	74,200,000	
(9)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제401호	38.19	38.19	110,000,000	집합건축물 대상상 공용 부분 포함 51.1268㎡
				소유권	25.2683			
				1.x -----	510.1 x----	25.2683		
				대지권	510.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	33,000,000	
						건 물 :	77,000,000	
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	32.73	32.73	94,000,000	집합건축물 대상상 공용 부분 포함 43.8173㎡
				소유권	21.6533			
				1.x -----	510.1 x----	21.6533		
				대지권	510.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	28,200,000	
						건 물 :	65,800,000	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		골드리즈 제2층 제201호 외 13개호						
일련 번호	소 재 자	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 청		
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	32.68	32.68	94,000,000	집합건축물 대상상 공용 부분 포함 43.7503㎡
				소유권	21.6533			
				1.x -----	510.1 x----	21.6533		
				대지권	510.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	28,200,000	
						건 물 :	65,800,000	
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	38.215	38.215	110,000,000	집합건축물 대상상 공용 부분 포함 51.1603㎡
				소유권	25.2683			
				1.x -----	510.1 x----	25.2683		
				대지권	510.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	33,000,000	
						건 물 :	77,000,000	
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	65.85	65.85	205,000,000	집합건축물 대상상 공용 부분 포함 88.1566㎡
				소유권	43.3233			
				1.x -----	510.1 x----	43.3233		
				대지권	510.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	61,500,000	
						건 물 :	143,500,000	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		골드리즈 제2층 제201호 외 13개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	46.88	46.88	146,000,000	십합건축물 대장상 공용 부분 포함 62.7606㎡
				소유권	31.1709			
				1x ... 대지권	510.1 x----	31.1709		
					510.1			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 43,800,000 102,200,000	
	합 계						₩1,571,000,000.-	
				아 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 954-8 골드리즈 제2층 제201호 외 13개호		
도로명주소	울산광역시 울주군 삼남읍 방기8길 3		
	주용도	업무시설 8세대(다세대)/8개호(오피스텔)	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2023.06.16	
	건물규모	층수	지상 6층
		면면적	1,031.53 m ²
	비고	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권 (㎡)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	2층/201호	오피스텔	52.77	17.9051	70.6751	34.9214	74.67
(2)	2층/202호	오피스텔	48.04	16.3002	64.3402	31.8957	74.67
(3)	2층/203호	오피스텔	48.13	16.3309	64.4609	31.8957	74.67
(4)	2층/204호	오피스텔	52.71	17.8848	70.5948	34.9214	74.67
(5)	3층/301호	오피스텔	52.77	17.9051	70.6751	34.9214	74.67
(6)	3층/302호	오피스텔	48.04	16.3002	64.3402	31.8957	74.67
(7)	3층/303호	오피스텔	48.13	16.3309	64.4609	31.8957	74.67
(8)	3층/304호	오피스텔	52.71	17.8848	70.5948	34.9214	74.67
(9)	4층/401호	다세대주택	38.19	12.9368	51.1268	25.2683	74.70
(10)	4층/402호	다세대주택	32.73	11.0873	43.8173	21.6533	74.70
(11)	4층/403호	다세대주택	32.68	11.0703	43.7503	21.6533	74.70
(12)	4층/404호	다세대주택	38.215	12.9453	51.1603	25.2683	74.70
(13)	5층/502호	다세대주택	65.85	22.3066	88.1566	43.3233	74.70
(14)	6층/602호	다세대주택	46.88	15.8806	62.7606	31.1709	74.70
합계 (14개호)			657.845	223.0689	880.9139	435.6058	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	등/ 층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	교동리 1678-1 우성스마 트시티뷰	202/ 13/1304	오피스텔	84.959	171.9105	196,000,000 (@2,310,000)	2025.05.19 (2018.06.29)	-
#2	교동리 1678-1 우성스마 트시티뷰	201/ 12/1205	오피스텔	84.959	171.9105	200,000,000 (@2,350,000)	2025.04.24 (2018.06.29)	-
#3	구영리 407-1 지빈빌라 2차	2/202	공동주택 (다세대 주택)	59.9275	74.1166	175,000,000 (@2,920,000)	2025.05.23 (2013.03.15)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1) ~ (8)

< 사례 #3 > : 일련번호 (9) ~ (14)

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

사군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.05.19/ 2025.10.13	
울산 오피스텔(주거용)	-0.550% (0.99450)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.04	98.17
			기준시점 당시 지수	2025.08	97.63
		산식		$1 + (97.63 - 98.17) / 98.17$ $= 0.99450$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 비교 거래사례#3

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.05.23/ 2025.10.13	
울산 연립다세대	-0.300% (0.99700)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.04	100.0
			기준시점 당시 지수	2025.08	99.7
		산식		$1 + (99.7 - 100.0) / 100.0$ $= 0.99700$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

(가) 가치형성요인

① 주거용

요인구분	세부항목
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, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(나) 가치형성요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
(1)~(8)	#1	0.97	0.93	0.97	1.00	0.875	주거용
(9)~(12)	#3	0.97	1.00	1.02	1.00	0.989	주거용
(13),(14)	#3	0.97	1.00	1.10	1.00	1.067	주거용

(1)~(8) : 거래사례#1 대비 도심지 및 상업시설과의 접근성, 총세대수, 층별효용도 등에서 열세함.

(9)~(12): 거래사례#3 대비 층별효용도 등에서 우세하나, 도심지 및 상업시설과의 접근성 등에서 열세함.

(13),(14): 거래사례#3 대비 도심지 및 상업시설과의 접근성 등에서 열세하나, 층별효용도, 전용베란다의 구조 등에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
(1)	2/201	52.77	#1	2,310,000	1.000	0.99450	0.875	2,010,133	106,074,718	106,000,000
(2)	2/202	48.04	#1	2,310,000	1.000	0.99450	0.875	2,010,133	96,566,789	97,000,000
(3)	2/203	48.13	#1	2,310,000	1.000	0.99450	0.875	2,010,133	96,747,701	97,000,000
(4)	2/204	52.71	#1	2,310,000	1.000	0.99450	0.875	2,010,133	105,954,110	106,000,000
(5)	3/301	52.77	#1	2,310,000	1.000	0.99450	0.875	2,010,133	106,074,718	106,000,000
(6)	3/302	48.04	#1	2,310,000	1.000	0.99450	0.875	2,010,133	96,566,789	97,000,000
(7)	3/303	48.13	#1	2,310,000	1.000	0.99450	0.875	2,010,133	96,747,701	97,000,000
(8)	3/304	52.71	#1	2,310,000	1.000	0.99450	0.875	2,010,133	105,954,110	106,000,000
(9)	4/401	38.19	#3	2,920,000	1.000	0.99700	0.989	2,879,216	109,957,259	110,000,000
(10)	4/402	32.73	#3	2,920,000	1.000	0.99700	0.989	2,879,216	94,236,739	94,000,000
(11)	4/403	32.68	#3	2,920,000	1.000	0.99700	0.989	2,879,216	94,092,778	94,000,000
(12)	4/404	38.215	#3	2,920,000	1.000	0.99700	0.989	2,879,216	110,029,239	110,000,000
(13)	5/502	65.85	#3	2,920,000	1.000	0.99700	1.067	3,106,293	204,549,394	205,000,000
(14)	6/602	46.88	#3	2,920,000	1.000	0.99700	1.067	3,106,293	145,623,015	146,000,000
합계		657.845	-	-	-	-	-	-	-	1,571,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근지역	읍소재지내 주택지대	소로변	1,900,000-2,100,000	오피스텔
인근지역	읍소재지내 주택지대	소로변	2,800,000-3,100,000	다세대주택

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	방기리 954-8 2~3/201	오피스텔	52.77	70.6751	106,000,000 (@2,010,000)	2023.07.24	담보
(2)	방기리954-8 2~3/202	오피스텔	48.04	64.3402	96,000,000 (@2,000,000)	2023.07.24	담보
(3)	방기리954-8 2~3/203	오피스텔	48.13	64.4609	96,000,000 (@1,990,000)	2023.07.24	담보
(4)	방기리954-8 2~3/204	오피스텔	52.71	70.5948	106,000,000 (@2,010,000)	2023.07.24	담보
(5)	방기리954-8 2~3/301	오피스텔	52.77	70.6751	106,000,000 (@2,010,000)	2023.07.24	담보
(6)	방기리954-8 2~3/302	오피스텔	48.04	64.3402	96,000,000 (@2,000,000)	2023.07.24	담보
(7)	방기리954-8 2~3/303	오피스텔	48.13	64.4609	96,000,000 (@1,990,000)	2023.07.24	담보
(8)	방기리954-8 2~3/304	오피스텔	52.71	70.5948	106,000,000 (@2,010,000)	2023.07.24	담보
(9)	방기리954-8 4/401	다세대 주택	38.19	51.1268	108,000,000 (@2,830,000)	2023.07.24	담보
(10)	방기리954-8 4/402	다세대 주택	32.73	43.8173	92,000,000 (@2,810,000)	2023.07.24	담보
(11)	방기리954-8 4/403	다세대 주택	32.68	43.7503	92,000,000 (@2,820,000)	2023.07.24	담보
(12)	방기리954-8 4/404	다세대 주택	38.215	51.1603	108,000,000 (@2,830,000)	2023.07.24	담보
(13)	방기리954-8 5/502	다세대 주택	65.85	88.1566	203,000,000 (@3,080,000)	2023.07.24	담보
(14)	방기리954-8 6/602	다세대 주택	46.88	62.7606	145,000,000 (@3,090,000)	2023.07.24	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(15)	방기리 964-11 1/4/401	업무시설 (오피스텔)	79.975 8	111.16 35	200,000,000 (@2,500,000)	2025.01.23 (2022.08.18)	법원경매	-
(16)	방기리 964-11 1/5/501	공동주택 (다세대 주택)	58.445	75.899 7	194,000,000 (@3,320,000)	2025.01.23 (2022.08.18)	법원경매	-
(17)	방기리 959-6 제101/4/403	아파트	74.054	96.298 6	216,000,000 (@2,920,000)	2025.06.10 (2019.05.20)	일반거래	-
(18)	신화리 1609 201/35/3504	오피스텔	34.94	81.783	110,000,000 (@3,150,000)	2024.07.17 (2018.12.24)	담보	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
(1)	제2층 제201호	52.77	34.9214	106,000,000
(2)	제2층 제202호	48.04	31.8957	97,000,000
(3)	제2층 제203호	48.13	31.8957	97,000,000
(4)	제2층 제204호	52.71	34.9214	106,000,000
(5)	제3층 제301호	52.77	34.9214	106,000,000
(6)	제3층 제302호	48.04	31.8957	97,000,000
(7)	제3층 제303호	48.13	31.8957	97,000,000
(8)	제3층 제304호	52.71	34.9214	106,000,000
(9)	제4층 제401호	38.19	25.2683	110,000,000
(10)	제4층 제402호	32.73	21.6533	94,000,000
(11)	제4층 제403호	32.68	21.6533	94,000,000
(12)	제4층 제404호	38.215	25.2683	110,000,000
(13)	제5층 제502호	65.85	43.3233	205,000,000
(14)	제6층 제602호	46.88	31.1709	146,000,000
합계		657.845	435.6058	1,571,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

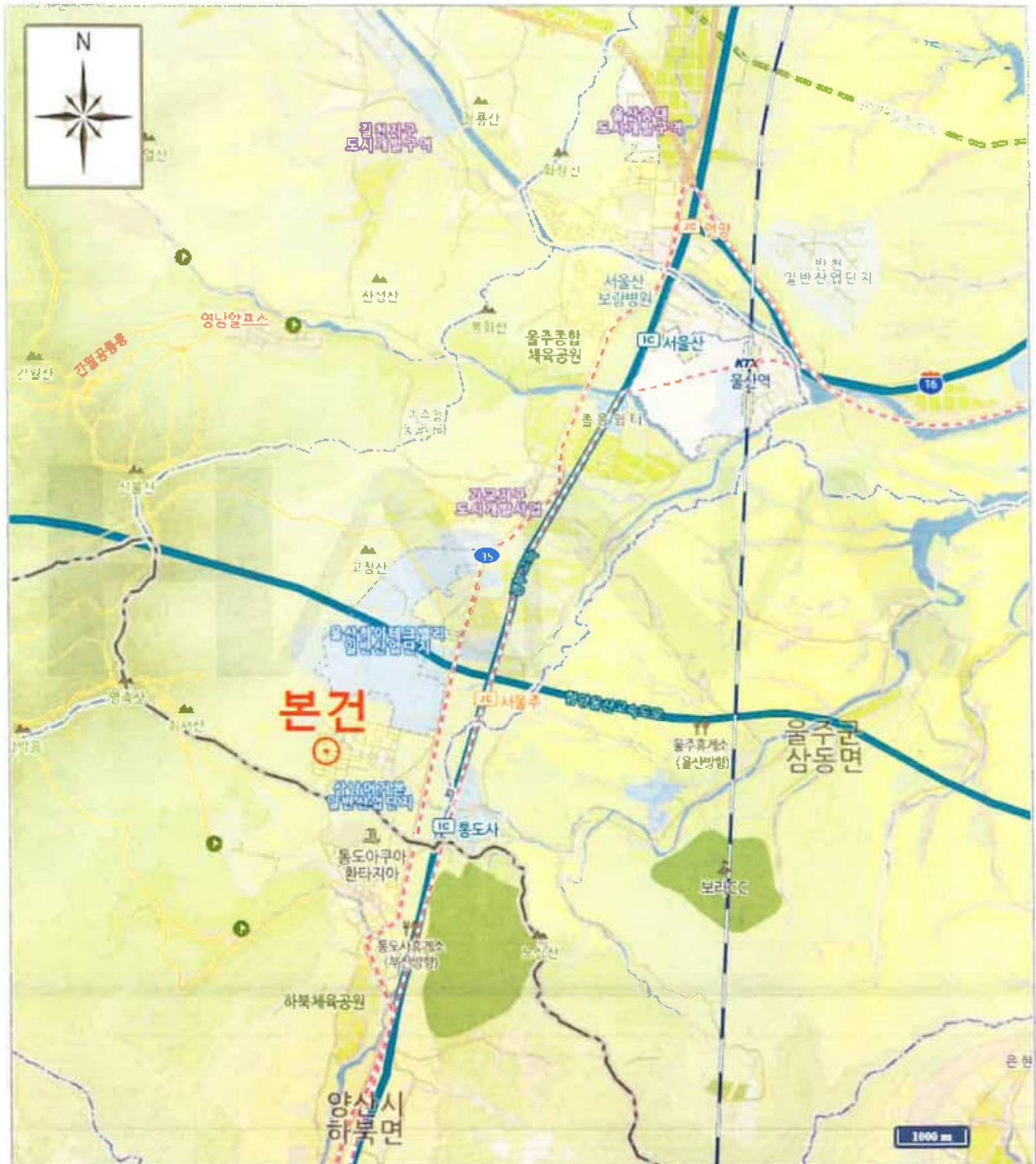
(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 울산광역시 울주군 삼남읍 방가리 소재 '골드그린GC' 동측 인근에 위치하 며, 주위는 각종 공장 및 물류센터, 단독주택, 중소규모 공동주택, 근린생활시설, 주거나지 등으로 형성되어 있음.
교 통 상 황	본건까지 차량 진출입 가능하고, 인근에 노선버스 정류장 소재함.
인접도로상태	본건 서측으로 약 10m 폭의 도로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(축종 별 거리제한 250m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물 내, 14개호로서, 외벽 : 화강석, 미장스톤 마감 등 내벽 : 벽지, 타일, 무늬코트 마감 등 바닥 : 온돌용 마루판, 타일, 화강석물갈기 마감 등 창호 : 샷시창 마감 등
이 용 상 황	일련번호(1~8): 공히 오피스텔임. 일련번호(9~14): 공히 다세대주택임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	도시가스보일러에 의한 개별난방 설비와 위생설비 및 급·배수시설, 승강기, 화 재탐지 및 경보설비, 스포팅클러, 피뢰침, 기계식주차설비 등이 되어 있음.
임대사항	미상임.
기타사항	-

광역위치도

소재지

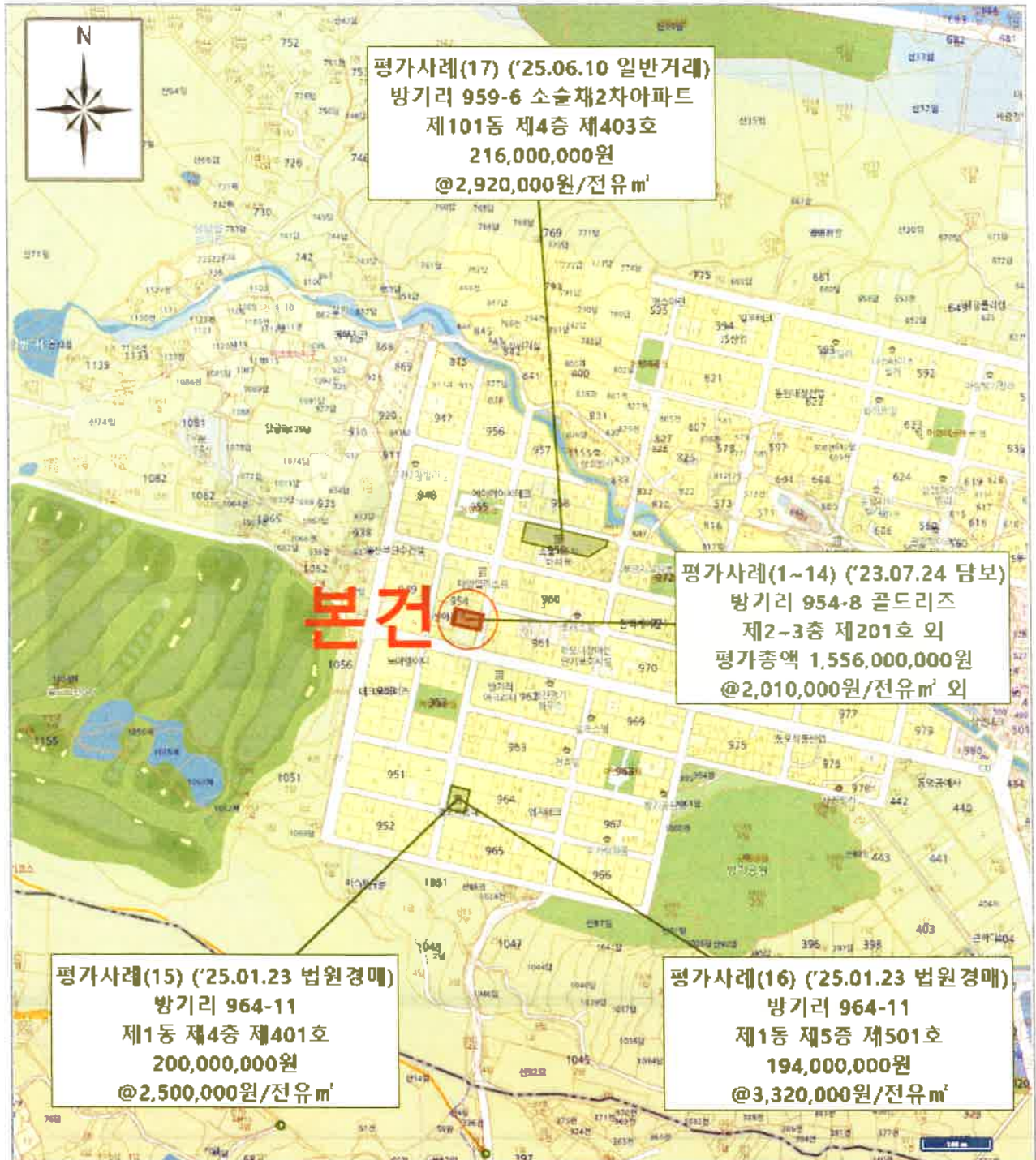
울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 954-8 골드리즈 제2층 제201호 외



가 격 참 고 도

소 재 지

울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 954-8 골드리즈 제2층 제201호 외



[범 례]

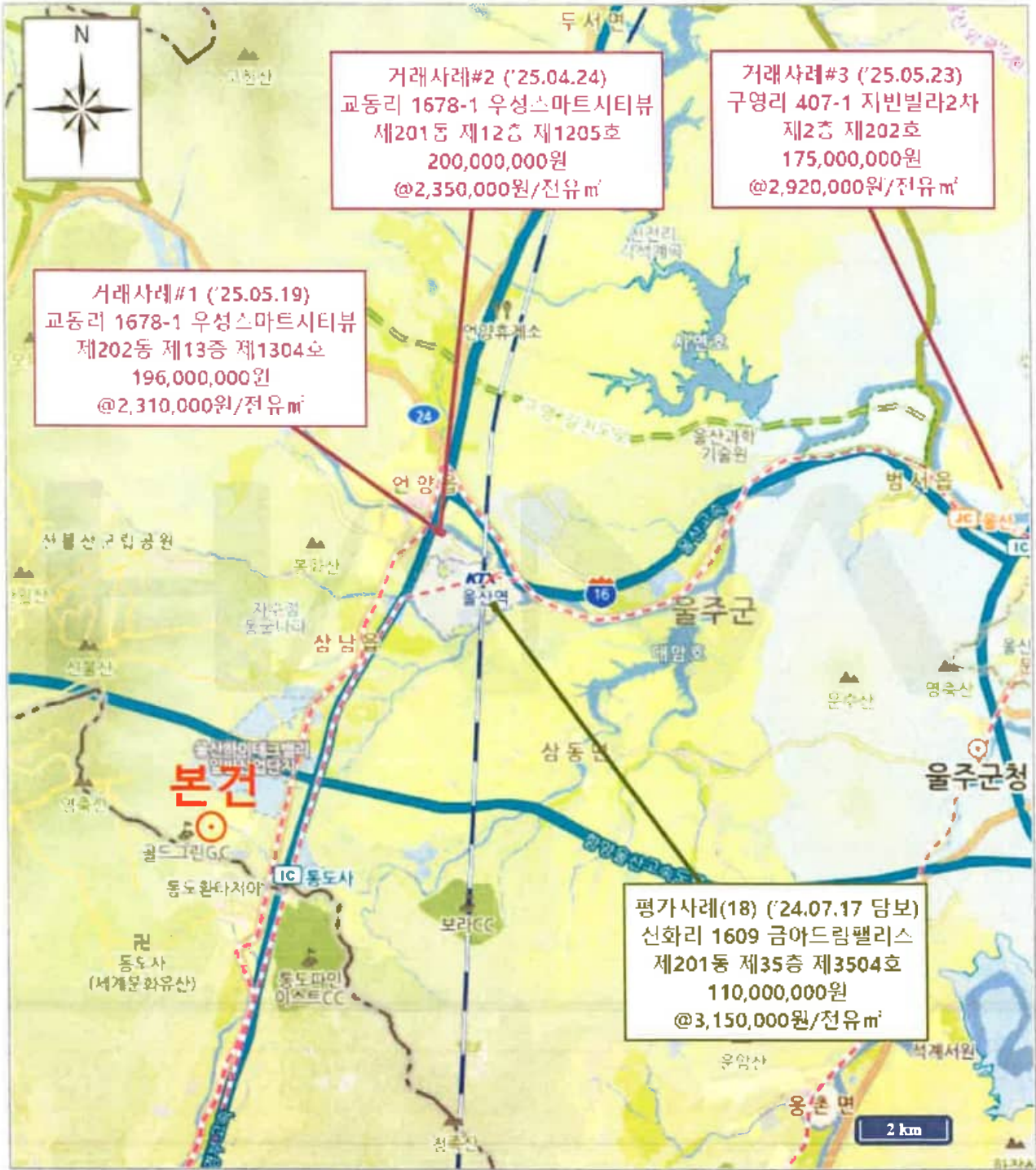
■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

가 격 참 고 도

소 재 지 울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 954-8 골드리즈 제2층 제201호 외



[범 례]

■ 본 건

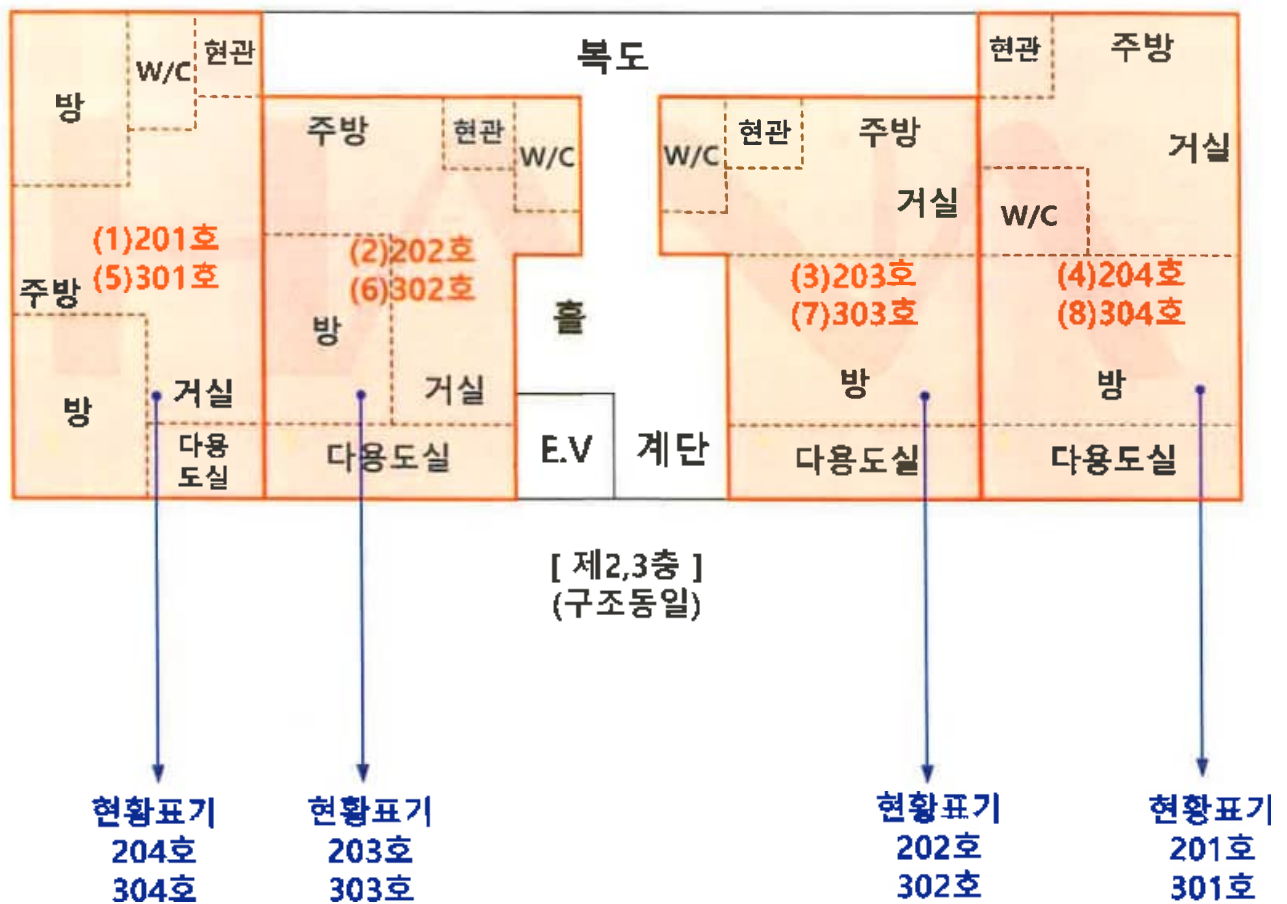
■ 평가사례

■ 거래사례

건물배치도 및 건물내부구조도



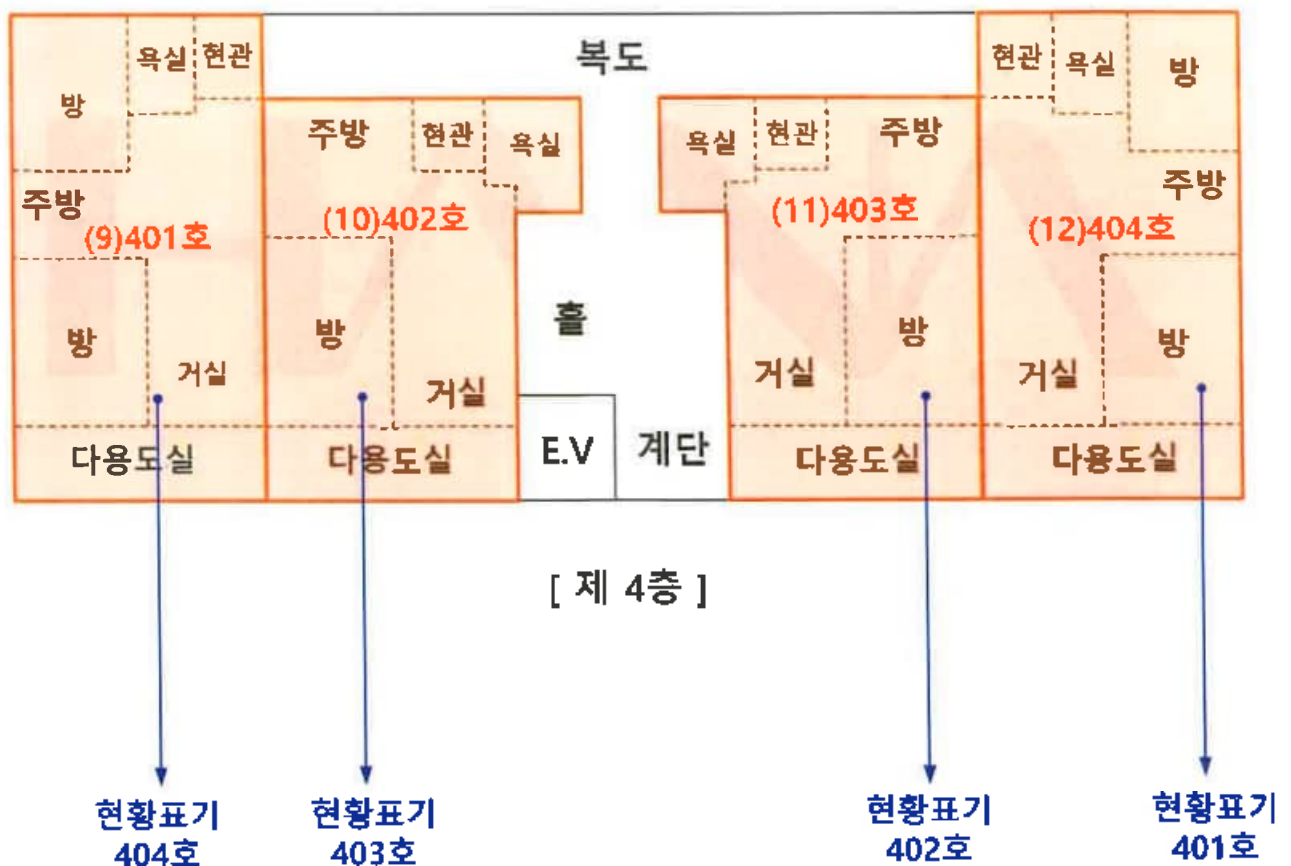
골드리즈 호별배치도 및 내부구조도



건물배치도 및 건물내부구조도



골드리즈 호텔배치도 및 내부구조도



건물배치도 및 건물내부구조도



골드리즈 호별배치도 및 내부구조도



사 진 용 지

소재지

울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 954-8 골드리즈 제2층 제201호
외



본건전경



주위환경

사 진 용 지

소 재 지

울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 954-8 골드리즈 제2층 제201호
외



일련번호(1)



일련번호(2)

사 진 용 지

소재지	울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 954-8 골드리즈 제2층 제201호 외
-----	---



일련번호(3)



일련번호(4)

사 진 용 지

소 재 지

울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 954-8 골드리즈 제2층 제201호
외



일련번호(5)



일련번호(6)

사 진 용 지

소재지

울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 954-8 골드리즈 제2층 제201호
외



일련번호(7)



일련번호(8)

사 진 용 지

소재지

울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 954-8 골드리즈 제2층 제201호
외



일련번호(9)



일련번호(10)

사 진 용 지

소 재 지

울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 954-8 골드리즈 제2층 제201호
외



일련번호(11)



일련번호(12)

사 진 용 지

소 재 지

울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 954-8 골드리즈 제2층 제201호
외



일련번호(13)



일련번호(14)

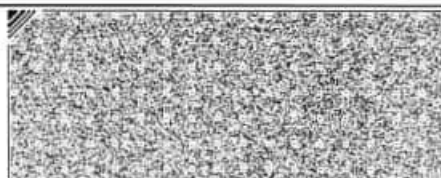
◆ **별첨** 송달서는 인터넷으로 발급되었으며, 성무24(gov.k)의 인터넷별첨물처리지기 등의 기능을 통해 위변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 부처내의 바코드 또는 직위확인(성무24) 등을 통해 해당 직위확인정보를 확인할 수 있습니다.

발급번호 : 202531710010526001

반행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 10/ 13

유익사항	1. 도시이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 이됩니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제3조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위기 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 해당 parcel 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.



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



문서확인번호 : 1760-3280-7788-7896



지적도 등본

발급번호	202531710010526002	처리시각	12시 53분 53초	발급시	정부24
토지소재	울산광역시 울주군 삼남읍 방기리	지번	954-8번지	축척	등적:1/500 출력:1/1600



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용될 수 없습니다.

2025년 10월 13일

울산광역시 울주군 수



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



문서번호 : 251010-11-010호

시행일자 : 2025. 10. 14

수 신 : 구포신협 본점

참 조 : -

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 부산울산지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.10.10자로 의뢰하신 『울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 954-8 골드리즈 2층 201호 외 소재 부동산 감정평가』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별	첨 :	1. 감정평가서	1 부
		2. 수수료청구서	1 부
		3. 수수료산정내역서	1 부
		4. 공부서류	1 부 끝.

(주)하나감정평가법인 부산울산지사
지 사 장 최 은 열



담당감정평가사 : 오광택

우편 47511 부산광역시 연제구 법원로16번길 10 금복빌딩 5층

TEL 051-861-2772 FAX 051-861-3825 <http://www.haac.co.kr>

(회계팀)TEL 051-861-2772 FAX 051-861-3825 EMAIL : hana-11@kapaland.co.kr

수수료 청구서

감정평가서번호 : 251010-11-010

구포신협 본점 귀하

일백팔십만이천구백원정 (₩1,802,900.-)

2025-10-10 일자로 의뢰하신 「울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 954-8 골드리즈 2층 201호 외 소재 부동산 감정평가」건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역 -

과목	금액	비고
가.평가수수료	1,371,440	하한을 적용(0.8) $1,006,000 + (571,000,000 \times 8 / 10,000 \times 0.8)$
나.여비	97,400	
토지조사비	-	【물건조사비】14동 x 10,000 【공부발급비】 토지이용계획 1,000 / 집합등기부 14,000 【기타 실비】 사진 8장 x 2,000원 = 16,000원
물건조사비	140,000	
공부발급비	15,000	
임대차조사비	-	
기타 실비	16,000	
특별용역비	-	
소계	268,400	
수수료합계(공급가액)	1,639,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	163,900	
총계	1,802,900	
기납부 착수금	-	
정산청구액	1,802,900	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(251010-11-010)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)하나감정평가법인 부산울산지사 사업자등록번호 : 605 85-17749

★ 계좌번호 ★

◆ 신용협동조합-부산동래 : 131-022-606399

예금주 【(주)하나감정평가법인 부산울산지사】

(주)하나감정평가법인 부산울산지사

지사장 최은열

(TEL : 051-861-2772 FAX : 051-861-3825)



수수료산정내역서

감정평가사 번호 : 251010-11-010호

구포신협 본점 귀하

감정평가액		1.0배분 평가액	1.5배분 평가액	총 액
		₩1,571,000,000	-	₩1,571,000,000
구 분		산 식	평가가액	산정수수료
5천만원 까지		기본수수료(250,000)	50,000,000	250,000
5천만원초과 5억원까지		11/10,000x0.8	450,000,000	396,000
5억원초과 10억원까지		9/10,000x0.8	500,000,000	360,000
10억원초과 50억원까지		8/10,000x0.8	571,000,000	365,440
50억원초과 100억원까지		7/10,000x0.8	-	-
100억원초과 500억원까지		6/10,000x0.8	-	-
500억원초과 1,000억원까지		5/10,000x0.8	-	-
1,000억원초과 3,000억원까지		4/10,000x0.8	-	-
3,000억원초과 6,000억원까지		3/10,000x0.8	-	-
6,000억원초과 1조원까지		2/10,000x0.8	-	-
1조원 초과		1/10,000x0.8	-	-
합 계			1,571,000,000	1,371,440
구 분		적 요		금 액
1. 평가수수료	1.0 배 수 수 료	1,006,000+(571,000,000 x 8/10,000 x 0.8)		1,371,440
	1.5 배 수 수 료			-
	소 계	하한율 적용(0.8)		1,371,440
2. 실비	여 비			97,400
	토 지 조 사 비			-
	물 건 조 사 비	14동 x 10,000		140,000
	공 부 발 급 비	토지이용계획 1,000 x 1부 = 1,000원 집합등기부 1,000 x 14부 = 14,000원		15,000
	기 타	사진 8장 x 2,000원 = 16,000원		16,000
	소 계			268,400
합 계		1.평가수수료 + 2.실비(천원미만 절사)		1,639,000
부 가 가 치 세				163,900
총 계		합계 + 부가가치세		1,802,900
기납부 착수금				-
정 산 청 구 액		총계 - 기납부 착수금		1,802,900

(주)하나감정평가법인 부산울산지사
지 사 장 최 은 열

