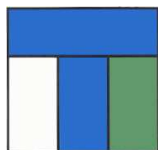


# 감정평가서

## Appraisal Report

|       |                                                               |
|-------|---------------------------------------------------------------|
| 감정의뢰인 | 울산행복신용협동조합이사장                                                 |
| 건 명   | 울산광역시 북구 산하동 강동산하지구<br>16블럭 2-1롯데 제지하1층 제101호 외 7개호<br>소재 부동산 |
| 평가서번호 | 통일V200604-3002호                                               |

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)통일감정평가법인 울산지사**  
**지 사 장 김 성 훈 (인)**

울산광역시 울주군 정량읍 울리 1494-3 4층 (군청로 12)

TEL.(052)710-5530

FAX.(052)710-5540



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사  
김성훈

김성훈



(인)

(주)통일감정평가법인 울산지사

지사장

김성훈



(서명 또는 인)

|                |                                                                                                  |                                |              |              |                |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|--------------|----------------|
| 감정평가액          |                                                                                                  | 이십육억팔천오백만원정 (₩2,685,000,000.-) |              |              |                |
| 의뢰인            | 울산행복신용협동조합이사장                                                                                    |                                | 감정평가 목적      | 공매           |                |
| 채무자            | --                                                                                               |                                | 제출처          | 주식회사 우리자산신탁  |                |
| 소유자<br>(대상업체명) | 노재홍, 서용석                                                                                         |                                | 기준가치         | 시장가치         |                |
|                |                                                                                                  |                                | 감정평가조건       | —            |                |
| 목록표시근거         | 집합건축물대장, 등기사항전부증명서                                                                               |                                | 기준시점         | 조사기간         | 작성일            |
|                |                                                                                                  |                                | 2020. 06. 05 | 2020. 06. 05 | 2020. 06. 08   |
| 감정평가내용         |                                                                                                  |                                |              |              |                |
| 공부(公簿)(의뢰)     |                                                                                                  | 사정                             |              | 감정평가액        |                |
| 종류             | 면적(㎡) 또는 수량                                                                                      | 종류                             | 면적(㎡) 또는 수량  | 단가           | 금액             |
| 구분건물           | 8개호                                                                                              | 구분건물                           | 8개호          | -            | 2,685,000,000  |
|                |                                                                                                  | < 이 하 여 백 >                    |              |              |                |
|                |                                                                                                  |                                |              |              |                |
|                |                                                                                                  |                                |              |              |                |
|                |                                                                                                  |                                |              |              |                |
|                |                                                                                                  |                                |              |              |                |
|                |                                                                                                  |                                |              |              |                |
| 합계             |                                                                                                  |                                |              |              | ₩2,685,000,000 |
| 심사확인           | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.<br><br>심사자 : 감정평가사 |                                |              |              |                |

송영주



(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 평가개요

### 1. 평가목적

본건은 울산광역시 북구 산하동 강동산하지구 소재 통칭 “아너스 빌딩” 제지하1층 제101호와 7개호 부동산(상가)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

### 3. 기준시점

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2020. 06. 05일 입니다.

### 4. 평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령의 규정과 제반감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였습니다.
- 2) 본건은 인근 유사형 구분건물의 정상적인 거래수준과 입지조건, 부근의 상황, 구조, 건물의 주요재료 및 마감재, 층별, 위·치별 효용도 등의 제반 가격형성요인과 일반수요성 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래 사례비교법(비준가격)으로 평가하였습니다.

### 5. 기타사항

- 본건 기호(가)는 공부상 지하1층이나 본건 토지가 북동측 하향경사지인 관계로, 북동측 인접도로와 등고평탄한 현황 1층 인 바 이를 참작하여 평가하였습니다.
- 기호(바,사)는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부 확인이 곤란하여, 동종, 유사물건, 관련공부 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 향후 공매 진행 및 응찰시 재확인이 요망됩니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

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

#### 2. 대상물건 개요

|            |                                |             |             |            |                |
|------------|--------------------------------|-------------|-------------|------------|----------------|
| 소재지        | 울산광역시 북구 산하동 강동산하지구 16B - 2-1L |             |             |            |                |
| 건물명, 층, 호수 | 통칭 “아너스빌딩” 제지하1층 제101호 외 7개호   |             |             |            |                |
| 용 도        | 근린생활시설                         |             |             | 사용승인일      | 2017.03.16     |
| 구 분        | 일련<br>번호                       | 전유면적<br>(㎡) | 공용면적<br>(㎡) | 총면적<br>(㎡) | 비 고            |
|            | 가                              | 208.26      | 92.8558     | 301.1158   | 제지하1층<br>제101호 |
|            | 나                              | 52.64       | 23.3188     | 75.9588    | 제1층<br>제101호   |
|            | 다                              | 40.88       | 18.1091     | 58.9891    | 제1층<br>제102호   |
|            | 라                              | 78.26       | 34.6679     | 112.9279   | 제2층<br>제202호   |
|            | 마                              | 80.76       | 35.7754     | 116.5354   | 제2층<br>제203호   |
|            | 바                              | 108.55      | 48.086      | 156.636    | 제3층<br>제301호   |
|            | 사                              | 78.26       | 34.6679     | 112.9279   | 제3층<br>제302호   |
|            | 아                              | 80.76       | 35.7754     | 116.5354   | 제3층<br>제303호   |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례(자료출처: 한국감정원 실거래자료)

| 거래<br>사례 | 소재지                 | 건물명              | 층/호수  | 전유면적<br>(㎡) | 거래가액(원)     | 거래시점       |
|----------|---------------------|------------------|-------|-------------|-------------|------------|
|          |                     |                  |       |             | 원/전유면적(㎡)   |            |
| #ㄱ       | 산하동<br>BL- 24- 2    | 블루마시티<br>더폼      | 1/103 | 62.22       | 651,506,390 | 2017.06.22 |
|          |                     |                  |       |             | 10,471,012  |            |
| #ㄴ       | 산하동<br>BL- 17- 5    | 강동산하지구<br>근린생활시설 | 2/204 | 55.04       | 234,233,610 | 2017.06.16 |
|          |                     |                  |       |             | 4,255,698   |            |
| #ㄷ       | 산하동<br>BL- 69- 1    | 동원리치 상가          | 3/301 | 223.12      | 843,500,000 | 2019.04.16 |
|          |                     |                  |       |             | 3,780,477   |            |
| #ㄹ       | 산하동<br>BL- 65- 1    | 트리움오션뷰           | 7/701 | 57.38       | 170,000,000 | 2019.04.02 |
|          |                     |                  |       |             | 2,962,705   |            |
| #ㅁ       | 산하동<br>BL- 16- 2- 1 | 아너스빌딩            | 6/601 | 84.52       | 660,000,000 | 2017.06.16 |
|          |                     |                  |       |             | 7,808,803   |            |

### (2) 비교사례의 선정

본건 인근에 위치한 유사 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례 #ㄱ,ㄴ> 으로 선정합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 시점수정

(1) 한국감정원이 발표하는 R- ONE부동산통계정보시스템의 상업용부동산 자본수익률(분기/연간)을 활용하여 산정합니다.

[ 분기별 울산광역시 상업용부동산(매장용빌딩) 자본수익률]

| 2017년<br>1분기 | 2017년<br>2분기 | 2017년<br>3분기 | 2017년<br>4분기 | 2018년<br>1분기 | 2018년<br>2분기 | 2018년<br>3분기 | 2018년<br>4분기 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 0.30         | 0.37         | 0.15         | 0.44         | 0.55         | 0.48         | 0.28         | 0.28         |
| 2019년<br>1분기 | 2019년<br>2분기 | 2019년<br>3분기 | 2019년<br>4분기 | 2020년<br>1분기 | 2020년<br>2분기 | 2020년<br>3분기 | 2020년<br>4분기 |
| 03.32        | 0.22         | -0.23        | 0.01         | -            | -            | -            | -            |

(2) 시점 수정치 산출

▶ 거래사례(#ㄴ) - 거래시점 : **2017.06.22**

$(1+0.0037 \times 9/91) \times (1+0.0015) \times (1+0.0044) \times (1+0.0055) \times (1+0.0048) \times (1+0.0028) \times (1+0.0028) \times (1+0.0032) \times (1+0.0022) \times (1-0.0023) \times (1+0.0001 \times 249/92) \approx \underline{\underline{1.02581}}$

▶ 거래사례(#ㄷ) - 거래시점 : **2017.06.16**

$(1+0.0037 \times 15/91) \times (1+0.0015) \times (1+0.0044) \times (1+0.0055) \times (1+0.0048) \times (1+0.0028) \times (1+0.0028) \times (1+0.0032) \times (1+0.0022) \times (1-0.0023) \times (1+0.0001 \times 249/92) \approx \underline{\underline{1.02606}}$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

#### (1) 가치형성요인 비교항목(상업용)

| 요인구분 | 세부항목(상업용)                                                                                             |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 외부요인 | 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등 |
| 건물요인 | 단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등     |
| 개별요인 | 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등                  |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인                                                                                     |

#### (2) 가치형성요인 비교

| 구 분                | 외부요인 | 건물요인 | 개별요인 | 기타요인 | 격차율   |
|--------------------|------|------|------|------|-------|
| 기호(가)<br>/거래사례(#ㄱ) | 0.66 | 1.00 | 0.67 | 1.00 | 0.442 |
| 기호(나)<br>/거래사례(#ㄱ) | 0.66 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.660 |
| 기호(다)<br>/거래사례(#ㄱ) | 0.66 | 1.00 | 0.46 | 1.00 | 0.304 |
| 기호(라)<br>/거래사례(#ㄴ) | 0.70 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.700 |
| 기호(마)<br>/거래사례(#ㄴ) | 0.70 | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 0.630 |
| 기호(바)<br>/거래사례(#ㄴ) | 0.70 | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 0.630 |
| 기호(사)<br>/거래사례(#ㄴ) | 0.70 | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 0.630 |
| 기호(아)<br>/거래사례(#ㄴ) | 0.70 | 1.00 | 0.87 | 1.00 | 0.609 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 구 분                | 가치형성요인 비교 의견                                                                         |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 기호(가)<br>/거래사례(#ㄱ) | 개별요인(전유면적의 크기 및 층별, 위치별 차이 등) 및 외부요인(차량이용의 편의성 및 상업시설과의 접근성 등)에서 열세합니다.              |
| 기호(나)<br>/거래사례(#ㄴ) | 외부요인(차량이용의 편의성 및 상업시설과의 접근성 등) 에서 열세합니다.                                             |
| 기호(다)<br>/거래사례(#ㄷ) | 개별요인(향별, 호별 효용 등) 및 외부요인(차량이용의 편의성 및 상업시설과의 접근성 등)에서 열세합니다.                          |
| 기호(라)<br>/거래사례(#ㄹ) | 외부요인(차량이용의 편의성 및 상업시설과의 접근성 등) 에서 열세합니다.                                             |
| 기호(마)<br>/거래사례(#ㅁ) | 개별요인(주출입구와의 거리 등 위치별 효용성에서 열세) 및 외부요인(차량이용의 편의성 등 및 고객유동성과의 접근성 등) 에서 열세합니다.         |
| 기호(바)<br>/거래사례(#ㅂ) | 개별요인(층별 차이) 및 외부요인(차량이용의 편의성 등 및 고객유동성과의 접근성 등) 에서 열세합니다.                            |
| 기호(사)<br>/거래사례(#ㅅ) | 개별요인(층별 차이) 및 외부요인(차량이용의 편의성 등 및 고객유동성과의 접근성 등) 에서 열세합니다.                            |
| 기호(아)<br>/거래사례(#ㅇ) | 개별요인(층별 차이 및 주출입구와의 거리 등 위치별 효용성에서 열세) 및 외부요인(차량이용의 편의성 등 및 고객유동성과의 접근성 등) 에서 열세합니다. |

### 7. 시산가격

| 거래사례        | 일련<br>번호 | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교           | 산출가격        | 비준가격        |
|-------------|----------|----------|----------|--------------|----------------|-------------|-------------|
| 651,506,390 | 가        | 1.00     | 1.02581  | 0.442        | 208.26 / 62.22 | 988,743,712 | 989,000,000 |
| 651,506,390 | 나        | 1.00     | 1.02581  | 0.660        | 52.64 / 62.22  | 373,177,471 | 373,000,000 |
| 651,506,390 | 다        | 1.00     | 1.02581  | 0.304        | 40.88 / 62.22  | 133,487,338 | 133,000,000 |
| 234,233,610 | 라        | 1.00     | 1.02606  | 0.700        | 78.26 / 55.04  | 239,211,155 | 239,000,000 |
| 234,233,610 | 마        | 1.00     | 1.02606  | 0.630        | 80.76 / 55.04  | 222,167,436 | 222,000,000 |
| 234,233,610 | 바        | 1.00     | 1.02606  | 0.630        | 108.55 / 55.04 | 298,616,583 | 299,000,000 |
| 234,233,610 | 사        | 1.00     | 1.02606  | 0.630        | 78.26 / 55.04  | 215,290,039 | 215,000,000 |
| 234,233,610 | 아        | 1.00     | 1.02606  | 0.609        | 80.76 / 55.04  | 214,761,855 | 215,000,000 |



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 참고가격 자료

#### 1. 인근 부동산 탐문조사

|            |                                         |
|------------|-----------------------------------------|
| 1층 전유면적 기준 | @6,500,000원/㎡ ~ @7,500,000원/㎡ 내외 수준입니다. |
| 2층 전유면적 기준 | @2,800,000원/㎡ ~ @3,300,000원/㎡ 내외 수준입니다. |
| 3층 전유면적 기준 | @2,600,000원/㎡ ~ @2,800,000원/㎡ 내외 수준입니다. |

#### 2. 인근 평가전례

[ 출처: 한국감정평가협회 감정평가정보 ]

| 평가<br>전례 | 소재지              | 건물명    | 층<br>/호수 | 전유<br>면적<br>(㎡) | 평가<br>목적 | 감정평가액       | 기준시점       |
|----------|------------------|--------|----------|-----------------|----------|-------------|------------|
|          |                  |        |          |                 |          | 원/전유면적(㎡)   |            |
| # 1      | 산하동<br>BL- 24- 1 | 센트럴파크  | 1/108    | 42.8            | 경매       | 402,000,000 | 2019.03.19 |
|          |                  |        |          |                 |          | 9,392,523   |            |
| # 2      | 산하동<br>BL- 40- 4 | 오션빌딩   | 3/304    | 90.87           | 경매       | 374,000,000 | 2019.11.08 |
|          |                  |        |          |                 |          | 4,115,770   |            |
| # 3      | 산하동<br>BL- 62- 1 | 근린생활시설 | 2/201    | 84.88           | 경매       | 343,000,000 | 2019.01.04 |
|          |                  |        |          |                 |          | 4,040,999   |            |
| # 4      | 산하동<br>BL- 71- 1 | 근린생활시설 | 3층       | 247.6<br>231    | 경매       | 781,000,000 | 2019.10.21 |
|          |                  |        |          |                 |          | 3,153,987   |            |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정의견

#### 1. 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가격, 평가전례 및 인근 부동산에 탐문조사 된 세평가격 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정합니다.

#### 2. 감정평가액 :

| 구 분       | 전유면적<br>(㎡) | 공용면적<br>(㎡) | 총면적<br>(㎡) | 감정평가액<br>(원)                | 비고             |
|-----------|-------------|-------------|------------|-----------------------------|----------------|
| 가         | 208.26      | 92.8558     | 301.1158   | 989,000,000                 | 제지하1층<br>제101호 |
| 나         | 52.64       | 23.3188     | 75.9588    | 373,000,000                 | 제1층<br>제101호   |
| 다         | 40.88       | 18.1091     | 58.9891    | 133,000,000                 | 제1층<br>제102호   |
| 라         | 78.26       | 34.6679     | 112.9279   | 239,000,000                 | 제2층<br>제202호   |
| 마         | 80.76       | 35.7754     | 116.5354   | 222,000,000                 | 제2층<br>제203호   |
| 바         | 108.55      | 48.086      | 156.636    | 299,000,000                 | 제3층<br>제301호   |
| 사         | 78.26       | 34.6679     | 112.9279   | 215,000,000                 | 제3층<br>제302호   |
| 아         | 80.76       | 35.7754     | 116.5354   | 215,000,000                 | 제3층<br>제303호   |
| 감정평가액(합계) |             |             |            | <b><u>2,685,000,000</u></b> |                |

| 일련<br>번호                                                              | 소 재 지                                   | 지 번                         | 지 목<br>용 도 | 용도지역<br>및 구조                           | 면 적 (㎡) |        | 감 정 평 가 액   | 비 고                                       |  |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|----------------------------------------|---------|--------|-------------|-------------------------------------------|--|
|                                                                       |                                         |                             |            |                                        | 공 부     | 사 정    |             |                                           |  |
| 1.<br><br>가<br><br><br><br><br><br><br>나<br><br><br><br><br><br><br>다 | 울산광역시<br>북구<br>산하동                      | 강동산하<br>지구<br>16블럭<br>2-1롯트 | 근린<br>생활시설 | 철골철근<br>콘크리트구조<br>(철근)<br>콘크리트지붕<br>6층 |         |        |             |                                           |  |
|                                                                       | [도로명주소]<br>울산광역시<br>북구<br>산하중앙 3로<br>18 |                             |            | 1층                                     | 329.7   |        |             |                                           |  |
|                                                                       |                                         |                             |            | 2층                                     | 331.5   |        |             |                                           |  |
|                                                                       |                                         |                             |            | 3층                                     | 331.5   |        |             |                                           |  |
|                                                                       |                                         |                             |            | 4층                                     | 331.5   |        |             |                                           |  |
|                                                                       |                                         |                             |            | 5층                                     | 331.5   |        |             |                                           |  |
|                                                                       |                                         |                             |            | 6층                                     | 124     |        |             |                                           |  |
|                                                                       |                                         |                             |            | 지하1층                                   | 270.79  |        |             |                                           |  |
|                                                                       |                                         |                             |            | 지하2층                                   | 330.5   |        |             |                                           |  |
|                                                                       | 울산광역시<br>북구<br>산하동                      | 444-4                       | 전          | 준주거지역                                  | 1,090   |        |             |                                           |  |
|                                                                       |                                         |                             |            | 철골철근<br>콘크리트구조<br>제지하층<br>제101호        | 208.26  | 208.26 | 989,000,000 | 집합건축물<br>대장상<br>301.1158㎡<br>(공용면적<br>포함) |  |
|                                                                       |                                         |                             |            | 1.소유권                                  | 62.359  | 62.359 |             |                                           |  |
|                                                                       |                                         |                             |            | 대지권                                    | 496     | 496    |             |                                           |  |
|                                                                       |                                         |                             |            | 철골철근<br>콘크리트구조<br>제1층 제101호            | 52.64   | 52.64  | 373,000,000 | 집합건축물<br>대장상<br>75.9588㎡<br>(공용면적<br>포함)  |  |
|                                                                       |                                         |                             |            | 1.소유권                                  | 15.762  | 15.762 |             |                                           |  |
|                                                                       |                                         |                             |            | 대지권                                    | 496     | 496    |             |                                           |  |
|                                                                       |                                         |                             |            | 철골철근<br>콘크리트구조<br>제1층 제102호            | 40.88   | 40.88  | 133,000,000 | 집합건축물<br>대장상<br>58.9891㎡<br>(공용면적<br>포함)  |  |
|                                                                       |                                         |                             |            | 1.소유권                                  | 12.241  | 12.241 |             |                                           |  |
| 대지권                                                                   |                                         |                             |            | 496                                    | 496     |        |             |                                           |  |

구분건물 감정평가명세표

기호(가~아)

| 일련<br>번호 | 소 재 지                       | 지 번    | 지 목<br>용 도 | 용도지역<br>및 구조                | 면 적 (㎡)                                   |        | 감 정 평 가 액        | 비 고                                       |
|----------|-----------------------------|--------|------------|-----------------------------|-------------------------------------------|--------|------------------|-------------------------------------------|
|          |                             |        |            |                             | 공 부                                       | 사 정    |                  |                                           |
| 라        |                             |        |            | 철골철근<br>콘크리트구조<br>제2층 제202호 | 78.26                                     | 78.26  | 239,000,000      | 집합건축물<br>대장상<br>112.9279㎡<br>(공용면적<br>포함) |
|          |                             |        |            | 1.소유권                       | 23.433                                    | 23.433 |                  |                                           |
|          |                             |        |            | 대지권                         | 496                                       | 496    |                  |                                           |
| 마        |                             |        |            | 철골철근<br>콘크리트구조<br>제2층 제203호 | 80.76                                     | 80.76  | 222,000,000      | 집합건축물<br>대장상<br>116.5354㎡<br>(공용면적<br>포함) |
|          |                             |        |            | 1.소유권                       | 24.182                                    | 24.182 |                  |                                           |
|          |                             |        |            | 대지권                         | 496                                       | 496    |                  |                                           |
| 바        |                             |        |            | 철골철근<br>콘크리트구조<br>제3층 제301호 | 108.55                                    | 108.55 | 299,000,000      | 집합건축물<br>대장상<br>156.636㎡<br>(공용면적<br>포함)  |
|          |                             |        |            | 1.소유권                       | 32.503                                    | 32.503 |                  |                                           |
|          |                             |        |            | 대지권                         | 496                                       | 496    |                  |                                           |
| 사        |                             |        |            | 철골철근<br>콘크리트구조<br>제3층 제302호 | 78.26                                     | 78.26  | 215,000,000      | 집합건축물<br>대장상<br>112.9279㎡<br>(공용면적<br>포함) |
|          | 1.소유권                       | 23.433 | 23.433     |                             |                                           |        |                  |                                           |
|          | 대지권                         | 496    | 496        |                             |                                           |        |                  |                                           |
| 아        | 철골철근<br>콘크리트구조<br>제3층 제303호 | 80.76  | 80.76      | 215,000,000                 | 집합건축물<br>대장상<br>116.5354㎡<br>(공용면적<br>포함) |        |                  |                                           |
|          | 1.소유권                       | 24.182 | 24.182     |                             |                                           |        |                  |                                           |
|          | 대지권                         | 496    | 496        |                             |                                           |        |                  |                                           |
| 합 계      |                             |        |            |                             |                                           |        | ₩2,685,000,000.- |                                           |
|          |                             |        |            | < 이 하                       | 여                                         | 백 >    |                  |                                           |

# 구분건물 감정평가요항표

기호(가~아)

|                 |                       |            |
|-----------------|-----------------------|------------|
| 1.위치 및 부근의 상황   | 4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비  | 7.공부와와의 차이 |
| 2.교 통 상 황       | 5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로  | 8.임 대 관 계  |
| 3.건물의 구조 및 이용상태 | 6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9.기타 참고사항  |

1. 위치 및 부근의 상황

울산광역시 북구 산하동 강동산하지구 소재 "강동중학교" 남동측 인근에 위치하며 주  
위는 공동주택(대단지 아파트) 및 노변 근린생활시설, 주상나지 등으로 형성된 지역입  
니다.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량진입이 가능하며, 제반 교통사정은 보통시됩니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

(1) 건물의 구조

기호(가) 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상 6층 건물 중  
제지하층 제지1층 제101호로서,  
외 벽: 미장돌, 강화유리 및 스톤코트 등  
내 벽: 타일 및 내부 인테리어 등  
창 호: 강화유리창

기호(나) 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상 6층 건물 중  
제1층 제101호로서,  
외 벽: 미장돌, 강화유리 및 스톤코트 등  
내 벽: 시멘트 몰탈 등  
창 호: 강화유리창

기호(다) 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상 6층 건물 중  
제1층 제102호로서,  
외 벽: 미장돌, 강화유리 및 스톤코트 등  
내 벽: 시멘트 몰탈 등  
창 호: 강화유리창

# 구분건물 감정평가요항표

기호(가~아)

|                 |                       |            |
|-----------------|-----------------------|------------|
| 1.위치 및 부근의 상황   | 4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비  | 7.공부와와의 차이 |
| 2.교 통 상 황       | 5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로  | 8.임 대 관 계  |
| 3.건물의 구조 및 이용상태 | 6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9.기타 참고사항  |

기호(라) 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상 6층 건물 중 제2층 제202호로서,  
외 벽: 미장돌, 강화유리 및 스톤코트 등  
내 벽: 시멘트 몰탈 등  
창 호: 강화유리창

기호(마) 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상 6층 건물 중 제2층 제203호로서,  
외 벽: 미장돌, 강화유리 및 스톤코트 등  
내 벽: 시멘트 몰탈 등  
창 호: 강화유리창

기호(바) 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상 6층 건물 중 제3층 제301호로서,  
외 벽: 미장돌, 강화유리 및 스톤코트 등  
내 벽: 시멘트 몰탈 등  
창 호: 강화유리창

기호(사) 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상 6층 건물 중 제3층 제302호로서,  
외 벽: 미장돌, 강화유리 및 스톤코트 등  
내 벽: 시멘트 몰탈 등  
창 호: 강화유리창

# 구분건물 감정평가요항표

기호(가~아)

|                  |                        |            |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황   | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비  | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황         | 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로  | 8. 임대 관계   |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

기호(아) 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상 6층 건물 중 제3층 제303호로서,  
외 벽: 미장돌, 강화유리 및 스톤코트 등  
내 벽: 시멘트 몰탈 등  
창 호: 강화유리창  
등으로 치장 또는 마감하였습니다.

(2) 이용상태

기호(가) 건물은 공부상 근린생활시설(휴게음식점) 입니다.  
기호(나) 건물은 공부상 근린생활시설(소매점) 입니다.  
기호(다) 건물은 공부상 근린생활시설(소매점) 입니다.  
기호(라) 건물은 공부상 근린생활시설(의원) 입니다.  
기호(마) 건물은 공부상 근린생활시설(의원) 입니다.  
기호(바) 건물은 공부상 근린생활시설(휴게음식점) 입니다.  
기호(사) 건물은 공부상 근린생활시설(휴게음식점) 입니다.  
기호(아) 건물은 공부상 근린생활시설(휴게음식점) 입니다.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

승강기 설비, 화재경보 설비, 스프링쿨러 설비, 주차설비 등이 구비되어 있습니다.

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

본건은 동측 하향 경사지에 위치하는 세장형에 가까운 토지로서 서측으로 종로한면, 동측으로 소로한면에 접합니다.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

—

# 구분건물 감정평가요항표

기호(가~아)

|                 |                       |            |
|-----------------|-----------------------|------------|
| 1.위치 및 부근의 상황   | 4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비  | 7.공부와와의 차이 |
| 2.교 통 상 황       | 5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로  | 8.임 대 관 계  |
| 3.건물의 구조 및 이용상태 | 6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9.기타 참고사항  |

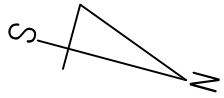
7. 공부와와의 차이  
없습니다.

8. 임 대 관 계  
임대미상입니다.

9. 기타 참고사항  
없습니다.

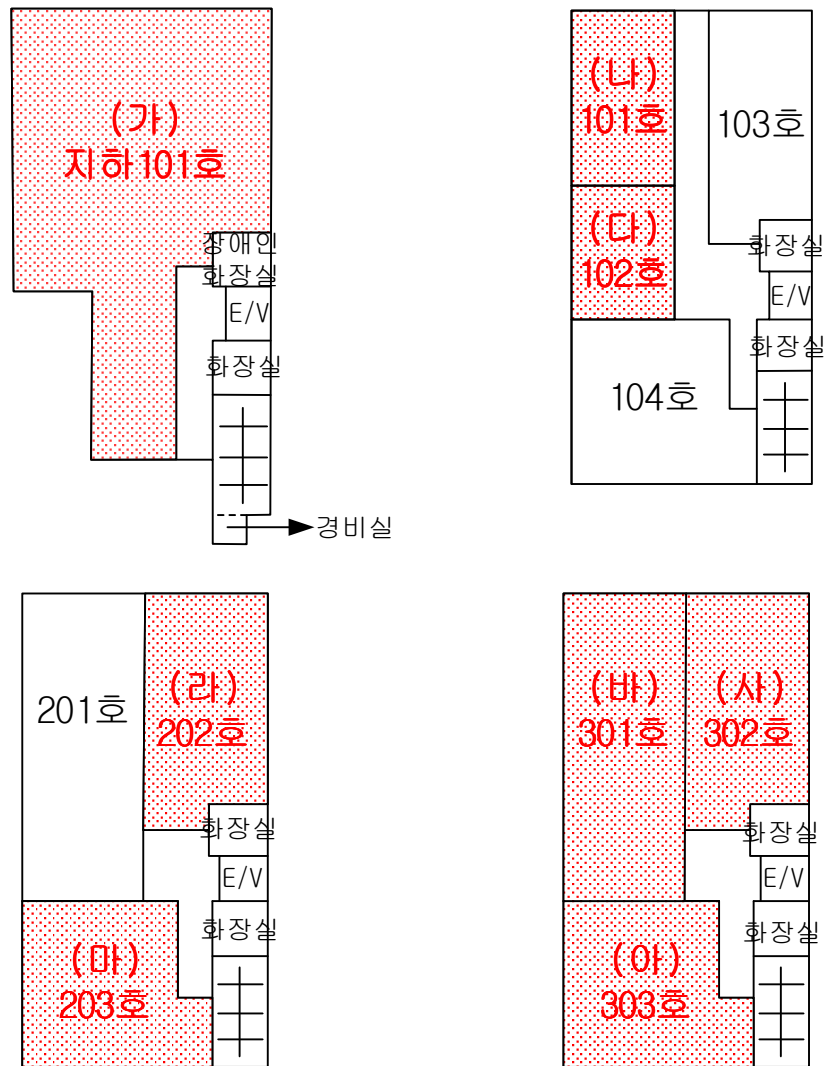


# 건물이용상태 및 임대상황



NoneScale

통칭 "아너스빌딩" 제지하1층 제지하101호 외 호별배치도



## 임대상황표

| 임대부분 | 임 차 인 | 임 대 내 역   |         | 비 고 |
|------|-------|-----------|---------|-----|
|      |       | 임 대 보 증 금 | 월 임 대 료 |     |
|      |       | 임대미상      |         |     |
|      |       |           |         |     |
|      |       |           |         |     |
| 합 계  |       |           |         |     |

## 사 진 용 지

기호(가~아)



【 기호(가~아) 전체 전경 】



【 기호(가) 전경 】

## 사 진 용 지

기호(가~아)



【 기호(나) 전경 】



【 기호(다) 전경 】

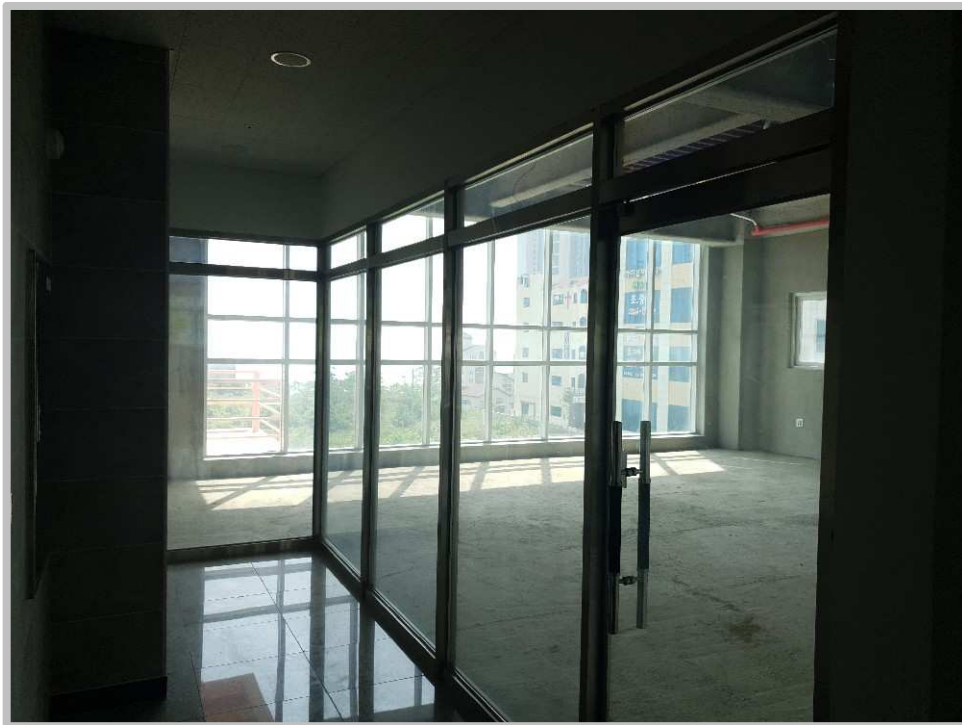


## 사 진 용 지

기호(가~아)



【 기호(라) 전경 】



【 기호(마) 전경 】

## 사 진 용 지

기호(가~아)



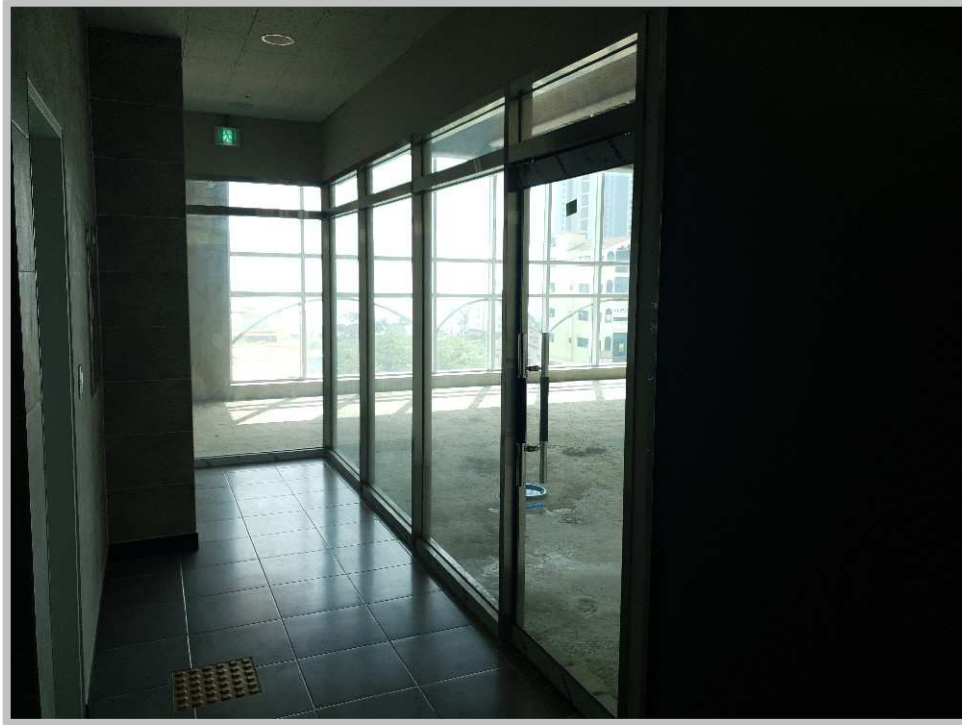
【 기호(바) 전경 】



【 기호(사) 전경 】

## 사 진 용 지

기호(가~아)



【 기호(아) 전경 】



【 기호(가~아) 주위환경 】

(주)통일감정평가법인

우)44959 울산광역시 울주군 청량읍 율리 1494-3 4층 /TEL.(052)710-5530/FAX.(052)710-5540

문서번호: V200604-3002

시행일자: 2020. 06. 08

수신: 울산행복신용협동조합이사장

참조: 채권관리팀

제목: 감정평가회보

|     |          |  |    |  |  |
|-----|----------|--|----|--|--|
| 선결  |          |  | 지  |  |  |
| 접   | 일자<br>시간 |  | 시  |  |  |
| 수   | 번호       |  | 결재 |  |  |
| 처리과 |          |  | 공람 |  |  |
| 담당자 |          |  |    |  |  |

1. 우리 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2020. 06. 04.자로 의뢰하신 『울산광역시 북구 산하동 BL16-2-1 아너스빌딩 제지하층 제101호 외 소재 부동산』건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불임 : 1. 감정평가서 1부  
2. 청구서 1부 끝.

(주)통일감정평가법인 울산지사장



청 구 서

감정평가서번호 : 통일V200604-3002호

울산행복신용협동조합이사장 귀하

일금 이백삼십삼만이천원정 (₩2,332,000.-)

2020. 06. 04자로 의뢰하신 『 울산광역시 북구 산하동 BL16-2-1 아너스빌딩 제지하층 제101호 외 소재 부동산 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가업자의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

| 과 목                 |           | 금 액        | 비 고                                                                         |
|---------------------|-----------|------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| (가)                 | 평 가 수 수 료 | 2,034,400  | ● 평 가 수 수 료 ●<br>(2,685,000,000 x 8/10,000 x 0.8)<br>+ 316,000 = ₩2,034,400 |
| (나)                 | 여 비       | 30,000     |                                                                             |
|                     | 물 건 조 사 비 | 24,000     |                                                                             |
|                     | 공 부 발 급 비 | 12,000     |                                                                             |
|                     | 기 타 실 비   | 20,000     |                                                                             |
|                     | 특 별 용 역 비 | -          |                                                                             |
|                     | 소 계       | 86,000     |                                                                             |
| 합 계(가 + 나,천원미만 절사함) |           | ₩2,120,000 |                                                                             |
| 부 가 가 치 세           |           | ₩212,000   |                                                                             |
| 총 계                 |           | ₩2,332,000 |                                                                             |
| 기 납 부 착 수 금         |           | —          |                                                                             |
| 정 산 청 구 액           |           | ₩2,332,000 |                                                                             |

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(V200604-3002)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 신탁

131-018-078458

(주)통일감정평가법인 울산지사

2020년 06월 08일

(주)통일감정평가법인 울산지사

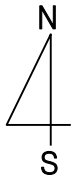
울산광역시 울주군 청량읍 울리 1494-3 4층 (군청로 12)  
TEL.(052)710-5530 FAX.(052)710-5540

[공급자(사업자)등록번호 : 686-85-00010 ]





# 상 세 위 치 도



소재지

울산광역시 북구 산하동  
강동산하지구 16블럭2-1롯트 제지하1층 제101호 외

