감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 주식회사흥국저축은행

건 명 : 유한책임회사 다옴건축 담보물

번 호 : 삼창 제 I20232-12035 호

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

(주)삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.
울산광역시 남구 달동
1325-12 SONY빌딩 6층
TEL.(052)261-1800 / FAX.(052)261-3888
울산경남지사장 이창

심사번호 : I20232-12035

가 격 심 사 필 증

감정평가서번호	I20232-12035	발 급 일 자	2023-12-18
감정평가기관	(주)삼창감정평가법인 울산경남지사	감정평가목적	담보
		담당평가사	이창동
감정평가의뢰처	주식회사흥국저축은행		
물건소재지	울산광역시 남구 신정동 525-5 신정드리움3차 제2층 제201호 외 73개호		
감정평가액	一金貳百參拾壹億五阡四百萬원整 (₩23,154,000,000.-)		

본 건 (감정평가서번호 삼창 제I20232-12035호)은 우리 법인의 감정평가 심사위원회 규정 제9조에 의한 심사대상 감정평가건으로서 본 감정평가서는 심사사항(감정평가가격의 적정성, 감정평가내용의 적정성, 협약사항 및 협조사항의 이행, 기타 감정평가와 관련된 사항)에 충실하게 작성되어, 본사 감정평가 중앙심사위원회의 심사를 필 하였음을 확인합니다.

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
감정평가 중앙심사위원회 위원장

감정평가 요약 | 구분건물

1. 감정평가의 대상물건

소 재 지	울산광역시 남구 신정동 525-5 신정드리움3차 제2층 제201호 외 73개호		
물건종류	구분건물	이용상황	근린생활시설, 주거용오피스텔

2. 감정평가액

※ 상세내역은 괄호감정표 참조

구 분	호 수	감정평가액(원)
구분건물	74	23,154,000,000

3. 임대현황

임대보증금 합계(원)	공실	월 임대료 합계(원)	공실

4. 전입세대수 및 방개수

전입세대수	-	방 개 수	-

5. 제시외 건물 등

제시외 건물 여부 등	가격에 미치는 영향
-	-

6. 위치도 및 대상물건 전경

위 치 도	대상물건 전경
	

I20232-12035

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 창 동 (인)

(주)삼창감정평가법인 울산경남지사장 이창동 (서명 또는 인)

감정평가액	이백삼십일억오천사백만원정 (₩23,154,000,000)			
의 뢰 인	주식회사흥국저축은행	감정평가목적	담보	
제 출 처	주식회사흥국저축은행	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	유한책임회사 다옴건축	감정평가조건	--	
목록표시근거	집합건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
채 무 자	유한책임회사 다옴건축	2023. 12. 18	2023.12.18	2023. 12. 18

감 정 평 가 내 용

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	74개호	구분건물	74개호	-	23,154,000,000
합 계					₩23,154,000,000
	이	하	여	백	

심 사 확 인

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 울산광역시 남구 신정동 소재 '울산광역시상수도사업본부' 동측 인근에 위치하는 '신정드리움3차' 제2층 제201호 외 73개호로서 주식회사흥국저축은행에서 의뢰된 담보 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 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 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)
감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건은 기준시점일 현재 미등기 상태이나, 2023.12.10일자로 사용승인된 건축물로서 집합건축물대장을 기준으로 감정평가하였음.

나. 대상물건은 토지에 대한 소유권 대지권이 미등기 상태이나 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률' 규정에 따라 건물에 대한 적정지분이 안분될 것을 전제로 일괄로 감정평가하였음.

다. 대상물건의 공부상 소유자는 '우리자산신탁주식회사'이나 귀 의뢰인과 협의 후 소유자를 '유한책임회사 다옴건축'으로 명기하였으니 업무진행시 참고 바람.

라. 귀 의뢰인 요청에 의거 토지·건물 가격배분을 하였으며 한국감정평가협회에서 발행한 '집합건물 구분감정평가시 토지·건물 배분비율표'을 참고하여 배분비율을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2023년 12월 18일로 함.

나. 실지조사(2023년 12월 18일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	울산광역시 남구 신정동 525-5 (울산광역시 남구 봉월로 146번길 14)				
건물명 및 층·호수	신정드리움3차 제2층 제201호 외 73개호				
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	대	일반상업지역	773.8	7,813.43	-1/20
	주구조	주용도	사용승인일	단지규모	
				동수	세대수/호수
	철근콘크리트구조	오피스텔	2023.12.10	1	-/74

설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설 비	승강기설 비	도시가스설 비	기타설비
	○	○	○	○	○	○	-	-

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
(1)	2/201	196.3	97.0922	293.3922	적정대지 지분포함	제2종근린생활시설 (사무소)
(2)	2/202	134.5	66.529	201.029	적정대지 지분포함	
(3)	3/301	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	오피스텔
(4)	3/302	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(5)	3/303	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(6)	3/304	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
(7)	4/401	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	오피스텔
(8)	4/402	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(9)	4/403	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(10)	4/404	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(11)	5/501	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(12)	5/502	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(13)	5/503	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(14)	5/504	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(15)	6/601	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(16)	6/602	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(17)	6/603	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(18)	6/604	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(19)	7/701	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(20)	7/702	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(21)	7/703	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
(22)	7/704	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	오피스텔
(23)	8/801	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(24)	8/802	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(25)	8/803	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(26)	8/804	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(27)	9/901	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(28)	9/902	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(29)	9/903	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(30)	9/904	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(31)	10/1001	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(32)	10/1002	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(33)	10/1003	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(34)	10/1004	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(35)	11/1101	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(36)	11/1102	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
(37)	11/1103	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	오피스텔
(38)	11/1104	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(39)	12/1201	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(40)	12/1202	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(41)	12/1203	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(42)	12/1204	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(43)	13/1301	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(44)	13/1302	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(45)	13/1303	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(46)	13/1304	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(47)	14/1401	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(48)	14/1402	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(49)	14/1403	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(50)	14/1404	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(51)	15/1501	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
(52)	15/1502	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(53)	15/1503	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(54)	15/1504	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(55)	16/1601	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(56)	16/1602	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(57)	16/1603	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(58)	16/1604	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(59)	17/1701	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	오피스텔
(60)	17/1702	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(61)	17/1703	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(62)	17/1704	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(63)	18/1801	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(64)	18/1802	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(65)	18/1803	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(66)	18/1804	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
(67)	19/1901	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	오피스텔
(68)	19/1902	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(69)	19/1903	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(70)	19/1904	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(71)	20/2001	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(72)	20/2002	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(73)	20/2003	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
(74)	20/2004	68.5423	33.1106	101.6529	적정대지 지분포함	
합 계		5,265.8456	2,547.5844	7,813.43	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	감정평가목적	기준시점 사용승인일	감정평가액(원) (원/전유면적㎡)
①	달동 1302-2	16/1603	27.4006	오피스텔	담보	2022.07.12	176,000,000
						2020.05.04	(약 6,420,000)
②	신정동 1918	에이/37/3707	32.6443	오피스텔	담보	2022.06.10	202,000,000
						2022.04.19	(약 6,190,000)
③	신정동 526-18	14/1403	34.6029	오피스텔	담보	2023.04.18	210,000,000
						2023.04.13	(약 6,070,000)
④	신정동 1165-3	201/2/207	39.18	제1종근린생활시설	담보	2023.05.09	259,000,000
						2022.08.23	(약 6,610,000)
⑤	신정동 176-5	1/5/502	154.8048	제1종근린생활시설	담보	2023.03.22	1,157,000,000
						2021.11.05	(약 7,470,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	달동 881-10	15/1501	46.2398	오피스텔	2023.05.15	283,000,000	등기사항 전부증명서
					2020.03.27	(약 6,120,000)	
㉡	신정동 1165-3	201/2/204	39.4775	제1종근린생활시설	2023.03.10	256,000,000	등기사항 전부증명서
					2022.08.23	(약 6,480,000)	
㉢	신정동 1406-4	1/13/1303	44.355	오피스텔	2022.07.28	300,000,000	등기사항 전부증명서
					2017.11.16	(약 6,760,000)	
㉣	신정동 1918	에이/27/2707	32.6443	오피스텔	2022.12.21	168,120,000	등기사항 전부증명서
					2022.04.19	(약 5,150,000)	
㉤	옥동 1404-3	3/301	176.898	제1종근린생활시설	2022.08.16	979,400,000	등기사항 전부증명서
					2017.10.30	(약 5,540,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
2층 근린생활시설	전유면적당: 5,000,000원/㎡ 수준	인근 부동산
주거용오피스텔	전유면적당: 4,800,000원/㎡ 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	울산			남구			신정동		
구분	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/오피스텔 (주거)	52.35	55.70	38	60.11	49.12	10	58.24	48.21	6
상가/오피스텔 (상가)	39.35	41.28	5	0	0	0	0	0	0

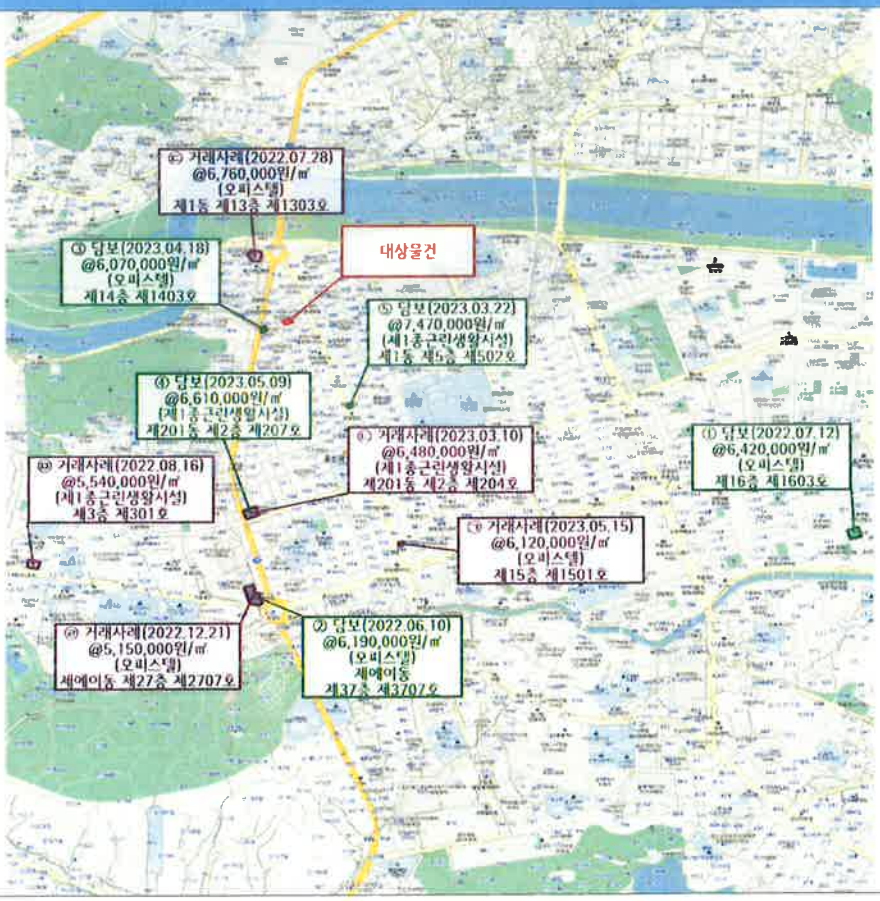
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠,㉡을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준) / 사용승인일	거래가액(원) / (원/전유면적㎡)	출처
㉠	달동 881-10	15/1501	46.2398	오피스텔	2023.05.15 / 2020.03.27	283,000,000 / (약 6,120,000)	등기사항전부증명서
㉡	신정동 1165-3	201/2/204	39.4775	제1종근린생활시설	2023.03.10 / 2022.08.23	256,000,000 / (약 6,480,000)	등기사항전부증명서

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 (1),(2)/비교사례 ㉡

대상물건은 구분건물(근린생활시설)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '상업용 부동산 지역별 자본수익률표(울산 신정동, 집합상가)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 자본수익률 산정 (2023.03.10~2023.12.18)

가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률 (단위:%)
2023	1	0.2
2023	2	0.01
2023	3	-0.08
2023	4	-

나) 산정

(1+0.0020*22/90)*(1+0.0001)*(1-0.0008)*(1-0.0008*79/92) ≒ 0.99910

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2023년 3분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.99910).

■ 일련번호 (3)~(74)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(주거용오피스텔)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '울산 매매가격지수(오피스텔)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 시점수정치 산출 (2023.05.15~2023.12.18)

$$\frac{\text{2023년 11월}}{\text{2023년 4월}} = \frac{94.46}{95.9} \fallingdotseq 0.98498$$

※ 기준시점 : 2023.12.18 2023년 11월 지수를 적용 함.
※ 거래시점 : 2023.05.15 2023년 4월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.98498).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉡	일련번호 (1),(2)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	0.88	대상물건이 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.94	대상물건이 면적 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.90	대상물건의 환가성 및 담보물로서의 안전성 등을 고려함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.744	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (3)~(10)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	0.86	대상물건이 도심지 및 상업, 업무 시설과의 접근성, 차량이용의 편리성 등에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.02	대상물건이 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.82	대상물건이 면적, 층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.90	대상물건의 환가성 및 담보물로서의 안전성 등을 고려함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.647	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (11)~(26)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	0.86	대상물건이 도심지 및 상업, 업무 시설과의 접근성, 차량이용의 편리성 등에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.02	대상물건이 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.87	대상물건이 면적, 층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.90	대상물건의 환가성 및 담보물로서의 안전성 등을 고려함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.687	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례①	일련번호 (27)~(50)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	0.86	대상물건이 도심지 및 상업, 업무 시설과의 접근성, 차량이용의 편리성 등에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.02	대상물건이 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.92	대상물건이 면적, 층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.90	대상물건의 환가성 및 담보물로서의 안전성 등을 고려함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.726	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (51)~(74)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	0.86	대상물건이 도심지 및 상업, 업무 시설과의 접근성, 차량이용의 편리성 등에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.02	대상물건이 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.98	대상물건이 면적 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.90	대상물건의 환가성 및 담보물로서의 안전성 등을 고려함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.774	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 산정단가의 결정

일련번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
(1)	6,480,000	1.000	0.99910	0.744	4,816,781
(2)	6,480,000	1.000	0.99910	0.744	4,816,781
(3)	6,120,000	1.000	0.98498	0.647	3,900,166
(4)	6,120,000	1.000	0.98498	0.647	3,900,166
(5)	6,120,000	1.000	0.98498	0.647	3,900,166
(6)	6,120,000	1.000	0.98498	0.647	3,900,166
(7)	6,120,000	1.000	0.98498	0.647	3,900,166
(8)	6,120,000	1.000	0.98498	0.647	3,900,166
(9)	6,120,000	1.000	0.98498	0.647	3,900,166
(10)	6,120,000	1.000	0.98498	0.647	3,900,166
(11)	6,120,000	1.000	0.98498	0.687	4,141,289
(12)	6,120,000	1.000	0.98498	0.687	4,141,289
(13)	6,120,000	1.000	0.98498	0.687	4,141,289
(14)	6,120,000	1.000	0.98498	0.687	4,141,289

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
(15)	6,120,000	1.000	0.98498	0.687	4,141,289
(16)	6,120,000	1.000	0.98498	0.687	4,141,289
(17)	6,120,000	1.000	0.98498	0.687	4,141,289
(18)	6,120,000	1.000	0.98498	0.687	4,141,289
(19)	6,120,000	1.000	0.98498	0.687	4,141,289
(20)	6,120,000	1.000	0.98498	0.687	4,141,289
(21)	6,120,000	1.000	0.98498	0.687	4,141,289
(22)	6,120,000	1.000	0.98498	0.687	4,141,289
(23)	6,120,000	1.000	0.98498	0.687	4,141,289
(24)	6,120,000	1.000	0.98498	0.687	4,141,289
(25)	6,120,000	1.000	0.98498	0.687	4,141,289
(26)	6,120,000	1.000	0.98498	0.687	4,141,289
(27)	6,120,000	1.000	0.98498	0.726	4,376,384
(28)	6,120,000	1.000	0.98498	0.726	4,376,384

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
(29)	6,120,000	1.000	0.98498	0.726	4,376,384
(30)	6,120,000	1.000	0.98498	0.726	4,376,384
(31)	6,120,000	1.000	0.98498	0.726	4,376,384
(32)	6,120,000	1.000	0.98498	0.726	4,376,384
(33)	6,120,000	1.000	0.98498	0.726	4,376,384
(34)	6,120,000	1.000	0.98498	0.726	4,376,384
(35)	6,120,000	1.000	0.98498	0.726	4,376,384
(36)	6,120,000	1.000	0.98498	0.726	4,376,384
(37)	6,120,000	1.000	0.98498	0.726	4,376,384
(38)	6,120,000	1.000	0.98498	0.726	4,376,384
(39)	6,120,000	1.000	0.98498	0.726	4,376,384
(40)	6,120,000	1.000	0.98498	0.726	4,376,384
(41)	6,120,000	1.000	0.98498	0.726	4,376,384
(42)	6,120,000	1.000	0.98498	0.726	4,376,384

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
(43)	6,120,000	1.000	0.98498	0.726	4,376,384
(44)	6,120,000	1.000	0.98498	0.726	4,376,384
(45)	6,120,000	1.000	0.98498	0.726	4,376,384
(46)	6,120,000	1.000	0.98498	0.726	4,376,384
(47)	6,120,000	1.000	0.98498	0.726	4,376,384
(48)	6,120,000	1.000	0.98498	0.726	4,376,384
(49)	6,120,000	1.000	0.98498	0.726	4,376,384
(50)	6,120,000	1.000	0.98498	0.726	4,376,384
(51)	6,120,000	1.000	0.98498	0.774	4,665,732
(52)	6,120,000	1.000	0.98498	0.774	4,665,732
(53)	6,120,000	1.000	0.98498	0.774	4,665,732
(54)	6,120,000	1.000	0.98498	0.774	4,665,732
(55)	6,120,000	1.000	0.98498	0.774	4,665,732
(56)	6,120,000	1.000	0.98498	0.774	4,665,732

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
(57)	6,120,000	1.000	0.98498	0.774	4,665,732
(58)	6,120,000	1.000	0.98498	0.774	4,665,732
(59)	6,120,000	1.000	0.98498	0.774	4,665,732
(60)	6,120,000	1.000	0.98498	0.774	4,665,732
(61)	6,120,000	1.000	0.98498	0.774	4,665,732
(62)	6,120,000	1.000	0.98498	0.774	4,665,732
(63)	6,120,000	1.000	0.98498	0.774	4,665,732
(64)	6,120,000	1.000	0.98498	0.774	4,665,732
(65)	6,120,000	1.000	0.98498	0.774	4,665,732
(66)	6,120,000	1.000	0.98498	0.774	4,665,732
(67)	6,120,000	1.000	0.98498	0.774	4,665,732
(68)	6,120,000	1.000	0.98498	0.774	4,665,732
(69)	6,120,000	1.000	0.98498	0.774	4,665,732
(70)	6,120,000	1.000	0.98498	0.774	4,665,732

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
(71)	6,120,000	1.000	0.98498	0.774	4,665,732
(72)	6,120,000	1.000	0.98498	0.774	4,665,732
(73)	6,120,000	1.000	0.98498	0.774	4,665,732
(74)	6,120,000	1.000	0.98498	0.774	4,665,732

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	소유권대지권(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
(1)	2/201	196.3	적정대지 지분포함	4,816,781	945,534,110	946,000,000
(2)	2/202	134.5	적정대지 지분포함	4,816,781	647,857,044	648,000,000
(3)	3/301	68.5423	적정대지 지분포함	3,900,166	267,326,348	267,000,000
(4)	3/302	68.5423	적정대지 지분포함	3,900,166	267,326,348	267,000,000
(5)	3/303	68.5423	적정대지 지분포함	3,900,166	267,326,348	267,000,000
(6)	3/304	68.5423	적정대지 지분포함	3,900,166	267,326,348	267,000,000
(7)	4/401	68.5423	적정대지 지분포함	3,900,166	267,326,348	267,000,000
(8)	4/402	68.5423	적정대지 지분포함	3,900,166	267,326,348	267,000,000
(9)	4/403	68.5423	적정대지 지분포함	3,900,166	267,326,348	267,000,000
(10)	4/404	68.5423	적정대지 지분포함	3,900,166	267,326,348	267,000,000
(11)	5/501	68.5423	적정대지 지분포함	4,141,289	283,853,473	284,000,000
(12)	5/502	68.5423	적정대지 지분포함	4,141,289	283,853,473	284,000,000
(13)	5/503	68.5423	적정대지 지분포함	4,141,289	283,853,473	284,000,000
(14)	5/504	68.5423	적정대지 지분포함	4,141,289	283,853,473	284,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
(15)	6/601	68.5423	적정대지 지분포함	4,141,289	283,853,473	284,000,000
(16)	6/602	68.5423	적정대지 지분포함	4,141,289	283,853,473	284,000,000
(17)	6/603	68.5423	적정대지 지분포함	4,141,289	283,853,473	284,000,000
(18)	6/604	68.5423	적정대지 지분포함	4,141,289	283,853,473	284,000,000
(19)	7/701	68.5423	적정대지 지분포함	4,141,289	283,853,473	284,000,000
(20)	7/702	68.5423	적정대지 지분포함	4,141,289	283,853,473	284,000,000
(21)	7/703	68.5423	적정대지 지분포함	4,141,289	283,853,473	284,000,000
(22)	7/704	68.5423	적정대지 지분포함	4,141,289	283,853,473	284,000,000
(23)	8/801	68.5423	적정대지 지분포함	4,141,289	283,853,473	284,000,000
(24)	8/802	68.5423	적정대지 지분포함	4,141,289	283,853,473	284,000,000
(25)	8/803	68.5423	적정대지 지분포함	4,141,289	283,853,473	284,000,000
(26)	8/804	68.5423	적정대지 지분포함	4,141,289	283,853,473	284,000,000
(27)	9/901	68.5423	적정대지 지분포함	4,376,384	299,967,425	300,000,000
(28)	9/902	68.5423	적정대지 지분포함	4,376,384	299,967,425	300,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	소유권대지권(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
(29)	9/903	68.5423	적정대지지분포함	4,376,384	299,967,425	300,000,000
(30)	9/904	68.5423	적정대지지분포함	4,376,384	299,967,425	300,000,000
(31)	10/1001	68.5423	적정대지지분포함	4,376,384	299,967,425	300,000,000
(32)	10/1002	68.5423	적정대지지분포함	4,376,384	299,967,425	300,000,000
(33)	10/1003	68.5423	적정대지지분포함	4,376,384	299,967,425	300,000,000
(34)	10/1004	68.5423	적정대지지분포함	4,376,384	299,967,425	300,000,000
(35)	11/1101	68.5423	적정대지지분포함	4,376,384	299,967,425	300,000,000
(36)	11/1102	68.5423	적정대지지분포함	4,376,384	299,967,425	300,000,000
(37)	11/1103	68.5423	적정대지지분포함	4,376,384	299,967,425	300,000,000
(38)	11/1104	68.5423	적정대지지분포함	4,376,384	299,967,425	300,000,000
(39)	12/1201	68.5423	적정대지지분포함	4,376,384	299,967,425	300,000,000
(40)	12/1202	68.5423	적정대지지분포함	4,376,384	299,967,425	300,000,000
(41)	12/1203	68.5423	적정대지지분포함	4,376,384	299,967,425	300,000,000
(42)	12/1204	68.5423	적정대지지분포함	4,376,384	299,967,425	300,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	소유권대지권(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
(43)	13/1301	68.5423	적정대지지분포함	4,376,384	299,967,425	300,000,000
(44)	13/1302	68.5423	적정대지지분포함	4,376,384	299,967,425	300,000,000
(45)	13/1303	68.5423	적정대지지분포함	4,376,384	299,967,425	300,000,000
(46)	13/1304	68.5423	적정대지지분포함	4,376,384	299,967,425	300,000,000
(47)	14/1401	68.5423	적정대지지분포함	4,376,384	299,967,425	300,000,000
(48)	14/1402	68.5423	적정대지지분포함	4,376,384	299,967,425	300,000,000
(49)	14/1403	68.5423	적정대지지분포함	4,376,384	299,967,425	300,000,000
(50)	14/1404	68.5423	적정대지지분포함	4,376,384	299,967,425	300,000,000
(51)	15/1501	68.5423	적정대지지분포함	4,665,732	319,800,002	320,000,000
(52)	15/1502	68.5423	적정대지지분포함	4,665,732	319,800,002	320,000,000
(53)	15/1503	68.5423	적정대지지분포함	4,665,732	319,800,002	320,000,000
(54)	15/1504	68.5423	적정대지지분포함	4,665,732	319,800,002	320,000,000
(55)	16/1601	68.5423	적정대지지분포함	4,665,732	319,800,002	320,000,000
(56)	16/1602	68.5423	적정대지지분포함	4,665,732	319,800,002	320,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	소유권대지권(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
(57)	16/1603	68.5423	적정대지 지분포함	4,665,732	319,800,002	320,000,000
(58)	16/1604	68.5423	적정대지 지분포함	4,665,732	319,800,002	320,000,000
(59)	17/1701	68.5423	적정대지 지분포함	4,665,732	319,800,002	320,000,000
(60)	17/1702	68.5423	적정대지 지분포함	4,665,732	319,800,002	320,000,000
(61)	17/1703	68.5423	적정대지 지분포함	4,665,732	319,800,002	320,000,000
(62)	17/1704	68.5423	적정대지 지분포함	4,665,732	319,800,002	320,000,000
(63)	18/1801	68.5423	적정대지 지분포함	4,665,732	319,800,002	320,000,000
(64)	18/1802	68.5423	적정대지 지분포함	4,665,732	319,800,002	320,000,000
(65)	18/1803	68.5423	적정대지 지분포함	4,665,732	319,800,002	320,000,000
(66)	18/1804	68.5423	적정대지 지분포함	4,665,732	319,800,002	320,000,000
(67)	19/1901	68.5423	적정대지 지분포함	4,665,732	319,800,002	320,000,000
(68)	19/1902	68.5423	적정대지 지분포함	4,665,732	319,800,002	320,000,000
(69)	19/1903	68.5423	적정대지 지분포함	4,665,732	319,800,002	320,000,000
(70)	19/1904	68.5423	적정대지 지분포함	4,665,732	319,800,002	320,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	소유권대지권(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
(71)	20/2001	68.5423	적정대지지분포함	4,665,732	319,800,002	320,000,000
(72)	20/2002	68.5423	적정대지지분포함	4,665,732	319,800,002	320,000,000
(73)	20/2003	68.5423	적정대지지분포함	4,665,732	319,800,002	320,000,000
(74)	20/2004	68.5423	적정대지지분포함	4,665,732	319,800,002	320,000,000
합 계		5,265.8456	-	-	-	23,154,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	울산광역시 남구 신정동 [도로명주소] 울산광역시 남구 봉월로 146번길 14	525-5 신정드리움 3차	오피스텔	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상20층				집합건축물 대장기준
				지하1층	444.72			
				1층	102.99			
				2층	477.56			
				3층	377.12			
				4층	377.12			
				5층	377.12			
				6층	377.12			
				7층	377.12			
				8층	377.12			
				9층	377.12			
				10층	377.12			
				11층	377.12			
				12층	377.12			
				13층	377.12			
				14층	377.12			
				15층	377.12			
				16층	377.12			
				17층	377.12			
				18층	377.12			
				19층	377.12			
				20층	377.12			
1	동소	525-5	대	일반상업지역	773.8			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	196.3	196.3	946,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
						토 지 :	149,468,000	
						건 물 :	796,532,000	
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	134.5	134.5	648,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	102,384,000	
						건 물 :	545,616,000	
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	68.5423	68.5423	267,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	42,186,000	
						건 물 :	224,814,000	
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	68.5423	68.5423	267,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	42,186,000	
						건 물 :	224,814,000	
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	68.5423	68.5423	267,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	42,186,000	
						건 물 :	224,814,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	68.5423	68.5423	267,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 42,186,000 224,814,000	
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	68.5423	68.5423	267,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 42,186,000 224,814,000	
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	68.5423	68.5423	267,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 42,186,000 224,814,000	
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	68.5423	68.5423	267,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 42,186,000 224,814,000	
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	68.5423	68.5423	267,000,000	비준가액

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
								적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	42,186,000	
						건 물 :	224,814,000	
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	68.5423	68.5423	284,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	44,872,000	
						건 물 :	239,128,000	
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	68.5423	68.5423	284,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	44,872,000	
						건 물 :	239,128,000	
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	68.5423	68.5423	284,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	44,872,000	
						건 물 :	239,128,000	
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	68.5423	68.5423	284,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	68.5423	토지·건물 토 지 : 건 물 : 68.5423	배분내역 44,872,000 239,128,000 284,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	68.5423	토지·건물 토 지 : 건 물 : 68.5423	배분내역 44,872,000 239,128,000 284,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	68.5423	토지·건물 토 지 : 건 물 : 68.5423	배분내역 44,872,000 239,128,000 284,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제604호	68.5423	토지·건물 토 지 : 건 물 : 68.5423	배분내역 44,872,000 239,128,000 284,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	68.5423	68.5423	284,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 44,872,000 239,128,000	
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	68.5423	68.5423	284,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 44,872,000 239,128,000	
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	68.5423	68.5423	284,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 44,872,000 239,128,000	
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호	68.5423	68.5423	284,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 44,872,000 239,128,000	
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	68.5423	68.5423	284,000,000	비준가액

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
								적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	44,872,000	
						건 물 :	239,128,000	
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	68.5423	68.5423	284,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	44,872,000	
						건 물 :	239,128,000	
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	68.5423	68.5423	284,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	44,872,000	
						건 물 :	239,128,000	
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제804호	68.5423	68.5423	284,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	44,872,000	
						건 물 :	239,128,000	
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	68.5423	68.5423	300,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	68.5423	토지·건물 토 지 : 건 물 : 68.5423	배분내역 47,400,000 252,600,000 300,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
(29)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제903호	68.5423	토지·건물 토 지 : 건 물 : 68.5423	배분내역 47,400,000 252,600,000 300,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제904호	68.5423	토지·건물 토 지 : 건 물 : 68.5423	배분내역 47,400,000 252,600,000 300,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
(31)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1001호	68.5423	토지·건물 토 지 : 건 물 : 68.5423	배분내역 47,400,000 252,600,000 300,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(32)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호	68.5423	68.5423	300,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	47,400,000	
						건 물 :	252,600,000	
(33)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1003호	68.5423	68.5423	300,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	47,400,000	
						건 물 :	252,600,000	
(34)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1004호	68.5423	68.5423	300,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	47,400,000	
						건 물 :	252,600,000	
(35)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1101호	68.5423	68.5423	300,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	47,400,000	
						건 물 :	252,600,000	
(36)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호	68.5423	68.5423	300,000,000	비준가액

(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
								적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	47,400,000	
						건 물 :	252,600,000	
(37)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1103호	68.5423	68.5423	300,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	47,400,000	
						건 물 :	252,600,000	
(38)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1104호	68.5423	68.5423	300,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	47,400,000	
						건 물 :	252,600,000	
(39)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1201호	68.5423	68.5423	300,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	47,400,000	
						건 물 :	252,600,000	
(40)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1202호	68.5423	68.5423	300,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함

(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
(41)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1203호	68.5423	토지·건물 토 지 : 건 물 : 68.5423	배분내역 47,400,000 252,600,000 300,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
(42)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1204호	68.5423	토지·건물 토 지 : 건 물 : 68.5423	배분내역 47,400,000 252,600,000 300,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
(43)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1301호	68.5423	토지·건물 토 지 : 건 물 : 68.5423	배분내역 47,400,000 252,600,000 300,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
(44)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1302호	68.5423	토지·건물 토 지 : 건 물 : 68.5423	배분내역 47,400,000 252,600,000 300,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(45)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1303호	68.5423	68.5423	300,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	47,400,000	
						건 물 :	252,600,000	
(46)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1304호	68.5423	68.5423	300,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	47,400,000	
						건 물 :	252,600,000	
(47)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1401호	68.5423	68.5423	300,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	47,400,000	
						건 물 :	252,600,000	
(48)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1402호	68.5423	68.5423	300,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	47,400,000	
						건 물 :	252,600,000	
(49)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1403호	68.5423	68.5423	300,000,000	비준가액

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
								적정 대지 지분 포함
(50)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1404호	68.5423	토지·건물 토 지 : 건 물 : 68.5423	배분내역 47,400,000 252,600,000 300,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
(51)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1501호	68.5423	토지·건물 토 지 : 건 물 : 68.5423	배분내역 47,400,000 252,600,000 320,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
(52)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1502호	68.5423	토지·건물 토 지 : 건 물 : 68.5423	배분내역 50,560,000 269,440,000 320,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
(53)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1503호	68.5423	토지·건물 토 지 : 건 물 : 68.5423	배분내역 50,560,000 269,440,000 320,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(54)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1504호	68.5423	토지·건물 토 지 : 건 물 : 68.5423	배분내역 50,560,000 269,440,000 320,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
(55)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1601호	68.5423	토지·건물 토 지 : 건 물 : 68.5423	배분내역 50,560,000 269,440,000 320,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
(56)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1602호	68.5423	토지·건물 토 지 : 건 물 : 68.5423	배분내역 50,560,000 269,440,000 320,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
(57)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1603호	68.5423	토지·건물 토 지 : 건 물 : 68.5423	배분내역 50,560,000 269,440,000 320,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(58)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1604호	68.5423	68.5423	320,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	50,560,000	
						건 물 :	269,440,000	
(59)				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1701호	68.5423	68.5423	320,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	50,560,000	
						건 물 :	269,440,000	
(60)				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1702호	68.5423	68.5423	320,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	50,560,000	
						건 물 :	269,440,000	
(61)				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1703호	68.5423	68.5423	320,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	50,560,000	
						건 물 :	269,440,000	
(62)				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1704호	68.5423	68.5423	320,000,000	비준가액

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
								적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	50,560,000	
						건 물 :	269,440,000	
(63)				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1801호	68.5423	68.5423	320,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	50,560,000	
						건 물 :	269,440,000	
(64)				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1802호	68.5423	68.5423	320,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	50,560,000	
						건 물 :	269,440,000	
(65)				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1803호	68.5423	68.5423	320,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	50,560,000	
						건 물 :	269,440,000	
(66)				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1804호	68.5423	68.5423	320,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
(67)				(내) 철근콘크리트구조 제19층 제1901호	68.5423	토지·건물 토 지 : 건 물 : 68.5423	배분내역 50,560,000 269,440,000 320,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
(68)				(내) 철근콘크리트구조 제19층 제1902호	68.5423	토지·건물 토 지 : 건 물 : 68.5423	배분내역 50,560,000 269,440,000 320,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
(69)				(내) 철근콘크리트구조 제19층 제1903호	68.5423	토지·건물 토 지 : 건 물 : 68.5423	배분내역 50,560,000 269,440,000 320,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
(70)				(내) 철근콘크리트구조 제19층 제1904호	68.5423	토지·건물 토 지 : 건 물 : 68.5423	배분내역 50,560,000 269,440,000 320,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(71)				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2001호	68.5423	68.5423	320,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	50,560,000	
						건 물 :	269,440,000	
(72)				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2002호	68.5423	68.5423	320,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	50,560,000	
						건 물 :	269,440,000	
(73)				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2003호	68.5423	68.5423	320,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	50,560,000	
						건 물 :	269,440,000	
(74)				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2004호	68.5423	68.5423	320,000,000	비준가액 적정 대지 지분 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	50,560,000	
						건 물 :	269,440,000	
	합 계		이	하	여	백	₩23,154,000,000	

구분건물 감정평가요항표

대상물건 전경



위치 및 주위환경	대상물건은 울산광역시 남구 신정동 소재 '울산광역시상수도사업본부' 동측 인근에 위치하는 '신정드리움3차' 제2층 제201호 외 73개호로서, 주위는 아파트, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.
교 통 상 황	대상물건까지 차량출입 가능하며, 일반적인 교통사정 보통임.
토지의 형상 및 이용상태	부정형의 토지이며, 근린생활시설 및 주거용오피스텔 건부지임.
도 로 상 태	주변 가로망 상태 보통임.
건물의 구조 및 이용상태	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상20층 건물 내 제2층 제201호 외 73개호로서, 외벽: 치장석붙임 등임. 내벽: 벽지바람 등임. 창호: 샷시창호 등임. 이용상태: 201호,202호-근린생활시설(공실), 301호~2004호-주거용오피스텔임.

구분건물 감정평가요항표

위생 및 냉난방설비 등	위생설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어 있음.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	도시지역, 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	임대관계: 공실임. 기타: 없 음.

광 역 위 치 도

N

S

소재지	울산광역시 남구 신정동 525-5 신정드리움3차 제2층 제201호 외 73개호

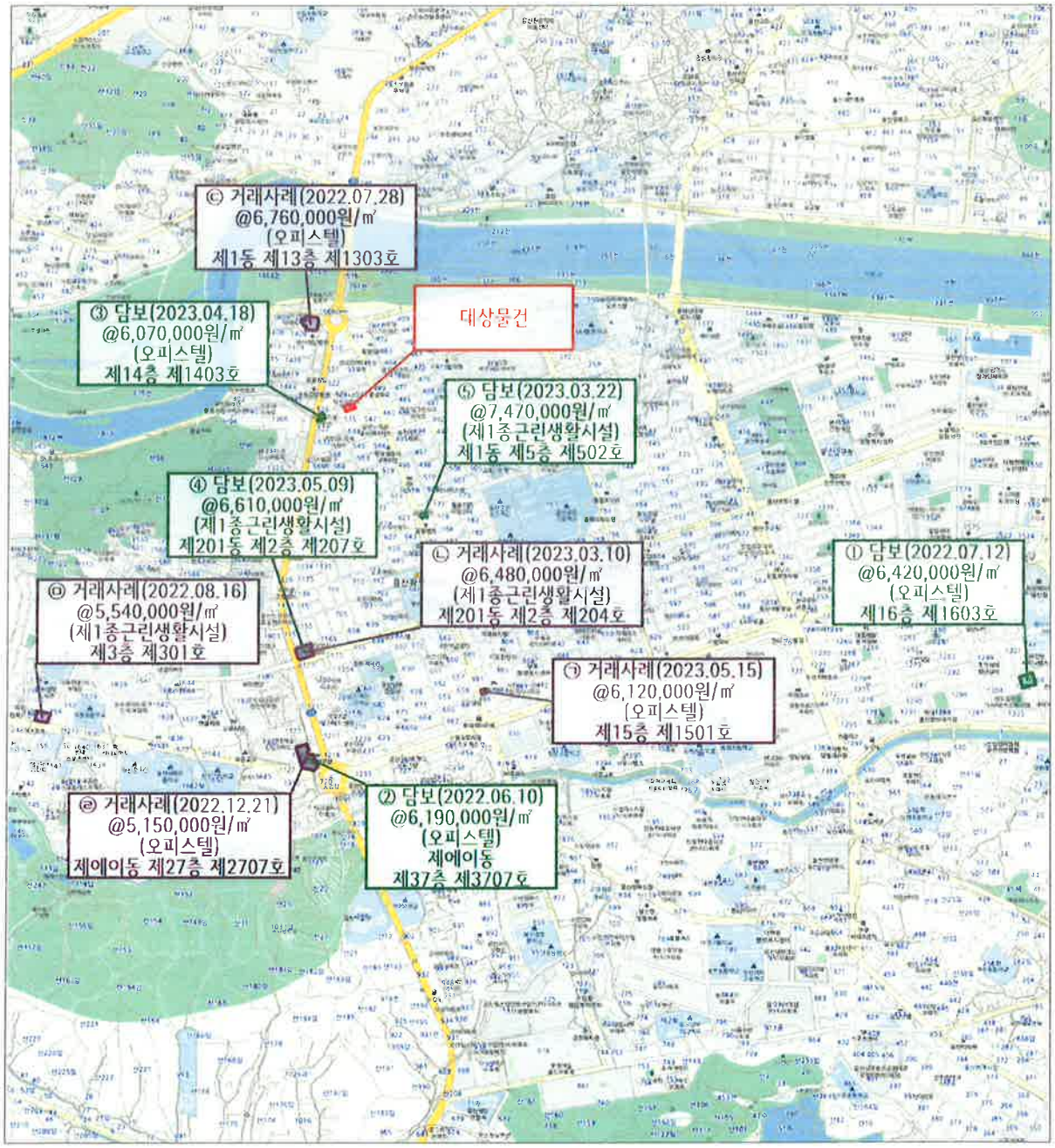


상 세 위 치 도

N

S

소재지	울산광역시 남구 신정동 525-5 신정드리움3차 제2층 제201호 외 73개호



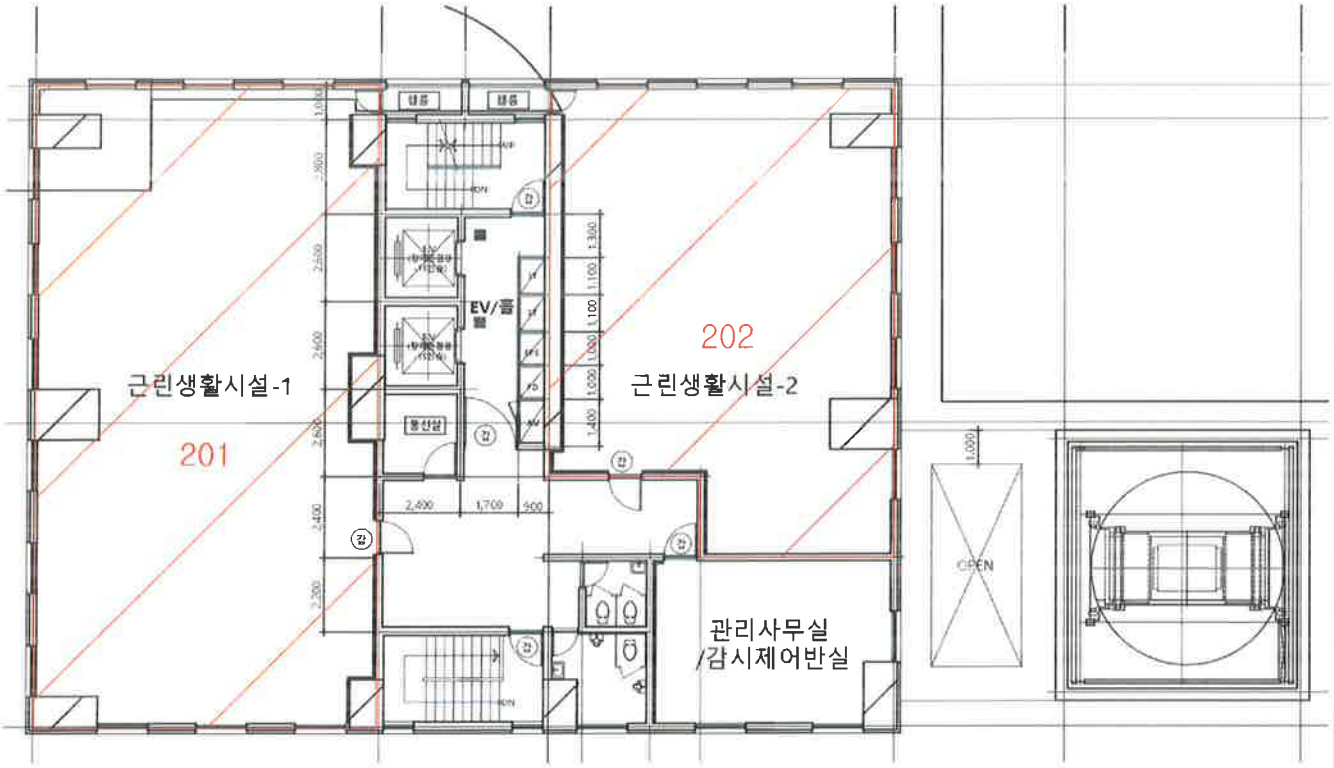
호별배치도 및 내부구조도

N

S

None Scale

< 2층 호별배치도 >



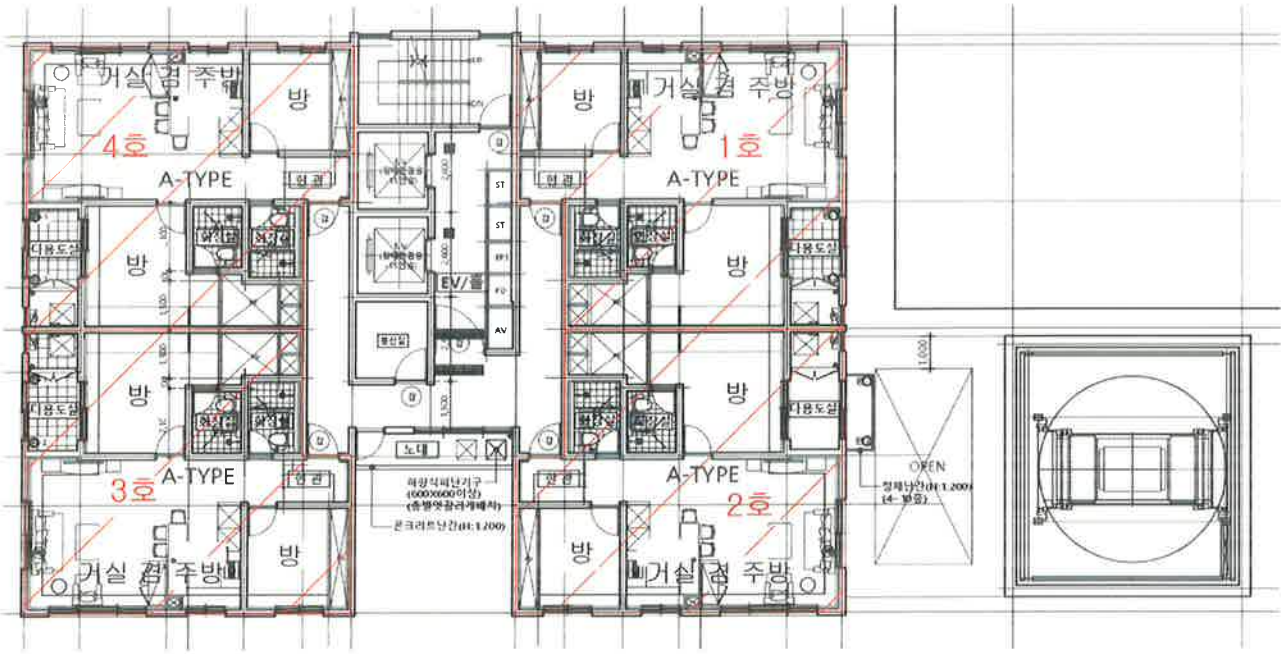
호별배치도 및 내부구조도

N

S

None Scale

< 3층~20층 호별배치도 >



사 진 용 지



[대상물건 전경]



[202호 내부 전경]

사 진 용 지

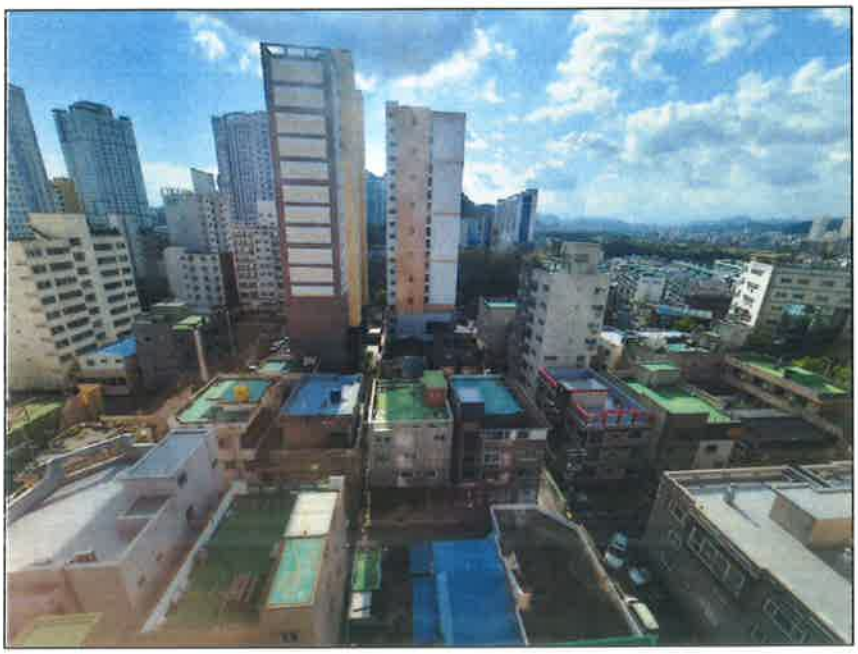


[301호 내부 전경]



[1003호 내부 전경]

사 진 용 지



[1003호 내부 조망]



[2004호 내부 전경]

사 진 용 지



[주위 전경]



[주위 전경]

(주) 삼창감정평가법인

수　　신 : 주식회사흥국저축은행
(경　유)
참　　조 : 의뢰문서번호 : -

제　　목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

---

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2023. 12. 15자로 귀행께서 제 -호로 의뢰하신 『유한책임회사 다옴건축 담보물』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호 , 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙　　임 : 1. 감 정 평 가 서　　1 부
2. 수 수 료 청 구 서　　1 부
3. 수수료산정내역서　　1 부　　끝.

발송 No. 2023. 12. 18 (주)삼창감정평가법인 울산경남지사

(주) 삼창감정평가법인
울 산 경 남 지 사 장

시 행　　삼창 제 I20232-12035 호 (2023. 12. 18)
우)44703 울산광역시 남구 달동 1325-12 SONY빌딩 6층　전화 (052)261-1800 FAX (052)261-3888
(세금계산서) 전화(052)261-1800 FAX (052)261-3888 E-mail : sam1800@bill36524.com http://www.isamchang.com

수 수 료 청 구 서

주식회사흥국저축은행 귀하

삼창 제 I20232-12035 호

金칠십일만구천칠백원整

₩719,700

의뢰문서번호 : -

의 뢰 일 자 : 2023.12.15

건 명 : 유한책임회사 다옴건축 담보물

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	7,868,700	수수료산정내역서 참조
나. 여 비	40,000	
물건조사비	10,000	물건조사비 : 1동 x 10,000원
공부발급비	1,000	【공부발급비】 토지이용계획확인서:1,000원
기 타 실 비	8,000	사진 4장×2,000원
특별용역비		
소 계	59,000	
공 급 가 액	7,927,000	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	792,700	
합 계	8,719,700	
기납부 착수금	8,000,000	
정 산 청 구 액	719,700	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송 금 처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "I20232-12035호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 6108529529

농협은행 동평 1175-01-001347 (주)삼창감정평가법인 울산경남지사

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인

울산경남지사장

수수료산정내역서

주식회사흥국저축은행 귀하

삼창 제 I20232-12035 호

기초가격 감정평가액	1.0배분 금액	1.5배분 금액	영업권감정평가금액	총 액
	₩23,154,000,000			₩23,154,000,000
일반감정평가액	-			23,154,000,000

기초수수료	감정평가가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액
	5천만원까지	50,000,000	200,000		200,000
	5천만원초과 5억원까지	450,000,000	x 1만분의11	x1.0	495,000
	5억원초과 10억원까지	500,000,000	x 1만분의 9	x1.0	450,000
	10억원초과 50억원까지	4,000,000,000	x 1만분의 8	x1.0	3,200,000
	50억원초과 100억원까지	5,000,000,000	x 1만분의 7	x1.0	3,500,000
	100억원초과 500억원까지	13,154,000,000	x 1만분의 6	x1.0	7,892,399
	500억원초과 1000억원까지				
	1000억원초과 3000억원까지				
	3000억원초과 6000억원까지				
	6000억원초과 1조원까지				
	1조원 초과				
	계	23,154,000,000			₩15,737,399

감정평가수수료	1.0배		₩7,868,700
	1.5배		
	영업보상		
	소 계		₩7,868,700
실비	여 비		₩40,000
	토지 조사비		
	물건 조사비	물건조사비 : 1동 x 10,000원	₩10,000
	공부 발급비		₩1,000
	기 타 실 비		₩8,000
	특별용역비		
	소 계		₩59,000
공 급 가 액			₩7,927,000
부가 가치세	공급가액의 10%		₩792,700
합 계	공급가액 + 부가가치세		₩8,719,700
착 수 금			₩8,000,000
정산청구액	합 계 - 착수금		**₩719,700**