

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움2차 제3층 제301호 외
의뢰인	광안신용협동조합장
감정평가서 번호	대한 제250822-24-0002호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

울산지사

울산광역시 남구 수암로 42, 5층
TEL : (052)261-9933 FAX : (052)261-9930



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

인 증 서 번 호

제2025-4509호

발 급 일 자

2025.08.27.

감정평가 심사인증서

본 지 사 명	울산지사	감정평가서번호	대한 제250822-24-0002호
감정평가액	일백일십일억육천구백만원정 (₩11,169,000,000.-)		
기 준 시 점	2025.08.25.	감정평가사	심용찬
감정평가 목적	공매	제 출 처	광안신용협동조합
물건 소재지	울산시 남구 신정동 526-18 신정동드리움2차 3층 301호외		
물 건 종 별	구분건물	비 고	

■ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제 규정과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당 법인의 감정평가서 심의·심사 업무규정 제6조 및 제11조에 의한 본사 전담심사역 및 심사위원회의 심사대상 해당물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 상기 제반 심사사항이 적법·적정한 것으로 확인합니다.

감정평가심사위원회 위원장



본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 당법인 감정평가서 심의·심사 업무규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

㈜대한감정평가법인 대표이사



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
심용찬

심용찬



(주)대한감정평가법인

울산지사장

송승원



감정평가액	일백일십일억육천구백만원정 (₩11,169,000,000.-)				
의뢰인	광안신용협동조합장	감정평가목적	공매(NPL)		
채무자	-	제출처	광안신용협동조합		
소유자 (대상업체명)	주식회사조이하우스 (수탁자: 우리자산신탁주식회사)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2025.08.25	2025.08.25	2025.08.26	

감 정 평 가 내 용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	구분건물	47개호	구분건물	47개호	-	11,169,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩11,169,000,000.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 감정평가사

송승원



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 울산광역시 남구 신정동 소재 '울산광역시 상수도사업본부' 동측 인근에 위치하는 부동산 (구분건물)에 대한 공매(NPL) 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요



소재지	울산광역시 남구 신정동 526-18 [울산광역시 남구 봉월로 146 (신정동)]
건물명 및 층·호수	신정동드리움2차 제3층 제301호 외 46개호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2023.04.13
주 용 도	업무시설

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
(1)	신정동드리움2차 -/3/301	45.2254	28.661	73.8864	61.21	8.329	오피스텔
(2)	신정동드리움2차 -/3/302	45.5627	28.0691	73.6318	61.88	8.3911	오피스텔
(3)	신정동드리움2차 -/3/303	34.6029	22.2551	56.858	60.86	6.3727	오피스텔
(4)	신정동드리움2차 -/3/304	44.5934	28.0628	72.6562	61.38	8.2126	오피스텔
(5)	신정동드리움2차 -/4/401	45.2254	28.661	73.8864	61.21	8.329	오피스텔
(6)	신정동드리움2차 -/4/402	45.5627	28.0691	73.6318	61.88	8.3911	오피스텔
(7)	신정동드리움2차 -/4/403	34.6029	22.2551	56.858	60.86	6.3727	오피스텔
(8)	신정동드리움2차 -/4/404	44.5934	28.0628	72.6562	61.38	8.2126	오피스텔
(9)	신정동드리움2차 -/5/502	45.5627	28.0691	73.6318	61.88	8.3911	오피스텔
(10)	신정동드리움2차 -/5/503	34.6029	22.2551	56.858	60.86	6.3727	오피스텔
(11)	신정동드리움2차 -/5/504	44.5934	28.0628	72.6562	61.38	8.2126	오피스텔

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
(12)	신정동드리움2차 -/6/601	45.2254	28.661	73.8864	61.21	8.329	오피스텔
(13)	신정동드리움2차 -/6/602	45.5627	28.0691	73.6318	61.88	8.3911	오피스텔
(14)	신정동드리움2차 -/6/603	34.6029	22.2551	56.858	60.86	6.3727	오피스텔
(15)	신정동드리움2차 -/6/604	44.5934	28.0628	72.6562	61.38	8.2126	오피스텔
(16)	신정동드리움2차 -/7/701	45.2254	28.661	73.8864	61.21	8.329	오피스텔
(17)	신정동드리움2차 -/7/702	45.5627	28.0691	73.6318	61.88	8.3911	오피스텔
(18)	신정동드리움2차 -/7/703	34.6029	22.2551	56.858	60.86	6.3727	오피스텔
(19)	신정동드리움2차 -/7/704	44.5934	28.0628	72.6562	61.38	8.2126	오피스텔
(20)	신정동드리움2차 -/8/801	45.2254	28.661	73.8864	61.21	8.329	오피스텔
(21)	신정동드리움2차 -/8/802	45.5627	28.0691	73.6318	61.88	8.3911	오피스텔
(22)	신정동드리움2차 -/8/803	34.6029	22.2551	56.858	60.86	6.3727	오피스텔
(23)	신정동드리움2차 -/8/804	44.5934	28.0628	72.6562	61.38	8.2126	오피스텔

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
(24)	신정동드리움2차 -/9/901	45.2254	28.661	73.8864	61.21	8.329	오피스텔
(25)	신정동드리움2차 -/9/902	45.5627	28.0691	73.6318	61.88	8.3911	오피스텔
(26)	신정동드리움2차 -/9/903	34.6029	22.2551	56.858	60.86	6.3727	오피스텔
(27)	신정동드리움2차 -/9/904	44.5934	28.0628	72.6562	61.38	8.2126	오피스텔
(28)	신정동드리움2차 -/10/1001	45.2254	28.661	73.8864	61.21	8.329	오피스텔
(29)	신정동드리움2차 -/10/1003	34.6029	22.2551	56.858	60.86	6.3727	오피스텔
(30)	신정동드리움2차 -/10/1004	44.5934	28.0628	72.6562	61.38	8.2126	오피스텔
(31)	신정동드리움2차 -/11/1101	45.2254	28.661	73.8864	61.21	8.329	오피스텔
(32)	신정동드리움2차 -/11/1102	45.5627	28.0691	73.6318	61.88	8.3911	오피스텔
(33)	신정동드리움2차 -/11/1103	34.6029	22.2551	56.858	60.86	6.3727	오피스텔
(34)	신정동드리움2차 -/11/1104	44.5934	28.0628	72.6562	61.38	8.2126	오피스텔
(35)	신정동드리움2차 -/12/1201	45.2254	28.661	73.8864	61.21	8.329	오피스텔

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대상상 용 도
(36)	신정동드리움2차 -/12/1203	34.6029	22.2551	56.858	60.86	6.3727	오피스텔
(37)	신정동드리움2차 -/12/1204	44.5934	28.0628	72.6562	61.38	8.2126	오피스텔
(38)	신정동드리움2차 -/13/1301	45.2254	28.661	73.8864	61.21	8.329	오피스텔
(39)	신정동드리움2차 -/13/1302	45.5627	28.0691	73.6318	61.88	8.3911	오피스텔
(40)	신정동드리움2차 -/13/1303	34.6029	22.2551	56.858	60.86	6.3727	오피스텔
(41)	신정동드리움2차 -/13/1304	44.5934	28.0628	72.6562	61.38	8.2126	오피스텔
(42)	신정동드리움2차 -/14/1401	45.2254	28.661	73.8864	61.21	8.329	오피스텔
(43)	신정동드리움2차 -/14/1402	45.5627	28.0691	73.6318	61.88	8.3911	오피스텔
(44)	신정동드리움2차 -/14/1403	34.6029	22.2551	56.858	60.86	6.3727	오피스텔
(45)	신정동드리움2차 -/15/1501	45.2254	28.661	73.8864	61.21	8.329	오피스텔
(46)	신정동드리움2차 -/15/1502	50.3133	30.5444	80.8577	62.22	9.266	오피스텔
(47)	신정동드리움2차 -/15/1503	75.1006	47.5242	122.6248	61.24	13.831	오피스텔

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 25일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 08월 25일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건의 등기사항전부증명서상 소유자는 수탁자인 '우리자산신탁주식회사' 이나, 귀 조합 요청에 의거 '주식회사조이하우스' 로 명기하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 대상물건의 공부상 용도는 '오피스텔' 이나, 현장조사시 이해관계의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여, 건축물현황도, 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태인 '주거용 오피스텔' 로 상정하여 감정평가하였으니 대상물건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 별도의 확인을 요하니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

라. 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 병기하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

마. 대상물건의 소유권대지권 대상이 되는 토지는 별도 등기되어있으니, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.
-----------------------------	--

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	달동 584-1외 17필지	(빈영로 레벤투스) 1/22/2223	47.3097	2025.08.04	312,120,000	약 6,597,000	오피스텔
				2025.06.09			
b	신정동 1406-4	시티파라다이스 오피스텔 주건축물 1/9/902	44.355	2024.07.15	260,000,000	약 5,861,000	오피스텔
				2017.11.16			
c	달동 1302-2	우진더퍼스트 클래스 -/16/1610	27.0049	2024.09.02	162,000,000	약 6,000,000	오피스텔
				2020.05.04			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건 평가사례

소재지·건물명 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/3/301	45.2254	2023.04.18	220,000,000	약 4,860,000	담보
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/3/302	45.5627		195,000,000	약 4,280,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/3/303	34.6029		187,000,000	약 5,400,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/3/304	44.5934		217,000,000	약 4,870,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/4/401	45.2254		226,000,000	약 5,000,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/4/402	45.5627		195,000,000	약 4,280,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/4/403	34.6029		191,000,000	약 5,520,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/4/404	44.5934		217,000,000	약 4,870,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/5/502	45.5627		195,000,000	약 4,280,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/5/503	34.6029		191,000,000	약 5,520,000	

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

소재지·건물명 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/5/504	44.5934	2023.04.18	222,000,000	약 4,980,000	담보
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/6/601	45.2254		231,000,000	약 5,110,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/6/602	45.5627		211,000,000	약 4,630,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/6/603	34.6029		191,000,000	약 5,520,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/6/604	44.5934		228,000,000	약 5,110,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/7/701	45.2254		244,000,000	약 5,400,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/7/702	45.5627		211,000,000	약 4,630,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/7/703	34.6029		191,000,000	약 5,520,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/7/704	44.5934		228,000,000	약 5,110,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/8/801	45.2254		250,000,000	약 5,530,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/8/802	45.5627		211,000,000	약 4,630,000	

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

소재지·건물명 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/8/803	34.6029	2023.04.18	191,000,000	약 5,520,000	담보
신정동 526-18신정동드리움2차 /8/804	44.5934		246,000,000	약 5,520,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/9/901	45.2254		250,000,000	약 5,530,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/9/902	45.5627		222,000,000	약 4,870,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/9/903	34.6029		197,000,000	약 5,690,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/9/904	44.5934		246,000,000	약 5,520,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/10/1001	45.2254		250,000,000	약 5,530,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/10/1003	34.6029		197,000,000	약 5,690,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/10/1004	44.5934		246,000,000	약 5,520,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/11/1101	45.2254		258,000,000	약 5,700,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/11/1102	45.5627		227,000,000	약 4,980,000	

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

소재지·건물명 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/11/1103	34.6029	2023.04.18	205,000,000	약 5,920,000	담보
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/11/1104	44.5934		254,000,000	약 5,700,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/12/1201	45.2254		258,000,000	약 5,700,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/12/1203	34.6029		205,000,000	약 5,920,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/12/1204	44.5934		254,000,000	약 5,700,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/13/1301	45.2254		268,000,000	약 5,930,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/13/1302	45.5627		246,000,000	약 5,400,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/13/1303	34.6029		205,000,000	약 5,920,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/13/1304	44.5934		265,000,000	약 5,940,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/14/1401	45.2254		268,000,000	약 5,930,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/14/1402	45.5627		246,000,000	약 5,400,000	

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

소재지·건물명 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/14/1403	34.6029	2023.04.18	210,000,000	약 6,070,000	담보
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/15/1501	45.2254		274,000,000	약 6,060,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/15/1502	50.3133		278,000,000	약 5,530,000	
신정동 526-18 신정동드리움2차 -/15/1503	75.1006		375,000,000	약 4,990,000	
비고	- 대상물건 평가사례의 총 금액은 '10,793,000,000원' 입니다.				

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

라. 인근지역 평가사례

기 호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 사용승인일	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
㉑	신정동 1406-4	시티파라다이스 오피스텔 주건축물 1/10/1002	44.355	법원 경매	2023.09.05	303,000,000	약 6,830,000	오피스텔
					2017.11.16			
㉒	신정동 1918	울산 문수로 두산위브더제니스 A/26/2605	77.8799	담보	2025.01.17	420,000,000	약 5,390,000	오피스텔
					2022.04.19			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
인근 유사평형 주거용 오피스텔	전유면적당 단가: 4,000,000원/㎡ ~ 6,000,000원/㎡ 내외 수준입니다.

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	울산/남구 2024년 08월~2025년 07월
---------	---------------------------

구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔	2,021,000,000원	1,236,059,000원	61.2%	30건	9건	30%
오피스텔(주거)	5,286,000,000원	3,306,202,799원	62.5%	184건	26건	14.1%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
c	달동 1302-2	우진더퍼스트 클래스 -/16/1610	27.0049	2024.09.02	162,000,000	약 6,000,000	오피스텔
				2020.05.04			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 오피스텔가격동향조사의 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
(1)~(47)	c	매매가격지수 (울산 (오피스텔))	2024년08월	2025년07월
			98.87	97.86

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
(1)~(47)	c	울산 (오피스텔) 2024.09.02~2025.08.25	0.98978	$1+((97.86-98.87)/98.87)$ ≒ 0.98978

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물(주거용)

조 건	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
	공공시설 및 편의시설 등의 배치
	자연환경(조망·풍치·경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과년수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

대상 물건 기호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
(1),(4), (13)	c	1.03	1.02	0.83	1.00	0.872
		대상물건은 비교사례 대비 차량이용의 편의성(가로의폭,구조 등) 등 단지외부요인, 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인에서 우세하나, 위치별 효용(동별 및 라인별), 층별 효용 등 호별 요인에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.				
(2)	c	1.03	1.02	0.80	1.00	0.840
		대상물건은 비교사례 대비 차량이용의 편의성(가로의폭,구조 등) 등 단지외부요인, 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인에서 우세하나, 위치별 효용(동별 및 라인별), 층별 효용 등 호별 요인에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.				
(3),(12), (15),(25)	c	1.03	1.02	0.86	1.00	0.904
		대상물건은 비교사례 대비 차량이용의 편의성(가로의폭,구조 등) 등 단지외부요인, 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인에서 우세하나, 위치별 효용(동별 및 라인별), 층별 효용 등 호별 요인에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.				
(5),(8), (17)	c	1.03	1.02	0.84	1.00	0.883
		대상물건은 비교사례 대비 차량이용의 편의성(가로의폭,구조 등) 등 단지외부요인, 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인에서 우세하나, 위치별 효용(동별 및 라인별), 층별 효용 등 호별 요인에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.				
(6)	c	1.03	1.02	0.81	1.00	0.851
		대상물건은 비교사례 대비 차량이용의 편의성(가로의폭,구조 등) 등 단지외부요인, 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인에서 우세하나, 위치별 효용(동별 및 라인별), 층별 효용 등 호별 요인에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.				
(7),(16), (19)	c	1.03	1.02	0.87	1.00	0.914
		대상물건은 비교사례 대비 차량이용의 편의성(가로의폭,구조 등) 등 단지외부요인, 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인에서 우세하나, 위치별 효용(동별 및 라인별), 층별 효용 등 호별 요인에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.				
(9)	c	1.03	1.02	0.82	1.00	0.861
		대상물건은 비교사례 대비 차량이용의 편의성(가로의폭,구조 등) 등 단지외부요인, 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인에서 우세하나, 위치별 효용(동별 및 라인별), 층별 효용 등 호별 요인에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.				
(10),(20), (23),(32)	c	1.03	1.02	0.88	1.00	0.925
		대상물건은 비교사례 대비 차량이용의 편의성(가로의폭,구조 등) 등 단지외부요인, 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인에서 우세하나, 위치별 효용(동별 및 라인별), 층별 효용 등 호별 요인에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.				

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

대상 물건 기호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
(11),(21)	c	1.03	1.02	0.85	1.00	0.893
		대상물건은 비교사례 대비 차량이용의 편의성(가로의폭,구조 등) 등 단지외부요인, 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인에서 우세하나, 위치별 효용(동별 및 라인별), 층별 효용 등 호별 요인에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.				
(14),(24), (27)	c	1.03	1.02	0.89	1.00	0.935
		대상물건은 비교사례 대비 차량이용의 편의성(가로의폭,구조 등) 등 단지외부요인, 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인에서 우세하나, 위치별 효용(동별 및 라인별), 층별 효용 등 호별 요인에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.				
(18),(28), (30),(39)	c	1.03	1.02	0.90	1.00	0.946
		대상물건은 비교사례 대비 차량이용의 편의성(가로의폭,구조 등) 등 단지외부요인, 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인에서 우세하나, 위치별 효용(동별 및 라인별), 층별 효용 등 호별 요인에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.				
(22),(31), (34),(43)	c	1.03	1.02	0.91	1.00	0.956
		대상물건은 비교사례 대비 차량이용의 편의성(가로의폭,구조 등) 등 단지외부요인, 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인에서 우세하나, 위치별 효용(동별 및 라인별), 층별 효용 등 호별 요인에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.				
(26),(35), (37),(46)	c	1.03	1.02	0.92	1.00	0.967
		대상물건은 비교사례 대비 차량이용의 편의성(가로의폭,구조 등) 등 단지외부요인, 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인에서 우세하나, 위치별 효용(동별 및 라인별), 층별 효용 등 호별 요인에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.				
(29),(38), (41)	c	1.03	1.02	0.93	1.00	0.977
		대상물건은 비교사례 대비 차량이용의 편의성(가로의폭,구조 등) 등 단지외부요인, 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인에서 우세하나, 위치별 효용(동별 및 라인별), 층별 효용 등 호별 요인에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.				
(33),(42)	c	1.03	1.02	0.94	1.00	0.988
		대상물건은 비교사례 대비 차량이용의 편의성(가로의폭,구조 등) 등 단지외부요인, 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인에서 우세하나, 위치별 효용(동별 및 라인별), 층별 효용 등 호별 요인에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.				
(36),(45)	c	1.03	1.02	0.95	1.00	0.998
		대상물건은 비교사례 대비 차량이용의 편의성(가로의폭,구조 등) 등 단지외부요인, 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인에서 우세하나, 위치별 효용(동별 및 라인별), 층별 효용 등 호별 요인에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.				

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

대상 물건 기호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
(40)	c	1.03	1.02	0.96	1.00	1.009
		대상물건은 비교사례 대비 위치별 효용(동별 및 라인별), 층별 효용 등 호별요인에서 열세하나, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등 단지외부요인, 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인에서 우세하여 전반적으로 우세합니다.				
(44)	c	1.03	1.02	0.97	1.00	1.019
		대상물건은 비교사례 대비 위치별 효용(동별 및 라인별), 층별 효용 등 호별요인에서 열세하나, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등 단지외부요인, 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인에서 우세하여 전반적으로 우세합니다.				
(47)	c	1.03	1.02	0.80	1.00	0.840
		대상물건은 비교사례 대비 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등 단지외부요인, 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인에서 우세하나, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, , 위치별 효용(동별 및 라인별), 층별 효용 등 호별요인에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.				

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
(1)	6,000,000	1.00	0.98978	0.872	5,178,529	45.2254	234,201,045	234,000,000
(2)	6,000,000	1.00	0.98978	0.840	4,988,491	45.5627	227,289,119	227,000,000
(3)	6,000,000	1.00	0.98978	0.904	5,368,567	34.6029	185,767,987	186,000,000
(4)	6,000,000	1.00	0.98978	0.872	5,178,529	44.5934	230,928,215	231,000,000
(5)	6,000,000	1.00	0.98978	0.883	5,243,854	45.2254	237,155,395	237,000,000
(6)	6,000,000	1.00	0.98978	0.851	5,053,817	45.5627	230,265,548	230,000,000
(7)	6,000,000	1.00	0.98978	0.914	5,427,954	34.6029	187,822,949	188,000,000
(8)	6,000,000	1.00	0.98978	0.883	5,243,854	44.5934	233,841,279	234,000,000
(9)	6,000,000	1.00	0.98978	0.861	5,113,203	45.5627	232,971,334	233,000,000
(10)	6,000,000	1.00	0.98978	0.925	5,493,279	34.6029	190,083,384	190,000,000
(11)	6,000,000	1.00	0.98978	0.893	5,303,241	44.5934	236,489,547	236,000,000
(12)	6,000,000	1.00	0.98978	0.904	5,368,567	45.2254	242,795,590	243,000,000
(13)	6,000,000	1.00	0.98978	0.872	5,178,529	45.5627	235,947,763	236,000,000
(14)	6,000,000	1.00	0.98978	0.935	5,552,666	34.6029	192,138,346	192,000,000
(15)	6,000,000	1.00	0.98978	0.904	5,368,567	44.5934	239,402,656	239,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
(16)	6,000,000	1.00	0.98978	0.914	5,427,954	45.2254	245,481,391	245,000,000
(17)	6,000,000	1.00	0.98978	0.883	5,243,854	45.5627	238,924,147	239,000,000
(18)	6,000,000	1.00	0.98978	0.946	5,617,991	34.6029	194,398,781	194,000,000
(19)	6,000,000	1.00	0.98978	0.914	5,427,954	44.5934	242,050,924	242,000,000
(20)	6,000,000	1.00	0.98978	0.925	5,493,279	45.2254	248,435,740	248,000,000
(21)	6,000,000	1.00	0.98978	0.893	5,303,241	45.5627	241,629,979	242,000,000
(22)	6,000,000	1.00	0.98978	0.956	5,677,378	34.6029	196,453,743	196,000,000
(23)	6,000,000	1.00	0.98978	0.925	5,493,279	44.5934	244,963,988	245,000,000
(24)	6,000,000	1.00	0.98978	0.935	5,552,666	45.2254	251,121,541	251,000,000
(25)	6,000,000	1.00	0.98978	0.904	5,368,567	45.5627	244,606,408	245,000,000
(26)	6,000,000	1.00	0.98978	0.967	5,742,704	34.6029	198,714,212	199,000,000
(27)	6,000,000	1.00	0.98978	0.935	5,552,666	44.5934	247,612,256	248,000,000
(28)	6,000,000	1.00	0.98978	0.946	5,617,991	45.2254	254,075,890	254,000,000
(29)	6,000,000	1.00	0.98978	0.977	5,802,090	34.6029	200,769,140	201,000,000
(30)	6,000,000	1.00	0.98978	0.946	5,617,991	44.5934	250,525,320	251,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
(31)	6,000,000	1.00	0.98978	0.956	5,677,378	45.2254	256,761,691	257,000,000
(32)	6,000,000	1.00	0.98978	0.925	5,493,279	45.5627	250,288,623	250,000,000
(33)	6,000,000	1.00	0.98978	0.988	5,867,416	34.6029	203,029,609	203,000,000
(34)	6,000,000	1.00	0.98978	0.956	5,677,378	44.5934	253,173,588	253,000,000
(35)	6,000,000	1.00	0.98978	0.967	5,742,704	45.2254	259,716,085	260,000,000
(36)	6,000,000	1.00	0.98978	0.998	5,926,803	34.6029	205,084,572	205,000,000
(37)	6,000,000	1.00	0.98978	0.967	5,742,704	44.5934	256,086,697	256,000,000
(38)	6,000,000	1.00	0.98978	0.977	5,802,090	45.2254	262,401,841	262,000,000
(39)	6,000,000	1.00	0.98978	0.946	5,617,991	45.5627	255,970,839	256,000,000
(40)	6,000,000	1.00	0.98978	1.009	5,992,128	34.6029	207,345,006	207,000,000
(41)	6,000,000	1.00	0.98978	0.977	5,802,090	44.5934	258,734,920	259,000,000
(42)	6,000,000	1.00	0.98978	0.988	5,867,416	45.2254	265,356,236	265,000,000
(43)	6,000,000	1.00	0.98978	0.956	5,677,378	45.5627	258,676,671	259,000,000
(44)	6,000,000	1.00	0.98978	1.019	6,051,515	34.6029	209,399,968	209,000,000
(45)	6,000,000	1.00	0.98978	0.998	5,926,803	45.2254	268,042,036	268,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
(46)	6,000,000	1.00	0.98978	0.967	5,742,704	50.3133	288,934,389	289,000,000
(47)	6,000,000	1.00	0.98978	0.840	4,988,491	75.1006	374,638,667	375,000,000

IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
(1)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/3/301	45.2254	8.329	234,000,000	5,174,084
(2)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/3/302	45.5627	8.3911	227,000,000	4,982,145
(3)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/3/303	34.6029	6.3727	186,000,000	5,375,272
(4)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/3/304	44.5934	8.2126	231,000,000	5,180,139
(5)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/4/401	45.2254	8.329	237,000,000	5,240,418
(6)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/4/402	45.5627	8.3911	230,000,000	5,047,989
(7)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/4/403	34.6029	6.3727	188,000,000	5,433,071

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
(8)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/4/404	44.5934	8.2126	234,000,000	5,247,413
(9)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/5/502	45.5627	8.3911	233,000,000	5,113,832
(10)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/5/503	34.6029	6.3727	190,000,000	5,490,869
(11)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/5/504	44.5934	8.2126	236,000,000	5,292,263
(12)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/6/601	45.2254	8.329	243,000,000	5,373,087
(13)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/6/602	45.5627	8.3911	236,000,000	5,179,675
(14)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/6/603	34.6029	6.3727	192,000,000	5,548,668
(15)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/6/604	44.5934	8.2126	239,000,000	5,359,538
(16)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/7/701	45.2254	8.329	245,000,000	5,417,310
(17)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/7/702	45.5627	8.3911	239,000,000	5,245,519
(18)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/7/703	34.6029	6.3727	194,000,000	5,606,467

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
(19)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/7/704	44.5934	8.2126	242,000,000	5,426,812
(20)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/8/801	45.2254	8.329	248,000,000	5,483,644
(21)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/8/802	45.5627	8.3911	242,000,000	5,311,362
(22)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/8/803	34.6029	6.3727	196,000,000	5,664,265
(23)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/8/804	44.5934	8.2126	245,000,000	5,494,087
(24)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/9/901	45.2254	8.329	251,000,000	5,549,979
(25)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/9/902	45.5627	8.3911	245,000,000	5,377,205
(26)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/9/903	34.6029	6.3727	199,000,000	5,750,963
(27)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/9/904	44.5934	8.2126	248,000,000	5,561,361
(28)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/10/1001	45.2254	8.329	254,000,000	5,616,313
(29)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/10/1003	34.6029	6.3727	201,000,000	5,808,762

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
(30)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/10/1004	44.5934	8.2126	251,000,000	5,628,636
(31)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/11/1101	45.2254	8.329	257,000,000	5,682,647
(32)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/11/1102	45.5627	8.3911	250,000,000	5,486,944
(33)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/11/1103	34.6029	6.3727	203,000,000	5,866,560
(34)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/11/1104	44.5934	8.2126	253,000,000	5,673,485
(35)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/12/1201	45.2254	8.329	260,000,000	5,748,982
(36)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/12/1203	34.6029	6.3727	205,000,000	5,924,359
(37)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/12/1204	44.5934	8.2126	256,000,000	5,740,760
(38)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/13/1301	45.2254	8.329	262,000,000	5,793,205
(39)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/13/1302	45.5627	8.3911	256,000,000	5,618,631
(40)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/13/1303	34.6029	6.3727	207,000,000	5,982,158

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
(41)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/13/1304	44.5934	8.2126	259,000,000	5,808,034
(42)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/14/1401	45.2254	8.329	265,000,000	5,859,539
(43)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/14/1402	45.5627	8.3911	259,000,000	5,684,474
(44)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/14/1403	34.6029	6.3727	209,000,000	6,039,956
(45)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/15/1501	45.2254	8.329	268,000,000	5,925,874
(46)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/15/1502	50.3133	9.266	289,000,000	5,744,008
(47)	울산광역시 남구 신정동 526-18	신정동드리움2차 -/15/1503	75.1006	13.831	375,000,000	4,993,302
합 계					11,169,000,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-08-25>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	울산광역시 남구 신정동 [도로명 주소] 울산광역시 남구 봉월로 146	526-18 신정동 드리움2차	업무시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 17층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층				
1	울산광역시 남구 신정동	526-18	대	일반상업지역	534			

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-08-25>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(1)				(내) 철근 콘크리트구조 오피스텔 제3층 제301호	45.2254	45.2254	234,000,000	비준가액
					8.329			
				1 소유권대지권	-----	8.329		
					534			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	93,600,000	
						건 물 :	140,400,000	
(2)				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제302호	45.5627	45.5627	227,000,000	비준가액
					8.3911			
				1 소유권대지권	-----	8.3911		
					534			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	90,800,000	
						건 물 :	136,200,000	
(3)				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제303호	34.6029	34.6029	186,000,000	비준가액
					6.3727			
				1 소유권대지권	-----	6.3727		
					534			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	74,400,000	
						건 물 :	111,600,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-08-25>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(4)				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제304호	44.5934	44.5934	231,000,000	비준가액
					8.2126			
				1 소유권대지권	-----	8.2126		
					534			
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 92,400,000 138,600,000	
(5)				(내) 철근 콘크리트구조 오피스텔 제4층 제401호	45.2254	45.2254	237,000,000	
					8.329			
				1 소유권대지권	-----	8.329		
					534			
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 94,800,000 142,200,000	
(6)				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제402호	45.5627	45.5627	230,000,000	비준가액
					8.3911			
				1 소유권대지권	-----	8.3911		
					534			
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 92,000,000 138,000,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-08-25>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(7)				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제403호	34.6029	34.6029	188,000,000	비준가액
					6.3727			
				1 소유권대지권	-----	6.3727		
					534			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	75,200,000	
						건 물 :	112,800,000	
(8)				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제404호	44.5934	44.5934	234,000,000	비준가액
					8.2126			
				1 소유권대지권	-----	8.2126		
					534			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	93,600,000	
						건 물 :	140,400,000	
(9)				(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제502호	45.5627	45.5627	233,000,000	비준가액
					8.3911			
				1 소유권대지권	-----	8.3911		
					534			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	93,200,000	
						건 물 :	139,800,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-08-25>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(10)				(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제503호	34.6029	34.6029	190,000,000	비준가액
					6.3727			
				1 소유권대지권	-----	6.3727		
					534			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	76,000,000	
						건 물 :	114,000,000	
(11)				(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제504호	44.5934	44.5934	236,000,000	비준가액
					8.2126			
				1 소유권대지권	-----	8.2126		
					534			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	94,400,000	
						건 물 :	141,600,000	
(12)				(내) 철근 콘크리트구조 오피스텔 제6층 제601호	45.2254	45.2254	243,000,000	비준가액
					8.329			
				1 소유권대지권	-----	8.329		
					534			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	97,200,000	
						건 물 :	145,800,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-08-25>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m')		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(13)				(내) 철근 콘크리트구조 제6층 제602호	45.5627	45.5627	236,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	8.3911 ----- 534	8.3911		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	94,400,000	
						건 물 :	141,600,000	
(14)				(내) 철근 콘크리트구조 제6층 제603호	34.6029	34.6029	192,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	6.3727 ----- 534	6.3727		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	76,800,000	
						건 물 :	115,200,000	
(15)				(내) 철근 콘크리트구조 제6층 제604호	44.5934	44.5934	239,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	8.2126 ----- 534	8.2126		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	95,600,000	
						건 물 :	143,400,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-08-25>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(16)				(내) 철근 콘크리트구조 오피스텔 제7층 제701호	45.2254	45.2254	245,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	8.329 ----- 534	8.329		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 98,000,000 147,000,000	
(17)				(내) 철근 콘크리트구조 제7층 제702호	45.5627	45.5627	239,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	8.3911 ----- 534	8.3911		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 95,600,000 143,400,000	
(18)				(내) 철근 콘크리트구조 제7층 제703호	34.6029	34.6029	194,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	6.3727 ----- 534	6.3727		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 77,600,000 116,400,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-08-25>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(19)				(내) 철근 콘크리트구조 제7층 제704호	44.5934	44.5934	242,000,000	비준가액
					8.2126			
				1 소유권대지권	-----	8.2126		
					534			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	96,800,000	
						건 물 :	145,200,000	
(20)				(내) 철근 콘크리트구조 오피스텔 제8층 제801호	45.2254	45.2254	248,000,000	비준가액
					8.329			
				1 소유권대지권	-----	8.329		
					534			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	99,200,000	
						건 물 :	148,800,000	
(21)				(내) 철근 콘크리트구조 제8층 제802호	45.5627	45.5627	242,000,000	비준가액
					8.3911			
				1 소유권대지권	-----	8.3911		
					534			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	96,800,000	
						건 물 :	145,200,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-08-25>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m²)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(22)				(내) 철근 콘크리트구조 제8층 제803호	34.6029	34.6029	196,000,000	비준가액
					6.3727			
				1 소유권대지권	-----	6.3727		
					534			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	78,400,000	
						건 물 :	117,600,000	
(23)				(내) 철근 콘크리트구조 제8층 제804호	44.5934	44.5934	245,000,000	비준가액
					8.2126			
				1 소유권대지권	-----	8.2126		
					534			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	98,000,000	
						건 물 :	147,000,000	
(24)				(내) 철근 콘크리트구조 오피스텔 제9층 제901호	45.2254	45.2254	251,000,000	비준가액
					8.329			
				1 소유권대지권	-----	8.329		
					534			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	100,400,000	
						건 물 :	150,600,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-08-25>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(25)				(내) 철근 콘크리트구조 제9층 제902호	45.5627	45.5627	245,000,000	비준가액
					8.3911			
				1 소유권대지권	-----	8.3911		
					534			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	98,000,000	
						건 물 :	147,000,000	
(26)				(내) 철근 콘크리트구조 제9층 제903호	34.6029	34.6029	199,000,000	비준가액
					6.3727			
				1 소유권대지권	-----	6.3727		
					534			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	79,600,000	
						건 물 :	119,400,000	
(27)				(내) 철근 콘크리트구조 제9층 제904호	44.5934	44.5934	248,000,000	비준가액
					8.2126			
				1 소유권대지권	-----	8.2126		
					534			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	99,200,000	
						건 물 :	148,800,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-08-25>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(28)				(내) 철근 콘크리트구조 오피스텔 제10층 제1001호	45.2254	45.2254	254,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	8.329 ----- 534	8.329		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	101,600,000	
						건 물 :	152,400,000	
(29)				(내) 철근 콘크리트구조 제10층 제1003호	34.6029	34.6029	201,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	6.3727 ----- 534	6.3727		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	80,400,000	
						건 물 :	120,600,000	
(30)				(내) 철근 콘크리트구조 제10층 제1004호	44.5934	44.5934	251,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	8.2126 ----- 534	8.2126		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	100,400,000	
						건 물 :	150,600,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-08-25>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(31)				(내) 철근 콘크리트구조 오피스텔 제11층 제1101호	45.2254	45.2254	257,000,000	비준가액
				8.329				
				1 소유권대지권	-----	8.329		
				534				
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	102,800,000	
						건 물 :	154,200,000	
(32)				(내) 철근 콘크리트구조 제11층 제1102호	45.5627	45.5627	250,000,000	비준가액
				8.3911				
				1 소유권대지권	-----	8.3911		
				534				
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	100,000,000	
						건 물 :	150,000,000	
(33)				(내) 철근 콘크리트구조 제11층 제1103호	34.6029	34.6029	203,000,000	비준가액
				6.3727				
				1 소유권대지권	-----	6.3727		
				534				
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	81,200,000	
						건 물 :	121,800,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-08-25>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(34)				(내) 철근 콘크리트구조 제11층 제1104호	44.5934	44.5934	253,000,000	비준가액
					8.2126			
				1 소유권대지권	-----	8.2126		
					534			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	101,200,000	
						건 물 :	151,800,000	
(35)				(내) 철근 콘크리트구조 오피스텔 제12층 제1201호	45.2254	45.2254	260,000,000	비준가액
					8.329			
				1 소유권대지권	-----	8.329		
					534			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	104,000,000	
						건 물 :	156,000,000	
(36)				(내) 철근 콘크리트구조 제12층 제1203호	34.6029	34.6029	205,000,000	비준가액
					6.3727			
				1 소유권대지권	-----	6.3727		
					534			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	82,000,000	
						건 물 :	123,000,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-08-25>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(37)				(내) 철근 콘크리트구조 제12층 제1204호	44.5934	44.5934	256,000,000	비준가액
					8.2126			
				1 소유권대지권	-----	8.2126		
					534			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	102,400,000	
						건 물 :	153,600,000	
(38)				(내) 철근 콘크리트구조 오피스텔 제13층 제1301호	45.2254	45.2254	262,000,000	비준가액
					8.329			
				1 소유권대지권	-----	8.329		
					534			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	104,800,000	
						건 물 :	157,200,000	
(39)				(내) 철근 콘크리트구조 제13층 제1302호	45.5627	45.5627	256,000,000	비준가액
					8.3911			
				1 소유권대지권	-----	8.3911		
					534			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	102,400,000	
						건 물 :	153,600,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-08-25>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(40)				(내) 철근 콘크리트구조 제13층 제1303호	34.6029	34.6029	207,000,000	비준가액
					6.3727			
				1 소유권대지권	-----	6.3727		
					534			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	82,800,000	
						건 물 :	124,200,000	
(41)				(내) 철근 콘크리트구조 제13층 제1304호	44.5934	44.5934	259,000,000	비준가액
					8.2126			
				1 소유권대지권	-----	8.2126		
					534			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	103,600,000	
						건 물 :	155,400,000	
(42)				(내) 철근 콘크리트구조 오피스텔 제14층 제1401호	45.2254	45.2254	265,000,000	비준가액
					8.329			
				1 소유권대지권	-----	8.329		
					534			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	106,000,000	
						건 물 :	159,000,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-08-25>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(43)				(내) 철근 콘크리트구조 제14층 제1402호	45.5627	45.5627	259,000,000	비준가액
					8.3911			
				1 소유권대지권	-----	8.3911		
					534			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	103,600,000	
						건 물 :	155,400,000	
(44)				(내) 철근 콘크리트구조 제14층 제1403호	34.6029	34.6029	209,000,000	비준가액
					6.3727			
				1 소유권대지권	-----	6.3727		
					534			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	83,600,000	
						건 물 :	125,400,000	
(45)				(내) 철근 콘크리트구조 오피스텔 제15층 제1501호	45.2254	45.2254	268,000,000	비준가액
					8.329			
				1 소유권대지권	-----	8.329		
					534			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	107,200,000	
						건 물 :	160,800,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-08-25>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(46)				(내) 철근 콘크리트구조 제15층 제1502호	50.3133	50.3133	289,000,000	비준가액
					9.266			
				1 소유권대지권	-----	9.266		
					534			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	115,600,000	
						건 물 :	173,400,000	
(47)				(내) 철근 콘크리트구조 제15층 제1503호	75.1006	75.1006	375,000,000	비준가액
					13.831			
				1 소유권대지권	-----	13.831		
					534			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	150,000,000	
						건 물 :	225,000,000	
합 계					₩11,169,000,000.-			
					이 하 여 백			

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조 및 이용상황

4. 위생설비 및 기타설비
5. 토지의 형상 및 이용상황
6. 인접 도로상태

7. 토지이용계획 등
8. 임대관계 및 기타사항

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 울산광역시 남구 신정동 소재 '울산광역시 상수도사업본부' 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활시설, 단독주택 등으로 형성된 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

2. 교통상황

대상물건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통시 됩니다.

3. 건물의 구조 및 이용상황

가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 1층/지상 17층 중 제3층 제301호 외 46개호로서,

외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등

내벽 : 벽지 도배 등

창호 : 시스템 창호 등입니다.

나. 이용상태

기호 (1)~(47) : 공부상 '오피스텔'이나, 현황은 '주거용 오피스텔' 입니다.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조 및 이용상황

4. 위생설비 및 기타설비
5. 토지의 형상 및 이용상황
6. 인접 도로상태

7. 토지이용계획 등
8. 임대관계 및 기타사항

4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 난방설비, 승강기설비, 기계식 주차설비 등을 갖추고 있습니다.

5. 토지의 형상 및 이용상황

인접필지 및 인접도로와 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 오피스텔 및 상업용 건부지로 이용 중입니다.

6. 인접 도로상태

주변 가로망 상태 보통시 됩니다.

7. 토지이용계획 등

도시지역, 일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

8. 임대관계 및 기타사항

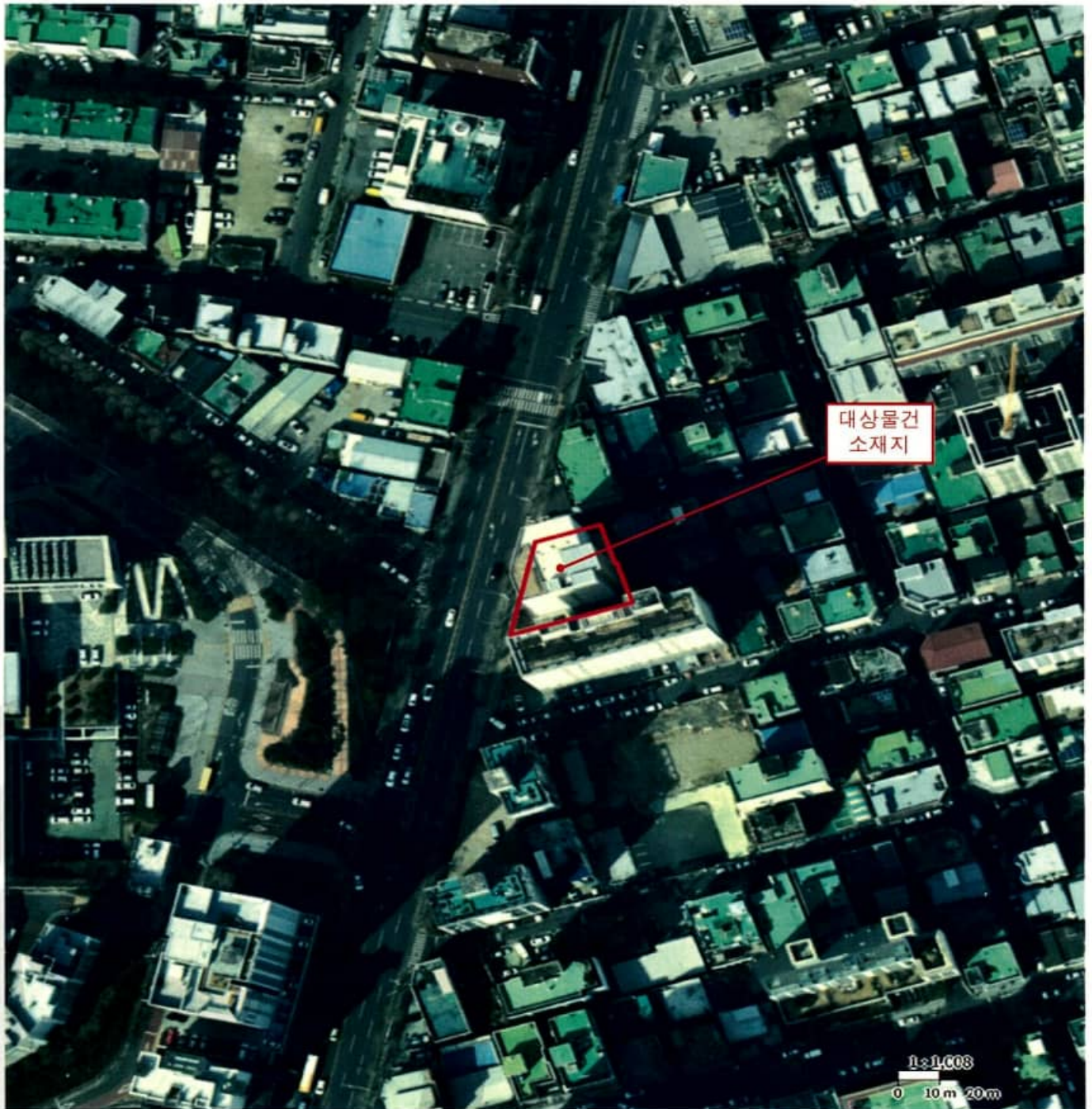
가. 임대관계 : 미상입니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

항공위치도

소재지

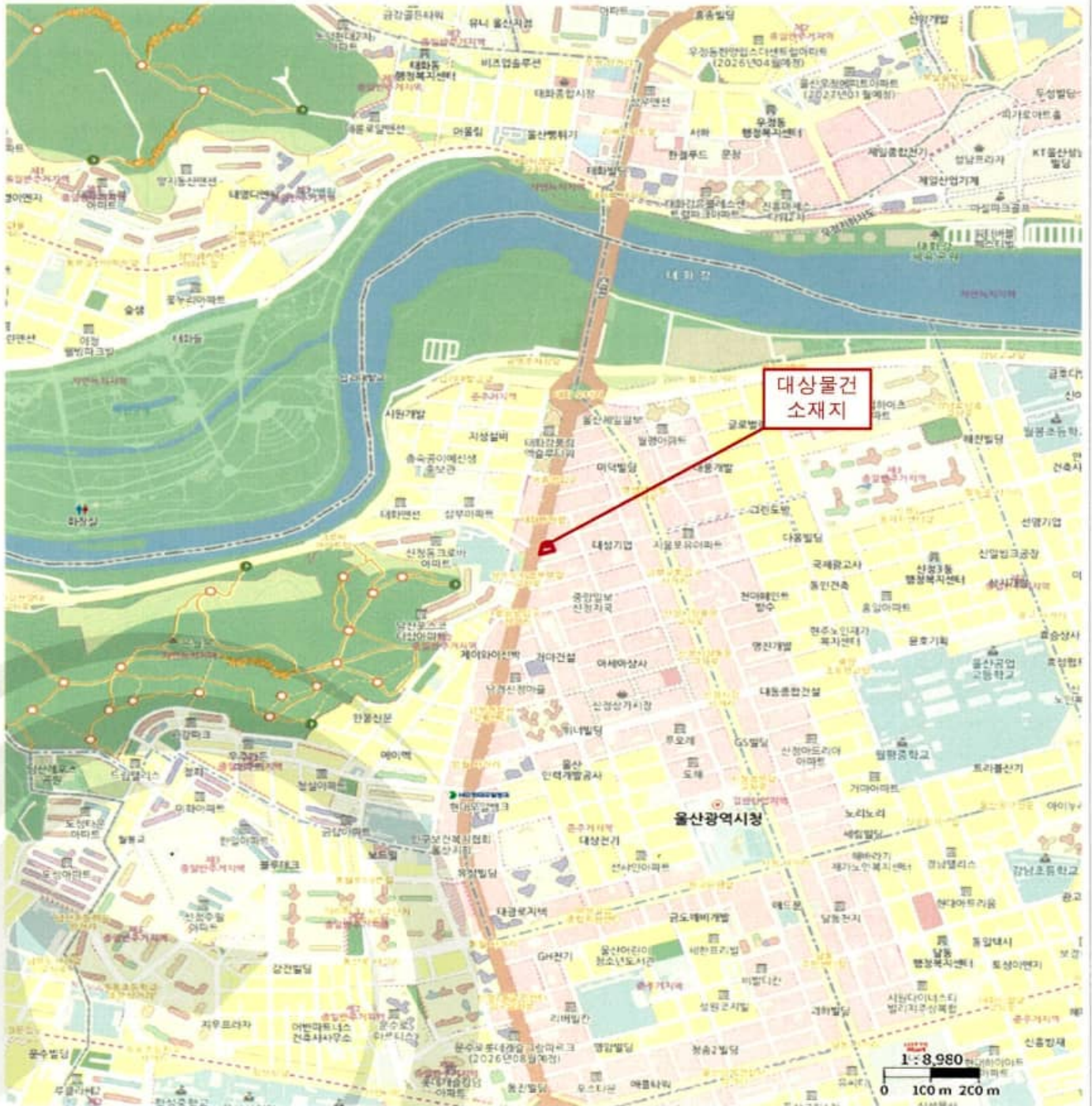
울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움2차 제3층 제301호 외



광역위치도

소재지

울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움2차 제3층 제301호 외



상 세 위 치 도

소재지

울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움2차 제3층 제301호 외



호별 배치도



제3~14층 호별배치도

(3) 303호
(7) 403호
(10) 503호
(14) 603호
(18) 703호
(22) 803호
(26) 903호
(29) 1003호
(33) 1103호
(36) 1203호
(40) 1303호
(44) 1403호

(2) 302호
(6) 402호
(9) 502호
(13) 602호
(17) 702호
(21) 802호
(25) 902호
(32) 1102호
(39) 1302호
(43) 1402호

(4) 304호
(8) 404호
(11) 504호
(15) 604호
(19) 704호
(23) 804호
(27) 904호
(30) 1004호
(34) 1104호
(37) 1204호
(41) 1304호

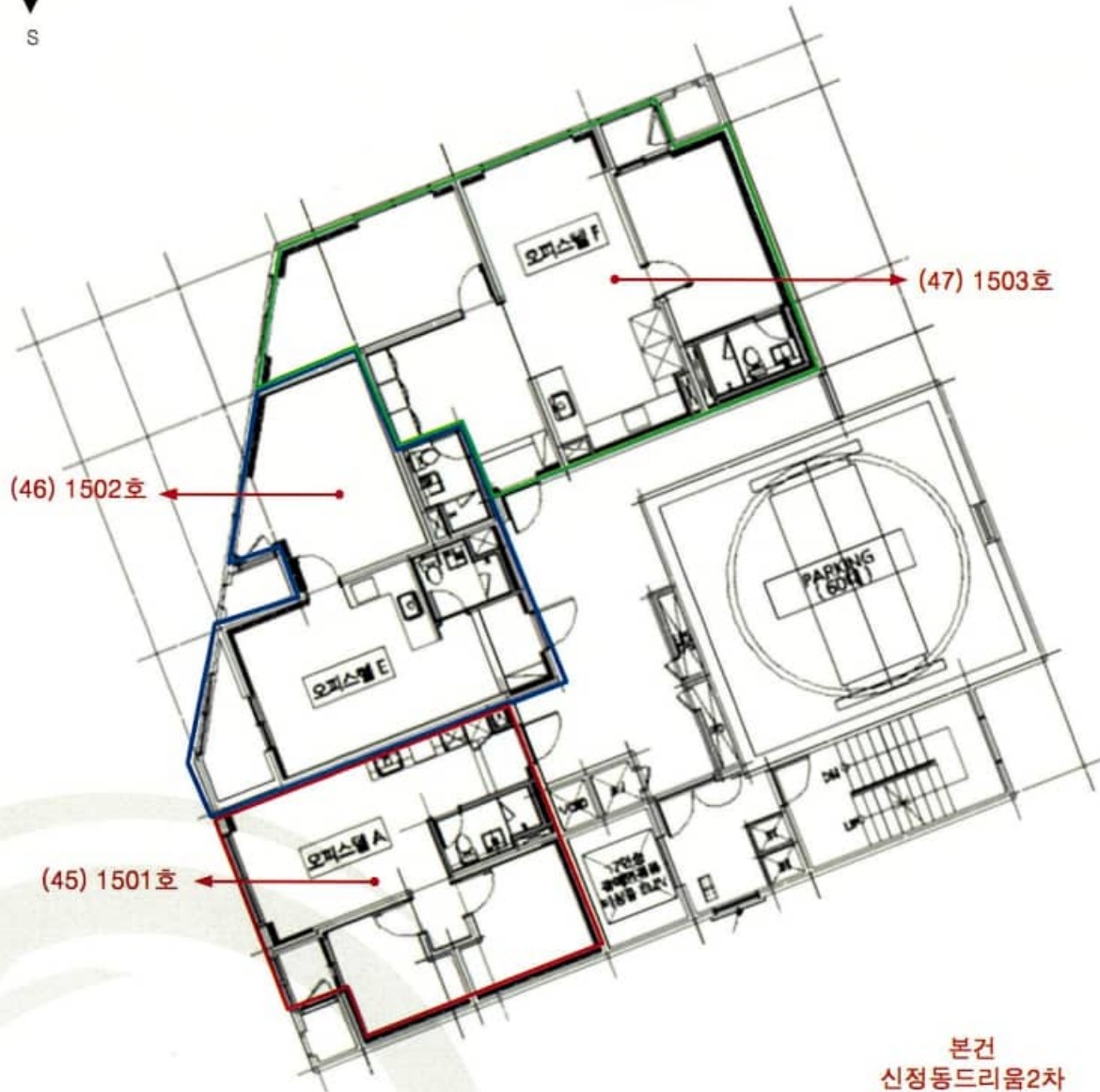
(1) 301호
(5) 401호
(12) 601호
(16) 701호
(20) 801호
(24) 901호
(28) 1001호
(31) 1101호
(35) 1201호
(38) 1301호
(42) 1401호

본건
신정동드리움2차
제3층 제301호 외 46개호

호별배치도 및 임대상황



제15층 호별배치도



임대상황

범례	상호명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월임대료		
전체	-	미상		-	-

사진 용지



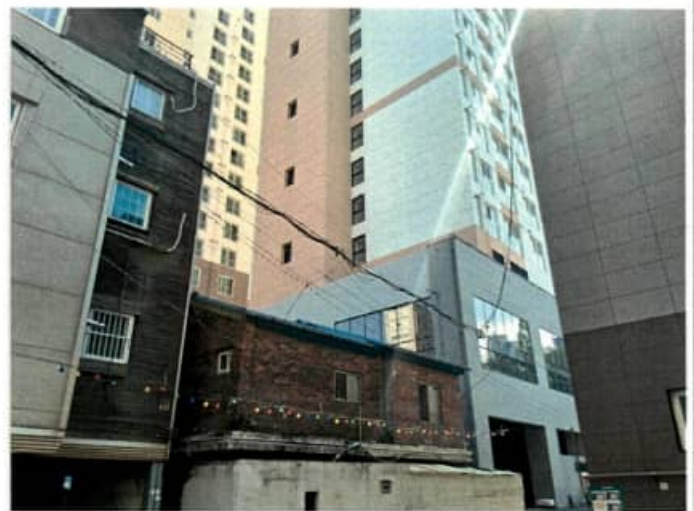
신정동드리움2차 주위환경



신정동드리움2차 주위환경



신정동드리움2차 전경



신정동드리움2차 전경

사진 용지



기호(1) 출입구



기호(2) 출입구



기호(3) 출입구



기호(4) 출입구

사진 용지



기호(5) 출입구



기호(6) 출입구



기호(7) 출입구



기호(8) 출입구

사진 용지



기호(9) 출입구



기호(10) 출입구



기호(11) 출입구



기호(12) 출입구

사진 용지



기호(13) 출입구



기호(14) 출입구



기호(15) 출입구



기호(16) 출입구

사진 용지



기호(17) 출입구



기호(18) 출입구



기호(19) 출입구



기호(20) 출입구

사진 용지



기호(21) 출입구



기호(22) 출입구



기호(23) 출입구



기호(24) 출입구

사진 용지



기호(25) 출입구



기호(26) 출입구



기호(27) 출입구



기호(28) 출입구

사진 용지



기호(29) 출입구



기호(30) 출입구



기호(31) 출입구



기호(32) 출입구

사진 용지



기호(33) 출입구



기호(34) 출입구



기호(35) 출입구



기호(36) 출입구



사진 용지



기호(37) 출입구



기호(38) 출입구



기호(39) 출입구



기호(40) 출입구

사진 용지



기호(41) 출입구



기호(42) 출입구



기호(43) 출입구



기호(44) 출입구

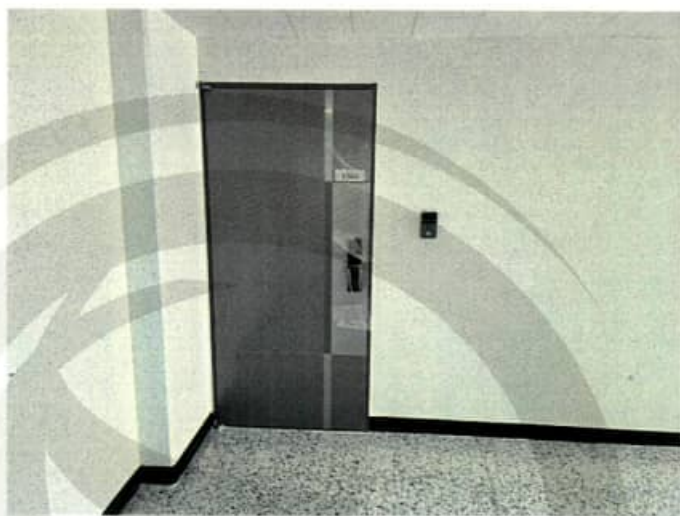
사진 용지



기호(45) 출입구



기호(46) 출입구



기호(47) 출입구

(주)대한감정평가법인

수 신 광안신용협동조합장

참 조 -

제 목 감정평가 회보

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

2. 관련문서 2025.08.22자로 의뢰하신 『울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움2차 제3층 제301호 외』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 2 부,
 2. 청구서 1 부. 끝.



(주)대한감정평가법인 울산지사장



담당부서 : 전산

담당 : 심용찬 감정평가사

담당자 : 윤하진 차장

감정서번호 : 250822-24-0002

시행일자 : 2025.08.26

(우)44740 울산광역시 남구 수암로 42, 5층

전화 : (052)261-9933

팩스 : (052)261-9930

<http://www.kosal.co.kr>



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

수수료 청구서

감정평가서번호 : 250822-24-0002

광안신용협동조합장 귀하

육백만이천칠백원정 (₩6,002,700.-)

2025.08.22자로 의뢰하신 『울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움2차 제3층 제301호 외』에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	4,848,984	① 평가수수료 ① $((6,366,000 + (1,169,000 \times 6 / 10,000 \times 0.8)) \times (11,169,000,000 / 11,169,000,000)) \times 0.7$ ≈ 4,848,984
여비	40,000	
토지조사비	-	
실물건조사비	470,000	
공부발급비	48,000	
기타실비	51,000	
특별용역비	-	
소계	609,000.-	
합계	5,457,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	545,700.-	
총계	6,002,700.-	
기납부 착수금	-	
정산청구액	₩6,002,700.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

◆ 계좌번호 ◆

◆ 신탁 : 131-020-731571 (주)대한감정평가법인

(주)대한감정평가법인 울산지사장



집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID 2120241784682638		고유번호 3114010400-3-05260018		명칭 신정동드리움2차		호수/가구수/세대수 57호/0가구/0세대	
대지위치 울산광역시 남구 신정동			지번 526-18		도로명주소 울산광역시 남구 봉월로 146 (신정동)		
※대지면적 534㎡		연면적 4,614.9615㎡		※지역 일반상업지역		※지구	
건축면적 370.98㎡		용적률 산정용 연면적 4,280.3579㎡		주구조 철근콘크리트구조		주용도 업무시설	
※건폐율 69.47%		※용적률 801.57%		높이 59.7m		지붕 (철근)콘크리트	
※조경면적 85.41㎡		※공개 공지/공간 면적 ㎡		※건축선 후퇴면적 ㎡		※건축선 후퇴거리 m	

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	기계실/전기실	231.7346	주1	2층	철근콘크리트구조	일반음식점	265.2811
주1	1층	철근콘크리트구조	복도/계단실	104.1349	주1	2층	철근콘크리트구조	복도/계단실	45.8745
주1	1층	철근콘크리트구조	주차장	102.889	주1	3층	철근콘크리트구조	오피스텔	247.7509
주1	1층	철근콘크리트구조	휴게음식점	82.525	주1	4층	철근콘크리트구조	오피스텔	247.7509
주1	1층	철근콘크리트구조	기계식주차장	54.67	주1	5층	철근콘크리트구조	오피스텔	247.7509
주1	1층	철근콘크리트구조	경비실	11.6065	주1	6층	철근콘크리트구조	오피스텔	247.7509

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 06월 30일

담당자: 민원여권과
전 화:

울산광역시남구청장

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 기재하지 않을 수 있습니다.

대지위치		울산광역시 남구 신정동		명칭		신정동드리움2차		호수/가구수/세대수		57호/0가구/0세대			
지번		526-18		지번 관련 주소				도로명주소				울산광역시 남구 봉월로 146 (신정동)	
												도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※ 주차장					승강기			인허가 시기
건축주	우리자산신탁주식회사	110111-2*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대	비상용 1 대		허가일 2019.5.14.
설계자	박수근 (주)행복종합엔지니어링건축사사무소	충청북도-건축사사무소-491	자주식	2 대 32.97㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)		착공일 2019.6.10.
						구분			수량 및 총용량		
공사감리자	박수근 (주)행복종합엔지니어링건축사사무소	충청북도-건축사사무소-491	기계식	60 대 54.67㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식 하수종말처리장연결	지상	개 ㎡	
공사시공자 (현장관리인)	김영길 (주)미도종합건설	부산광역시-건축공사사업-02-0122	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	용량 69.85㎡	지하	개 ㎡		

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능						
			내진설계 적용여부		내진능력		관리계획 수립 여부	
					적용		VII-0.25/g	
			특수구조 건축물		지하수위		건축물 관리점검 현황	
			해당(유형:6개층 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 슬래브나 보에 전이되는 건축물)				G.L -20m	
			기초형식: [V] 지내력기초(60√㎡)		구조설계해석법: [] 등가정적해석법		종류	점검유효기간
			[] 파일기초		[V] 동적해석법			

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인		변동일	
2023.4.13	신규작성(신축) [2019-건축허가과-신축허가-52] -이하여백-			-이하여백-

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 기재하지 않을 수 있습니다.

집합건축물대장(표제부,을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120241784682638	고유번호	3114010400-3-05260018	명칭	신정동드리움2차	호수/가구수/세대수	57호/0가구/0세대
대지위치	울산광역시 남구 신정동	지번	526-18	도로명주소	울산광역시 남구 봉월로 146 (신정동)		

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	7층	철근콘크리트구조	오피스텔	247.7509					
주1	8층	철근콘크리트구조	오피스텔	247.7509					
주1	9층	철근콘크리트구조	오피스텔	247.7509					
주1	10층	철근콘크리트구조	오피스텔	247.7509					
주1	11층	철근콘크리트구조	오피스텔	247.7509					
주1	12층	철근콘크리트구조	오피스텔	247.7509					
주1	13층	철근콘크리트구조	오피스텔	247.7509					
주1	14층	철근콘크리트구조	오피스텔	247.7509					
주1	15층	철근콘크리트구조	오피스텔	247.7517					
주1	16층	철근콘크리트구조	오피스텔	247.7517					
주1	17층	철근콘크리트구조	오피스텔	247.7517					
		- 이하여백 -							