감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 수성중앙새마을금고 이사장

건 명 : 울산광역시 중구 우정동 498-1번지 엠빌딩 제2층 제203호 외 소재 부동산

감정 평가서 번호 : 미래새한 2106-71-10011호



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)미래새한감정평가법인 대구경북지사

TEL : (053)741-9757 FAX : (053)741-9754

2106-71-10011

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 상 걸 (인)

(주)미래새한감정평가법인 대구경북지사
대표자 김 상 걸 (인)

감 정 평 가 액	일백팔십오억삼천사백만원정 (₩18,534,000,000.-)			
의 뢰 인	수성중앙새마을금고 이사장	감정 평가 목적	공매	
채 무 자	--	제 출 처	수성중앙새마을금고	
소 유 자 (대 상 업 체 명)	김중현	기 준 가 치	시장가치	
		감정 평가 조건	--	
목록 표시 근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2021. 06. 11	2021. 06. 11	2021. 06. 11

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	30개호	구분건물	30개호	-	18,534,000,000
			이 하	여 백		
	합 계					₩18,534,000,000.-

심사확인

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

심 사 자
감 정 평 가 사 (인)

(주)미래새한감정평가법인

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
	울산광역시 중구 우정동 [도로명주소] 울산광역시 중구 종가로 310	498-1 엠빌딩	제1종 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 지하4층 지상10층				
				지하4층	1,987.96			
				지하3층	2,076.7			
				지하2층	2,073.4			
				지하1층	1,721.75			
				1층	1,498.53			
				2층-4층	각 1,727.97			
				5층-6층	각 1,616.21			
				7층-10층	각 1,721.01			
1	"	498-1	대	중심상업지역	2,507.9			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	78.30	78.30	763,000,000	비준가액
				소유권 1. ---- 대지권	13.64 2,507.9x--- 2,507.9	13.64		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	78.30	78.30	763,000,000	비준가액
				소유권 1. ---- 대지권	13.64 2,507.9x--- 2,507.9	13.64		

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	39.15	39.15	381,000,000	비준가액
				소유권	6.82			
				1. ----	2,507.9x---	6.82		
				대지권	2,507.9			
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	39.15	39.15	381,000,000	비준가액
				소유권	6.82			
				1. ----	2,507.9x---	6.82		
				대지권	2,507.9			
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제207호	78.30	78.30	763,000,000	비준가액
				소유권	13.64			
				1. ----	2,507.9x---	13.64		
				대지권	2,507.9			
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제208호	78.30	78.30	763,000,000	비준가액
				소유권	13.64			
				1. ----	2,507.9x---	13.64		
				대지권	2,507.9			
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제209호	78.30	78.30	763,000,000	비준가액
				소유권	13.64			
				1. ----	2,507.9x---	13.64		
				대지권	2,507.9			

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제210호	107.10	107.10	1,040,000,000	비준가액
				소유권 1. ---- 대지권	18.66 2,507.9x--- 2,507.9	18.66		
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제211호	121.38	121.38	922,000,000	비준가액
				소유권 1. ---- 대지권	21.15 2,507.9x--- 2,507.9	21.15		
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제212호	88.74	88.74	674,000,000	비준가액
				소유권 1. ---- 대지권	15.46 2,507.9x--- 2,507.9	15.46		
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제213호	88.74	88.74	674,000,000	비준가액
				소유권 1. ---- 대지권	15.46 2,507.9x--- 2,507.9	15.46		
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제214호	88.74	88.74	674,000,000	비준가액
				소유권 1. ---- 대지권	15.46 2,507.9x--- 2,507.9	15.46		

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제215호	92.82	92.82	705,000,000	비준가액
				소유권	16.17			
				1. ----	2,507.9x---	16.17		
				대지권	2,507.9			
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제216호	121.05	121.05	920,000,000	비준가액
				소유권	21.09			
				1. ----	2,507.9x---	21.09		
				대지권	2,507.9			
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	80.10	80.10	578,000,000	비준가액
				소유권	13.95			
				1. ----	2,507.9x---	13.95		
				대지권	2,507.9			
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	78.30	78.30	565,000,000	비준가액
				소유권	13.64			
				1. ----	2,507.9x---	13.64		
				대지권	2,507.9			
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	78.30	78.30	565,000,000	비준가액
				소유권	13.64			
				1. ----	2,507.9x---	13.64		
				대지권	2,507.9			

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	78.30	78.30	565,000,000	비준가액
				소유권	13.64			
				1. ----	2,507.9x---	13.64		
				대지권	2,507.9			
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제305호	39.15	39.15	282,000,000	비준가액
				소유권	6.82			
				1. ----	2,507.9x---	6.82		
				대지권	2,507.9			
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제306호	39.15	39.15	282,000,000	비준가액
				소유권	6.82			
				1. ----	2,507.9x---	6.82		
				대지권	2,507.9			
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제307호	78.30	78.30	565,000,000	비준가액
				소유권	13.64			
				1. ----	2,507.9x---	13.64		
				대지권	2,507.9			
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제308호	78.30	78.30	565,000,000	비준가액
				소유권	13.64			
				1. ----	2,507.9x---	13.64		
				대지권	2,507.9			

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제309호	78.30	78.30	565,000,000	비준가액
				소유권	13.64			
				1. ----	2,507.9x---	13.64		
				대지권	2,507.9			
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제310호	107.10	107.10	772,000,000	비준가액
				소유권	18.66			
				1. ----	2,507.9x---	18.66		
				대지권	2,507.9			
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제311호	121.38	121.38	614,000,000	비준가액
				소유권	21.15			
				1. ----	2,507.9x---	21.15		
				대지권	2,507.9			
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제312호	88.74	88.74	449,000,000	비준가액
				소유권	15.46			
				1. ----	2,507.9x---	15.46		
				대지권	2,507.9			
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제313호	88.74	88.74	449,000,000	비준가액
				소유권	15.46			
				1. ----	2,507.9x---	15.46		
				대지권	2,507.9			

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제314호	88.74	88.74	449,000,000	비준가액
				소유권	15.46			
				1. ----	2,507.9x---	15.46		
				대지권	2,507.9			
(29)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제315호	92.82	92.82	470,000,000	비준가액
				소유권	16.17			
				1. ----	2,507.9x---	16.17		
				대지권	2,507.9			
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제316호	121.05	121.05	613,000,000	비준가액
				소유권	21.09			
				1. ----	2,507.9x---	21.09		
				대지권	2,507.9			
	합 계						**₩18,534,000,000.-**	
				이 하 여 백				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 울산광역시 중구 우정동 소재 '한국석유공사' 남동측 인근에 위치하는 '엠빌딩' 제2층 제203호 외 29개호 단위상가로서, 수성중앙새마을금고에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="8">울산광역시 중구 우정동 498-1
(울산광역시 중구 종가로 310)</td></tr>
<tr><td>건물명 및
층•호수</td><td colspan="8">M빌딩 제2층 제203호 외 29개호</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건물의
개 황</td><td>지목</td><td colspan="2">용도지역</td><td>대지면적(㎡)</td><td>연면적(㎡)</td><td colspan="3">층수(지하/지상)</td></tr>
<tr><td>대</td><td colspan="2">중심상업지역</td><td>2,507.9</td><td>24,658.71</td><td colspan="3">-4/10</td></tr>
<tr><td colspan="2">주구조</td><td colspan="2">주용도</td><td>사용승인일</td><td colspan="2">단지규모</td></tr>
<tr><td colspan="2">철근콘크리트구조</td><td colspan="2">제1종근린생활시설</td><td>2016.02.18</td><td>동수
1</td><td>세대/호
164</td></tr>
<tr><td rowspan="2">설비현황</td><td>난방설비</td><td>냉방설비</td><td>위생•급
배수설비</td><td>소화설비</td><td>화재탐지
설 비</td><td>승강기
설 비</td><td>도시가스
설 비</td><td>기타설비</td></tr>
<tr><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>-</td></tr>
</table>

[집합건축물대장 기준]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 대상물건 개요

일련번호	층/호수	면적(㎡)			대지권(㎡)	용도(현황)
		전유	공용	합계		
(1)	2/203	78.3	55.83	134.13	13.64	
(2)	2/204	78.3	55.83	134.13	13.64	
(3)	2/205	39.15	27.91	67.06	6.82	
(4)	2/206	39.15	27.91	67.06	6.82	
(5)	2/207	78.3	55.83	134.13	13.64	
(6)	2/208	78.3	55.83	134.13	13.64	
(7)	2/209	78.3	55.83	134.13	13.64	
(8)	2/210	107.1	76.36	183.46	18.66	
(9)	2/211	121.38	86.53	207.91	21.15	
(10)	2/212	88.74	63.25	151.99	15.46	
(11)	2/213	88.74	63.25	151.99	15.46	
(12)	2/214	88.74	63.25	151.99	15.46	
(13)	2/215	92.82	66.18	159	16.17	
(14)	2/216	121.05	86.28	207.33	21.09	
(15)	3/301	80.1	57.1	137.2	13.95	근린생활시설 (공실)
(16)	3/302	78.3	55.83	134.13	13.64	
(17)	3/303	78.3	55.83	134.13	13.64	
(18)	3/304	78.3	55.83	134.13	13.64	
(19)	3/305	39.15	27.91	67.06	6.82	
(20)	3/306	39.15	27.91	67.06	6.82	
(21)	3/307	78.3	55.83	134.13	13.64	
(22)	3/308	78.3	55.83	134.13	13.64	
(23)	3/309	78.3	55.83	134.13	13.64	
(24)	3/310	107.1	76.36	183.46	18.66	
(25)	3/311	121.38	86.53	207.91	21.15	
(26)	3/312	88.74	63.25	151.99	15.46	
(27)	3/313	88.74	63.25	151.99	15.46	
(28)	3/314	88.74	63.25	151.99	15.46	
(29)	3/315	92.82	66.18	159	16.17	
(30)	3/316	121.05	86.28	207.33	21.09	
합 계		2,515.14	1,793.07	4,308.21	438.17	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

■ 일련번호 1) 도시지역, 중심상업지역(2016-12-20), 지구단위계획구역(우정혁신지구), 소로2류(접합), 중로1류(접합), 중로2류(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2011-02-05)(유곡동 공룡 발자국 화석 500m)<문화재보호법>임.

다. 주위 환경

본건 부근일대는 우정혁신도시 내 성숙중인 상업지대로서, 관공서, 아파트단지, 주상복합건물 등이 혼재하여 제반 주위환경은 보통임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2021년 06월 11일**자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 **2021년 06월 11일**에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 대상물건 거래내역

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
(1)~(30)	우정동 498-1	2/203 외 29개호	2515.14	2019.10.21	8,720,000	21,939,400,300	부가세 포함

(출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가자료)

2. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 등에 의거하였음.

3. 본건 토지는 남측 하향 완경사지대에 위치하여 건물의 공부상 2층 및 3층 남측 부분은 남측의 현황 3층 및 4층과 동일한 바, 이를 감안하여 평가하였음.

4. 일련번호 (1)~(8),(9)~(12),(13)~(14),(15)~(24),(25)~(28),(29)~(30)은 공부상 독립된 집합건물(튼상가)로서 기준시점 현재 일부 경계벽을 철거하여 벽체 경계없이 이용 중인 상태인 바, 공매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	우정동 498-1	1/113	44.37	2018.02.22	9,570,000	424,456,400	남측 소재
㉡	우정동 498-1	2/201	80.1	2016.03.15	9,480,000	759,216,300	-
㉢	우정동 500-5	7/702	91.69	2019.06.18	4,240,000	388,486,728	-

(출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가자료)

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
① (본건)	우정동 498-1	2/203	78.3	2020.07.31	9,810,000	768,000,000	담보
② (본건)	우정동 498-1	2/211	121.38	2020.07.31	7,550,000	916,000,000	담보
③ (본건)	우정동 498-1	3/301	80.1	2020.07.31	6,870,000	550,000,000	담보
④ (본건)	우정동 498-1	3/311	121.38	2020.07.31	4,610,000	559,000,000	담보
⑤	우정동 500-1	2/201	348.401	2021.03.22	8,220,000	2,863,000,000	담보

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
집합상가(2층 전면)	전유면적당: 9,000,000~10,000,000원/㎡ 수준	-
집합상가(3층 전면)	전유면적당: 6,500,000~7,500,000원/㎡ 수준	-

■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계	울산			중구			우정동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
상가/근린상가	61.45	50.92	29	66.21	78.10	4	0	0	0

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

4) 비교사례의 선정

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

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	우정동 498-1	1/113	44.37	2018.02.22	9,570,000	424,456,400	등기사항 전부증명서

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

■ 시점수정치의 산정

- 일련번호 (1) [울산 (집합상가), 단위:%]

기 간	자본수익률(%)	비 고
2018년 1분기	0.550	2018년 1분기 수익률
2018년 2분기	0.480	2018년 2분기 수익률
2018년 3분기	0.280	2018년 3분기 수익률
2018년 4분기	0.280	2018년 4분기 수익률
2019년 1분기	0.320	2019년 1분기 수익률
2019년 2분기	0.220	2019년 2분기 수익률
2019년 3분기	-0.23	2019년 3분기 수익률
2019년 4분기	0.010	2019년 4분기 수익률
2020년 1분기	-0.26	2020년 1분기 수익률
2020년 2분기	0.050	2020년 2분기 수익률
2020년 3분기	-0.21	2020년 3분기 수익률
2020년 4분기	-0.03	2020년 4분기 수익률
2021년 1분기	0.340	2021년 1분기 수익률
2021년 2분기	-	2021년 2분기 수익률
2018.02.22 ~ 2021.06.11	1.764	(1+0.0055 x 38/90) x (1+0.0048) x (1+0.0028) x (1+0.0028) x (1+0.0032) x (1+0.0022) x (1-0.0023) x (1+0.0001) x (1-0.0026) x (1+0.0005) x (1-0.0021) x (1-0.0003) x (1+0.0034 x 162/90) ≒ 1.01764

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2021년 1분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
(1)~(30)	1.01764

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

■ 상업용 : 일련번호 (1)~(8)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (1)~(8)	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	1.00	대등함.
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	대등함.
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	1.00	거래사례 대비 위치별 효용 우세하나, 층별 효용 열세하여 전반적으로 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-

■ 상업용 : 일련번호 (9)~(14)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (9)~(14)	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	1.00	대등함.
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	대등함.
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	0.78	거래사례 대비 층별 효용 등 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.780	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업용 : 일련번호 (15)~(24)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (15)~(24)	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	1.00	대등함.
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	대등함.
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	0.74	거래사례 대비 위치별 효용 우세하나, 층별효용 등 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		**1.000**	**0.740**	-

■ 상업용 : 일련번호 (25)~(30)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (25)~(30)	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	1.00	대등함.
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	대등함.
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	0.52	거래사례 대비 층별 효용 등 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		**1.000**	**0.520**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
(1)~(8)	9,570,000	1.000	1.01764	1.000	9,738,815	9,740,000
(9)~(14)	9,570,000	1.000	1.01764	0.780	7,596,276	7,600,000
(15)~(24)	9,570,000	1.000	1.01764	0.740	7,206,723	7,210,000
(25)~(30)	9,570,000	1.000	1.01764	0.520	5,064,184	5,060,000

2) 대상 부동산의 시산가액

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
(1)	2/203	78.3	9,740,000	762,642,000	763,000,000
(2)	2/204	78.3	9,740,000	762,642,000	763,000,000
(3)	2/205	39.15	9,740,000	381,321,000	381,000,000
(4)	2/206	39.15	9,740,000	381,321,000	381,000,000
(5)	2/207	78.3	9,740,000	762,642,000	763,000,000
(6)	2/208	78.3	9,740,000	762,642,000	763,000,000
(7)	2/209	78.3	9,740,000	762,642,000	763,000,000
(8)	2/210	107.1	9,740,000	1,043,154,000	1,040,000,000
(9)	2/211	121.38	7,600,000	922,488,000	922,000,000
(10)	2/212	88.74	7,600,000	674,424,000	674,000,000
(11)	2/213	88.74	7,600,000	674,424,000	674,000,000
(12)	2/214	88.74	7,600,000	674,424,000	674,000,000
(13)	2/215	92.82	7,600,000	705,432,000	705,000,000
(14)	2/216	121.05	7,600,000	919,980,000	920,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
(15)	3/301	80.1	7,210,000	577,521,000	578,000,000
(16)	3/302	78.3	7,210,000	564,543,000	565,000,000
(17)	3/303	78.3	7,210,000	564,543,000	565,000,000
(18)	3/304	78.3	7,210,000	564,543,000	565,000,000
(19)	3/305	39.15	7,210,000	282,271,500	282,000,000
(20)	3/306	39.15	7,210,000	282,271,500	282,000,000
(21)	3/307	78.3	7,210,000	564,543,000	565,000,000
(22)	3/308	78.3	7,210,000	564,543,000	565,000,000
(23)	3/309	78.3	7,210,000	564,543,000	565,000,000
(24)	3/310	107.1	7,210,000	772,191,000	772,000,000
(25)	3/311	121.38	5,060,000	614,182,800	614,000,000
(26)	3/312	88.74	5,060,000	449,024,400	449,000,000
(27)	3/313	88.74	5,060,000	449,024,400	449,000,000
(28)	3/314	88.74	5,060,000	449,024,400	449,000,000
(29)	3/315	92.82	5,060,000	469,669,200	470,000,000
(30)	3/316	121.05	5,060,000	612,513,000	613,000,000
합 계		2,515.14	-	-	18,534,000,000

Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 울산광역시 중구 우정동 소재 '한국석유공사' 남동측 인근에 위치하는 '엠빌딩' 제2층 제203호 외 29개호 단위상가로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(1)	2/203	78.3	9,740,000	763,000,000
(2)	2/204	78.3	9,740,000	763,000,000
(3)	2/205	39.15	9,740,000	381,000,000
(4)	2/206	39.15	9,740,000	381,000,000
(5)	2/207	78.3	9,740,000	763,000,000
(6)	2/208	78.3	9,740,000	763,000,000
(7)	2/209	78.3	9,740,000	763,000,000
(8)	2/210	107.1	9,740,000	1,040,000,000
(9)	2/211	121.38	7,600,000	922,000,000
(10)	2/212	88.74	7,600,000	674,000,000
(11)	2/213	88.74	7,600,000	674,000,000
(12)	2/214	88.74	7,600,000	674,000,000
(13)	2/215	92.82	7,600,000	705,000,000
(14)	2/216	121.05	7,600,000	920,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
(15)	3/301	80.1	7,210,000	578,000,000
(16)	3/302	78.3	7,210,000	565,000,000
(17)	3/303	78.3	7,210,000	565,000,000
(18)	3/304	78.3	7,210,000	565,000,000
(19)	3/305	39.15	7,210,000	282,000,000
(20)	3/306	39.15	7,210,000	282,000,000
(21)	3/307	78.3	7,210,000	565,000,000
(22)	3/308	78.3	7,210,000	565,000,000
(23)	3/309	78.3	7,210,000	565,000,000
(24)	3/310	107.1	7,210,000	772,000,000
(25)	3/311	121.38	5,060,000	614,000,000
(26)	3/312	88.74	5,060,000	449,000,000
(27)	3/313	88.74	5,060,000	449,000,000
(28)	3/314	88.74	5,060,000	449,000,000
(29)	3/315	92.82	5,060,000	470,000,000
(30)	3/316	121.05	5,060,000	613,000,000
합 계	-	2,515.14	-	18,534,000,000

끝.

구분건물 감정평가요항표

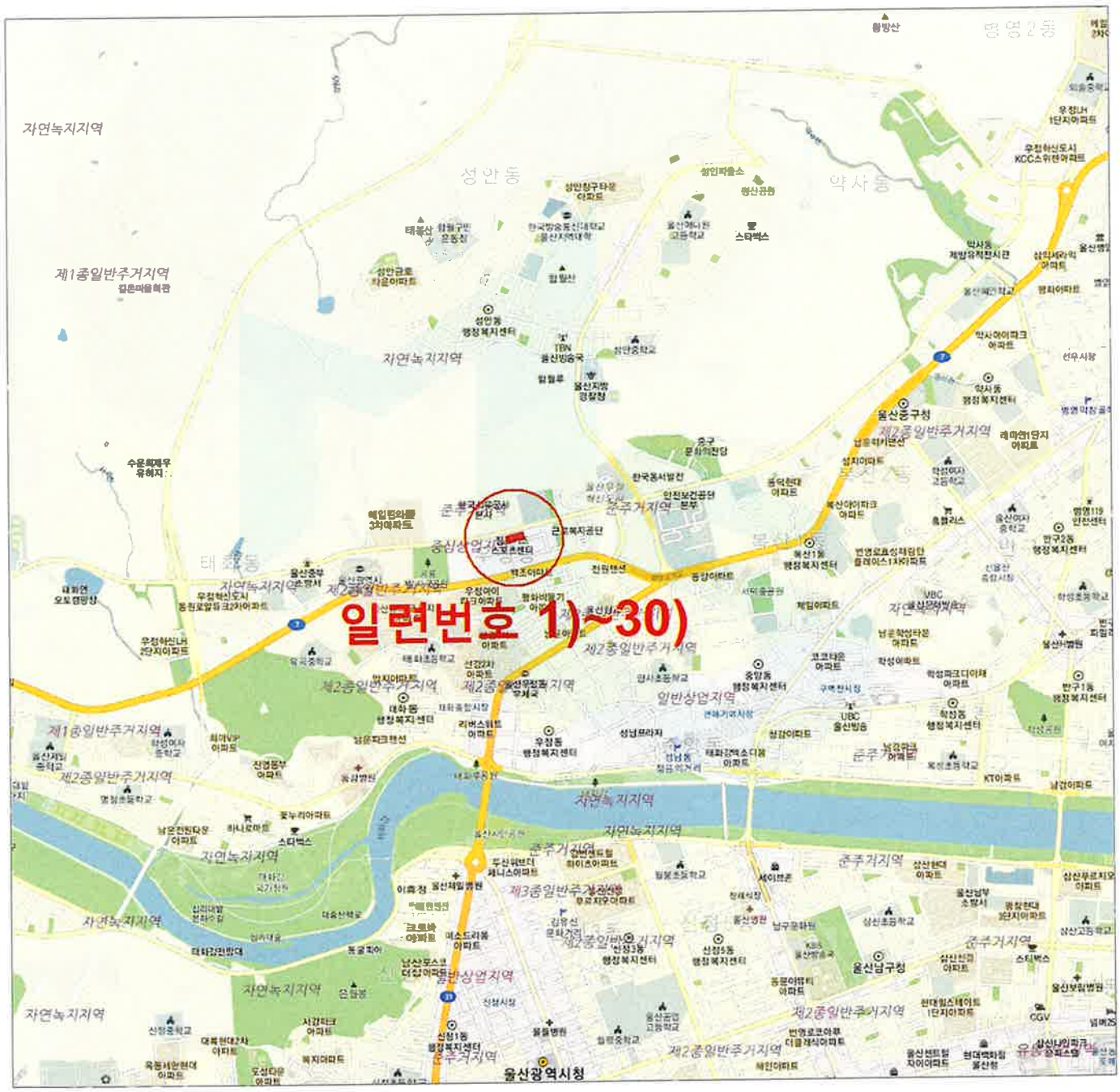
건 물 전 경	
	
위치 및 주위환경	대상물건은 울산광역시 중구 우정동 소재 '한국석유공사' 남동측 인근에 위치하는 '엠빌딩' 제2층 제203호 외 29개호 단위상가로서, 본건 부근일대는 우정혁신도시 내 성숙중인 상업지대로 관공서, 아파트단지, 주상복합건물 등이 혼재하며 제반 주위환경 보통임.
교통상황 및 도로상태	본건까지 차량 접근 가능하며, 대중교통시설 및 간선도로와의 접근성 등으로 보아 제반 교통상황 보통이며, 본건 북측으로 공원을 경유하여 노폭 약 30미터, 서측으로 노폭 약 22미터, 남측으로 노폭 약 20미터, 동측으로 노폭 약 10미터 포장도로에 각각 접함.
건물의 구조 및 이용상태	■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 지하4층~지상10층 건물 내 제2층 제203호 외 29개호 단위상가로서, 외벽: 대리석, 화강석붙임 및 강화유리 등 마감 내벽: 일부 콘크리트노출, 몰탈위페인팅 등 마감 바닥: 일부 콘크리트 노출, 타일등 마감 창호: 강화유리 창호임, ■ 이용상태 일련번호 (1)~(30) 현황 '공실' 임.
위생 및 냉난방설비 등	위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러설비, 옥내소화전설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	남측 하향 완경사지대에 위치한 가장형 토지로서, '상업용 건부지' 로 이용중임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	'감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I 의 2의 나.공법상 제한사항' 참조

구분건물 감정평가요항표

공부와의 차이	일련번호 (1)~(8),(9)~(12),(13)~(14),(15)~(24),(25)~(28),(29)~(30)은 공부상 독립된 집합건물(튼상가)로서 기준시점 현재 일부 경계벽을 철거하여 벽체 경계없이 이용 중인 상태임.
임대관계 및 기타	임대관계: 미상임. 기타: 본건 토지는 남측 하향 완경사지대에 위치하며, 건물의 공부상 2층 및 3층 남측 부분은 남측의 현황 3층 및 4층임.

광 역 위 치 도

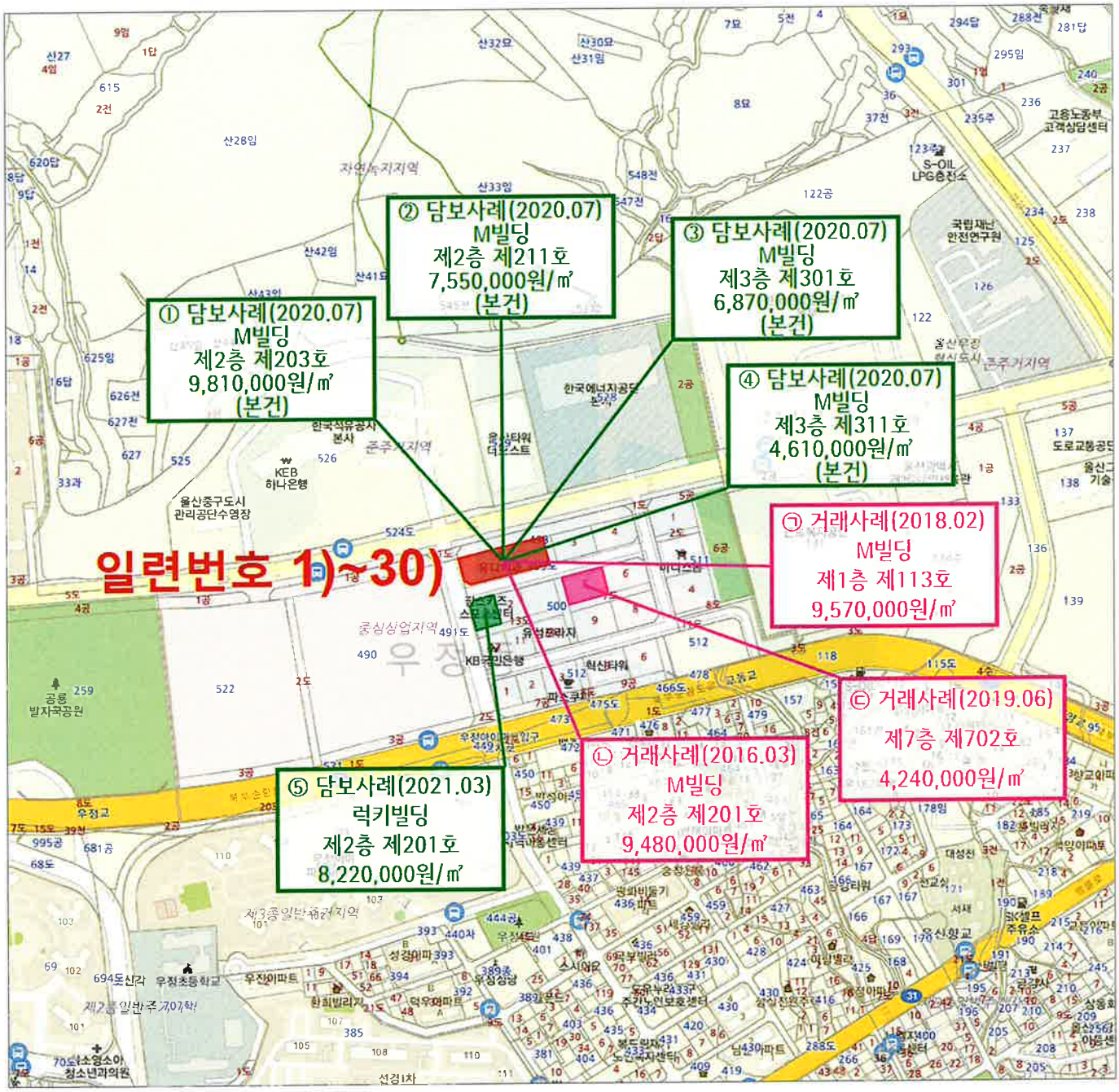
소 재 지	울산광역시 중구 우정동 498-1 엠빌딩 제2층 제203호 외



(주)미래새한감정평가법인

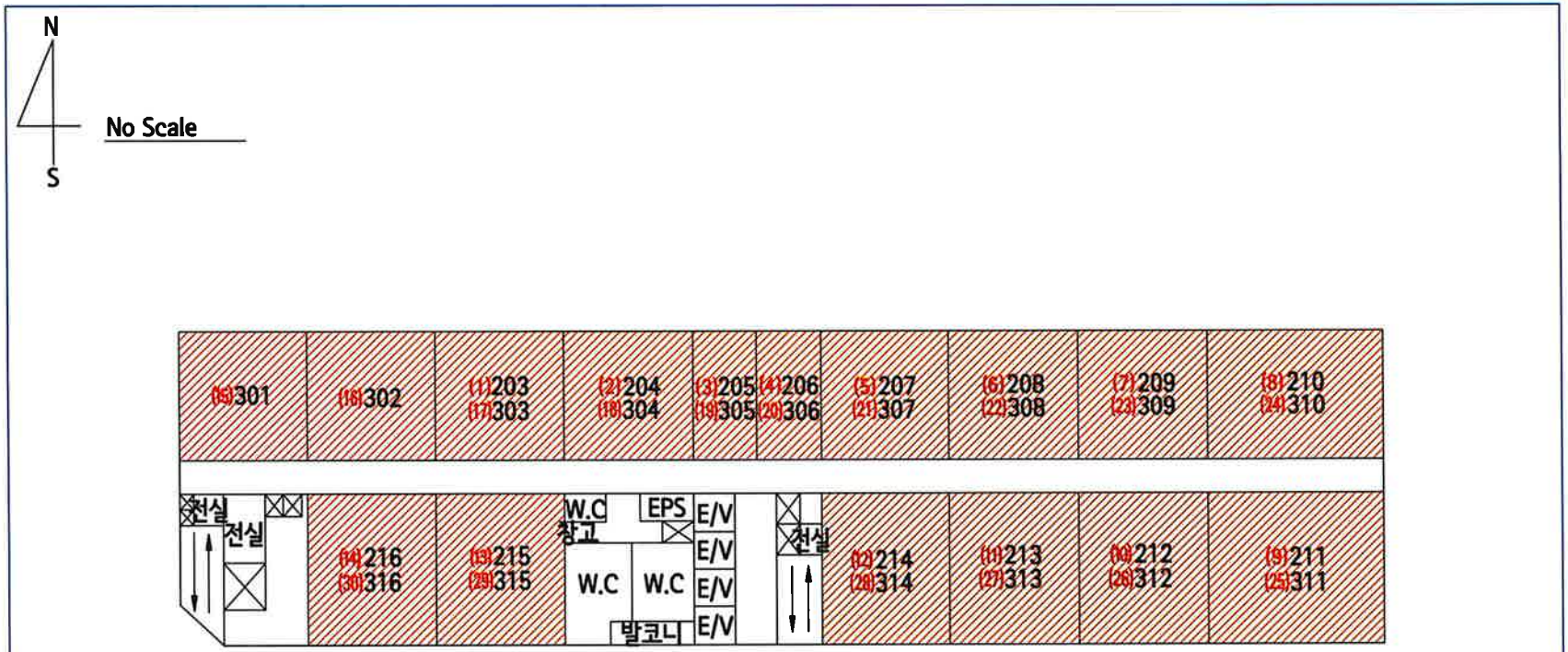
상 세 위 치 도

소 재 지	울산광역시 중구 우정동 498-1 엠빌딩 제2층 제203호 외



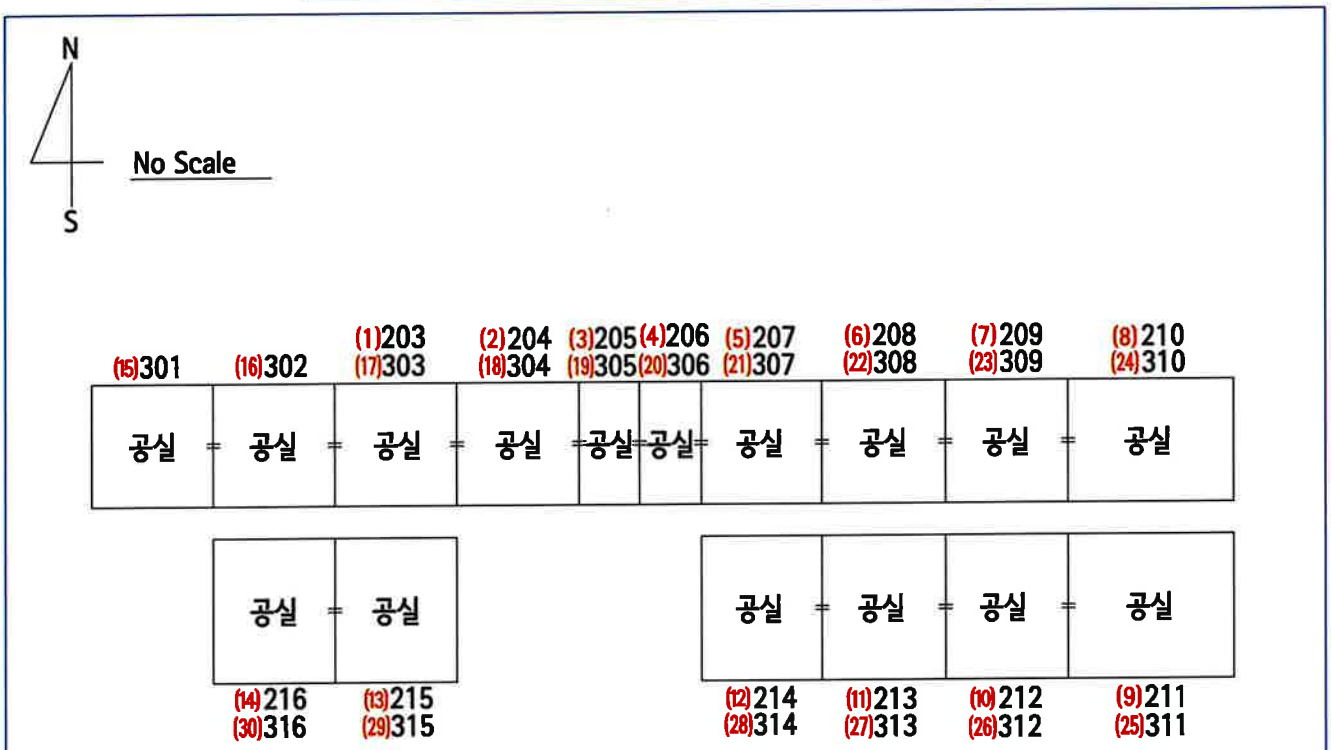
(주)미래새한감정평가법인

호 별 배 치 도



본건(M빌딩 제2층 제203호 외 29개호)

건물이용 및 임대상황



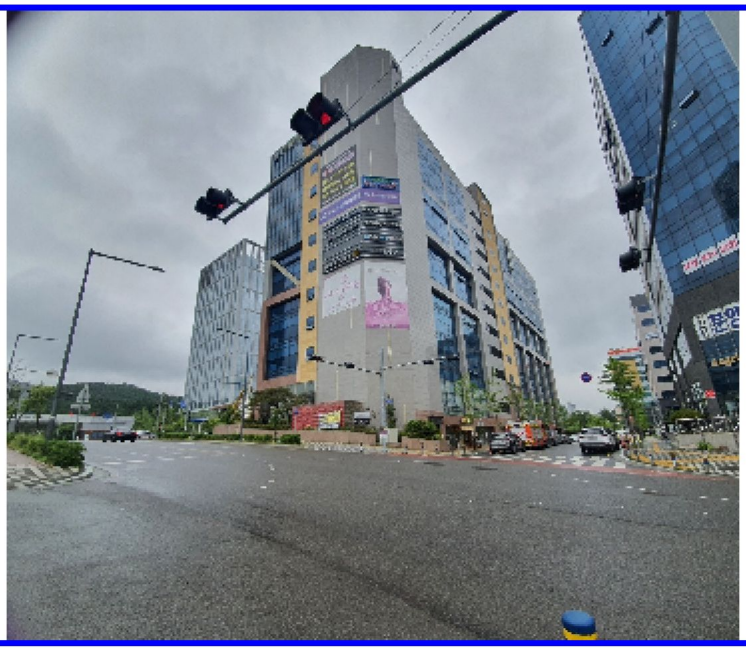
임 대 상 황

범 례	임차인성명	임 대 조 건		조 사 처	비 고
		보 증 금	월 세		
		임 대	미 상		
		이 하	여 백		

사 진 용 지



【 본건 북서측 전경 】



【 본건 남서측 전경 】

사 진 용 지



【 본건 주위전경 】



【 본건 전경 】