SIL190704002

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인: 국제자산신탁(주)

건 명: 울산광역시 남구 삼산동 218-7 외 1필지
온리원오피스텔 제11층 제1107호 외 소재 부동산

감정서번호: SIL190704002호

발송 No.
2019 .07. 10
(주)써브감정평가법인 울산경남지사

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)써브감정평가법인 울산경남지사

울산경남 지사
울산광역시 남구 문수로445번길 26, 2층(신정동)
Tel. (052)242-0028 Fax. (052)242-0025

SIL190704002

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 창 일 김 창 일 (인)

(주)써브감정평가법인 울산경남지사 지사장 김 창 일 (서명 또는 인)

감정평가액	일십삼억구천칠백만원정(₩1,397,000,000.-)			
의 뢰 인	국제자산신탁(주)	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	국제자산신탁(주)	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사에스앤지아이	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2019. 07. 08	2019. 07. 08	2019. 07. 09

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	6개호	구분건물	6개호	-	1,397,000,000
	이	하	여 백		
합 계					₩1,397,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
임 재 철 林 在 哲 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 울산광역시 남구 신정동 소재 "신정시장" 동측 인근에 소재하는 구분건물로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하여 감정평가하며, 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 **2019년 7월 08일**로 하였음.

4. 감정평가의 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등에 근거하여 감정평가하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건 감정평가를 위한 실지조사는 **2019년 7월 08일**에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여 부득이 일반건축물대장상의 구조 ·규모·용도 등을 기준하여 평가하였으니, 반드시 재확인 하시기 바람.

대상물건은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성 되는바 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 의뢰인의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 평가명세표상 병기하였으니, 업무진행시 참고하시기 바람.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방식(『감정평가에 관한 규칙』 제11조)

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.

2) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정(『감정평가에 관한 규칙』 제16조)

감정평가업자는 「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.

3) 적용 평가방법(거래사례비교법)

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

Ⅲ. 구분건물의 개황

1. 위치 및 부근의 상황

대상물건은 울산광역시 남구 삼산동 소재 "태화강역" 서측 인근에 소재하는 구분건물로서, 주위는 근린생활시설, 숙박시설 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

대상물건까지 차량접근 가능하며, 제반교통사정은 보통시됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

⑴ 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 18층 건으로,
┌외벽 : 치장석 및 모르타르 위 페인팅 마감 등.
├내벽 : 벽지 도배 및 타일 붙임 등.
└창호 : 샷시창호 등.

⑵ 이용상태

호	용 도	이용상태
1107, 1507, 1801, 1803, 1805	오피스텔(주거용)	방1, 거실, 주방, 욕실 등
1603	오피스텔(주거용)	방1, 다락방1, 거실, 주방, 욕실 등

4. 냉·난방설비등 주요설비 및 기타설비

제반 위생 급·배수시설, 승강기설비, 옥내소화전설비, 자동화재탐지설비, 난방설비, 주차타워설비 등이 설치되어 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

2필 일단의 사다리형의 토지로써 업무시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중이며, 주변 가로망상태 보통임.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

일반상업지역임.

7. 공부와의 차이

대상물건은 집합건축물대장상 업무시설(오피스텔)로 등재되어 있으나, 기준시점 현재 오피스텔(주거용)임.

8. 임대내역 및 기타사항

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 가격산출

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

구 분	내 용	구 분	내 용
소 재 지	울산광역시 남구 삼산동 218-7 외 1필지	구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
건 물 명	온리원오피스텔	주 용 도	업무시설, 제1종근린생활시설
사용승인일	2017.11.30	규모	152호

일련번호	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용율(%)	용도
가	11	1107	37.1642	35.708	72.8722	7.8672	51.00	업무시설(오피스텔)
나	15	1507	37.1642	35.708	72.8722	7.8672	51.00	업무시설(오피스텔)
다	16	1603	48.5992	47.6714	96.2706	10.2879	50.48	업무시설(오피스텔)
라	18	1801	44.1709	42.5316	86.7025	9.3504	50.95	업무시설(오피스텔)
마	18	1803	44.1709	42.5316	86.7025	9.3504	50.95	업무시설(오피스텔)
바	18	1805	44.1709	42.5316	86.7025	9.3504	50.95	업무시설(오피스텔)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

가. 거래사례

기호	소재지	층/호	전유 면적 (㎡)	거래가격 평가가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인	비고
1	삼산동 218-7 외	18/1809	44.1709	245,046,000	5,547,680	2018.08.23 2017.11.30	업무시설 (오피스텔)
2	삼산동 227-16	17/1704	27.2759	149,000,000	5,462,698	2018.08.23 2017.04.14	오피스텔
3	삼산동 218-7 외	16/1605	48.5992	259,500,000	5,339,594	2018.02.22 2017.11.30	업무시설 (오피스텔)
4	삼산동 227-16	15/1503	25.4179	145,000,000	5,704,641	2017.01.26 2017.04.14	오피스텔

나. 비교사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 대상물건과 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 **"비교사례"**를 선정함.

기호	소재지	층/호	전유 면적 (㎡)	거래가격 평가가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인	비고
1	삼산동 218-7 외	18/1809	44.1709	245,046,000	5,547,680	2018.08.23 2017.11.30	업무시설 (오피스텔)

4. 가격 참고 자료

인근 부동산 중개업소 탐문 조사(대상물건 가격수준)

오피스텔: 5,200,000원/㎡ ~ 5,600,000원/㎡

5. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서, 사정보정 요인은 없음. **(1.000)**

6. 시점수정

한국감정원이 발표하는 매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "울산광역시 남구 아파트 매매가격지수" 를 활용하여 산정함.

구분	시점수정치
울산광역시 남구	2018.08.23 매매 가격지수 (적용:2018년08월) : 95.5 2019.07.08 매매 가격지수 (적용:2019년05월) : 89.8 시점수정치 : 89.8/95.5≒0.94031

거래시점 : 2018.08.23, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2018년08월 지수를 적용 함.
기준시점 : 2019.07.08, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2019년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2019년05월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 가치형성 요인 비교

조 건	항 목	세 항 목
외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등
	환경조건	인근환경, 조망 · 풍치 · 경관 등 자연환경 등
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 혐오시설의 유무 등 기타
건물 요인	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안전성 등
	설계,설비	통로구조, 각종 설비의 유무 · 종류 · 수준 등
	공용시설	주차시설, 현관시설 등
	기타	건물 층수, 세대수, 규모, 노후도 등
기타 요인	층별 · 위치별 · 향별 효용	방범, 승강기 · 계단을 이용한 접근성 등 층별효용
		층별효용 조망, 개방감, 압박감 등 위치별 효용
		일조, 채광의 정도 등 향별 효용
	기타	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도
		1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무 등
		주차장 등에 대한 전용 사용권
		전유부분의 면적 및 대지권의 종류 및 크기
개 별 요 인 비 교 치		

일련번호	층	호	외부요인	건물요인	층별·위치별·향별 요인	기타요인	격차율
가	11	1107	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
나	15	1507	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
다	16	1603	1.00	1.00	1.03	1.01	1.040
라	18	1801	1.00	1.00	1.07	1.00	1.070
마	18	1803	1.00	1.00	1.07	1.00	1.070
바	18	1805	1.00	1.00	1.07	1.00	1.070

8. 거래사례비교법에 의한 비준가격 산정

기호	층	호	사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정 단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출가격	적용가격
가	11	1107	5,547,680	1.000	0.94031	1.000	5,216,539	37.1642	193,868,498	194,000,000
나	15	1507	5,547,680	1.000	0.94031	1.020	5,320,870	37.1642	197,745,877	198,000,000
다	16	1603	5,547,680	1.000	0.94031	1.040	5,425,201	48.5992	263,660,428	264,000,000
라	18	1801	5,547,680	1.000	0.94031	1.070	5,581,697	44.1709	246,548,580	247,000,000
마	18	1803	5,547,680	1.000	0.94031	1.070	5,581,697	44.1709	246,548,580	247,000,000
바	18	1805	5,547,680	1.000	0.94031	1.070	5,581,697	44.1709	246,548,580	247,000,000
합 계										1,397,000,000

Ⅴ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

구분	층	호수	대지권면적(㎡)	전용면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	11	1107	7.8672	37.1642	194,000,000	업무시설 (오피스텔)
나	15	1507	7.8672	37.1642	198,000,000	"
다	16	1603	10.2879	48.5992	264,000,000	"
라	18	1801	9.3504	44.1709	247,000,000	"
마	18	1803	9.3504	44.1709	247,000,000	"
바	18	1805	9.3504	44.1709	247,000,000	"
합 계				-	1,397,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 참고가자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등) 등을 종합적으로 고려할 때, 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것은 곤란하거나 불필요하다고 판단되는 바, 평가목적 등을 감안하여 위와 같이 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

SIL190704002

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	울산광역시 남구 삼산동 [도로명주소] 울산광역시 남구 삼산로 395번길 1	218-7, 218-8 온리원 오피스텔	업무시설 (오피스텔) 및 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트구조 18층 1층 2층 3~17층(각) 18층 지하1층	 307.28 498.98 445.34 422.54 323.46	 	 	
1	"	218-7	대	일반상업지역	441.1			
2	"	218-8	대	일반상업지역	453.8			
가				(내) 철근콘크리트 구조 제11층 제1107호	37.1642	37.1642	194,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권	7.8672 ------ 894.9	7.8672		
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	58,200,000 135,800,000	
나				(내) 철근콘크리트 구조 제15층 제1507호	37.1642	37.1642	198,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권	7.8672 ------ 894.9	7.8672		
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	59,400,000 138,600,000	

SIL190704002

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
다				(내) 철근콘크리트 구조				
				제16층 제1603호	48.5992	48.5992	264,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권	10.2879 ------ 894.9	10.2879		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	79,200,000	
						건 물	184,800,000	
라				(내) 철근콘크리트 구조				
				제18층 제1801호	44.1709	44.1709	247,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권	9.3504 ------ 894.9	9.3504		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	74,100,000	
						건 물	172,900,000	
마				(내) 철근콘크리트 구조				
				제18층 제1803호	44.1709	44.1709	247,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권	9.3504 ------ 894.9	9.3504		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	74,100,000	
						건 물	172,900,000	

SIL190704002

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
바				(내) 철근콘크리트 구조 제18층 제1805호	44.1709	44.1709	247,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권	9.3504 ------ 894.9	9.3504		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	74,100,000	
						건 물	172,900,000	
	합 계						₩1,397,000,000.-	
				< 이 하	여 백 >			

SIL190704002

위 치 도

소 재 지	울산광역시 남구 삼산동 218-7 외 1필지 온리원오피스텔 제동 제11층 제1107호 외

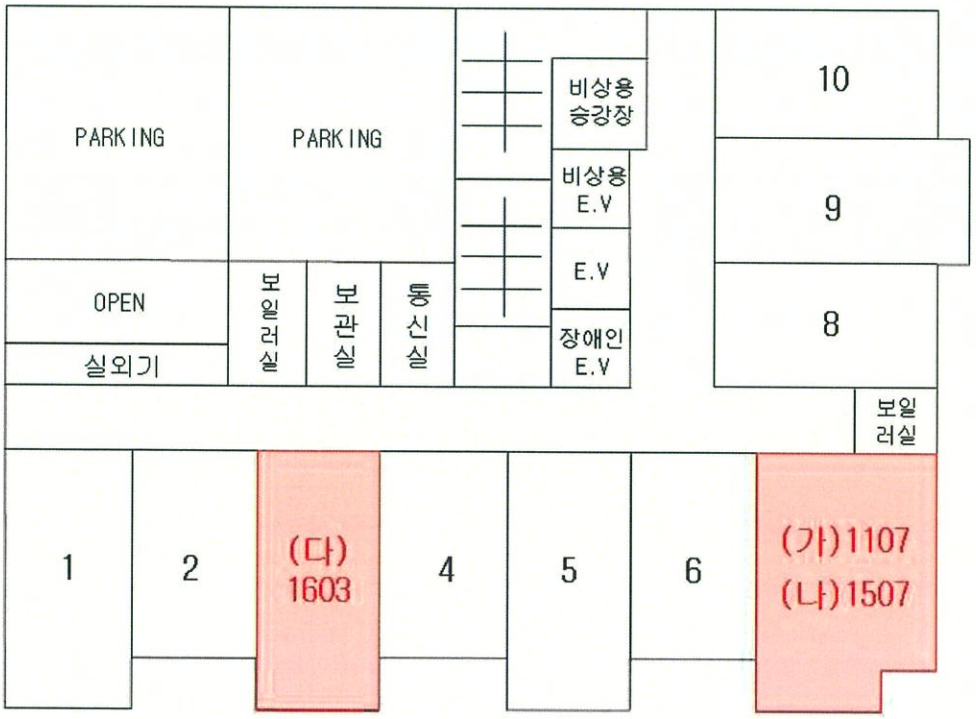


SIL190704002

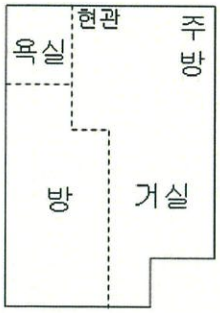
호별배치 및 내부구조도

축척 (No Scale)

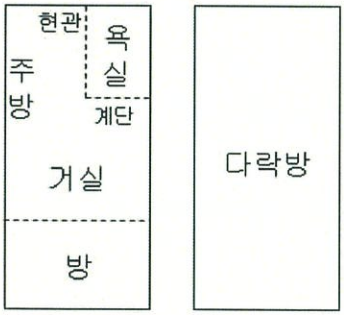
<호별배치도>



<내부구조도>



일련번호(가,나)
제11,15층 제1107,1507호



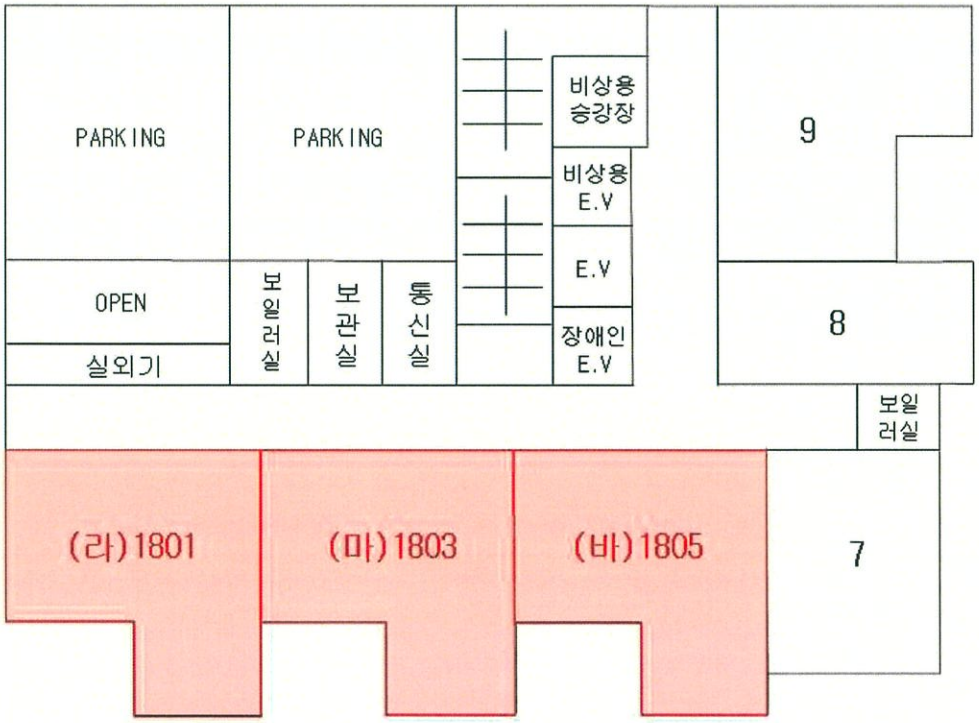
일련번호(다)
제16층 제1603호

SIL190704002.1

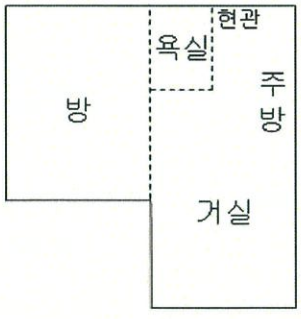
호별배치 및 내부구조도

축척 (No Scale)

<호별배치도>



<내부구조도>



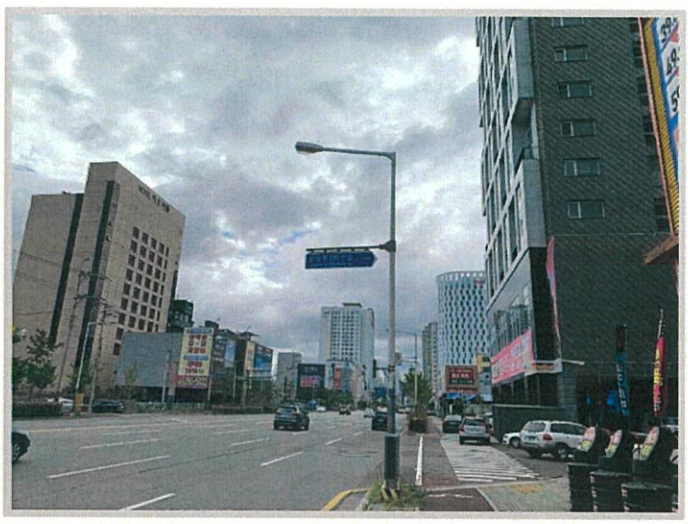
일련번호(라~바)
제18층 제1801~1805호

SIL190704002

사 진 용 지



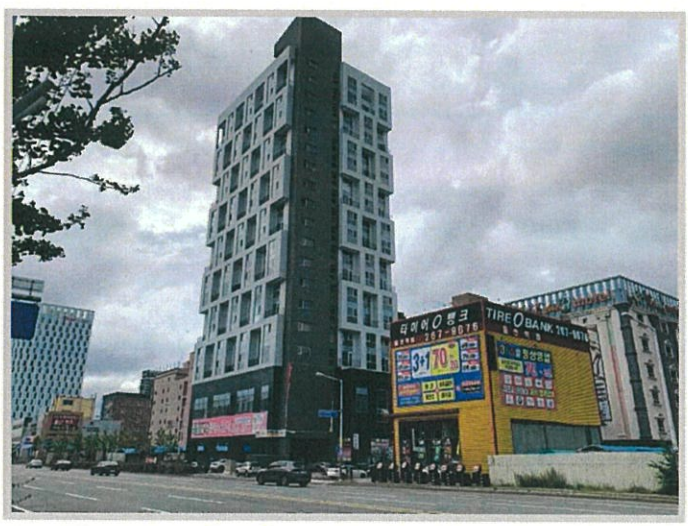
[온리원오피스텔 주위환경]



[온리원오피스텔 주위환경]



[온리원오피스텔 전경]



[온리원오피스텔 전경]