감 정 평 가 서

감정의뢰인	포스코ICT
건 명	울산광역시 남구 신정동 643-1 휴먼블루드빌 제2층 제203호外 14개호
감정서번호	삼일 021910-7-00002

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.

삼 일 감 정 평 가 법 인 (주)

SAMIL APPRAISAL CO.,LTD (T:031-969-1611 F:031-969-1601)

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 박 승 율 朴 承 律 (인)

삼 일 감 정 평 가 법 인 (주) 경 기 지 사 장 김 동 완 (서명또는인)

감정평가액	삼십일억사천삼백만원정(₩3,143,000,000.-)			
의 뢰 인	포스코ICT	감정평가 목 적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	포스코ICT	
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
		감정평가 조 건	—	
목 록 표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작성일
		2019.10.30	2019.10.30	2019.11.01

감정평가내용

공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
종 류	면 적 (수 량) (㎡)	종 류	면 적(수 량) (㎡)	단 가	금 액
구분건물	15개호	구분건물	15개호	-	3,143,000,000
합 계					₩3,143,000,000
	이	하	여	백	

심사확인

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

심사자 감 정 평 가 사 소 순 필 蘇 淳 必 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 대상 물건의 개요

1. 감정평가목적

▪ 대상물건은 포스코ICT에서 의뢰한 울산광역시 남구 신정동 소재 “울산광역시청” 북측 인근에 위치하는 휴먼블루드빌 제2층 제203호外 14개호로서, 공매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 부동산의 개요

소재지		울산광역시 남구 신정동 643-1 휴먼블루드빌 제2층 제203호外				
이용상황		근린생활시설 및 오피스텔		사용승인일자	2019.04.01	
건물구조		철골철근콘크리트구조, 철근콘크리트구조		시공 및 관리상태	양호	
용도지역		일반상업지역		기 타	-	
구분		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용률(%)
가	제2층 제203호	60.5875	63.6785	124.266	7.0781	약 48.8%
나	제3층 제307호	38.1093	38.5768	76.6861	4.4521	약 49.7%
다	제3층 제315호	30.8772	31.1506	62.0278	3.6072	약 49.8%
라	제5층 제514호	30.8772	31.1506	62.0278	3.6072	약 49.8%
마	제5층 제515호	30.8772	31.1506	62.0278	3.6072	약 49.8%
바	제5층 제522호	26.0058	26.4246	52.4304	3.0381	약 49.6%
사	제6층 제610호	37.8012	37.5872	75.3884	4.4161	약 50.1%
아	제7층 제714호	30.8772	31.1506	62.0278	3.6072	약 49.8%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

자	제7층 제715호	30.8772	31.1506	62.0278	3.6072	약 49.8%
차	제10층 제1013호	36.6307	36.331	72.9617	4.2794	약 50.2%
카	제13층 제1304호	39.7608	39.5192	79.28	4.6451	약 50.2%
타	제14층 제1405호	39.7608	39.5192	79.28	4.6451	약 50.2%
파	제15층 제1504호	39.7608	39.5192	79.28	4.6451	약 50.2%
하	제16층 제1604호	39.7608	39.5192	79.28	4.6451	약 50.2%
거	제17층 제1714호	30.8772	31.1506	62.0278	3.6072	약 49.8%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가) 기준시점

▪ 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜(이하 “기준시점”)는 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2019년 10월 30일임.

나) 실지조사 기간

▪ 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 대상물건의 확인은 2019년 10월 30일에 실지조사하였음.

4. 참고사항 및 유의사항

▪ 대상물건의 소재지, 구조, 면적 등의 표기는 귀 제시목록 및 집합건물등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등을 기준하였으며, 위치확인은 현황도면 및 현황 표기 등을 참고하여 확인하였음.

▪ 대상물건의 내부구조는 현황도면 및 실지조서에 의하였는 바, 공매진행 및 입찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

▪ 대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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)인 시장가치를 기준하였음.

2. 감정평가조건

▪ 『감정평가에 관한 규칙』 제6조 제2항 등에 따른 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가방법의 결정 및 산출과정

1. 감정평가의 근거

▪ 대상물건의 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』, 기타 관련법규 및 감정평가의 일반 이론에 의거하여 감정평가하였음.

2. 감정평가방법의 결정

가) 감정평가방법(감정평가에 관한 규칙 제2조 및 제11조)

(1) 거래사례비교법

▪ "거래사례비교법"이란 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.

(2) 수익환원법

▪ "수익환원법(收益還元法)"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(3) 원가법

▪ "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, "감가수정"이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다.

나) 감정평가방법의 결정

(1) 관련 규정의 검토

(가) 『감정평가에 관한 규칙』 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- 감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항[1]에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

(나) 『감정평가에 관한 규칙』 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- 감정평가업자는 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

1) 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가방법의 결정

- 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 , 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항, 제16조 등에 따라 거래사례비교법으로 감정평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 등에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]에 대한 합리성 검토는 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하는 것으로 판단되어 인근지역의 시장상황, 거래금액, 평가사례 등과 비교하여 합리성 검토를 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 결정에 참고한 자료

가. 인근지역 또는 동일수급권 내 유사 물건의 거래사례

【 울산광역시 남구 】 【 자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 등 】

구 분	거래사례 (1)	거래사례 (2)	거래사례 (3)
소 재 지	신정동 1406-4 시티파라다이스	신정동 1834 신정센트럴하임	신정동 1110 대공원리더스파크
동 · 층 · 호	제2층 제202호 (근린생활시설)	제1층 제114호 (근린생활시설)	제8층 제802호 (오피스텔)
사용승인일	2017-11-16	2019-04-30	2018-06-28
전유면적(㎡)	100.2435	41.82	24.74
거래가액(원)	933,000,000	675,000,000	128,170,000
거래단가(원/㎡)	@9,307,337	@16,140,603	@5,180,679
거래시점	2018-02-05	2019-07-11	2018-01-11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 유사 물건의 평가사례

【 울산광역시 남구 】 【 자료출처 : 한국감정평가사협회 】

구 분	평가사례 (4)	평가사례 (5)	평가사례 (6)
소 재 지	신정동 1406-4 시티파라다이스	신정동 1406-4 시티파라다이스	신정동 1110 리더스파크
동 · 층 · 호	제2층 제205호 (근린생활시설)	제7층 제714호 (오피스텔)	제13층 제1304호 (오피스텔)
사용승인일	2017-11-16	2017-11-16	2018-06-28
전유면적(㎡)	62.0925	24.6105	24.94
감정평가액(원)	532,000,000	136,000,000	114,900,000
감정평가단가(원/㎡)	@8,567,862	@5,526,097	@4,607,057
기준시점	2019-09-26	2019-09-26	2019-09-03
평가목적	담보	시가참고	공매

다. 호가수준

구 분	호가수준(전유면적 기준)
근린생활시설	@9,000,000원/㎡ ~ 11,000,000원/㎡ 수준
오피스텔	@4,500,000원/㎡ ~ 5,500,000원/㎡ 수준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가액[시산가액(試算價額)] 산출과정 (거래사례비교법)

가) 평가개요

▪ 대상물건 인근지역[2] 또는 동일수급권[3] 유사지역에 소재하는 적정한 실거래가[4] 사례 중 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인(외부요인, 건물요인, 개별요인, 기타 요인) 등을 종합적으로 비교하여 건물과 토지의 소유권 · 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나) 거래사례의 선정

(1) 거래사례의 선정기준

▪ 거래사례비교법으로 감정평가할 때에는 거래사례를 수집하여 적정성 여부를 검토한 후 ①거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례, ②기준시점으로 시점수정이 가능한 사례, ③대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 외부요인·건물요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례의 요건을 모두 갖춘 하나 또는 둘 이상의 적절한 사례를 선택하여야 한다.

---

2) "인근지역"이란 감정평가의 대상이 된 부동산(이하 "대상부동산"이라 한다)이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.

3) "동일수급권(同一需給圈)"이란 대상부동산과 대체·경쟁 관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역(圈域)을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.

4) "적정한 실거래가"란 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 "거래가격"이라 한다)으로서 거래 시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 감정평가업자가 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단하는 거래가격을 말한다.

(2) 거래사례의 선정

▪ “3. 감정평가액 결정에 참고한 자료” 중 대상물건과 위치적 유사성, 물리적 유사성이 있어 외부요인, 건물요인, 개별요인, 기타요인 등 가치형성요인 비교가 가능하고, 적정한 실거래가 사례로 판단되는 다음의 거래사례를 선정함.

【 울산광역시 남구 】 【 자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 】

구 분	거래사례 (1)	거래사례 (3)
소 재 지	신정동 1406-4 시티파라다이스	신정동 1110 대공원리더스파크
동 · 층 · 호	제2층 제202호 (근린생활시설)	제8층 제802호 (오피스텔)
사용승인일	2017-11-16	2018-06-28
전유면적(㎡)	100.2435	24.74
거래가액(원)	933,000,000	128,170,000
거래단가(원/㎡)	@9,307,337	@5,180,679
거래시점	2018-02-05	2018-01-11

다) 사정보정

▪ 사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장상황에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준, 거래가격수준, 평가사례의 감정평가수준 등과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

라) 시점수정

(1) 시점수정 개요

- 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 정상화하는 작업임.
- 시점수정은 사례물건의 가격변동률, 지가변동률, 건축비지수, 임대료지수, 생산자물가지수, 전국주택가격동향지수 등을 고려할 수 있음. 그러나, 사례물건의 가격변동률을 산출하는 것은 현실적으로 불가능하고 주관적일 수 있는 바, 각종 통계지수를 활용하되, 사례 또는 대상물건의 가격변화를 잘 반영할 수 있는 한국감정원에서 발표하는 상업용 부동산 임대동향조사 자료 중 자본수익률(근린생활시설 부분) 및 전국주택가격동향조사 자료 중 아파트 월별 매매가격지수(오피스텔 부분)를 참작하여 시점수정을 하였음.
- 대상물건 일련번호 (가)의 경우 거래사례의 거래시점일로부터 기준시점까지의 자본수익률 적용하되, 기준시점 당시에 해당 분기의 자본수익률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 추정 적용하였음.
- 대상물건 일련번호 (나~거)의 경우 거래시점 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 거래시점이 해당월의 15일이 속하는 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점(또는 거래시점)이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점(또는 거래시점)이 속하는 달의 지수를 적용하였음.

(2) 자본수익률 및 매매가격지수

▪ 상업용부동산 지역별 자본수익률(근린생활시설, 울산-신정동)

[집합매장용, 단위 : %]

구분	신표본(2017년 이후)							
	2018년 1분기	2018년 2분기	2018년 3분기	2018년 4분기	2019년 1분기	2019년 2분기	2019년 3분기	2019년 4분기
자본수익률 (울산 신정동)	0.94	0.68	0.28	0.10	0.83	-0.02	-	-

▪ 월별 아파트 매매가격지수(오피스텔, 울산-남구)

[집합매장용, 단위 : %]

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2017년	100.6	100.6	100.6	100.6	100.7	100.6	100.6	100.4	100.3	100.2	100.0	99.8
2018년	99.6	99.5	99.1	98.8	98.0	97.4	96.6	95.5	95	94.2	93.1	92.2
2019년	91.3	90.9	90.6	90.0	89.8	89.6	89.5	89.5	89.4	-	-	-

(3) 시점수정치

▪ 대상물건 일련번호(가)(근린생활시설)

산식	자본수익률 (%)	비고 (기간)
(1+0.0094*55/90)*(1+0.0068)*(1+0.0028)* (1+0.001)*(1+0.0083)*(1-0.0002*213/91)	1.02439	누계 (2018-02-05 ~ 2019-10-30)

▪ 대상물건 일련번호(나~거)(오피스텔)

구분	매매가격지수	비고
대상물건의 기준시점 적용 매매가격지수	89.4	2019년 09월
거래사례의 거래시점 적용 매매가격지수	99.8	2017년 12월
시점수정치 (기준시점지수/거래시점지수)	0.89579	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 제요인비교

■ 일련번호(가)

구분	세부항목(주거용)	비고	격차율
외부요인	대중교통의 편의성	거래사례대비 대상물건은 외부요인에서 우세함.	1.07
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등		
내부요인	시공업체의 브랜드	거래사례대비 대상물건은 내부요인에서 대등함.	1.00
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	거래사례대비 대상물건은 위치별 효용에서 우세함.	1.03
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	거래사례대비 대상물건은 타요인에서 대등함.	1.00
격차율			1.102

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 일련번호(나,카,타,파,하)

구분	세부항목(주거용)	비고	격차율
외부요인	대중교통의 편의성	거래사례대비 대상물건은 외부요인에서 우세함.	1.03
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등		
내부요인	시공업체의 브랜드	거래사례대비 대상물건은 내부요인에서 우세함.	1.05
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	거래사례대비 대상물건은 호별요인에서 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건과 거래사례는 기타요인이 유사함.	1.00
격차율			1.082

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 일련번호(다,라,마)

구분	세부항목(주거용)	비고	격차율
외부요인	대중교통의 편의성	거래사례대비 대상물건은 외부요인에서 우세함.	1.03
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등		
내부요인	시공업체의 브랜드	거래사례대비 대상물건은 내부요인에서 우세함.	1.05
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	거래사례대비 대상물건은 호별요인에서 우세함.	1.07
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건과 거래사례는 기타요인이 유사함.	1.00
격차율			1.157

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 일련번호(바)

구분	세부항목(주거용)	비고	격차율
외부요인	대중교통의 편의성	거래사례대비 대상물건은 외부요인에서 우세함.	1.03
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등		
내부요인	시공업체의 브랜드	거래사례대비 대상물건은 내부요인에서 우세함.	1.05
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	거래사례대비 대상물건은 호별요인에서 우세함.	1.10
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건과 거래사례는 기타요인이 유사함.	1.00
격차율			1.190

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 일련번호(사,차)

구분	세부항목(주거용)	비고	격차율
외부요인	대중교통의 편의성	거래사례대비 대상물건은 외부요인에서 우세함.	1.03
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등		
내부요인	시공업체의 브랜드	거래사례대비 대상물건은 내부요인에서 우세함.	1.05
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	거래사례대비 대상물건은 호별요인에서 우세함.	1.02
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건과 거래사례는 기타요인이 유사함.	1.00
격차율			1.103

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 일련번호(아,자)

구분	세부항목(주거용)	비고	격차율
외부요인	대중교통의 편의성	거래사례대비 대상물건은 외부요인에서 우세함.	1.03
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등		
내부요인	시공업체의 브랜드	거래사례대비 대상물건은 내부요인에서 우세함.	1.05
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	거래사례대비 대상물건은 호별요인에서 우세함.	1.08
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건과 거래사례는 기타요인이 유사함.	1.00
격차율			1.168

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 일련번호(거)

구분	세부항목(주거용)	비고	격차율
외부요인	대중교통의 편의성	거래사례대비 대상물건은 외부요인에서 우세함.	1.03
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등		
내부요인	시공업체의 브랜드	거래사례대비 대상물건은 내부요인에서 우세함.	1.05
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	거래사례대비 대상물건은 호별요인에서 우세함.	1.09
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건과 거래사례는 기타요인이 유사함.	1.00
격차율			1.179

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 거래사례비교법에 의한 가격

(1) 거래사례비교법에 의한 대상물건의 단가

산정단가 = 사례단가 X 사정보정 X 시점수정 X 제요인비교						
일련번호	구분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	제요인 (외부·건물·개별요인)	산정단가 (원/㎡)
가	제2층 제203호	9,307,337	1.00	1.02439	1.102	10,506,846
나	제3층 제307호	5,180,679	1.00	0.89579	1.082	5,021,346
다	제3층 제315호	5,180,679	1.00	0.89579	1.157	5,369,406
라	제5층 제514호	5,180,679	1.00	0.89579	1.157	5,369,406
마	제5층 제515호	5,180,679	1.00	0.89579	1.157	5,369,406
바	제5층 제522호	5,180,679	1.00	0.89579	1.190	5,522,553
사	제6층 제610호	5,180,679	1.00	0.89579	1.103	5,118,803
아	제7층 제714호	5,180,679	1.00	0.89579	1.168	5,420,455
자	제7층 제715호	5,180,679	1.00	0.89579	1.168	5,420,455
차	제10층 제1013호	5,180,679	1.00	0.89579	1.103	5,118,803
카	제13층 제1304호	5,180,679	1.00	0.89579	1.082	5,021,346
타	제14층 제1405호	5,180,679	1.00	0.89579	1.082	5,021,346
파	제15층 제1504호	5,180,679	1.00	0.89579	1.082	5,021,346
하	제16층 제1604호	5,180,679	1.00	0.89579	1.082	5,021,346
거	제17층 제1714호	5,180,679	1.00	0.89579	1.179	5,471,504

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례비교법에 의한 대상물건의 시산가액(試算價額)

일련번호	구분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정금액(원)	결정가격(원)
가	제2층 제203호	60.5875	10,506,846	636,583,532	636,000,000
나	제3층 제307호	38.1093	5,021,346	191,359,981	191,000,000
다	제3층 제315호	30.8772	5,369,406	165,792,223	165,000,000
라	제5층 제514호	30.8772	5,369,406	165,792,223	165,000,000
마	제5층 제515호	30.8772	5,369,406	165,792,223	165,000,000
바	제5층 제522호	26.0058	5,522,553	143,618,409	143,000,000
사	제6층 제610호	37.8012	5,118,803	193,496,896	193,000,000
아	제7층 제714호	30.8772	5,420,455	167,368,473	167,000,000
자	제7층 제715호	30.8772	5,420,455	167,368,473	167,000,000
차	제10층 제1013호	36.6307	5,118,803	187,505,337	187,000,000
카	제13층 제1304호	39.7608	5,021,346	199,652,734	199,000,000
타	제14층 제1405호	39.7608	5,021,346	199,652,734	199,000,000
파	제15층 제1504호	39.7608	5,021,346	199,652,734	199,000,000
하	제16층 제1604호	39.7608	5,021,346	199,652,734	199,000,000
거	제17층 제1714호	30.8772	5,471,504	168,944,723	168,000,000
합 계		-	-	-	3,143,000,000

※ 십만원 단위 절사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	구 분	감정평가액(원)	비 고
가	제2층 제203호	636,000,000	-
나	제3층 제307호	191,000,000	-
다	제3층 제315호	165,000,000	-
라	제5층 제514호	165,000,000	-
마	제5층 제515호	165,000,000	-
바	제5층 제522호	143,000,000	-
사	제6층 제610호	193,000,000	-
아	제7층 제714호	167,000,000	-
자	제7층 제715호	167,000,000	-
차	제10층 제1013호	187,000,000	-
카	제13층 제1304호	199,000,000	-
타	제14층 제1405호	199,000,000	-
파	제15층 제1504호	199,000,000	-
하	제16층 제1604호	199,000,000	-
거	제17층 제1714호	168,000,000	-
합 계		3,143,000,000	

2. 감정평가액 결정 의견

▪ 거래사례비교법에 의한 대상물건의 감정평가액은 대상물건의 평가목적, “3. 감정평가액 결정에 참고한 자료”상 동일 또는 유사한 거래사례, 평가사례, 호가수준 및 인근지역의 시장상황 등을 종합적으로 감안하여 볼 때, 적정한 가격수준인 것으로 판단되어 합리적 범위 내인 것으로 판단됨.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
	울산광역시 남구 신정동 [도로명주소] 울산광역시 남구 월평로 48번길 9	643-1	업무시설 및 제2종근린생활시설	철골철근콘크리트구조 및 철근콘크리트구조 평지붕 20층					
				지하6층	1,742.4848				
				지하5층	1,820.768				
				지하4층	1,824.7506				
				지하3층	1,830.7136				
				지하2층	1,782.5913				
				지하1층	1,771.9663				
				1층	971.1037				
				2층	1,187.0217				
				3층	1,277.0213				
				4층	1,277.0213				
				5층	1,277.0213				
				6층	1,277.0213				
				7층	1,277.0213				
				8층	1,277.0213				
				9층	1,277.0213				
				10층	1,277.0213				
				11층	1,277.0213				
				12층	1,277.0213				
				13층	1,277.0213				
				14층	1,277.0213				
				15층	1,277.0213				
				16층	1,277.0213				
				17층	1,277.0213				
				18층	1,277.0213				
				19층	1,277.0213				
				20층	1,277.0213				
1	"	643-1	대	일반상업지역	2,095.5				

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
				(내)					
가	"	643-1 지상		철근콘크리트구조 제2층 제203호	60.5875	60.5875	-	636,000,000	비준가액
							토지 · 건물	배분내역	
				1.소유권 대지권	7.0781		토지	232,140,000	
				----- 2,095.5×------- 2,095.5		7.0781	건물	403,860,000	
				(내)					
나	"	643-1 지상		철근콘크리트구조 제3층 제307호	38.1093	38.1093	-	191,000,000	비준가액
							토지 · 건물	배분내역	
				1.소유권 대지권	4.4521		토지	69,715,000	
				----- 2,095.5×------- 2,095.5		4.4521	건물	121,285,000	
				(내)					
다	"	643-1 지상		철근콘크리트구조 제3층 제315호	30.8772	30.8772	-	165,000,000	비준가액
							토지 · 건물	배분내역	
				1.소유권 대지권	3.6072		토지	60,225,000	
				----- 2,095.5×------- 2,095.5		3.6072	건물	104,775,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
				(내)					
라	"	643-1 지상		철근콘크리트구조 제5층 제514호	30.8772	30.8772	-	165,000,000	비준가액
							토지 · 건물	배분내역	
				1.소유권 대지권	3.6072	3.6072	토지	60,225,000	
				----- 2,095.5×-------	2,095.5		건물	104,775,000	
				(내)					
마	"	643-1 지상		철근콘크리트구조 제5층 제515호	30.8772	30.8772	-	165,000,000	비준가액
							토지 · 건물	배분내역	
				1.소유권 대지권	3.6072	3.6072	토지	60,225,000	
				----- 2,095.5×-------	2,095.5		건물	104,775,000	
				(내)					
바	"	643-1 지상		철근콘크리트구조 제5층 제522호	26.0058	26.0058	-	143,000,000	비준가액
							토지 · 건물	배분내역	
				1.소유권 대지권	3.0381	3.0381	토지	52,195,000	
				----- 2,095.5×-------	2,095.5		건물	90,805,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
				(내)					
사	"	643-1 지상		철근콘크리트구조 제6층 제610호	37.8012	37.8012	-	193,000,000	비준가액
							토지 · 건물	배분내역	
				1.소유권	4.4161		토지	70,445,000	
				----- 2,095.5× ------- 대지권	2,095.5	4.4161	건물	122,555,000	
				(내)					
아	"	643-1 지상		철근콘크리트구조 제7층 제714호	30.8772	30.8772	-	167,000,000	비준가액
							토지 · 건물	배분내역	
				1.소유권	3.6072		토지	60,955,000	
				----- 2,095.5× ------- 대지권	2,095.5	3.6072	건물	106,045,000	
				(내)					
자	"	643-1 지상		철근콘크리트구조 제7층 제715호	30.8772	30.8772	-	167,000,000	비준가액
							토지 · 건물	배분내역	
				1.소유권	3.6072		토지	60,955,000	
				----- 2,095.5× ------- 대지권	2,095.5	3.6072	건물	106,045,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
				(내)					
차	"	643-1 지상		철근콘크리트구조 제10층 제1013호	36.6307	36.6307	-	187,000,000	비준가액
							토지 · 건물	배분내역	
				1.소유권 대지권	4.2794		토지	68,255,000	
				----- 2,095.5×-------		4.2794	건물	118,745,000	
					2,095.5				
				(내)					
카	"	643-1 지상		철근콘크리트구조 제13층 제1304호	39.7608	39.7608	-	199,000,000	비준가액
							토지 · 건물	배분내역	
				1.소유권 대지권	4.6451		토지	72,635,000	
				----- 2,095.5×-------		4.6451	건물	126,365,000	
					2,095.5				
				(내)					
타	"	643-1 지상		철근콘크리트구조 제14층 제1405호	39.7608	39.7608	-	199,000,000	비준가액
							토지 · 건물	배분내역	
				1.소유권 대지권	4.6451		토지	72,635,000	
				----- 2,095.5×-------		4.6451	건물	126,365,000	
					2,095.5				

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
				(내)					
파	"	643-1 지상		철근콘크리트구조 제15층					
				제1504호	39.7608	39.7608	-	199,000,000	비준가액
							토지 · 건물	배분내역	
				1.소유권	4.6451		토지	72,635,000	
				----- 2,095.5× -------		4.6451	건물	126,365,000	
				대지권	2,095.5				
				(내)					
하	"	643-1 지상		철근콘크리트구조 제16층					
				제1604호	39.7608	39.7608	-	199,000,000	비준가액
							토지 · 건물	배분내역	
				1.소유권	4.6451		토지	72,635,000	
				----- 2,095.5× -------		4.6451	건물	126,365,000	
				대지권	2,095.5				
				(내)					
거	"	643-1 지상		철근콘크리트구조 제17층					
				제1714호	30.8772	30.8772	-	168,000,000	비준가격
							토지 · 건물	배분내역	
				1.소유권	3.6072		토지	61,320,000	
				----- 2,095.5× -------		3.6072	건물	106,680,000	
				대지권	2,095.5				
	합 계		이	하	여	백		₩3,143,000,000	

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 위생 및 냉난방설비 등	7. 토지이용계획 및 제한상태
2. 교 통 상 황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 공부와의 차이
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 인접 도로상태 등	9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

- 대상물건은 울산광역시 남구 신정동 소재 “울산광역시청” 북측 인근에 위치하며, 인근지역은 노변 근린생활시설 및 아파트단지, 다세대주택 및 단독주택등이 혼재되어 있는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

- 대상물건까지 차량의 접근은 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통여건은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

가) 구조, 규모, 마감재 등

- 구조 : 철골철근콘크리트구조 철근콘크리트구조 평지붕
- 규모 : 지하6층 / 지상20층
- 외벽 : 몰탈위 페인트 마감 등
- 내벽 : 몰탈위 페인트 마감 및 벽지 마감 등
- 창호 : 샷시 등

나) 이용상태

- 대상물건 일련번호(가)는 근린생활시설, 대상물건 일련번호(나~거)는 오피스텔(복층구조)로 기준시점 현재 공실 상태임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 위생 및 냉난방설비 등	7. 토지이용계획 및 제한상태
2. 교 통 상 황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 공부와의 차이
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 인접 도로상태 등	9. 임대관계 및 기타

4. 위생 및 냉난방설비 등

▪ 대상물건은 위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비 및 기계식 주차설비 등이 구비되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

▪ 대상물건은 인접도로 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서 근린생활시설 및 업무시설의 건부지로 이용중임.

6. 인접 도로상태 등

▪ 대상물건은 동측으로 왕복6차선, 북측 및 서측으로 노폭 약 8m 내외의 아스팔트 포장도로와 접하며, 도로의 상태는 양호함.

7. 토지이용계획 및 제한상태

▪ 도시지역, 일반상업지역, 대로2류(보조간선도로)(접합), 소로2류(접합), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

8. 공부와의 차이

—

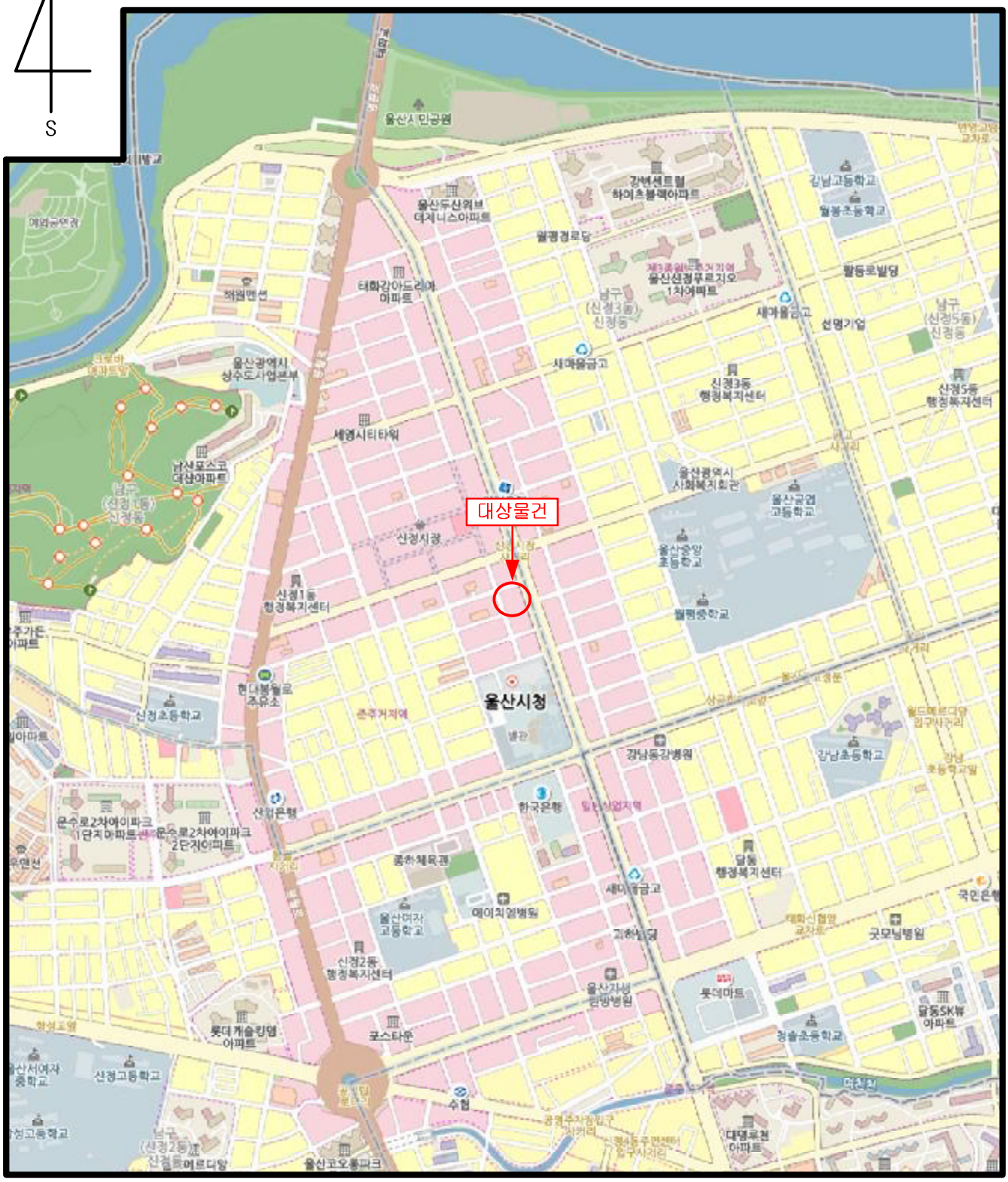
9. 임대관계 및 기타

▪ 대상물건 일련번호(나~거)는 내부 층고를 이용한 복층구조로 이용중임.

021910-7-00002

광 역 위 치 도

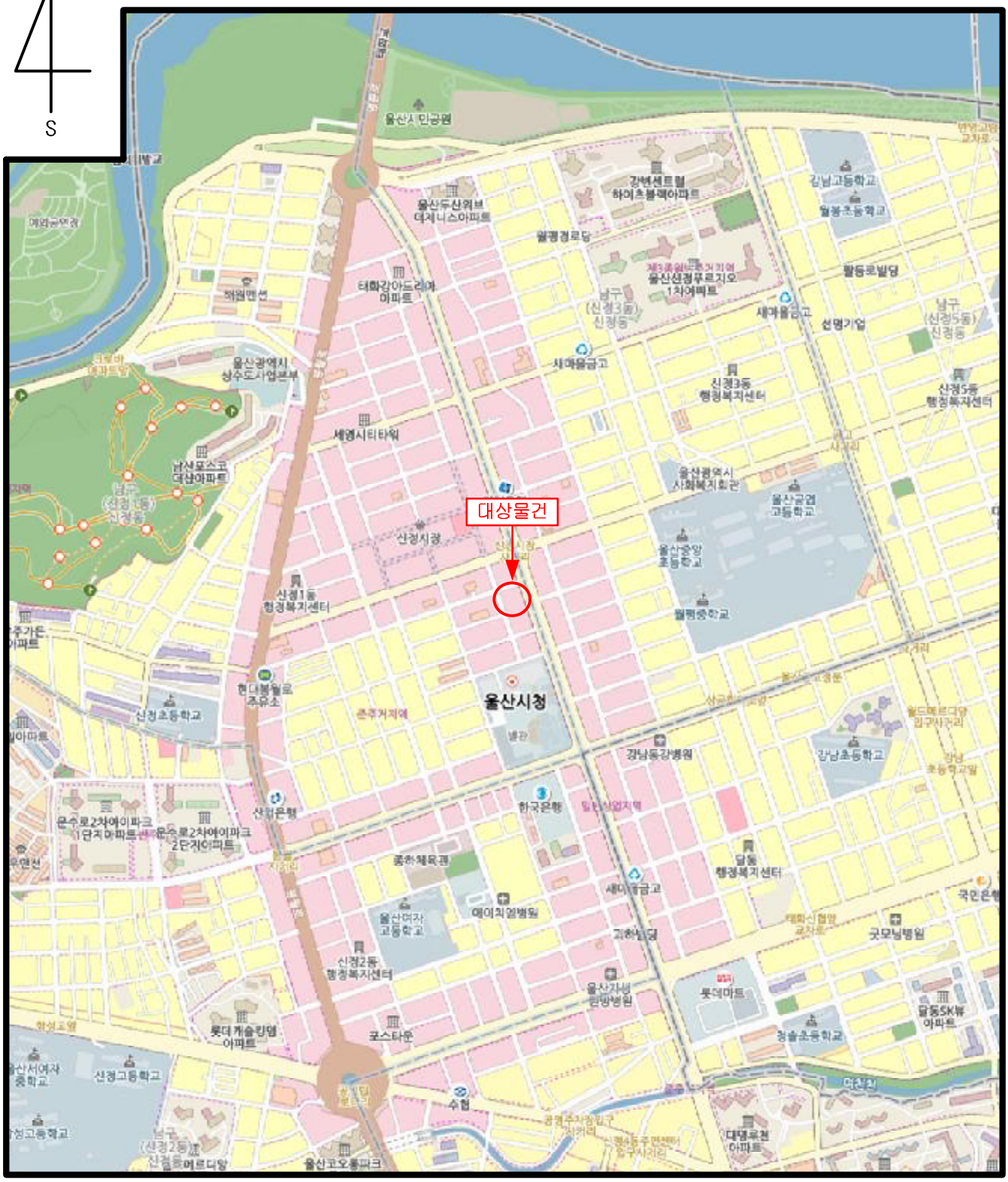
소 재 지	울산광역시 남구 신정동 643-1 휴먼블루드빌 제2층 제203호 外 14개호



021910-7-00002

광 역 위 치 도

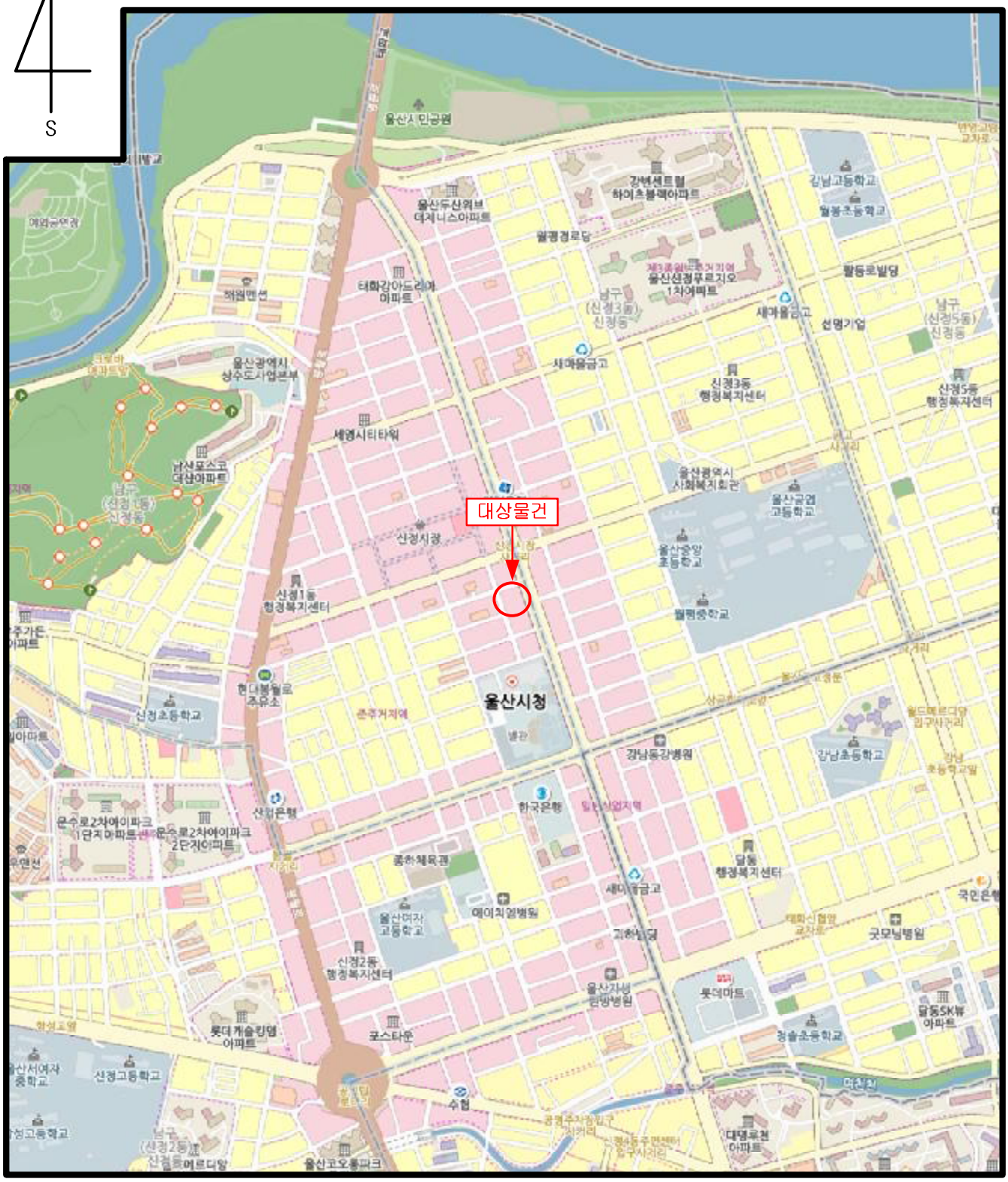
소 재 지	울산광역시 남구 신정동 643-1 휴먼블루드빌 제2층 제203호 外 14개호



021910-7-00002

광 역 위 치 도

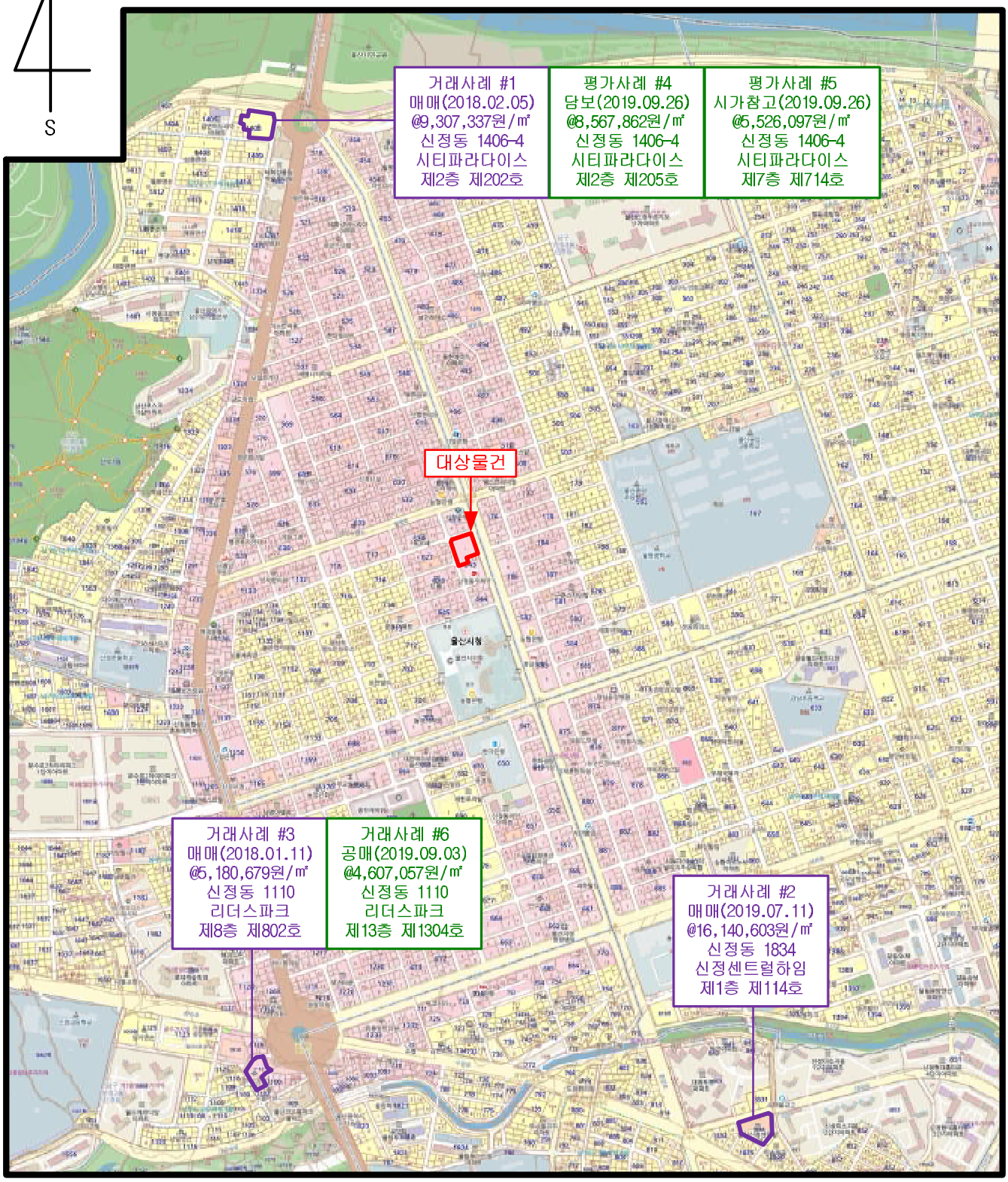
소 재 지	울산광역시 남구 신정동 643-1 휴먼블루드빌 제2층 제203호 外 14개호



021910-7-00002

상 세 위 치 도

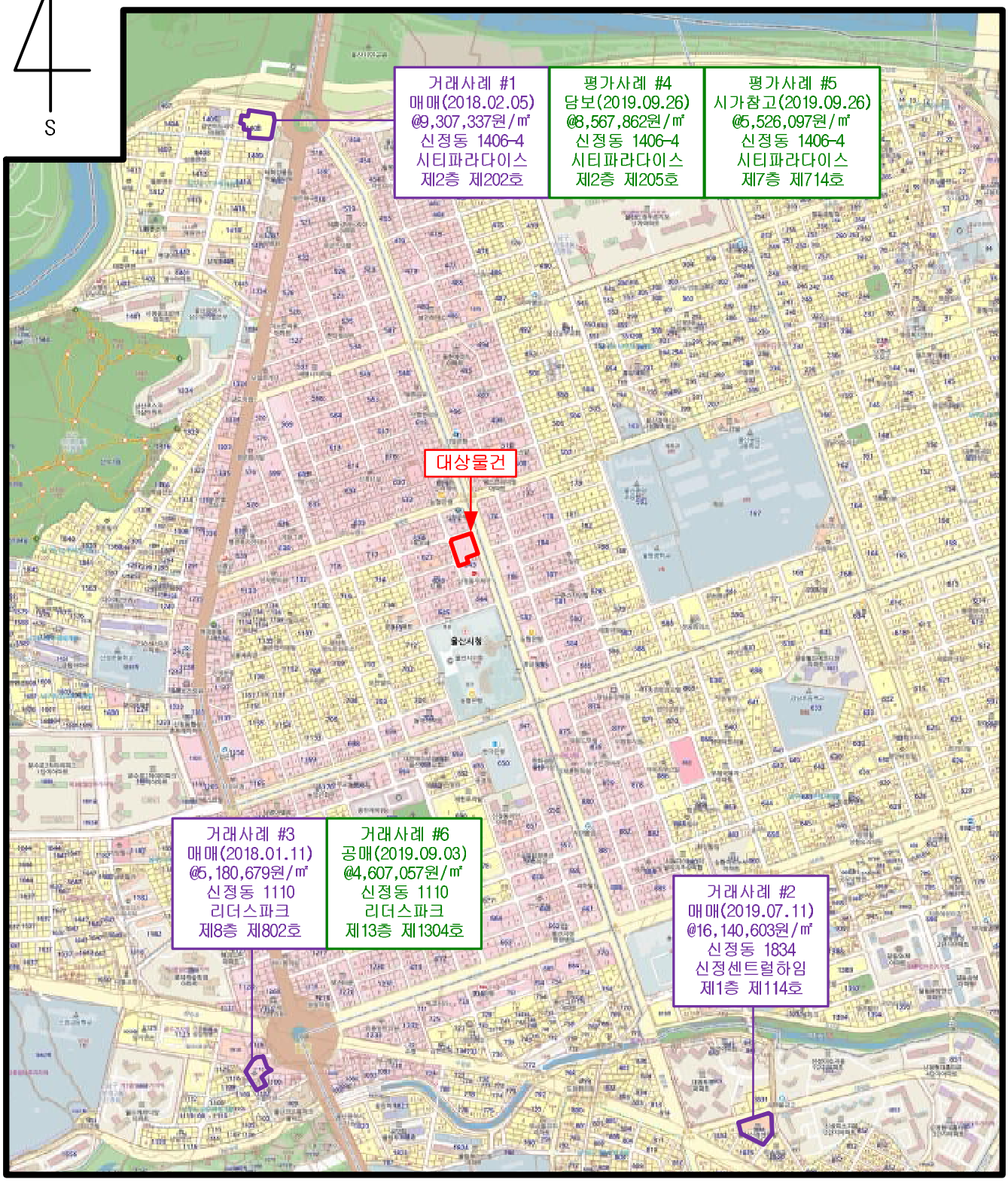
소 재 지	울산광역시 남구 신정동 643-1 휴먼블루드빌 제2층 제203호 外 14개호



021910-7-00002

상 세 위 치 도

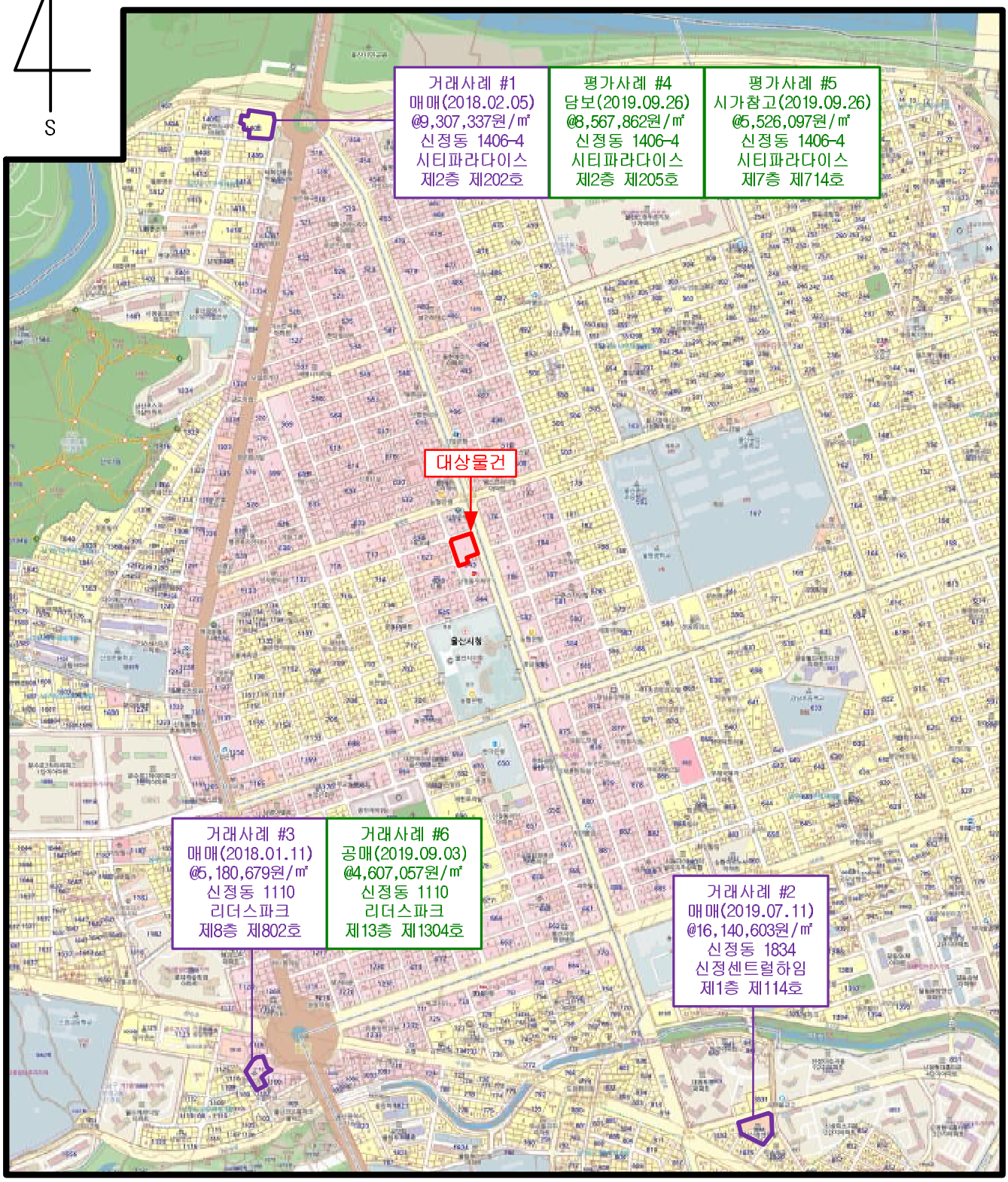
소 재 지	울산광역시 남구 신정동 643-1 휴먼블루드빌 제2층 제203호 外 14개호



021910-7-00002

상 세 위 치 도

소 재 지	울산광역시 남구 신정동 643-1 휴먼블루드빌 제2층 제203호 外 14개호



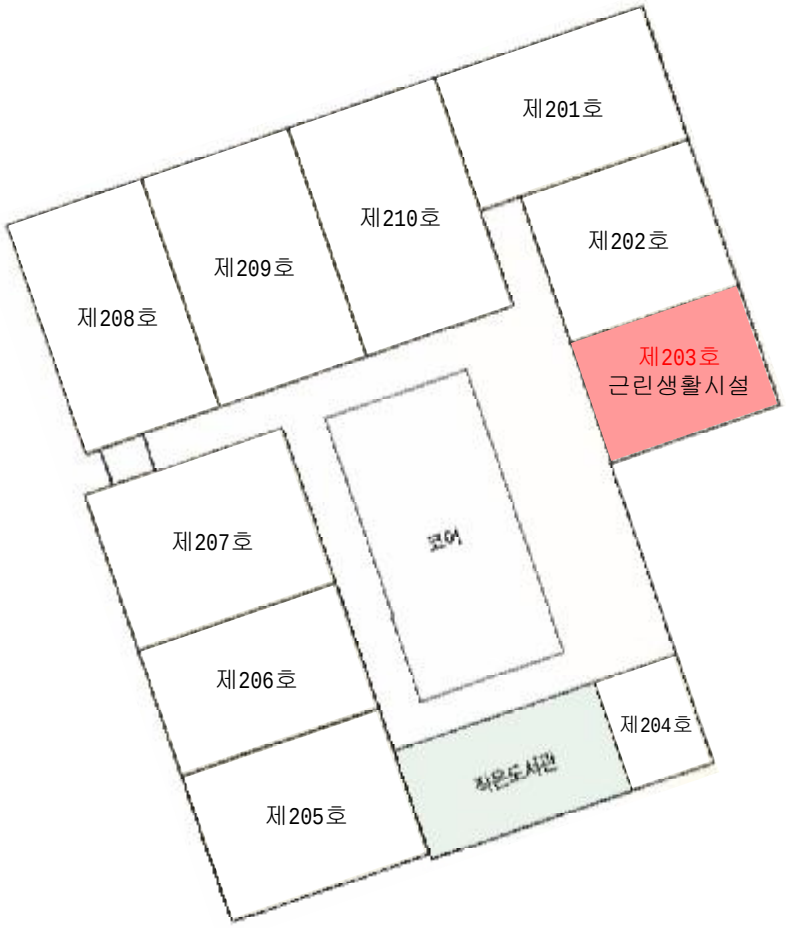
021910-7-00002

호별배치도 및 내부구조도

N

S

S : None scale



< 휴먼블루드빌 제2층 제203호 호별배치도 및 내부구조도 >

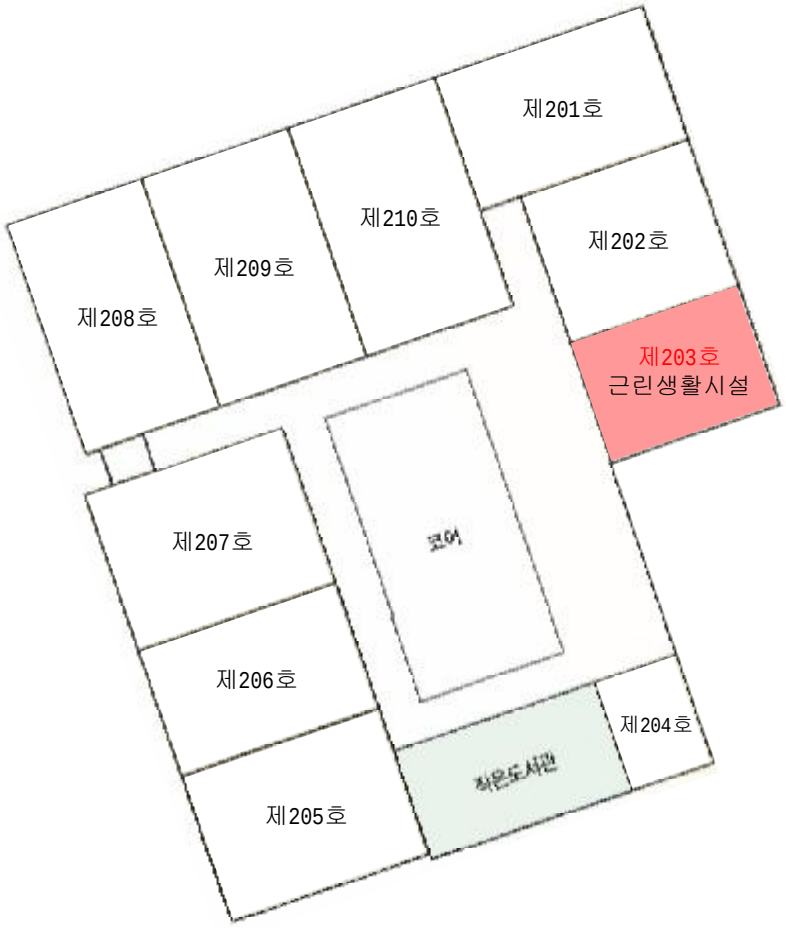
021910-7-00002

호별배치도 및 내부구조도

N

S

S : None scale



< 휴먼블루드빌 제2층 제203호 호별배치도 및 내부구조도 >

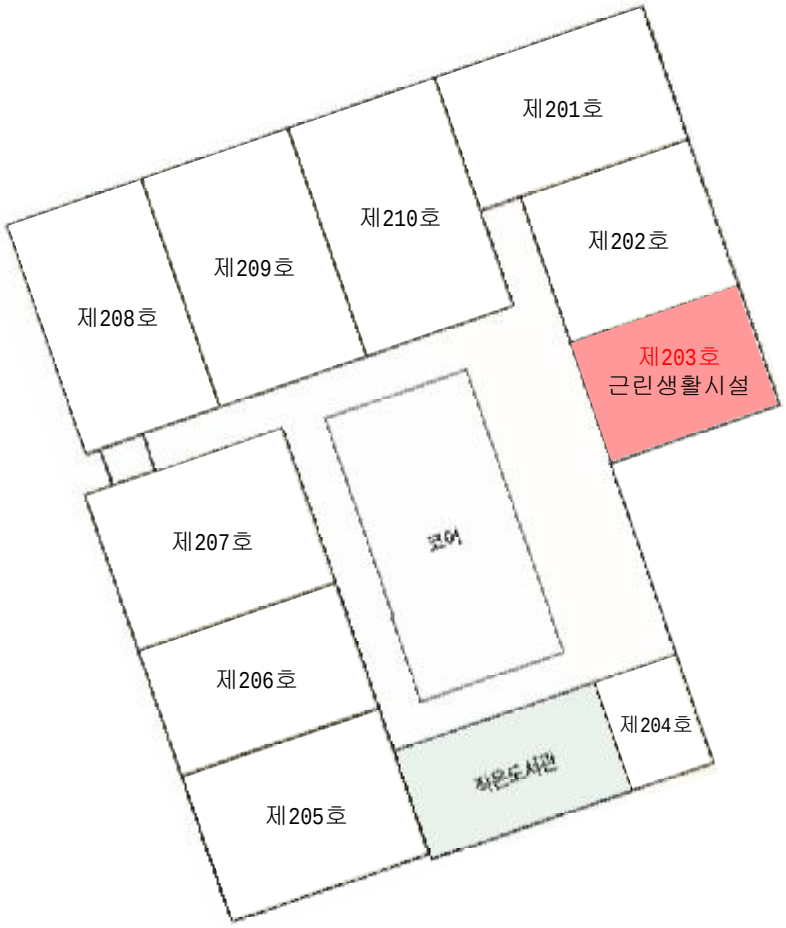
021910-7-00002

호별배치도 및 내부구조도

N

S

S : None scale



< 휴먼블루드빌 제2층 제203호 호별배치도 및 내부구조도 >

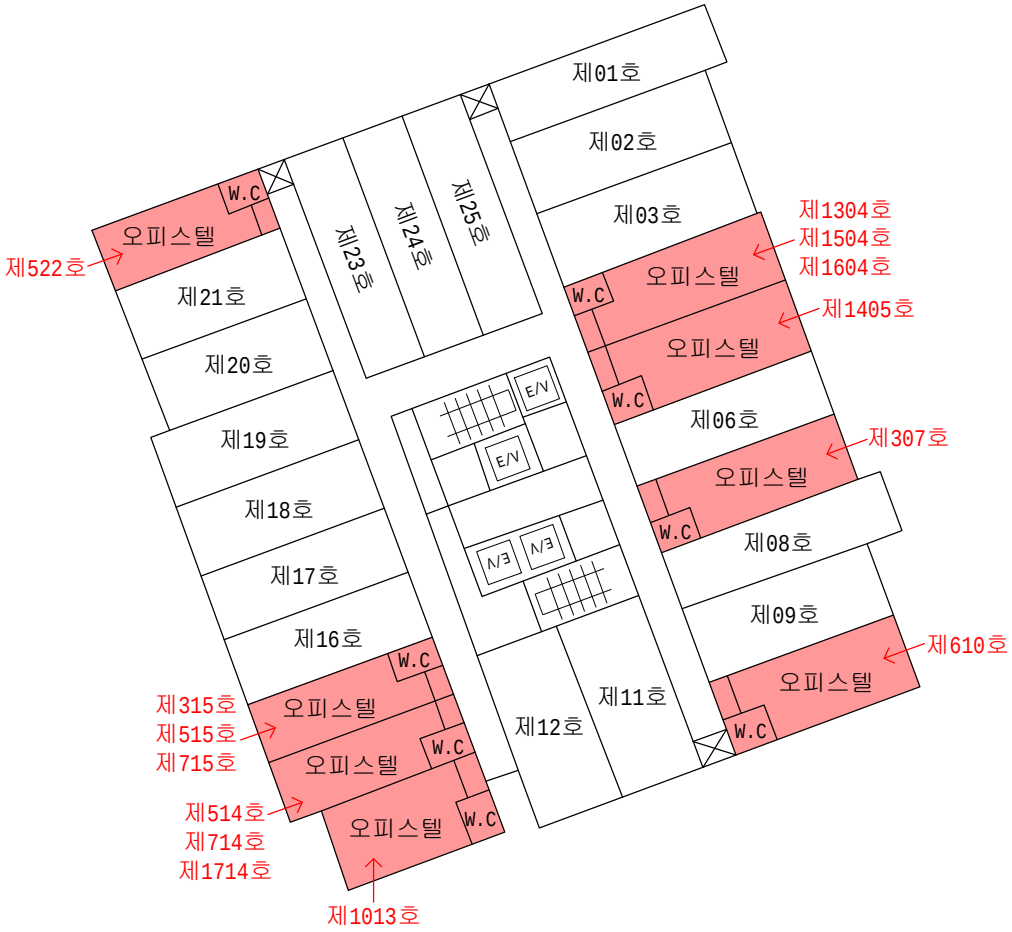
021910-7-00002

호별배치도 및 내부구조도

N

S

S : None scale



< 휴먼블루드빌 제3,5,6,7,10,13,14,15,16,17층 호별배치도 및 내부구조도 >

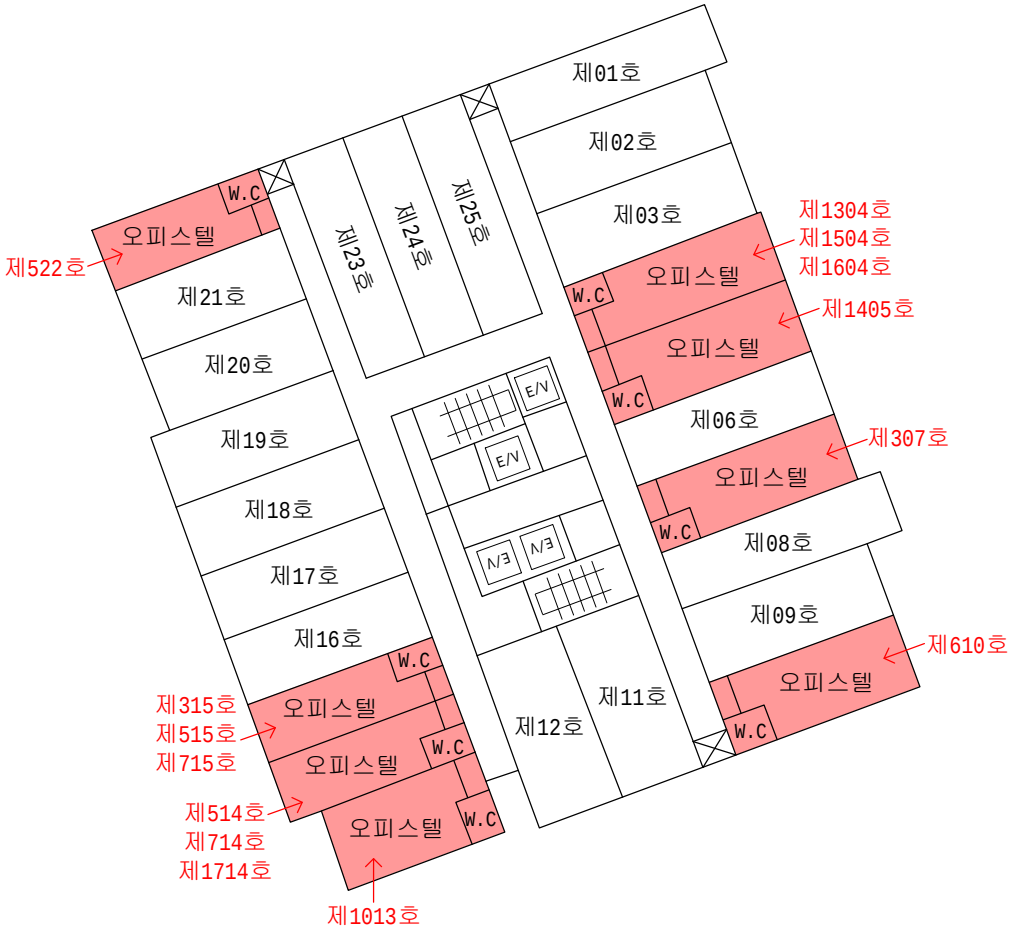
021910-7-00002

호별배치도 및 내부구조도

N

S

S : None scale



< 휴먼블루드빌 제3,5,6,7,10,13,14,15,16,17층 호별배치도 및 내부구조도 >

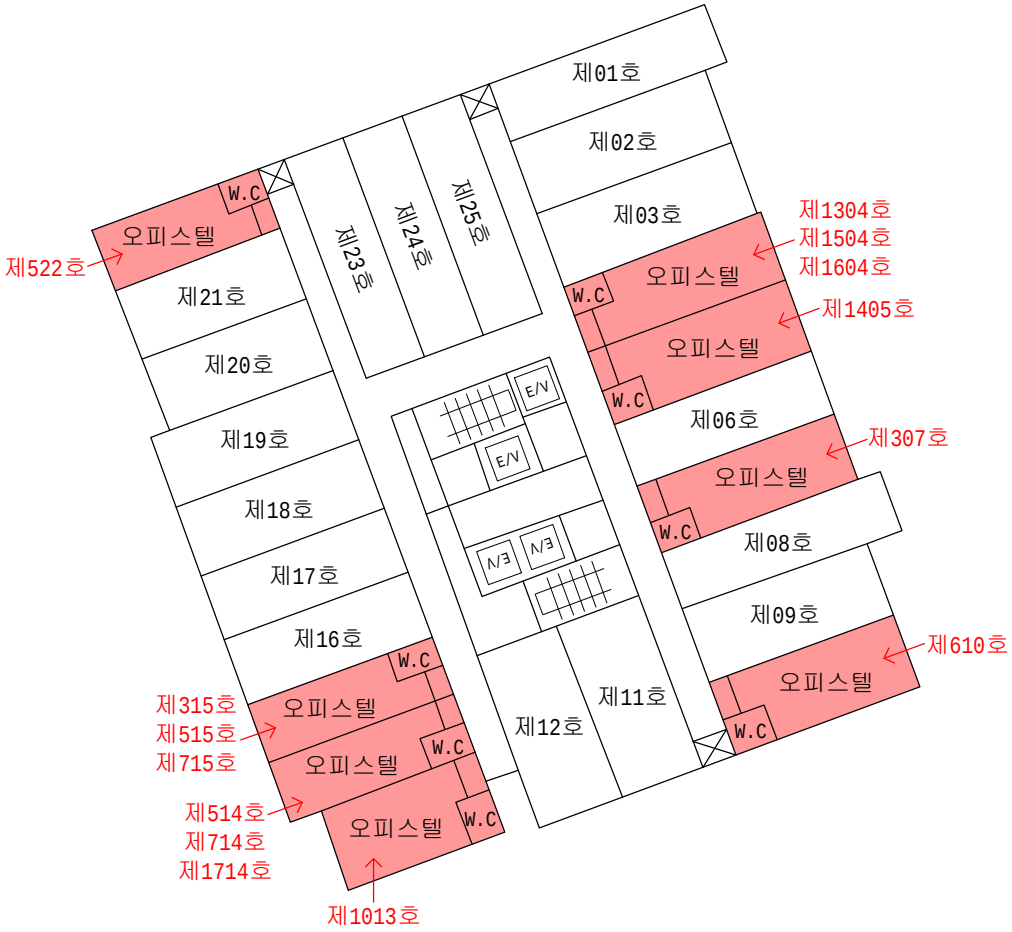
021910-7-00002

호별배치도 및 내부구조도

N

S

S : None scale



< 휴먼블루드빌 제3,5,6,7,10,13,14,15,16,17층 호별배치도 및 내부구조도 >

사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 전면도로 】

사 진 용 지



【 대상물건 기호(가) 】



【 대상물건 기호(나)(D-Type) 】

사 진 용 지



【 대상물건 기호(바)(L-Type) 】



【 대상물건 기호(사)(F-Type) 】

사 진 용 지



【 대상물건 기호(차)(H-Type) 】



【 대상물건 기호(카,타,파,하)(C-Type) 】

사 진 용 지



【 대상물건 기호(다,라,마,아,자,거)(I-Type) 】



【 대상물건 지하주차장 】