감 정 평 가 서

건 명	울산광역시 울주군 온양읍 망양리 464-1 6층 601호
의 뢰 인	유진크레딧밸류전문투자형 사모부동산모투자유한회사
감정서번호	HS260909-02-11010

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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)효산감정평가법인 경기지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 민 환 김 민 환 (인)

(주)효산감정평가법인 경기지사 지사장 이 명 수 (서명또는인)

감정평가액	**일억사천일백만원정(₩141,000,000.-)**			
의 뢰 인	유진크레딧밸류전문투자형 사모부동산모투자유한회사	감정평가목적	공매(NPL)	
채 무 자	-	제 출 처	유진크레딧밸류전문투자형 사모부동산모투자유한회사	
소 유 자 (대상업체명)	(주)씨에스플러스 [수탁자:국제자산신탁(주)]	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.09.18	2026.09.17 ~ 2026.09.18	2026.09.18

감정평가내용

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	1개호	구분건물	1개호	-	141,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩141,000,000

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
이 명 수 이 명 수 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 울주군 온양읍 망양리 소재 "망양역" 동측 인근에 위치하는 부동산(오피스텔)으로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치' 를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2026년 09월 17~18일로 대상 물건의 위치, 입지조건 및 현황 등 개별상황을 조사하였으며, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2026년 09월 18일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 기준 및 방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 「**감정평가 및 감정평가사에 관한 법률**」, 「**감정평가에 관한 규칙**」, 「**감정평가 실무기준**」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하였음.

나. 감정평가 방법

(1) 평가방식

평가 방식	평가방법	평 가 방 법 의 적 용
원가 방식	원 가 법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 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 의미함.
비교 방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
수익 방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 감정평가방법의 결정

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별· 위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 동 규칙 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 및 본건이 비수익용 부동산인 점 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 동 규칙 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

5. 기타 참고 사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 호수, 이용상황 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였으며, 이해관계인 부재로 건축물현황도면 등을 통해 내부구조를 개략 도시하였음.

- 본건 집합건물에 후첨 "사진용지"에서와 같이 제시외건물(베란다)가 소재하나, 제시외건물(베란다)은 소규모의 부합물로 본건에 미치는 영향이 미미하여 본건에 포함하여 감정평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

II. 대상부동산 개황

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등]

구 분	내 용
명 칭	"제니스아트빌"
소 재 지	울산광역시 울주군 온양읍 망양리 464-1
용 도 지 역	제2종일반주거지역
대 지 면 적	485㎡
연 면 적	845.31㎡
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상6층
사용승인일자	2016년 05월 30일
주 용 도	공동주택(오피스텔)
기 타 설 비	위생 및 급·배수설비, 난방설비, 소화설비, 승강기설비 등
비 고	-

2. 대상 부동산의 개요

기호	동, 층, 호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)
가	제6층 제601호	오피스텔	74.95	13.1883	88.1383	50.2257

※ 상기 공용면적은 주 부분만을 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입지 조건	위 치	본건은 울산광역시 울주군 온양읍 망양리 소재 "망양역" 동측 인근에 위치함.
	교 통	본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장, 망양역(동해선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.
	주위환경	본건 주위는 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.
토지 상황	형상, 지세	본건은 부정형 평지 토지로, 기준시점 현재 "공동주택(다세대주택, 오피스텔)" 건부지로 이용중임.
	접면도로 상태	남동측으로 노폭 약 8m의 포장도로와 접함.
	토지이용계획 사항 등	도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역.
건물 상황	구 조	구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상6층 건물 내 제6층 제601호로서, 외벽 : 치장석붙임 및 스톤코트 마감 등. 내벽 : 벽지 및 타일붙임 마감 등. 창호 : 새시창호 마감 등.
	이용상황	기호(가) : 오피스텔로 이용중임.
	기타설비	위생 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화·화재탐지설비 등
기타	공부와의 차이	-
	기타	-

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 , KAIS 한국부동산원]

사례 기호	소재지	건물 명칭	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
#a	망양리 481-101	성우 빌리지	10층/ 1003호	59.790	80.8274	80,000,000	1,338,016	2025-12-19 / 1997-03-27
#b	망양리 481-101	성우 빌리지	12층/ 1206호	83.220	80.8274	120,000,000	1,441,961	2025-03-19 / 1997-03-27
#c	덕신리 504	진양 프리텔	9층/ 901호	81.440	80.8274	137,000,000	1,682,220	2026-03-18 / 2010-04-02

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 **거래사례 #c**를 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 제3자인 감정인이 상기 선정된 거래사례의 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로서 인근지역의 유사부동산 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.

(사정보정치 = **1.000**)

4. 시점수정

사례는 오피스텔으로서 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 지역별 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

[오피스텔 월간 매매가격지수 (울산광역시)] (출처 : 한국부동산원)

<table>
<tr><th>구 분</th><th>적 용
(가격지수)</th><th>시정수정치 산정</th></tr>
<tr><td>기준시점
(2026.09.18)</td><td>2026년 07월
(96.35)</td><td rowspan="2">오피스텔
지역 :울산광역시(26.03.18~26.09.18)

거래시점 : 2026.03.18, 2026년02월 지수를 적용 함
기준시점 : 2026.09.18, 2026년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년07월 지수를 적용함
2026.03.18 매매 가격지수 (적용:2026년02월) : 96.92
2026.09.18 매매 가격지수 (적용:2026년07월) : 96.35
시점수정치 : 96.35/96.92≒0.99412</td></tr>
<tr><td>사례 거래시점
(2026.03.18)</td><td>2026년 02월
(96.92)</td></tr>
<tr><td colspan="2">시점수정치 결정</td><td>0.99412</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목 및 비교

요인구분	세부항목	본건 / 사례	
외부요인	대중교통의 편의성	0.95	본건은 대중교통 편의성에서 우세하나, 도심지 접근성, 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치에서 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
내부요인	시공업체의 브랜드	1.25	본건은 경과연수에 따른 노후도에서 사례대비 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	0.95	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	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	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.

나. 가치형성요인 비교치 결정

기호	사례 기호	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	누계치
가	#c	0.95	1.25	0.95	1.00	**1.128**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

기호	사례 거래단가 (㎡/원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	전유 면적 (㎡)	산출가격 (원)	결정가액 (원)
가	1,682,220	1.000	0.99412	1.128	74.95	141,384,676	**141,000,000**

7. 가격자료 및 적정성 검토

가. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

사례 기호	평가 목적	소재지	건물 명칭	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점
							단가(원/㎡)	사용승인일
1	공매	망양리 46*-*	제니스 아트빌	제6층 제6**호	74.95	50.23	140,000,000	2024-08-01
							1,868,000	2016-05-30
2	공매	망양리 46*-*	제니스 아트빌	제6층 제6**호	84.21	56.43	159,000,000	2023-10-25
							1,888,000	2016-05-30
3	법원 경매	덕신리 29*-1*	보원 메르빌	제4층 제4**호	48.72	29.52	69,000,000	2025-05-19
							1,416,000	2002-08-31

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구 분	가 격 수 준	비고
구분건물(오피스텔)	1,800,000/㎡ ~ 1,950,000/㎡ 내외	본건 유사층 기준

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

기호	동, 층, 호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비 고
가	제6층 제601호	74.95	141,000,000	1,881,000	-
합 계		-	141,000,000	-	

2. 감정평가액 결정의견

인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

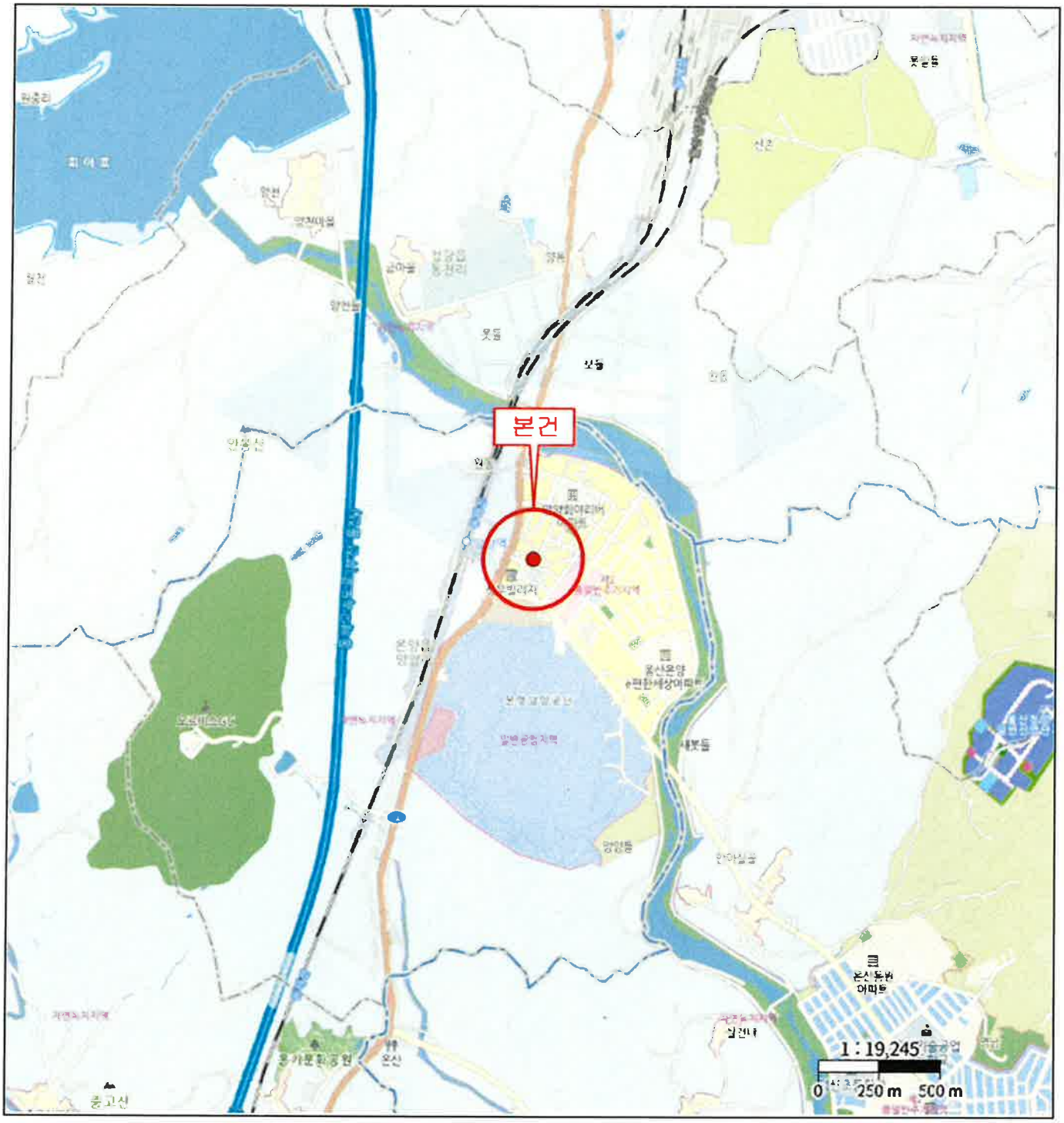
-끝-

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	울산광역시 울주군 온양읍 망양리	464-1 제니스 아트빌	공동주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 6층				
				1층	20.26			
				2층	161.38			
				3층	161.38			
				4층	161.38			
				5층	161.49			
				6층	179.42			
1	〃	464-1	대	제2종일반주거지역	485			
(가)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	74.95	74.95	141,000,000	비준가액 공용면적 포함
					50.2257			
			1	소유권,대지권	-------	50.2257		
					485			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	70,500,000	
						건 물 :	70,500,000	
	합 계						₩141,000,000.-	
			이	하	여	백		

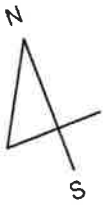
광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 울주군 온양읍 망양리 464-1 6층 601호

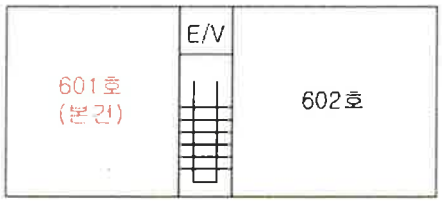


내 부 구 조 도

소 재 지	울산광역시 울주군 온양읍 망양리 464-1 6층 601호



<호별배치도> NO SCALE



본건 : 통칭 " 제니스아트빌 " 제6층 제601호

<내부구조도>



사 진 용 지



본건전경 및 주위환경



본건전경 및 주위환경

사 진 용 지



본건전경



본건복도

사 진 용 지



본건내부



본건내부