

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 울산중앙신용협동조합장

건 명 : 울산광역시 북구 상안동 355-4 헤니언하우스
202호 외 구분건물 감정평가

감정 평가서 번호 : 미래새한 2003-63-24005호



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 울산지사

TEL : (052)265-0055 FAX :



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
함상욱

(주)미래새한감정평가법인 울산지사
대표자 허영근

감정평가액	삼익구천이백만원정 (₩392,000,000.-)					
의뢰인	울산중앙신용협동조합장		감정평가목적	일반거래(시가참고)		
채무자	--		제출처	우리자산신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사 (수탁자)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2020. 03. 25	2020. 03. 25	2020. 03. 26	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	392,000,000
			이하	여백		
	합계					₩392,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					

구분건물 감정평가 명세표

페이지: 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고				
					공 부	사 정						
	울산광역시 북구 상안동 [도로명주소] 울산광역시 북구 신답1길 9-10	355-4, 323-3 헤니언 하우스	아파트, 오피스텔, 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층								
				지1층	58.52							
				1층	41.495							
				2층	4,402.15							
				3층	382.545							
				4층	308.365							
				5층	308.365							
				6층	308.365							
				7층	308.365							
				8층	308.365							
1	"	355-4	임야	일반상업지역	603			현황"대"				
2	"	323-3	대	일반상업지역	58							
가 나				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	82.0938	82.0938	196,000,000	비준가액				
				소유권	299,518							
				1,2. ----- 대지권	661x----- 6,610,000	29.9518						
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	82.0938	82.0938	196,000,000	비준가액				
				소유권	299,518							
				1,2. ----- 대지권	661x----- 6,610,000	29.9518						
합 계							₩392,000,000.-					
이 하					여	백						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 울산광역시 북구 상안동 소재 '쌍용아진그린타운1차아파트' 남동측 인근에 위치하는 “헤니언하우스 제2층 제202호 및 제203호”로서, 울산중앙신용협동조합에서 의뢰된 일반거래(시가참고) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 대상물건 개요

일련번호	층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
가)	2/202	82.0938	29.0407	111.1345	299,518	오피스텔
나)	2/203	82.0938	29.0407	111.1345	299,518	
합 계		164.1876	58.0814	222.269	599,036	-

※ 공용면적은 집합건축물관리대장(전유부분, 갑)상의 공용부분 면적의 합계를 기준하여 표기하였음.

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

■ 일련번호 1) 도시지역, 일반상업지역, 중로3류(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 현상변경허가 대상구역(상안동 지석묘)<문화재보호법>, 장애물제한표면구역<항공법>.

■ 일련번호 2) 도시지역, 일반상업지역, 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 현상변경허가 대상구역(상안동 지석묘)<문화재보호법>, 장애물제한표면구역<항공법>.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 주위 환경

인근은 공동주택, 근린생활시설 및 대형할인매장 등으로 형성되어 주거환경 및 상권성숙도 등으로 보아 제반 주위환경은 무난한 편임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2020년 03월 25일자를 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 2020년 03월 25일에 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 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. 대상토지 일련번호 1)은 공부(집합건물 등기사항전부증명서)상 지목 “임야”이나, 2016년 09월 26일자로 “대”로 지목 변경되었음.
2. 대상물건은 이해관계인 부재 등으로 내부조사가 곤란하여 인근 동유형 및 유사물건, 외부관찰 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니 업무시 참고 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
㉠	상안동 355-4외	6/602	82.0598	2017.10.17	2,370,000	194,500,000	

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
㉠	상안동 355-4외	2/202	82.0938	2018.10.30	2,800,000	230,000,000	본건 시가참고
㉡	상안동 355-4외	2/203	82.0938	2018.10.30	2,800,000	230,000,000	본건 시가참고
㉢	상안동 355-4외	5/502	82.0598	2015.08.03	2,960,000	243,000,000	담보

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
오피스텔	전유면적당: 2,400,000원/㎡ 내외 수준	-

■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계	울산			북구			상안동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/ 오피스텔(주거)	64.54	67.74	4	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0
집합건물/ 아파트	84.69	81.51	280	91.34	86.95	67	92.29	95.49	2

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례①을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
①	상안동 355-4외	6/602	82.0598	2017.10.17	2,370,000	194,500,000	등기사항 전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 시점수정치의 산정

- 오피스 매매가격지수(울산 지역)

2017.4월 오피스 매매가격지수 : 0.64

2018.1월 오피스 매매가격지수 : 0.87

$$\text{상승률} : \frac{0.87}{0.64} = 1.02702 \text{ (약 2.702\% 상승)}$$

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하며, 다만 거래시점이나 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 해당 월의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 거래시점 또는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교함.

■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
가)	1.02702
나)	1.02702

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용 : 일련번호 가)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.98	대상물건이 층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.980	-

■ 주거용 : 일련번호 나)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.98	대상물건이 층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	2,370,000	1.000	1.02702	0.980	2,385,357	2,390,000
나)	2,370,000	1.000	1.02702	0.980	2,385,357	2,390,000

2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	2/202	82.0938	2,390,000	196,204,182	196,000,000
나)	2/203	82.0938	2,390,000	196,204,182	196,000,000
합 계		164.1876	-	-	392,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 울산광역시 북구 상안동 소재 '쌍용아진그린타운1차아파트' 남동측 인근에 위치하는로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 담보물로서의 안정성, 수요성 및 환가성과 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가)	2/202	82.0938	2,390,000	196,000,000
나)	2/203	82.0938	2,390,000	196,000,000
합 계	-	164.1876	-	392,000,000

끝.

구분건물 감정평가요항표

건물전경

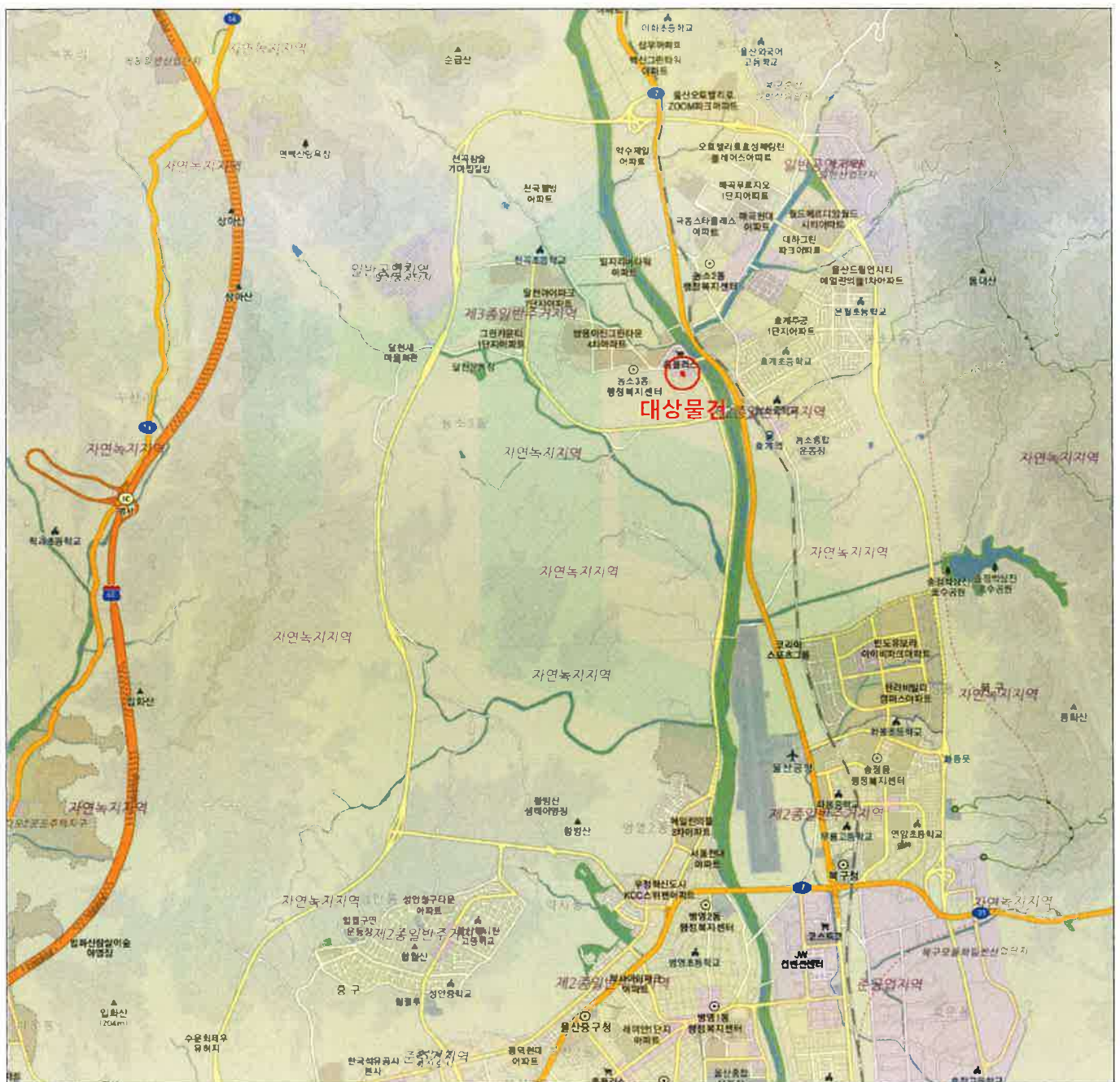


위치 및 주위환경	대상물건은 울산광역시 북구 상안동 소재 '쌍용아진그린타운1차아파트' 남동측 인근에 위치하는 "헤니언하우스 제2층 제202호 및 제203호"로서 주위는 공동주택, 근린생활시설 및 대형할인매장 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 무난한 편임.
교통상황 및 도로상태	대상물건까지 차량 진출입 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하며, 제반 교통사정은 보통임.
건물의 구조 및 이용상태	■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 건물 내 제2층 제202호 및 제203호로서, 외벽: 드라이비트 및 치장석 붙임 등 마감 내벽: 벽지바름 및 타일 등 인테리어 마감 창호: 샷시 창호임. ■ 이용상태 일련번호 가),나): 주거용 오피스텔로 이용 중임.
위생 및 냉난방설비 등	위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	인접필지와 등고 평탄한 2필지 일단의 사다리형의 토지로서, '아파트, 오피스텔, 근린생활시설' 건부지로 이용 중임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	'감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 1. 2의 나. 공법상 제한사항' 참조
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	임대관계는 관계인 부재 등으로 의뢰인과 협의 후 고려치 않았음.

광역위치도

소재지

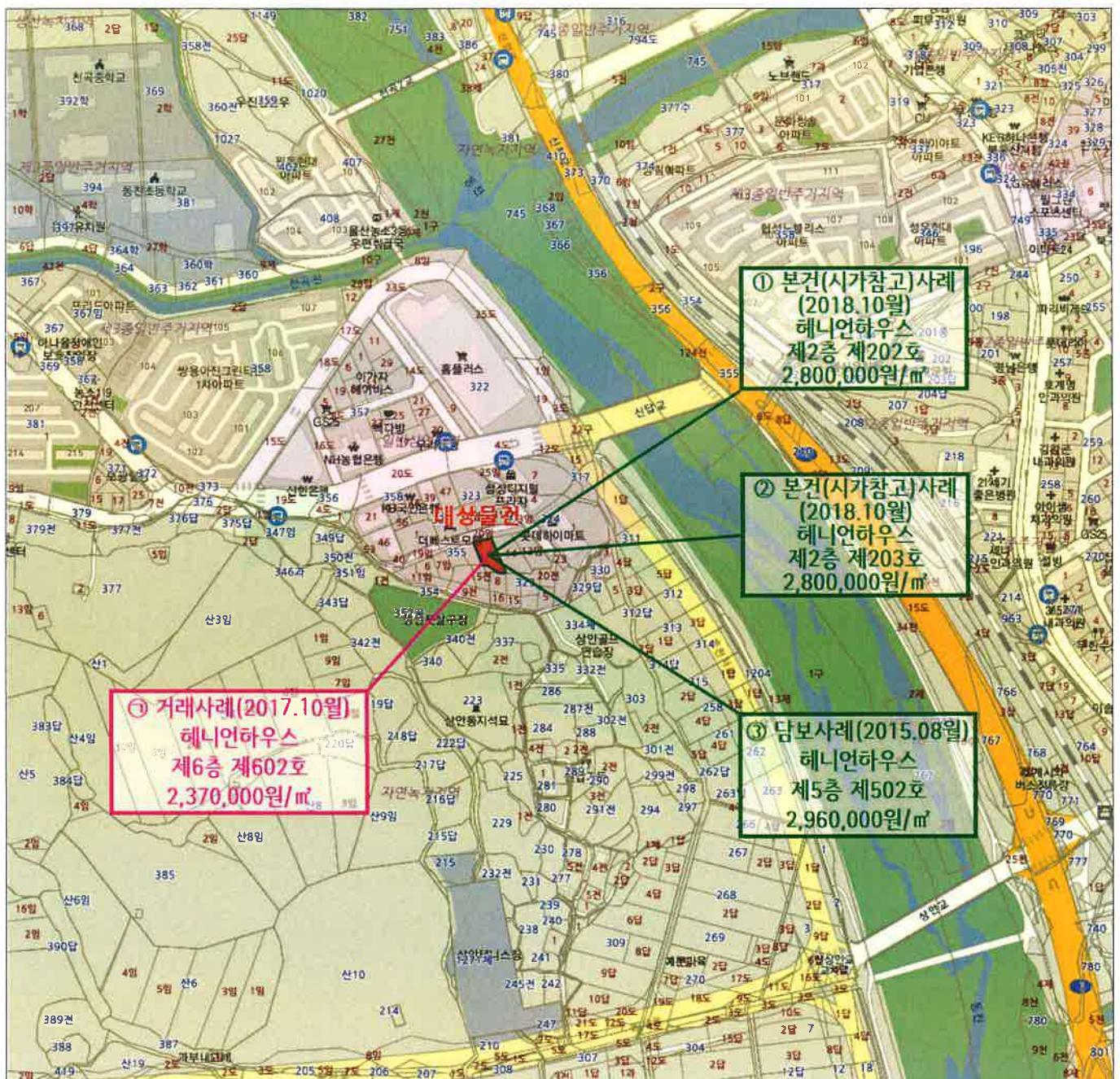
울산광역시 북구 상안동 355-4 헤니언하우스 202호 외



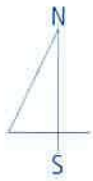
상 세 위 치 도

소 재 지

울산광역시 북구 상안동 355-4 헤니언하우스 202호 외

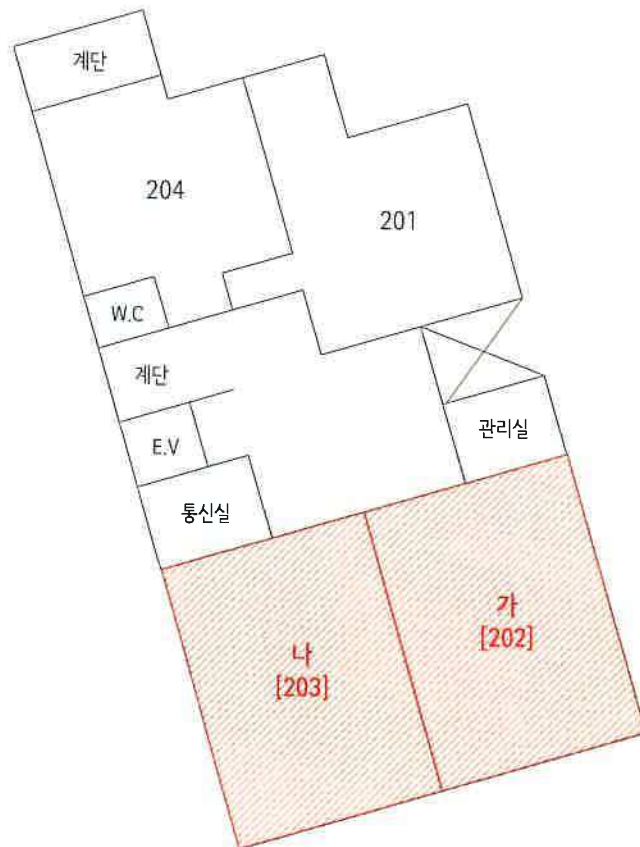


호별배치도 및 내부구조도



S = NO SCALE

헤니언하우스 제2층 호별배치도



사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 내부[일련번호 가),나)] 】

사 진 용 지



【 일련번호 가) - 202호 】



【 일련번호 나) - 203호 】