

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 국제자산신탁(주)

건명: 울산광역시 남구 삼산동 218-7 온리원오피스텔
제3층 제307호 외 소재 부동산

감정서번호: SIL190725003호



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



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김창일

김창일



(주)씨브감정평가법인 울산경남지사

지사장

김창일

(서명 또는 인)

감정평가액	오억오천사백만원정 (₩554,000,000.-)				
의뢰인	국제자산신탁(주)	감정평가 목적	공매		
채무자	-	제출처	국제자산신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	주식회사에스앤지아이	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일	
		2019. 07. 29	2019. 07. 29	2019. 07. 29	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	554,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩554,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 임재철 임재철				



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 남구 삼산동 소재 “태화강역” 서측 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 29일로 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 29일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

3694

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 18층 건물 내 제3층 제307호 외 3개호,
┌외벽 : 치장석 및 모르타르 위 페인팅 마감 등.

└내벽 : 벽지 도배 및 타일 붙임 등.

└창호 : 샷시창호 등.

(2) 이용상태

호	용 도	이용상태
307,309,409	오피스텔(주거용)	방1, 거실, 주방, 욕실 등
310	오피스텔(주거용)	방1, 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 토지로서 업무시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중이며, 주변 가
로망상태 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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		
일련 번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용율 (%)	용도	
가	3	307	37.1642	35.708	72.8722	7.8672	51.00	업무시설 (오피스텔)	
나	3	309	26.4416	25.8448	52.2864	5.5975	50.57	업무시설 (오피스텔)	
다	3	310	22.1576	21.8266	43.9842	4.6905	50.38	업무시설 (오피스텔)	
라	4	409	26.4416	25.8448	52.2864	5.5975	50.57	업무시설 (오피스텔)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

가. 거래사례

기호	소재지	층/호	전유 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인	구분
1	삼산동 218-7 외	16/1609	48.5992	259,500,000	5,339,594	2019.02.20	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

※출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등

나. 비교사례의 선정

기호	소재지	층/호	전유 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인	구분
1	삼산동 218-7 외	16/1609	48.5992	259,500,000	5,339,594	2019.02.20	2017.11.30	업무시설 (오피스텔)

※출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등

4. 가격 참고 자료

인근 부동산 중개업소 탐문 조사(대상물건 가격수준)

오피스텔: 4,900,000원/㎡ ~ 5,000,000원/㎡ 내외

5. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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	2019.02.20 매매 가격지수 (적용:2019년02월) : 90.9 2019.07.29 매매 가격지수 (적용:2019년06월) : 89.6 시점수정치 : $89.6/90.9 \approx 0.98570$

거래시점 : 2019.02.20, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2019년 02월 지수를 적용 함.

기준시점 : 2019.07.29, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2019년 07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2019년 06월 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
개별 요인	층별·위치별· 향별 효용 등	방법, 승강기·계단을 이용한 접근성 등 층별효용
		층별효용 조망, 개방감, 압박감 등 위치별 효용
		일조, 채광의 정도 등 향별 효용
		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
기타 요인	기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인
개 별 요 인 비 교 치		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	층	호	외부요인	건물요인	층별· 위치별· 향별 요인	기타요인	격차율
가	3	307	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
나	3	309	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930
다	3	310	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930
라	4	409	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 거래사례비교법에 의한 비준가격 산정

기 호	층 호	사 례 단 가 (원/㎡)	사 정 보 정	시 점 수 정	가 치 형 성 요 인	산 정 단 가 (원/㎡)	면 적 (㎡)	산 출 가 격	적 용 가 격	
가	3	307	5,339,594	1.000	0.98570	0.950	5,000,076	37.1642	185,823,824	185,000,000
나	3	309	5,339,594	1.000	0.98570	0.930	4,894,811	26.4416	129,426,635	129,000,000
다	3	310	5,339,594	1.000	0.98570	0.930	4,894,811	22.1576	108,457,264	108,000,000
라	4	409	5,339,594	1.000	0.98570	0.950	5,000,076	26.4416	132,210,010	132,000,000
합 계									554,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

구분	층	호수	대지권면적(㎡)	전용면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	3	307	7.8672	37.1642	185,000,000	업무시설 (오피스텔)
나	3	309	5.5975	26.4416	129,000,000	“
다	3	310	4.6905	22.1576	108,000,000	“
라	4	409	5.5975	26.4416	132,000,000	“
합 계				-	<u>554,000,000</u>	-

2. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 참고자료(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.

구분건물 감정평가 명세표

Page. 1

Page. 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 2 가 나	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	307.28			
				2층	498.98			
				3~17층(각)	445.34			
				18층	422.54			
				지하1층	323.46			
				대	441.1			
				대	453.8			
				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제307호	37.1642	37.1642	185,000,000	비준가액
				1,2	7.8672	7.8672		
	894.9							
				토지. 건물 배분가격				
				토 지	55,500,000			
				건 물	129,500,000			
				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제309호	26.4416	26.4416	129,000,000	비준가액
				1,2	5.5975	5.5975		
					894.9			
					토지. 건물 배분가격			
					토 지	38,700,000		
					건 물	90,300,000		

구분건물 감정평가 명세표

Page. 2

Page. 2														
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고						
					공 부	사 정								
다 라			1,2	(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제310호 소유권대지권	22.1576	22.1576	108,000,000	비준가액						
					4.6905	4.6905								
					894.9									
					토지.건물 배분가격									
					토 지	32,400,000								
					건 물	75,600,000								
							1,2		(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제409호 소유권대지권	26.4416	26.4416	132,000,000	비준가액	
										5.5975	5.5975			
										894.9				
										토지.건물 배분가격				
										토 지	39,600,000			
										건 물	92,400,000			
												₩554,000,000.-		

2025. 05. 25

위 치 도

소 재 지

울산광역시 남구 삼산동 218-7 온리원오피스텔 제3층 제307호 외

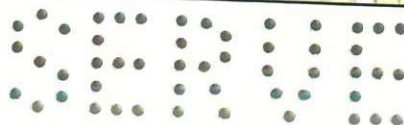
거래사례2
삼산동 227-16
05,462,000원/㎡
매매,2018.08.23

거래사례4
삼산동 227-16
05,704,641원/㎡
매매,2017.01.26

대상물건

거래사례1
삼산동 218-7 외
05,339,594원/㎡
매매,2019.02.20

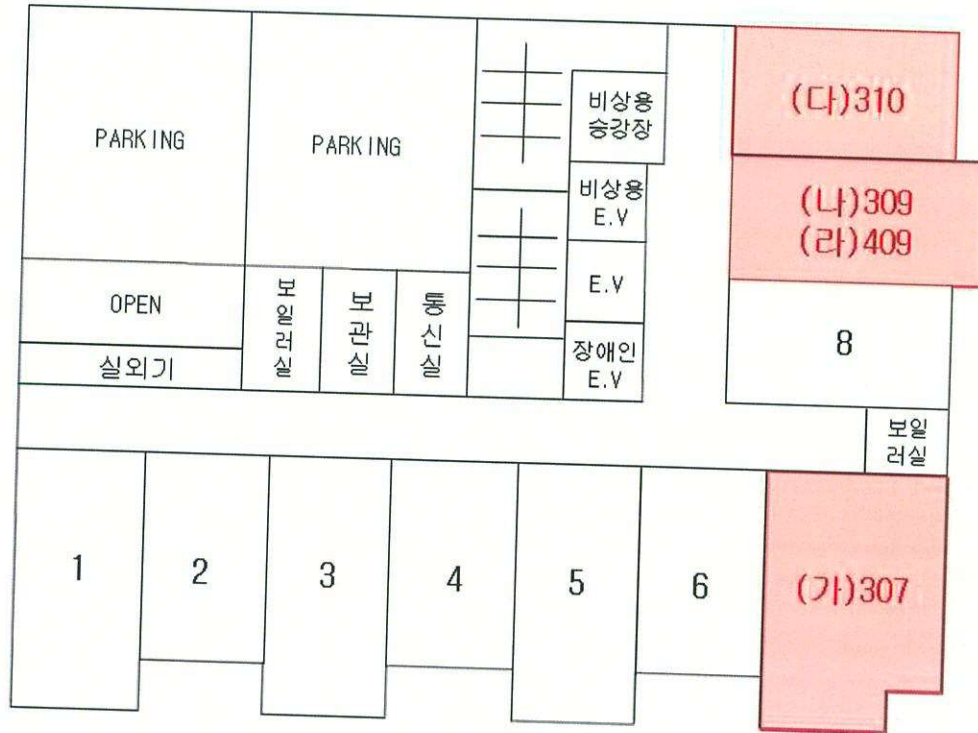
거래사례3
삼산동 218-7 외
05,339,594원/㎡
매매,2018.02.22



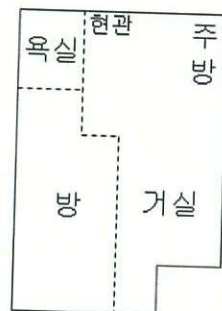
호별배치 및 내부구조도

축척 (No Scale)

<호별배치도>



<내부구조도>

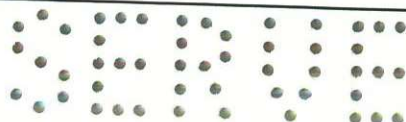


일련번호(가)
제3층 제307호

일련번호(다)
제3층 제310호



일련번호(나), (라)
제3, 4층 제309, 409호



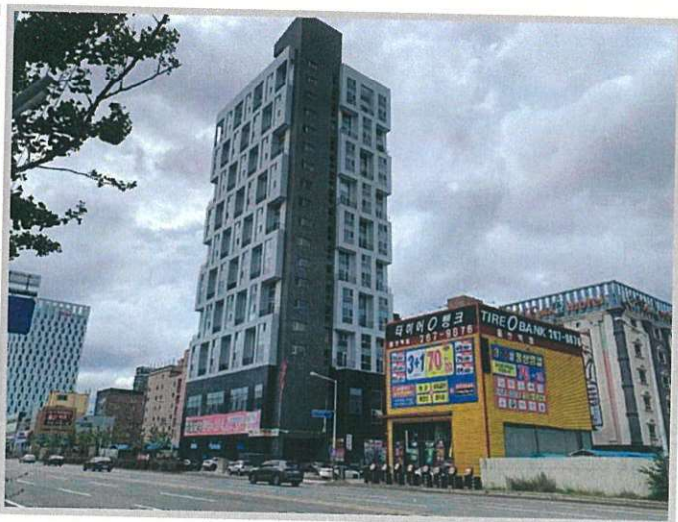
사 진 용 지

Page. 1



[온리원오피스텔 주위환경]

[온리원오피스텔 주위환경]



[온리원오피스텔 전경]

[온리원오피스텔 전경]

