

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	국제자산신탁(주)
건명	울산광역시 울주군 삼남면 교동리 1646-7 이지스타운아파트 제9층 제902호
감정평가서번호	DC184-120601

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.



47210 부산광역시 부산진구 중앙대로 933, 7층(양정동, 신흥빌딩)  
TEL : (051)852-4141 | FAX : (051)852-5115 | www.idab.co.kr



## (구분건물)감정평가표


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

감정평가사 김재연




(주)감정평가법인 대일감정원 부산·경남지사

지사장 김원재



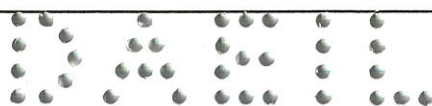
감정평가액	일억칠천구백만원정(₩179,000,000.-)		
의뢰인	국제자산신탁(주)	감정평가목적	매각
채무자	-	제출처	국제자산신탁(주)
소유자 (대상업체명)	김우상 (수탁자 : 국제자산신탁(주))	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물) 집합건축물대장	기준시점	조사기간
		2018.12.07.	2018.12.07
		작성일	2018.12.11.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개호수	구분건물	1개호수	-	179,000,000
	합계					<u>₩179,000,000.-</u>
			- 이 하 여 백 -			

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

심사자 : 감정평가사



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 |

## I. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 울주군 삼남면 교동리 소재 "울산산업고등학교" 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 국제자산신탁(주)의 매각을 위한 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

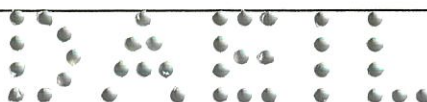
## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2018.12.07.임.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 |

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2018.12.07자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

### IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

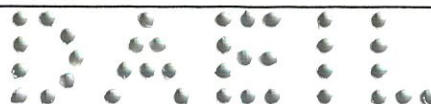
1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
  - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
  - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
  - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
  
2. 본건 집합건물(아파트)은 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
  
3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.
  
4. 본 집합건물(아파트)의 위치확인은 집합건축물대장상 도면 및 점유사용부분으로 위치확인하였음.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

### V. 감정평가조건

해당사항 없음.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### I. 대상물건 개요

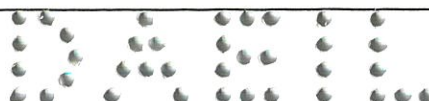
소재지	울산광역시 울주군 삼남면 교동리 1646-7				건물명	이지스타운아파트			
구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕				규모	지상10층			
용도	공동주택(아파트)				사용승인일	2016.10.28			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	○	-	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
가	제9층/제902호	46.0889	72.9774	18.992	91.9694	79.3			

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 2. 비교 거래사례의 선정

#### 가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	교동리 1646-7	이지스타운 아파트 10층/1001호	72.9774	210,000,000	2,877,000	2017.05.17
						2016.10.28
본건은 거래사례와 대체로 유사하나, 거래시점보다 가격하락하였음.						
2	교동리 1646-7	이지스타운 아파트 3층/301호	72.9774	180,000,000	2,466,000	2016.12.22
						2016.10.28
본건은 거래사례보다 호별요인(층별효용)에서 우세함.						

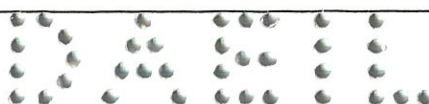
#### 나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(2)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
2	2016.12.22	72.9774	-	-	-	2,466,000

### 3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 시점수정

#### 가. 부동산지수(생산자물가지수)

[출처 : 한국은행경제통계시스템(2010=100)]

사례 기호	구분	부동산지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #2	2016년 12월	112.26	$(114.35 - 112.26) / 112.26 \times 100$	1.862% (1.01862)
	2018년 10월	114.35		

생산자물가지수는 생산자가 생산한 물건을 도매상에게 판매하는 단계에서 산출한 물가지수로서, 한국은행 경제통계국 발표 부동산지수(생산자물가지수)를 적용함.

#### 나. 아파트 매매가격지수

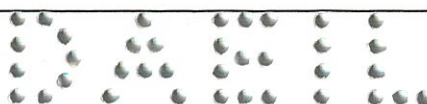
[출처 : 한국감정원 전국주택가격동향조사(2017.11=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #2	2016년 12월	101.6	$(92.1 - 101.6) / 101.6 \times 100$	-9.350% (0.90650)
	2018년 11월	92.1		

매매가격지수는 전국주택매매가격 및 전세가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국감정원 전국주택가격동향조사상 울산광역시 울주군 매매가격지수를 적용함.

#### 다. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 지역성이 강한 주거용부동산의 가격 변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

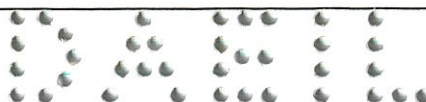
5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	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



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### - 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(2)교동리 1646-7 이지스타운아파트 3층/301호	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100
본건은 거래사례보다 호별요인(층별효용)에서 우세함.						

### 7. 기타 참고자료

#### 가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
이지스타운아파트	본건유사	2,400,000 내외	

#### 나. 평가사례

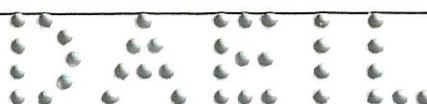
[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	교동리 1646-7	이지스타운 아파트 3층/302호	72.9774	경매	173,000,000	2,370,000	2018.09.14 2016.10.28
본건은 평가사례보다 호별요인(층별효용)에서 우세함.							

#### 다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
아파트	울산광역시 울주군	최근1년	79.47	45	



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

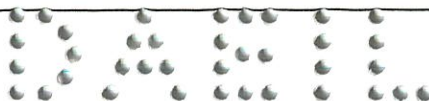
### 8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(2)2,466,000	1.00	0.90650	1.00	1.100	2,458,000

### III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제9층/제902호	72.9774	2,458,000	179,000,000





# 구분건물감정평가요항표

## I. 입지조건

### 1. 지리적 위치

본건은 울산광역시 울주군 삼남면 교동리 소재 '울산산업고등학교' 남서측 인근에 위치함.

### 2. 부근상황

본건 부근은 단독주택, 공동주택, 근린생활시설, 학교 등으로 형성된 지역임.

### 3. 교통상황

본건까지 차량 진입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여, 대중교통 상황은 보통시 됨.

### 4. 접면도로 상황

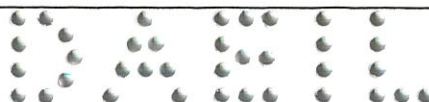
남측 및 서측으로 폭 약 15미터 도로에 각각 접함.

### 5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

기호(1) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 중로2류(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

### 6. 기타사항

해당사항 없음.



# 구분건물감정평가요항표

## II. 건물 상황

### 1. 건물의 구조

기호(가) : 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상10층 중 제9층 제902호로서,  
 외벽 : 몰탈위페인팅마감 등  
 내벽 : 벽지 및 타임마감  
 창호 : 샷시창호임.

### 2. 이용상태

기호(가) 제9층 제902호 : 아파트로 이용중이며 관리상태 무난함.

### 3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급·배수설비, 위생설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 옥내소화전 등 되어 있음.

### 4. 부합물 및 종물관계

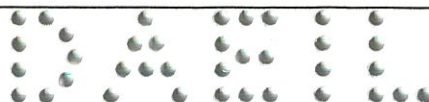
해당사항 없음.

### 5. 임대관계

임대미상임.

### 6. 공부와의 차이

해당사항 없음.



# 광역 위치도



소재지 : 울산광역시 울주군 삼남면 교동리 1646-7 이지스타운아파트 제9층 제902호



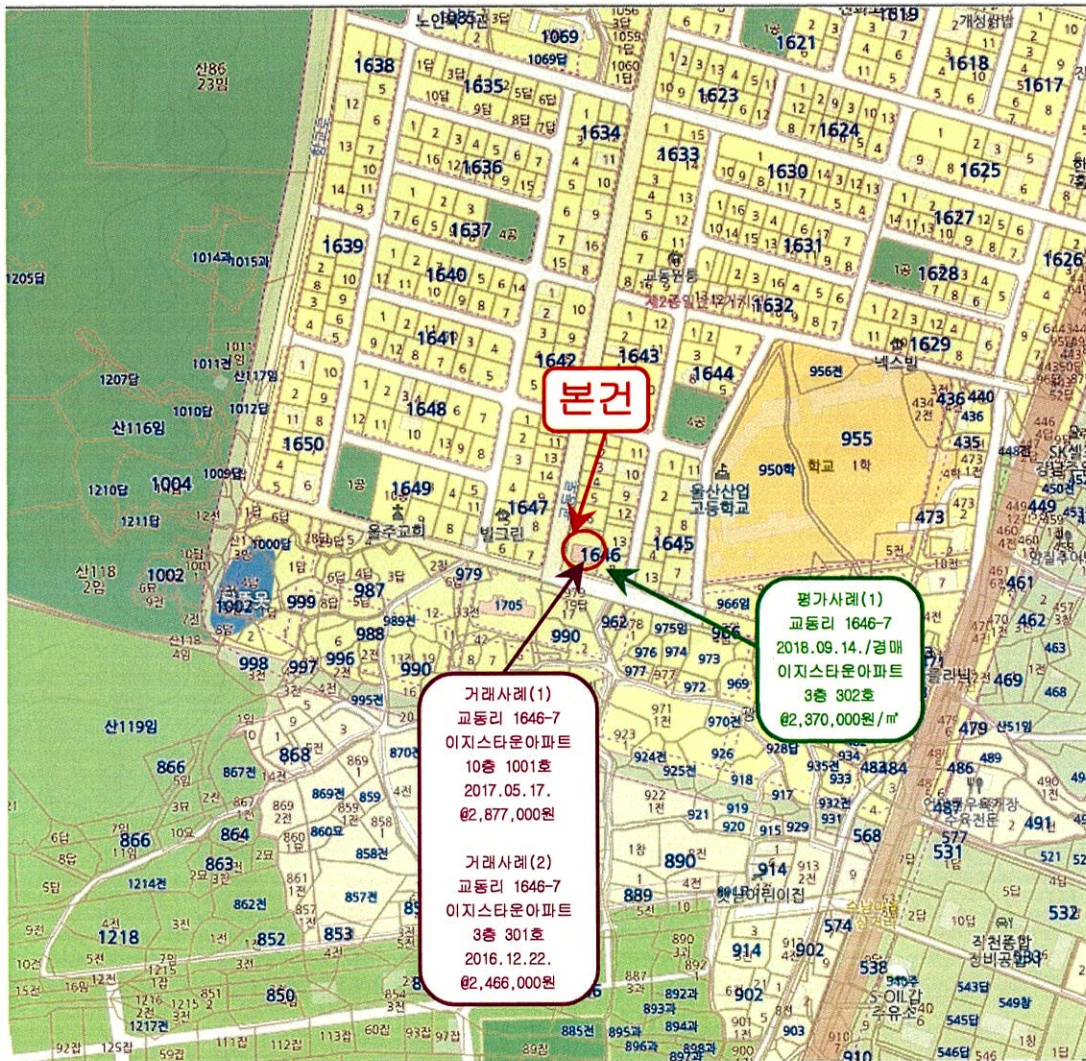
# 상 세 위 치 도

N



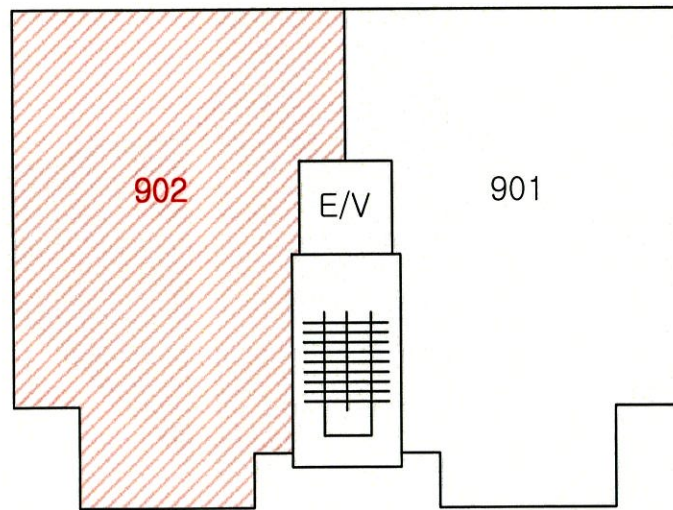
S

소재지 : 울산광역시 울주군 삼남면 교동리 1646-7 이지스타운아파트 제9층 제902호



# 건물개황도 및 임대상황표

<이지스타운아파트 제9층 호별배치도>



本件(제9층 제902호)

## 임대상황표

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대보증금	월임대료	
		미	상	



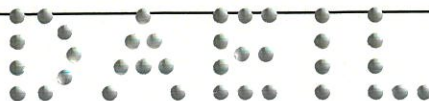
# 현황 사진



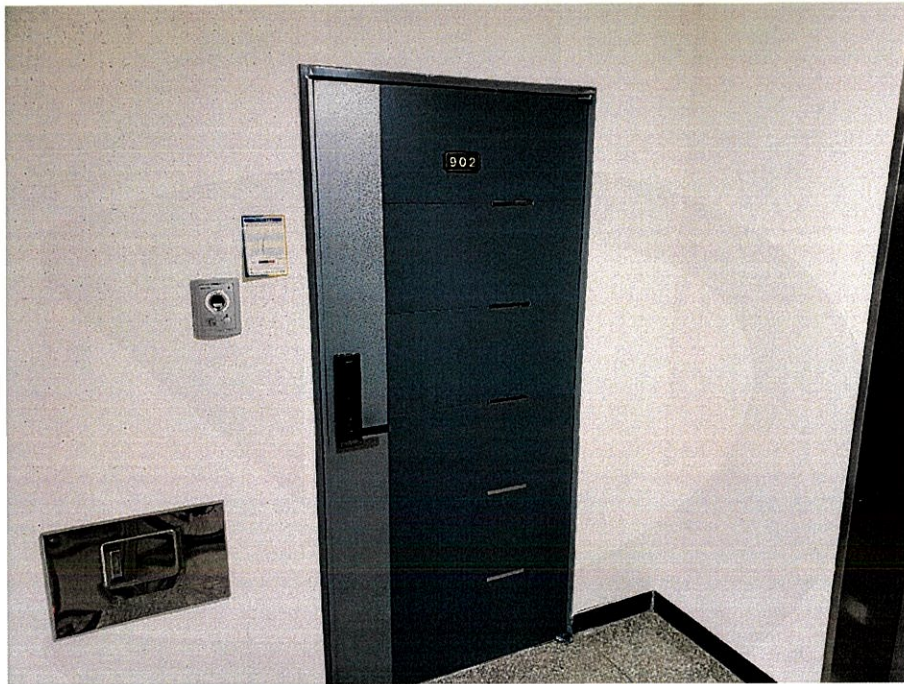
본건전경 및 주변환경[남서측에서 촬영]



본건전경 및 주변환경[남동측에서 촬영]



# 현황 사진



내부사진[계단실에서 촬영]

