

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 남부새마을금고이사장  
(채무자 이재마 담보물)

건명 : 울산광역시 남구 신정동 319  
강변센트럴하이츠 제102동 제1104호

감정서번호 : SIH180905003호

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) 씨브 감정평가법인**

대구경북  
지사

대구광역시 수성구 무열로 137 2층  
Tel.(053)755-2077 Fax.(053)755-0488



# ( 아파트 ) 감정평가표

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

감정평가사  
이광동

이 광 동



(주)써브감정평가법인 대구경북지사 지사장 이광동

감정평가액	오억팔천만원정 (₩580,000,000.-)		
의뢰인	남부새마을금고이사장	감정평가 목적	담보
채무자	이재마	제출처	남부새마을금고
소유자 (대상업체명)	이재마	기준가치	시장가치
		감정평가조건	—
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간
		2018. 09. 10	2018. 09. 10
		작성일	2018. 09. 11

## 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	580,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩580,000,000

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

심사자 : 감정평가사

씨근택



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 “울산강남고등학교” 서측 인근에 위치하는 “강변센트럴하이츠 제102동 제11층 제1104호”로서 ‘남부새마을금고’의 담보취득을 목적으로 하는 감정평가건입니다.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치

기준가치는 본건에 대한 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간 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 말하며, 본건의 경우 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

### 2. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2019.09.10**을 기준시점으로 정합니다.

### 3. 감정평가조건

—

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서, 물건의 특성 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 평가하였습니다.

원가법에 의한 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지(대지권)와 건물 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기에 부적합하며, 수익방식(수익환원법)은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있습니다.

따라서, 본건 구분건물의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제31조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 평가하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액 산출과정

### 가. 대상부동산의 개요

#### 1) 대상부동산의 기본적 사항

물건 소재지	울산광역시 남구 신정동 319						
건물명·동·호수	강변센트럴하이츠 제102동 제11층 제1104호						
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			건물의 사용승인일	2011.01.31		
설비개요	냉·난방 설비	위생· 급배수 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	가스 설비	기타 설비	
	○	○	○	○	○	승강기, 주차시설	
구 분		대지권 (㎡)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	용 도	
기호	동.호수					공부	현황
가	제102동 제11층 제1104호	83.6995	159.092	89.712	248.804	아파트	아파트

#### 2) 본건 인근의 지역개황 및 가격동향

본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 ‘울산강남고등학교’ 서측에 위치하는 아파트로서 인근에 대규모아파트단지, 일반주택, 노변상가 등이 소재하며 주위환경은 보통입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 대상부동산의 가격산정

### 1) 감정평가선례의 선정

#### ① 인근 유사부동산의 평가선례 및 거래사례

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전용면적 (㎡)	전용 면적당 단가(㎡)	거래금액	거래시점	비고
						사용승인일	
A	남구 신정동 319	강변센트럴하 이츠 102동 2201호	159.09	3,928,000	625,000,000	2018.05. (01~10)	매매
						2011.01.31	
B	남구 신정동 319	강변센트럴하 이츠 101동 704호	159.09	3,928,000	625,000,000	2017.07. (21~31)	매매
						2011.01.31	
C	남구 신정동 319	강변센트럴하 이츠 106동 1302호	138.12	4,112,000	568,000,000	2018.06. (11~20)	매매
						2011.01.31	
D	남구 신정동 318	울산신정푸르 지오 110동 301호	130.65	4,286,000	560,000,000	2016.04. (11~20)	매매
						2012.07.24	

#### ② 거래사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 감정평가대상 구분건물과 인근지역에 위치한 거래사례 중 대상과 용도지역, 이용상황 및 건물구조 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 거래사례 중 거래사례(A)를 선정합니다.

### 2) 사정보정

본건 인근지역의 거래사례(A)는 인근지역 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제2호 의 자가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아 한국감정원이 조사·발표하는 “전국주택가격동향조사 아파트 매매가격지수” 를 기준으로 산정하였습니다.

\* 아파트 매매가격지수(울산광역시 남구) (2017.11 = 100)

(A)사례 아파트 매매가격지수 (2018년 04월)	98.8
아파트 매매가격지수 (2018년 08월)	95.5
시점수정 (본건지수/사례지수)	0.96660

※ 한국감정원(KAIS)에서 제공하는 실거래사례의 거래시점중 일자 표기가 명확하게 표기 되지않고 (1~10, 11~20, 21~31)으로 표기 하고 있어 시점수정에서 5일이내의 수정치는 평가금액에 미치는 영향이 미미 하여 일자표기에서 중간일자를 기준으로 하여 시점수정을 하였습니다.

### 4) 격차율 비교

#### ① 외부요인

구분	조건	항목	의견
외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	기호(가)는 사례(A)대비 외부요인 대등합니다.
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태	
		상가의 배치상태	
		공공 및 편익시설의 배치상태	
	환경조건	기상조건	
		자연환경	
		사회환경	
		획지의 상태	
		공급 및 처리시설의 상태	
		위험 및 혐오시설	
		재해발생의 위험도	
	공해발생의 위험도		
	행정조건	행정상의 규제정도	
기타조건	기타		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 건물요인

구분	조건	항목	의견
건물 요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	기호(가)는 사례(A)대비 건물요인 대등합니다.
	설계설비 구조	설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 유무, 종류, 수준 등	
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과연수 및 잔존내용연수	
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정	
	규모 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비	
	건물용도	건물이 주상복합용인가 주거단일 용도인가와 현재 이용상태	
	관리체계	관리체계 및 관리현황	

③ 개별적요인

구분	조건	항목	의견
개별적 요인	층별효용	일조, 채광의 정도	기호(가)는 사례(A)대비 층별효용에서 개별적요인 열세합니다.
		조망, 압박감 등	
		소음의 영향	
		엘리베이터, 계단을 이용한 접근성	
		난방 및 단열	
		프라이버시 및 외부인 침입가능성	
	위치별효용	재해시 안전(화재, 추락)	
		일조, 채광의 정도	
		조망, 압박감 등	
		소음의 영향	
		엘리베이터, 계단으로의 접근성	
		난방 및 단열	
	향별효용	프라이버시 보호	
		일조, 채광의 정도	
		조망, 압박감 등	
공용부분의 전용사용권 유무	프라이버시 보호		
	주차장 등에 대한 전용사용권		
	부지에 대한 지분면적		
관리상태	대지권의 종류 및 크기		
	배관, 내부마감재 수선유지상태		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 격차율 결정

기호	비 교 항 목			격차율
	외부요인	건물요인	개별적요인	
가	1.00	1.00	0.97	0.970

5) 참고가격 자료

① 인근 유사 구분건물의 가격수준

(단가: 원/㎡)

이용상황	가격수준 (전용면적당 단가)	비 고
아파트의 가격수준	3,700,000원/㎡ ~ 4,000,000원/㎡ 정도	인근 부동산중개업소

② 인근지역 기간별 낙찰가율 통계

(자료: 인포케어)

구 분 기 간	종 별	울산광역시 남구		신정동		비 고
		낙찰가율(%)	건수	낙찰가율(%)	건수	
최근 1년간 평균	집합건물 /아파트	87.40	51	89.31	9	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6) 감정평가액의 결정

### ① 대상 부동산의 비준가격

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	격차율	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	3,928,000	1.000	0.96660	0.970	3,682,901	3,650,000

### ② 감정평가액의 결정

기호	동.층.호별	전유면적 ㎡	결정단가 (원/㎡)	산출가격 (원)	평가가격 (원)
가	제102동 제11층 제1104호	159.092	3,650,000	580,685,800	580,000,000
합 계					580,000,000

## 3. 그 밖의 사항

기준시점 현재 소유권이전중인바, 귀 제시 소유권이전 예정자인 “이재마” 를 소유자 및 채무자로 표기하였습니다.

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 “울산강남고등학교” 서측 인근에 위치하는 “강변 센트럴하이츠 제102동 제11층 제1104호”로서, 대상물건의 수요성 및 환가성, 매매 동향과 대상물건의 특성 등을 종합 참작하여 토지(대지권)와 건물을 일체로 한 시장가치를 기준으로 결정하였습니다.

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
	울산광역시 남구 신정동 [도로명 주소] 울산광역시 남구 중앙로 290번길 53	319  강변센트럴 하이츠 제102동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 24층				
1층					52.582			
2층					365.078			
3층					708.706			
4층					708.706			
5층					708.706			
6층					708.706			
7층					708.706			
8층					708.706			
9층					708.706			
10층					708.706			
11층					708.706			
12층					708.706			
13층					708.706			
14층					708.706			
15층					708.706			
16층					708.706			
17층					708.706			
18층					708.706			
19층					708.706			
20층					708.706			
21층	708.706							

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1  가	울산광역시 남구 신정동  동소	319  위지상	대  1	22층	708.706		580,000,000	비준가격
				23층	708.706			
				24층	708.706			
				49,964.6				
				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1104호	159.092	159.092		
				소유권	83.6995	83.6995		
대지권	49,964.6							
합 계							₩580,000,000.-	
< 이 하 여 백 >								

# 구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

## 1. 위치 및 부근의 상황

본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 "강변센트럴하이츠 제102동 제11층 제1104호" 단위세대로서 부근은 대단위아파트단지, 단독주택, 노선상가 등으로 형성되어 있음.

## 2. 교통 상황

본건까지 제반 차량 출입 양호하며 버스정류장 인근에 위치하여 제반교통사정 편리함.

## 3. 건물의 구조 및 이용상태

(1) 구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 중 11층 1104호로서

- 외벽 : 화강석붙임 및 몰탈위 페인팅.
- 내벽 : 벽지, 타일 마감.
- 바닥 : 우드룸, 타일 깔기.
- 창호 : 하이샷시 이중창임.

(2) 이용상태 : 아파트(방3, 거실1, 주방1, 욕실3 등)

## 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

도시가스보일러에 의한 개별난방시설, 승강기, 소화전, 화재경보기 설치되어 있음.

## 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

사다리형 토지로 인근지와 등고평탄한 아파트 건부지로 남측으로 진입도로 개설되어 있음.

## 구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

### 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(신정3지구), 대로2류(접합), 소로3류(특수도로(보행자전용도로))(접합), 중로1류(집산도로)(접합), 중로2류(집산도로)(접합), 중로3류(집산도로)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(울산강남고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(월봉초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

### 7. 공부와의 차이

없음.

### 8. 임대관계 및 기타

(1) 임대관계 : 미상.

(2) 기타 : 없음.

# 광역위치도



소재지

울산광역시 남구 신정동 319  
강변센트럴하이츠 제102동 제1104호



# 상 세 위 치 도

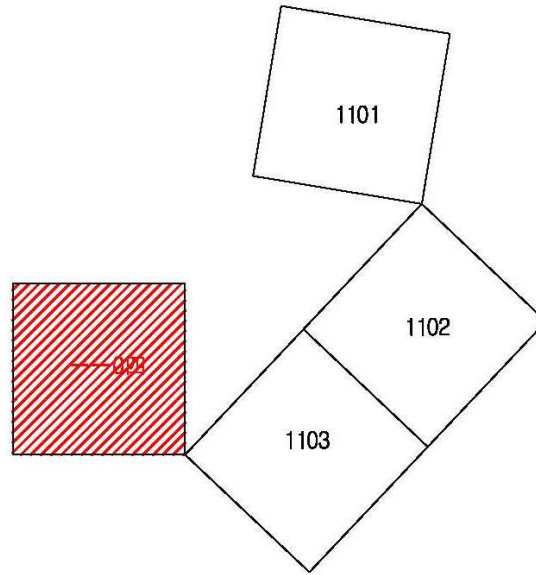


소 재 지

울산광역시 남구 신정동 319  
강변센트럴하이츠 제102동 제1104호

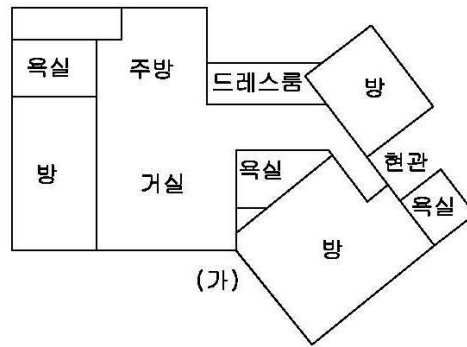


# 호별배치도 및 내부이용상태



[강변센트럴하이츠 제102동 제11층]

[내부이용상태]



본건(강변센트럴하이츠 제102동 제11층 제1104호)

## 임대상황

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
	전체	미상			

# 사 진 용 지



【 주변전경1 】



【 주변전경2 】

# 사 진 용 지



【 본건 전경1 】



【 본건 전경2 】

# 청 구 서

감정평가서번호 : SIH180905003호

남부새마을금고이사장 (채무자: 이재마) 귀하

**일금 팔십사만구천이백원정 (₩849,200.-)**

2018. 09. 05자로 의뢰하신 『울산광역시 남구 신정동 319 강변센트럴하이츠 제102동 제1104호』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가업자의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청구내역-

과 목	금 액	비 고
(가) 평가수수료	653,600	◆수수료산정내역서 참조 감정평가업자의 보수에 관한 기준 제3조 제1항 0.8요율 적용
(나) 여비	95,000	
토지조사비	-	
물건조사비	3,000	
공부발급비	12,500	
기타실비	8,000	
특별용역비	-	
소 계	118,500	
합 계	<b>₩772,000</b>	(천원미만 절사함)
부가가치세	₩77,200	
총 계	<b>₩849,200</b>	
기납부착수금	-	
정산청구액	<b>₩849,200</b>	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(SIH180905003)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 대구은행

234-10-000999

(주)씨브감정평가법인대구경북지사

2018년 09월 11일

(주)씨브감정평가법인 대구경북지사장

대구광역시 수성구 무열로 137 2층

( TEL : 053-755-2077 FAX : 053-755-0488 )



# 수 수 료 산 정 내 역 서

감정서번호 : SIH180905003호

남부새마을금고이사장(채무자:이재마) 귀하

**일금 팔십사만구천이백원정 (₩849,200.-)**

수수료산정기준액	내역	금액	기초수수료  속산표	5천만원 까지	200,000	
	1.0배분 기준액	580,000,000			5천만원~5억원	(순 기초가격 x 0.0011 x 0.8) + 156,000
					5억원~10억원	(순 기초가격 x 0.0009 x 0.8) + 236,000
					10억원~50억원	(순 기초가격 x 0.0008 x 0.8) + 316,000
					50억원~100억원	(순 기초가격 x 0.0007 x 0.8) + 716,000
	1.5배분 기준액				100억원~500억원	(순 기초가격 x 0.0006 x 0.8) + 1,516,000
					500억원~1000억원	(순 기초가격 x 0.0005 x 0.8) + 5,516,000
	영업보상평가액				1000억원~3000억원	(순 기초가격 x 0.0004 x 0.8) + 13,516,000
					3000억원~6000억원	(순 기초가격 x 0.0003 x 0.8) + 37,516,000
					6000억원~1조원	(순 기초가격 x 0.0002 x 0.8) + 85,516,000
총액	580,000,000		1조원 초과	(순 기초가격 x 0.0001 x 0.8) + 165,516,000		

구분		적요	금액
순산정기준액		산정기준액총액 - 영업보상평가액	₩580,000,000
기초수수료		(순산정기준액 x 0.0009 x 0.8) + 236,000	₩653,600
1. 평가수수료	1.0 배분 수수료	기초수수료 x $\frac{580,000,000}{580,000,000} \times 1.0$	653,600
	1.5 배분 수수료	-	
	영업보상 수수료		
	소계		₩653,600
2. 실비	여비		95,000
	조사비	1동 x 3,000원	3,000
	기타		20,500
	소계		₩118,500
합계		1.평가수수료 + 2.실비(천원미만 절사)	₩772,000
부가가치세			₩77,200
총계		합계 + 부가가치세	<b>₩849,200</b>

2018. 09. 05자로 의뢰하신 『울산광역시 남구 신정동 319 강변센트럴하이츠 제102동 제1104호』의 감정평가 수수료 산정내역이 위와 같음을 알려드립니다.

(주)씨브감정평가법인 대구경북지사장

대구광역시 수성구 무열로 137 2층  
( TEL : 053-755-2077 FAX : 053-755-0488 )



# SA (주)써브감정평가법인

(42047) 대구광역시 수성구 무열로 137 2층 Tel.(053)755-2077 Fax.(053)755-0488

문서번호: SIH180905003

시행일자: 2018. 09. 11

수 신: 남부새마을금고이사장

참 조: 담당

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결		지시	
접	일자 시간	결재	
수	번호		
처리과		공람	
담당자			

1. 우리 (주)써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2018. 09. 05.자로 의뢰하신 『울산광역시 남구 신정동 319 강변센트럴하이츠 제102동 제1104호』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

- 붙 임 :
- 1. 감 정 평 가 서 1 부
  - 2. 청 구 서 1 부
  - 3. 수수료산정내역서 1 부 끝.

(주)써브감정평가법인 대구경북지사  
 지 사 장 이 광 동

