

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인	코리아신탁(주)
건명	울산광역시 남구 신정동 650-1 1동 제1층 제101호 외 소재 건물
감정서번호	가람 0224-02-20001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)가람감정평가법인 경기지사  
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.  
TEL:031)273-8085 FAX:031)273-8088

# 감정평가서 가격심사 인증서

인증서 번호 : 2024-01585

심사 일자 : 2024-02-27

평가서번호	0224-02-20001	본·지사명	경기지사
평가의뢰인	코리아산탁(주)	평가목적	처분(매각)
담당평가사	고유성	기준시점	2024-02-23
물건소재지	울산광역시 남구 신정동 650-1 1동 제1층 제101호 외		
감정평가액	이백삼십억오천칠백만원정 (₩23,057,000,000.-)		

본건은 당 법인의 감정평가심사규정 제8조 및 제12조에 의한 복수심사 및 심사위원회 심사대상 물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 "적정" 의견으로 심사되었음을 확인합니다.

감정평가심사위원회 위 원 장



본 감정평가서는 당 법인의 감정평가심사규정에 의거 공정·적법하게 수행되었기에 본 가격심사 인증서를 발행합니다.

(주)가람감정평가법인 대표이사 주 총 찬



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

스 유 경

(주)가람감정평가법인 경기지사 지사장 김 재 진



감정평가액	이백삼십억오천칠백만원정(₩23,057,000,000.-)			
의뢰인	코리아신탁(주)	감정평가목적	공매	
채무자	-	제출처	코리아신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	코리아신탁(주)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2024.02.23	2024.02.23	2024.02.27

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
구분건물	17개호	구분건물	17개호	-	23,057,000,000	
		이	하	여	백	
합계						₩23,057,000,000

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

심사자 : 감정평가사

金 周 景



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 “울산광역시청” 남동측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

소재지	울산광역시 남구 신정동 650-1 (울산광역시 남구 중앙로 175)		
건물명 및 층·호수	1동 제1층 제101호외 16개호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	933	4,737.02	-1/9
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	제1종근린생활시설	2023.06.29

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
(1)	1/101	소매점	26	4.45	30.45	5.9963
(2)	1/102	소매점	26.56	4.55	31.11	6.1254
(3)	1/103	소매점	26.56	4.55	31.11	6.1254
(4)	1/104	소매점	26.56	4.55	31.11	6.1254
(5)	1/105	소매점	32.64	5.58	38.22	7.5276
(6)	1/106	소매점	34.56	5.9	40.46	7.9704
(7)	1/107	소매점	35.52	6.07	41.59	8.1918

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
(8)	1/108	소매점	35.52	6.07	41.59	8.1918
(9)	2/201	의원	458.57	78.38	536.95	105.7579
(10)	3/301	의원	458.57	78.38	536.95	105.7579
(11)	4/401	의원	458.57	78.38	536.95	105.7579
(12)	5/501	의원	458.57	78.38	536.95	105.7579
(13)	6/601	의원	458.57	78.38	536.95	105.7579
(14)	7/701	의원	458.57	78.38	536.95	105.7579
(15)	8/801	의원	458.57	78.38	536.95	105.7579
(16)	9/901	의원	458.57	78.38	536.95	105.7579
(17)	지1/비101	기타사무소	133.04	22.74	155.78	30.6827
<b>합계</b>			<b>4,045.52</b>	<b>691.5</b>	<b>4,737.02</b>	<b>933</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 2월 23일임.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2024년 2월 23일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

## 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 감정평가의 조건

없음.

## 5. 기타 참고사항

가. 본 감정평가는 공매를 목적으로 감정평가한 것으로 감정평가서는 담보목적 등 공매 목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 감정평가 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

#### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물이고, 신축건물인 바, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인인 집합건축물대장 상의 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였음.
- 3) 본건의 내부구조도는 집합건축물대장 상의 건축물 현황도를 기준하여 작성하였는바, 업무진행시 참고바람.

## 2. 토지 및 건물의 배분가액 표시

구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀사의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(“법원감정평가실무” 등 (집합건물 토지, 건물 배분비율표) 참고)하여 “구분건물 평가명세표”상에 기재하였으니 공매진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 법원감정평가실무의 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율표

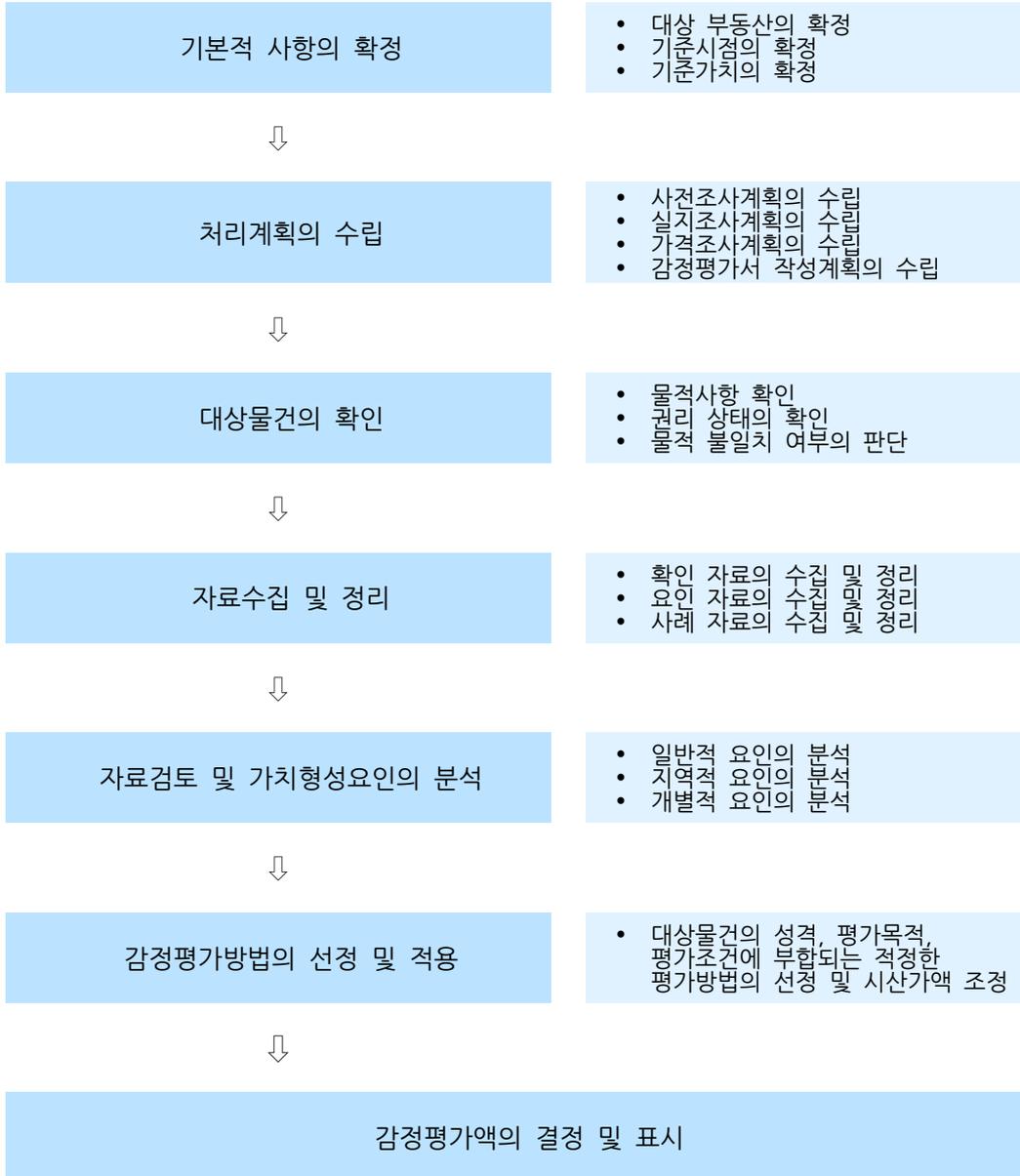
구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물								
오피스빌딩	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4		
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4		
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0		
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용빌딩	서울	5층 이하	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	2.1~ 3.1	7.9~ 6.9	3.4~ 4.4	6.6~ 5.6	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3				
		6층 이상	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.0~ 4.0	7.0~ 6.0	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4		
	부산	5층 이하	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.2~ 4.2	6.8~ 5.8	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4				
		6층 이상	3.3~ 4.3	6.7~ 5.7	1.4~ 2.4	8.6~ 7.6	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4		
	대도시	5층 이하	3.1~ 4.1	6.9~ 5.9	1.5~ 2.5	8.5~ 7.5	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.9~ 3.9	7.1~ 6.1				
		6층 이상	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	1.2~ 2.2	8.8~ 7.8	2.0~ 3.0	8.0~ 7.0	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5		
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

※ 비주거용 집합건물의 토지, 건물 배분비율은 위에서 제시한 배분비율표를 참조하되, 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변 환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수(타입)	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	근린생활시설	1층	18,000,000 ~ 19,000,000	기호(1)~(4) 유사
	근린생활시설	2~4층	5,200,000 ~ 5,700,000	기호(9)~(11) 유사
	근린생활시설	5~9층	4,800,000 ~ 5,200,000	기호(12)~(16) 유사
	근린생활시설	지하1층	2,400,000 ~ 2,600,000	기호(17) 유사

### 2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	신정동 1094-4 제1층 제101호	사무소	172.38	2,600,000,000	15,100,000	2022.05.04	2010.06.30
#2	신정동 1178 제1층 제107호	근린생활 시설	35.4357	550,200,000	15,500,000	2022.02.15	2023.03.30
#3	신정동 1165-3 제201동 제1층 제112호	사무소	43.191	677,000,000	15,700,000	2021.06.30	2022.08.23
#4	신정동 1165-3 제201동 제1층 제108호	소매점	41.104	715,000,000	17,400,000	2021.01.12	2022.08.23
#5	신정동 1165-3 제201동 제2층 제204호	의원	39.4775	256,000,000	6,480,000	2023.03.10	2022.08.23
#6	신정동 1165-3 제201동 제2층 제208호	사무소	93.9514	715,000,000	7,610,000	2021.03.31	2022.08.23
#7	신정동 1094-4 제2층 제201호	의원	172.38	1,200,000,000	6,960,000	2022.05.04	2010.06.30

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#8	신정동 1241-8 제2층 제201호	일반음식점	134.76	1,053,000,000	7,810,000	2022.02.14	2005.01.07
#9	신정동 1222-7 제3층 제301호	사무소	159.535	800,000,000	5,010,000	2020.09.21	2019.10.31
#10	신정동 1222-7 제4층 제401호	학원	159.535	700,000,000	4,390,000	2020.09.21	2019.10.31

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

### 3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	달동 881-10 제1층 제101호	소매점	57.174	1,240,000,000	21,700,000	2024.02.16 경매	2020.03.27
#ㄴ	달동 881-10 제1층 제101호	소매점	57.174	1,200,000,000	21,000,000	2022.06.13 담보	2020.03.27
#ㄷ	신정동 1165-3 제201동 제1층 제109호	금융업소	53.778	968,000,000	18,000,000	2021.07.27 시가참고	2022.08.23
#ㄹ	신정동 1165-3 제201동 제1층 제115호	소매점	51.0991	820,000,000	16,000,000	2023.12.08 담보	2022.08.23
#ㅁ	신정동 1165-3 제201동 제2층 제207호	의원	39.18	259,000,000	6,610,000	2023.05.09 담보	2022.08.23
#ㅂ	신정동 1165-3 제201동 제2층 제208호	사무소	93.9514	593,000,000	6,310,000	2022.10.18 담보	2022.08.23

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 거래사례비교법에 의한 가액

### 1. 비교사례의 선정

#### 가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
(1) ~ (8), (17)	#3
(9) ~ (16)	#5

#### 나. 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례이고, 기준시점으로부터 3년이내에 거래된 사례임.

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원)	거래시점 사용승인일
#3	신정동 1165-3 제201동 제1층 제112호	사무소	43.191	7.6893	677,000,000	15,700,000	2021.06.30 2022.08.23
#5	신정동 1165-3 제201동 제2층 제204호	의원	39.4775	7.0282	256,000,000	6,480,000	2023.03.10 2022.08.23

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

## 3. 시점수정

### ■ 본건 (1)~(8),(17) / 사례기호 #3

본건은 구분건물[근린생활시설]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 울산 신정동(집합상가) 자본수익률을 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종 발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

지역 (산정기간)	유형	시점 수정치	비고(계산식)
울산 신정동 (2021.06.30~2024.02.23)	집합상가	6.455% (1.06455)	$(1+0.0098*1/91)*(1+0.0155)*(1+0.0189)* (1+0.0075)*(1+0.0054)*(1+0.0043)*(1+0.0042)*(1+0.002)*(1+0.0001)*(1-0.0008)*(1+0.0036)*(1+0.0036*54/92) \approx 1.06455$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 본건 (9)~(16) / 사례기호 #5

본건은 구분건물[근린생활시설]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 울산 신정동(집합상가) 자본수익률을 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종 발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

지역 (산정기간)	유형	시점 수정치	비고(계산식)
울산 신정동 (2023.03.10~2024.02.23)	집합상가	0.551% (1.00551)	$(1+0.002*22/90)*(1+0.0001)*(1-0.0008)$ $* (1+0.0036)*(1+0.0036*54/92) \approx$ 1.00551

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 가치형성요인 비교

### ■ 가치형성요인 비교항목 (상업용)

항 목	세 항 목
외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
건 물 요 인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
개 별 요 인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 개별요인의 비교치

기호	비교 사례	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
(1)	#3	1.08	1.00	1.03	1.00	1.112
(2)	#3	1.08	1.00	1.03	1.00	1.112
(3)	#3	1.08	1.00	1.03	1.00	1.112
(4)	#3	1.08	1.00	1.03	1.00	1.112
(5)	#3	1.08	1.00	0.80	1.00	0.864
(6)	#3	1.08	1.00	0.80	1.00	0.864
(7)	#3	1.08	1.00	0.80	1.00	0.864
(8)	#3	1.08	1.00	0.80	1.00	0.864
(9)	#5	1.08	1.00	0.80	1.00	0.864
(10)	#5	1.08	1.00	0.77	1.00	0.832
(11)	#5	1.08	1.00	0.74	1.00	0.799
(12)	#5	1.08	1.00	0.70	1.00	0.756
(13)	#5	1.08	1.00	0.70	1.00	0.756
(14)	#5	1.08	1.00	0.70	1.00	0.756
(15)	#5	1.08	1.00	0.70	1.00	0.756
(16)	#5	1.08	1.00	0.70	1.00	0.756
(17)	#3	1.08	1.00	0.14	1.00	0.151

### 결정의견

외부요인	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기호(1)~(8),(17)은 비교사례(#3) 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함.</li> <li>- 기호(9)~(16)은 비교사례(#5) 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함.</li> </ul>
건물요인	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기호(1)~(8),(17)과 비교사례(#3)은 모두 신축건물인 바, 건물요인은 대등함.</li> <li>- 기호(9)~(16)과 비교사례(#5)은 모두 신축건물인 바, 건물요인은 대등함.</li> </ul>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 사례	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
				개별요인		
					기타요인	

개별요인

- 기호(1)~(4)는 비교사례(#3) 대비 전유부분의 면적 등에서 우세함.
- 기호(5)~(8)와 비교사례(#3) 대비 위치별 효용 등에서 열세함.
- 기호(9)는 비교사례(#5) 대비 전유부분의 면적 등에서 열세함.
- 기호(10)~(16)은 비교사례(#5) 대비 총별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열세함.
- 기호(17)은 비교사례(#3) 대비 총별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열세함.

기타요인

- 기호(1)~(8),(17)은 비교사례(#3)과 대등함.
- 기호(9)~(16)은 비교사례(#5)와 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	#3	15,700,000	1.000	1.06455	1.112	18,585,340	26	483,218,840	483,000,000
(2)	#3	15,700,000	1.000	1.06455	1.112	18,585,340	26.56	493,626,630	494,000,000
(3)	#3	15,700,000	1.000	1.06455	1.112	18,585,340	26.56	493,626,630	494,000,000
(4)	#3	15,700,000	1.000	1.06455	1.112	18,585,340	26.56	493,626,630	494,000,000
(5)	#3	15,700,000	1.000	1.06455	0.864	14,440,408	32.64	471,334,917	471,000,000
(6)	#3	15,700,000	1.000	1.06455	0.864	14,440,408	34.56	499,060,500	499,000,000
(7)	#3	15,700,000	1.000	1.06455	0.864	14,440,408	35.52	512,923,292	513,000,000
(8)	#3	15,700,000	1.000	1.06455	0.864	14,440,408	35.52	512,923,292	513,000,000
(9)	#5	6,480,000	1.000	1.00551	0.864	5,629,569	458.57	2,581,551,456	2,580,000,000
(10)	#5	6,480,000	1.000	1.00551	0.832	5,421,066	458.57	2,485,938,416	2,490,000,000
(11)	#5	6,480,000	1.000	1.00551	0.799	5,206,048	458.57	2,387,337,493	2,390,000,000
(12)	#5	6,480,000	1.000	1.00551	0.756	4,925,873	458.57	2,258,857,503	2,260,000,000
(13)	#5	6,480,000	1.000	1.00551	0.756	4,925,873	458.57	2,258,857,503	2,260,000,000
(14)	#5	6,480,000	1.000	1.00551	0.756	4,925,873	458.57	2,258,857,503	2,260,000,000
(15)	#5	6,480,000	1.000	1.00551	0.756	4,925,873	458.57	2,258,857,503	2,260,000,000
(16)	#5	6,480,000	1.000	1.00551	0.756	4,925,873	458.57	2,258,857,503	2,260,000,000
(17)	#3	15,700,000	1.000	1.06455	0.151	2,523,729	133.04	335,756,906	336,000,000
합 계							4,045.52		23,057,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액의 결정

기호	층/호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	1/101	26	483,000,000	비준가액
(2)	1/102	26.56	494,000,000	비준가액
(3)	1/103	26.56	494,000,000	비준가액
(4)	1/104	26.56	494,000,000	비준가액
(5)	1/105	32.64	471,000,000	비준가액
(6)	1/106	34.56	499,000,000	비준가액
(7)	1/107	35.52	513,000,000	비준가액
(8)	1/108	35.52	513,000,000	비준가액
(9)	2/201	458.57	2,580,000,000	비준가액
(10)	3/301	458.57	2,490,000,000	비준가액
(11)	4/401	458.57	2,390,000,000	비준가액
(12)	5/501	458.57	2,260,000,000	비준가액
(13)	6/601	458.57	2,260,000,000	비준가액

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층/호수	면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
(14)	7/701	458.57	2,260,000,000	비준가액
(15)	8/801	458.57	2,260,000,000	비준가액
(16)	9/901	458.57	2,260,000,000	비준가액
(17)	지1/비101	133.04	336,000,000	비준가액
<b>결정된 감정평가액</b>			<b>23,057,000,000</b>	



# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	26.56	26.56	494,000,000	비준가액 (공용면적포함: 31.11㎡)
				1. 소유권	6.1254	6.1254		
				대지권	933x----- 933			
						토지 · 건물 토지 : 건물 :		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	26.56	26.56	494,000,000	비준가액 (공용면적포함: 31.11㎡)
				1. 소유권	6.1254	6.1254		
				대지권	933x----- 933			
						토지 · 건물 토지 : 건물 :		
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	26.56	26.56	494,000,000	비준가액 (공용면적포함: 31.11㎡)
				1. 소유권	6.1254	6.1254		
				대지권	933x----- 933			
						토지 · 건물 토지 : 건물 :		

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	32.64	32.64	471,000,000	비준가액 (공용면적포함: 38.22㎡)
				1. 소유권	7.5276	7.5276		
				933x-----	933			
				대지권				
					토지 · 건물 배분내역			
					토지 :		141,300,000	
					건물 :		329,700,000	
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	34.56	34.56	499,000,000	비준가액 (공용면적포함: 40.46㎡)
				1. 소유권	7.9704	7.9704		
				933x-----	933			
				대지권				
					토지 · 건물 배분내역			
					토지 :		149,700,000	
					건물 :		349,300,000	
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제107호	35.52	35.52	513,000,000	비준가액 (공용면적포함: 41.59㎡)
				1. 소유권	8.1918	8.1918		
				933x-----	933			
				대지권				
					토지 · 건물 배분내역			
					토지 :		153,900,000	
					건물 :		359,100,000	

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제108호	35.52	35.52	513,000,000	비준가액 (공용면적포함: 41.59㎡)
				1. 소유권	8.1918	8.1918		
				대지권	933x----- 933			
						토지 · 건물 배분내역 토지 : 153,900,000 건물 : 359,100,000		
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	458.57	458.57	2,580,000,000	비준가액 (공용면적포함: 536.95㎡)
				1. 소유권	105.7579	105.7579		
				대지권	933x----- 933			
						토지 · 건물 배분내역 토지 : 774,000,000 건물 : 1,806,000,000		
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	458.57	458.57	2,490,000,000	비준가액 (공용면적포함: 536.95㎡)
				1. 소유권	105.7579	105.7579		
				대지권	933x----- 933			
						토지 · 건물 배분내역 토지 : 747,000,000 건물 : 1,743,000,000		

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	458.57	458.57	2,390,000,000	비준가액 (공용면적포함: 536.95㎡)
				1. 소유권	105.7579	105.7579		
				대지권	933x----- 933			
						토지 · 건물 배분내역 토지 : 717,000,000 건물 : 1,673,000,000		
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	458.57	458.57	2,260,000,000	비준가액 (공용면적포함: 536.95㎡)
				1. 소유권	105.7579	105.7579		
				대지권	933x----- 933			
						토지 · 건물 배분내역 토지 : 678,000,000 건물 : 1,582,000,000		
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	458.57	458.57	2,260,000,000	비준가액 (공용면적포함: 536.95㎡)
				1. 소유권	105.7579	105.7579		
				대지권	933x----- 933			
						토지 · 건물 배분내역 토지 : 678,000,000 건물 : 1,582,000,000		

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	458.57	458.57	2,260,000,000	비준가액 (공용면적포함: 536.95㎡)
				1. 소유권	105.7579 933x-----	105.7579		
				대지권	933			
						토지 · 건물 토지 : 건물 :		
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	458.57	458.57	2,260,000,000	비준가액 (공용면적포함: 536.95㎡)
				1. 소유권	105.7579 933x-----	105.7579		
				대지권	933			
						토지 · 건물 토지 : 건물 :		
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	458.57	458.57	2,260,000,000	비준가액 (공용면적포함: 536.95㎡)
				1. 소유권	105.7579 933x-----	105.7579		
				대지권	933			
						토지 · 건물 토지 : 건물 :		

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비101호	133.04	133.04	336,000,000	비준가액 (공용면적포함: 155.78㎡)
			1. 소유권	30.6827 933x-----	30.6827			
			대지권	933				
						토지 · 건물 토지 : 건물 :	배분내역 100,800,000 235,200,000	
<b>합 계</b>							<b>₩23,057,000,000</b>	
				이 하	여	백		

# 구분건물 개별요인 분석표-1

<p>소재지</p>	<p>울산광역시 남구 신정동 650-1</p>
<p>건물명칭 및 층·호수</p>	<p>1동 제1층 제101호 외 16개호</p>
<p>지리적위치 및 주위환경</p>	<p>본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 '울산광역시청' 남동측 인근에 위치하는 근린생활 시설로서, 주위는 근린생활시설, 아파트, 주상용 부동산이 소재하는 지대로서, 제반 주위 환경은 대체로 무난함.</p>
<p>교통상황</p>	<p>본건까지 차량 출입 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 바, 제반 대중교통사 정은 양호함.</p>
<p>접면도로상황</p>	<p>본건 북동측으로 노폭 약 30M, 북서측으로 노폭 약 6M, 남서측으로 노폭 약 8M 내외 의 포장도로에 각각 접하며, 포장상태 및 계통성 등은 양호함.</p>
<p>토지이용계획 및 공법상제한사항</p>	<p>■ 기호(1) : 도시지역, 일반상업지역, 대로2류(폭 30m~35m)(보조간선도로)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 상대보호구역(이화유치원)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;</p>
<p>주위환경</p>	

## 구분건물 개별요인 분석표-2

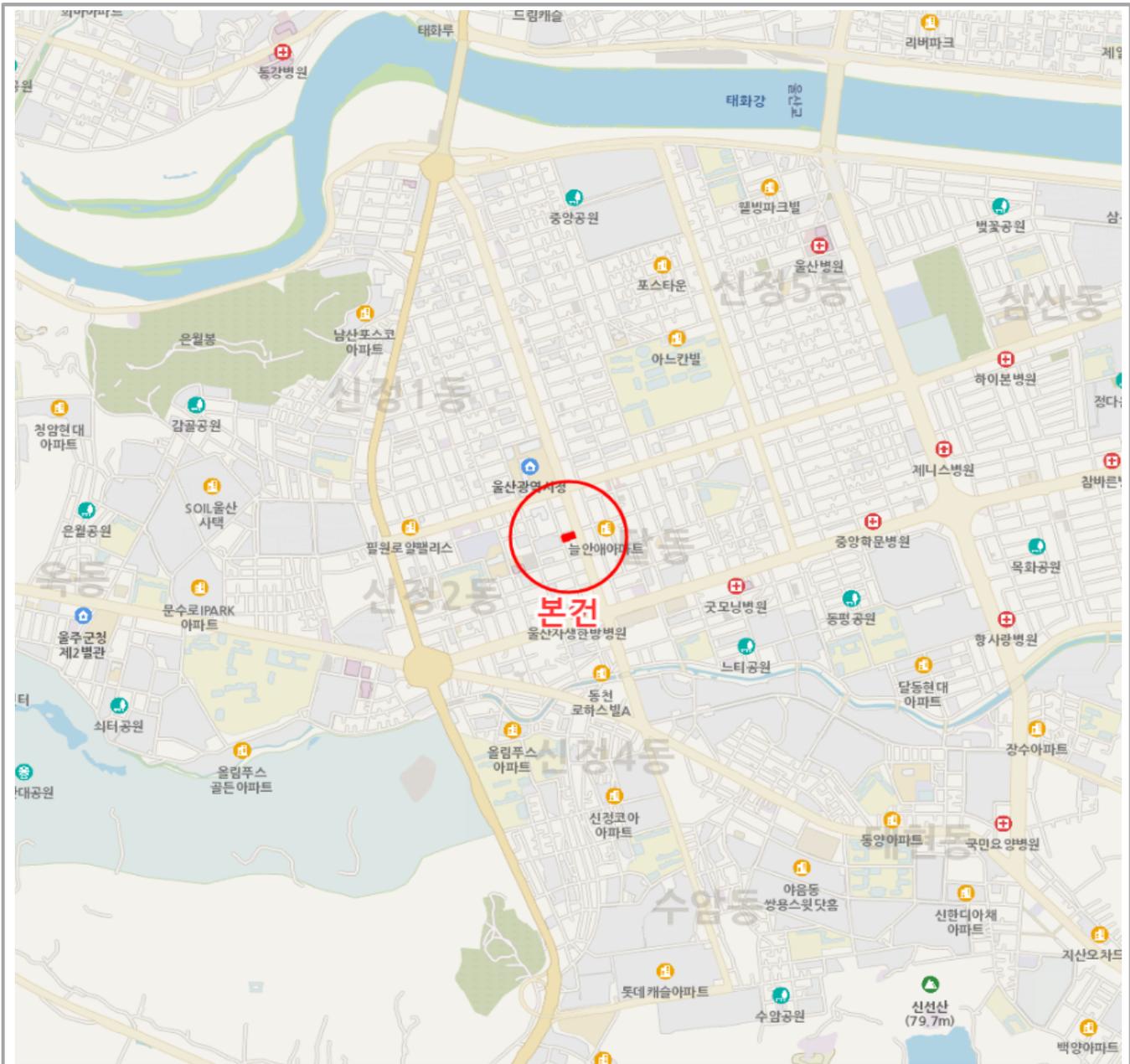
건물 의 구조 및 마감재 등	구조 및 규모 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 건물 내 제1층 제101호 외 16개호로서, 외벽 : 화강석 마감 등 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등 창호 : 샷시조 마감 등						
이 용 상 황	기호(1)~(8) : 기준시점 현재 공부상 용도는 “소매점”임. 기호(9)~(16) : 기준시점 현재 공부상 용도는 “의원”임. 기호(17) : 기준시점 현재 공부상 용도는 “기타사무소”임.						
관 리 상 태	❶ 양호 ❷ 보통 ❸ 불량			사 용 승 인 일		2023.06.29	
부 대 설 비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설
	○	-	-	○	○	○	○
공부와의 차이 및 기 타	공부와의 차이 없음.						
본 건 전 경							

# 광역위치도



소재지

울산광역시 남구 신정동 650-1 1동 제1층 제101호 외

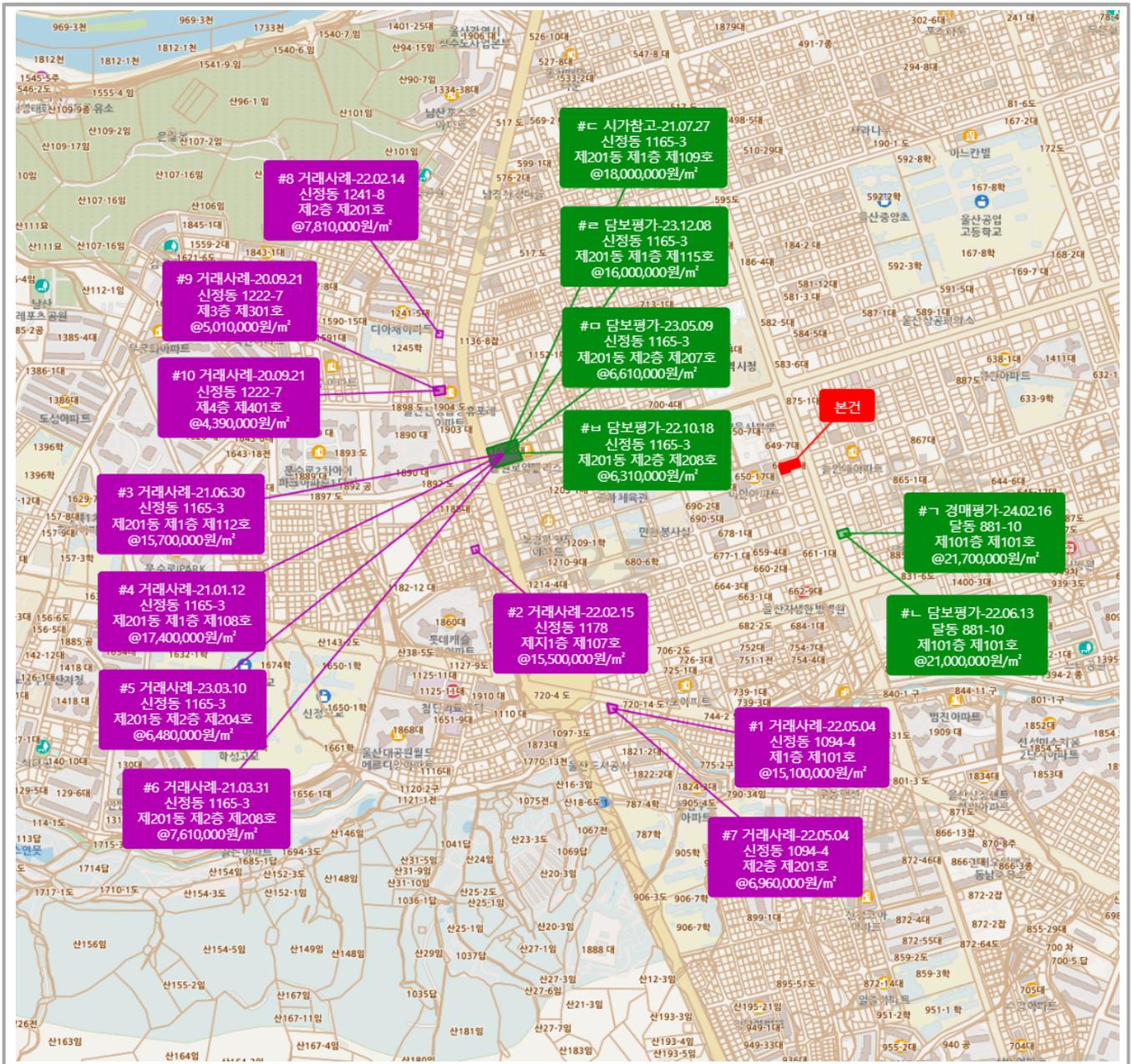


# 위 치 도



소재지

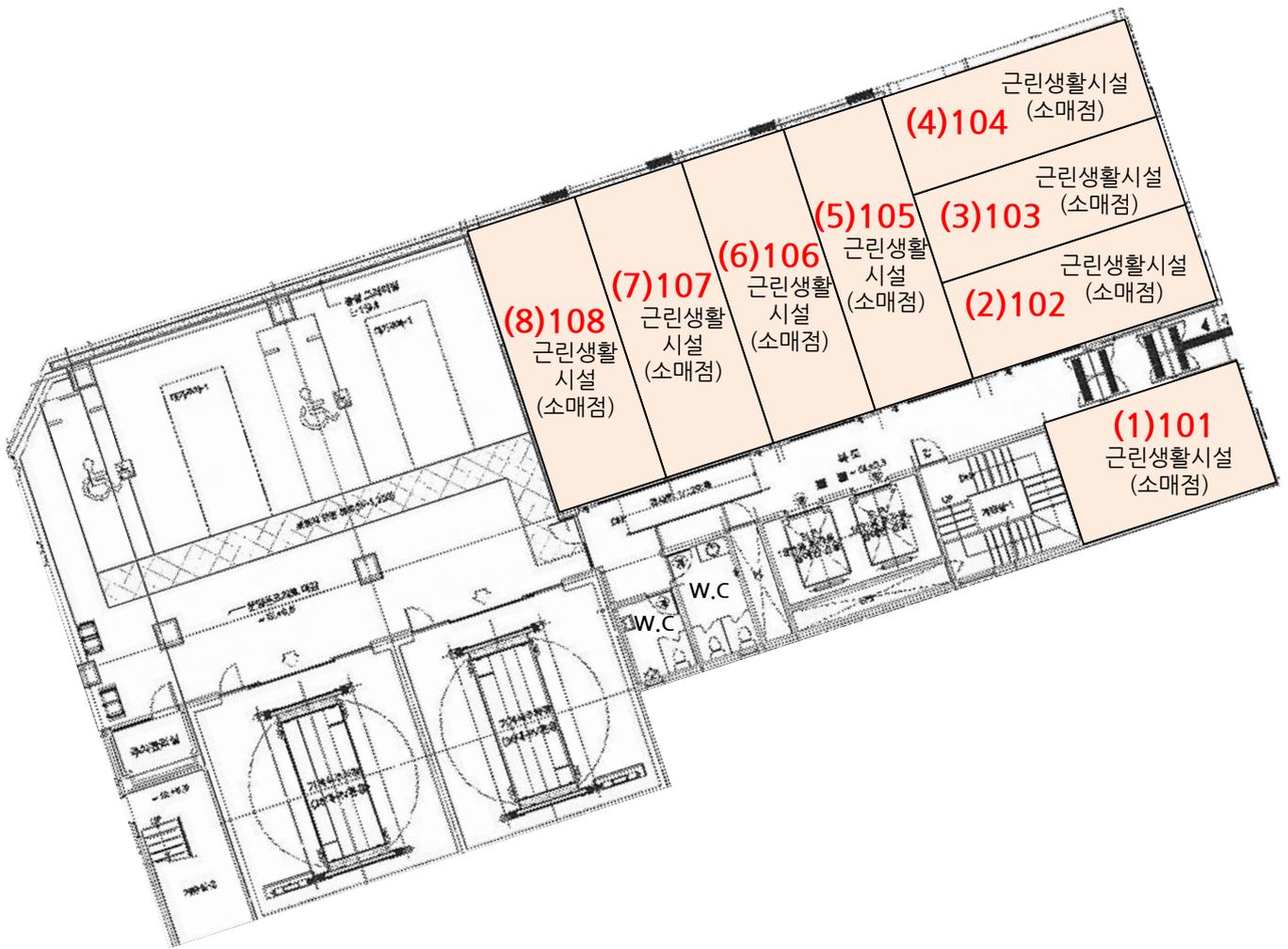
울산광역시 남구 신정동 650-1 1동 제1층 제101호 외



# 호별배치도 및 내부이용개황도



〈 None Scale 〉



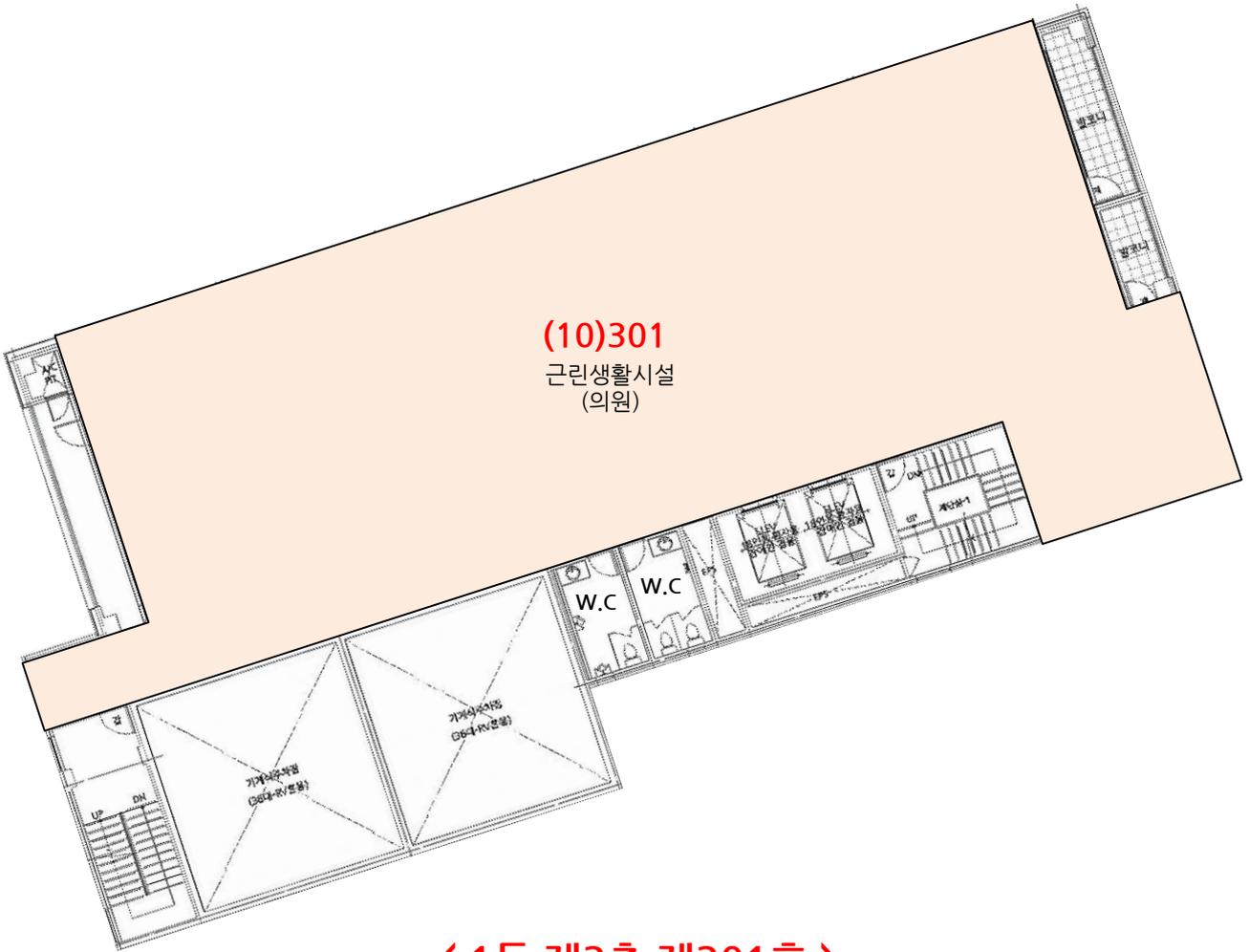
〈 1동 제1층 제101호 외 〉



# 호별배치도 및 내부이용개황도



< None Scale >

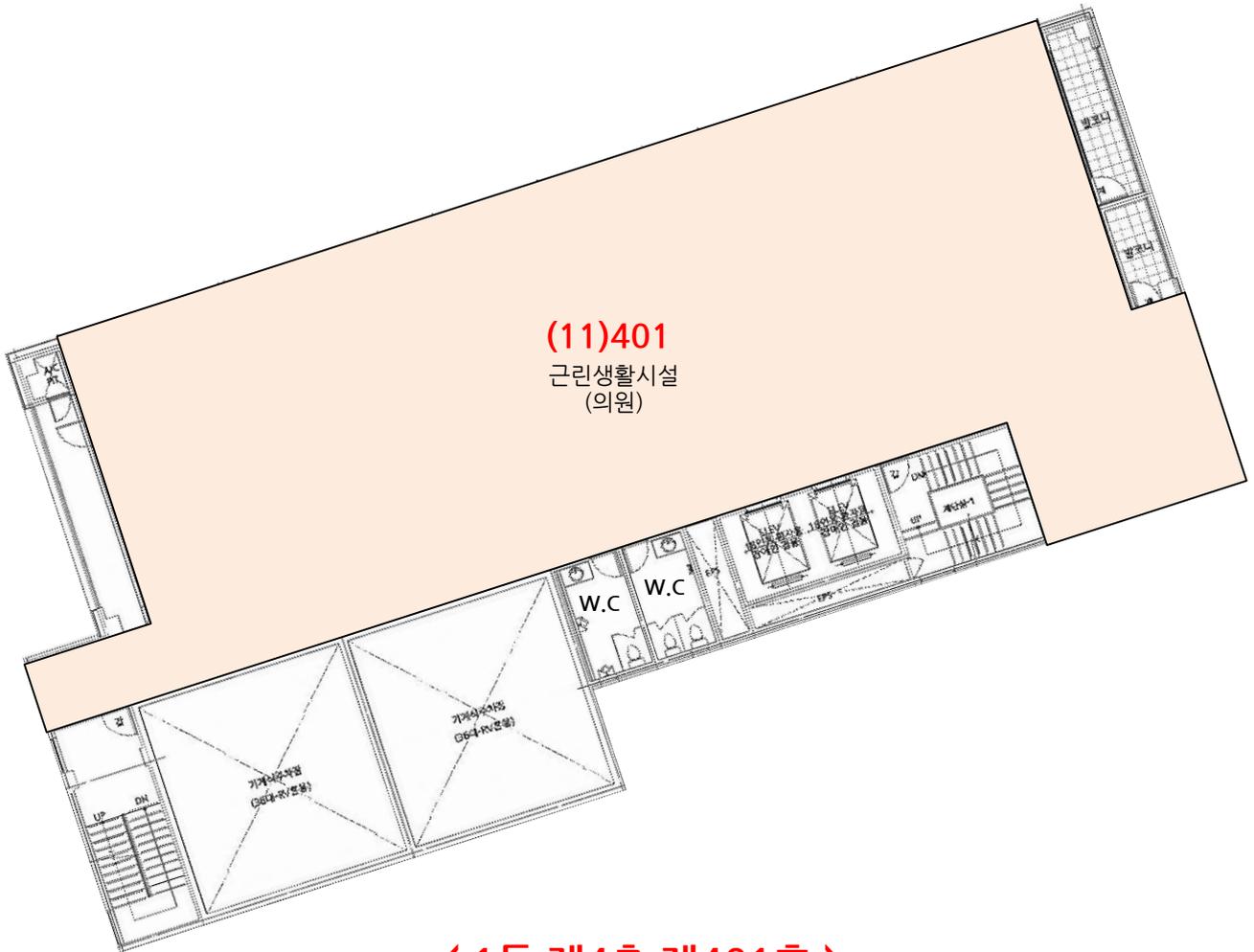


< 1동 제3층 제301호 >

# 호별배치도 및 내부이용개황도



< None Scale >

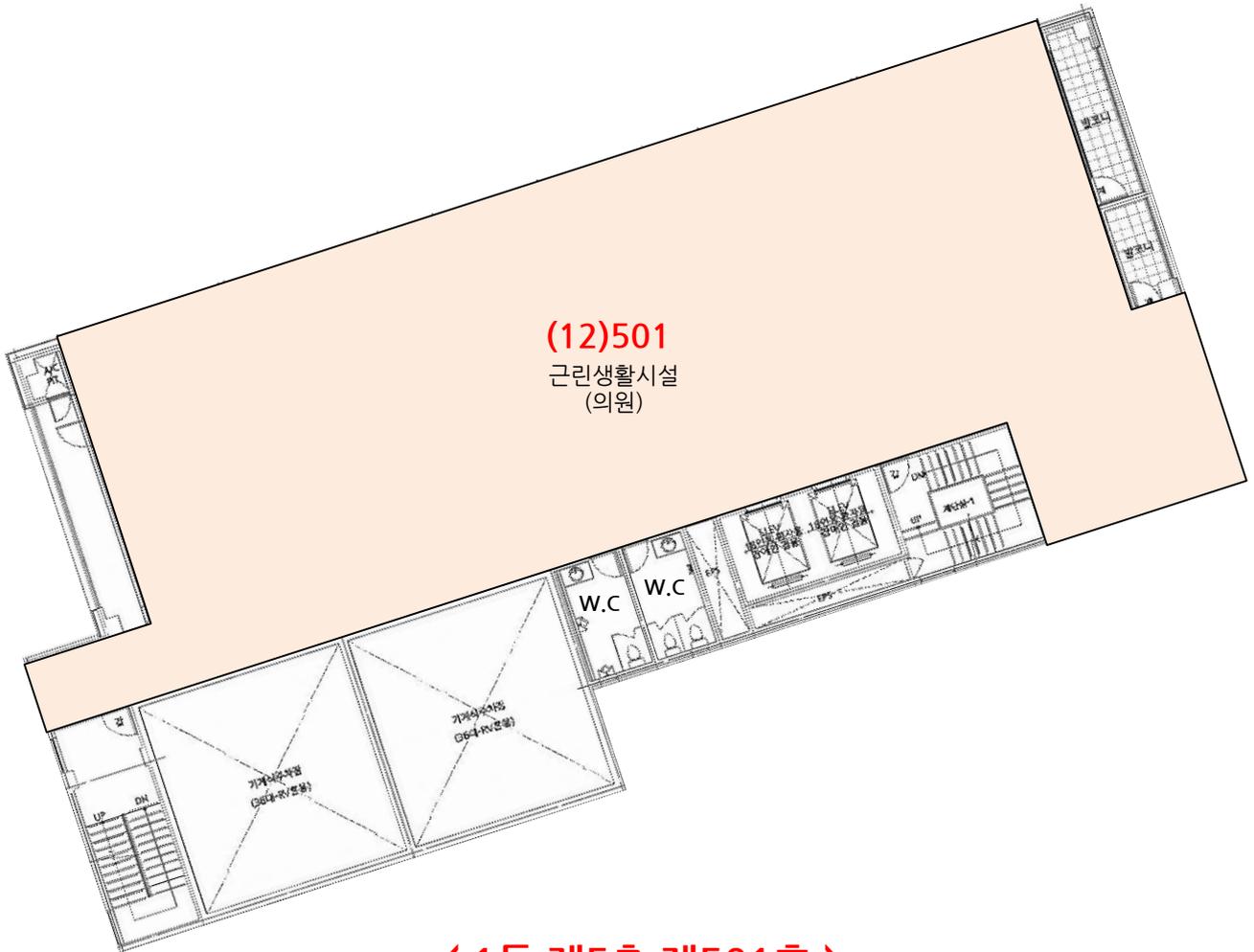


< 1동 제4층 제401호 >

# 호별배치도 및 내부이용개황도



< None Scale >

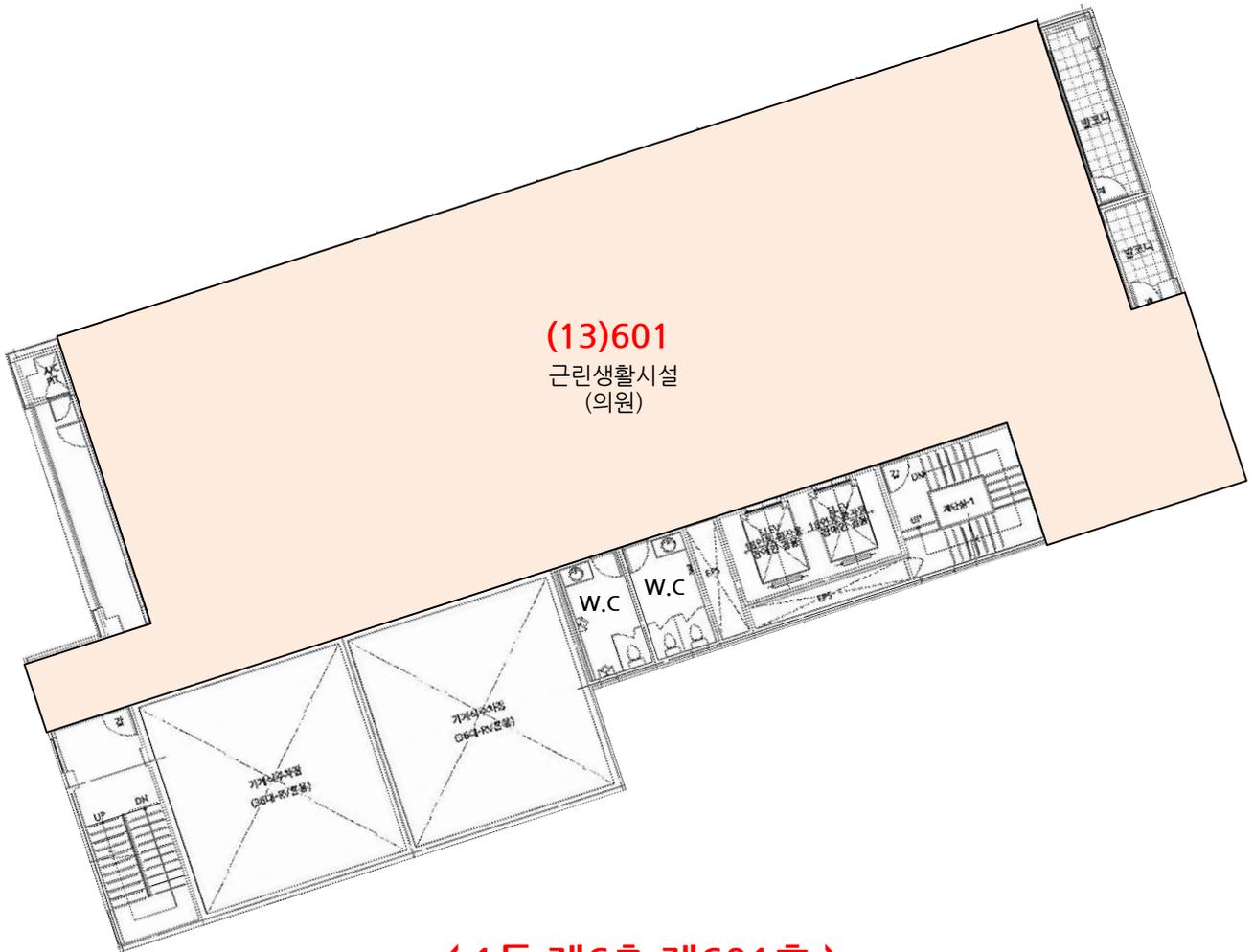


< 1동 제5층 제501호 >

# 호별배치도 및 내부이용개황도



< None Scale >

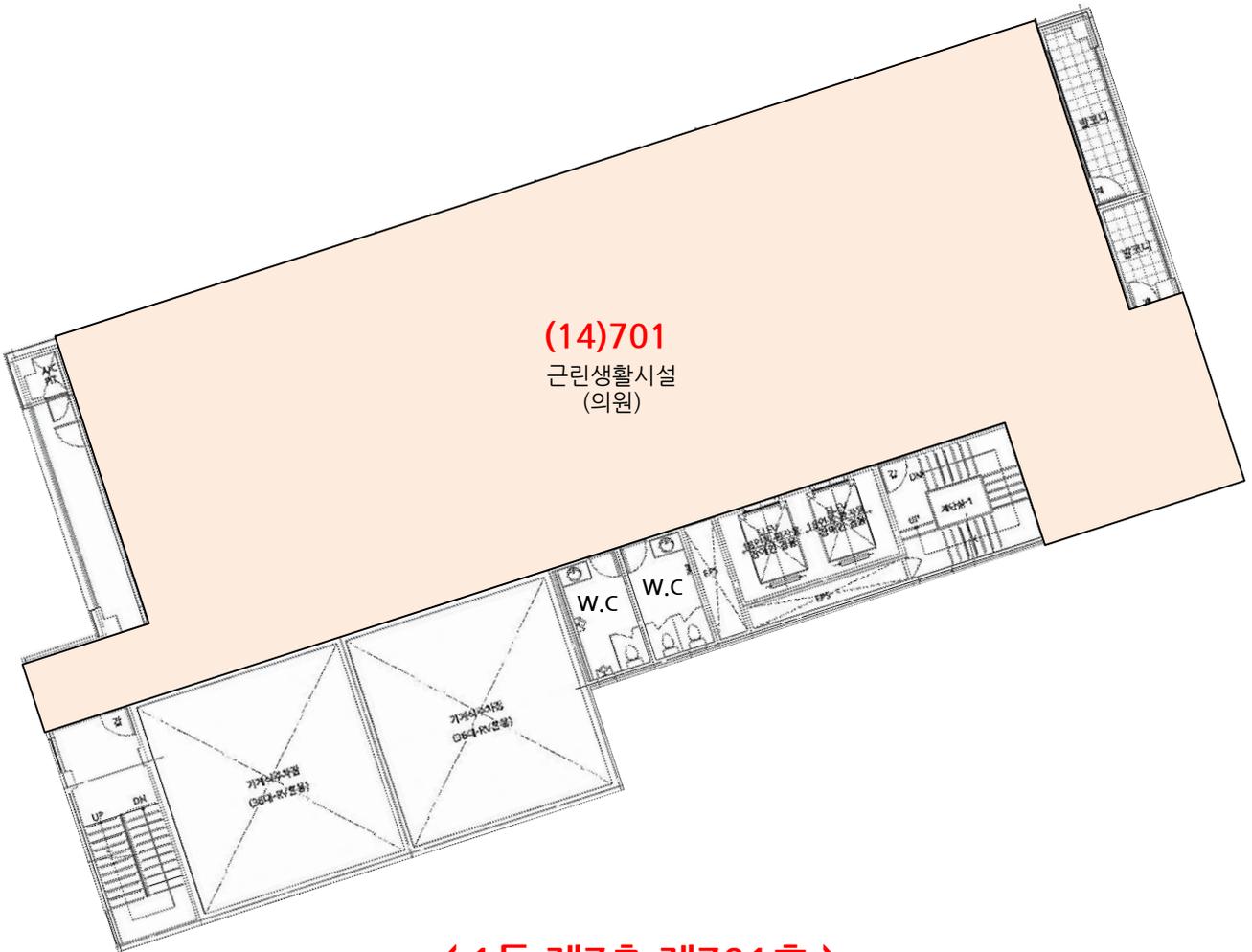


< 1동 제6층 제601호 >

# 호별배치도 및 내부이용개황도



< None Scale >

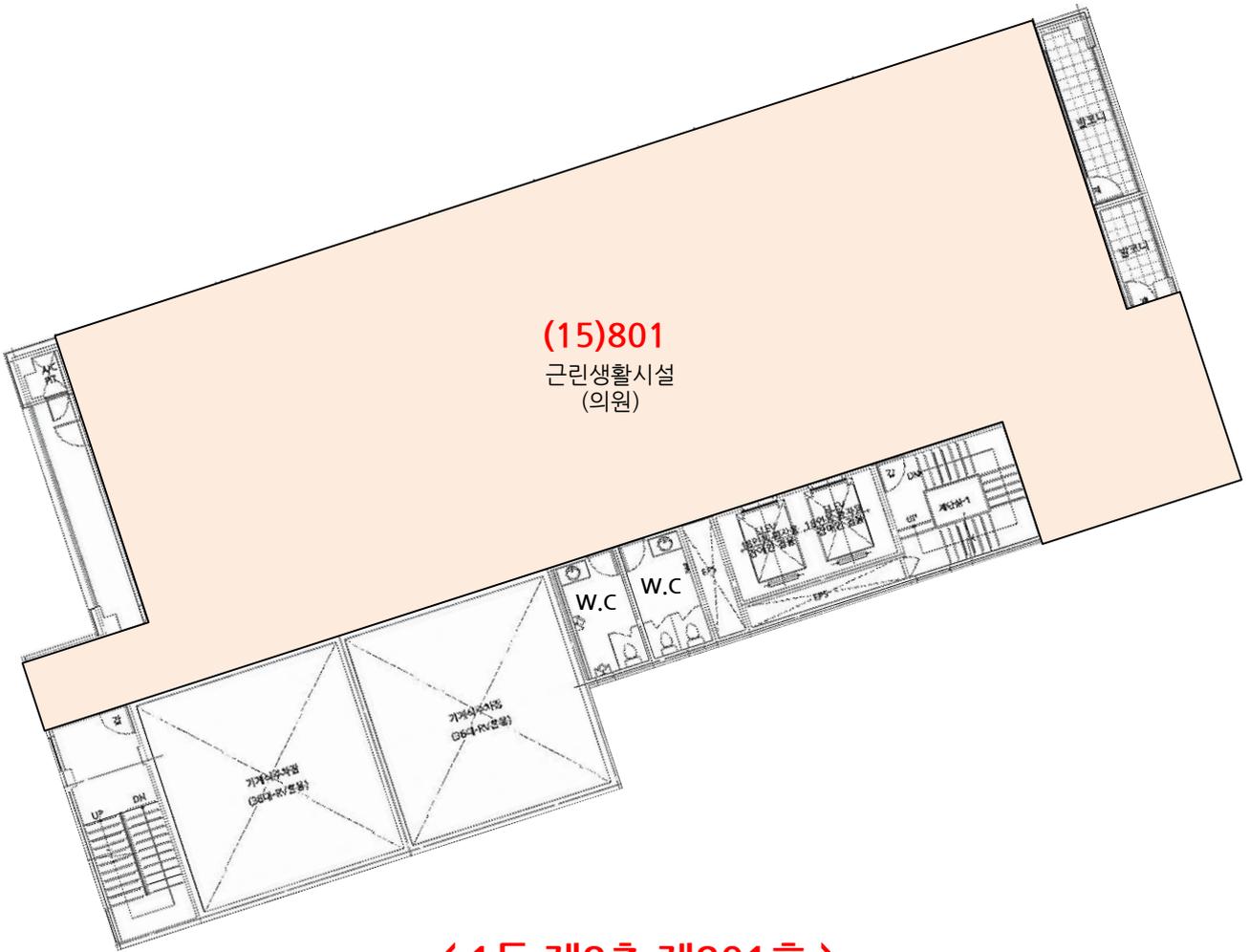


< 1동 제7층 제701호 >

# 호별배치도 및 내부이용개황도



< None Scale >

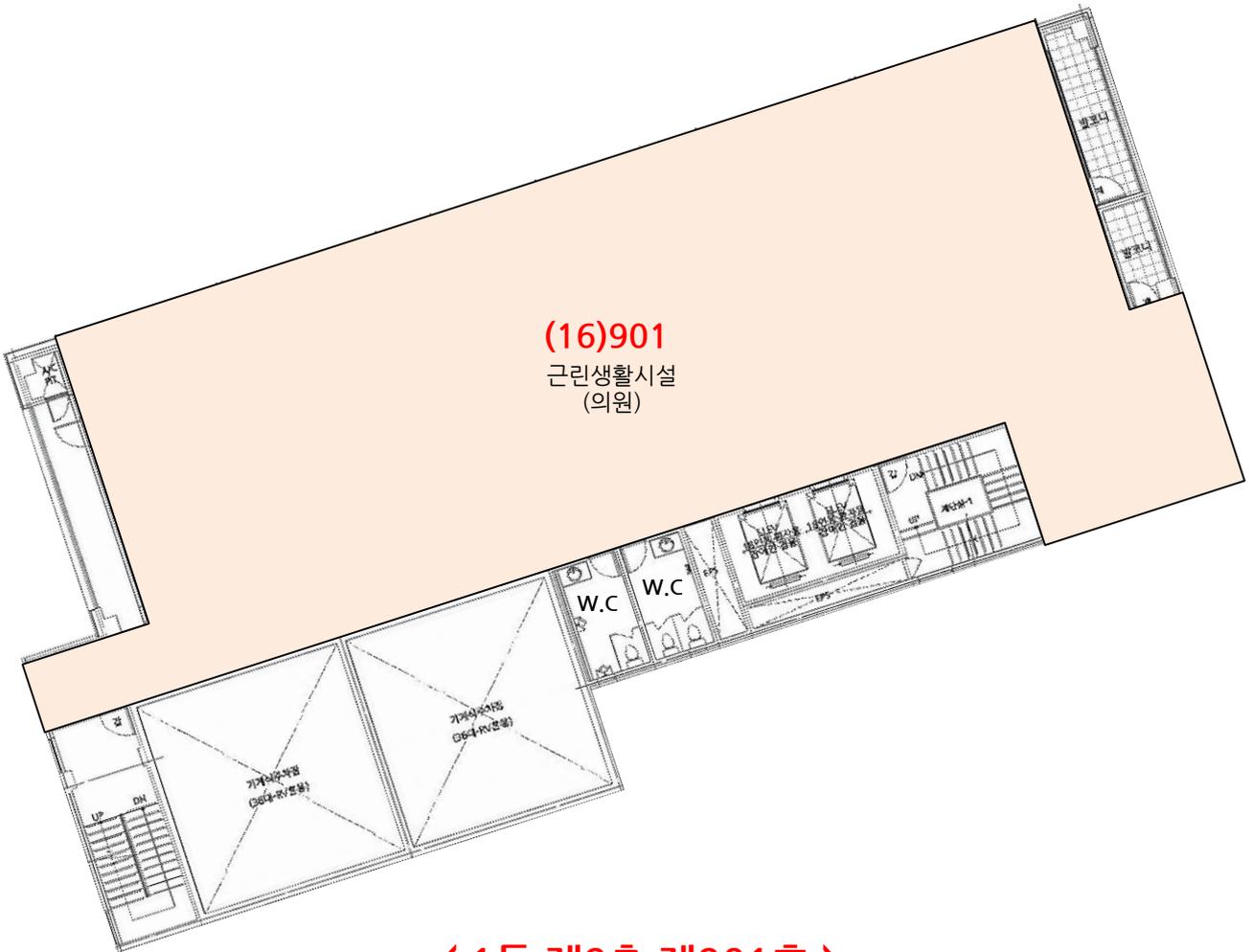


< 1동 제8층 제801호 >

# 호별배치도 및 내부이용개황도



< None Scale >

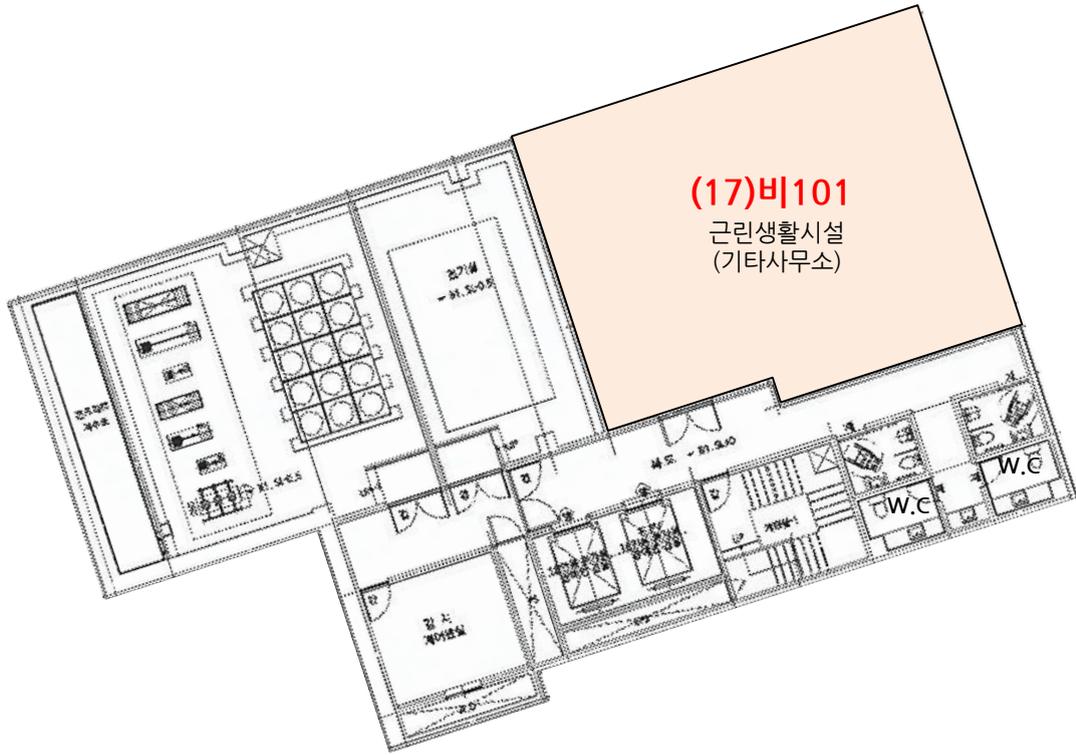


< 1동 제9층 제901호 >

# 호별배치도 및 내부이용개황도



< None Scale >



< 1동 제1층 제비101호 >

# 사 진 용 지



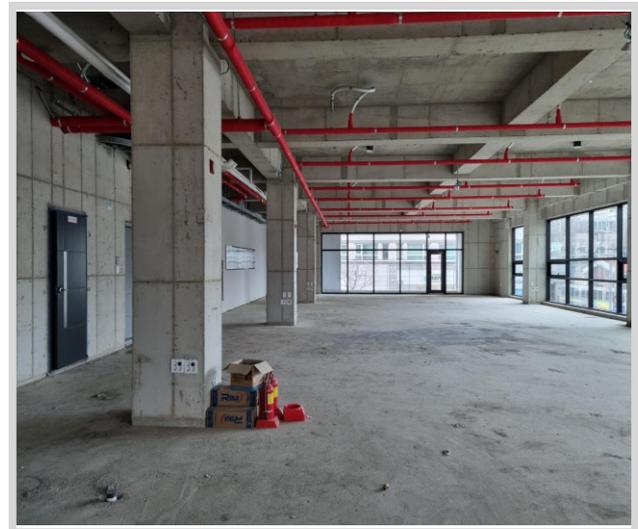
본건 건물 전경



기호(1)~(4) 전경

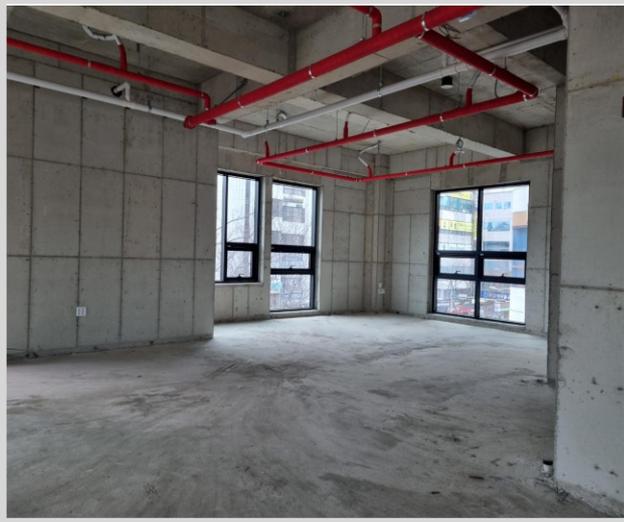


기호(5)~(8) 전경



기호(9) 내부

# 사 진 용 지



기호(10) 내부



기호(11) 내부

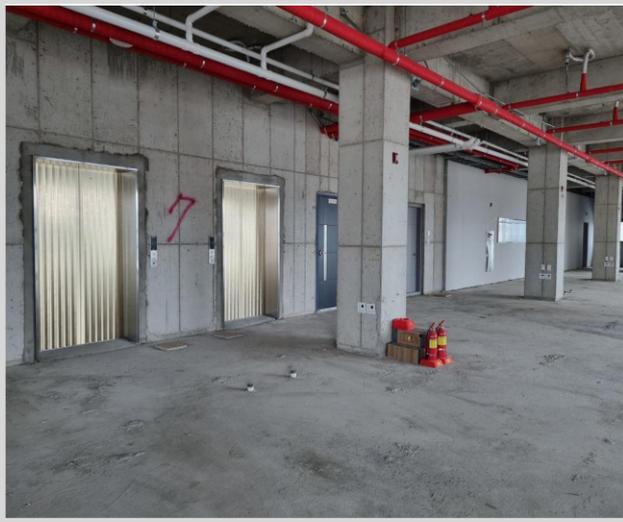


기호(12) 내부



기호(13) 내부

# 사 진 용 지



기호(14) 내부



기호(15) 내부

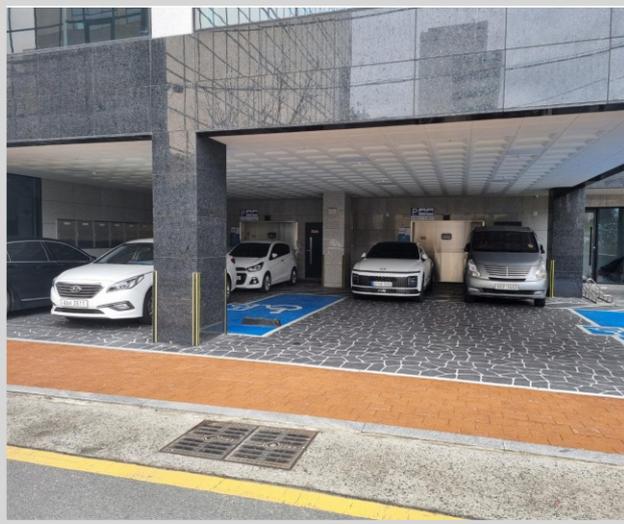


기호(16) 내부

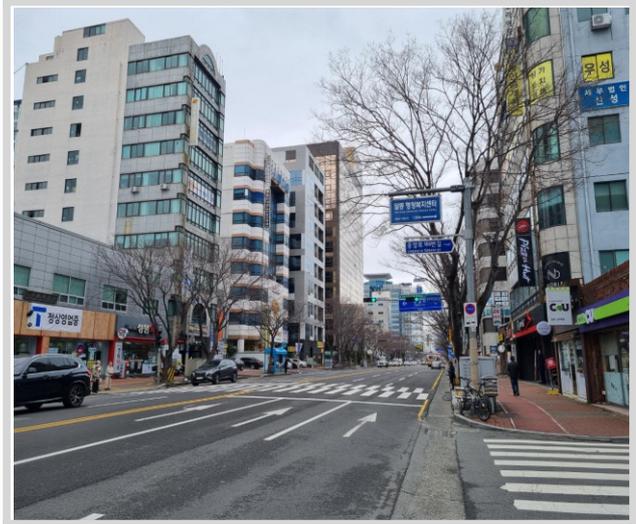


기호(17) 내부

# 사 진 용 지



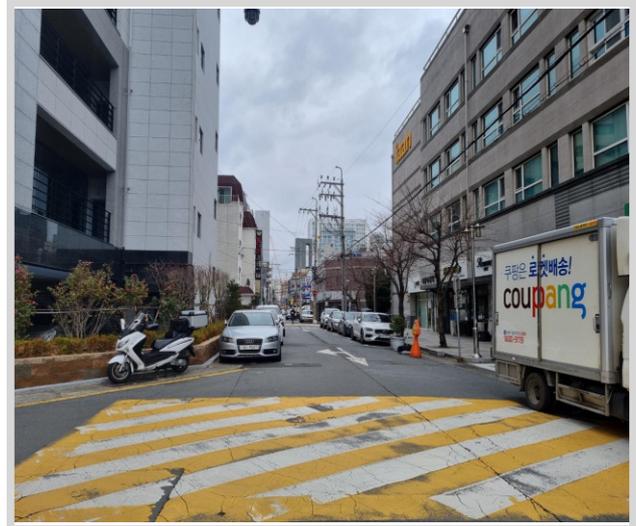
주차타워 출입구



북동측 도로 및 주위환경



북서측 도로 및 주위환경



남서측 도로 및 주위환경

# (주)가람감정평가법인

우)16230 경기도 수원시 팔달구 월드컵로 310(우만동 228) 수원월드컵경기장 4층  
E-Mail: kaaram2@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/

TEL: 031)273-8085  
FAX: 031)273-8088

문서번호 0224-02-20001  
시행일자 2024.02.27  
수신 코리아신탕(주)  
참조  
제목 감정평가의뢰에 대한 회보

- 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2024.02.20 일자로 우리 법인에 의뢰하신 『울산광역시 남구 신정동 650-1 1동 제1층 제101호 외소재 건물』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.
- 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨부 1. 감정평가서 1부  
2. 청구서 1부  
3. 수수료산정내역서 1부  
4. 세금계산서 1부 끝.

(주)가람감정평가법인 경기지사장

# 수수료 청구서

감정서번호: 가람 0224-02-20001  
2024.02.27

## 코리아신탁(주) 귀하

### 일천칠백팔십일만이천삼백원정(₩17,812,300.-)

2024.02.20일자 우리 법인에 의뢰하신『울산광역시 남구 신정동 650-1 1동 제1층 제101호 외 소재 건물』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	₩15,679,200	7,845,000 + (13,057,000,000 × 6/10,000) = 15,679,200
실비		
여비	314,000	
토지조사비	-	
물건조사비	170,000	
공부발급비	14,000	
기타실비	16,000	
비		
자료수집비	-	
소계	514,000	
특별용역비	-	
공급가액	16,193,000	1,000원 미만 절사
부가세	1,619,300	
합계	17,812,300	
기납부착수금	0	
정산청구액	₩17,812,300	

#### ■ 송금처

국민은행 기흥구청점(423301-04-016948) 예금주: (주)가람감정평가법인경기지사  
기업은행 영등지점(411-060904-01-019) 예금주: (주)가람감정평가법인경기지사

◆ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호(0224-02-20001)로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 경기지사장

TEL: 031-273-8085 FAX: 031-273-8088

법인 사업자등록번호: 134-85-26111

# 수수료산정내역서

수신: 코리아신탕(주) 귀하  
 평가서번호: 가람 0224-02-20001 호  
 정산청구액: 일천칠백팔십일만이천삼백원정(₩ 17,812,300.-)

감정평가액		1.0배분 평가액	1.5배분 평가액		총액
		23,057,000,000	-		23,057,000,000
기초수수료	평가가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액
	5천만원 이하	50,000,000	200,000	1.0	200,000
	5천만원 초과 5억원 이하	450,000,000	×11/10,000	1.0	495,000
	5억원 초과 10억원 이하	500,000,000	× 9/10,000	1.0	450,000
	10억원 초과 50억원 이하	4,000,000,000	× 8/10,000	1.0	3,200,000
	50억원 초과 100억원 이하	5,000,000,000	× 7/10,000	1.0	3,500,000
	100억원 초과 500억원 이하	13,057,000,000	× 6/10,000	1.0	7,834,200
	500억원 초과 1,000억원 이하		× 5/10,000	1.0	
	1,000억원 초과 3,000억원 이하		× 4/10,000	1.0	
	3,000억원 초과 6,000억원 이하		× 3/10,000	1.0	
	6,000억원 초과 1조원 이하		× 2/10,000	1.0	
	1조원 초과		× 1/10,000	1.0	
	합계				15,679,200
평가수수료	1.0배	7,845,000 + (13,057,000,000 × 6/10,000) ≒ 15,679,200			15,679,200
	1.5배				-
	소계				₩15,679,200
실비	여비				314,000
	토지조사비				0
	물건조사비				170,000
	기타				30,000
	소계				₩514,000
공급가액	평가수수료 + 실비			₩16,193,000	
부가세	공급가액 × 0.1			₩1,619,300	
기납부 착수금				₩0	
정산청구액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금			₩17,812,300	

※ 공급가액은 1,000원 미만 절사

(주)가람감정평가법인 경기지사장