

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 (주)하나자산신탁
건명	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1611-2 울산태왕아너스퍼스티안 제20층 제2024호
감정평가서번호	DA244-010402

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감정평가개요

I. 물건개요

소재지	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1611-2 울산태왕아너스퍼스티안 제20층 제2024호		
감정평가액	\ 102,000,000.-		
부동산의 종류	구분건물	채무자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
	- 해당사항없음 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2024.01.04.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 최지훈

최지훈



(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건



감정평가액	일억이백만원정(W102,000,000.-)				
의뢰인	(주)하나자산신탁		감정평가목적	구매	
제출처	(주)하나자산신탁		기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	(주)하나자산신탁		감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)		기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-		2024.01.09.	2024.01.08. ~2024.01.09.	2024.01.11.
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡) 금액(원)
	구분건물	1개	구분건물	1개	- 102,000,000
	합계				₩102,000,000.-
			- 이 하 여 백 -		
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사				

대일감정원



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 소재 KTX, SRT 정차역인 "울산역" 남동측 근거리에 위치하는 구분건물(울산태왕아너스퍼스티안 20층 제2024호)로서, (주)하나자산신탁의 공매 목적의 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 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2024.01.09.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.01.08.~2024.01.09.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
 - 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
- 본건 집합건물(오피스텔)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 오피스텔의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

- 본건의 내부확인인 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 확인이 불가하여 집합건축물대장상 건축물 현황도를 기준으로 하였으니 업무 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

2. 본건 집합건물(오피스텔)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 등에 의거하여 확인하였음.
3. 본건 집합건물 토지·건물 배분비율은 토지 차감법을 적용하여 작성한 비주거용 집합건물토지·건물배분비율표(출처:한국부동산연구원 연구보고서, 2007년)를 참고하고, 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 배분비율을결정하였음.(※토지·건물 배분비율 2.8 : 7.2)
4. 울산태왕아너스퍼스티안의 관리사무소 연락처는 052-254-9005이며, 관리비 체납은 없는 것으로 탐문 조사되었으니, 업무진행시 참고 바람.

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리	1611-2 울산태왕 아너스 퍼스티안	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 28층				
				지6층	2,530.44			
	[도로명주소] 울산 울주군 삼남읍 도로1길			지5층	3,147.85			
	9-15			지4층	3,125.2			
				지3층	3,236.78			
				지2층	3,106.31			
				지1층	3,106.39			
				1층	2,251.98			
				2층	2,280.02			
				3층	1,084.3			
				4층 ~ 17층	1,184.16		각층	
				18층 ~ 28층	1,184.94		각층	
				옥탑1층	246.04			
				옥탑2층	134.03			
		"	1611-2	대	일반상업지역 (내)	4,202.2		

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
가				철근콘크리트구조 제20층 제2024호	24.34	24.34	102,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	4.3422 /4,202.2	4.3422	배분내역 토지가액 : 28,560,000 건물가액 : 73,440,000	
합 계							\ 102,000,000.-	
- 이 하					여 백		-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1611-2				건물명	울산태왕아너스퍼스티안			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지하6층/지상28층			
용도	업무시설				사용승인일	2021.01.07			
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	-	○	○	○	
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
가	제20층/제2024호	4.3422	24.34	32.6271	56.9671	42.7			

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

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(오피스텔)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 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	신화리 1611-2	울산태왕아너스 퍼스티안 20층/2025호	12.17	50,000,000	4,110,000	2023.04.06 2021.01.07
		½지분 매매임.				
2	신화리 1611-2	울산태왕아너스 퍼스티안 10층/1027호	57.59	237,288,600	4,120,000	2022.01.08 2021.01.07

나. 선정사유

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

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
2	2022.01.08	57.59	4,120,000

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 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 오피스텔 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사(2020.06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #2	2021년 12월	98.28	$(94.46 - 98.28) / 98.28 \times 100$	-3.887% (0.96113)
	2023년 11월	94.46		

매매가격지수는 전국 오피스텔의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사상 울산광역시 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치의 결정

본건은 오피스텔로서 인근지역 내 오피스텔의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(오피스텔)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (업무용)

조건	항 목
단지외부 요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성
	차량이용의 편리성
	생산자서비스 종사자 밀도
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	공급 및 처리시설의 상태 등
단지내부 요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 주차의 편리성 정도
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식
	주출입구와의 거리 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(2) 신화리 1611-2 울산태왕아너스퍼스티안 10층/1027호	1.00	1.00	1.06	1.00	1.060
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 및 면적 등)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
울산태왕아너스퍼스티안	오피스텔	4,000,000 ~ 4,300,000	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	신화리 1611-2	울산태왕 아너스퍼스티안 22층/2212호	24.34	경매	102,000,000	4,190,000	2023.09.17 2021.01.07
2	신화리 1611-2	울산태왕 아너스퍼스티안 24층/2422호	24.34	경매	102,000,000	4,190,000	2023.08.14 2021.01.07
3	신화리 1611-2	울산태왕 아너스퍼스티안 4층/425호	24.34	담보	90,000,000	3,700,000	2023.07.14 2021.01.07

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
울산 전체	최근1년	오피스텔 (주거용)	58.19	43	총 296건 중
		오피스텔	76.71	9	총 23건 중
울산 울주군		오피스텔 (주거용)	58.12	7	총 22건 중

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)4,120,000	1.00	0.96113	1.00	1.060	4,200,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 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	제20층/제2024호	24.34	4,200,000	102,000,000

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 소재 KTX, SRT 정차역인 "울산역"에서 남동측으로 직선거리 약 600m 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건 주위는 KTX, SRT 정차역인 "울산역" 주위에 개발된 택지지대로, 아파트, 오피스텔, 각종 근린생활시설, 오피스텔 및 미개발용지 등이 소재하며, 제반 주변여건 보통 수준임.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 가능하며, 본건의 북서측 인근 KTX, SRT 정차역인 "울산역"이 소재하고 인근 도로변(도호1길)으로 노선 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건 무난함.

4. 접면도로 상황

본건의 북동측으로 노폭 약 40m, 남측 및 서측으로 노폭 약 15m 내외의 아스팔트 포장도로와 각각 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(경부고속철도 울산역 역세권지구), 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2014-12-11)(접합), 가축사육제한구역(축종별 거리제한 250m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 도시개발구역<도시개발법>, 중점경관관리구역임.

구분건물감정평가요항표

6. 기타사항

해당사항 없음.

II. 건물상황

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하6층/지상28층 중 제20층 제2024호로서, (사용승인
일 : 2021.01.07.)

외벽 : 모르타르위 페인트마감, 복합판넬, 강화유리 등

창호 : 새시창호임.

2. 이용상태

일련번호(가) 제20층 제2024호 : 공부상 오피스텔임.

※ 본건의 내부확인은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 확인이 불가하여 집합건축물대장
상 건축물 현황도를 기준으로 하였으니 업무 진행시 참고바람.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비, 급배수, 급탕설비, 난방설비(개별난방, 도시가스보일러), 승강기설비, 소방설비,
방송설비, 지하주차장 등이 되어있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

5. 임대관계

본건 임대관계는 미상임.

6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

가) 본건을 소재지로한 세무서 상가건물임대차 현황서상 내역은 접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가한 것으로 2024.01.09.자로 조사되었는바, 업무 진행시 참고바람.

나) 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 없는 것으로 주민센터에서 2024.01.09.자로 조사되었는바, 업무 진행시 참고바람.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

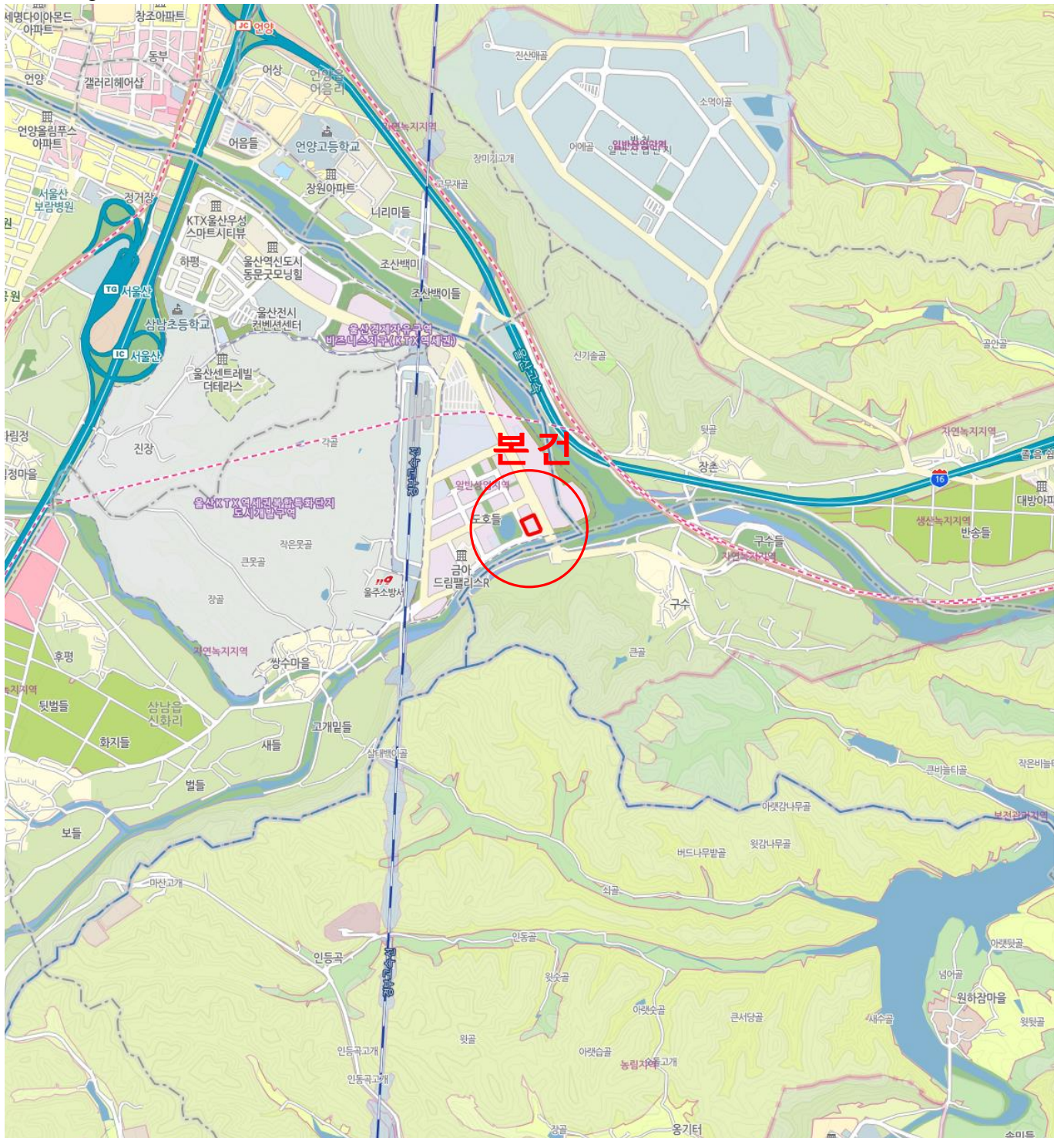
해당사항 없음.

위 치 도

일련번호 : ()



소재지	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1611-2
-----	--------------------------



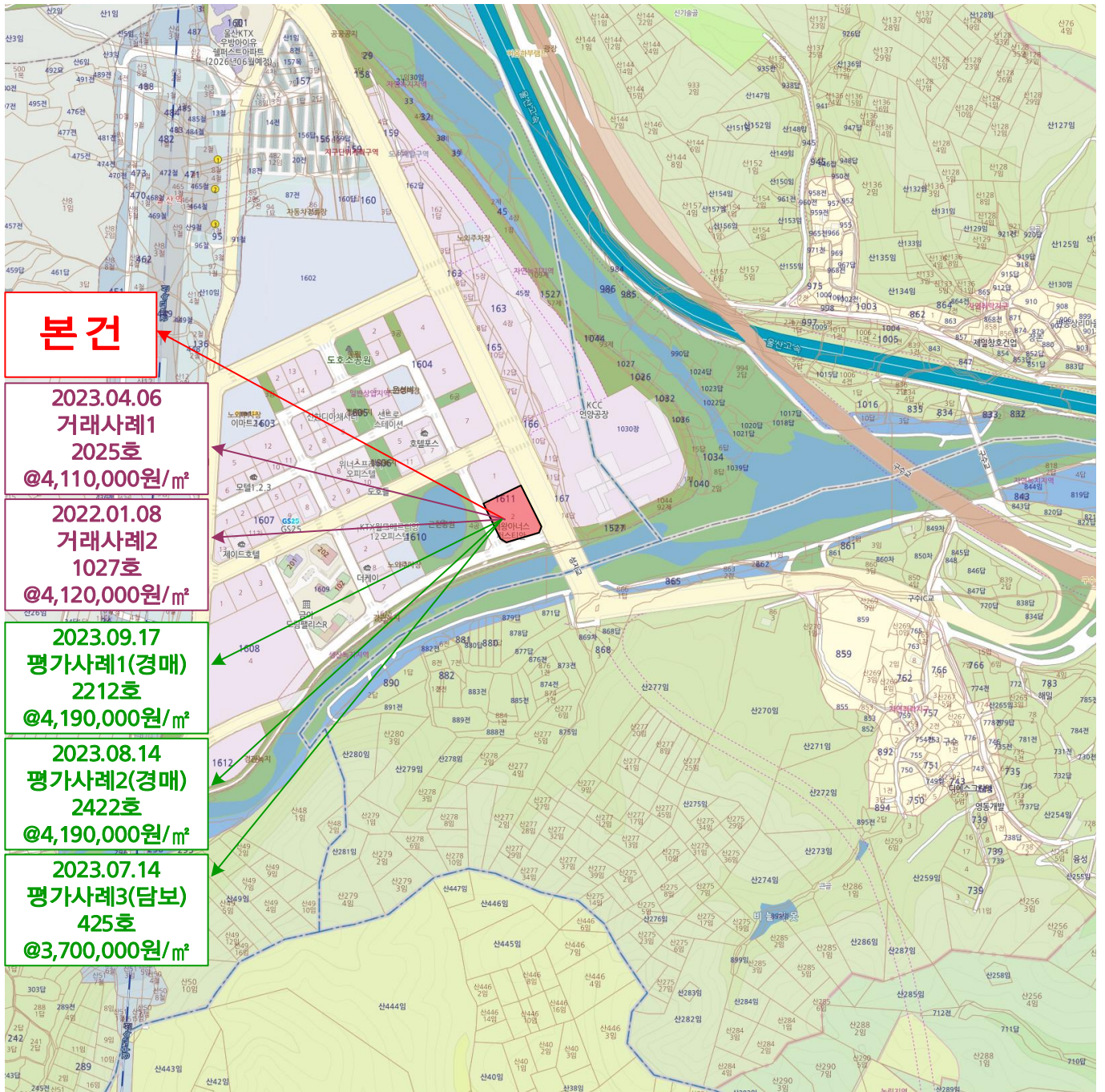
위 치 도

일련번호 : ()



소재지

울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1611-2



범 레



본 건



표준지



평가사레



거래사레



실거래가
자료

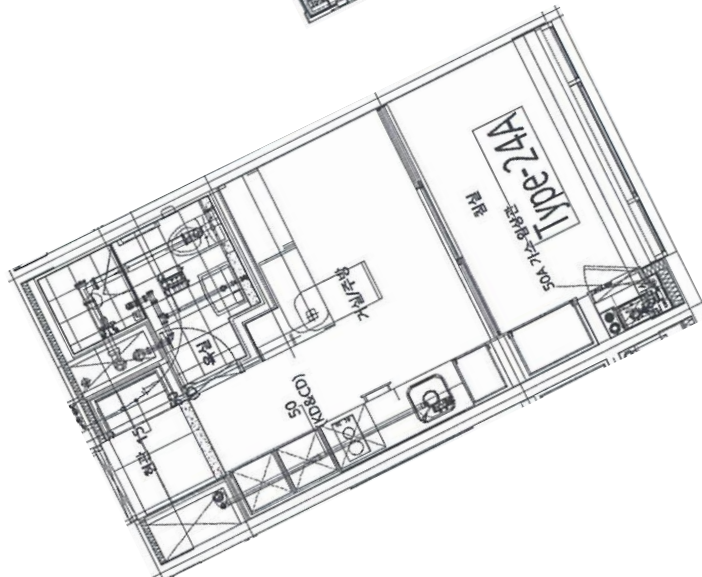
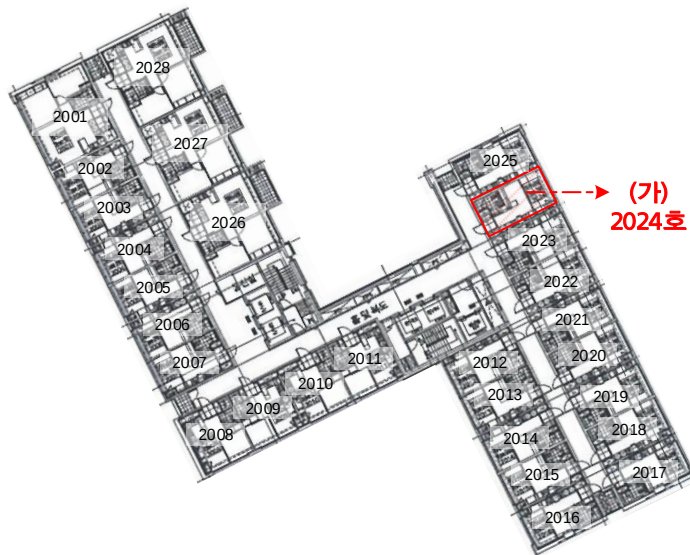
호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ()



NO SCALE

울산태왕아너스퍼스티안 제20층 제2024호



현 황 사 진



북동측 접면도로(북서측에서 남동측으로 촬영)



남측 접면도로(서측에서 동측으로 촬영)

현 황 사 진



남서측 접면도로(북서측에서 남동측으로 촬영)



본건 전경

현 황 사 진



본건 전경



본건 현관