


# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 (주)하나자산신탁
건명	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1611-2 울산태왕아너스퍼스티안 제1층 제101호외
감정평가서번호	DA244-020801

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](http://www.idab.co.kr)

# 감정평가개요

## I. 물건개요

소재지	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1611-2 울산태왕아너스퍼스티안 제1층 제101호외		
감정평가액	\ 9,622,000,000.-		
부동산의 종류	구분건물	채무자	-

## II. 권리내역

### 1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항 없음 -			

### 2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
	- 해당사항 없음 -		

## III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2024.02.14.
-------------------------

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 최지훈

최지훈



(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건



감정평가액	구십육억이천이백만원정(W9,622,000,000.-)			
의뢰인	(주)하나자산신탁	감정평가목적	공매	
제출처	(주)하나자산신탁	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	(주)하나자산신탁	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2024.02.08.	2024.02.07. ~2024.02.08.	2024.02.20.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
구분건물		17개	구분건물	17개	-	9,622,000,000
합계						<u>₩9,622,000,000.-</u>
			-	이 하 여 백	-	

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과가 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자: 감정평가사	김이건	
------	--	-----	--

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 소재 KTX, SRT 정차역인 "울산역" 남동측 근거리에 위치하는 구분건물(울산태왕아너스퍼스티안 제1층 제101호외)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. 02. 08. 임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024. 02. 07. ~2024. 02. 08. 까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

## 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(상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 고객의 흐름, 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## V. 감정평가조건

해당사항 없음.

## VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(상가)은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구조상 독립적으로 구분된 집합건물로서, 현황 호별 경계벽이 존재하는 등 개별물건으로서 구조적 독립성이 인정되는바, 이점 참고하시기 바람.
2. 본건 집합건물(상가)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 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 배분비율을 결정하였음. (※토지·건물 배분비율 3 : 7)
4. 울산태왕아너스퍼스티안의 관리사무소 연락처는 052-254-9005이며, 관리비 체납이 있는 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  [도로명주소] 울산 울주군 삼남읍 도로1길 9-15	1611- 2 울산태왕 아너스 퍼스티안	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 28층	지6층	2,530.44			
					지5층	3,147.85			
					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			
					(1)	"	1611- 2	대	일반상업지역  (내)  철근콘크리트구조 제1층 제101호

## (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		
(2)				1 소유권 /대지권	13.1298 /4,202.2	13.1298	배분내역 토지가액 : 280,800,000 건물가액 : 655,200,000	
				철근콘크리트구조 제1층 제102호	57	57	415,000,000	
(3)				1 소유권 /대지권	10.1587 /4,202.2	10.1587	배분내역 토지가액 : 124,500,000 건물가액 : 290,500,000	
				철근콘크리트구조 제1층 제103호	57.3	57.3	544,000,000	
(4)				1 소유권 /대지권	10.2122 /4,202.2	10.2122	배분내역 토지가액 : 163,200,000 건물가액 : 380,800,000	
				철근콘크리트구조 제1층 제106호	53.48	53.48	580,000,000	
(5)				1 소유권 /대지권	9.5313 /4,202.2	9.5313	배분내역 토지가액 : 174,000,000 건물가액 : 406,000,000	
				철근콘크리트구조 제1층 제107호	45.4	45.4	818,000,000	
(6)				1 소유권 /대지권	8.0913 /4,202.2	8.0913	배분내역 토지가액 : 245,400,000 건물가액 : 572,600,000	
				철근콘크리트구조 제1층 제119호	61.66	61.66	656,000,000	
				1 소유권 /대지권	10.9892 /4,202.2	10.9892	배분내역 토지가액 : 196,800,000	



## (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		
(7)				철근콘크리트구조 제1층 제120호	52.76	52.76	건물가액 : 459,200,000 644,000,000	비준가액
					9.403 /4,202.2	9.403	배분내역 토지가액 : 193,200,000 건물가액 : 450,800,000	
(8)				철근콘크리트구조 제1층 제121호	52.76	52.76	760,000,000	비준가액
					9.403 /4,202.2	9.403	배분내역 토지가액 : 228,000,000 건물가액 : 532,000,000	
(9)				철근콘크리트구조 제1층 제122호	52.23	52.23	779,000,000	비준가액
					9.3086 /4,202.2	9.3086	배분내역 토지가액 : 233,700,000 건물가액 : 545,300,000	
(10)				철근콘크리트구조 제1층 제123호	53.29	53.29	803,000,000	비준가액
					9.4975 /4,202.2	9.4975	배분내역 토지가액 : 240,900,000 건물가액 : 562,100,000	
(11)				철근콘크리트구조 제1층 제124호	61.4	61.4	890,000,000	비준가액
					10.9428 /4,202.2	10.9428	배분내역 토지가액 : 267,000,000 건물가액 : 623,000,000	

## (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		
(12)				철근콘크리트구조 제2층 제222호	52.86	52.86	280,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	9.4208 /4,202.2	9.4208	배분내역 토지가액 : 84,000,000 건물가액 : 196,000,000	
(13)				철근콘크리트구조 제2층 제223호	72.58	72.58	385,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	12.9354 /4,202.2	12.9354	배분내역 토지가액 : 115,500,000 건물가액 : 269,500,000	
(14)				철근콘크리트구조 제2층 제224호	67.94	67.94	360,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	12.1084 /4,202.2	12.1084	배분내역 토지가액 : 108,000,000 건물가액 : 252,000,000	
(15)				철근콘크리트구조 제3층 제301호	65.82	65.82	349,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	11.7306 /4,202.2	11.7306	배분내역 토지가액 : 104,700,000 건물가액 : 244,300,000	
(16)				철근콘크리트구조 제3층 제302호	43.1	43.1	228,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	7.6814 /4,202.2	7.6814	배분내역 토지가액 : 68,400,000 건물가액 : 159,600,000	
(17)				철근콘크리트구조 제3층 제304호	36.84	36.84	195,000,000	비준가액

## (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 소유권 /대지권	6.5657 /4,202.2	6.5657	배분내역 토지가액 : 58,500,000 건물가액 : 136,500,000	
	합 계						\ 9,622,000,000.-	
				- 이 하 여 백 -				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 대상물건 개요

소 재 지	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1611-2				건 물 명	울산태왕아너스퍼스티안				
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕				규 모	지하6층/지상28층				
용 도	업무시설				사용승인일	2021. 01. 07				
설 비 명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고	
설치유무	○	-	-	-	-	○	○	○		
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)				
(1)	제1층/제101호	13. 1298	73. 67	66. 9873	140. 6573	52. 4				
(2)	제1층/제102호	10. 1587	57	51. 8251	108. 8251	52. 4				
(3)	제1층/제103호	10. 2122	57. 3	52. 1005	109. 4005	52. 4				
(4)	제1층/제106호	9. 5313	53. 48	48. 6311	102. 1111	52. 4				
(5)	제1층/제107호	8. 0913	45. 4	41. 2832	86. 6832	52. 4				
(6)	제1층/제119호	10. 9892	61. 66	56. 0676	117. 7276	52. 4				
(7)	제1층/제120호	9. 403	52. 76	47. 9742	100. 7342	52. 4				
(8)	제1층/제121호	9. 403	52. 76	47. 9742	100. 7342	52. 4				
(9)	제1층/제122호	9. 3086	52. 23	47. 4903	99. 7203	52. 4				
(10)	제1층/제123호	9. 4975	53. 29	48. 4581	101. 7481	52. 4				
(11)	제1층/제124호	10. 9428	61. 4	55. 8376	117. 2376	52. 4				
(12)	제2층/제222호	9. 4208	52. 86	48. 0627	100. 9227	52. 4				
(13)	제2층/제223호	12. 9354	72. 58	65. 998	138. 578	52. 4				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
(14)	제2층/제224호	12.1084	67.94	61.7832	129.7232	52.4
(15)	제3층/제301호	11.7306	65.82	59.8577	125.6777	52.4
(16)	제3층/제302호	7.6814	43.1	39.1885	82.2885	52.4
(17)	제3층/제304호	6.5657	36.84	33.5006	70.3406	52.4

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

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 산출개요

본건 집합건물(상가)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.

#### 2. 비교 거래사례의 선정

##### 가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	신화리 1605-3	울산역 신한디 아채시티 울산 역신한디아채시 티 1층/104호	33	477,120,000	14,460,000	2021.03.09 2019.10.02
2	신화리 1605-3	울산역 신한디 아채시티 울산 역신한디아채시 티 1층/108호	30.78	508,040,000	16,510,000	2020.11.09 2019.10.02

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
3	신화리 1611-2	울산태왕아너스 퍼스티안 1층/104호	36.04	432,650,000	12,000,000	2022. 11. 16 2021. 01. 07
4	신화리 1611-2	울산태왕아너스 퍼스티안 1층/105호	37.17	463,250,000	12,460,000	2022. 11. 16 2021. 01. 07
5	신화리 1611-2	울산 태왕아너 스 퍼스티안 1층/108호	40.86	570,000,000	13,950,000	2021. 02. 17 2021. 01. 07
6	신화리 1611-2	울산 태왕아너 스 퍼스티안 3층/306호	48.3	245,160,000	5,080,000	2021. 04. 08 2021. 01. 07
7	신화리 1611-2	울산 태왕아너 스 퍼스티안 3층/307호	44.01	224,640,000	5,100,000	2021. 04. 08 2021. 01. 07

### 나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(5, 7)을 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
5	2021. 02. 17	40.86	78.0169	52.4	13,950,000
7	2021. 04. 08	44.01	84.0285	52.4	5,100,000

### 3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 4. 시점수정

### 가. 자본수익률(집합 상가)

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #5	2021년 1Q 구표본(2021년: 울산)	0.34	$(1+0.00340 \times 43/90) \times (1+0.00710) \times$ $(1+0.00890) \times (1+0.01020) \times$ $(1+0.00410) \times (1+0.00420) \times$ $(1+0.00380) \times (1+0.00190) \times$ $(1+0.00030) \times (1-0.00040) \times$ $(1-0.00210) \times (1+0.00060) \times$ $(1+0.00060 \times 39/92)$	4.116% (1.04116)
	2023년 4Q 신표본(2022년 ~:울산)	0.06		
거래 사례 #7	2021년 2Q 구표본(2021년: 울산)	0.71	$(1+0.00710 \times 84/91) \times (1+0.00890) \times$ $(1+0.01020) \times (1+0.00410) \times$ $(1+0.00420) \times (1+0.00380) \times$ $(1+0.00190) \times (1+0.00030) \times$ $(1-0.00040) \times (1-0.00210) \times$ $(1+0.00060) \times (1+0.00060 \times 39/92)$	3.890% (1.03890)
	2023년 4Q 신표본(2022년 ~:울산)	0.06		

본건은 근린생활시설(상가)로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 울산지역 전체 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합 상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

### 나. 시점수정치의 결정

본건은 상업용부동산으로서 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합 상가)을 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 (상업용)

조건	항 목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(1)	(5) 신화리 1611-2 울산 태왕아너스 퍼스티안 1층/108호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(2)	(5) 신화리 1611-2 울산 태왕아너스 퍼스티안 1층/108호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(3)	(5) 신화리 1611-2 울산 태왕아너스 퍼스티안 1층/108호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(4)	(5) 신화리 1611-2 울산 태왕아너스 퍼스티안 1층/108호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(5)	(5) 신화리 1611-2 울산 태왕아너스 퍼스티안 1층/108호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(6)	(5) 신화리 1611-2 울산 태왕아너스 퍼스티안 1층/108호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(7)	(5) 신화리 1611-2 울산 태왕아너스 퍼스티안 1층/108호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(8)	(5) 신화리 1611-2 울산 태왕아너스 퍼스티안 1층/108호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(9)	(5) 신화리 1611-2 울산 태왕아너스 퍼스티안 1층/108호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(10)	(5) 신화리 1611-2 울산 태왕아너스 퍼스티안 1층/108호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(11)	(5) 신화리 1611-2 울산 태왕아너스 퍼스티안 1층/108호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(12)	(7) 신화리 1611-2 울산 태왕아너스 퍼스티안 3층/307호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별요인은 우세하나, 위치별효용이 열세하여 전반적인 호별요인은 대등) 등 제반 개별요인 대등함.					
(13)	(7) 신화리 1611-2 울산 태왕아너스 퍼스티안 3층/307호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별요인은 우세하나, 위치별효용이 열세하여 전반적인 호별요인은 대등) 등 제반 개별요인 대등함.					
(14)	(7) 신화리 1611-2 울산 태왕아너스 퍼스티안 3층/307호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별요인은 우세하나, 위치별효용이 열세하여 전반적인 호별요인은 대등) 등 제반 개별요인 대등함.					
(15)	(7) 신화리 1611-2 울산 태왕아너스 퍼스티안 3층/307호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(16)	(7) 신화리 1611-2 울산 태왕아너스 퍼스티안 3층/307호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(17)	(7) 신화리 1611-2 울산 태왕아너스 퍼스티안 3층/307호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 7. 기타 참고자료

### 가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건	1층 상가	13,000,000 ~ 15,000,000	본건(1~11) 유사
	2층내부 및 3층 상가	5,000,000 ~ 5,500,000	본건(12~17) 유사

### 나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	신화리 1605-3	울산역 신한 디아채시티 울산역신한 디아채시티 1층/108호	30.78	담보	450,000,000	14,620,000	2021.02.24 2019.10.02
2	신화리 1605-10	센트로 스테 이션 1층/106호	35.28	담보	605,000,000	17,150,000	2022.01.13 2018.06.26
3	신화리 1606-3	위너스프라 자 1층/101호	37.45	담보	609,000,000	16,260,000	2023.03.23 2019.10.24
4	신화리 1610-3	ktx월드메르 디아12 1층/108호	40.275	공매	569,000,000	14,130,000	2023.03.22 2020.05.21
5	신화리 1611-2	울산 태왕아 너스 퍼스터 안 1층/107호	45.4	담보	606,000,000	13,350,000	2021.02.26 2021.01.07
6 (본건)	신화리 1611-2	울산 태왕아 너스 퍼스터 안 1층/109호외 9개	478.13	담보	6,448,000,000	13,490,000	2021.02.26 2021.01.07

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : [www.ggi.co.kr](http://www.ggi.co.kr)]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
울산 울주군	최근1년	상가	80.07	1	총 17건 중
		주상복합(상가)	84.42	1	총 23건 중
		근린시설	60.96	6	총 20건 중
		오피스텔	71.74	1	총 2건 중

### 8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(1)	(5) 13,950,000	1.00	1.04116	1.00	1.000	14,500,000
(2)	(5) 13,950,000	1.00	1.04116	1.00	1.000	14,500,000
(3)	(5) 13,950,000	1.00	1.04116	1.00	1.000	14,500,000
(4)	(5) 13,950,000	1.00	1.04116	1.00	1.000	14,500,000
(5)	(5) 13,950,000	1.00	1.04116	1.00	1.000	14,500,000
(6)	(5) 13,950,000	1.00	1.04116	1.00	1.000	14,500,000
(7)	(5) 13,950,000	1.00	1.04116	1.00	1.000	14,500,000
(8)	(5) 13,950,000	1.00	1.04116	1.00	1.000	14,500,000
(9)	(5) 13,950,000	1.00	1.04116	1.00	1.000	14,500,000
(10)	(5) 13,950,000	1.00	1.04116	1.00	1.000	14,500,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(11)	(5) 13,950,000	1.00	1.04116	1.00	1.000	14,500,000
(12)	(7) 5,100,000	1.00	1.03890	1.00	1.000	5,300,000
(13)	(7) 5,100,000	1.00	1.03890	1.00	1.000	5,300,000
(14)	(7) 5,100,000	1.00	1.03890	1.00	1.000	5,300,000
(15)	(7) 5,100,000	1.00	1.03890	1.00	1.000	5,300,000
(16)	(7) 5,100,000	1.00	1.03890	1.00	1.000	5,300,000
(17)	(7) 5,100,000	1.00	1.03890	1.00	1.000	5,300,000

### 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)
(1)	제1층/제101호	73.67	14,500,000	936,000,000
(2)	제1층/제102호	57	14,500,000	415,000,000
(3)	제1층/제103호	57.3	14,500,000	544,000,000
(4)	제1층/제106호	53.48	14,500,000	580,000,000
(5)	제1층/제107호	45.4	14,500,000	818,000,000
(6)	제1층/제119호	61.66	14,500,000	656,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(7)	제1층/제120호	52.76	14,500,000	644,000,000
(8)	제1층/제121호	52.76	14,500,000	760,000,000
(9)	제1층/제122호	52.23	14,500,000	779,000,000
(10)	제1층/제123호	53.29	14,500,000	803,000,000
(11)	제1층/제124호	61.4	14,500,000	890,000,000
(12)	제2층/제222호	52.86	5,300,000	280,000,000
(13)	제2층/제223호	72.58	5,300,000	385,000,000
(14)	제2층/제224호	67.94	5,300,000	360,000,000
(15)	제3층/제301호	65.82	5,300,000	349,000,000
(16)	제3층/제302호	43.1	5,300,000	228,000,000
(17)	제3층/제304호	36.84	5,300,000	195,000,000
합계		<u>960.09</u>		<u>9,622,000,000</u>

# 구분건물감정평가요항표

## I. 입지조건

### 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 제1층 제101호외로서, (사용승인일 : 2021.01.07.)

외벽 : 모르타르위 페인트마감, 복합판넬, 강화유리 등

내벽 : 모르타르위 페인트마감 등

바닥 : 데코타일 등

천장 : 불연텍스 등

창호 : 강화유리 등임.

### 2. 이용상태

일련번호(1)~(17) 제1층 제101호외 16개호수 : 공부상 근린생활시설이며, 대부분 공실이며, 일부 호수는 다음과 같이 이용중인 것으로 탐문조사되었음.

- 일련번호(1) 1층 101호 : 태왕부동산

- 일련번호(7) 1층 120호 : 태왕AS 사무실로 이용중이며, 본 건물 하자보수를 위해 필요시 부정기적으로 이용하는 것으로 탐문조사됨

- 일련번호(13) 2층 223호 : 태왕 AS 업체에서 일부 비품 비치중이며, 본 건물 하자보수를 위해 필요시 부정기적으로 이용하는 것으로 탐문조사됨.

### 3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비, 승강기설비, 소방설비(옥내소화전설비, 화재탐지설비, 스프링클러설비), 방송설비 등이 설치되어 있음.



# 구분건물감정평가요항표

## 4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

## 5. 임대관계

본건 임대관계는 이해관계인 부재 및 비협조로 별도 조사하지 못하였음.

## 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 불가능한 것으로 2024. 02. 14. 자료 조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.

나) 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 없는 것으로 주민센터에서 2024. 02. 13. 자료 조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.

## 7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

## 8. 기타사항

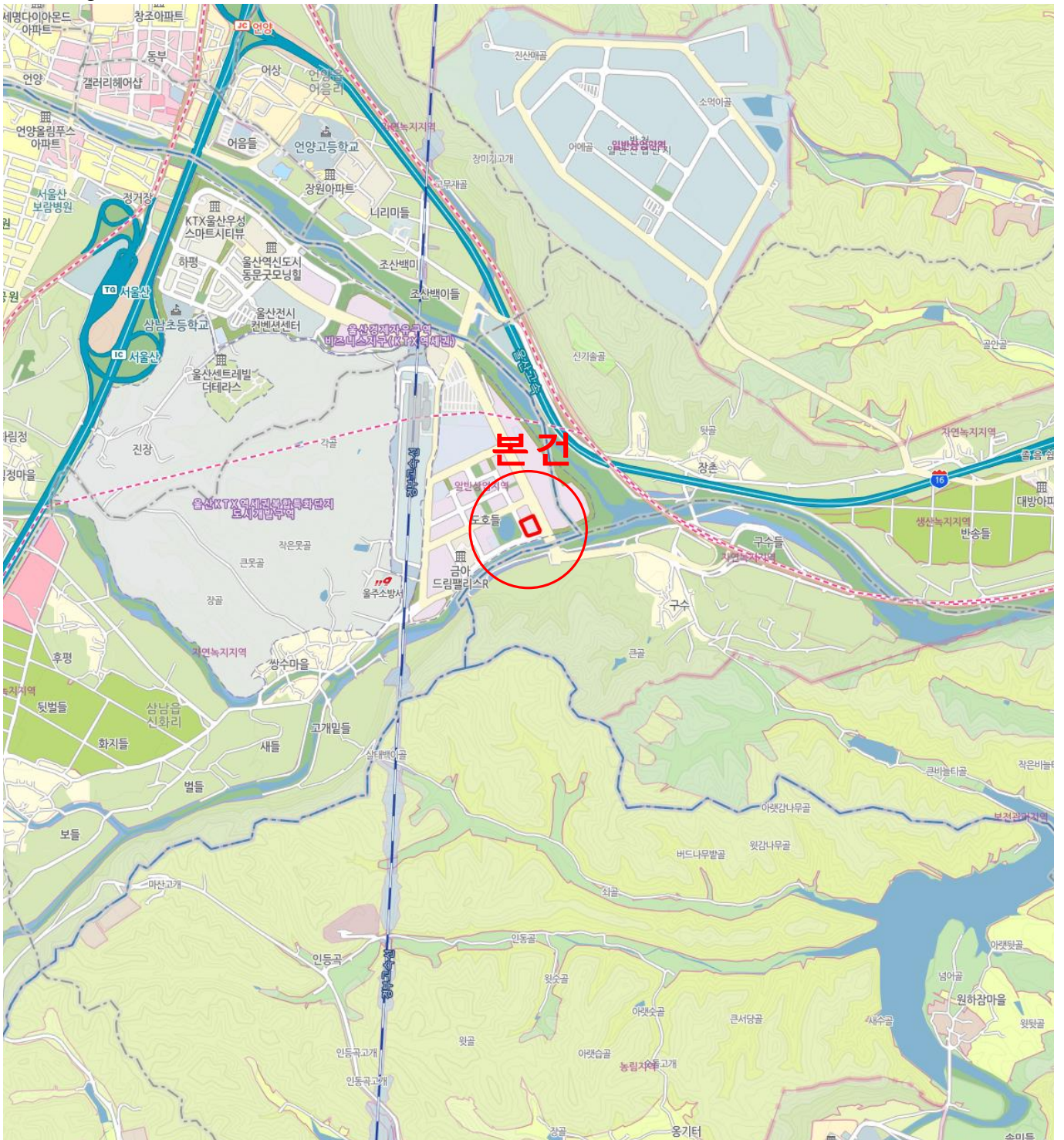
해당사항 없음.

# 위 치 도

일련번호 : ( )



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

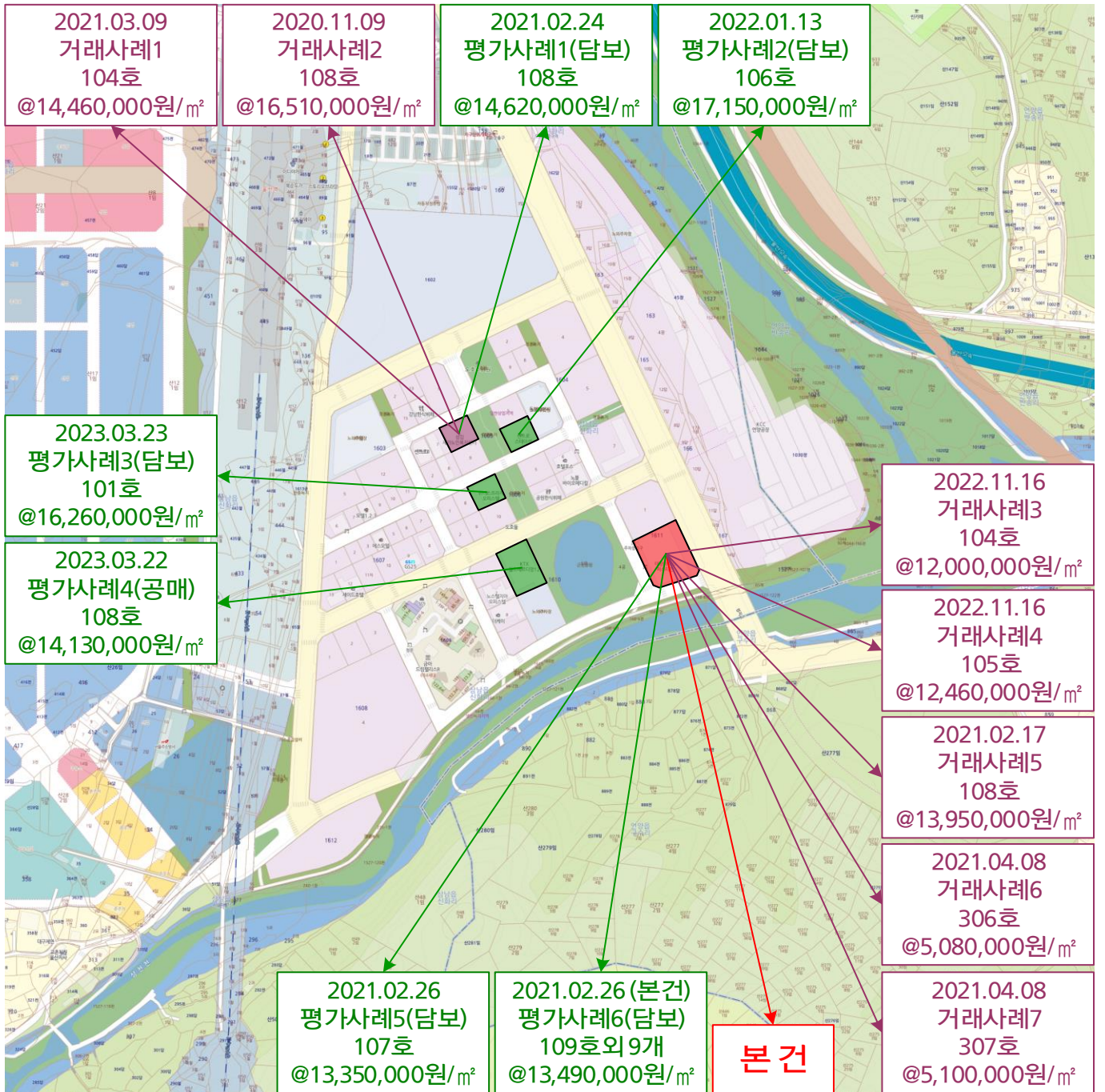


# 위 치 도

일련번호 : ( )



소재지 **울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1611-2**



범례	본건	표준지	평가사례	거래사례	실거래가 자료
	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red;"></span>	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue;"></span>	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:green;"></span>	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:purple;"></span>	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:magenta;"></span>

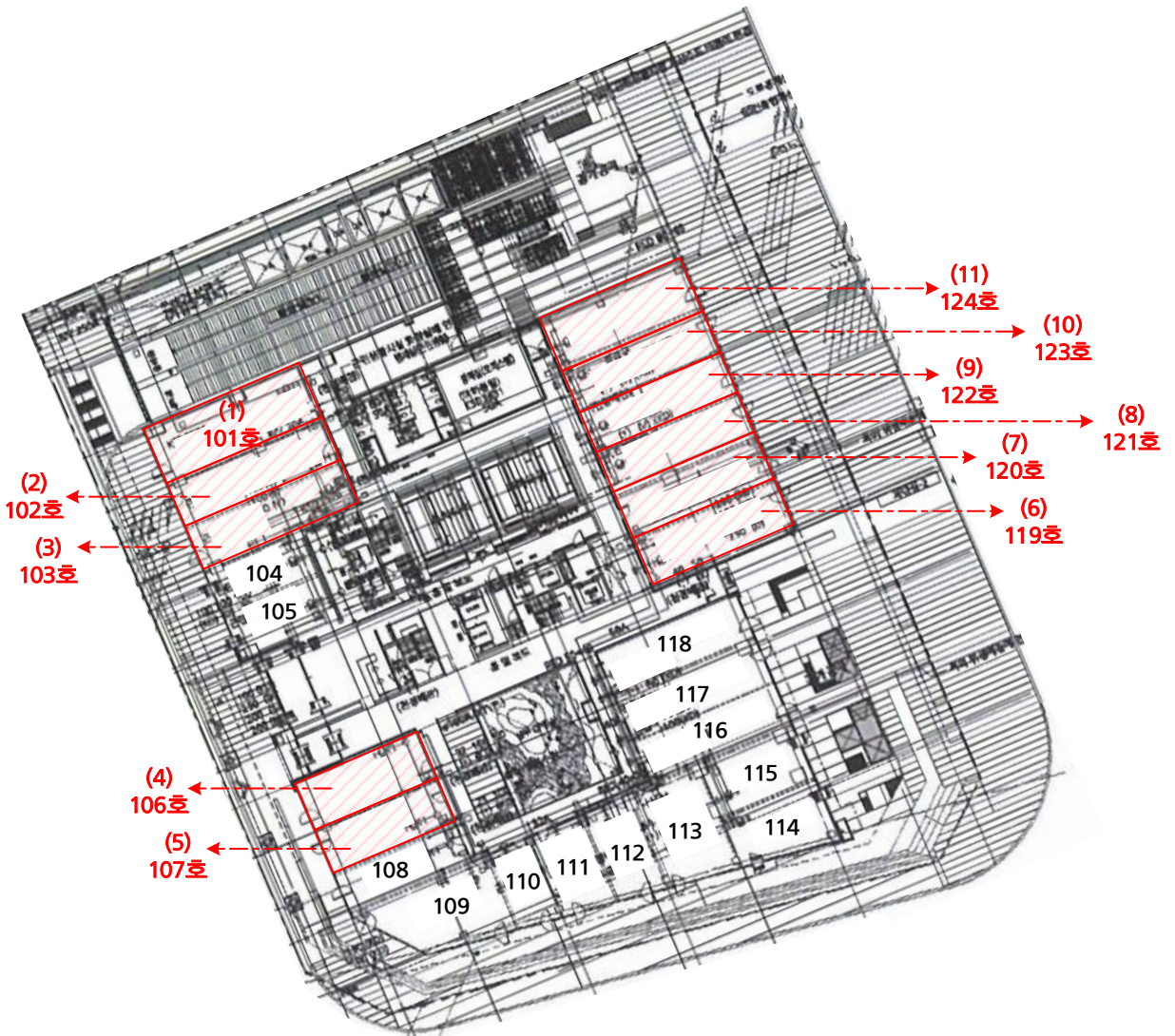
# 내부구조도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*

## 울산태왕아너스퍼스티안제1층제101호외



# 내부구조도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*

울산태왕아너스퍼스티안제2층 제222호외



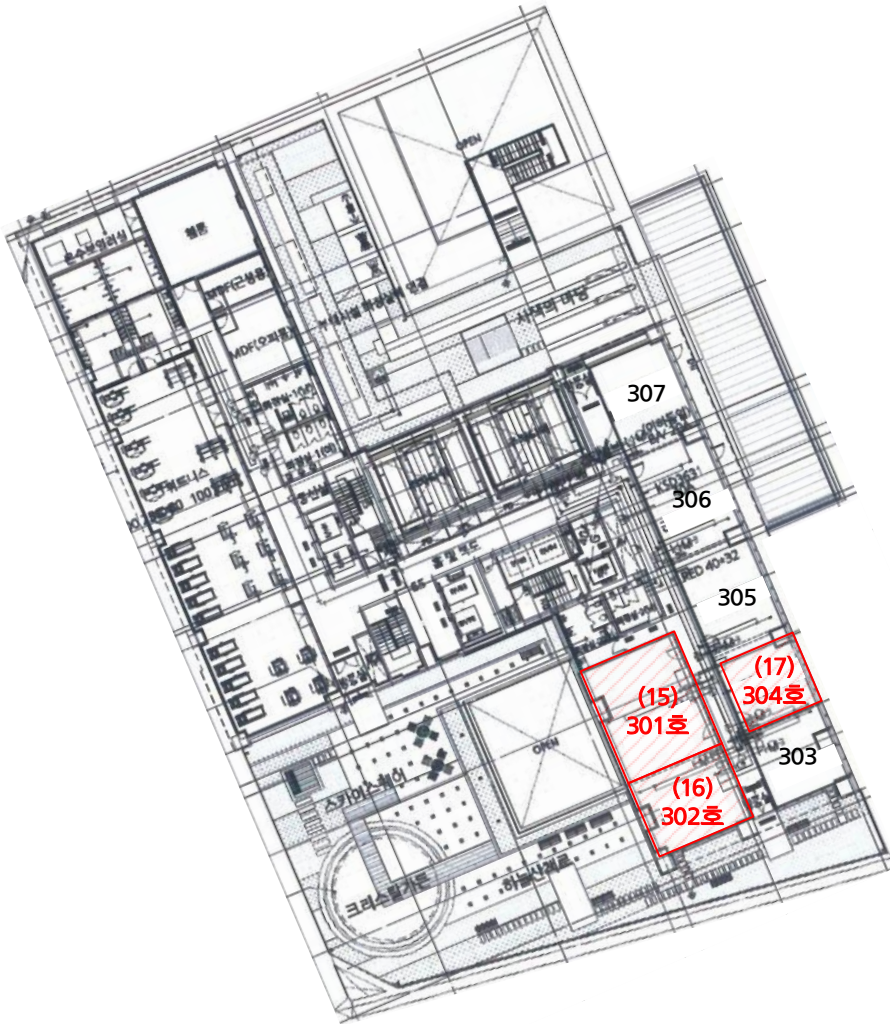
# 내부구조도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*

울산태왕아너스퍼스티안제3층 제301호외



# 현 황 사 진



본건 전경



본건 전경

# 현황 사진



본건 전경



본건 남서측 도로변



# 현 황 사 진



본건 남서측 도로변



본건 북동측 도로변

# 현황 사진



일련번호(1)



일련번호(2,3)

## 현황 사진



일련번호(4,5)



일련번호(6)

# 현황 사진



일련번호(7)



일련번호(7) 내부

## 현황 사진



일련번호(7)



일련번호(8)

## 현황 사진



일련번호(9)



일련번호(10)

# 현황 사진



일련번호(11)



일련번호(12)

## 현황 사진



일련번호(13)



일련번호(13) 내부



## 현황 사진



일련번호(14)



일련번호(15)

## 현황 사진



일련번호(16)



일련번호(17)

# 현 황 사 진



본건 북동측 상가출입계단



3층 옥외 공간