


# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	울산광역시 울주군 범서읍 구영리 황금프라자 848-2 제2층 제201호 외 소재 구분건물
의뢰인	대한토지신탁(주)
감정평가서번호	경일10-140827-230

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.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

 (주)경일감정평가법인

대표이사 배 종 영 (인)



서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)




☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 김영환



감정평가액 <b>一 金일십억칠천이백만원整(W1,072,000,000.-)</b>							
의뢰인		대한토지신탁(주)		감정평가 목적		공매	
채무자		-		제출처		대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)		수탁자 : 대한토지신탁(주)		기준가치		시장가치	
				감정평가조건		-	
목록표시 근거		등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	
				2014.09.01		2014.09.01	
평 가 내 용		공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
		종류	면적 또는 수량(m²)	종류	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
		구분건물	5개호	구분건물	5개호	-	1,072,000,000
			이	하	여	백	
		합계					W1,072,000,000.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사  </p> 						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 울주군 범서읍 구영리 소재 " 구영초등학교 " 남동측 인근 일반상업지역 내에 소재하는 구분건물(통칭 : 황금프라자) 제 2 층 제 201 호 외 4 개호수로서 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

본건은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 " 시장가치 " 를 기준으로 평가하였습니다.

#### (2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2014.09.01 일로 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 4. 감정평가의 방법

본건은 구분건물(상가)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

## 5. 그 밖의 사항

- (1) 본건 상가의 위치확인은 관리사무실 비치 도면에 의거 확인하였습니다.
- (2) 본건 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가목적에 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 시산가액의 산출

### 1. 시산가액 산출 방법

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법입니다.

### 2. 대상부동산의 개요

#### (1) 대상부동산

토지	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	비 고		
	구영리 848-2	942.3	대	상업용	일반 상업	부정형 평 지	-		
건물	용 도		구 조		연면적 (㎡)	사 용 승인일		규 모 (지상/지하)	
	교육연구시설		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		5,927.83	2008.02.05		9/1	
	설비 현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		-	-	○	○	○	○	○	-
	<div>■ 층별용도 (집합건축물대장 기준), 총 35개호</div> <div>지하층 : 교육연구시설</div> <div>1층 : 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설</div> <div>2층 : 제1종 근린생활시설</div> <div>3층 : 제1종근린생활시설, 교육연구시설(학원)</div> <div>4층 : 교육연구시설(학원), 제1종근린생활시설(의원)</div> <div>5층 ~ 8층 : 교육연구시설(학원)</div> <div>9층 : 교육연구시설(기타교육연구시설)</div> <div>■ 기타</div> <div>- 입주현황 : 본건 공실률은 약30% 정도 내외 수준인 상태입니다.</div> <div>- 주차시설 : 옥내 자주식 2대, 옥내 기계식 37대로 총 39대 정도입니다.</div>								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 평가대상 물건개요

기호	층 / 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	소유권대지권 면적(㎡)	이용상황
가	2층 201호	111.8	55.8217	167.6217	26.82	공실
나	2층 202호	148.0	73.8963	221.8963	35.51	공실
다	2층 204호	134.88	67.3456	202.2256	32.36	공실
라	8층 801호	157.92	78.8494	236.7694	37.89	공실
마	8층 802호	157.92	78.8494	236.7694	37.89	공실

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 시산가액의 산출

#### (1) 비교 거래사례의 선정

##### 1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	건물명 층 · 호수	분양면적 (㎡)	거래금액 (원)	분양면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
A	구영리 851-1	이프라자 2층 202호	173.8824	280,000,000	1,610,000	2013.06.07
B	구영리 848-1	서린프라자 4층 401호	238.99	197,000,000	824,000	2014.05.13

##### 2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건의 비교 거래사례로서 본건과 동일한 유형의 아파트상가이고, 인근지역에 위치하며 최근에 거래된 " 사례(A) " 를 본건 기호(가)~(다)의 비교사례로 " 사례(B) " 를 본건 기호(라), (마)의 비교사례로 선정하였습니다.

#### (2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.00)

#### (3) 시점수정

본건은 구분건물(상가)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제2호의 지가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아 한국은행이 조사·발표하는 부동산 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### - 시점 수정치 산정

기호(가) ~ (다)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	106.26	2013.05월
본건 기준시점 당시 매매가격지수	108.21	2014.07월
시점수정치	1.01835	108.21 / 106.26

※ 사례 매매시점이 해당 월의 15일 이전으로 직전 월인 2013.05월의 생산자물가지수를 적용하였습니다.

※ 본건 기준시점이 해당 월의 15일 이전으로 직전월(8월)의 생산자물가지수를 적용하여야 하나 직전 월(2014.08월)의 지수 미고시로 그 이전 달인 2014.07월의 생산자물가지수를 적용하였습니다.

기호(라), (마)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	107.86	2014.04월
본건 기준시점 당시 매매가격지수	108.21	2014.07월
시점수정치	1.00324	108.21 / 107.86

※ 사례 매매시점이 해당 월의 15일 이전으로 직전 월인 2014.04월의 생산자물가지수를 적용하였습니다.

※ 본건 기준시점이 해당 월의 15일 이전으로 직전월(8월)의 생산자물가지수를 적용하여야 하나 직전 월(2014.08월)의 지수 미고시로 그 이전 달인 2014.07월의 생산자물가지수를 적용하였습니다.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (4) 가치형성요인비교

#### - 비교항목

구 분	
조 건	세 항 목
외부 요인	가로조건
	접근조건
	환경조건
	획지조건
	행정조건
	기타조건
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등
	노후도
	전용률
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적 요인	총별, 위치별 차이
	주차장 등의 유무
	부지에 대한 지분면적의 대소

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### - 요인비교치 산정

본건 기호	외부요인 <sup>*1)</sup> (환경조건 등)	건물요인 <sup>*2)</sup> (설계 등)	개별요인 <sup>*3)</sup> (층별, 위치별 등)			비교치
			층별	위치별	기타	
가	0.85	1.00	1.00	0.90	1.00	0.77
나	0.85	1.00	1.00	0.90	1.00	0.77
다	0.85	1.00	1.00	0.90	1.00	0.77
라	0.85	1.00	0.98	1.00	1.00	0.83
마	0.85	1.00	0.98	1.00	1.00	0.83

\*주 1) 외부요인 : 사례에 비해 본건은 입지조건으로 보아 환경조건 등 외부요인은 열세합니다.

\*주 2) 건물요인 : 대체로 유사합니다.

\*주 3) 개별요인 : 본건 상가의 층별·위치별 효용 및 용도에 따른 효용(이용상황) 등을 종합  
참작하여 결정하였습니다.

### (5) 대상물건의 단가 결정

기호	층·호수	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	2 층 201 호	1,610,000	1.00	1.01835	0.77	1,262,448	1,260,000
나	2 층 202 호	1,610,000	1.00	1.01835	0.77	1,262,448	1,260,000
다	2 층 204 호	1,610,000	1.00	1.01835	0.77	1,262,448	1,260,000
라	8 층 801 호	824,000	1.00	1.00324	0.83	686,136	690,000
마	8 층 802 호	824,000	1.00	1.00324	0.83	686,136	690,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	층·호수	분양면적 (㎡) (A)	적용단가 (원/㎡) (B)	산출가액(원) (C = A × B)	시산가액(원)
가	2 층 201 호	167.6217	1,260,000	211,203,342	211,000,000
나	2 층 202 호	221.8963	1,260,000	279,589,338	280,000,000
다	2 층 204 호	202.2256	1,260,000	254,804,256	255,000,000
라	8 층 801 호	236.7694	690,000	163,370,886	163,000,000
마	8 층 802 호	236.7694	690,000	163,370,886	163,000,000
합 계		1,065.282	-	-	1,072,000,000

### 2. 감정평가액의 결정에 참고가 되는 자료

#### (1) 본건 주변 유사물건 가격수준

구 분	가격수준(원/㎡) (분양면적 기준)
지층	800,000 ~ 900,000 내외 수준
1층	4,500,000 ~ 5,700,000 내외
2층	1,200,000 ~ 1,500,000 내외
3층 이상	650,000 ~ 900,000 내외



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 인근지역 내 유사부동산 평가사례

기호	소재지	건물명 층·호수	분양면적 (㎡)	평가액 (원)	분양면적 기준단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적
1	구영리 848-1	서일프라자 2층 201호	239	305,000,000	1,276,000	2013.09.05	담보
2	구영리 848-1	서일프라자 5층 503호	335.8489	280,000,000	834,000	2013.10.08	담보
3	구영리 848-2	황금프라자 7층 701호	236.7694	255,000,000	1,077,000	2012.12.12	경매
4	구영리 850-4	케이프라자 5층 501호	199.7557	151,000,000	756,000	2014.06.20	담보
5	구영리 850-6	디프라자 2층 201호	195.66	220,000,000	1,124,000	2013.04.26	담보

### 3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(본건 가격수준, 유사부동산 평가사례)를 종합참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

### 4. 감정평가액

1,072,000,000원



## 구분건물 감정평가명세표

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지 번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	울산광역시 울주군 범서읍 구영리 [도로명 주소] 울산광역시 울주군 범서읍 점촌2길 5	848-2	교육연구시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 9층				
			교육연구시설	지하층	747.57			
			제1,2종 근린생활시설	1층	700.81			
			제1종 근린생활시설	2층	701.75			
			교육연구시설 및 제1종 근린생활시설	3층	701.75			
			교육연구시설 및 제1종 근린생활시설	4층	701.75			
			교육연구시설	5층	701.75			
			교육연구시설	6층	701.75			
			교육연구시설	7층	430.6			
			교육연구시설	8층	426.12			
			교육연구시설	9층	113.98			
	동소	848-2	대	일반상업지역	942.3			

기준시점 : 2014. 09. 01

## 구분건물 감정평가명세표

페이지: 2

일련 번호	소재지	지 번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제201호	111.8	111.8	211,000,000	비준가격
				1 소유권	2,682	26.82		
				-----	-----			
				대지권	94,230			
나				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 202호	148	148	280,000,000	비준가격
				1 소유권	3,551	35.51		
				-----	-----			
				대지권	94,230			
다				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제204호	134.88	134.88	255,000,000	비준가격
				1 소유권	3,236	32.36		
				-----	-----			
				대지권	94,230			
라				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제801호	157.92	157.92	163,000,000	비준가격
				1 소유권	3,789	37.89		
				-----	-----			
				대지권	94,230			

기준시점 : 2014. 09. 01

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 3

일련 번호	소재지	지 번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
마				(내)			163,000,000	비준가격
				철근콘크리트				
				구조				
				제8층 제802호	157.92	157.92		
				1 소유권	3,789			
				-----	-----	37.89		
				대지권	94,230			
합 계					₩1,072,000,000.-			
			이	하 여	백			

# 구분건물 감정평가요항표

---

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 울주군 범서읍 구영리 소재 " 구영초등학교 " 남동측 인근의 상가건물이 밀집하여 있는 상업지역내에 소재하고 있고, 주변으로 대규모아파트단지가 위치하고 있는 등, 제반편의시설과의 접근성 및 편리성에서 볼 때 주위환경은 보통시 됩니다.

## 2. 교 통 상 황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근으로 노선버스정류장이 소재하고 있어 대중교통사정은 무난합니다.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9 층건 내 2 층 201 호 외 4 개호수로서,

(사용승인일 : 2008.02.05)

외 벽 : 대리석붙임 마감,

내 벽 : 몰탈위 페인팅마감, 일부 타일붙임 마감,

창 호 : 강화유리 및 알미늄샷시 창호입니다.

## 4. 이 용 상 태

본건 평가대상 5 개호는 상가로서, 전체 공실 상태입니다.

## 5. 냉 · 난방설비 및 기타설비

위생 급배수설비, 개별 냉 · 난방설비, 승강기설비 등을 갖추었습니다.



# 구분건물 감정평가요항표

---

## 6. 토지의 형태 및 이용상황

인접필지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 상업용 부지로 이용중입니다.

## 7. 토지이용계획 및 공법상관계, 도로조건

### - 토지이용계획 및 공법상관계

일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(기타자세한사항은울주군청도시과문의), 종로2류(접함), 종로2류(집산도로)(접함), 종로3류(접함), 택지개발예정지구<택지개발촉진법>, 상대정화구역<학교보건법>입니다.

### - 도로조건

북측 및 서측으로 각각 노폭 약 15미터, 남측으로 노폭 약 12미터의 포장도로와 접하고 있습니다.

## 8. 공부와의 차이

-.

## 9. 임대관계 및 기타상황

-.

# 광역위치도



소재지

울산광역시 울주군 범서읍 구영리 일원





# 상 세 위 치 도



소 재 지

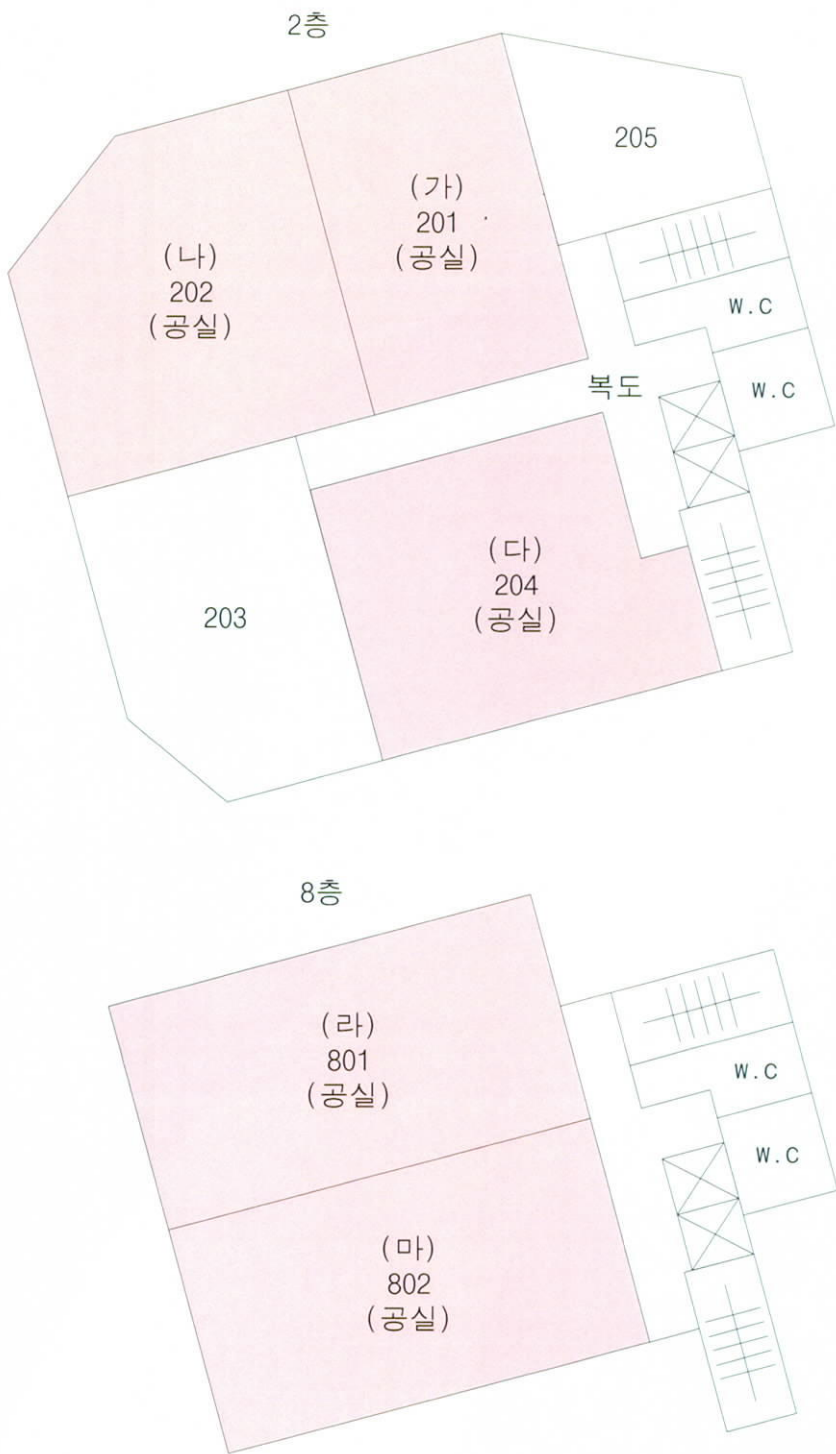
울산광역시 울주군 범서읍 구영리 848-2 제2층 제201호 외





건 물 개 황 도

4

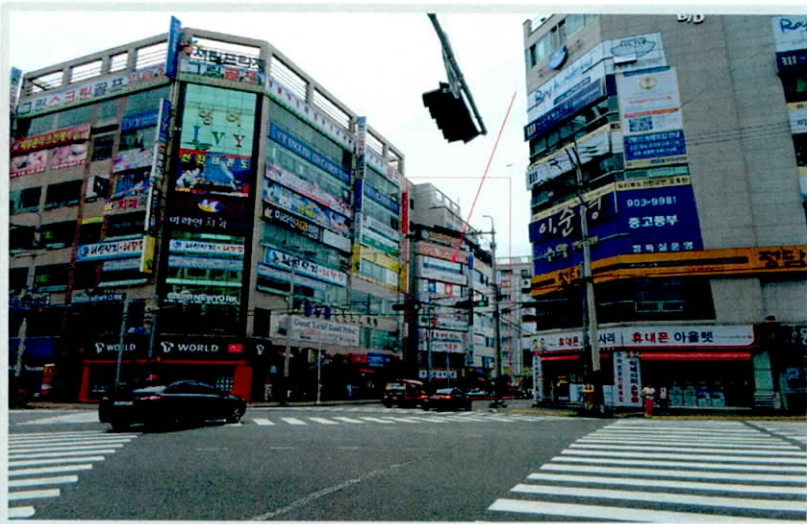




## 사 진 용 지



【본건 전경】



【본건 주위 환경】



【본건 주위 환경】

## 사 진 용 지



【2층 내부】



【2층 내부】



【2층 내부】



# 수수료 청구서

대한토지신탁(주) 귀하

감정평가서번호 : 10-140827-230

2014-08-27자로 의뢰하신 『울산광역시 울주군 범서읍 구영리 황금프라자 848-2 제2층 제201호 외 소재 구분건물』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

## - 청구내역-

과목		금액	비고
평가수수료		₩1,002,080.-	$1,072,000,000 \times (8/10,000 \times 0.8) + 316,000$ $\approx 1,002,080$
실비	여비	287,000	
	물건조사비	15,000	
	공부발급비	3,500	
	기타 실비	12,000	
	특별용역비		
합계		₩1,319,000.-	* 1,000원미만절사
부가가치세		₩131,900	
총계		₩1,450,900.-	
기납부 착수금		₩	
정산청구액		₩1,450,900.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 (예금주 : (주)경일감정평가법인) ★

◆ 전북은행 : 1023-01-0317690	◆ 국민은행 : 076-25-0023-363
◆ 기업은행 : 337-032089-01-012	◆ 농협은행 : 018-01-210782
◆ 광주은행 : 270-107-001662	◆ 산업은행 : 022-6100-1661-705
◆ 새마을금고 : 9002-1352-2934-4	◆ 서울축산농협 : 170192-51-009283
◆ 수협중앙회 : 026-13-004771	◆ 신한은행 : 100-025-469003
◆ 씨티은행 : 116-53280-246	◆ 우리은행 : 1005-201-560163
◆ 외환은행 : 126-22-05166-2	◆ 제일은행 : 350-20-403157
◆ 하나은행 : 102-910005-53804	◆ 하나저축은행 : 067-04-13-002387-4

◆ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서 번호(10-140827-230)로 하여 주시기 바랍니다.

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 대표이사 배종영

( TEL : (02)2142-3800

FAX : (02)2142-3803 )