

감정평가서

Appraisal Report

| | |
|-------|---|
| 의뢰인 | 주식회사코람코자산신탁 |
| 건명 | 울산광역시 중구 반구동 55-5 반구동파크오시오 제1층 제114호 외 소재 부동산 |
| 감정서번호 | 가람 0225-02-24006 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

(주)가람감정평가법인 경기지사 지사장 김재진

(인)

| | | | | |
|----------------|-------------------------------|------------|-------------|------------|
| 감정평가액 | 이십오억삼천칠백만원정(₩2,537,000,000.-) | | | |
| 의뢰인 | 주식회사코람코자산신탁 | 감정평가목적 | 공매 | |
| 채무자 | - | 제출처 | 주식회사코람코자산신탁 | |
| 소유자 (대상업체명) | 주식회사코람코자산신탁 | 기준가치 | 시장가치 | |
| | | 감정평가조건 | - | |
| 목록표시 근거 | 등기사항전부증명서 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| | | 2025.02.25 | 2025.02.25 | 2025.02.27 |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|--------|------------|----------|---------|----------|---------|----------------|
| | 종류 | 면적 또는 수량 | 종류 | 면적 또는 수량 | 단가(원/㎡) | 금액(원) |
| | 구분건물 | 8개호 | 구분건물 | 8개호 | - | 2,537,000,000 |
| | | | 이 하 여 백 | | | |
| | 합계 | | | | | ₩2,537,000,000 |

| | |
|------|---|
| 심사확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) |
|------|---|

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 중구 반구동 소재 “가온중학교” 남서측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

| | | | |
|------------|---|------------------------|------------|
| 소재지 | 울산광역시 중구 반구동 55-5 울산광역시 중구 화합로 426 (반구동) | | |
| 건물명 및 층·호수 | 반구동파크오시오 제1층 제114호 외 7개호 | | |
| 건물 개황 | 대지면적(㎡) | 연면적(㎡) | 층수(지하/지상) |
| | 1,430.5 | 11,440.1396 | -3/14 |
| | 주구조 | 주용도 | 사용승인일 |
| | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 | 공동주택, 오피스텔 및 근린생활시설 | 2018.10.25 |

| 기호 | 층 / 호수 | 이용상황 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 공급면적 (㎡) | 대지권 면적(㎡) |
|----|--------|------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| 가 | 1/114 | 소매점 | 30.24 | 25.1596 | 55.3996 | 7.4078 |
| 나 | 1/115 | 소매점 | 44.94 | 37.3899 | 82.3299 | 11.0089 |
| 다 | 2/201 | 의원 | 87.75 | 73.0076 | 160.758 | 21.4960 |
| 라 | 2/202 | 의원 | 102.2925 | 85.1069 | 187.399 | 25.0584 |
| 마 | 2/207 | 의원 | 118.17 | 98.317 | 216.487 | 28.9479 |
| 바 | 2/208 | 의원 | 60.32 | 50.186 | 110.506 | 14.7765 |
| 사 | 6/602 | 오피스텔 | 27.8886 | 23.2032 | 51.0918 | 6.8318 |
| 아 | 8/801 | 오피스텔 | 27.8886 | 23.2032 | 51.0918 | 6.8318 |
| 합계 | | | 499.4897 | 415.5734 | 915.0631 | 122.3591 |

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 2025년 2월 25일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2025년 2월 25일 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

없 음.

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.

나. 본건은 기준시점 현재 이해관계인의 부재 및 폐문부재로 건물 내부를 직접 확인하지 못하여 준공도면과 외관상 건물구조 및 상태의 관찰과 탐문 등에 의하였음.

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, 공매목적의 평가로서 이해관계자로부터의 수익관련 자료와 인근 유사 부동산의 임대료 파악이 곤란하여, 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, 위치확인은 준공도면 등에 의거하여 확인하였음.
- 3) 본건의 내부구조도는 준공도면을 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 및 한국부동산연구원 공동주택 토지·건물 배분비율작성연구(2021)” 등 (집합건물 토지, 건물 배분비율표) 참고)하여 “구분건물 평가명세표”상에 기재하였으니 공매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 법원감정평가실무의 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율표

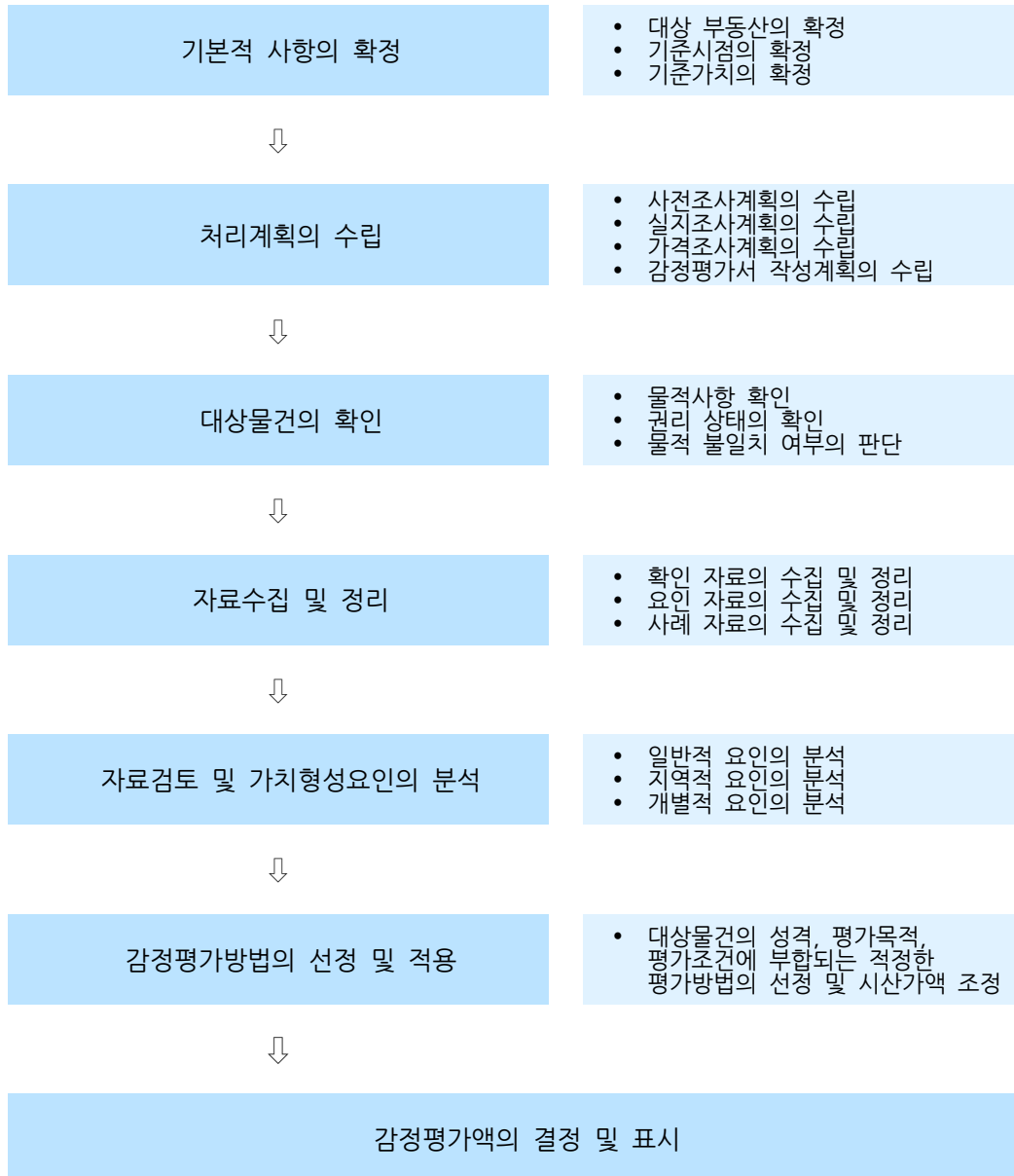
| 구분 | | | 해당층 | | | | | | | | | | | |
|---------|-----|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------|-----|
| | | | 지하 | | 1층 | | 2층 | | 3~5층 | | 6~10층 | | 11층 이상 | |
| | | | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 |
| 오피스텔 | 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 |
| 매장용오피스텔 | 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 | | |
| | 수도권 | 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 |
| 오피스텔 | 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 |
|--------|--------|--------|-------------------|--------------------|
| 본 건물 | 근린생활시설 | 1층 | 10,000,000 내외 | 실거래가신고 및 현장조사 등 |
| | | 2층 | 5,000,000 내외 | |
| | 오피스텔 | 기준층 | 3,600,000 내외 | |

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

| 기호 | 소재지 건물명 동/층/호수 | 이용 상황 | 전유면적 (㎡) | 거래가격 (원) | 전유면적 기준 단가(원/㎡) | 거래시점 | 사용승인일 |
|----|---|------------|-------------|---------------|--------------------|------------|------------|
| #1 | 남외동 510-1 대우프라자 / 1층 / 110호 | 근린생활 시설 | 24 | 235,000,000 | 9,790,000 | 2024.07.10 | 2007.03.26 |
| #2 | 남외동 511-8 / 1층 / 101호 | 소매점 | 95.91 | 1,000,000,000 | 10,400,000 | 2023.07.13 | 2017.12.15 |
| #3 | 남외동 511-8 / 1층 / 102 | 소매점 | 44.22 | 480,000,000 | 10,900,000 | 2023.05.22 | 2017.12.15 |
| #4 | 남외동 483-11 Sky M 빌딩 / 1층 / 105호 | 금융업소 | 359.78 | 2,950,000,000 | 8,200,000 | 2023.03.12 | 2008.01.21 |
| #5 | 남외동 483-11 Sky M 빌딩 / 2층 / 202호 | 금융업소 | 305.95 | 1,415,000,000 | 4,620,000 | 2024.07.27 | 2008.01.21 |
| #6 | 반구동 55-5 반구동파크오시오 / 13층 / 1302호 | 오피스텔 | 27.8886 | 114,000,000 | 4,090,000 | 2022.11.22 | 2018.10.25 |
| #7 | 학성동 356 학성동 파크 디아채 / 17층 / S1705호 | 오피스텔 | 27.8786 | 100,000,000 | 3,590,000 | 2024.10.15 | 2019.01.31 |

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

| 기호 | 소재지 건물명 동/층/호수 | 이용 상황 | 전유면적 (㎡) | 감정평가액 (원) | 전유면적 기준 단가(원/㎡) | 기준시점 평가목적 | 사용승인일 |
|------------|---------------------------------------|----------|-------------|---------------|--------------------|------------------|------------|
| #ㄱ | 남외동 511-8 / 1층 / 102호 | 소매점 | 44.22 | 481,000,000 | 10,900,000 | 2023.07.05 담보 | 2017.12.15 |
| #ㄴ | 남외동 511-8 / 1층 / 104호 | 소매점 | 34.03 | 430,000,000 | 12,600,000 | 2023.05.24 담보 | 2017.12.15 |
| #ㄷ | 남외동 483-11 Sky M 빌딩 / 1층 / 104호 | 소매점 | 61.62 | 889,000,000 | 14,400,000 | 2024.04.09 담보 | 2008.01.21 |
| #ㄹ | 남외동 483-11 Sky M 빌딩 / 2층 / 201호 | 의원 | 172.3 | 949,000,000 | 5,510,000 | 2024.04.09 담보 | 2008.01.21 |
| #ㅁ | 남외동 483-11 Sky M 빌딩 / 2층 / 202호 | 금융업소 | 305.95 | 1,500,000,000 | 4,900,000 | 2024.08.05 담보 | 2008.01.21 |
| #ㅂ (본건) | 반구동 55-5 반구동파크오시오 / 1층 / 108호 | 소매점 | 63.905 | 652,000,000 | 10,200,000 | 2024.01.24 담보 | 2018.10.25 |
| #ㅅ | 반구동 55-5 반구동파크오시오 / 2층 / 201호 | 의원 | 87.75 | 402,000,000 | 4,580,000 | 2024.01.24 담보 | 2018.10.25 |
| #ㅇ (본건) | 반구동 55-5 반구동파크오시오 / 9층 / 901호 | 오피스텔 | 27.8886 | 95,000,000 | 3,410,000 | 2024.01.24 담보 | 2018.10.25 |
| #ㅈ | 반구동 55-5 반구동파크오시오 / 12층 / 1202호 | 오피스텔 | 27.8886 | 104,000,000 | 3,730,000 | 2023.09.14 경매 | 2018.10.25 |

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 |
|-------|---------|
| 가,나 | #1 |
| 다~바 | #5 |
| 사,아 | #6 |

나. 선정된 비교사례

| 기호 | 소재지 건물명 동/층/호수 | 이용 상황 | 전유면적 (㎡) | 대지권 면적(㎡) | 거래가격 (원) | 전유면적 기준 단가(원) | 거래시점 사용승인일 |
|----|---------------------------------------|------------|-------------|--------------|---------------|------------------|--------------------------|
| #1 | 남외동 510-1 대우프라자 / 1층 / 110호 | 근린생활 시설 | 24 | 7.88 | 235,000,000 | 9,790,000 | 2024.07.10 2007.03.26 |
| #5 | 남외동 483-11 Sky M 빌딩 / 2층 / 202호 | 금융업소 | 305.95 | 80.6692 | 1,415,000,000 | 4,620,000 | 2024.07.27 2008.01.21 |
| #6 | 반구동 55-5 반구동파크오시오 / 13층 / 1302호 | 오피스텔 | 27.8886 | 6.8318 | 114,000,000 | 4,090,000 | 2022.11.22 2018.10.25 |

※ 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 가,나 / 사례기호 #1

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

(출처: 한국부동산원 조사발표)

| 지역 (산정기간) | 유형 | 시점 수정치 | 비고(계산식) |
|-------------------------------|------|---------------------|--|
| 울산 (2024.07.10~2025.02.25) | 집합상가 | 0.006% (1.00006) | $(1+0.0006*83/92)*(1-0.0003)*(1-0.0003*56/92) \approx 1.00006$ |

■ 본건 다~바 / 사례기호 #5

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

(출처: 한국부동산원 조사발표)

| 지역 (산정기간) | 유형 | 시점 수정치 | 비고(계산식) |
|-------------------------------|------|----------------------|--|
| 울산 (2024.07.27~2025.02.25) | 집합상가 | -0.005% (0.99995) | $(1+0.0006*66/92)*(1-0.0003)*(1-0.0003*56/92) \approx 0.99995$ |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 본건 사,아 / 사례기호 #6

본건은 구분건물[오피스텔]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 울산광역시(오피스텔) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

| 구분 | 적용치 | 비고 |
|-----------------------|---------|--------------|
| 사례의 매매시점 당시 매매가격지수 | 103.78 | 2022년10월 |
| 기준시점 당시 매매가격지수 | 98.08 | 2025년01월 |
| 시점수정치 | 0.94508 | 98.08/103.78 |

4. 가치형성요인 비교

■ 개별요인의 비교항목(상업용)

| 요인 구분 | 세부 항목 |
|--------|---|
| 단지외부요인 | 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(기록의 폭, 구조 등) 등 |
| 단지내부요인 | 단지 내 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 |

■ 개별요인의 비교항목(주거용)

| 요인 구분 | 세부 항목 |
|--------|---|
| 단지외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 |
| 단지내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등 |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인의 비교치

| 기호 | 비교사례 | 단지외부요인 | 단지내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 가치형성요인 비교치 | 비고 |
|----|------|--------|--------|------|------|---------------|-----|
| 가 | #1 | 1.00 | 1.00 | 0.89 | 1.00 | 0.890 | 상업용 |
| 나 | #1 | 1.00 | 1.00 | 0.86 | 1.00 | 0.860 | 상업용 |
| 다 | #5 | 0.95 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 0.997 | 상업용 |
| 라 | #5 | 0.95 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 0.997 | 상업용 |
| 마 | #5 | 0.95 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 0.997 | 상업용 |
| 바 | #5 | 0.95 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 0.997 | 상업용 |
| 사 | #6 | 1.00 | 1.00 | 0.92 | 1.00 | 0.920 | 주거용 |
| 아 | #6 | 1.00 | 1.00 | 0.93 | 1.00 | 0.930 | 주거용 |

결정의견

■ 단지외부요인 :

- 기호(가,나)는 비교사례(#1) 대비 단지외부요인 대등함.
- 기호(다~바)는 비교사례(#5) 대비 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)등에서 열세함.
- 기호(사,아)는 비교사례(#6) 대비 단지외부요인 대등함.

■ 단지내부요인 :

- 기호(가,나)는 비교사례(#1) 대비 단지내부요인 대등함.
- 기호(다~바)는 비교사례(#5) 대비 단지내부요인 대등함.
- 기호(사,아)는 비교사례(#6) 대비 단지내부요인 대등함.

■ 호별요인 :

- 기호(가,나)는 비교사례(#1) 대비 위치별 효용 등에서 열세함.
- 기호(다~바)는 비교사례(#5) 대비 전유부분의 면적 등에서 우세함.
- 기호(사,아)는 비교사례(#6) 대비 층별효용 등에서 열세함.

■ 기타요인 :

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) |
|-----|-------|------------|-------|---------|-----------|------------|----------|-------------|---------------|
| 가 | #1 | 9,790,000 | 1.000 | 1.00006 | 0.890 | 8,713,623 | 30.24 | 263,499,960 | 263,000,000 |
| 나 | #1 | 9,790,000 | 1.000 | 1.00006 | 0.860 | 8,419,905 | 44.94 | 378,390,531 | 378,000,000 |
| 다 | #5 | 4,620,000 | 1.000 | 0.99995 | 0.997 | 4,605,910 | 87.75 | 404,168,603 | 404,000,000 |
| 라 | #5 | 4,620,000 | 1.000 | 0.99995 | 0.997 | 4,605,910 | 102.2925 | 471,150,049 | 471,000,000 |
| 마 | #5 | 4,620,000 | 1.000 | 0.99995 | 0.997 | 4,605,910 | 118.17 | 544,280,385 | 544,000,000 |
| 바 | #5 | 4,620,000 | 1.000 | 0.99995 | 0.997 | 4,605,910 | 60.32 | 277,828,491 | 278,000,000 |
| 사 | #6 | 4,090,000 | 1.000 | 0.94508 | 0.920 | 3,556,147 | 27.8886 | 99,175,961 | 99,000,000 |
| 아 | #6 | 4,090,000 | 1.000 | 0.94508 | 0.930 | 3,594,801 | 27.8886 | 100,253,967 | 100,000,000 |
| 합 계 | | | | | | | 499.4897 | - | 2,537,000,000 |

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 | 건물명 층/호수 | 면적(㎡) | 감정평가액(원) | 비고 |
|-----------|----------------|----------|---------------|------|
| 가 | 반구동파크오시오 1/114 | 30.24 | 263,000,000 | 비준가액 |
| 나 | 반구동파크오시오 1/115 | 44.94 | 378,000,000 | 비준가액 |
| 다 | 반구동파크오시오 2/201 | 87.75 | 404,000,000 | 비준가액 |
| 라 | 반구동파크오시오 2/202 | 102.2925 | 471,000,000 | 비준가액 |
| 마 | 반구동파크오시오 2/207 | 118.17 | 544,000,000 | 비준가액 |
| 바 | 반구동파크오시오 2/208 | 60.32 | 278,000,000 | 비준가액 |
| 사 | 반구동파크오시오 6/602 | 27.8886 | 99,000,000 | 비준가액 |
| 아 | 반구동파크오시오 8/801 | 27.8886 | 100,000,000 | 비준가액 |
| 결정된 감정평가액 | | | 2,537,000,000 | |

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 | | | |
| 1 가 나 | 울산광역시 중구 반구동 [도로명주소] 울산광역시 중구 화합로 426 | 55-5 반구동 파크오시오 | 공동주택, 오피스텔 및 근린생활 시설 | 철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 14층 | | | | | |
| | | | | 지3층 | 1,168.575 | | | | |
| | | | | 지2층 | 1,195.27 | | | | |
| | | | | 지1층 | 1,247.77 | | | | |
| | | | | 1층 | 906.9565 | | | | |
| | | | | 2층 | 933.0985 | | | | |
| | | | | 3층 | 497.4258 | | | | |
| | | | | 4층~14층 | 499.1858 | | | | |
| | 동소 | 55-5 | 대 | 일반상업지역 | 1,430.5 | | 263,000,000 | 비준가액 (공용면적 25.1596㎡ 포함) | |
| | | | | (내) 철근콘크리트구조 제1층 제114호 | 30.24 | 30.24 | | | |
| | | | | 소유권 1.----- | 7.4078 | 7.4078 | | | |
| | | | | 대지권 | 1,430.5 | | | | |
| | | | | 토지 · 건물 토지 : 건물 : | | 배분내역 52,600,000 210,400,000 | | | |
| | | | | (내) 철근콘크리트구조 제1층 제115호 | 44.94 | 44.94 | | | |
| | | | | 소유권 1.----- | 11.0089 | 11.0089 | | | |
| | | | | 대지권 | 1,430.5 | | | | |
| | | | | 토지 · 건물 토지 : 건물 : | | 배분내역 75,600,000 302,400,000 | | | |
| | | | | | | | | | |

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 | | | |
| 다 라 마 | | | | (내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호 | 87.75 | 87.75 | 404,000,000 | 비준가액 (공용면적 73.0076㎡ 포함) | |
| | | | | 소유권 | 21.496 | 21.496 | | | |
| | | | | 1.----- | ----- | | | | |
| | | | | 대지권 | 1,430.5 | 토지 · 건물 | 배분내역 | | |
| | | | | | | 토지 : | 80,800,000 | | |
| | | | | | | 건물 : | 323,200,000 | | |
| | | | | (내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호 | 102.2925 | 102.2925 | 471,000,000 | | 비준가액 (공용면적 85.1069㎡ 포함) |
| | | | | 소유권 | 25.0584 | 25.0584 | | | |
| | | | | 1.----- | ----- | | | | |
| | | | | 대지권 | 1,430.5 | 토지 · 건물 | 배분내역 | | |
| | | | | | | 토지 : | 94,200,000 | | |
| | | | | | | 건물 : | 376,800,000 | | |
| (내) 철근콘크리트구조 제2층 제207호 | 118.17 | 118.17 | 544,000,000 | 비준가액 (공용면적 98.317㎡ 포함) | | | | | |
| 소유권 | 28.9479 | 28.9479 | | | | | | | |
| 1.----- | ----- | | | | | | | | |
| 대지권 | 1,430.5 | 토지 · 건물 | 배분내역 | | | | | | |
| | | 토지 : | 108,800,000 | | | | | | |
| | | 건물 : | 435,200,000 | | | | | | |


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 | | | | | | |
| 바 | | | | (내) 철근콘크리트구조 제2층 제208호 | 60.32 | 60.32 | 278,000,000 | 비준가액 (공용면적 50.186㎡ 포함) | | | | |
| | | | | 소유권 | 14.7765 | 14.7765 | | | | | | |
| | | | | 1.----- 대지권 | ----- 1,430.5 | | | | | | | |
| | | | | | | 토지 · 건물 | 배분내역 | | | | | |
| | | | | | | 토지 : | 55,600,000 | | | | | |
| | | | | | | 건물 : | 222,400,000 | | | | | |
| | | | | 사 | | | (내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호 | | 27.8886 | 27.8886 | 99,000,000 | 비준가액 (공용면적 23.2032㎡ 포함) |
| | | | | | | | 소유권 | | 6.8318 | 6.8318 | | |
| | | | | | | | 1.----- 대지권 | | ----- 1,430.5 | | | |
| | | | | | | | | | 토지 · 건물 | 배분내역 | | |
| | | 토지 : | 27,720,000 | | | | | | | | | |
| | | 건물 : | 71,280,000 | | | | | | | | | |
| 아 | | | (내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호 | | | | 27.8886 | 27.8886 | 100,000,000 | 비준가액 (공용면적 23.2032㎡ 포함) | | |
| | | | 소유권 | | | | 6.8318 | 6.8318 | | | | |
| | | | 1.----- 대지권 | | | | ----- 1,430.5 | | | | | |
| | | | | | | | 토지 · 건물 | 배분내역 | | | | |
| | | | | | 토지 : | 28,000,000 | | | | | | |
| | | | | | 건물 : | 72,000,000 | | | | | | |
| | | | 합 계 | | | | | | | | ₩2,537,000,000 | |
| | | | | | | | 이 하 | 여 백 | | | | |

구분건물 개별요인 분석표-1

| | |
|------------------------|---|
| 소 재 지 | 울산광역시 중구 반구동 55-5 |
| 건 물 명 칭 및 층 · 호 수 | 반구동파크오시오 제1층 제114호 외 7개호 |
| 지 리 적 위 치 및 주 위 환 경 | 본건은 울산광역시 중구 반구동 소재 “가온중학교” 남서측 인근에 위치하는 부동산이며, 주위는 근린생활시설 및 오피스텔(주거용), 아파트 등이 소재하는 노선상가지대로서, 제반 주위환경은 대체로 무난함. |
| 교 통 상 황 | 본 건까지 차량 출입 용이하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 바, 제반 대중교통사정은 보통임. |
| 접 면 도 로 상 황 | 본건 남서측으로 폭 약 25미터, 남동측으로 폭 약 8미터의 아스콘포장도로와 각각 접하며, 포장상태 및 계통성 등은 양호함. |
| 토지이용계획 및 공법상제한사항 | 도시지역, 일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2014-08-28)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(울산여자중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>. |
| 주 위 환 경 |  |

구분건물 개별요인 분석표-2

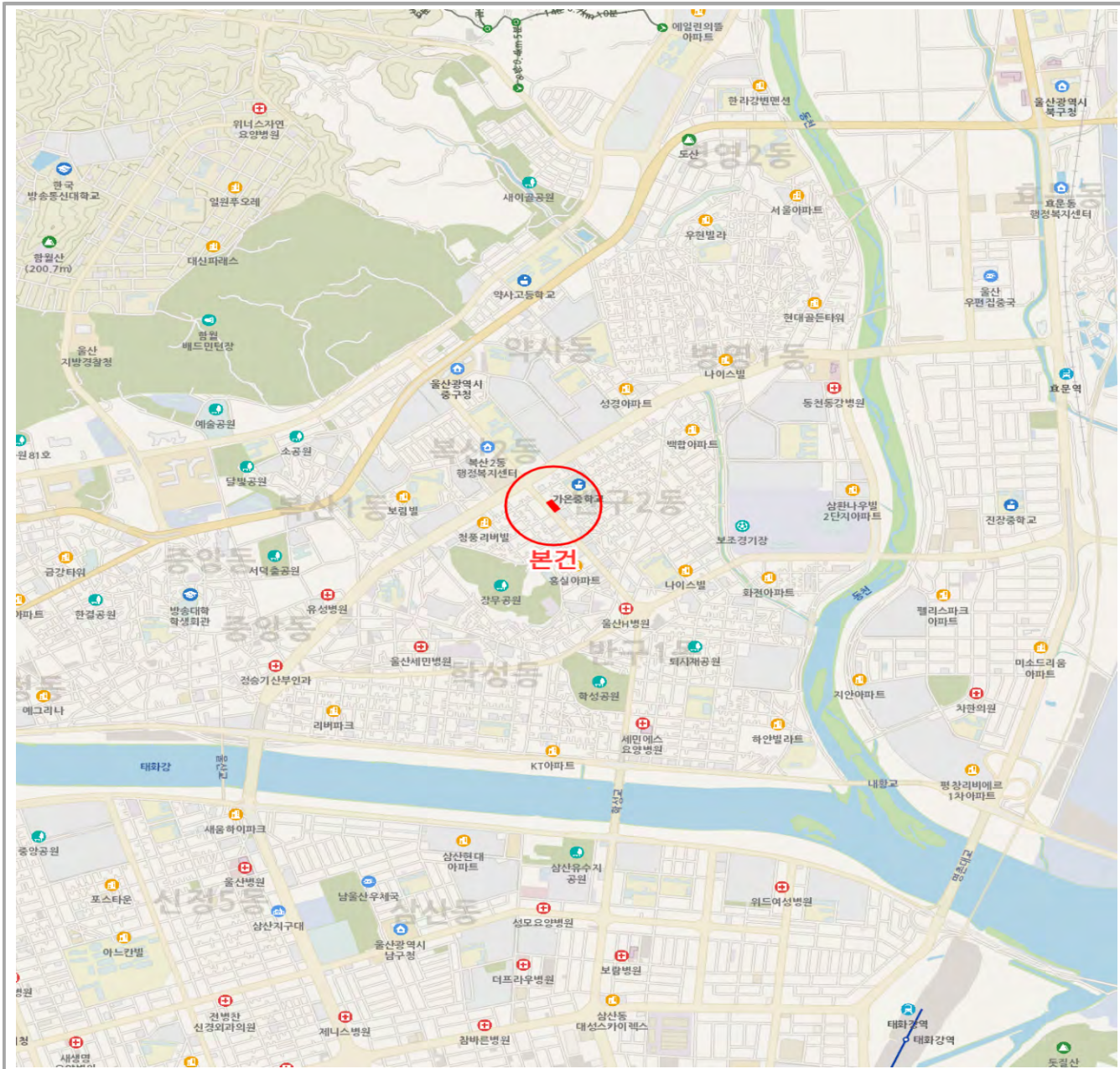
| | | | | | | |
|------------------------|--|-------------|----------|-----------|------------|------------|
| 건 물 의 구 조 및 마 감 재 등 | <p>■ 기호(가~아) 구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 규모 : 지하3층 / 지상14층 외벽 : 인조석 붙임 및 모르타르위 페인트 마감 등 창호 : 새시창호 마감 등</p> | | | | | |
| 이 용 상 황 | <p>■ 기호(가~바) 근린생활시설. ■ 기호(사,아) 오피스텔_주거용. ※본건은 기준시점 현재 이해관계인의 부재 등으로 건물 내부를 직접 확인하지 못하여 집합건축물대장 상의 건축물현황도와 외관상 건물구조 및 상태의 관찰과 탐문 등에 의하였음.</p> | | | | | |
| 관 리 상 태 | ① 양호 ② 보통 ③ 불량 | | | 사 용 승 인 일 | | 2018.10.25 |
| 부 대 설 비 등 | 급배수 위생설비 | 난방 설비 | 냉방 설비 | 소화전 설비 | 화재탐지 설비 | 승강기 설비 |
| | ○ | ○ (주거부분) | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 공 부 와 의 차 이 및 기 타 | 없 음. | | | | | |
| 본 건 전 경 |  | | | | | |

광역위치도



소재지

울산광역시 중구 반구동 55-5 반구동파크오시오 제1층 제114호 외 7개호

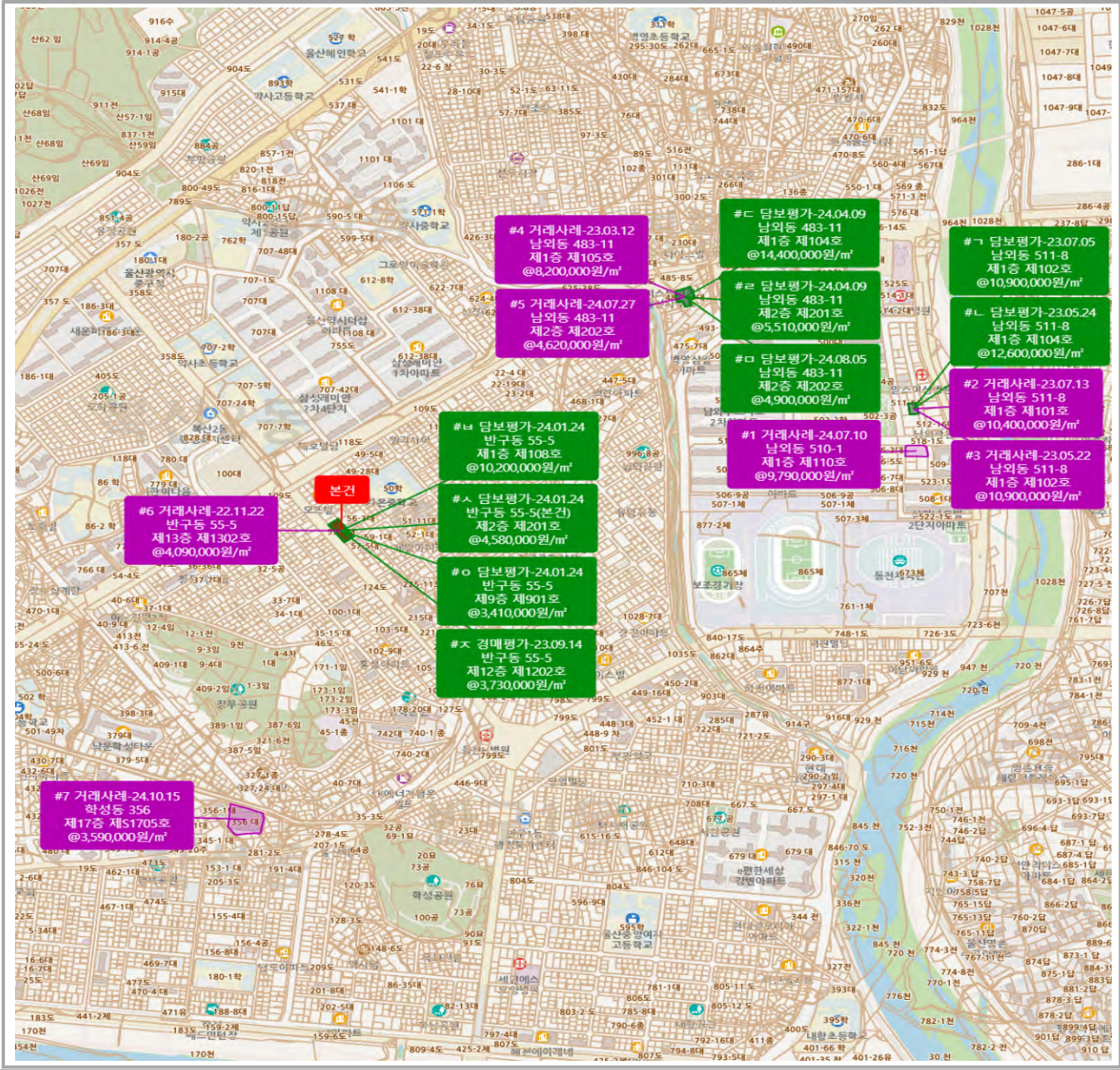


위 치 도



소재지

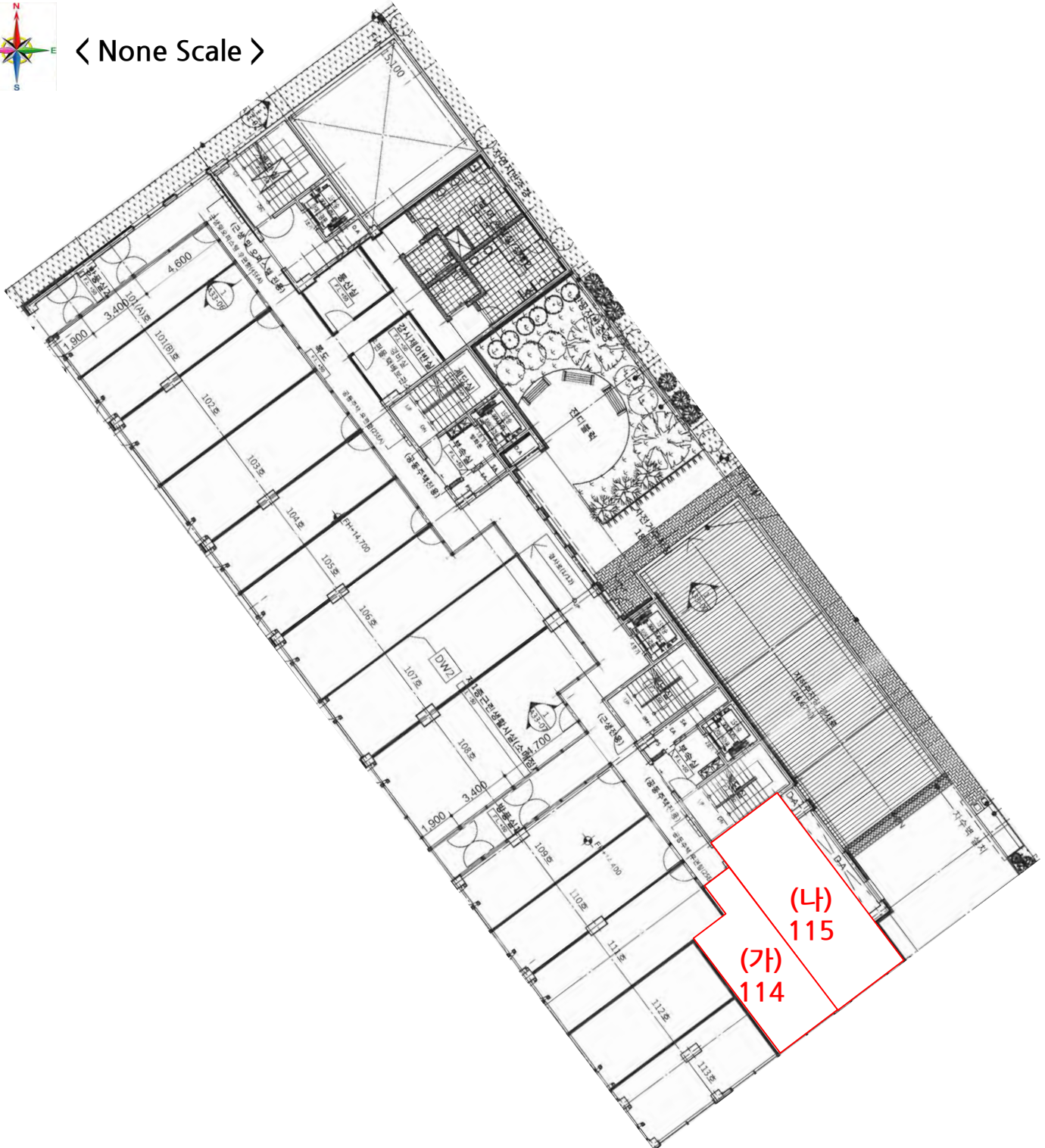
울산광역시 중구 반구동 55-5 반구동파크오시오 제1층 제114호 외 7개호



호 별 배 치 도



〈 None Scale 〉

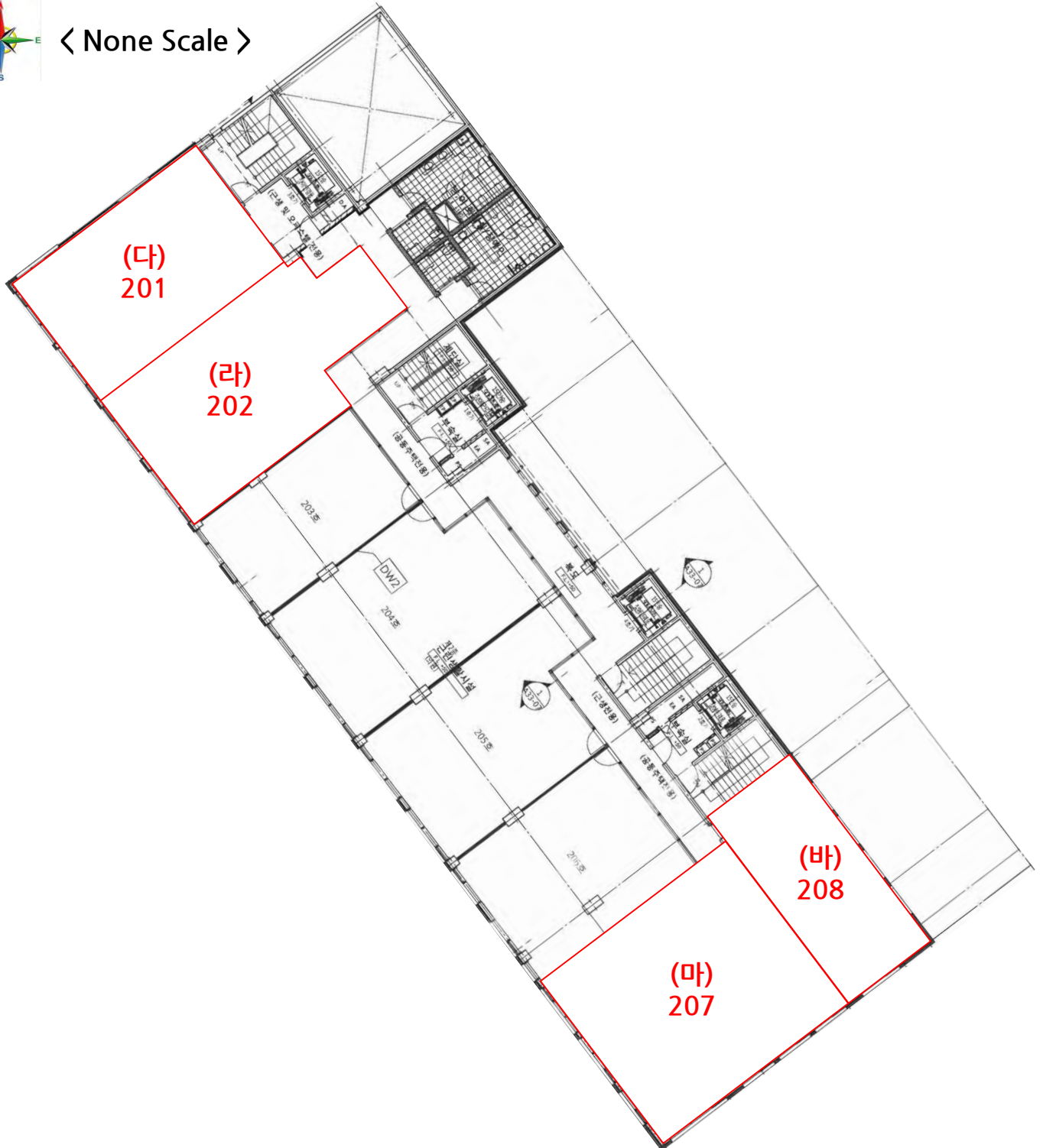


〈 반구동파크오시오 제1층 제114호 외 〉

호 별 배 치 도



< None Scale >



〈 반구동파크오시오 제2층 제201호 외 〉

호 별 배 치 도



< None Scale >

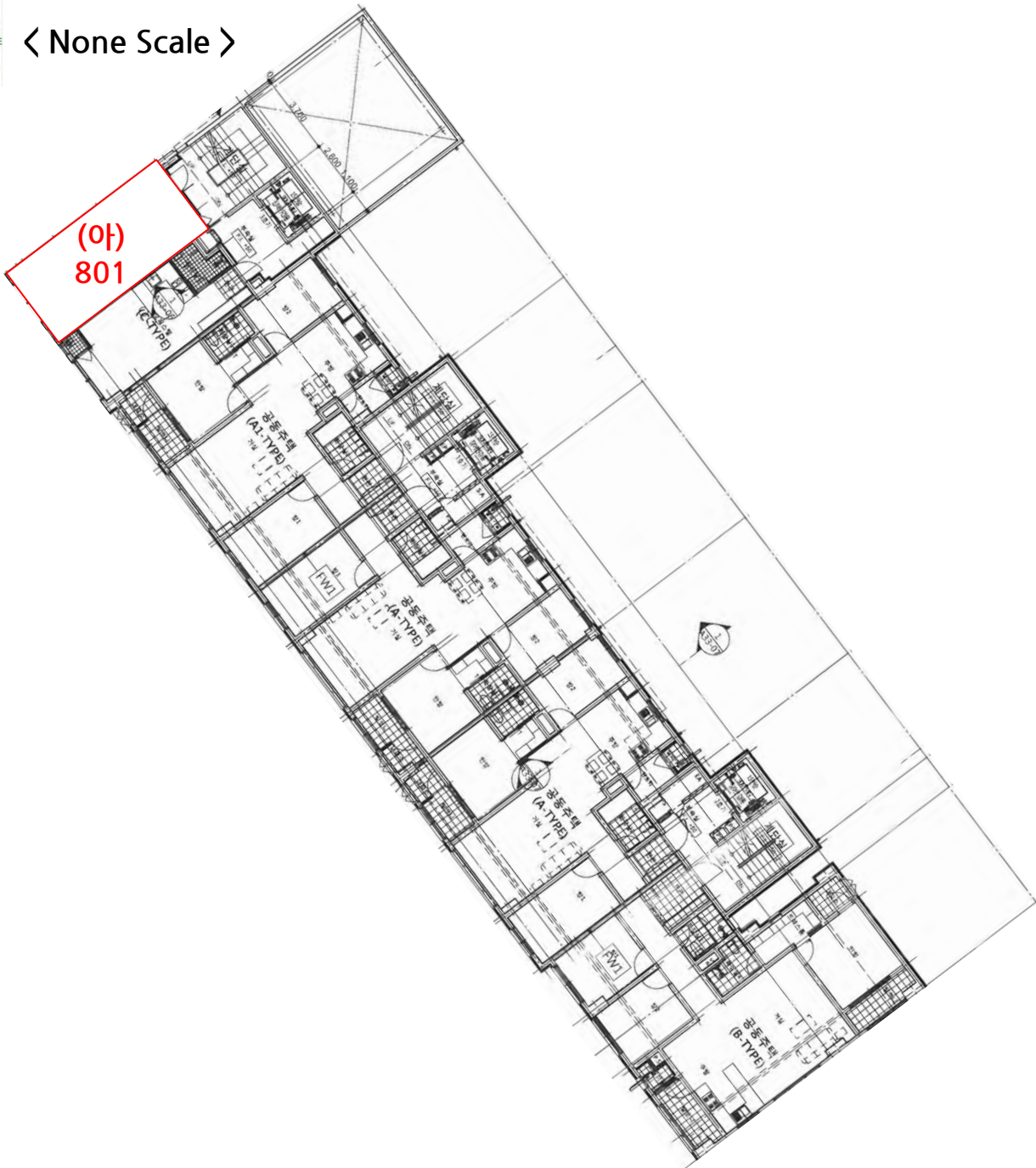


< 반구동파크오시오 제6층 제602호 >

호 별 배 치 도

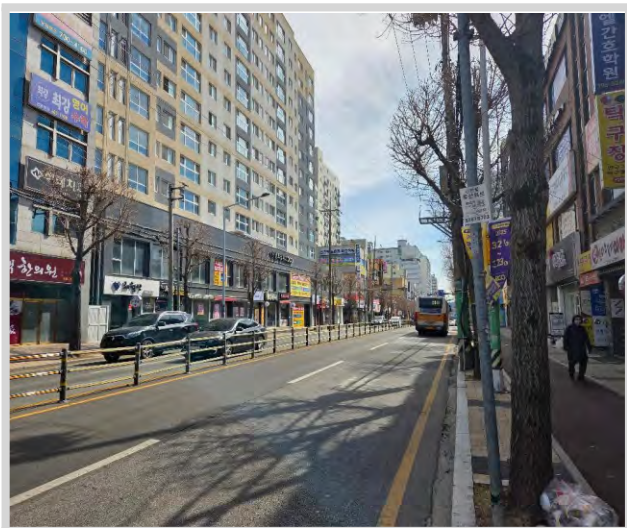


< None Scale >

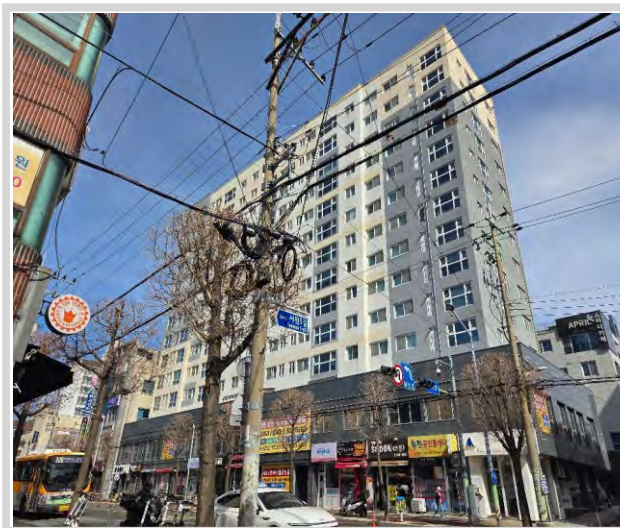


< 반구동파크오시오 제8층 제801호 >

사 진 용 지



주위 환경



본건 전경



본건 내부(1층)



본건 내부(2층)