

보 고 서

Counsulting Report

울산광역시 중구 반구동 447-19 외 소재

NA2023-0320-0902

Draft

본 보고서는 『감정평가에 관한 규칙』 제27조에 해당하는 부동산에 대한 자문·정보 제공을 목적으로 하는 용역보고서이며, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제6조에 따른 감정평가서가 아닌 점을 알려드립니다.

따라서, 본 보고서는 귀사의 의사결정을 위한 참고자료로만 이용되어야 하며, 우리 법인의 사전동의 없이 타인에게 보고서의 일부 또는 전부를 제공해서는 아니됩니다.

또한, 경제적 상황변동 및 인용된 전제조건에 변화에 따라 보고서의 산출결과가 변동될 수 있으며, 우리 법인은 이에 대한 책임을 지지 아니합니다.



나라감정평가법인

전화:02)737-8871

전송:02)739-2871



울산광역시 중구 반구동 447-19 外 소재
공공지원 민간임대주택 신축사업 관련
사업타당성 검토 보고서

2023.03



(주)나라감정평가법인

본 보고서는 「감정평가에 관한 규칙」(국토교통부령 제1100호 일부개정 2022.01.21.) 제27조에 해당하는 부동산에 대한 자문 정보제공을 목적으로 하는 용역보고서이며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제5조 및 제6조상의 감정평가서가 아닌 점을 알려드립니다. 따라서, 본 보고서는 귀사의 의사결정을 위한 참고자료로만 이용되어야 하며, 우리 법인의 사전 동의 없이 타인에게 보고서의 일부 또는 전부를 제공해서는 아니됩니다. 또한, 경제적 상황변동 및 인용된 전제조건의 변화에 따라 보고서의 산출결과가 변동될 수 있으며, 우리 법인은 이에 대한 책임을 지지 아니합니다.

제 출 문

“[주]이지스네오밸류자산운용” 貴中
울산광역시 중구 반구동 447-19 外 소재
공공지원 민간임대주택 신축사업 관련 사업타당성 검토 보고서

[주]나라감정평가법인은(이하 “당 법인” 이라함) [주]이지스네오밸류자산운용(이하 “의뢰인” 이라함)이 의뢰한 ‘울산광역시 중구 반구동 447-19 外 소재 공공지원 민간임대주택 신축사업’ 관련 사업타당성 검토 보고서 용역을 수행하였습니다.

2023년 03월

(주)나라감정평가법인

대표이사 김 동 일

(주)나라감정평가법인의 사전 동의 없이 본 보고서 내용의 일부 또는 전부를 무단으로 복사, 전재, 전송하거나 재가공, 재인쇄, 재판매하는 행위를 금합니다.

본 용역은 의뢰인의 내부의사결정에 도움을 주기 위한 참고자료를 제공하는데 목적이 있으며, 다른 목적으로는 사용될 수 없습니다. 또한, 당 법인의 서면에 의한 사전 동의 없이 제3자에게 본 보고서의 전부, 일부 또는 요약이 복사되거나 제공되어 발생하는 손실에 대하여 당 법인의 책임이 없음을 양지하시기 바랍니다.

본 용역보고서를 이용하는 이해관계자들께서 유의하실 사항은 다음과 같습니다.

□ 본 용역은 의뢰인이 제시한 자료 및 가정한 상황을 상정하여 수행되므로 제시 받지 못하거나 가정하지 못한 자료 또는 상황 등으로 인하여 사업계획이 정상적으로 진행되지 않거나 지연되는 경우에 대해서는 고려하지 않았습니다. 사업 진행에 대한 리스크를 고려하지 않은 점에 유의하여야 합니다.

□ 상기와 같은 용역의 범위와 한계점으로 본 보고서에 근거한 어떤 종류의 손실이나 피해에 대해서 당 법인은 책임을 지지 않음을 주지하시기 바랍니다.

끝으로 본 보고서의 업무 진행과 관련하여 협조해주신 관계자 여러분께 감사드리며, 본 보고서의 내용에 의문이 있으시면 담당 감정평가사(문경원 02-6360-1245, 최종호 02-6360-1299, 이창현 02-6360-1166)에게 연락 주시면 성실하게 답변 드리겠습니다.

EXECUTIVE SUMMARY

① 검토개요

울산광역시 중구 반구동 447-19 외 지상에 시행하고자 하는 부동산 개발사업에 대하여 다음과 같은 사항을 검토하였음.

구 분	세부내역
준공 후 부동산가치 추정	사업시행에 따른 부동산의 적정가치 추정
임대료 추정	인근지역의 사례, 통계자료를 통한 공동주택의 임대료 추정
분양 전환가 추정	통계자료를 통한 임대료와 분양 전환가 추정
사업성 검토	개발사업의 경상이익을 추정

② 준공 후 부동산 가치 추정

구 분	하한(원)	중위(원)	상한(원)
공동주택	118,784,000,000	125,014,000,000	131,244,000,000
근린생활시설	13,412,000,000	14,117,000,000	14,822,000,000
합계	132,196,000,000	139,131,000,000	146,066,000,000

③ 임대료(보증금) 추정

구분	평형	세대수	하한(원)	중위(원)	상한(원)
공동주택	84A1	90	466,900,000	491,400,000	515,900,000
	84A2	58	467,600,000	492,100,000	516,600,000
	84B	30	466,900,000	491,400,000	515,900,000
합계			83,148,800,000	87,509,800,000	91,870,800,000

④ 분양 전환가 추정

구 분	하한(원)	중위(원)	상한(원)
공동주택	144,772,000,000	152,426,000,000	159,960,000,000
근린생활시설	16,349,000,000	17,208,000,000	18,068,000,000
합계	161,121,000,000	169,634,000,000	178,028,000,000

⑤ 사업성 검토

구 분	세부내역
총매출액	117,595,110,000
사업비용	108,756,159,000
매각차익	8,838,951,000
PFV 총 수익	927,951,000

- 완전 분양시를 상정하여 검토시 전반적인 사업성은 [+]로 나타나고 있음.

목 차

I. 보고서의 개요	1
①. 보고서의 목적	1
②. 보고서의 한계	1
③. 용역수행 기간 등	2
II. 사업 개요	3
①. 건축개요	3
②. 조감도	4
③. 대상지 현황	5
④. 공급 예정 부동산 개요	12
III. 지역분석	53
①. 사회적 요인	22
②. 경제적 요인	26
IV. 준공 후 부동산 가치의 추정	30
①. 가치추정의 개요	30
②. 인근지역 내 공동주택(아파트)의 거래사례	31
③. 인근지역 내 근린생활시설(상가)의 거래사례	39
④. 인근 유사 부동산 거래가격 및 가격수준 분석	43
⑤. 준공 후 부동산 가치추정	47

목 차

V. 적정 임대료 추정	53
①. 추정 개요	53
②. 매매가 대비 전세가율 추정	54
③. 전세 분양일 경우의 적용 임대료	58
④. 보증부 월임대료 추정	59
VI. 분양 전환가 추정	61
①. 추정 개요	61
②. 준공 시점의 부동산 가치	62
③. 분양 전환가 결정	63
VII. 사업 타당성 검토	66
①. 분석의 기본 전제	66
②. 분양 수입 등의 검토	67
③. 사업비용 검토	72
④. 총 사업비 및 자금조달	75
⑤. 사업수지	78
VIII. 민감도 분석	81
①. 개요	81
②. 민감도 분석	82
IX. 종합 의견	86

I. 보고서의 개요

① 보고서의 목적

- 본 보고서는 울산광역시 중구 반구동 447-19 외 지상에 시행예정인 부동산(공동주택 및 근린생활시설) 개발사업에 대한 부동산의 시장동향 분석 및 준공 후 부동산 가치추정, 개발사업의 사업성 등을 검토함으로써, 개발사업과 관련한 제반 의사결정 참고자료의 제공을 목적으로 함.

② 보고서의 한계

- 본 보고서는 '감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제10조 제7호' 및 '감정평가에 관한 규칙 제27조' [토지등의 이용 및 개발 등에 대한 조언이나 정보 등의 제공]에 의해 수행되었으며, 귀측의 효율적 자산관리를 위한 의사결정참고자료 활용을 위해 제공됨.
- 본 보고서가 (주)나라감정평가법인의 동의 없이 그 외의 목적으로 활용될 경우 (주)나라감정평가법인은 그 결과에 책임을 부담하지 않음.

Items	Description
업무의 한계	당 법인은 본 프로젝트의 사업타당성 검토 목적임에 따라 의뢰인의 본 프로젝트 이외에서 발생하는 현금흐름 및 재무제표에 대하여는 검토절차를 수행하지 아니하였습니다. 따라서 이러한 절차들을 실시하였더라면 발견될 수 있는 사항이 본 보고서에는 반영되지 않았다는 점에 유의하시기 바랍니다.
이용자료의 원천	당 사가 제공하는 본 업무검토결과는 의뢰인이 제공하는 사업계획(건축개요, 사업수지 등)을 바탕으로 하는 것입니다. 따라서 당 법인은 사업계획 작성에 사용된 가정의 현실성 및 제시한 자료의 완전성에 대한 책임을 지지 아니합니다.
불확실성의 존재	본 개발사업은 보고서 작성시점 현재 완공되지 아니한 부동산이며, 향후 의뢰인이 제시한 세부 계획 및 가치추정조건을 전제로 사업수익 등을 추정하였으며 제시된 계획 및 일정에 변경이 발생할 경우 사업성 검토 결과 또한 변동이 있을 수 있습니다. 또한 적정가치 검토, 우발사항에 대한 제반 가정의 합리성에 대한 검토는 장래 예측에 대한 정확성을 판단하거나 실현가능성을 보증하는 것은 아니며 향후 경제사정이나 제반 가정의 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달라질 수 있습니다.
제반 법규 및 규제사항으로 인한 불확실성	당 법인이 본 분석을 위하여 이용한 의뢰인의 사업계획은 현재의 상황을 토대로 추정된 내용입니다. 그러므로 향후 본 프로젝트와 관련한 제반 법규 및 제반 규제사항의 변화, 새로운 규제의 발생 등으로 인하여 회사의 사업계획이 수정되어야 할 사항이 발생할 수 있습니다. 당사의 분석은 제반 법규에 대한 장래의 예측을 반영한 것은 아니며, 그러한 불확실성의 영향으로 그 내용이나 결과가 달라질 수 있습니다.

③ 용역수행 기간 등

- 조사 및 수행기간 : 2023.03. ~ 2023.04.
- 제시시점 : 2023.04

Draft

II. 사업 개요

1 건축개요

사업명	울산광역시 중구 반구동 공공지원 민간임대주택 신축공사		
대지위치	울산광역시 중구 반구동 447-19번지 일원		
지역/지구	일반상업지역, 가축사육제한구역, 장애물제한표면구역, 상대보호구역		
대지면적	대지면적 : 3,341.3㎡ (1,010.74평)	조경면적 : 544.07㎡	법정 : 15%이상 계획 : 16.28%
연면적	지하층 : 10,593.6856㎡		
	지상층 : 20,238.6145㎡		
	계 : 30,832.3001㎡		
용적률 산정용 연면적	20,024.8764㎡		
용적률	599.31%		
건축면적	2,041.3137㎡		
건폐율	61.09%		
세대수(아파트)	178세대		
용도	공동주택(아파트) / 근린생활시설		
규모	지하4층 / 지상17층	높이 : 56M	
구조	철근콘크리트조		
비고	주상비율	공동주택 : 89.89%	
		근린생활시설 : 10.11%	

② 조감도



③ 대상지 현황

1. 광역위치도

광역위치도 (위성지도)



광역위치도 (일반지도)



2. 상세위치도

상세위치도 (위성지도)



상세위치도 (일반지도)



3. 현황사진

본건전경



본건전경



본건전경



주위 환경



주위환경



주위환경



4. 입지현황 등

1) 입지현황

- 본건으로부터 반경 0.5km 이내에 학성초교 및 울산중앙여자고교가 소재하고 있으며, 반경 2km 이내에는 울산중학교, 약사초등학교, 병영초등학교 등 다수의 교육시설이 소재하고 있음.
- 상업시설의 경우 본건 북서측에 소재하는 반구사거리를 중심으로 일반상업지역이 소재하며 상업시설이 다수 소재하고 있음. 특히 본건으로부터 자동차로 약 6분거리에 소재하는 울산터미널을 중심으로 롯데백화점 및 다수의 근린생활시설이 밀집하여 본건과 상업중심지와의 접근성은 양호함. 본건 인근의 경우 본건 남동측으로 반구정길을 따라 근린생활시설이 소재하고 있으나, 울산터미널 인근과 비교시 대부분 소규모상가로 구성되어있음.
- 인근 주거시설의 경우 본건으로부터 반경 약 1km 거리 이내에 ① 빌리브울산아파트(405세대), ② 번영로효성해링턴플레이스아파트(412세대), ③ 번영로서한이다음1단지아파트(208세대), ④ 약사래미안아파트(1598세대) ⑤ 약사더샵아파트(449세대) 외에도 남외푸르지오아파트, 삼환나우빌아파트, 일신에일린의뜰아파트, e편한세상강변아파트 등 다수의 대단지 아파트가 소재하고 있어 울산광역시 내 주거중심지로서의 역할을 하고 있음.
- 문화·체육시설 등의 경우 ① 북동측으로 도보로 약 9분 거리에 울산종합운동장이 소재하고 있으며, ② 울산터미널 인근에 롯데시네마 등 문화시설이 소재하고 있고, ③ 남서측으로 도보로 약 5분 거리에 학성공원, 북서측으로 도보로 약 8분 거리에 장무공원이 조성되어 있어 문화·체육시설, 여가 및 휴양시설과의 접근성이 양호함.
- 업무시설의 경우 ① 본건으로부터 자동차로 약 11분 거리에 울산광역시청 등 관공서가 소재하고 있으며, ② 자동차로 약 15~20분 거리에 현대자동차 울산공장, 현대중공업, KCC울산공장, KPX케미칼 등이 소재하고 있음.

2) 교통현황

- 본건 인근 주요 도로로는 ①본건 서측에 인접하는 화합로를 통하여 울산터미널 및 울산 도심부로의 접근이 가능하며, ②본건으로부터 자동차로 약 17분 거리에 소재하는 '울산IC'를 통하여 남측으로는 부산, 김해 등으로 접근이 가능하고, 북측으로는 경주, 포항 등 동해안권으로의 접근이 가능함. ③ 본건 인근에 소재하는 산업로 통하여 울산공항으로 접근이 용이함.
- 인근 주요 교통시설로는 ①본건으로부터 자동차로 약 6분 거리에 '울산터미널'이 소재하고 있음. 울산터미널을 이용하여 시외지역으로의 이동이 용이하며, 특히 울산터미널 인근 지역은 주요 시내버스 환승지역으로서 울산 전지역으로의 접근이 용이함. ②자동차로 약 30분 거리에 'KTX울산역', ③자동차로 약 15분 거리에 '울산공항', ④자동차로 약 14분 거리에 '울산항'이 소재함.

4. 공급 예정 부동산 세부개요

1. 용도별 면적

(단위 : m²)

구분		지하층연면적(m ²)	지상층연면적(m ²)	연면적합계(m ²)
공동주택	아파트	-	18,695.9233	18,695.9233
	부대복리시설	-	107.7845	107.7845
	주차장	8,455.4230	213.7381	8,669.1611
	기계/전기실 등	243.3327	-	243.3327
소계		8,698.7557	19,017.4459	27,716.2016
근린생활시설	근린생활시설부분	551.3942	1,221.1686	1,772.5628
	기계/전기실 등	27.5602	-	27.5602
	주차장	1,315.9755	-	1,315.9755
소계		1,894.9299	1,221.1686	3,116.0985
합계		10,593.6856	20,238.6145	30,832.3001

2. 용도별 분양면적

1) 공동주택

(단위 : m²)

구분		84A1	84A2	84B	소계
세대수		90	58	30	178
전용면적		84.5552	84.6565	84.5590	15,056.8150
공유면적	벽체	6.6486	6.9022	6.0916	1,181.4496
	코어	13.8016	13.811	13.8022	2,457.6587
	소계	20.4502	20.7132	19.8938	3,639.1083
공급면적		105.0054	105.3768	104.4528	18,695.9233
기타공유 면적	부대복리시설	0.6052	0.6060	0.6053	107.7845
	주차장	48.6837	48.7421	48.6859	8,669.1611
	기계/전기실/ 발전기실 등	1.3664	1.3681	1.3665	243.3327
	소계	50.6553	50.7162	50.6577	9,020.2783
계약면적		155.6607	156.0930	155.1105	27,716.2016

2) 근린생활시설

(단위 : m²)

구분		근린생활시설-1 (지상1층)	근린생활시설-2 (지상1층)	근린생활시설-3 (지하1층)	소계
전용면적		393.9802	759.9784	551.3942	1,153.9586
공용면적		15.5272	29.9516	21.7311	67.2100
공급면적		409.5074	789.9300	573.1253	1,199.4374
기타공유 면적	주차장	304.0240	586.4551	425.4962	890.4791
	기계/전기실/ 발전기실 등	6.3671	12.2819	8.9110	18.64902
	소계	310.3911	598.7370	434.4072	909.1281
계약면적		719.8985	1,388.6670	1,007.5325	2,108.5655

3) 합계

구분		합계
전용면적		16,762.1678
공유면적	벽체	1,181.4496
	코어	2,524.8687
	소계	3,637.1083
공급면적		20,468.4861
기타공유면적	부대복리시설	107.7845
	주차장	9,985.1366
	기계/전기실/ 발전기실 등	270.8929
	소계	10,363.8140
계약면적		30,832.3001

(단위 : m²)

3. 동별개요

구분	동별	층수	세대수 (호)	지하 4층	지하 3층	지하 2층	지하 1층	지상 1층	지상 2층	지상 3층
공동주택	101동	17	60	-	-	-	-	39.2500	30.8758	415.2043
	102동	16	118	-	-	-	-	83.7120	636.9150	834.0790
	소계		178	-	-	-	-	122.9620	667.7908	1,249.2833
근린생활 시설	근린생활시 설(101동)	지상1층	1	-	-	-	-	393.9802	-	-
	근린생활시 설(102동)	지하1층~ 지상1층	2	-	-	-	551.3942	827.1884	-	-
	소계		3	-	-	-	551.3942	1,221.1686	-	-
부대복리 시설	지하주차장 (공동주택)	지하4층~ 지상1층	-	2,554.6557	2,554.6557	2,567.8516	778.2600	213.7381	-	-
	지하주차장 (근린생활시설)	지하1층	-	-	-	-	1,315.9755	-	-	-
	물탱크 및 기계실	지하4층	-	157.8824	-	-	-	-	-	-
	전기실	지하2층	-	-	-	42.9208	-	-	-	-
	발전기실	지하2층	-	-	-	27.4747	-	-	-	-
	빗물이용시설	지하2층	-	-	-	42.6150	-	-	-	-
	재활용품 저장소	지하1층	-	-	-	-	-	34.9200	-	-
	관리실/ 감시제어반실	지하2층	-	-	-	-	-	-	52.0745	-
	MDF실	지하2층	-	-	-	-	-	-	20.7900	-
	소계		-	2,712.5381	2,554.6557	2,680.8621	2,094.2355	248.6581	72.8645	-
합계			-	2,712.5381	2,554.6557	2,680.8621	2,645.6297	1,592.7887	740.6553	1,249.2833

(단위 : m²)

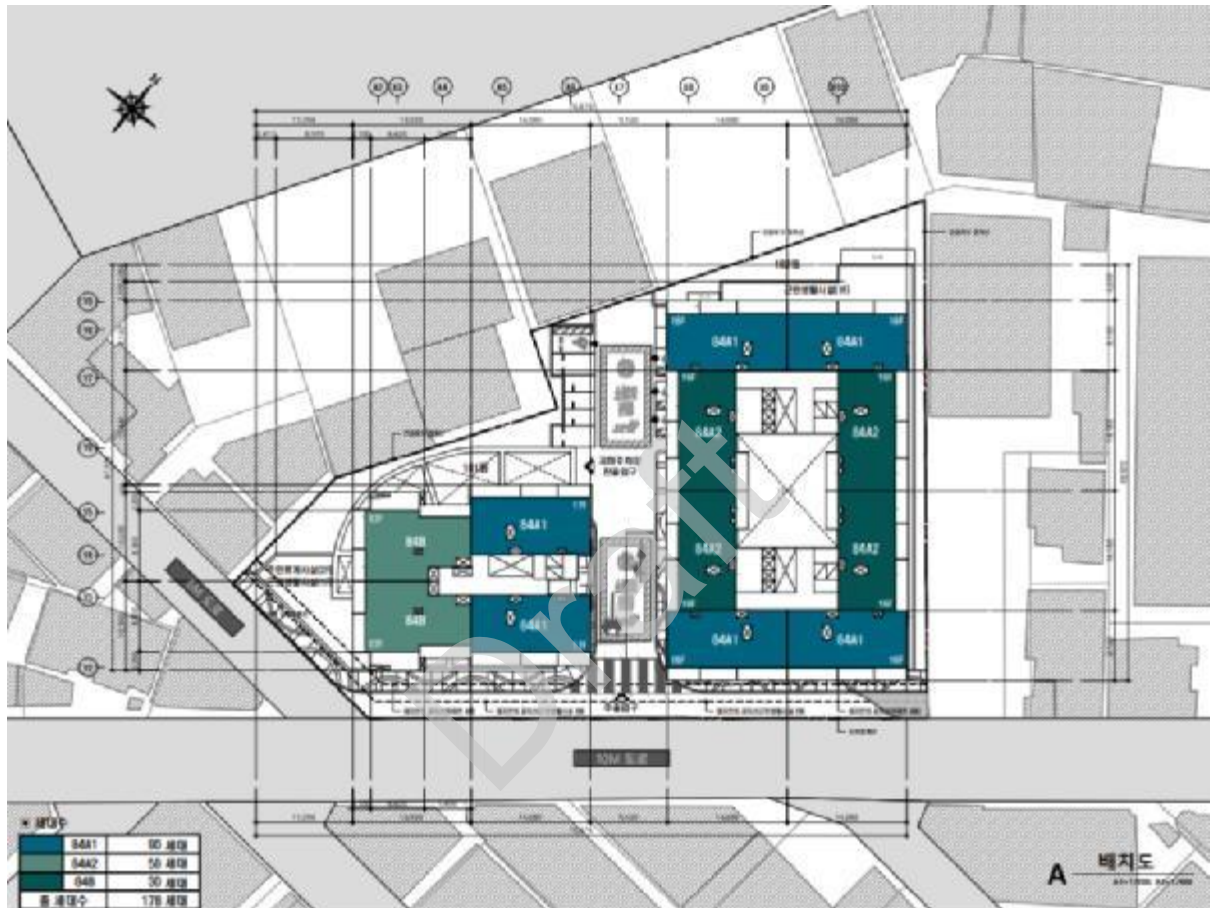
구분	동별	층수	지상4~16층	지상17층	연면적	지상층연면적	지하층연면적	건축면적	비고
공동주택	101동	17	5,397.6559	415.2043	6298.1903	6298.1903	-	783.4199	101동수평투영면적
	102동	16	10,843.0270	-	12,397.7330	12,397.7330	-	1257.8938	102동수평투영면적
	소계		16,240.6829	415.2043	18,695.9233	18,695.9233	-	2,041.3137	-
근린생활시설	근린생활시설(101동)	지상1층	-	-	393.9802	393.9802	-	-	-
	근린생활시설(102동)	지하1층~지상1층	-	-	1,378.5826	827.1884	551.3942	-	-
	소계		-	-	1,772.5628	1,221.1686	551.3942	-	-
부대복리시설	지하주차장(공동주택)	지하4층~지상1층	-	-	8,669.1611	213.7381	8,455.4230	-	헬룸,계단실 포함
	지하주차장(근린생활시설)	지하1층	-	-	1,315.9755	-	1,315.9755	-	계단실 포함
	물탱크 및 기계실	지하4층	-	-	157.8824	-	157.8824	-	-
	전기실	지하2층	-	-	42.9208	-	42.9208	-	-
	발전기실	지하2층	-	-	27.4747	-	27.4747	-	-
	빗물이용시설	지하2층	-	-	42.6150	-	42.6150	-	-
	재활용품 저장소	지하1층	-	-	34.9200	34.9200	-	-	-
	관리실/감시제어반실	지하2층	-	-	52.0745	52.0745	-	-	-
	MDF실	지하2층	-	-	20.7900	20.7900	-	-	-
	소계		-	-	10,363.8140	321.5226	10,042.2914	-	-
합계			16,240.6829	415.2043	30,832.3001	20,238.6145	10,593.6856	2,041.3137	-

4. 조감도

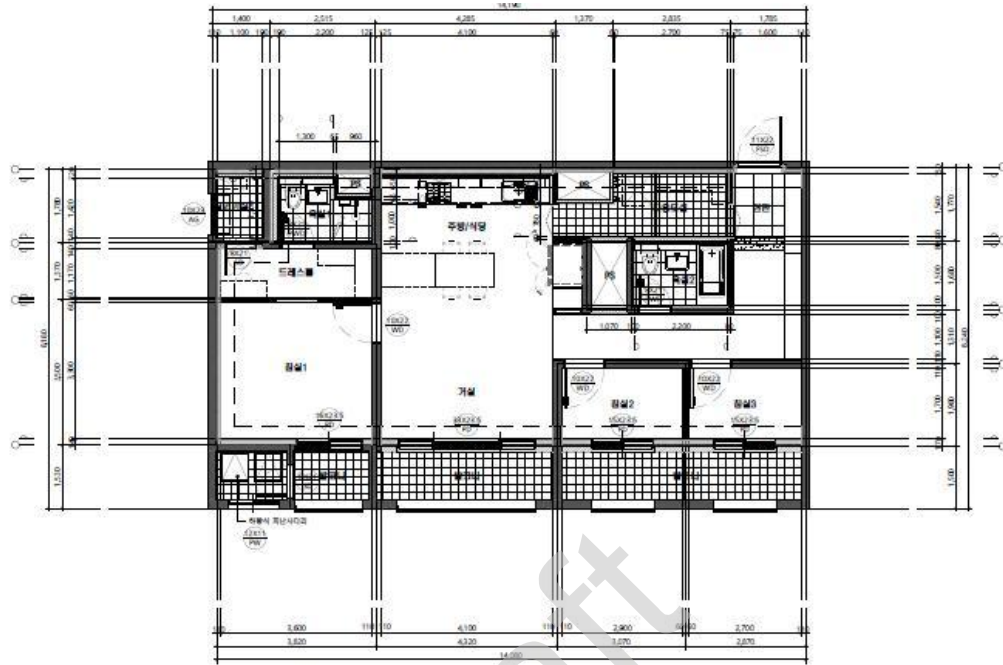


5. 건물 도면

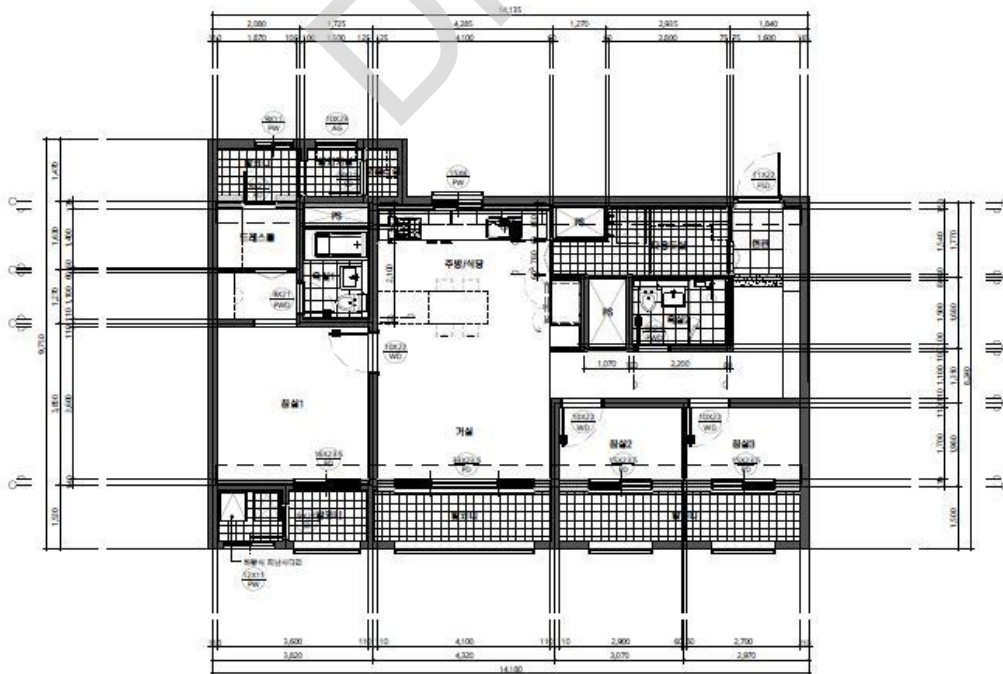
배치도



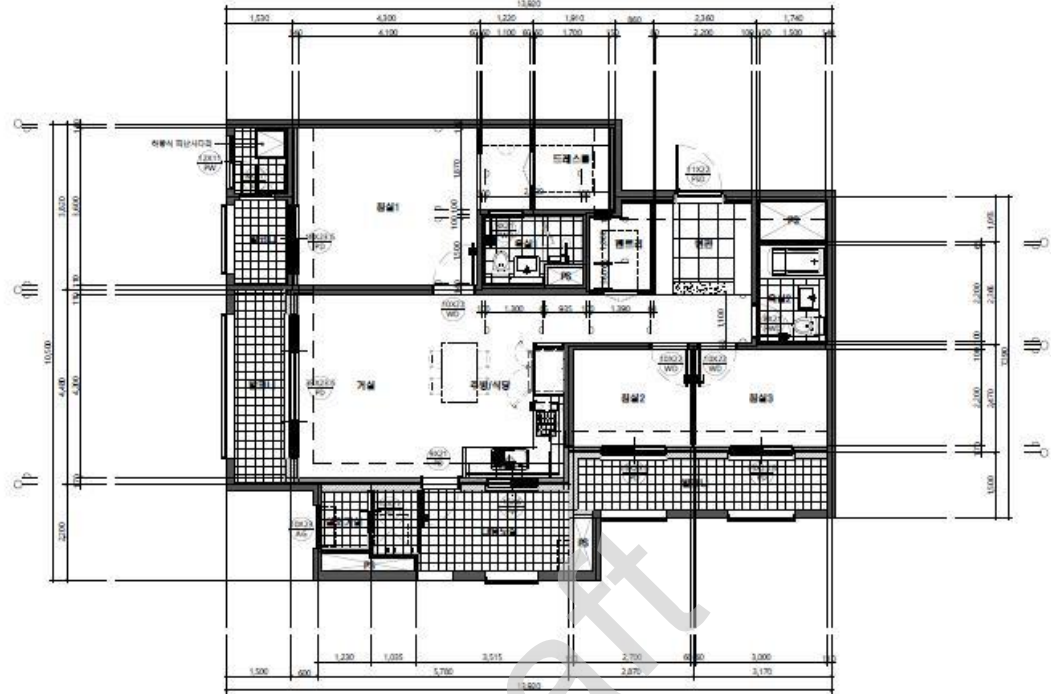
공동주택 평면도 (84 A1, 기본형)



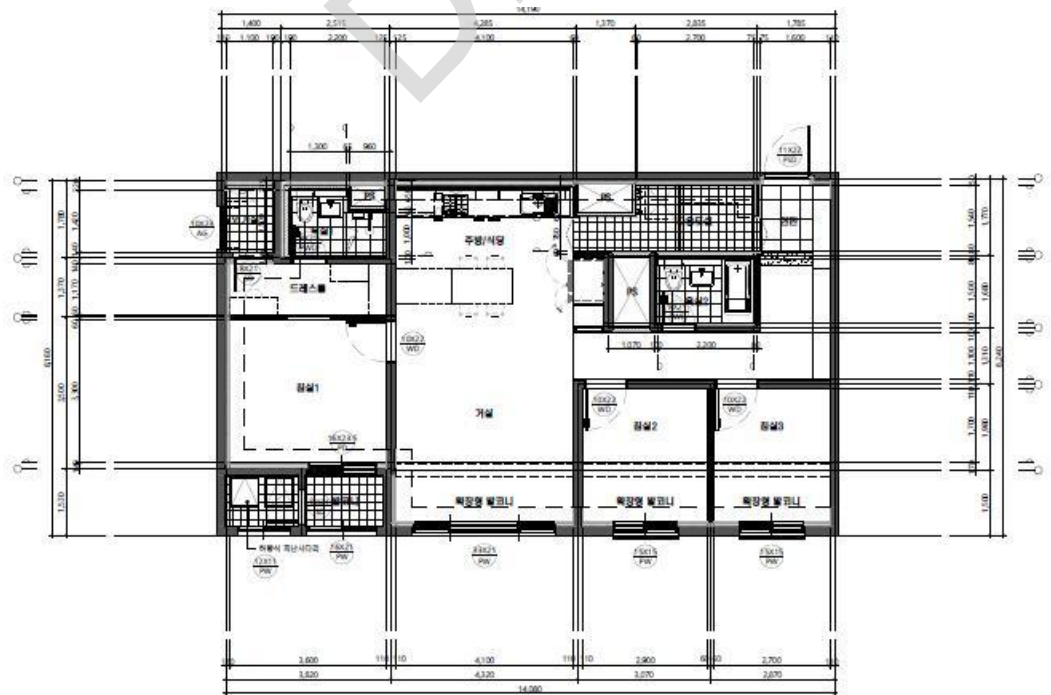
공동주택 평면도 (84 A2, 기본형)



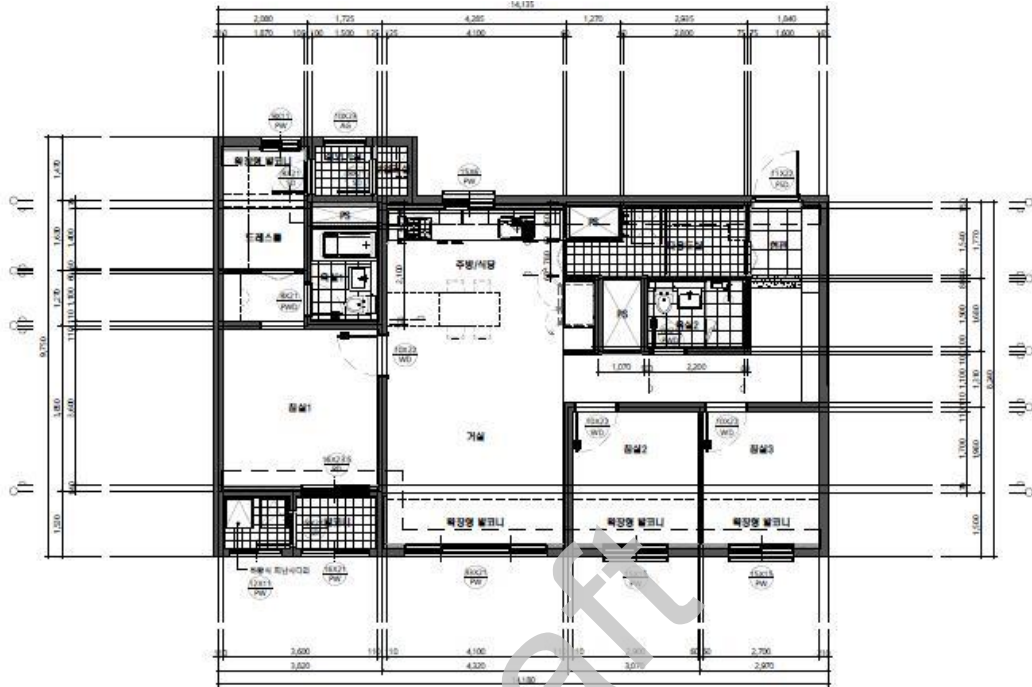
공동주택 평면도 (84 B, 기본형)



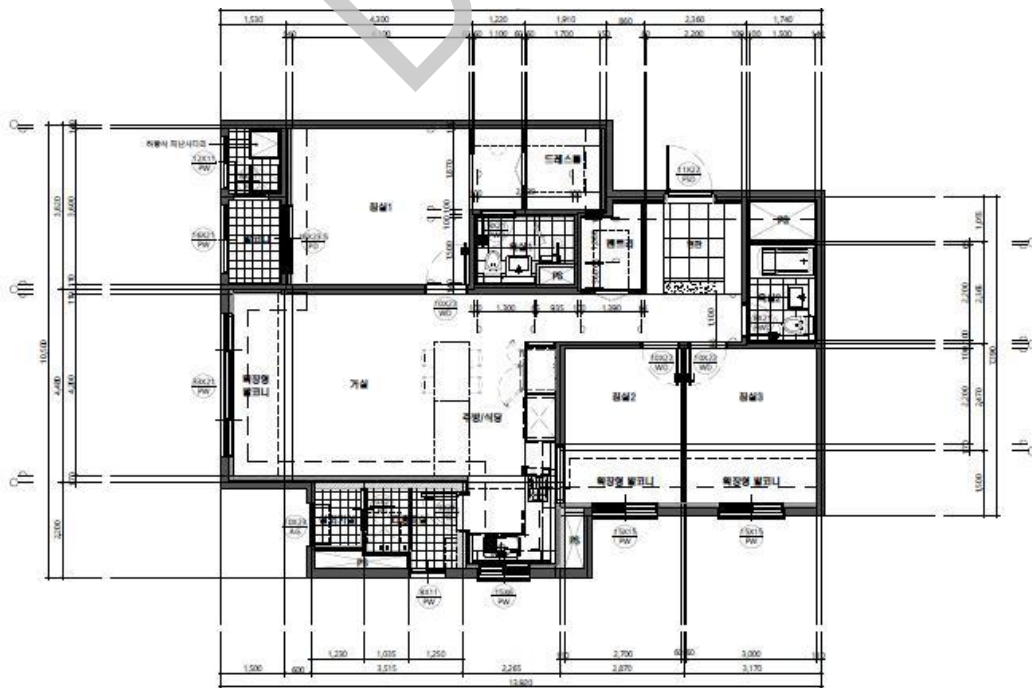
공동주택 평면도 (84 A1, 확장형)



공동주택 평면도 (84 A2, 확장형)



공동주택 평면도



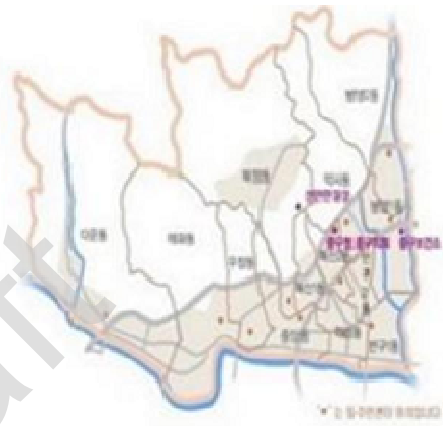
Ⅲ. 지역분석 (울산광역시 중구)

① 사회적 요인

1. 자연환경



<광역지도>



<세부지도>

- 울산광역시는 동아시아의 중앙부, 한반도의 동남단에 위치하며, 울산을 가로질러 태화강이 흐르고, 울산만에는 울산항 등을 통해 우리나라 관문구실을 해왔으며, 중구는 동측으로 동천강, 남측으로 태화강이 흐르고, 서쪽으로 문수산, 북쪽으로는 함월산이 솟아있어 이를 경계로 하여 북구, 남구, 울주군 범서면과 경계를 이루는 기존의 구시가지 일원과 다운, 태화, 성안동의 신흥 택지지대 및 외곽의 개발제한구역으로 형성되어 있음.
- 중구의 지형적 특성은 배산임수(背山臨水)의 형태로 중구를 대표하는 함월산·입화산을 배경으로 시가지가 자리 잡고 있고, 앞으로는 울산의 상징인 태화강이 동으로는 동천이 흐르는 등 친수공간이 많은 것이 특징이며, 기상상태는 년 평균기온 14.1℃, 맑은 날은 1년 중 평균 100일 정도이며, 연평균 강수량은 1,277.1mm 정도임.

2. 인문환경

1) 인구변동분석

가. 시군구 단위 인구변동 추이

연도별	구분	세대수 (가구)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2020		93,212	0.16	217,595	-2.68	2
2021		93,633	0.45	212,883	-2.17	2
2022.12		93,055	-0.62	208,132	-2.23	2

나. 읍면동별 인구변동추이

행정동명	인구변화			
	인구수(명)	세대수(가구)	세대당 인구(명)	전년대비 인구증감(%)
합계	208,508	93,155	2.24	-2.06
학성동	11,057	5,854	1.89	-1.48
반구1동	16,380	7,733	2.12	-2.52
반구2동	8,521	4,363	1.95	-1.58
복산1동	3,933	1,823	2.16	-10.14
복산2동	10,932	4,747	2.30	-2.63
중앙동	12,131	6,847	1.77	-4.06
우정동	17,696	7,979	2.22	-2.89
태화동	32,534	12,687	2.56	-1.74
다운동	22,307	10,741	2.08	-1.70
병영1동	21,556	9,282	2.32	-2.16
병영2동	20,018	8,682	2.31	-1.10

다. 전출입현황

2021, 제24회 통계 연보(울산 중구)

연도	구분	총이동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
		전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2022	중구	16,393	20,101	6,467	8,021	4,753	6,907	-3,708

2) 주택 수 및 보급률

연 도	일반 가구수	합 계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률
			단독주택	다가구 주택	아파트	연립주택	다세대 주택	기타	
2018	94,256	93,526	39,339	0	45,528	2,036	6,623	0	99.20
2019	93,062	93,448	39,339	0	45,688	2,566	5,795	0	100.40
2020	93,212	93,520	39,444	0	45,793	2,493	5,790	0	100.30

* 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

3) 공공 및 편익시설 등 변동 추이

가. 의료기관 현황

2021, 제24회 통계 연보(울산 중구)

연도	종합병원 (병상수)	병원 (병상수)	의원 (병상수)	치과 (병상수)	한방병원 (병상수)	한의원 (병상수)	보건소 (병상수)	보건분소 (병상수)	부속의원 (병상수)	요양병원 (병상수)
2020	2	6	109	66	-	48	1	-	-	5
	816	432	139	-	-	-	-	-	-	947

나. 학교 현황

2021, 제24회 통계 연보(울산 중구)

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2021	36	21	11	8	1	1		1

다. 주택건설실적(주택유형별 건설실적)

구분	계	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트
전국('22.11)	467,036	41,250	3,841	31,419	11,384	379,142
수도권	167,260	11,761	8,675	28,332	5,822	119,803
울산	12,311	499	71	43	22	11,676

라. 미분양현황

구분	'21.1	'21.2	'21.3	'21.4	'21.5	'21.6	'21.7	'21.8	'21.9	'21.10	'21.11	'21.12
전국	21,727	25,254	27,974	27,180	27,375	27,910	31,284	32,722	41,604	47,217	58,027	-
수도권	1,325	2,318	2,921	2,970	3,563	4,456	4,529	5,012	7,813	7,612	10,373	-
울산	395	395	395	361	641	627	788	775	1,426	1,414	2,999	-
중구	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	-

2 경제적 요인

1. 지역경제 현황분석

1) 일반 현황

2021, 제24회 통계 연보(울산 중구)

구분	사업체수			종사자수		
	2019	2020	비중	2019	2020	비중
합계	17,470	16,676	105	60,258	61,522	104
건설	712	708	4	5,010	4,941	8
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	34	34	0	2,552	2,532	5
광업	2	2	0	7	0	0
교육서비스업	946	935	6	6,224	6,519	10
금융보험	124	123	1	2,080	2,756	4
기타	2,911	2,100	17	6,596	3,496	11
농업,임업 및 어업	1	2	0	0	0	0
도매 및 소매업	4,332	4,228	27	9,749	9,810	17
보건업 및 사회복지 서비스업	527	552	3	6,294	7,668	11
부동산임대업	560	529	3	1,599	1,402	3
사업시설관리 및 사업지원 서비스업	346	253	1	1,619	1,873	3
숙박 및 음식업	3,298	3,329	19	7,109	7,745	13
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	603	588	4	1,415	1,534	3
운수업	1,713	1,875	11	2,629	2,870	5
전기,가스, 증기 및 수도사업	2	6	0	55	63	0
전문,과학 및 기술 서비스업	316	358	2	3,696	4,448	7
제조업	953	943	6	2,630	2,679	4
출판,영상, 방송통신 및 정보서비스업	66	86	0	838	1,011	2
하수 · 폐기물 처리, 원료재생 및 환경복원업	24	25	0	156	175	0

- 사업체수를 기준하여 중구에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 업종은 도소매업으로 전체의 26.6%이며, 그 외 숙박 및 음식업이 19% 정도를 차지하고 있고 건설 및 제조업은 10%에 불과하고, 종사자수를 기준으로 도매 및 소매업이 가장 많은 비중을 차지하여 17.2%를 차지하고 있고 숙박 및 음식업이 12.6%이며 건설 및 제조업은 12.86%에 불과하여 중구의 경우 소규모 자영업자의 비중이 높고 혁신도시의 영향으로 서비스업 중 전문과학 기술 서비스업의 비율이 높은 것으로 분석됨.

- 중구는 도심 내 성남시장 등 재래시장과 뉴코아아울렛 및 홈플러스, 이마트 등 대형할인점을 중심으로한 상업과 금융, 서비스업 등의 3차 산업이 주류를 이루고 있으며, 2차 산업은 중소규모 건설업과 제조업이 차지하고 있고, 1차 산업인 농림업은 북부순환도로변 북측 인 성안동, 약사동, 및 다운동의 개발제한구역을 중심으로 소규모로 이루어지고 있어 경제적 효과는 미미한 편임.

- 도/소매업은 대부분 태화강변 북측 우정동 및 태화동 일부, 성남동과 옥교동에 상업지역에 형성되어 있고 각 동별 재래시장을 중심으로 상업지대가 분포하고 있음. 재래시장내에 아케이드설치 및 그 주변에 주차장 확보 등을 통한 영업환경 개선 등을 통해 상권유지에 힘쓰고 있으며, 성남동과 옥교동 일대의 '문화의 거리', 성남동의 '젊음의 거리'는 여전히 울산시의 재래중심상권을 형성하고 있음.

- 그리고 우정동 혁신도시 중심상업지역 내에 상가 등의 신축이 이루어지고 있어 혁신도시내 상업지대가 지역의 성숙과 함께 중구의 새로운 상업중심의 한 축으로 부상할 것으로 예상됨.

2) 주요개발사업 및 개발계획 현황

2-1) 도시 및 주거환경정비법에 의한 도시정비사업

가. 목적

- 도시 및 주거환경정비법에서 정한 절차에 따라 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후, 불량 건축물을 효율적으로 개량하거나 건설함.
- 합리적 주거지 정비유도 및 쾌적한 주거환경 조성
- 정비사업 재검토 및 정비사업의 개발지침 제시
- 정비사업을 통한 정비기반시설 확충 및 삶의 질 향상

나. 사업기간, 사업규모(면적/사업비 등)

- 2005년 ~ 2030년
- 27개소 2,278,000㎡

다. 추진현황 및 일정

- 2006.5 : 2010년 도시·주거환경정비기본계획 고시
- 2007.8 : 정비구역 지정
- 2007.7 : 반구동지구, 동동지구, 서동지구 등 착공
- 2010.4 : 학성동지구 및 산전지구 정비계획 수립 및 정비구역 지정
- 2011.11 : 2020년 도시·주거환경정비기본계획 고시
정비계획수립 및 정비구역지정용역 시행
- 2014.8 : B-09구역 재개발정비구역 지정해제
- 2015 : B-07, B-08지역 재개발정비구역 지정해제
- 2016.1 : B-05구역 사업시행인가
- 2016.2 : B-01구역 재개발 정비구역 해제
- 2016.6 : B-03구역 재개발 정비구역 해제
- 2017.7 : B-05구역 관리처분계획인가
- 2018.11: B-04역 사업시행계획인가
- 2019.3: B-05역 사업시행계획(변경)인가
- 2019.4: B-04역 사업시행계획(변경)인가 고시
- 2020.8: B-05구역 관리처분계획(변경)인가

2-2) 울산다운2 보금자리주택지구

가. 목적

- 국민임대주택건설

나. 사업기간, 사업규모 (면적/사업비 등)

- 2008. 04. 30 ~ 2023. 12. 31
- 면적: 1,866,197㎡(중구 850,267㎡), 사업비: 8,017억원

다. 추진현황 및 일정

- 2008. 4 : 주택지구 지정
- 2009.12 : 주택지구 지정변경, 지구계획 승인 및 지형도면 고시
- 2017.12.28 : 지구계획 변경승인
- 2017.12 ~ 2018.12 : 보상계획공고 및 손실보상금 협의
- 2018.12 : 착공신고
- 2019.11 : 지구계획변경(5차)승인
- 2023: 준공예정

2. 경제환경 변화

- 최근 2030년을 목표로 한 울산시의 도시 및 주거환경정비 기본계획이 고시되었으며, 중구의 경우 그동안 작은 규모로 나누어져 있던 구시가지정비예정지구가 계획적 시가지, 주거생활 변화요인 등을 종합적으로 고려하여 13개의 행정동을 4개의 주거 생활권으로 통합되었으며, B-04구역 및 B-05구역은 사업이 급속히 진행되고 있으며, B-05구역은 관리처분계획인가 받고 사업진행중이며 B-04구역은 사업계획인가를 득하였음. 그 외 구역중 B-01, 02,-03,-07,-08,-09구역은 정비구역지정이 해제되는 등 재개발사업이 낙후된 혁신도시 인근으로 집중되고 있음.
- 울산광역시 중구 우정동, 유곡동, 태화동, 교동, 성안동, 북정동, 복산동, 약사동, 남외동, 서동, 장현동 일원 약 2,984천㎡에 대하여 12,800가구 수용 규모의 주택 공급 및 한국석유공사 등 10개 공공기관의 이전되었으며 이에 따라 지역이 점차 성숙되고 있고, 혁신도시를 중심으로 한 새로운 업종의 유입은 혁신도시 및 인근의 부동산 시장에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상됨.

IV. 준공 후 부동산 가치의 추정

① 가치추정의 개요

- 대상 부동산의 완공 후 부동산의 가치를 추정함으로써 실질적인 '사업 매출수입'을 추정하고, 이를 통해 본 사업의 수익성을 검토하는 기초로 활용하고자 함.
- 해당 부동산은 완공 전으로 귀사가 제공한 자료에 근거하여 가치추정이 이루어 졌음.
- 본 부동산은 공사 완료 후 개별 등기되어 분양될 것으로 예상되는 '구분건물'로서, 인근유사부동산의 거래사례, 호가, 분양가, 임대수준 등을 종합적으로 참작하여 공동주택 및 비주거시설(판매시설, 근린 생활시설, 업무시설, 노유자시설)의 전유단가를 기초한 단위세대의 세대별 가치를 추정하여 전체 구분건물의 가치를 추정하는 방식을 적용하였음.

② 인근지역 내 공동주택(아파트) 거래사례

1) 북산동 460-72 외 소재 아파트(번영로 센트리지)

위치도

사진



소재지		북산동 460-72 외			주용도		아파트	
사용승인일		2023.09 예정			최고층수/세대		25층/2,625세대	
동/층/호	공급면적(m ²)			거래 시점	거래 금액	전유면적당 단가(원/m ²)	자료 출처	용도
	전유	공용	공급					
505/21/ 2104	84.99	27.34	112.33	2022.07	776,000,000	9,130,000	감정평가 정보체계	아파트
402/18/ 1805	84.93	32.07	117	2022.07	768,500,000	9,050,000	감정평가 정보체계	아파트
401/16/ 1605	75.99	26.85	102.84	2022.04	675,000,000	8,880,000	감정평가 정보체계	아파트
404/21/ 2104	75.92	23.01	98.93	2022.03	651,622,100	8,580,000	감정평가 정보체계	아파트
306/21/ 2103	84.96	23.90	108.86	2022.06	729,000,000	8,580,000	감정평가 정보체계	아파트
501/14/ 1401	84.96	26.32	111.28	2023.02	716,664,000	8,440,000	감정평가 정보체계	아파트
507/14/ 1404	84.99	27.33	112.32	2023.03	700,000,000	8,240,000	감정평가 정보체계	아파트

2) 북산동 100-24 소재 아파트(번영로 서한이다음 프레스티지)

위치도

사진



소재지		북산동 100-24			주용도		아파트	
사용승인일		2024.03 예정			최고층수/세대		10층/109세대	
동/층/호	공급면적(㎡)			거래 시점	거래 금액	전유 면적당 단가(원/㎡)	자료 출처	용도
	전유	공용	공급					
103/10/ 1002	84.73	26.57	111.3	2023.02	683,950,000	8,070,000	감정평가 정보체계	아파트
103/6/ 602	84.73	26.57	111.3	2023.01	653,600,000	7,710,000	감정평가 정보체계	아파트
103/9/ 901	84.73	26.57	111.3	2023.02	652,500,000	7,700,000	감정평가 정보체계	아파트
103/8/ 802	84.73	26.57	111.3	2023.01	652,500,000	7,700,000	감정평가 정보체계	아파트
102/7/ 702	84.73	26.57	111.3	2023.01	652,500,000	7,700,000	감정평가 정보체계	아파트

3) 신정동 22-4 외 소재 아파트(빌리브 리버런트)

위치도



사진



소재지		신정동 100-21 외			주용도	아파트		
사용승인일		2025.12 예정			최고층수/세대	29층/311세대		
동/층/호	공급면적(㎡)			거래 시점	거래 금액	전유 면적당 단가(원/㎡)	자료 출처	용도
	전유	공용	공급					
104/26/ 2602	84.77	23.35	108.12	2023.02	700,800,000	8,270,000	감정평가 정보체계	아파트
103/26/ 2601	84.77	23.35	108.12	2023.02	700,800,000	8,270,000	감정평가 정보체계	아파트
104/25/ 2502	84.77	23.35	108.12	2023.02	700,800,000	8,270,000	감정평가 정보체계	아파트
103/28/ 2801	84.77	23.35	108.12	2023.03	700,800,000	8,270,000	감정평가 정보체계	아파트
104/25/ 2502	84.77	23.35	108.12	2023.02	700,800,000	8,270,000	감정평가 정보체계	아파트
102/25/ 2501	84.77	23.35	108.12	2023.03	693,800,000	8,180,000	감정평가 정보체계	아파트
103/18/ 1801	57.77	23.35	108.12	2023.02	690,800,000	11,960,000	감정평가 정보체계	아파트

4) 우정동 286-7 외 소재 아파트(태화강 유보라 펠라티움)

위치도

사진



소재지		우정동 286-7 외			주용도		아파트	
사용승인일		2023.10 예정			최고층수/세대		49층/455세대	
동/층/호	공급면적(m ²)			거래 시점	거래 금액	전유 면적당 단가(원/m ²)	자료 출처	용도
	전유	공용	공급					
102/38/ 3801	84.86	27.19	112.05	2022.09	582,200,000	6,860,000	감정평가 정보체계	아파트
102/48/ 4801	84.86	27.19	112.05	2022.12	566,120,000	6,670,000	감정평가 정보체계	아파트
102/32/ 3201	84.86	27.19	112.05	2023.02	551,375,800	6,500,000	감정평가 정보체계	아파트
102/22/ 2203	84.94	27.66	112.6	2022.05	524,815,500	6,180,000	감정평가 정보체계	아파트
101/24/ 2403	84.94	27.66	112.6	2022.04	509,490,000	6,000,000	감정평가 정보체계	아파트
102/27/ 2703	84.94	27.66	112.6	2022.11	504,590,000	5,940,000	감정평가 정보체계	아파트
102/9/ 902	84.86	27.19	112.05	2023.02	502,800,000	5,930,000	감정평가 정보체계	아파트

5) 반구동 679 소재 아파트(e편한세상강변)

위치도



사진



소재지	반구동 679				주용도	아파트		
사용승인일	2015.03				최고층수/세대	21층/1,112세대		
동/층/호	공급면적(m ²)			거래 시점	거래 금액	전유 면적당 단가(원/m ²)	자료 출처	용도
	전유	공용	공급					
106/11/ 1102	74.842	22.6375	97.4795	2022.04	475,000,000	6,350,000	감정평가 정보체계	아파트
106/9/ 901	74.842	22.6375	97.4795	2022.04	471,000,000	6,290,000	감정평가 정보체계	아파트
107/20/ 2006	84.9946	25.1013	110.0959	2022.10	519,000,000	6,110,000	감정평가 정보체계	아파트
102/17/ 1705	84.9946	25.1013	110.0959	2022.08	509,000,000	5,990,000	감정평가 정보체계	아파트
104/9/ 903	84.9634	26.2562	111.2196	2022.06	500,000,000	5,880,000	감정평가 정보체계	아파트
105/16/ 1605	84.9946	25.1013	110.0959	2022.09	500,000,000	5,880,000	감정평가 정보체계	아파트

6) 북산동 776 소재 아파트(북산아이파크)

위치도

사진



소재지	북산동 679			주용도	아파트			
사용승인일	2017.06			최고층수/세대	15층/419세대			
동/층/호	공급면적(m ²)			거래 시점	거래 금액	전유면적당 단가(원/m ²)	자료 출처	용도
	전유	공용	공급					
104/13/ 1304	84.67	27.5	112.17	2022.05	550,000,000	6,500,000	감정평가 정보체계	아파트
102/5/ 501	84.73	26.44	111.17	2022.05	550,000,000	6,490,000	감정평가 정보체계	아파트
107/5/ 502	59.94	20.01	79.95	2022.10	380,000,000	6,340,000	감정평가 정보체계	아파트
103/3/ 303	84.88	28.05	112.93	2023.01	510,000,000	6,010,000	감정평가 정보체계	아파트
107/11/ 1102	59.94	20.01	79.95	2022.06	450,000,000	7,510,000	감정평가 정보체계	아파트
106/6/ 606	59.84	21.01	80.85	2022.04	430,000,000	7,190,000	감정평가 정보체계	아파트

7) 복산동 766 소재 아파트(번영로효성해링턴플레이스1차)

위치도

사진



소재지	복산동 766			주용도	아파트			
사용승인일	2015.11			최고층수/세대	16층/412세대			
동/층/호	공급면적(m ²)			거래 시점	거래 금액	전유 면적당 단가(원/m ²)	자료 출처	용도
	전유	공용	공급					
101/10/ 1003	84.83	27.01	111.84	2023.02	470,000,000	5,540,000	감정평가 정보체계	아파트
102/9/ 903	84.65	27.29	111.94	2023.02	460,000,000	5,430,000	감정평가 정보체계	아파트
102/12/ 1202	71.29	22.50	93.79	2021.08	605,000,000	8,490,000	감정평가 정보체계	아파트
104/2/ 201	84.65	27.29	111.94	2023.01	400,000,000	4,730,000	감정평가 정보체계	아파트

<인근 공동주택(아파트) 거래사례 위치도>



③ 인근지역 내 근린생활시설(상가)의 거래사례

1) 복산동 776 소재 아파트(복산아이파크)

위치도

사진



소재지		복산동 776			주용도	근린생활시설		
사용승인일		2017.06			최고층수/세대		15층/419세대	
동/층/호	계약면적(㎡)			거래 시점	거래 금액	전유 면적당 단가(원/㎡)	자 료 출 처	용도
	전유	공용	계약					
1181/ 1/106	55.69	6.2821	61.972	2021.06	520,000,000	9,340,000	감정평가 정보체계	근린생활시설

2) 약사동 1101 소재 아파트(약사아이파크)

위치도



사진



소재지		약사동 1101			주용도		근린생활시설	
사용승인일		2015.09			최고층수/세대		15층/689세대	
동/층/호	계약면적(m ²)			거래 시점	거래 금액	전유 면적당 단가(원/m ²)	자료 출처	용도
	전유	공용	계약					
209동/ B1/B104	29.06	11.56	40.62	2022.02	328,000,000	11,290,000	감정평가 정보체계	근린생활시설
209동/ B1/B105	31.16	12.39	43.55	2020.06	383,000,000	12,290,000	감정평가 정보체계	근린생활시설

3) 삼산동 172-1 소재 아파트(세양청구마을아파트)

위치도

사진




소재지	삼산동 172-1			주 용도	근린생활시설			
사용승인일	1997.12			최고 층수/세대	23층/1,562세대			
동/층/호	계약면적(m ²)			거래 시점	거래 금액	전유면적당 단가(원/m ²)	자료 출처	용도
	전유	공용	계약					
113동/ 10/101호	35.88	9.9926	45.873	2020.12	300,000,000	8,360,000	감정평가 정보체계	근린생활시설

4 인근 유사 부동산 거래가격 및 가격수준 분석

1) 공동주택(아파트) 거래사례 우열비교 등 요약

구분		사례 #1	사례 #2	사례 #3
아파트명		변영로 센트리지	변영로 서한이다음 프레스티지	빌리브 리버런트
사진				
거래가격 수준(원/㎡)	전유㎡당 공급py당	@9,000,000 내외 @21,600,000 내외	@7,700,000 내외 @19,300,000 내외	@8,270,000 내외 @21,400,000 내외
사용승인일		2023년 09월 예정	2024년 3월 예정	2025년 12월 예정
특징		본건 인근 중구 소재	본건 인근 중구 소재	태화강 조망 가능
본건 대비 우열비교		본건 대비 입지 유사 본건 대비 단지 규모 우세 본건 대비 노후도 다소 열세	본건 대비 입지, 단지규모 유사 본건 대비 노후도 다소 열세	본건 대비 입지 다소 우세 본건 대비 단지 규모 유사 본건 대비 노후도 유사

구분		사례 #4	사례 #5	사례 #6
건물명		태화강 유보라 팰라티움	e편한세상강변	복산아이파크
사진				
거래가격 수준(원/㎡)	전유㎡당 공급py당	@6,800,000 내외 @17,000,000 내외	@6,300,000 내외 @11,000,000 내외	@6,500,000 내외 @16,200,000 내외
사용승인일		2023년 10월 예정	2015.03.02	2017.06.30
특징		태화강 조망 가능, 주상복합	동천강 조망 가능	본건 인근 중구 소재
본건 대비 우열비교		본건 대비 입지 우세 본건 대비 단지 규모 유사 본건 대비 노후도 다소 열세	본건 대비 입지 우세 본건 대비 단지 규모 우세 본건 대비 노후도 열세	본건 대비 입지 유사 본건 대비 단지 규모 다소 우세 본건 대비 노후도 열세

구분		사례 #7		
건물명		번영로 효성해링턴플레이스 1차		
사진				
거래가격 수준(원/㎡)	전유㎡당	@5,500,000 내외		
	공급py당	@13,700,000 내외		
사용승인일		2015.11.04		
특징		태화강 조망 가능, 주상복합		
본건 대비 우열비교		본건 대비 입지 우세 본건 대비 단지 규모 유사 본건 대비 노후도 다소 열세		

2) 유사부동산 가격수준(공동주택) 분석

- 사례 #1(번영로 센트리지)은 함월초등학교 북서측 인근에 위치하여 있고, 2023년 준공 예정으로 비교적 최근에 분양이 진행되어 본건과 비교가능성이 높은 사례로 판단됨. 사례 아파트의 경우 전유㎡당 @8,000,000~@9,200,000원 수준에서 분양가격 및 시세가 형성되어 있음. 사례는 본건 대비 대단지 아파트로 규모적인 측면에서 본건 대비 우세한 것으로 보임 따라서, 본건은 사례#1 대비 열세한 수준에서 시장경쟁력이 형성될 것으로 판단됨.
- 사례#2(번영로 서한이다음 프레스티지)는 약사초등학교, 학성여자고등학교, 무룡중학교 인근에 위치하며, 비교적 최근에 분양이 진행되어 본건과 비교가능성이 높은 사례로 판단됨. 사례 아파트의 경우 전유㎡당 @7,600,000~@7,900,000원 수준에서 분양가격 및 시세가 형성되어 있음. 사례는 본건 대비 업무시설과의 접근성, 건물의 규모, 세대수에서 열세함. 따라서, 본건은 사례 #2 대비 우세한 수준에서 시장경쟁력이 형성될 것으로 판단됨.

- **사례#3(빌리브 리버런트)**은 강남고등학교, 월봉초등학교 남동측 인근에 소재하며, 비교적 최근에 분양이 진행되어 본건과 비교가능성이 높은 사례로 판단됨. 사례 아파트의 경우 전유㎡당 @8,200,000~@8,300,000원 수준에서 분양가격 및 시세가 형성되어 있음. 사례는 규모적인 측면에서 본건 대비 우세하나, 본건에 비해 문화·체육시설 및 업무시설과의 접근성이 열세함. 따라서, 본건은 사례#3 대비 유사하거나 우수한 수준에서 시장경쟁력이 형성될 것으로 판단됨.
- **사례#4(태화강 유보라 팰라티움)**는 태화루 사거리 북동측 인근에 위치하고 있으며, 비교적 최근에 분양이 진행되어 본건과 비교가능성이 높은 사례로 판단됨. 사례 아파트의 경우 전유㎡당 @6,000,000~7,000,000원 수준에서 분양가격 및 시세가 형성되어 있음. 사례는 본건 대비 규모 및 세대수에서 우세하나, 상업시설, 문화·체육시설, 업무시설과의 접근성에서 열세함. 따라서, 본건은 사례#4 대비 우세한 수준에서 시장경쟁력이 형성될 것으로 판단됨.
- **사례#5(e편한세상강변)**는 비교적 본건과 근접한 곳에 위치한 사례로 울산중앙여자고등학교 북동측 인근에 위치하고 있으며, 2015년에 사용승인된 아파트임. 해당 사례 아파트의 경우 전유㎡당 @6,000,000~6,500,000원 수준에서 시세가 형성되어 있음. 사례는 본건 대비 세대수에서 다소 우세하나, 상업시설과의 접근성 및 건물의 연식에서 열세함. 따라서, 본건은 사례#5 대비 우세한 수준에서 시장경쟁력이 형성될 것으로 판단됨.
- **사례#6(복산아이파크)**은 성신고등학교 북동측 인근에 위치하고 있으며, 2017년에 사용승인된 아파트임. 해당 사례 아파트의 경우 전유㎡당 @6,000,000~6,500,000원 수준에서 시세가 형성되어 있음. 사례는 본건 대비 세대수에서 다소 우세하나, 상업시설 및 문화, 체육시설과의 접근성 및 건물의 연식에서 열세함. 따라서, 본건은 사례#6 대비 우세한 수준에서 시장경쟁력이 형성될 것으로 판단됨.
- **사례#7(번영로효성해링턴플레이스1차)**은 복산초등학교 남측 인근에 위치하고 있으며, 2015년에 사용승인된 아파트임. 해당 사례 아파트의 경우 전유㎡당 @5,400,000~5,600,000원 수준에서 시세가 형성되어 있음. 사례는 본건 대비 세대수에서 다소 우세하나, 문화·체육시설과의 접근성 및 건물의 연식에서 열세함. 따라서, 본건은 사례#7 대비 우세한 수준에서 시장경쟁력이 형성될 것으로 판단됨.

3) 유사부동산 가격수준(근린생활시설) 분석

- **사례#1(복산아이파크)**은 성신고등학교 북동측 인근에 위치하고 있으며, 2017년에 사용승인된 아파트임. 사례 근린생활시설의 경우 전유㎡당 @9,000,000~@9,500,000원 수준에서 시세가 형성되어 있음. 사례는 본건 대비 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 등에서 열세함. 따라서, 본건은 사례#1 대비 우세한 수준에서 시장경쟁력이 형성될 것으로 판단됨.
- **사례#2(약사아이파크)**는 약사중학교, 약사고등학교 인근에 위치하며, 2015년에 사용승인된 아파트임. 사례 근린생활시설의 경우 전유㎡당 @11,000,000~@12,500,000원 수준에서 시세가 형성되어 있음. 사례는 본건 대비 대단지 아파트로 배후지의 규모 측면에서 본건 대비 우세하나, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함. 따라서, 본건은 사례#2 대비 열세하거나 유사한 수준에서 시장경쟁력이 형성될 것으로 판단됨.
- **사례#3(세양청구마을아파트)**은 삼산초등학교 북동측 인근에 소재하며, 1997년에 사용승인된 아파트임. 사례 근린생활시설의 경우 전유㎡당 @8,000,000~@8,500,000원 수준에서 시세가 형성되어 있음. 사례는 본건 대비 대단지 아파트로 배후지의 규모 측면에서 본건 대비 우세한 것으로 보이나, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 경과연수에 따른 노후도, 건물의 관리상태 등에서 열세함. 따라서, 본건은 사례#3 대비 우세한 수준에서 시장경쟁력이 형성될 것으로 판단됨.

5) 준공 후 부동산 가치추정

1) 아파트 가치추정의 개요

- 보편적으로 아파트는 층수가 높아질수록 선호도가 높아짐에 따라 가격수준이 높게 형성되는 경향이 있고, 전유면적의 크기, 테라스 유무 등에 따라 가격수준의 차이가 발생함.
- 상기 인근/유사지역의 유사부동산의 가격수준을 기초로 하여, 본건과 유사한 검토 사례를 선정하여 본건과의 검토 및 경쟁력 분석을 통하여 본건의 적정 준공후 가치를 추정함.

2) 공동주택 적정 분양가 추정

① 검토 사례 1)

검토 사례 1) - 거래사례 #1) 번영로 센트리지

소재지	북산동 460-72외			주용도	공동주택(아파트)			
사용승인일	2023년 09월 예정			최고층수/세대수	25층/2,625세대			
동/층/호	면적 (㎡)			거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	전유면적당 단가(원/3.3㎡)	비고
	전유	공용	공급					
505/21/2104	84.99	27.34	112.33	2022.07	776,000,000	9,130,000	22,800,000	

- 상기 사례는 비교적 최근 신축되고 본건 인근에 소재한 비교가능성 높은 공동주택 사례로서 비교적 최근에 실거래 신고되었고 사례 건물 층수 및 개별 평형 등을 고려할 때 대표성을 가지는 사례임. 따라서, 위 사례는 울산광역시 중구 일대의 본건과 유사한 형태 공동주택의 가격수준에 대한 설명력이 높다고 판단되는바, 본건 전유 면적의 크기 및 위치 등을 고려하여 **검토사례를 사례 #1) 505동 2104호**로 선정하였음.

사례기호	사례 #1) 505동 2104호
건물명	번영로 센트리지
단가(원/전유㎡)	@9,130,000
시장상황 변동	본건 유사
입지측면	본건 유사 사례는 울산광역시 중구 내에 입지하여 본건과 유사함.
시설측면	본건 열세 사례는 2023년 준공 예정인 2,625세대 공동주택으로, 본건은 2025년 12월 준공 예정으로 사례 대비 노후도에서 우세하나 단지 규모에서 열세하여 전체적으로 본건이 사례 대비 열세함.
개별측면	본건 유사 본건과 사례는 개별요인 대체로 유사함.

②검토 사례 2)

검토 사례 2) - 거래 사례 #3) 빌리브 리버런트								
소재지	신정동 100-21외			주용도	공동주택(아파트)			
사용승인일	2025년 12월 예정			최고층수/세대수	29층/311세대			
동/층/호	면적 (㎡)			거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	전유면적당 단가(원/3.3㎡)	비고
	전유	공용	공급					
104/26/2602	84.77	23.35	108.12	2023.02	700,800,000	8,270,000	21,400,000	

- 상기 사례는 비교적 최근 신축되고 본건 인근에 소재한 비교가능성 높은 공동주택 사례로서 비교적 최근에 실거래 신고되었고 사례 건물 층수 및 개별 평형 등을 고려할 때 대표성을 가지는 사례임. 따라서, 위 사례는 울산광역시 중구 일대의 본건과 유사한 형태 공동주택의 가격수준에 대한 설명력이 높다고 판단되는바, 본건 전유 면적의 크기 및 위치 등을 고려하여 검토사례를 사례 #3) 104동 2602호로 선정하였음.

사례기호	사례 #3) 104동 2602호
건물명	빌리브 리버런트
단가(원/전유㎡)	@8,270,000
시장상황 변동	본건 유사
입지측면	본건 다소 열세
	사례는 태화강 조망 가능한 입지로 본건 대비 환경 측면에서 다소 우세함.
시설측면	본건 유사
	사례 및 본건은 2025년 12월 준공예정인 공동주택으로서 단지 규모 등 유사하여 전체적으로 시설측면 유사함.
개별측면	본건 유사
	본건과 사례는 개별요인 대체로 유사함.

3) 근린생활시설 적정 분양가 추정

검토 사례 - 거래 사례#1) 복산아이파크

소재지	복산동 776			주용도	공동주택(아파트), 근린생활시설			
사용승인일	2017.06			최고층수/세대수	15층/419세대			
동/층/호	면적 (㎡)			거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	전유면적당 단가(원/3.3㎡)	비고
	전유	공용	계약					
118/1/106	55.69	7.7717	63.4617	2021.06	520,000,000	9,340,000	27,100,000	-

■ 상기 사례는 비교적 최근 신축되고 본건 인근에 소재한 비교가능성 높은 근린생활시설, 사례로서 비교적 최근에 실거래 신고되었고 사례 건물의 규모, 배후지 규모 등을 고려할 때 대표성을 가지는 사례임. 따라서, 위 사례는 금정구 구서동 일대의 본건과 유사한 형태 근린생활시설의 가격수준에 대한 설명력이 높다고 판단되는바, 본건 전유 면적의 크기 및 위치 등을 고려하여 검토사례를 사례#1) 102호로 선정하였음.

사례기호	사례 #1) 118동 106호	
건물명	복산아이파크	
단가(원/전유㎡)	@9,340,000	
시장상황 변동	본건 유사	
입지측면	본건 유사	
	본건과 사례는 입지측면에서 대체로 유사함.	
시설측면	본건 우세	
	사례는 2017년 준공된 공동주택 내 근린생활시설로서, 본건은 2025년 12월 준공예정으로서 노후도 측면에서 우세하고 상가 규모 측면에서 우세하여 전체적으로 본건이 사례 대비 우세함.	
개별측면	1층: 본건 유사, 지하1층: 본건 열세	
	본건 1층은 사례와 유사하고, 본건 지하1층은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.	

4) 준공 후 부동산 가치추정

■ 호별 단가

① 공동주택(아파트)

구분	타입	전유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	추정단가 (원/전유㎡)			추정단가 (공급3.3㎡원)		
				하한	중위	상한	하한	중위	상한
공동 주택	84A1	84.5552	105.0054	7,890,000	8,300,000	8,710,000	21,000,000	22,100,000	23,200,000
	84A2	84.6565	105.3768	7,890,000	8,300,000	8,710,000	21,000,000	22,100,000	23,200,000
	84B	84.559	104.4528	7,890,000	8,300,000	8,710,000	21,100,000	22,200,000	23,300,000

② 근린생활시설

구분	타입	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	추정단가 (원/전유㎡)			추정단가 (계약3.3㎡원)		
				하한	중위	상한	하한	중위	상한
근린 생활 시설	근생1 (1층)	393.9802	719.8985	9,760,000	10,270,000	10,780,000	17,700,000	18,600,000	19,500,000
	근생2 (1층)	759.9784	1388.667	9,760,000	10,270,000	10,780,000	17,700,000	18,600,000	19,500,000
	근생3 (지1층)	551.3942	1007.533	3,900,000	4,110,000	4,320,000	7,060,000	7,430,000	7,810,000

■ 준공 후 부동산 가치추정

구분	타입	전유면적 (㎡)	세대수/ 호실수	세대당 준공 후 가치추정(원)		
				하한	중위	상한
공동 주택	84A1	84.5552	90	667,000,000	702,000,000	737,000,000
	84A2	84.6565	58	668,000,000	703,000,000	738,000,000
	84B	84.559	30	667,000,000	702,000,000	737,000,000
	소계	3,972.39	178	118,784,000,000	125,014,000,000	131,244,000,000
근린 생활 시설	근생1 (1층)	393.9802	1	3,844,000,000	4,046,000,000	4,248,000,000
	근생2 (1층)	759.9784	1	7,415,000,000	7,805,000,000	8,195,000,000
	근생3 (지1층)	551.3942	1	2,153,000,000	2,266,000,000	2,379,000,000
	소계	347.03	3	13,412,000,000	14,117,000,000	14,822,000,000
합계		4,319.42		132,196,000,000	139,131,000,000	146,066,000,000

V. 적정 임대료 추정

① 추정 개요

1) 추정 대상

- 임대 예정인 아파트 178 세대의 적정 임대료를 추정함.

타입	세대수	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용 (㎡)	계약면적 (㎡)
84A1	90	84.5552	20.4502	105.0054	50.6553	155.6607
84A2	58	84.6565	20.7203	105.3768	50.7162	156.0930
84B	30	84.5590	19.8938	104.4528	50.6577	155.1105
합계	178	15,056.8150	3,639.1083	18,695.9233	9,020.2783	27,716.2016

2) 추정 개요

- 본건 부동산은 주상복합 아파트이며 본건 인근에는 다수의 아파트 단지가 소재하고 있으며 준공 예정에 있는 아파트 단지도 소재함.
- 앞서 추정한 준공 후 부동산의 가치를 바탕으로 매매가 대비 전세가율 전월세전환율, 전월세 사례 등을 파악하여 본건의 적정 임대료를 추정함.

2) 매매가 대비 전세가를 추정

1) 통계 자료

■ 평균 매매가격 대비 전세가격(아파트)

지역	'22.03	'22.04	'22.05	'22.06	'22.07	'22.08	'22.09	'22.10	'22.11	'22.12	'23.01	'23.02
전국	68.9	68.8	68.8	68.9	68.9	68.9	68.9	68.8	68.6	68.2	67.5	66.9
지방권	73.7	73.7	73.7	73.7	73.7	73.8	73.8	73.8	73.8	73.7	73.4	73.1
5대광역시	70.7	70.6	70.6	70.6	70.5	70.5	70.6	70.4	70.3	70.0	69.4	69.0
울산	75.2	75.3	75.3	75.5	75.5	75.7	75.8	75.7	75.6	75.1	74.3	73.6
중구	72.4	72.5	72.5	72.5	72.7	72.7	72.7	72.5	72.4	72.5	72.5	72.2

(출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템 (R-ONE))

■ 아파트 매매가격대비 전세가격비율

지역	'22.04	'22.05	'22.06	'22.07	'22.08	'22.09	'22.10	'22.11	'22.12	'23.01	'23.02	'23.03
전국	66.27	66.29	66.35	66.43	66.49	66.52	66.53	67.78	67.28	66.66	66.03	65.89
5대광역시	66.78	66.63	66.61	66.67	66.72	66.75	66.69	69.18	68.88	68.51	68.14	67.98
울산	73.18	73.38	73.92	74.35	74.55	784.41	74.33	75.86	75.73	75.45	74.87	74.35
중구	73.72	73.97	74.12	74.45	74.71	74.57	73.93	75.20	74.38	74.70	74.05	73.40

(출처: KB부동산 데이터허브)

2) 인근 공동주택 시세 대비 전세가 현황

소 재 지	반구동 679		단지명	강변e편한세상아파트	
사용승인일	2015.03		세대수	1,112세대	
No.	면 적 (㎡)		최근 실거래가	최근 전세가격	매매가 대비 전세가 비율
	전유	공급			
1	84.99	110.09	415,000,000 (‘23.02.04)	290,000,000 (‘23.02.21)	69.9%

소 재 지	복산동 776		단지명	복산아이파크아파트	
사용승인일	2017.06		세대수	419세대	
No.	면 적 (㎡)		최근 실거래가	최근 전세가격	매매가 대비 전세가 비율
	전유	공급			
2	84.88	112.93	443,000,000 (‘23.02.12)	300,000,000 (‘23.02.27)	67.7%

소 재 지	약사동 1108 외		단지명	약사더샵아파트	
사용승인일	2017.02		세대수	449세대	
No.	면 적 (㎡)		최근 실거래가	최근 전세가격	매매가 대비 전세가 비율
	전유	공급			
3	84.94	112.83	513,000,000 (‘23.02.03)	350,000,000 (‘23.01.05)	69.9%

소 재 지	복산동 186-1		단지명	성지아파트	
사용승인일	2021.01		세대수	390세대	
No.	면 적 (㎡)		최근 실거래가	최근 전세가격	매매가 대비 전세가 비율
	전유	공급			
4	84.78	103.56	233,000,000 (‘22.10.01)	175,000,000 (‘22.12.09)	71.4%

(출처: KB부동산 데이터허브)

3) 전월세 사례

■ 전세 사례

소재지	단지명	전월세구분	전용면적	계약년월	계약일	보증금(만원)	월세(만원)
반구동 679	e편한세상강변	전세	84.9634	202301	9	31,000	0
반구동 679	e편한세상강변	전세	84.9634	202301	12	26,000	0
반구동 679	e편한세상강변	전세	84.9946	202301	13	27,000	0
반구동 679	e편한세상강변	전세	84.9634	202301	19	29,000	0
반구동 679	e편한세상강변	전세	84.9634	202302	4	28,000	0
반구동 679	e편한세상강변	전세	84.9946	202302	4	28,000	0
반구동 679	e편한세상강변	전세	84.9946	202302	21	29,000	0

소재지	단지명	전월세구분	전용면적	계약년월	계약일	보증금(만원)	월세(만원)
복산동 779	변영로서한이다음1단지	전세	84.5902	202301	4	25,000	0
복산동 779	변영로서한이다음1단지	전세	84.5902	202301	7	25,000	0
복산동 779	변영로서한이다음1단지	전세	84.5902	202301	7	25,000	0
복산동 779	변영로서한이다음1단지	전세	72.4296	202301	14	25,000	0
복산동 779	변영로서한이다음1단지	전세	84.5902	202301	20	40,000	0
복산동 780	변영로서한이다음2단지	전세	84.5902	202302	3	30,000	0
복산동 780	변영로서한이다음2단지	전세	84.5902	202302	10	25,000	0

소재지	단지명	전월세구분	전용면적	계약년월	계약일	보증금(만원)	월세(만원)
복산동 766	변영로효성해링턴 플레이스1차아파트	전세	84.6521	202301	14	25,500	0
복산동 766	변영로효성해링턴 플레이스1차아파트	전세	84.6521	202301	20	40,000	0
복산동 766	변영로효성해링턴 플레이스1차아파트	전세	84.6521	202301	30	23,000	0
복산동 766	변영로효성해링턴 플레이스1차아파트	전세	84.5117	202302	1	26,000	0
복산동 766	변영로효성해링턴 플레이스1차아파트	전세	84.6521	202302	4	28,000	0
복산동 766	변영로효성해링턴 플레이스1차아파트	전세	71.2957	202302	8	25,500	0

소재지	단지명	전월세구분	전용면적	계약년월	계약일	보증금(만원)	월세(만원)
북산동 776	북산아이파크	전세	84.88	202301	26	30,000	0
북산동 776	북산아이파크	전세	84.88	202301	27	28,000	0
북산동 776	북산아이파크	전세	84.67	202302	10	30,000	0
북산동 776	북산아이파크	전세	84.88	202302	27	30,000	0
북산동 776	북산아이파크	전세	84.88	202302	27	30,000	0

■ 보증부 월세 사례

소재지	단지명	전월세구분	전용면적	계약년월	계약일	보증금(만원)	월세(만원)
반구동 679	e편한세상강변	월세	84.9946	202301	26	15,000	70

소재지	단지명	전월세구분	전용면적	계약년월	계약일	보증금(만원)	월세(만원)
북산동 779	변영로서한이다음1단지	월세	72.4296	202301	2	5,000	100
북산동 779	변영로서한이다음1단지	월세	84.5902	202301	2	24,100	50
북산동 779	변영로서한이다음1단지	월세	84.5902	202302	4	20,000	40

소재지	단지명	전월세구분	전용면적	계약년월	계약일	보증금(만원)	월세(만원)
북산동 766	변영로효성해링턴 플레이스1차아파트	월세	71.2957	202301	17	3,000	100
북산동 766	변영로효성해링턴 플레이스1차아파트	월세	71.2957	202302	23	5,000	90
북산동 770	변영로효성해링턴 플레이스2차아파트	월세	71.2957	202301	13	5,000	100

소재지	단지명	전월세구분	전용면적	계약년월	계약일	보증금(만원)	월세(만원)
북산동 776	북산아이파크	월세	84.88	202302	14	2,000	100

4) 매매가 대비 전세가를 결정

- 한국부동산원 및 KB부동산의 통계상 최근 울산광역시의 아파트 매매가 대비 전세가 비율은 약 73~75%, 울산광역시 중구의 아파트 매매가 대비 전세가 비율은 약 71~74% 정도 수준임.
- 인근 지역 내 비교적 최근에 사용승인 된 아파트의 매매가 대비 전세가 비율은 약 67~72% 정도 수준인 것으로 파악됨.
- 따라서 본건에 적용할 매매가 대비 전세가 비율은 한국부동산원 및 KB부동산의 매매가 대비 전세가 비율 통계자료, 인근 지역 내 아파트 매매가 대비 전세가 비율을 고려하여 **【70.0%】**로 결정함.

③ 전세 분양일 경우의 적용 임대료

- 추정한 준공 후 부동산 가치에 매매가 대비 전세가를 적용하여 전세 분양일 경우의 적용 임대료를 추정함.

구 분	평 형	세대수	세대당 준공후 가치(천원)			세대당 전세보증금(천원)		
			하한	평균	상위	하한	평균	상위
공동주택	84A1	90	667,000	702,000	737,000	466,900	491,400	515,900
	84A2	58	668,000	703,000	738,000	467,600	492,100	516,600
	84B	30	667,000	702,000	737,000	466,900	491,400	515,900
합계			118,784,000	125,014,000	131,244,000	83,148,800	87,509,800	91,870,800

4 보증부 월임대료 추정

1. 전월세 전환율

■ 지역별 전월세 전환율(단위:%)

지역	'22.02	'22.03	'22.04	'22.05	'22.06	'22.07	'22.08	'22.09	'22.10	'22.11	'22.12	'23.01
전국	5.6	5.7	5.7	5.8	5.9	5.9	5.8	5.8	5.9	5.8	5.9	5.9
지방권	6.6	6.7	6.7	6.8	6.8	5.7	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6
5대광역시	6.2	6.2	6.2	6.2	6.2	6.2	6.1	6	6.1	6.1	6.1	6.1
울산	6.4	6.6	6.7	6.6	6.7	6.7	6.6	6.6	6.7	6.7	6.7	6.8

(한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE))

■ 규모별 (60㎡초과85㎡이하) 전월세 전환율(단위:%)

지역	'22.02	'22.03	'22.04	'22.05	'22.06	'22.07	'22.08	'22.09	'22.10	'22.11	'22.12	'23.01
전국	4.3	4.4	4.4	4.4	4.5	4.5	4.5	4.6	4.6	4.7	4.8	4.9
지방권	4.3	4.3	4.4	4.4	4.5	4.6	4.6	4.6	4.7	4.8	4.8	4.9
5대광역시	4.1	4.1	4.2	4.3	4.3	4.4	4.4	4.5	4.5	4.6	4.7	4.8
울산	3.8	3.9	3.9	3.8	3.8	3.9	4.0	4.0	4.1	4.3	4.4	4.5

(한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE))

■ 금융시장의 금리

구 분	무담보 콜금리	CD유통 수익률	CP유통 수익률	국고채 3년	국고채 5년	회사채 (3년, AA-)	회사채 (3년, BBB-)
2022.09월	2.535	3.01	3.17	3.903	3.940	4.900	10.756
2022.10월	2.917	3.69	4.02	4.235	4.286	5.436	11.288
2022.11월	3.166	3.99	5.26	3.895	3.946	5.487	11.331
2022.12월	3.333	4.02	5.52	3.630	3.588	5.302	11.173
2023.01월	3.298	3.80	4.91	3.460	3.418	4.704	10.788
2023.02월	3.438	3.52	4.23	3.470	3.471	4.274	10.631

(출처: 한국은행경제통계시스템)

- 상기 지역별·규모별 (60㎡초과85㎡이하) 전월세 전환율 통계 및 금융시장의 금리 등을 고려하되, 본건의 공공지원민간임대주택인 점 등을 종합적으로 고려하여 본건에 적용할 전월세 전환율은 **【4.5%】**로 결정함.

2. 보증부 월 임대료 결정

- 상기에서 결정한 전세 분양 보증금에서, 전월세 전환율을 적용하여 보증부 월 임대료를 결정하되, 보증금은 전세 분양 보증금의 90%(귀 제시 기준)으로 결정하였음.

타입	일반공급의 세대당 추정 전세가			전월세 전환율	전세보증금 및 월 임대료(세대당, 단위:천원)					
	하한	평균	상위		하한		평균		상위	
					전세 보증금	월 임대료	전세 보증금	월 임대료	전세 보증금	월 임대료
84A1	466,900	491,400	515,900	4.5%	420,000	175	442,000	184	464,000	193
84A2	467,600	492,100	516,600		421,000	175	443,000	185	465,000	194
84B	466,900	491,400	515,900		420,000	175	442,000	184	464,000	193
계	83,148,800	87,509,800	91,870,800		74,818,000	31,181	78,734,000	32,816	82,650,000	34,452

VI. 분양 전환가 추정

1 추정 개요

1) 추정 대상

- 임대 예정인 공동주택의 적정 분양 전환가를 추정함.

평 형	세대수	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공유면적 (㎡)	계약면적
84A1	90	84.5552	105.0054	50.6553	155.6607
84A2	58	84.6565	105.3768	50.7162	156.0930
84B	30	84.5590	104.4528	50.6577	155.1105
합계		15,056.8150	18,695.9233	9,020.2783	27,716.2016

2) 추정 개요

- 본건의 준공 시점 부동산 가치에서 분양전환 시점까지의 시점수정치를 산정하여 분양 전환 시점의 적정 가치를 추정하여 분양 전환가를 결정함. (본건은 10년 임대 후 분양전환 예정으로서 분양 예정 시점은 2035년 12월임.)
- 분양 전환가는 분양전환 시점의 부동산 가치를 기준 하되 준공시점의 예상되는 부동산가치에서 분양 전환시점까지 예상되는 가치 상승분을 시점수정으로 고려하며, 시점수정치는 아파트 매매가격 지수, 생산자물가상승률, 지가변동률 등을 종합적으로 고려하여 연간 상승률을 결정한 뒤, 임대 기간인 10년간의 상승률을 적용하여 결정함.

② 준공 시점의 부동산 가치

■ 본건의 준공 시점 부동산 가치는 앞서 결정한 준공 조건부 가치추정결과를 적용함.

① 준공 조건부 추정 단가

구분	타입	전유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	추정단가 (원/전유㎡)			추정단가 (공급3.3㎡원)		
				하한	중위	상한	하한	중위	상한
공동 주택	84A1	84.5552	105.0054	7,890,000	8,300,000	8,710,000	21,000,000	22,100,000	23,200,000
	84A2	84.6565	105.3768	7,890,000	8,300,000	8,710,000	21,000,000	22,100,000	23,200,000
	84B	84.559	104.4528	7,890,000	8,300,000	8,710,000	21,100,000	22,200,000	23,300,000
구분	타입	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	추정단가 (원/전유㎡)			추정단가 (계약3.3㎡원)		
				하한	중위	상한	하한	중위	상한
근린 생활 시설	근생1 (1층)	393.9802	719.8985	9,760,000	10,270,000	10,780,000	17,700,000	18,600,000	19,500,000
	근생2 (1층)	759.9784	1388.667	9,760,000	10,270,000	10,780,000	17,700,000	18,600,000	19,500,000
	근생3 (지1층)	551.3942	1007.533	3,900,000	4,110,000	4,320,000	7,060,000	7,430,000	7,810,000

② 준공 조건부 세대당 가치추정

구분	타입	전유면적 (㎡)	세대수/ 호 실수	세대당 준공 후 가치추정(원)		
				하한	중위	상한
공동 주택	84A1	84.5552	90	667,000,000	702,000,000	737,000,000
	84A2	84.6565	58	668,000,000	703,000,000	738,000,000
	84B	84.559	30	667,000,000	702,000,000	737,000,000
	소계	3,972.39	178	118,784,000,000	125,014,000,000	131,244,000,000
근린 생활 시설	근생1 (1층)	393.9802	1	3,844,000,000	4,046,000,000	4,248,000,000
	근생2 (1층)	759.9784	1	7,415,000,000	7,805,000,000	8,195,000,000
	근생3 (지1층)	551.3942	1	2,153,000,000	2,266,000,000	2,379,000,000
	소계	347.03	3	13,412,000,000	14,117,000,000	14,822,000,000
합계		4,319.42		132,196,000,000	139,131,000,000	146,066,000,000

③ 분양 전환가 결정

1) 연간 상승률 결정

■ 전국 아파트 매매가격지수는 다음과 같음.

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023	96.1	94.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022	106.3	106.3	106.2	106.2	106.1	106.0	105.8	105.3	104.5	103.2	101.1	98.2
2021	94.1	95.4	96.4	97.4	98.3	100.0	101.2	102.6	103.8	105.0	105.9	106.2
2020	86.9	87.2	87.9	88.3	88.4	88.9	89.7	90.3	90.8	91.2	91.9	93.1
2019	87.5	87.3	87.0	86.7	86.4	86.2	86.0	85.8	85.8	85.9	86.1	86.5
2018	87.8	88.0	88.1	88.1	87.9	87.8	87.7	87.6	87.9	88.0	87.9	87.8

■ 지방권 아파트 매매가격지수는 다음과 같음.

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023	97.2	95.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022	104.8	104.8	104.8	104.9	104.8	104.8	104.6	104.3	103.6	102.7	101.1	98.8
2021	95.7	96.6	97.4	98.1	98.8	100.0	100.8	101.7	102.6	103.6	104.3	104.6
2020	89.3	89.5	89.7	89.8	89.8	90.2	90.8	91.3	91.8	92.3	93.0	94.6
2019	91.3	91.1	90.8	90.4	90.1	89.8	89.5	89.2	89.0	88.9	88.9	89.1
2018	94.4	94.2	94.1	93.9	93.5	93.2	92.9	92.5	92.3	92.1	91.9	91.6

■ 5대광역시의 아파트 매매가격지수는 다음과 같음.

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023	93.8	92.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022	104.2	104.1	104.0	103.8	103.7	103.4	103.2	102.6	101.7	100.5	98.4	95.8
2021	94.7	96.0	96.9	97.7	98.6	100.0	100.8	101.8	102.6	103.4	104.0	104.2
2020	86.4	86.8	87.0	87.1	87.1	87.6	88.1	88.5	89.2	89.9	91.1	93.3
2019	86.2	86.1	85.9	85.7	85.5	85.3	85.2	85.1	85.2	85.3	85.6	86.0
2018	87.0	87.0	87.0	86.9	86.8	86.6	86.5	86.3	86.3	86.4	86.4	86.3

■ 울산광역시의 아파트 매매가격지수는 다음과 같음.

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023	95.3	93.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022	104.5	104.4	104.3	104.3	104.4	104.3	104.1	103.5	102.5	101.4	99.0	96.8
2021	96.6	97.7	98.3	98.7	99.1	100.0	100.9	101.8	102.7	103.6	104.2	104.4
2020	86.0	86.5	86.9	87.1	87.2	87.5	88.0	88.5	89.2	90.0	91.4	94.6
2019	88.0	87.5	87.0	86.3	85.9	85.4	85.1	84.9	84.7	84.8	85.1	85.6
2018	98.2	97.7	97.3	96.7	95.7	94.9	93.9	92.8	92.0	91.0	89.9	88.9

■ 울산광역시 중구의 아파트 매매가격지수는 다음과 같음.

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023	93.8	92.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022	102.7	102.7	102.5	102.4	102.5	102.4	102.0	101.3	100.5	99.6	97.4	95.0
2021	95.0	96.6	97.4	98.2	98.9	100.0	100.2	100.6	101.1	101.7	102.4	102.6
2020	84.0	84.4	84.6	84.7	84.8	85.0	85.5	86.5	87.7	88.7	90.2	93.0
2019	86.1	85.8	85.1	84.3	83.8	83.3	83.0	82.8	82.7	82.8	83.2	83.6
2018	94.7	94.4	94.1	93.4	92.3	91.8	90.9	90.0	89.4	88.5	87.6	86.7

■ 생산자물가지수 (2015=100)는 다음과 같음.

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023	120.25	120.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022	114.4	114.95	116.7	118.59	119.43	120.1	120.44	119.98	120.06	120.68	120.29	119.79
2021	105.05	105.91	107.04	108.06	108.65	109.22	110.28	110.86	111.27	112.43	113.23	113.21
2020	104.08	103.74	102.82	101.93	101.96	102.48	102.71	103.22	103.42	103.01	103.09	103.9
2019	102.92	103.02	103.38	103.68	103.79	103.5	103.5	103.74	103.8	103.56	103.41	103.7
2018	102.52	102.95	102.91	103.04	103.34	103.37	103.85	104.32	104.62	104.26	103.53	103.03

■ 본건에 적용할 연간 상승률은 아파트 매매가격 상승률, 생산자물가지수 등의 추세를 고려하되, 건물의 감가상각 등 종합적으로 고려하여 연간 **【2.0%】** 상승률로 결정함.

2) 분양 전환 시점 부동산 가치(분양 전환가) 결정

①공동주택

타입	전유면적 (㎡)	준공 시점 세대당 가치추정(천원)			시점 수정치	분양전환 시점 세대당 가치추정(천원)		
		하한	평균	상한		하한	평균	상한
84A1	84.5552	667,000	702,000	737,000	1.21899	813,000	856,000	898,000
84A2	84.6565	668,000	703,000	738,000		814,000	857,000	900,000
84B	84.5590	667,000	702,000	737,000		813,000	856,000	898,000
합계		118,784,000	125,014,000	131,244,000		144,772,000	152,426,000	159,960,000

②근린생활시설

타입	전유면적 (㎡)	준공 시점 세대당 가치추정(천원)			시점 수정치	분양전환 시점 세대당 가치추정(천원)		
		하한	평균	상한		하한	평균	상한
근생1 (1층)	393.9802	3,844,000	4,046,000	4,248,000	1.16054	4,686,000	4,932,000	5,178,000
근생2 (1층)	759.9784	7,415,000	7,805,000	8,195,000		9,039,000	9,514,000	9,990,000
근생3 (지1층)	551.3942	2,153,000	2,266,000	2,379,000		2,624,000	2,762,000	2,900,000
합계		13,412,000	14,117,000	14,822,000		16,349,000	17,208,000	18,068,000

Ⅶ. 사업 타당성 검토

① 분석의 기본 전제

- 사업의 타당성 분석은 법적, 기술적, 경제적 타당성을 종합적으로 검토하여야 하나, 본 보고서에서는 제시된 시장분석을 토대로 사업수지 분석 및 민감도 분석 위주의 경제적 타당성 검토를 시행함.
- 사업시행자가 제시한 사업수지 관련 자료들은 당사에서 분석한 분양적정가 및 적정 사업비의 범위 내에 위치하며 타당한 것으로 보아, 본 분석은 사업시행자가 제시한 사업 계획상 분양계획과 사업비 투입계획, 금융 조건, 추정 분양률을 근거로 분석하였으며, 분양전환 시 임대보증금 및 기금 대출 상환 가능성을 분석하였음.

- 이하는 제시된 사업계획의 내용임

- 기간 설정

임대 개시일	2026.01.31
임대 종료일	2035.12.31
매각일	2036.03.31

- 공실률

일반공급(공동주택)	5%
특별공급(공동주택)	3%

- 시장 변동률

주택가격상승률	1.30%
임대조건상승률	2.50%
운영비용상승률(물가상승률)	3.00%

② 분양 수입 등의 검토

1. 귀 제시 매출액

■ 귀 제시 임대계획은 다음과 같음.

타입	일반공급			청년 특별공급			순수월세		합계		
	세대수	보증금 (천원)	월 임대료 (천원)	세대수	보증금 (천원)	월 임대료 (천원)	세대수	월 임대료 (천원)	세대수	보증금 (천원)	월 임대료 (천원)
84A1	90	360,320	120	-	-	-	-	-	90	32,428,800	10,800
84A2	45	360,752	120	13	338,204	112	-	-	58	20,630,492	6,856
84B	7	360,336	120	5	337,815	112	18	400	30	4,211,427	8,600
계	142	51,184,992	17,040	18	6,085,727	2,016	18	2,800	178	57,270,719	26,256

■ 상기 임대계획을 기초로 귀 제시 총 매출액은 다음과 같음.

유형	항목	금액(백만원)	비고
임대수입	임대료 - 공동주택	3,377	
	임대료 - 근린생활시설	3,125	
	임대보증금	67,685	
소계		74,187	
매각수입		170,753	
기타수입	대출보증료환급	1,050	
	이자수익	901	
소계		1,951	
합계		246,893	

2. 매출액 검토

1) 본건 적정 임대료 추정 결과

- 본건의 준공시점을 기준한 추정 적정 임대료는 다음과 같음.

①전세 분양 기준 적정 임대료

구 분	평 형	세대수	세대당 준공후 가치(천원)			세대당 전세보증금(천원)		
			하한	평균	상위	하한	평균	상위
공동주택	84A1	90	667,000	702,000	737,000	466,900	491,400	515,900
	84A2	58	668,000	703,000	738,000	467,600	492,100	516,600
	84B	30	667,000	702,000	737,000	466,900	491,400	515,900
합계			118,784,000	125,014,000	131,244,000	83,148,800	87,509,800	91,870,800

②보증부 임대 기준 적정 임대료

타입	일반공급의 세대당 추정 전세가			전월세 전환율	보증부 월 임대료(세대당, 단위:천원)					
	하한	평균	상위		하한		평균		상위	
					전세 보증금	월 임대료	전세 보증금	월 임대료	전세 보증금	월 임대료
84A1	466,900	491,400	515,900	4.5%	420,000	175	442,000	184	464,000	193
84A2	467,600	492,100	516,600		421,000	175	443,000	185	465,000	194
84B	466,900	491,400	515,900		420,000	175	442,000	184	464,000	193
계	83,148,800	87,509,800	91,870,800		74,818,000	31,181	78,734,000	32,816	82,650,000	34,452

2) 귀 제시 임대계획

타입	일반공급			청년 특별공급			순수월세		합계		
	세대수	보증금 (천원)	월 임대료 (천원)	세대수	보증금 (천원)	월 임대료 (천원)	세대수	월 임대료 (천원)	세대수	보증금 (천원)	월 임대료 (천원)
84A1	90	360,320	120	-	-	-	-	-	90	32,428,800	10,800
84A2	45	360,752	120	13	338,204	112	-	-	58	20,630,492	6,856
84B	7	360,336	120	5	337,815	112	18	400	30	4,211,427	8,600
계	142	51,184,992	17,040	18	6,085,727	2,016	18	2,800	178	57,270,719	26,256

3) 매출액 검토

- 본건은 공공지원민간임대주택으로서 귀 제시 임대계획은 시세 대비 75~80% 수준으로 임대하는 것을 가정하고 책정되어 있음.
- 본건의 적정 추정 임대료는 총액 기준 보증금 74,818,000 천원~82,650,000 천원, 월 임대료 31,181 천원~34,452천원 수준이며, 귀 제시 임대료는 보증금 57,270,719 천원, 월 임대료 19,056 천원으로 적정 임대료 수준 대비 상당히 낮은 수준임.
- 따라서 본 프로젝트가 공공지원민간임대주택인 점 등을 감안할 때 귀 제시 임대료는 타당하다고 판단되며, 시세 대비 낮은 임대료로 운영되는 바 귀 제시 3.0% 수준의 공실률 및 연간 2.5% 임대료 상승률은 적정하다고 판단됨.

4) 매각수입 분석

- 본건의 분양전환 시점 가치추정액은 다음과 같음.

구분	타입	준공 시점 세대당 가치추정(천원)			시점 수정치	분양전환 시점 세대당 가치추정(천원)		
		하한	평균	상한		하한	평균	상한
공동주택	84A1	667,000	702,000	737,000	1.21899	813,000	856,000	898,000
	84A2	668,000	703,000	738,000		814,000	857,000	900,000
	84B	667,000	702,000	737,000		813,000	856,000	898,000
	소계	118,784,000	125,014,000	131,244,000		144,772,000	152,426,000	159,960,000
근린생활시설	근생1 (1층)	3,844,000	4,046,000	4,248,000	1.16054	4,686,000	4,932,000	5,178,000
	근생2 (1층)	7,415,000	7,805,000	8,195,000		9,039,000	9,514,000	9,990,000
	근생3 (지1층)	2,153,000	2,266,000	2,379,000		2,624,000	2,762,000	2,900,000
	소계	13,412,000	14,117,000	14,822,000		16,349,000	17,208,000	18,068,000
합계		132,196,000	139,131,000	146,066,000		161,121,000	169,634,000	178,028,000

- 귀 제시 매각가액은 170,753백만 원으로 상기 추정된 분양 전환 시점 가치추정액을 고려할 때 적정하다고 판단됨.

3. 기타수입 분석

- 제시된 목록에 따르면 대출보증료환금액은 1,050백만원 수준임. 이자수익은 시중 금리 및 본 사업 진행에 다른 예금의 변동성 등은 고려할 때 적용된 금리는 적정한 것으로 보임. 따라서 제시된 기타수입은 적정하다고 보임.

3. 사업수지 적용 매출액의 결정

- 사업시행자가 제시한 매출액은 대체로 타당한 수준으로 판단되는바 별도의 조정 없이 사업시행자가 제시한 금액을 기준으로 결정함.

유형	항목	금액(백만원)	비고
임대수입	임대료 - 공동주택	3,377	
	임대료 - 근린생활시설	3,125	
	임대보증금	67,685	
	소계	74,187	
	매각수입	170,753	
기타수입	대출보증료환급	1,050	
	이자수익	901	
	소계	1,951	
	합계	246,893	

③ 사업비용 검토

1. 귀 제시 사업비

1) 임대리츠 기준 사업비

유형	항목		금액(백만원)	비고
부동산매입비(토지,건물)			117,595	
임대보증금			67,685	
임차인 모집비	임차인모집비		350	
	광고홍보비		300	
	M/H건립비		-	
	부지임차료		-	
임대 운영비	임대관리수수료		668	
	장기수선충당금(수선비용)		2,755	
	중개수수료		140	
	공가세대관리비		53	
	건물화재보험		108	
	관리비에치금		-	
제세금	취득세		1,615	
	건물보존등기비		-	
	보유세		3,193	
	기타세금		-	
리츠관련 비용	자산관리수수료	매입수수료	-	
		운영수수료	3,310	
		처분수수료	-	
	자산보관수수료		471	
	사무수탁수수료		748	
	매각(분양전환)수수료		200	
	회계감사수수료(내부감사포함)		509	
	주식발행비용 (자본등록세 + 법무사비용)		170	
	자문수수료	감평수수료	44	

유형	항목	금액(백만원)	비고
	법률자문수수료	88	
	재무자문수수료	88	
	기타	-	
	기타수수료	929	
	예비비	1,176	
원금상환	민간용자	72,500	
	기금용자	19,300	
이자비용	민간용자이자	21,972	
	기금용자이자	6,602	
	미인출수수료	78	
	보증수수료	2,243	
배당	청산배당(민간)	14,082	
	청산배당(모리츠)	32,803	
합계		371,774	

2) PFV 기준 사업비

유형	금액(백만원)	비율	산출내역	비고
부동산 취득관련비용	27,101,962	24.92%	• 토지가 247억[1,011평, 2,417만원/평]	
건설관련비용	60,814,318	55.92%	• 공사비 : 57,826백만원 [9,327평, 620만원/평], 공사기간 30개월	
분양비용	-	-	• 임대리츠 매각으로 발생하지 않음	
사업추진비	2,560,970	2.35%	• PFV운영비(자산/자금/회계 등), 신탁수수료 등	
금융비용	12,700,185	11.68%	• BL 수수료(종합) 0.6%, 이자율(종합) 5.1% • PF 수수료 2.0%, 이자율 9.0%	
제세공과금	4,500,465	4.14%	• 원시취득세, 재산세, 불공제매입세액	
예비비	1,078,259	0.99%		
합계	108,756,159	100%		

2. 사업비 검토

1. 부동산매입비

- 제시된 부동산 매입비는 119,111 백만원 수준으로, 현재시점의 본건 부동산 인근지역의 시세 및 예상되는 지가 동향, 감정평가사례 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 범위 수준 내에 있는 것으로 보임.

2. 그 외 비용

- 제시된 임차인모집비 등 분양관련비용, 임대관리 수수료 및 장기수선충당금 등 임대운영비, 취득세 및 보유세 등 제세금 리츠관련비용, 자문 수수료 기타수수료, 예비비는 행정비용이거나 협의로 산정된 비용임.

3. 사업수지 적용 사업비의 결정

- 사업시행자가 제시한 사업비는 대체로 타당한 수준으로 판단되는바 별도의 조정 없이 사업시행자가 제시한 금액을 기준으로 결정함.

4 총 사업비 및 자금조달

1. 귀 제시 총 사업비

구분	개발기간비용(백만원)	운영기간비용(백만원)	합계(백만원)	비고
단순매입액	117,595	-	117,595	
매입 부대비용 등	1,835	-	1,835	자문, 취득세 등
리츠운영비	1,430	4,954	6,384	
임대관리비용	-	8,045	8,045	
임대모집비용	650		650	
금융비용	5,365	25,530	30,894	
합계	126,875	38,529	165,403	

2. 재원조달 내역

구분		구성비율	지분율	금액(백만원)
자기자본	우선주	14.00%	70.00%	23,157
	보통주1	0.00%	0.00%	-
	보통주2	6.00%	30.00%	9,924
	소계	20.00%	-	33,081
타인자본	보증금	24.50%	-	40,522
	기금융자	11.67%	-	19,300
	민간조달	43.83%	-	72,500
	소계	80.00%	-	132,322
합계		100.00%	-	165,403

<Loan Balance>



3. 사업수지 분석

1) 현금유입 내역

유형	항목	금액(백만원)	비율
임대수입	임대료 - 공동주택	3,377	1.4%
	임대료 - 근린생활시설	3,125	1.3%
	임대보증금	67,685	27.4%
소계		74,187	30.0%
매각수입		170,753	69.2%
기타수입	대출보증료환급	1,050	0.4%
	이자수익	901	0.4%
소계		1,951	0.8%
합계		246,893	100.0

2) 현금유출 내역

구분	개발기간비용(백만원)	운영기간비용(백만원)	합계(백만원)	비고
단순매입액	117,595	-	117,595	
매입 부대비용 등	1,835	-	1,835	자문, 취득세 등
리츠운영비	1,430	4,954	6,384	
임대관리비용	-	8,045	8,045	
임대모집비용	650		650	
금융비용	5,365	25,530	30,894	
합계	126,875	38,529	165,403	

3) 현금수지분석

- 본 사업의 현금 추이는 다음과 같음.

구분	금액
현금유입액 총액	371,774
현금유출액 총액	371,774
사업 종료 시 현금수지(사업수지)	-

5 사업수지

■ 귀 제시 사업수지는 다음과 같음

구분	항목	비목	계	
현금유입	수입금	예정임대율		
		임대수입	임대료-주택	3,377
			임대료-상가	3,125
			임대보증금	67,685
		매각수입	170,753	
		기타수입	대출보증료환급	1,050
			이자수익	901
	수입금 계 (A)		246,893	
	자원조달	차입금	민간용자	72,500
			기금용자	19,300
		자본금	민간출자	9,924
			기금출자	23,157
자원조달 계		124,881		
현금유입 합계			371,774	
현금유출	지출금	부동산매입비(토지, 건물)	117,595	
		임대보증금	67,685	
		임차인모집비	임차인모집비	350
			광고홍보비	300
			M/H건립비	-
			부지임차료	-
			임대관리수수료	668
			장기수선충당금(수선비용)	2,755
		임대운영비	중개수수료	140
			공가세대관리비	53
			건물화재보험	108
			관리비에치금	-
			취득세	1,615
			건물보존등기비	-
		제세금	보유세	3,193
			기타세금	-

구분	항목	비목	계
		매입수수료	-
		자산관리수수료	3,310
		처분수수료	-
		리츠관련비용	자산보관수수료 471
			사무수탁수수료 748
			매각(분양전환)수수료 200
			회계감사수수료(내부감사포함) 509
			주식발행비용(자본등록세 + 법무사비용) 170
		자문수수료	감평수수료 44
			법률자문수수료 88
			재무자문수수료 88
			기타 -
		기타수수료	929
		예비비	1,176
		지출금 계 (B)	202,195
	재 무 유 출	원금상환	민간용자 72,500
			기금용자 19,300
		이자비용	민간용자이자 21,972
			기금용자이자 6,602
			미인출수수료 78
			보증수수료 2,243
		배당 및 원본	운영배당(민간) -
			운영배당(모리츠) -
			청산배당(민간) 14,082
			청산배당(모리츠) 32,803
		재무유출 계	169,579
		현금유출 합계	371,774
		영업이익(수익금-지출금)	44,698

6. 소결

1. 분양성 및 분양수입 검토

- 최근 우리나라의 부동산 시장 동향 및 울산광역시 중구 반구동 일대 주상복합 등 부동산 시장 등 상황을 고려할 때, 책정된 분양가는 적정 범위의 분양가 범위에 해당하여 분양성을 가질 것으로 판단됨. 분양률의 경우 책정할 수 있는 분양가 범위 내에서 준공시점에 예상되는 공실률 정도에서 분양될 것으로 판단됨.

2. 공사비 검토

- PFV의 본건 공사비는 57,826백만원으로 @620만원/3.3㎡ 수준임. 이는 사업의 규모 및 용도, 최근 공사비 수준, 인근지역의 유사 공동주택 도급계약 금액 수준을 고려할 때 적절한 것으로 판단됨.

3. 기타 비용의 검토

- 공사비 외 기타 사업비용은 사업 진행에 따라 다소 변동은 가능하나, 제시된 사업계획에 따라 사업이 진행될 경우 사업 수지에 큰 영향을 미칠만한 변동은 없을 것으로 판단됨.

4. 수익성 검토

- 본 사업의 사업계획상 임대분양가, 이후 매각을 통한 수입 등으로 117,595,110,000원 가량의 수익이 예상되며, 각종 지출을 고려했을 때 8,838,951,000원 가량의 매각차익을 올릴 것으로 예상됨.

5. 타당성 검토 종합

- 현재 분양시장의 수급 상황과 본 사업의 계획을 고려할 때 타당하다고 판단되는 시나리오와 사업의 구조, 금융 구조 및 적정투입비용 규모를 고려할 때, 사업 주체는 약 88억원 이상의 수익을 올릴 것으로 예상됨. PFV는 임대 리츠로 재투자를 거쳐 약 9억원 이상의 수익을 올릴 것으로 예상됨.

Ⅷ. 민감도 분석

1 개요

1) 민감도 분석 개요

- 민감도 분석이란 한 모형에서 파라미터(Parameter)가 불확실 할 때, 이 파라미터가 취할 수 있는 가능한 값들을 모두 대입해 파라미터의 변화에 따른 결과 변화를 분석하는 것을 의미함.
- 개발사업에서는 임대분양가, 분양률, 공실률 등 주요 변수의 변화에 따라 사업수지 등 결과치의 변화를 파악하기 위해 사용됨.

2) 민감도 분석 방법

- 본 보고서에서는 주택의 임대 기간에의 공실률, 임대료 할인율 및 분양전환 시의 매각가격에 영향을 미칠 것으로 예상하는 주택가격 상승률을 사업 성패 및 자금상환의 핵심 변수로 판단함.
- 주택 공실률 검토의 경우 시장의 특성 등을 고려하여 공동주택(아파트)의 공실률에 차등을 주어 일정 구간에 대한 검토를 진행하였음. 또한 임대 기간의 임대료 할인율을 0~20%까지 5% 단위로 검토하였음.

2 민감도 분석

1) 주택가격 상승률 및 공실률에 따른 민감도 분석

(1) 주택가격 상승률에 따른 민감도

연간 주택가격 상승률 (%)	보통주		우선주		주주(보통주+우선주)	
	배당액	IRR	배당액	IRR	배당액	IRR
-2.0%	(9,893)	0.00%	(23,085)	-	(32,978)	-
-1.5%	(9,893)	0.00%	(23,085)	-	(32,978)	-
-1.0%	(9,893)	0.00%	(15,861)	-9.47%	(25,754)	-12.21%
-0.5%	(9,893)	0.00%	(8,060)	-3.60%	(17,953)	-6.50%
0.0%	(9,893)	0.00%	206	0.08%	(9,687)	-2.92%
0.5%	(9,893)	0.00%	8,961	2.82%	(932)	-0.24%
1.0%	(1,277)	-1.17%	9,616	3.00%	8,339	1.93%
1.3%	4,545	3.26%	9,616	3.00%	14,161	3.08%
2.0%	8,897	5.59%	19,645	5.36%	28,542	5.43%

(단위: 백만 원)

(2) 공실률에 따른 민감도

공실률		보통주		우선주		주주(보통주+우선주)	
일반공급	특별공급	배당액	IRR	배당액	IRR	배당액	IRR
5%	3%	4,545	3.26%	9,616	3.00%	14,161	3.08%
10%	8%	2,138	1.68%	9,616	3.00%	11,754	2.62%
15%	13%	(458)	-0.40%	9,616	3.00%	9,158	2.10%
20%	18%	(3,157)	-3.22%	9,616	3.00%	6,459	1.53%
25%	23%	(5,963)	-7.59%	9,616	3.00%	3,653	0.90%

(단위: 백만 원)

(3) 임대료 할인율에 따른 민감도

임대료 할인율 (%)	보통주		우선주		주주(보통주+우선주)	
	배당액	IRR	배당액	IRR	배당액	IRR
0%	4,545	3.26%	9,616	3.00%	14,161	3.08%
5%	4,402	3.17%	9,616	3.00%	14,018	3.05%
10%	4,258	3.09%	9,616	3.00%	13,874	3.03%
15%	4,113	3.00%	9,616	3.00%	13,730	3.00%
20%	3,969	2.91%	9,616	3.00%	13,585	2.97%

(단위: 백만 원)

(4) 주택가격상승률 및 공실률에 따른 민감도

구분		공실률				
주택가격 상승률	일반공급	5%	10%	15%	20%	25%
	특별공급	3%	8%	13%	18%	23%
-2.0%	우선주IRR	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	보통주IRR	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
-1.5%	우선주IRR	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	보통주IRR	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
-1.0%	우선주IRR	-9.5%	-12.6%	-18.3%	0.0%	0.0%
	보통주IRR	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
-0.5%	우선주IRR	-3.6%	-5.0%	-6.9%	-9.4%	-13.1%
	보통주IRR	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
0.0%	우선주IRR	0.1%	-0.8%	-2.0%	-3.3%	-4.9%
	보통주IRR	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
0.5%	우선주IRR	2.8%	2.1%	1.4%	0.5%	-0.6%
	보통주IRR	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
1.0%	우선주IRR	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	2.5%
	보통주IRR	-1.2%	-3.9%	-8.3%	-18.6%	0.0%
1.3%	우선주IRR	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
	보통주IRR	3.3%	1.7%	-0.4%	-3.2%	-7.6%
2.0%	우선주IRR	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%
	보통주IRR	5.6%	4.4%	2.9%	1.0%	-1.5%

2) 보증부대출 이자율 변동에 따른 민감도

보증부대출 이자율	보통주		우선주		주주(보통주+우선주)	
	배당액	IRR	배당액	IRR	배당액	IRR
5.6%	5,407	3.77%	9,616	3.00%	15,023	3.24%
5.7%	4,951	3.50%	9,616	3.00%	14,567	3.15%
5.8%	4,545	3.26%	9,616	3.00%	14,161	3.08%
5.9%	4,085	2.98%	9,616	3.00%	13,701	2.99%
6.0%	3,670	2.72%	9,616	3.00%	13,286	2.92%
6.1%	3,201	2.41%	9,616	3.00%	12,817	2.83%
6.2%	2,782	2.13%	9,616	3.00%	12,399	2.75%
6.3%	2,304	1.79%	9,616	3.00%	11,920	2.65%
6.4%	1,878	1.49%	9,616	3.00%	11,494	2.57%
6.5%	1,394	1.13%	9,616	3.00%	11,010	2.48%

IX. 종합의견

- 상기 사업성 분석은 의뢰인이 제공하는 사업계획(건축개요, 사업수지 등)을 바탕으로 하며, 조사시점 현재 본건 개발사업 대상인 근린생활시설 및 공동주택의 분양이 완료될 것을 전제로 하고 있음. 따라서 향후 시장환경 및 거시적 상황 변화에 따른 불확실성 확대는 본 보고서의 분석대상이 아니며, 그러한 변화에 따라 본 보고서의 산출결과와 달라질 수 있음.
- 본 개발사업의 경상이익은 정(+)의 값을 나타내어 사업타당성이 인정되나, 시장상황의 변동으로 인한 분양가액과 분양률에 따라 민감하게 반응할 수 있는 바, 향후 사업진행의 위험을 최소화하기 위해서는 분양가액과 분양률의 적절한 관리가 필요함. 따라서 당해 개발사업의 위험률을 완화하기 위해서는 매매시장에서 본건이 흡수가 일시에 이루어지도록 홍보 및 기타 편의시설의 증대를 통한 경쟁력 강화, 분양가액에 대한 가격 경쟁력을 높여야 할 필요성이 있음.