

감정평가서

건명	주식회사 파크오시오 소유물건(2025타경817)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희
감정서번호	누리202502-60-006

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

누리감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
현홍주

감정평가액	구천팔백만원정 (₩98,000,000.-)			
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희	감정평가 목적	법원경매	
제출처	울산지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 파크오시오 (2025타경817)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.28	2025.02.27 ~ 2025.02.28	2025.03.04

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	98,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩98,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

울산광역시 중구 반구동 소재 <가온중학교> 남서측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서 울산지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

<감정평가에 관한 규칙> 제5조 제1항에 따라 시장가치를 본건 감정평가의 기준가치로 하였으며 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

<감정평가에 관한 규칙> 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 2월 28일로 하였습니다.

4. 감정평가 방법

가. 개요

본건은 <감정평가 및 감정평가사에 관한 법률>, <감정평가에 관한 규칙> 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

나. 집합건물

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 동 규칙 제12조 단서 조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 인근 유사부동산의 가격수준, 평

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

가사례 등 가격 참고자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타

가. 본건 집합건물의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 또는 현장조사를 통해 확인하였습니다.

나. 본건은 현장조사시 폐문부재 등으로 내부조사가 불가하여 외부관찰에 따랐으므로 내부 구조(인테리어 수준의 정도 등), 관리상태 등은 경매의 진행 및 응찰시 재확인 하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

소재지	울산광역시 중구 반구동 55-5 [도로명주소] 울산광역시 중구 화합로 426		
건물명/층/호	반구동파크오시오 제4층 제402호		
용도	오피스텔	사용승인일	2018.10.25.
기호/동호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1. 제4층 제402호	27.8886	23.2032	6.8318
비고	본건이 속한 1동의 건물의 경우 건축물대장상 1~2층은 근린생활시설, 3~14층은 오피스텔 및 아파트로서 층별 6개호 중 1~2호는 오피스텔, 3~6호는 아파트이며 상기 공용면적에는 주차장면적이 포함되어 있습니다.		

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계),(울산광역시 중구)

사례	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
①	반구동 55-5	반구동 파크오시오	-/13/**	27.8886	6.8318	114,000,000	2022.11.22.
							2018.10.25.
②	반구동 106-3	소담팰리스	-/4/**	28.5654	5.8584	79,000,000	2023.11.09.
							2017.01.11.
③	학성동 356	학성동 파크디아채	제에스/ 17/**	27.8786	27.8786	100,000,000	2024.10.15.
							2019.01.31.

2) 비교 거래사례의 선정

상기 거래사례 중 본건이 속한 건물내 사례로서 상대적으로 비교가능성이 크다고 판단되는 거래사례①을 비교사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며 본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

시점수정은 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 일치하지 않아 가격수준의 변동이 있는 경우 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화하는 것을 말하며 한국부동산원이 조사발표하는 전국주택가격동향조사 유형별 매매가격지수를 적용하여 산정합니다..

아파트

지역 : 울산광역시 중구(22.11.22~25.02.28)

거래시점 : 2022.11.22, 2022년10월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.02.28, 2025년01월 지수를 적용 함

2022.11.22 매매 가격지수 (적용:2022년10월) : 99.6

2025.02.28 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 92.6

시점수정치 : $92.6/99.6 \approx 0.92972$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인의 비교

< 본건(1)과 거래사례①의 비교 >

요인구분	세부항목	격차율 (본건/사례)	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등합니다.
	교통시설 등의 배치		
	도심지, 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
호별 요인	층별효용	0.92	층별 효용에서 본건이 열세 합니다.
	향별효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
누계		0.920	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

7. 비준가격

대상물건과 거래사례간 사정보정, 시점수정 및 가격형성요인, 전유면적 비교에 따른 대상 물건의 비준가격은 아래와 같습니다.

본건 기호	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격 (원)	결정가격 (원)
	기호	거래금액(원)						
1	①	114,000,000	1.00	0.92972	0.920	27.8886 / 27.8886	97,509,033	98,000,000

III. 가격 참고자료

1. 인근 유사물건 감정평가 사례

(한국감정평가사협회), (울산광역시 중구)

소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액 (원)	기준시점
						사용승인일
반구동 55-5	반구동 파크오시오	-/4/***	27.8886	경매	98,000,000	2023.09.14.
						2018.10.25.
반구동 106-3	소담팰리스	-/9/***	22.8263	경매	76,000,000	2024.10.06.
						2017.01.11.

2. 경매통계

<출처 : 감정평가정보체계-부동산태인>

지역	기간	용도	낙찰건수	평균낙찰가율(%)
울산광역시 중구	최근 1년	아파트	58	86.75
		오피스텔	25	51.11

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 가격참조자료 등에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 이를 평가대상 물건의 감정평가액으로 결정하였으며 <감정평가에 관한 규칙> 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 감정평가방법은 적용하지 않았습니다.

2. 감정평가액의 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
기호(1) 반구동파크오시오 제4층 제402호	98,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
	울산광역시 중구 반구동 [도로명주소] 울산광역시 중구 화할로 426	55-5	공동주택, 오피스텔 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (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	499.1858			
					5층	499.1858			
					6층	499.1858			
					7층	499.1858			
					8층	499.1858			
					9층	499.1858			
					10층	499.1858			
					11층	499.1858			
12층	499.1858								
13층	499.1858								
14층	499.1858								
(1)	울산광역시 중구 반구동	55-5	대		1,430.5				
1				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제4층 제402호	27.8886	27.8886	98,000,000	비준가격	
				(1) 소유권대지권	6.8318	6.8318			
					1,430.5				
							토지·건물	배분내역	
							토 지 :	29,400,000	
							건 물 :	68,600,000	
	합 계							₩98,000,000.-	
			이	하	여	백			

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

울산광역시 중구 반구동 소재 <가은중학교> 남서측 인근에 위치하며 주위는 노변 근린생활시설, 공동주택, 유통 및 업무시설, 주상용 건물 및 단독주택 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 일반적인 교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물 중 4층 402호로서,

외벽 : 치창석 붙임, 강화유리 및 몰탈위 페인팅 등
내벽 : 벽지 및 타일 등
창호 : 샷시창호 등

(4) 이용상태

건축물대장상 업무시설(오피스텔)입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전, 승강기, 가스공급설비 및 옥내 기계식 및 자주식 주차장설비가 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

가장형의 토지로서 주상복합용 건물부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 폭 약 25미터, 남동측으로 폭 약 8미터의 도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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>

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며 기타 사항 없습니다.

광역위치도



소재지

울산광역시 중구 반구동 55-5 반구동파크오시오 4층 402호



상세 위치도



소재지

울산광역시 중구 반구동 55-5 반구동파크오시오 4층 402호

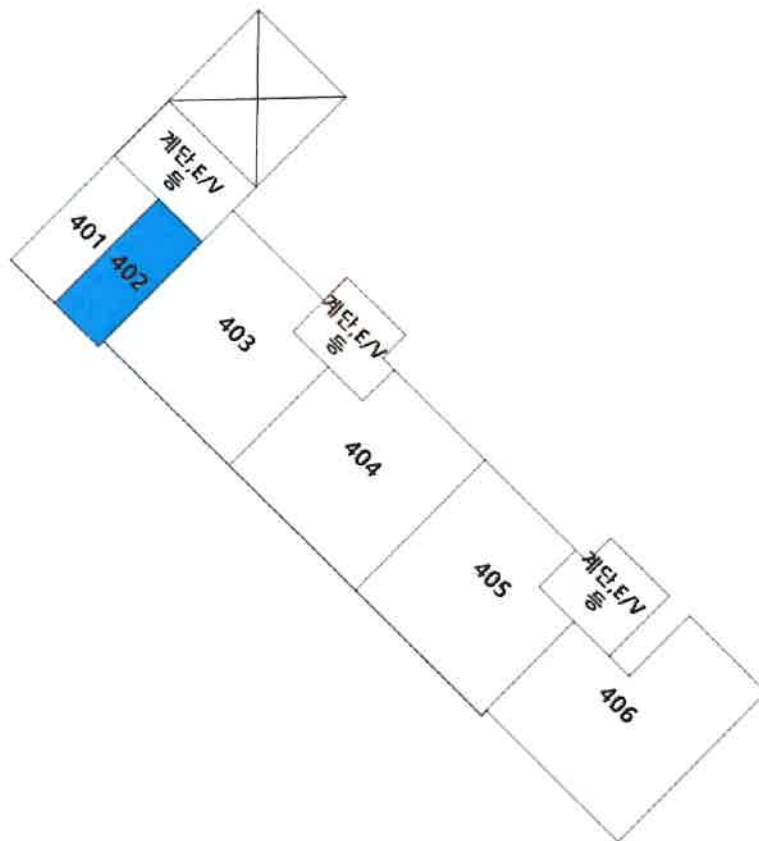


호 별 배 치 도



소 재 지 울산광역시 중구 반구동 55-5 반구동파크오시오 4층 402호

축척 없음



반구동파크오시오 4층 402호 호별배치도

사 진 용 지



본건 전경(서측에서 촬영)



본건 전경(남측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 전경(남서측 건물 옥상에서 촬영)



현관문