

감정평가서

APPRAISAL REPORT

	(2024 101010)
가	16-2401-2-0010

(가 가 , 가 (改作) (轉載))



()

가

78-7, 1
: 052-710-5530 FAX : 052-710-5540

() 가

가	가	가
	가	()
	()	가 ()

가	(\1,255,000,000. -)				
		가 ()	(:)	6)	
()	(2024 101010)	가	가		
		가	-		
		2024. 02. 02	2024. 02. 02	2024.02.05	

가	公簿()				가	
					가	
		3		3	-	1,255,000,000
						\1,255,000,000. -

가	가	가
		()
	가	()

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 평가개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 울산광역시 북구 산하동 소재 “강동중학교” 동측 인근에 위치하는 현청 신한마린스퀘어 제1층 제101호 외 2개호(총 3개호)에 대한 울산지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

울산광역시 북구 산하동 1019-1 "현청"신한마린스퀘어 제1층 제101호 외 2개호(총 3개호)						
주용도	가:판매시설(일반게임제공업의시설) 나:제1종근린생활시설 다:제1종근린생활시설		사용승인일자	2016.05.16		
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 6층 / 보통		배후지의 상태 및 규모	보통 / 상가41호		
용도지역	일반상업지역		기 타	-		

기호	구 분	전유면적(m ²)	(주)공용면적(m ²)	공급면적(m ²)	대지지분(m ²)	전용율(%)
가	제1층 제101호	102.51	31.3057	133.8157	25.353	76.61
나	제2층 제209호	53.82	16.4362	70.2562	13.312	76.61
다	제2층 제210호	53.82	16.4362	70.2562	13.312	76.61

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 02월 02일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 02월 02일임.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의사항

없음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가 방법

1. 감정평가 방법의 규정

구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

- ① 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.
- ② 대상물건은 구분건물(상업용)로서 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 객관적이고 적절한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

- ① 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부조사가 불가능하여 관련 공부 및 외부 관찰에 따른 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으므로 향후 경매 진행 및 입찰시 내부 관리상태, 구조 등을 재확인하시기 바람.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장 내 건축물현황도 및 현황 점유 부분에 의거 확인하였음.
- ③ 본건은 집합건물로서, 일반적인 거래관행상 건물부분과 그 대지사용권의 구분평가는 곤란하나 귀원의 요청에 따라 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분 내역을 명세표 하단에 별도 기재하였음.
- ④ 공부상 기호(나),(다)는 내부경계벽 철거후 일체로 이용중이니 경매 진행시 재확인하시기 바람.
- ⑤ 공부상 기호(나),(다)는 2층 상가이나 서측 도로 기준 1층 상가임.
- ⑥ 기호(나),(다) 내부에 임차인소유로 주장하는 천장형시스템에어컨 1대가 설치되어 있으며 향후 임차인이 탈거할 예정이라고 조사되오니, 경매 진행시 소유관계에 대해 재확인하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출 과정

1. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 감정평가액 결정에 참고한 자료

2.1. 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 부동산정보체계(KAIS))

구 분	거래사례 1	거래사례 2	거래사례 3
소재지·건물명칭	산하동 1034-12 오션빌딩	산하동 BL-69-9 강산프라자	산하동 BL-52-3 강동산하지구 센트럴플레이스
용도지역	일반상업지역	준주거지역	제3종일반주거지역
동·층·호수	1층 ***호	1층 ***호	1층 ***호
사용승인일	2017.07.12	2006.06.28	2016.09.06
전유면적(m ²)	51.48	54.99	49.61
거래가액	324,290,909	528,000,000	200,000,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	6,299,357	9,601,746	4,031,445
거래시점	2023.09.06	2021.03.23	2022.03.25
비 고	근린생활시설	근린생활시설	근린생활시설

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2.2. 유사 물건의 평가선례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 1	평가선례 2
소재지 · 건물명칭	산하동 1019-1 현칭 신한마린스퀘어	산하동 1016-32 현칭 센트럴타워
용도지역	일반상업지역	준주거지역
동 · 층 · 호수	1층 ***호	지하층 ***호 (현황 1층)
사용승인일	2016.05.16	2016.04.05
전유면적(m ²)	45.63	58.18
감정평가액	330,000,000	423,000,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	7,232,084	7,270,540
기준시점	2024.01.23	2022.11.10
평가목적	법원경매	법원경매
비 고	근린생활시설	근린생활시설

2.3. 정상가격 수준 등

용 도	가격수준(전유면적 m ² 당 단가)	비 고
근린생활시설	5,000,000~6,000,000원/m ² 내외	개별특성에 따른 차이 있음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

3.1. 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상 부동산과 가치형성요인등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>을 선정하였음.

구 분	거래사례 1
소재지 · 건물명칭	산하동 1034-12 오션빌딩
용도지역	일반상업지역
동. 층. 호수	1층 ***호
사용승인일	2017.07.12
전유면적(m ²)	51.48
거래가액	324,290,909
전유면적 기준단가(원/m ²)	6,299,357
거래시점	2023.09.06
비 고	근린생활시설

3.2. 사정보정

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 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3.3. 시점수정

- ① 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격 수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- ② 대상의 시점수정은 한국부동산원이 조사·발표하는 **집합상가 매매가격지수**를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

울산광역시 집합상가 시점수정			
구	분	시점수정치	비 고
거래사례 "1"	거래시점	1.00024	집합상가 지역 : 울산 (23.09.06~24.02.02) 2023년 03분기 : -0.21 2023년 04분기 : 0.06 2024년 01분기 : 0.06 (2023년 04분기 자료) $(1-0.0021*25/92)*(1+0.0006)*(1+0.0006*33/92) =$ 1.00024
	2023.09.06		
대상물건	기준시점	1.00024	집합상가 지역 : 울산 (23.09.06~24.02.02) 2023년 03분기 : -0.21 2023년 04분기 : 0.06 2024년 01분기 : 0.06 (2023년 04분기 자료) $(1-0.0021*25/92)*(1+0.0006)*(1+0.0006*33/92) =$ 1.00024
	2024.02.02		

※ 기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2023년 4분기 변동률을 연장 적용함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3.4. 개별요인(가격형성요인) 비교

- 대상물건 기호(가) / 거래사례(1)과 비교 (상업용)

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	배후지의 크기 등, 상가의 성숙도 등에서 우세함.	1.15
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	대등함.	1.00
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용	위치별 효용 등에서 열세함.	0.85
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주 출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			0.978

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 대상물건 기호(나),(다) / 거래사례(1)과 비교 (상업용)

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	배후지의 크기 등, 상가의 성숙도 등에서 우세함.	1.15
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	대등함.	1.00
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용	위치별 효용 등에서 열세함.	0.80
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주 출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			0.920

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.5.1. 단가 결정

기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
가	제1층 제101호	6,299,357	1.00	1.00024	0.978	6,162,250	6,160,000	-
나	제2층 제209호	6,299,357	1.00	1.00024	0.920	5,796,799	5,800,000	-
다	제2층 제210호	6,299,357	1.00	1.00024	0.920	5,796,799	5,800,000	-

3.5.2. 시산가액 결정

기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
가	제1층 제101호	102.51	6,160,000	631,461,600	631,000,000	-
나	제2층 제209호	53.82	5,800,000	312,156,000	312,000,000	-
다	제2층 제210호	53.82	5,800,000	312,156,000	312,000,000	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
가	631,000,000	-
나	312,000,000	-
다	312,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
가	제1층 제101호	102.51	631,000,000	-
나	제2층 제209호	53.82	312,000,000	-
다	제2층 제210호	53.82	312,000,000	-

가

					(㎡)		가	
				()				1
				2				
				209	53.82	53.82	< 312,000,000	가
					13.312	13.312		
				1	-----	-----	>	
					2,189.4	2,189.4		
							:	62,400,000
							:	249,600,000
				()				1
				2				
				210	53.82	53.82	< 312,000,000	가
					13.312	13.312		
				1	-----	-----	>	
					2,189.4	2,189.4		
							:	62,400,000
							:	249,600,000
							\1,255,000,000.-	

(구분건물) 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생·급배수 설비 등 | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 | 9. 임대상황 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본 평가는 울산광역시 북구 산하동 소재 “강동중학교” 동측 인근에 위치하는 현청“신한마린스퀘어” 제1층 제101호 외 2개호(총 3개호)로서 부근은 근린생활시설, 공공시설 등으로 형성된 지역임.

2. 교통 상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 일반적인 교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상6층 건물(사용승인일: 2016.05.16) 중 제1층 제101호 외 2개호(총3개호)로서,
외 벽: 인조석 및 몰탈위페인트 등
내 벽: 벽지 등
창 호: 샷시 등.

(2) 이용상태

- (가): 공부상 판매시설임.
- (나): 공부상 제1종근린생활시설임.
- (다): 공부상 제1종근린생활시설임.

4. 위생·급배수 설비 등

본 건물 내 위생·급배수 설비 및 승강기 설비 등이 되어 있음.

(구분건물) 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생 · 급배수 설비 등 | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 | 9. 임대상황 및 기타 |

5. 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접필지와 대체로 등고평탄한 가장형의 토지로서, 자동차관련시설 및 근린생활시설 건물 부지로 이용중임.

6. 도로상태

본건 및 인근 가로망 상태 보통임.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(강동산하지구), 주차장, 종로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합) 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역(강동산하지구)<도시개발법> 임.

8. 공부와의 차이

-공부상 기호(나),(다)는 2층 상가 이나 서측도로 기준 1층 상가임.

-공부상 기호(나),(다)는 내부경계벽 철거후 일체로 이용중이니 경매 진행시 재확인하시기 바람.

9. 임대상황 및 기타

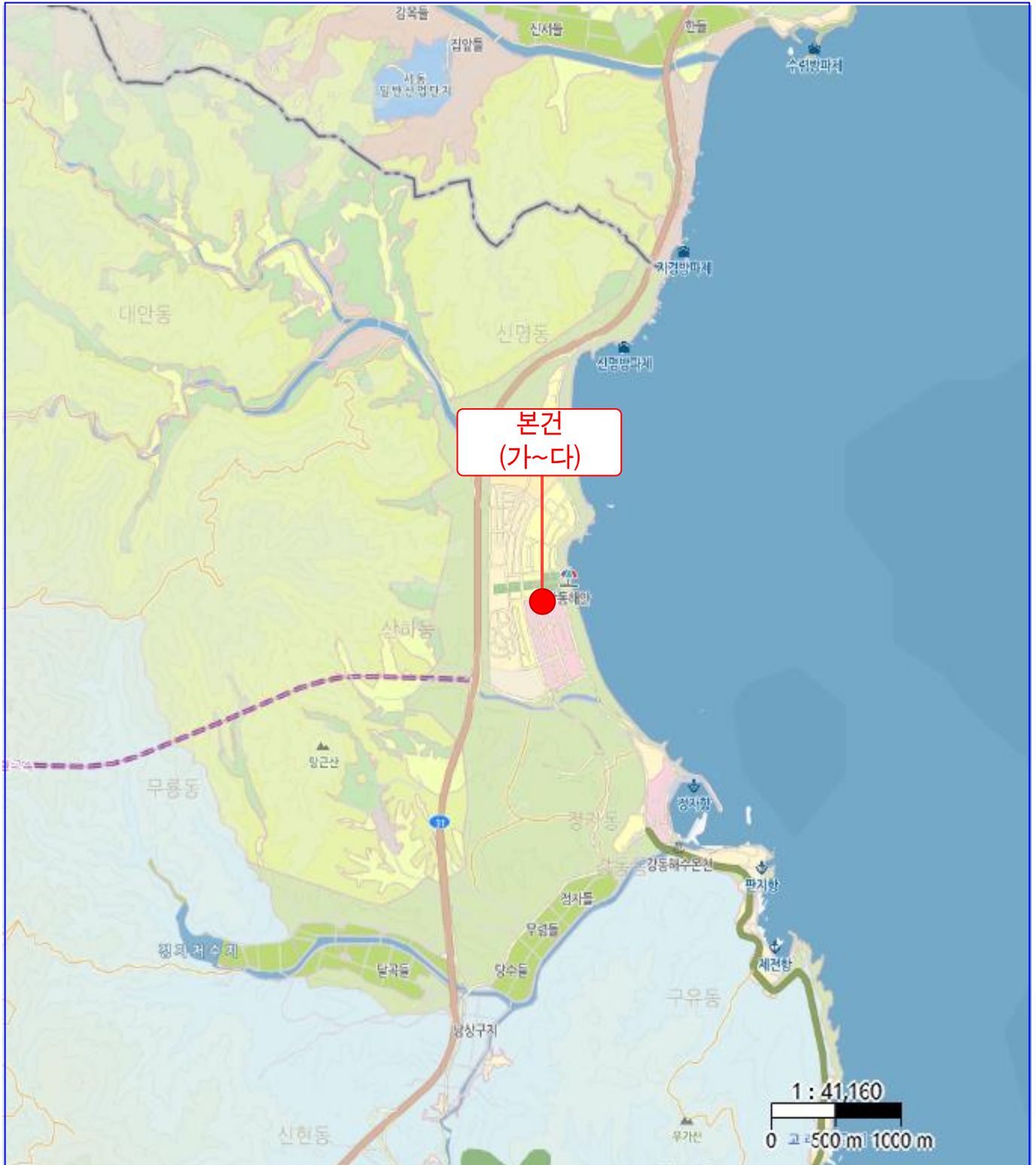
(1) 임대상황: 미상임.

(2) 기타: 기호(나),(다) 내부에 임차인소유로 주장하는 천장형시스템에어컨 1대가 설치되어 있으며 향후 임차인이 탈거할 예정이라고 조사되오니 경매 진행시 소유관계에 대해 재확인하시기 바람.

광역 위치도



소재지	울산광역시 북구 산하동 1019-1 현청 신한마린스퀘어 제1층 제101호 외
-----	---



상 세 위 치 도



소재지	울산광역시 북구 산하동 1019-1 현청 신한마린스퀘어 제1층 제101호 외
-----	---

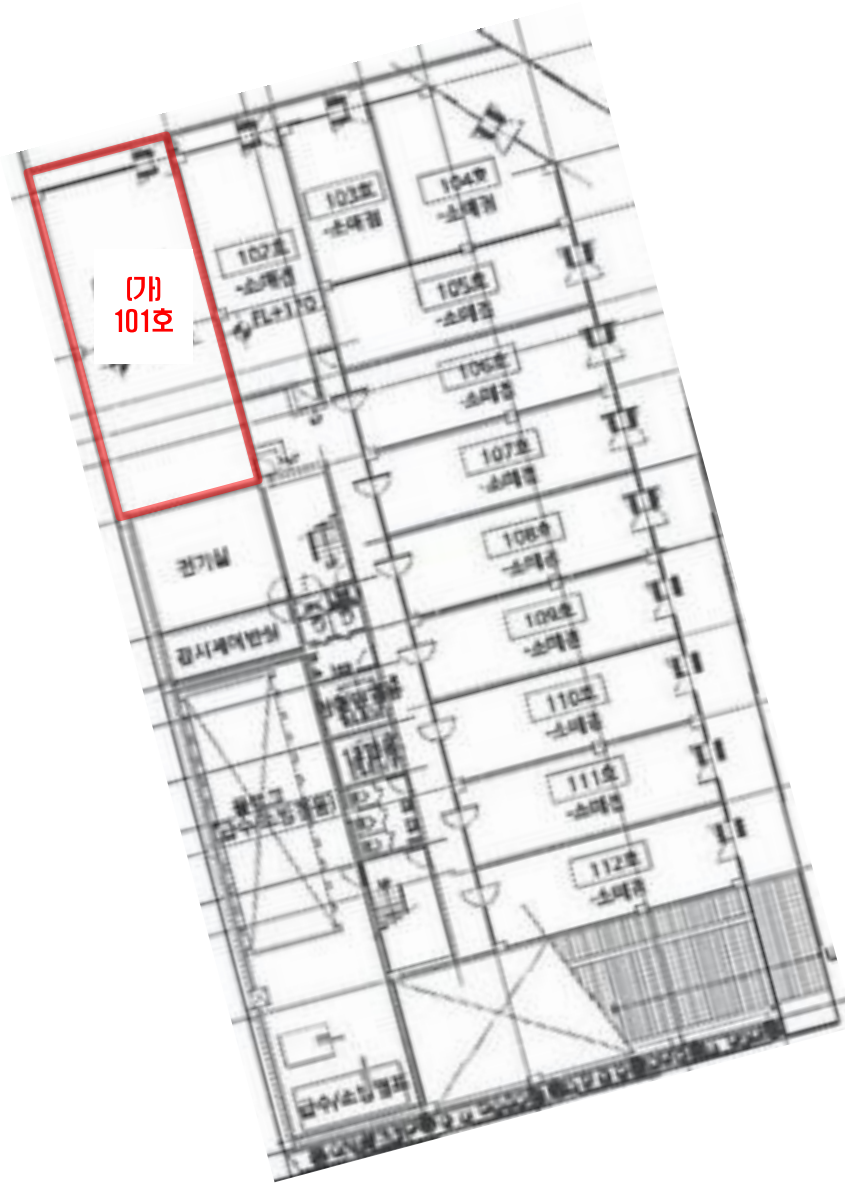


호별 배치도

S = No Scale



현청 신한마린스퀘어 제1층 제101호 외 호별배치도



호별 배치도

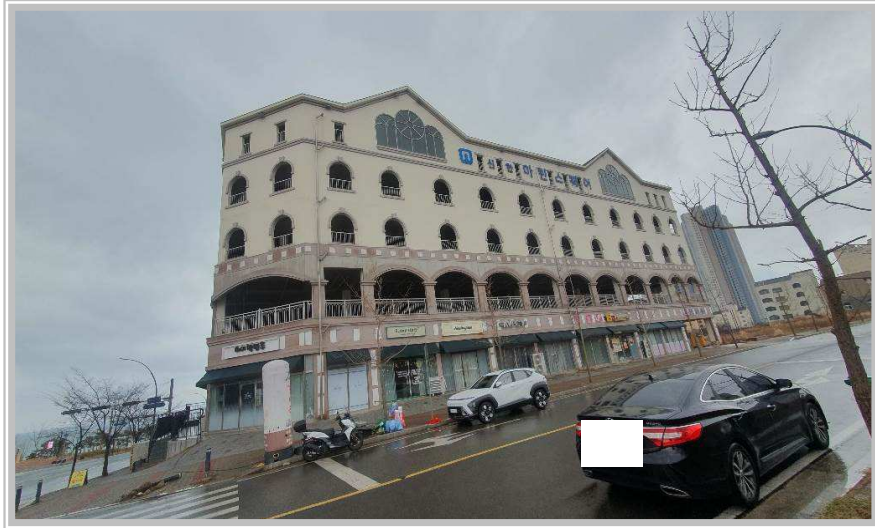
S = No Scale



현청 신한마린스퀘어 제1층 제101호 외 호별배치도



사 진 용 지



[현칭 신한마린스퀘어 전경 - 북측에서 촬영]



[주위 환경 - 북동측에서 촬영]

사 진 용 지



[기호(가) 전경]



[기호(가) 전경(후면 출입구)]

사 진 용 지



[기호(나,다) 전경]



[기호(나,다) 내부]

() 가

78-7, 1

TEL.052-710-5530 FAX.052-710-5540

: 16-2401-2-0010

: 2024-02-06

:

:

: 가

1. () 가 ,

2. 2024-01-24 『2024 101010』

『 (2024 101010)』 가

- : 1. 가 1 .
- 2. 1 . .

() 가

가 : 16-2401-2-0010

一 金 整 (\1,470,700.-)

2024-01-24 『2024 101010』 『
(2024 101010)』 가가
가

가	1,079,200	가
	212,800	(1,255,000,000x(8/10,000)+345,000)
	30,000	* 0.8
	10,000	1,079,200
	5,000	
	\257,800	
	\1,337,000.-	1,000
가 가	\133,700.-	
	\1,470,700.-	
	\.-	
	\1,470,700.-	

(240120010)

: 100-036-821350 (: () 가)

: 684-85-02405

() 가

(TEL. : 052-710-5530 FAX. : 052-710-5540)

		0	6				

		가가						
2024	101010	\1,337,000	\133,700	\1,470,700			\1,470,700	

2024. 02. 06							
--------------	--	--	--	--	--	--	--

				052-710-5530	
()		684-85-02405		44776	
		78-7, 1			
()					

		<input checked="" type="checkbox"/>	가가	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

: 100-036-821350 (: () 가 ())

2024 02 06
6
()