

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 울산지방법원 사법보좌관 이종만

건명 : 2023타경7104

번호 : 삼창제I20232-08013 호

이감정평가서는 감정평가의뢰목적외의목적에 사용하거나타인(의뢰인또는 제출처가 아닌자)이 사용 할수 없을 뿐아니라복사, 개작(改作), 전재(轉載)할수 없으며 이로 인한결과에대하여 감정평가법인등은 책임을 지지않습니다.



[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.

울산광역시 남구달동

1325-12 SONY빌딩 6층

TEL, (052) 261-1800 / FAX, (052) 261-3888



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 이창동

(인)

(주) 삼창 감정평가법인 울산경남지사장 이창동 (서명 또는 인)

감정평가액	칠십억일천일백만원정 (₩7,011,000,000)					
의 리 인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가목적	법원경매			
제 출 처	울산지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	박기범 외 1명 (2023타경7104)	감정평가조건	--			
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타참고사항	--	2023. 08. 28	2023.08.28	2023. 08. 28		
감정평가내용	공부(公簿) (의리)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	43개호	구분건물	43개호	-	7,011,000,000
	합 계					₩7,011,000,000
	이	하	여	백		
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사				(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 울산광역시 중구 성남동 소재 '성남프라자' 남측 인근에 위치하는 울산 호텔 리버사이드동 제3층 제 301호 외 42개호으로서, 울산지방법원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 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 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 않음. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 않음. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.
- 다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

없음.

5. 기준시점 등

- 가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2023년 08월 28일로 함.
- 나. 실지조사(2023년 08월 28일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	울산광역시 중구 성남동 191-6, 191-21 (울산광역시 중구 젊음의거리 20)									
건물명 및 층·호수	제울산 호텔 리버사이드동 제3층 제301호 외 42개호									
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(지하/지상)		
	대	일반상업지역		602		7,683.73		-2/20		
	주구조			주용도			사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조			숙박시설			2018.01.09		동수	세대수/호수
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비		
	○	○	○	○	○	○	○	○		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
(1)	3/301	30.51	19.3315	49.8415	3.9136	숙박시설 (생활숙박시설)
(2)	3/302	30.51	19.3315	49.8415	3.9136	
(3)	3/307	28.99	18.3682	47.3582	3.7186	
(4)	3/308	28.99	18.3682	47.3582	3.7186	
(5)	4/401	30.51	19.3315	49.8415	3.9136	
(6)	4/402	30.51	19.3315	49.8415	3.9136	
(7)	4/407	28.99	18.3682	47.3582	3.7186	
(8)	4/408	28.99	18.3682	47.3582	3.7186	
(9)	5/502	30.51	19.3315	49.8415	3.9136	
(10)	5/507	28.99	18.3682	47.3582	3.7186	
(11)	5/508	28.99	18.3682	47.3582	3.7186	
(12)	6/601	30.51	19.3315	49.8415	3.9136	
(13)	6/602	30.51	19.3315	49.8415	3.9136	
(14)	6/603	30.51	19.3315	49.8415	3.9136	
(15)	6/604	27.85	17.646	45.496	3.5724	
(16)	6/607	28.99	18.3682	47.3582	3.7186	
(17)	7/701	30.51	19.3315	49.8415	3.9136	
(18)	7/702	30.51	19.3315	49.8415	3.9136	
(19)	7/707	28.99	18.3682	47.3582	3.7186	
(20)	7/708	28.99	18.3682	47.3582	3.7186	
(21)	8/801	30.51	19.3315	49.8415	3.9136	
(22)	8/807	28.99	18.3682	47.3582	3.7186	
(23)	8/808	28.99	18.3682	47.3582	3.7186	
(24)	9/901	30.51	19.3315	49.8415	3.9136	
(25)	9/907	28.99	18.3682	47.3582	3.7186	
(26)	9/908	28.99	18.3682	47.3582	3.7186	
(27)	10/1007	28.99	18.3682	47.3582	3.7186	
(28)	10/1008	28.99	18.3682	47.3582	3.7186	
(29)	11/1101	30.51	19.3315	49.8415	3.9136	
(30)	11/1108	28.99	18.3682	47.3582	3.7186	
(31)	12/1201	30.51	19.3315	49.8415	3.9136	
(32)	12/1202	30.51	19.3315	49.8415	3.9136	
(33)	12/1207	28.99	18.3682	47.3582	3.7186	
(34)	13/1301	30.51	19.3315	49.8415	3.9136	
(35)	13/1308	28.99	18.3682	47.3582	3.7186	
(36)	14/1408	28.99	18.3682	47.3582	3.7186	
(37)	15/1501	30.51	19.3315	49.8415	3.9136	
(38)	15/1502	30.51	19.3315	49.8415	3.9136	
(39)	15/1508	28.99	18.3682	47.3582	3.7186	
(40)	16/1601	30.51	19.3315	49.8415	3.9136	
(41)	16/1607	28.99	18.3682	47.3582	3.7186	
(42)	17/1701	30.51	19.3315	49.8415	3.9136	
(43)	17/1708	28.99	18.3682	47.3582	3.7186	
합 계		1,275.83	808.3764	2,084.2064	163.6536	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액 (원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	성남동 191-6 외	6/606	34.13	숙박시설 (생활숙박 시설)	담보	2023.01.13	170,000,000
						2018.01.09	(약 4,980,000)
②	성남동 191-6 외	14/1406	34.13	숙박시설 (생활숙박 시설)	담보	2023.01.13	170,000,000
						2018.01.09	(약 4,980,000)
③	성남동 191-6 외	10/1001	30.51	숙박시설 (생활숙박 시설)	경매	2023.08.04	163,000,000
						2018.01.09	(약 5,340,000)
④	성남동 191-6 외	16/1603	30.51	숙박시설 (생활숙박 시설)	경매	2023.08.04	187,000,000
						2018.01.09	(약 6,130,000)

2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	성남동 251-2	17/1713	30.47	업무시설(오피스텔)	2021.09.29	157,930,000	등기사항 전부증명서
					2019.07.05	(약 5,180,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
숙박시설	전유면적당: 5,200,000~6,200,000원/㎡ 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	울산			중구			성남동		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
상가/전체	64.69	57.77	60	67.66	59.71	12	120.84	70.42	3

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액 (원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	성남동 251-2	17/1713	30.47	업무시설(오피스텔)	2021.09.29	157,930,000	등기사항 전부증명서
					2019.07.05	(약 5,180,000)	

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호

(1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (11), (12), (13), (14), (15), (16), (17), (18), (19), (20), (21), (22), (23), (24), (25), (26), (27), (28), (29), (30), (31), (32), (33), (34), (35), (36), (37), (38), (39), (40), (41), (42), (43)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(숙박시설)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '상업용 부동산 지역별 자본수익률표(울산 성남옥교동, 집합상가)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 자본수익률 산정 (2021.09.29~2023.08.28)

가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률 (단위:%)
2021	3	0.87
2021	4	1.05
2022	1	0.63
2022	2	0.49
2022	3	0.45
2022	4	0.18
2023	1	0.02
2023	2	-0.07
2023	3	-

나) 산정

$$(1+0.0087*2/92)*(1+0.0105)*(1+0.0063)*(1+0.0049)*(1+0.0045)*(1+0.0018)*(1+0.0002)*(1-0.0007)*(1-0.0007*59/91) \approx 1.02751$$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2023년 2분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.02751).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (1)~(13),(16)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.00	층별 효용에서 열세하나, 위치별 효용(조망권 등)에서 우세한 바, 전체적으로 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례①	일련번호 (14),(15)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.15	층별 효용에서 열세하나, 위치별 효용(조망권 등), 향별 효용 등에서 우세한 바, 전체적으로 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.150	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례◎	일련번호 (17)~(28)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.03	층별 효용에서 다소 열세하나, 위치별 효용(조망권 등)에서 우세한 바, 전체적으로 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.030	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (29)~(43)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.05	위치별 효용(조망권 등)에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
(1)~(13), (16)	5,180,000	1.000	1.02751	1.000	5,322,502
(14),(15)	5,180,000	1.000	1.02751	1.150	6,120,877
(17)~(38)	5,180,000	1.000	1.02751	1.030	5,482,177
(39)~(43)	5,180,000	1.000	1.02751	1.050	5,588,627

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
(1)	3/301	30.51	3.9136	5,322,502	162,389,536	162,000,000
(2)	3/302	30.51	3.9136	5,322,502	162,389,536	162,000,000
(3)	3/307	28.99	3.7186	5,322,502	154,299,332	154,000,000
(4)	3/308	28.99	3.7186	5,322,502	154,299,332	154,000,000
(5)	4/401	30.51	3.9136	5,322,502	162,389,536	162,000,000
(6)	4/402	30.51	3.9136	5,322,502	162,389,536	162,000,000
(7)	4/407	28.99	3.7186	5,322,502	154,299,332	154,000,000
(8)	4/408	28.99	3.7186	5,322,502	154,299,332	154,000,000
(9)	5/502	30.51	3.9136	5,322,502	162,389,536	162,000,000
(10)	5/507	28.99	3.7186	5,322,502	154,299,332	154,000,000
(11)	5/508	28.99	3.7186	5,322,502	154,299,332	154,000,000
(12)	6/601	30.51	3.9136	5,322,502	162,389,536	162,000,000
(13)	6/602	30.51	3.9136	5,322,502	162,389,536	162,000,000
(14)	6/603	30.51	3.9136	6,120,877	186,747,957	187,000,000
(15)	6/604	27.85	3.5724	6,120,877	170,466,424	170,000,000
(16)	6/607	28.99	3.7186	5,322,502	154,299,332	154,000,000
(17)	7/701	30.51	3.9136	5,482,177	167,261,220	167,000,000
(18)	7/702	30.51	3.9136	5,482,177	167,261,220	167,000,000
(19)	7/707	28.99	3.7186	5,482,177	158,928,311	159,000,000
(20)	7/708	28.99	3.7186	5,482,177	158,928,311	159,000,000
(21)	8/801	30.51	3.9136	5,482,177	167,261,220	167,000,000
(22)	8/807	28.99	3.7186	5,482,177	158,928,311	159,000,000
(23)	8/808	28.99	3.7186	5,482,177	158,928,311	159,000,000
(24)	9/901	30.51	3.9136	5,482,177	167,261,220	167,000,000
(25)	9/907	28.99	3.7186	5,482,177	158,928,311	159,000,000
(26)	9/908	28.99	3.7186	5,482,177	158,928,311	159,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
(27)	10/1007	28.99	3.7186	5,482,177	158,928,311	159,000,000
(28)	10/1008	28.99	3.7186	5,482,177	158,928,311	159,000,000
(29)	11/1101	30.51	3.9136	5,588,627	170,509,009	171,000,000
(30)	11/1108	28.99	3.7186	5,588,627	162,014,296	162,000,000
(31)	12/1201	30.51	3.9136	5,588,627	170,509,009	171,000,000
(32)	12/1202	30.51	3.9136	5,588,627	170,509,009	171,000,000
(33)	12/1207	28.99	3.7186	5,588,627	162,014,296	162,000,000
(34)	13/1301	30.51	3.9136	5,588,627	170,509,009	171,000,000
(35)	13/1308	28.99	3.7186	5,588,627	162,014,296	162,000,000
(36)	14/1408	28.99	3.7186	5,588,627	162,014,296	162,000,000
(37)	15/1501	30.51	3.9136	5,588,627	170,509,009	171,000,000
(38)	15/1502	30.51	3.9136	5,588,627	170,509,009	171,000,000
(39)	15/1508	28.99	3.7186	5,588,627	162,014,296	162,000,000
(40)	16/1601	30.51	3.9136	5,588,627	170,509,009	171,000,000
(41)	16/1607	28.99	3.7186	5,588,627	162,014,296	162,000,000
(42)	17/1701	30.51	3.9136	5,588,627	170,509,009	171,000,000
(43)	17/1708	28.99	3.7186	5,588,627	162,014,296	162,000,000
합 계		1,275.83	163.6536	-	-	7,011,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	30.51	30.51	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.9136 ----- 602	3.9136		
						토지·건물	배분내역	
						토지:	48,600,000	
						건물:	113,400,000	
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제307호	28.99	28.99	154,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.7186 ----- 602	3.7186		
						토지·건물	배분내역	
						토지:	46,200,000	
						건물:	107,800,000	
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제308호	28.99	28.99	154,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.7186 ----- 602	3.7186		
						토지·건물	배분내역	
						토지:	46,200,000	
						건물:	107,800,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
					공부	사정		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	30.51	30.51	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.9136 ----- 602	3.9136		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	48,600,000	
						건 물:	113,400,000	
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	30.51	30.51	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.9136 ----- 602	3.9136		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	48,600,000	
						건 물:	113,400,000	
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제407호	28.99	28.99	154,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.7186 ----- 602	3.7186		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	46,200,000	
						건 물:	107,800,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제408호	28.99	28.99	154,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.7186 ----- 602	3.7186		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	46,200,000	
						건 물:	107,800,000	
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	30.51	30.51	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.9136 ----- 602	3.9136		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	48,600,000	
						건 물:	113,400,000	
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제507호	28.99	28.99	154,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.7186 ----- 602	3.7186		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	46,200,000	
						건 물:	107,800,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
					공부	사정		
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	30.51	30.51	187,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.9136 ----- 602	3.9136		
						토지·건물	배분내역	
						토지:	56,100,000	
						건물:	130,900,000	
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제604호	27.85	27.85	170,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.5724 ----- 602	3.5724		
						토지·건물	배분내역	
						토지:	51,000,000	
						건물:	119,000,000	
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제607호	28.99	28.99	154,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.7186 ----- 602	3.7186		
						토지·건물	배분내역	
						토지:	46,200,000	
						건물:	107,800,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
					공부	사정		
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	30.51	30.51	167,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.9136 ----- 602	3.9136		
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	30.51	30.51	167,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.9136 ----- 602	3.9136		
					토지·건물		배분내역	
					토 지:		50,100,000	
					건 물:		116,900,000	
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제707호	28.99	28.99	159,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.7186 ----- 602	3.7186		
					토지·건물		배분내역	
					토 지:		47,700,000	
					건 물:		111,300,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
					공부	사정		
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제708호	28.99	28.99	159,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.7186 ----- 602	3.7186		
						토지·건물	배분내역	
						토지:	47,700,000	
						건물:	111,300,000	
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	30.51	30.51	167,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.9136 ----- 602	3.9136		
						토지·건물	배분내역	
						토지:	50,100,000	
						건물:	116,900,000	
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제807호	28.99	28.99	159,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.7186 ----- 602	3.7186		
						토지·건물	배분내역	
						토지:	47,700,000	
						건물:	111,300,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제808호	28.99	28.99	159,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x 602	3.7186 ----- 602	3.7186		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	47,700,000	
						건 물:	111,300,000	
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	30.51	30.51	167,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x 602	3.9136 ----- 602	3.9136		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	50,100,000	
						건 물:	116,900,000	
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제907호	28.99	28.99	159,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x 602	3.7186 ----- 602	3.7186		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	47,700,000	
						건 물:	111,300,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제908호	28.99	28.99	159,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.7186 ----- 602	3.7186		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	47,700,000	
						건 물:	111,300,000	
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1007호	28.99	28.99	159,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.7186 ----- 602	3.7186		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	47,700,000	
						건 물:	111,300,000	
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1008호	28.99	28.99	159,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.7186 ----- 602	3.7186		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	47,700,000	
						건 물:	111,300,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
					공부	사정		
(29)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1101호	30.51	30.51	171,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.9136 ----- 602	3.9136		
						토지·건물	배분내역	
						토지:	51,300,000	
						건물:	119,700,000	
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1108호	28.99	28.99	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.7186 ----- 602	3.7186		
						토지·건물	배분내역	
						토지:	48,600,000	
						건물:	113,400,000	
(31)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1201호	30.51	30.51	171,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.9136 ----- 602	3.9136		
						토지·건물	배분내역	
						토지:	51,300,000	
						건물:	119,700,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
					공부	사정		
(32)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1202호	30.51	30.51	171,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x 602	3.9136 ----- 602	3.9136		
(33)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1207호	28.99	28.99	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x 602	3.7186 ----- 602	3.7186		
						토지·건물 배분내역		
						토 지: 51,300,000		
						건 물: 119,700,000		
(34)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1301호	30.51	30.51	171,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x 602	3.9136 ----- 602	3.9136		
						토지·건물 배분내역		
						토 지: 51,300,000		
						건 물: 119,700,000		

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
(35)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1308호	28.99	28.99	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.7186 ----- 602	3.7186		
						토지·건물	배분내역	
						토지:	48,600,000	
						건물:	113,400,000	
(36)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1408호	28.99	28.99	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.7186 ----- 602	3.7186		
						토지·건물	배분내역	
						토지:	48,600,000	
						건물:	113,400,000	
(37)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1501호	30.51	30.51	171,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.9136 ----- 602	3.9136		
						토지·건물	배분내역	
						토지:	51,300,000	
						건물:	119,700,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(38)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1502호	30.51	30.51	171,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x 602	3.9136 ----- 602	3.9136		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 51,300,000 119,700,000	
(39)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1508호	28.99	28.99	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x 602	3.7186 ----- 602	3.7186		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 48,600,000 113,400,000	
(40)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1601호	30.51	30.51	171,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x 602	3.9136 ----- 602	3.9136		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 51,300,000 119,700,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(41)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1607호	28.99	28.99	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.7186 ----- 602	3.7186		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 48,600,000 113,400,000	
(42)				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1701호	30.51	30.51	171,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 602x	3.9136 ----- 602	3.9136		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 51,300,000 119,700,000	
(43)				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1708호	28.99	28.99	162,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 602x	3.7186 ----- 602	3.7186		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 48,600,000 113,400,000	
	합 계		이	하	여	백	₩7,011,000,000	

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

대상물건은 울산광역시 중구 성남동 소재 "성남프라자" 남측 인근에 위치하는 울산호텔리버사이드 제3층 제301호 외 42개호로서, 주위는 각종 상업시설, 근린생활시설, 근린생활시설, 위락시설 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

대상물건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 바, 제반 교통상황 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 내
 제3층 제301호 외 42개호로서,
 외벽 : 복합판넬 등 마감,
 창호 : 샤시창 구조임.

4. 이용상태

일련번호 1~43) 공히 숙박시설(생활형숙박시설)임.

5. 설비내역

위생 및 급.배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 소화설비, 비상발전설비, 수변전설비, 도시가스에 의한 난방설비, 천정형 시스템에어컨에 의한 냉.난방설비, 주차타워설비(74대) 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 부정형 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

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)

7. 인접 도로상태등

주변 가로망 상태 보통임.

8. 토지이용계획 및 제한상태

■ 일련번호 1) 도시지역, 일반상업지역(2015-06-15), 소로2류(폭 8m~10m)(접합),
 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률).

■ 일련번호 2) 도시지역, 일반상업지역(2015-06-15), 소로2류(폭 8m~10m)(접합),
 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률).

9. 공부와의 차이

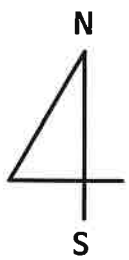
없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : 미상임.

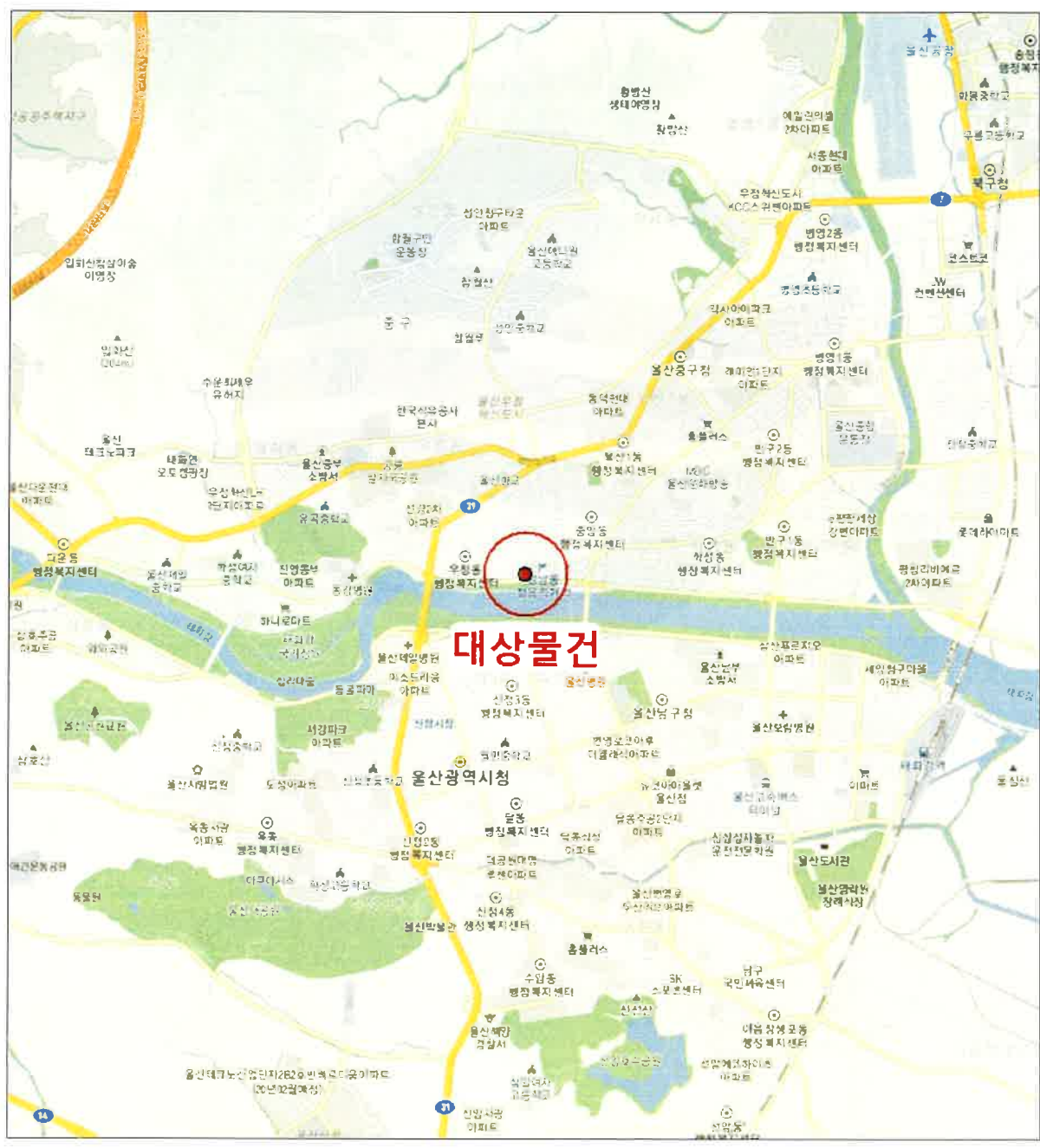
나. 기타 : 없음.

광역위치도

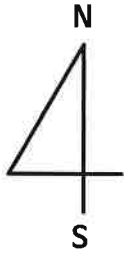


소재지

울산광역시 중구 성남동 191-6
울산호텔리버사이드 제3층 제301호 외 42개호

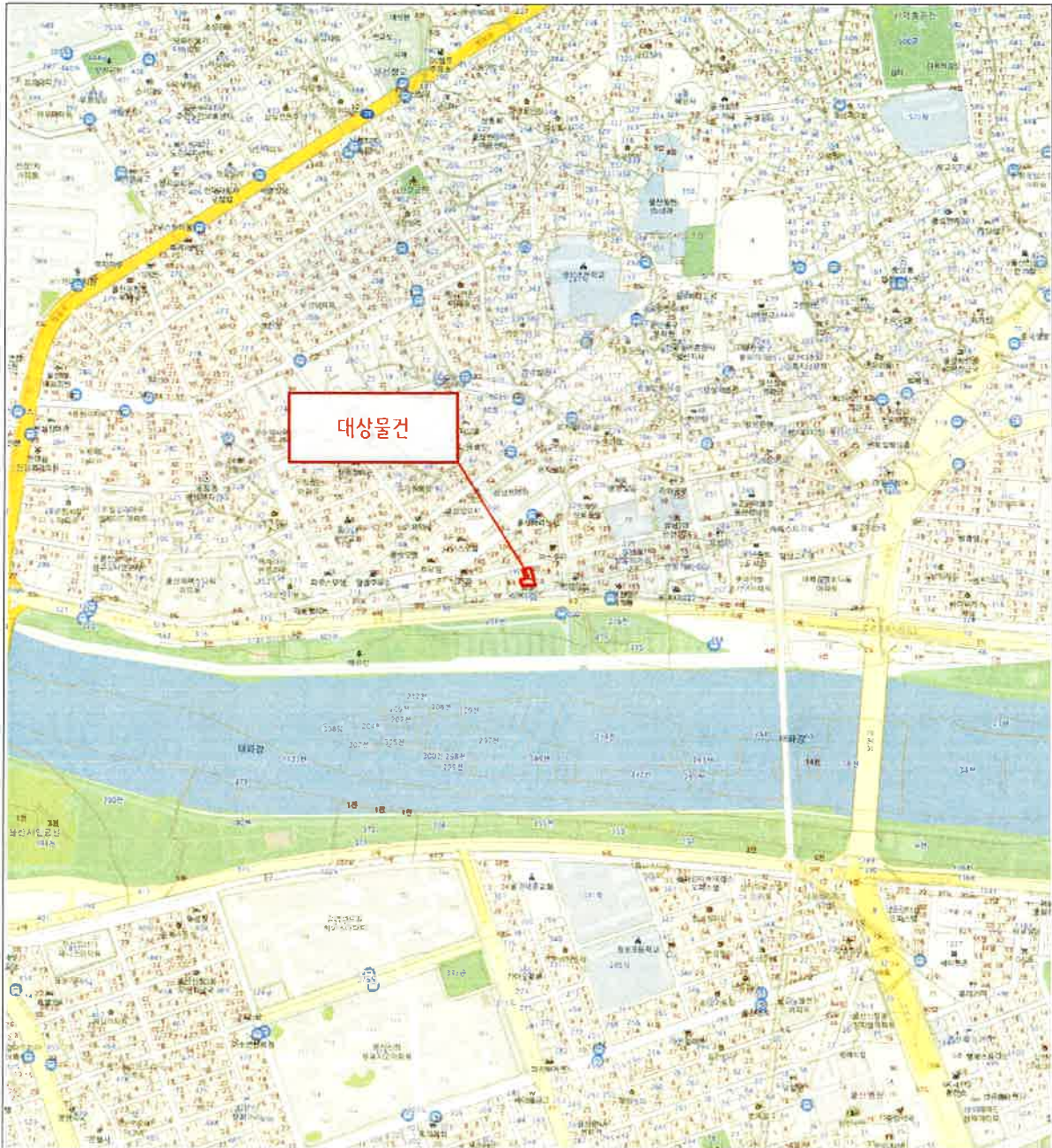


상세위치도

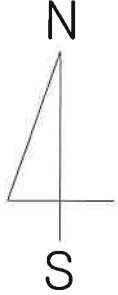


소재지

울산광역시 중구 성남동 191-6
울산호텔리버사이드 제3층 제301호 외 42개호



건물개황도



None Scale

< 3~17층 호별배치도 >

- (4)308
- (8)408
- (11)508
- (20)708
- (23)808
- (26)908
- (28)1008
- (30)1108
- (35)1308
- (36)1408
- (39)1508
- (43)1708

- (3)307
- (7)407
- (10)507
- (16)607
- (19)707
- (22)807
- (25)907
- (27)1007
- (33)1207
- (41)1607



- (1)301
- (5)401
- (12)601
- (17)701
- (21)801
- (24)901
- (29)1101
- (31)1201
- (34)1301
- (37)1501
- (40)1601
- (42)1701

- (2)302
- (6)402
- (9)502
- (13)602
- (18)702
- (32)1202
- (38)1502

(15)604

(14)603

사 진 용 지



[대상물건 전경]



[대상물건 전경]