감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

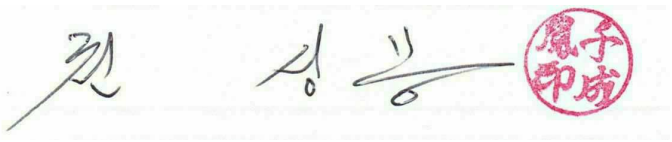
건	명:	주식회사 신라디앤씨 소유물건(2024타경106886)
의 뢰	인:	울산지방법원 사법보좌관 이종만
감정평가서번호:		240517

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

연산감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
천 성 봉  (인)

감정평가액	이억원정(₩200,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	울산지방법원 경매5계	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 신라디앤씨 (2024타경106886)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024.05.29	2024.05.22 ~ 2024.05.29	2024.05.29

감정평가내용	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	1호 이	구분건물	1호 여	- 백	200,000,000
	합 계					₩200,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 남구 신정동 627-3 더렉스 7층 702호에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사

1) 본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.05.29.을 기준으로 함.

2)「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2024.05.22.에 실시하였음.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 구분건물과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

1) 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 한국부동산연구원의 배분비율을 기준으로 대상 부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시길 바랍니다.

2) 본건은 폐문부재로 인하여 내부구조를 확인할 수 없어 집합건축물관리대장, 건축물현황도 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준하여 평가하였으나 실제 내부구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지 건물명 동·층·호 [도로명주소]	울산광역시 남구 신정동 627-3 더렉스 7층 702호 [도로명주소: 울산광역시 남구 봉월로82번길 46]					
단지규모	오피스텔 및 아파트 1동 (48호/14세대)				사용승인일	2018.07.06
일련번호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	공동주택(아파트)가격 (2023.01.01.기준)	비고
1	오피스텔	69.3894	32.0958	10.6861	-	아파트 14~20층, 오피스텔 2~13층

•공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1)인근 유사부동산의 거래사례 [자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

사례	소재지·건물명 동·층·호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	남구 신정동 627-3 더렉스 9층 9**호	67.5964	10.4103	200,000,000	2,958,737	2022.01.18
						2018.07.06

※거래단가 = 거래금액/전유면적

(2)비교사례의 선정

비교성이 높다고 판단되는 사례중 적절하다고 판단한 거래사례 #1을 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 등기된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

1) 시점수정은 한국부동산원에서 발표하는 오피스텔가격동향조사 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 산정하였습니다.
2)시점수정치 산정

오피스텔

지역 :울산광역시 60㎡초과 85㎡이하 (22.01.18~24.05.29)

거래시점 : 2022.01.18, 2021년12월 지수를 적용 함
기준시점 : 2024.05.29, 2024년04월 지수를 적용 함
2022.01.18 매매 가격지수 (적용:2021년12월) : 102.59
2024.05.29 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 100.05
시점수정치 : 100.05/102.59≒0.97524

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

일련번호1

요인구분	세부항목	본건 / 사례	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	0.99	층별효용 등 열세합니다
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다
가치형성요인 비교치(누계)		**0.990**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(본건/사례)		산출가격(원)
					본건	사례	
1	200,000,000	1.00	0.97524	0.990	69.3894	67.5964	198,219,447
산식 : 사례가격x사정보정치x시점수정치x가치형성요인비교치x본건면적/사례면적							

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

사례	소재지·건물명 동·층·호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
2	남구 신정동 627-8 법경보듬채 1동 13층 13**호	75.9965	17.257	220,000,000	2,894,870	2022.12.16 2017.09.29
3	남구 신정동 627-3 더렉스 7층 7**호	67.5964	10.4103	175,467,494	2,595,811	2021.07.26 2018.07.06
4	남구 신정동 627-3 더렉스 6층 6**호	69.3894	10.6861	175,540,091	2,529,783	2021.07.26 2018.07.06

※거래단가 = 거래금액/전유면적

2. 낙찰통계 (출처 : 부동산 태인)

기간	지역	용도	총낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수
1년간 평균	울산 남구	오피스텔	64.79	58.72	19
6개월 평균			67.59	68.34	11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	소재지·건물명 동·층·호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)
1	남구 신정동 627-3 더렉스 7층 702호	69.3894	10.6861	200,000,000

2. 감정평가액 결정의견

인근 거래 등 가격자료에 의하여 거래사례법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 상기와 같이 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	울산광역시 남구 신정동 [도로명주소] 울산광역시 남구 봉월로82번길 46	627-3 더렉스	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 20층 지1층 1층 2층~13층 각층 14층 15층~20층 각층	 241.59 101.96 369.01 253.322 238.442			
	1.울산광역시 남구 신정동	627-3	대		688.8			
1				(내) 철근콘크리트구조 7층 702호 1 소유권대지권	69.3894 10.6861 ------- 688.8	69.3894 10.6861	200,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 80,000,000 건 물 : 120,000,000	비준가액
	합 계						**₩200,000,000.-**	
			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 남구 신정동 울산광역시청 북측 인근에 소재하며 주변은 근린생활시설, 공동주택, 오피스텔, 단독주택, 공공시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

차량접근 가능하고 인근에 버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층건내 7층으로
외벽 : 석재,페인팅
창호 : 샤시
내부 : 벽지 등 (내부 미확인)

(4) 이용상태

오피스텔.

(5) 설비내역

위생 및 급배수, 화재관리, 승강기, 도시가스 설비 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로와 대체로 등고이고 평탄한 가장형지로 오피스텔 및 아파트 부지임.

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

북서측으로 폭 8미터 정도의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

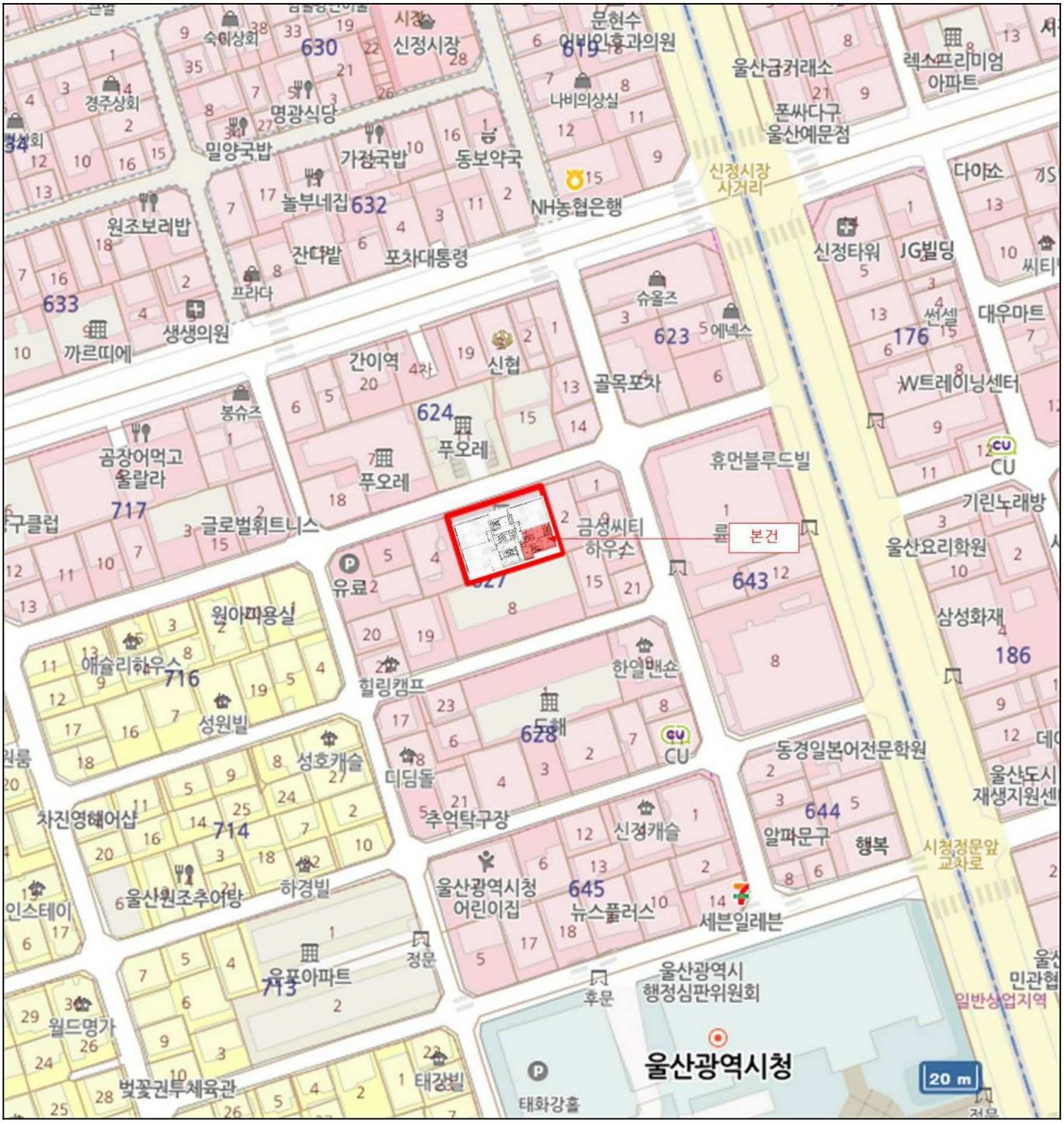
임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 남구 신정동 627-3 더렉스 7층 702호

위 치 도

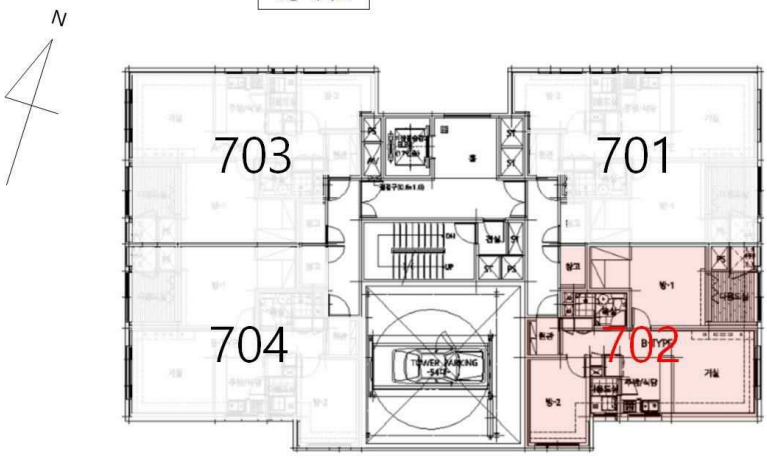
소 재 지	울산광역시 남구 신정동 627-3 더렉스 7층 702호



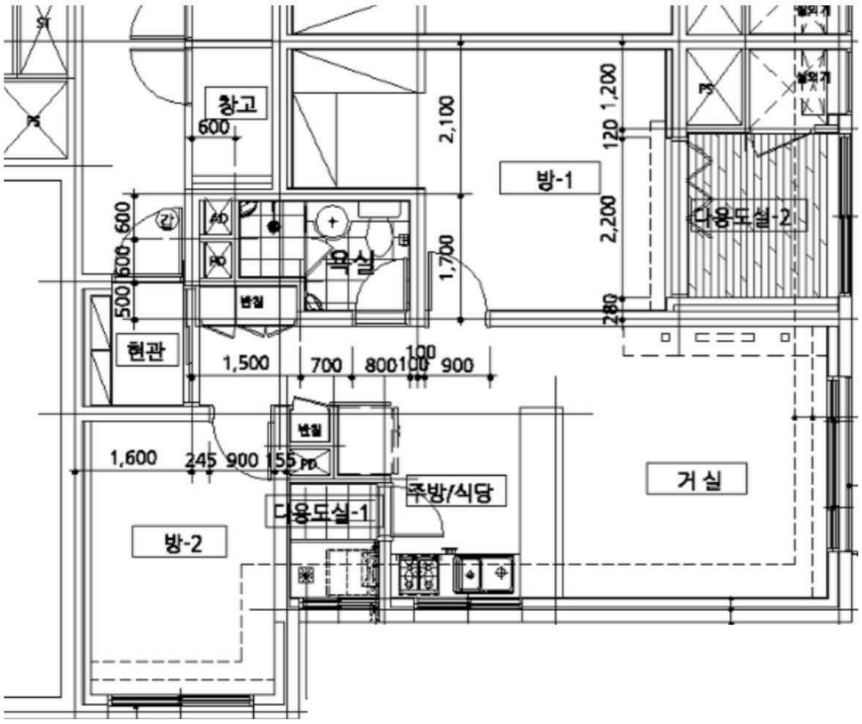
호 별 배 치 도

소 재 지	울산광역시 남구 신정동 627-3 더렉스 7층 702호

7층 배치도



내부 구조도

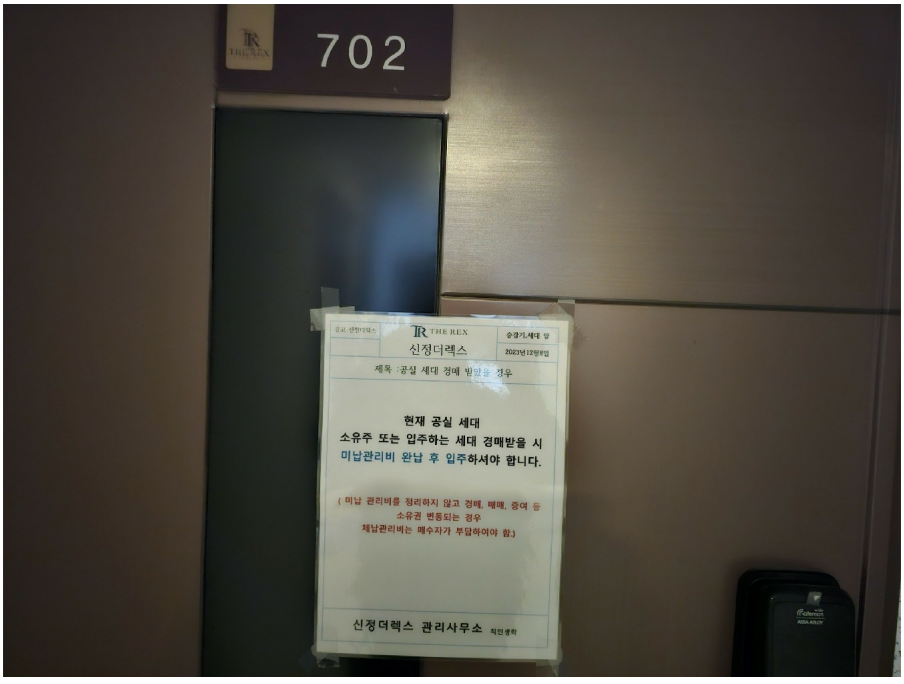


240517

( )

Parking

( )


702
THE REX
신정더렉스
현재 공실 세대
소유주 또는 입주하는 세대 경매받을 시
미납관리비 완납 후 입주하셔야 합니다.
신정더렉스 관리사무소