

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 예종
소유물건(2024타경119912)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 이종만

감정평가서번호: 241226

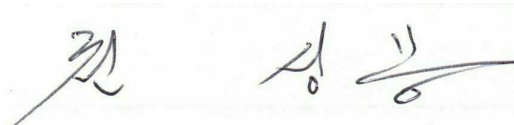
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

연산감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
천성봉

 (인)

감정평가액	삼익삼천만원정 (₩330,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 예종 (2024타경119912)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.07	2024.12.30 ~ 2025.01.07	2025.01.08	
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	3호	구분건물	3호	-	330,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩330,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 남구 무거동 464-8 이홈오피스텔 7층 703호등 3개호에 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 2025.01.07.을 기준으로 함.

2) 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2024.12.30.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 토지 가격과 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 사 정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교 법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

소재지 건물명 동·층·호 [도로명주소]	울산광역시 남구 무거동 464-8 이흠오피스텔 7층 703호등 3개호 [도로명주소: 울산광역시 남구 옥현로 119]					
단지규모	오피스텔 및 근린생활시설 1동 (72호)			사용승인일	2019.01.30	
일련번호	용도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	공동주택(아파트)가격 (2024.01.01.기준)	비고
1(703호)	오피스텔	45.24	18.43	7.08	-	지하1층 지상19층
3(1702호)	오피스텔	46.81	19.19	7.34	-	
4(1502호)	오피스텔	46.81	19.19	7.34	-	

·공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1)인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

사 례	소재지·건물명 동·층·호	전유면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	거래금액(원)	거래단가 (원/m ²)	거래시점
						사용승인일
#1	남구 무거동 464-8 이흠오피스텔 6층 6**호	45.24	7.08	106,200,000	2,347,480	2023.11.22
						2019.01.30
#2	남구 무거동 464-8 이흠오피스텔 18층 18**호	46.81	7.34	115,200,000	2,461,013	2023.11.01
						2019.01.30

※거래단가 = 거래금액/전유면적

(2)비교사례의 선정

비교성이 높다고 판단되는 사례중 하나인 거래사례 #1을 일련번호1의, 거래사례 #2를 일련번호3,4 의 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 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 산정하였습니다.

2)시점수정치 산정

오피스텔

지역 :울산광역시(23.11.22~25.01.07)

거래시점 : 2023.11.22, 2023년10월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.01.07, 2024년12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년11월 지수를 적용함

2023.11.22 매매 가격지수 (적용:2023년10월) : 100.45

2025.01.07 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 98.40

시점수정치 : $98.40/100.45=0.97959$

오피스텔

지역 :울산광역시(23.11.01~25.01.07)

거래시점 : 2023.11.01, 2023년10월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.01.07, 2024년12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년11월 지수를 적용함

2023.11.01 매매 가격지수 (적용:2023년10월) : 100.45

2025.01.07 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 98.40

시점수정치 : $98.40/100.45=0.97959$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

일련번호1

요인구분	세부항목	본건 / 사례#1	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	같은 건물로 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	같은 건물로 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	1.00	층별효용 등 유사합니다
	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	같은 건물로 대등합니다
가치형성요인 비교치(누계)		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호3,4

요인구분	세부항목	본건 / 사례#2	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	같은 건물로 대등합니다
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	같은 건물로 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	1.00	층별효용 등 유사합니다
	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	같은 건물로 대등합니다
가치형성요인 비교치(누계)		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례가격(원)	사정보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교(본건/사례)		산출가격(원)
					본건	사례	
1	106,200,000	1.00	0.97959	1.000	45.24	45.24	104,032,458
3,4	115,200,000	1.00	0.97959	1.000	46.81	46.81	112,848,768

산식 : 사례가격x사정보정치x시점수정치x가치형성요인비교치x본건면적/사례면적

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

사 례	소재지·건물명 동·층·호	전유면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	거래금액(원)	거래단가 (원/m ²)	거래시점 사용승인일
#1	남구 무거동 464-8 이흠오피스텔 6층 6**호	45.24	7.08	106,200,000	2,347,480	2023.11.22 2019.01.30
#2	남구 무거동 464-8 이흠오피스텔 18층 18**호	46.81	7.34	115,200,000	2,461,013	2023.11.01 2019.01.30
#3	남구 무거동 464-8 이흠오피스텔 11층 11**호	45.24	7.08	111,600,000	2,466,844	2023.11.23 2019.01.30
#4	남구 무거동 464-8 이흠오피스텔 8층 8**호	45.24	7.08	89,530,000	1,979,001	2024.05.13 2019.01.30
#5	남구 무거동 464-8 이흠오피스텔 3층 3**호	45.24	7.08	90,606,680	2,002,800	2024.05.16 2019.01.30
#6	남구 무거동 464-8 이흠오피스텔 11층 11**호	46.81	7.34	115,200,000	2,461,013	2023.11.01 2019.01.30
#7	남구 무거동 464-8 이흠오피스텔 14층 14**호	46.81	7.34	115,200,000	2,461,013	2023.11.01 2019.01.30
#8	남구 무거동 464-8 이흠오피스텔 5층 5**호	46.81	7.34	95,166,800	2,033,044	2024.05.16 2019.01.30

2. 인근 유사부동산의 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

사 례	소재지·건물명 동·층·호	전유면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	평가액(원)	평가액 (원/m ²)	기준시점 사용승인일
#1	남구 무거동 464-8 이흠오피스텔 8층 8**호	46.81	7.34	106,000,000	2,264,473	2024.06.25 2019.01.30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 낙찰통계 (출처 : 부동산 태인)

기간	지역	용도	총낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수
1년간 평균	울산 남구	오피스텔	63.13	63.77	33
6개월 평균			59.24	60.26	20

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지·건물명 동·층·호	전유면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	감정평가액(원)
1	남구 무거동 464-8 이흠오피스텔 7층 703호	45.24	7.08	104,000,000
3	남구 무거동 464-8 이흠오피스텔 17층 1702호	46.81	7.34	113,000,000
4	남구 무거동 464-8 이흠오피스텔 15층 1502호	46.81	7.34	113,000,000

2. 감정평가액 결정의견

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

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	울산광역시 남구 무거동 [도로명주소] 울산광역시 남구 옥현로 119	464-8 이흥오피 스텔	업무시설 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 19층					
	1.울산광역시 남구 무거동	464-8	대	일반상업	(내) 철근콘크리트구조 7층 703호	149.52			
						355.5			
						249.61			
						559			
					45.24	45.24	104,000,000	비준가액	
				7.08	7.08				

			559						
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	31,200,000		
						건 물 :	72,800,000		
3				철근콘크리트구조 17층 1702호	46.81	46.81	113,000,000	비준가액	
					7.34	7.34			

					559				
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	33,900,000		
						건 물 :	79,100,000		
4				철근콘크리트구조 15층 1502호	46.81	46.81	113,000,000	비준가액	
					7.34	7.34			

					559				
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	33,900,000		
						건 물 :	79,100,000		

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		
	합 계			이 하	여	백	₩330,000,000.-	

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

울산광역시 남구 무거동 신복교차로 남측 인근에 소재하며 주변은 주로 공동주택, 근린생활 시설, 의료시설 등으로 형성되어 있으며 남서측 인근에 울산대학이 소재함..

(2) 교통상황

차량 진출입 용이하고 인근에 버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상19층건내 7층, 17층, 15층이며
외벽 : 석재, 페인팅, 샷시 등
창호 : 샷시 강화유리
내부 : 벽지 등이며 내부 상세는 미상임.

(4) 이용상태

오피스텔.

(5) 설비내역

위생 및 급배수, 화재관리, 승강기, 도시가스, 난방설비, 주차타워설비 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 인접도로와 등고이고 평탄한 사다리형지로 근린생활시설 및 오피스텔 복합용도건물부지임.

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

남동측으로 폭 20미터 정도, 동측으로 폭 10미터 정도의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(옥현지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

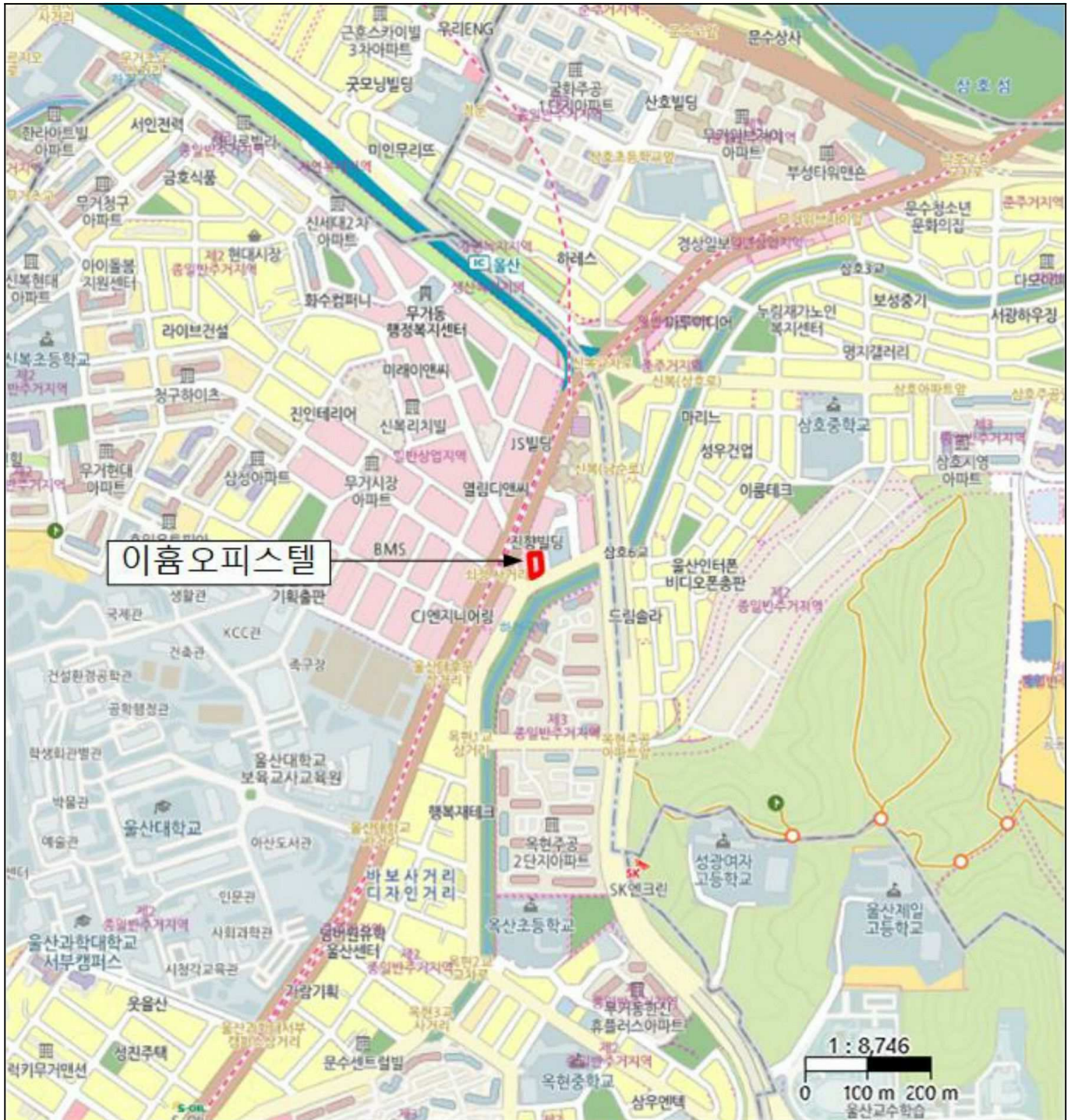
1. 임대관계 미상임.

2. 폐문으로 건물내부구조, 설비 등은 건축물현황도 및 탐문에 의하였으며 상세는 응찰시 재확인 바람.

광역 위치도



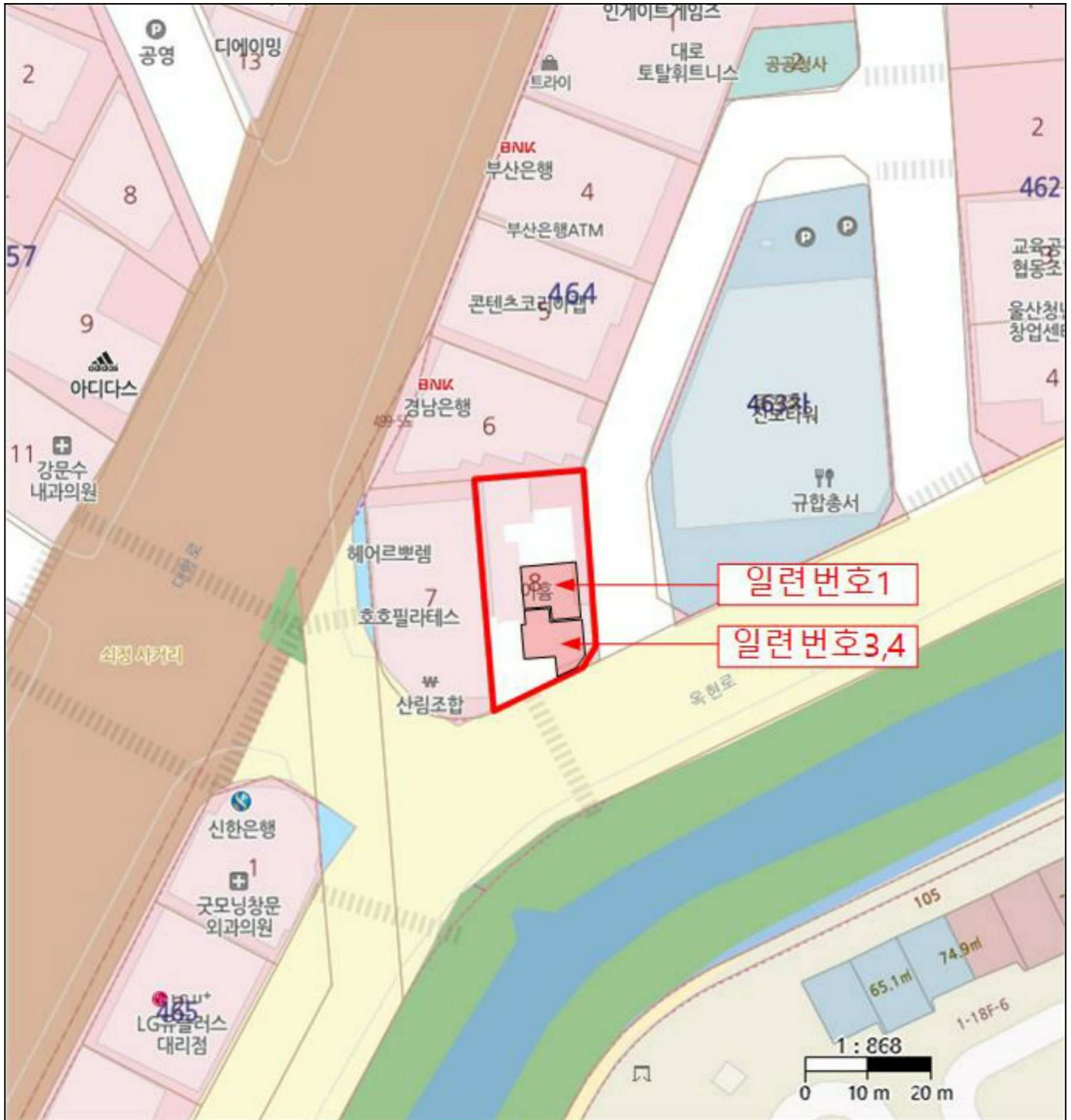
소재지	울산광역시 남구 무거동 464-8 이흠오피스텔 7층 703호외
-----	------------------------------------



위치도



소재지 울산광역시 남구 무거동 464-8 이룸오피스텔 7층 703호외



호 별 배 치 도



소 재 지 울산광역시 남구 무거동 464-8 이룸오피스텔 7층 703호외

배치도

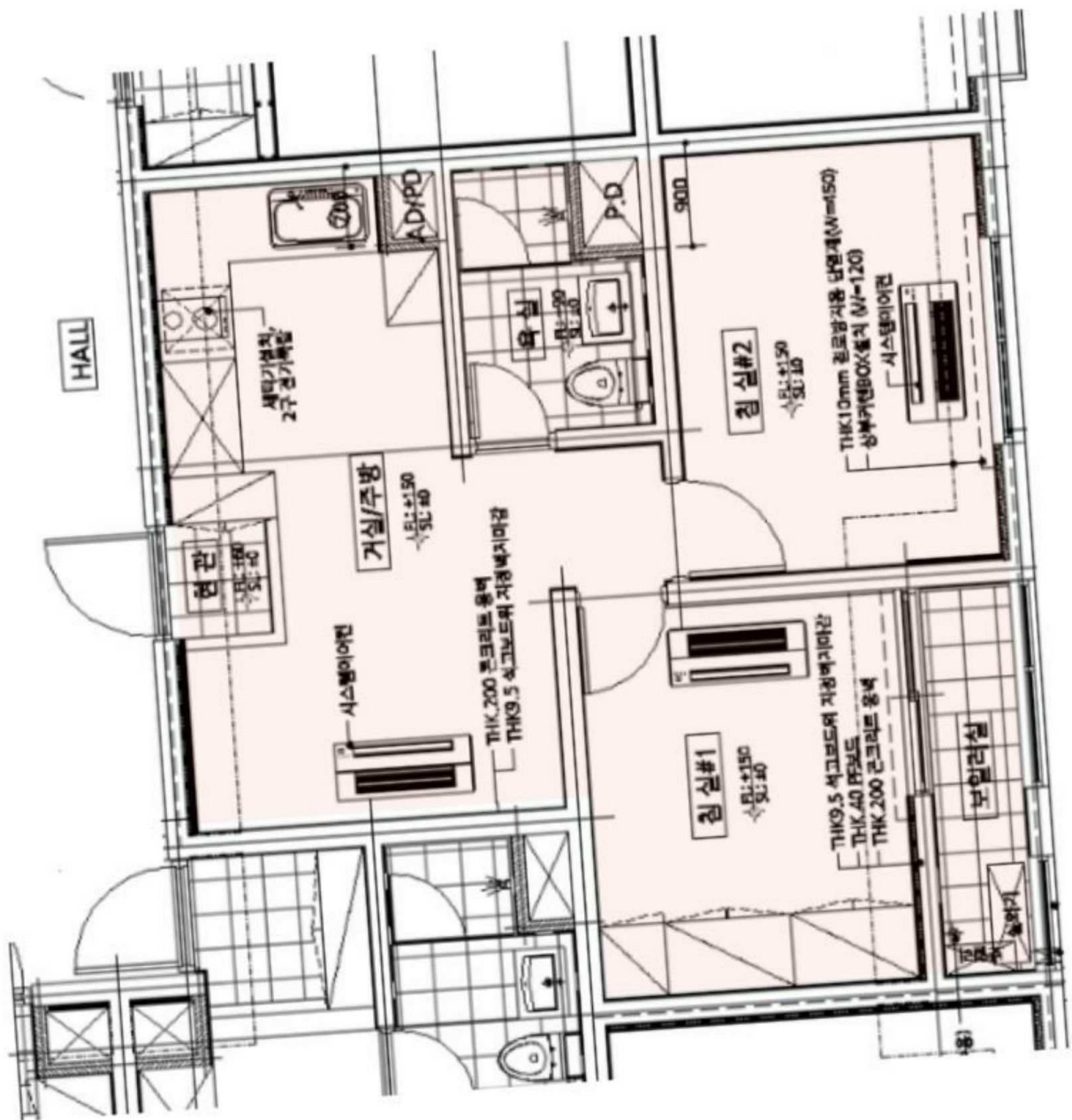


호별 배치도



소재지	울산광역시 남구 무거동 464-8 이룸오피스텔 7층 703호외
-----	------------------------------------

내부구조도 일련번호1 : 7층 703호

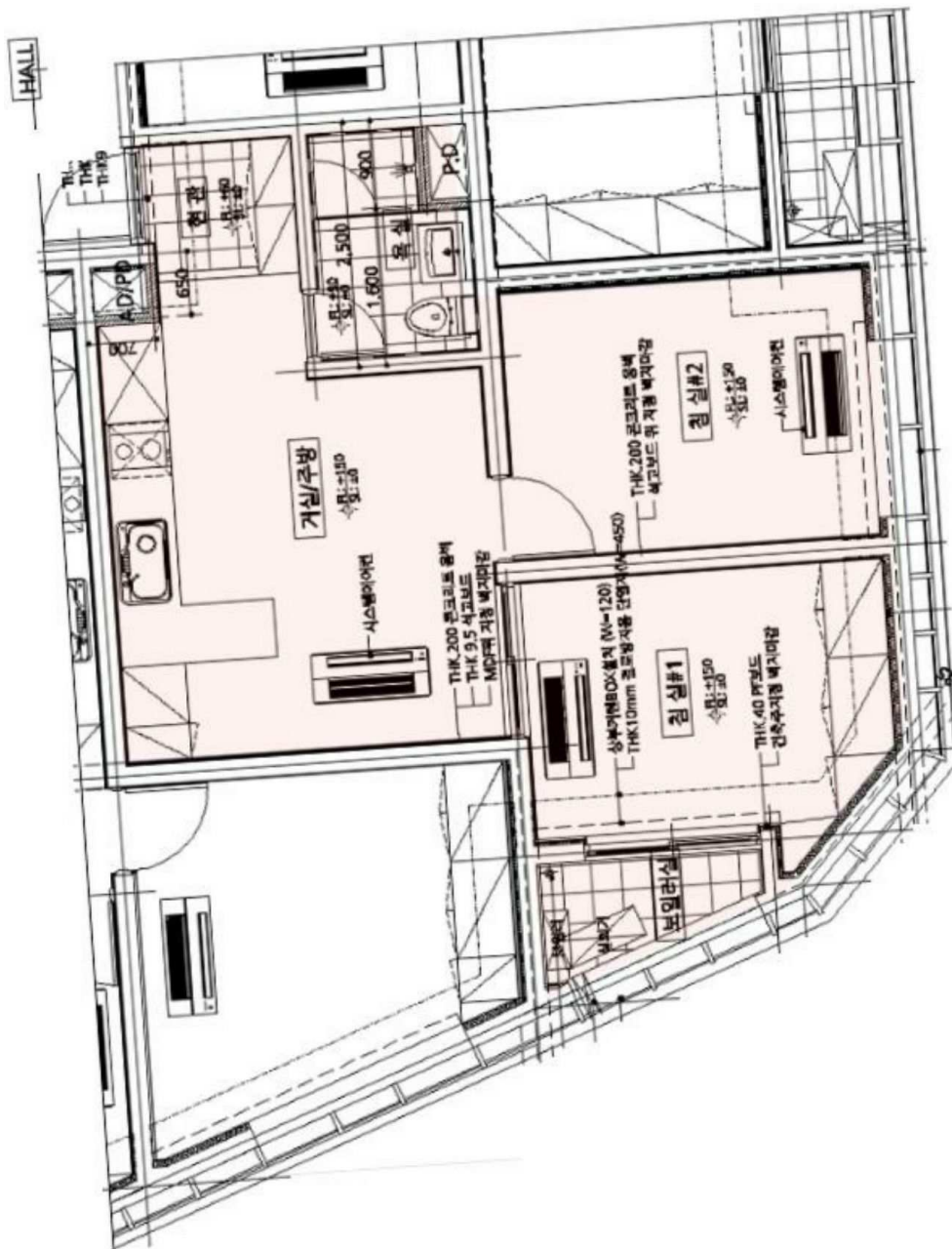


호별 배치도



소재지 울산광역시 남구 무거동 464-8 이룸오피스텔 7층 703호외

내부구조도 일련번호3 : 17층 1702호

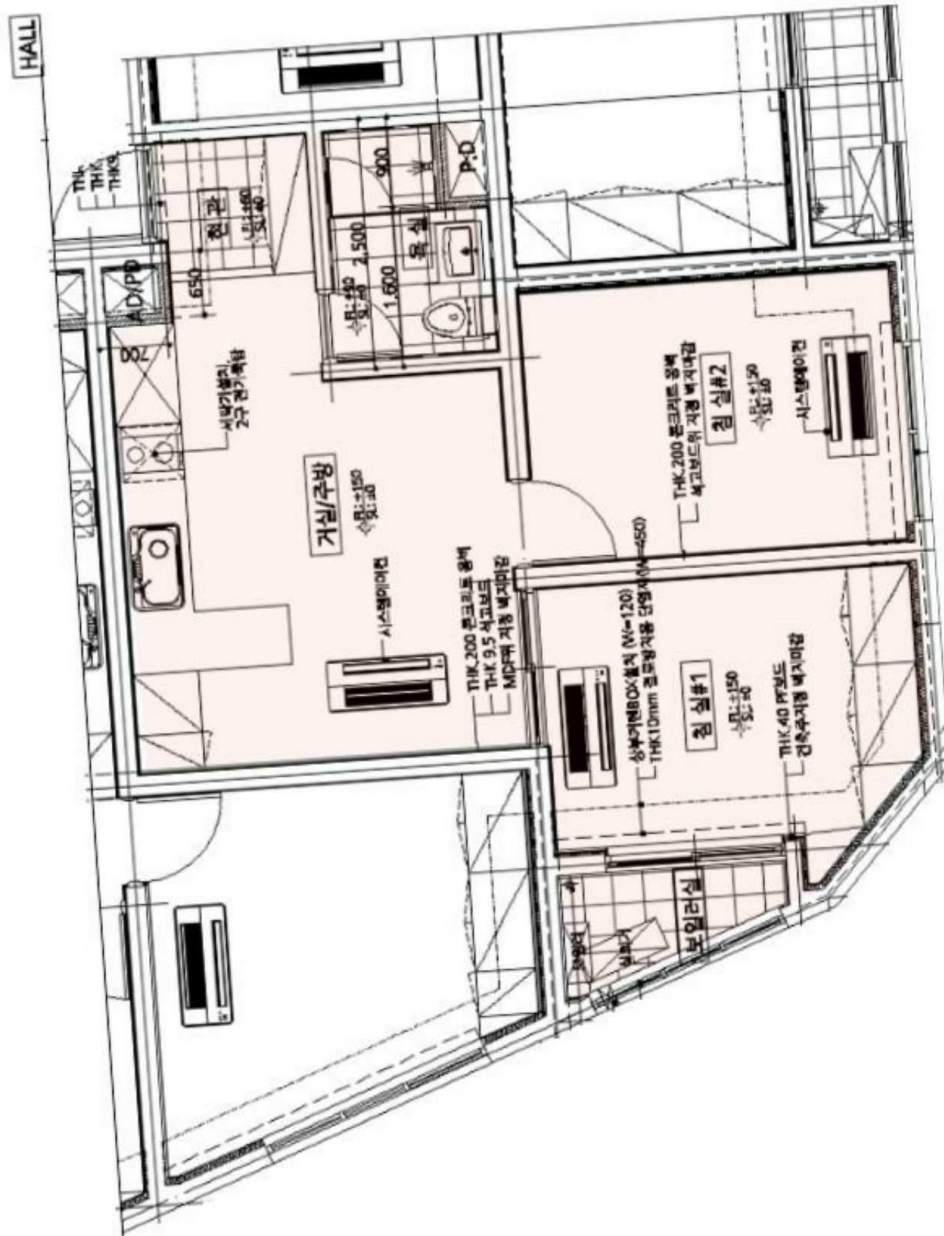


호별 배치도



소재지	울산광역시 남구 무거동 464-8 이룸오피스텔 7층 703호외
-----	------------------------------------

내부구조도 일련번호4 : 15층 1502호

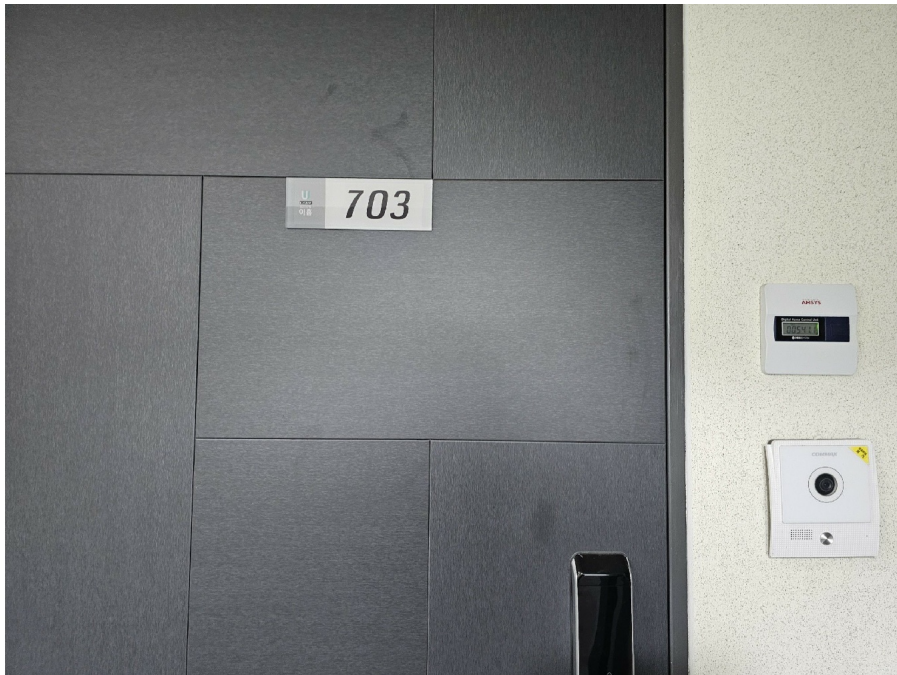








1



1



3



3



4



4

