

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유케이로보틱스(변경전:주식회사
유케이오토텍)
소재지: 서울특별시 강남구 테헤란로14길11(삼성동)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 이종만

감정평가서번호: sk250531

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.

세광감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박성근




(인)

감정평가액	이억원정 (₩200,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유케이로보틱스(변경전:주식회사 유케이오토텍) (2025.06.07.100)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.07	2025.06.05	2025.06.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	200,000,000
	합계					₩200,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 중구 서동에 소재하는 '외솔중학교' 동측 인근에 위치하는 세영이노세븐지식산업센터 3층 332호 구분건물에 대한 울산지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점 및 실지조사

1)본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 06월 07일을 기준으로 하였습니다.

2)「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 06월 05일에 실시하였습니다.

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 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다

5. 그 밖의 사항

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 부동산연구원의 배분비율을 기준으로 대상 부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 업무에 참고하시길 바랍니다.

2) 본건은 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부조사가 불가하여 집합건축물관리대장 등본상 건축물현황도 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준으로 평가하였으나 실제 내부구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인이 요망됩니다.

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	울산광역시 중구 서동 639 (도로명주소: 울산광역시 중구 동천1길 40)				
건물명 호실	세영이노세븐지식산업센터 3층 332호				
용도, 규모	공장(지식산업센터)			사용승인일	2018.10.01
기호	층, 호수	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)	층수
1	3층332호	68.8	65.5	17.839	11층

3. 거래사례의 선정

(1)인근 유사부동산의 거래사례

사 례	소재지 건물명	층 호수	전유면적/ 대지권 (m ²)	거래금액 (원)	거래단가 (원/m ²)	자료출처	거래시점
							사용승인일
#1	서동 639 세영이노세븐 지식산업센터	3층 000	94.62/ 24.533	263,599,700	2,785,877	Kais 실거래자료	2024.08.13
							2018.10.01

※거래단가 = 거래금액/전유면적

(2)비교사례의 선정

상기의 사례는 인근유사건물의 거래사례로 위치 및 물적 유사성이 높다고 판단되어 비교사례로 선 정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격 수준 등을 감안할 때 정상적인 거래 사례로 판단됩니다.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

1) 시점수정은 한국부동산원 상업용 부동산 자본수익률, 한국은행 생산자물가지수, 국토교통부의 지가변동률로 산정할 수 있으나, 본건 부동산은 집합상가로서 본건과 물적 유사성이 있는 상업용 부동산 자본수익률로 산정함이 타당시 되는바, 한국부동산원에서 발표하는 "상업용(집합상가) 부동산 지역별 자본수익률"로 산정합니다.

2) 시점수정치 산정

집합상가

지역 : 울산 (24.08.13~25.06.07)

2024년 03분기 : 0.06

2024년 04분기 : 0

2025년 01분기 : -0.22

2025년 02분기 : -0.22 (2025년 01분기 자료)

$(1+0.0006*49/92)*(1+0)*(1-0.0022)*(1-0.0022*68/90) \approx 0.99646$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

기호(1)/사례 #1

가치형성요인		격차율	비교의견
항 목	세 부 항 목	본건1/사례#1	
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등합니다
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대등합니다
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개별 요인	층별 효용	1.05	주출입구와의 거리등에서 본건이 우세합니다
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
개별요인 비교치		1.050	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기 호	사례단가 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적	산출가액(원)	비준가액(원)
1	2,785,877	1.00	0.99646	1.050	68.8	200,539,323	200,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 가격수준

본건 가격수준	유사 층 전용기준 @2,900,000 /m ² 내외
---------	---

2. 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기 호	소재지 건물명	층 호수	전유면적 (m ²)	평가 목적	감정평가액	단가(원/m ²)	기준시점
ㄱ	서동 639 세영이노세븐	2층 000호	178.98	공매	607,000,000	3,391,440	2024.09.11
ㄴ	서동 639 세영이노세븐	3층 000호	221.1	담보	520,000,000	2,351,877	2024.07.09

3. 경매낙찰통계

(출처 : 태인경매정보)

구분	종별	울산광역시 중구		
		낙찰가율(%)	낙찰건율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	업무시설 (사무실)	54.21	33.33	1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

기호	소재지 건물명	층 호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가액(원)
1	중구 서동 639 세영이노세븐 지식산업센터	3층 332호	68.8	17.839	200,000,000

2. 감정평가액 결정의견

참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 상기와 같이 결정하였습니다.

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 중구 서동 [도로명주소] 울산광역시 중구 동천1길 40	639	공장(지식 산업센터. 창고) 지원시설(근린생활시 설,기숙사 사우나, 휘 트니스)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 11층								
					지3층	13,561.05						
					지2층	13,551.20						
					지1층	14,053.82						
					1층	8221.72						
					2층	9,551.87						
					3층	9,530.98						
					4층	8,064.27						
					5층~9층	8,021.79	각층					
					10층	4,460.54						
					11층	1,100.97						
					1.울산광역시 중구 서동	639	대		16,231.6			
							(내)					
							철근콘크리트구조					
							3층332호		68.8	68.8	200,000,000	비준가액
				17.839								
		1.소유권		-----	17.839							
		대지권		16,231.6								
						토지·건물						
						토 지 :	배분내역					
						건 물 :	60,000,000					
							140,000,000					
	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

본건은 울산광역시 중구 서동 소재 '외솔중학교' 북동측 인근에 위치하며 부근은 아파트단지, 학교, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음

(2) 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상11층 건물중 3층 332호

외벽 : 치장석 붙임 및 복합 판넬 마감 등

내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.

(4) 이용상태

공장(지식산업센터)로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 스프링쿨러설비, 승강기설비 등이 되어있음

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 평지인 토지로서 현황 공장(지식산업센터,창고) 및 지원시설(근린생활시설,기숙사,사우나,휘트니스)건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 가로망상태 보통시 됨

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(우정혁신지구), 종로1류(폭 20m~25m)(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(삼일초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(외솔중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(외솔초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기타사항 : 없음.

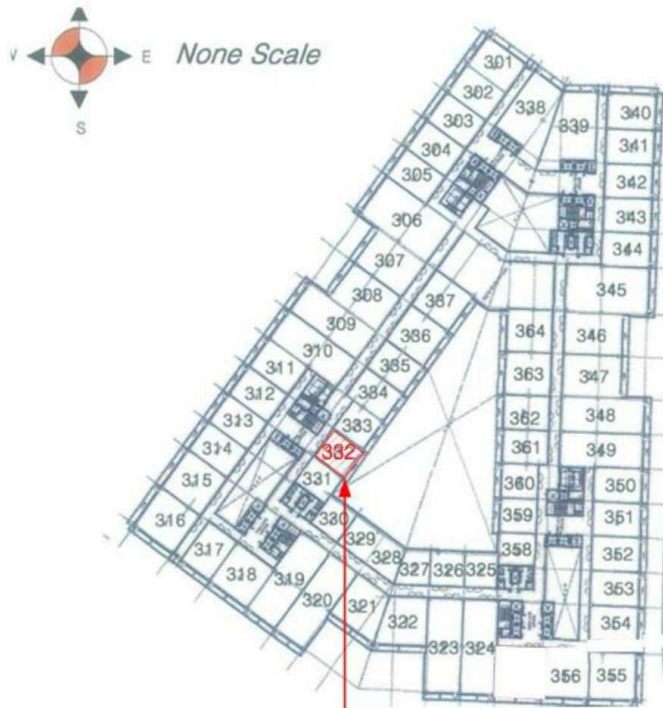
위 치 도



소재지	울산광역시 중구 서동 639 세영이노세븐지식산업센터 3층 332호
------------	--------------------------------------



3 층 호 별 배 치 도



본건
(세영이노세븐지식산업센터
3층 332호)





332