

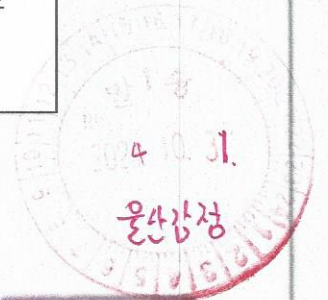
# 감정평가서

건명 : 주식회사 신라디앤씨  
소유물건(2024타경117640)

의뢰인 : 울산지방법원 사법보좌관 최병국

감정평가서번호 : 울산241029-0007호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



울산감정평가사사무소

울산광역시 중구 태화로 263 한라궁전아파트 상가1동 203호  
TEL. (052)245-0479 FAX. (052)245-0480



## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

김종만

金宗晩

(인)

감정평가액	이억원정 (₩200,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 최병국		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 신라디앤씨 (2024타경117640)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 집합건축물대장.		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.30	2024.10.30	2024.10.31	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1 이	구분건물	1 하 여	- 백	200,000,000
	합계					₩200,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 남구 신정동 소재【울산광역시청】북측 인근에 소재하는 【더렉스】 제11층 제1104호에 대한 부동산(업무시설)으로서 울산지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 '시장가치'를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나, 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정 할 수 있습니다.

#### 나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였습니다.

#### 다. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 30일을 기준시점으로 하였습니다.

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 10월 30일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

## 5. 감정평가방법

### 가. 감정평가 방식

#### 1). 원가방식(원가법/Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 제조달 원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

#### 2). 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있으며, 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성 요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

### 3). 수익방식(수익환원법/Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익 환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

## 나. 구분건물

### 1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조를 근거하여 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 합니다.

### 2) 적용 평가방법

·**거래사례비교법** : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

·**시산가액 조정** : 본건은 구분소유건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 그밖의 사항

가. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 의거 건물의 구분 소유권과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 가격이 형성되는바 건물부분과 토지부분의 개별적인 평가가 곤란하나 귀 법원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정명세표”하단에 부기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부조사가 곤란하여 외부관찰, 집합건축물대장상의 건축물현황도 등을 종합적으로 고려한 사항을 근거로 평가하였으니 내부 구조, 관리 상태, 인테리어 시공여부 등은 별도 확인을 하시기 바랍니다.

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[ 출처 : 집합건축물대장 ]

구 분	내 용
명 칭	더렉스 제11층 제1104호
소 재 지	울산광역시 남구 신정동 627-3.
용 도 지 역	일반상업지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층
사용승인일자	2018.07.06.
주 용 도	업무시설(오피스텔)
기 타 설 비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비 공용 소화전 및 승강기 설비 등이 되어있음.
비 고	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층	호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분 (㎡)	비고
가	11	1104	오피스텔	69.3894	32.0958	101.4852	10.6861	-

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 및 실거래신고서 ]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/층/호	전유 면적(㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	신정동 627-3 더렉스	○/○/○○	67.60	10.41	200,000,000	2,958,579	2022.01.18	선정
							2018.07.06	
#2	신정동 651-3 비발디칸	○/○/○○	81.5507	16.4899	175,000,000	2,145,904	2024.05.28	-
							2017.12.23	
#3	신정동 643-1 휴먼블루드빌	○/○/○○	26.0058	3.0381	100,000,000	3,845,296	2024.06.04	-
							2019.04.01	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 최근에 거래되고, 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 **거래사례 #1**를 비교사례로 선정하였습니다.

## 3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.

(사정보정치 = **1.000**)

## 4. 시점수정

[울산광역시 오피스텔 가격지수 시점수정]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.01.18 ~ 2024.10.30	-5.325 <b>(0.94675)</b>	지역 :울산광역시(22.01.18~24.10.30) 거래시점 : 2022.01.18, 2021년12월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.10.30, 2024년09월 지수를 적용 함 2022.01.18 매매 가격지수 (적용:2021년12월) : 104.22 2024.10.30 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.67 시점수정치 : $98.67/104.22=0.94675$

※ 2024년 10월 이후 가격지수가 조사·발표되지 아니하여 직전 분기인 2024년 09월 가격지수를 연장하여 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	일련번호 가 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 동일동으로서 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일동으로서 내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.03	평가대상은 사례대비 향별효용(서향/남서) 에서 우세함.
	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	평가대상은 사례대비 대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		<b>1.03</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (m <sup>2</sup> )							
가	69.3894	2,958,579	1.000	0.94675	1.03	2,885,066	200,192,998	<b>200,000,000</b>

## 7. 가격자료 및 합리성 검토

### 가. 평가사례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/층/호	전유 면적(m <sup>2</sup> )	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/m <sup>2</sup> )	사용승인일	
1	신정동 627-3 더렉스	○/○/○○	67.60	경매	201,000,000	2024.06.30	-
					2,973,372	2018.07.06	
2	신정동 627-3 더렉스	○/○/○○	69.3894	경매	200,000,000	2024.05.29	-
					2,882,260	2018.07.06	

### 다. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준(원)/전유면적당
본건 오피스텔	@2,800,000 ~ @3,000,000 (원/공급면적(m <sup>2</sup> )) (위치별, 층별에 따라 차이 있음)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 경매통계자료

[ 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)
울산광역시 남구	최근1년	오피스텔	24	65.91

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

일련번호	공부면적(m <sup>2</sup> )	사정면적(m <sup>2</sup> )	비준가액(원)	감정평가액(원)	비 고
가	69.3894	69.3894	200,000,000	<b>200,000,000</b>	-

### 2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 공동주택(아파트)으로 이용 중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 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  가	울산광역시 남구 신정동 [도로명 주소 ] 울산광역시 남구 봉월로 82번길 46  동 소	627-3       627-3	더렉스 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  20층 지1층 1층 2층~13층 각 14층 15층~20층 각  일반상업지역  (내) 제11층제1104호 철근콘크리트구조  대지권	241.59		200,000,000	비준가격
					101.96			
					369.01			
					253.322			
					238.442			
					688.8			
					69.3894	69.3894		
					10.6861			
					----- 688.8	10.6861		
					토지, 건물 배분내역			
토지 56,000,000								
건물 144,000,000								
<b>합 계</b>							<b>₩200,000,000.-</b>	
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 남구 신정동 소재 "울산광역시청" 북측 인근에 위치하는 오피스텔(더렉스)로서 주위는 로변으로 각종 근린생활시설들이 즐비하고 간선도로인 중앙로변으로는 변화한 상가지대로 형성되어 있고 후면은 아파트, 오피스텔, 일반주택등이 혼재해 있는 지역으로 울산광역시 남구 신정동 중심지대내로서 환경 양호합니다.

## (2) 교통상황

제반 차량 출입 자유로며, 대중교통인 버스정류장도 인근으로 일반적 교통사정 편리합니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건 중 11층 1104호로서  
 외벽 : 치장대리석 및 몰탈위 페인팅마감.  
 내벽 : 벽지바름 및 타일마감과 인테리어 시설.  
 창호 : 새시 창호로 시공 및 관리상태 양호한 건물입니다.

## (4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

위생 및 급,배수설비 되어 있으며, 개별 난방에 의한 온수 급탕설비되어 있고, 공용으로 소화전 및 화재경보기 설비와 승강기설비가 되어 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

## 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) |          |

가장형의 평탄한 토지로 업무시설 부지로 이용중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

북측으로 폭 8미터의 포장도로에 접합니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

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

### (9) 공부와의 차이

해당 없습니다

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

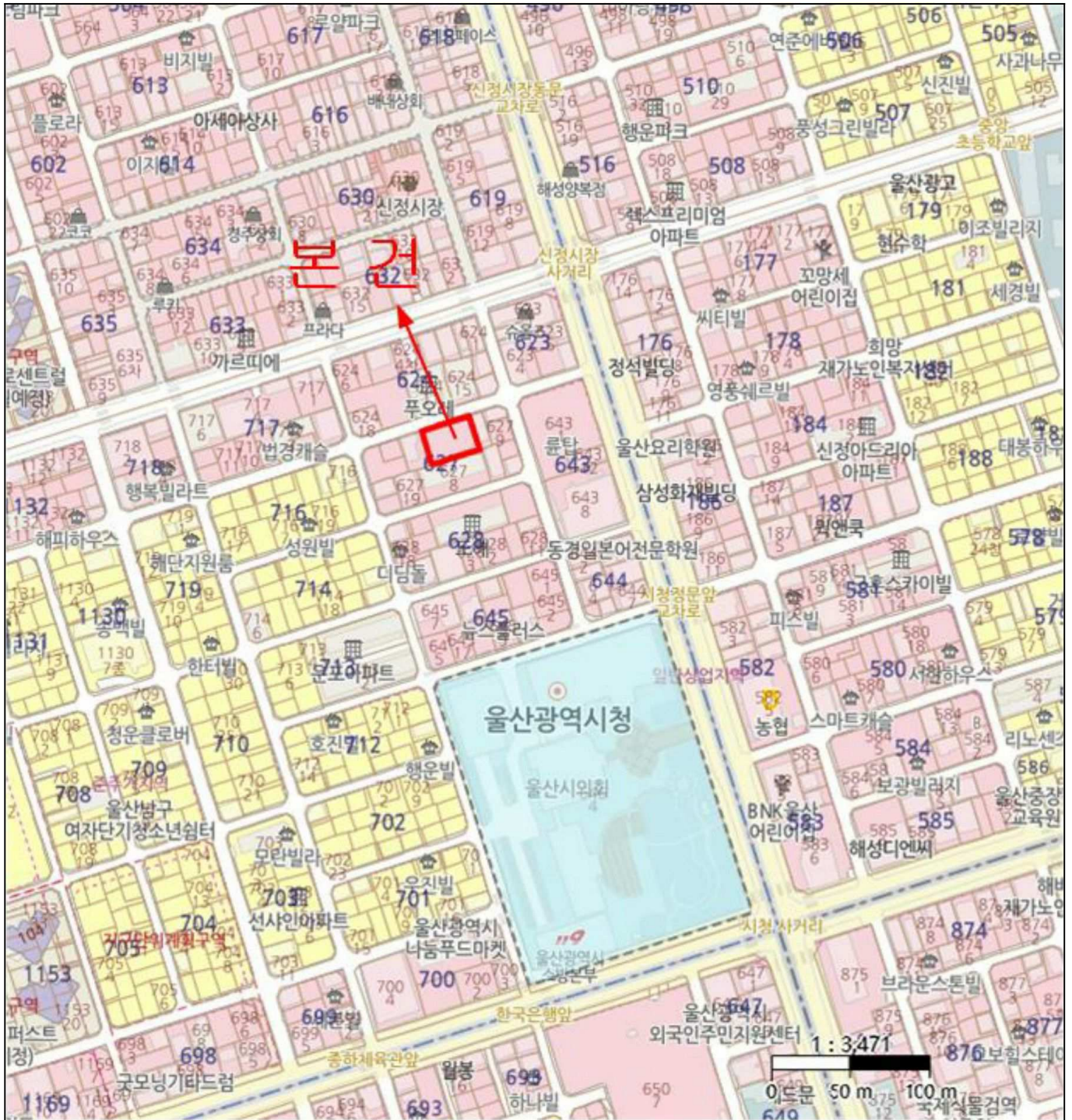
임대관계 : 미상입니다. 기 타 : 없습니다.

# 위치도



소재지

울산광역시 남구 신정동 627-3 더렉스 11층 1104호



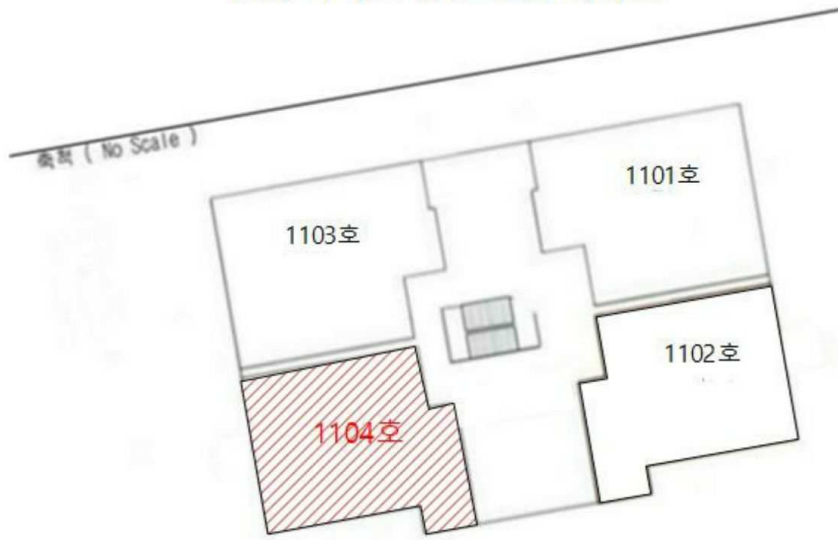
# 11층 호별 배치도 및 내부 구조도



소재지 울산광역시 남구 신정동 627-3 더렉스 11층 1104호

4

신정 더렉스 11층 호별 배치도





( )



