

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 수성에이앤씨주식회사
소유물건(2024타경118353)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 최병국

감정평가서번호: UM24-11-01-02

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.

유엠감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박규영

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|------------------------------|-------------|------------|-------------------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 오억구천만원정 (₩590,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 울산지방법원 사법보좌관 최병국 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 울산지방법원 경매2계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 수성에이앤씨주식회사 (2024타경118353) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.11.12 | 2024.11.11 ~ 2024.11.12 | 2024.11.12 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 2개호 | 구분건물 | 2개호 | - | 590,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합계 | | | | | ₩590,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 1 -

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 울주군 범서읍 천상리 소재 “범서초등학교” 남측 인근에 위치하는 “센트로 시티” 제1층 제102호 및 제108호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 11월 12일자 임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 11월 11일자이고, 가격조사 완료일은 2024년 11월 12일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- (1) 본건 기호(1)은 인접한 101호(소유자 상이)와 벽체 구분 없이 일체(상호: AERIAL SILK ORDA DANCE CENTER)로 이용 중인바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.
- (2) 본건은 공부상 소재지가 울산광역시 울주군 범서읍 '천상리 300 외 2필지(312, 313)'로 되어 있으나 토지 합병으로 인하여 현 소재지는 '천상리 300번지'인바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.
- (3) 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래관행도 일체로 이루어지고 있어 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하되, 귀 법원 요청에 의하여 건물과 토지의 배분가액을 "구분건물 감정평가명세표"에 별도 표기하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

| | | | |
|-------|--|------------|-----------------------|
| 소 재 지 | 울산광역시 울주군 범서읍 천상리 300외 2필지(현: 300번지로 합병) (울산광역시 울주군 범서읍 대동길 28) | | |
| 건 물 명 | 센트로시티 | 구 조 총 수 | 철근콘크리트구조 지하1층/지상3층 |
| 주 용 도 | 제1종근린생활시설 | 사용승인일 | 2016.11.22. |

| 기 호 | 층/호 | 용 도 | 전유(㎡) | 공용(㎡) | 전체(㎡) | 토지지분(㎡) |
|-----------|-------|---------------|-----------|-------|-------|---------|
| 1 | 1/102 | 제1종 근린생활시설 | 48 | 20.33 | 68.33 | 34.9 |
| 2 | 1/108 | 제1종 근린생활시설 | 30 | 12.71 | 42.71 | 21.8 |
| 합계 | | | 78 | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

| 사례 | 소재지 | 건물명 | 층/ 호수 | 전유면적 (㎡) | 거래가격 (단가) | 거래시점 |
|----|---------------|-------|------------|-------------|-----------------------------|------------|
| | | | | | | 신축년도 |
| #1 | 천상리 300 | 센트럴시티 | 비1/ 000 | 48 | 380,000,000 (@7,916,667) | 2022.06.03 |
| | | | | | | 2016.11.22 |
| #2 | 천상리 317- 2 | - | 1/ 000 | 63.21 | 416,000,000 (@6,581,237) | 2022.01.08 |
| | | | | | | 2016.05.13 |

▶ 단가: 전유면적 기준

▶ 출처: KAIS 감정평가정보체계

2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】** 을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 부동산통계정보시스템의 상업용부동산 자본수익률(분기)을 활용하여 산정함.

| 기호 | 기 간 | 시점수정치 | 비 고 |
|-----|--|----------------|--|
| # 1 | 2022.06.03. ~ 2024.11.12. (울산 집합상가) | 1.01001 | 2022년 02분기 : 0.42 2022년 03분기 : 0.38 2022년 04분기 : 0.19 2023년 01분기 : 0.03 2023년 02분기 : - 0.04 2023년 03분기 : - 0.21 2023년 04분기 : 0.06 2024년 01분기 : 0.29 2024년 02분기 : 0.08 2024년 03분기 : 0.06 2024년 04분기 : 0.06 (2024년 03분기 자료) $(1+0.0042*28/91)*(1+0.0038)*(1+0.0019)*(1+0.0003)*$ $(1-0.0004)*(1-0.0021)*(1+0.0006)*(1+0.0029)*$ $(1+0.0008)*(1+0.0006)*(1+0.0006*43/92)$ ≙ 1.01001 ※ 2024년 4분기 이후는 미발표로 2024년 3분기 가격지수를 연장 사정하였음. |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 거래사례 #1】

| 조 건 | 구 분 세 부 항 목 | 격 차 율 | | 비 고 |
|----------|---------------------------------------|-------|--------------|---------------------------------|
| | | 사 례 | 대 상 | |
| 외부 요인 | 고객 유동성과의 적합성 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 | | | |
| | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) | | | |
| | 배후지의 크기 | | | |
| | 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등) 등 | | | |
| 건물 요인 | 단지내 주차의 편리성 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 건물전체의 공실률 | | | |
| | 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무 | | | |
| | 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등 | | | |
| 개별 요인 | 층별 효용 | 1.00 | 0.88 | 본건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함. |
| | 위치별 효용(동별 및 라인별) | | | |
| | 위치별 효용(동별 및 라인별) | | | |
| | 주출입구와의 거리 | | | |
| | 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 | | | |
| | 향별 효용 | | | |
| | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등 | | | |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | - |
| 누 계 | | - | 0.880 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 2 : 거래사례 #1】

| 조 건 | 구 분 세 부 항 목 | 격 차 율 | | 비 고 |
|----------|---------------------------------------|-------|--------------|---------------------------------|
| | | 사 례 | 대 상 | |
| 외부 요인 | 고객 유동성과의 적합성 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 | | | |
| | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) | | | |
| | 배후지의 크기 | | | |
| | 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등) 등 | | | |
| 건물 요인 | 단지내 주차의 편리성 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 건물전체의 공실률 | | | |
| | 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무 | | | |
| | 건물전체의 임대료 수준 및 임대비용 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등 | | | |
| 개별 요인 | 층별 효용 | 1.00 | 1.05 | 본건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 우세함. |
| | 위치별 효용(동별 및 라인별) | | | |
| | 위치별 효용(동별 및 라인별) | | | |
| | 주출입구와의 거리 | | | |
| | 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 | | | |
| | 향별 효용 | | | |
| | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등 | | | |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | - |
| 누 계 | | - | 1.050 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

| 기호 | 거래사례(원) (단가:원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 (대상/사례) (㎡) | 산출가액(원) | 비준가액(원) (단가:원/㎡) |
|----|-----------------------------|----------|----------|--------------|------------------------|-------------|------------------------------------|
| 1 | 380,000,000 (@7,916,667) | 1.00 | 1.01001 | 0.880 | 48 | 337,747,344 | 338,000,000 (@7,042,000) |
| | | | | | 48 | | |
| 2 | 380,000,000 (@7,916,667) | 1.00 | 1.01001 | 1.050 | 30 | 251,871,244 | 252,000,000 (@8,400,000) |
| | | | | | 48 | | |

◆ 단가 : 전유면적 기준

IV. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 평가 목적 | 감정평가액 (단가) | 기준시점 | |
|----|---------------|-------|------------|-------------|----------|------------------------------|------------|--|
| | | | | | | | 신축년도 | |
| a | 천상리 300 | 센트로시티 | 1/ 000 | 30 | 경매 | 254,000,000 (8,466,667/㎡) | 2024.08.13 | |
| | | | | | | | 2016.11.22 | |
| b | 천상리 300 | 센트로시티 | 1/ 000 | 30 | 담보 | 250,000,000 (8,333,333/㎡) | 2021.0 | |
| | | | | | | | 2016.11.22 | |
| c | 천상리 317- 2 | - | 지1/ 000 | 36.27 | 담보 | 300,000,000 (8,333,333/㎡) | 2023.10.26 | |
| | | | | | | | 2016.05.13 | |

◆ 단가 : 전유면적 기준

◆ 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2) 인근 가격수준

| 구분 | 가격수준 (전유면적 기준) | 비고 |
|----------------|---------------------------|-----------------------------|
| 근린생활시설 (1층) | 6,000,000/㎡ ~ 9,000,000/㎡ | 위치별·층별 요인 등에 따른 가격 편차 있음 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

| 기호 | 동, 층, 호수 | 전유면적(㎡) | 감정평가액(원) | 단 가(원/㎡) | 비 고 |
|----|-----------|-----------|--------------------|------------|-----|
| 1 | 제1층 제102호 | 48 | 338,000,000 | @7,042,000 | - |
| 2 | 제1층 제108호 | 30 | 252,000,000 | @8,400,000 | - |
| 합계 | | 78 | 590,000,000 | | |

◆ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

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 울주군 범서읍 천상리 | 300, 312, 313 | 제1종근린 생활시설 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 | 지하1층 | 364.30 | | |
| | [도로명주소] 울산광역시 울주군 범서읍 대동길 28 | 1층 | | | 552.96 | | | |
| 1 | " | 300 | 대 | (내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호 | 48.00 | 48.00 | 338,000,000 | 비준가액 |
| 2 | | | (1) | 소유권 ----- 대지권 | 34.9 ----- 1,020 | 34.9 | | |
| | | | | 철근콘크리트구조 제1층 제108호 | 30.00 | 30.00 | 252,000,000 | 비준가액 |
| | | | (1) | 소유권 ----- 대지권 | 21.8 ----- 1,020 | 21.8 | | |
| 합 계 | | | | | | | ₩590,000,000.- | |
| 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 울주군 범서읍 천상리 소재 "범서초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건물 내 제1층 제102호 및 제108호로서,
 외벽: 치장석, 복합판넬, 스톤코트 마감 등
 내벽: 몰탈위 페인팅, 인테리어 마감 등
 창호: 샷시 창호 등

(4) 이용상태

기호(1): 인접한 101호와 벽체 없이 일체로 근린생활시설(상호: AERIAL SILK ORDA DANCE CENTER)로 이용중임.
 기호(2): 근린생활시설(상호: 흥이네 아이스크림)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비 및 기계식주차설비 등이 되어 있음.

(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) |

북동측 하향 완경사 지세 내 부정형의 토지로서, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

외부 가로망 상태 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

천상리 300번지: 도시지역 , 제2종일반주거지역 , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) , 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없 음.

광역 위치도



소재지

울산광역시 울주군 범서읍 천상리 300 센트로시티



상세위치도



소재지

울산광역시 울주군 범서읍 천상리 300 센트로시티
제1층 제102호 및 제108호



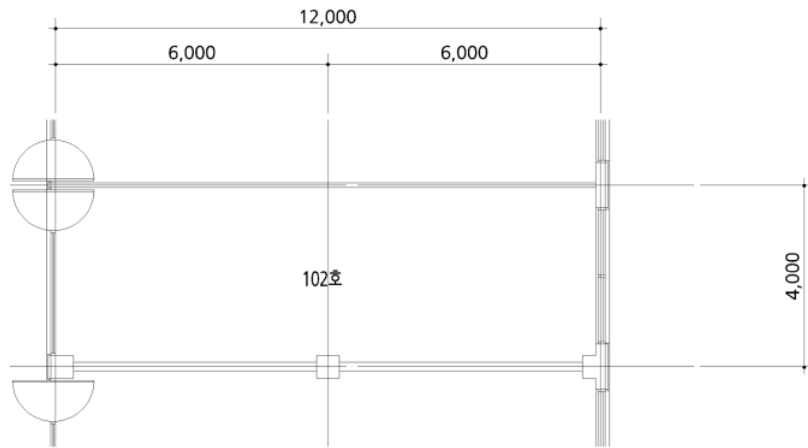
호별배치도

제1층 호별배치도

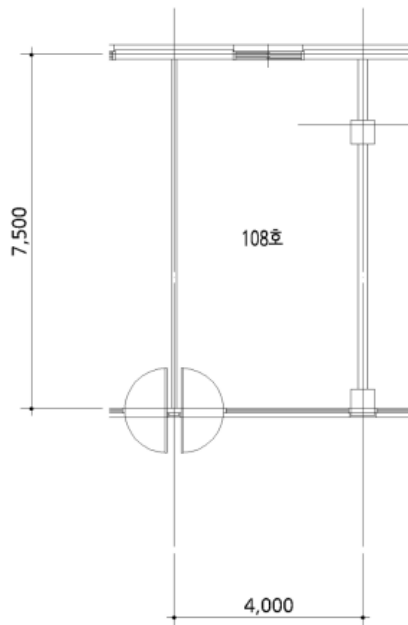


내부구조도

제102호 내부구조도



제108호 내부구조도





()



()





(1)



(1)



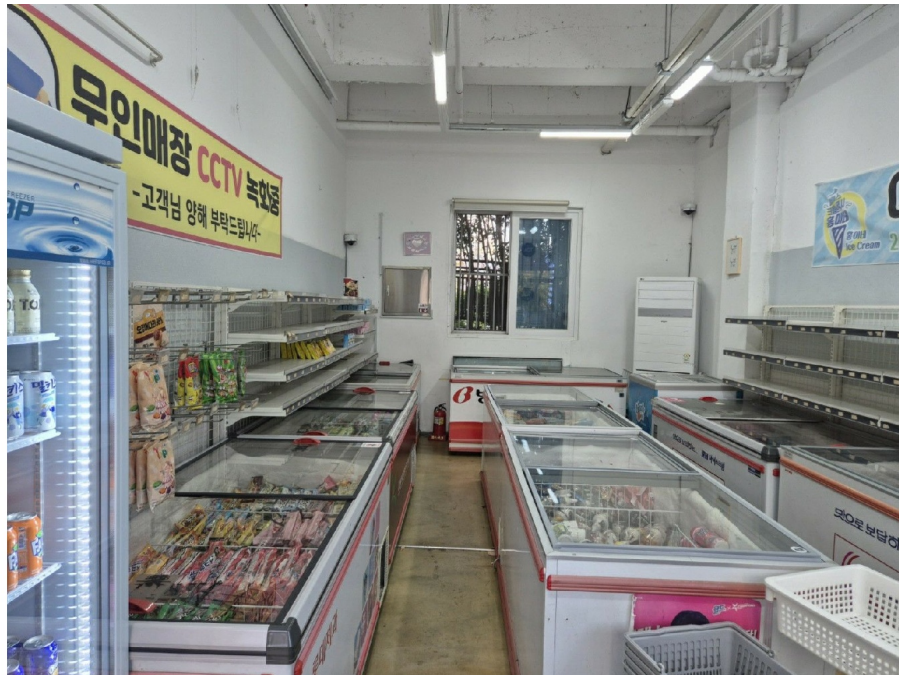
(1) 101



(1) 101 ()



(2)



(2)