

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

소재지	울산광역시 남구 신정동 508-4, 508-5, 508-11 "대상웰리움"
주용도	업무시설(오피스텔)
사용승인일자	2019. 10. 22
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
층수	지하1층 / 지상18층
건물의 규모	71호/ 15세대

기 호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)	용도
가	9층 905호	64.04	38.45	102.49	10.65	62.48	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

울산광역시 남구 신정동 소재 "울산중앙초등학교" 북서측 인근에 위치하는 "대상월리움" 9층 905호에 대한 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 8월 7일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 8월 7일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 위치는 집합건축물대장 내 건축물현황도 및 현실 점유 부분에 의거 확인하였음.
- 나. 본건은 현장 조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부조사가 불가능하여 관련 공부 및 외부관찰에 따른 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으므로 향후 경매 진행 및 입찰시 내부 관리상태, 구조 등을 재확인하시기 바람.
- 다. 본건은 집합건물로서, 일반적인 거래관행상 건물 부분과 그 대지사용권의 구분평가는 곤란하나 귀원의 요청에 따라 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분 내역을 명세표 하단에 별도 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙 제7조」(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가 방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙 제12조」(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제16조」(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조」(건물의 구분 소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」제7조제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 수익용 부동산이 아니므로 객관적이고 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 거래사례비교법의 적용

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

$$\text{거래사례비교법에 의한 시산가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

2.1. 유사 물건의 거래사례

울산광역시 남구

(출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적(m ²)	거래일자	거래금액(원)	비 고
				사용승인일	거래단가 (원/m ²)	
사례1	신정동 526-18 신정동드리움2차	제**층 제***호	45.5627	2024.11.19	220,000,000	-
				2023.04.13	4,828,511	

2.2. 유사 물건의 평가선례

울산광역시 남구

(출처: 한국감정평가사협회)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (m ²)	기준시점	목적	감정평가액(원)	비 고
				사용승인일		평가단가(원/m ²)	
선례 1	신정동 508-4 대상웰리움	제*층 제***호	64.04	2024.07.31	법원 경매	225,000,000	-
				2019.10.22		3,510,000	
선례 2	신정동 508-4 대상웰리움	제*층 제***호	64.04	2025.05.09	법원 경매	216,000,000	-
				2019.10.22		3,370,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.3. 정상가격 수준 검토

용도	전유면적당 가격 수준	비고
오피스텔	3,700,000원/m ² 내외	-

3. 감정평가액 산출근거

3.1. 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상물건과 가치형성요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <사례 1>을 선정하였음.

울산광역시 남구

(출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS)

구분	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (m ²)	거래일자	거래가액(원)	비고
				사용승인일	거래단가(원/m ²)	
사례 1	신정동 526-18 신정동드리움 2차	제**층 제****호	45.5627	2024.11.19	220,000,000	-
				2023.04.13	4,828,511	

3.2. 사정보정

결정 의견	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.3. 시점수정

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

대상물건의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 오피스텔 매매가격지수자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국부동산원 오피스텔 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

■ 울산 오피스텔 매매가격지수(2023 = 100.00)

울산

(자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	104.23	104.28	104.29	104.29	104.27	104.26	104.16	104.05	103.90	103.78	103.57	103.32
2023년	102.94	102.47	102.09	101.69	101.42	101.19	100.99	100.76	100.63	100.45	100.17	100.00
2024년	99.99	99.92	99.75	99.47	99.35	99.18	99.09	98.87	98.67	98.61	98.40	98.21
2025년	98.08	98.13	98.13	98.17	98.11	98.00	-	-	-	-	-	-

"거래사례 1"의 거래시점(2024. 11) 적용 지수	98.61
대상물건의 기준시점(2025. 08) 적용 지수	98.00

거래시점 : 2024.11.19, 2024년 10월 지수를 적용함.
 기준시점 : 2025.08.07, 2025년 07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 06월 지수를 적용함.

■ 시점수정치 결정

시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점지수	98.00/98.61=0.99381
--------------------------	---------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.4. 개별요인(가격형성요인) 비교

■ 개별요인 비교항목(주거용)

요 인	세 항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편의시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
가	사례 1	0.80	1.00	1.00	1.00	0.800

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
가	단지외부요인	대상은 사례대비 외부요인(차량이용의 편리성 등)에서 열세함.
	단지내부요인	대등함.
	호별요인	대등함.
	기타요인	대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

4.1. 단가 결정

$$\text{산식} = \text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{제요인 비교}$$

기 호	구 분	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비 고
가	9층 905호	4,828,511	1.000	0.99381	0.800	3,838,898	3,838,898	-

4.2. 시산가액 결정

$$\text{산식} = \text{면적} \times \text{단가}$$

기 호	구 분	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	9층 905호	64.04	3,838,898	245,843,028	246,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가액 결정

5.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
가	246,000,000	-

5.2. 시산가액 결정

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

5.3. 감정평가액 결정

$$\text{산식} = \text{면적} \times \text{단가}$$

기 호	구 분	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	9층 905호	64.04	3,838,898	245,843,028	246,000,000	-
합 계					246,000,000	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
	울산광역시 남구 신정동 [도로명주소] 울산광역시 남구 중앙로 242번길 6	508-4, 508-5, 508-11 대상 웰리움	업무시설 (오피 스텔)	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕				각 층 동일
				18층				
				지1층	314.96			
				1층	122.82			
				2층	408.03			
1	울산광역시 남구 신정동	508-4	대	일반상업지역	177.5			
2	동 소	508-5	대	일반상업지역	338.8			
3	동 소	508-11	대	일반상업지역	243			
가			오피스텔	(내) 철근 콘크리트구조 9층 905호	64.04	64.04	246,000,000	비준가액
				1,2,3 소유권대지권	10.65 ----- 759.3	10.65 ----- 759.3		

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
							배분내역 토지 : 61,500,000 건물 : 184,500,000	
	합 계						₩246,000,000.-	
				이	하	여		
						백		

구분건물 감정평가요항표

위치 및 주위환경

울산광역시 남구 신정동 소재 "울산중앙초등학교" 북서측 인근에 위치하며 주위는 주거용 및 근린생활시설 등이 혼재하는 주택 및 상가혼용지대로서, 전반적인 주위환경은 보통임.

교통 상황

대상물건까지 차량 진출입이 가능하고 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.

건물의 구조 및 이용상태

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상18층건 내, 9층 905호로서, (사용승인일 : 2019.10.22)

외벽 : 치장석 및 몰탈위페인팅 등.

내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등.

창호 : 하이샷시임.

(2) 이용상태

기호 (가)는 공부상 오피스텔임.

위생,냉난방설비등

위생 및 급·배수 설비, 건물 내 승강기 설비 등이 되어 있음.

토지의 형상 및 이용상태

3필 일단의 등고평탄한 가장형 평지로서, 업무시설 및 공동주택 건부지로 이용중임.

도로상태 및 주차장시설등

본건 주변 가로망상태 보통임.

도시계획 및 기타 공법관계

기호(1)

도시지역, 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

상대보호구역(2017-03-30)(울산중앙초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

기호(2)

도시지역, 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

상대보호구역(2017-03-30)(울산중앙초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

기호(3)

도시지역, 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

상대보호구역(2017-03-30)(울산중앙초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

구분건물 감정평가요항표

공부와의 차이

없 음.

임대관계 및 기타

(1)임대관계
미상임.

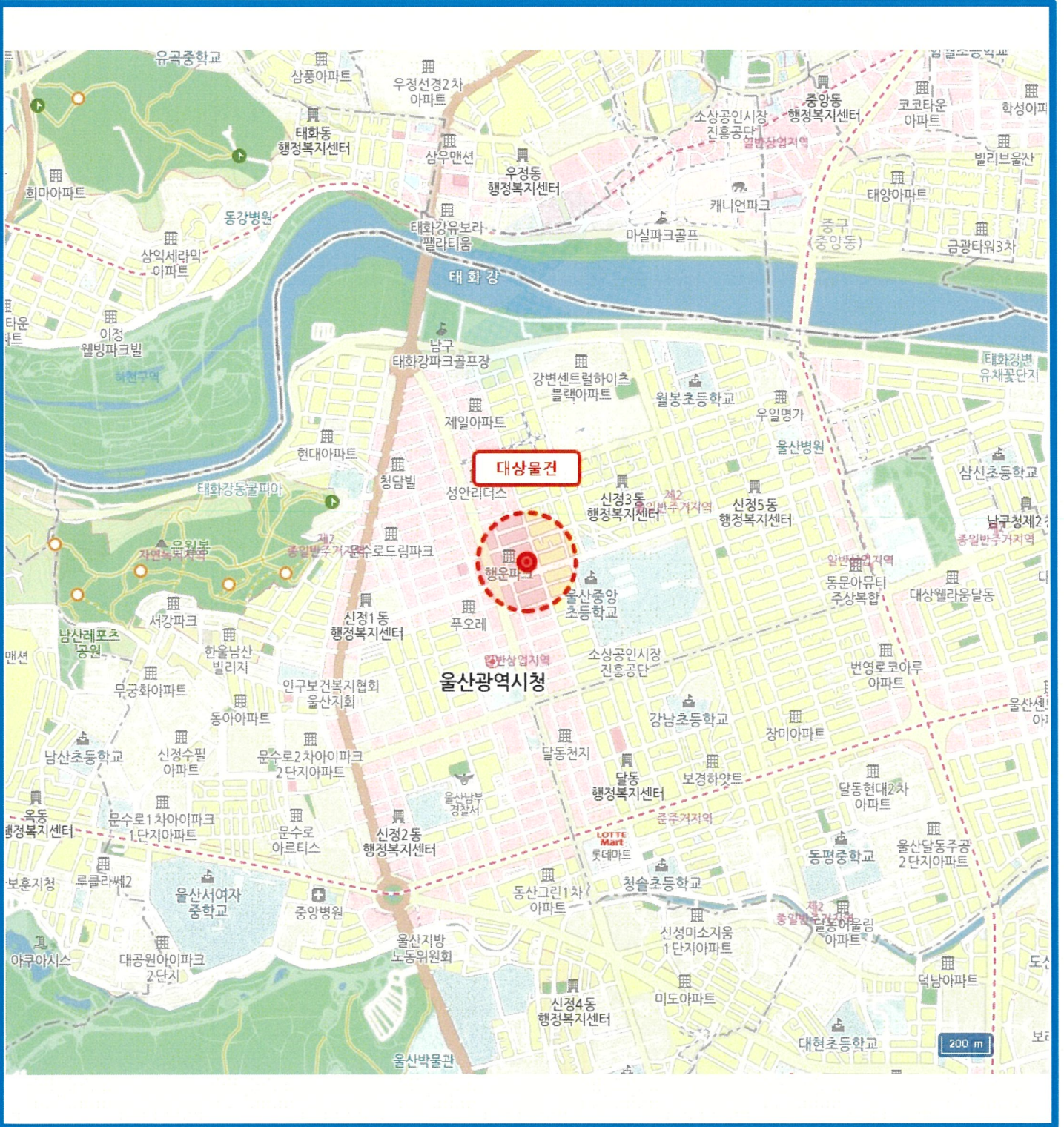
(2)기 타
없 음.

광역 위치도



소재지

울산광역시 남구 신정동 508-4 대상웰리움 9층 905호



상세 위치도



소재지	울산광역시 남구 신정동 508-4 대상웰리움 9층 905호
------------	----------------------------------



호별 배치도

S = No Scale

대상웰리움 9층 905호 호별배치도 등



【 호별배치도 및 내부배치도 】



(가) 905호

현 황 사 진



【 본건 소재 건물 전경 】



【 주위 환경 - 북동측에서 촬영 】

현 황 사 진



【 본건 현관문 전경 】