

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 옛지투자개발
소유물건(2023타경9971)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 이상민

감정평가서번호: 231127

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

(인)

천성봉

감정평가액	일십억삼천팔백만원정(₩1,038,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이상민		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 엠티투자개발 (2023타경9971)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.12.10	2023.12.01 ~ 2023.12.10	2023.12.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	8개호 이	구분건물	8개호 하 여	- 백	1,038,000,000
	합계					₩1,038,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 울주군 범서읍 구영리 716-3 옛지타워 2층 302호 등 8개호에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사

1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023.12.10.을 기준으로 함.

2) 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2023.12.01.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 업무에 참고하시길 바랍니다.

2) 본건 대부분은 폐문부재로 인하여 내부구조를 확인할 수 없어 집합건축물관리대장 등본상 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 울주군 범서읍 구영리 716-3 옛지타워 2층 302호 등 8개호 [도로명주소: 울산광역시 울주군 범서읍 구영로 70]					
단지규모	오피스텔 근생 단독주택 복합용도 1동 (18호/1세대)			사용승인일	2018.08.20	
일련번호	용도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	공동주택(아파트)가격 (2021.01.01.기준)	비고
1(2층 302호)	오피스텔	38.024	35.6137	13.1782	-	8층 건물
2(3층 501호)	오피스텔	38.024	35.6137	13.1782	-	
3(3층 503호)	오피스텔	38.024	35.6137	13.1782	-	
4(6층 1101호)	오피스텔	38.024	35.6137	13.1782	-	
5(6층 1103호)	오피스텔	38.024	35.6137	13.1782	-	
6(7층 1302호)	오피스텔	38.024	35.6137	13.1782	-	
7(7층 1303호)	오피스텔	38.024	35.6137	13.1782	-	
8(8층 1501호)	오피스텔	38.024	35.6137	13.1782	-	

•공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1)인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

사 례	소재지·건물명	동·층·호	전유면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	거래금액(원)	거래단가 (원/m ²)	거래시점
							사용승인일
#1	범서읍 구영리 383-11 유진파크빌	1동 4층 4**호	53.56	33.366	190,000,000	3,547,423	2023.02.17 2014.11.14

※거래단가 = 거래금액/전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2)비교사례의 선정

비교성이 높다고 판단되는 사례중 하나인 거래사례 #1을 비교사례로 선정하였습니다.

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 전국주택가격동향조사 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 산정하였습니다.

2)시점수정치 산정

연립다세대

지역 :울산광역시(23.02.17~23.12.10)

거래시점 : 2023.02.17, 2023년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2023.12.10, 2023년11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년10월 지수를 적용함

2023.02.17 매매 가격지수 (적용:2023년01월) : 99.4

2023.12.10 매매 가격지수 (적용:2023년10월) : 96.7

시점수정치 : $96.7/99.4=0.97284$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	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
가치형성요인 비교치(누계)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치(누계)
1(2층 302호)	1.10	1.02	0.87	1.00	0.976
	상업·업무시설과의 접근성 등 외부요인 우세, 경과연수에 따른 노후도 단지내부요인 우세, 전유부분의 면적 우세 향별 열세 층별 열세 베란다 우세 사례 다세대주택으로 열세 등 호별요인 전체 열세				
2(3층 501호)	1.10	1.02	0.86	1.00	0.965
	상업·업무시설과의 접근성 등 외부요인 우세, 경과연수에 따른 노후도 단지내부요인 우세, 전유부분의 면적 우세 향별 열세 사례 다세대주택으로 열세 등 호별요인 전체 열세				
3(3층 503호)	1.10	1.02	0.89	1.00	0.999
	상업·업무시설과의 접근성 등 외부요인 우세, 경과연수에 따른 노후도 단지내부요인 우세, 전유부분의 면적 우세 향별 열세 베란다 우세 사례 다세대주택으로 열세 등 호별요인 전체 열세				
4(6층 1101호)	1.10	1.02	0.88	1.00	0.987
	상업·업무시설과의 접근성 등 외부요인 우세, 경과연수에 따른 노후도 단지내부요인 우세, 전유부분의 면적 우세 향별 열세 층별 우세 사례 다세대주택으로 열세 등 호별요인 전체 열세				
5(6층 1103호)	1.10	1.02	0.88	1.00	0.987
	상업·업무시설과의 접근성 등 외부요인 우세, 경과연수에 따른 노후도 단지내부요인 우세, 전유부분의 면적 우세 향별 열세 층별 우세 사례 다세대주택으로 열세 등 호별요인 전체 열세				
6(7층 1302호)	1.10	1.02	0.89	1.00	0.999
	상업·업무시설과의 접근성 등 외부요인 우세, 경과연수에 따른 노후도 단지내부요인 우세, 전유부분의 면적 우세 향별 열세 층별 우세 사례 다세대주택으로 열세 등 호별요인 전체 열세				
7(7층 1303호)	1.10	1.02	0.89	1.00	0.999
	상업·업무시설과의 접근성 등 외부요인 우세, 경과연수에 따른 노후도 단지내부요인 우세, 전유부분의 면적 우세 향별 열세 층별 우세 사례 다세대주택으로 열세 등 호별요인 전체 열세				
8(8층 1501호)	1.10	1.02	0.88	1.00	0.987
	상업·업무시설과의 접근성 등 외부요인 우세, 경과연수에 따른 노후도 단지내부요인 우세, 전유부분의 면적 우세 향별 열세 층별 우세 사례 다세대주택으로 열세 등 호별요인 전체 열세				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사레가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교(본건/사레)		산출가격(원)	결정가격(원)
					본건	사레		
1(2층 302호)	190,000,000	1.00	0.97284	0.976	38.024	53.56	128,074,324	128,000,000
2(3층 501호)	190,000,000	1.00	0.97284	0.965	38.024	53.56	126,630,863	127,000,000
3(3층 503호)	190,000,000	1.00	0.97284	0.999	38.024	53.56	131,092,468	131,000,000
4(6층 1101호)	190,000,000	1.00	0.97284	0.987	38.024	53.56	129,517,784	130,000,000
5(6층 1103호)	190,000,000	1.00	0.97284	0.987	38.024	53.56	129,517,784	130,000,000
6(7층 1302호)	190,000,000	1.00	0.97284	0.999	38.024	53.56	131,092,468	131,000,000
7(7층 1303호)	190,000,000	1.00	0.97284	0.999	38.024	53.56	131,092,468	131,000,000
8(8층 1501호)	190,000,000	1.00	0.97284	0.987	38.024	53.56	129,517,784	130,000,000
합계								1,038,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

사 례	소재지·건물명	동·층·호	전유면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	거래금액(원)	거래단가 (원/m ²)	거래시점
							사용승인일
#2	범서읍 구영리 400-1 GM그린하우스	3층 3**호	67.967	45.23	192,000,000	2,824,900	2022.06.24
							2013.05.31
#3	범서읍 구영리 872-2	1동 2층 2**호	65.715	46.18	201,000,000	3,058,662	2022.04.04
							2013.12.16
#4	남구 무거동 1593태화강 서희스타힐스	101동 4층 오티4**호	30.55	11.6807	87,500,000	2,864,157	2023.05.10
							2014.03.18
#5	남구 무거동 1527-4 울산대이즈플레이스	18층 18**호	42.25	7.6832	140,000,000	3,313,609	2023.05.04
							2018.11.30

※거래단가 = 거래금액/전유면적

2. 낙찰통계 (출처 : 부동산 태인)

기간	지역	용도	총낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수
1년간 평균	울산 울주군 범서읍	오피스텔	57.43	57.43	6
6개월 평균			57.43	57.43	6

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지·건물명	동·층·호	전유면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	감정평가액(원)
1	범서읍 구영리 716-3 옛지타워	2층 302호	38.024	13.1782	128,000,000
2	범서읍 구영리 716-3 옛지타워	3층 501호	38.024	13.1782	127,000,000
3	범서읍 구영리 716-3 옛지타워	3층 503호	38.024	13.1782	131,000,000
4	범서읍 구영리 716-3 옛지타워	6층 1101호	38.024	13.1782	130,000,000
5	범서읍 구영리 716-3 옛지타워	6층 1103호	38.024	13.1782	130,000,000
6	범서읍 구영리 716-3 옛지타워	7층 1302호	38.024	13.1782	131,000,000
7	범서읍 구영리 716-3 옛지타워	7층 1303호	38.024	13.1782	131,000,000
8	범서읍 구영리 716-3 옛지타워	8층 1501호	38.024	13.1782	130,000,000
합계					1,038,000,000

2. 감정평가액 결정의견

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

구분건물감정평가명세표

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 구영리 [도로명주소] 울산광역시 울주군 범서읍 구영로 70	716-3 엠티타워	업무시설	철근콘크리트구조 철근콘크리츠지붕 8층							
				지2층	222.75						
				지1층	246.18						
				1층	200.17						
				2층	175.53						
				3층~7층 각층	161.85						
				8층	154.08						
					333.3						
				1.울산광역시 울주군 범서읍 구영리	716-3	대					
						(내)					
		철근콘크리트구조	38.024	38.024	128,000,000	비준가액					
		2층 302호	13.1782	13.1782							
		1 소유권대지권	-----								
			333.3								
					토지·건물	배분내역					
					토 지 :	51,200,000					
					건 물 :	76,800,000					
2				철근콘크리트구조	38.024	38.024	127,000,000	비준가액			
				3층 501호	13.1782	13.1782					
				1 소유권대지권	-----						
					333.3						
									토지·건물	배분내역	
					토 지 :	50,800,000					
					건 물 :	76,200,000					
3				철근콘크리트구조	38.024	38.024	131,000,000	비준가액			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
8				철근콘크리트구조 8층 1501호 1 소유권대지권	38.024	38.024	배분내역 토 지 : 52,400,000 건 물 : 78,600,000	비준가액
					13.1782	13.1782	130,000,000	

					333.3		토지·건물 토 지 : 52,000,000 건 물 : 78,000,000	
합 계							₩1,038,000,000.-	
			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

울산광역시 울주군 범서읍 구영리 구영초등학교 동측 인근에 소재하며 주변은 구획정리지대로 아파트단지, 단독주택, 다가구주택, 근린생활시설, 판매시설, 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

인근에 버스정류장이 소재하며 본건물에 차량출입 용이함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 8층건내 2층,3층,6층,7층,8층으로
외부 : 판넬,치장석, 페인팅 등
내부 ; 벽지, 타일
창호 : 방화문, 샷시창 등이며 302호, 501호외에는 폐문부재로 내부 미확인.

(4) 이용상태

오피스텔(내부확인한 301호, 501호 및 건축물현황도에 의하면 복층형임)

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 승강기, 난방설비, 화재관리설비 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형에 가까운 다각형지로 오피스텔 근린생활시설 단독주택의 복합시설용지임.

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

동측으로 구영로에 서측으로 폭8미터 정도의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(구영택지지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(축종별 거리제한 250m미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법> 중점경관관리구역

(9) 공부와의 차이

- 1.본건은 전유면적이 동일하고 내부구조가 대칭되거나 배연창의 위치가 상이한 것 외에는 거의 동일한 구조임.
- 2.건축물현황도 중 각호별 평면도는 실제 각호별 평면도를 사용하지 아니하고 4~7층 평면도 기준 상단(1호)평면도를 사용하여 발급받은 각호별 평면도는 모두 동일함.
- 3.층별평면도는 실제의 층별로 호실표시가 되어 있으나(2층은 2**, 3층은3**, 6층은 6**, 7층은 7**, 8층은 8**로 표시) 건축물대장, 등기부, 호별평면도 및 현관호실표시중 층에 해당하는 부분은 홀수(2층은 3**, 3층은5**, 6층은 11**, 7층은 13**, 8층은 15**)로 표시되어 있어 상이함.
- 4.현관호실표시를 기준으로 본건을 특정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인바랍니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

구분건물 감정평가요항표

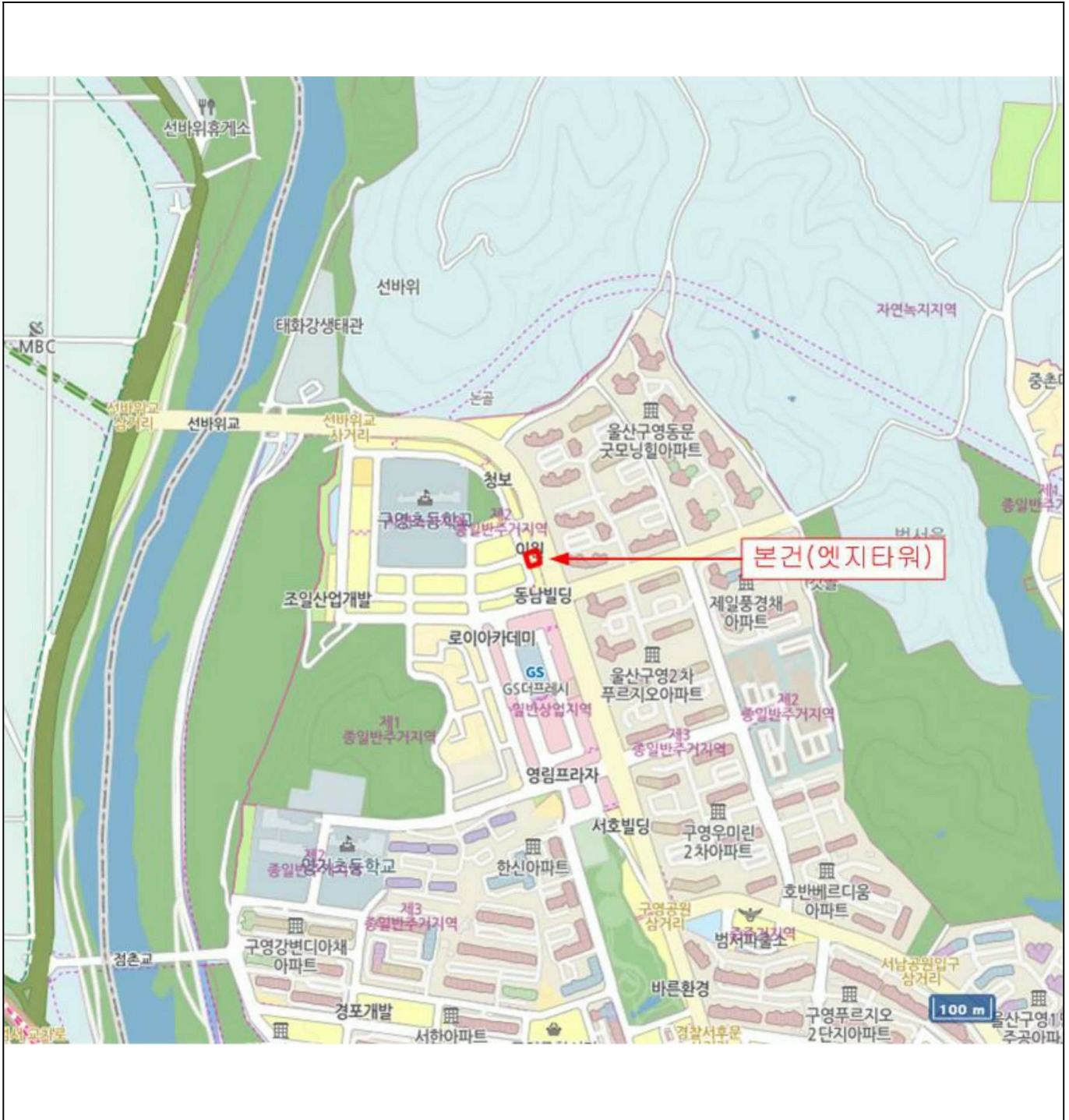
- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	울산광역시 울주군 범서읍 구영리 716-3 옛지타워 2층 302호외
-----	---------------------------------------



위치도



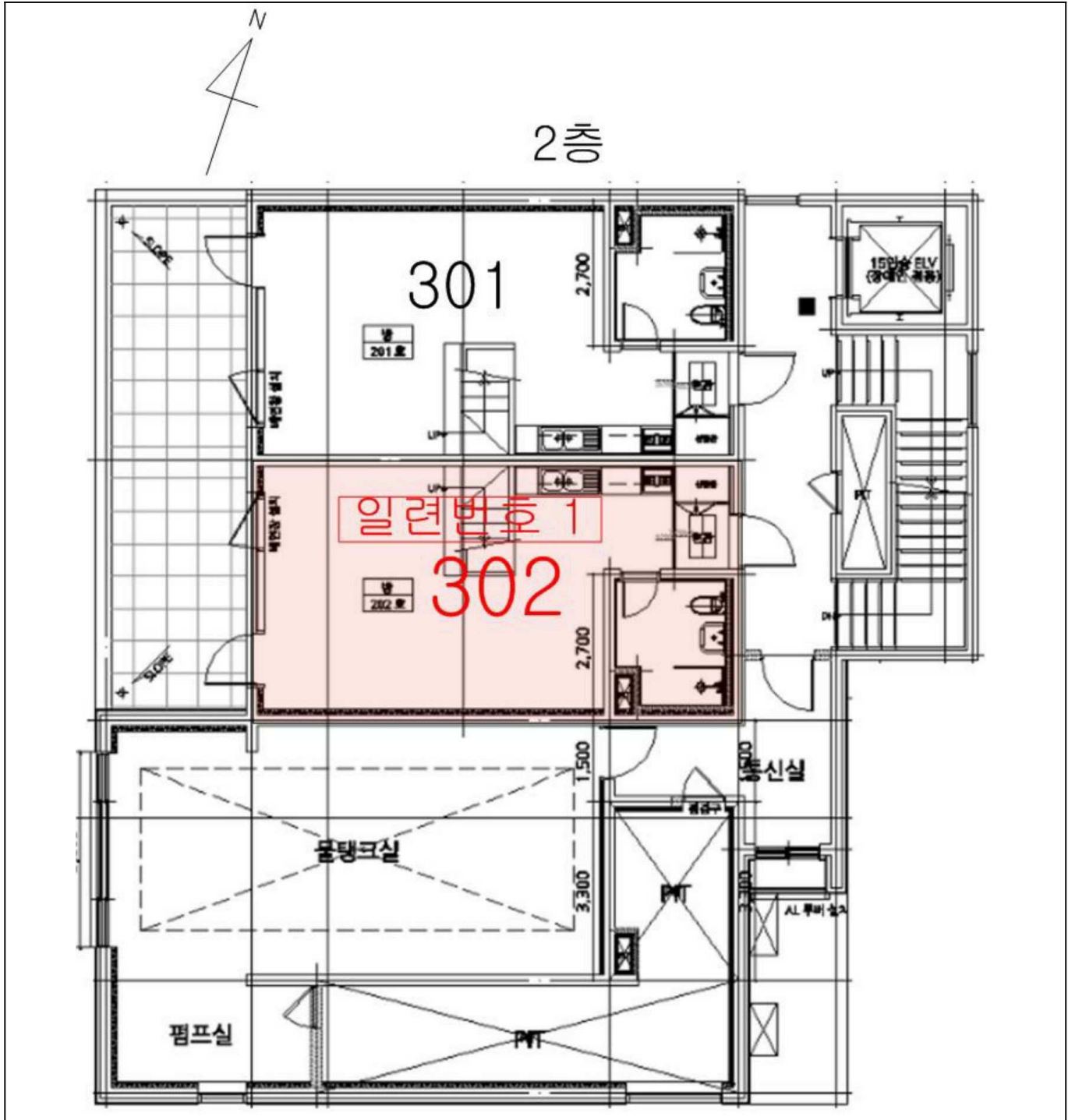
소재지	울산광역시 울주군 범서읍 구영리 716-3 옛지타워 2층 302호외
-----	---------------------------------------



호 별 배치도



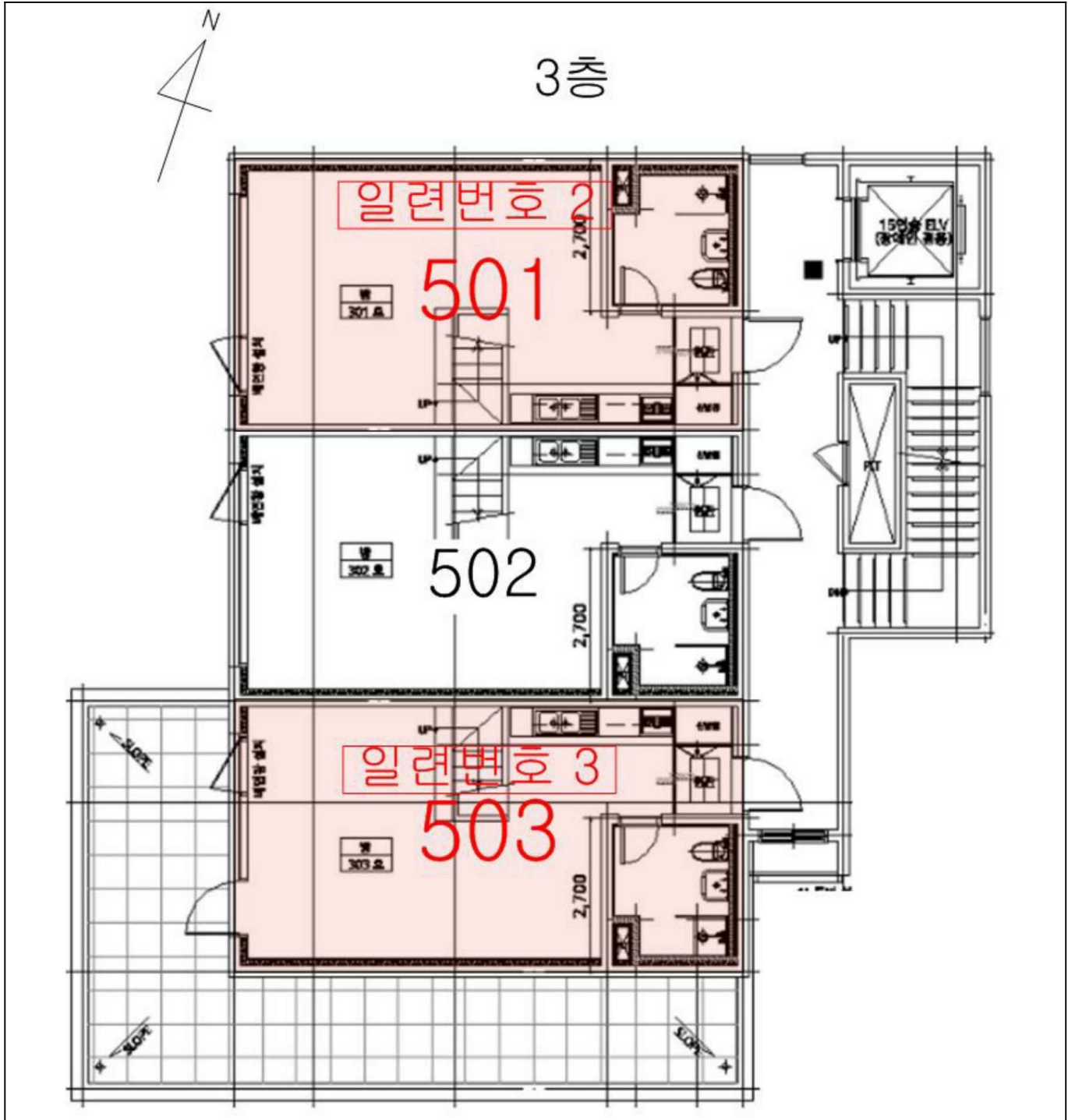
소재지 울산광역시 울주군 범서읍 구영리 716-3 옛지타워 2층 302호외



호 별 배 치 도



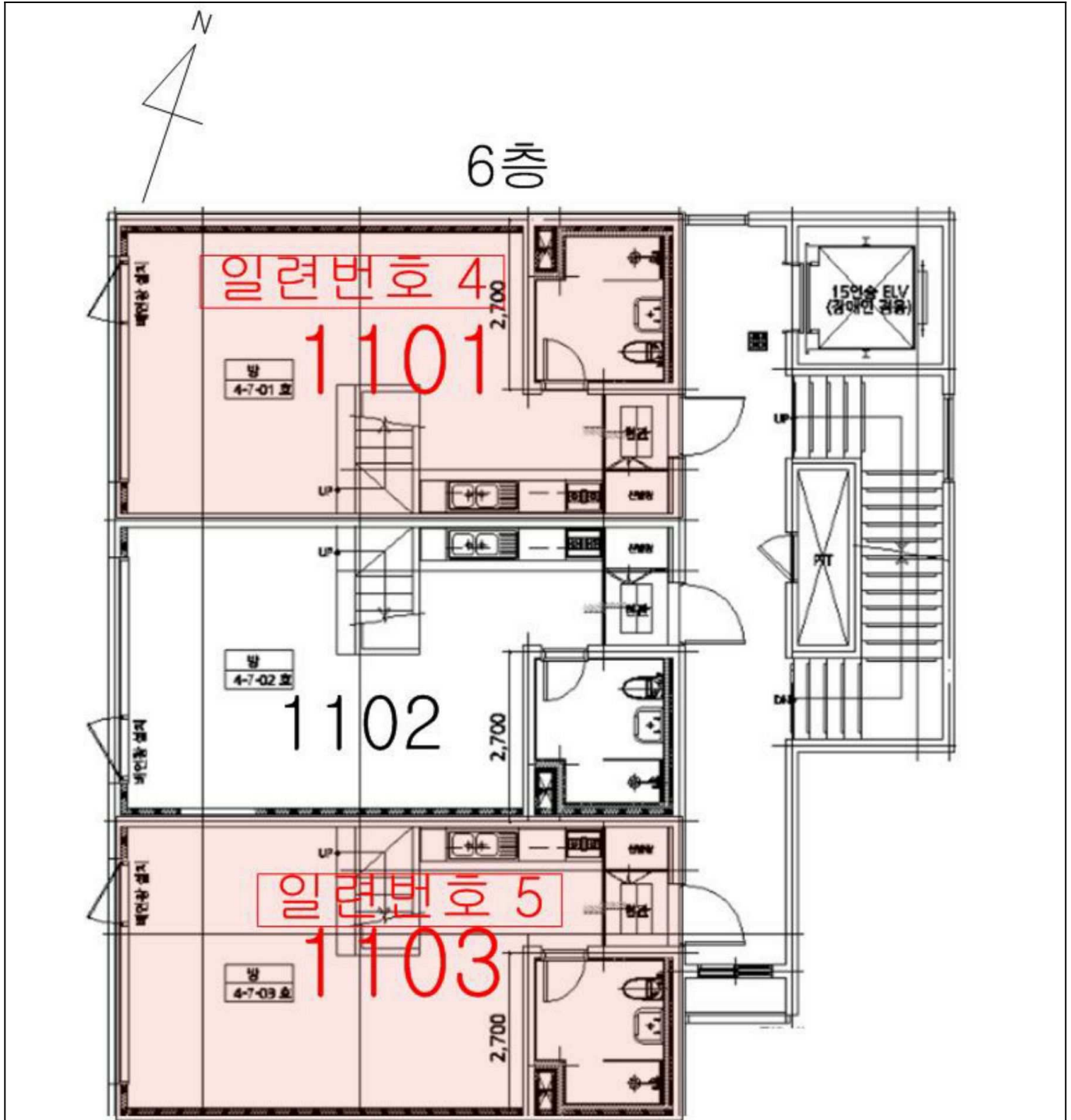
소 재 지 울산광역시 울주군 범서읍 구영리 716-3 옛지타워 2층 302호외



호 별 배치도



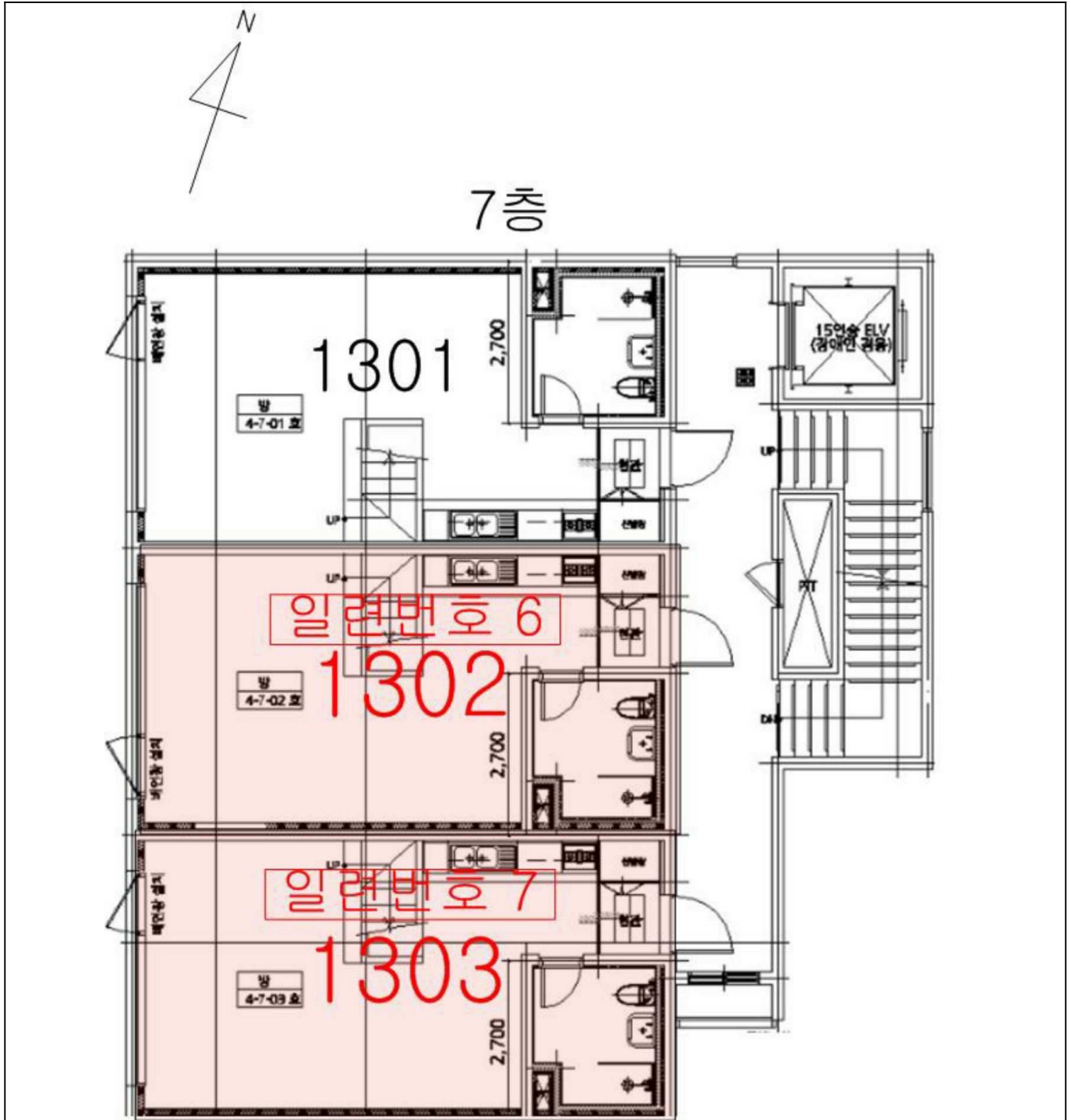
소재지 울산광역시 울주군 범서읍 구영리 716-3 옛지타워 2층 302호외



호 별 배 치 도



소재지 울산광역시 울주군 범서읍 구영리 716-3 옛지타워 2층 302호외



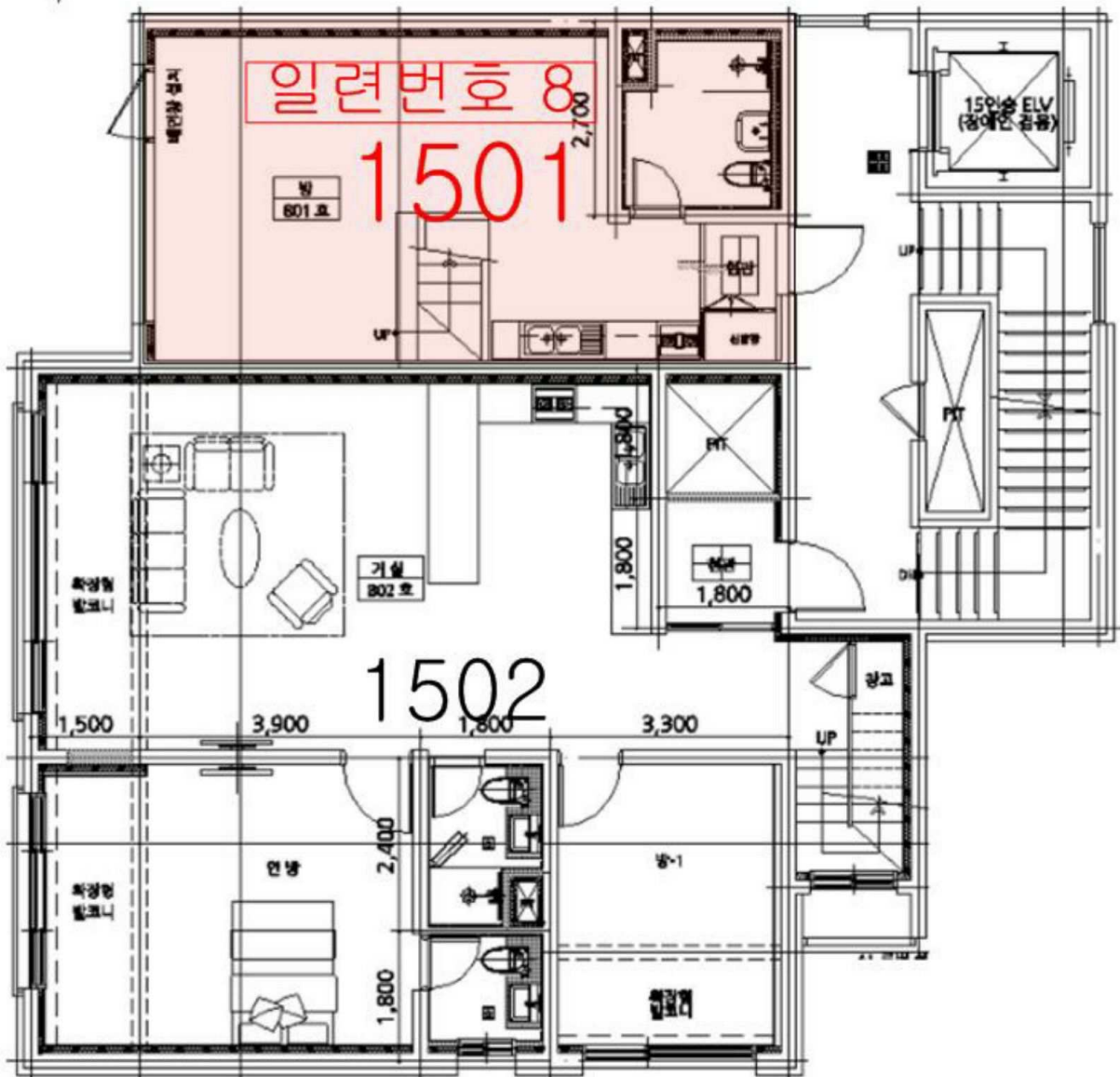
호 별 배치도



소재지

울산광역시 울주군 범서읍 구영리 716-3 옛지타워 2층 302호외

8층





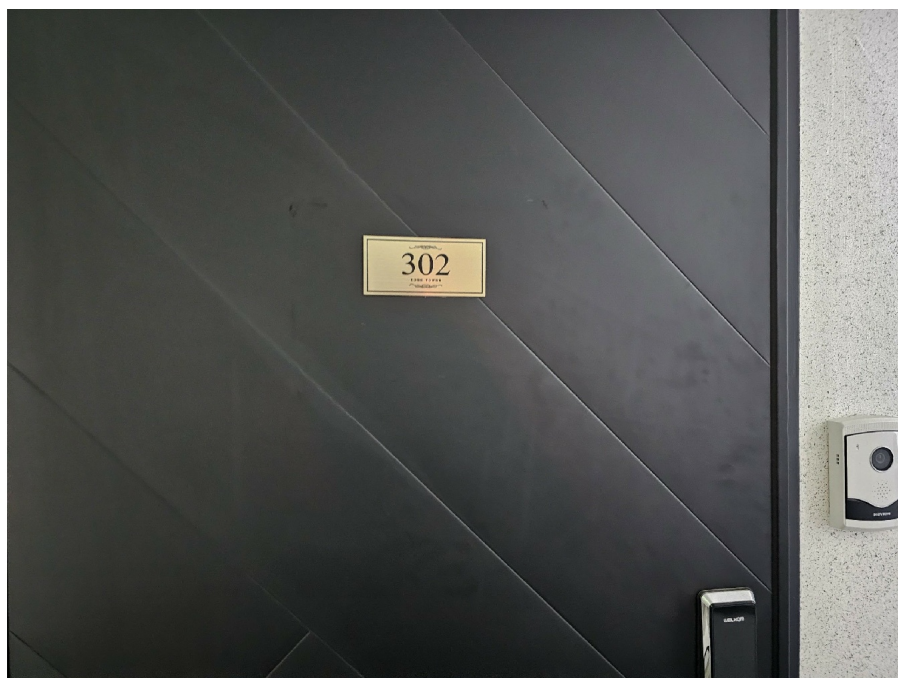
()



()



1



1



2(501)

3(503)



2(501)



3(503)



4(1101)

5(1103)



4(1101)



5(1103)



6(1302)

7(1303)



6(1302)



7(1303)



8(1501)



8(1501)

