

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 아름다운사람들
소유물건(2024타경9022)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 최병국

감정평가서번호: sk241104

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

박성근



(인)

감정평가액	구억사천사백만원정 (₩944,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 최병국	감정평가 목적	법원경매			
제출처	울산지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 아름다운사람들 (2024타경9022)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.11.06	2024.11.05	2024.11.08		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	10개호 이	구분건물	10개호 하 여	- 백	944,000,000
	합계					₩944,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 동구 일산동에 소재하는 “일산동행정복지센터” 남서측 인근에 위치하는 센트럴 나인” 11층 1104호 외 9개호 구분건물에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 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 완료일자 인 2024년 11월 06일을 기준으로 하였습니다.

2) 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 11월 05일에 실시하였습니다.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 구분건물 과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시 산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그 밖의 사항

1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 따라 구분건물과 대지사용 권이 일체성을 가지며 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명 세표에 기재하였으니 경매 진행시 업무에 참고하시길 바랍니다.

2) 본건은 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부조사가 불가하여 집합건축물관리대장 등본 상 건축물현황도 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준하여 평가하였으나 실제 내부구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재 확인이 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 동구 일산동 579-24 (도로명주소: 울산광역시 동구 번덕6길 3)			
건물명 층, 호수		센트럴나인 11층 1104호 외 9호			
용도, 규모		업무시설(오피스텔) 150호		사용승인일	2018.11.23
기호	층 호실	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)	비고
1	11층 1104호	27.383	19.7886	4.2425	오피스텔
2	11층 1105호	23.583	17.1572	3.6538	오피스텔
3	11층 1106호	23.583	17.1572	3.6538	오피스텔
4	11층 1107호	27.383	19.7886	4.2425	오피스텔
5	12층 1204호	23.583	17.1572	3.6538	오피스텔
6	12층 1206호	27.383	19.7886	4.2425	오피스텔
7	12층 1207호	23.583	17.1572	3.6538	오피스텔
8	13층 1305호	27.383	19.7886	4.2425	오피스텔
9	13층 1306호	23.583	17.1572	3.6538	오피스텔
10	13층 1307호	23.583	17.1572	3.6538	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1)인근 유사부동산의 거래사례

사 례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (m ²)	대지권 (m ²)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/m ²)	자료 출처	거래시점
									사용승인일
#1	일산동 579-24	센트럴 나인	10층 1005	25.103	3.8893	87,000	3,465,721	등기사항 전부증명서	2024.04.18
									2018.11.23
#2	전하동 639-8	에스 오션타워	7층 000	27. 1865	5.996	90,000	3,310,466	등기사항 전부증명서	2023.01.25
									2017.06.29

※거래단가 = 거래금액/전유면적

(2)비교사례의 선정

상기의 사례 는 본건물 및 인근지역에 위치한 거래사례로 위치 및 물적 유사성이 높다고 판단되는 <사례#1>을 비교사례로 선정하였습니다.

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 한국부동산원에서 발표하는 집합건물 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "울산광역시 오피스텔 가격지수" 를 활용하여 산정하였습니다.

2)시점수정치 산정

지역 :울산광역시(24.04.18~24.11.06)(40㎡이하)

거래시점 : 2024.04.18, 2024년04월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.11.06, 2024년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년09월 지수를 적용함

2024.04.18 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 99.44

2024.11.06 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.46

시점수정치 : 98.44/99.44=0.99014

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	1-4	5-7	8-10	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	1.00	동일건물내에 소재하는바 외부요인 대등합니다.
	교육시설 등의 배치				
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성				
	차량이용의 편리성				
	공공시설 및 편익시설과의 배치				
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)				
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	1.00	동일건물내에 소재하는바 내부요인 대등합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수				
	건물의 구조 및 마감상태				
	경과연수에 따른 노후도				
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)				
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등				
호별요인	층별 효용	1.08	1.10	1.12	평가대상은 남향으로 사례가 동향으로 향별효용 및 층별 효용도에서 우세합니다.
	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	1.00	1.00	평가대상은 사례대비 대등합니다.
가치형성요인 비교치(누계)		1.080	1.100	1.120	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	사례가액 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가액(원)	비준가액(원)
1,4	87,000,000	1.00	0.99014	1.080	1.091 (27.383/25.103)	101,499,607	101,000,000
6	87,000,000	1.00	0.99014	1.100	1.091 (27.383/25.103)	103,379,230	103,000,000
8	87,000,000	1.00	0.99014	1.120	1.091 (27.383/25.103)	105,258,852	105,000,000
2,3	87,000,000	1.00	0.99014	1.080	0.939 (23.583/25.103)	87,358,507	87,000,000
5,7	87,000,000	1.00	0.99014	1.100	0.939 (23.583/25.103)	88,976,257	89,000,000
9,10	87,000,000	1.00	0.99014	1.120	0.939 (23.583/25.103)	90,594,007	91,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 오피스텔 가격수준

가격수준	유사 층 전용기준 @3,500,000-4,000,000 /m ² 내외 수준
------	--

2. 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m ²)	평가 목적	감정평가액 (천원)	단가(원/m ²)	기준시점
ㄱ	일산동 579-24	센트럴 나인	19층0000호	23.583	공매	120,000	5,088,411	2024.03.27
ㄴ	일산동 579-24	센트럴 나인	20층0000호	55.48	법원 경매	192,000	3,460,707	2024.01.17

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 낙찰통계

(출처 : 태인경매정보)

구분	종별	울산광역시 동구		
		낙찰가율(%)	낙찰건율(%)	낙찰건수
최근 6개월간10 평균	오피스텔	66	1.96	1

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가액(원)
1	동구 일산동	센트럴나인11층1104호	27.383	4.2425	101,000,000
2	동구 일산동	센트럴나인11층1105호	23.583	3.6538	87,000,000
3	동구 일산동	센트럴나인11층1106호	23.583	3.6538	87,000,000
4	동구 일산동	센트럴나인11층1107호	27.383	4.2425	101,000,000
5	동구 일산동	센트럴나인12층1204호	23.583	3.6538	89,000,000
6	동구 일산동	센트럴나인12층1206호	27.383	4.2425	103,000,000
7	동구 일산동	센트럴나인12층1207호	23.583	3.6538	89,000,000
8	동구 일산동	센트럴나인13층1305호	27.383	4.2425	105,000,000
9	동구 일산동	센트럴나인13층1306호	23.583	3.6538	91,000,000
10	동구 일산동	센트럴나인13층1307호	23.583	3.6538	91,000,000

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 동구 일산동 [도로명주소] 울산광역시 동구 번덕6길 3	579-24 센트럴나 인	업무시설 제1종근린 생활시설 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 20층				
					지하2층	383.26		
					지하1층	451.64		
					1층	181.10		
					2층	432.68		
					3층	391.34		
					4층	391.34		
					5층	399.34		
					6층	391.34		
					7층	391.34		
					8층	399.34		
					9층	391.34		
					10층	391.34		
					11층	399.92		
					12층~13층	391.92	각층	
					14층	399.92		
					15층~16층	391.92	각층	
					17층	399.92		
					18층~19층	391.92	각층	
					20층	399.92		
						1.울산광역시 동구 일산동	579-24	대
			(내)					
			철근콘크리트구조					
			11층1104호	27.383	27.383	101,000,000	비준가액	
				4.2425				
			1.소유권대지권	-----	4.2425			
				788.7				

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		
2				(내) 철근콘크리트구조 11층1105호	23.583	23.583	배분내역 토 지 : 40,400,000 건 물 : 60,600,000 87,000,000	비준가액
					3.6538			
					788.7	3.6538		
3				(내) 철근콘크리트구조 11층1106호	23.583	23.583	배분내역 토 지 : 34,800,000 건 물 : 52,200,000 87,000,000	비준가액
					3.6538			
					788.7	3.6538		
4				(내) 철근콘크리트구조 11층1107호	27.383	27.383	배분내역 토 지 : 34,800,000 건 물 : 52,200,000 101,000,000	비준가액
					4.2425			
					788.7	4.2425		
5				(내) 철근콘크리트구조 12층1204호	23.583	23.583	배분내역 토 지 : 40,400,000 건 물 : 60,600,000 89,000,000	비준가액

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		
6				1. 소유권대지권	3.6538	3.6538		

					788.7			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	35,600,000	
						건 물 :	53,400,000	
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				12층 1206호	27.383	27.383	103,000,000	비준가액
7				1. 소유권대지권	4.2425	4.2425		

					788.7			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	41,200,000	
						건 물 :	61,800,000	
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				12층 1207호	23.583	23.583	89,000,000	비준가액
8				1. 소유권대지권	3.6538	3.6538		

					788.7			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	35,600,000	
						건 물 :	53,400,000	
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				13층 1305호	27.383	27.383	105,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	4.2425	4.2425		

				788.7				
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	40,000,000	
						건 물 :	60,000,000	

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		
9				(내) 철근콘크리트구조 13층 1306호	23.583	23.583	91,000,000	비준가액
					3.6538			
				1. 소유권대지권	-----	3.6538		
					788.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	36,400,000	
						건 물 :	54,600,000	
10				(내) 철근콘크리트구조 13층 1307호	23.583	23.583	91,000,000	비준가액
					3.6538			
				1. 소유권대지권	-----	3.6538		
					788.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	36,400,000	
						건 물 :	54,600,000	
합 계							₩944,000,000.-	
			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 동구 일산동에 소재하는 "일산동행정복지센터" 남서측 인근에 위치하는 "센트럴나인" 11층 1104호 외 9개호로서 본건 부근은 근린생활시설 및 업무시설,상가, 점포지대, 주택으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입 가능하며 제반 교통사정은 양호한 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층건 중 11층 12층 13층으로

외부: 몰탈위 페인트,타일붙임

창호: 샷시창

(4) 이용상태

오피스텔

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 승강기설비, 소화전, 화재탐지경보설비, 도시가스설비 등이 구비되어 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) |

세장형의 토지로서 오피스텔 ,근린생활시설 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 25미터, 북측으로 약4미터 도로에 접합니다

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(2024-05-16)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없습니다

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

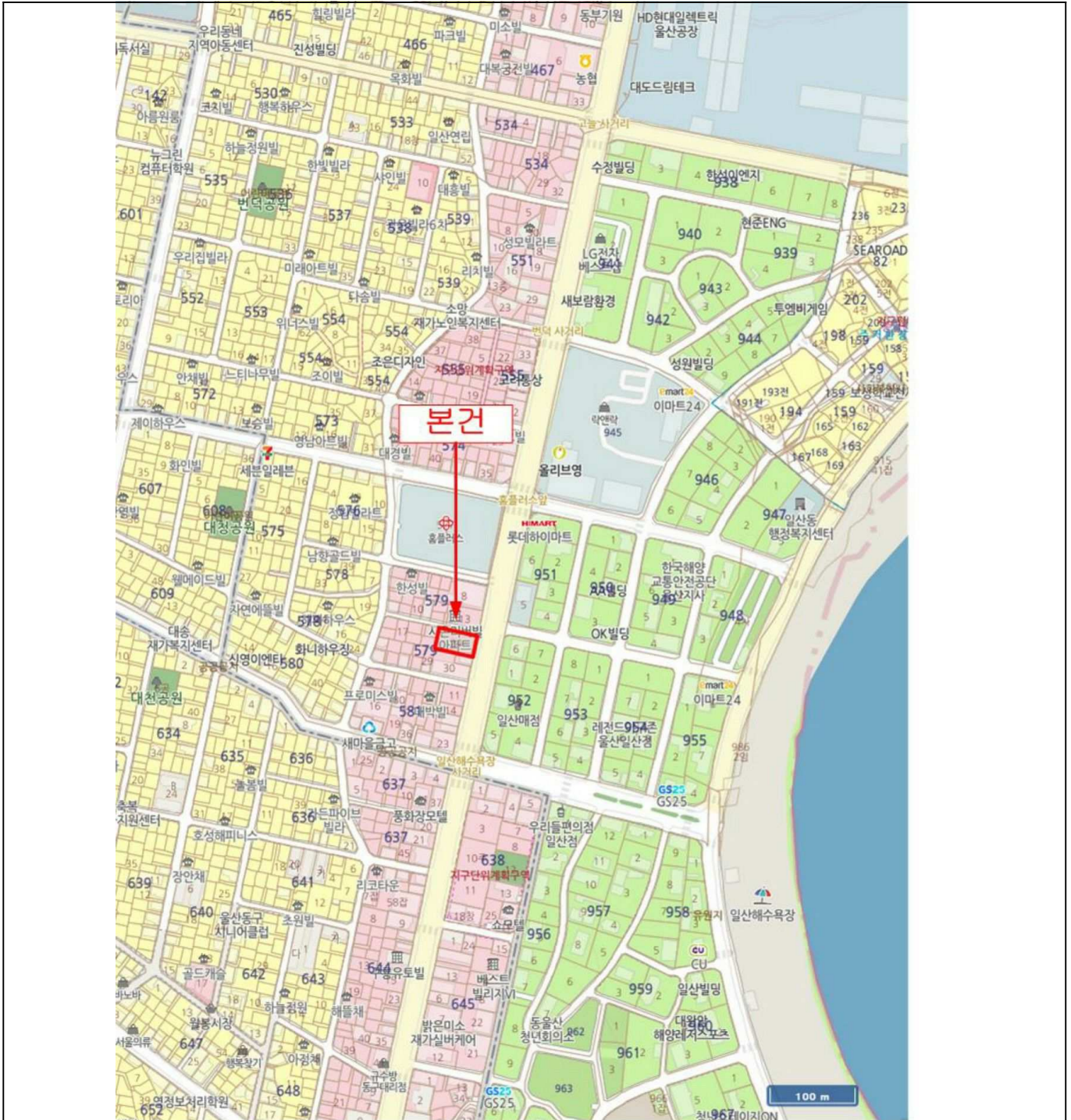
1.임대관계는 미상입니다.

2.기타사항은 없습니다

광역위치도



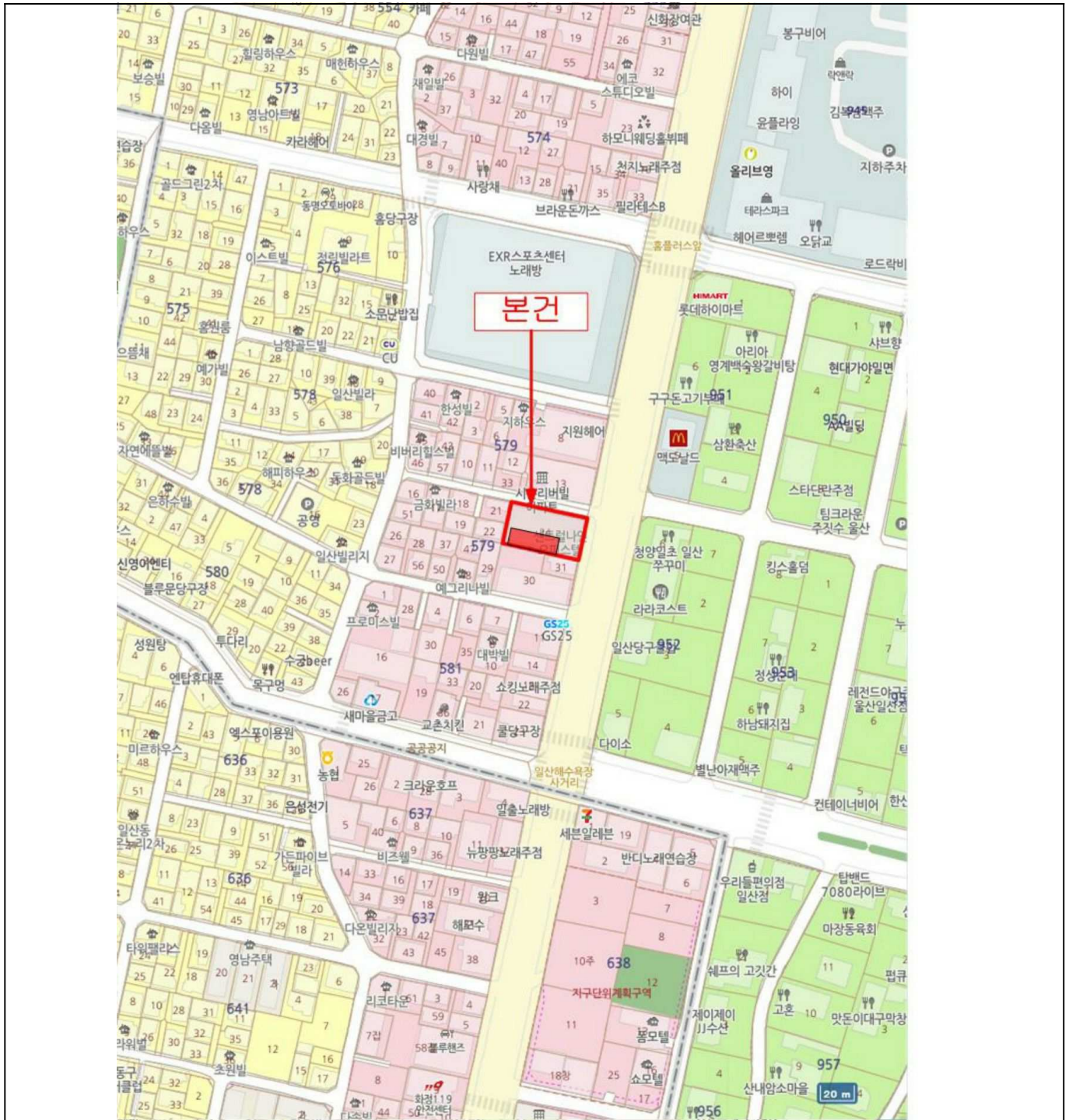
소재지	울산광역시 동구 일산동 579-24 센트럴나인 11층 1104호외
-----	--------------------------------------



위치도



소재지 울산광역시 동구 일산동 579-24 센트럴나인 11층 1104호외



호 별 배치도



소재지 울산광역시 동구 일산동 579-24 센트럴나인 11층 1104호외

11층 호별 배치도



12층 호별 배치도



13층 호별 배치도



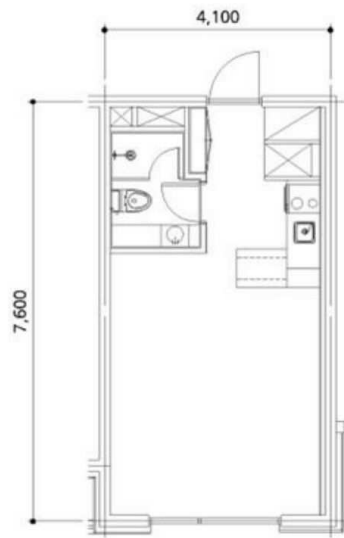
내부구조도



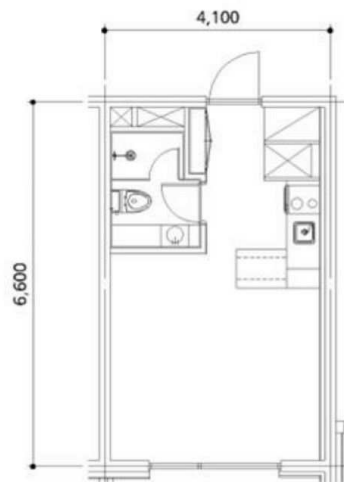
소재지

울산광역시 동구 일산동 579-24 센트럴나인 11층 1104호외

내부구조도



(1)1104호, (4)1107호, (6)1206호, (8) 1305호



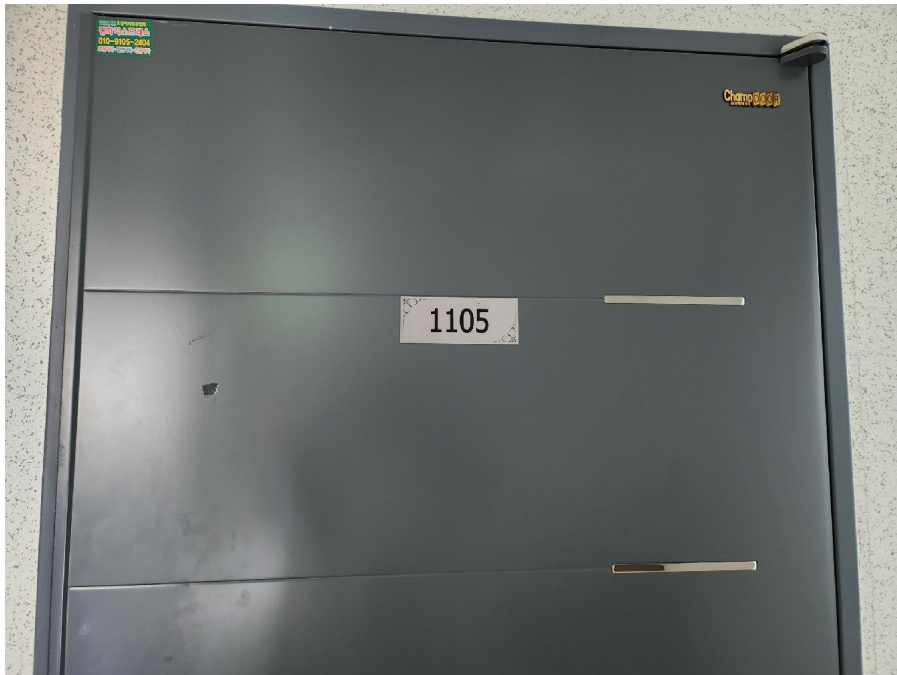
(2)1105호, (3)1106호, (5)1204호,
(7) 1207호, (9)1306호, (10)1307호



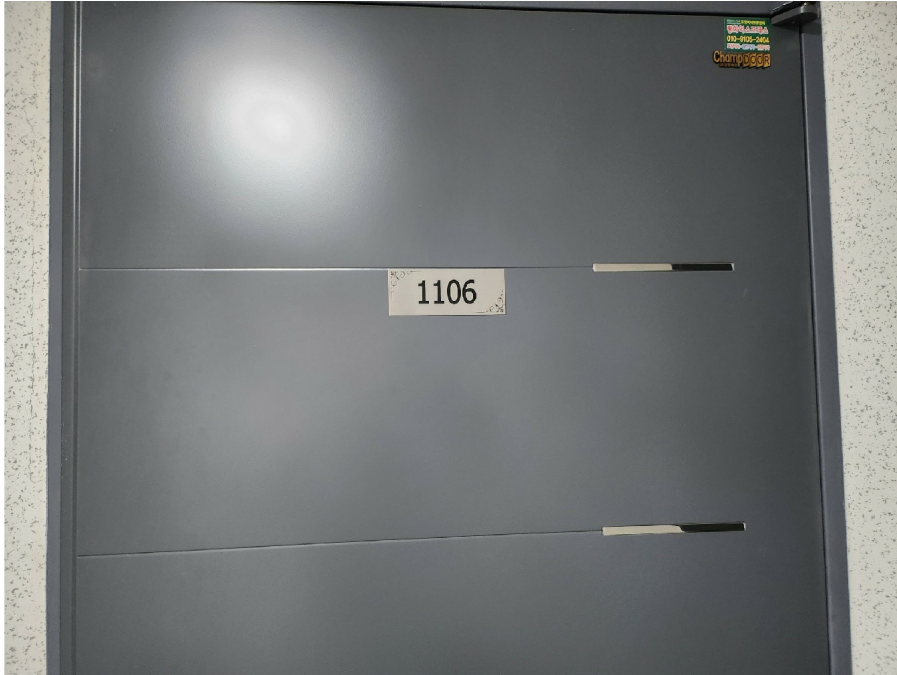




1104



1105



1106



1107



1204



1206



1207



1305



1306



1307