

감정평가서

의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 김한
건명	부울산업개발 주식회사 소유물건(2024타경113389)
감정서번호	YM240808-1058

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강대욱

감정평가액	이억삼천팔백만원정 (₩238,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 김한		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	부울산업개발 주식회사 (2024타경113389)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.15	2024.08.13 ~ 2024.08.15	2024.08.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	238,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩238,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 남구 신정동에 소재하는 신정센텀메르빌 17층 1702호로 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함. 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 08월 15일로 하고 이 날 현장을 방문하여 제반사항을 조사하였음.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 “집합건물의소유 및 관리에 관한법률” 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 분양 또는 매매 관행상 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성 되는바, 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 병기 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능 하여 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 별도의 확인을 요하니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

소재지	울산광역시 남구 신정동 580-1, 580-18 도로명 주소[남구 돌길로81번길 13]		
건물명, 동, 층, 호수	신정센텀메르빌 17층 1702호		
용도	업무시설	사용승인일	2018.03.15
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	67.3908	30.6832	10.5722

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
1	신정동 569-2	문수로드림파크 101동	13/○○	63.0373	8.978	210,000,000 (@3,331,360)	2024.02.03
							2022.03.25
2	신정동 684-1	신정오피셀리움 플러스	15/○○	36.6755	5.3262	130,000,000 (@3,544,600)	2023.12.16
							2018.04.20
3	신정동 643-1	휴먼블루드빌	11/○○	41.1353	4.8056	145,000,000 (@3,524,953)	2023.01.27
							2019.04.01

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

같은 인근내 거래사례중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 가격형성용인에서 가장 비교가능성이 높으며 비교적 최근에 거래된 <사례1>을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 전국주택/오피스텔가격동향 조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “울산광역시 오피스텔 매매가격지수” 를 활용하여 산정함
- 월별 울산광역시 오피스텔 매매가격지수

(2023.12 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	102.94	102.47	102.09	101.69	101.42	101.19	100.99	100.76	100.63	100.45	100.17	100.0
2024년	99.99	99.92	99.75	99.47	99.35	99.18	-	-	-	-	-	-

- 시점 수정치 산출
 - ▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 99.99 (2024.01)
 - ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.18 (2024.06)
 - ▶ 시점 수정치 : $99.18 / 99.99 \approx 0.99190$

※ 본건의 기준시점 당시 가격지수는 2024년 07월 이후 미고시되어 06월 매매가격 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

조건	구분 세항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.10	대중교통의 편의성, 공공시설 및 편익시설의 배치 등에서 우세함.
	교통시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.97	경과년수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	호별요인은 대체로 유사함.
	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	기타요인은 대체로 유사함.
누계		1.00	1.067	

7. 비준가액

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	비준가액
210,000,000	1.00	0.99190	1.067	67.3908/ 63.0373	237,604,473	238,000,000 (@3,531,639)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	230,000,000~250,000,000원 내외 수준
------	--------------------------------

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
신정동 580-1	신정센텀메르빌	12/○○	63.37	9.94	경매	234,000,000 (@3,692,599)	2024.05.22
							2018.03.15
신정동 580-1	신정센텀메르빌	17/○○	62.08	9.74	경매	229,000,000 (@3,688,789)	2024.02.16
							2018.03.15
신정동 580-1	신정센텀메르빌	17/○○	67.39	10.57	경매	231,000,000 (@3,427,808)	2023.04.24
							2018.03.15

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 238,000,000 원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
	울산광역시 남구 신정동 [도로명주소] 남구 돌길로 81번길 13	580-1	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 18층					
		580-18							
		신정센텀 메르빌							
				지하1층	308.32				
				1층	53.85				
				2~18층 각	359.664				
(1)	울산광역시 남구 신정동	580-1	대	일반상업지역		476			
(2)	"	580-18	대	일반상업지역		220.1			
1		<전유 부분의	부분의	건물 및 대지권의 (내) 철근콘크리트구조 17층 1702호	표시>		238,000,000	비준가액	
						67.3908			67.3908
					(1,2)	10.5722			10.5722
						696.10			
				토지·건물		배분내역			
				토 지 :		71,400,000			
				건 물 :		166,600,000			
합 계						₩238,000,000.-			
		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 남구 신정동 소재 '월평중학교' 남서측 인근에 위치하는 신정센텀메르빌 17층 1702호로서 주변은 공동주택, 각종근린생활시설 및 업무시설, 신정시장 등으로 형성된 상업지역임

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층건중 17층 1702호로서
외 벽 : 치장석, 몰탈위페인트 마감 등.
내 벽 : 벽지바름, 일부타일 붙임 등
창 호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

오피스텔(주거용)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 소화전설비, 승강기설비, 주차타워설비 등이 구비되어 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필일단의 정방형의 토지로서 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 폭 약 8미터, 북측으로 폭 약 6미터의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

580-1: 도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8-10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(울산중앙초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(월평중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

580-18: 도시지역, 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)
(울산중앙초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)
(월평중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도



소재지 울산광역시 남구 신정동 580-1 신정센텀메르빌 17층 1702호



내부 구조도



소재지 울산광역시 남구 신정동 580-1 신정센텀메르빌 17층 1702호



None Scale

< 17층 호별 배치도 >



본건 (신정센텀메르빌 17층 1702호)

< 내부 구조도 >









