

감정평가서

| | |
|-------|--------------------------------|
| 건명 | 김제헌 외 1명 소유물건(2024타경119059) |
| 의뢰인 | 울산지방법원 사법보좌관 김한 |
| 감정서번호 | h2024-11-014 |


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.

효원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
황윤숙

황윤숙 

| | | | | | | |
|----------------------------|----------------------------|-------------|------------|-------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 사억육천만원정 (₩460,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 울산지방법원 사법보좌관 김한 | | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 울산지방법원 경매1계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 김제헌 외 1명 (2024타경119059) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록 표시근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2024.11.29 | 2024.11.29 | 2024.11.29 | |
| 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 | - | 460,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | | ₩460,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 소재 “울산역” 남동측 인근에 위치하는 골드테라스 타워 1층 102호에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 29일로 함.

4. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

나. 본건 상가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 다른 감정평가방법은 적용하지 아니하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

본건은 「집합건물의소유및관리에관한법률」 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로서 분양 또는 매매관행상 건물 구분소유권과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 가격이 형성되는 바 건물부분과 토지부분의 개별적인 평가가 곤란하나 귀 법원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표” 하단에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II . 거래 사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래 사례비교법에 의한 가격 산출방법

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

2. 대상물건 개요

| | | | | |
|-----------------|---|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| 소재지 (도로명 주소) | 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1606-7 (울산광역시 울주군 삼남읍 도호1길 12) | | | |
| 건물명 | 골드테라스타워 | 사용승인일 | 2019.10.21 | |
| 건물 구조 및 층수 | 철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하2층/지상11층 | 용 도 | 제1종근린생활시설 | |
| 일련번호 | 층/호수 | 전유면적(m ²) | 공용면적(m ²) | 대지권면적(m ²) |
| 1 | 1층 102호 | 35.35 | 29.93 | 9.4082 |

3. 거래 사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (m ²) | 대지권 면적(m ²) | 거래금액 (원) | 건물면적당 단가(m ²) | 거래시점 |
|----|---------------|----------------|------|---------------------------|----------------------------|-------------|------------------------------|------------|
| | | | | | | | | 사용승인일 |
| 1 | 신화리 1611-2 | 울산태왕아 너스퍼티안 | 1/** | 36.04 | 6.4231 | 432,650,000 | 12,004,716 | 2022.11.21 |
| | | | | | | | | 2021.01.07 |
| 2 | 신화리 1611-2 | 울산태왕아 너스퍼티안 | 1/** | 37.17 | 6.6245 | 463,250,000 | 12,463,007 | 2022.11.16 |
| | | | | | | | | 2021.01.07 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교사례의 선정

본건 인근에 위치하여 위치적 유사성이 있고 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 비교가능성이 높은 <거래사례 1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

비교사례는 거래당사자간에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 상업용 부동산 지역별 자본수익률 중 본건 부동산 유형인 [집합상가 자본수익률]로 산정하였음.

- 울산 집합상가 분기별 자본수익률 -

| 구분 | 1분기 | 2분기 | 3분기 | 4분기 |
|-------|------|-------|-------|------|
| 2022년 | 0.41 | 0.42 | 0.38 | 0.19 |
| 2023년 | 0.03 | -0.04 | -0.21 | 0.06 |
| 2024년 | 0.29 | 0.08 | 0.06 | 0.06 |

- 시점수정치 -

| 기 간 | 자본수익률(%) | 비 고 |
|---------------------------------|---------------------|--|
| 누 계 (2022.11.21 ~2024.11.29) | 0.394% (1.00394) | $(1+0.0019*41/92)*(1+0.0003)*(1-0.0004)*(1-0.0021)*(1+0.0006)*(1+0.0029)*(1+0.0008)*(1+0.0006)*(1+0.0006*60/92) \approx 1.00394$ |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인비교

- 본건과 거래사례(1) 비교

| 구분 | 조건 | 격차율 | | 비고 |
|----------------|----------------------|------|-------|-------------------------|
| | | 사례 | 본건 | |
| 단지 외부 요인 | 고객 유동성과의 적합성, | 1.00 | 1.07 | 본건이 고객 유동성과의 적합성에서 우세함. |
| | 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 | | | |
| | 대중교통의 편의성 | | | |
| | 배후지의 크기, 상가의 성숙도 | | | |
| | 차량이용의 편의성 | | | |
| 단지 건물 요인 | 단지내 주차의 편리성 | 1.00 | 0.98 | 본건이 건물의 규모에서 열세함. |
| | 건물전체의 공실률 | | | |
| | 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, | | | |
| | 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태, | | | |
| | 건물의 규모 및 최고층수 등 | | | |
| 호별 요인 | 층별 효용 | 1.00 | 1.03 | 본건이 위치별 효용에서 우세함. |
| | 위치별 효용 | | | |
| | 주출입구와의 거리 | | | |
| | 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 | | | |
| | 향별 효용 | | | |
| | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 | | | |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| 누계 | | 1.00 | 1.080 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액

| 일련 번호 | 거래사례 가격(원) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교(m ²) | 산출가격(원) | 결정가격(원) |
|----------|---------------|------|---------|--------------|-----------------------|-------------|-------------|
| 1 | 432,650,000 | 1.00 | 1.00394 | 1.080 | 35.35 / 36.04 | 460,121,850 | 460,000,000 |

※ 비준가액은 산출된 가격에서 백만단위로 반올림함.

III . 참고가격 자료

1. 인근지역 가격 수준

| | |
|-------|--|
| 1층 상가 | 전유면적당 12,000,000~13,000,000원/m ² 내외 |
|-------|--|

위치별, 층별 효용에 따라 가격 편차가 있는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

[출처: 감정평가사협회 감정평가정보]

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (m ²) | 감정평가 금액(원) | 전유면적당 단가(원/m ²) | 감정평가 목적 | 기준시점 |
|----|----------------|-------------|-------|---------------------------|---------------|--------------------------------|------------|------------|
| | | | | | | | | 사용승인일 |
| 1 | 신화리 1606-7 | 골드테라스 타워 | 1/*** | 35.35 | 460,000,000 | 13,012,729 | 경매 | 2024.07.25 |
| | | | | | | | | 2019.10.21 |
| 2 | 신화리 1605-10 | 센트로 스테이션 | 1/*** | 35.28 | 482,000,000 | 13,662,131 | 경매 | 2024.06.5 |
| | | | | | | | | 2018.06.26 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 경매 매각 통계

[출처: 대법원 법원경매정보]

| 지역 | 용도 | 기간 | 매각율(%) | 매각가율(%) |
|--------------|--------|--------|--------|---------|
| 울산광역시 울주군 | 상가 | 최근 1년 | - | - |
| | | 최근 6개월 | - | - |
| | 근린생활시설 | 최근 1년 | 19.8 | 54.5 |
| | | 최근 6개월 | 21.2 | 45.0 |

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

| 일련번호 | 건물명 | 층·호 | 전유면적(m ²) | 단가(원/m ²) | 감정평가액(원) |
|------|---------|---------|-----------------------|-----------------------|-------------|
| 1 | 골드테라스타워 | 1층 102호 | 35.35 | 약 13,013,000 | 460,000,000 |

2. 결정의견

상기 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 감정평가사례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때 거래사례비교법으로 산정한 가격의 적정성이 인정되며, 다른 감정평가방법에 의한 가격 산출 및 시산가액 조정은 불필요하다고 판단되므로 상기와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 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 삼남읍 신화리 [도로명주소] 울산광역시 울주군 삼남읍 도호1길 12 | 1606-7 골드 테라스 타워 | 제2종 근린생활 시설 | 철근콘크리트구조 (철근)크리트지붕 11층 | 1층 | 582.99 | | | | |
| | | | | | 2층~10층 각 | 595.75 | | | | |
| | | | | | 11층 | 454.27 | | | | |
| | | | | | 지하1층 | 1019.97 | | | | |
| | | | | | 지하2층 | 1005.57 | | | | |
| | 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 | 1606-7 | 대 | 일반상업지역 | [내] 철근콘크리트구조 1층 102호 | 35.35 | 35.35 | 460,000,000 | 비준가액 | |
| | | | | | | 1. 소유권 | 9.4082 | | | 9.4082 |
| | | | | | | ----- | | | | |
| | | | | | | 대지권 | 1,214.1 | | | |
| | | | | | | 토지 · 건물 | | | | 배분내역 |
| 토 지 : | | 184,000,000 | | | | | | | | |
| 건 물 : | | 276,000,000 | | | | | | | | |
| 합 계 | | | | | | | ₩460,000,000.- | | | |
| 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 삼남읍 신화리 소재 "울산역" 남동측 인근에 위치하는 골드테라스타워 1층 102호로서 주위는 근린생활시설, 오피스텔, 숙박시설, 상업나지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층 건물 내 1층 102호로서,
외벽: 타일 붙임, 몰탈위페인트칠 마감,
내벽: 몰탈위페인트칠 마감,
창호: 샷시창임.

(4) 이용상태

일반건축물대장상 제1종근린생활시설(소매점)로서 현황은 공실임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 소화전설비, 승강기설비, 냉방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로와 등고평탄한 가장형 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.

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

본건 남동측으로 폭 약 25미터, 북동측으로 폭 약 15미터의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(경부고속철도 울산역 역세권지구), 대로3류(폭 25m~30m)(2014-12-11)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역(2024-06-27) (축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경제자유구역 <경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 도시개발구역<도시개발법> 중점경관관리 구역(2024-06-13).

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

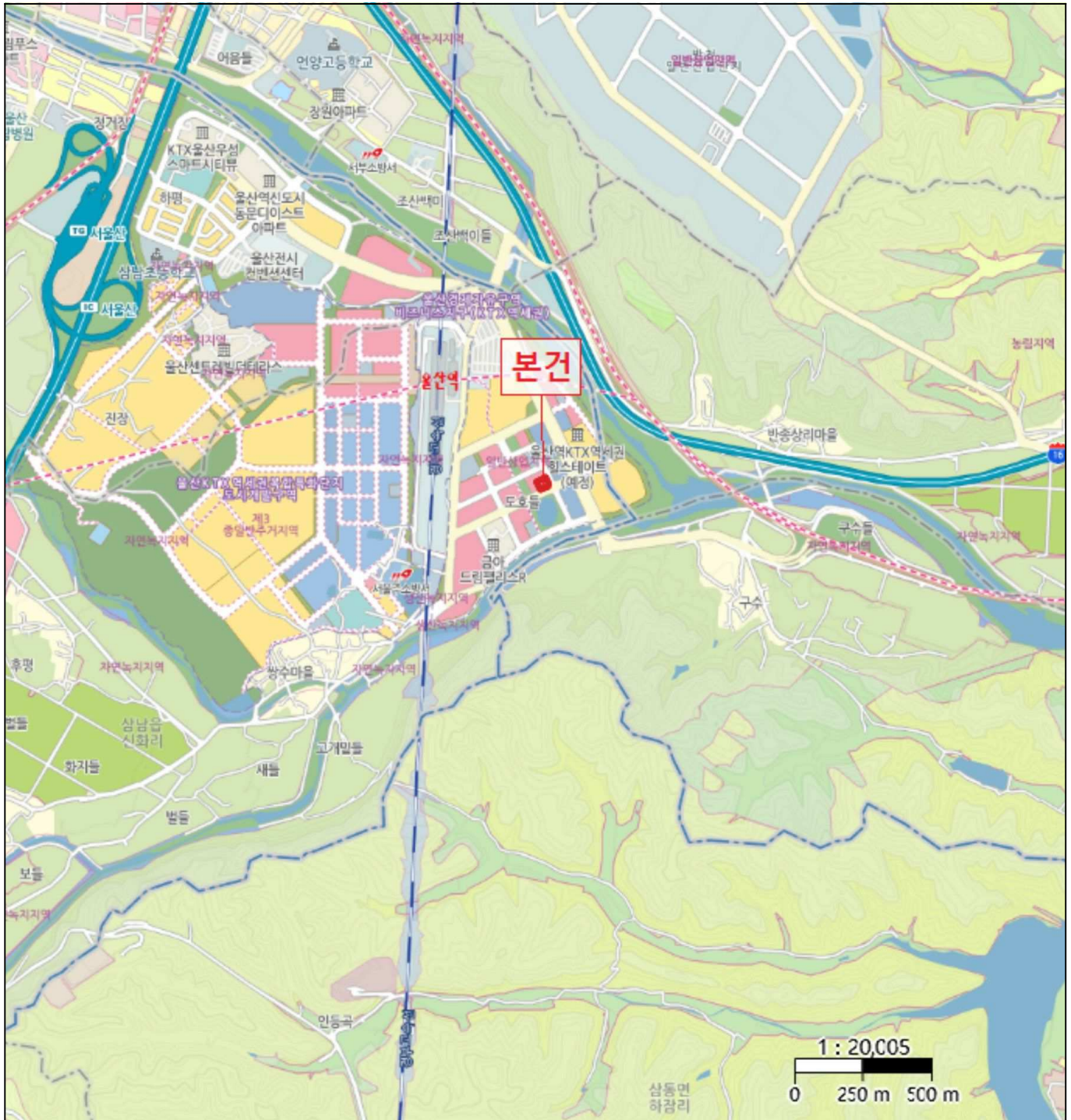
가. 임대관계
미상임.

나. 기타참고사항
없음.

광역위치도



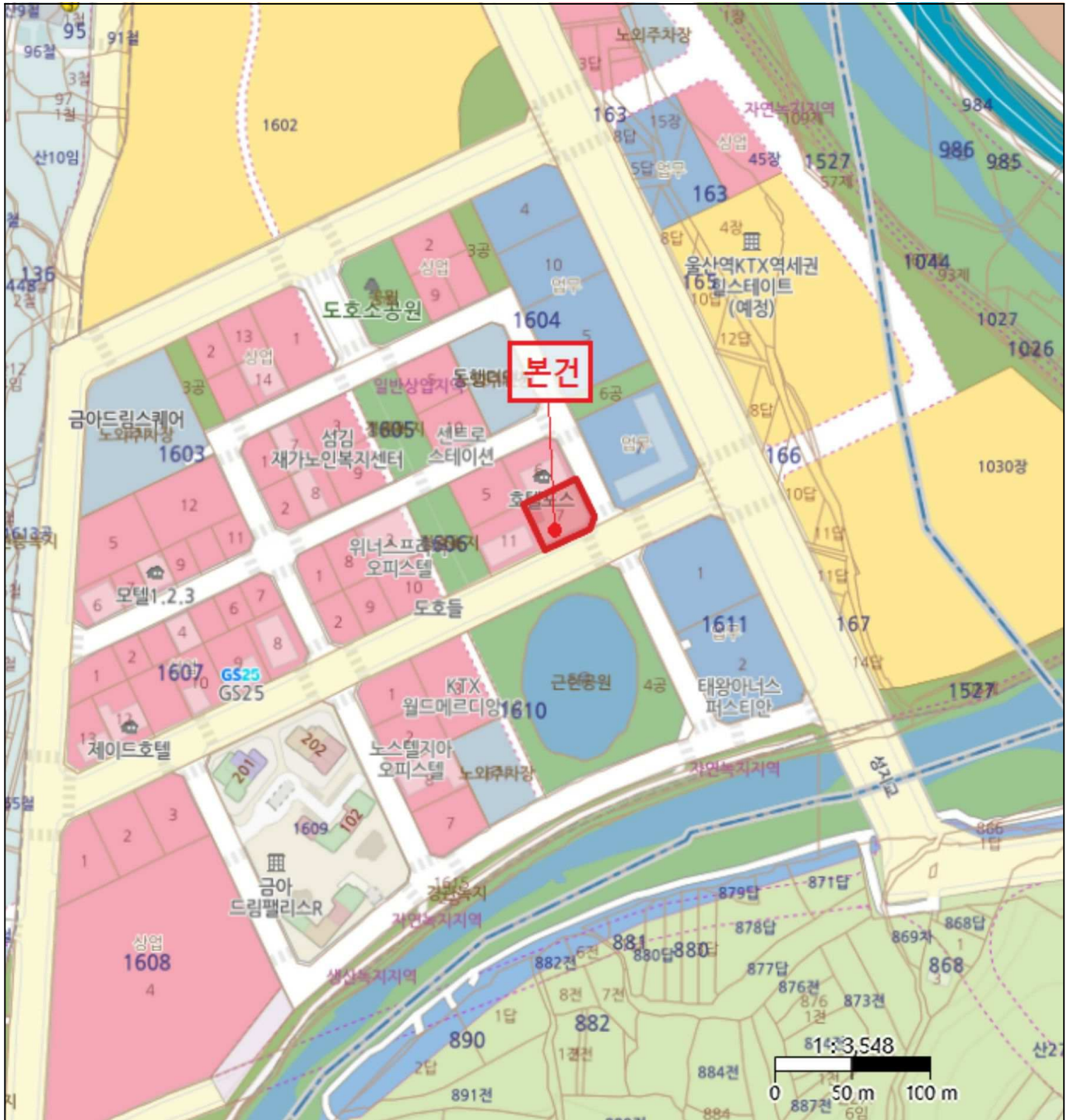
| | |
|-----|--|
| 소재지 | 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1606-7 골드테라스타워 1층 102호 |
|-----|--|



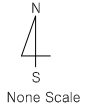
위치도



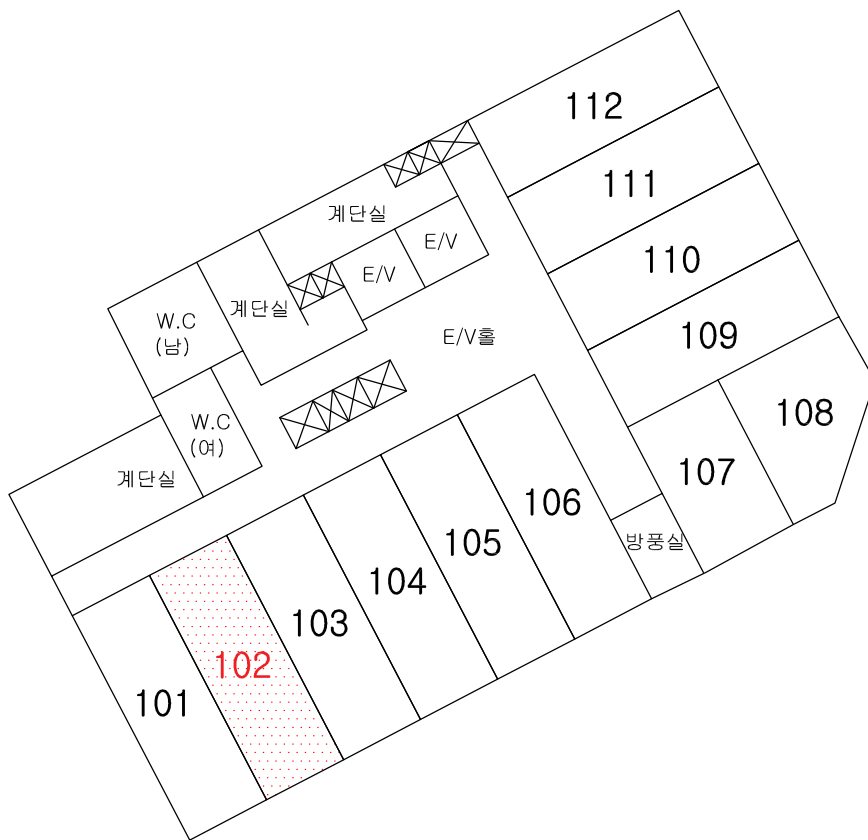
| | |
|-----|--|
| 소재지 | 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1606-7 골드테라스타워 1층 102호 |
|-----|--|



호 별 배 치 도



1층 호별배치도



골드테라스타워 1층 102호



