

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사중앙  
소유물건(2024타경119653)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 최병국

감정평가서번호: 두나202412-60-003

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.

두나감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
이상두

이



감정평가액	일십사억오천구백만원정 (₩1,459,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 최병국		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사중앙 (2024타경119653)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.13	2024.12.12 ~ 2024.12.13	2024.12.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	9개호	구분건물	9개호	-	1,459,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩1,459,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 양산시 상북면 소토리 소재 “양산세관” 북측 인근에 위치하는 “(현칭 : J아트하우스빌) 2층 201호~205호 및 3층 301호~304호” 건에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관계 법령과 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

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

### 4. 감정평가 방법

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” ,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 “거래사례비교법” ,

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

나. 본 평가에 있어서는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조, 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하는 거래사례비교법으로 감정평가 하였으며, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 거래사례비교법 외의 다른 방법으로 산출한 시산가액과의 비교, 합리성 검토는 생략하였음.

## 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 13일로 하였음.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건 실지조사 실시기간은 2024년 12월 12일부터 2024년 12월 13일까지이며, 실지조사를 통하여 현황 및 개별상황등을 확인하였음.

## 6. 그 밖의 사항

가. 본건 현장 조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부관찰이 불가하여 외부관찰, 탐문조사 등을 종합적으로 고려한 사항을 기준하였으니 경매진행시 내부구조(발코니확장, 수리 여부) 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 대상물건의 개요

<b>명칭</b>	(현칭 : J아트하우스빌) 2층 201호, 202호, 203호, 204호, 205호, 3층 301호, 302호, 303호, 304호					
<b>소재지</b>	경상남도 양산시 상북면 대석리 821-14 (경상남도 양산시 상북면 민등대길 32)					
<b>사용승인일자</b>	2016.01.12					
<b>주용도</b>	업무시설(오피스텔)					
<b>기호</b>	<b>구분</b>	<b>전유 면적</b>	<b>공용 면적</b>	<b>전체 면적</b>	<b>대지권 면적</b>	<b>전용률(%)</b>
1	2층 201호	60.560	33.1016	93.6616	24.0162	64.66
2	2층 202호	64.1675	35.0734	99.2409	25.4468	64.66
3	2층 203호	51.460	28.1277	79.5877	20.4074	64.66
4	2층 204호	78.415	42.861	121.276	31.0969	64.66
5	2층 205호	78.415	42.861	121.276	31.0969	64.66
6	3층 301호	60.56	33.1016	93.6616	24.0162	64.66
7	3층 302호	64.1675	35.0734	99.2409	25.4468	64.66
8	3층 303호	51.460	28.1277	79.5877	20.4074	64.66
9	3층 304호	78.415	42.861	121.276	31.0969	64.66
<b>비고</b>	-					

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명/등	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 (사용승인일)
1	대석리 821-14	-	5/***	36.8487	122,400,000	3,321,691	2022.05.27 (2016.01.12)
2	대석리 821-14	-	5/***	44.0287	149,600,000	3,397,783	2022.05.27 (2016.01.12)
3	대석리 821-14	-	6/***	36.8487	122,400,000	3,321,691	2021.11.10 (2016.01.12)

### (2) 비교거래 사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례 “1” 을 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 5. 시점수정

한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사 자료 중 본 건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 <경상남도 연립다세대 매매가격지수>를 활용하여 산정함.

<경상남도 연립다세대 매매가격지수>

기호	구 분	적 용 년 월	가격지수	비고
1	기준시점 (2024.12.13)	2024년 10월	96.4	A
	사례 거래시점 (2022.05.27)	2022년 04월	101.2	B
	시점 수정치		<b>0.95257</b>	A/B

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	일련번호 1~9 / 사례 1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	0.98	층별 효용 등에서 열세함.
	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	0.80	사례는 도시형생활주택, 대상은 오피스텔로 열세함.
가치형성 요인 비교치(누계)		0.784	-

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
1	60.560	3,321,691	1.000	0.95257	0.784	2,480,688	150,230,465	150,000,000
2	64.1675	3,321,691	1.000	0.95257	0.784	2,480,688	159,179,547	159,000,000
3	51.460	3,321,691	1.000	0.95257	0.784	2,480,688	127,656,204	128,000,000
4	78.415	3,321,691	1.000	0.95257	0.784	2,480,688	194,523,150	195,000,000
5	78.415	3,321,691	1.000	0.95257	0.784	2,480,688	194,523,150	195,000,000
6	60.56	3,321,691	1.000	0.95257	0.784	2,480,688	150,230,465	150,000,000
7	64.1675	3,321,691	1.000	0.95257	0.784	2,480,688	159,179,547	159,000,000
8	51.460	3,321,691	1.000	0.95257	0.784	2,480,688	127,656,204	128,000,000
9	78.415	3,321,691	1.000	0.95257	0.784	2,480,688	194,523,150	195,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명/동	층/호	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	감정 평가 목적	거래시점 (사용승인일)	비고
ㄱ	대석리 821-14	J아트 하우스빌	2/***	51.460	127,000,000 (@2,467,936)	경매	2023.03.23 (2016.01.12)	오피스텔 (업무시설)
ㄴ	대석리 821-14	J아트 하우스빌	2/***	78.415	193,000,000 (@2,461,264)	경매	2023.03.23 (2016.01.12)	오피스텔 (업무시설)
ㄷ	대석리 821-14	J아트 하우스빌	3/***	64.1675	151,000,000 (@2,353,216)	경매	2023.04.27 (2016.01.12)	오피스텔 (업무시설)
ㄹ	대석리 821-14	J아트 하우스빌	3/***	78.415	184,000,000 (@2,346,490)	경매	2023.04.27 (2016.01.12)	오피스텔 (업무시설)

### 2. 인근지역내 유사부동산의 가치수준

인근 유사 부동산	전유면적당 2,500,000원/㎡ 내외 정도 수준임. (층별, 향별 등에 따라 차이 상이할 수 있음.)
--------------	--

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정 의견

### 1. 감정평가액의 결정의견

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우라고 판단되어 거래사례비교법 외의 다른 방법에 의한 시산가액과의 비교, 합리성 검토는 생략하였으며, 상기 참고가격 자료의 검토결과 거래사례비교법에 의한 비준가액의 적정성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

### 2. 감정평가액의 결정

일련 번호	면적 (㎡)		비준가액 (원)	감정평가액	비 고
	공부	사정			
1	60.560	60.560	150,000,000	150,000,000	-
2	64.1675	64.1675	159,000,000	159,000,000	-
3	51.460	51.460	128,000,000	128,000,000	-
4	78.415	78.415	195,000,000	195,000,000	-
5	78.415	78.415	195,000,000	195,000,000	-
6	60.56	60.56	150,000,000	150,000,000	-
7	64.1675	64.1675	159,000,000	159,000,000	-
8	51.460	51.460	128,000,000	128,000,000	-
9	78.415	78.415	195,000,000	195,000,000	-
합 계				1,459,000,000	

# 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			
(1)	경상남도 양산시 상북면 대석리  [도로명주소] 경상남도 양산시 상북면 민등대길 32	821-14	업무시설 (오피스텔) 및 도시형 생활주택	철근콘크리트구조 업무시설  지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층					
						166.96			
						55.07			
						497.4675			
						497.4675			
						279.0537			
						279.0537			
						279.0537			
						279.0537			
						275.5537			
1	경상남도 양산시 상북면 대석리	821-14	대	(내) 철근콘크리트구조 2층 201호  (1) 소유권  대지권					
						720			
						60.560	60.560	150,000,000	비준가액
						60.56			
							24.0162		
						1,815.5748			
								토지 · 건물	배분내역
								토 지 :	45,000,000
								건 물 :	105,000,000
2			(내) 철근콘크리트구조 2층 202호  (1) 소유권  대지권						
					64.1675	64.1675	159,000,000	비준가액	
					64.1675				
						25.4468			
					1,815.5748				
							토지 · 건물	배분내역	
							토 지 :	47,700,000	
							건 물 :	111,300,000	

## 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		
3				(내) 철근콘크리트구조 2층 203호	51.460	51.460	128,000,000	비준가액
				(1) 소유권	51.46	20.4074		
				대지권	1,815.5748			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		38,400,000	
					건 물 :		89,600,000	
4				(내) 철근콘크리트구조 2층 204호	78.415	78.415	195,000,000	비준가액
				(1) 소유권	78.415	31.0969		
				대지권	1,815.5748			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		58,500,000	
					건 물 :		136,500,000	
5				(내) 철근콘크리트구조 2층 205호	78.415	78.415	195,000,000	비준가액
				(1) 소유권	78.415	31.0969		
				대지권	1,815.5748			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		58,500,000	
					건 물 :		136,500,000	
6				철근콘크리트구조 3층 301호	60.560	60.560	150,000,000	비준가액
				(1) 소유권	60.56	24.0162		
				대지권	1,815.5748			

# 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			
7				(내) 철근콘크리트구조 3층 302호	64.1675	64.1675	배분내역	비준가액	
							토 지 :		45,000,000
							건 물 :		105,000,000
8				(내) 철근콘크리트구조 3층 303호	51.460	51.460	배분내역	비준가액	
							토 지 :		47,700,000
							건 물 :		111,300,000
9				(내) 철근콘크리트구조 3층 304호	78.415	78.415	배분내역	비준가액	
							토 지 :		38,400,000
							건 물 :		89,600,000
합 계							₩1,459,000,000.-		
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 경상남도 양산시 상북면 소토리 소재 "양산세관" 북측 인근에 위치하는 2층 201호외 4개호(201호~205호) 및 3층 301호외 3개호(301호~304호)로서, 주변은 공동주택, 단독주택, 소규모공장, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 바 대중교통사정은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 9층 건물 내 2층 201호외 4개호(201호~205호) 및 3층 301호외 3개호(301호~304호)로서,  
외벽 : 치장석 및 판넬 붙임 등  
내벽 : 벽지바름, 일부 타일  
창호 : 샷시창임.

## (4) 이용상태

기호(1~9) : 업무시설(오피스텔)임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 옥내소화전, 승강기 등이 설비되어 있음.

## (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) |          |

인접지와 대체로 등고 평탄한 자루형의 토지로서, 업무시설(오피스텔) 및 도시형생활주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 폭 약4m내외의 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

### (9) 공부와의 차이

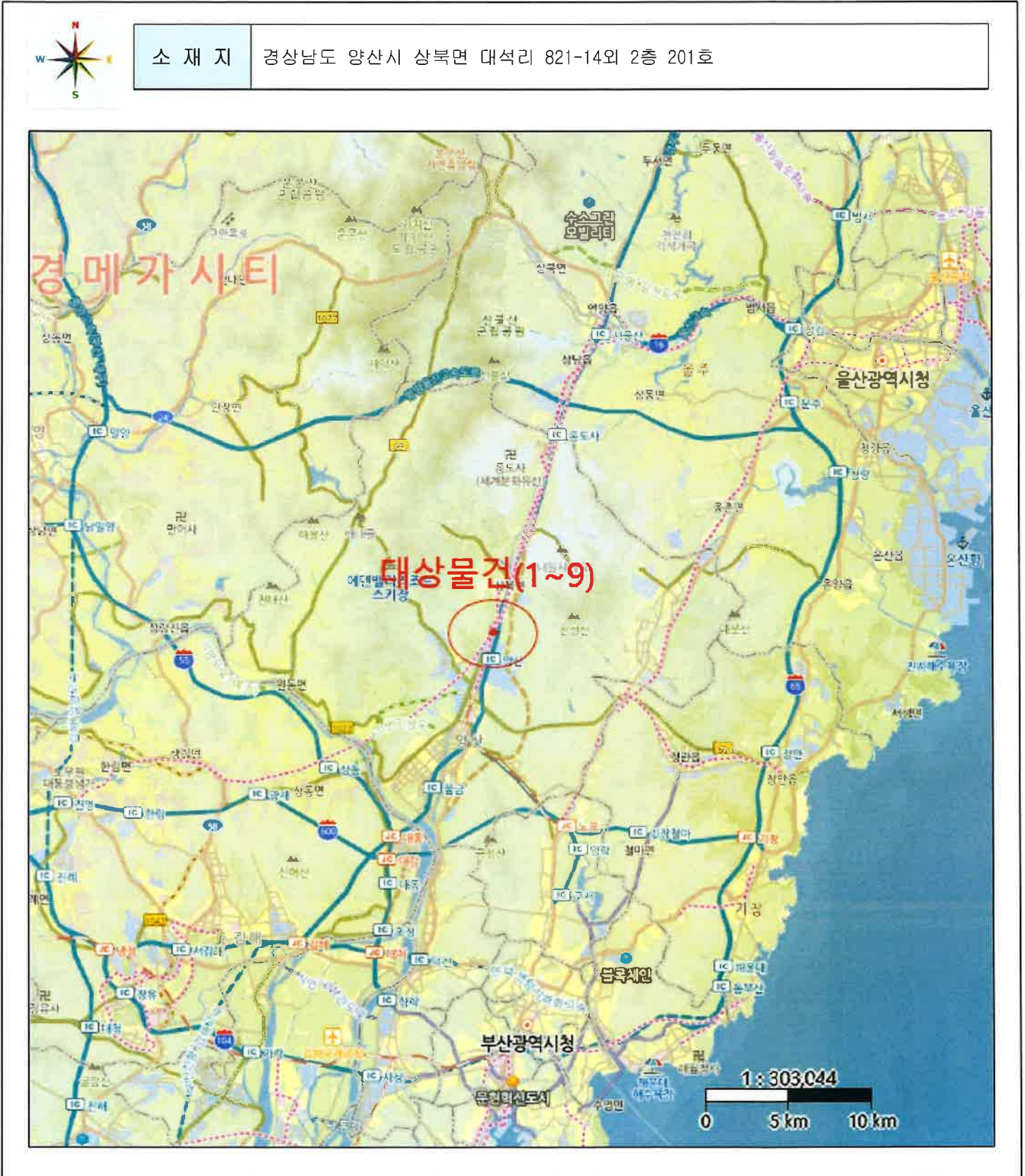
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 : 미상임.

-기타 : 없음.

# 광역위치도

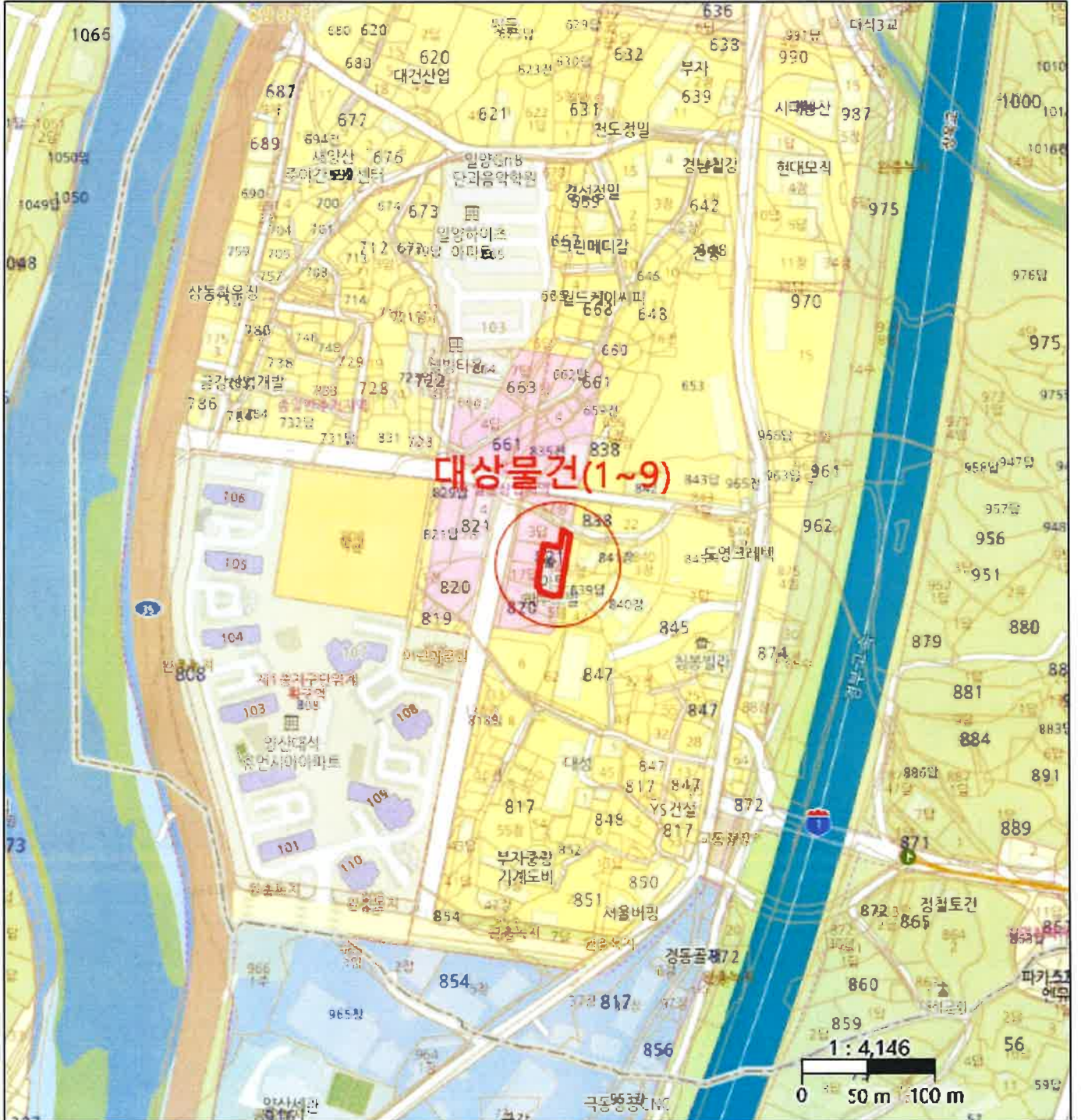


# 위치도

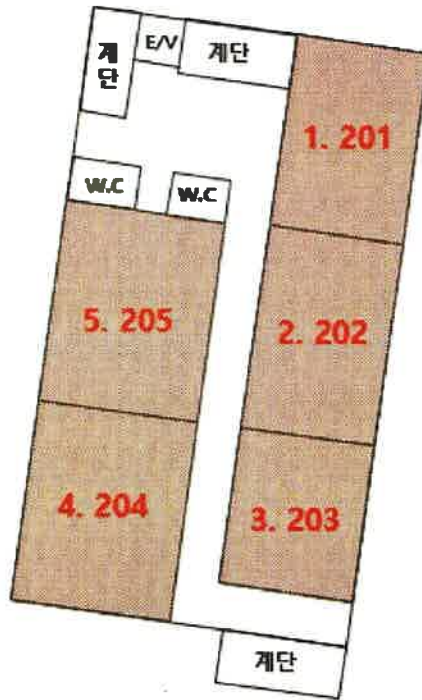
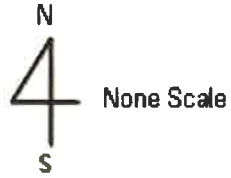


소재지

경상남도 양산시 상북면 대석리 821-14외 2층 201호

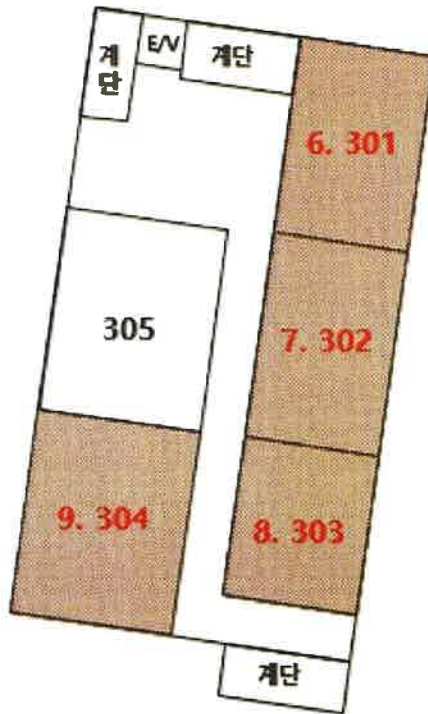
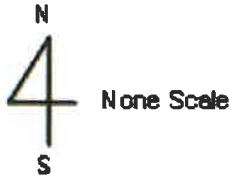


# 호 별 배 치 도



(현청 : J아트하우스빌) 2층 201호, 202호, 203호, 204호  
205호 호별배치도

# 건물개황도



(현칭 : J아트하우스빌) 3층 301호, 302호, 303호, 304호  
호별배치도

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



주위환경



주위환경



주위환경



공동출입구

# 사 진 용 지



기호(1) 현관



기호(2) 현관



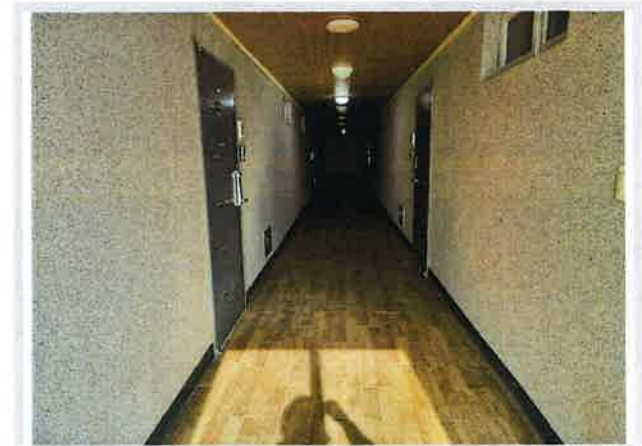
기호(3) 현관



기호(4) 현관



기호(5) 현관



2층 복도

# 사 진 용 지



기호(6) 현관



기호(7) 현관



기호(8) 현관



기호(9) 현관



3층 복도