

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	마정란 소유물(2025타경11493)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식
감정평가서 번호	대한 제250324-24-0001호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

울산지사

울산광역시 남구 추암로 42, 5층
TEL : (052)261-9933 FAX : (052)261-9930



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가 총괄표

총 평가액	一금일십억오천삼백오십만원整 (₩1,053,500,000.-)
평가의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식

감정평가내용

구 분	소재지 또는 종별	평 가 액	비 고
1	울산광역시 남구 신정동 1911 신정지웰 1층 117호	326,000,000	기호[가]
2	울산광역시 남구 신정동 1323-50 수아지오시티 14층 1411호	154,000,000	기호[나]
3	울산광역시 북구 산하동 강동산하지구29블럭1롯데 센트로블루 4층 402호	179,000,000	기호[다]
4	울산광역시 울주군 범서읍 천상리 300 센트로시티 3층 306호, 307호	268,000,000	기호[라,마]
5	울산광역시 울주군 온양읍 대안리 750 울산온양일동미라주아파트 111동 1층 108호	126,500,000	기호[바]
이 하		여 백	
합 계		₩1,053,500,000.-	

감정평가사

심용찬 

[1]

울산광역시 남구 신정동 1911
신정지월 1층 117호

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
심용찬

심용찬



(주)대한감정평가법인

울산지사장

송승원



감정평가액 **삼억이천육백만원정 (₩326,000,000.-)**

의뢰인 **울산지방법원 사법보좌관 정경식**

감정평가목적 **법원경매**

채무자 **-**

제출처 **울산지방법원(경매4계)**

소유자
(대상업체명) **마정란
(2025타경11493)**

기준가치 **시장가치**

감정평가조건 **-**

목록표시
근거 **귀제시목록**

기준시점 **2025.03.31** 조사기간 **2025.03.31** 작성일 **2025.04.03**

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	326,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩326,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 감정평가사

송승원



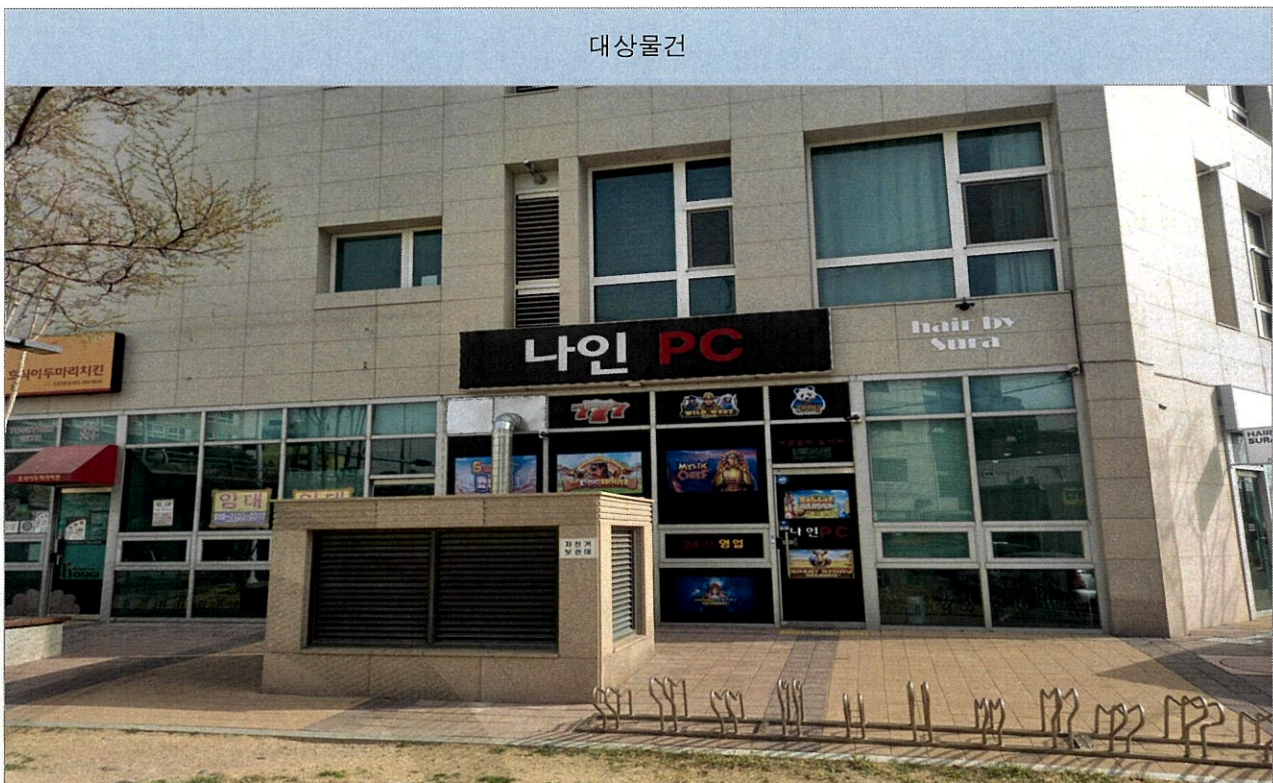
감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 울산광역시 남구 신정동 소재 '월봉초등학교' 남동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 울산지방법원(경매4계)에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요



소재지	울산광역시 남구 신정동 1911 (울산광역시 남구 월평로171번길 26)
건물명 및 층·호수	신정지웰 1층 117호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2018.06.20
주 용 도	공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔), 근린생활시설

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
가	신정지웰 -/1/117	49.1	32.6018	81.7018	60.1	7.48826	제2종근린생활시설 (인터넷컴퓨터 게임시설제공업소)

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날자인 2025년 03월 31일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 03월 31일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 외부관찰, 인근 탐문 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 별도의 확인을 하시기 바랍니다.

다. 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 병기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조

[토지와 건물의
일괄감정평가]

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	신정동 000	신정지웰 0/0/000	47.759	2020.11.14	372,000,000	약 7,790,000	제1종 근린생활시설
				2018.06.20			
b	신정동 000	신정지웰 0/0/000	57.4165	2024.05.11	277,500,000	약 4,830,000	제1종 근린생활시설
				2018.06.20			
c	신정동 000	신정지웰 0/0/000	60.32	2024.02.19	400,000,000	약 6,630,000	제1종 근린생활시설
				2018.06.20			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	신정동 000	신정지웰 0/0/000	58.41	법원 경매	2023.10.26	368,000,000	약 6,300,000	소매점
					2018.06.20			
㉡	신정동 000	신정지웰 0/0/000	32.745	법원 경매	2023.10.26	206,000,000	약 6,290,000	제1종근린 생활시설
					2018.06.20			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
근린생활시설	전유면적당 단가: 6,300,000원/㎡ 내외 수준

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상물건
				사용승인일			
c	신정동 000	신정지월 0/0/000	60.32	2024.02.19	400,000,000	약 6,630,000	가
				2018.06.20			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	기 간	자본수익률(%)	비고
가	c	2024년 1분기	0.29	2024년 1분기 수익률
		2024년 2분기	0.08	2024년 2분기 수익률
		2024년 3분기	0.06	2024년 3분기 수익률
		2024년 4분기	-0.03	2024년 4분기 수익률

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	c	울산 (집합 상가) 2024.02.19~2025.03.31	1.00215	$(1+0.0029 \times 42/91) \times (1+0.0008) \times (1+0.0006) \times (1-0.0003) \times (1-0.0003 \times 90/92) \approx 1.00215$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물(상업용)

조 건	세부항목
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
단지내부요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

본건 기호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
가	c	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
- 대상물건과 비교사례는 대체로 유사함.						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	6,630,000	1.00	1.00215	1.000	6,644,255	49.1	326,232,920	326,000,000

IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	울산광역시 남구 신정동 1911	신정지웰 -/1/117	49.1	7.48826	326,000,000	약 6,639,000
합 계					326,000,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-03-31>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	울산광역시 남구 신정동 [도로명 주소] 울산광역시 남구 월평로 171번길 26	1911 신정지월	공동주택 (아파트) , 업무 시설(오 피스텔) , 근린 생활시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 29층 지하5층 지하5층 지하4층 지하3층 지하2층 지하1층 1층 1층 1층 1층 1층 1층 2층 2층 3층 3층 4층 4층 5층 5층 5층 6층 6층 7층 7층 8층 8층 9층				
						1,858.0783		
						381.8624		
						2,646.1696		
						2,627.3596		
						2,625.6496		
						2,527.3734		
						1,169.2873		
						205.8943		
						138.064		
						133.91		
						120.356		
						82.442		
						1,417.9662		
						137.9263		
						1,417.9662		
						137.9263		
						1,417.9662		
						137.9263		
						456.8979		
						446.3978		
						111.488		
						456.8979		
						446.3978		
						456.8979		
						446.3978		
						456.8979		
						446.3978		
						456.8979		
						446.3978		
						456.8979		

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-03-31>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 및 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
				9층	446.3978			
				10층	456.8979			
				10층	446.3978			
				11층	456.8979			
				11층	446.3978			
				12층	456.8979			
				12층	446.3978			
				13층	456.8979			
				13층	446.3978			
				14층	456.8979			
				14층	446.3978			
				15층	456.8979			
				15층	446.3978			
				16층	456.8979			
				16층	446.3978			
				17층	456.8979			
				17층	446.3978			
				18층	456.8979			
				18층	446.3978			
				19층	456.8979			
				19층	446.3978			
				20층	456.8979			
				20층	446.3978			
				21층	456.8979			
				21층	446.3978			
				22층	456.8979			
				22층	446.3978			
				23층	456.8979			
				23층	446.3978			
				24층	456.8979			
				24층	446.3978			
				25층	456.8979			
				25층	446.3978			
				26층	456.8979			
				26층	446.3978			

구분건물 감정평가명세표

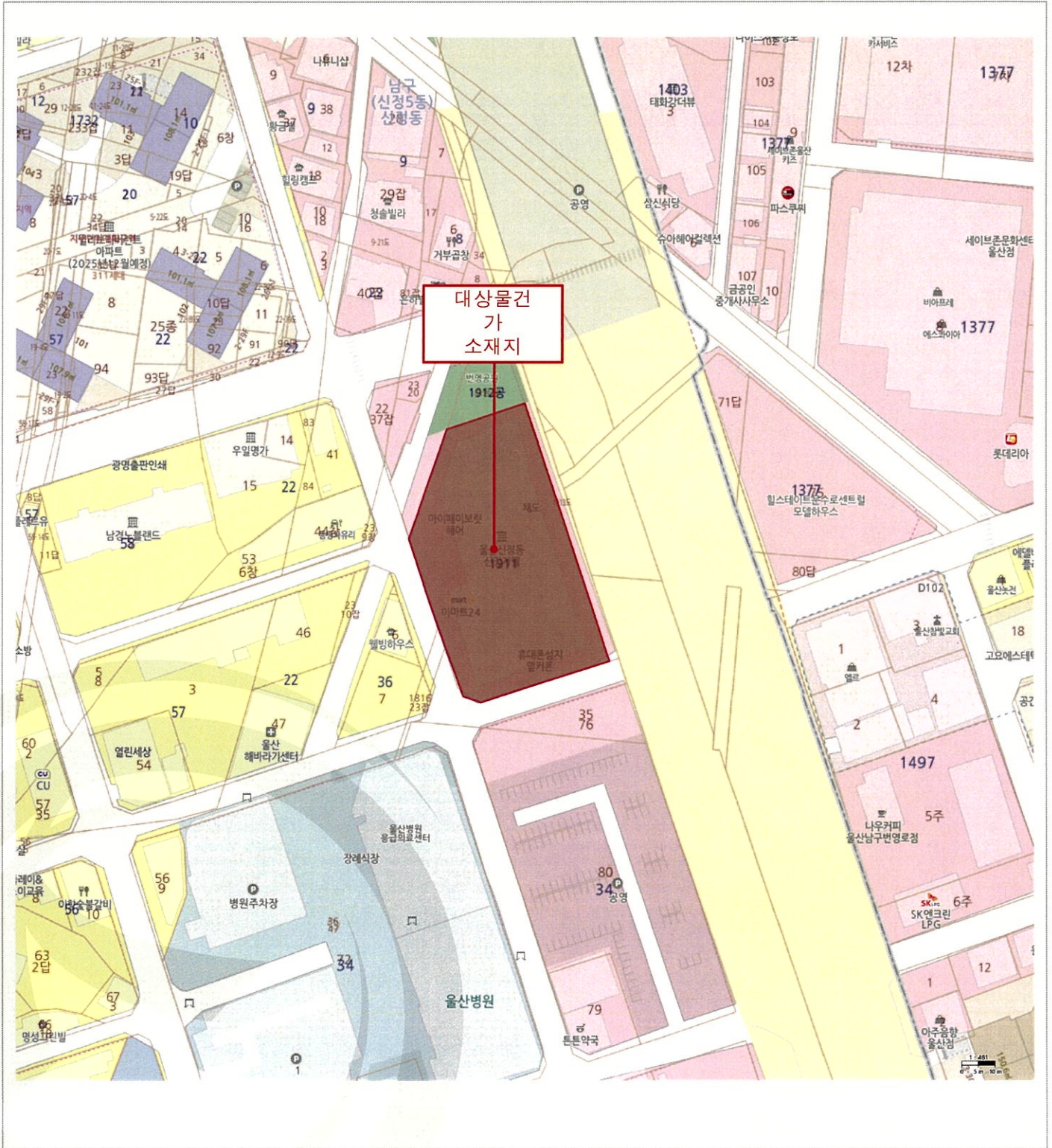
<기준시점 : 2025-03-31>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	울산광역시 남구 신정동	1911	대	일반상업지역	27층	456.8979			
					27층	446.3978			
					28층	456.8979			
					28층	446.3978			
					29층	456.8979			
					29층	446.3978			
						3,193.1			
	(내)								
	철근								
	콘크리트구조								
	1층 117호				49.1	49.1	326,000,000	비준가액	
					67.3943				
				1 소유권대지권	-----	7.48826			
					28,737.9				
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	65,200,000		
						건 물 :	260,800,000		
합 계					₩326,000,000.-				
					이	하	여	백	

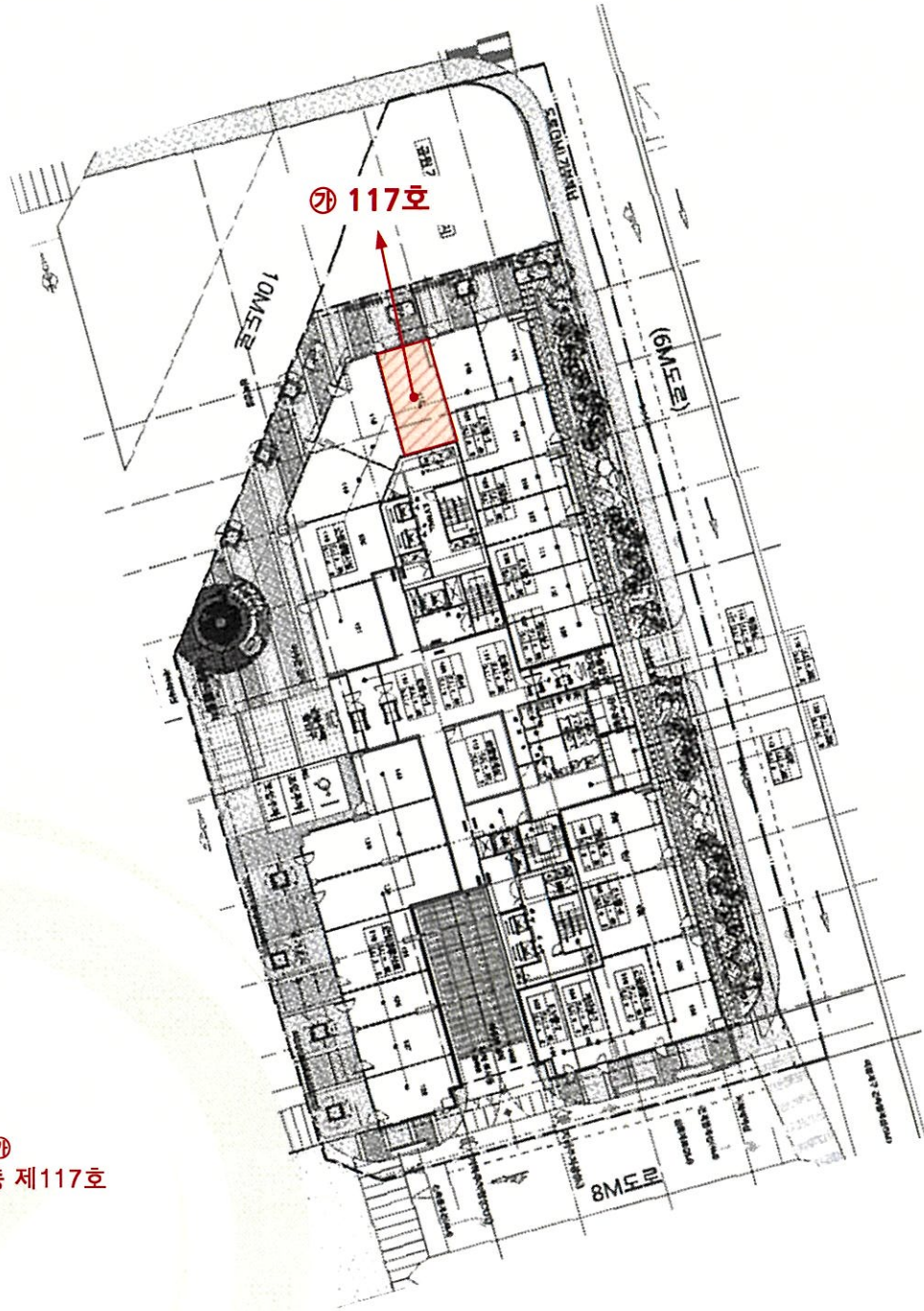
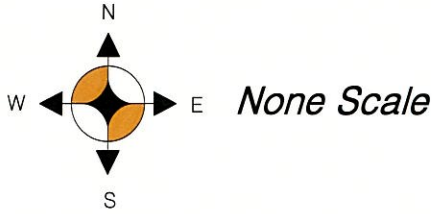
상세위치도

소재지

울산광역시 남구 신정동 1911 신정지웰 제1층 제117호

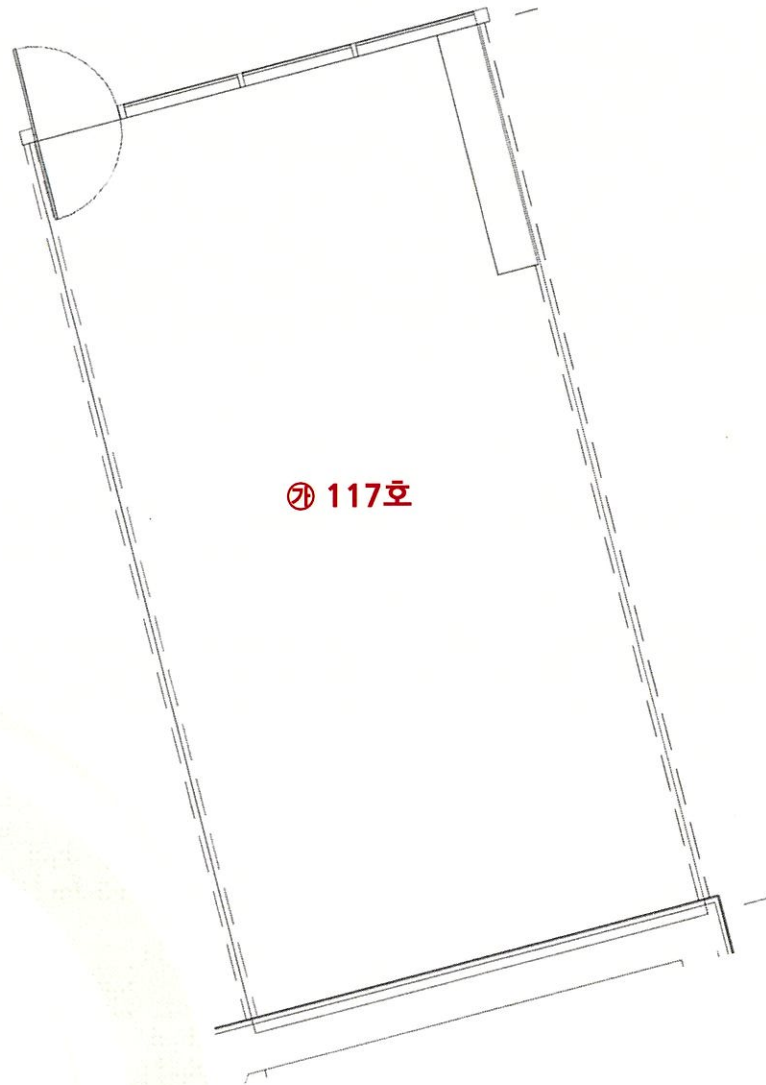
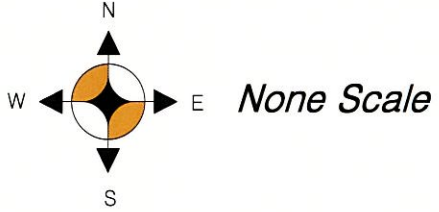


호 별 배 치 도



본건 ㉔
신정지웰 제1층 제117호

내 부 구조 도



사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경

[2]

울산광역시 남구 신정동 1323-50
수아지오시티 14층 1411호

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
심용찬

심용찬

(주)대한감정평가법인

울산지사장

송승원

(서명 또는 인)



감정평가액	일억오천사백만원정 (₩154,000,000.-)		
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	울산지방법원(경매4계)
소유자 (대상업체명)	마정란 (2025타경11493)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2025.03.31	2025.03.31
			작성일
			2025.04.03

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	154,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩154,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 감정평가사

宋承

宋承 (인)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 울산광역시 남구 신정동 소재 '울산광역시 상수도사업본부' 남동측 인근에 위치하는 부동산 (구분건물)에 대한 울산지방법원(경매4계)에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요



소재지	울산광역시 남구 신정동 1323-50 (울산광역시 남구 봉월로 117)
건물명 및 층·호수	수아지오시티 14층 1411호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2018.10.17
주 용 도	업무시설, 제2종근린생활시설, 공동주택

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
나	수아지오시티 -/14층/1411	37.13	37.836	74.966	49.53	5.62	업무시설(오피스텔)

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 31일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 03월 31일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 외부관찰, 인근 탐문 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 별도의 확인을 하시기 바랍니다.

다. 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 병기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조

[토지와 건물의
일괄감정평가]

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	신정동 000	수아지오시티 0/00/000	43.5	2023.08.08	160,000,000	약 3,680,000	업무시설 (오피스텔)
				2018.10.17			
b	신정동 000	수아지오시티 0/00/000	43.5	2022.09.16	191,000,000	약 4,390,000	업무시설 (오피스텔)
				2018.10.17			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	신정동 000	수아지오시티 0/00/000	37.13	법원 경매	2025.02.07	154,000,000	약 4,150,000	업무시설 (오피스텔)
					2018.10.17			
㉡	신정동 000	수아지오시티 0/00/000	34.54	법원 경매	2024.12.09	170,000,000	약 4,920,000	공동주택 (도시형 생활주택)
					2018.10.17			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
오피스텔	전유면적당 단가: 4,100,000원/㎡ 내외 수준

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
b	신정동 000	수아지오시티 0/00/000	43.5	2022.09.16	191,000,000	약 4,390,000	나
				2018.10.17			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 오피스텔가격동향조사의 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
나	b	매매가격지수 (울산 (오피스텔))	2022년08월	2025년02월
			104.05	98.13

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
나	b	울산 (오피스텔) 2022.09.16~2025.03.31	0.94310	$1 + ((98.13 - 104.05) / 104.05)$ ≒ 0.94310

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물(주거용)

조 건	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
	공공시설 및 편의시설 등의 배치
	자연환경(조망·풍치·경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과년수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

본건 기호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
나	b	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
- 대상물건과 비교사례는 대체로 유사함.						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
나	4,390,000	1.00	0.94310	1.000	4,140,209	37.13	153,725,960	154,000,000

IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
나	울산광역시 남구 신정동 1323-50	수아지오시티 -/14/1411	37.13	5.62	154,000,000	약 4,147,000
합 계					154,000,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-03-31>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	울산광역시 남구 신정동 [도로명 주소] 울산광역시 남구 봉월로 117	1323-50 수아지오 시티	업무시설 , 제2종 근린생활 시설, 공동주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 25층				
				지4층	1,174.06			
				지3층	1,316.88			
				지2층	1,316.88			
				지1층	990.84			
				1층	187.96			
				2층	625.56			
				3층	625.56			
				4층	625.56			
				5층	625.56			
				6층	625.56			
				7층	625.56			
				8층	625.56			
				9층	625.56			
				10층	718.91			
				11층	718.91			
				12층	718.91			
				13층	718.91			
				14층	718.91			
				15층	718.91			
				16층	718.91			
				17층	718.91			
				18층	718.91			
				19층	718.91			
				20층	718.91			
				21층	718.91			
				22층	718.91			
				23층	718.91			
				24층	718.91			

구분건물 감정평가명세서

<기준시점 : 2025-03-31>

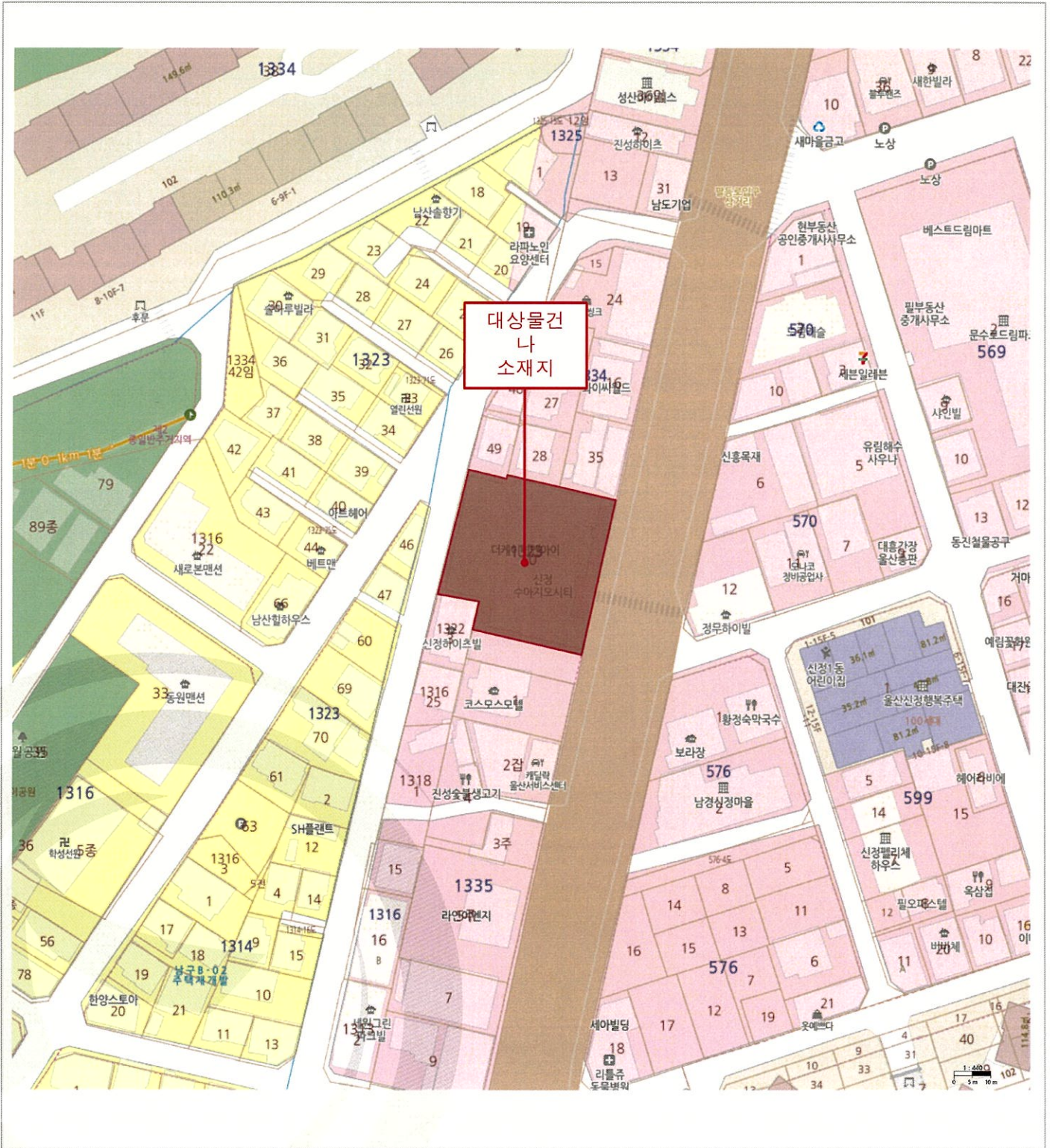
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 나	울산광역시 남구 신정동	1323-50	대	25층	718.91			
				옥탑1층	61.78			(연면적제외)
				옥탑2층	37.52			(연면적제외)
				옥탑3층	99.84			(연면적제외)
				일반상업지역	1,607.6			
				(내)				
				철근 콘크리트구조				
				14층				
				1411호	37.13	37.13	154,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	5.62	5.62		

	1,607.6							
			토지 · 건물	배분내역				
			토 지 :	61,600,000				
			건 물 :	92,400,000				
합 계							₩154,000,000.-	
이 하 여 백								

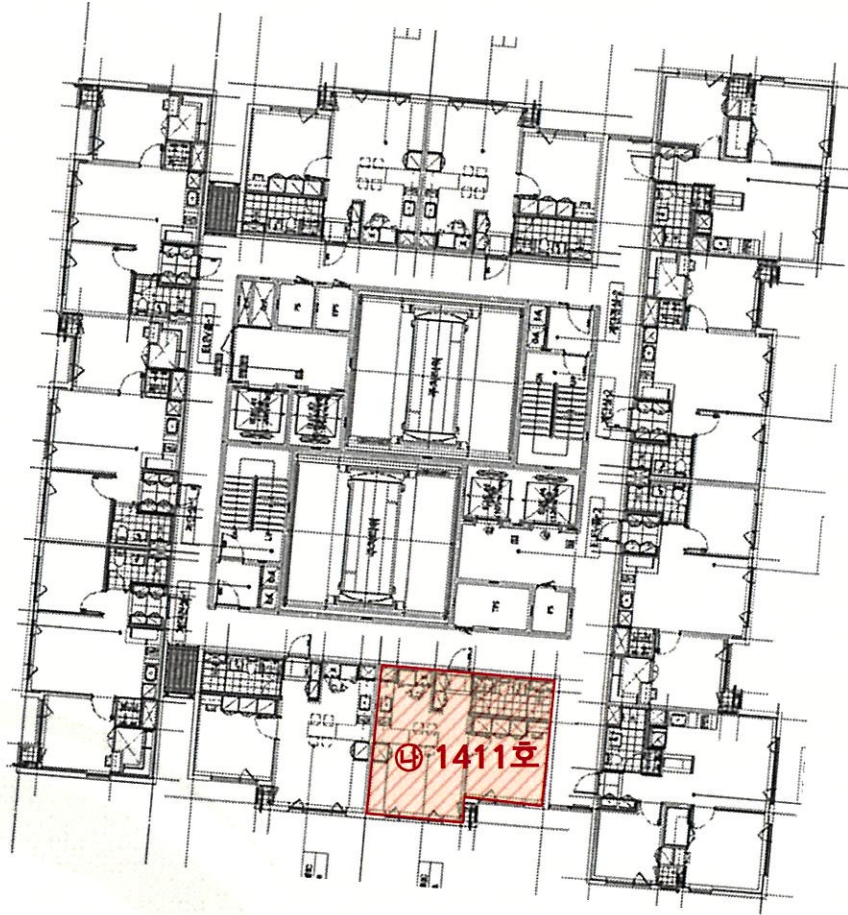
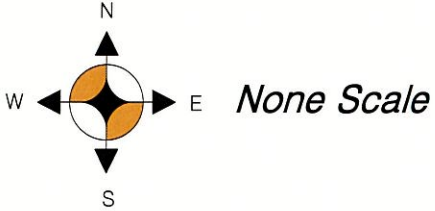
상세위치도

소재지

울산광역시 남구 신정동 1323-50 수아지오시티 제14층 제1411호

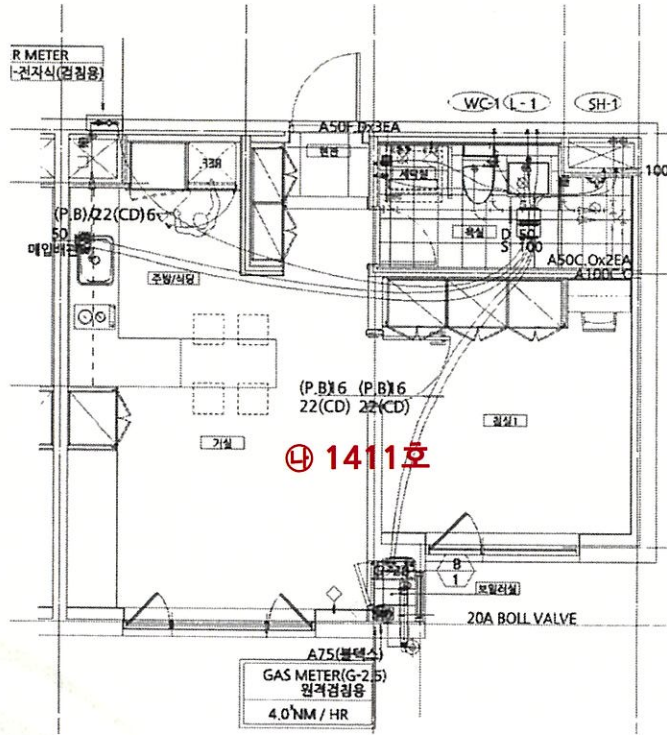
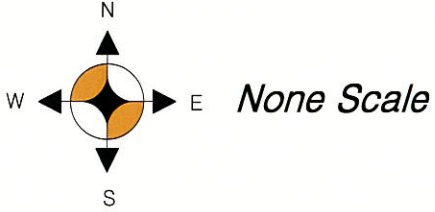


호 별 배 치 도



본건 ㉠
수아지오시티 제14층 제1411호

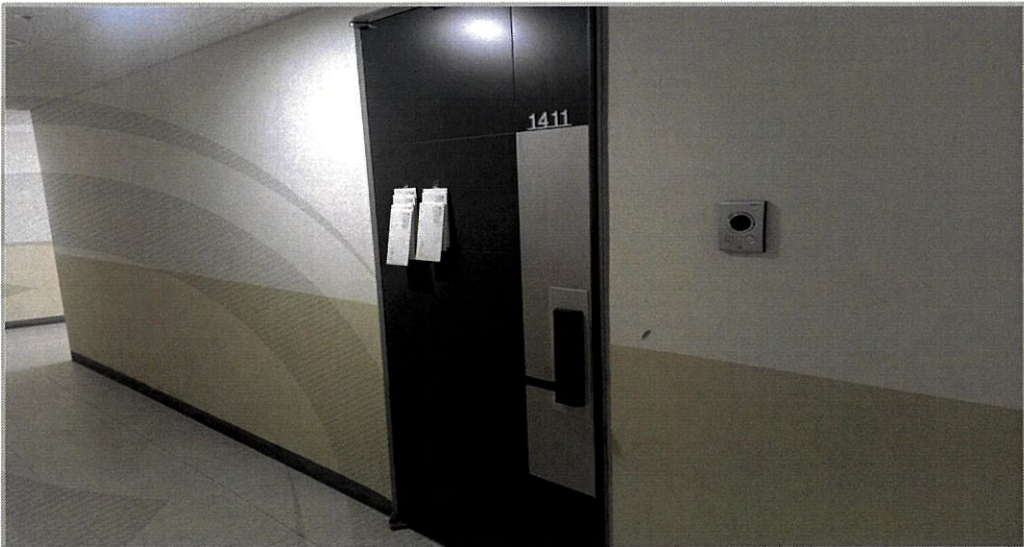
내부 구조도



사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경

[3]

울산광역시 북구 산하동
강동산하지구29블럭1롯트
센트로블루 4층 402호

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
심용찬

심 용 찬

(주)대한감정평가법인

울산지사장

송 승 원

(서명 또는 인)



감정평가액	일억칠천구백만원정 (₩179,000,000.-)				
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식	감정평가목적	법원경매		
채무자	-	제출처	울산지방법원(경매4계)		
소유자 (대상업체명)	마정란 (2025타경11493)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
		2025.03.31	2025.03.31	2025.04.03	

감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	179,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩179,000,000.-

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사확인

심사자 감정평가사

심 용 찬

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 울산광역시 북구 산하동 소재 '강동중학교' 남동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 울산지방법원(경매4계)에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요



소재지	울산광역시 북구 산하동 1017-11 (울산광역시 북구 산하중앙2로 204) [변경전 : 울산광역시 북구 산하동 강동산하지구29블럭1롯데]
건물명 및 층·호수	센트로블루 4층 402호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2016.05.27
주 용 도	제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 업무시설

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
다	-/4/402	49.64	26.12	75.76	65.52	27.0393	업무시설

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 31일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 03월 31일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

- 가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.
- 나. 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 외부관찰, 인근 탐문 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 별도의 확인을 하시기 바랍니다.
- 다. 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 병기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 라. 대상물건의 소재지번은 등기사항전부증명서상 '울산광역시 북구 산하동 강동산하지구 29블럭1롯트'로 등재되어 있으나, 2021년 06월 30일 도시개발사업 준공으로 '울산광역시 북구 산하동 1017-11'로 지번변경되었으니 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조

[토지와 건물의
일괄감정평가]

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	산하동 000	0/00/000	45	2025.01.19	181,050,000	약 4,020,000	업무시설 (오피스텔)
				2022.03.14			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	산하동 000	퀸스타운 0/00/000	130.26	담보	2025.03.20	450,000,000	약 3,450,000	단독주택
					2016.05.24			
㉡	산하동 000,000	0/00/000	31.6	법원 경매	2023.09.21	110,000,000	약 3,480,000	오피스텔
					2017.10.20			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
업무시설	전유면적당 단가: 3,600,000원/㎡ 내외 수준

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
a	산하동 000	0/00/000	45	2025.01.19	181,050,000	약 4,020,000	다
				2022.03.14			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 오피스텔가격동향조사의 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
다	a	매매가격지수 (울산 (오피스텔))	2024년12월	2025년02월
			98.21	98.13

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
다	a	울산 (오피스텔) 2025.01.19~2025.03.31	0.99919	$1 + ((98.13 - 98.21) / 98.21)$ = 0.99919

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물(주거용)

조 건	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
	공공시설 및 편의시설 등의 배치
	자연환경(조망·풍치·경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과년수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

대상물건 기호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
다	a	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
- 대상물건이 사례 대비 경과년수에 따른 노후도 등에서 열세함.						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
다	4,020,000	1.00	0.99919	0.900	3,615,069	49.64	179,452,025	179,000,000

IV. 감정평가액 결정의견

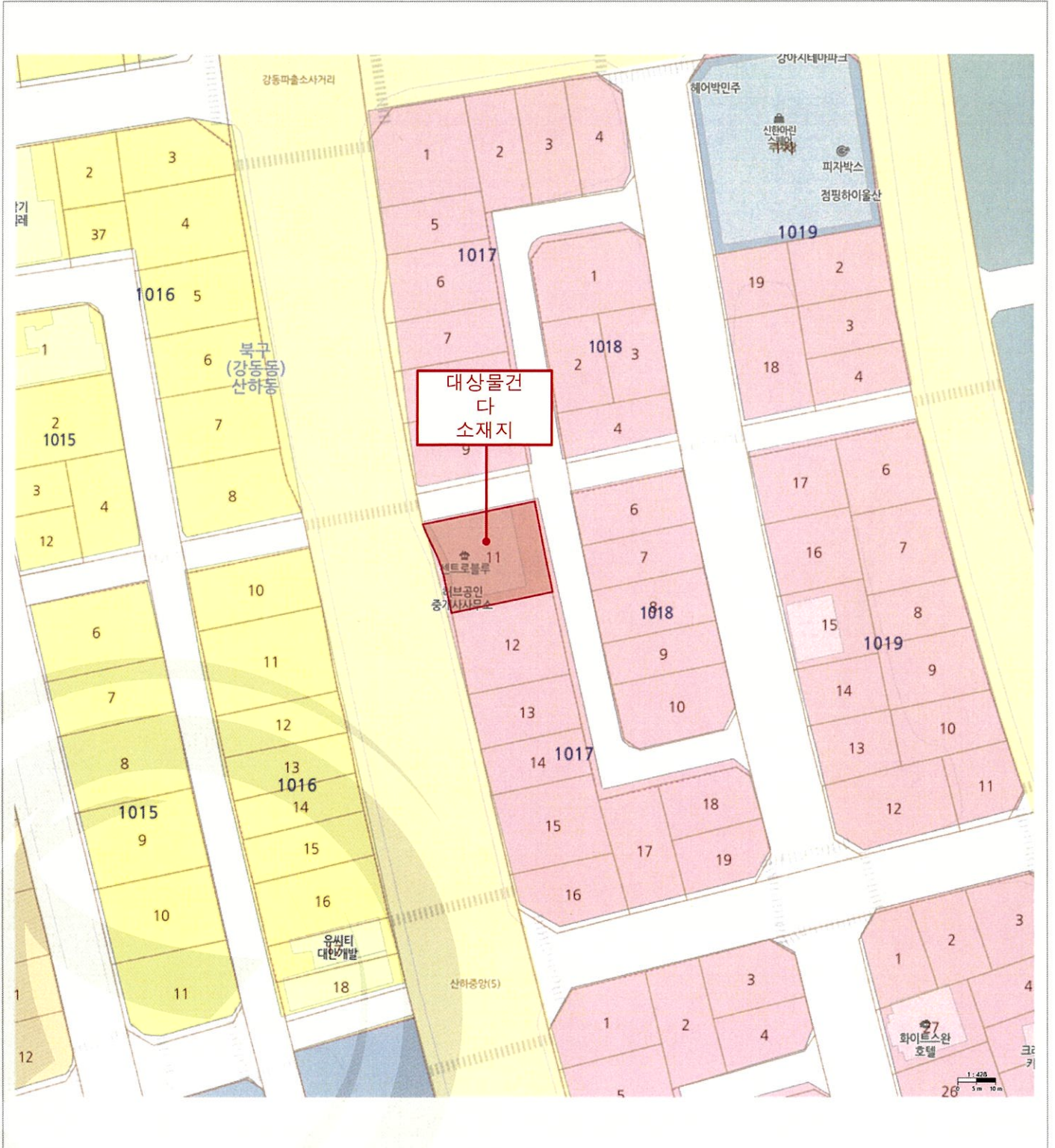
인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
다	울산광역시 북구 산하동 1017-11	-/4/402	49.64	27.0393	179,000,000	약 3,605,000
합 계					179,000,000	

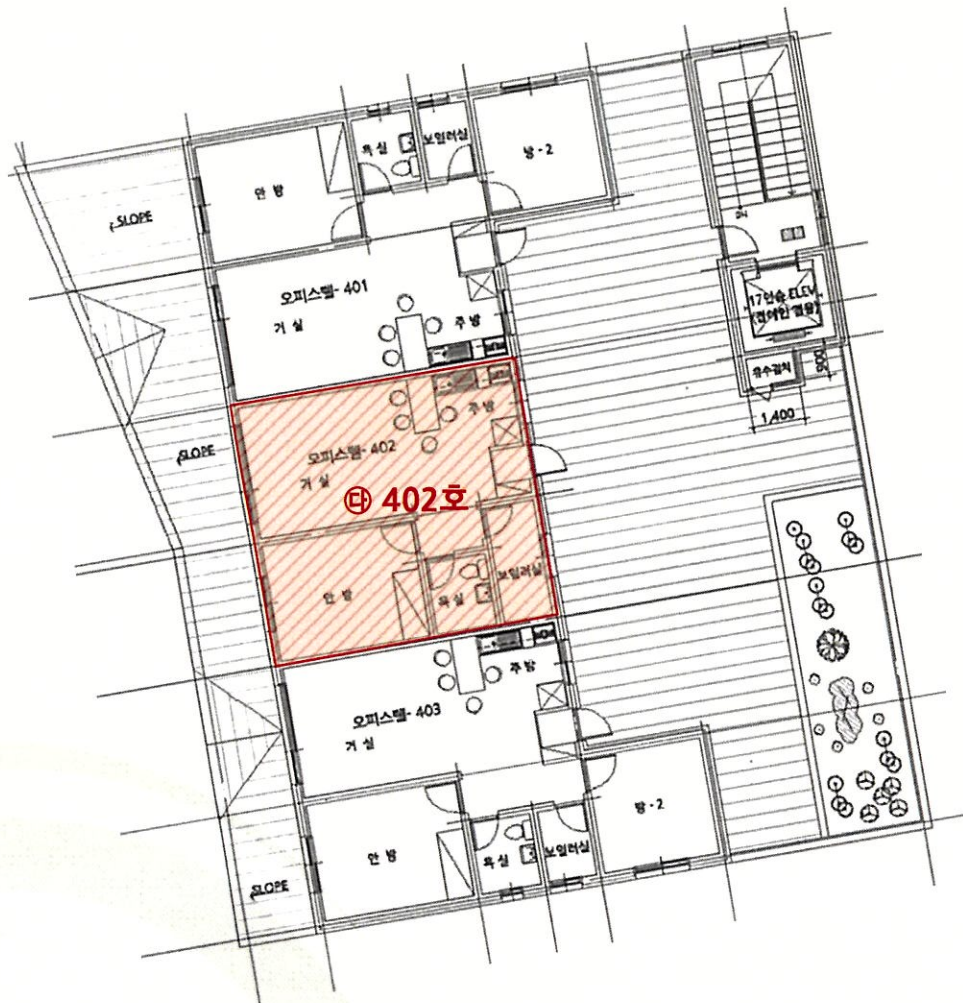
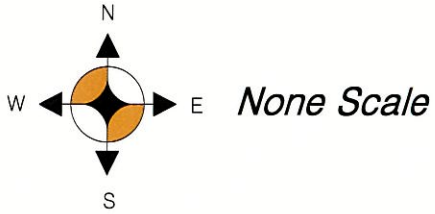
상세위치도

소재지

울산광역시 북구 산하동 1017-11 제4층 제402호

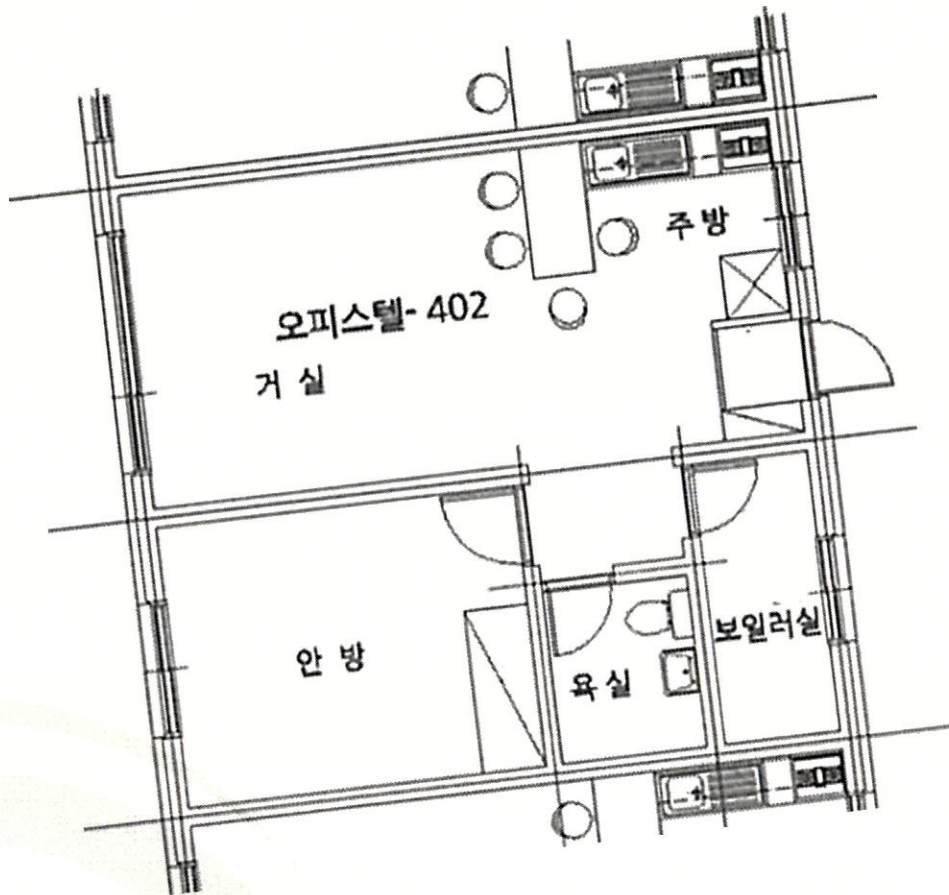
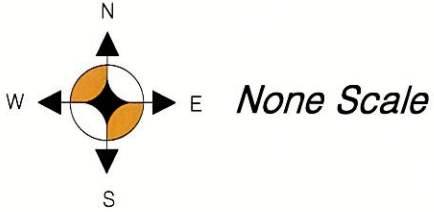


호 별 배 치 도



본건 ㊸
센트로블루 빌딩 제4층 제402호

내 부 구조 도



㉔ 402호

사진용지



대상물건 전경



대상물건 전경

[4]

**울산광역시 울주군 범서읍 천상리
300 센트로시티 3층 306호, 307호**

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
심용찬

심용찬



(주)대한감정평가법인

울산지사장

송승원

(서명 또는 인)



감정평가액	이억육천팔백만원정 (₩268,000,000.-)				
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식	감정평가목적	법원경매		
채무자	-	제출처	울산지방법원(경매4계)		
소유자 (대상업체명)	마정란 (2025타경11493)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
		2025.03.31	2025.03.31	2025.04.03	

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	268,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩268,000,000.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 감정평가사

심사자 서명

심사자 서명

심사자 서명



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 울산광역시 울주군 범서읍 천상리 소재 '범서초등학교' 남측 인근에 위치하는 부동산(구분 건물)에 대한 울산지방법원(경매4계)에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요



소재지	울산광역시 울주군 범서읍 천상리 300 (울산광역시 울주군 대동길 28)
건물명 및 층·호수	센트로시티 3층 306호, 307호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2016.11.22
주 용 도	제1종근린생활시설

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
라	-/3/306	48	20.33	68.33	70.25	34.9	제1종근린생활시설 (의원)
마	-/3/307	48	20.33	68.33	70.25	34.9	제1종근린생활시설 (의원)

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 31일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 03월 31일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

- 가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.
- 나. 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 외부관찰, 인근 탐문 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 별도의 확인을 하시기 바랍니다.
- 다. 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 병기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조

[토지와 건물의
일괄감정평가]

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	범서읍 천상리 000	문수애시앙 0/00/000	69.35	2023.04.27	142,000,000	약 2,050,000	제2종 근린생활시설 (교습소)
				2014.03.07			
b	범서읍 천상리 000	0/00/000	35.07	2021.09.25	125,000,000	약 3,560,000	제1종 근린생활시설 (의원)
				2016.11.22			
c	범서읍 천상리 000	천상청구 그린타운 0/00/000	6.93	2023.06.05	17,000,000	약 2,450,000	생활 편익시설
				1998.08.21			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	범서읍 천상리 000	문수애시앙 0/00/000	100.23	담보	2020.05.22	200,000,000	약 2,000,000	소매점
					2014.03.07			
㉡	범서읍 천상리 000	천상종합상가 0/00/000	18.33	담보	2022.08.22	50,000,000	약 2,730,000	소매점
					1998.03.16			
㉢	범서읍 천상리 000	0/00/000	35.07	법원 경매	2024.06.25	95,000,000	약 2,710,000	의원
					2016.11.22			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
근린생활시설	전유면적당 단가: 2,700,000원/㎡ 내외 수준

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상물건
				사용승인일			
c	범서읍 천상리 000	천상청구그린타운 0/00/000	6.93	2023.06.05	17,000,000	약 2,450,000	라,마
				1998.08.21			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	기 간	자본수익률(%)	비고
라,마	c	2023년 2분기	-0.04	2023년 2분기 수익률
		2023년 3분기	-0.21	2023년 3분기 수익률
		2023년 4분기	0.06	2023년 4분기 수익률
		2024년 1분기	0.29	2024년 1분기 수익률
		2024년 2분기	0.08	2024년 2분기 수익률
		2024년 3분기	0.06	2024년 3분기 수익률
		2024년 4분기	-0.03	2024년 4분기 수익률

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
라,마	c	울산 (집합 상가) 2023.06.05~2025.03.31	1.00209	$(1-0.0004 \times 26/91) \times (1-0.0021) \times (1+0.0006) \times (1+0.0029) \times (1+0.0008) \times (1+0.0006) \times (1-0.0003) \times (1-0.0003 \times 90/92) \approx 1.00209$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물(상업용)

조 건	세부항목
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
단지내부요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

대상물건 기호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
라,마	c	1.15	1.10	0.90	1.00	1.139
- 대상물건이 사례 대비 층별 효용 등 호별요인에서 열세하나, 고객의 유동성과의 적합성 등 단지외부요인에서 우세하여 전반적으로 우세함.						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
라	2,450,000	1.00	1.00209	1.139	2,796,382	48	134,226,336	134,000,000
마	2,450,000	1.00	1.00209	1.139	2,796,382	48	134,226,336	134,000,000

IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
라	울산광역시 울주군 범서읍 천상리 300	-/3/306	48	34.9	134,000,000	약 2,791,000
마		-/3/307	48	34.9	134,000,000	약 2,791,000
합 계					268,000,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-03-31>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 라	울산광역시 울주군 범서읍 천상리 [도로명 주소] 울산광역시 울주군 범서읍 대동길 28	300, 312, 313 센트로 시티	제1종 근린 생활시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하1층 1층 2층 3층	364.30 552.96 557.16 522.96			현황 천상리 300 번지에 소재
	울산광역시 울주군 범서읍 천상리	300	대	제2종 일반주거지역	1,020			
				(내) 철근 콘크리트구조 3층 306호	48.00	48.00	134,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	34.9 ----- 1,020	34.9		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 53,600,000 80,400,000

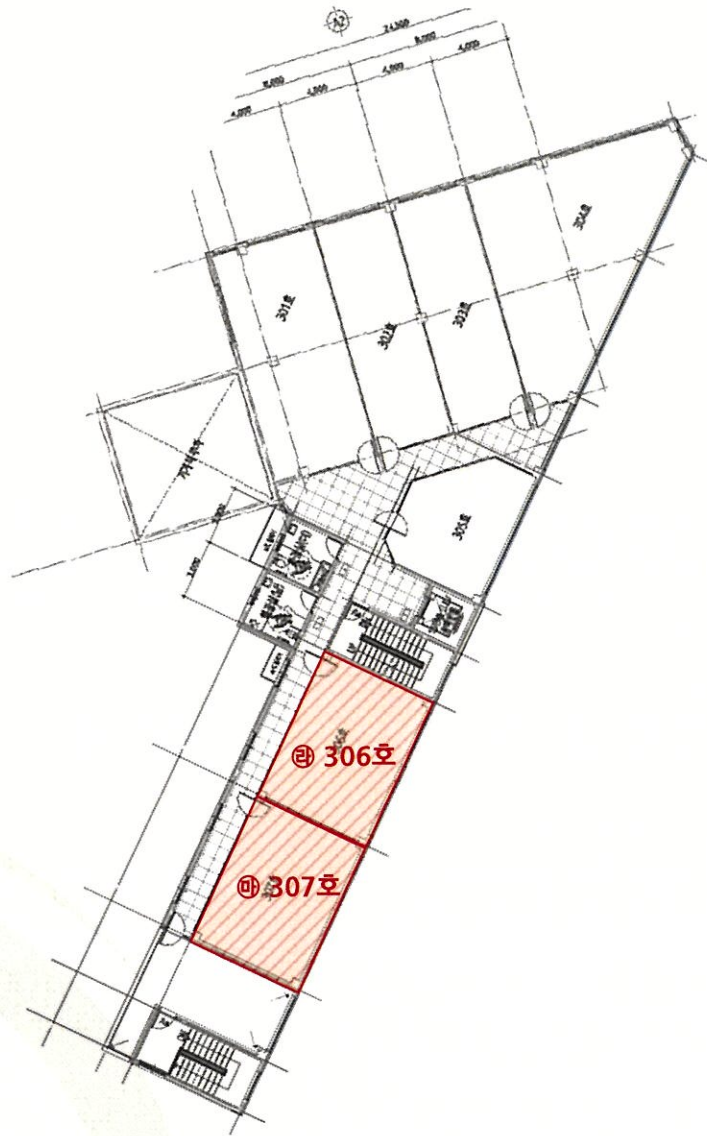
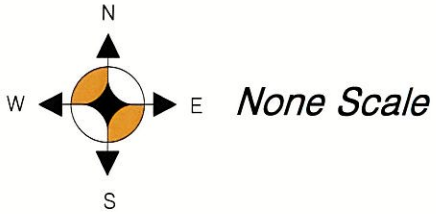
구분건물 감정평가명세서

<기준시점 : 2025-03-31>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
마				(내) 철근 콘크리트구조 3층 307호	48.00	48.00	134,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	34.9 ----- 1,020	34.9		
합 계							₩268,000,000.-	
				이	하	여	백	

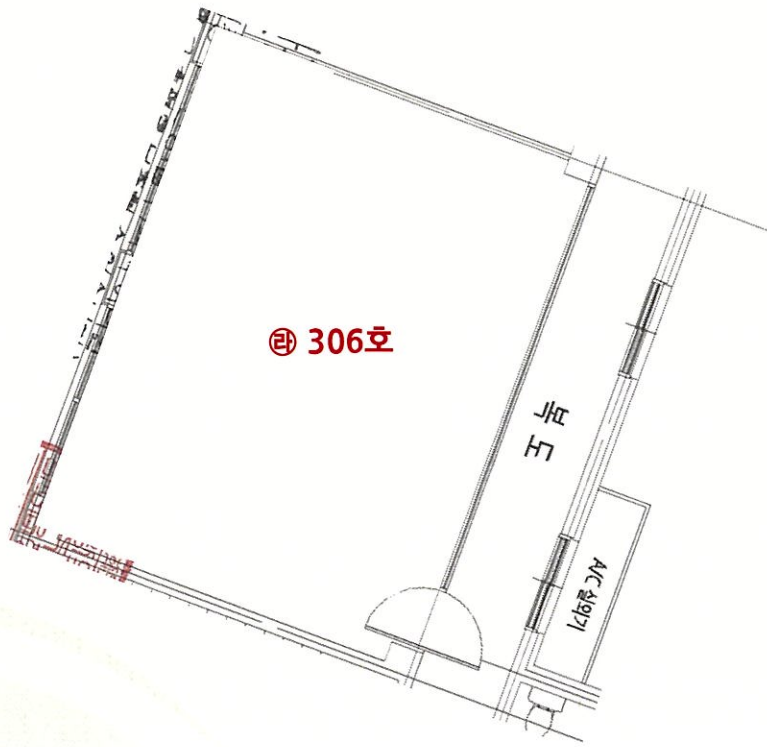
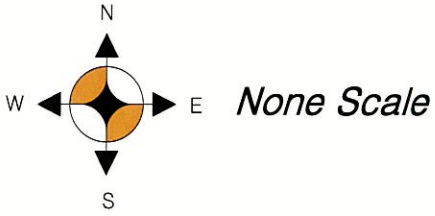
토지·건물 배분내역
 토 지 : 53,600,000
 건 물 : 80,400,000

호 별 배 치 도

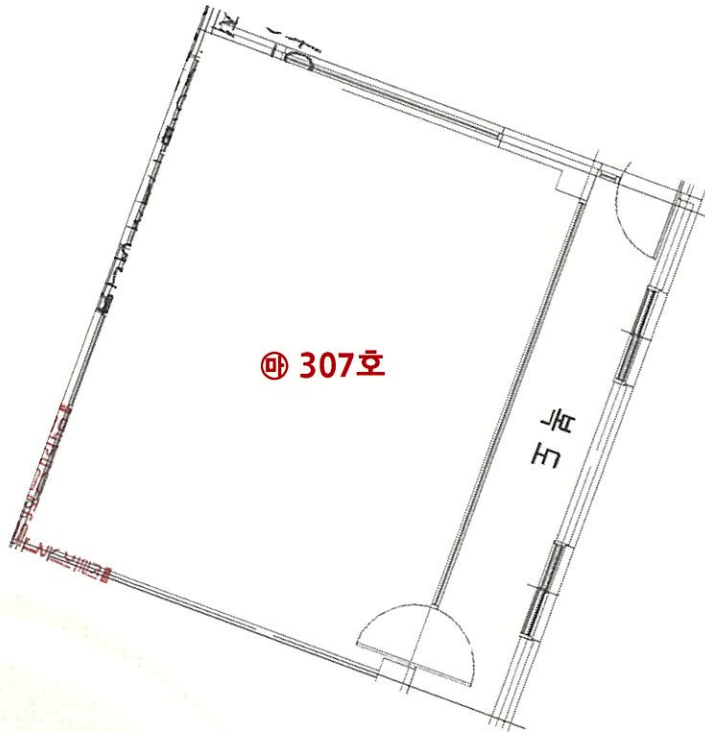
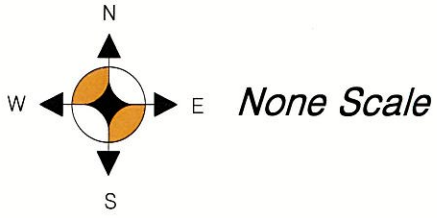


본건 ㉮, ㉮
센트로시티 제3층 제306호, 제307호

내 부 구조 도



내 부 구조 도



사진용지



대상물건 전경



대상물건 전경 기호[라]



대상물건 전경 기호[마]

[5]

울산광역시 울주군 온양읍 대안리
750 울산온양일동미라주아파트
111동 1층 108호

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
심용찬

심용찬



(주)대한감정평가법인

울산지사장

송승원

(서명·날인)



감정평가액	일억이천육백오십만원정 (₩126,500,000.-)		
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	울산지방법원(경매4계)
소유자 (대상업체명)	마정란 (2025타경11493)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2025.03.31	2025.03.31
		작성일	2025.04.03

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
구분건물	1개호x- 2	구분건물	1개호x- 2	-	126,500,000	
	이	하	여	백		
합계					₩126,500,000.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 감정평가사

심사자 서명



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 울산광역시 울주군 온양읍 대안리 소재 '온양119 안전센터' 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 울산지방법원(경매4계)에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요



소재지	울산광역시 울주군 온양읍 대안리 750 (울산광역시 울주군 대안3길 46)
건물명 및 층·호수	울산온양일동미리주아파트 111동 1층 108호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2018.02.06
주 용 도	근린생활시설

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	전용률 (%)	대지권 (m ²)	집합건축물대상상 용도
바	111/1/108	33.39 중 16.695	3.1483 중 1.57415	36.5383 중 18.26915	91.38	20.8899 중 10.44495	근린생활시설

※ '마정란' 지분(1/2)

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 31일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 03월 31일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

- 가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.
- 나. 본 감정평가는 구분건물 1개호 중 '마정란' 지분(1/2)만의 평가로서, 그 위치확인이 곤란한바 구분 건물 1개호 전부를 기준으로 평가하되 귀 제시목록 및 공부 지분비율에 의거 면적사정하였습니다.
- 다. 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 외부관찰, 인근 탐문 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 별도의 확인을 하시기 바랍니다.
- 라. 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 병기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조

[토지와 건물의
일괄감정평가]

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	온양읍 대안리 000	울산온양 일동미리주아파트 0/00/000	32.595	2021.02.11	225,000,000	약 6,900,000	근린생활시설
				2018.02.06			
b	온양읍 대안리 000	울산온양 일동미리주아파트 0/00/000	31.4	2021.01.14	230,000,000	약 7,320,000	근린생활시설
				2018.02.06			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

소재지·건물명 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적
온양읍 대안리 750 111/1/108	33.39	2022.09.07	239,000,000	약 7,160,000	담보

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기 호	소재지	건물명 및 등/층/호수	전유 면적 (㎡)	평 가 목 적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉔	온양읍 대안리 000	울산온양 일동미라주아파트 0/00/000	47.7	담 보	2023.02.17	371,000,000	약 7,780,000	근린 생활시설
					2018.02.06			
㉕	온양읍 발리 000	울산온양 서희스타힐스 0/00/000	23.7773	법 원 경 매	2020.08.05	261,000,000	약 11,000,000	제2종 근린 생활시설 (교습소)
					2017.09.13			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
근린생활시설	전유면적당 단가: 7,500,000원/㎡ 내외 수준

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
b	온양읍 대안리 000	울산온양 일동미라주아파트 0/00/000	31.4	2021.01.14	230,000,000	약 7,320,000	바
				2018.02.06			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	기 간	자본수익률(%)	비고
바	b	2021년 1분기	0.34	2021년 1분기 수익률
		2021년 2분기	0.71	2021년 2분기 수익률
		2021년 3분기	0.89	2021년 3분기 수익률
		2021년 4분기	1.02	2021년 4분기 수익률
		2022년 1분기	0.41	2022년 1분기 수익률
		2022년 2분기	0.42	2022년 2분기 수익률
		2022년 3분기	0.38	2022년 3분기 수익률
		2022년 4분기	0.19	2022년 4분기 수익률
		2023년 1분기	0.03	2023년 1분기 수익률
		2023년 2분기	-0.04	2023년 2분기 수익률
		2023년 3분기	-0.21	2023년 3분기 수익률
		2023년 4분기	0.06	2023년 4분기 수익률
		2024년 1분기	0.29	2024년 1분기 수익률
		2024년 2분기	0.08	2024년 2분기 수익률
		2024년 3분기	0.06	2024년 3분기 수익률
		2024년 4분기	-0.03	2024년 4분기 수익률

3) 시점수정치 산정

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
바	b	울산 (집합 상가) 2021.01.14~2025.03.31	1.04609	$(1+0.0034*77/90)*(1+0.0071)*(1+0.0089)*(1+0.0102)*(1+0.0041)*(1+0.0042)*(1+0.0038)*(1+0.0019)*(1+0.0003)*(1-0.0004)*(1-0.0021)*(1+0.0006)*(1+0.0029)*(1+0.0008)*(1+0.0006)*(1-0.0003)*(1-0.0003*90/92) \approx 1.04609$

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물(상업용)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

조 건	세부항목
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
단지내부요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

대상물건 기호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
바	b	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
- 대상물건이 사례 대비 위치별 효용 등 호별요인에서 열세함.						

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	7,320,000	1.00	1.04609	0.990	7,580,805	33.39	253,123,079	253,000,000

IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	울산광역시 울주군 온양읍 대안리 750	울산온양 일동미래주아파트 111/1/108	33.39 중 16.695	20.8899 중 10.44495	126,500,000	약 7,577,000
합 계					126,500,000	

※ '마정란' 지분(1/2)

구분건물 감정평가명세서

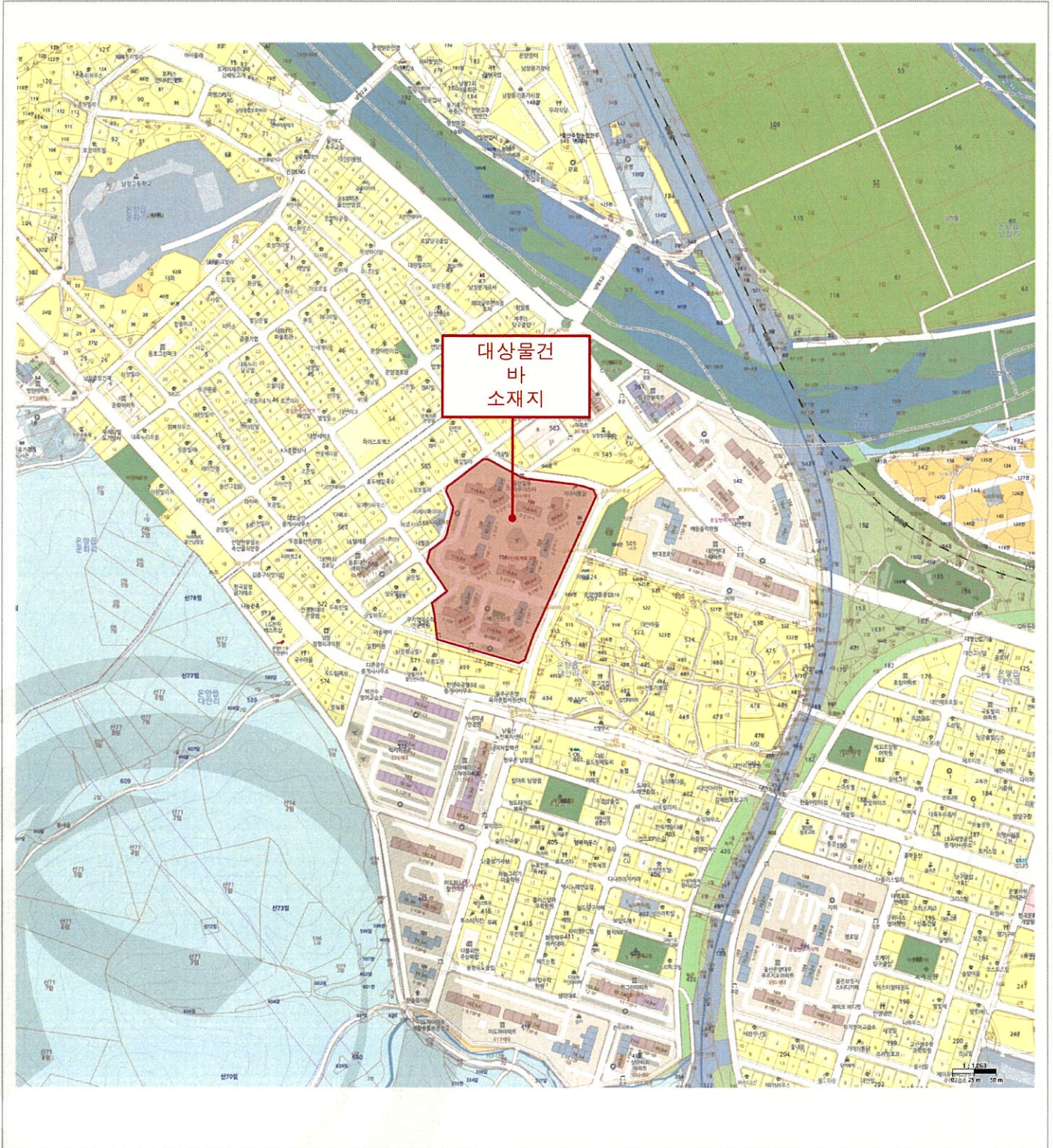
<기준시점 : 2025-03-31>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	울산광역시 울주군 온양읍 대안리 [도로명 주소] 울산광역시 울주군 온양읍 대안3길 46	750 울산온양 일동 미라주 아파트 111동	근린 생활시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 단층	420.8105			
	울산광역시 울주군 온양읍 대안리	750	대	제2종 일반주거지역	27,642.1			
바				(내) 철근 콘크리트구조 1층 108호	1 33.39x-	16.695	126,500,000	비준가액 마정란지분전부
				1 소유권대지권	208,899 -----	10.44495		
					276,421,000			
					1 x-			
					2			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	25,300,000	
						건 물 :	101,200,000	
합 계							₩126,500,000.-	

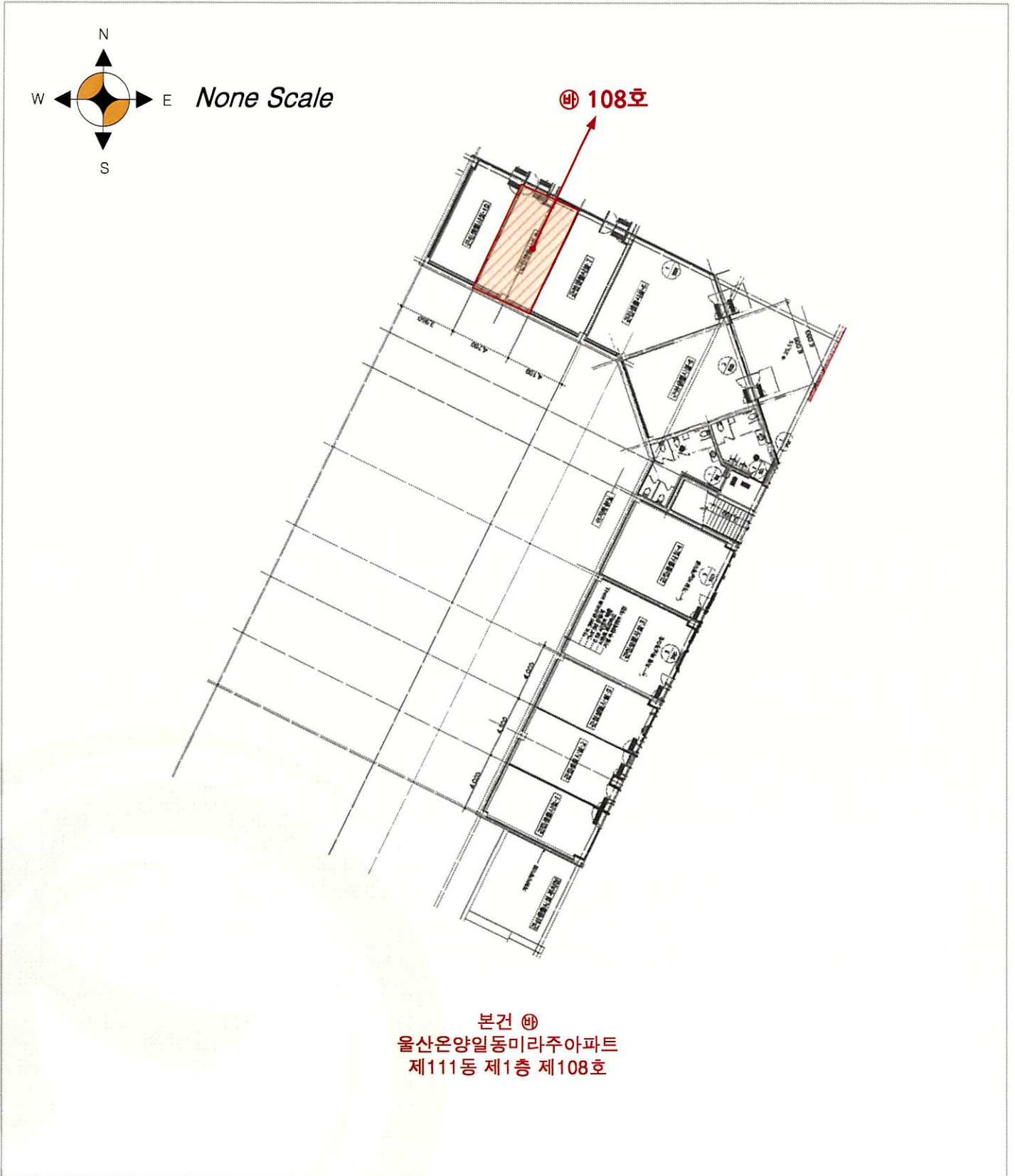
상세위치도

소재지

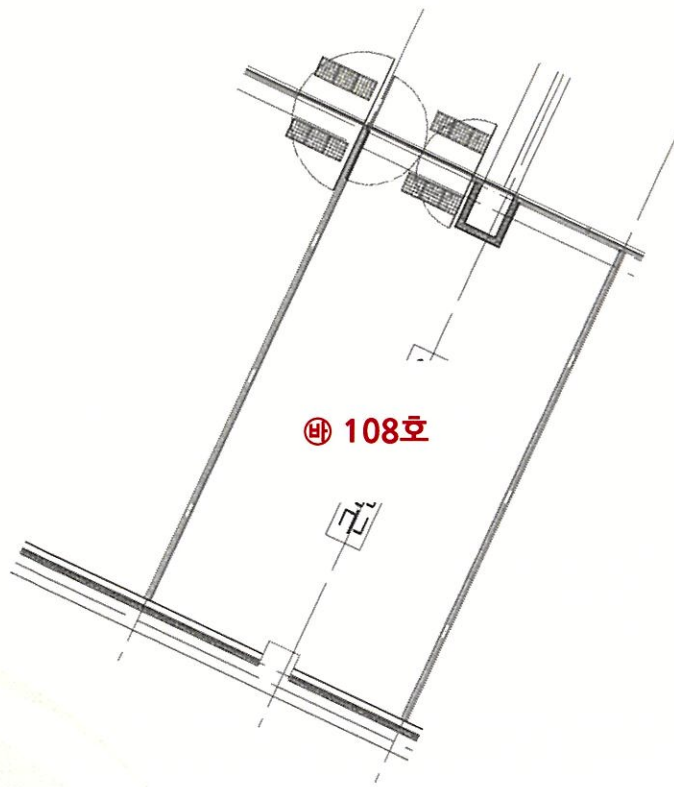
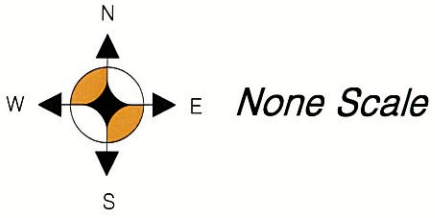
울산광역시 울주군 온양읍 대안리 750 울산 온양 일동미라주아파트 제111동 제1층 제108호



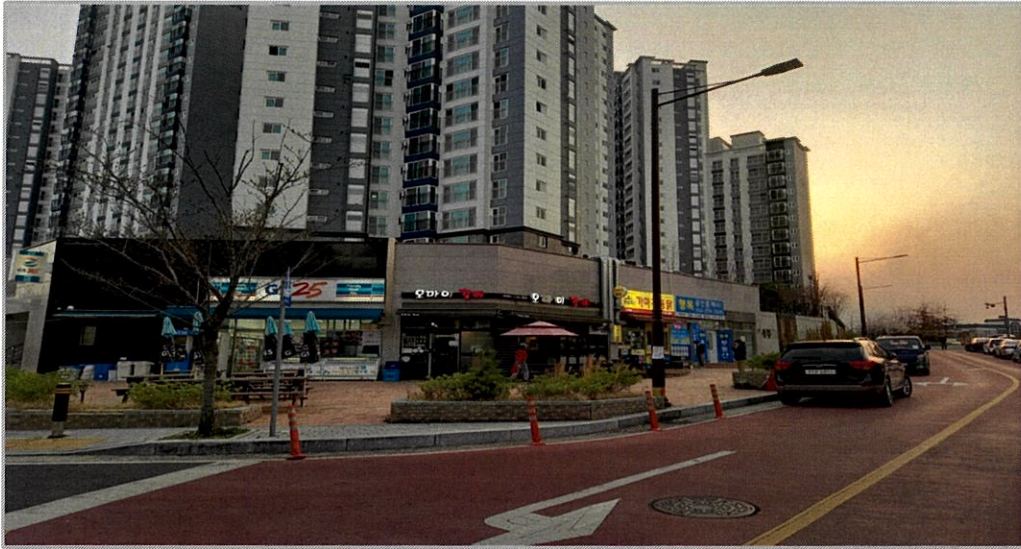
호 별 배치 도



내 부 구조 도



사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경