감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	화명 주식회사 소유물건(2023타경108632)
의	뢰 인:	울산지방법원 사법보좌관 이종만
감정평가서번호:		SIL23-0724-001



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.

(주)써브감정평가법인 울산경남지사



(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 창 일 (인)

(주)써브감정평가법인 울산경남지사 지사장 울산경남지사장 (서명 또는 인)

감정평가액	이십이억육천오백만원정(₩2,265,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	화명 주식회사 (2023타경108632)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2023.08.07	2023.08.07	2023.08.07

	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
감정평가내용	구분건물	33개호	구분건물	33개호	-	2,265,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩2,265,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 김 창 현 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 울산광역시 남구 장생포동에 소재하며 "울산해양공원" 북서측 인근에 소재하는 구분건물로서 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 "시장가치"를 기준하여 감정평가 하였으며, 시장가치란, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 공개된 후, 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

나. 감정평가조건

없음.

3. 감정평가의 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등에 근거하여 감정평가 하였음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 **2023년 8월 7일**로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가방법 및 적용

가. 개별감정평가 원칙 및 예외(감정평가에 관한 규칙 제7조)

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에서 "감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.", 동조 제2항에서 "둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다" 고 하여 예외를 인정하고 있는 바, 본 평가의 대상물건은 구분건물로서 일괄평가 하였음.

나. 구분건물의 감정평가방법 적용(감정평가에 관한 규칙 제16조)

"감정평가업자는 「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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다."

6. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실지조사 실시기간은 **2023년 8월 7일**이며, 실지조사 내용은 이하 "대상부동산의 개황" 란 참조바람.

7. 그 밖의 사항

1) 임대관계조사는 실지조사시 이해관계인 부재로 인하여 부득이 조사하지 못하였으니 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.

2) 감정평가시 참고자료는 개인정보보호를 위해 구체적 호별 표시는 "000" 처리하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

II. 거래사례비교법에 의한 가격산출

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소 재 지	울산광역시 남구 장생포동 267-1	구 조	철근콘크리트구조
건 물 명	㈜태영화학 사원아파트	주 용 도	공동주택(아파트)
호 수	50세대	사용승인일	1993.01.18

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	층	호	전유면적(㎡)	주거공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용율(%)	용도
1	1	102	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
2	1	103	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
3	1	104	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
4	1	105	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
5	1	107	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
6	1	108	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
7	1	109	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
8	1	110	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
9	2	201	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
10	2	203	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
11	2	205	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
12	2	206	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
13	2	207	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
14	2	208	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
15	2	209	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
16	2	210	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
17	3	301	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
18	3	302	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
19	3	307	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
20	3	309	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
21	4	402	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
22	4	403	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
23	4	404	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
24	4	406	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
25	4	407	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
26	4	408	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
27	4	409	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
28	4	410	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
29	5	501	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
30	5	502	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
31	5	503	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
32	5	507	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트
33	5	508	49.65	11.7658	61.4158	78.24	80.84	아파트

3. 거래사례의 선정

가. 거래사례

기호	소재지	층/호	전유 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인	구분
1	장생포동 000	2/000	49.65	69,000,000	1,389,728	2022.04.23	1993.01.18	매매
2	장생포동 000	1/000	49.65	80,000,000	1,611,279	2021.12.03	1993.01.18	매매
3	장생포동 000	3/000	49.65	95,000,000	1,913,394	2021.11.17	1993.01.18	매매

※출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등

나. 비교사례의 선정

기호	소재지	층/호	전유 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인	구분
2	장생포동 000	1/000	49.65	80,000,000	1,611,279	2021.12.03	1993.01.18	매매

※출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등

4. 대상물건 가격수준

구분	가격수준
아파트	@1,400,000원/㎡ 내외

5. 사정보정

사정보정 결정에 관한 의견	사정보정치
상기 선정 거래사례와 인근의 유사 부동산의 시세수준 등을 고려할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적 동기는 없는 것으로 판단됨.	1.000

6. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 지수 중 대상부동산과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "울산광역시 남구 아파트 매가격지수 " 를 활용하여 산정함.

아파트 지역 :울산광역시 남구(21.12.03~23.08.07)	거래시점 : 2021.12.03, 2021년11월 지수를 적용 함 기준시점 : 2023.08.07, 2023년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2023년06월 지수를 적용함 2021.12.03 매매 가격지수 (적용:2021년11월) : 104.1 2023.08.07 매매 가격지수 (적용:2023년06월) : 90.5 시점수정치 : 90.5/104.1≒0.86936

7. 가치형성요인 비교

조 건	항 목	
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등
	환경조건	인근환경, 조망·풍치·경관 등 자연환경 등
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 혐오시설의 유무 등 기타
건물요인	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안전성 등
	설계,설비	통로구조, 각종 설비의 유무·종류·수준 등
	공용시설	주차시설, 현관시설 등
	기타	건물 층수, 세대수, 규모, 노후도 등
기타요인	개별	방범, 승강기·계단을 이용한 접근성 등 층별효용
		층별효용 조망, 개방감, 압박감 등 위치별 효용
		일조, 채광의 정도 등 향별 효용
	기타	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도
		1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무 등
		주차장 등에 대한 전용 사용권
		전유부분의 면적 및 대지권의 종류 및 크기
개 별 요 인 비 교 치		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	호	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	비교치	비고
1	102	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	유사함.
2	103	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	유사함.
3	104	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	유사함.
4	105	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	유사함.
5	107	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	유사함.
6	108	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	유사함.
7	109	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	유사함.
8	110	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	유사함.
9	201	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
10	203	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
11	205	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
12	206	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
13	207	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
14	208	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
15	209	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
16	210	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
17	301	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
18	302	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
19	307	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
20	309	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
21	402	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
22	403	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
23	404	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
24	406	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
25	407	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
26	408	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
27	409	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
28	410	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
29	501	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
30	502	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
31	503	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
32	507	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
33	508	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990	사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.

8. 거래사례비교법에 의한 비준가격 산출

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출가격	시산가액
1	1,611,279	1.000	0.86936	1.000	1,400,782	49.65	69,548,826	70,000,000
2	1,611,279	1.000	0.86936	1.000	1,400,782	49.65	69,548,826	70,000,000
3	1,611,279	1.000	0.86936	1.000	1,400,782	49.65	69,548,826	70,000,000
4	1,611,279	1.000	0.86936	1.000	1,400,782	49.65	69,548,826	70,000,000
5	1,611,279	1.000	0.86936	1.000	1,400,782	49.65	69,548,826	70,000,000
6	1,611,279	1.000	0.86936	1.000	1,400,782	49.65	69,548,826	70,000,000
7	1,611,279	1.000	0.86936	1.000	1,400,782	49.65	69,548,826	70,000,000
8	1,611,279	1.000	0.86936	1.000	1,400,782	49.65	69,548,826	70,000,000
9	1,611,279	1.000	0.86936	0.980	1,372,766	49.65	68,157,832	68,000,000
10	1,611,279	1.000	0.86936	0.980	1,372,766	49.65	68,157,832	68,000,000
11	1,611,279	1.000	0.86936	0.980	1,372,766	49.65	68,157,832	68,000,000
12	1,611,279	1.000	0.86936	0.980	1,372,766	49.65	68,157,832	68,000,000
13	1,611,279	1.000	0.86936	0.980	1,372,766	49.65	68,157,832	68,000,000
14	1,611,279	1.000	0.86936	0.980	1,372,766	49.65	68,157,832	68,000,000
15	1,611,279	1.000	0.86936	0.980	1,372,766	49.65	68,157,832	68,000,000
16	1,611,279	1.000	0.86936	0.980	1,372,766	49.65	68,157,832	68,000,000
17	1,611,279	1.000	0.86936	0.980	1,372,766	49.65	68,157,832	68,000,000
18	1,611,279	1.000	0.86936	0.980	1,372,766	49.65	68,157,832	68,000,000
19	1,611,279	1.000	0.86936	0.980	1,372,766	49.65	68,157,832	68,000,000
20	1,611,279	1.000	0.86936	0.980	1,372,766	49.65	68,157,832	68,000,000
21	1,611,279	1.000	0.86936	0.980	1,372,766	49.65	68,157,832	68,000,000
22	1,611,279	1.000	0.86936	0.980	1,372,766	49.65	68,157,832	68,000,000
23	1,611,279	1.000	0.86936	0.980	1,372,766	49.65	68,157,832	68,000,000
24	1,611,279	1.000	0.86936	0.980	1,372,766	49.65	68,157,832	68,000,000
25	1,611,279	1.000	0.86936	0.980	1,372,766	49.65	68,157,832	68,000,000
26	1,611,279	1.000	0.86936	0.980	1,372,766	49.65	68,157,832	68,000,000
27	1,611,279	1.000	0.86936	0.980	1,372,766	49.65	68,157,832	68,000,000
28	1,611,279	1.000	0.86936	0.980	1,372,766	49.65	68,157,832	68,000,000
29	1,611,279	1.000	0.86936	0.990	1,386,774	49.65	68,853,329	69,000,000
30	1,611,279	1.000	0.86936	0.990	1,386,774	49.65	68,853,329	69,000,000
31	1,611,279	1.000	0.86936	0.990	1,386,774	49.65	68,853,329	69,000,000
32	1,611,279	1.000	0.86936	0.990	1,386,774	49.65	68,853,329	69,000,000
33	1,611,279	1.000	0.86936	0.990	1,386,774	49.65	68,853,329	69,000,000

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	층	호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	1	102	49.65	70,000,000	비준가액
2	1	103	49.65	70,000,000	비준가액
3	1	104	49.65	70,000,000	비준가액
4	1	105	49.65	70,000,000	비준가액
5	1	107	49.65	70,000,000	비준가액
6	1	108	49.65	70,000,000	비준가액
7	1	109	49.65	70,000,000	비준가액
8	1	110	49.65	70,000,000	비준가액
9	2	201	49.65	68,000,000	비준가액
10	2	203	49.65	68,000,000	비준가액
11	2	205	49.65	68,000,000	비준가액
12	2	206	49.65	68,000,000	비준가액
13	2	207	49.65	68,000,000	비준가액
14	2	208	49.65	68,000,000	비준가액
15	2	209	49.65	68,000,000	비준가액
16	2	210	49.65	68,000,000	비준가액
17	3	301	49.65	68,000,000	비준가액
18	3	302	49.65	68,000,000	비준가액
19	3	307	49.65	68,000,000	비준가액
20	3	309	49.65	68,000,000	비준가액
21	4	402	49.65	68,000,000	비준가액
22	4	403	49.65	68,000,000	비준가액
23	4	404	49.65	68,000,000	비준가액
24	4	406	49.65	68,000,000	비준가액
25	4	407	49.65	68,000,000	비준가액
26	4	408	49.65	68,000,000	비준가액
27	4	409	49.65	68,000,000	비준가액
28	4	410	49.65	68,000,000	비준가액
29	5	501	49.65	69,000,000	비준가액
30	5	502	49.65	69,000,000	비준가액
31	5	503	49.65	69,000,000	비준가액
32	5	507	49.65	69,000,000	비준가액
33	5	508	49.65	69,000,000	비준가액
합 계				2,265,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 참고가 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등) 등을 종합적으로 고려할 때, 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것은 곤란하거나 불필요하다고 판단되는 바, 평가목적 등을 감안하여 위와 같이 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	울산광역시 남구 장생포동 [도로명주소] 울산광역시 남구 장생포고래로 183번길 42	267-1 (주)태영 화학 사원 아파트	공동주택 및 대피소	철근콩크리트조 슬래브지붕 5층				
				1층	560.20			
				2층	560.20			
				3층	560.20			
				4층	560.20			
				5층	560.20			
				지하	213.16			
				부속건물				
			관리실	조적조 슬래브지붕 단층	35.63			
			기계실	조적조 슬래브지붕 단층	21			
1	동 소	267-1	대		3,912			
1)				(내) 철근콩크리트조 제1층 제102호	49.65	49.65	70,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	3,912x1/50	78.24		

토지 · 건물 배분내역

토 지 : 28,000,000

건 물 : 42,000,000

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
2)				(내) 철근콩크리트조 제1층 제103호	49.65	49.65	70,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	28,000,000	
						건 물 :	42,000,000	
3)				(내) 철근콩크리트조 제1층 제104호	49.65	49.65	70,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	28,000,000	
						건 물 :	42,000,000	
4)				(내) 철근콩크리트조 제1층 제105호	49.65	49.65	70,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	28,000,000	
						건 물 :	42,000,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
5)				(내) 철근콩크리트조 제1층 제107호	49.65	49.65	70,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	28,000,000	
						건 물 :	42,000,000	
6)				(내) 철근콩크리트조 제1층 제108호	49.65	49.65	70,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	28,000,000	
						건 물 :	42,000,000	
7)				(내) 철근콩크리트조 제1층 제109호	49.65	49.65	70,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	28,000,000	
						건 물 :	42,000,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
8)				(내) 철근콩크리트조 제1층 제110호	49.65	49.65	70,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x--- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	28,000,000	
						건 물 :	42,000,000	
9)				(내) 철근콩크리트조 제2층 제201호	49.65	49.65	68,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x--- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	27,200,000	
						건 물 :	40,800,000	
10)				(내) 철근콩크리트조 제2층 제203호	49.65	49.65	68,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x--- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	27,200,000	
						건 물 :	40,800,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
11)				(내) 철근콩크리트조 제2층 제205호	49.65	49.65	68,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	27,200,000	
						건 물 :	40,800,000	
12)				(내) 철근콩크리트조 제2층 제206호	49.65	49.65	68,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	27,200,000	
						건 물 :	40,800,000	
13)				(내) 철근콩크리트조 제2층 제207호	49.65	49.65	68,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	27,200,000	
						건 물 :	40,800,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
14)				(내) 철근콩크리트조 제2층 제208호	49.65	49.65	68,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 27,200,000 40,800,000	
15)				(내) 철근콩크리트조 제2층 제209호	49.65	49.65	68,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 27,200,000 40,800,000	
16)				(내) 철근콩크리트조 제2층 제210호	49.65	49.65	68,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 27,200,000 40,800,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
17)				(내) 철근콩크리트조 제3층 제301호	49.65	49.65	68,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	27,200,000	
						건 물 :	40,800,000	
18)				(내) 철근콩크리트조 제3층 제302호	49.65	49.65	68,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	27,200,000	
						건 물 :	40,800,000	
19)				(내) 철근콩크리트조 제3층 제307호	49.65	49.65	68,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	27,200,000	
						건 물 :	40,800,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
20)				(내) 철근콩크리트조 제3층 제309호	49.65	49.65	68,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	27,200,000	
						건 물 :	40,800,000	
21)				(내) 철근콩크리트조 제4층 제402호	49.65	49.65	68,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	27,200,000	
						건 물 :	40,800,000	
22)				(내) 철근콩크리트조 제4층 제403호	49.65	49.65	68,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	27,200,000	
						건 물 :	40,800,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
23)				(내) 철근콩크리트조 제4층 제404호	49.65	49.65	68,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	27,200,000	
						건 물 :	40,800,000	
24)				(내) 철근콩크리트조 제4층 제406호	49.65	49.65	68,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	27,200,000	
						건 물 :	40,800,000	
25)				(내) 철근콩크리트조 제4층 제407호	49.65	49.65	68,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	27,200,000	
						건 물 :	40,800,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
26)				(내) 철근콩크리트조 제4층 제408호	49.65	49.65	68,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	27,200,000	
						건 물 :	40,800,000	
27)				(내) 철근콩크리트조 제4층 제409호	49.65	49.65	68,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	27,200,000	
						건 물 :	40,800,000	
28)				(내) 철근콩크리트조 제4층 제410호	49.65	49.65	68,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	27,200,000	
						건 물 :	40,800,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
29)				(내) 철근콩크리트조 제5층 제501호	49.65	49.65	69,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	27,600,000	
						건 물 :	41,400,000	
30)				(내) 철근콩크리트조 제5층 제502호	49.65	49.65	69,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	27,600,000	
						건 물 :	41,400,000	
31)				(내) 철근콩크리트조 제5층 제503호	49.65	49.65	69,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	27,600,000	
						건 물 :	41,400,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
32)				(내) 철근콩크리트조 제5층 제507호	49.65	49.65	69,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	27,600,000	
						건 물 :	41,400,000	
33)				(내) 철근콩크리트조 제5층 제508호	49.65	49.65	69,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	1 3,912x-- 50	78.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	27,600,000	
						건 물 :	41,400,000	
	합 계			이 하	여	백	₩2,265,000,000.-	

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

대상물건은 울산광역시 남구 장생포동에 소재하며 "울산해양공원" 북서측 인근에 소재하는 구분건물로서 주위는 자연림, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

대상까지 차량접근 가능하며, 일반적 교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건 중 1층 102호 외 32개호로
외벽: 모르타르 위 페인팅 등.
내벽: 벽지바름, 타일붙임 등.
창호: 샷시창호 등.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비 등이 설치되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로 기준시점 현재 주거용(아파트) 건부지로 이용 중임.

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

주변 가로망 상태 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
장애물제한표면구역<공항시설법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

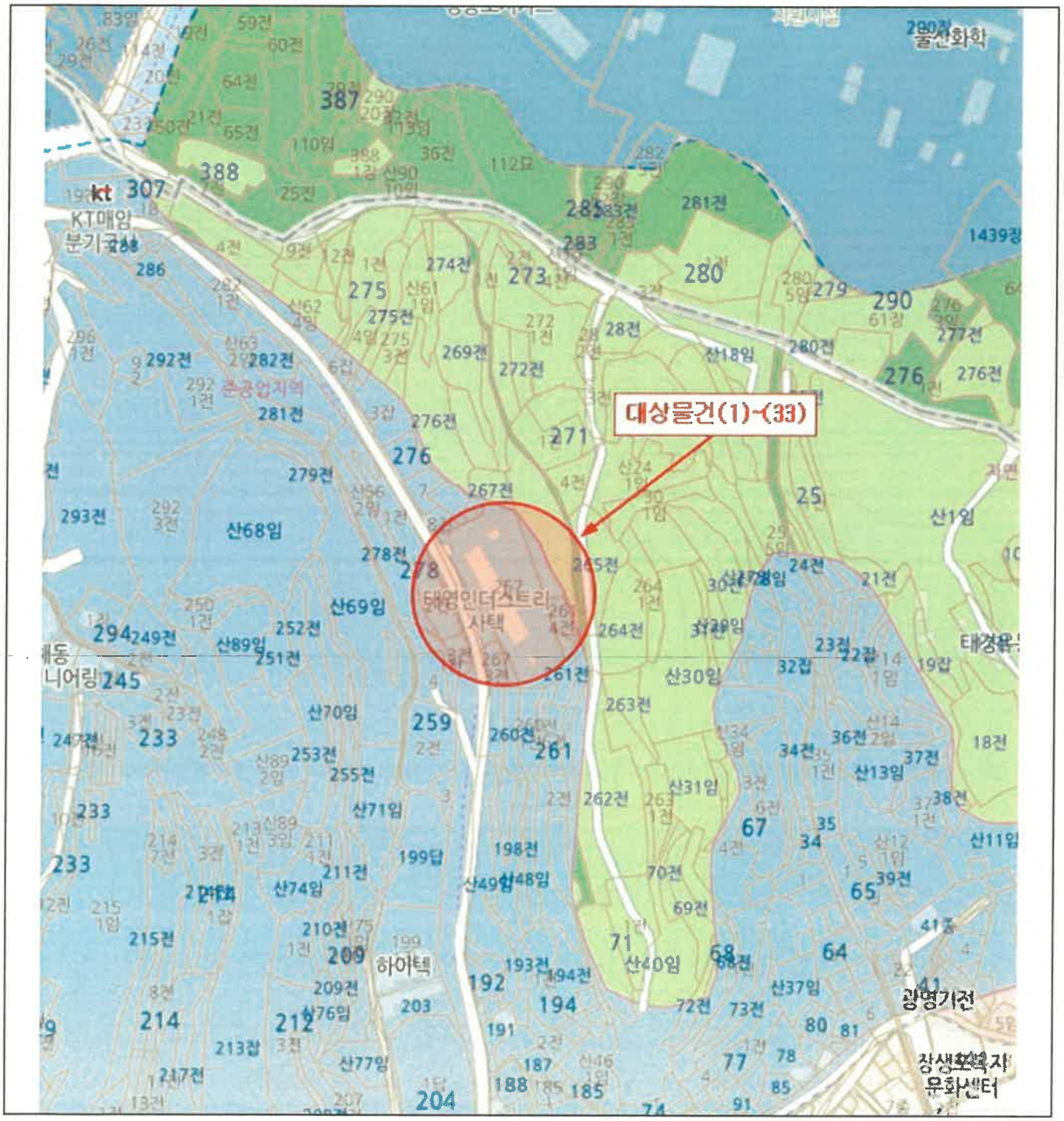
광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 남구 장생포동 267-1 (주)태영화학 사원아파트 1층 102호 외 32개호



위 치 도

소 재 지	울산광역시 남구 장생포동 267-1 (주)태영화학 사원아파트 1층 102호 외 32개호



호 별 배 치 도

S = None

<각층동일>

10호
9호
8호
7호
6호
5호
4호
3호
2호
1호

< 일련번호 (1) ~ (33) >

사 진 용 지



전경



전경



전경



전경



전경



전경

사 진 용 지



전경



전경



전경



전경



복도



복도

사 진 용 지



입구



입구



입구



입구



입구



복도

회 보 서

우)44712 울산광역시 남구 돋질로 366 5층(삼산동)
E-Mail : serveus1@KAPALAND.CO.KR
TEL. 052-242-0028
FAX. 052-242-0025

문서번호 : SIL23-0724-001

시행일자 : 2023-08-07

수 신 : 울산지방법원 사법보좌관 이종만

참 조 : 경매5계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2023.07.24자 귀 제 『2023타경108632』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『화명 주식회사 소유물건(2023타경108632)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



(주)써브감정평가법인 울산경남지사

지사장 울산경남지사장



수수료 청구서

(전화: 052-242-0028, FAX: 052-242-0025)

문서번호 : SIL23-0724-001

수 신 : 울산지방법원 사법보좌관 이종만 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2023.07.24 자 귀 제『 2023타경108632 』 호로 의뢰하신『 울산광역시 남구 장생포동 267-1 (주)태영화학 사원아파트 1층 102호 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		**1,509,900**	(1,145,000+1,265,000,000 x 8/10,000) x 0.7배 ≒1,509,900
실비	여 비	212,800	
	토지조사비	—	
	물건조사비	330,000	
	공부발급비	91,800	
	기타 실비	18,000	
	소 계	652,600	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		2,162,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		216,200	
합 계		**2,378,200**	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		**2,378,200**	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

(주)써브감정평가법인 울산경남지사

지사장 울산경남지사장