감 정 평 가 서

건 명	손영순 소유물건(2024타경2397)
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 이종만
감정서번호	240325-17-3101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 울산지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 홍 규

박홍규

(주)리얼티뱅크감정평가법인 울산지사 지사장 박홍규 (서명 또는 인)

감정평가액	구천삼백만원정(₩93,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	손영순 (2024타경2397)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.04.03	2024.04.03 ~ 2024.04.03	2024.04.03

감정평가내용	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	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	93,000,000 백
	합 계					₩93,000,000

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
이 창 현

이창현

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 울주군 온양읍 대안리 소재 '남창고등학교' 남측 인근에 위치하는 럭키남창아파트 제비동 제8층 제803호에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치

본 평가는「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」및「 감정평가에 관한 규칙 」제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

본건의 기준시점은「 감정평가에 관한 규칙 」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 일자인 2024년 4월 3일임.

4. 실지조사 실시기간

본건이 있는 곳에서 본건의 현황 등을 직접 확인한 실지조사 실시기간은 2024년 4월 3일 양일간임.

5. 감정평가의 방법

본건은 구분건물로서「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 인근 동 유사형의 규모 및 위치의 임대사례 포착이 곤란하여, 동규칙 제12조 제2항 단서조항에 의거 다른 평가방법에 의한 시산가격과 비교하지 않았음. 귀 요청에 의거 토지와 건물의 배분가격을 감정평가명세표상에 병기하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

본건은 폐문부재등의 사유로 내부확인이 불가하여, 호별 위치 및 내부확인은 건축물현황도 및 현황에 의하였음.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

· 소 재 지 : 울산광역시 울주군 온양읍 대안리 575
· 대지면적 : 14,260.1㎡
· 건물의 구조 : 철근콘크리트조 슬래브지붕
· 연 면 적 : 10,153.56㎡
· 건물규모 : -/지상 12층
· 층별용도 : 공동주택(아파트)

일련번호	층, 호수	면 적 (㎡)			용 도	비 고 (사용승인일자)
		전유면적	공용면적	공급면적		
1	8층 803호	52.56	17.95083	70.51083	공동주택	1991.12.07

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례의 선정

(1) 유사부동산의 실거래사례(한국감정원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서상)

일련번호	소재지번 및 건물명, 층.호수	거 래 가 액 (원)		전유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	매매시점
		단 가	총 액			
a	대안리 ○○○ 럭키남창아파트 제에이동 제4층 제000호	약1,769,406	93,000,000	52.56	70.51083	2024.01.29
b	대안리 ○○○ 럭키남창아파트 제비동 제7층 제000호	약1,807,458	95,000,000	52.56	70.51083	2023.09.27
c	대안리 ○○○ 럭키남창아파트 제비동 제5층 제000호	약1,617,199	85,000,000	52.56	70.51083	2023.06.24

※ 거래단가는 전유면적 기준임.

(2) 비교사례의 선정

본건과 인근 지역 내에 소재하고, 대상물건과 물적 유사성이 높은 "일련번호(a)사례"를 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

4. 시점수정(아파트매매가격지수 - 울산광역시 울주군)

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제14조 제②항 제2호의 지가변동률에 의한시점수정이 적절치 않아 한국부동산원 아파트매매가격지수를 이용하여 시점수정치를 산정함.

$$\frac{2024년\ 02월}{2023년\ 12월} = \frac{93.7}{93.8} = 0.99893$$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조 건	세 항 목	사례	본건	
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치도, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 (조망,풍치,경관) 등	1.00	1.00	대등함.
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별, 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		

6. 시산단가 (천단위 미만 절사)

(단위:원/㎡)

일련번호	사례단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가	결정단가
1	1,769,406	1.000	0.99893	1.000	1,767,513	1,767,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 중개업소 탐문조사

가격수준	본건과 유사한 공동주택(아파트)의 시세수준은 약 1,500,000 ~ 1,900,000원/㎡ 내외임.

2. 평가전례

일련번호	소재지번 및 건물명, 동, 층.호수	평 가 금 액 (원)		전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점
		단 가	총 액			
1	대안리 ○○○ 럭키남창아파트 제에이동 제4층 제000호	약1,617,199	85,000,000	52.56	경매	2023.10.11
2	대안리 ○○○ 럭키남창아파트 제에이동 제10층 제0000호	약1,674,277	88,000,000	52.56	경매	2023.09.27

※ 단가는 전유면적기준임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 구분건물감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(가격수준, 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액

일련번호	층.호수	전유면적(㎡)	평 가 금 액		
			결정단가(원/㎡)	산출금액(원)	평가액(원)
1	8층 803호	52.56	1,767,000	92,873,520	93,000,000

구분건물 감정평가명세표

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 울주군 온양읍 대안리 [도로명주소] 울산광역시 울주군 온양읍 온양로 86	575 럭키남창 아파트 제비동	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 12층				
				1층	846.13			
				2층	846.13			
				3층	846.13			
				4층	846.13			
				5층	846.13			
				6층	846.13			
				7층	846.13			
				8층	846.13			
				9층	846.13			
				10층	846.13			
				11층	846.13			
				12층	846.13			
			부속건물 가스저장실	철근콘크리트조 스레트지붕 단층	31.74			
			관리실	철근콘크리트조 슬래브지붕 단층	39.8849			
			노인정 및 집회실	철근콘크리트조 슬래브지붕 2층	149.5683			
			보일러실	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하층	390.2071			
			(위 부속	건물은 1동,2동,3동	공용부분임)			
1.	동소	575	대		14,260.1			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1				(내) 철근콘크리트조 8층 803호 1. 소유권 ---------- 대지권	52.56 3,540,413 14,260.1x----- 1426010000	52.56 35.40413	93,000,000 토지 · 건물 배분내역 토 지 : 55,800,000 건 물 : 37,200,000	비준가액
	합 계			이 하	여	백	₩93,000,000.-	

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

울산광역시 울주군 온양읍 대안리 소재 "남창고등학교" 남동측 인근에 위치하는 럭키남창 아파트 제비동 제8층 제803호로서, 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며, 일반적 교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 12층 건 중 8층 803호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
창호 : 샷시 이중창호임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 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

본건은 사다리형의 토지이며, 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 및 주변 가로망상태 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

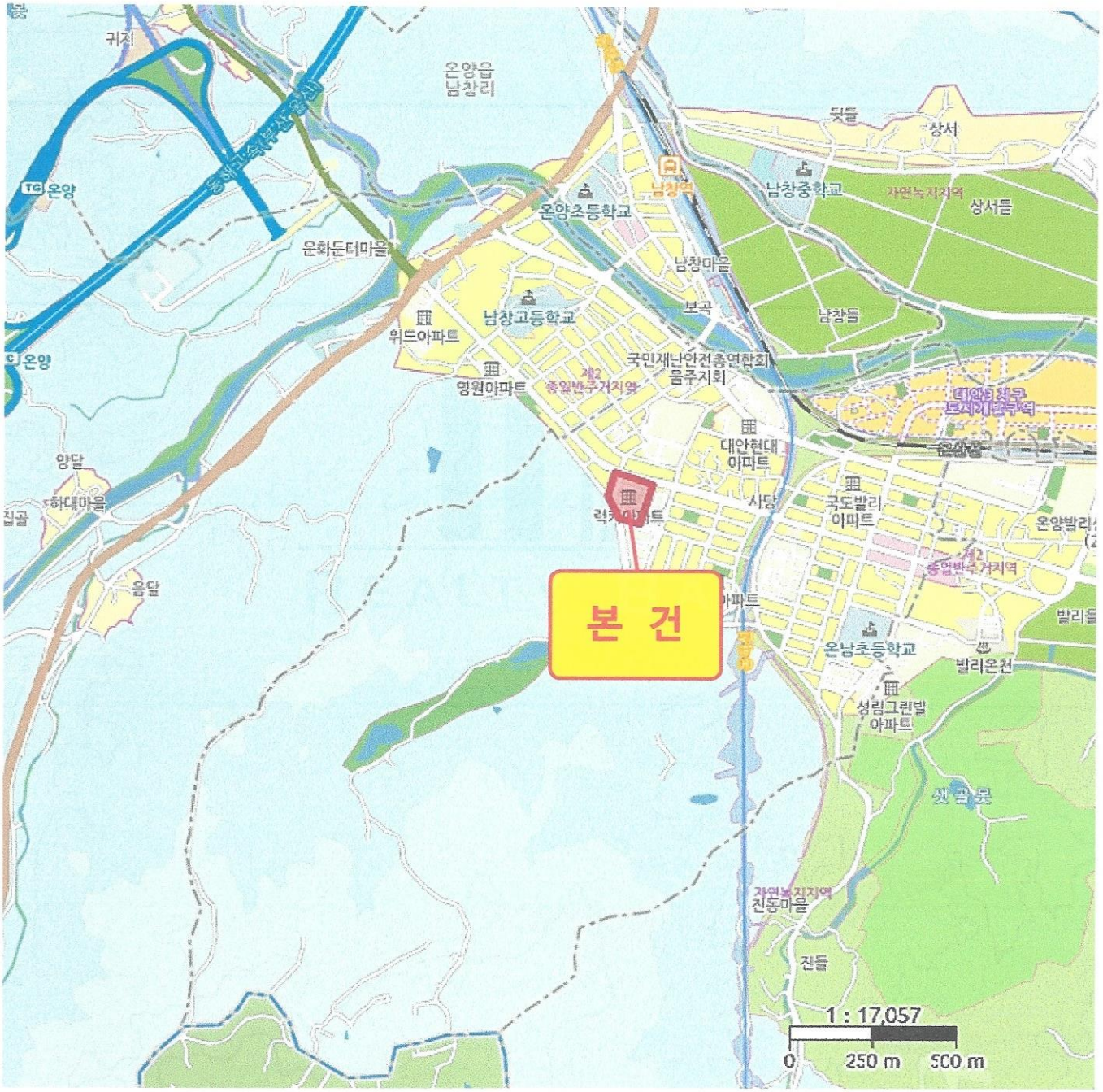
- 임대관계 : 미상임.
- 기 타 : 없 음.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	울산광역시 울주군 온양읍 대안리 575 럭키남창아파트 비동 8층 803호



상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	울산광역시 울주군 온양읍 대안리 575 럭키남창아파트 비동 8층 803호

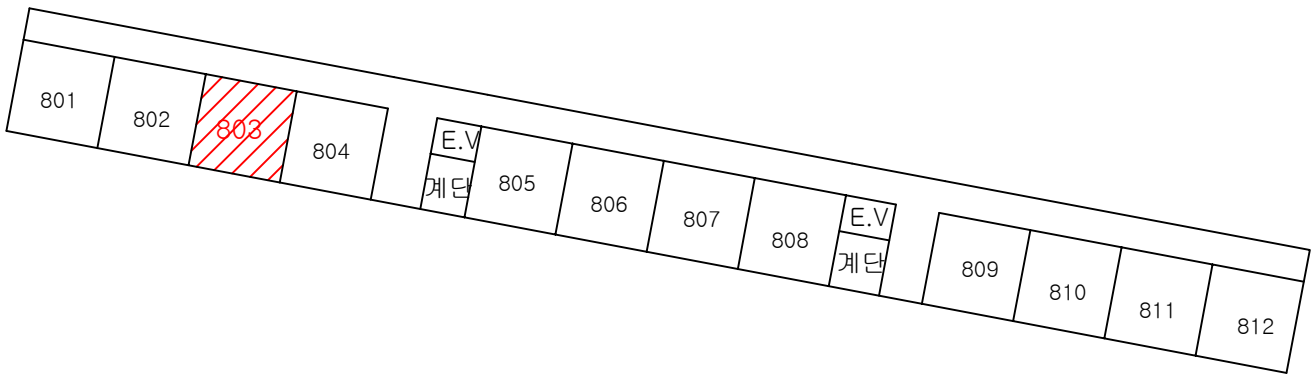


호 별 배 치 도

N

S

울산광역시 울주군 온양읍 대안리 575
럭키남창아파트 비동 8층 803호



사 진 용 지

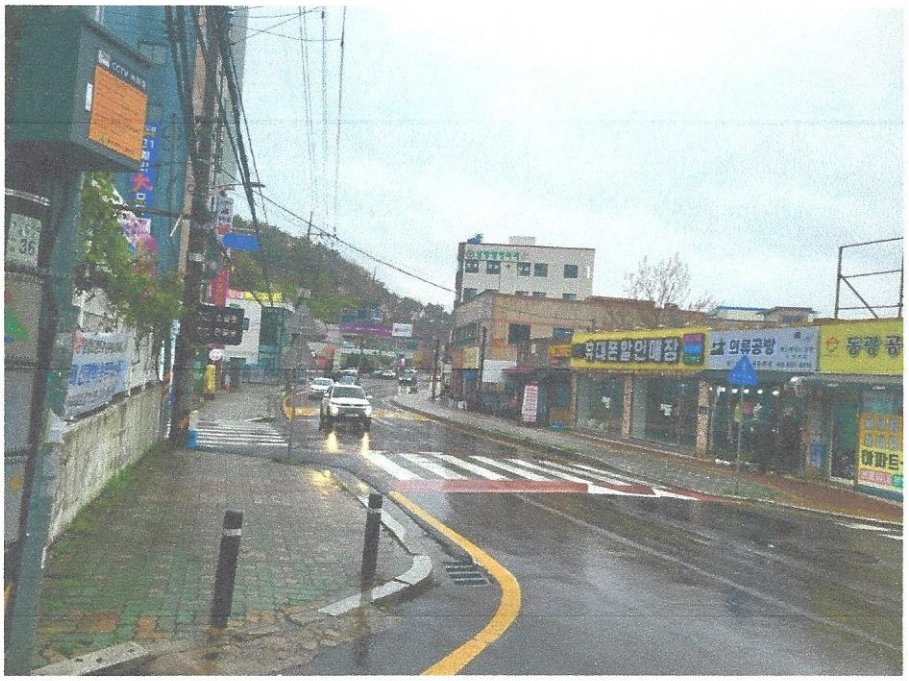


본건 단지 전경

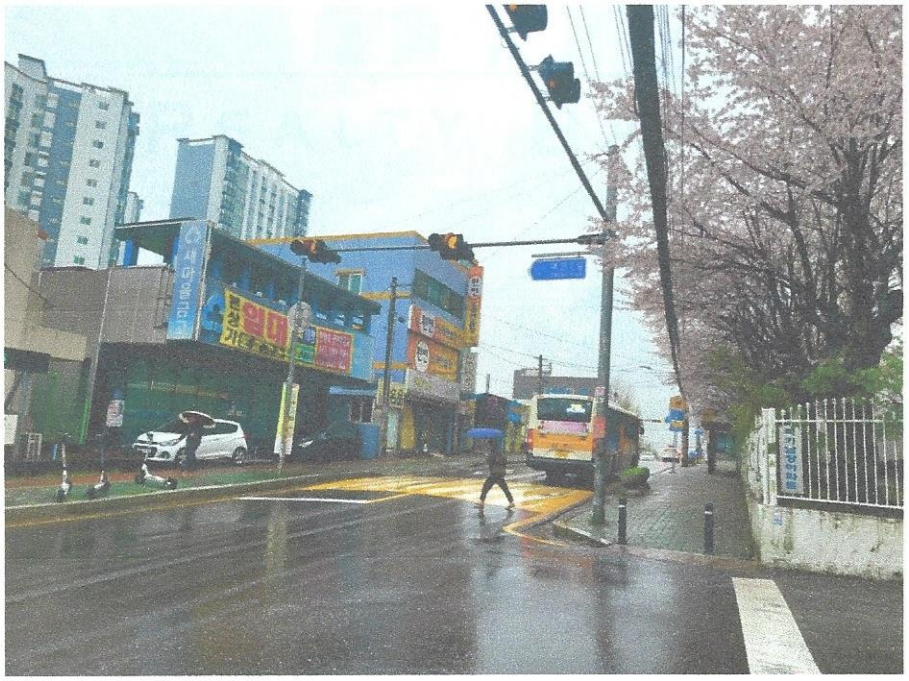


제비동

사 진 용 지



주위환경(1)



주위환경(2)