

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 망 박기훈의 상속재산관리인 변호사
손영삼 소유물건(2024타경115965)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 김보무

감정평가서번호: 240927

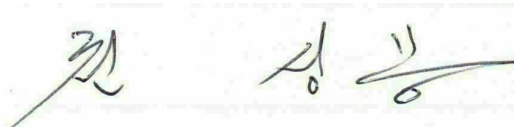
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

연산감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
천성봉

 (인)

감정평가액	칠천육백만원정 (₩76,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 김보무		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	망 박기훈의 상속재산관리인 변호사 손영삼 (2024타경115965)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.06	2024.10.05 ~ 2024.10.06	2024.10.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	76,000,000
	합계					₩76,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 중구 반구동 106-3 소담팰리스 9층 902호에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사

1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자 인 2024.10.06.을 기준으로 함.

2) 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2024.10.05.에 실시 하였음.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 구분건물 과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격자료를 통해 시산가액의 합리성 을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 따라 구분건물과 대지사용 권이 일체성을 가지며 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 부동산연구원의 배분비율을 기준으로 대상 부동산의 평가액을 토지가격 과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 업무에 참고하시길 바랍니 다.

2) 본건은 폐문부재로 인하여 내부구조를 확인할 수 없어 건축물현황도 및 외부관찰 등을 종합적 으로 고려하여 통상적인 상태를 기준하여 평가하였으나 실제 내부구조가 다소 상이할 수 있으니 경 매 진행 및 응찰시 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사 정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교 법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

소재지 건물명 동, 층, 호 [도로명주소]	울산광역시 중구 반구동 106-3 소담팰리스 9층 902호 [도로명주소: 울산광역시 중구 화합로 379]					
단지규모	오피스텔 및 도시형생활주택(원룸형) 1동 (54호/216세대)		사용승인일	2017.01.11		
일련번호	용도	면적 (m ²)			공동주택(아파트)가격 2024.01.01기준	비고
		전유	공용	대지권		
1	도시형생활 주택(원룸형)	22.8263	33.3464	4.6813	48,500,000	지하5층 지상17층

•공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

사 례	소재지 건물명 동 층 호	면적(m ²)		거래금액(원)	거래단가 (원/m ²)	거래시점
		전유	대지권			사용승인일
#1	중구 반구동 106-3 소담팰리스 14층 14**호	22.8263	4.6813	77,000,000	3,373,302	2024.02.29 2017.01.11

※거래단가 = 거래금액/전유면적

(2)비교사례의 선정

비교성이 높다고 판단되는 사례인 <사례#1>을 비교사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정

개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 등기된 사례로 인근지역 유사부동산의 실거래 신고가격

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

1) 시점수정은 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 산정하였습니다.

2)시점수정치 산정

아파트

지역 :울산광역시 중구(24.02.29~24.10.06)

거래시점 : 2024.02.29, 2024년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.10.06, 2024년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년08월 지수를 적용함

2024.02.29 매매 가격지수 (적용:2024년01월) : 91.5

2024.10.06 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 91.9

시점수정치 : $91.9/91.5 \approx 1.00437$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

일련번호1

요인구분	세부항목	본건 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	0.98	층별효용 등 열세합니다.
	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	1.00	대등합니다.
가치형성요인 비교치(누계)		0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례가격 (원)	사정보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교(본건/사례)		산출가격(원)
					본건	사례	
1	77,000,000	1.00	1.00437	0.980	22.8263	22.8263	75,789,760
$\text{사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치} \times \text{본건면적} / \text{사례면적}$							

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

사 례	소재지 건물명 등 층 호	면적(m ²)		거래금액 (원)	거래단가 (원/m ²)	거래시점 사용승인일
		전유	대지권			
#1	중구 반구동 106-3 소담팰리스 14층 14**호	22.8263	4.6813	77,000,000	3,373,302	2024.02.29
						2017.01.11
#2	중구 반구동 106-3 소담팰리스 14층 14**호	22.8263	4.6813	73,000,000	3,198,065	2024.06.19
						2017.01.11
#3	중구 반구동 106-3 소담팰리스 4층 4**호(오피스텔)	28.5654	5.8584	79,000,000	2,765,584	2023.11.09
						2017.01.11

※거래단가 = 거래금액/전유면적

2. 낙찰통계 (출처 : 부동산 태인)

기간	지역	용도	총낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수
1년간 평균	울산광역시	아파트	83.38	81.80	322
6개월 평균			85.43	83.10	155

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지 건물명 동 층 호	면적(m ²)		감정평가액 (원)
		전유	대지권	
1	중구 반구동 106-3 소담팰리스 9층 902호	22.8263	4.6813	76,000,000

2. 감정평가액 결정의견

참고가격자료에 의하여 거래사례법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 상기와 같이 결정하였음.

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 중구 반구동 [도로명주소] 울산광역시 중구 화합로 379	106-3 소담팰리 스	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 17층				
				지하5층	441.8055			
				지하4층	1032.4708			
				지하3층	1032.4708			
				지하2층	1032.4708			
				지하1층	1053.7908			
				1층	220.395			
				2층~4층 각층	750.0847			
				5층~16층 각층	692.8197			
				17층	0			
	1.울산광역시 중구 반구동	106-3	대		1,288.4			
			(내)	철근콘크리트구조 9층 902호	22.8263	22.8263	76,000,000	비준가액
				1소유권대지권	4.6813	4.6813		
					----- 1,288.4			
		합 계						₩76,000,000.-
			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 중구 반구동 학성초등학교 서측 인근에 소재하며 주변 일대는 소규모공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 인근에 총의사, 울산MBC, 울산종합운동장, 장무공원 등이 소재함.

(2) 교통상황

건물내 차량출입 가능하고 인근에 버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하5층 지상17층건내 9층으로
외벽 : 석재, 페인팅
창호 : 샷시
내부 : 벽지 등으로 내부는 미확인.

(4) 이용상태

도시형생활주택(원룸형).

(5) 설비내역

위생 및 급배수, 도시가스 설비, 난방설비, 승강기, 화재관리시설 등.

(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)

대체로 평탄한 지대에 조성된 다각형의 토지로 오피스텔 및 도시형생활주택 부지임.

(7) 인접 도로상태등

북동측 폭 25미터, 북서측 8미터 정도의 도로 및 남서측 소폭의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(접함)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(학성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



소재지	울산광역시 중구 반구동 106-3 소담팰리스 9층 902호
-----	----------------------------------

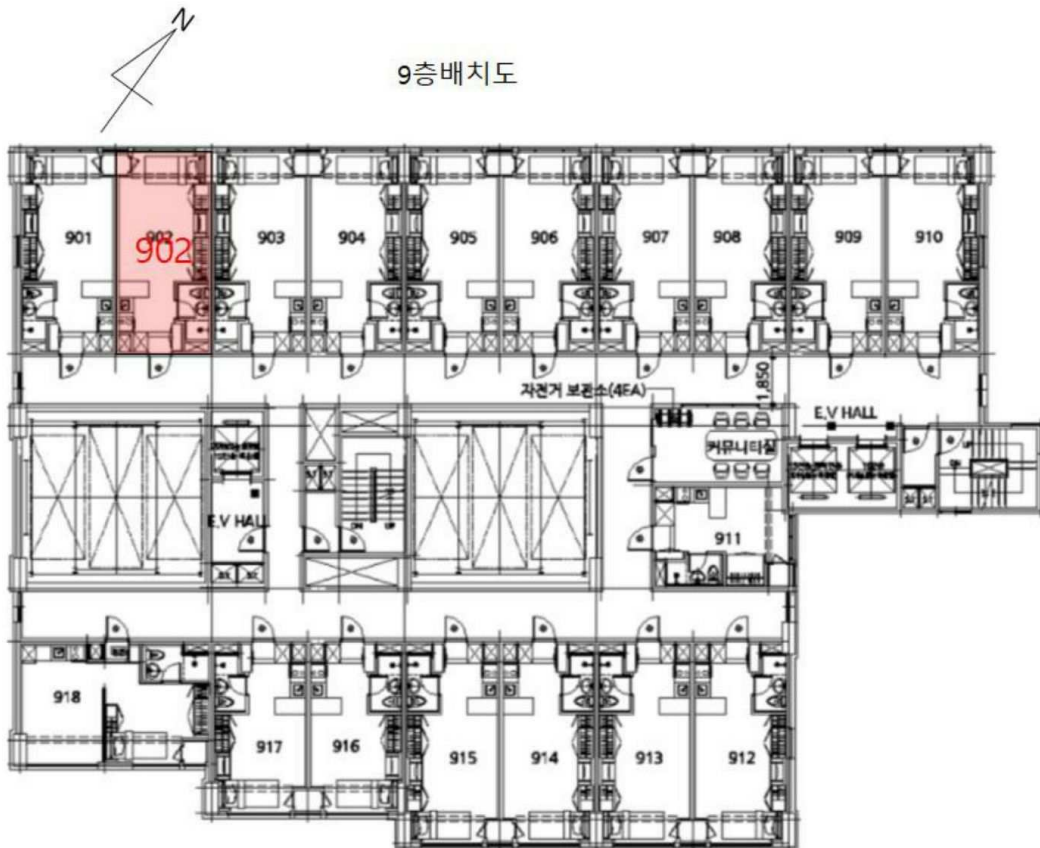


호 별 배치도

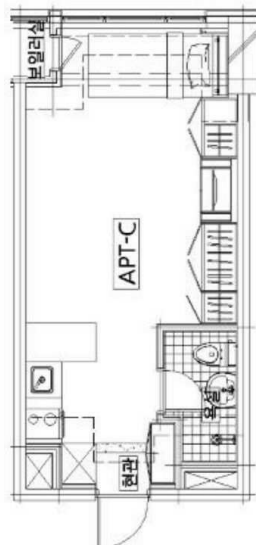


소재지 울산광역시 중구 반구동 106-3 소담팰리스 9층 902호

9층배치도



내부구조도







()



()



()

