

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사아름다운사람들  
소유물건(2024타경120400)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 김보무

감정평가서번호: sk241224

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.

세광감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
박성근

박성근



(인)

감정평가액	칠천칠백만원정 (₩77,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 김보무		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사아름다운사람들 (2024타경120400)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.27	2024.12.27	2024.12.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	77,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩77,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 중구 반구동에 소재하는 소담팰리스 3층 305호 구분건물에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

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

### 3. 기준시점 및 실지조사

1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 27일을 기준으로 하였습니다.

2) 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 12월 27일에 실시하였습니다.

### 4. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 구분건물과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 5. 그 밖의 사항

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

2) 본건은 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부조사가 불가하여 집합건축물관리대장등본상 건축물현황도 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준하여 평가하였으나 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 시 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인요망됩니다.

# 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	울산광역시 중구 반구동 106-3 (도로명주소: 울산광역시 중구 화합로379 )			
건물명 층, 호수	소담팰리스 3층 305호			
용도	업무시설(오피스텔)		사용승인일	2017.01.11
기호	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	비고
1	28.5654	39.2308	5.8584	16층건물

### 3. 거래사례의 선정

(1)인근 유사부동산의 거래사례

사 례	소재지	건물명	호수	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (천원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	자료 출처	거래시점
									사용승인일
#1	반구동 106-3	소담 팰리스	4층 000호	28.5654	5.8584	79,000	2,765,583	KAIS 실거래자료	2023.11.09
									2017.01.11
#2	반구동 106-3	소담 팰리스	3층 000호	28.5654	5.8584	80,000	2,800,590	KAIS 실거래자료	2023.04.06
									2017.01.11

※거래단가 = 거래금액/전유면적

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2)비교사례의 선정

상기의 거래사례 중 위치 및 물적 유사성이 있으며 거래시점 등을 참작하여 <사례#1>을 비교사례로 선정하였습니다.

## 4. 사정보정

본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격 수준 등을 감안할 때 정상적인 거래 사례로 판단됩니다.(1.00)

## 5. 시점수정치의 산정

1) 시점수정은 한국부동산원에서 발표하는 전국부동산가격동향조사 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "울산광역시 오피스텔 매매가격지수" 를 활용하여 산정하였습니다.

### 2)시점수정치 산정

오피스텔( 40㎡이하)

지역 :울산광역시 (23.11.09~24.12.27)

거래시점 : 2023.11.09., 2023년11월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.12.27, 2024년11월 지수를 적용 함

2023.11.09. 매매 가격지수 (적용:2023년11월) : 100.10

2024.12.27 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 98.08

시점수정치 :  $98.08/100.10=0.97982$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	본건 / 사례 #1	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등합니다
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
내부요인	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	1.00	대등합니다
	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)		<b>1.000</b>	-

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기 호	사례가액 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가액(원)	비준가액(원)
1	79,000,000	1.00	0.97982	1.000	1.000 (28.5654/28.5654)	77,405,780	77,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	유사 층 전용기준 @2,700,000 /m <sup>2</sup> 내외 수준
------	--

### 2. 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	평가 목적	감정평가액 (천원)	단가(원/m <sup>2</sup> )	기준시점
ㄱ	반구동 106-3	소담팰리스	4층000호	28.5654	법원 경매	78,000	2,730,137	2024.06.27
ㄴ	반구동 106-3	소담팰리스	3층000호	28.5654	법원 경매	85,000	2,975,149	2023.08.11

### 3. 낙찰통계

(출처 : 태인경매정보)

구분	종별	울산광역시 중구		
		낙찰가율(%)	낙찰건율(%)	낙찰건수
최근 6개월간 평균	아파트	85.08	36.67	44

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	중구 반구동 106-3	소담팰리스 3층305호	28.5654	5.8584	77,000,000

### 2. 감정평가액 결정의견

참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 상기와 같이 결정하였습니다.

# 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  1. 울산광역시 중구 반구동	106-3 소담 팰리스      106-3	공동주택         대	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 17층				
				지하5층	441.8055			
				지하4층~지하2층	1032.4708			
				지하1층	1053.7908			
				1층	220.395			
				2층~4층 각층	750.0847			
				5층~16층 각층	692.8197			
				17층	0			
				(내) 철근콘크리트구조 3층305호	28.5654	28.5654	77,000,000	
				1. 소유권 대지권	5.8584 ----- 1288.4	5.8584		
<b>토지 · 건물</b>								
<b>토 지 :</b>							23,100,000	
<b>건 물 :</b>							53,900,000	
<b>합 계</b>							<b>₩77,000,000.-</b>	
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 울산광역시 중구 반구동 소재 "학성초등학교" 서측 인근에 위치하는 '소담팰리스' 3층 305호로서 주위는 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 용이하며, 대중교통사정은 보통시 됩니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 16층 건물 중 3층 305호로서  
외벽: 시멘트 몰탈위 페인트, 치장석마감  
내벽: 몰탈위 페인트마감  
창호: 샷시 2중창임

## (4) 이용상태

건축물대장상의 용도는 업무시설(오피스텔)입니다

## (5) 설비내역

위생급배수설비, 승강기, 화재관리설비, 도시가스공급설비 및 난방설비 등이 설치되어 있습니다.

## (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)

사다리형의 유사토지로서 공동주택, 업무시설 건부지로 이용 중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

2면의 포장도로에 접하고 있으며 가로망상태는 보통입니다

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 대로3류(폭25m~30m)(접합), 소로2류(폭8m~10m)(접합)가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(학성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

### (9) 공부와의 차이

없습니다.

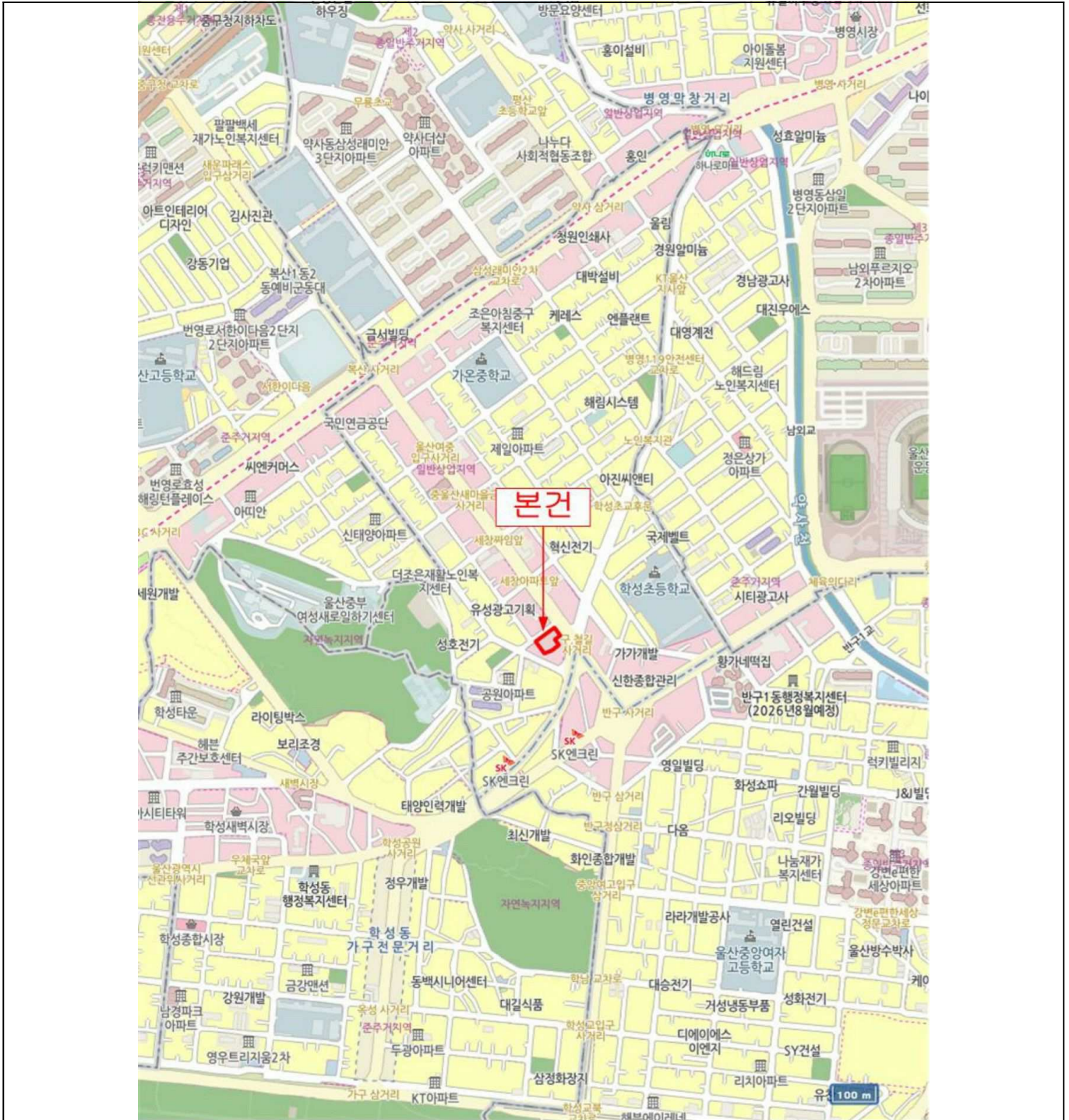
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1. 임대관계: 미상입니다.
- 2. 기타참고사항: 본건305호는 건축물대장상 업무시설(오피스텔)입니다.

# 광역 위치도



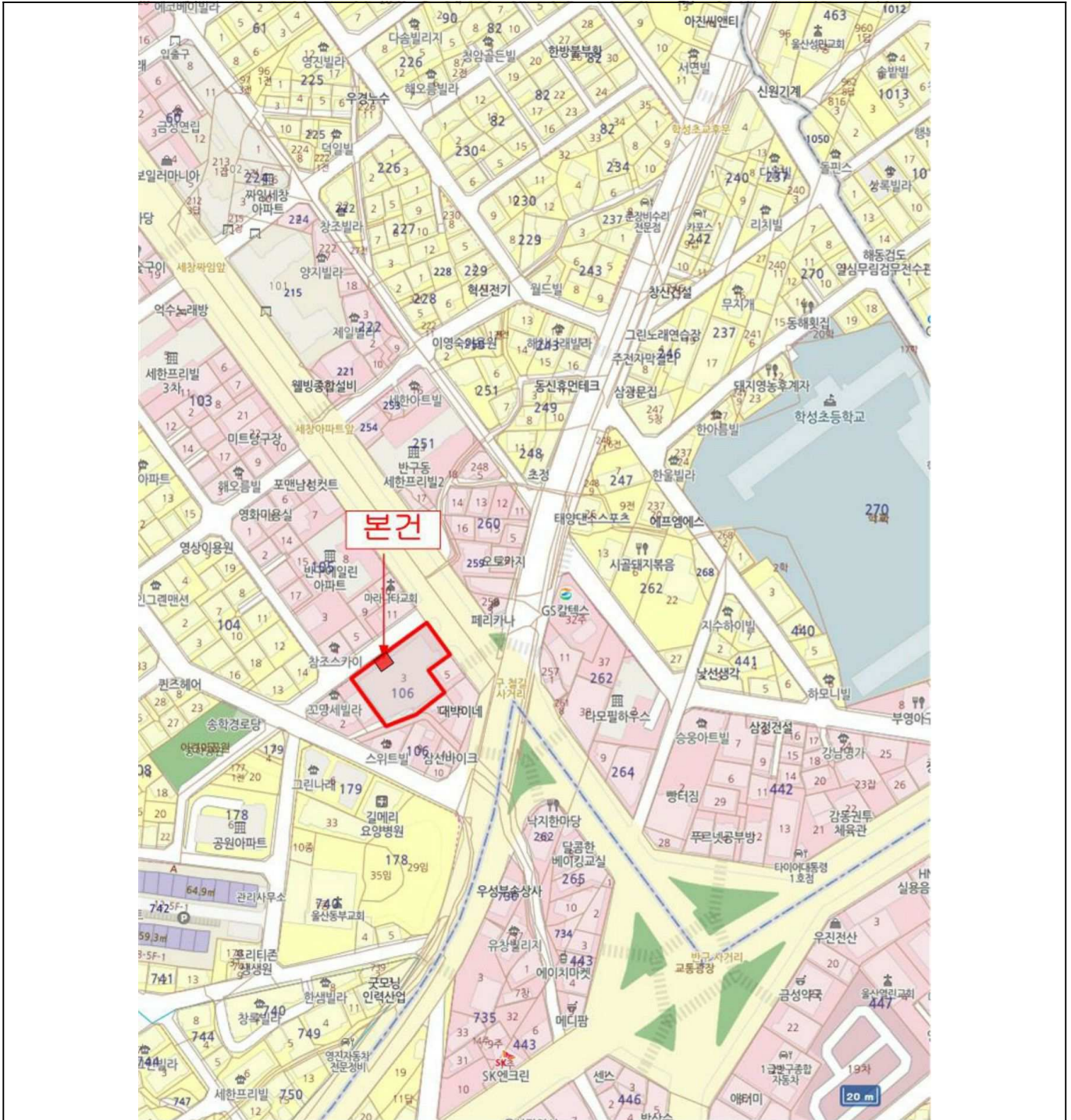
소재지 울산광역시 중구 반구동 106-3 소담팰리스 3층 305호



# 위치도



소재지 울산광역시 중구 반구동 106-3 소담팰리스 3층 305호



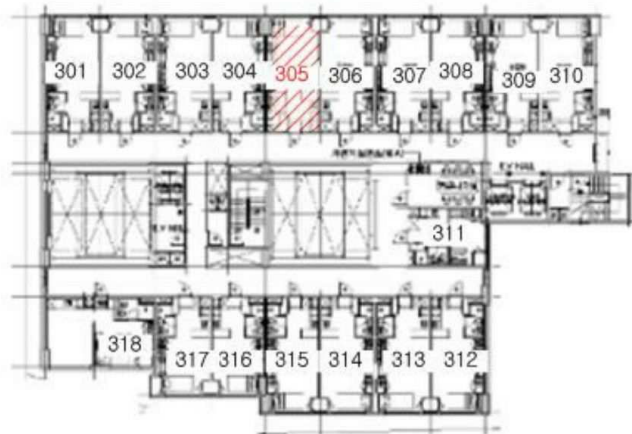
# 내부구조도



소재지

울산광역시 중구 반구동 106-3 소담팰리스 3층 305호

## 3층 호별 배치도



## 3층 305호 내부구조도





1



2



305