

감정평가서

건명	망 박명일 소유물건(2024타경7866)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 최병국
감정서번호	241223-17-3101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박흥규

박흥규

(주)리얼티뱅크감정평가법인 울산지사 지사장 박흥규



감정평가액	육천팔백만원정 (₩68,000,000.-)		
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 최병국	감정평가 목적	법원경매
제출처	울산지방법원 경매9계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	망 박명일 (2024타경7866)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2024. 12. 24	2024. 12. 24 ~ 2024. 12. 24 2024. 12. 26

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	68,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩68,000,000	

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

심사자 : 감정평가사
정창현

정창현



심사확인

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 양산시 소주동 소재 '백동초등학교' 북서측 인근에 위치하는 양산서창대동아파트 제106동 제20층 제2004호에 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 12월 24일임.

4. 실지조사 실시기간

본건이 있는 곳에서 본건의 현황 등을 직접 확인한 실지조사 실시기간은 2024년 12월 24일임.

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 시산가액 비교는 생략하였으며, 귀 요청에 의거 토지와 건물의 배분가액을 감정평가명세표상에 병기하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

본건의 호별 위치확인은 현황에 의하였으며, 폐문부재로 인하여 내부구조를 확인할 수 없어 외부관찰 등을 고려한 통상적 상태를 기준으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

- 소재지 : 경상남도 양산시 소주동 960-10외 7필지
- 건물의 구조 : 철근콘크리트조 스라브지붕
- 연 면 적 : 84,355.74㎡
- 건물규모 : 지상 24층
- 층별용도
1~24층: 공동주택(아파트)

일련 번호	동, 층, 호수	면 적 (㎡)			용 도	비 고 (사용승인일자)
		전유면적	공용면적	대지권 면적		
1	제106동 제20층 제2004호	59.54	15.1329	27.488	아파트	1997.09.10

2. 거래사례의 선정

(1) 유사부동산의 실거래사례(한국감정원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서상)

일련 번호	소재지번 및 건물명, 동, 층, 호수	거 래 가 액 (원)		전유면적 (㎡)	매매시점
		단 가	총 액		
a	양산시 소주동 960-10외 양산서창대동아파트 제103동 제21층 제○○○○호	약 1,091,703	65,000,000	59.54	2024.10.09
b	양산시 소주동 960-10외 양산서창대동아파트 제101동 제6층 제○○○호	약 1,068,090	64,000,000	59.92	2024.10.04

※ 거래단가는 전유면적 기준임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

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

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

4. 시점수정(아파트매매가격지수)

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제14조 제②항 제2호의 지가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아 한국감정원 아파트매매가격지수를 이용하여 시점수정치를 산정함.

지역 : 경상남도 양산시 (2024.10.09~2024.12.32)	거래시점 : 2024.10.09, 2024년09월 지수를 적용함. 기준시점 : 2024.12.23, 2024년11월 지수를 적용함. 2024.10.09 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 90.9 2024.12.23 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 90.4 시점수정치 : $90.4/90.9 \approx 0.99450$
--	---

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

조 건	구 분 세 항 목	격차율		비 고
		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	1.05	본건은 향별효용에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		-	1.050	-

6. 시산단가 (천단위 미만 반올림)

(단위:원/m²)

일련 번호	사례단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가	결정단가
1	1,091,703	1.000	0.99450	1.050	1,139,984	1,140,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 중개업소 탐문조사

가격수준	본건과 유사한 공동주택(아파트)의 시세수준은 약 1,100,000 ~ 1,200,000원/m ² 내외임.
------	---

2. 평가전례

일련 번호	소재지번 및 건물명, 동, 층.호수	평 가 금 액 (원)		전유면적 (m ²)	평가 목적	기준시점
		단 가	총 액			
#1	양산시 소주동 960-10외 양산서창대동아파트 제107동 제7층 제○○○호	약 1,134,846	68,000,000	59.92	경매	2024.07.24

※ 단가는 전유면적기준임.

3. 낙찰통계

기 간	지 역	용 도	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수
1년간 평균	경상남도 양산시	아파트	80.20	78.68	139
6개월 평균			80.47	79.22	80

※ 자료출처: 부동산태인

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

일련 번호	동,층, 호수	전유면적(m ²)	평 가 금 액		
			결정단가(원/m ²)	산출금액(원)	평가액(원)
1	제106동 제20층 제2004호	59.54	1,140,000	67,875,600	68,000,000

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		
	경상남도 양산시 소주동 [도로명주소] 경상남도 양산시 소주로 182	960-10외 양산서창 대동 아파트 제106동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 슬라브지붕 24층				
				1~3층 각 4~24층 각	447.96 441.48			
(1)	경상남도 양산시 소주동	960-10	대	2종일반주거지역, 자연녹지지역	28,642			
(2)	"	960-13	대	2종일반주거지역	383			
(3)	"	960-21	대	2종일반주거지역	124			
(4)	"	960-22	대	2종일반주거지역, 자연녹지지역	54			
(5)	"	960-25	대	2종일반주거지역	129			
(6)	"	960-29	대	2종일반주거지역	585			
(7)	"	960-38	대	2종일반주거지역	291			
(8)	"	1132-7	대	2종일반주거지역	109			
1				(내) 철근콘크리트조 제20층 제2004호	59.54	59.54	68,000,000	비준가액
				(1)~(8) 소유권 대지권	27,488 30,317x----- 30,317,000	27.488		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 20,400,000 47,600,000	
합 계							₩68,000,000.-	
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

본건은 경상남도 양산시 소주동 소재 '백동초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 주택, 근린생활시설, 소규모 공장, 농경지 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 24층 건물 내 제20층 제2004호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 마감,
내벽: 벽지 바름 및 내장 타일 붙임 등,
창호: 샷시 이중창임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사지대내 8필 일단의 부정형 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

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

단지내 가로망 상태 양호함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건(1):자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 하천구역(소주천)<하천법>.

본건(2):제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

본건(3):제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

본건(4):자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

본건(5):제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

본건(6):제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 하천구역(소주천)<하천법>.

본건(7):제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 하천구역(소주천)<하천법>.

본건(8):제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

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) | |

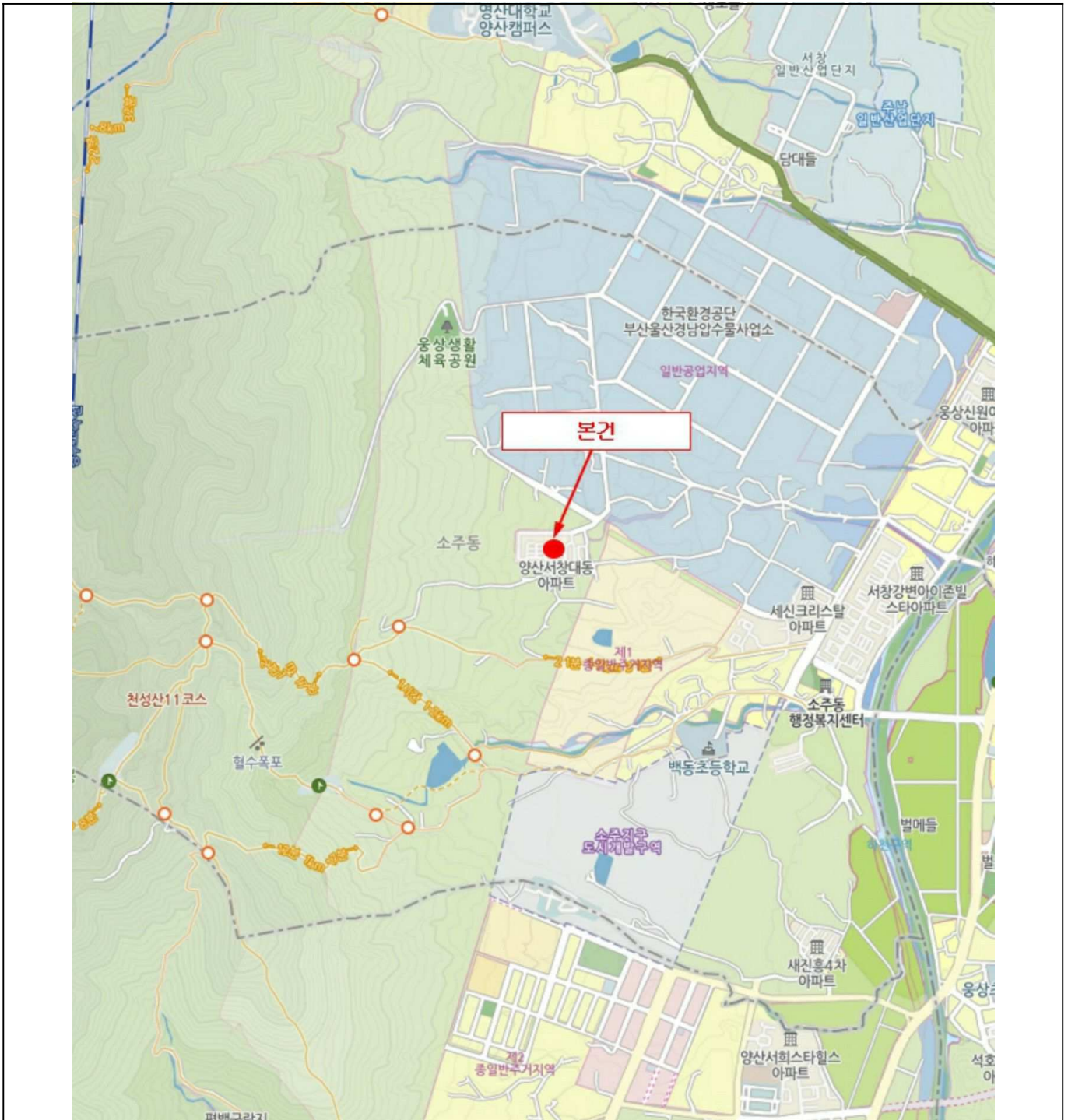
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



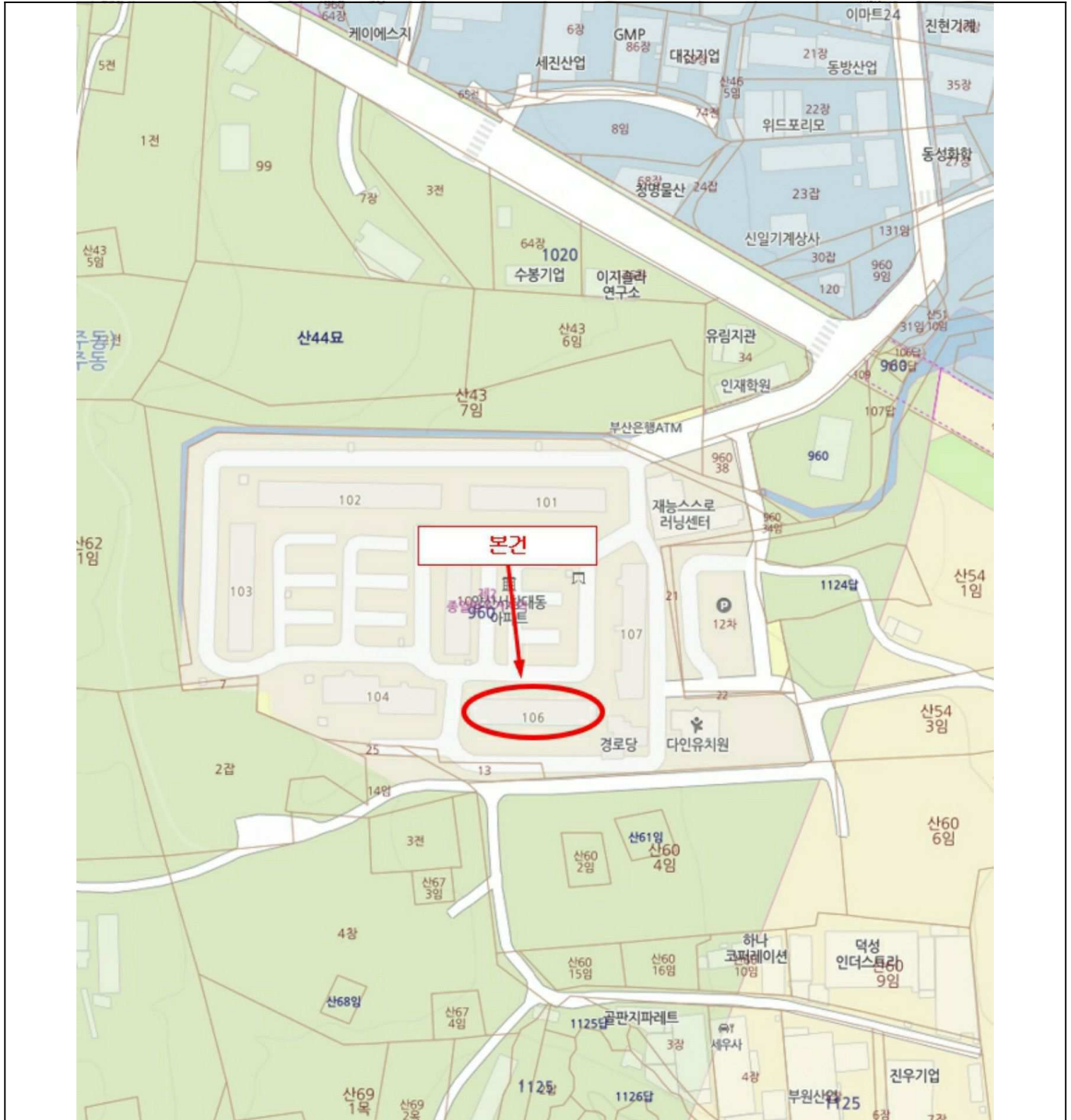
소재지 경상남도 양산시 소주동 960-10외 양산서창대동아파트 106동 20층 2004호



상세위치도



소재지 경상남도 양산시 소주동 960-10외 양산서창대동아파트 106동 20층 2004호



호 별 배 치 도



경상남도 양산시 소주동 960-10외
양산서창대동아파트 106동 20층 2004호

