

감정평가서

건명	유소영 소유물건(2024타경 107315)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이상민
감정서번호	240520-17-3103

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

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박홍규

박홍규



(주)리얼티뱅크감정평가법인 울산지사 지사장 박홍규



또는인)


감정평가액	오억칠천구백만원정 (₩579,000,000.-)			
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이상민	감정평가 목적	법원경매	
제출처	울산지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	유소영 (2024타경107315)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.05.23	2024.05.22 ~ 2024.05.23	2024.05.28

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물 하	1세대 여	- 백	579,000,000
합계					₩579,000,000	

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

심사자 : 감정평가사
정창현

정창현



감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 남구 야음동 소재 '울산남부학교' 서측 인근에 위치하는 울산롯데캐슬 골드 제103동 제6층 제601호에 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 5월 23일임.

4. 실지조사 실시기간

본건이 있는 곳에서 본건의 현황 등을 직접 확인한 실지조사 실시기간은 2024년 5월 22일, 2024년 5월 23일 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

- 소재지 : 울산광역시 남구 야음동 878
- 대지면적 : 106,511.7m²
- 건물의 구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
- 연 면 적 : 428,169.74m²
- 건물규모 : -/지상 25층
- 층별용도 : 지상1층~지상25층 : 공동주택(아파트)

일련 번호	층, 호수	면 적 (m ²)			용 도	비 고 (사용승인일자)
		전유면적	공용면적	공급면적		
1	6층 601호	116.82	21.3961	138.2161	공동주택 (아파트)	2008.05.29

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례의 선정

(1) 유사부동산의 실거래사례(한국감정원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서상)

일련 번호	소재지번 및 건물명, 층.호수	거래가액 (원)		전유면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	매매시점
		단 가	총 액			
a	야음동 000 울산롯데캐슬골드 제201동 제6층 제000호	약4,913,542	574,000,000	116.82	138.2161	2024.03.28
b	야음동 000 울산롯데캐슬골드 제103동 제2층 제000호	약4,519,774	528,000,000	116.82	138.2161	2023.12.09
c	야음동 000 울산롯데캐슬골드 제102동 제9층 제000호	약4,964,903	580,000,000	116.82	138.2161	2023.11.07

※ 거래단가는 전유면적 기준임.

(2) 비교사례의 선정

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

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

4. 시점수정(아파트매매가격지수 - 울산광역시 남구)

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

$$\frac{2024년\ 04월}{2023년\ 10월} = \frac{91.2}{91.4} = 0.99781$$

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	1.00	대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		

6. 시산단가 (천단위 미만 절사)

(단위:원/m²)

일련 번호	사례단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가	결정단가
1	4,964,903	1.000	0.99781	1.000	4,954,029	4,954,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 중개업소 탐문조사

가격수준	본건과 유사한 공동주택(아파트)의 시세수준은 약 4,500,000 ~ 5,000,000원/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	야음동 ○○○ 울산롯데캐슬골드 제203동 제7층 제000호	약4,904,982	573,000,000	116.82	경매	2024.05.06
2	야음동 ○○○ 울산롯데캐슬골드 제105동 제10층 제000호	약4,785,139	559,000,000	116.82	경매	2023.08.23

※ 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

일련 번호	층.호수	전유면적(m ²)	평 가 금 액		
			결정단가(원/m ²)	산출금액(원)	평가액(원)
1	6층 601호	116.82	4,954,000	578,726,280	579,000,000

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				
1.	울산광역시 남구 야음동 [도로명주소] 울산광역시 남구 신선로 45	878 외1필지 제103동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층						
							1층	569.56		
							2층 ~ 4층	555.36		
							5층 ~ 25층 각	550.32		
								61,642.7		
2.	동소	881	대			44,869				
(1)				(내) 철근콘크리트구조 6층 601호	116.82	116.82	579,000,000	비준가액		
				1.2. 소유권	46.9562					
				----- 대지권	106,511.7x----- 106511.7	46.9562				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 231,600,000 347,400,000			
	합 계						₩579,000,000.-			
				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 남구 야음동 소재 "울산남부초등학교" 서측 인근에 위치하는 울산롯데캐슬골드 제103동 제6층 제601호로서, 주위는 공동주택, 학교, 근린생활시설 등으로 형성 되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며, 일반적 교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 건 중 6층 601호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있으며, 난방설비 작동여부는 이해관계인 부재로 실지조사하지 못하였으니 경매 진행 및 응찰시 확인하시기 바람.

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

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(야음1지구), 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 소로3류(폭 8m 미만)(보행자전용도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(저축), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(강남새싹유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(금란유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(금란유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

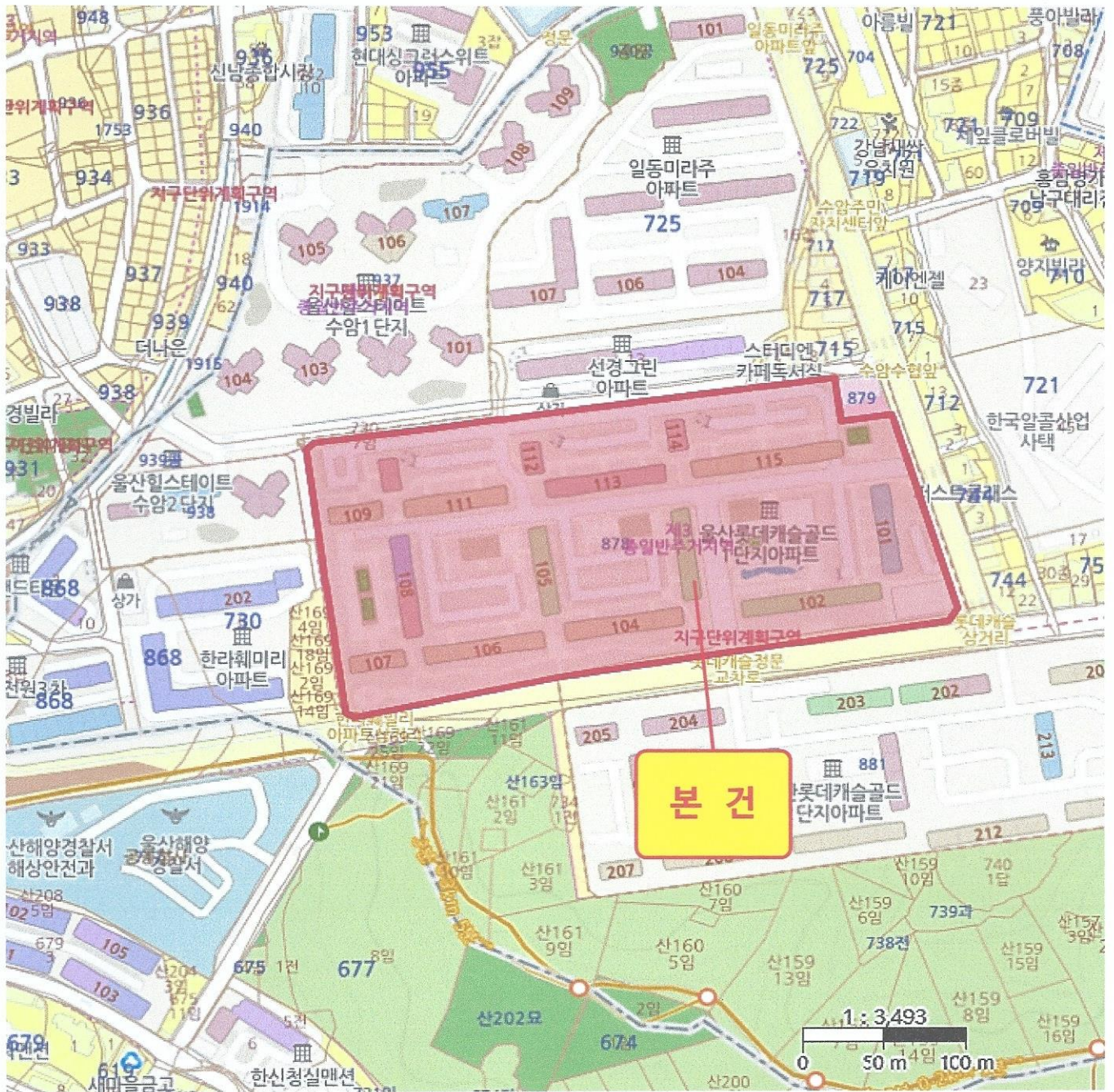
- 임대관계 : 미상임.
- 기 타 : 없 음.

상세 위치도



소재지

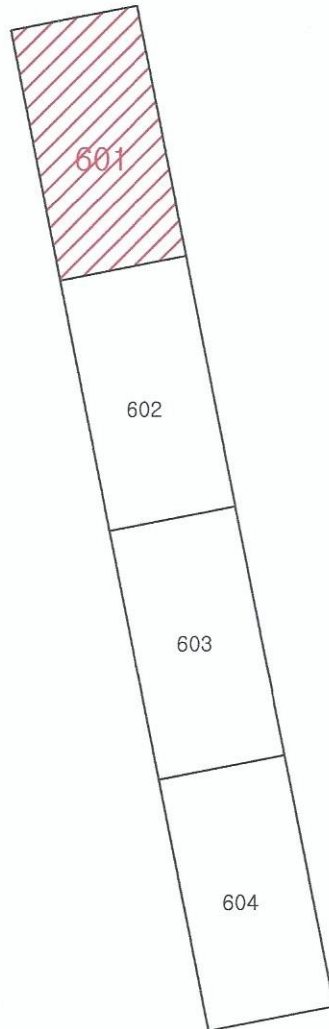
울산광역시 남구 야음동 878
울산롯데캐슬골드 103동 6층 601호



호 별 배 치 도



울산광역시 남구 야음동 878
울산롯데캐슬골드 103동 6층 601호



사 진 용 지



본건소재 단지 전체 전경



103동 전경

사 진 용 지



단지내 전경



서측 주위환경

사진용지



서측 주위환경



남측 주위환경