

# 감정평가서

의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준
건명	노희창 소유물건(2025타경11728)
감정서번호	202504301


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.

정인제감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
정인제

정인제 

(인)

감정평가액	이억일천육백만원정 (₩216,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준	감정평가 목적	법원경매	
제출처	울산지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	노희창 (2025타경11728)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.09	2025.05.02 ~ 2025.05.09	2025.05.09

감 정 평 가 내 용	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	1개호  이	구분건물  하	1개호  여	일괄  백	216,000,000
합 계					₩216,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 구분건물감정평가명세표

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 신정동  대상웰리움  [도로명주소] 울산광역시 남구 중앙로242번길 6	508-4, 508-5, 508-11	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)  콘크리트지붕  18층					
					1.	울산광역시 남구 신정동			508-4
2.	동 소	508-5	대			338.8			
3.	동 소	508-11	대			243			
				(내) 3층 305호 철근콘크리트구조 오피스텔		64.04	64.04	216,000,000	비준가격

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				1,2,3. 소유권 대지권	10.65 ----- 759.3	10.65		
			배분가액 토지가액 건물가액	54,000,000 162,000,000				
	<b>합 계</b>						<b>₩216,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 남구 신정동 508-4 외 2필지에 소재하는 대상월리움 3층 305호(북서향)에 대한 울산지방법원의 부동산강제경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	울산광역시 남구 신정동 508-4 외 2필지		
건물명 등	대상월리움 3층 305호		
용도	오피스텔	신축일자	2019. 10. 22.
면적	전유부분 (㎡)	공용부분(㎡)	대지권면적 (㎡)
	64.04	38.45	10.65

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호, 제5조제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 평가조건은 없음.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 건물 및 토지의 배분가액을 “구분건물감정평가명세표” 상에 표기하였음.

### 5. 기준시점

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 5월 9일을 기준시점으로 함.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격) 산출

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 1. 거래사례 선정 (출처 : 한국부동산원 실거래자료)

소재지	건물명	층 호수	용도	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (천원)	거래시점
신정동 508-4 외 2필지	대상 웰리움	17층 1703호	아파트	72.94	12.13	270,000	2024.07.20.

### 2. 사정보정

상기의 거래사례는 매도자와 매수자 사이에 거래에 특별한 사정이 개입된 것으로 보이지 아니하는 바, 사정보정요인은 없음.  
(비교치 : 1.00)

### 3. 시점수정

- (1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “울산광역시 남구 주간아파트매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 매매가격지수만 적용함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 시점수정치 결정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024.07.22)지수	99.75
대상물건의 기준시점(2025.04.28)지수	100.07
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	$100.07/99.75 \approx 1.00321$

4. 가치형성요인의 비교

	구 분	비교치	비 고
외부요인	가로조건	1.00	본건은 거래사례와 대등함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정적조건		
	기타조건		
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부	1.00	본건은 거래사례와 대등함.
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등		

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	본건은 거래사례 대비 층별효용에서 5% 정도 열세이며, 방위(거래사례: 남동향, 본건: 북서향)에서 4% 정도 열세임.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무 등		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
누 계		0.91	1.00x1.00x0.91

### 5. 시산가액(비준가격)

거래사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡) (본건/거래사례)	비준가격 (원)
270,000,000	1.00	1.00321	0.91	64.04/72.94	216,000,000

※ 비준가격은 십만원 이하 단위에서 반올림하였음.

### III. 참고가격자료

#### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

전유면적 당 3,400,000원/㎡ 내외의 수준으로 조사됨.

#### 2. 평가선례

소재지	건물명	층 호수	기준시점	평가 목적	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

신정동 508-4 외 2필지	대상 웰리움	6층 605호	2025.04.11	경매	64.04	10.65	218,000,000
-----------------------	-----------	------------	------------	----	-------	-------	-------------

### IV. 감정평가액 결정

#### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

#### 2. 감정평가액

216,000,000원.

# 구분건물감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 남구 신정동 소재 울산광역시청 북측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 일반주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

차량 진출입 가능하며 인근에 시내버스정류장이 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상18층 건물 내 3층 305호로서,

외벽 : 화강석버너구이, 시멘트몰탈미장 위 수성페인트

내벽 : 실크벽지, 액체방수보호몰탈 위 벽타일

바닥 : 강마루, 폴리싱타일, 액체방수보호몰탈 위 바닥타일

창호 : 철재플러쉬문, 목재플러쉬문, 하이샷시 (로이)복층강화유리이중창호.

## (4) 이용상태

주거용 오피스텔(방2, 거실, 주방겸식당, 욕실, 다용도실 등)로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스보일러개별난방설비, 신발장, 불박이장, 화재탐지 및 경보설비, TV공시청설비, DATA설비, H/A설비, 소화전, 스프링쿨러, 승강기, CC TV, 공동현관기, 주차타워, 필로티구조 주차장설비 등이 되어 있음.

# 구분건물감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

3필지 일단의 가로장방형 토지로서 주상복합 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

북서측으로 폭 6M 정도의 아스팔트포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

--

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

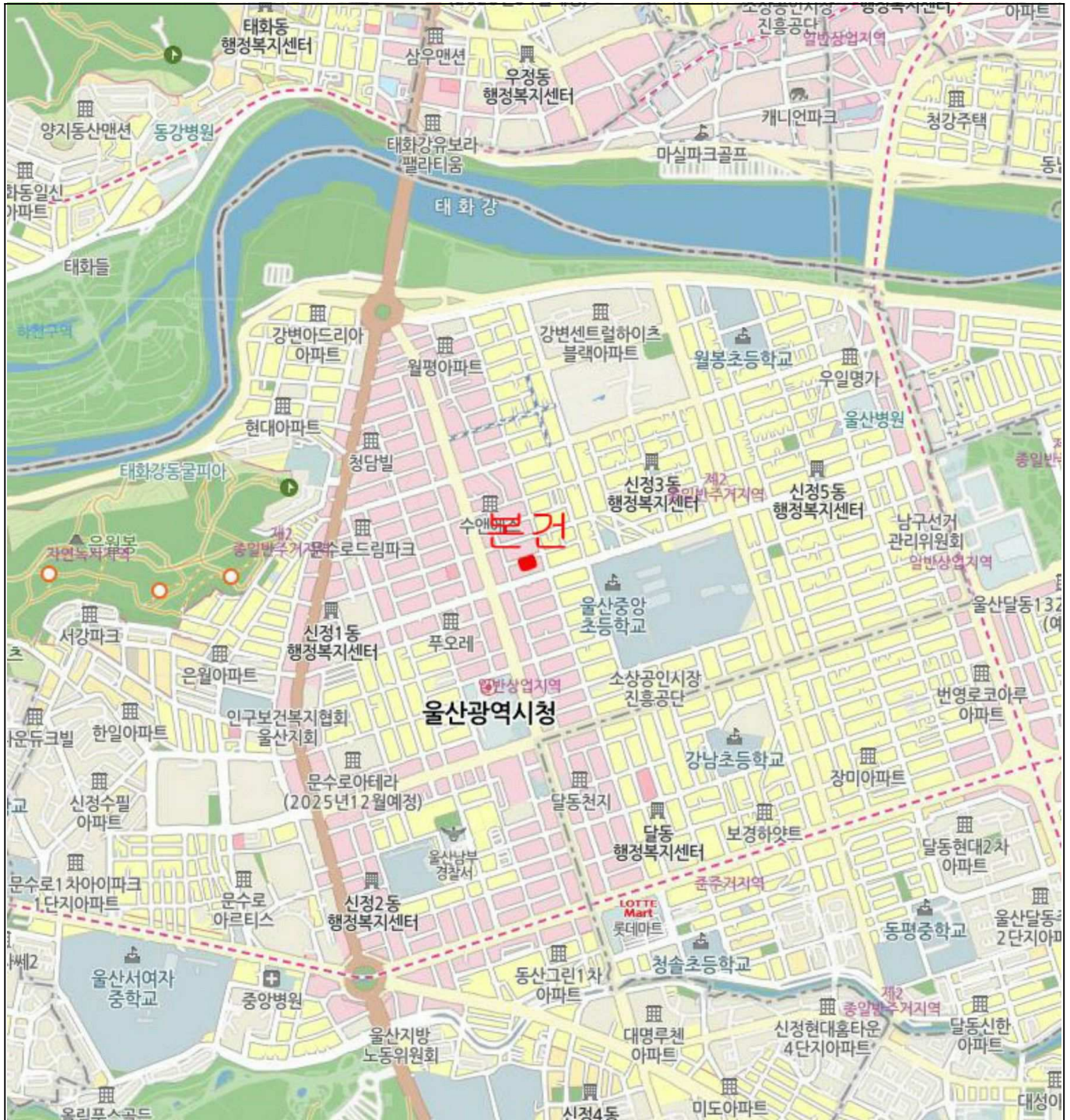
- 임대관계 : 임차인 최이슬에게 전세보증금 3백만원, 월세 70만원에 임대 중인 것으로 세입자로 부터 조사됨.

- 기 타 : 없음.

# 광역위치도



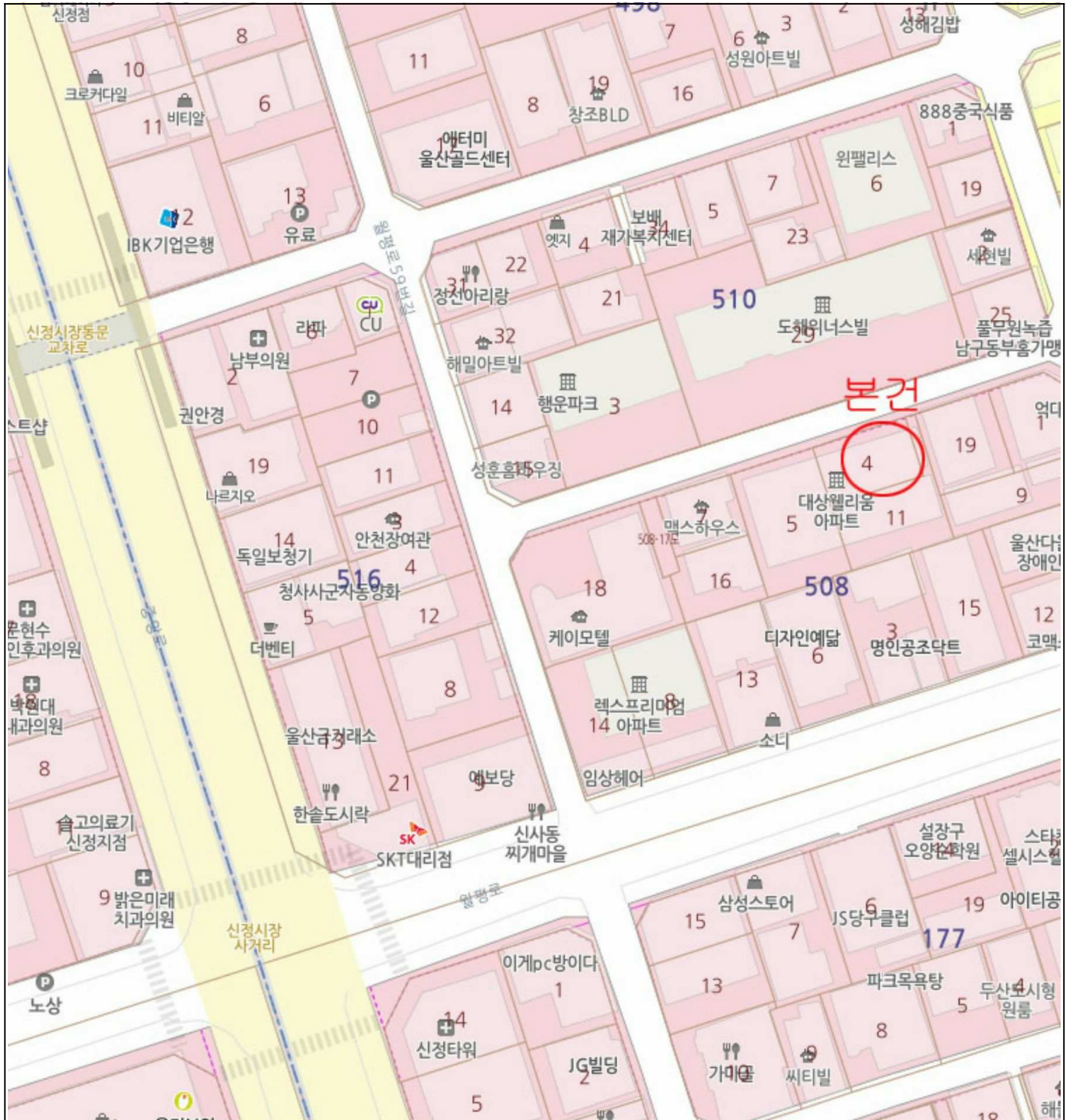
소재지	울산광역시 남구 신정동 508-4 외 2필지 대상웰리움
-----	--------------------------------



# 상세 위치도



소재지	울산광역시 남구 신정동 508-4 외 2필지 대상웰리움 3층 305호
-----	--

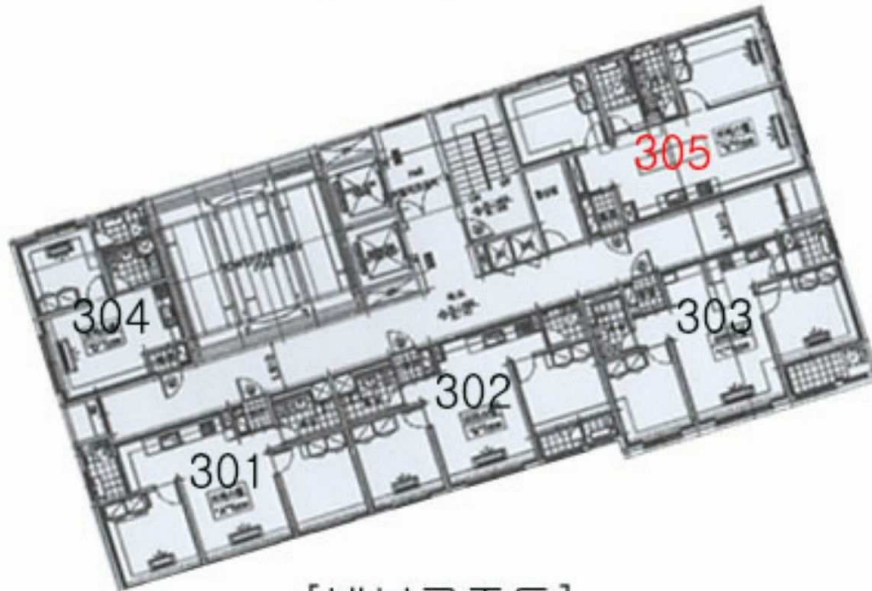


# 건물개황도

4

울산광역시 남구 신정동 508-4 외 2필지  
대상웰리움 3층 305호

[3층 호별배치도]



[내부구조도]





( 508-4 2 )

3 305