

감정평가서

건명	손준호 소유물건(2025타경466)
의뢰인	울산지법 이종만
감정서번호	S202502-05001

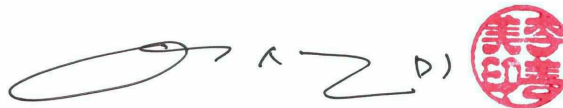
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

서현감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이 선 미



감정평가액	오억일천구백만원정 (₩519,000,000.-)					
의뢰인	울산지법 이종만		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지법 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	손준호 (2025타경466)		감정평가 조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2025.02.14	2025.02.11 ~ 2025.02.14	2025.02.14	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	519,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩519,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 남구 무거동 소재 ‘삼호초등학교’ 남측 인근에 위치하는 남운프라자오피스텔 5층 502호로서, 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에 의거하여 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.02.14.을 기준시점으로 함.

4. 감정평가방법

1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

2) 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

(1) 구분소유 건물은 집합건물로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 구분 평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물 명세표" 하단에 기재하였으니 업무에 참고바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법)

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건 개요

소재지	울산광역시 남구 무거동 299-10 (울산광역시 남구 북부순환도로 17)			
건물명, 층, 호수	남운프라자오피스텔 5층 502호			
용도	근린생활시설, 업무시설	사용승인일		1992.04.20
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률
	417.66	368.603	76.452	-

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래단가(원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	무거동 299-10	남운프라자 오피스텔	6/○○	116.08	21.189	120,000	1,033,769	2024.02.19
								1992.04.20
#2	무거동 299-10	남운프라자 오피스텔	2/○○	357.41	65.424	360,000	1,007,246	2023.06.09
								1992.04.20
#3	무거동 299-10	남운프라자 오피스텔	13/○○	36.96	6.792	54,500	1,474,567	2024.05.20
								1992.04.20

※거래단가 = 거래금액/전유면적

(2) 비교사례의 선정

상기 사례 가운데 본건과 같은 건물 내에 위치하며, 용도지역, 구조, 이용상황, 규모 등이 유사하고 가격의 합리성 및 비교성이 높다고 판단되며 비교적 최근에 거래되어 현재 시가를 잘 반영하고 있는 <사례 #1>을 비교사례로 선정함.

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

본건은 상업지대내 근린생활시설 및 업무시설로서 한국부동산원이 발표하는 부동산통계정보시스템의 '상업용 부동산 지역별 자본수익률 지수'를 활용하여 산정함.

(울산광역시 집합상가)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년	0.29	0.08	0.06	-0.03

(1) 대상(가) / 사례 < # 1 >

: 2024.02.19. ~ 2025.02.14

$$(1+0.0029*42/91)*(1+0.0008)*(1+0.0006)*(1-0.0003)*(1-0.0003*45/92) \approx 1.00229$$

(2) 시점수정치

: 1.00229

6. 가치형성요인비교

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분		비교치	비고
조건	세항목		
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건은 거래사례와 같은 건물 내 위치하여 고객 유동성과의 적합성, 접근성, 편리성 등에서 외부요인 대등함.
내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건은 거래사례와 같은 건물 내 위치하여 건물의 마감, 규모, 최고층수 등 내부요인 대등함.
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.20	대상은 거래사례보다 층별 효용도, 위치별 효용도 및 전유부분의 면적 활용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계		1.200	1.00 x 1.00 x 1.20 x 1.00

7. 비준가격

사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
120,000,000	1.00	1.00229	1.20	$\frac{417.66}{116.08}$	519,000,000

※ 비준가격은 100,000원 단위에서 반올림하였음

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준[호가]

가격수준 (유사 근린생활시설)	전유면적 기준 1,000,000원/㎡ ~ 1,300,000원/㎡ 내외의 수준임
---------------------	---

2. 인근 및 본건 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	가격시점
							사용승인일
무거동 299-10	남운프라자 오피스텔	5/○○	156.8	28.35	경매	230,000,000	2024.12.06
							1992.04.20
무거동 299-10	남운프라자 오피스텔	2/○○	357.41	65.42	담보	400,000,000	2023.07.04
							1992.04.20

3. 경매 통계분석

[출처: KAIS 감정평가 정보센터]

구 분		울산광역시 남구		
		총경매(건수)	낙찰건율(%)	낙찰가율(%)
최근 1년간	근린상가	44	18.18	54.83
	오피스텔	167	19.76	65.44

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기한 상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래 사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 519,000,000원

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액
1	무거동 299-10	남운프라자 오피스텔	5층 502호	417.66	76.452	519,000,000

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 남구 무거동 소재 '삼호초등학교' 남측 인근에 위치하는 남운프라자 오피스텔 5층 502호로서, 주위는 각종 근린생활시설, 업무시설 및 후면 단독주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 일반적인 교통사정 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철골, 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하4층, 지상18층건 내 5층 502호로서,
외벽: 강화유리 마감, 치장석 붙임 등,
내벽: 페인트칠마감, 인테리어마감, 내장 타일 붙임 등
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

근린생활시설 및 업무시설로 이용중(직업전문학교)임.

(5) 설비내역

위생 및 급,배수 설비, 소방설비, 승강기시설, 전기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형과 유사한 토지로서, 업무시설(사무소, 오피스텔), 근린생활시설, 운동시설

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) |

부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

주변 가로망 상태 및 주차장시설 보통시됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2017-03-30)(삼호초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(2017-03-30)(삼호초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계
미상임.

나. 기타
없 음.

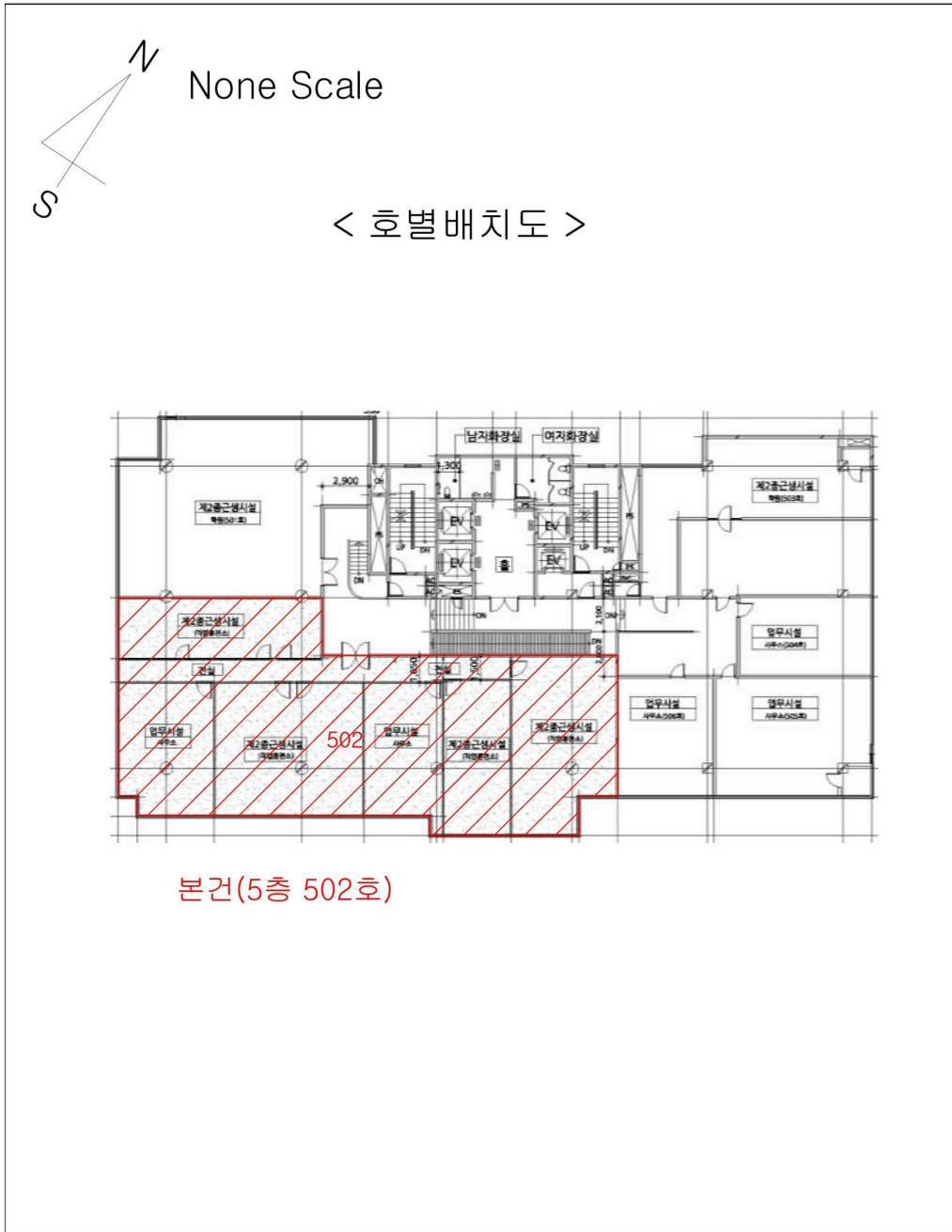
위치도



소재지	울산광역시 남구 무거동 299-10 남운프라자오피스텔 5층 502호
-----	---------------------------------------



지 적 도





(5 502)





(5 502)

