

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정혜란 소유물건(2025타경11570)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 정경식

감정평가서번호: 250401

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.

연산감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
천성봉

(인)

감정평가액	일억오천삼백만원정(₩153,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	정혜란 (2025타경11570)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.07	2025.04.03 ~ 2025.04.07	2025.04.08	
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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	153,000,000
	합 계					₩153,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 동구 방어동 928-25 도해노블빌 14층 1401호에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사

- 1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.04.07.을 기준으로 함.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2025.04.03.에 실시하였음.

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 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

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 한국부동산연구원의 배분비율을 기준으로 대상 부동산의 평가액을 토지 가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시길 바랍니다.
- 2) 폐문부재로 인하여 내부구조를 확인할 수 없어 건축물현황도 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준하여 평가하였으나 실제 내부구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 본건 14층1401호 현황도 및 같은 면적인 14층 1402호 현황도는 동일하며 모두 현관호실표시 14층 1402호의 위치임(14층 1401호 현황도는 발급받았으며, 1402호 현황도는 동구청 건축과에 방문하여 확인하였음).

그러므로 1401호와 1402호는 면적이 동일하고 좌우대칭이나 건축물현황도 등록시 현황도 1장을 작성하여 모두 적용한 것으로 보이므로 이 현황도로 위치확인 불가능 하여 현장에서 현관호실표시를 확인하여 본건의 위치를 현관호실표시 1401호로 특정하고 평가하였으며 현관호실표시 1402호가 본건일 경우 가격은 동일함.

경매진행 및 응찰시 사실관계를 재확인하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

소재지 건물명 동·층·호 [도로명주소]	울산광역시 동구 방어동 928-25 도해노블빌 14층 1401호 [도로명주소: 울산광역시 동구 방어진순환도로 473]					
단지규모	아파트 및 오피스텔 1동 (8호/46세대)			사용승인일	2002-11-12	
일련번호	용도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	공동주택(아파트)가격 (2024.01.01.기준)	비고
1	아파트	70.28	27.0841	15.9861	91,800,000	지하2층 지상14층

•공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1)인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

사 례	소재지·건물명 동·층·호	전유면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	거래금액(원)	거래단가 (원/m ²)	거래시점
						사용승인일
#1	동구 방어동 928-25 도해노블빌 6층 6**호	70.28	15.9861	152,000,000	2,162,777	2023.04.05
						2002.11.12

※거래단가 = 거래금액/전유면적

(2)비교사례의 선정

비교성이 높다고 판단되는 사례중 적절하다고 판단한 거래사례 #1을 비교사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정

개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 등기된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

1) 시점수정은 한국부동산원에서 발표하는 오피스텔가격동향조사 중 본건과 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 산정하였습니다.

2)시점수정치 산정

아파트

지역 :울산광역시 동구(23.04.05~25.04.07)

거래시점 : 2023.04.05, 2023년03월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.04.07, 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년02월 지수를 적용함

2023.04.05 매매 가격지수 (적용:2023년03월) : 94.0

2025.04.07 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 89.5

시점수정치 : $89.5/94.0 \approx 0.95213$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

일련번호1

요인구분	세부항목	본건 / 사례	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	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	1.06	층별효용 우세합니다
	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)		1.060	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례가격 (원)	사정보 정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교(본건/사례)		산출가격(원)
					본건	사례	
1	152,000,000	1.00	0.95213	1.060	70.28	70.28	153,407,186
산식 : 사례가격x사정보정치x시점수정치x가치형성요인비교치x본건면적/사례면적							

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

사 례	소재지·건물명 동·층·호	전유면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	거래금액(원)	거래단가 (원/m ²)	거래시점
						사용승인일
#1	동구 방어동 928-25 도해노블빌 6층 6**호	70.28	15.9861	152,000,000	2,162,777	2023.04.05 2002.11.12
#2	동구 방어동 928-25 도해노블빌 12층 12**호	70.28	15.9861	168,000,000	2,390,438	2022.08.09 2002.11.12
#3	동구 방어동 928-13 프라임정림아파트 11층 11**호	84.4459	18.913	150,000,000	1,776,285	2024.09.30 2001.12.01
#4	동구 방어동 928-13 프라임정림아파트 11층 11**호	84.6441	18.957	150,000,000	1,772,126	2024.09.28 2001.12.01
#5	동구 방어동 928-13 프라임정림아파트 14층 14**호	84.4459	18.913	185,000,000	2,190,752	2023.06.26 2001.12.01
#6	동구 방어동 928-16외 광운수정아파트 10층 10**호	75.95	19.0910	138,000,000	1,816,985	2022.06.27 2004.04.30
#7	동구 방어동 928-16외 광운수정아파트 13층 13**호	83.65	21.0265	170,000,000	2,032,277	2023.06.22 2004.04.30

※거래단가 = 거래금액/전유면적

2. 낙찰통계 (출처 : 부동산 태인)

기간	지역	용도	총낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수
1년간 평균	울산 동구	아파트	76.87	74.41	57
6개월 평균			73.40	71.72	32

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지·건물명 동·층·호	전유면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	감정평가액(원)
1	동구 방어동 928-25 도해노블빌 14층 1401호	70.28	15.9861	153,000,000

2. 감정평가액 결정의견

인근 거래 등 가격자료에 의하여 거래사례법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 상기와 같이 결정하였음.

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 동구 방어동 [도로명주소] 울산광역시 동구 방어진순환도로 473 1. 울산광역시 동구 방어동	928-25 928-25	공동주택 (아파트) 업무시설 (오피스텔) 대	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 14층			153,000,000	비준가액 현관호실 1401호 기준평가	
				1층	100.47				
				2층	434.58				
				3층~13층 각층	337.58				
				14층	168.2				
				지하1층	565.26				
				지하2층	16.75				
					810.7				
				(내) 철근콘크리트조 14층 1401호	70.28	70.28			
				1 소유권대지권	15.9861	15.9861			
	810.7								
			토지·건물						
			토 지 :	76,500,000					
			건 물 :	76,500,000					
						배분내역			
						₩153,000,000.-			
	합 계			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 동구 방어동 화암중학교 동측 인근에 소재하며 주변은 공동주택, 단독주택(다가구), 근린생활시설, 소공원 등으로 형성되어 있는 주거지대임.

(2) 교통상황

차량접근 가능하고 인근에 버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 지하2층 지상14층건내 14층으로 주요마감은
외벽 : 페인팅
내부 : 벽지
창호 : 샷시창 등

(4) 이용상태

아파트

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 도시가스 설비, 승강기설비 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

남하향 경사지대의 사다리형지로 아파트 및 오피스텔 복합시설부지임.

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

남측 방어진순환도로(폭 25미터), 동측 폭 8미터 정도의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(2024-05-16)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(접함)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

- 1.본건 14층1401호 현황도 및 같은 면적인 14층 1402호 현황도는 동일하며 모두 현관호실표시 14층 1402호의 위치임.(14층 1401호 현황도는 발급받았으며, 1402호 현황도는 동구청 건축과에 방문하여 확인하였음)
- 2.그러므로 1401호와 1402호는 면적이 동일하고 좌우대칭이나 건축물현황도 등록시 현황도 1장을 작성하여 모두 적용한 것으로 보이므로 이 현황도로 위치확인 불가능 하여 현장에서 현관호실표시를 확인하여 본건의 위치를 현관호실표시 1401호로 특정하고 평가하였으며 현관호실표시 1402호가 본건일 경우 가격은 동일함.
3. 경매진행 및 응찰시 사실관계를 재확인하시기 바랍니다.

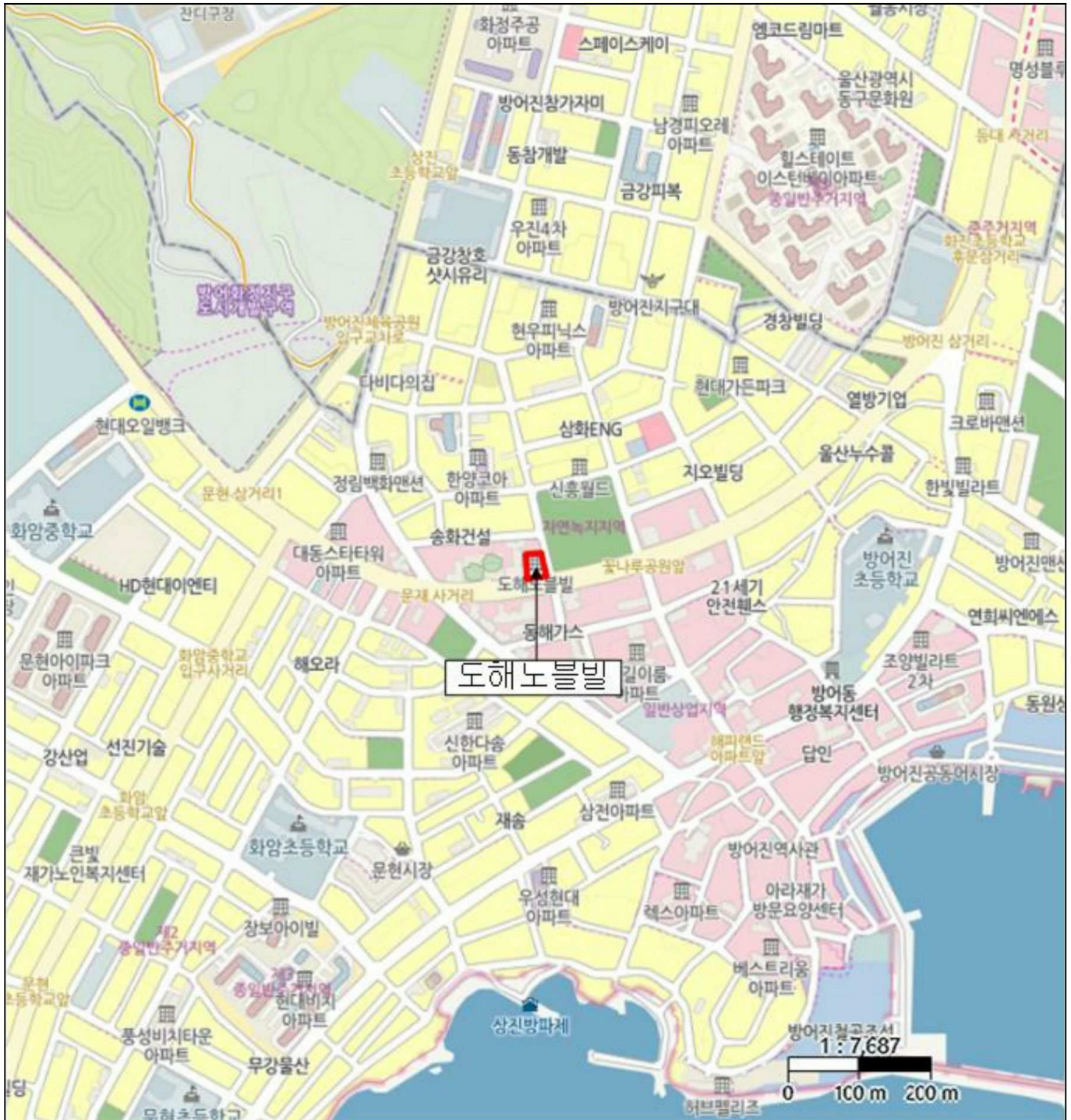
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	울산광역시 동구 방어동 928-25 도해노블빌 14층 1401호
-----	-------------------------------------



위치도



소재지	울산광역시 동구 방어동 928-25 도해노블빌 14층 1401호
-----	-------------------------------------

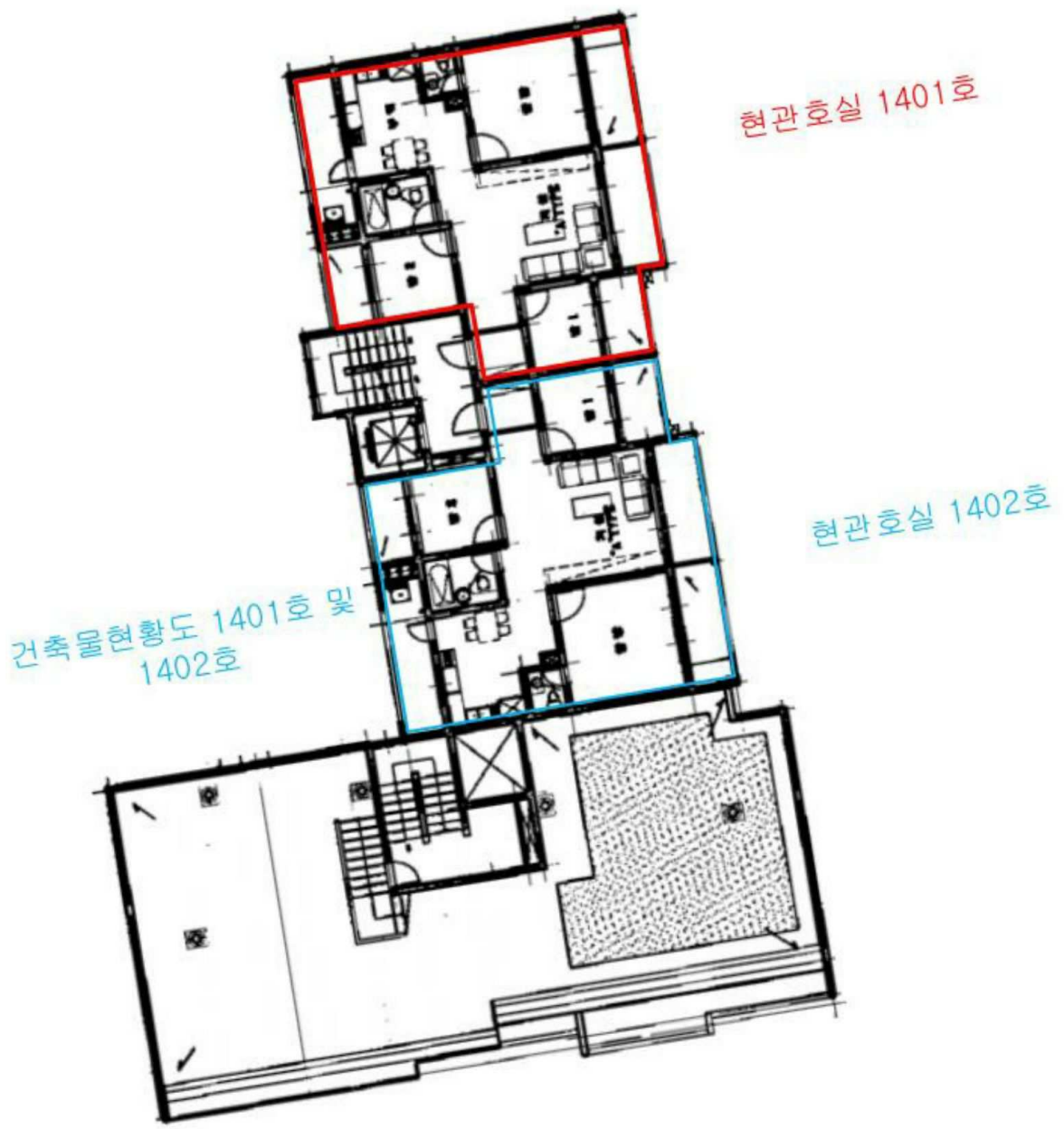


호 별 배치도



소재지 울산광역시 동구 방어동 928-25 도해노블빌 14층 1401호

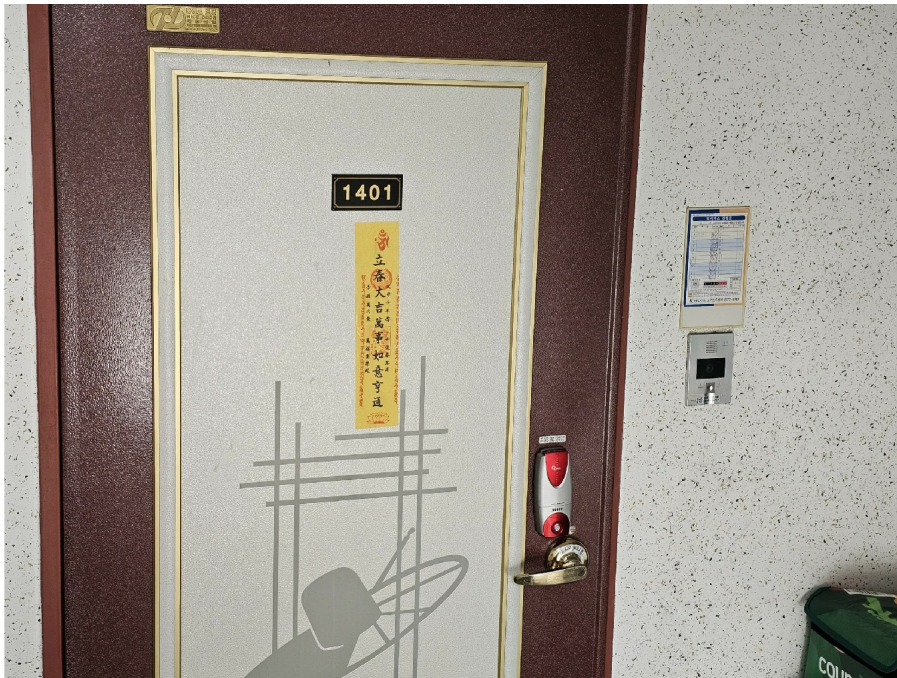
14층배치도





, 1 : (1401) , 2 : 1402





1401



1402

