

감정평가서

건명	김동연 소유물건(2022타경6098)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조영수
감정서번호	하성2210-1

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.

하성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
하만성

감정평가액	일억육천오백만원정 (₩165,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조영수	감정평가 목적	법원경매			
제출처	울산지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김동연 (2022타경6098)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2022.10.06	2022.10.06	2022.10.07		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	165,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩165,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 “울산광역시청” 북서측 근거리에 소재하는 구분건물 ‘세원그린파크빌아파트’ 비이동 2층 201호에 대한 울산지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 주거용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2022년 10월 6일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2022년 10월 6일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘호별배치도 및 ‘감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

1) 본건물은 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.

2) 현장조사시 폐문부재로 인해 내부조사가 불가능하여 건축물현황도 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 관리상태를 기준하였으니 경매시 본건 내부구조, 관리상태등에 대하여 별도의 확인을 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

소재지	울산광역시 남구 신정동 1316-16 [도로명주소: 울산광역시 남구 거마로133번길 24]			건물명	세원그린파크빌아파트제비이동 제2층 제201호		
주용도	아파트			사용승인일	2003.01.06		
구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕			층수	지상 6층		
동수	1개동			세대수	9세대		
일련번호	층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 ¹ (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
1	2층, 201호	공동주택	79.29	18.1786	97.4686	약 81	31.999552

¹ 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

구분	기호	소재지	명칭 층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
거래 사례	1	신정동 1313-2	세원그린파크빌 A동 60*호	아파트	79.29	2003.01.06	2021.04.05	160,000,000	2,017,909
거래 사례	2	신정동 1316-16	세원그린파크빌 B동 20*호	아파트	79.29	2003.01.06	2020.07.13	167,000,000	2,106,192
거래 사례	3	신정동 1316-16	세원그린파크빌 B동 201호	아파트	79.29	2003.01.06	2012.03.28	180,000,000	본건

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 평가사례

기호	소재지	명칭 층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	기준시점	평가 목적	평가금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
가	신정동 576-2	남경신정마을 50*호	아파 트	61.8	2012.06.21	2020.05.15	경매	108,000,000	1,747,573
나	신정동 576-2	남경신정마을 130*호	아파 트	84.9651	2012.06.21	2021.04.08	담보	230,000,000	2,706,994

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
주택지대	공동주택(다세대)	2~5층	2,100,000 ~ 2,300,000	위치, 동별 및 건물상태에 따라 다소 상이함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법의 적용

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

1. 거래사례 선정

1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

사례	거래 사례	소재지	명칭 층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
거래 사례	1	신정동 1313-2	세원그린파크빌 A동 60*호	아파트	79.29	2003.01.06	2021.04.05	160,000,000	2,017,909

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

3. 시점수정

아파트

지역 : 울산광역시 남구(21.04.05~22.10.06)

거래시점 : 2021.04.05, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2021년03월 지수를 적용 함

기준시점 : 2022.10.06, 2022년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2022년08월 지수를 적용함

2021.04.05 매매 가격지수 (적용:2021년03월) : 98.5

2022.10.06 매매 가격지수 (적용:2022년08월) : 102.9

시점수정치 : $102.9/98.5 \approx 1.04467$

4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

4.1. 가치형성요인 비교항목 [주거용]

요인구분	세부항목(주거용)	대상물건 / 사례 1
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00 본건과 거래사례는 같은 아파트단지내 동향의 아파트로서 대등시됨.
	교육시설 등의 배치	
	도심지 및 상업 업무시설 등의 배치	
	차량이용의 편리성	
	공공시설 및 편익시설 등의 배치	
단지내부요인	자연환경(조망 풍치 경관 등)	1.00 대등함.
	시공업체의 브랜드	
	단지 내 총 세대수 및 최고층수	
	건물의 구조 및 마감상태	
	경과연수에 따른 노후도	
호별요인	단지 내 면적구성	0.99 사례물건은 6층이나 대상물건은 2층으로 층별효용성에서 다소불리함.
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)	
	층별효용	
	향별효용	
	위치별효용(동별 및 라인별)	
기타요인	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	1.00 대등함
	내부 평면방식(베이)	
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	
	가치형성요인 비교치(누계)	0.990

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

5.1. 적용단가

[적용단가: 천 원 미만 사사오입]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
1	2층 201호	2,017,909	1.000	1.04467	0.99	2,086,969

5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산정가액(원)	비준가액(원)	적용가액
1	2층 201호	2,086,969	79.29	165,475,772	165,000,000	165,000,000

V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계, 안정성 및 환가성 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련 번호	호수	감정평가액(원)	비고
1	B동 2층 201호	165,000,000	-

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 [도로명주소] 울산광역시 남구 거마로 33번길 24	1316-16 세원 파크빌 아파트 비이동	아파트 및 제2종근린 생활시설, 펌프실, 계단실	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 6층					
					1층	131.49			
					2층	184.5			
					3층	184.5			
					4층	184.5			
					5층	184.5			
					6층	105.21			
	울산광역시 남구 신정동	1316-16	대	일반상업지역 (전유부분의 건물및 (내) 철근콘크리트조 2층 201호 1.소유권 대지권	320	대지권의	표시)	165,000,000	비준가격
					79.29	79.29			
					31,999,552	31.999552			

320,000,000									
					토지·건물		배분내역		
					토 지 :		66,000,000		
					건 물 :		99,000,000		
합 계							₩165,000,000.-		
			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 울산광역시 남구 신정동 소재 '울산광역시청' 북서측 근거리에 위치하는 '세원그린파크빌아파트 B동' 2층 201호로서 주위는 단독주택, 빌라, 근린생활시설등으로 형성된 지역입니다.

(2) 교통상황

본건 까지 차량출입가능하며 동측인근으로 간선도로인 봉월로와 근접하여 접근성은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 6층건중 2층 201호로서
외벽: 인조석붙임, 드라이비트 마감
내벽: 벽지및 타일
창호: 샷시창호임

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.

(5) 설비내역

상하수도설비 , 위생설비, 개별난방, 승강기설비등이 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

대체로 평탄한 가장형의 토지로 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 소로2류에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 가축사육제한구역

(9) 공부와의 차이

없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

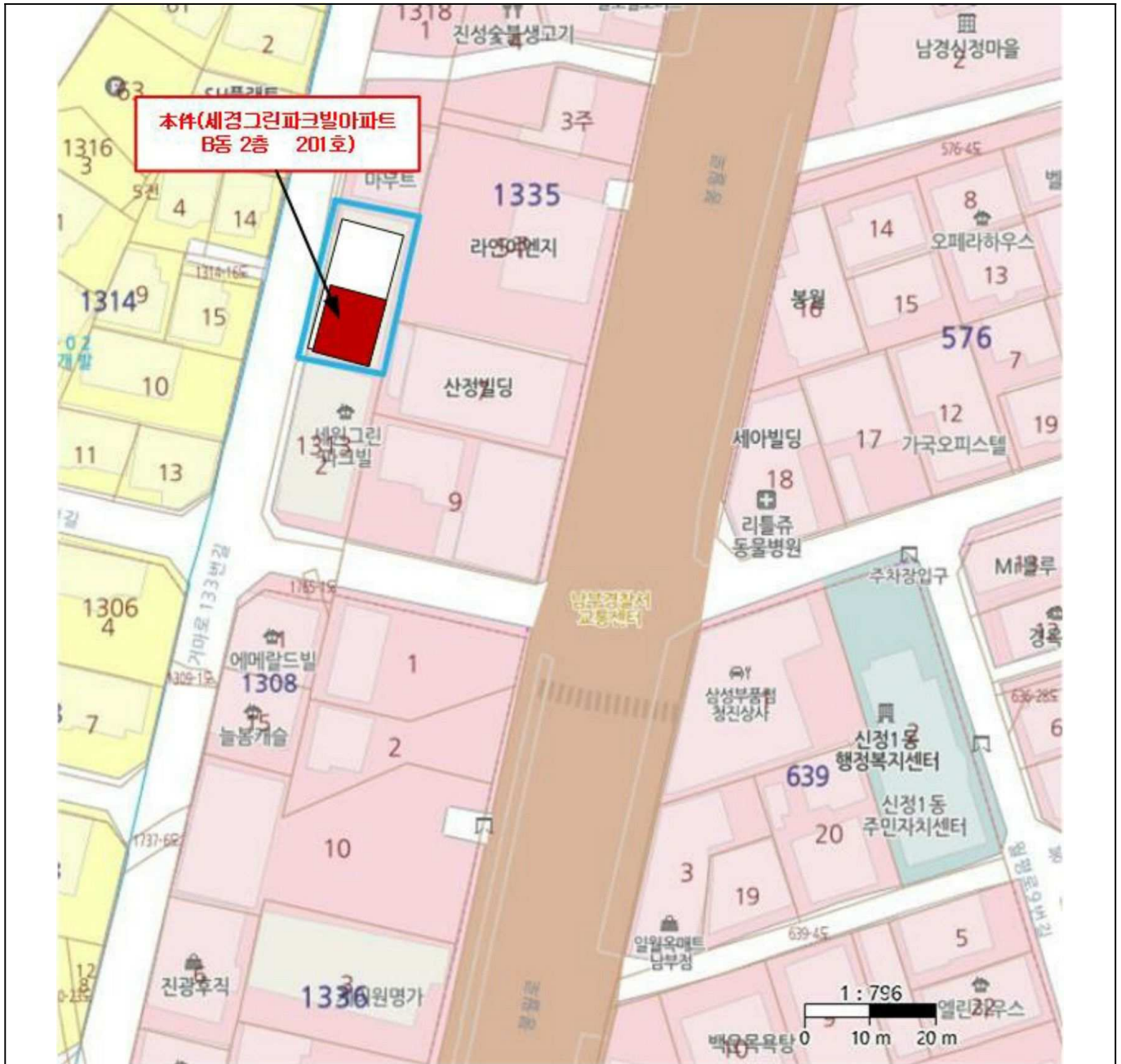
임대관계 :미상임.

기타:-

위 치 도



소 재 지	울산광역시 남구 신정동 1316-16 세원그린파크빌아파트 비이동 2층 201호
-------	---



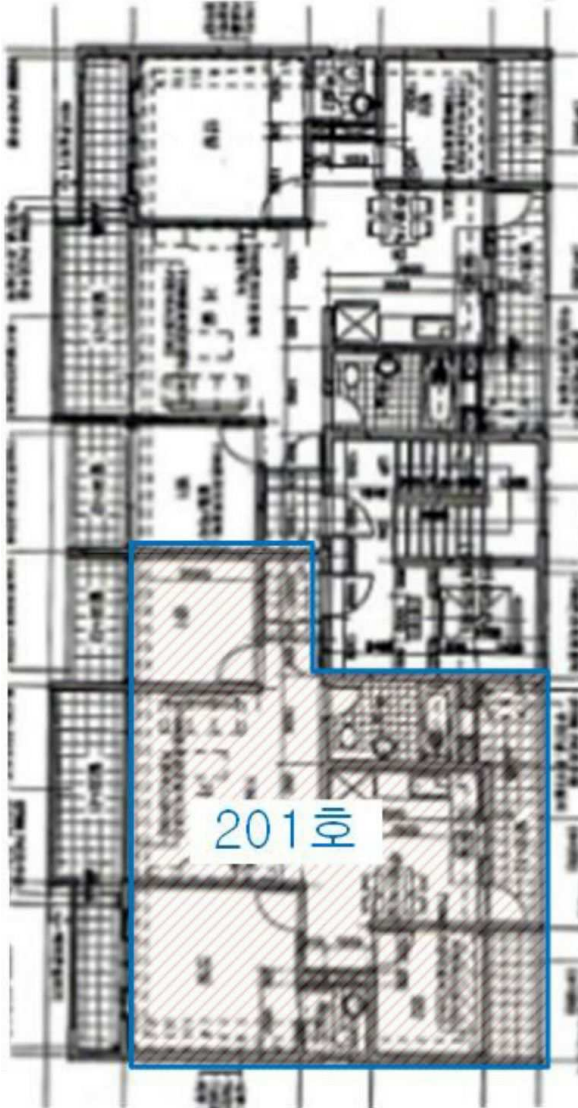
하성감정평가사사무소

내 부 구조 도



소재지

울산광역시 남구 신정동 1316-16 세원그린파크빌아파트 비이동 2층 201호



하성감정평가사사무소

사 진 용 지



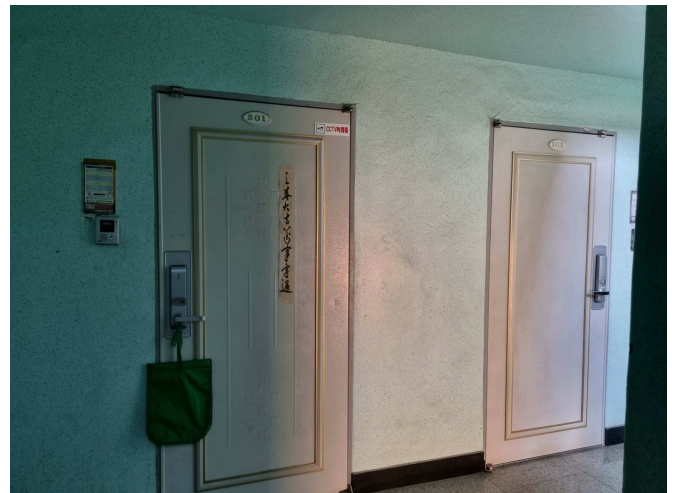
남측에서 촬영



북서측에서 촬영



1층 입구현관



본건 2층 현관입구