

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김영진 소유물건(2024타경110571)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 이종만

감정평가서번호: 두나202407-60-002

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.

두나감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이상두

이

이

이



감정평가액	삼억구백만원정 (₩309,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김영진 (2024타경110571)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.05	2024.07.05	2024.07.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	309,000,000
	합계					₩309,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 북구 호계동 소재 “농소동장” 북동측 인근에 위치한 호계1차 한양수자인 제102동 제1층 제102호에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관계 법령과 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가 방법

가. 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 평가방법인 “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 감정평가 방법인 “거래사례비교법” ,

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

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

나. 본 평가에 있어서는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조, 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하는 거래사례비교법으로 감정평가 하였으며, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 거래사례비교법 외의 다른 방법으로 산출한 시산가액과의 비교, 합리성 검토는 생략하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 07월 05일로 하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건 실지조사 실시기간은 2024년 07월 05일이며, 실지조사를 통하여 현황 및 개별상황등을 확인하였음.

6. 그 밖의 사항

가. 본건 현장 조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부관찰이 불가하여 외부관찰, 탐문조사등을 종합적으로 고려한 사항을 기준하였으니 경매진행시 내부구조(발코니확장, 수리여부) 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

나. 건물(구분소유권)과 토지(소유권 대지권)의 가격배분내역을 병기하였으므로, 업무에 참고 하시기 바랍니다.

다. 본건 구분건물은 토지에 대한 소유권·대지권이 미정리된 상태이나 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 이에 따라 분양과 거래가 이루어지는바, 본건 경매평가에서는 추후 토지에 대한 적정 대지지분(소유권·대지권)이 안분 될 것으로 전제로 적정 대지지분을 포함하여 평가하였는바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법

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

2. 대상물건의 개요

명칭	호계1차 한양수자인 제102동 제1층 제102호			
소재지	울산광역시 북구 호계동 호수지구토지구획정리지구 2블럭 1로트외 3필지 (울산광역시 북구 호수중앙로46)			
사용승인일자	2016.09.09			
주용도	공동주택(아파트)			
면적 (㎡)	전유 면적	공용 면적	전체 면적	대지권 면적
	84.994	27.5946	112.5886	적정대지분포함
비고	-			

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 (사용승인일)
1	호계동 B/L 1-1외	호계2차 한양수자인 206동	13/***	84.8135	357,000,000	4,209,235	2023.02.02 (2017년)
2	호계동 B/L 2-1외	호계1차 한양수자인 102동	9/***	84.994	328,000,000	3,859,095	2022.10.28 (2016년)
3	호계동 B/L 2-1외	호계1차 한양수자인 104동	13/***	84.994	320,000,000	3,764,971	2024.03.01 (2016년)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교거래 사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례 “3” 을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사 자료 중 본 건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 <울산광역시 북구 아파트 매매가격지수>를 활용하여 산정함.

<울산광역시 북구 아파트 매매가격지수>

기호	구분	적용년월	가격지수	비고
1	기준시점 (2024.07.05)	2024년 05월	89.9	A
	사례 거래시점 (2024.03.01)	2024년 02월	90.2	B
	시점 수정치		0.99667	A/B

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	일련번호 1 / 사례 3	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	0.97	대상물건의 층별 효용에서 열세함.
	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	대등함.
가치형성 요인 비교치(누계)		0.970	-

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
1	84.994	3,764,971	1.000	0.99667	0.970	3,639,861	309,366,346	309,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	감정평가 목적	거래시점 (사용승인일)
ㄱ	호계동 B/L 1-1외	호계2차 한양수자인 207동	11/***	68.59	290,000,000 (@4,228,022)	시가 참고	2021.04.28 (2017년)
ㄴ	호계동 B/L 1-1외	호계2차 한양수자인 209동	9/***	84.8135	354,000,000 (@4,173,858)	기타	2021.09.27 (1998년)
ㄷ (본건 사례)	호계동 B/L 2-1외	호계1차 한양수자인 102동	1/***	84.994	307,000,000 (@3,612,020)	경매	2023.04.25 (2016.09.09)

2. 인근 유사 부동산 가격수준

구분	가 격 수 준
본건 인근 유사 아파트	290,000,000원/㎡ ~ 320,000,000원/㎡ 내외 수준 (위치별, 동별, 층별에 따라 다소 차이 있음)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액의 결정의견

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우라고 판단되어 거래사례비교법 외의 다른 방법에 의한 시산가액과의 비교, 합리성 검토는 생략하였으며, 상기 참고가격 자료의 검토결과 거래사례비교법에 의한 비준가액의 적정성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액의 결정

일련 번호	면적(㎡)		비준가액 (원)	감정평가액	비 고
	공부	사정			
1	84.994	84.994	309,000,000	309,000,000	-
합 계				309,000,000	

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 북구 호계동 [도로명주소] 울산광역시 북구 호수중앙로 46	호수지구 토지구획 정리지구 2블럭 1롯데, 2블럭 1-1롯데, 2블럭 1-2롯데, 2블럭 1-3롯데, 2블럭 1-4롯데 호계1차 한양 수자인 제102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 1층 2층~19층 각 20층				
						442.0051		
						416.2832		
						192.087		
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	84.994	84.994	309,000,000	비준가액
					적정 (소유권 ·	대지지분 대지권) 포함		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	92,700,000	
						건 물 :	216,300,000	
	합 계						₩309,000,000.-	
			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 북구 호계동 소재 "농소운동장" 북동측 인근에 위치하며, 주변은 아파트단지, 다가구주택, 주거나지 등이 혼재한 주택지대이고, 본건은 주거용 부동산으로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중 교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 내 1층 102호로서,
 외벽 : 시멘트 몰탈위 페인트 마감 및 일부 외장석(대리석) 붙임 등.
 내벽 : 벽지마감 및 일부 내장 타일 붙임 등.
 창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

전기설비, 기본적인 위생설비 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스공급설비 및 난방설비 등이 되어 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) | |

완만한 경사지에 위치한 부정형의 토지로서, 아파트단지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 아파트단지 주변으로 중로 및 소로에 접해 있으며, 도로의 폭 및 포장상태 등으로 보아 인접 도로상태는 보통시 됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지구획정리사업 미완료되어 토지이용계획 및 제한상태는 미상임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

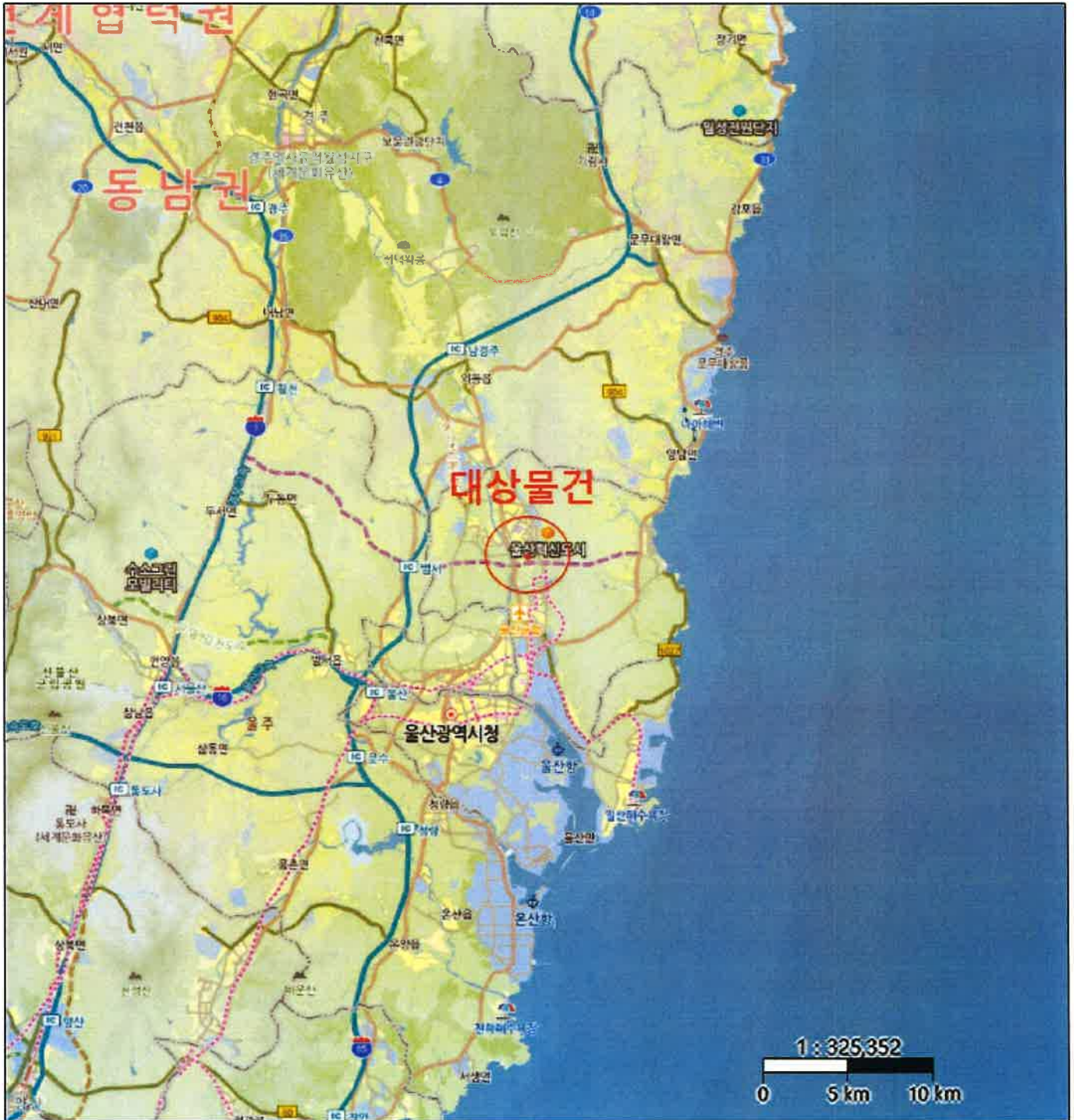
-임대관계 : 미상임.

-기타 : 본건 구분건물은 토지에 대한 소유권·대지권이 미정리된 상태이니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

광역 위치도



소재지	울산광역시 북구 호계동 호수지구토지구획정리지구 2블럭 1롯트외 호계1차한양수자인아파트 102동 1층 102호
-----	--



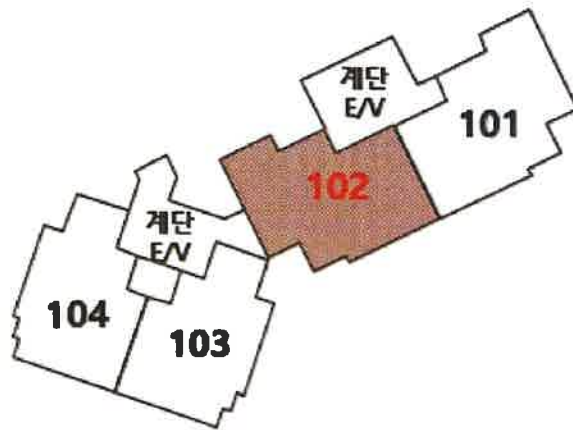
위치도



소재지	울산광역시 북구 호계동 호수지구토지구획정리지구 2블럭 1롯트외 호계1차한양수자인아파트 102동 1층 102호
-----	--



호 별 배 치 도



호계1차한양수자인 제102동 제1층 제102호 호별배치도



호계1차한양수자인 제102동 제1층 제102호 내부구조도

사 진 용 지



본건 전경



주위환경



공동출입구