

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이은주 소유물건(2024타경115583)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 이종만

감정평가서번호: UM24-09-01-07

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.

유엠감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
박규영

(인)

감정평가액	이억팔백만원정 (₩208,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이은주 (2024타경115583)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.27	2024.09.26 ~ 2024.09.27	2024.09.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	208,000,000
	합계					₩208,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 1 -

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 북구 중산동 소재 “중산초등학교” 북서측 인근에 위치하는 울산오토밸리로 줌파크 제107동 제1층 제104호로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 09월 27일자 임.

### 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 09월 26일자이고, 가격조사 완료일은 2024년 09월 27일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래관행도 일체로 이루어지고 있어 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하되, 귀 법원 요청에 의하여 건물과 토지의 배분가액을 “구분건물 감정평가명세표”에 별도 표기하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.
  
- (2) 본건은 현장 조사시 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 공부, 건축물현황도 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는 바, 경매 진행 및 응찰시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개요

소 재 지	울산광역시 북구 중산동 1277-1외 2필지				
건 물 명 동, 층, 호수	울산오토밸리로중파크 제107동 제1층 제104호				
기 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	토지지분 (㎡)	전용률
1	59.85	28.6118	88.4618	35.6388	약 67.7%
용 도	공동주택 (아파트)	사용승인일자	2016년 12월 30일		

▶공용면적: 집합건축물대장상 공용부분 면적 중 “주”면적 합계를 기준으로 하여 표기하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 비준가액

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

#### [감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

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

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가격(단가)	거래시점
							신축년도
#1	중산동 1277-1외	울산오토밸리로 중파크 107동	2/ 000	59.85	35.6388	217,000,000 (@3,625,731)	2024.02.14
							2016.12.30
#2	중산동 1277-1외	울산오토밸리로 중파크 104동	11/ 0000	59.85	35.6388	238,000,000 (@3,976,608)	2024.08.03
							2016.12.30
#3	중산동 1277-1외	울산오토밸리로 중파크 104동	1/ 000	59.85	35.6388	210,000,000 (@3,508,772)	2023.12.01
							2016.12.30

▶ 단가: 전유면적 기준

▶ 출처: KAIS 감정평가정보체계

#### 2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】** 을 비교사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

#### 【 월별 울산광역시 북구 아파트 매매가격지수 】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	90.3	-	-	-	-	-	-	90.0	-	-	-	-

#### 【 시점수정치 산출 】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
기호 1	90.0 (2024.08)	90.3 (2024.01)	$90 / 90.3 = 0.99668$

- ▶ 시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수(소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수: 시점 당시 최종 발표된 지수

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 거래사례 #1】

조건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.96	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		-	0.970	-

## 6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시정 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
1	217,000,000 (@3,625,731)	1.00	0.99668	0.960	59.85	207,628,378	208,000,000 (@3,475,000)
					59.85		

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### 1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가목적	감정평가액(단가)	기준시점
								신축년도
#1	중산동 1277-1외	울산오토밸리로 중파크 108동	3/000	59.9852	35.7193	경매	216,000,000 (@3,600,888)	2024.05.02
								2016.12.30
#2	중산동 1277-1외	울산오토밸리로 중파크 101동	11/0000	84.9875	50.6074	공매	292,000,000 (@3,435,799)	2024.03.07
								2016.12.30

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

#### 2) 인근 가격수준

구분	가격수준 (전유면적 기준)	비고
울산오토밸리로중파크	3,200,000/㎡ ~ 4,200,000/㎡	위치별·층별 요인 등에 따른 가격 편차 있음

### 2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비고
1	제1층 제104호	59.85	208,000,000	@3,475,000	-
합 계			208,000,000	-	-

### 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

# 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 중산동  [도로명주소] 울산광역시 북구 중산서로 19	1277-1 울산오토 밸리로 중파크 107동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층	1층	375.3135		
					2층~15층	각층 359.8495		
					16층, 17층	각층 180.0761		
(2)	"	1277-1	대		7,006.3			
(3)	"	1277-2	대		16,345.2			
(3)	"	1277-3	대		12,880.9			
1				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	59.85	59.85	208,000,000	비준가액
			(1,2,3)	소유권 -----	35.6388	35.6388		
				대지권	36,232.4			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 62,400,000 145,600,000	
<b>합 계</b>							<b>₩208,000,000.-</b>	
			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 북구 중산동 소재 "중산초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 다가구주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층 건물 내 제1층 제104호로서,  
외벽: 치장석 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등  
내벽: 벽지 및 타일 마감 등  
창호: 샷시 창호 등

## (4) 이용상태

공동주택(아파트)임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비 및 도시가스설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

3필 일단의 사다리형 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

# 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

단지 내부 및 외부 가로망 상태 보통임.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

(1): 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산지구), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 도시개발구역(중산도시개발구역)<도시개발법>.

(2): 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산지구), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(2016-07-14)(접합), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 도시개발구역(중산도시개발구역)<도시개발법>.

(3): 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산지구), 종로2류(폭 15m~20m)(2016-07-14)(접합), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한 100m 이내 지역)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 도시개발구역(중산도시개발구역)<도시개발법>.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

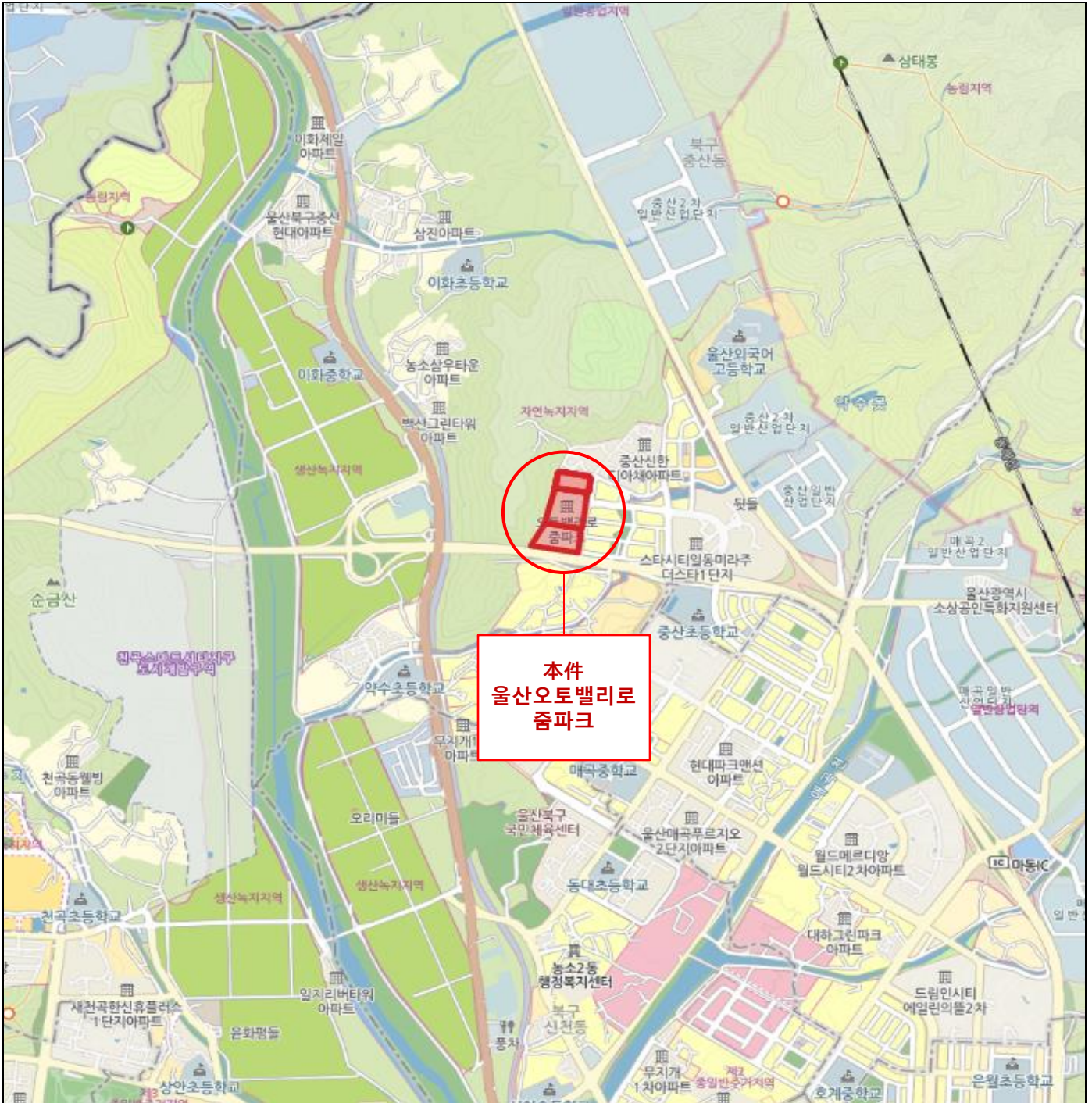
- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없 음.

# 광역위치도



소재지

울산광역시 북구 중산동 1277-1외 2필지 울산오토밸리로중파크



# 상세 위치도



소재지

울산광역시 북구 중산동 1277-1외 2필지 울산오토밸리로중파크 제107동 제1층 제104호









107



3-4



1



104