

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이원식 소유물건(2024타경119585)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

감정평가서번호: 241205

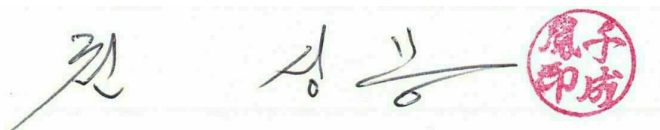
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

연산감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
천성봉



(인)

감정평가액	육천팔백만원정 (₩68,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매10계		
소유자 (대상업체명)	이원식 (2024타경119585)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.18	2024.12.17 ~ 2024.12.18	2024.12.18	
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	68,000,000
	합계					₩68,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 973-10(29B 7-2L) 조은아트빌 2동 4층 402호에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사

1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자 인 2024.12.18.을 기준으로 함.

2) 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2024.12.17.에 실시 하였음.

### 4. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 구분건물 과 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 대지사용 권이 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 업무에 참고하시길 바랍니다.

3) 본건은 폐문부재로 인하여 내부구조를 확인할 수 없어 집합건축물관리대장 등본상 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 재확인하시

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 바랍니다.

## Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사 정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교 법을 적용하였습니다.

### 2. 대상물건의 개요

소재지 건물명 동, 층, 호 [도로명주소]	울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 973-10(29B 7-2L) 조은아트빌 2동 4층 402호 [도로명주소: 울산광역시 울주군 삼남읍 방기5길 5-6]					
단지규모	다세대주택1동 (8세대)			사용승인일	2003.10.20	
일련번호	용도	면적 (m <sup>2</sup> )			공동주택(아파트)가격 2024.01.01기준	비고
		전유	공용	대지권		
1	다세대	74.56	7.84	49.4875	-	4층 건물

•공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

### 3. 거래사례의 선정

사 례	소재지·건물명 동·층·호	면적(m <sup>2</sup> )		거래금액(원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
		전유	대지권			사용승인일
#1	삼남읍 방기리 973-10 (29B 7-2L) 조은아트빌 2동 2층 2**호	74.56	49.4875	72,500,000	972,371	2024.04.30
						2003.10.20

※거래단가 = 거래금액/전유면적

(2)비교사례의 선정

비교성이 높다고 판단되는 사례인 <사례#1>을 비교사례로 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 사정보정

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

## 5. 시점수정치의 산정

1) 시점수정은 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 산정하였습니다.

2)시점수정치 산정

연립다세대

지역 :울산광역시(24.04.30~24.12.18)

거래시점 : 2024.04.30, 2024년03월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.12.18, 2024년11월 지수를 적용 함

2024.04.30 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 96.5

2024.12.18 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 96.0

시점수정치 :  $96.0/96.5 \approx 0.99482$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	본건 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	같은 건물로 대등합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	같은 건물로 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	0.94	층별효용도 등 호별요인 열세합니다.
	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.
<b>가치형성요인 비교치(누계)</b>		<b>0.940</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교(본건/사례)		산출가격(원)	결정가격(원)
					본건	사례		
1	72,500,000	1.00	0.99482	0.940	74.56	74.56	67,796,983	68,000,000

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

사 례	소재지·건물명 동·층·호	면적(m <sup>2</sup> )		거래금액 (원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점 사용승인일
		전유	대지권			
#1	삼남읍 방기리 973-10 (29B 7-2L) 조은아트빌 2동 2층 2**호	74.56	49.4875	72,500,000	972,371	2024.04.30 2003.10.20
#2	삼남읍 방기리 974-8 방기하이츠빌 비동 2층 2**호	70.23	46.5	75,000,000	1,067,920	2024.01.18 2010.12.28
#3	삼남읍 방기리 974-4 (30B 4-1L) 방기하이츠빌 에이동 3층 3**호	70.23	46.5	76,500,000	1,089,278	2023.07.26 2010.12.28
#4	삼남읍 방기리 973-9 청양빌라 2층 2**호	74.56	49.6375	70,000,000	938,841	2023.10.08 2003.01.09

※거래단가 = 거래금액/전유면적

### 2. 낙찰통계 [자료출처 : 부동산 태인]

기간	지역	용도	총낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수
1년간 평균	울산광역시 울주군	다세대	58.65	54.13	31
6개월 평균			62.23	58.12	14

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지·건물명 동·층·호	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액
		전유	대지권	
1	삼남읍 방기리 973-10 (29B 7-2L) 조은아트빌 2동 4층 402호	74.56	49.4875	68,000,000

### 2. 감정평가액 결정의견

참고가격자료에 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 울주군 삼남읍 방기리	29블럭7-2 롯데 조은아트 빌 2동	다세대주택	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 4층				
				1층	164.8			
	[도로명주소] 울산광역시 울주군 삼남읍 방기5길 5-6			2층	164.8			
				3층	164.8			
				4층	164.8			
	1.울산광역시 울주군 삼남읍 방기리	973-10	대	2종일주	395.9			
				철근콘크리트조 4층 402호	74.56	74.56	68,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	49.5	49.4875		
					----			
					396			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 34,000,000 34,000,000		
	<b>합 계</b>					<b>₩68,000,000.-</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

울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 방기공원 북측 인근에 소재하는 조은아트빌 2동(현지표시는 B동) 4층 402호로 주변은 구획정리지구이며 일부 근린생활시설, 종교시설 등이 소재하고 주로 주거용과 나지상태임.

## (2) 교통상황

차량접근 가능하고 인근에 버스정류장이 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 4층건내 4층으로  
외벽 : 드라이비트  
창호 : 샷시  
내부 : 벽지 등으로 내부는 미확인.

## (4) 이용상태

다세대주택.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수, 도시가스 설비, 난방설비 등.

## (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 남동하향 경사지대의 인접도로와 대체로 등고이고 평탄한 세장형지로 다세대주택 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

폭 8미터 정도의 도로와 남측으로 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

### (9) 공부와의 차이

등기부상 건물 소재지가 방기리 29B 7-2L이나 환지후 지번 방기리 973-10에 소재함.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지	울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 973-10 조은아트빌 2동 4층 402호
-----	---



# 위치도



소재지	울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 973-10 조은아트빌 2동 4층 402호
-----	---



# 호 별 배 치 도



소 재 지 울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 973-10 조은아트빌 2동 4층 402호

4층 배치도



내부 구조도

