

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 진광순 소유물건(2024타경118308)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 김보무

감정평가서번호: sm202411-02



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.

시민감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
조원제

조원제



감정평가액	이억육천구백만원정 (₩269,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 김보무		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	진광순 (2024타경118308)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.08	2024.11.08	2024.11.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	269,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩269,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 동구 화정동 소재 “울산과학대학교 동부캠퍼스” 남동측 인근에 위치한 [화정동명성블루빌3차 제8층 제802호]에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건개요

소재지	동구 화정동 876-1		건물명	화정동명성블루빌3차	
구조	철근콘크리트구조 평슬라브지붕		규모	지상 10층	
용도	공동주택(아파트)		사용승인일	2015.08.11	
설비등	일반적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등 갖추었음.				
일련번호	동/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	
1	제-동/제802호	49.2105 (935*1/19)	79.3508	18.8699	

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 공용면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 2024.11.08일임.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.11.08일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

5. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

2) 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

3) 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 공동주택으로 이용 중인 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하되 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하기로 함.

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였으며, 그 위치확인에는 집합건축물대장상의 “건축물현황도” 및 현장실사 등을 통해 확인하였음.
- 2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 내부조사가 곤란하여 부득이 관련공부, 외부관찰, 인근 탐문 및 유사 부동산 평가전례 등을 종합적으로 고려한 사항을 토대로 감정평가하였으니 내부구조, 관리상태 등은 재확인을 요함.
- 3) 본건 평가에 사용된 평가전례 및 거래사례의 세부적인 동호의 경우 개인정보보호를 위하여 “***” 으로 처리하였으니 이 점 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 가격

1. 거래사례비교법에 의한 가격 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정함.

2. 대상물건 개요

소재지	동구 화정동 876-1		건물명	화정동명성블루빌3차	
구조	철근콘크리트구조 평슬라브지붕		규모	지상 10층	
용도	공동주택(아파트)		사용승인일	2015.08.11	
설비등	일반적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등 갖추었음.				
일련번호	동/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	
1	제-동/제802호	49.2105 (935*1/19)	79.3508	18.8699	

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 공용면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 등(울산광역시)

(출처: KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
					사용승인일
#1	동구 화정동 240 외 벽산우진타운 102동 - ****호	84.91	255,000,000	3,003,179	2023.04.17
					1998.07.11
#2	동구 화정동 876-1 화정동명성블루빌3차 ***호	79.3508	220,000,000	2,772,498	2023.08.10
					2015.08.11
#3	동구 화정동 876-1 화정동명성블루빌3차 ****호	79.3508	295,000,000	3,717,668	2023.06.30
					2015.08.11
#4	동구 화정동 876-1 화정동명성블루빌3차 ***호	79.3508	270,000,000	3,402,612	2021.04.05
					2015.08.11

2) 비교사례의 선정

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 비교가능성이 가장 높은 사례 기호 #1을 비교거래사례로 선정함.

4. 사정보정

사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

1) 아파트매매가격지수(울산광역시 동구)

- 자료출처 : 한국부동산원 아파트 매매가격지수(2021.06 = 100)
- 지역 : 울산광역시 동구(23.04.17 ~ 24.11.08)
- 거래시점 : 2023.04.17. 2023년 03월 지수를 적용함
- 기준시점 : 2024.11.08. 2024년 10월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로
2024년 09월 지수를 적용함
- 2023.04.17 매매 가격지수(적용 : 2023년 03월) : 94.0
- 2024.11.08 매매 가격지수(적용 : 2024년 09월) : 89.9
- 시점수정치 : $89.9 / 94.0 \approx 0.95638$

2) 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나 본건의 경우 공동주택으로, 대상 부동산의 특성 및 가격추이가 더 잘 반영된 한국부동산원이 조사, 발표하는 「아파트 매매가격지수」를 기준하여 시점수정치를 결정함(0.95638).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

1) 가치형성요인 비교항목

구분	항목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량 이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	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
	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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 가치형성요인 비교치

구분		단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성비교치
기호	동/호					
1	제-동/제802호	1.00	1.18	1.00	1.00	1.180
의견						
단지외부요인		본건과 사례는 제반 단지외부요인 대등				
단지내부요인		본건은 사례 대비 시공업체의 브랜드, 총세대수 등에서 다소 열세하나 경과연수에 따른 노후도, 건물의 구조 및 마감상태 등에서 우세하여 전체적인 단지내부요인에서 다소 우세				
호별요인		본건과 사례는 제반 호별요인 대등				
기타요인		기타요인 대등				

7. 거래사례비교법에 의한 가격

구분	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 당 적용단가(원/㎡)
1	3,003,180	1.00	0.95638	1.18	3,389,173

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적기준 가격수준
동구 화정동 화정동명성블루빌3차	본건과 유사	본건과 유사한 아파트의 경우 호가수준은 @3,000,000원/㎡ ~ @3,500,000원/㎡ 수준임. (동별, 층별, 위치별 효용도에 따라 다소간의 차이가 있음)

2. 인근 평가전례(울산광역시)

(출처: 협회 KAPA HUB)

기호	소재지	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	평가 목적
					사용승인일	
1	동구 화정동 876-1 화정동명성블루빌3차 ***호	79.3508	290,000,000	3,654,657	2024.10.21	경매
					2015.08.11	
2	동구 화정동 876-1 화정동명성블루빌3차 ***호	79.3508	278,000,000	3,503,430	2020.07.29	경매
					2015.08.11	
3	동구 화정동 876-1 화정동명성블루빌3차 ***호	79.3508	270,000,000	3,402,612	2017.11.22	경매
					2015.08.11	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 평가대상 지역의 경매통계분석

(출처: 법원경매정보 매각통계 참조)

구분	소재지	기간	매각율(%)	매각가율(%)
아파트	울산광역시 동구	최근1년	35.2	72.9

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분		전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	동/호			
1	제-동/제802호	79.3508	3,389,173	269,000,000

* 감정평가액은 산출된 가격에서 백만단위로 반올림 함.

2. 결정의견

본건은 주거용건물(아파트)로 이용 중인 구분건물로서 인근의 거래사례, 평가전례, 가격수준 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 감정평가액을 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 화정동 [도로명주소] 울산광역시 동구 봉수로 64	876-1 화정동 명성 블루빌 3차	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 10층				
				1층	116.105			
				2층	195.45			
				3층 ~ 10층	각 194.33			
1	울산광역시 동구 화정동	876-1	대	제2종일반주거지역	935			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제8층 제802호	79.3508	79.3508	269,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	1 935x-- 19	49.2105		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 107,600,000 161,400,000	
합 계							₩269,000,000.-	
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 동구 화정동 소재 "울산과학대학교 동부캠퍼스" 남동측 인근에 위치한 [화정동명성블루빌3차 제8층 제802호]로서, 주위는 아파트, 단독주택, 각급의 학교 및 각종의 근린생활시설 등이 혼재하고 있어 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 10층건 내 제 8층 제802호로서,

- 외벽 : 치장석 붙임 및 스톤코트 마감 등.
- 내벽 : -
- 창호 : 하이샷시 2중창임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

일반적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등 갖추었음.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사지대 내 자체지반 대체로 평탄한 정방형의 토지로 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 폭 약 25미터 내외의 아스콘 포장도로에 접하며, 도로의 상태는 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 대로2류(폭 30m~35m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-12)(상상미술유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-12)(상진초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-12)(선미유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-12)(울산과학대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : 미상임.

나. 기 타 : 없 음.

광역 위치도



위치도

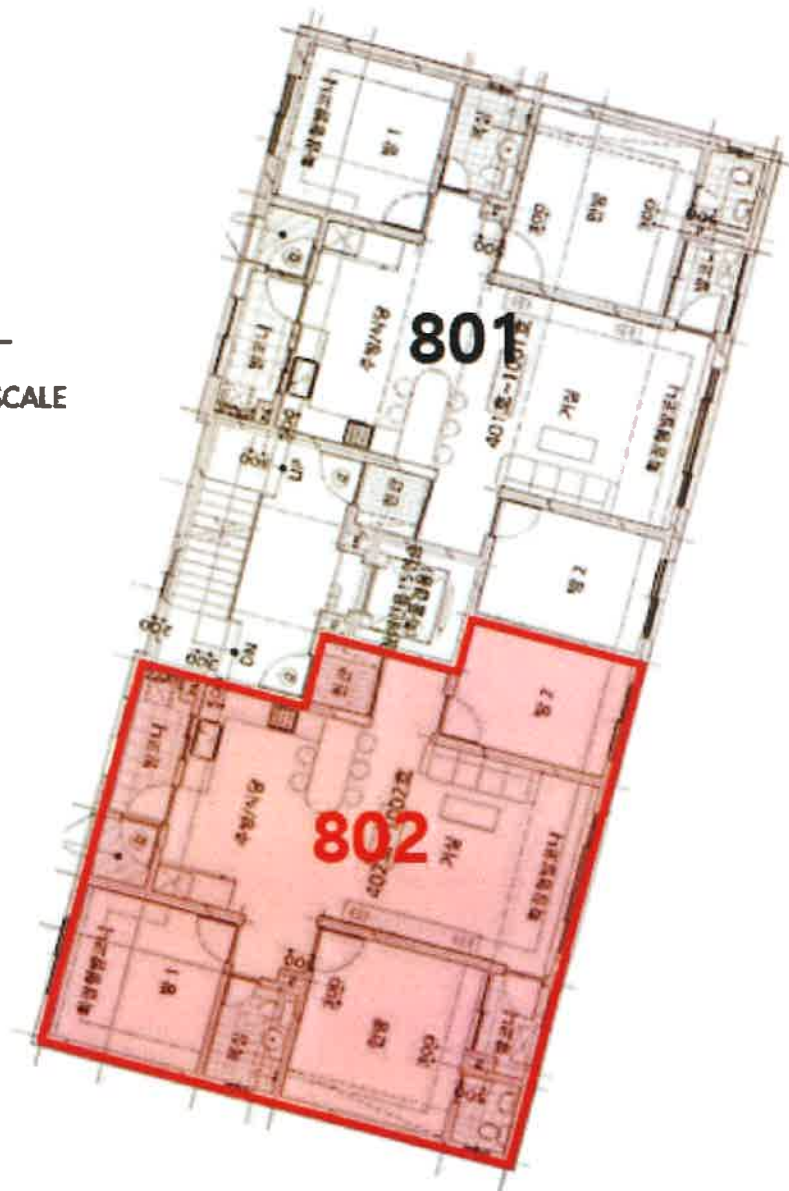


소재지	울산광역시 동구 화정동 876-1 화정동명성블루빌3차 8층 802호
-----	---------------------------------------



본건(화정동명성블루빌3차)

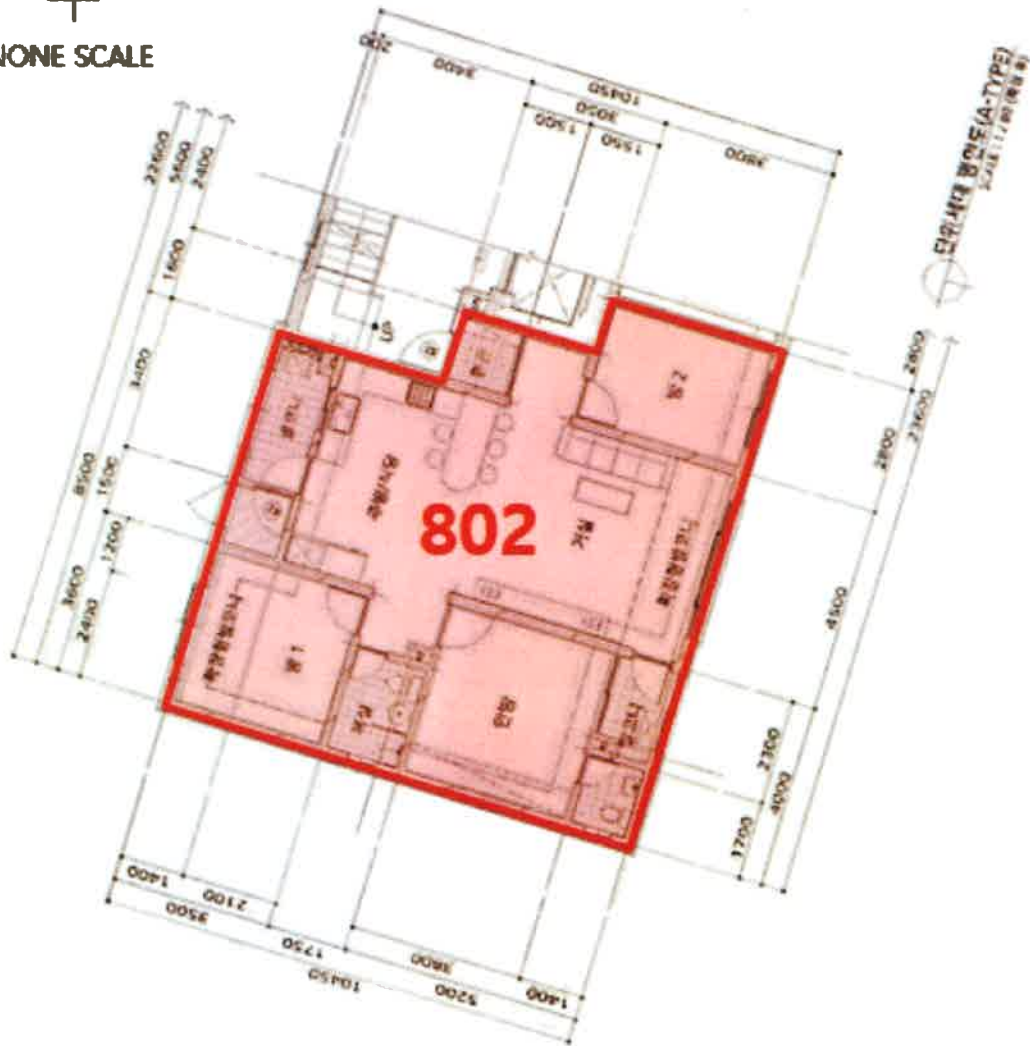
호 별 배 치 도



[화정동명성블루빌3차 제8층 호별배치도]

내부구조도

N
4
NONE SCALE



[제802호 내부구조도(집합건축물대장 건축물현황도 참조)]

사 진 용 지



본건 및 주위환경



본건(화정동명성블루빌3차) 전경

사 진 용 지



본건(화정동명성블루빌3차 제802호) 전경



공동출입구