

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김인수 소유물건(2025타경11617)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

감정평가서번호: 대륙 250415-0359호

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.

대륙감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
장원창

(인)

감정평가액	일억이천오백만원정(₩125,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김인수 (2025타경11617)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.17	2025.04.15 ~ 2025.04.17	2025.04.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1	아파트	1	-	125,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩125,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 동구 서부동 소재 현대백화점 동구점 북서측 인근에 위치하는 구분건물에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관계법령과 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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 “거래사례비교법” ,

- 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 2025년 04월 17일로 하였음.

5. 그 밖의 사항

가. 본건은 현장 조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부관찰이 불가하여 동 유형 단위세대의 표준적인 사용자재 ,외부관찰, 탐문조사 등을 종합적으로 고려한 사항을 기준하였으니 경매진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바람.

나. 본건은 집합건물로, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지와 건물가액으로 배분하여, “감정평가명세표” 에 별도 기재하였으니 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	현대패밀리 명덕아파트 112동 제5층 제501호			
소재지	울산광역시 동구 서부동 238-29 외			
사용승인일자	1992.07.24			
주용도	공동주택(아파트)			
면적 (㎡)	전유 면적	공용 면적	대지권 면적	비고
	59.78	24.7878	32.393	-

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 /동	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	서부동 238-29 외	현대패밀리 명덕아파트 105	0000	59.78	125,000,000	2,091,000	2025.04.03

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교거래 사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례 “1” 을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

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

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 자료 중에서 <울산광역시 동구 아파트 매매가격지수>를 활용하여 산정하되, 기준시점의 지수가 미고시된 경우 가장 가까운 시점에 고시된 가격지수를 적용함.

기호	시점 수정치	
가	아파트 지역 : 울산광역시 동구(25.04.03~25.04.17) 거래시점 : 2025.04.03, 2025년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.04.17, 2025년03월 지수를 적용 함 2025.04.03 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 89.1 2025.04.17 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 89.1 시점수정치 : $89.1/89.1 \approx 1.00000$	
	시점 수정치	1.00000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	일련번호 가 / 사례 1	
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	1.00	대등함.
	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)		1.0000	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
가	59.78	2,091,000	1.000	1.00000	1.00	2,091,000	124,999,980	125,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 참고자료

기호	소재지	건물명 /동	층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점	평가 목적
ㄱ	서부동 238-27	현대패밀리 명덕아파트 2차202동	0000	59.78	120,000,000	2025.04.03	경매

2. 인근 유사부동산의 가격수준

구 분	가 격 수 준
본건 및 인근 유사 아파트	전유면적당 2,100,000원/㎡ 내외 수준

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 경매통계분석

[출처 : 태인]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)
울산광역시 동구	최근 1년	아파트	56	76.85

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	전유면적(㎡)	비준가액 (원)	감정평가액	비 고
가	59.78	125,000,000	125,000,000	-

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 동구 서부동 [도로명주소] 울산광역시 동구 명덕로 30	238-29 외 현대패밀 리명덕 112동	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 13층 1층				
						631.16		
						631.16		
						631.16		
						631.16		
						631.16		
						631.16		
						631.16		
						631.16		
						631.16		
						631.16		
						631.16		
						631.16		
						315.58		
						532.76		
				부속건물 철근콘크리트조 슬래브지붕2층 노인정및독서실 1층		121.5		
				2층		121.5		

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		
				철근콘크리트조 슬래브지붕지하 전기실 발전기실 펌프실 지하	300			
				세멘트벽돌조 슬래브지붕단층 공중변소및 가스정압실	11.592			
				세멘트벽돌조 슬래브지붕단층 경비실	21.15			
				세멘트벽돌조 슬래브지붕단층 경비실	21.15			
				세멘트벽돌조 슬래브지붕단층 경비실	9.72			
				(위부속건물은 101동 102동 103동 104동 105동 106동				

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 서부동 소재 "현대백화점 울산동구점" 북서측 인근에 위치하며, 인근지역은 아파트단지, 학교, 근린상가, 단독주택등으로 형성된 지역으로, 제반 환경조건은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

차량접근 가능하며, 일반적인 교통사정은 대체로 양호한 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 13층 중 제5층 501호로서
외벽 : 세멘트몰탈위 페인팅 등
내벽 : 벽지바름 등
창호 : 샷시창호입니다.

(4) 이용상태

공동주택(아파트) 입니다.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급.배수설비, 난방설비, 승강기설비등이 되어 있습니다.

(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) | |

2필지 일단의 부정형 토지로 공동주택부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

주변 가로망 상태등은 보통시됩니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

대표지번 서부동 238-29 : 제3종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m ~ 10m)(2023-03-16)(접함)
, 소로2류(폭 8m ~ 10m)(2023-03-16)(접함), 중로2류(폭 15 m~ 20m)(2023-03-16)(접함),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

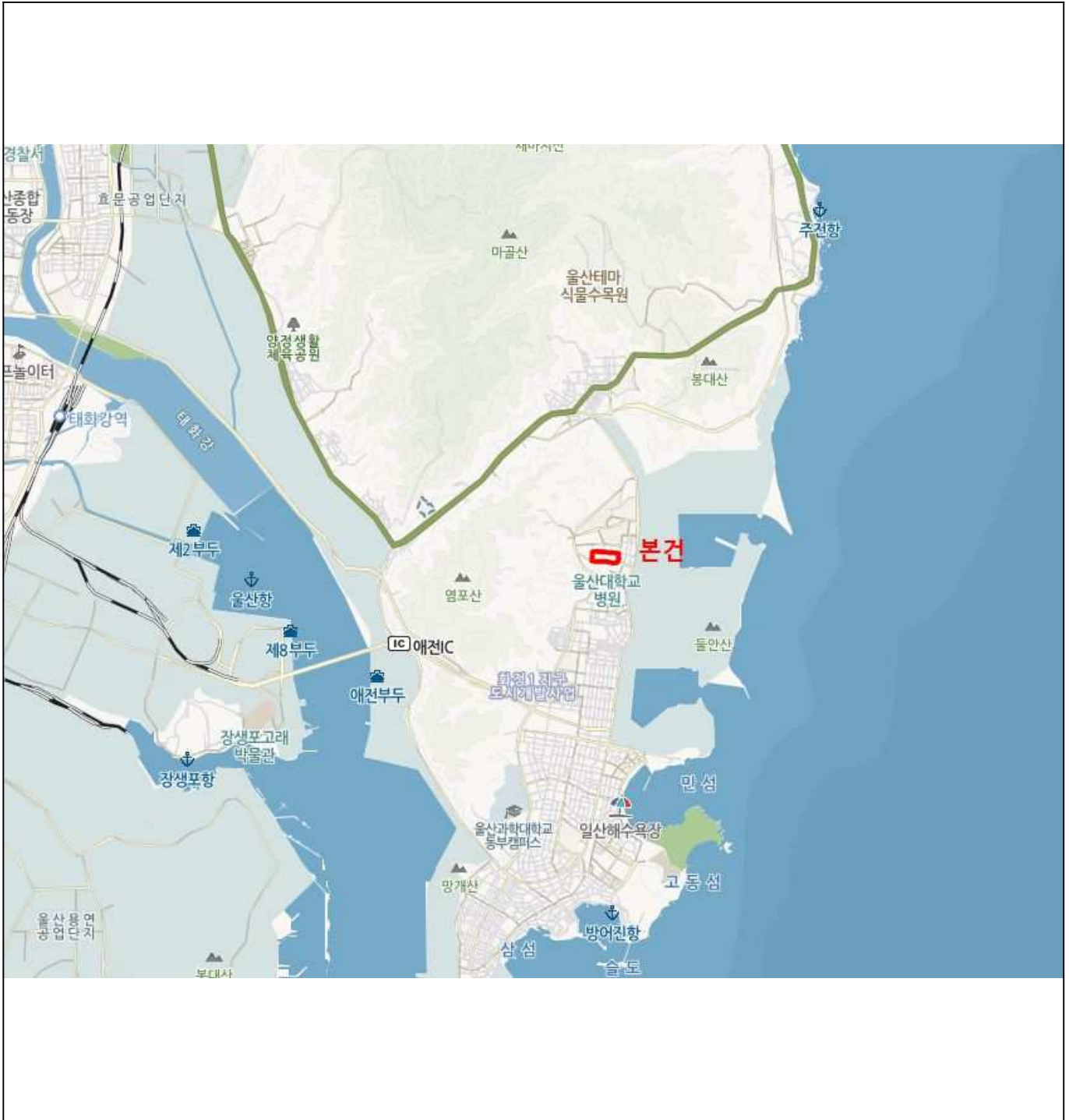
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

광역 위치도



소재지 울산광역시 동구 서부동 238-29 외 현대패밀리명덕 112동 5층 501호



위 치 도



소재지 울산광역시 동구 서부동 238-29 외 현대패밀리명덕 112동 5층 501호



호 별 배 치 도

