

감정평가서

건명	김진우 소유물건(2025타경12359)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희
감정서번호	h2025-08-008

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

효원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
황윤숙

황윤숙 

감정평가액	일억일천일백만원정(₩111,000,000.-)		
-------	---------------------------	--	--

의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	울산지방법원 경매7계
소유자 (대상업체명)	김진우 (2025타경12359)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2025.09.01	2025.09.01
			작성일
			2025.09.02

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	111,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩111,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 “울산광역시청” 북측 인근에 위치하는 휴먼블루드빌 17층 1714호로서 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

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

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 9월 1일로 함.

4. 감정평가방법

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 “공시지가 기준법”,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 다른 감정평가방법은 적용하지 아니 하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

가. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로서 분양 또는 매매관행상 건물 구분소유권과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 가격이 형성되는 바 건물부분과 토지부분의 개별적인 평가가 곤란하나 귀 법원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표” 하단에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부 확인이 곤란하여 외부관찰, 인근 부동산 탐문 등을 종합적으로 고려한 사항을 근거로 조사하였으니 내부구조(발코니 확장, 수리 여부), 관리상태 등에 대해서는 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 가격 산출방법

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

2. 대상물건 개요

소재지 (도로명 주소)	울산광역시 남구 신정동 643-1 (울산광역시 남구 월평로48번길 9)		
건물명, 동, 층, 호수	휴먼블루드빌 17층 1714호		
용도	오피스텔	사용승인일	2019.04.01
면적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	30.8772	31.1506	3.6072

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 공용부분 면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
1	신정동 643-1	휴먼 블루드빌	18/****	36.1544	4.2237	129,600,000 (@3,584,625)	2025.07.22
							2019.04.01
2	신정동 643-1	휴먼 블루드빌	6/***	38.1093	4.4521	132,700,000,000 (@3,482,089)	2025.07.25
							2019.04.01

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교사례의 선정

본건 인근에 위치한 거래사례로서 물적유사성이 있어 비교가능성이 높은 거래사례#1 을 비교 사례로 선정하였음.

4. 사정보정

비교사례는 거래당사자간에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “오피스텔 매매가격지수” 를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

2) 시점수정치 산정

구분(울산광역시)	가격지수
거래사례의 거래시점 가격지수(2025년 6월 적용)	98.00
대상물건의 기준시점 가격지수(2025년 7월 적용)	97.86
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$97.86/98.00 \approx 0.99857$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인비교

조건	세항목	비교치		비고
		사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 같은 집합건물 내에 위치하여 단지외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지,상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 같은 집합건물 내에 위치하여 단지내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
	주차의 편리성			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건과 사례는 층별 효용, 위치별 효용 등 호별 요인 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	1.00	기타요인 대등함.
누계		1.00	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가격

거래사례 가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(m ²)	산출가격(원)	결정가격(원)
129,600,000	1.00	0.99857	1.000	30.8772 / 36.1544	110,524,935	111,000,000

※ 비준가격은 산출된 가격에서 백만단위로 반올림함.

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	100,000,000원 ~ 120,000,000원 수준
------	--------------------------------

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가 목적	감정평가 금액(원)	기준시점
								사용승인일
1	신정동 643-1	휴먼 블루드빌	6/**	37.8012	4.4161	경매	123,000,000 (@3,253,864)	2025.07.25
								2019.04.01
2	신정동 643-1	휴먼 블루드빌	20/****	39.7608	4.6451	공매	135,000,000 (@3,395,303)	2025.05.26
								2019.04.01

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 경매 매각 통계

[출처: 대법원 법원경매정보]

지역	용도	기간	매각율	매각가율
울산광역시 남구	오피스텔	최근 1년	14.9%	59.6%
		최근 6개월	11.2%	53.4%

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

건물명	동·층·호	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
휴먼블루드빌	17층 1714호	30.8772	약 3,595,000	111,000,000

2. 결정의견

상기 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때 거래사례비교법으로 산정한 가격의 적정성이 인정되며, 다른 감정평가방법에 의한 가격 산출 및 시산가액 조정은 불필요하다고 판단되므로 상기와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 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 남구 신정동 [도로명주소] 울산광역시 남구 월평로48번길 9	643-1 휴먼 블루드빌	업무시설 및 제2종 근린생활 시설	철골철근콘크리트 구조 및 철근콘크리트구조 평지붕 20층	지하6층	1,742.4848		
					지하5층	1,820.768		
					지하4층	1,824.7506		
					지하3층	1,830.7136		
					지하2층	1,782.5913		
					지하1층	1,771.9663		
					1층	971.1037		
					2층	1,187.0217		
					3층~20층 각	1,277.0213		
						울산광역시 남구 신정동		
			[내]					
			철골철근콘크리트 구조					
			17층 1714호	30.8772	30.8772	111,000,000	비준가액	
			1. 소유권	3.6072				
			대지권	2,095.5	3.6072			

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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 44,400,000 66,600,000	
	합 계						₩111,000,000.-	
			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 남구 신정동 소재 "울산광역시청" 북측 인근에 위치하는 휴먼블루드빌 17층 1704호로서 주위는 각종 근린생활시설, 업무시설, 신정시장, 공동주택, 오피스텔 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 접근 가능하며 인근에 시내버스정류장이 소재하여 일반적인 교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 및 철근콘크리트구조 평지붕 20층 건물 내 17층 1714호로서,
외벽: 치장석 붙임 및 복합판넬 마감 등,
내벽: 내장 타일, 벽지 붙임,
창호: 샷시창임.

(4) 이용상태

일반건축물대장상 오피스텔임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 승강기설비, 소화전 및 화재경보설비, 기계식주차장설비 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)

인접토지와 등고평탄한 사다리형에 가까운 토지로서 업무시설 및 제2종근린생활시설 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 광대로, 서측 및 북측으로 소로가 각각 개설되어 있으며 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육 제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계
미상임.

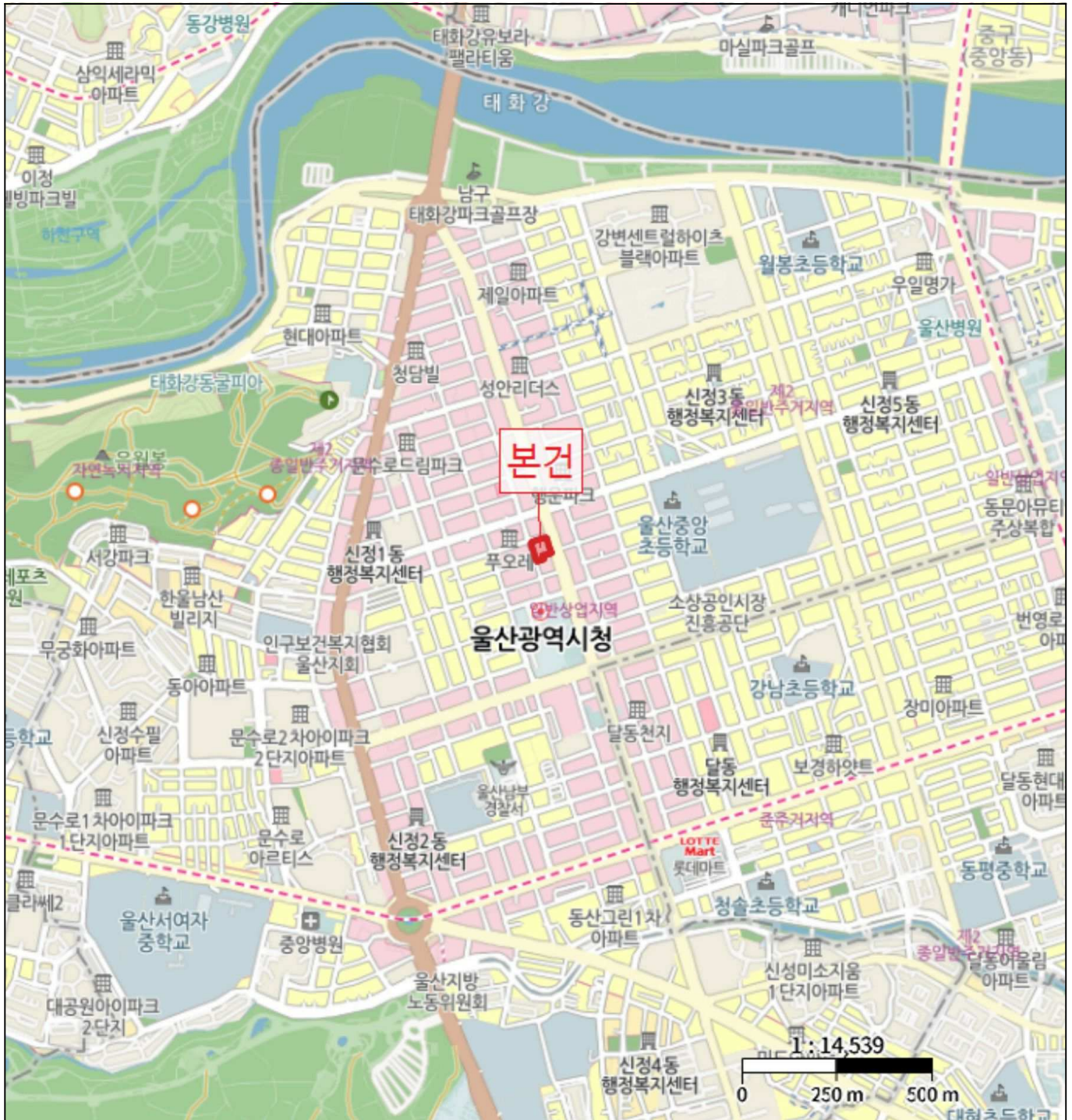
나. 기타사항
없음.

광역위치도



소재지

울산광역시 남구 신정동 643-1 휴먼블루드빌 17층 1714호

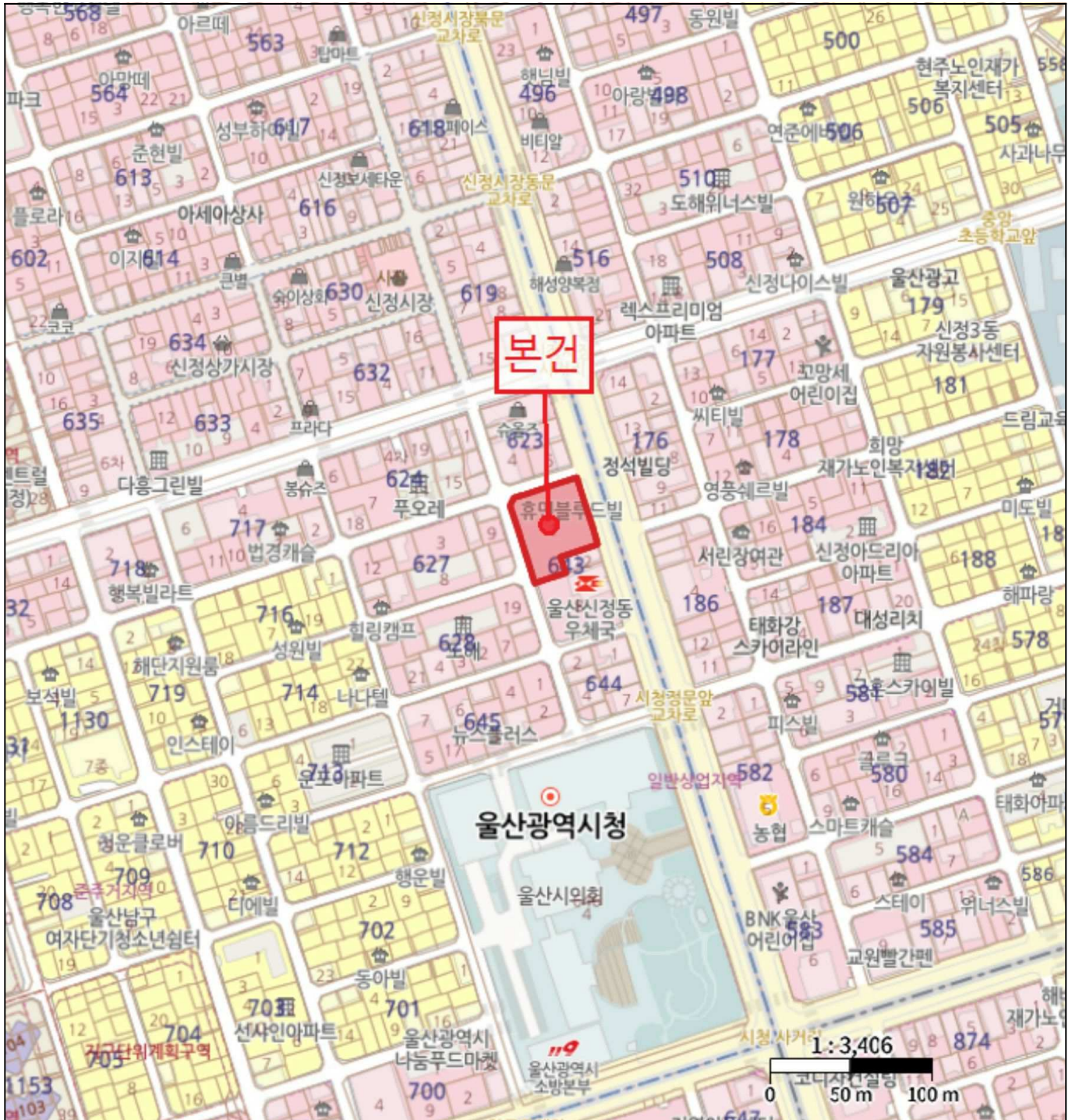


위치도

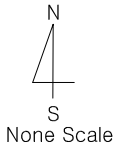


소재지

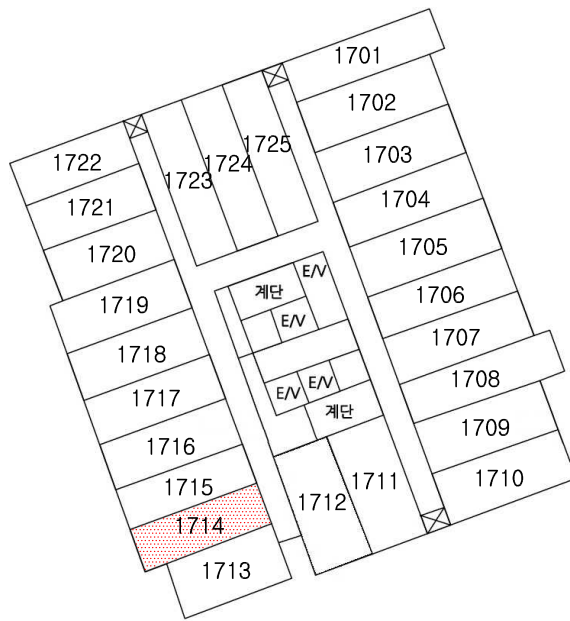
울산광역시 남구 신정동 643-1 휴먼블루드빌 17층 1714호



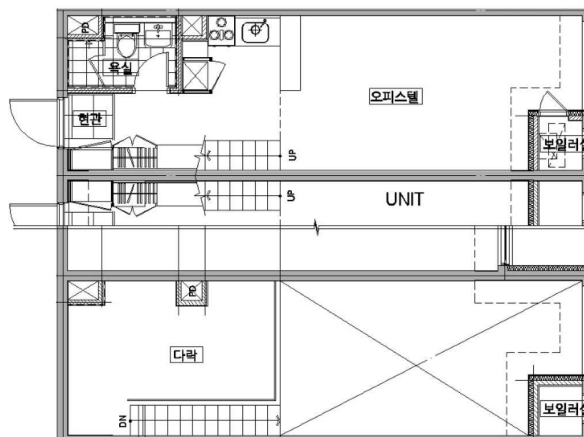
호 별 배 치 도



휴먼블루드빌 17층 호별배치도



17층 1714호 내부구조도



사 진 용 지



본건 외부

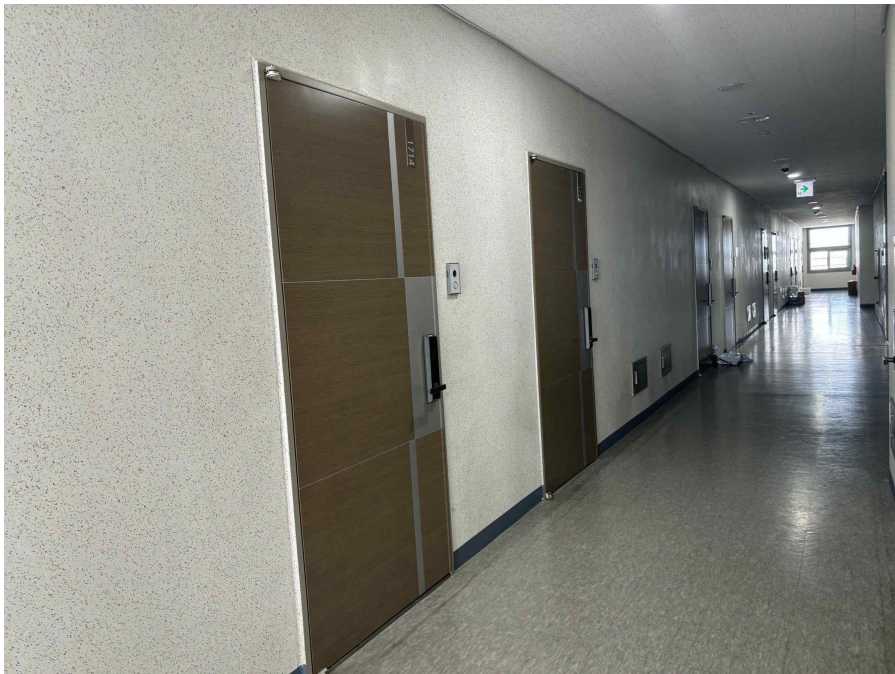


본건 및 동측 도로

사 진 용 지



본건 및 서측 도로



본건 현관