

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 울산지방법원 사법보좌관 최병국

건 명 : 박금용 소유물건(2024타경112386)

문서 번호 : 2024타경112386

감정 평가서 번호 : 미래세한 2407-63-26001호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.



**(주)미래세한감정평가법인 울산지사**

TEL : (052)265-0055 FAX :



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
허영근

(주)미래새한감정평가법인 울산지사  
대표자 허영근

감정평가액	칠천만원정 (₩70,000,000.-)		
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 최병국	감정평가목적	법원경매
채무자	--	제출처	울산지방법원 경매9계
소유자 (대상업체명)	박금용 (2024타경112386)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	--
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2024. 07. 26	2024. 07. 26
		작성일	2024. 07. 29

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	70,000,000	
		이하	여백			
합계					₩70,000,000.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자  
감정평가사

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 울산광역시 북구 중산동 소재 '이화중학교' 북측 인근에 위치하는 구분건물(현대아파트 제201동 제3층 제302호)로서, 울산지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항 등

#### 가. 대상물건의 기본적 사항

##### ■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	울산광역시 북구 중산동 622 (울산광역시 북구 이화5길 20)							
건물명 및 층·호수	현대아파트 제201동 제3층 제302호							
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)			층수(지하/지상)		
	대	자연녹지지역	-			-1/20		
	주구조		주용도			사용승인일		
	철근콘크리트조		공동주택(아파트)			1995.07.31		
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

##### ■ 대상물건 개요

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			대지권(㎡)	용도(현황)
		전유	공용	합계		
가)	201/3/302	59.595	18.3524	77.9474	24.104	아파트
합 계		59.595	18.3524	77.9474	24.104	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1 : 도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 역사문화환경보존지역(2023-08-29)(사적48호관문성(6구역))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(중산동 취락유적)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(중산동고분군)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.

### 다. 주위 환경

인근은 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 무난한 편임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 07월 26일자를 기준시점으로 정함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2024년 07월 26일에 실지조사를 실시하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅲ. 감정평가방법의 적용

#### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

#### 2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 그 밖의 사항

1. 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인 이용상황 및 현상 등을 조사치 못하였는 바, 인근 동류형 유사물건, 건축물현황도면 및 외부관찰 등에 의거하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
2. 대상물건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 점유부분에 의거하여 확인하였음.
3. 대상물건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로, 분양 또는 매매관행상 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격이 형성되는바, 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

#### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

##### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	중산동 000 현대아파트	000/00/0000	59.595	2024.06.11	1,220,000	73,000,000	-
㉡	중산동 000 현대아파트	000/0/000	59.595	2023.08.06	1,260,000	75,000,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

##### 2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	중산동 000 현대아파트	000/0/000	84.98	2024.07.18	1,290,000	110,000,000	법원경매
②	중산동 000 현대아파트	000/0/000	59.595	2022.01.03	1,210,000	72,000,000	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

#### ■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
아파트	전유면적당: 1,200,000원/㎡ 내외 수준	-

#### ■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계 구분	울산			북구			중산동		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/아파트	82.26	81.20	162	85.16	82.42	34	78.92	76.41	9

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

### 4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	중산동 000 현대아파트	000/00/0000	59.595	2024.06.11	1,220,000	73,000,000	등기사항 전부증명서

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

### 다. 시점수정

#### ■ 시점수정치의 산정

##### - 아파트 매매가격지수(울산 북구지역)

2024.5월 아파트 매매가격지수 : 89.9

2024.6월 아파트 매매가격지수 : 89.9

상승률 :  $\frac{89.9}{89.9} = 1.00000$  (약 0.000% 상승)

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함.

#### ■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
가)	1.00000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 가치형성요인비교

#### ■ 주거용 : 일련번호 가)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.96	대상물건은 층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.960	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	1,220,000	1.000	1.00000	0.960	1,171,200	1,170,000

#### 2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	201/3/302	59.595	1,170,000	69,726,150	70,000,000
합 계		59.595	-	-	70,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### VI. 감정평가액 결정 의견

#### 1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 울산광역시 북구 중산동 소재 '이화중학교' 북측 인근에 위치하는 구분건물(현대아파트 제201동 제3층 제302호)로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

#### 2. 감정평가액 결정

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가)	201/3/302	59.595	1,170,000	70,000,000
합 계	-	59.595	-	70,000,000

끝.

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	울산광역시 북구 중산동  [도로명 주소] 울산광역시 북구 이화5길 20	622  현대아파트 제201동	공동주택	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 20층				
				1층 ~ 13층	각	906.60		
				14층 ~ 18층	각	847.005		
				19층		642.740		
				20층		268.325		
				지하층		882.65		
			부속건물 노인정	조적조 슬래브지붕 단층		70.0		
			관리소, 집회실	철근콘크리트조 슬래브지붕 단층		118.30		
			발전기실	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하층		147.0		
			주차장	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 지하층 1층		1,692.0 12.0		
		622	대	자연녹지지역		14,057		

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가)				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제3층 제302호	59.595	59.595	70,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	24,104 14,057 x-- 14,057,000	24.104		
						토지·건물 토 지 : 28,000,000 건 물 : 42,000,000	배분내역	
<b>합 계</b>							<b>₩70,000,000.-</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

대상물건은 울산광역시 북구 중산동 소재 '이화중학교' 북측 인근에 위치하며, 부근은 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하여 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교통상황

대상물건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장이 소재하여 제반 대중교통사정은 보통임.

## 3. 건물의 구조

대상물건은 철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 20층 중 제3층 제302호로서,

(사용승인일: 1995.07.31)

외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,

내벽: 벽지 및 타일 등 마감,

창호: 샷시창호 등임.

## 4. 이용상태

대상물건은 공동주택(아파트)으로 이용 중임.

## 5. 설비내역

제반 위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 갖추어져 있음.

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

인접 토지 및 도로와 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용 중임.

# 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

동측으로 노폭 약 6미터 내외, 남측으로 노폭 약 10미터 내외의 포장도로에 각각 접하며, 단지 내 도로가 개설되어 있음.

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 역사문화환경보존지역(2023-08-29)(사적48호관문성(6구역))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(중산동 취락유적)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(중산동고분군)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.

## 9. 공부와의 차이

없 음.

## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

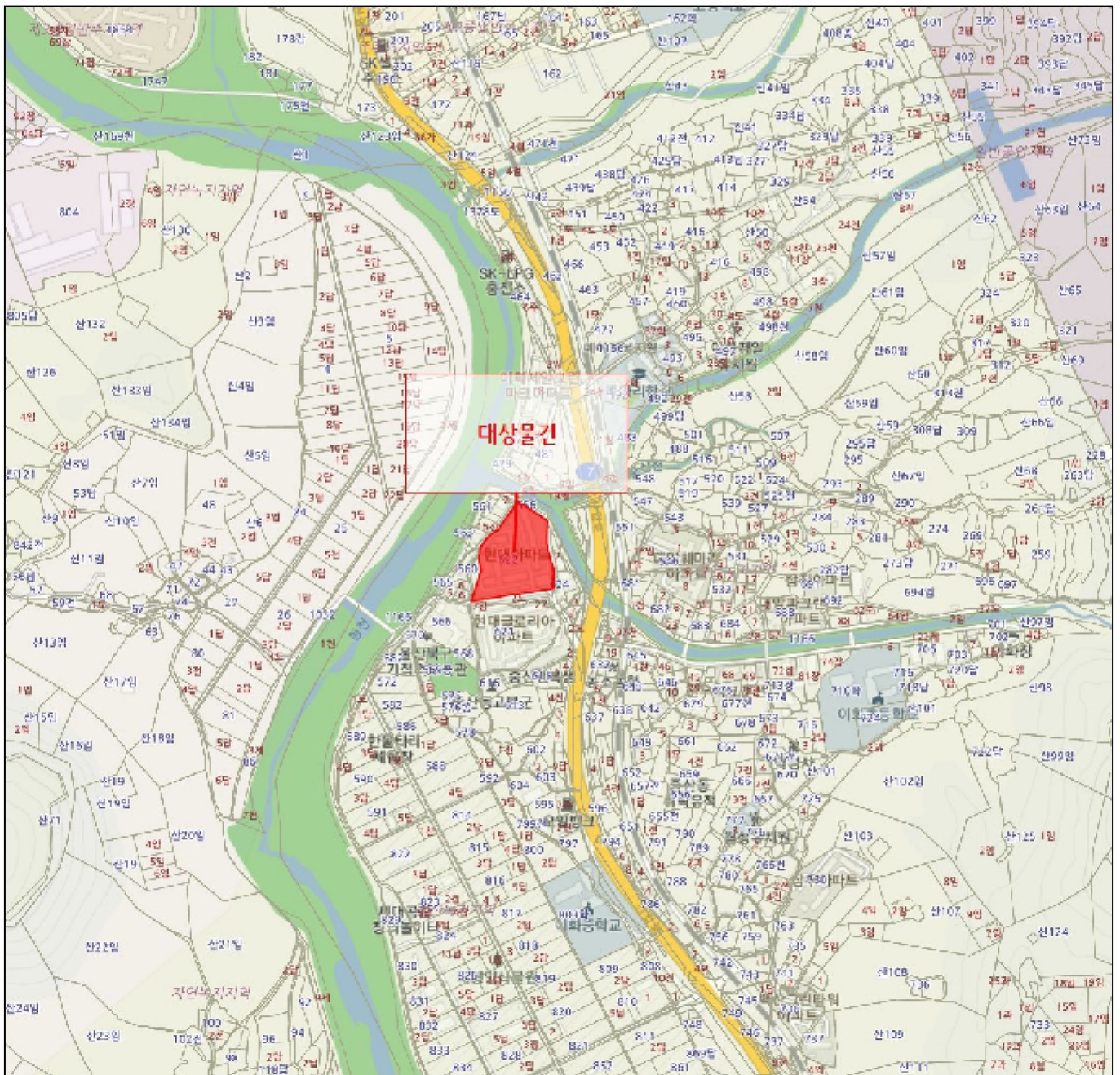
임대관계: 미상임.

기 타: 없 음.

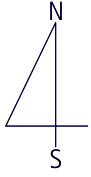
# 위 치 도

소 제 지

울산광역시 북구 중산동 622 현대아파트 제201동 제3층 제302호

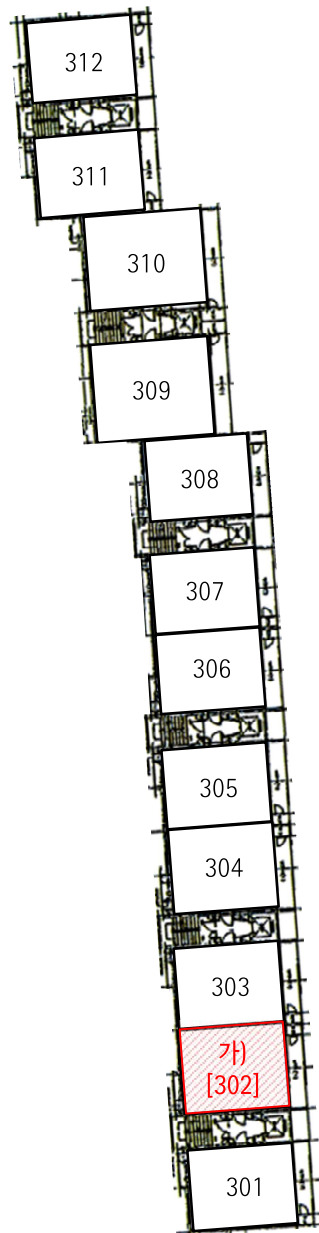


# 호 별 배 치 도



S = NONE SCALE

현대아파트 제201동 제3층 호별배치도



# 사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 】

# 사 진 용 지

---



【 대상물건 입구 】



【 대상물건 주위환경 】