

감정평가서

건명	이재욱 소유물건(2024타경119288)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 최병국
감정서번호	하성2412-2

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.

하성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
하만성

하만성 

(인)

감정평가액	삼억사천삼백만원정 (₩343,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 최병국	감정평가 목적	법원경매			
제출처	울산지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이재욱 (2024타경119288)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.12.04	2024.12.04	2024.12.05		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1	아파트	1	-	343,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩343,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 중구 우정동 소재 '우정초등학교' 남동측 인근에 위치하는 '선경아파트 제11동 24층 제2402호'에 대한 울산지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙», 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 상업용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 04일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 12월 04일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘호별배치도 및 건물이용상태’ 및 ‘감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 1) 대상물건은 현장조사시 관계인의 부재로 임대내역은 미상임.
- 2) 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)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 구분건물명세표에 병기하였으니, 경매 집행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

소재지	울산광역시 중구 우정동 385 [도로명주소: 울산광역시 중구 우정3길 9]			건물명	선경아파트		
주용도	공동주택(아파트)			사용승인일	1994.07.04		
구조	철근콘크리트조			층수	지상24층/지하1층		
동수	11개동(상가 및 부대시설제외)			세대수	48세대		
일련번호	층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 ¹ (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
1	24층, 2402호	공동주택(아파트)	84.65	24.339	108.989	77.67	41.605

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

구분	기호	소재지	명칭 층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
거래 사례	1	우정동 385	선경아파트 10동 100*호	아파트	84.65	1994.07.04	2024.09.07	335,000,000	3,957,472
거래 사례	2	우정동 385	선경아파트 3동 100*호	아파트	84.65	1994.07.04	2024.07.18	325,000,000	3,839,338
거래 사례	3	우정동 385	선경아파트 10동 140*호	아파트	84.65	1994.07.04	2024.07.01	310,000,000	3,662,138
거래 사례	4	우정동 385	선경아파트 3동 60*호	아파트	84.65	1994.07.04	2024.04.30	340,000,000	4,016,539
거래 사례	5	우정동 385	선경아파트 11동 2402호	아파트	84.65	1994.07.04	2018.01.27	270,000,000	본건

[출처: 등기사항전부증명서]

1 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

구분	기호	소재지	명칭 층·호	용도	전유면적	사용승인일	기준시점	목적	감정평가액 (원)
평가 사례	1	우정동 385	선경아파트 3동 제10*호	아파트	84.65	1994.07.04	2024.05.07	경매	330,000,000
평가 사례	2	우정동 385	선경아파트 8동 제170*호	아파트	134.3	1994.07.04	2024.05.06	경매	419,000,000
평가 사례	3	우정동 369-1	선경2차아파트 215동 제50*호	아파트	84.94	1997.07.26	2024.10.08	경매	353,000,000
평가 사례	4	우정동 369-1	선경2차아파트 208동 제40*호	아파트	59.74	1997.07.26	2024.06.14	경매	260,000,000
평가 사례	5	우정동 385	선경아파트 11동 제2402호	아파트	84.65	1994.07.04	2021.12.14	경매	367,000,000 (본건)

[출처: 한국감정평가사협회 - 감정평가정보센터]

3. 인근지역 가격수준

IV.

주위환경	용도	층	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
대규모아파트	아파트	15~24층	3,900,000 ~ 4,200,000	위치,향별 및 형상에 따라 다소 상이.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법의 적용

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래 사례 가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

1. 거래사례 선정

1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	명칭 층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
거래 사례	1	우정동 385	선경아파트 10동 100*호	아파트	84.65	1994.07.04	2024.09.07	335,000,000	3,957,472

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 국토교통부에서 조사·발표하는 주택가격지수를 활용하여 산정하였습니다. 기준시점이 속하는 전월의 지수를 적용하되, 기준시점이 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 기준시점이 속한 달의 지수가 조사발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수를 적용하였습니다.

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

아파트

지역 : 울산광역시 중구(24.09.07~24.12.04)

거래시점 : 2024.09.07, 2024년08월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.12.04, 2024년11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년10월 지수를 적용 함

2024.09.07 매매 가격 지수 (적용:2024년08월) : 91.9

2024.12.04 매매 가격 지수 (적용:2024년10월) : 92.2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

시점수정치 : $92.2/91.9 \approx 1.00326$

4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

4.1. 가치형성요인 비교항목 [주거용]

요인구분	세부항목(주거용)	대상물건 ①/ 거래사례 1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	동일단지로 대등함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 업무시설 등의 배치		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
단지내부요인	자연환경(조망 풍치 경관 등)	1.00	동일단지로 대등함.
	시공업체의 브랜드		
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
호별요인	단지 내 면적구성	1.02	대상물건은 남서향이나 사례물건은 남향이며 층대상물건은 24층이며 사례물건은 10층으로 층별효용에서 대상물건이 우세하나 향별효용에서 다소불리한 바 전체적으로 다소우세함.
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
	층별효용		
	향별효용		
	위치별효용(동별 및 라인별)		
기타요인	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	1.00	대등함
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
	가치형성요인 비교치(누계)	1.020	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

5.1. 적용단가

[적용단가: 천 원 미만 사사오입]

일련 번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
1	24층, 2402호	3,957,472	1.000	1.00326	1.02	4,049,781

5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산정가액(원)	비준가액(원)
1	24층, 2402호	4,049,781	84.65	342,813,962	343,000,000

V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계, 안정성 및 환가성 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련 번호	호수	감정평가액(원)	비고
1	24층 2402호	343,000,000	선경아파트 11동

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		
	울산광역시 중구 우정동	385 선경 아파트 제11동	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 24층				
	[도로명주소] 울산광역시 중구 우정3길 9			1층	200.950			
				2층	199.330			
				3층	199.330			
				4층	197.71			
				5층	197.71			
				6층	197.71			
				7층	197.71			
				8층	197.71			
				9층	197.71			
				10층	197.71			
				11층	197.71			
				12층	197.71			
				13층	197.71			
				14층	197.71			
				15층	197.71			
				16층	197.71			
				17층	197.71			
				18층	197.71			
				19층	197.71			
				20층	197.71			
				21층	197.71			
				22층	197.71			
				23층	197.71			
				24층	197.71			
				지하1층	196.170			
			부속건물					
			관리동	조적조 슬래브지붕				
				2층				
				1층	137.42			
				2층	141.32			
				지하층	177.06			

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 중구 우정동	1동에서 385	경비실 (11개소)	조적조 슬래브지붕 단층 1층		13.95	343,000,000	비준가격
			공중변소 (2개소)	조적조 슬래브지붕 단층 1층		12.36		
			지하전기실	철근콘크리트조 슬래브지붕 1층 지하층		24		
						263.48		
			지하 주차장	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하층		3,739.64		
			(위 부속건물은 11동까지 공용부분임)					
			제3종일반주거지역		40,010			
			(내) 철근콘크리트조 제24층 제2402호		84.650	84.65		
					41.605			
1. 소유권대지권		-----	41.605					
		40,010						
합 계							₩343,000,000.-	
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 중구 우정동소재 '우정초등학교' 남동측 인근에 위치하는 선경아파트 11동 2402호로서 위위는 대규모 공동주택, 단독주택및 근린생활시설등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통정도임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장, 간선도로인 북부순환도로등이 소재하여 대중교통수단을 비롯한 제반 교통여건은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 24층건 중 제24층 제2402호로서
외벽: 몰탈위 페인트마감
내벽: 내부인테리어 벽지 도배및 일부 타일마감등
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생설비 및 급.배수설비, 도시가스 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 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) |

인접지와 대체로 평탄한 사다리형의 공동주택(아파트)건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지내및 인접도로 가로망상태는 양호합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(저축)
,상대보호구역(예은유치원)
,상대보호구역(태화초등학교),상대보호구역(가나유치원),상대보호구역(양지유치원),상대보호
구역(우정초등학교),절대보호구역(가나유치원),절대보호구역(우정초등학교),
역사문화환경보존지역(유곡동 공릉 발자국화석)<문화유산의 보존및 활용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음

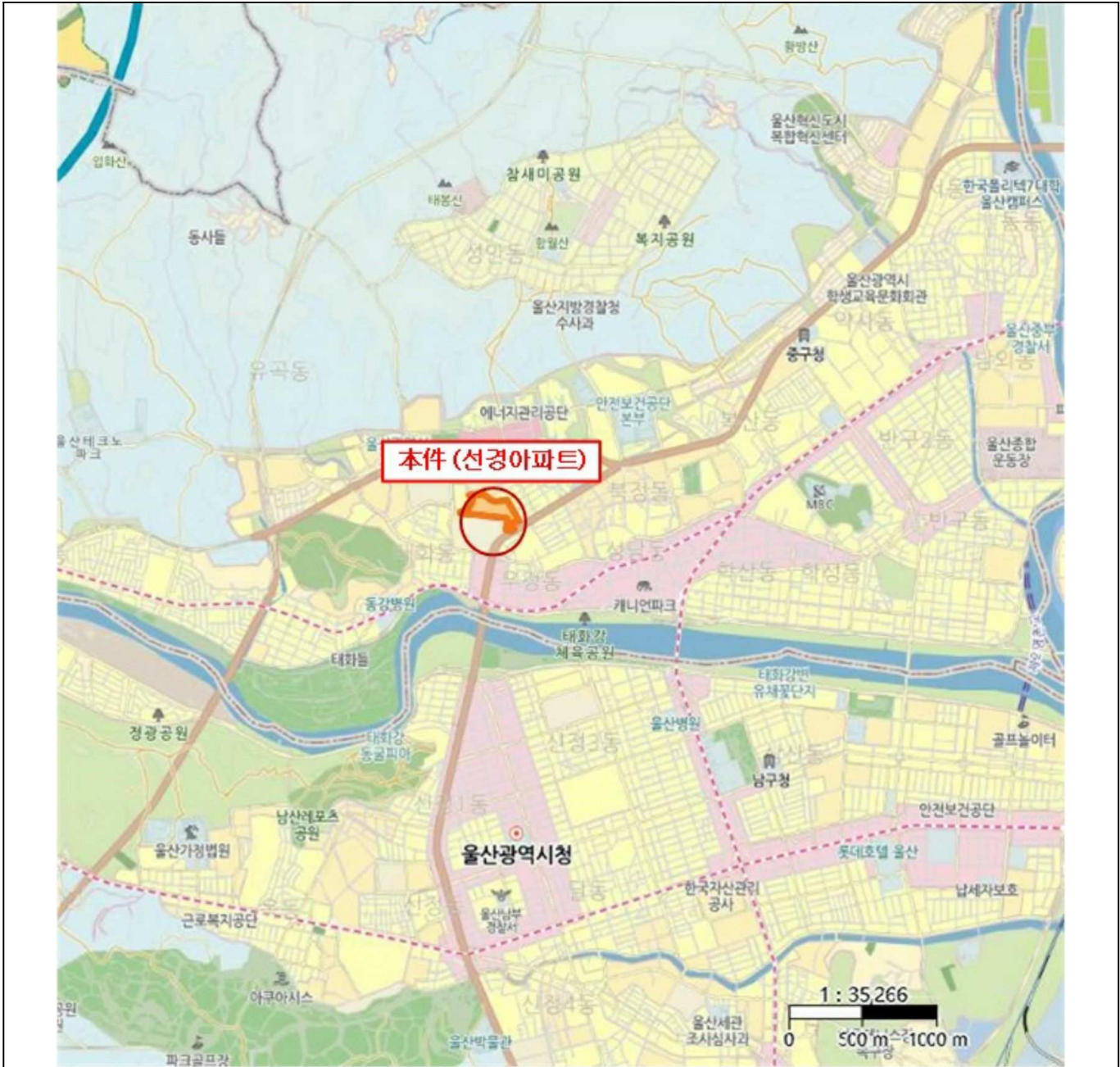
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 공부상 선경아파트 11동 이나 '선경우정1차아파트 제11동'으로 통칭되고 있음.

광역위치도



소재지	울산광역시 중구 우정동 385 선경아파트 11동 24층 2402호
------------	--------------------------------------

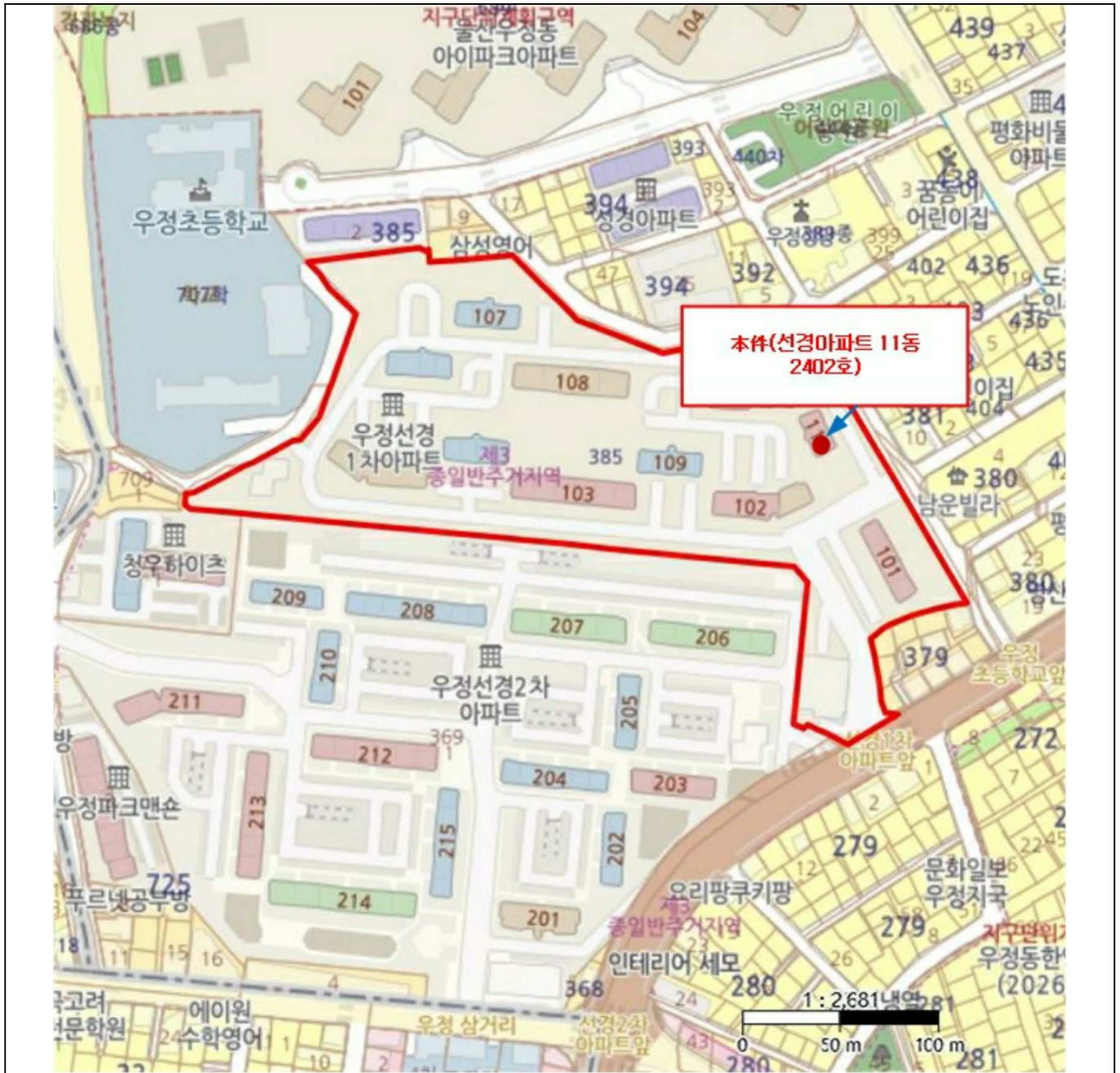


하성감정평가사사무소

위 치 도



소 재 지	울산광역시 중구 우정동 385 선경아파트 11동 24층 2402호
-------	--------------------------------------



하성감정평가사사무소

내부구조도

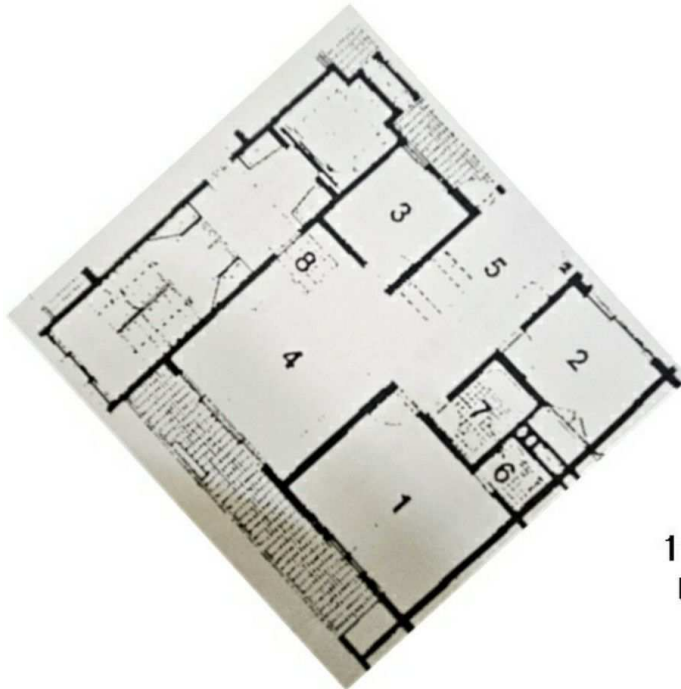
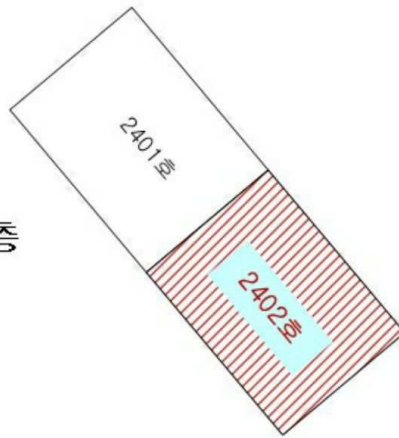


소재지

울산광역시 중구 우정동 385 선경아파트 11동 24층 2402호

Non Scale

선경아파트 11동 24층
호별배치도



11동 2402호
내부구조도

하성감정평가사사무소

사 진 용 지



본건 (동측에서 촬영)



본건 (서측에서 촬영)



본건 공동출입구