감 정 평 가 서

의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 김한
건 명	박옥주 소유물건(2024타경113099)
감정서번호	YM240802-1057

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

율목감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

강 대 욱

감정평가액	일억사천만원정(₩140,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 김한	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박옥주 (2024타경113099)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.08.08	2024.08.05 ~ 2024.08.08	2024.08.12

감정평가내용	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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	140,000,000
	합 계					₩140,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 동구 동부동에 소재하는 현대하이야트맨션 102동 1층 105호로 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.
별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 현장조사일

「감정평가에 관한 규칙」제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 08월 08일로 하고 이 날 현장을 방문하여 제반사항을 조사하였음.

4. 감정평가방법

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

5. 그 밖의 사항

1)본건은 “집합건물의소유및관리에관한법률” 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 분양 또는 매매관행상 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성 되는바, 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

2)본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 집합건축물대장 건축물현황도 및 외부관찰, 인근 탐문 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 별도의 확인을 요하니 경매 진행시참고 하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	울산광역시 동구 동부동 남목지구일단의 주택지조성사업지구 6블럭 1롯트 (동구 옥류로 77)		
건물명,동,층,호수	현대하이야트맨션 102동 1층 105호		
용 도	공동주택(아파트)	사용승인일	1991.12.05
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.95	21.5901	83.44

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

［출처 : 등기사항전부증명서 등］

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점 사용승인일
1	동부동 6BL-1L	현대하이야트맨션 102동	13/○○	68.915	67.69	120,000,000 (@1,741,275)	2024.04.12 1991.12.05
2	동부동 6BL-1L	현대하이야트맨션 102동	11/○○	68.915	67.69	115,000,000 (@1,668,722)	2024.04.25 1991.12.05

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 가격형성요인에서 가장 비교가능성이 높으며 비교적 최근에 거래된 <사례1>를 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향 조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "울산광역시 동구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함

- 월별 울산광역시 동구 아파트 매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	90.7	90.6	90.5	90.4	90.3	90.2	-	-	-	-	-	-
2023년	96.3	95.3	94	92.8	91.5	90.9	90.5	90.5	90.7	90.8	90.8	90.8

- 시점 수정치 산출

▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 90.5 (2024.03)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 90.2 (2024.06)

▶ 시점 수정치 : 90.2 / 90.5 ≒ 0.99669

※ 본건의 기준시점 당시 가격지수는 2024년 07월 이후 미고시되어 06월 매매가격지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	단지 외부요인은 대체로 유사함.
	교통시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	단지 내부요인은 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별 효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	0.95	층별 효용 등에서 본건이 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 대체로 유사함.
누계		1.00	0.95	

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	비준가격
120,000,000	1.00	0.99669	0.95	84.95/ 68.915	140,060,146	**140,000,000** (@1,648,028)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	130,000,000~150,000,000원 내외 수준

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점 / 사용승인일
동부동 6BL-1L	현대하이야트맨션 201동	1/○○	54.62	-	경매	84,000,000 (@1,537,898)	2024.07.26 / 1991.12.05
동부동 6BL-1L	현대하이야트맨션 101동	13/○○	75.98	74.63	경매	150,000,000 (@1,974,204)	2021.08.31 / 1991.12.05

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 140,000,000 원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	울산광역시 동구 동부동 [도로명주소] 울산광역시 동구 옥류로 77	남목지구 일단의 주택지 조성사업 지구 6블럭 1롯트 현대 하이야트 맨션 102동	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 1~13층 각 14층 15층 지하실	888.58 697.10 314.14 873.32			
			회의실, 공중변소	철근콘크리트조 슬래브지붕 1층	53.46			
			수위실	철근콘크리트조 슬래브지붕 1층	24.4575			
			부속 수위실	함석조 1층	12.96			
			지하주차장	철근콘크리트조 슬래브지붕 단층 1층 지하실	19.214 748.0			
			전기실, 펌프실	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하실	177.7			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(1)	울산광역시 동구 동부동	산146	임야	제3종일반주거지역	23,218			
		<전유	부분의	건물 및 대지권의	표시>			
				(내) 철근콘크리트조 1층 105호	84.95	84.95	140,000,000	비준가액
			(1)	소유권	8,344			
					-------	83.44		
				대지권	2321800			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	84,000,000	
						건 물 :	56,000,000	
	합 계						₩140,000,000.-	
			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 동부동 소재 "동부초등학교" 서측 인근에 위치하는 현대하이야트 맨션 102동 1층 105호로서 주변은 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층건중 1층 105호로서
외 벽 : 시멘트 몰탈위페인팅 등
내 벽 : 벽지바름, 내장타일 붙임 등
창 호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생급배수시설, 승강기, 소화전 설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 설치되어 있음.

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

완경사지대에 위치한 부정형의 토지로서 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 및 주변 가로망상태 보통시됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 소로2류(폭8~10m)(저촉), 일단의주택단지조성사업지역
가축사육제한구역<가축분뇨에 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-12)
(남목초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-12)
(동부초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>

(9) 공부와의 차이

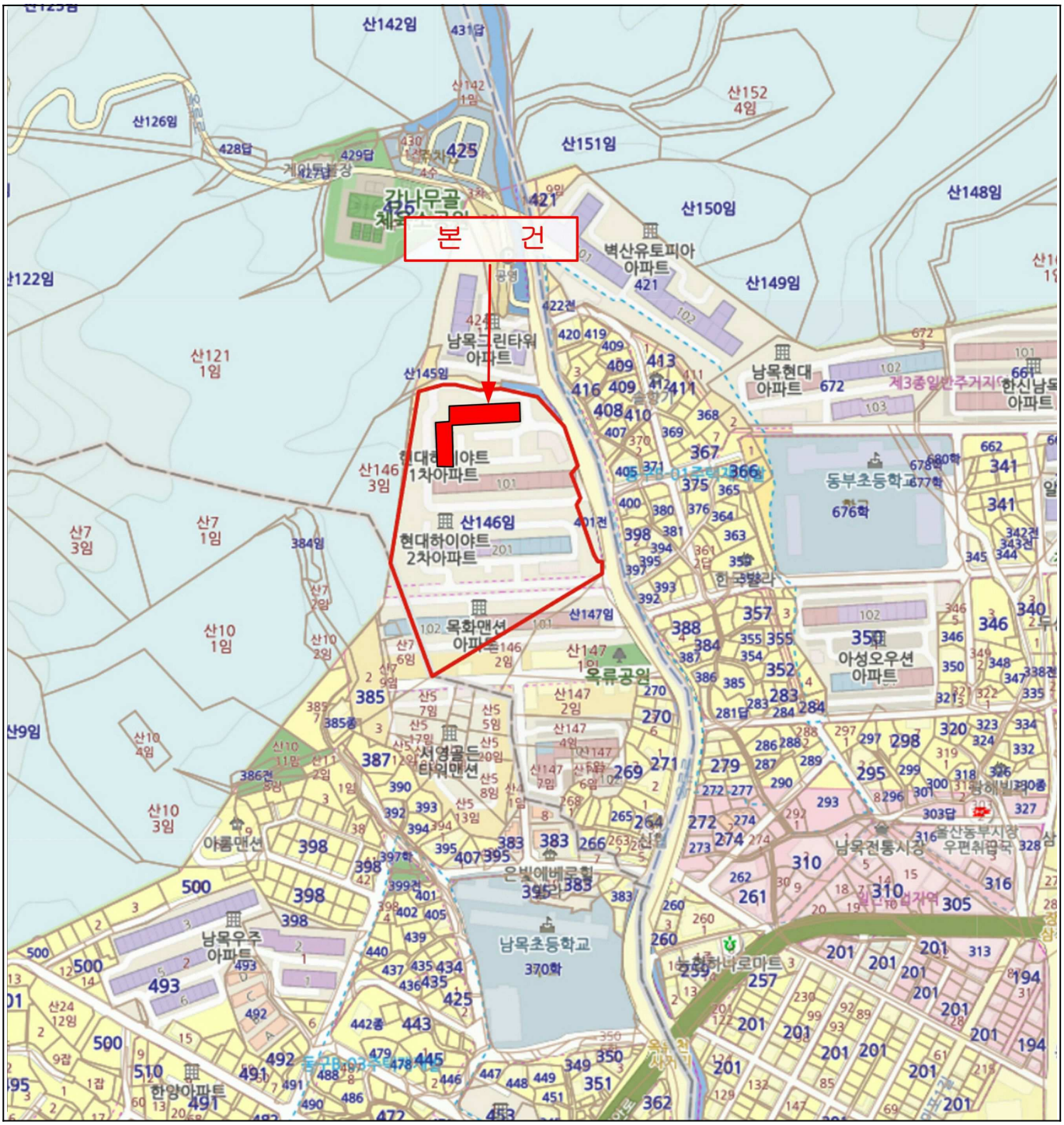
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음

위 치 도

소 재 지	울산광역시 동구 동부동 현대하이야트맨션 102동 1층 105호



내 부 구 조 도

소 재 지	울산광역시 동구 동부동 현대하이야트맨션 102동 1층 105호

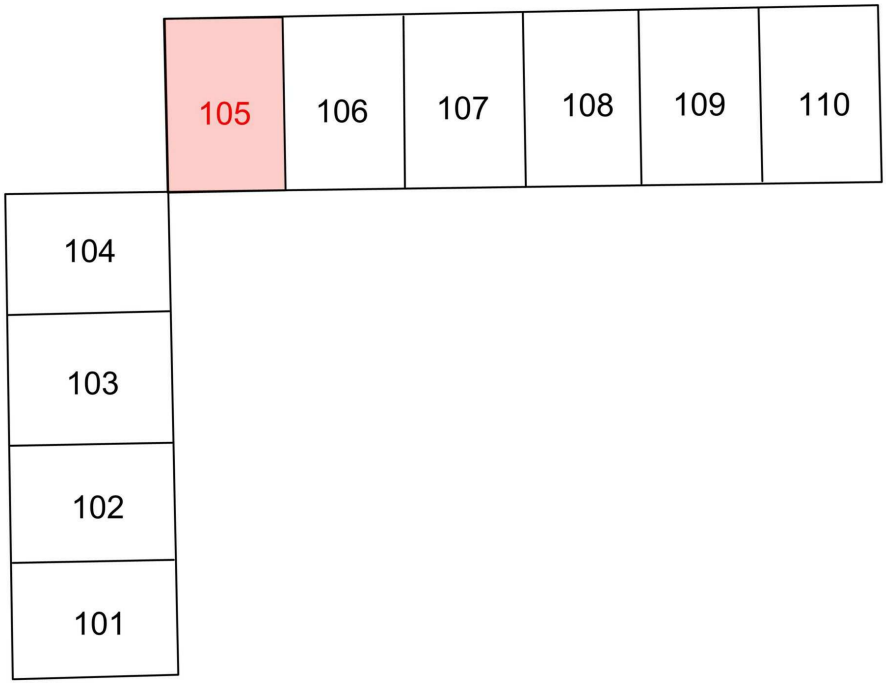
N

None Scale

S

<1 층 호 별 배 치 도 >

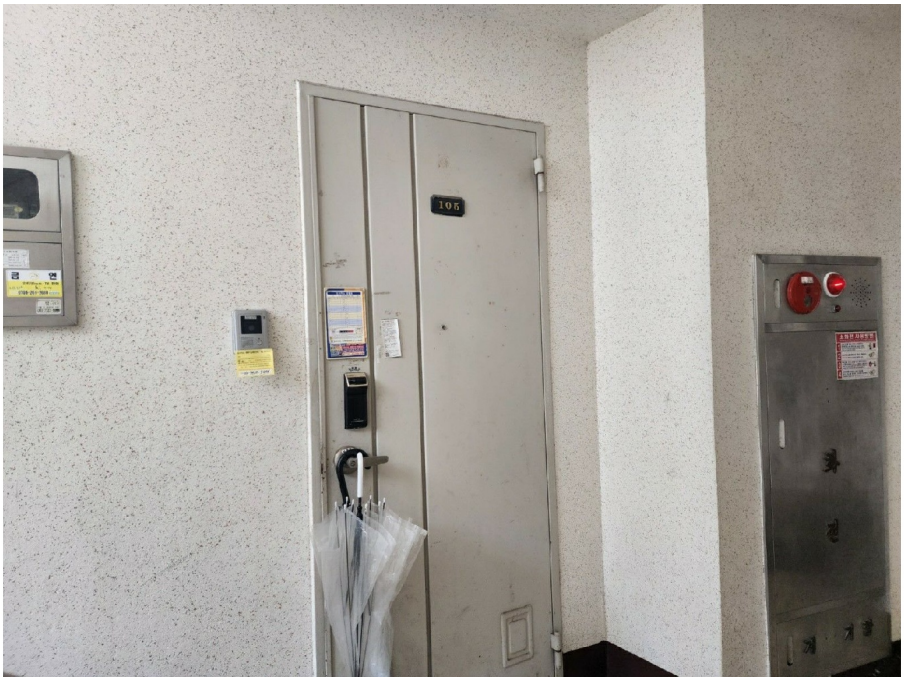
본건(현대하이야트맨션 102동 1층 105호)



現代
102
하이아트
102

102

5-102-6


105