

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김성곤 소유물건(2025타경11516)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 이종만

감정평가서번호: 태화250408-0001

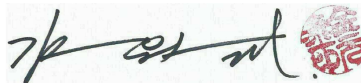
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

태화감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김원태



(인)

감정평가액	일억오천만원정 (₩150,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김성곤 (2025타경11516)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.11	2025.04.11	2025.04.11	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	150,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩150,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 중구 반구동에 소재하는 “울산중앙여자고등학교” 남측 인근에 소재하는 한신빌라 4층 402호에 대한 울산지방법원 경매 목적의 감정평가건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 ‘시장가치’를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나, 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 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 가액인 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가하였습니다.

다. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 11일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 04월 11일에 실시하였으며, 실지조사 내용은 후첨 “호별배치도” 및 “구분건물 감정평가요항표” 등으로 참고하시기 바랍니다.

5. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- **원가방식:** 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- **비교방식:** 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식 및 공시지가기준법
- **수익방식:** 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조를 근거하여 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 적용 평가방법

- **거래사례비교법** : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- **시산가액 조정** : 본건은 구분소유건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

6. 그밖의 사항

- 가. 본건은 집합건물(공동주택)로서 일반적인 거래관행 상 토지와 건물이 일체로 하여 이루어지고 있어 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 별도 기재하였으니 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 나. 배분비율은 『한국부동산연구원』의 아파트 토지·건물 배분비율표를 참작하여 결정하였습니다.
- 다. 본건은 현장조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부관찰이 불가하여 동유형 물건, 인근 유사물건, 관련공부 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 향후 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부구조, 관리상태, 리모델링 여부 등에 대해서는 재확인하신 후 업무진행에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용
명 칭	한신빌라
소 재 지	울산광역시 중구 반구동 795-1
용 도 지 역	준주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 스투브지붕 4층
사용승인일자	1994.11.26
주 용 도	다세대주택
기 타 설 비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이 설치되어있습니다.
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

기호	층	호	용 도	(1)전유 면적(m ²)	(2)주거 공용(m ²)	공급면적(m ²)		대지지분 (m ²)	비고
						(1)+(2)			
1	4	402	다세대주택	77.42	7.007	84.427		47.064	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 실거래신고서, KAIS]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/층/호	전유 면적(m ²)	대지권 (m ²)	거래금액 (원)	거래단가 (원/m ²)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	중구 반구동 000-00 0000	2/202	74.66	56.2	75,000,000	1,004,553	2024.07.30	-
							1996.12.02	
#2	중구 반구동 000-00 0000	1/3/302	69.22	45.51	150,000,000	2,167,003	2024.05.06	선정
							1991.07.15	
#3	중구 반구동 000-0 00000	101/5/502	82.41	23.29	260,000,000	3,154,956	2024.10.09	-
							2001.12.07	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례 #2을 비교거래사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

[울산광역시 연립다세대 매매가격지수 시점수정]

기 간	비 고
2024.10.09. ~ 2025.04.11	2024.05.06 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 96.4 2025.04.11 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 96.0 시점수정치 : $96.0/96.4 \approx 0.99585$

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	기호 1 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	0.90	평가대상은 사례대비 조망 경관 등에서 열세합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례대비 대등합니다.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	평가대상은 사례대비 대등합니다.
	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	평가대상은 사례대비 대등합니다.
가치형성요인 비교치(누계)		0.900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

일련 번호	대상물건 전유면적 (㎡)	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
1	77.42	2,167,003	1.000	0.99585	0.900	1,942,209	150,365,820	150,000,000

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/층/호	전유 면적(㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일	
a	중구 반구동 000-00 0000	4/401	74.26	경매	145,000,000	2024.02.23	-
					1,952,598	1996.05.18	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준(원)
본건 및 인근 구분건물	@2,000,000 ~ @3,000,000 (원/면적(㎡)) (위치별, 층별, 면적, 리모델링 여부 등에 따라 차이 있음)

다. 경매통계자료

[출처 : 태인경매정보]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	평균낙찰가율(%)
울산광역시 중구 / 반구동	최근 1년	다가구	4 / 1	60.10 / 60.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

기호	면적(m ²)	대지지분 면적(m ²)	비준가액(원)	감정평가액(원)	비 고
1	77.42	47.064	150,000,000	150,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 공동주택(아파트)로 이용 중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래 사례, 평가사례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래 사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1 가	울산광역시 중구 반구동 [도로명주소] 울산광역시 중구 내황6길 36	795-1 <small>인신블 라</small>	다세대주택	철근콘크리트조 스라브지붕 4층					
				1층	141.73				
				2층	171.25				
				3층	171.25				
				4층	171.25				
	울산광역시 중구 반구동	795-1	대	준주거지역	365.4				
				(내) 철근콘크리트조 4층 402호	77.42	77.42	-	150,000,000	
				1. 소유권대지권	47.064	47.064			

					365.400				
합 계								₩150,000,000.-	
			이	하	여	백			

토지·건물
토 지 :
건 물 :

배분내역
105,000,000
45,000,000

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 반구동 소재 "중앙여자고등학교" 남측 인근에 소재하며 주위는 아파트, 연립주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 대중교통편은 보통인 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 4층건으로
외벽은 몰탈위페인팅 및 치장타일붙임 등
내벽은 벽지 및 일부 타일 붙임
창호는 샷시창입니다

(4) 이용상태

주택으로 이용합니다.

(5) 설비내역

위생급배수설비 및 난방설비 등을 갖추고 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 평탄한 토지로서 다세대주택부지로 이용합니다.

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

소로에 북측 및 서측으로 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 준주거지역(2019-07-04) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며 기타사항은 없습니다.

광역 위치도



소재지 울산광역시 중구 반구동 795-1 한신빌라 4층 402호



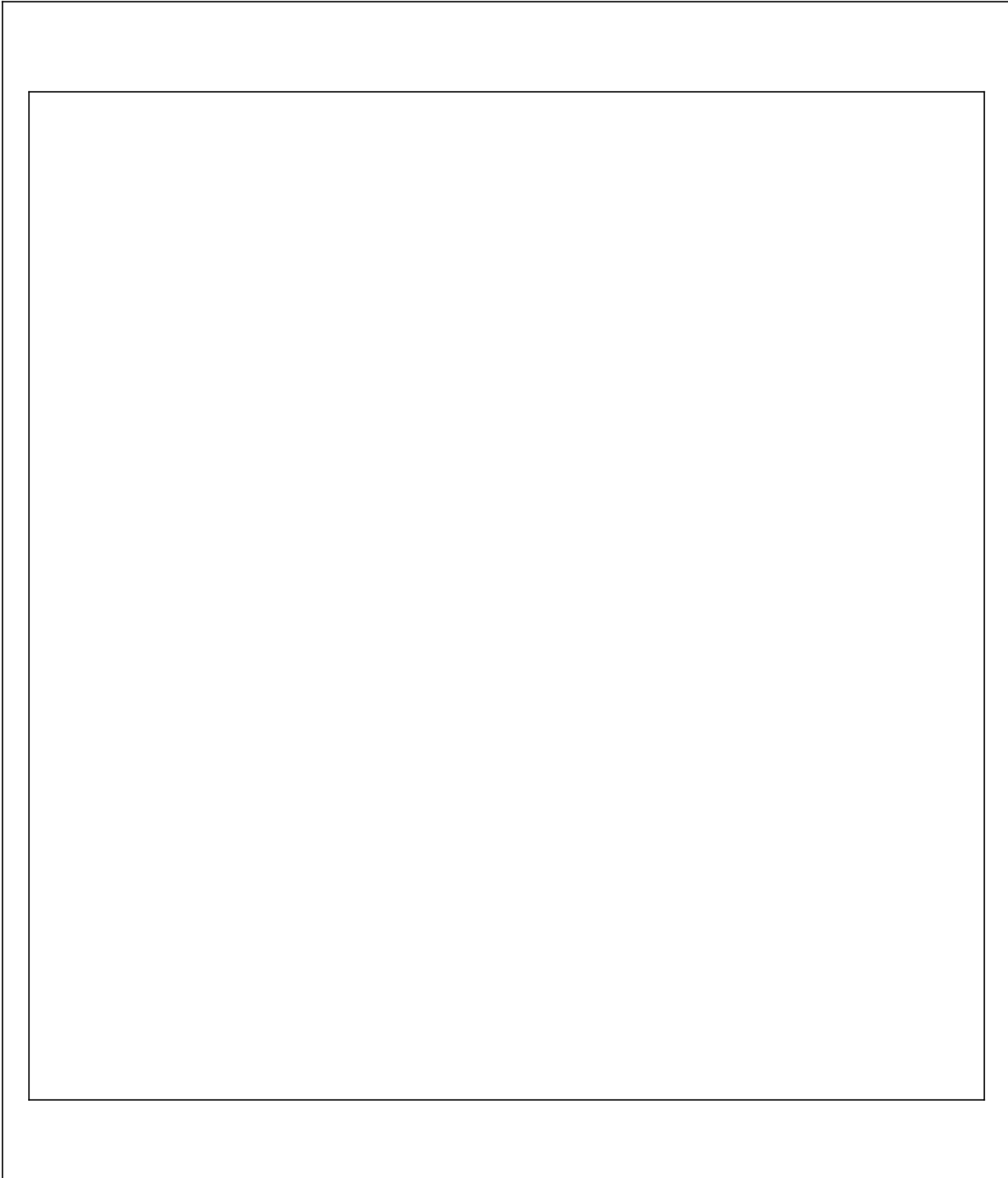
위치도



소재지	울산광역시 중구 반구동 795-1 한신빌라 4층 402호
-----	---------------------------------



지 적 도



건물 배치도 및 내부 구조도

