

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박영기 소유물건(2025타경442)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 정경식

감정평가서번호: XT25-0122-001

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.

감정 엑스텐 감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

김창일

김 창 일



감정평가액	구천팔백만원정 (₩98,000,000.-)			
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	울산지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박영기 (2025타경442)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.01.23	2025.01.23	2025.01.23

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
	구분건물	1세대 이	구분건물 하	1세대 여	- 백	98,000,000
합 계					₩98,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 울산광역시 중구 복산동에 소재하며 “울산 MBC” 서측 인근에 소재하는 구분건물로서 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 하여 감정평가 하였으며, 시장가치란, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 공개된 후, 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

나. 감정평가조건

없음.

3. 감정평가의 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등에 근거하여 감정평가 하였음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 1월 23일로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가방법 및 적용

가. 개별감정평가 원칙 및 예외(감정평가에 관한 규칙 제7조)

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에서 “감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.”, 동조 제2항에서 “둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다”고 하여 예외를 인정하고 있는 바, 본 평가의 대상물건은 구분건물로서 일괄평가 하였음.

나. 구분건물의 감정평가방법 적용(감정평가에 관한 규칙 제16조)

“감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.”

6. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실지조사 실시기간은 **2025년 1월 23일**이며, 실지조사 내용은 이하 “대상부동산의 개황”란 참조바람.

7. 그 밖의 사항

- 1) 임대관계조사는 실지조사시 이해관계인 부재로 인하여 부득이 조사하지 못하였으니 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.
- 2) 감정평가지 참고자료는 개인정보보호를 위해 구체적 호별 표시는 “000” 처리하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	울산광역시 중구 복산동 40-9				주 구조	철근콘크리트구조		
건물명	번영로 드림파크				주 용 도	공동주택		
호 수	53호/260세대				사용승인일	2016.06.13		
일련 번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적(㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용율 (%)	용도
가	3	307	39.465	36.2056	75.6706	7.235	52.15	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

가. 거래사례

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인	구분
1	북산동 000	3/000	35.3775	79,000,000	2,233,058	2022.06.29	2016.06.13	매매
2	북산동 000	2/000	39.465	90,000,000	2,280,502	2022.03.03	2016.06.13	매매
3	학성동 000	9/000	65.2155	160,000,000	2,453,404	2024.11.02	2016.10.04	매매
4	반구동 000	105동 6/000	26.075	66,000,000	2,531,160	2024.11.12	2014.10.30	매매

※ 출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등

나. 평가사례

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	평가가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	평가시점	사용승인	구분
5	북산동 000	3/000	39.465	90,000,000	2,280,502	2023.01.31	2016.06.13	경매

※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보

다. 비교사례의 선정

인근지역 내 소재한 사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높으며 가치형성요인의 비교가능성이 높은 사례를 선정함.

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인	구분
4	반구동 000	105동 6/000	26.075	66,000,000	2,531,160	2024.11.12	2014.10.30	매매

※ 출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 대상물건 가격수준

구분	가격수준
오피스텔	@2,480,000원 /㎡ 내외

5. 사정보정

사정보정 결정에 관한 의견	사정보정치
상기 선정 거래사례와 인근의 유사 부동산의 시세수준 등을 고려할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적 동기는 없는 것으로 판단됨.	1.000

6. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 지수 중 대상부동산과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “울산광역시 중구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

<p>아파트 지역 : 울산광역시 중구(24.11.12~25.01.23)</p>	<p>거래시점 : 2024.11.12, 2024년10월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.01.23, 2024년12월 지수를 적용 함 2024.11.12 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 92.2 2025.01.23 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 92.4 시점수정치 : 92.4/92.2≒1.00217</p>
--	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 가치형성요인 비교

조 건	항 목	
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등
	환경조건	인근환경, 조망·풍치·경관 등 자연환경 등
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 혐오시설의 유무 등 기타
건물요인	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안전성 등
	설계,설비	통로구조, 각종 설비의 유무·종류·수준 등
	공용시설	주차시설, 현관시설 등
	기타	건물 층수, 세대수, 규모, 노후도 등
기타요인	개별	방법, 승강기·계단을 이용한 접근성 등 층별효용
		층별효용, 조망, 개방감, 압박감 등 위치별 효용
		일조, 채광의 정도 등 향별 효용
	기타	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도
		1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무 등
		주차장 등에 대한 전용 사용권
		전유부분의 면적 및 대지권의 종류 및 크기
	개 별 요 인 비 교 치	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	외부 요인	건물 요인	개별 요인	기타 요인	비교치	비고
가	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	대상은 비교사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.

8. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산출

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시정 수정	가치 형성 요인 비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출가격	시산가액
가	2,531,160	1.000	1.00217	0.980	2,485,920	39.465	98,106,833	98,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정 및 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	층	호	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	3	307	39.465	98,000,000	비준가액
합 계				<u>98,000,000</u>	-

2. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 참고가 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등) 등을 종합적으로 고려할 때, 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것은 곤란하거나 불필요하다고 판단되는 바, 평가목적 등을 감안하여 위와 같이 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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 중구 복산동에 소재하며 "울산 MBC" 서측 인근에 소재하는 구분건물로서 주위는 아파트, 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

대상까지 차량접근 가능하며 일반적 교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건 중 3층 307호로
외벽: 모르타르 위 페인팅, 치장석 붙임 등.
내벽: 벽지바름, 타일붙임 등.
창호: 샷시창호 등.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔)임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 설치되어 있으며 난방설비 작동여부는 이해관계인 부재로 실지조사하지 못하였으니 경매 진행시 확인바람.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로 주거용(공동주택) 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

주변 가로망상태 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>,
상대보호구역(울산고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(울산중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(함월초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(혜화유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

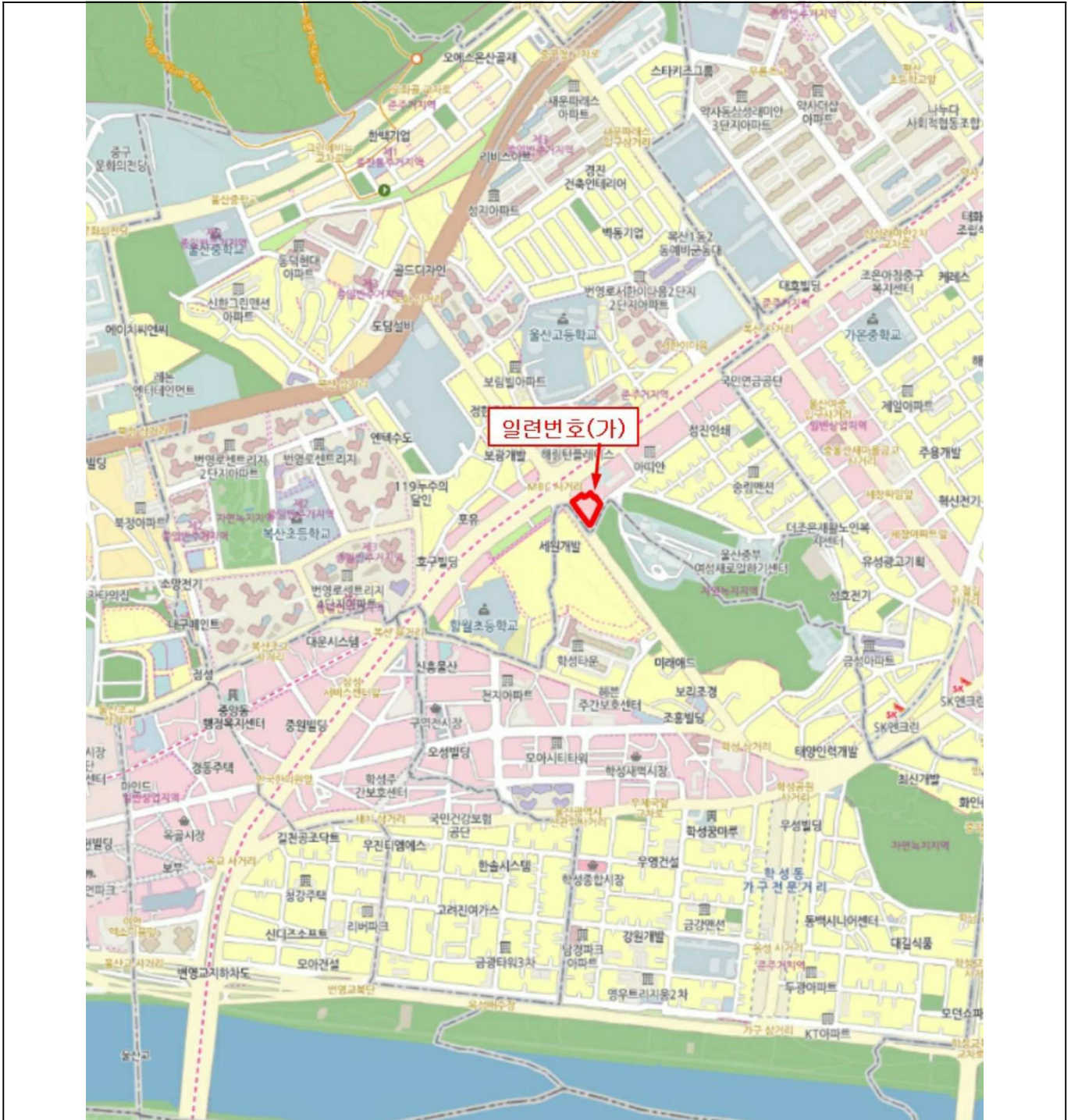
임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

광역위치도



소재지

울산광역시 중구 복산동 40-9 번영로드림파크 3층 307호



위치도



소재지	울산광역시 중구 복산동 40-9 번영로드림파크 3층 307호
-----	-----------------------------------



건물개황도

<호별배치도>



일련번호(가)
울산광역시 중구 북산동 40-9
번영로 드림파크
제3층 제307호



1



1



3

