감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 김정호 소유물건(2025타경1295)

의 뢰 인 : 울산지방법원 사법보좌관 이종만

감정평가서번호 : sk250725

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.

세광감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 성 근 (인)

감정평가액	일억일천칠백만원정(₩117,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김정호 (2025타경1295)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.29	2025.07.29	2025.07.30

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	117,000,000 백
	합 계					₩117,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 울주군 언양읍 동부리에 소재하는 "언양읍행정복지센터" 남측 인근에 소재하는 "태봉가든" 6층 601호 구분건물에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점 및 실지조사

1) 본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 07월 29일을 기준으로 하였습니다.

2)「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 07월 29일에 실시하였습니다.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 구분건물과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그 밖의 사항

1) 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 등의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 부동산연구원의 배분비율을 기준으로 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 업무에 참고하시길 바랍니다.

2) 본건은 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부조사가 불가하여 건축물대장 , 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준하여 평가하였으며 정확한 내부구조 관리상태 등에 대해서는 재확인이 요망됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

소재지	울산광역시 울주군 언양읍 동부리 249-7 (도로명주소: 울산광역시 울주군 언양읍 동부3길17-3)			
건물명 층, 호수	태봉가든 6층 601호			
용도, 규모	아파트, 40세대		사용승인일	1991.03.18
기호	전유면적(m²)	공용면적(m²)	대지권면적(m²)	비고
1	80.64	29.671	37.58	8층 건물

3. 거래사례의 선정

(1)인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m²)	대지권(m²)	거래금액(천원)	거래단가(원/m²)	자료출처	거래시점 사용승인일
#1	언양읍 동부리 251-2	평화빌리지 에이동	2층 000호	84.56	52.294	137,000	1,620,151	등기사항 전부증명서	2025.03.06 2003.01.24
#2	언양읍 동부리 251-2	평화빌리지 에이동	5층 000호	83.86	51.861	137,000	1,633,675	등기사항 전부증명서	2024.11.20 2003.01.24

※거래단가 = 거래금액/전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2)비교사례의 선정
상기의 거래사례 중 위치 및 물적 유사성 과 기준시점 등을 참작 적정 비교 거래사례로 판단되는 <사례#1>을 비교사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정

본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격 수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

1) 시점수정은 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "울산광역시 울주군 아파트 매매가격지수" 를 활용하여 산정하였습니다.

2)시점수정치 산정

아파트
지역 :울산광역시 울주군(25.03.06~25.07.29)

거래시점 : 2025.03.06, 2025년02월 지수를 적용 함
기준시점 : 2025.07.29, 2025년06월 지수를 적용 함
2025.03.06 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 99.9
2025.07.29 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 100.0
시점수정치 : 100.0/99.9≒1.00100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	본건 / 사례 #1	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	인근지역에 소재하여 대등합니다
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
내부요인	시공업체의 브랜드	0.85	경과년수에 따른 노후도에서 본건이 열세합니다
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.05	층별효용도에서 본건이 우세합니다
	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	대등합니다.
가치형성요인 비교치(누계)		**0.893**	-

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	사례가액(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(본건/사례)	산출가액(원)	비준가액(원)
1	137,000,000	1.00	1.00100	0.893	0.954 (80.64/84.56)	116,830,027	117,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 가격수준

가격수준	유사 층 전용기준 @1,300,000-1,500,000 /m² 내외 수준

2. 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m²)	평가목적	감정평가액(천원)	단가(원/m²)	기준시점
ㄱ	동부리 252-3	청구아파트 B동	5층 000호	73.41	법원경매	82,000	1,117,014	2024.07.01
ㄴ	동부리 252-3	청구아파트 A동	4층 000호	74.41	공매	86,000	1,155,759	2024.01.12

3. 낙찰통계

(출처 : 태인경매정보)

구분	종별	울산광역시 울주군		
		낙찰가율(%)	낙찰건율(%)	낙찰건수
최근 6개월간 평균	아파트	85.05	36.84	35

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (m²)	대지권 (m²)	감정평가액(원)
1	울주군 언양읍 동부리 249-7	태봉가든 6층 601호	80.64	37.58	117,000,000

2. 감정평가액 결정의견

참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 상기와 같이 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

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 울주군 언양읍 동부리	249-7 태봉가든	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 8층				
	[도로명주소] 울산광역시 울주군 언양읍 동부3길 17-3			1층 2층~8층 각층 지하	518.76 512.96 396.71			
			공중변소	벽돌조 슬래브지붕 단층	5.55			
	1.경상남도 울산군 언양면 동부리	249-7	대		1,531.3			행정구역변경 울산광역시 울주군 언양읍
1				(내) 철근콘크리트조 6층601호 1.소유권 대지권	80.64 3,758 ------ 153,130	80.64 37.58	117,000,000	비준가액
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**70,200,000**	
						건 물 :	**46,800,000**	
	합 계						**₩117,000,000.-**	
			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

울산광역시 울주군 언양읍 동부리 소재 "언양읍행정복지센터" 남측 인근에 위치하는 태봉가든 6층 601호로서 부근은 아파트, 근린생활시설, 관공서, 언양읍성 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 접근 가능하며 대중교통사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 8층 건물 내 6층 601호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅,
내벽: 벽지 바름 및 일부 내장타일 붙임,
창호: 샷시 이중창임.

(4) 이용상태

아파트

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 도시가스설비, 승강기설비, 소화전 및 화재경보설비 등이 되어 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

지반 평탄한 가로장방형 토지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

아파트단지 남측으로 소로에 접함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합)
가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(현상변경허가대상구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률> 중점경관관리구역(2024-06-13)

(9) 공부와의 차이

건물소재지가 공부상 경상남도 울산군 언양면으로 표기되어 있으나 행정구역변경으로 울산광역시 울주군 언양읍으로 변경되었음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임
기타참고사항: 없음

광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 울주군 언양읍 동부리 249-7 태봉가든 6층 601호

위 치 도

소 재 지	울산광역시 울주군 언양읍 동부리 249-7 태봉가든 6층 601호

호 별 배 치 도

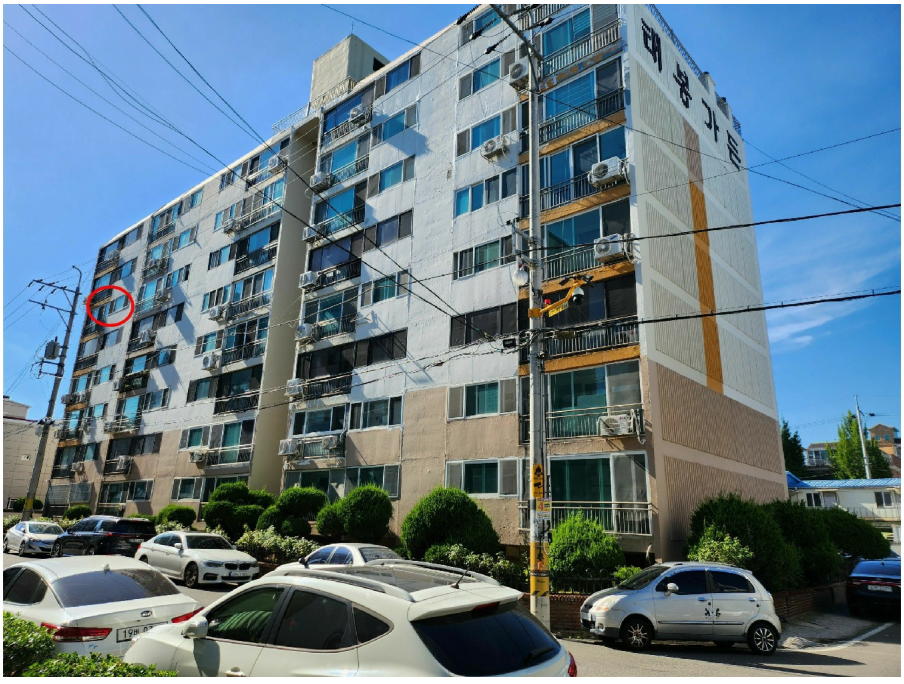
소 재 지	울산광역시 울주군 언양읍 동부리 249-7 태봉가든 6층 601호

N

4

태봉가든 6층 호별배치도

1



2

601