감 정 평 가 서

건 명	김재석 소유물건(2024타경5273)
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 이종만
감정서번호	하성2407-1

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.

하성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
하 만 성 (인)

감정평가액	팔천이백만원정(₩82,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김재석 (2024타경5273)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록,등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.07.01	2024.07.01	2024.07.03

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	1 이	구분건물	1 하	- 백	82,000,000 여
	합 계					₩82,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. Ⅰ.감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 울주군 언양읍 동부리 소재 '언양읍행정복지센터 ' 남동측 인근에 위치하는 '청구아파트 비동 5층 508호' 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 주거용 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 7월 1일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 7월 1일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘호별배치도 및 ‘감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

1) 본건은「 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 」제 20 조 등의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지건물의 · 구분평가는 곤란하나 , 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 업무에 참고하시기 바람 .

2) 본건은 거주자의 부재등으로 내부조사가 불가능하여 집합건축물대장 및 입주민 탐문조사 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준하였으니, 공매시 본건 내부구조(내부상황, 내부인테리어 등) 및 관리상태등에 대하여는 별도의 확인을 요합니다.

Ⅱ .

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ.대상물건 개요

소 재 지	울산광역시 울주군 언양읍 동부리 252-3 [도로명주소: 울산광역시 울주군 언양읍 동부5길 2]			건 물 명	청구아파트 비동 제5층 제508호	
주 용 도	공동주택(아파트)			사용승인일	1989.05.10	
구 조	철근콘크리트구조 스라브지붕			층 수	지상 6층	
동 수	1개동			세 대 수	48세대	
일련번호	층·호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적[1] (㎡)	전유+공용 (㎡)	전 용 률 (%)	대지권면적 (㎡)
1	5층, 508호	아파트	73.41	5.98	79.39	92.5	38.88

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. Ⅲ.감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

구분	기호	소재지	명칭 층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
거래사례	1	동부리 252-3	청구아파트 B동 30*호	아파트	73.41	1989.05.10	2022.05.09	94,000,000	1,280,479
거래사례	2	동부리 252-3	청구아파트 B동 30*호	아파트	67.7	1989.05.10	2022.05.13	75,000,000	1,107,829
거래사례	3	동부리 252-1	언양창조빌라 50*호	아파트	84.6	1992.10.02	2024.01.11	127,000,000	1,501,182
거래사례	2	동부리 252-3	청구아파트 B동 508호	아파트	73.41	1989.05.10	2021.11.15	68,000,000	본건

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 평가사례

기호	소재지	명칭 층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	기준시점	평가목적	평가금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
가	동부리 252-3	청구아파트 B동 40*호	아파트	73.41	1989.05.10	2021.07.09	경매	84,000,000	1,144,258
나	동부리 250-5	청구아파트 A동 40*호	아파트	74.41	1989.01.09	2024.01.12	공매	86,000,000	1,155,759

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용 도	층	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비 고
주택지대	아파트	3~5층	1,200,000 ~ 1,500,000	층별, 향별에 따라 다소 상이함.

Ⅳ.

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.

비준가액	=	거래사례가격	x	사정보정	x	시점수정	x	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.

사례	거래사례	소재지	명칭 층·호	용도	전유면적(㎡)	사용승인일	거래일자	거래금액(원)	단가(원/전유㎡)
거래사례	1	동부리 252-3	청구아파트 B동 30*호	아파트	73.41	1989.05.10	2022.05.09	94,000,000	1,280,479

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.

결 정 의 견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

3. 시점수정

아파트

지역 :울산광역시 울주군(22.05.09~24.07.01)

거래시점 : 2022.05.09, 2022년04월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.07.01, 2024년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년05월 지수를 적용함

2022.05.09 매매 가격지수 (적용:2022년04월) : 104.9

2024.07.01 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 93.4

시점수정치 : 93.4/104.9≒0.89037

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 / 사례 1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 거래사례는 동일 아파트건물로서 편의성 및 접근성, 주변환경 등을 종합할 때 대등시됨.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 업무시설 등의 배치		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 풍치 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 거래사례와 같은 동일 시행자이며 건축시점도 동일한바 대등시 됨.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별효용	0.98	대상물건은 5층이나 사례물건은 3층으로 층별효용에서 다소불리함.
	향별효용		
	위치별효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
가치형성요인 비교치(누계)		0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

5.1. 적용단가

일련번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
1	5층, 508호	1,280,479	1.000	0.89037	0.98	1,117,298

5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액	비고
1	5층, 508호	1,117,298	73.41	82,020,846	82,000,000	

Ⅴ. 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.

일 련 번 호	호수	감정평가액(원)	비고
1	5층 508호	**82,000,000**	-

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 [도로명주소] 울산광역시 울주군 언양읍 동부5길 2	252-3 청구 아파트 비동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층				
				1층	612.28			
				2층	612.28			
				3층	612.28			
				4층	612.28			
				5층	612.28			
				6층	612.28			
1.	울산광역시 울주군 언양읍 동부리	252-3	대	제2종일반주거지역	1,793.7			
				(내) 철근콘크리트조 5층 508호	73.41	73.41	82,000,000	비준가격
					3,888			
				1.소유권대지권	-------	38.88		
					179,370			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	24,600,000	
						건 물 :	57,400,000	
	합 계						**₩82,000,000.-**	
			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 울주군 언양읍 '언양행정복지센터' 남동측 인근에 위치하는 청구아파트 비동 제5층 제508호로서 주위는 소규모 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설등으로 형성되어 있읍니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며 ,대중교통사정은 보통정도입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 6층건물 내 5층 507호로서
외벽: 몰탈위 페인트마감
내벽: 벽지도배및 내장타일마감
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생및 급배수설비, 도시가스 난방설비임.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 인접토지와 등고평탄하며 아파트건부지로 이용중임.

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

북측으로 폭약 10m 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(접함) ,
가축사육제한구역, 역사문화환경보존지역(현상변경허가대상구역)<문화재보호법>,
중점경관관리구역.

(9) 공부와의 차이

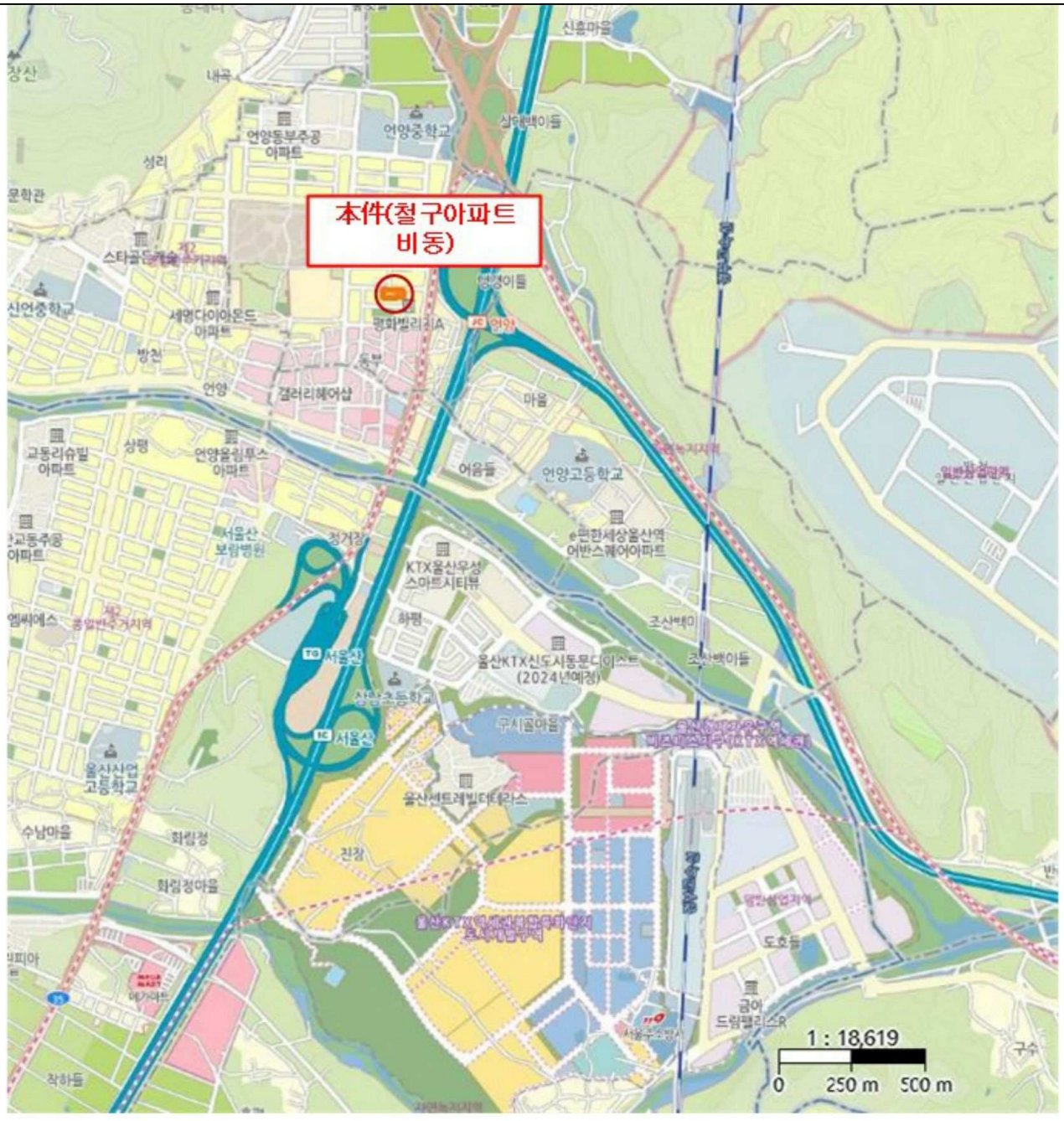
없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 :미상임.

광 역 위 치 도

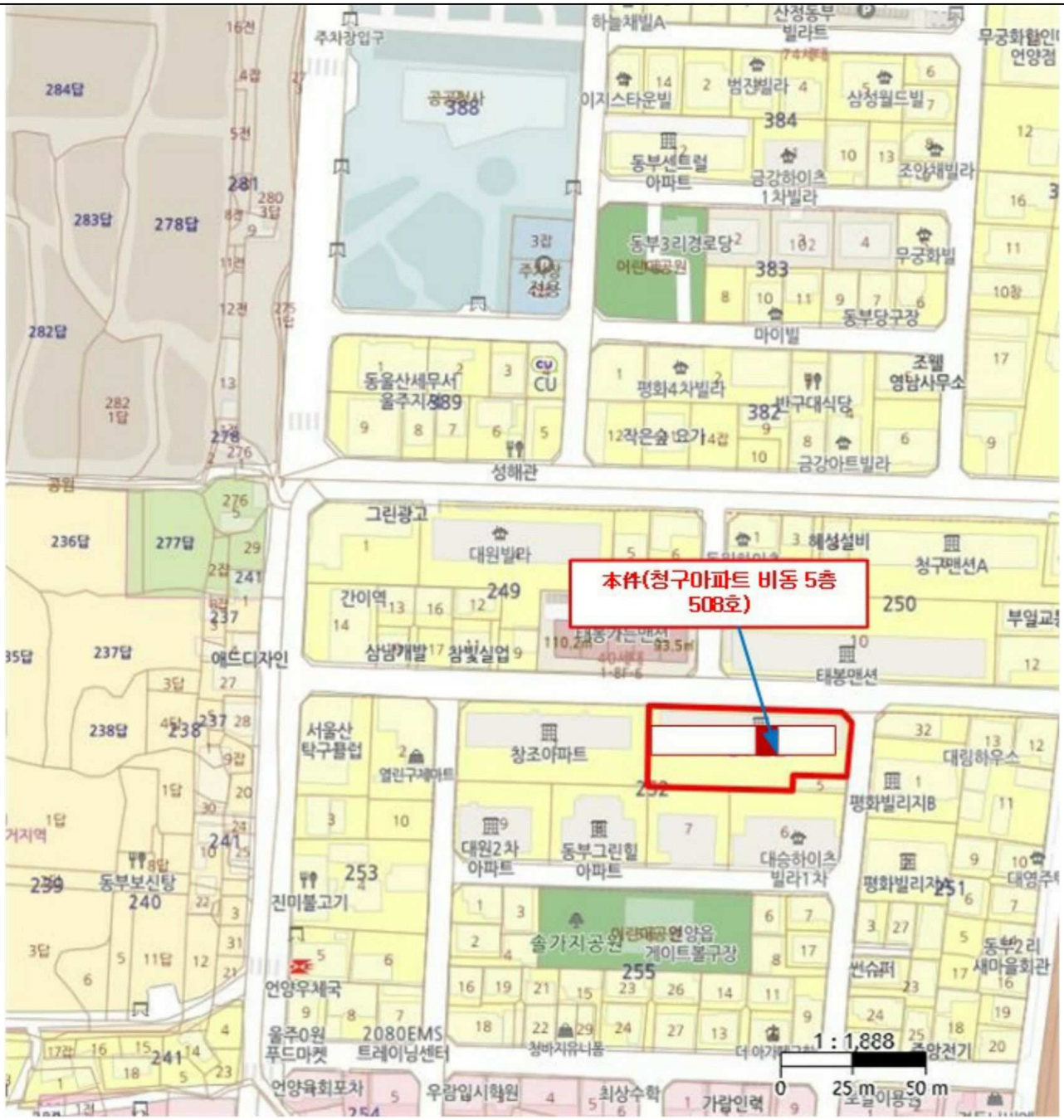
소 재 지	울산광역시 울주군 언양읍 동부리 252-3 청구아파트 비동 5층 508호



하성감정평가사사무소

위 치 도

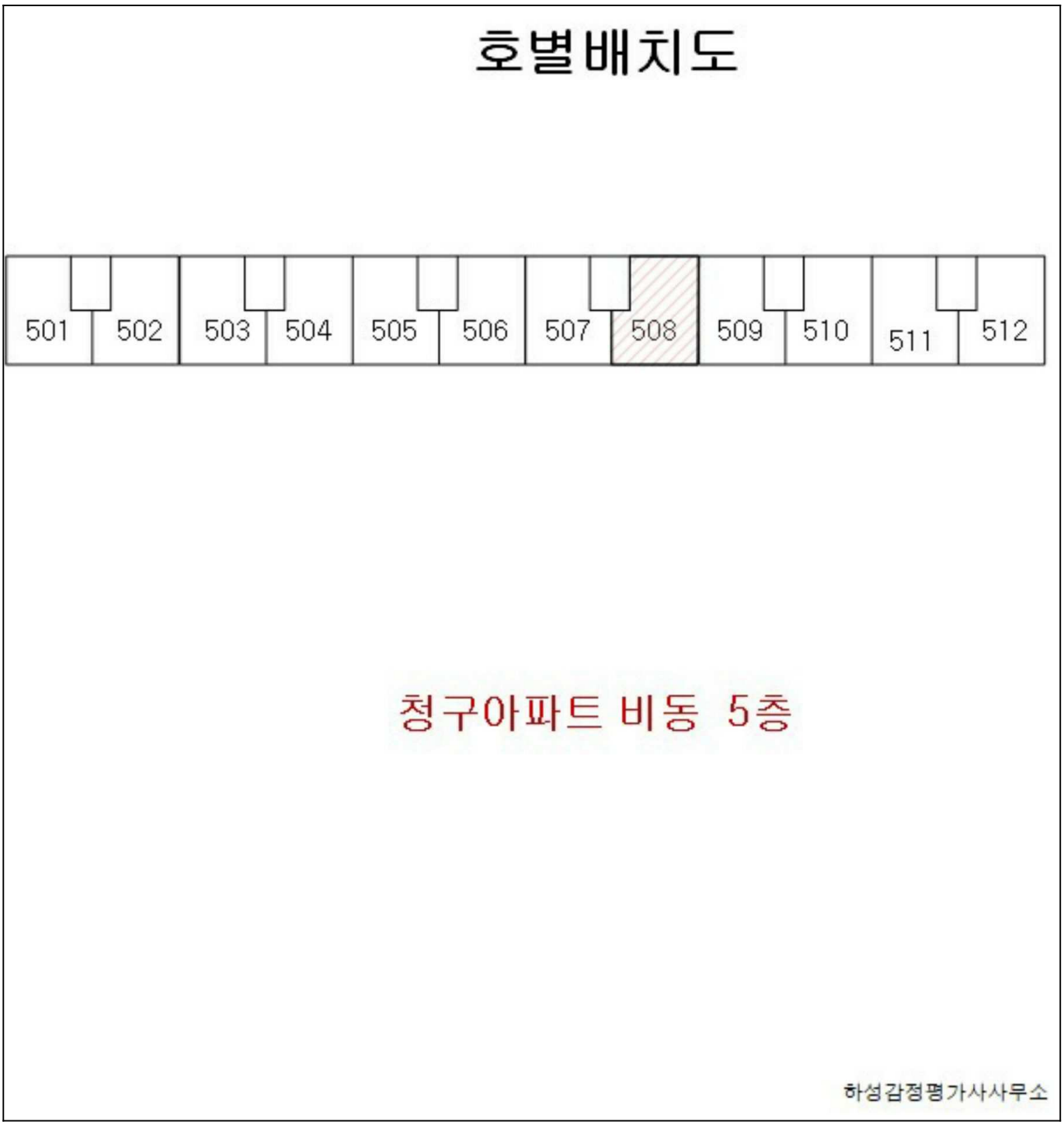
소 재 지	울산광역시 울주군 언양읍 동부리 252-3 청구아파트 비동 5층 508호



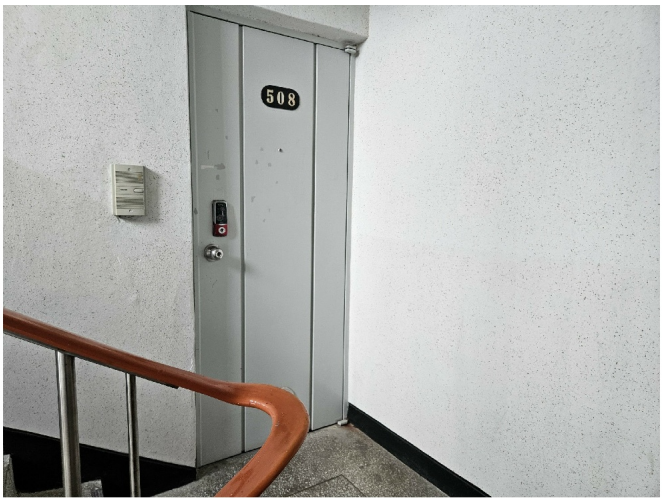
하성감정평가사사무소

호 별 배 치 도

소 재 지	울산광역시 울주군 언양읍 동부리 252-3 청구아파트 비동 5층 508호






508

( )





( )