감 정 평 가 서

의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 최병국
건 명	홍병철 소유물건(2025타경1493)
감정서번호	DS251023-1056

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.

덕수감정평가사사무소
DUKSOO Appraisal & Consulting Office

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 동 영 (인)

감정평가액	칠천오백만원정 (₩75,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 최병국	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	울산지방법원 경매2계	
소 유 자 (대상업체명)	홍병철 (2025타경1493)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.10.27	2025.10.24 ~ 2025.10.27	2025. 10. 27

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	75,000,000 백
	합 계					₩75,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 울주군 온양읍 망양리 소재 “동천1교” 남동측 인근에 위치한 회야리버아파트 104동 4층 411호로서 울산지방법원에서 시행하는 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 본건 감정평가의 기준가치로 하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 27일로 함.

4. 감정평가방법

가. 본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 감정평가방법은 적용하지 아니 하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타(그 밖의 사항)

가. 본건 구분건물은 토지에 대한 소유권·대지권이 도시개발사업의 미준공으로 인하여 미등기상태이나, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 토지의 소유권·대지권이 일체성을 갖는 물건으로 분양 또는 거래관행상 건물(구분소유권)과 토지(소유권·대지권)를 일체로 하여 가격이 형성되는바, 추후 토지에 대한 적정한 소유권·대지권이 배분될 것을 전제로 감정평가하였으며, 건물(구분소유권)과 토지(소유권·대지권)의 개별적인 평가가 곤란하여, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권·대지권)의 가격 배분내역을 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건 구분건물의 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 확인할 수 없어 부득이 집합건축물대장상의 도면 및 외부관찰 등을 통한 통상적인 이용상태를 기준으로 평가하였는바, 발코니 확장여부 등 건물의 내부구조 및 관리상태는 경매입찰시 재확인하시기 바랍니다.

다. 본건 감정평가시 참고한 거래사례 및 평가사례는 개인정보보호를 위해 세부 호별 표시는 “***”처리하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

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 적용함.

2. 대상물건 개요

소재지	울산광역시 울주군 온양읍 망양리 2지구5블럭1롯트 외		
건물명, 층, 호수	회야리버아파트 104동 4층 411호		
용 도	공동주택(아파트)	**사용승인일**	2000.01.29
동·호수/면적	**전유면적(㎡)**	**공용면적(㎡)**	**대지권면적(㎡)**
가. 104동 4층 411호	45.073	24.3346	미등기 상태

※ 공용면적은 집합건축물대장상의 공용부분 면적 중 “주 및 부”면적의 합계를 기준하여 표기했음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서상 거래가액]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점 사용승인일
A	망양리 2지구5블럭 1롯트 외	회야리버아파트 104동	**층/ ****호	45.073	적정 소유권대지권	78,000,000	2025.08.29 2000년
B	망양리 2지구5블럭 1롯트 외	회야리버아파트 103동	*층/ ***호	45.073	적정 소유권대지권	71,000,000	2025.05.17 2000년

(2) 비교사례의 선정

인근지역내에 소재한 사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교가능성이 있는 사례 중에서 최근에 거래된 사례인 <사례 A>를 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

(1) 개요

한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적으로 비교가능성이 있다고 판단되는 주요지역별/유형별 매매가격지수로 산정하였음.

(2) 시점 수정치 산출

- ▸ 울산광역시 울주군 아파트 매매가격지수
- ▸ 사례의 거래시점(2025.08.29) 당시 가격지수 : 100.0(2025년 7월 지수를 적용함)
- ▸ 본건의 기준시점(2025.10.27) 당시 가격지수 : 100.1(2025년 9월 지수를 적용함)
- ▸ 시점 수정치 : 100.1/100.0 ≒ 1.00100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

구 분		격차율	비 고
요인구분	세부항목	대상/사례	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대상물건은 사례와 동일한 아파트단지내에 소재하는바, 단지 외부요인은 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대상물건은 사례와 동일한 아파트단지내에 소재하는바, 단지 내부요인은 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별, 향별, 위치별 효용	0.96	대상물건이 층별 효용 등에서 열세함.
	내부 평면방식(베이)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
누 계		0.960	대상물건은 거래사례보다 열세함.

7. 비준가격

본건 기호	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
	기호	거래금액					
가	A	78,000,000	1.00	1.00100	0.960	45.073 / 45.073	75,000,000

※ 비준가격은 백만원 단위로 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준 (전유면적 45㎡ 내외)	70,000,000원 ~ 80,000,000원 내외 수준인 것으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	가격시점 사용승인일
망양리 2지구5블럭 1롯트 외	회야리버아파트 104동	*층/ ***호	45.073	적정 소유권대지권	일반 거래	79,000,000	2025.08.19 2000년
망양리 2지구5블럭 1롯트 외	회야리버아파트 105동	**층/ ****호	39.715	적정 소유권대지권	경매 평가	65,000,000	2025.06.13 2000년

3. 아파트 매각가율 매각통계

[출처: 대법원 법원경매정보]

지역통계	울산광역시	울주군
최근 1년간 평균	82.6%	84.9%
최근 6개월 평균	82.7%	85.0%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구 분		면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
기호	종별				
가	구분건물	전유부분: 45.073 적정 소유권·대지권 포함	-	75,000,000	
감정평가액(합계)				75,000,000	

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 아파트 매각가율 매각통계 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 감정평가방법은 적용하지 아니 하였음.

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 온양읍 망양리 [도로명 주소] 울산광역시 울주군 온양읍 원동2길 19-2	2지구5블럭1롯트, 2지구5블럭2롯트, 2지구9블럭1롯트, 2지구9블럭2롯트, 2지구9블럭3롯트, 2지구9블럭4롯트, 2지구9블럭5롯트 회야리버아파트 104동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 15층				
				1층~12층 각	687.375			
				13층~15층 각	640.61			
			부속건물 노인정, 관리실, 주민공동시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층				
				1층	30.680			
				2층	153.600			
				3층	153.600			
				4층	153.600			
			주차장	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층	4,711.376			
			주차장	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층	4,959.956			
			경비실	조적조 슬래브지붕 단층	13.5			
			기계 및 전기실	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층	222.2			
			펌프실 지하1층	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층	131.86			
			가스 저장고	조적조 슬래브지붕 단층	44			
가				(내) 철근콘크리트 벽식구조 4층 411호	45.073	45.073	75,000,000	비준가격 (적정 소유권 대지권 포함)
				소유권 · 대지권	-	적정 소유권 · 대지권		

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
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	37,500,000	
						건 물 :	37,500,000	
	합 계						**₩75,000,000.-**	
			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 온양읍 망양리 소재 "동천1교" 남동측 인근에 위치한 회야리버아파트 104동 4층 411호이며, 인근지역은 아파트단지, 단독주택, 다가구주택 등이 혼재한 주택지대이고, 본건은 아파트로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 소재 아파트단지까지 차량 접근이 가능하며, 인근 노선버스정류장의 위치 및 배차간격 등으로 보아 대중교통 여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 15층 건물 중 4층 411호로서
외벽: 시멘트몰탈위 페인트 마감.
내벽: 벽지마감 및 일부 내장타일 붙임.
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

전기설비, 위생설비, 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스공급설비 및 난방설비 등 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

평지에 위치한 사다리형의 토지로서 아파트단지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 아파트단지 주변으로 중로 및 소로에 접해 있으며, 도로의 폭 및 포장상태 등으로 보아 인접 도로상태는 보통시됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시개발사업 미준공으로 토지이용계획 및 제한상태는 미상임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

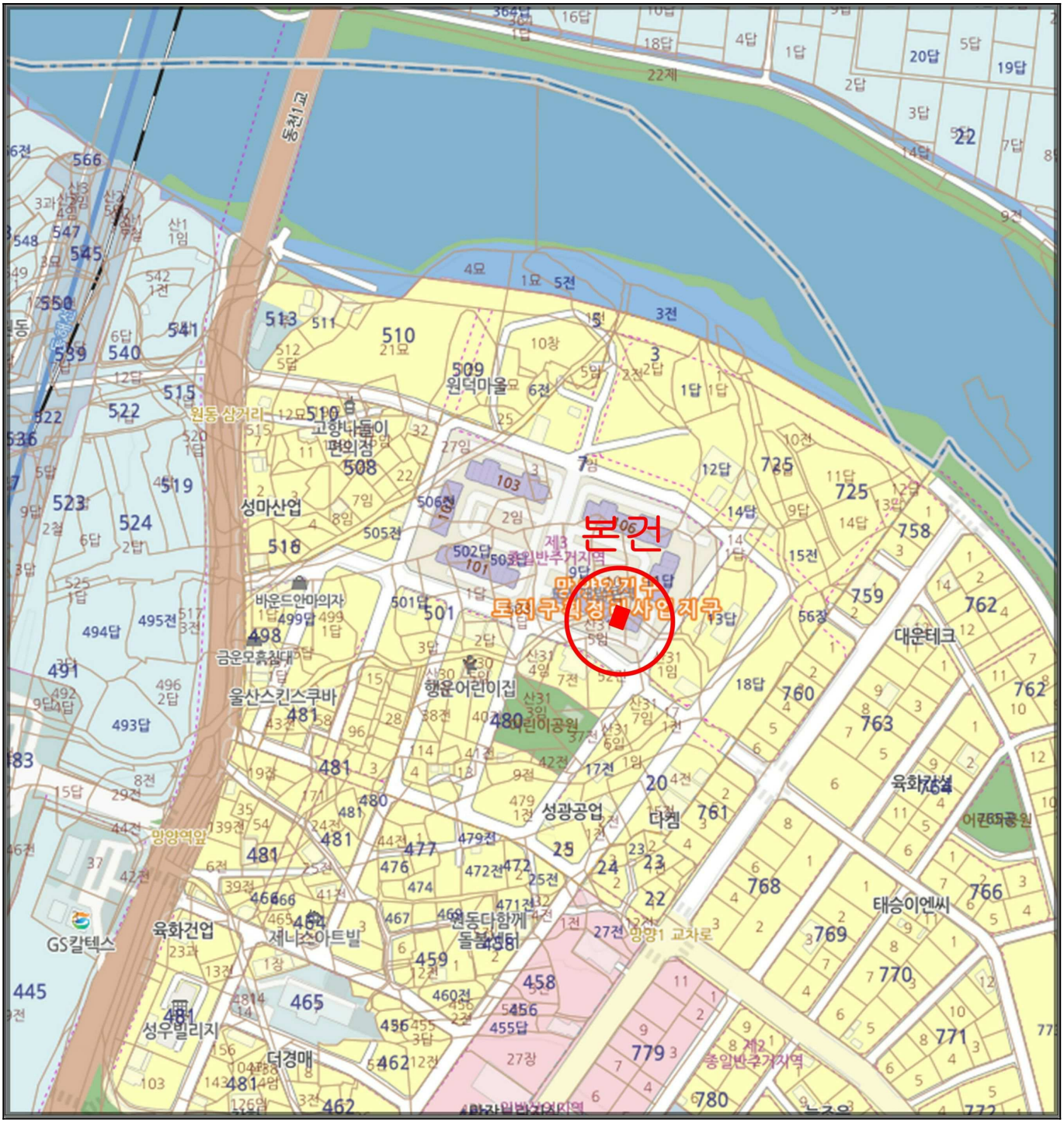
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계
미 상 임.

나. 기타참고사항
본건 구분건물은 토지에 대한 소유권·대지권이 도시개발사업의 미준공으로 인하여 미등기상태이나, 추후 토지에 대한 소유권·대지권이 배분될 것을 전제로 적정 소유권·대지권대을 구분건물에 포함하여 평가하였음.

위 치 도

소 재 지	울산광역시 울주군 온양읍 망양리 2지구5블럭1롯트 외 회야리버아파트 104동 4층 411호



내 부 구 조 도

소 재 지	울산광역시 울주군 온양읍 망양리 BL-5-1외 회야리버아파트 104동 4층 411호

N

NONE SCALE

호별배치도



내부구조도

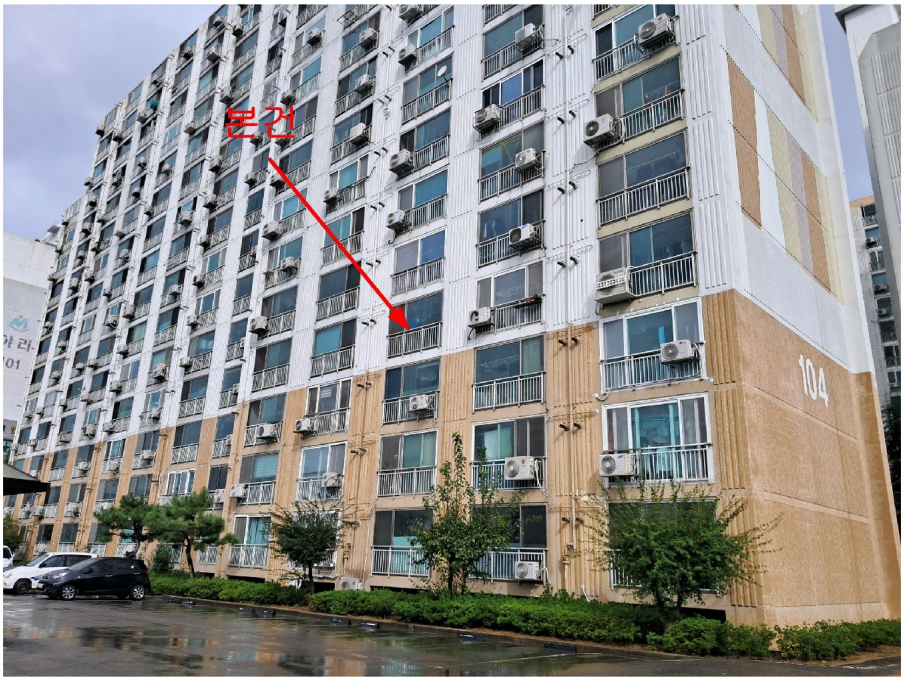


본건(회야리버아파트 104동 4층 411호)

※ 본건 건물의 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 집합건축물대장상의 도면 및 외부관찰 등을 통한 통상적인 이용상태를 기준하여 표시하였는바, 발코니 확장여부 등 건물의 내부구조 및 관리상태는 경매입찰시 재확인하시기 바랍니다.



(104 4 411)



(104 4 411)



(104 4 411)



(104 4 411)