감정평가서

건 명 :	이진영 소유물건(2025타경12282)
의 뢰 인 :	울산지방법원 사법보좌관 최병국
감정평가서번호 :	울산250811-0003호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

발송 No: 2025. 08. 12 울산감정

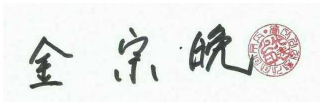
울 산 감 정 평 가 사 사 무 소

울산광역시 중구 태화로 263 한라궁전아파트 상가1동 203호
TEL.(052)245-0479 FAX.(052)245-0480

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 종 만



(인)

감정평가액	일억이천구백만원정(₩129,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 최병국	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	울산지방법원 경매2계	
소 유 자 (대상업체명)	이진영 (2025타경12282)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록,등기사항전부증명서 집합건축물대장.	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.08.11	2025.08.11	2025. 08. 12

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	- 여	129,000,000 백
	합 계					₩129,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 동구 화정동 소재【화정동행정복지센타】 남동측 인근에 소재하는 【여명빌라】 제2층 제201호에 대한 부동산(공동주택(아파트))으로서 울산지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

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 요정하는 경우, 감정평가의 목적이나, 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정 할 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 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였습니다.

다. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 11일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 08월 11일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

5. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

1). 원가방식(원가법/Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달 원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

2). 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있으며, 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치 형성 요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으

로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

3). 수익방식(수익환원법/Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익 환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

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.

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「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 등의 규정에 의거 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 가격이 형성되는바 건물부분과 토지부분의 개별적인 평가가 곤란하나 귀 법원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물 감정명세표"하단에 부기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부조사가 곤란하여 외부관찰, 집합건축물대장상의 건축물현황도, 통상적인 다세대주택 상황 등을 종합적으로 고려한 사항을 근거로 평가하였으니 내부 구조, 관리상태, 인테리어 시공여부 등은 별도 확인을 하시기 바랍니다.

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장]

구 분	내 용
명 칭	여명빌라 제2층 제201호
소 재 지	울산광역시 동구 화정동 653-5
용 도 지 역	제2종일반주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 6층
사용승인일자	2002.09.04
주 용 도	공동주택(아파트)
기 타 설 비	기본적인 위생 및 급 · 배수설비, 난방설비 등이 되어있음.
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련번호	층	호	용 도	(1)전유 면적(㎡)	(2)주거 공용(㎡)	(3)주차장 및 부대시설 공용(㎡)	공급면적		대지지분 (㎡)	전용율 (%)	비고
							(1)+(2)	(1)+(2)+(3)			
가	2	201	공동주택 (아파트)	84.19	10.67	2.13	94.86	96.99	66.42	88.75	-

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]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/층/호	전유 면적(㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	화정동 653-5 화정빌라	○/○/○○	83.59	65.95	130,000,000	1,555,209	2024.01.09 2002.09.04	선정
#2	화정동 847-9 흥성화정빌라	○/○/○○	76.335	54.96	85,000,000	1,113,512	2025.03.14 1998.03.06	-
#3	화정동 848-4 나래골든빌라2차	○/○/○○	74.43	57	130,000,000	1,746,607	2025.08.06 2003.08.07	-
#4	화정동 846-16 우진빌라7차	○/○/○○	72.11	49.84	76,000,000	1,053,945	2025.04.29 1995.02.25	-

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 최근에 거래되고, 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 **거래사례 #1을** 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.

(사정보정치 = **1.000**)

4. 시점수정

-월별 울산광역시 동구 아파트 매매가격지수- (기준월 2021.06 = 100)

월별	23/12	24/12	25/6	25/7
지수	101.9	100.6	98.7	미고시

[울산광역시 동구 아파트 가격지수 시점수정]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.09 ~ 2025.08.11	-3.14 **(0.96860)**	지역 :울산광역시 동구(24.01.09~25.08.11) 거래시점 : 2024.01.09, 2023년12월 지수를 적용함 기준시점 : 2025.08.11, 2025년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년06월 지수를 적용함 2024.01.09 매매 가격지수 (적용:2023년12월) : 101.9 2025.08.11 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 98.7 시점수정치 : 98.7/101.9≒0.96860

※ 2025년 7월 이후 가격지수가 조사·발표되지 아니하여 직전 월인 2025년 6월 가격지수를 연장하여 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	일련번호 가 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 동일단지내 아파트로서 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일단지내 아파트로서 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.02	평가대상은 사례대비 층별 효용에서 우세함.
	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 대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		**1.02**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
가	84.19	1,555,209	1.000	0.96860	1.02	1,536,503	129,358,188	**129,000,000**

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/층/호	전유 면적(㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일	
1	화정동 655-13 우경아트빌라	○/○/○○	84.46	담보	150,000,000	2022.06.21	-
					1,775,988	1998.01.09	
2	화정동 858-13 부림골든빌라	○/○/○○	75.43	경매	121,000,000	2024.12.02	-
					1,604,136	1997.07.19	

다. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준(원)/전유면적당
본건 아파트	@1,500,000 ~ @1,600,000 (원/공급면적(㎡)) (위치별, 층별에 따라 차이 있음)

라. 경매통계자료

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)
울산광역시 동구	최근1년	아파트	71	76.63

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	비준가액(원)	감정평가액(원)	비 고
가	84.19	84.19	129,000,000	**129,000,000**	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 공동주택(다세대주택)으로 이용 중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 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 동구 화정동 [도로명 주소] 울산광역시 동구 월봉로 68-1	653-5	여명빌라 공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 6층				
				1층~5층 각	188.95			
				6층	184.82			
				지하	25.38			
1	동 소	653-5	대	제2종일반주거지역	790.9			
				(내)				
가			공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 제2층제201호	84.19	84.19	129,000,000	비준가액
					6,642			
			1.소유권	대지권	---------	66.42		
					79,090			
							토지,건물	배분내역
							토지	64,500,000
							건물	64,500,000
	합 계						**₩129,000,000.-**	
			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 동구 화정동 소재 "화정동행정복지센타" 남동측 인근에 위치하는 여명빌라로서 주위는 일반주택 및 빌라와 아파트단지 등으로 형성된 주거지대로서 환경 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 자유로우며 노선버스 정류장도 인근으로 일반적 교통사정 편리합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 6층 건 중 제2층 제201호로서
외벽 : 몰탈위 페인팅마감.
냅겨 : 벽지 및 타일마감.
창호 : 새시창으로 상태 보통인 건물입니다.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용주입니다.

(5) 설비내역

개별난방에 의한 온수,급탕시설비와 위생 및 급,배수설비되어 있으며 공용으로 승강기설비가 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로와 동고 평탄한 부정형의 토지로 공동주택(아파트)부지로 이용중입니다.

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

북동측으로 중로한면의 포장도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합) [이하공란]
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
법률>,상대보호구역(2016-12-12)(화진초등학교)< 교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]

(9) 공부와의 차이

해당 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

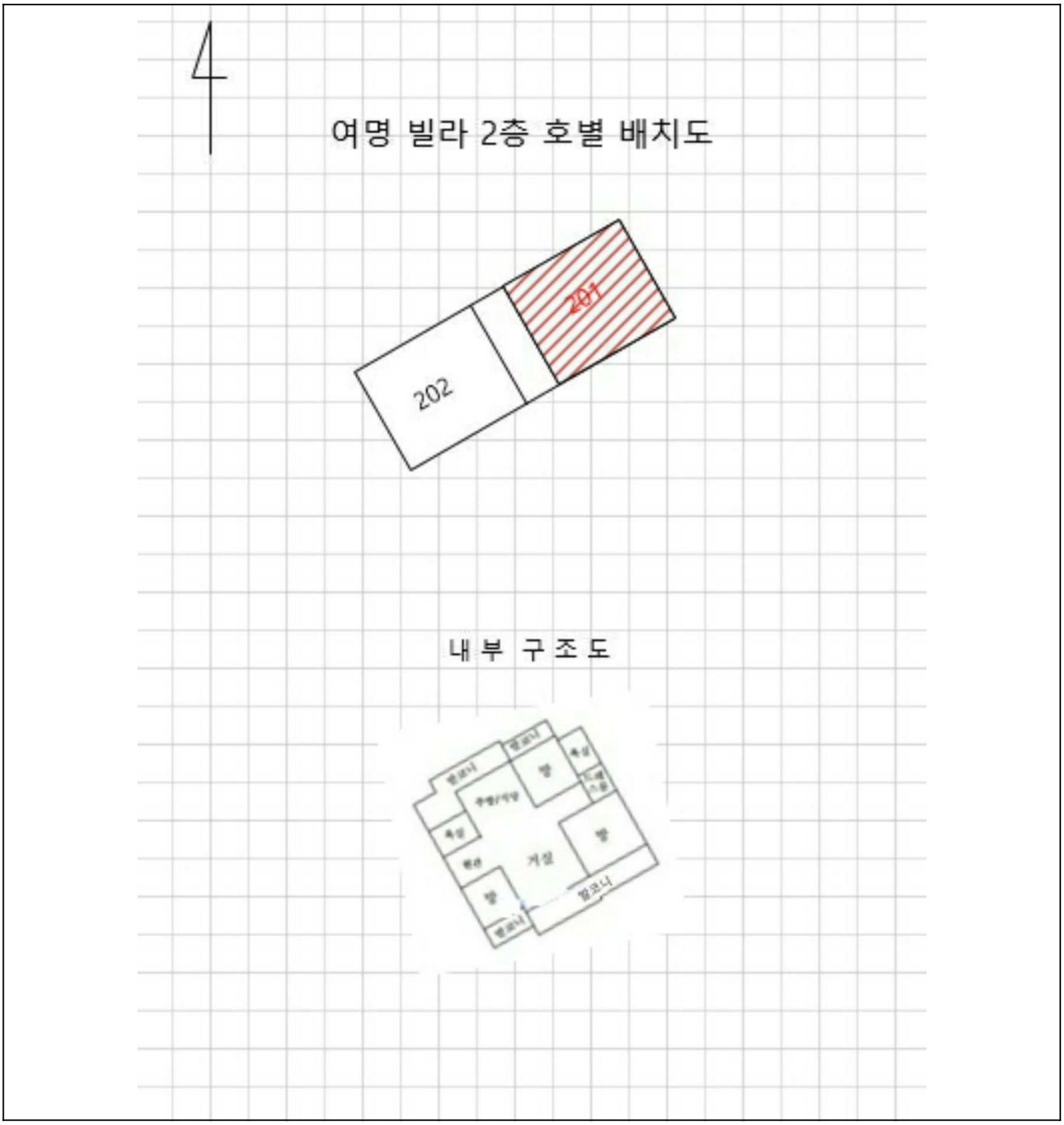
임대관계 : 미상입니다.
기 타 : 없습니다.

위 치 도

소 재 지	울산광역시 동구 화정동 653-5 여명빌라 2층 201호



2층 호별 배치도 및 내부 구조도









2



201