

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 울산광역시 동구 방어동 1064
현대중공업(주)외국인아파트 101동
7층 704호 외 소재 구분건물
의뢰인: 순천광양축산업협동조합

감정평가서번호: 동문0190-2024

2024.01.02

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.

동문감정평가사사무소

(아파트)감정평가표

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

감정평가사
김남용



(인)

감정평가액	팔억오천육백만원정(₩856,000,000.-)					
의뢰인	순천광양축산업협동조합	감정평가 목 적	공매			
제출처	한국자산관리공사	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁(주)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	감정평가액의 산출근거 및 결정의견 참조	2025.01.02	2024.12.26 ~ 2025.01.02	2025.01.02		
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
	아파트	4세대 이	아파트	4세대 하 여	- 백	856,000,000
	합 계					₩856,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사  (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 동구 방어동 소재 '화암고등학교' 남측 인근에 위치한 아파트(현대중공업(주)외국
인아파트 101동 704호 외) 4개호로서 공매목적에 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한
규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의
거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로
감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2025년 01월 02일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지 및 가격조사는 2024년12월26일~2025년 01월 02일
에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 기타 참고사항

IV. 감정평가방법의 적용



1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 감정평가명세표상 토지·건물 가액 배분은 한국감정평가협회 한국부동산연구원에서 제시한 “아파트 및 연립/다세대주택에 대한 토지·건물 배분비율표” (공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구)를 참고 하되, 대상물건의 개별적 가치형성요인 등을 종합적으로 고려하여 결정하였음.

V. 감정평가액 산출과정

1. 평가대상물건 개요

소재지 건물명,층,호	울산광역시 동구 방어동 1064 '현대중공업(주)외국인아파트 101동 7층 704호 외 3개호'		
도로명주소	울산광역시 동구 화장로 51 (방어동)		
이용상황	아파트		
사용승인	2007.10.01		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트슬래브지붕		
건물규모	지상12층 및 10층 / 지1층		
대상물건 면적	구분	기호 가~다	기호 라
	전유면적	84.92㎡	122.8㎡
	대지권	112.1819㎡	162.2224㎡

2. 거래사례비교법 산식

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

$$\text{평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 평가시 고려사항

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

가. 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소 재 지	층/호	용도	전유 면적(m ²)	거래가액 (원/전유m ²)	거래시점
#1	방어동 1064 (외국인아파트)	101동 1203호	아파트	84.92	190,000,000 (@2,237,400)	2023.12.24
#2	방어동 1064 (외국인아파트)	101동 1001호	아파트	84.92	197,000,000 (@2,319,830)	2023.06.24
#3	방어동 1064 (외국인아파트)	101동 1202호	아파트	84.92	185,000,000 (@2,178,521)	2022.12.30
#4	방어동 1064 (외국인아파트)	102동 603호	아파트	84.92	205,000,000 (@2,414,037)	2022.04.23

(출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 등)

나. 비교거래사례의 선정

본건과 위치 및 물적 유사성이 높고 비교적 최근 거래된 <거래사례 #2>를 선정함.

일련 번호	소 재 지	층/호	용도	전유면적 (m ²)	거래가액 (원/전유m ²)	거래시점
#2	방어동 1064 (외국인아파트)	101동 1001호	아파트	84.92	197,000,000 (@2,319,830)	2023.06.24

(출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.00

라. 시점수정

본건의 시점수정은 한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '울산광역시 동구 아파트 매매가격지수'를 활용하여 산정함.

거래시점 : 2023.06.24, 2023년05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.01.02, 2024년12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년11월 지수를 적용함

2023.06.24 매매 가격지수 (적용:2023년05월) : 91.5

2025.01.02 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 89.8

시점수정치 : $89.8/91.5 \approx 0.98142$

마. 가치형성요인 비교

① 비교항목

조건	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인
가치형성요인 비교치 (누계)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 비교치의 결정

본건 일련번호	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	요인 비교치
가	#2	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
나	#2	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
다	#2	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
라	#2	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020

본건(가): 거래사례와 동일 단지, 동일 동으로 단지 외부 및 내부요인은 대등하고, 층별 효용 등의 호별요인에서 열세함.

본건(나): 거래사례와 동일 단지로서 단지 외부 및 내부요인은 유사하고, 층별 효용 등의 호별요인에서 열세함.

본건(다): 거래사례와 동일 단지로서 단지 외부 및 내부요인은 유사하고, 층별 효용 등의 호별요인에서 열세함.

본건(라): 거래사례와 동일 단지로서 단지 외부 및 내부요인은 유사하고, 층별 효용, 내부 평면 등을 종합고려시 호별요인에서 다소 우세함.

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 단가 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	전용면적 (㎡)	사례단가 (원/전용㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전용㎡)		
가	84.92	2,319,830	1.00	0.98142	0.990	2,253,960	191,406,283	191,000,000
나	84.92	2,319,830	1.00	0.98142	0.980	2,231,193	189,472,910	189,000,000
다	84.92	2,319,830	1.00	0.98142	0.990	2,253,960	191,406,283	191,000,000
라	122.8	2,319,830	1.00	0.98142	1.020	2,322,262	285,173,774	285,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

본건 아파트의 가격수준은 전유면적 기준으로 약 @2,200,000원/㎡~@2,400,000원/㎡ 정도로 조사됨.

2. 본 단지 평가전례

일련 번호	층/호	전유면적(㎡)	평가금액 (원)	기준시점	평가목적
(1)	104동 702호	122.8	282,000,000	2024.07.15	공매
(2)	102동 804호	84.92	185,000,000	2024.07.15	공매
(3)	101동 1002호	84.92	189,000,000	2024.07.15	공매
(4)	101동 502호	84.92	193,000,000	2023.07.23	경매
(5)	101동 603호	84.92	187,000,000	2023.07.23	경매
(6)	102동 604호	84.92	194,000,000	2024.08.05	경매

(출처: 한국감정평가협회)

VII. 감정평가액 결정에 관한 의견

	평가대상	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	101동 704호	84.92	112.1819	191,000,000
나	102동 301호	84.92	112.1819	189,000,000
다	102동 504호	84.92	112.1819	191,000,000
라	104동 701호	122.8	162.2224	285,000,000

결정의견 거래사례 및 평가사례, 탐문조사에 의한 가격수준, 기타 참고가격자료 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	울산광역시 동구 방어동 [도로명주소] 울산광역시 동구 화장로 51	1064 현대중공 업(주) 외국인 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트구조 철근콘크리트스라브 지붕 12층				
				지1층	50.1			
				1층	310.45			
				2층	269.91			
가	울산광역시 동구 방어동	1064	대	제2종일반주거지역	17,568.7			
				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호	84.92	84.92	191,000,000	비준가격
				1. 소유권 대지권	112.1819	112.1819		
					17,568.7			
1	울산광역시 동구 방어동 [도로명주소] 울산광역시 동구 화장로51	1064 현대중공 업(주) 외국인 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트구조 철근콘크리트스라브 지붕 12층				
				지1층	41.75			
				1층	310.45			
				2층	269.91			
1	울산광역시 동구 방어동	1064	대	제2종일반주거지역	17,568.7			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나	울산광역시 동구 방어동	1064		(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호 1. 소유권 대지권	84.92 112.1819 ----- 17,568.7	84.92 112.1819	189,000,000	비준가격
다	"	"		(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호 1. 소유권 대지권	84.92 112.1819 ----- 17,568.7	84.92 112.1819	191,000,000	비준가격
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 75,600,000 113,400,000			
	울산광역시 동구 방어동	1064	아파트	철근콘크리트구조 철근콘크리트스라브 지붕 10층 지1층 1층 2층 3층~10층 각층	87.39 339.66 325.62 306.85			
	[도로명주소] 울산광역시 동구 화잠로51	현대중공 업(주) 외국인 아파트 제104동						
1	울산광역시 동구 방어동	1064	대	제2종일반주거지역	17,568			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
라	"			(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	122.8	122.8	285,000,000	비준가격
				1. 소유권 대지권	162.2224	162.2224		
					17,568.7	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 114,000,000 171,000,000	
합 계				이 하	여	백	₩856,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 공부와의 차이	8. 기타	

1. 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 동구 방어동 소재 "화암고등학교" 남측 인근에 위치하며, 부근은 주로 아파트단지, 근린생활시설, 학교 등의 편익시설 등으로 형성됨.

2. 교 통 상 황

본건 아파트단지까지 차량 접근이 가능하며, 일반적인 교통상황은 보통시됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

2007년 10월 1일 사용승인된 철근콘크리트구조 철근콘크리트스라브지붕 12층(가~다) 및 10층(라) 건물 내 4개호의 아파트로서

외벽: 모르타르 위 페인팅 등 마감

내벽: 무늬코팅, 벽지, 타일 등 마감

창호: 새시창호 등 마감임.

4. 위생, 냉난방시설 등

승강기설비, 소화전설비, 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태 등

사다리형에 유사한 토지로서 아파트단지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설등

본건 아파트단지 주변으로 종로에 접해 있으며, 단지내 주차장시설이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 공부와의 차이	8. 기타	

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 임대관계 등 기타사항

2024. 12. 27일 발급한 전입세대확인서(동거인포함)상 4개호 모두 해당 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 없는 것으로 조사되나, 임대사항은 공매진행시 재확인하시기 바람.



광역위치도

소재지	울산광역시 동구 방어동 1064번지 (현대중공업(주)외국인아파트)
-----	---



위 치 도

소재지	울산광역시 동구 방어동 1064번지 (현대중공업(주)외국인아파트)
-----	---



범례	■ 본건	■ 공시지가	■ 평가사례	■ 거래사례
----	---------------------------------------	--	---	--

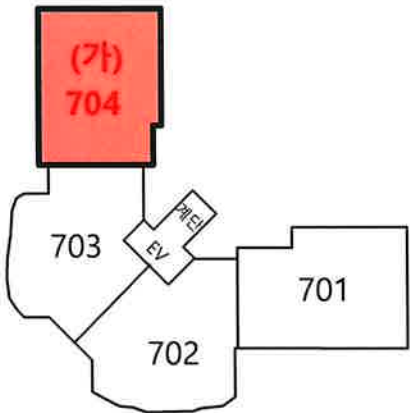
DM | 동문감정평가사사무소

호 별 배 치 도

S : none



7층 호별배치도

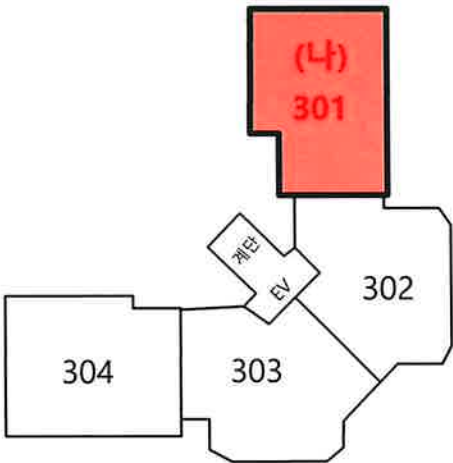


내부구조도



기호(가) 현대중공업(주)외국인아파트 101동 제7층 제704호

3층 호별배치도



내부구조도



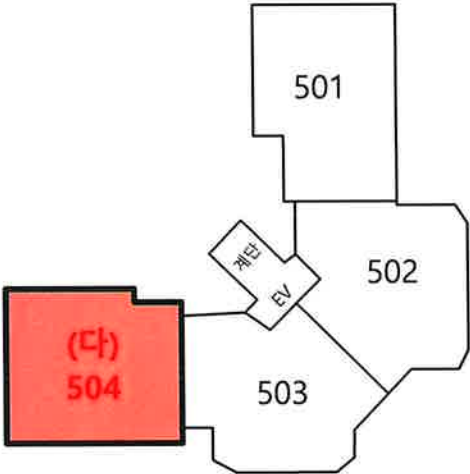
기호(나) 현대중공업(주)외국인아파트 102동 제3층 제301호

호 별 배 치 도

S : none



5층 호별배치도

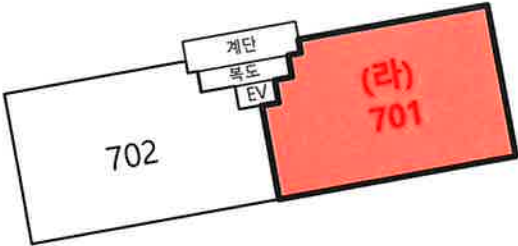


내부구조도

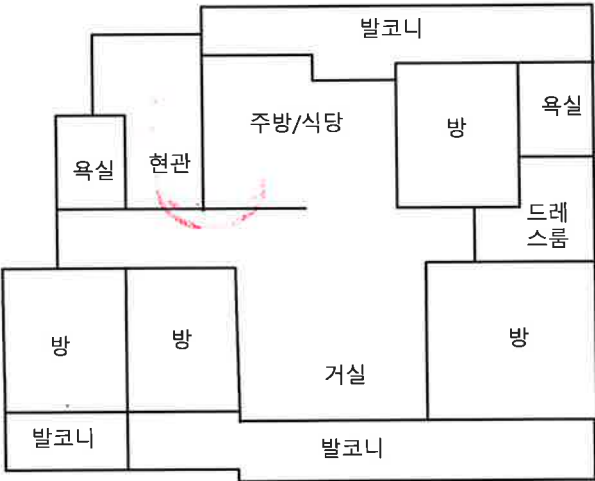


기호(다) 현대중공업(주)외국인아파트 102동 제5층 제504호

7층 호별배치도



내부구조도



기호(라) 현대중공업(주)외국인아파트 104동 제7층 제701호

사 진 용 지



본건 단지 전경



본건단지 전경



101동



101동 출입부

사 진 용 지



101동 704호



102동



102동 출입부



102동 504호

사 진 용 지



102동 301호



104동



104동 출입부



104동 701호