감 정 평 가 서

의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 조국희
건 명	최영은 소유물건(2025타경11990)
감정서번호	202506191

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.

정인제감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 정 인 제 (인)

정 인 제

감정평가액	이억이천삼백만원정(₩223,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 조국희	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최영은 (2025타경11990)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.24	2025.06.19 ~ 2025.06.24	2025.06.24

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	1개호 이	구분건물	1개호 하	일괄 백	223,000,000 여
	합 계					₩223,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	울산광역시 남구 달동	1311-1	공동주택 및 제1,2종 근린생활	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 9층				
	달동삼강		시설	1층	76.335			
	제나두아파트			2층	344.925			
				3층	313.378			
	[도로명주소]			4층	313.378			
	울산광역시			5층	313.378			
	남구			6층	190.04			
	꽃대나리로			7층	175.12			
	95번길			8층	158.32			
	12			9층	136.03			
1.	울산광역시 남구 달동	1311-1	대		648.8			
				(내)				
				5층 502호	84.9985	84.9985	223,000,000	비준가격
				철근콘크리트구조				
				1.소유권	322,765			
				대지권	-------	32.2765		
					6,488,000			
			배분가액					
			토지가액	112,000,000				
			건물가액	111,000,000				
	합 계						**₩223,000,000.-**	
			이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 울주군 남구 달동 1311-1번지에 위치하는 달동삼강제나두아파트 5층 502호(남동향)에 대한 울산지방법원의 부동산임의경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	울산광역시 남구 달동 1311-1		
건물명 등	달동삼강제나두아파트 5층 502호		
용 도	아파트	사용승인일자	2003.3.21.
면 적	전유부분 (㎡)	공용부분 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	84.9985	15.7657	32.2765

3. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호, 제5조제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물감정평가명세표 상에 표기하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 6월 24일을 기준시점으로 함.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격) 산출

평가대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

1. 거래사례 선정 (출처 : 한국부동산원 실거래자료, 등기사항전부증명서)

소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
달동 1311-1	달동삼강 제나두 아파트	4층 403호	49.8057	19.2238	110,000	2,208,582	2024.02.26.

※ 본건과 물적 유사성이 높고 인근에 소재하며 비교적 최근에 거래된 상기의 거래사례를 비교 거래사례로 선정함.

2. 사정보정

상기의 거래사례는 매도자와 매수자 사이에 거래에 특별한 사정이 개입된 것으로 보이지 아니하는 바, 사정보정요인은 없음.
(비교치 : 1.00)

3. 시점수정

(1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “울산광역시 남구 주간아파트매매가격지지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용함.

(2) 시점수정치 결정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024년 02월 26일)지수	100.08
대상물건의 기준시점(2025년 06월 16일)지수	100.22
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	100.22/100.08 ≒ 1.00140

4. 가치형성요인의 비교

구 분		비교치	비 고
외부요인	가로조건	1.00	대상건물과 거래사례 건물은 대등함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정적조건		
	기타조건		
	설계,설비,시공상태의 양부		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

건물요인	노후도	1.10	대상건물은 거래사례 건물 대비 전유면적의 효용성에서 10% 정도 우세함.
	전용률		
	공용시설의 규모,구성,상태 등		
개별적 요인	층별,위치별 차이	1.08	대상건물은 거래사례 건물 대비 방위(본건 :남서향, 거래사례: 북서향)에서 8% 정도 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무 등		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
누 계		1.188	1.00x1.10x1.08

5. 시산가액(비준가격)

거래사례가격 (단위:원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/거래사례)	비준가격 (단위:원)
110,000,000	1.00	1.00140	1.188	84.9985/49.8057	223,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

전유면적 당 2,600,000원/㎡ 내외의 수준으로 조사됨.

2. 평가선례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

적정한 평가선례가 포착되지 아니하여 제시를 생략함.

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 223,000,000원

구분건물감정평가요항표

(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 남구 달동 소재 울산시외버스터미널 남측 인근에 위치하며 주위는 중소규모 공동주택, 근린생활시설, 근린공원 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

차량 진출입 가능하며 인근에 시내버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 지상9층 건물 내 5층 502호로서,

외벽 : 인조석타일 붙임
내벽 : 일반벽지, 비비드타일, 액체방수보호몰탈 위 벽타일
바닥 : 모노륨장판, 풀리싱타일, 액체방수보호몰탈 위 바닥타일
창호 : 철재플러쉬문, 목재플러쉬문, 하이샷시 (로이)복층강화유리이중창호.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방겸식당, 욕실2 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스보일러개별난방설비, 주방설비, 신발장, 화재탐지 및 경보설비, TV공시청설비, DATA설비, H/A설비, 소화전, CCTV, 승강기, 필로티구조 주차장설비, 노외주차장설비 등이 되어 있음.

구분건물감정평가요항표

(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

세로장방형 평지로서 주상복합 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 폭 8M 정도의 아스팔트포장도로에, 북서측으로 폭 8M 정도의 아스팔트포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

--

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 기 타 : 없음.

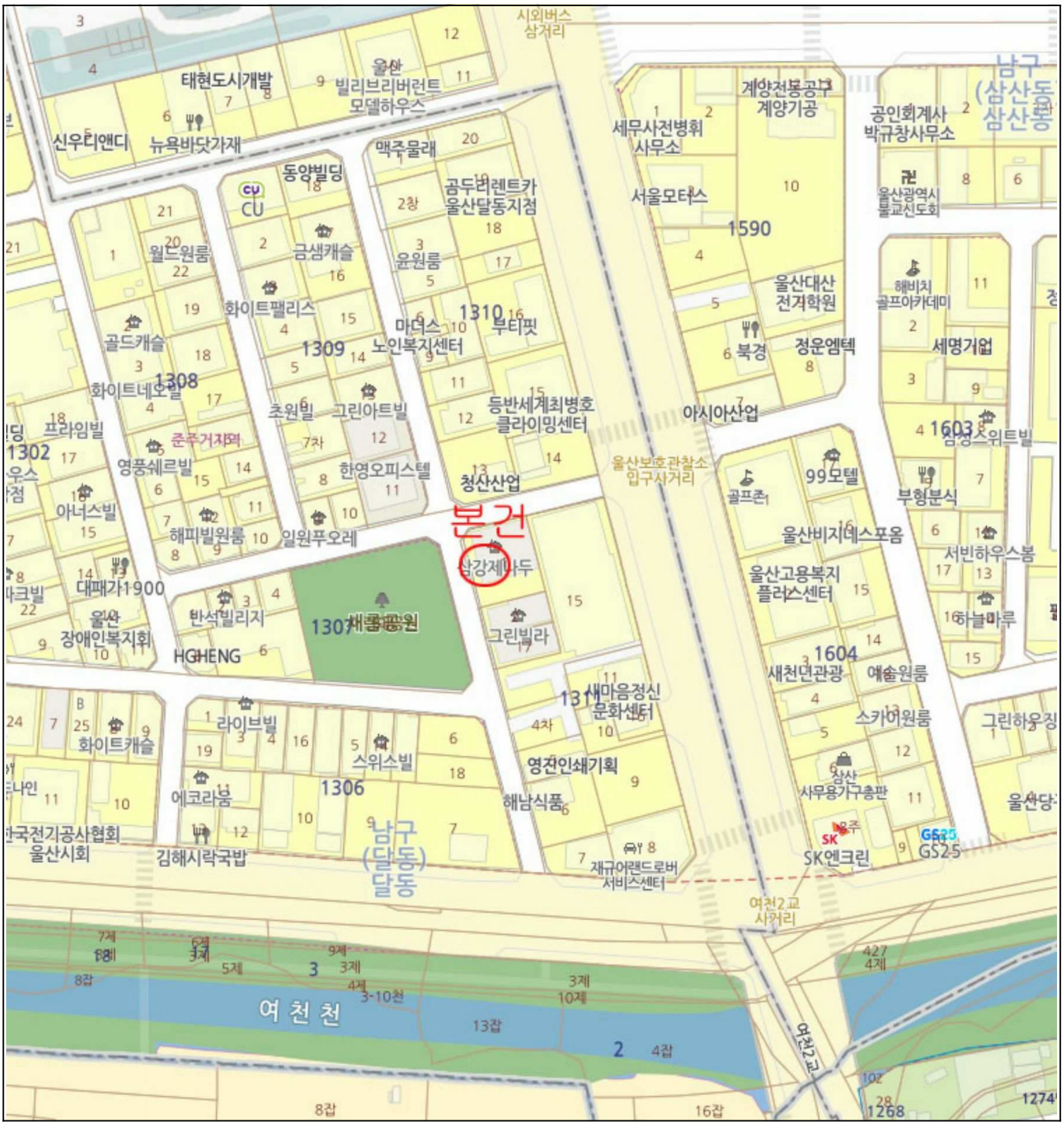
광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 남구 달동 1311-1 달동삼강제나두아파트



상 세 위 치 도

소 재 지	울산광역시 남구 달동 1311-1 달동삼강제나두아파트 5층 502호



건 물 개 황 도

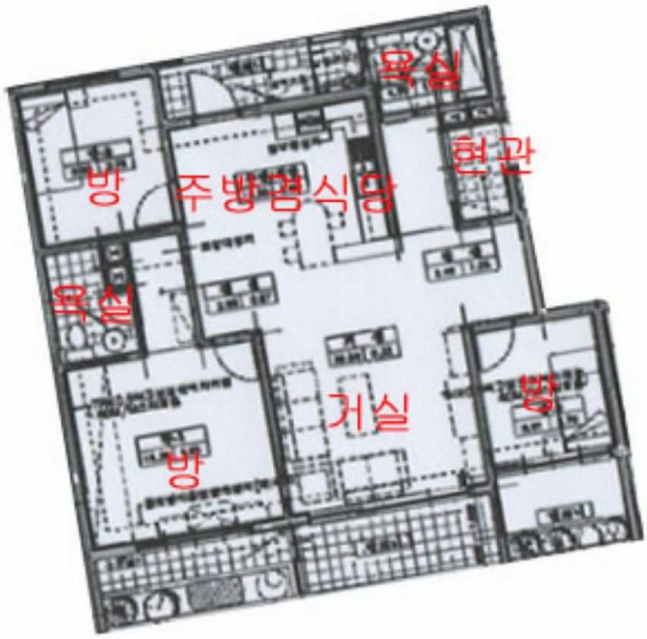
울산광역시 남구 달동 1311-1
달동삼강제나두아파트 5층 502호

4

[5층 호별배치도]



[내부구조도]





1311-1 5 502
( )