

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 아름드리  
소유물건(2025타경852)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 최병국

감정평가서번호: 태화250211-0001

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.

태화감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김원태



(인)

감정평가액	이억팔천일백만원정 (₩281,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 최병국	감정평가 목적	법원경매			
제출처	울산지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 아롬드리 (2025타경852)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.11	2025.02.11	2025.02.12		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	281,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩281,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

울산광역시 남구 신정동 소재 "울산광역시 상수도사업본부" 동측 인근에 위치하는 미소 드리움아파트 18층 1803호에 대한 경매 목적의 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 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나, 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 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 대상물건의 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 02월 11일을 기준시점으로 하였습니다.

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 02월 11일에 실시하였으며, 실지조사 내용은 후첨 “호별배치도” 및 “구분건물 감정평가요항표” 등으로 참고하시기 바랍니다.

## 5. 감정평가방법

### 가. 감정평가 방식

- **원가방식:** 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- **비교방식:** 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식 및 공시지가기준법
- **수익방식:** 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## 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 집합건물(아파트)로서 일반적인 거래관행 상 토지와 건물이 일체로 하여 이루어지고 있어 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 별도 기재하였으니 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 나. 배분비율은 『한국부동산연구원』의 아파트 토지·건물 배분비율표를 참작하여 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[ 출처 : 집합건축물대장 등 ]

구 분	내 용
명 칭	미소드리움아파트
소 재 지	울산광역시 남구 신정동526-10
용 도 지 역	일반상업지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 스투브지붕 20층
사용승인일자	2018.09.20
주 용 도	공동주택(아파트) 및 업무시설
기 타 설 비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 설치되어있습니다.
비 고	-

### 2. 대상 부동산의 현황

기호	층	호	용 도	(1)전유 면적(m <sup>2</sup> )	(2)주거 공용(m <sup>2</sup> )	공급면적(m <sup>2</sup> )		대지지분 (m <sup>2</sup> )	비고
						(1)+(2)			
1	18	1803	오피스텔	82.029	54.0348	136.0638		17.1486	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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, KAIS ]

사례 기호	소재지 (명칭)	층/호	전유 면적(m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	울산광역시 남구 신정동 000-00 00000	00/0000	82.03	17.06	280,000,000	3,413,385	2023.12.05	선정
							2018.09.20	
#2	울산광역시 남구 신정동 000-0 000000	000/00/0000	43.5	6.2	154,000,000	3,540,229	2024.11.21	-
							2022.03.25	
#3	울산광역시 남구 신정동 000-0 000000	000/00/0000	72.49	10.34	209,000,,000	2,883,156	2024.10.04	-
							2022.03.25	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

#### 나. 비교거래사례의 선정

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(사정보정치 = 1.000)

### 4. 시점수정

[울산광역시 남구 아파트]

기 간	비 고
2023.12.05 ~ 2025.02.11	(2021.06=100기준) 거래시점(2023년 11 지수) 가격지수 : 91.5 기준시점(2024년 10 지수) 가격지수 : 91.2  시점수정치 $91.2/91.5 \approx 0.99672$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	기호 1 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대등합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례대비 대등합니다.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	평가대상은 사례대비 대등합니다.
	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 대등합니다.
가치형성요인 비교치(누계)		<b>1.000</b>	-

## 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

일련 번호	대상물건	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
	전유면적 (㎡)							
1	82.449	3,413,385	1.000	0.99672	1.000	3,402,189	280,507,080	<b>281,000,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 가격자료 및 합리성 검토

### 가. 평가전례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/층/호	전유 면적(m <sup>2</sup> )	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/m <sup>2</sup> )	사용승인일	
A	울산광역시 남구 신정동 000-00 00000	00/0000	82.029	경매	279,000,000	2024.08.29	-
					3,401,236	2018.09.20	

### 나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준(원)
본건 및 인근 구분건물	@3,000,000 ~ @3,500,000 (원/면적(m <sup>2</sup> )) (위치별, 층별, 면적, 리모델링 여부 등에 따라 차이 있음)

### 다. 경매통계자료

[ 출처 : 태인경매정보 ]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	평균낙찰가율(%)
울산광역시 남구 / 신정동	최근 1년	아파트	79 /28	83.24/79.89

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

기호	면적(m <sup>2</sup> )	대지지분 면적(m <sup>2</sup> )	비준가액(원)	감정평가액(원)	비 고
1	82.449	17.1486	281,000,000	<b>281,000,000</b>	-

### 2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 집합건물(오피스텔)로 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

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
[도로명주소] 울산광역시 남구 144	울산광역시 남구 신정동	526-10 미소드리 움아파트		철근콘크리트구조				
				스라브지붕				
				지하2층				
				지상				
				20층				
				공동주택				
				업무시설				
				지하2층	1003.345			
				지하1층	1065.91			
				1층	55.92			
				2층	423.08			
				3층	423.08			
				4층	423.08			
				5층	423.08			
				6층	423.08			
7층	423.08							
8층	423.08							
9층	423.08							
10층	423.08							
11층	423.08							
12층	423.08							
13층	423.08							
14층	423.08							

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				15층	423.08			
				16층	423.08			
				17층	474.716			
				18층	526.352			
				19층	526.352			
				20층	526.352			
				(내) 철근콘크리트구조				
				18층 1803호	82.449	82.449	281,000,000	
				1. 소유권	17.1486			
				대지권	-----	17.1486		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	56,200,000	
						건 물 :	224,800,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩281,000,000.-</b>	
			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 남구 신정동 소재 "울산광역시 상수도사업본부" 동측 인근에 위치하는 미소드림아파트 18층 1803호로서 주위는 아파트, 다세대주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 간선도로가 인근에 소재하여 일반대중교통편은 보통 시 됩니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스투브지붕 20층건물로서  
외벽은 치장석붙임 및 몰탈위페인팅마감이며  
내벽은 미장타일 및 벽지붙임이며  
창호는 샷시창입니다.

## (4) 이용상태

건출물 관리대장상 오피스텔로 등재되어 있습니다.

## (5) 설비내역

위생 급배수설비 도시가스설비 승강기설비 화재경보기 등이 되어 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지와 등고 평탄하며 사다리형 토지로서 공동주택 및 업무시설(오피스텔)부지로

# 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) |          |

이용합니다.

## (7) 인접 도로상태등

서측으로는 대로와 접하며, 남측으로는 폭 약8미터 도로와 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역 , 대로3류(폭 25m~30m)(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(2023-03-23)(접합)  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

## (9) 공부와의 차이

없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며 기타사항은 없습니다.

# 광역위치도



소재지 울산광역시 남구 신정동 526-10 미소드림아파트 18층 1803호



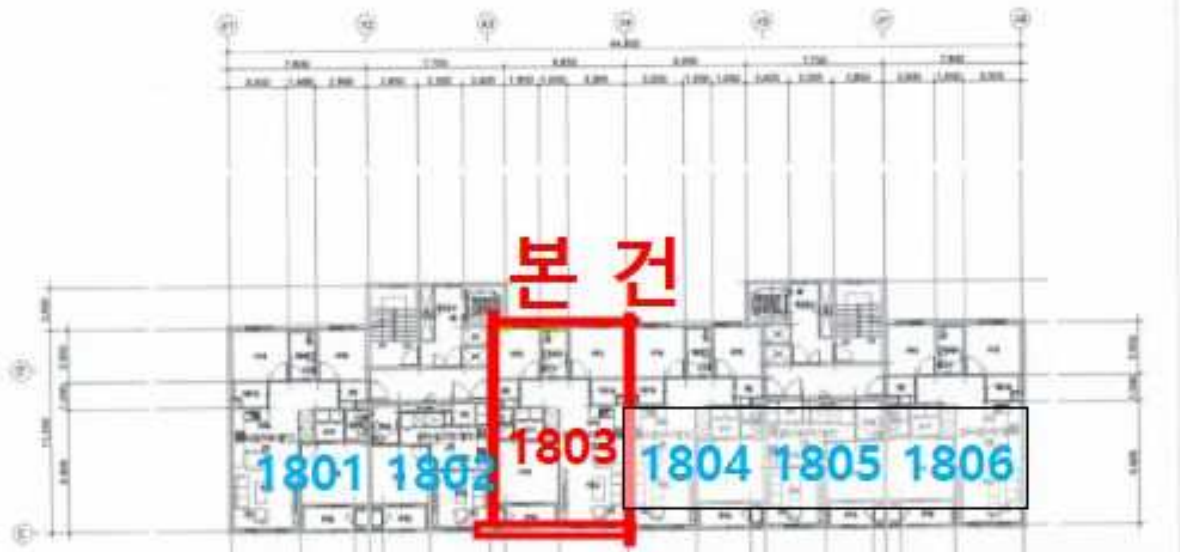
# 위치도



소재지	울산광역시 남구 신정동 526-10 미소드리움아파트 18층 1803호
-----	----------------------------------------



# 건 물 배 치 도



# 내부 구조도



소재지

울산광역시 남구 신정동 526-10 미소드림아파트 18층 1803호



