

감정평가서

건명	진일택 소유물건(2025타경957)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식
감정서번호	누리202503-60-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

누리감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
현홍주




감정평가액	이억오천팔백만원정 (₩258,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	진일택 (2025타경957)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.19	2025.03.19 ~ 2025.03.19	2025.03.19	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	258,000,000
	합계					₩258,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

울산광역시 남구 달동동 소재 <동백초등학교> 서측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서 울산지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

<감정평가에 관한 규칙> 제5조 제1항에 따라 시장가치를 본건 감정평가의 기준가치로 하였으며 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

<감정평가에 관한 규칙> 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 3월 19일로 하였습니다.

4. 감정평가 방법

가. 개요

본건은 <감정평가 및 감정평가사에 관한 법률>, <감정평가에 관한 규칙> 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

나. 집합건물

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 동 규칙 제12조 단서 조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 인근 유사부동산의 가격수준, 평

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

가사례 등 가격 참고자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타

가. 본건 집합건물의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 또는 현장조사를 통해 확인하였습니다.

나. 본건은 현장조사시 폐문부재 등으로 내부조사가 불가하여 외부관찰에 따랐으므로 내부 구조(인테리어 수준의 정도 등), 관리상태 등은 경매의 진행 및 응찰시 재확인 하시기 바랍니다.

다. 평가명령서상 1동의 건물의 표시 내용 중 지하층이 3427049㎡(등기사항전부증명서와 동일)로 되어 있으나 건축물대장상으로는 3427.049㎡으로 되어 있는 바 평가명령서상의 내용이 옳기로 판단되어 명세표의 비고란에 건축물대장상의 내용을 적시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

소재지	울산광역시 남구 달동 1395-13 [도로명주소] 울산광역시 남구 도산로 59		
건물명/층/호	울산달동우방맨션 제1동 제18층 제1808호		
용도	아파트	사용승인일	1998.07.18.
기호/동호수/면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1. 제1동 제18층 제1808호	75.37	38.6759	23.4195
상기 공용면적은 건축물대장상의 전체 공용면적입니다.			

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계), (울산광역시 남구)

사례	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
①	달동 1395-13	울산달동 우방맨션	1/4/***	75.37	23.4195	220,000,000	2024.01.09.
							1998.07.18.
②	달동 1395-13	울산달동 우방맨션	1/17/***	75.37	23.4195	258,000,000	2024.08.21.
							1998.07.18.
③	달동 1395-13	울산달동 우방맨션	1/6/***	84.98	26.4056	317,000,000	2024.09.12.
							1998.07.18.

2) 비교 거래사례의 선정

상기 거래사례 모두 비교가능성이 있으나 상대적으로 본건과 비교가능성이 크며 최근의 거래사례②를 비교사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며 본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

시점수정은 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 일치하지 않아 가격수준의 변동이 있는 경우 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화하는 것을 말하며 한국부동산원이 조사발표하는 전국주택가격동향조사 유형별 매매가격지수를 적용하여 산정합니다..

아파트

지역 : 울산광역시 남구(24.08.21~25.03.19)

거래시점 : 2024.08.21, 2024년07월 지수를 적용 함
기준시점 : 2025.03.19, 2025년02월 지수를 적용 함
2024.08.21 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 91.1
2025.03.19 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 91.2
시점수정치 : $91.2/91.1 \approx 1.00110$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인의 비교

< 본건(1)과 거래사례②의 비교 >

요인구분	세부항목	격차율 (본건/사례)	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등합니다.
	교통시설 등의 배치		
	도심지, 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편의시설의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
호별 요인	층별효용	1.00	대등합니다.
	향별효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
누계		1.000	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

7. 비준가격

대상물건과 거래사례간 사정보정, 시점수정 및 가격형성요인, 전유면적 비교에 따른 대상 물건의 비준가격은 아래와 같습니다.

본건 기호	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격 (원)	결정가격 (원)
	기호	거래금액(원)						
1	②	258,000,000	1.00	1.00110	1.000	75.37 / 75.37	258,283,800	258,000,000

III. 가격 참고자료

1. 인근 유사물건 감정평가 사례

(한국감정평가사협회), (울산광역시 남구)

소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액 (원)	기준시점
						사용승인일
달동 1395-13	울산달동 우방맨션	1/24/***	84.98	경매	319,000,000	2023.03.03.
						1998.07.18.
달동 1395-13	울산달동 우방맨션	1/18/***	75.37	경매	232,000,000	2023.06.28.
						1998.07.18.

2. 경매통계

<출처 : 감정평가정보체계-부동산태인>

지역	기간	용도	낙찰건수	평균낙찰가율(%)
울산광역시 남구	최근 1년	아파트	76	85.87
		주상복합(주거)	10	77.85

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 가격참조자료 등에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 이를 평가대상 물건의 감정평가액으로 결정하였으며 <감정평가에 관한 규칙> 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 감정평가방법은 적용하지 않았습니다.

2. 감정평가액의 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
기호(1) 울산달동우방맨션 제1동 제18층 제1808호	258,000,000	-

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		
	울산광역시 남구 달동 [도로명주소] 울산광역시 남구 도산로 59	1395-13 울산달동 우방맨션 제1동	아파트	철근콘크리트조 평슬래브지붕 25층 지하층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층 25층	3427049			지하층은 건축물대장상 3,427.049㎡
			부속건물 관리사무실 , 노인정	조적조 평슬라브지붕 2층 1층 2층				
			폐기물	조적조				

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			
(1) 1	울산광역시 남구 달동	1395-13	보관시설	금속판넬지붕 단층	24.0				
			경비실	조적조 아스팔트 싱글지붕 단층	9.75				
			대		3895				
			(내)	철근콘크리트조 제18층 제1808호	75.37	75.37	258,000,000	비준가격	
			(1) 소유권대지권		23.4195	23.4195			
				-----	3,895				
	합 계			이 하	여 백		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 77,400,000 180,600,000	₩258,000,000.-

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 남구 달동 소재 <동백초등학교> 서측 인근에 위치하며 주위는 노변 근린생활시설, 공동주택, 주상용 건물 및 단독주택 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 일반적인 교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 25층 건물 중 18층 1808호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 등

내벽 : 벽지 및 타일 등

창호 : 샤시창호 등

(4) 이용상태

아파트로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전, 승강기 및 가스공급설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리꼴의 토지로서 공동주택 등의 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

동측으로 폭 약 10미터, 서측으로 폭 약 4미터, 남측으로 폭 약 12미터, 북측으로 폭 약 8미터 내외의 도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(동백초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2024-12-20)(여천천)

(9) 공부와의 차이

없습니다.

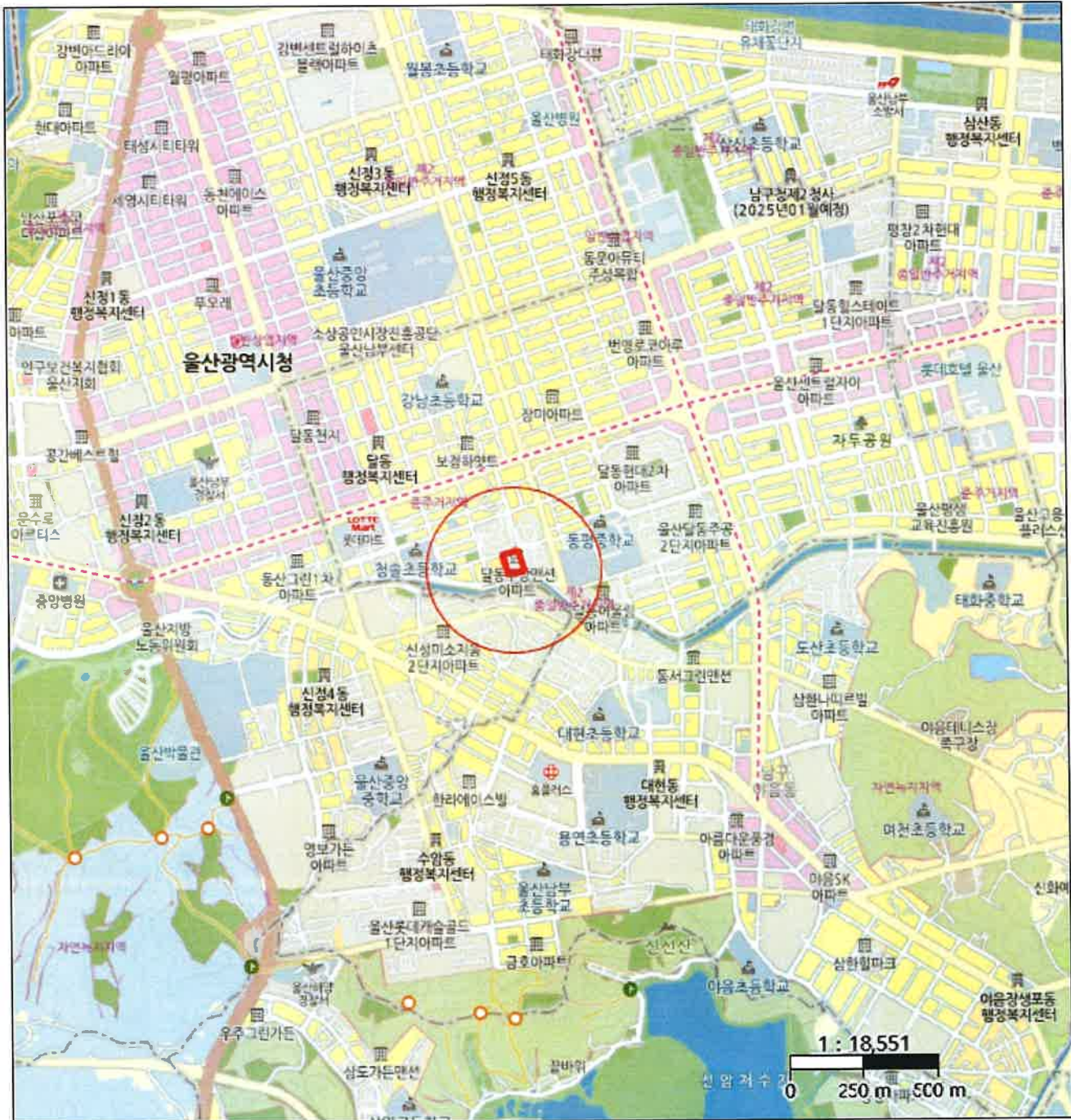
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며 기타 사항 없습니다.

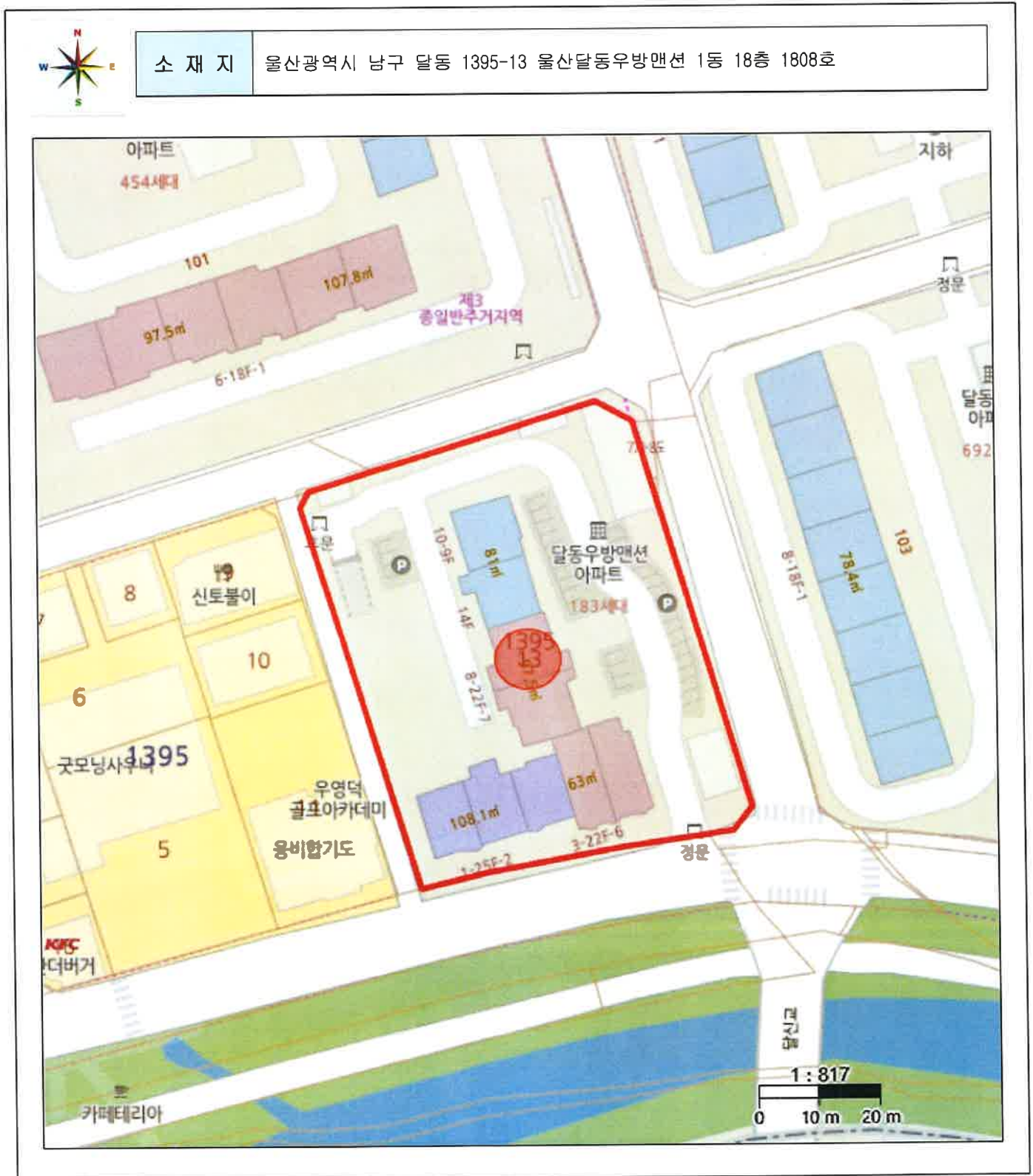
광역위치도



소재지	울산광역시 남구 달동 1395-13 울산달동우방맨션 1동 18층 1808호
-----	---



상세 위치도

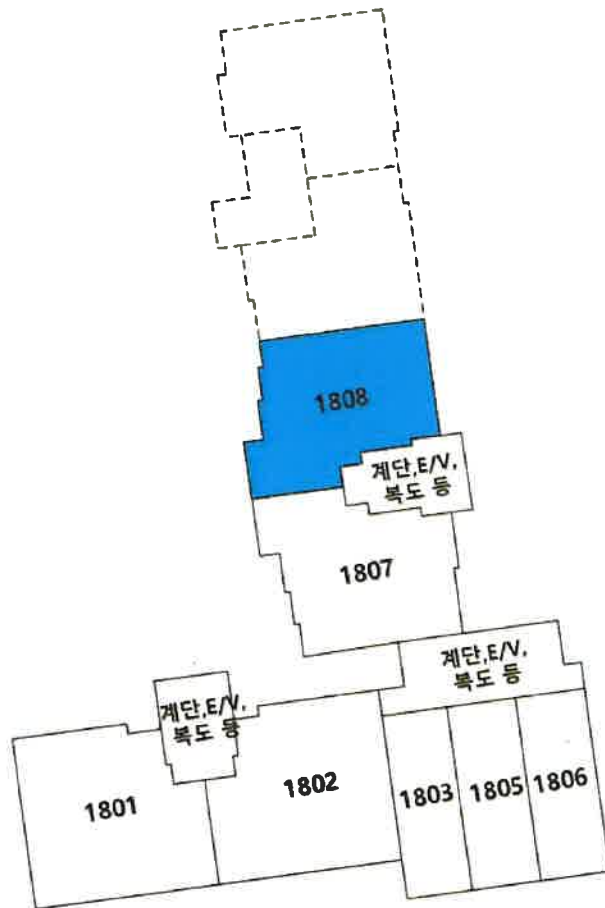


호 별 배치도



소재지 울산광역시 남구 달동 1395-13 울산달동우방맨션 1동 18층 1808호

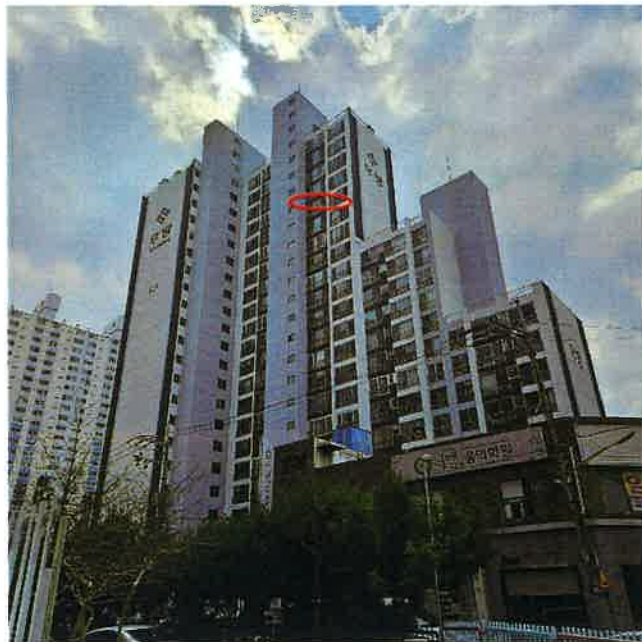
축척 없음



사 진 용 지



본건 전경 (서측에서 촬영)

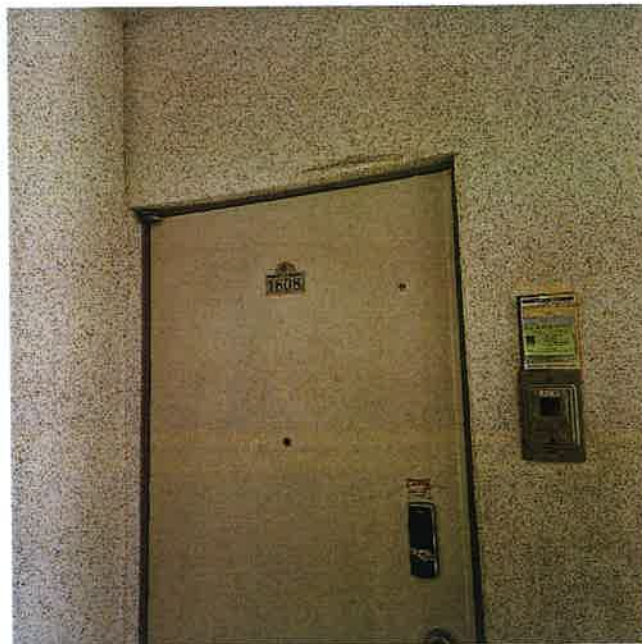


본건 전경 (북동측에서 촬영)

사 진 용 지



출입구 (동측에서 촬영)



현관