

감정평가서

건명	박진경 소유물건(2025타경1039)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식
감정서번호	250404-17-3101

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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 울산지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박흥규

박흥규



(주)리얼티뱅크감정평가법인 울산지사 지사장 박흥규



(서명또는인)

감정평가액	오억사천일백만원정 (₩541,000,000.-)			
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식	감정평가 목적	법원경매	
제출처	울산지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박진경 (2025타경1039)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.08	2025.04.08 ~ 2025.04.08	2025.04.08

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	1세대	아파트	1세대	-	541,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩541,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
정창현

정창현



심사확인

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 남구 달동 소재 '강남초등학교' 남서측 인근에 위치하는 구분건물(삼환 아르누보) 제22층 제2205호에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치

본 평가는 「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」 및 「 감정평가에 관한 규칙 」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「 감정평가에 관한 규칙 」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 일자인 2025년 04월 08일임.

4. 실지조사 실시기간

본건이 있는 곳에서 본건의 현황 등을 직접 확인한 실지조사 실시기간은 2025년 04월 08일임.

5. 감정평가의 방법

본건은 구분건물로서 「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」 제3조 및 「 감정평가에 관한 규칙 」 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사레비교법으로 평가하였으며, 인근 동 유사형의 규모 및 위치의 임대사레 포착이 곤란하여, 동규칙 제12조 제2항 단서조항에 의거 다른 평가방법에 의한 시산가격 비교는 생략하였음. 또한 귀요청에 의거 토지와 건물의 배분가액을 감정평가명세표상에 병기하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

본건의 호별 위치확인 현황에 의하였으며, 폐문부재로 인하여 내부구조를 확인할 수 없어 외부관찰 등을 종합적으로 고려한 통상적 상태를 기준으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

- 소재지 : 울산광역시 남구 달동 1412
- 건물의 구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
- 연 면 적 : 31,210.12㎡
- 건물규모 : 지하2층/지상 33층
- 층별용도
 - 지1~2층: 기계실, 주차장
 - 1층: 소매점등,
 - 2층: 근린생활시설, 업무시설등,
 - 3층: 주민공동시설등,
 - 4~33층: 아파트.

일련 번호	층, 호수	면 적 (㎡)			용 도	비 고 (사용승인일자)
		전유면적	주거 공용면적	대지권 면적		
1	제22층 제2205호	128.4	7.07	40.90	아파트	2009.04.03

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례의 선정

(1) 유사부동산의 실거래사례(한국감정원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서상)

일련 번호	소재지번 및 건물명, 동, 층, 호수	거 래 가 액 (원)		전유면적 (㎡)	매매시점
		단 가	총 액		
a	달동 1412 삼환아르누보 제8층 제○○○호	약 4,065,420	522,000,000	128.4	2024.10.24
b	달동 1412 삼환아르누보 제17층 제○○○○호	약 4,211,332	495,000,000	117.54	2024.10.14
c	달동 1412 삼환아르누보 제19층 제○○○○호	약 4,573,682	545,000,000	119.16	2024.04.24

※ 거래단가는 전유면적 기준임.

(2) 비교사례의 선정

본건과 인근 지역 내에 소재하고, 대상물건과 물적 유사성이 높은 "사례(b)"를 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제14조 제②항 제2호의 자가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아 한국부동산원이 발표하는 아파트 매매가격지수(울산)를 이용하여 시점수정치를 산정함.

지역 : 울산광역시 남구 (2024.10.14.~2025.04.08)	-거래시점 : 2024.10.14, 2024년09월 지수를 적용 함
	-기준시점 : 2025.04.08, 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년02월 지수를 적용함
	2024.10.14 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 91.1
	2025.04.08 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 91.2
	시점수정치 : $91.2/91.1 \approx 1.00110$

5. 가치형성요인 비교

조 건	구 분 세 항 목	격차율		비 고
		사례	본건1	
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치도, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치 등	1.00	1.00	상호 유사함.
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	상호 유사함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별, 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	상호 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 유사함.
누 계		-	1.000	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 시산단가 (천단위 미만 반올림)

(단위:원/m²)

일련 번호	사례단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가	결정단가
1	4,211,332	1.000	1.00110	1.000	4,215,964	4,216,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 중개업소 탐문조사

가격수준	본건과 유사한 아파트의 시세수준은 약 4,000,000 ~ 5,000,000원/m ² 내외임.
------	--

2. 평가전례

일련 번호	소재지번 및 건물명, 동, 층,호수	평 가 금 액 (원)		전유면적 (m ²)	평가 목적	기준시점
		단 가	총 액			
#1	달동 1412 삼환아르누보 제32층 제○○○○호	약 3,828,483	450,000,000	117.54	경매	2024.04.15
#2	달동 1412 삼환아르누보 제19층 제○○○○호	약 3,819,976	449,000,000	117.54	경매	2022.11.22

※ 단가는 전유면적기준임.

3. 낙찰통계(※자료출처: 부동산태인)

기 간	지 역	용 도	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수
1년간 평균	울산광역시 남구	아파트	85.31	84.37	86
6개월 평균			85.4	83.99	44

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 구분건물감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(가격수준, 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액

일련 번호	층,호수	전유면적(m ²)	평 가 금 액		
			결정단가(원/m ²)	산출금액(원)	평가액(원)
1	제22층 제2205호	128.4	4,216,000	541,334,400	541,000,000

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		
(1)	울산광역시 남구 달동 [도로명주소] 울산광역시 남구 삼산로 87	1412 삼환 아르누보	공동주택 및 근린 생활시설 및 업무 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 33층				
					지2층	4,166.4		
					지1층	4,069.45		
					1층	1,268.46		
					2층	1,473.78		
					3층	608.27		
					4층~14층 각	753.88		
					15층	192.74		
					16층~27층 각	753.88		
					28층~33층 각	348.63		
1	울산광역시 남구 달동	1412	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제22층 제2205호				
						5,476.9		
						128.4	128.4	541,000,000 비준가액 (공용면적 포함)
					1.소유권	40.9		
					대지권	5,476.9x	40.9	
		5476.9						
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 162,300,000 378,700,000	
	합 계						₩541,000,000.-	
			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

본건은 울산광역시 남구 달동 소재 '강남초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 공동주택, 대형마트등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근가능하며 인근에 버스정류소가 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 33층 건물내 제22층 제2205호로서,
외벽: 치장석붙임, 몰탈위 페인트마감,
내벽: 벽지 및 타일 마감 등,
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로 주상용 건부지로 이용중.

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

단지 주변 도로망 상태 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로1류(폭 10m~12m)(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2017-03-30)(청솔초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(출입문
신설)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도

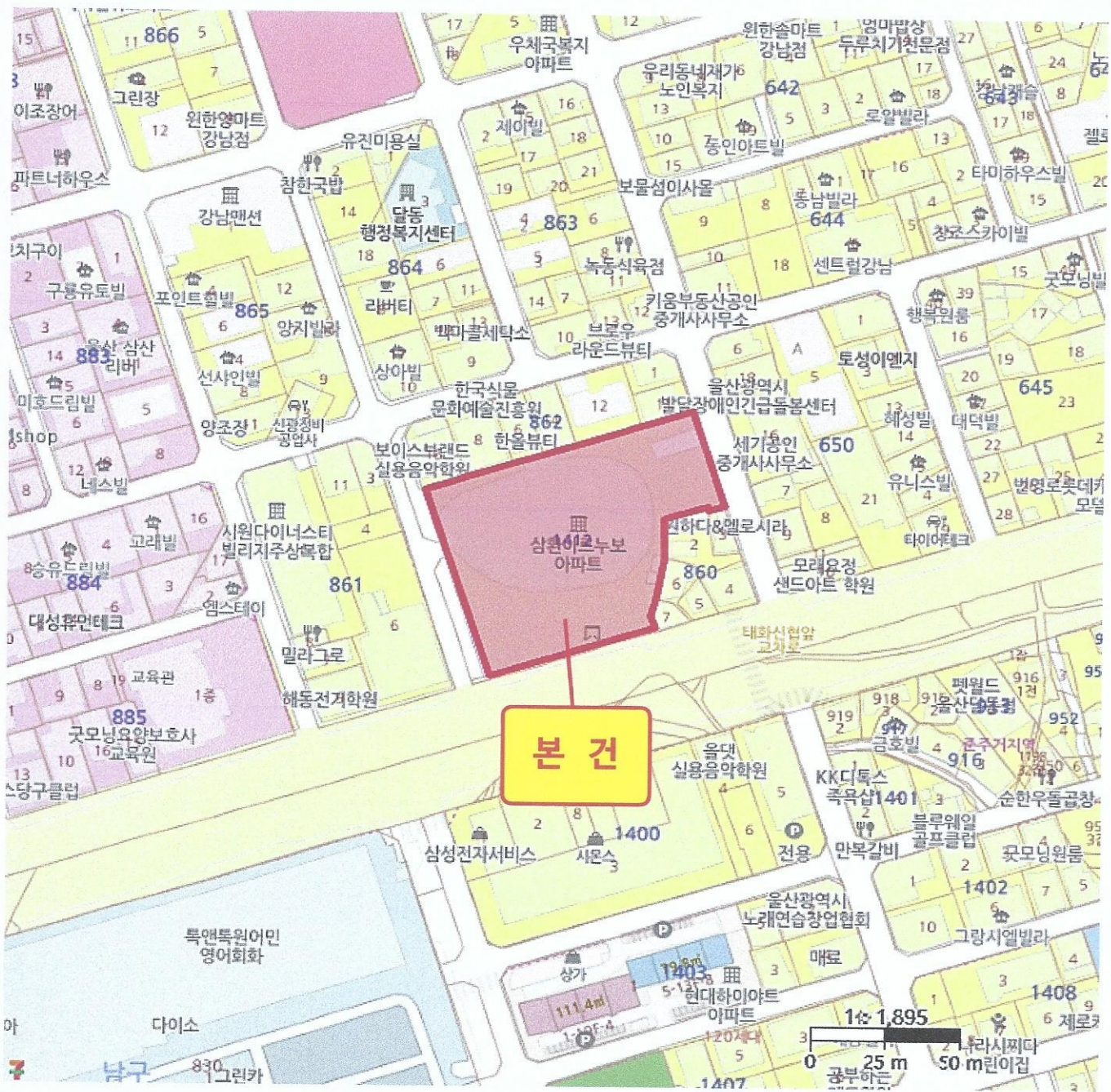


소재지	울산광역시 남구 달동 1412 삼환아르누보 제22층 제2205호
-----	--



상세 위치도

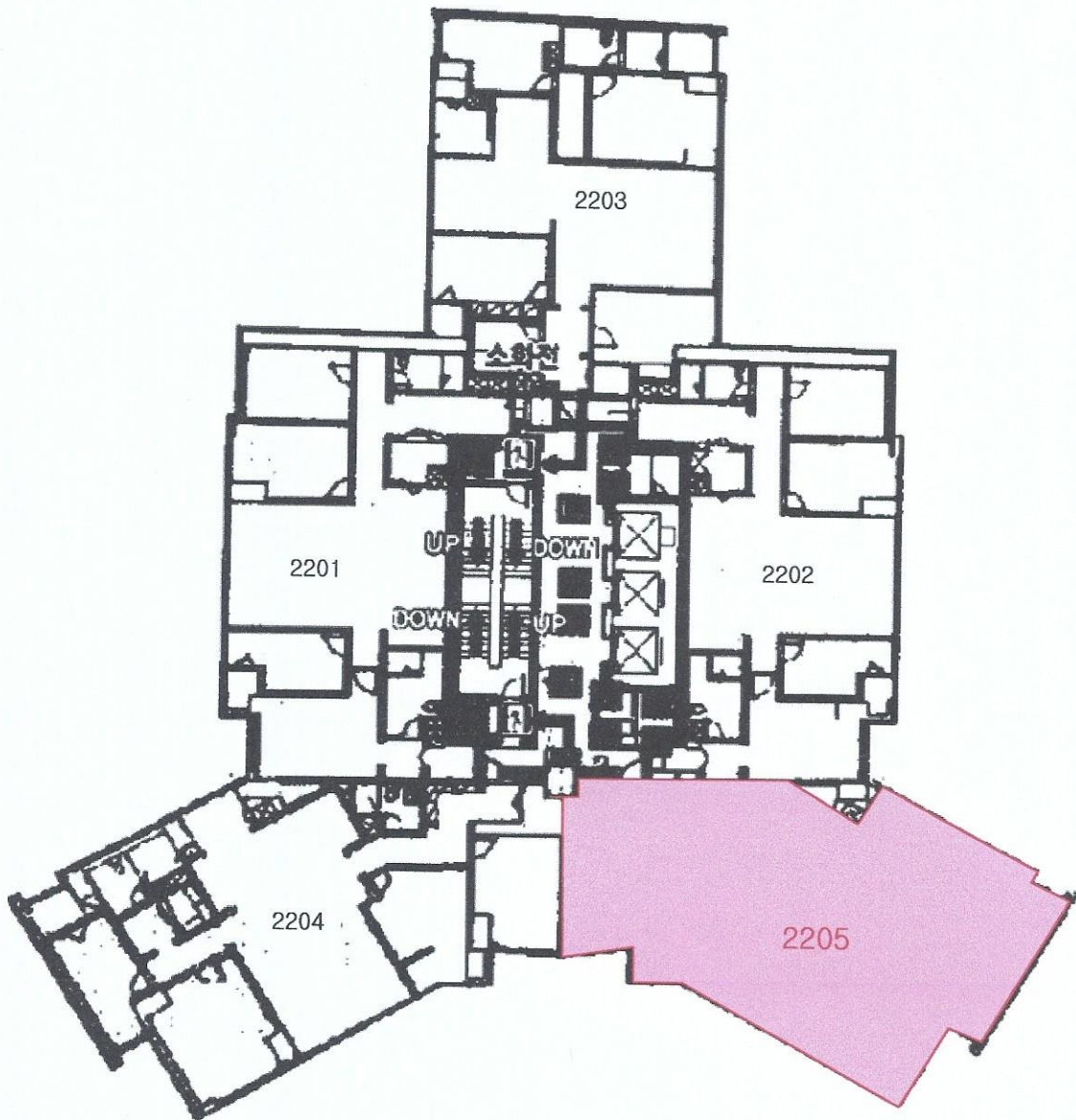
소재지 **울산광역시 남구 달동 1412
삼환아르누보 제22층 제2205호**



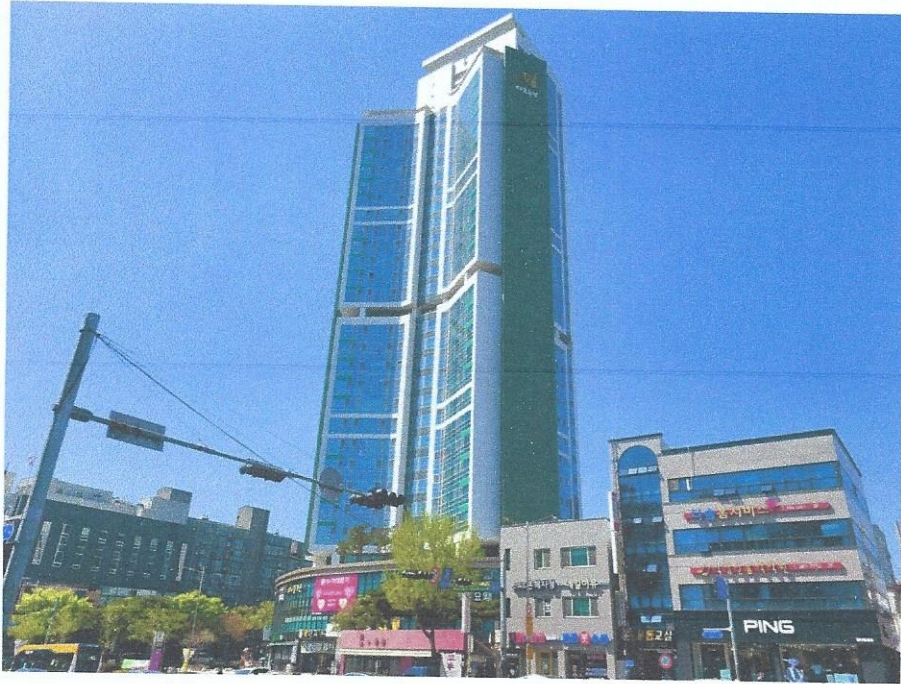
호별배치 및 임대개황도



울산광역시 남구 달동 1412
삼환아르누보 제22층 제2205호



사 진 용 지

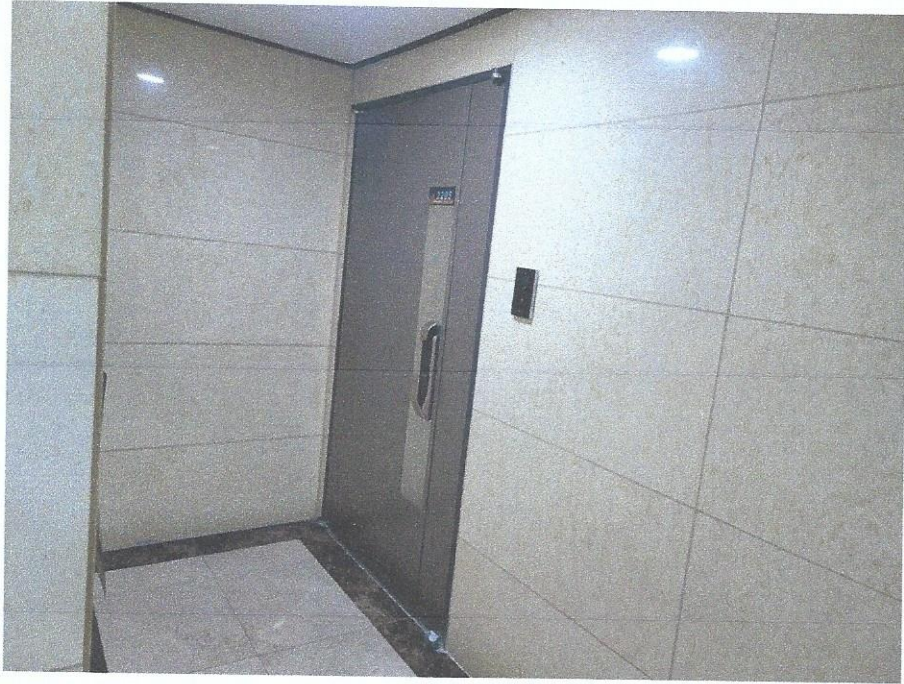


본건소재 건물 전체 전경(1)

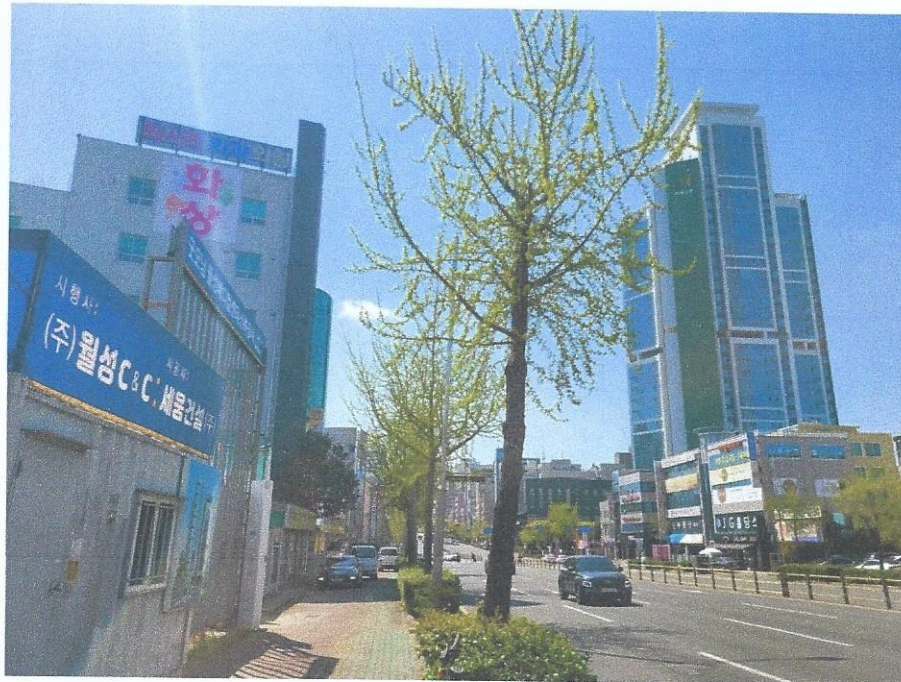


본건소재 건물 전체 전경(2)

사 진 용 지



본건 현관



주위환경(1)

사 진 용 지



주위환경(2)



주위환경(3)