



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	신일 2026-040
평가금액	403,000,000 원
평가기관 / 평가자	신일감정평가사사무소 / 임재철
서명해쉬 페이지수	총 22 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	신일감정평가사사무소 / 임재철	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-05-19 16:43:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 울산광역시 북구 천곡동 877-2 외
북구천곡동아트힐타운하우스
주건축물제3동 제B101호 소재 물건

의뢰인: 한국자산관리공사 부산지역본부장

감정평가서번호: 신일 2026-040

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.

신일감정평가사사무소



신일감정평가사사무소

SHINIL APPRAISAL CO.

(구분건물)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사
임재철

林 在 哲



(인)

감정평가액		사역삼백만원정(W403,000,000.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 부산지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 부산지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사디티비	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	2025-01915-A01	2026.05.19	2026.05.16	2026.05.19		
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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	403,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩403,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 북구 달천동 소재 “북구달천농공단지” 북측 인근에 소재하는 부동산(연립주택)으로서 한국자산관리공사 부산지역본부의 공매(국세, 지방세) 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건개요

1) 구분건물

(출처: 귀 제시목록, 집합건축물대장 등)

소재지 (도로명주소)		울산광역시 북구 천곡동 877-2 외 1필지 (울산광역시 북구 음달길 83-34)			
건물명, 층, 호수		북구 천곡동 아트힐 타운하우스 주건축물제3동 제지하1층,2층 제비101호			
구 조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용 승인일자	2018.08.27	층수
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	용도
일련번호	동명/층/호수				
가	주건축물제3동/ 지하1층,2층/비101호	156.19	57.78	361.2546	연립주택

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 05월 19일을 기준하였습니다.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2026년 05월 16일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

2) 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 감정평가하였습니다.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「국세징수법」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련규정 및 감정평가 일반 이론에 의거하여 감정평가하였습니다.

2) 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙이므로 대상부동산을 거래사례비교법을 적용하여 일괄로 감정평가하였습니다.

3) 적용한 평가방법 및 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법(비교방식)에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 규정에 따라 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 합니다.

대상물건의 경우, 원가방식의 적용은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적 산정이 곤란하여 적용하기에 부적합하고, 또한 수익방식의 적용은 임대수익의 파악이 쉽지 않고, 수익 또한 일정하지 않아 이의 적용은 곤란한 경우로서, 다른 방식에 의한 감정평가방법의 적용은 생략하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

1) 임대관계

본건의 임대차관계는 미상입니다.

2) 기타

- ① 본건의 소재지, 지번, 층·호수번호, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하여 표기하였습니다.
- ② 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일괄하여 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.
- ③ 본건 구분건물(연립주택)에 대하여 공부(집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등)와 실지조사를 통한 현황은 물적동일성이 인정됩니다.
- ④ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물 현황도면 및 현장조사 등에 의하여 확인하였습니다.
- ⑤ 본건은 공부상 지하1층, 지하2층에 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 토지 단차로 인하여, 현황은 주차공간이 있는 지상에서 각 층으로 직접 출입할 수 있으며, 복층 구조로서 지하2층에서 내부 계단을 통해 지하1층으로 출입할 수 있습니다. (후첨 사진용지 및 건물개황도 등을 참조바랍니다.)
- ⑥ 전입세대확인서 열람 결과는 아래와 같습니다.

해당 호	전입세대확인서 내용
주건축물제3동 제비101호	해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였습니다.

2. 비교사례 선정

1) 인근지역 내 연립·다세대주택 거래사례 [울산광역시 북구 (이하 동일)]

[자료출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계]

구분	소재지/ (건물명)	호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점/ (사용승인일)	비고
①	천곡동 877-2 외 (아트힐타운하우스 제1동)	○○○	55.12	2,721,335	150,000,000	2025. 12. 02.	다세대 주택
②	천곡동 877-2 외 (아트힐타운하우스 제3동)	○○○	46.39	2,120,931	98,390,000	2023. 09. 20.	연립 주택
③	천곡동 877-2 외 (아트힐타운하우스 제3동)	○○○	46.39	2,120,931	98,390,000	2023. 09. 20.	연립 주택

2) 비교사례 선정

상기 거래사례 중 대상과 동일 단지에 소재하고, 비교적 최근의 사례로서 본건과 비교가능성이 높다고 판단되는 “거래사례 ①”을 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

상기 거래사례 ①은 거래시점, 전유면적, 해당 층 등을 고려할 때 일반적인 가격수준범위 내에 속하는 것으로서, 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.000)

4. 시점수정

1) 개요

시점수정은 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “해당 지역의 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치 산정

사례구분	시점수정치	비 고
①	0.99701	연립다세대 지역 : 울산광역시(25.12.02 ~ 26.05.19) 거래시점 : 2025.12.02, 2025년11월 지수를 적용함. 기준시점 : 2026.05.19, 2026년04월 지수를 적용함. 2025.12.02 매매 가격지수 (적용:2025년11월) : 100.2 2026.05.19 매매 가격지수 (적용:2026년04월) : 99.9 시점수정치 : $99.9/100.2 \approx 0.99701$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목(주거용)

가치형성요인	
항 목	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
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교내용 (본건 / 거래사례 ①)

본건 일련번호	구분	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인비교치
가	3동/비101호	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
비교내용						
단지 외부요인		본건은 거래사례 ① 대비 단지 외부요인은 대체로 유사합니다.				
단지 내부요인		본건은 거래사례 ① 대비 본건 비101호의 관리상태 등에서 열세합니다.				
호별요인		본건은 거래사례 ① 대비 호별요인은 대체로 유사합니다.				
기타요인		본건은 거래사례 ① 대비 기타요인은 대체로 유사합니다.				

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)

본건		사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)
일련번호	동명/호수					
가	주건축물제3동/비101호	2,721,335	1.000	0.99701	0.950	2,577,538

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 구분건물	2,700,000원/㎡ 내외	전유면적 기준
의견		
본건 인근에 소재하는 유사물건의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으며, 건물의 관리상태, 해당 층, 신축년도 등에 따라 가격격차가 있습니다.		

2. 인근 감정평가전례

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지/ (건물명)	호수	전유면적 (㎡)	전유면적 당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점/ (사용승인일)	평가 목적	비고
㉠	천곡동 875 (단디블리스힐)	○○○	90.02	2,277,272	205,000,000	2025.05.16./ (2016.08.05.)	공매	연립 주택
㉡	천곡동 877-2 외 (아트힐타운하우스 제3동)	○○○	156.19	3,444,523	538,000,000	2023.02.07./ (2018.08.27.)	법원 경매	연립 주택
㉢	천곡동 877-2 외 (아트힐타운하우스 제2동)	○○○	90.02	3,821,373	344,000,000	2023.02.07./ (2018.08.27.)	법원 경매	다세대 주택

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 경매통계분석

[자료출처: 부동산태인]

구분	용도	울산광역시			울산광역시 북구		
		낙찰가율 (%)	평균낙찰가율 (%)	낙찰건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰가율 (%)	낙찰건수
1년간 평균	연립	78.20	72.85	16	-	-	-
	다세대	67.10	64.59	56	70.70	71.46	7

Ⅳ. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

1. 시산가액 검토

상기 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액은 인근 유사 부동산의 시세수준, 감정평가 전례 등에 의해 그 합리성이 인정되는 바, 이에 감정평가 목적 등을 고려하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 본건 부동산의 평가금액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

본건		전유면적 (㎡)	전유면적 기준 산정 단가(원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원) 결정
일련번호	동명/호수				
가	주건축물제3동/비101호	156.19	2,577,538	402,585,660	403,000,000
합 계					<u>403,000,000</u>

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 북구 천곡동	877-2, 877-3	연립주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
	[도로명주소] 울산광역시 북구 천곡동 음달길 83-34	위 지상		지2층	204.19			
		북구 천곡동 아트힐 타운 하우스 주건축물 제3동		지1층	445.46			
				1층 ~ 4층	각층 263.44			
1.	울산광역시 북구 천곡동	877-2	대	자연녹지지역	2,590			
2.	동소	877-3	대	자연녹지지역	1,001			
가	동소	877-2, 877-3	위 지상	(내) 철근콘크리트구조 제지하1층,2층 제비101호				
				지하1층	78.18	156.19	403,000,000	비준가액 (공용면적 : 57.78 ㎡ 포함)
				지하2층	77.01			
					3,612,546	361.2546		
				1, 2 소유권대지권	35,910,000			
				합 계				
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

Page : 1

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 북구 달천동 소재 “북구달천농공단지” 북측 인근에 위치하며,
주위는 근린생활시설, 다세대주택, 단독주택, 임야 등으로 형성되어 주위환경은 보통시
됩니다.

2. 교통 상황

본건까지 차량접근 가능하며, 일반적인 교통상황은 보통시 됩니다.

3. 건물의구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 주건축물제3동 제비101호로서,
외벽 : 드라이비트, 스톤코트 마감 등,
내벽 : 벽지, 일부 타일붙임 마감 등,
창호 : 샷시창호 등입니다.

4. 위생,냉난방시설등

전기, 위생, 급·배수, 난방설비 등이 되어 있습니다.

5. 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 부정형 토지로서, 다세대주택, 연립주택 건부지로 이용 중입니다.

구분건물 감정평가요항표

Page : 2

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

6. 도로상태 및 주차장시설등

본건 남측으로 포장도로에 접해 있으며, 본건 토지 내 주차가능합니다.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

본건 토지 2필지 공히 도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(가축사육 제한지역
(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 입니다.

8. 공부와의 차이

없습니다.

9. 임대관계 및 기타

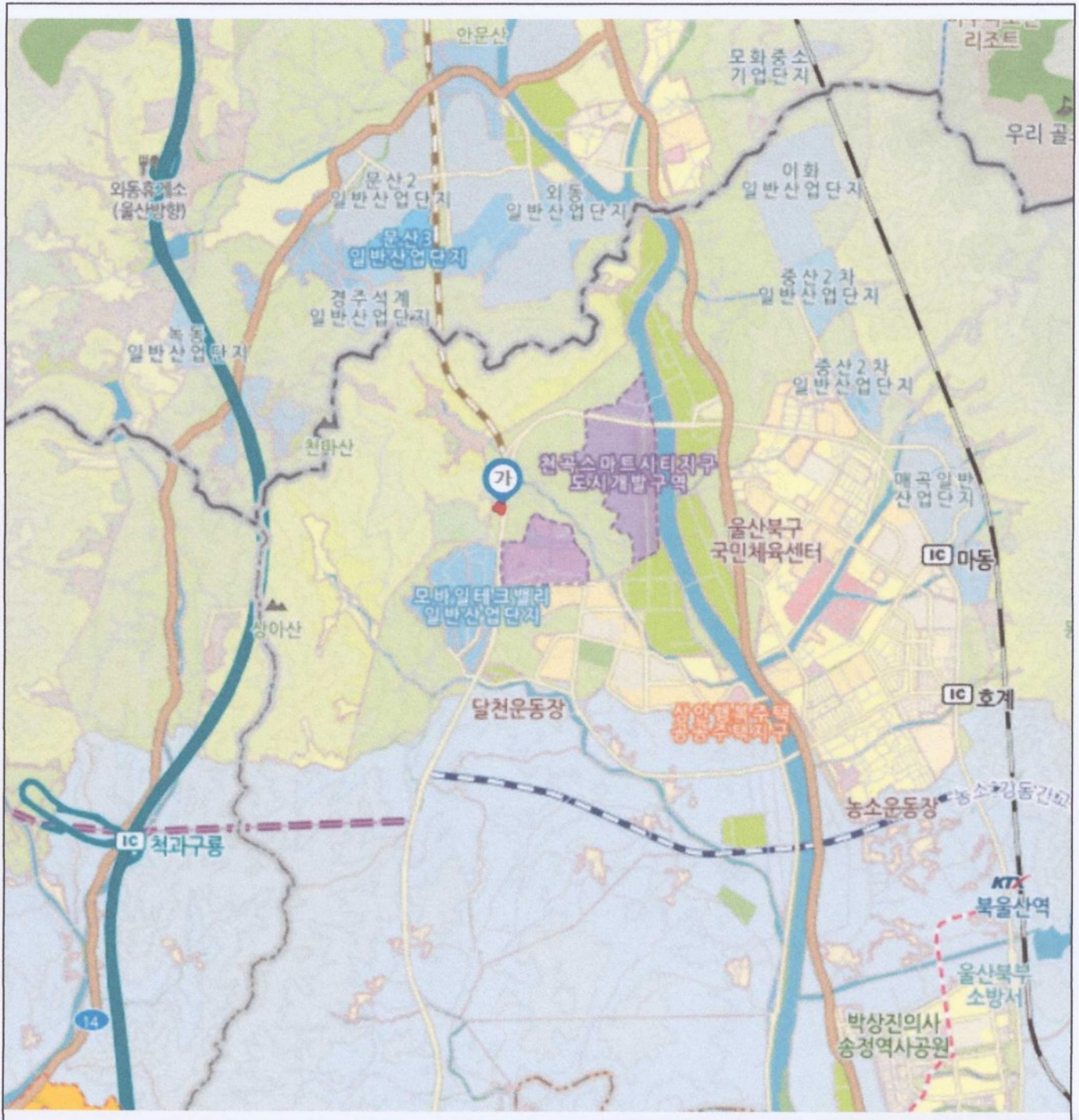
- 임대관계 : 미상입니다.
- 기타사항 : 없습니다.

광역위치도



소재지

울산광역시 북구 천곡동 877-2외 북구천곡동아트힐타운하우스 주건축물제3동동 지하1층,2층층 B101호



위 치 도



소 재 지

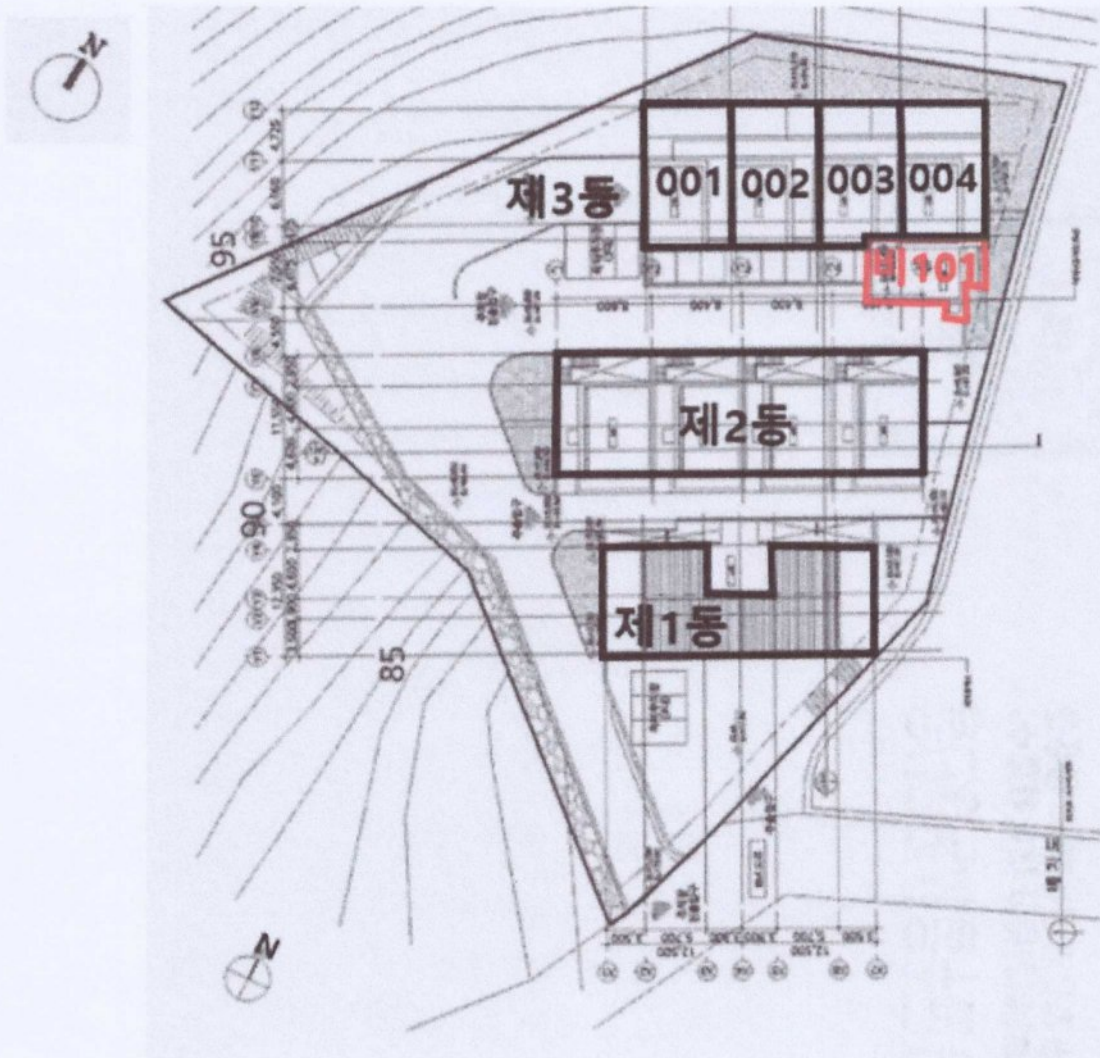
울산광역시 북구 천곡동 877-2외 북구천곡동아트힐타운하우스 주건축물제3동동
지하1층,2층층 B101호



건물개황도

기호 가 (구분건물): 울산광역시 북구 천곡동 877-2 외
북구천곡동아트힐타운하우스 주건축물3동 지하1층,2층 비101호

Non Scale

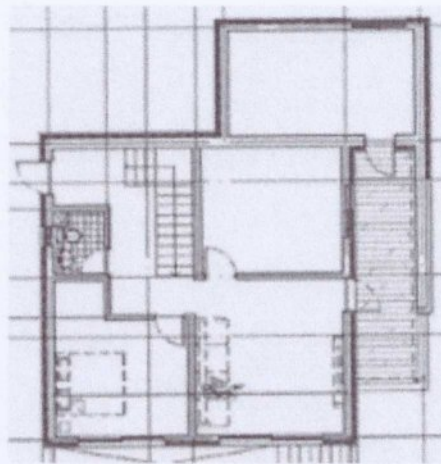


[본건 호별배치도]

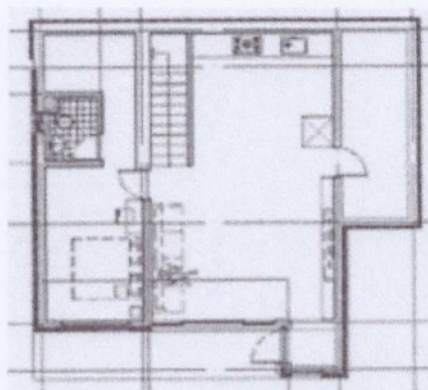
건 물 개 황 도

기호 가 (구분건물): 울산광역시 북구 천곡동 877-2 외
북구천곡동아트힐타운하우스 주건축물3동 지하1층,2층 비101호

Non Scale



[3동 비101호 지하1층 평면도]



[3동 비101호 지하2층 평면도]

사 진 용 지



본건 전경 (지하2층에서 촬영)



본건 전경 (지하1층에서 촬영)

사 진 용 지



지하2층 내부



지하1층 내부