감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 최길섭 소유물건(2025타경1665)

의 뢰 인: 울산지방법원 사법보좌관 안국성

감정평가서번호: 260107

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.

연산감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
천 성 봉 (인)

감정평가액	삼억일천만원정(₩310,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 안국성	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	울산지방법원 경매2계	
소 유 자 (대상업체명)	최길섭 (2025타경1665)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.01.17	2026.01.14 ~ 2026.01.17	2026.01.18

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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	310,000,000
	합 계					₩310,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 남구 삼산동 1461-1 우성아파트 103동 3층 306호에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실 지조사

1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026.01.17.을 기준으로 함.

2) 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2026.01.14.에 실시하였음.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 구분건물과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 한국부동산연구원의 배분비율을 기준으로 대상 부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시길 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지 건물명 동·층·호 [도로명주소]	울산광역시 남구 삼산동 1461-1 우성아파트 103동 3층 306호 [도로명주소: 울산광역시 남구 돋질로261번길 32]					
단지규모	아파트 5동 상가 1동 부대시설 (494세대)				사용승인일	1991.05.20. (2009.07.06. 부대시설증축)
일련번호	용도	전유면적 (m²)	공용면적 (m²)	대지권면적 (m²)	공동주택(아파트)가격 (2025.01.01.기준)	비고
1	아파트	84.99	18.14	40.347	204,000,000	지하1층 지상14층

•공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1)인근 유사부동산의 거래사례 [자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

사례	소재지·건물명 동·층·호	전유면적 (m²)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/m²)	거래시점 사용승인일
#1	남구 삼산동 1461-1 우성아파트 102동 3층 3**호	84.99	40.347	300,000,000	3,529,827	2025.06.20
						1991.05.20

※거래단가 = 거래금액/전유면적

(2)비교사례의 선정

비교성이 높다고 판단되는 사례중 적절하다고 판단한 거래사례 #1을 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 등기된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

1) 시점수정은 한국부동산원에서 발표하는 집합건물지수 중 본건과 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 산정하였습니다.

2)시점수정치 산정

아파트

지역 :울산광역시 남구(25.06.20~26.01.17)

거래시점 : 2025.06.20, 2025년05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2026.01.17, 2025년12월 지수를 적용 함

2025.06.20 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 100.1

2026.01.17 매매 가격지수 (적용:2025년12월) : 103.4

시점수정치 : 103.4/100.1≒1.03297

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

일련번호1

요인구분	세부항목	본건 / 사례	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	같은아파트단지로 대등합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	같은아파트단지로 대등합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	층별 효용 등 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	같은아파트단지로 대등합니다.
가치형성요인 비교치(누계)		**1.000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(본건/사례)		산출가격(원)
					본건	사례	
1	300,000,000	1.00	1.03297	1.000	84.99	84.99	309,891,000
산식 : 사례가격x사정보정치x시점수정치x가치형성요인비교치x본건면적/사례면적							

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

사례	소재지·건물명 동·층·호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	남구 삼산동 1461-1 우성아파트 102동 3층 3**호	84.99	40.347	300,000,000	3,529,827	2025.06.20 1991.05.20
#2	남구 삼산동 1461-1 우성아파트 103동 14층 14**호	84.99	40.347	327,000,000	3,847,511	2025.10.26 1991.05.20
#3	남구 삼산동 1461-1 우성아파트 103동 10층 10**호	84.99	40.347	355,000,000	4,176,962	2025.09.03 1991.05.20
#4	남구 삼산동 1461-1 우성아파트 102동 7층 7**호	84.98	40.347	360,000,000	4,236,291	2025.10.17 1991.05.20

※거래단가 = 거래금액/전유면적

2. 낙찰통계 (출처 : 부동산 태인)

지역통계		울산			남구		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	87.83%	84.31%	305	90.56%	90.81%	62
6개월 평균	아파트	88.90%	84.63%	146	92.32%	93.21%	31

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	소재지·건물명 동·층·호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)
1	남구 삼산동 1461-1 우성아파트 103동 3층 306호	84.99	40.347	310,000,000

2. 감정평가액 결정의견

인근 거래 등 가격자료에 의하여 거래사례법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 상기와 같이 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	울산광역시 남구 삼산동 [도로명주소] 울산광역시 남구 돋질로261번길 32	1461-1 우성아파트 103동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 14층				
				1층~13층 각층	954.19			
				14층	381.67			
				지하	948.46			
	1.울산광역시 남구 삼산동	1461-1	대		23,026.2			
1				(내) 철근콘크리트조 3층 306호	84.99	84.99	310,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	40.347	40.347		
					23,026.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	186,000,000	
						건 물 :	124,000,000	
	합 계						₩310,000,000.-	
			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

울산광역시 남구 삼산동 삼신초등학교 동측에 소재하며 주변은 아파트단지, 근린생활시설, 공원 교육시설 등 공공시설 등으로 형성된 구획정리지역임.

(2) 교통상황

단지내 차량출입 가능하고 인근에 버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하 1층 지상 14층건내 3층으로 주요마감은
외벽 : 페인팅
창호 : 샤시
내부 : 벽지 등

(4) 이용상태

아파트.

(5) 설비내역

위생 및 급배수, 화재관리, 주차장, 승강기, 난방설비 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로와 대체로 등고이고 평탄한 다각형지로 아파트단지로 이용중임.

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

북측으로 폭 20미터, 서측 및 남측으로 폭 8미터 정도의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(삼산지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(삼신초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(현대한솔유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-11-24)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(노벨유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 남구 삼산동 1461-1 우성아파트 103동 3층 306호



위 치 도

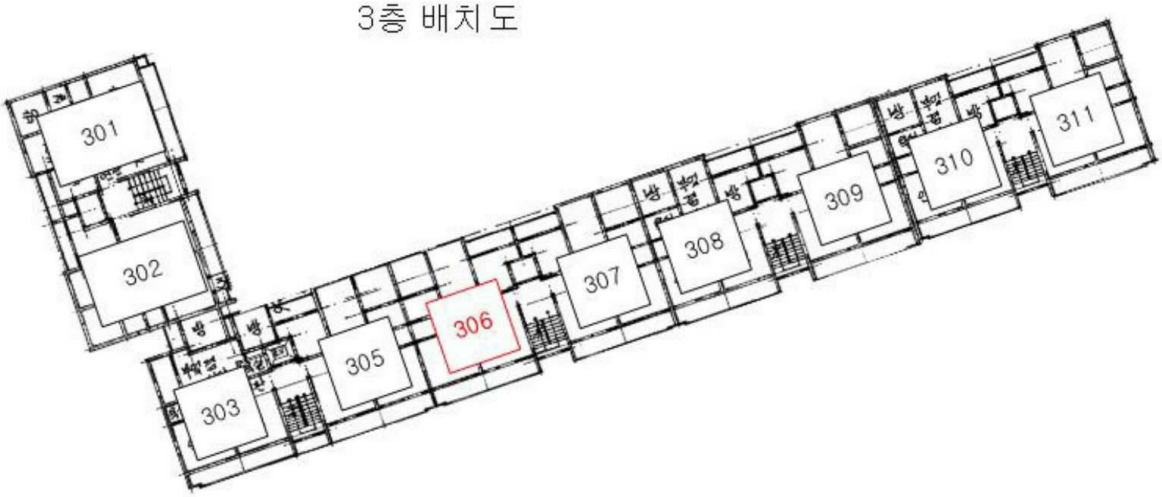
소 재 지	울산광역시 남구 삼산동 1461-1 우성아파트 103동 3층 306호



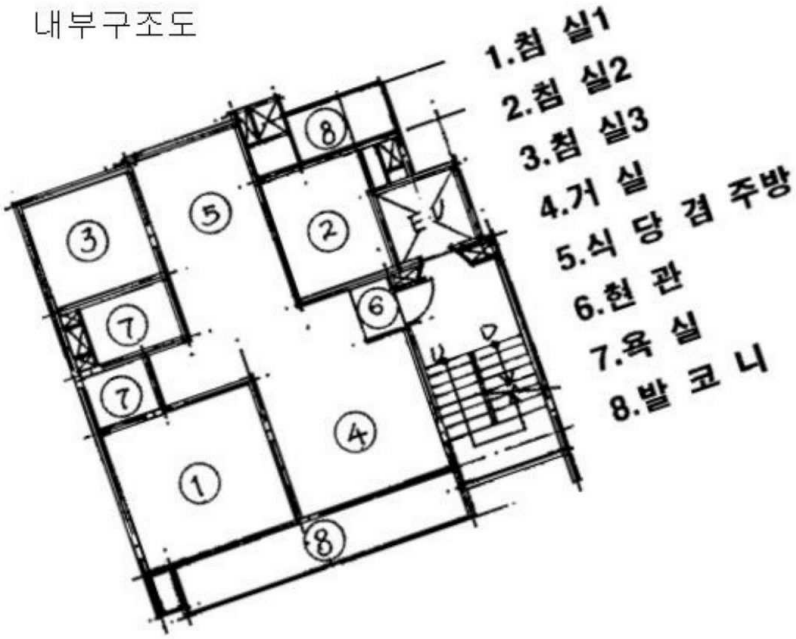
호 별 배 치 도

소 재 지	울산광역시 남구 삼산동 1461-1 우성아파트 103동 3층 306호

3층 배치도



내부구조도




우성
103


6 103 7


3
306


306


102
WOOSUNG
102
103
1F
미
용
실
최가네
김밥
258-0804