감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 울산지방법원 사법보좌관 최병국

건 명 : 2025타경12613

번 호 : 삼창 제 I20252-10002 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

[주] 삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.
울산광역시 남구 달동
1325-12 SONY빌딩 6층
TEL.052-261-1800 / FAX.052-261-3888

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사　　정 순 영　　(인)

(주) 삼창감정평가법인　　울산경남지사장　　이 창 동　(서명 또는 인)

감정평가액	**일억오천육백만원정 (₩156,000,000.-)**			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 최병국	감정평가 목적	경매	
제 출 처	울산지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	조성훈 (2025타경12613)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 10. 13	2025. 10. 13	2025. 10. 13

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡)또는 수량	종 별	면적(㎡)또는 수량	단 가	금 액
아파트	1세대	아파트	1세대	-	156,000,000
합 계					₩156,000,000
	이	**하**	**여**	**백**	

심사확인

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

심 사 자　　감 정 평 가 사　　(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 울산광역시 남구 매암동 소재 '장생포고래박물관' 북측 인근에 위치하는 '한양아이클래스' 제18층 제1908호로서, 울산지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)
감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 내부 확인이 곤란하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰, 입주민 및 인근부동산 탐문 등으로 종합적으로 고려한 사항을 근거로 하였으므로, 경매 응찰시 내부의 구조, 인테리어, 이용상황 및 관리상태 등을 재확인 하시기 바람.

나. 대상물건 평가시 인용한 거래사례 및 평가선례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부동, 호수를 ooo 처리하였음.

5. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 10월 13일로 함.

나. 실지조사(2025년 10월 13일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	울산광역시 남구 매암동 1421 (울산광역시 남구 장생포고래로 249 (매암동))
건물명 및 층•호수	한양아이클래스 제18층 제1908호

건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	대	일반상업	2,335	21,353.94	지하2/지상20

건물의 개 황	주구조	주용도	사용승인일	단지규모	
				동수	세대수/호수
	철근콘크리트구조	공동주택,오피스텔, 근린생활시설	2014.11.12	1	112/47

설비현황	난방설비	냉방설비	위생•급배수설비	소화설비	화재탐지설 비	승강기설 비	도시가스설 비	기타설비
	O	-	O	O	O	O	O	-

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가)	-/18/1908	66.93	64.46	131.39	14.477	아파트
합 계		66.93	64.46	131.39	14.477	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	감정평가목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	매암동 1421	-/00/0000	72.42	아파트	담보	2021.03.24	180,000,000
						2014.11.12	(약 2,490,000)
②	매암동 1421	-/00/0000	66.93	아파트	법원경매	2019.02.22	174,000,000
						2014.11.12	(약 2,600,000)
③	선암동 180-236	-/0/000	39.708	아파트	일반거래	2024.01.05	80,000,000
						1987.06.13	(약 2,010,000)
④	선암동 723	000/00/0000	59.916	아파트	법원경매	2024.09.20	293,000,000
						2015.05.19	(약 4,890,000)

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	매암동 1421	-/00/0000	66.93	아파트	2025.07.07	155,000,000	등기사항 전부증명서
					2014.11.12	(약 2,320,000)	
㉡	매암동 1421	-/00/0000	72.42	아파트	2025.03.09	166,000,000	등기사항 전부증명서
					2014.11.12	(약 2,290,000)	
㉢	매암동 1421	-/00/0000	72.42	아파트	2025.03.13	170,000,000	등기사항 전부증명서
					2014.11.12	(약 2,350,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

가) 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
아파트	2,300,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	울산			남구			매암동		
구분	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/아파트	85.95	83.24	357	87.04	87.48	73	0	0	0
집합건물/주상복합 (주거)	63.36	72.26	29	80.12	75.85	17	0	0	0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	매암동 1421	-/00/0000	66.93	아파트	2025.07.07	155,000,000	등기사항 전부증명서
					2014.11.12	(약 2,320,000)	

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(아파트)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '울산 남구(아파트)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2025.07.07~2025.10.13)

$$\frac{\text{2025년 08월}}{\text{2025년 06월}} = \frac{100.7}{100.3} \fallingdotseq 1.00399$$

※ 기준시점 : 2025.10.13, 2025년 09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 08월 지수를 적용 함.
※ 거래시점 : 2025.07.07, 2025년 06월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.00399).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	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	유사함.
호별 요인	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	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		**1.000**	**1.000**	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가)	2,320,000	1.000	1.00399	1.000	2,329,257

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	동/층/호수	전유면적(㎡)	소유권대지권(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
가)	-/18/1908	66.93	14.477	2,329,257	155,897,171	156,000,000
합 계		**66.93**	**14.477**	-	-	**156,000,000**

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

I20252-10002

(구분건물)감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	울산광역시 남구 매암동 [도로명주소] 울산광역시 남구 장생포고래로 249	1421 한양아이 클래스	공동주택, 오피스텔, 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 지2층 지1층 0층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 ~ 18층 각 19층 ~ 20층 각	 1,374.76 1,597.01 146.4 1,594.13 1,594.76 1,593.32 1,371.19 1,371.19 764.3 387.67			
1 가	동 소	1421	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 제18층 제1908호 1 소유권대지권 2,335x	2,335 66.93 14.4770 ------ 2,335	 66.93 14.477	156,000,000	비준가액
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 46,800,000 109,200,000	
	합 계						₩156,000,000.-	
				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 도로상태등
8. 토지이용계획 및 제한상태
9. 공부와의 차이
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 울산광역시 남구 매암동 소재 '장생포고래박물관' 북측 인근에 위치하는 '한양아이클래스' 제18층 제1908호로서, 주위에는 근린생활시설, 단독주택, 공장, 농경지 등이 소재함.

2. 교통상황

대상물건까지 차량출입 가능하며, 일반적인 교통사정 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 내 제18층 제1908호로서,
외벽: 몰탈 위 페인팅 마감 등.
내벽: 벽지바름 등.
창호: 새시창호임.

4. 이용상태

공동주택(아파트)임.

5. 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스설비 등이 설치되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

자루형의 토지이며, 공동주택, 오피스텔 및 근린생활시설 건부지임.

7. 인접 도로상태등

남측으로 폭 약 20m 내외 도로에 접함.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경 2. 교통상황 3. 건물의 구조 4. 이용상태
5. 설비내역 6. 토지의 형상 및 이용상태 7. 인접 도로상태등
8. 토지이용계획 및 제한상태 9. 공부와의 차이 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 대로2류(폭 30m~35m)(저촉), 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 중점경관관리구역(2024-12-20)(장생포)

9. 공부와의 차이

없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.
기타: 없 음.

I20252-10002

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	울산광역시 남구 매암동 1421 한양아이클래스 제18층 제1908호



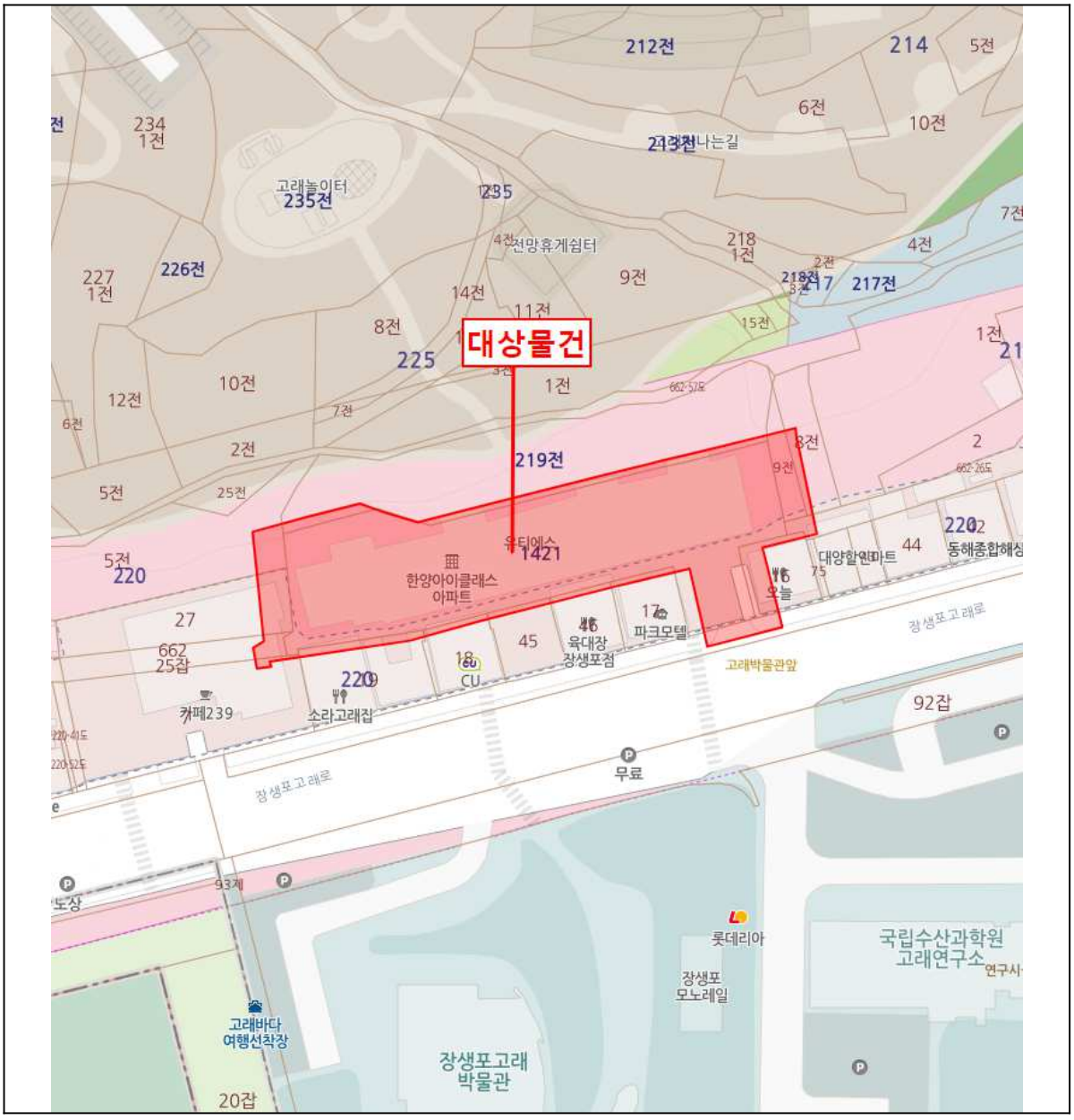
I20252-10002

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	울산광역시 남구 매암동 1421 한양아이클래스 제18층 제1908호



사 진 용 지



[대상물건 전경]



[1908호 현관 전경]

사 진 용 지



[주위 전경]