감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 윤연희 소유물건(2025타경12731)

의 뢰 인: 울산지방법원 사법보좌관 최병국

감정평가서번호: 신일 2025-088

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

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
임 재 철 林在哲 (인)

감정평가액	삼억삼백만원정(₩303,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 최병국	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	윤연희 (2025타경12731)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.05	2025.11.04	2025.11.05

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	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	303,000,000
	합 계					₩303,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

신일감정평가사사무소
SHINIL APPRAISAL CO.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 동구 방어동 소재 "화암고등학교" 남측 인근에 위치한 현대중공업(주)외국인아파트 제104동 제6층 제602호의 경매(2025타경 12731) 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건개요

1) 구분건물

(출처: 귀 제시목록, 집합건축물대장 등)

소재지 (도로명주소)		울산광역시 동구 방어동 1064 위 지상 (울산광역시 동구 화잠로 51)			
건물명, 층, 호수		현대중공업(주)외국인아파트 제104동 제6층 제602호			
구 조		철근콘크리트구조 철근콘크리트스라브지붕	사용승인일자	2007.10.01	층수 지하1층/지상10층
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	용도
일련번호	층/호수				
1	6/602	122.8	123	162.2224	아파트

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2025년 11월 05일**을 기준하였습니다.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 11월 04일에 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 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련규정 및 감정평가 일반 이론 등에 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. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다라고 규정하고 있습니다.

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

미상입니다.

2) 기타

- 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일괄하여 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

- 본건은 구분건물로서 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 "구분건물 감정평가명세표"에 별도 기재하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

- 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등의 이유로 그 내부 확인이 곤란하여 동유형의 물건, 인근 유사물건, 관련 공부(건축물 현황도 등) 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 기준으로 평가하였으니, 향후 업무 진행시 내부구조, 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

- 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물 현황도면 및 현장조사 등에 의하여 확인하였습니다.

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) 거래사례 [울산광역시 동구(이하 동일)]

[자료출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계]

구분	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점
①	방어동 1064 현대중공업(주)외국인 아파트 제104동	2/2○○	122.8	2,320,846	285,000,000	2025.08.11.
②	방어동 1064 현대중공업(주)외국인 아파트 제104동	5/5○○	122.8	2,524,429	310,000,000	2025.04.25.
③	방어동 1064 현대중공업(주)외국인 아파트 제104동	4/4○○	122.8	2,263,843	278,000,000	2024.02.20.

2) 비교사례 선정

상기 거래사례 중 대상과 동일 건물에 소재하고, 해당 층 등의 물적 유사성이 커서 비교가능성이 높다고 판단되는 "거래사례 ② "를 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

상기 거래사례 ②는 거래시점, 전유면적, 해당 층 등을 고려할 때 일반적인 가격수준 범위 내에 속하는 것으로서, 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.000)

4. 시점수정

1) 개요

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

2) 시점수정치 산정

사례구분	시점수정치	비 고
②	0.97600	아파트 지역 : 울산광역시 동구(25.04.25 ~ 25.11.05) 거래시점 : 2025.04.25, 2025년03월 지수를 적용함. 기준시점 : 2025.11.05, 2025년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년09월 지수를 적용함. 2025.04.25 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 100.0 2025.11.05 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 97.6 **시점수정치 : 97.6/100.0 ≒ 0.97600**

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목(주거용)

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
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 1 / 거래사례 ②)

구분 / 본건 일련번호		외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인비교치
1	6층/602호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교내용						
외부요인	본건은 거래사례 ② 대비 외부요인은 대체로 유사합니다.					
내부요인	본건은 거래사례 ② 대비 내부요인은 대체로 유사합니다.					
호별요인	본건은 거래사례 ② 대비 호별요인은 대체로 유사합니다.					
기타요인	본건은 거래사례 ② 대비 기타요인은 대체로 유사합니다.					

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)

본건		사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)
일련번호	층/호수					
1	6/602	2,524,429	1.000	0.97600	1.000	2,463,843

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 구분건물	2,500,000원/㎡ 내외	전유면적 기준
의 견		
본건 인근에 소재하는 유사물건의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으며, 건물의 해당 층 등에 따라 가격격차가 있습니다.		

2. 인근 감정평가전례

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적 당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	기준시점	감정평가 목적
가	방어동 1064 현대중공업(주)외국인 아파트 제104동	8/8○○	122.8	2,296,417	282,000,000	2024.07.15	공매
나	방어동 1064 현대중공업(주)외국인 아파트 제104동	7/7○○	122.8	2,296,417	282,000,000	2024.07.15	공매
다	방어동 1064 현대중공업(주)외국인 아파트 제104동	6/6○○	122.8	2,532,573	311,000,000	2023.12.14	법원경매
라	방어동 1064 현대중공업(주)외국인 아파트 제104동	3/3○○	122.8	3,029,316	372,000,000	2023.11.14	법원경매

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 경매통계분석

[자료출처: 부동산태인]

구분	용도	울산광역시 동구			방어동		
		낙찰가율 (%)	평균낙찰가율 (%)	낙찰 건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰가율 (%)	낙찰 건수
1년간 평균	아파트	75.51	73.14	60	67.20	68.66	21
6개월 평균	아파트	78.06	73.80	31	69.81	69.89	10

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

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	층/호수				
1	6/602	122.8	2,463,843	302,559,920	303,000,000
합 계					303,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	울산광역시 동구 방어동 [도로명주소] 울산광역시 동구 화잠로 51	1064 위 지상 현대 중공업(주)외국인 아파트 제104동	아파트	철근콘크리트구조 철근콘크리트 스라브지붕 10층 지1층 1층 2층 3층 ~ 10층	 87.39 339.66 325.62 각층 306.85			
1.	울산광역시 동구 방어동	1064	대	제2종일반주거지역	17,568.7			
1	동소	1064 위 지상 제104동		(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호 1. 소유권대지권	122.8 162.2224 --------- 17,568.7	122.8 162.2224	303,000,000 배분내역	비준가액 (공용면적 : 123 ㎡ 포함.)
							토지 : 121,200,000 건물 : 181,800,000	
	합 계						₩303,000,000.-	
				이 하	여	백		

신일감정평가사사무소
SHINIL APPRAISAL CO.

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 동구 방어동 소재 "화암고등학교"남측 인근에 위치하며, 주위는 HD현대중공업, 아파트, 학교, 근린생활시설, 소공원, 단독주택 등으로 형성되어 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 일반적인 교통상황은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트스라브지붕 지하1층/지상10층 제104동 제6층 제602호로서,
외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지 및 일부 타일 붙임 마감 등,
창호 : 샷시창호 등입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

전기, 위생, 급·배수, 소화전, 도시가스, 난방, 승강기설비 등이 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형에 유사한 토지로서 아파트 건부지로 이용 중입니다.

신일감정평가사사무소
SHINIL APPRAISAL CO.

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

아파트단지 내·외부 가로망상태 보통시 됩니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-12)(화암고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2016-12-12)(화암고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> 입니다.

(9) 공부와의 차이

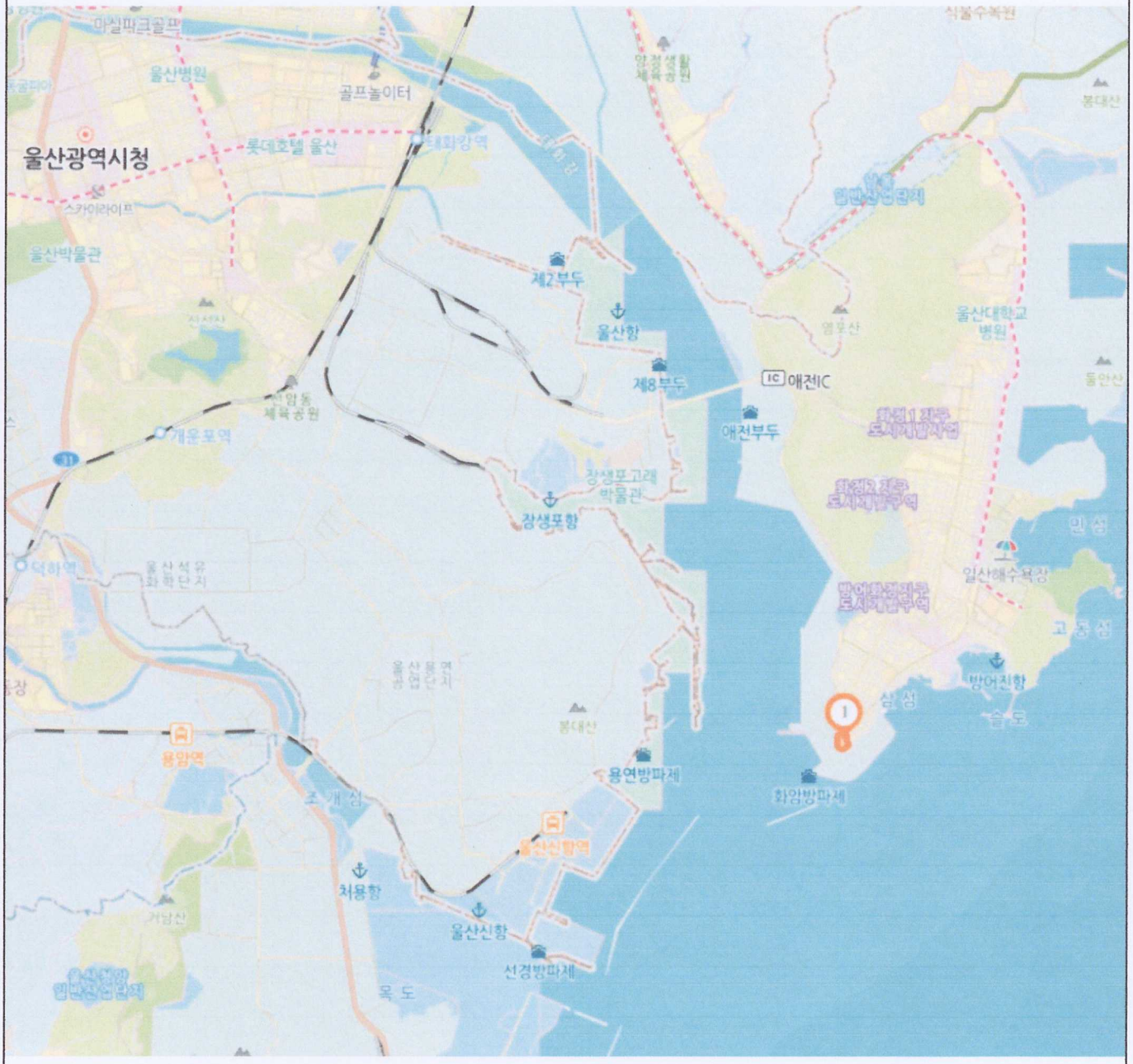
없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상입니다.
- 기타사항 : 없습니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 동구 방어동 1064 현대중공업(주)외국인아파트 104동 6층 602호



위 치 도

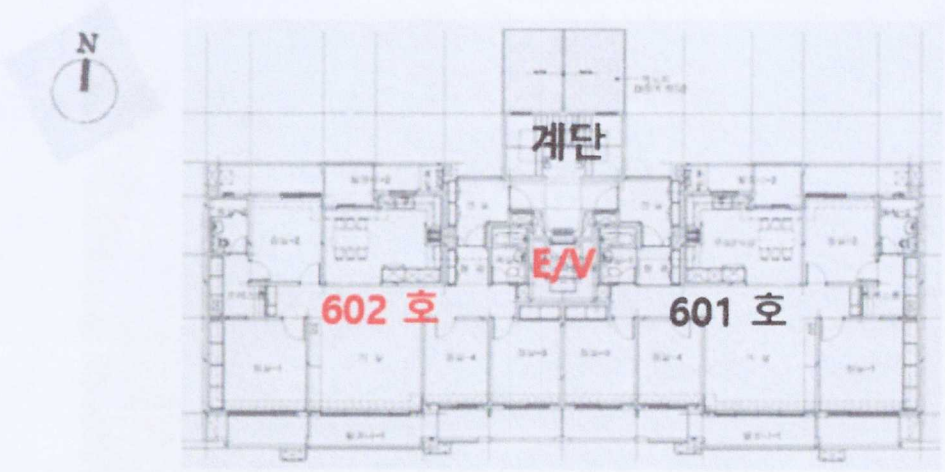
소 재 지	울산광역시 동구 방어동 1064 현대중공업(주)외국인아파트 104동 6층 602호



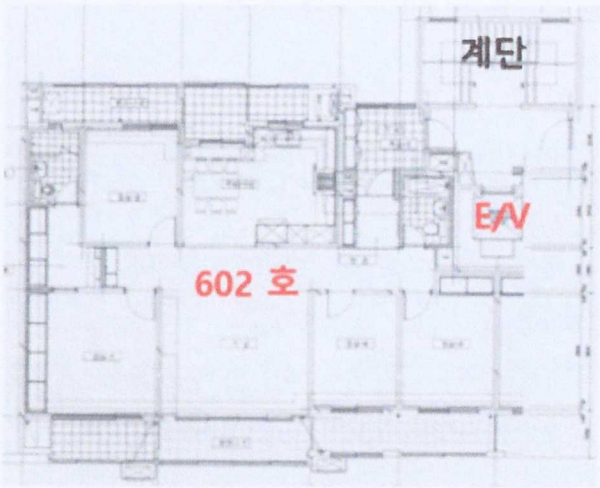
건 물 개 황 도

기호 1 (구분건물) : 울산광역시 동구 방어동 1064
현대중공업(주)외국인아파트 제104동 제6층 제602호

Non Scale



[104동 6층 호별배치도]



[본건 602호 평면도]

사 진 용 지



본건 소재 104동 전경 (남측에서 촬영)

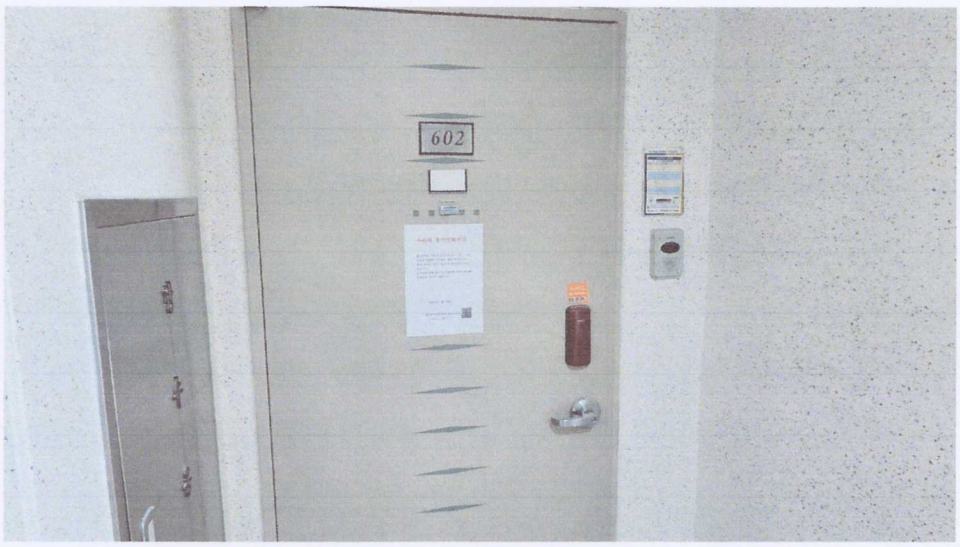


주위환경 (아파트 주출입구 남동측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 주출입구 (1층 소재)



본건 602호 현관문