감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	망 강성구의 상속인 정승미 외 1명 소유물건(2025타경13104)
의 뢰	인:	울산지방법원 사법보좌관 이종만
감정평가서번호:		태화260205-0001

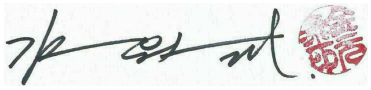
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

태화감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 원 태



(인)

감정평가액	일억사천육백만원정(₩146,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	망 강성구의 상속인 정승미 외 1명 (2025타경13104)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.09	2026.02.09	2026.02.12

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	1 이	구분건물	1 하	- 여	146,000,000 백
	합 계					₩146,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 중구 반구동에 소재하는 “울산가온고등학교” 동측 인근에 소재하는 현대글로리아맨션 5층 505호에 대한 울산지방법원 경매 목적의 감정평가건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 ‘시장가치’를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요정하는 경우, 감정평가의 목적이나, 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

나. 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 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가 하였습니다.

다. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026년 02월 09일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2026년 02월 09일에 실사하였으며, 실지조사 내용은 후첨 “호별배치도” 및 “구분건물 감정평가요항표” 등으로 참고하시기 바랍니다.

5. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- **원가방식**: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- **비교방식**: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식 및 공시지가기준법
- **수익방식**: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』제16조를 근거하여『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야합니다.

2) 적용 평가방법

· **거래사례비교법** : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

· **시산가액 조정** : 본건은 구분소유건물로서『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

6. 그밖의 사항

가. 본건은 집합건물(공동주택)로서 일반적인 거래관행 상 토지와 건물이 일체로 하여 이루어지고 있어 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 별도 기재하였으니 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

나. 배분비율은『한국부동산연구원』의 아파트 토지 · 건물 배분비율표를 참작하여 결정하였습니다.

다. 본건은 현장조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부관찰이 불가하여 동유형물건, 인근 유사물건, 관련공부 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 향후 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부구조, 관리상태, 리모델링 여부 등에 대해서는 재확인하신 후 업무진행에 참고하시기 바랍니다.

Ⅱ. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용
명 칭	현대글로리아맨션 5층505호
소 재 지	울산광역시 중구 반구동 565-1
용 도 지 역	준주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트조 슬래브지붕 14층
사용승인일자	1991.09.03
주 용 도	공동주택(아파트)
기 타 설 비	기본적인 위생 및 급 · 배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 설치되어있습니다.
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

기호	층	호	용 도	(1)전유 면적(㎡)	(2)주거 공용(㎡)	공급면적(㎡) (1)+(2)	대지지분 (㎡)	비고
1	05	505	공동주택	66.8875	17.007	83.8945	17.978	-

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 실거래신고서, KAIS]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/층/호	전유 면적(㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 / 사용승인일	비고
#1	중구 반구동 현대글로리아 맨션	0/000	65.89	17.98	146,000,000	2,215,814	2026.01.17 1991.09.03	선정
#2	중구 반구동 현대글로리아 맨션	0/000	65.89	17.98	138,000,000	2,094,399	2026.02.06 1991.09.03	-
#3	중구 반구동 현대글로리아 맨션	0/000	74.97	20.46	200,000,000	2,667,733	2025.10.16 1991.09.03	-

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 **거래사례 #1**을 비교거래사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(사정보정치 = **1.000**)

4. 시점수정

[울산광역시 중구 아파트 가격지수 시점수정]

기 간	비 고
2026.01.17 ~ 2026.02.09	2026.01.17 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 102.1 2026.02.09 매매 가격지수 (적용:2025년12월) :102.1 시점수정치 : 102.1/102.1≒1.00000

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	기호 1 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 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	평가대상은 사례대비 대등합니다.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	평가대상은 사례대비 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	평가대상은 사례대비 대등합니다.
가치형성요인 비교치(누계)		**1.000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
1	65.8875	2,215,814	1.000	1.00000	1.000	2,215,814	145,994,444	**146,000,000**

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/층/호	전유 면적(㎡)	평가 목적	감정평가액(원) / 단가(원/㎡)	기준시점 / 사용승인일	비고
a	중구 반구동 현대글로리아 맨션	0/000	74.97	경매	172,000,000	2025.06.27	-
					2,294,251	1991.09.03	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준(원)
본건 및 인근 구분건물	@2,000,000 ~ @3,000,000 (원/면적(㎡)) (위치별, 층별, 면적, 리모델링 여부 등에 따라 차이 있음)

다. 경매통계자료

[출처 : 태인경매정보]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	평균낙찰가율(%)
울산광역시 중구 / 반구동	최근 1년	아파트	42 / 3	87.18/ 85.20

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

기호	면적(㎡)	대지지분 면적(㎡)	비준가액(원)	감정평가액(원)	비 고
1	65.8875	17.978	146,000,000	**146,000,000**	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 공동주택(아파트)로 이용 중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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 중구 반구동 [도로명주소] 울산광역시 중구 반구로 58	565-1 현대글로 리아맨션		철근콘크리트조 슬래브지붕 14층 공동주택 1층 -14층 각각 지하 부속 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층노인정및 주차장 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층관리사무실	 622.63 911.4 233.15 25.515			
1	울산광역시 중구 반구동	565-1	대	준주거지역	1,957			
2	동 소	565-3	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트조 5층505호 1,2 소유권대지권	248 65.8875 17,978 x------- 2,205,000	65.8875 17.978	146,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가격 배분내역 43,800,000 102,200,000
	합 계						**₩146,000,000.-**	
			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 중구 반구동 소재 "울산가온고등학교" 동측 인근에 위치하며 부근은 아파트단지 및 단독주택 그리고 근린생활시설 등이 혼재하며 주위환경은 보통인 편입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 일반적인 대중교통편은 보통인 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 14층건으로
외벽은 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽은 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등
창호는 샷시창입니다.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용합니다.

(5) 설비내역

위생 급배수설비 옥내소화전 화재탐지기 승강기 설비 및 도시가스에 의한 난방설비되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 평탄한 아파트부지입니다.

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

단지내 도로상태 보통입니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 준주거지역(2019-07-04) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>,
상대보호구역(2017-02-02)(울산중앙여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(내황초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이면 기타사항은 없습니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 중구 반구동 565-1 현대글로리아맨션 5층 505호

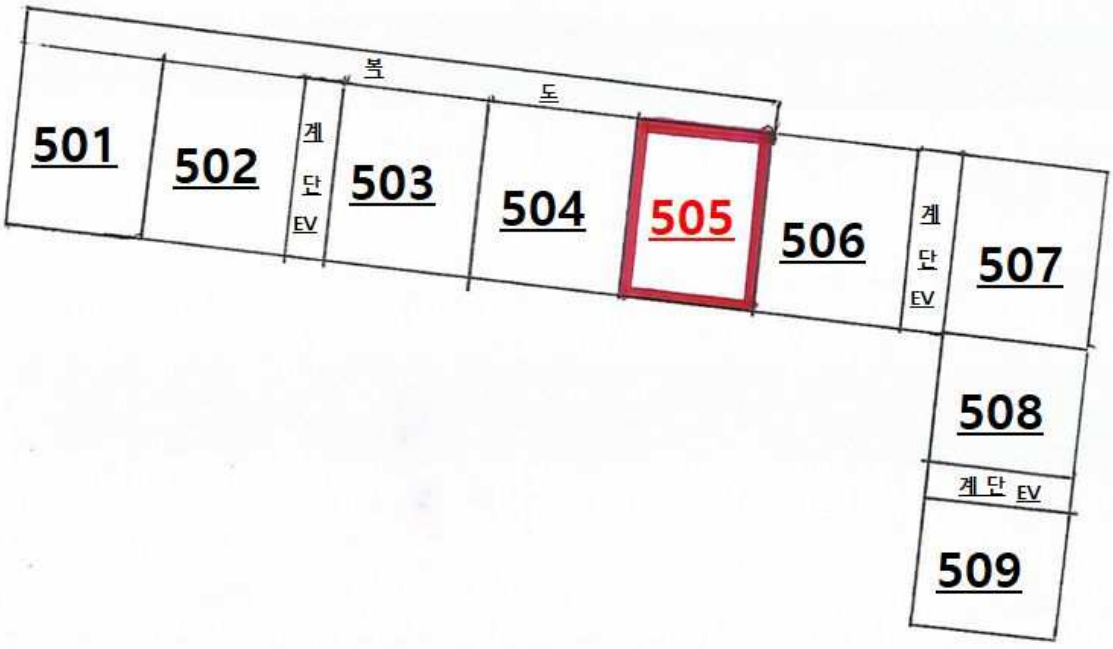


위 치 도

소 재 지	울산광역시 중구 반구동 565-1 현대글로리아맨션 5층 505호



호 별 배 치 도






505