감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 심옥이 소유물건(2026타경70)

의 뢰 인: 울산지방법원 사법보좌관 안국성

감정평가서번호: 두나202602-60-007

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.

두나감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 상 두 (인)

감정평가액	사억오천사백만원정(₩454,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 안국성	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	심옥이 (2026타경70)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.26	2026.02.26	2026.03.06

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	454,000,000 백
	합 계					₩454,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 "울산남부경찰서" 동측 인근에 위치하는 '현칭 좋은집 동선빌라 5층 502호' 에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「 감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관계 법령과 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가 방법

가. 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 평가방법인 "원가법",

② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법",

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 "거래사례비교법",

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법" 등이 있음.

나. 본 평가에 있어서는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조, 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하는 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 거래사례비교법 외의 다른 방법으로 산출한 시산가액과의 비교, 합리성 검토는 생략하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 02월 26일로 하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건 실지조사 실시기간은 2026년 02월 26일이며, 실지조사를 통하여 현황 및 개별상황등을 확인하였음.

6. 그 밖의 사항

본건 현장 조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부관찰이 불가하여 집합건축물관리대장의 건축물 현황도, 동 유형 단위세대의 표준적인 사용자재, 외부관찰, 탐문조사 등을 종합적으로 고려한 사항을 기준하였으니 경매진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건의 개요

명칭	현칭 좋은집 동선빌라 5층 502호		
소재지	울산광역시 남구 신정동 690-6 [울산광역시 남구 삼산로 45번길 29]		
사용승인일자	1992.03.12		
주용도	공동주택		
면적 (㎡)	전유 면적	공용 면적	대지권 면적
	163.63	61.67	113.75
비고	-		

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 (사용승인일)
1	신정동 690-3	세한프리빌	5/**	130.1225	325,000,000	2,497,646	2021.03.15 (2002.10.23.)
2	신정동 690-3	장한리치빌3	3/**	123.25	260,000,000	2,109,533	2021.11.29 (2003.01.10.)
3	신정동 690-3	세한프리빌	3/**	110.8425	310,000,000	2,796,761	2025.11.08 (2002.10.23.)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교거래 사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 **거래사례 "3"** 을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사 자료 중 본 건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 <울산광역시 남구 아파트 매매가격지수>를 활용하여 산정함.

<울산광역시 남구 아파트 매매가격지수>

기호	구 분	적 용 년 월	가격지수	비고
1	기준시점 (2026.02.26)	2026년 01월	104.4	A
	사례 거래시점 (2025.11.08)	2025년 10월	101.7	B
	시점 수정치		**1.02655**	A/B

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	일련번호 1 / 사례 3	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	0.92	경과연수에 따른 노후도 및 단지 내 총세대수 등에서 대상물건이 열세함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.05	대지사용권의 면적비율 등에서 대상물건이 우세함.
	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	대등함.
가치형성 요인 비교치(누계)		0.966	-

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
1	163.63	2,796,761	1.000	1.02655	0.966	2,773,400	453,811,442	454,0000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액의 결정의견

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우라고 판단되어 거래사례비교법 외의 다른 방법에 의한 시산가액과의 비교, 합리성 검토는 생략하였으며, 상기 참고가격 자료의 검토결과 거래사례비교법에 의한 비준가액의 적정성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액의 결정

일련번호	면적(㎡)		비준가액(원)	감정평가액	비 고
	공부	사정			
1	163.63	163.63	454,000,000	454,000,000	-
합 계				454,000,000	

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 신정동 [도로명주소] 울산광역시 남구 삼산로45번길 29	690-6	공동주택	철근콘크리트조 경사슬래브위 싱글지붕 6층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 지하	 359.22 351.32 351.32 351.32 351.32 351.32 587.76			
(1)	울산광역시 남구 신정동	690-6	대		1,365			
1				(내) 철근콘크리트조 5층 502호	163.63	163.63	454,000,000	비준가액
				(1) 소유권	11,375	113.75		
				대지권	136,500			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	272,400,000	
						건 물 :	181,600,000	
	합 계						₩454,000,000.-	
			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 남구 신정동 소재 "울산남부경찰서" 동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 근린생활시설 및 상가, 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 일반적인 대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사슬래브위 싱글지붕 6층건 중 5층 502로서,
외벽 : 드라이비트 마감, 몰탈위 페인트, 치장석 붙임 등
내벽 : 벽지바름, 일부 타일
창호 : 샷시창임.

(4) 이용상태

공동주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 옥내소화전, 승강기설비, 도시가스 등이 설비되어 있으며 난방시설 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

인접지와 대체로 등고 평탄한 세장형의 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 폭 약 6미터의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(울산여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

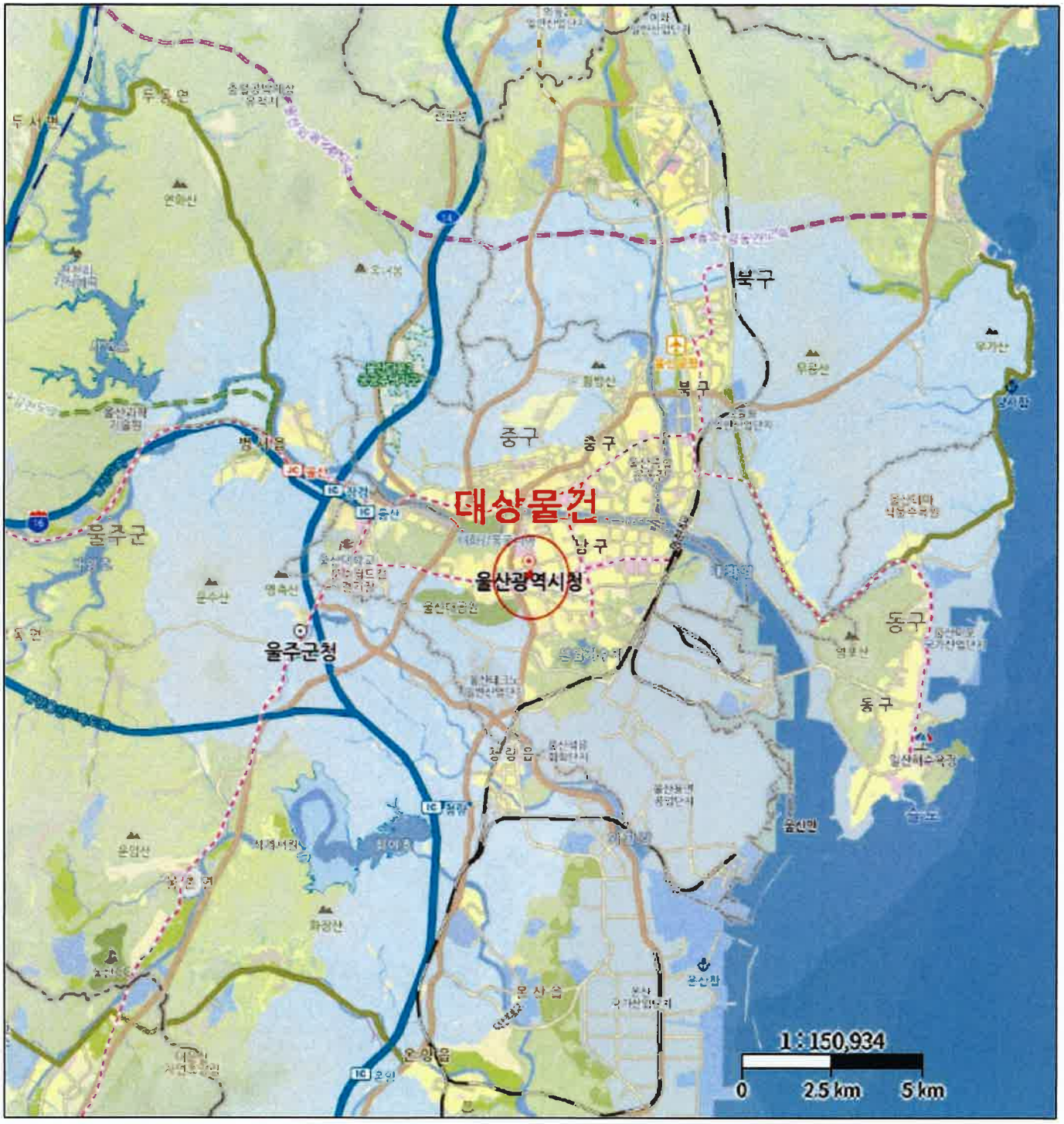
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상.
2) 기 타 : 없음.

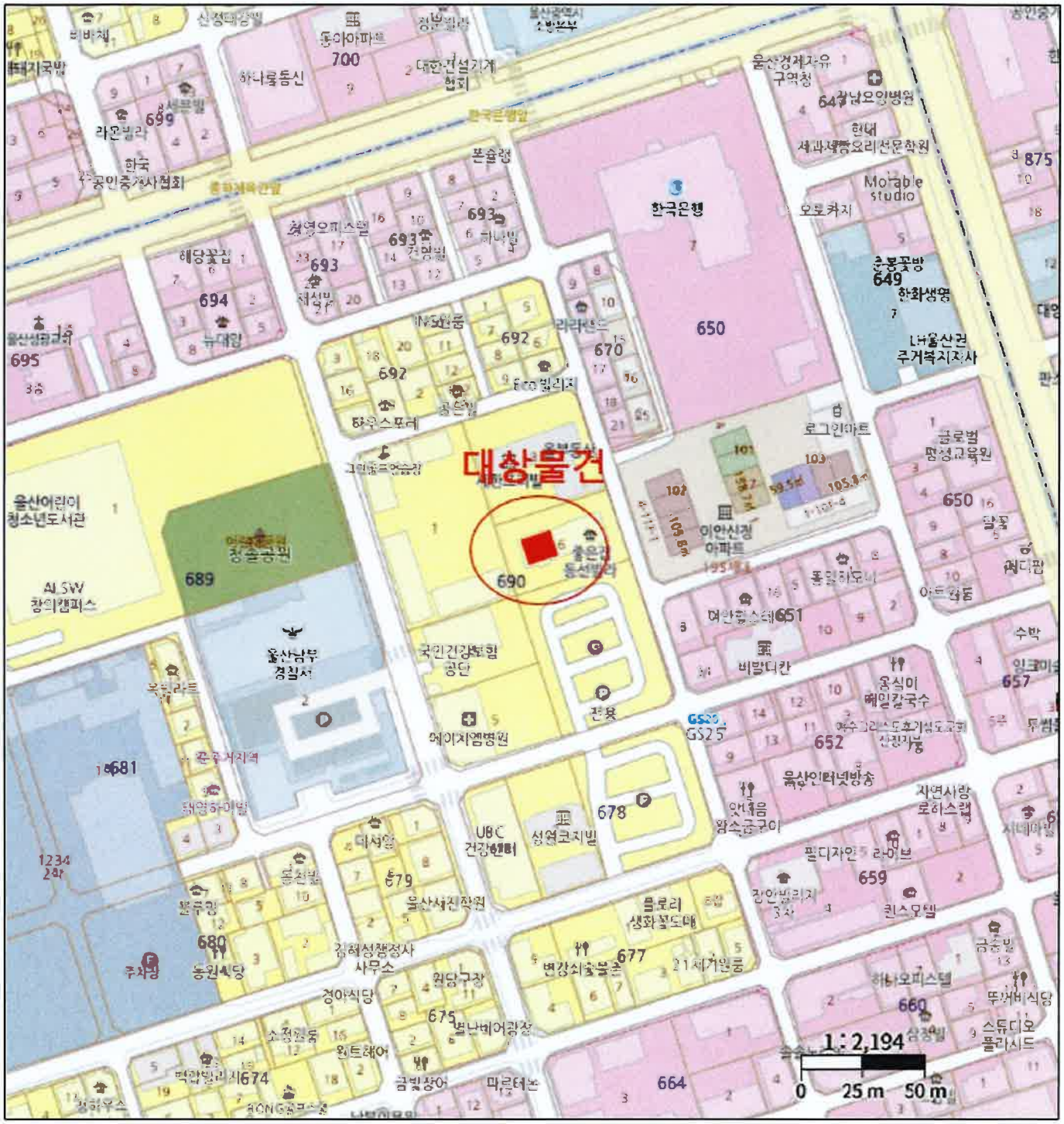
광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 남구 신정동 690-6 5층 502호



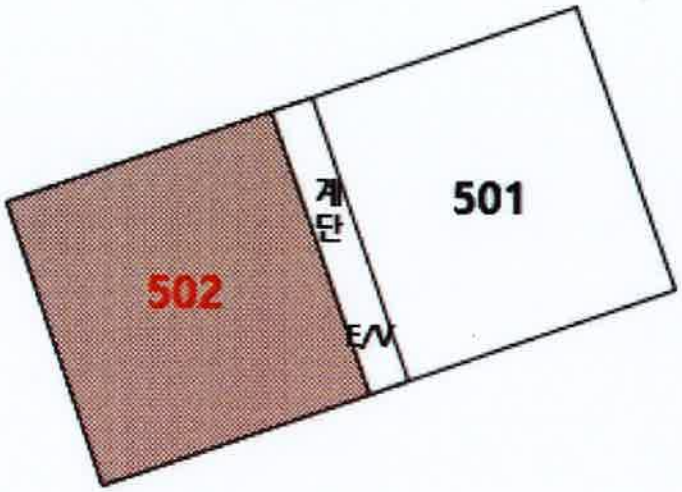
위 치 도

소 재 지	울산광역시 남구 신정동 690-6 5층 502호



건 물 개 황 도



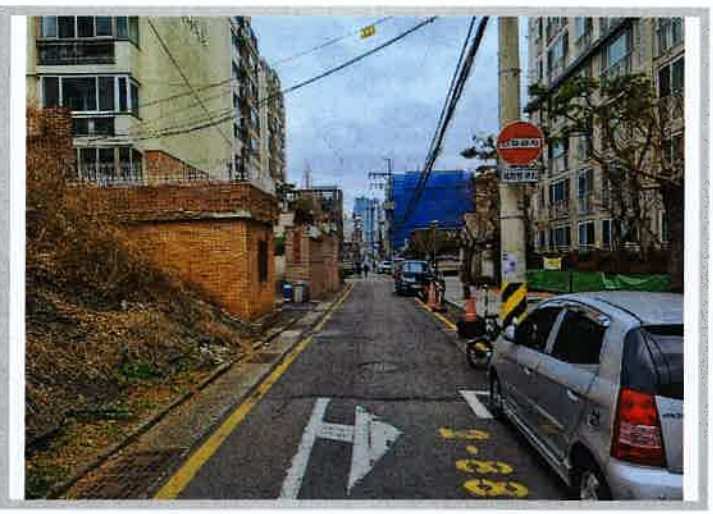


5층 502호 호별배치도

사 진 용 지



본건 전경



주위환경



공동출입구



현관