감 정 평 가 서

건 명	최윤서 소유물건(2026타경435)
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 김동락
감정서번호	CW2607-60-0801

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

청운감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
조 성 문 (인)

감정평가액	팔천사백만원정(₩84,000,000.-)		
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 김동락	감정평가 목 적	법원경매
제 출 처	울산지방법원 경매7계	기준가치	시장가치
소 유 자 (대상업체명)	최윤서 (2026타경435)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간 / 작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.07.10	2026.07.09 / 2026.07.10

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
아파트	1개호	아파트	1개호	-	84,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩84,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 북구 중산동에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 법원경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

본건은 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙”, “감정평가 실무기준” 등 관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

1). 기준가치

본건은 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 기준하여 평가하였습니다.

2). 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

4. 감정평가방법

1). 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2). 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

"기준시점"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 2항에 의거 가격조사를 완료한 일자인 2026년 07월 10일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

1). 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시일은 2026년 07월 09일입니다.

2). 실지조사 내용

본건 대상물건의 현황 및 개별적 상황에 대한 실지조사 하였습니다.

7. 그 밖의 사항

1). 구분소유 건물은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지므로 일반적으로 이에 따라 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 별첨 "감정평가명세표" 하단에 기재하였으니 업무에 참고바랍니다.

2). 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 인하여 내부 확인이 곤란하여 외부관찰, 건축물대장 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행시 내부구조, 인테리어, 발코니 확장, 이용상황 및 관리상태 등은 별도로 재확인하시기 바랍니다.

3). 본건 감정평가시 참고한 거래사례 및 감정평가 사례는 개인정보보호를 위해 구체적인 소재지 표시는 " *** "처리하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

소재지		건물명		건물 주용도	사용승인일
울산광역시 북구 중산동 1010-1		약수제일아파트		공동주택 (아파트)	1992.11.11
기호	**동, 층, 호**	**용도**	**전유면적(㎡)**	**공용면적(㎡)**	**대지권 면적(㎡)**
1	비-다동 8층 804호	공동주택 (아파트)	80.75	19.4018	32.59
비고	(*):상기는 건축물대장 기준이며, 공용면적은 건축물대장(전유부, 갑)상의 공용면적의 합계임				

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 인근지역내 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	명칭 및 동/호	전유면적 (㎡)	거래일자	거래가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
가	북구 중산동 1010-1	약수제일아파트 비-다동 ***호	80.75	2026.03.18	79,500,000	984,520
나	북구 중산동 1010-1	약수제일아파트 비-다동 ***호	80.75	2025.12.22	77,000,000	953,560
다	북구 중산동 1010-1	약수제일아파트 에이-나동 ***호	84.68	2025.09.26	80,000,000	944,733
비고	*자료출처: 감정평가정보체계(한국부동산원)					

2. 거래사례 선정

거래사례 선정기준인 ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례, ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례, ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례를 모두 충족하는 거래사례중 대상물건의 감정평가에 가장 적정하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	명칭 및 동/호	전유면적 (㎡)	거래일자	거래가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
가	북구 중산동 1010-1	약수제일아파트 비-다동 ***호	80.75	2026.03.18	79,500,000	984,520

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됨.	1.00

4. 시점수정

한국부동산원이 조사 발표한 아파트 매매가격지수 활용하여 산정하였습니다.

구분	기호	지역	유형	시점	매매가격지수	시점수정치
본건	1	울산광역시 북구	아파트	2026.05	101.6	1.01195
사례	가			2026.02	100.4	

5. 가치형성요인비교

본건(1)와 사례(가)간의 비교			
요인	세부항목	격차율 (본건/사례)	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
	교통시설 등의 배치		
	도심지, 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

개별요인	층별효용	1.04	본건은 사례 대비 층별효용 등에서 우세함.
	향별효용		
	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.
누계		1.040	

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	비준단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)
1	가	984,520	1.00	1.01195	1.040	1,036,136	80.75	83,667,982
시산가액 결정		84,000,000						

Ⅳ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 가격자료

1. 인근지역의 감정평가 선례

기호	소재지	명칭/동/호	전유면적 (㎡)	기준시점	감정평가액 (원)	감정평가 목적
ㄱ	북구 중산동 1010-1	약수제일아파트 에이-가동 ***호	59.97	2026.03.17	65,000,000	경매
ㄴ	북구 중산동 1010-1	약수제일아파트 에이-가동 ***호	59.97	2025.09.08	63,000,000	경매
비고	*자료출처: 감정평가정보센타(한국감정평가사협회)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근지역내 유사부동산의 가격수준

주위환경	용도	층	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
주택지대	아파트	8층 내외	900,000~1,100,000	위치 등 개별요인에 따라 차이가 있음

3. 경매 통계자료

소재지	통계기간	물건구분	낙찰가율(%)	낙찰건수
울산광역시 북구	최근 6개월	전체	58.09	82
		아파트	89.32	35
비고	*자료출처: 감정평가정보체계(한국부동산원)			

Ⅴ. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1.감정평가액

기호	감정평가액(원)
1	84,000,000

2. 결정의견

거래사례, 감정평가사례 및 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

CW2607-60-0801

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	울산광역시 북구 중산동 [도로명주소] 울산광역시 북구 약수9길 20	1010-1 약수제일 아파트 비-다동	공동주택	철근콘크리트조 스라브지붕 15층				
				지하층	734.965			
				1층	734.965			
				2층	734.965			
				3층	734.965			
				4층	734.965			
				5층	734.965			
				6층	734.965			
				7층	734.965			
				8층	734.965			
				9층	469.475			
				10층	469.475			
				11층	365.485			
				12층	365.485			
				13층	365.485			
				14층	365.485			
				15층	365.485			
			부속건물 관리사무소	조적조 스라브지붕 단층	65			
			노인정	조적조 스라브지붕 단층	43.5			
			전기실 및 기계실	철근콘크리트조 스라브지붕 단층				
				지하층	182			
				1층	6			
			가스 경압기실	조적조 스라브지붕 단층	20.46			

청운감정평가사사무소

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
				위 부속건물은 에이동 가.나 비동 다 공유부분임				
(1) 울산광역시 북구 중산동		1010-1	대	자연녹지지역	11,096			
1				(내) 철근콘크리트조 8층 804호	80.75	80.75	84,000,000	비준가액
					3,259			
				(1)소유권대지권	-------	32.59		
					1,109,600			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	50,400,000	
						건 물 :	33,600,000	
합 계							₩84,000,000.-	
			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 북구 중산동 소재 "매곡중학교" 북서측 인근에 위치하며 주위는 공동주택, 근린생활시설 및 농경지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 단지는 차량접근이 가능하며, 인근에 대중교통수단이 있어 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 15층 건물 내 8층 804호로서
외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감.
내벽: 몰탈위 페인팅(복도) 등 마감.
창호: 샤시 창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 공동주택(아파트)로 이용 중임.

(5) 설비내역

본건 건물은 위생 및 급배수시설, 승강기시설, 소화전시설 및 도시가스시설 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 부정형에 가까운 토지로서 공동주택(아파트) 건부지로 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

본건의 남동측으로 소로한면에 접하고 있어 내외부 가로망 상태는 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역(2025-02-06), 자연취락지구 가축사육제한구역(가축사육제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

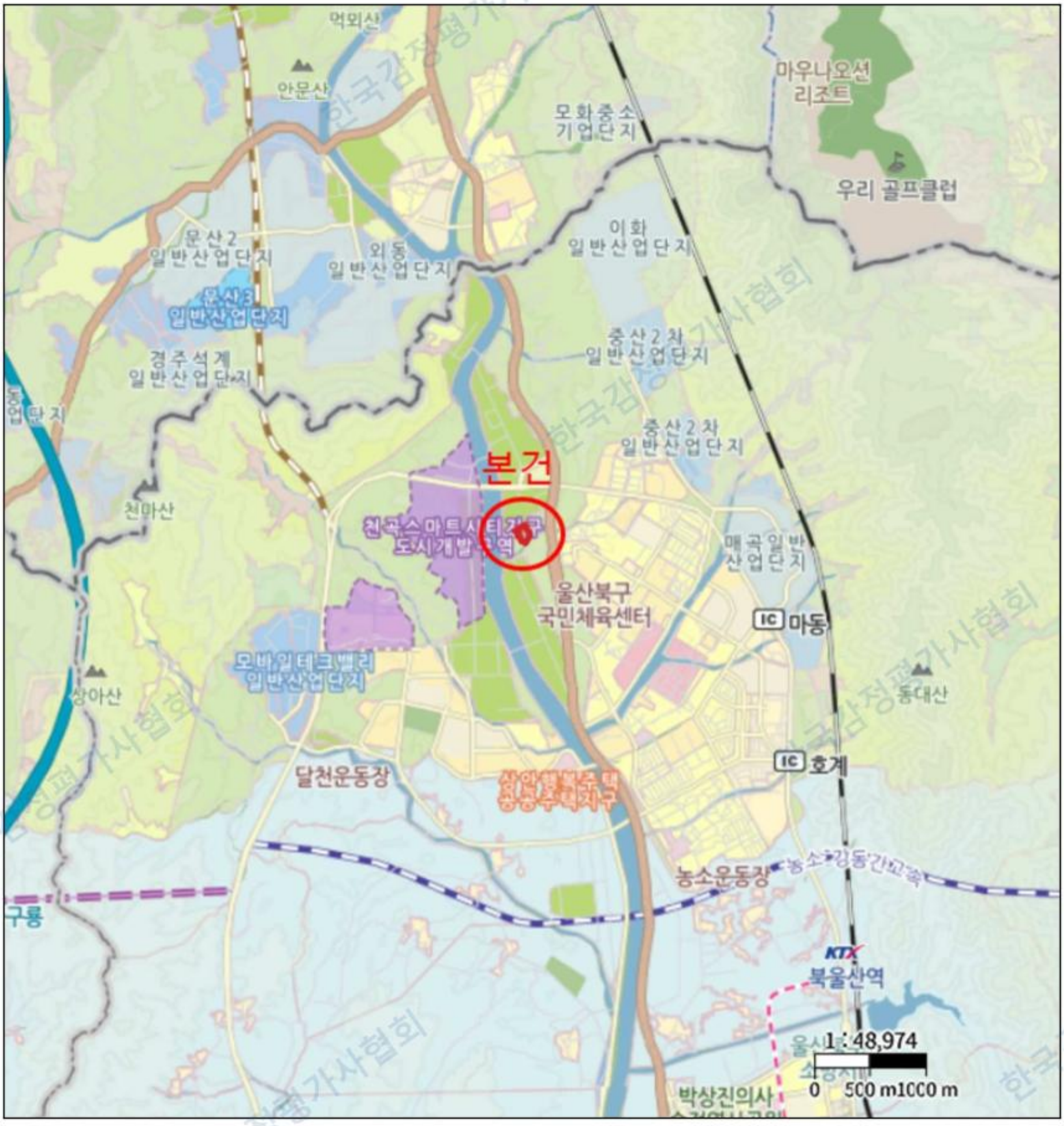
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계은 미상이며, 기타는 별첨 "감정평가액의 산출근거 및 결정의견 Ⅰ. 7. 그 밖의 사항" 참조 요망.

광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 북구 중산동 1010-1 약수제일아파트 비-다동 8층 804호



위 치 도

소 재 지	울산광역시 북구 중산동 1010-1 약수제일아파트 비-다동 8층 804호



건 물 개 황 도

4

NONE SCALE



< 비-다동 8층 호별 배치도>

한국감정평가사협회



[본건 북서측 전경]



[본건 단지의 전반적인 전경]



[본건 현관문 및 복도 전경]



[본건 공동 출입문 전경]