감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명:　김경렬 소유물건(2026타경10108)

의　뢰　인:　울산지방법원 사법보좌관 김형술

감정평가서번호:　sm202601-06



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.

시민감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 조 원 제 (인)

감정평가액	일억삼천육백만원정(₩136,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 김형술	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김경렬 (2026타경10108)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.23	2026.01.23	2026.01.25

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	1세대	아파트	1세대	-	136,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩136,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 동구 방어동 소재 “화진초등학교” 남동측 인근에 위치한 [크로바맨션 제에이동 제1층 제107호]에 대한 울산지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건개요(울산광역시)

소 재 지	동구 방어동 73-32		건 물 명	“크로바맨션”
구 조	철근콘크리트조 슬래브지붕		규 모	지상 14층 / 지하 1층
용 도	공동주택(아파트)		사용승인일	1996.09.05
설 비 등	일반적인 위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 옥내 소화전설비 등 갖추었음.			
일련번호	동/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)
1	제에이동/제107호	34.47	81.26	18.875

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 공용부분 중 ‘주’ 부분 면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 2026.01.23일임.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2026.01.23.일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

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

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 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

5. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

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 원칙임.

3) 토지와 건물의 일괄감정평가

「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 거래사례비교법에 의한 시산가액과「감정평가에 관한 규칙」제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 공동주택으로 이용 중인 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하되 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하기로 함.

6. 그 밖의 사항

1) 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였으며, 그 위치확인은 공부자료 및 현장실사를 통한 외부표식의 확인 등의 방법에 의하여 확인하였음.

2) 본건은 현장조사시 이해관계인 등의 부재로 내부조사가 불가하여 부득이 제반 공부서류, 외부관찰, 인근주민의 탐문내용 및 유사 사례의 감정평가 전례 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준으로 평가하였으니 내부구조, 관리상태 등은 재확인을 요함.

3) 본건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 따라 구분소유권과 대지사용권이 일체성을 가지며, 이를 기준하여 분양 및 거래가 이루어지고 가격이 형성되는바 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 토지·건물 가액을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.

4) 본건 평가에 사용한 평가선례 및 거래사례의 세부 동·호는 개인정보보호를 위하여 "***"으로 처리하였으니 이 점 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 가격

1. 거래사례비교법에 의한 가격 산출방법

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

2. 대상물건 개요(울산광역시)

소 재 지	동구 방어동 73-32		건 물 명	"크로바맨션"
구 조	철근콘크리트조 슬래브지붕		규 모	지상 14층 / 지하 1층
용 도	공동주택(아파트)		사용승인일	1996.09.05
설 비 등	일반적인 위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 옥내 소화전설비 등 갖추었음.			
일련번호	동/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)
1	제에이동/제107호	34.47	81.26	18.875

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 공용부분 중 '주' 부분 면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례(울산광역시 동구)

(출처: KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	전유면적(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	방어동 73-32 크로바맨션 ****호	81.26	140,000,000	1,722,864	2025.04.22
					1996.09.05
#2	방어동 73-32 크로바맨션 ****호	81.56	125,000,000	1,532,614	2025.06.17
					1996.09.05
#3	방어동 73-32 크로바맨션 ****호	84.35	148,000,000	1,754,593	2024.03.30
					1996.09.05
#4	방어동 73-32 크로바맨션 ***호	81.69	163,000,000	1,995,348	2023.02.23
					1996.09.05

2) 비교사례의 선정

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적유사성이 가장 높은 사례 기호 #1을 비교거래사례로 선정함.

4. 사정보정

사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임**(1.00)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

1) 아파트 매매가격지수

- 지역 : 울산광역시 동구(25.04.22 ~ 26.01.23)

- 거래시점 : 2025.04.22. 2025년 03월 지수를 적용함

- 기준시점 : 2026.01.23. 2025년 12월 지수를 적용함

- 2025.04.22 매매 가격지수(적용 : 2025년 03월) : 100.0

- 2026.01.23 매매 가격지수(적용 : 2025년 12월) : 99.1

- 시점수정치 : 99.1 / 100.0 ≒ **0.99100**

[자료출처 : 한국부동산원 매매가격지수(2025.03 = 100)]

2) 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나 본건의 경우 공동주택으로, 대상 부동산의 특성 및 가격추이가 더 잘 반영된 한국부동산원이 조사, 발표하는 「매매가격지수(아파트)」를 기준하여 시점수정치를 결정하였음(0.99100).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

1) 가치형성요인 비교항목

구분	항목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량 이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	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
	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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 가치형성요인 비교치

구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성 비교치
기호	동/호	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
1	에이동/107호					
의 견						
단지외부요인	본건은 사례와 동일아파트로 단지외부요인 대등					
단지내부요인	본건은 사례와 동일아파트로 단지외부요인 대등					
호별요인	본건은 사례 대비 층별효용 등 제반 호별요인에서 다소 열세					
기타요인	대등					

7. 거래사례비교법에 의한 단가

구분	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 당 적용단가(원/㎡)
1	1,722,864	1.00	0.99100	0.980	1,673,211

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적기준 가격수준
울산광역시 동구 방어동 크로바맨션	본건과 유사	@1,600,000원/㎡ ~ @1,800,000원/㎡ 내외 (층별, 위치별 효용도에 따라 다소간의 차이가 있음)

2. 인근 평가전례(울산광역시 동구)

(출처: 협회 KAPA HUB)

기호	소재지	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
1	방어동 73-32 크로바맨션 ***호	81.26	146,000,000	1,796,702	2024.11.22 1996.09.05	경매
2	방어동 1094-3 대호하이빌2치 ***호	76.45	136,000,000	1,778,940	2025.08.05 2002.03.28	경매
3	방어동 928-25 도해노블빌 ****호	70.28	153,000,000	2,177,006	2025.04.07 2002.11.12	경매
4	방어동 128-4 한샘아파트 ***호	72.54	142,000,000	1,957,541	2025.06.04 2004.12.07	경매
5	방어동 467-14 화진연립 ***호(다세대)	51.43	95,000,000	1,847,171	2023.09.05 1988.04.15	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 평가대상 지역의 경매통계분석

(출처: 법원경매정보 용도별 매각통계 참조)

구분	소재지	기간	매각율(%)	매각가율
아파트	울산광역시 동구	최근 1년	33.2	72.7

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분		전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	동/호			
1	제에이동/제107호	81.26	1,673,211	**136,000,000**

* 감정평가액은 산출된 가격에서 백만단위로 반올림 함.

2. 결정의견

본건은 공동주택(아파트)으로 이용 중인 구분건물로서 인근의 거래사례, 평가전례, 가격수준 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

					( )			
		73-32						
				14				
	[ ]							
				1 ~ 13	558.43			
				14	184.10			
	370							
					547.23			
					80			
					14.28			
				1				
					7			
				1				
					7			
				1				
(1)		73-32		2	2,927			
				( )				
1					81.26	81.26	136,000,000	
				1 107				
					3,447			
				(1)	2,927x------	34.47		
					292,700			
						.		
						:	**68,000,000**	
						:	**68,000,000**	
							\136,000,000.-	

(1)	(2)	(3)	(4)
(5)	(6)		(7)
(8)	(9)	(10)	( )

(1) 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 동구 방어동 소재 "화진초등학교" 남동측 인근에 위치한 [크로바맨션 제에이동 제1층 제107호]로서, 주위는 다세대주택, 아파트, 단독주택 및 각종의 근린생활시설 등이 혼재하고 있어 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 14층건 내 제1층 제107호로서,

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.

- 내벽 : 벽지바름 및 일부 타일붙임 마감 등.

- 창호 : 샷시 2중창임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

일반적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 옥내 소화전설비 등 갖추었음.

(1)	(2)	(3)	(4)
(5)	(6)		(7)
(8)	(9)	(10)	( )

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사지대 내 자체지반 대체로 평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 내부 및 주변 가로망 상태 보통이며, 주차장시설 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-12)(방어진초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-12)(하나유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-12)(화진초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

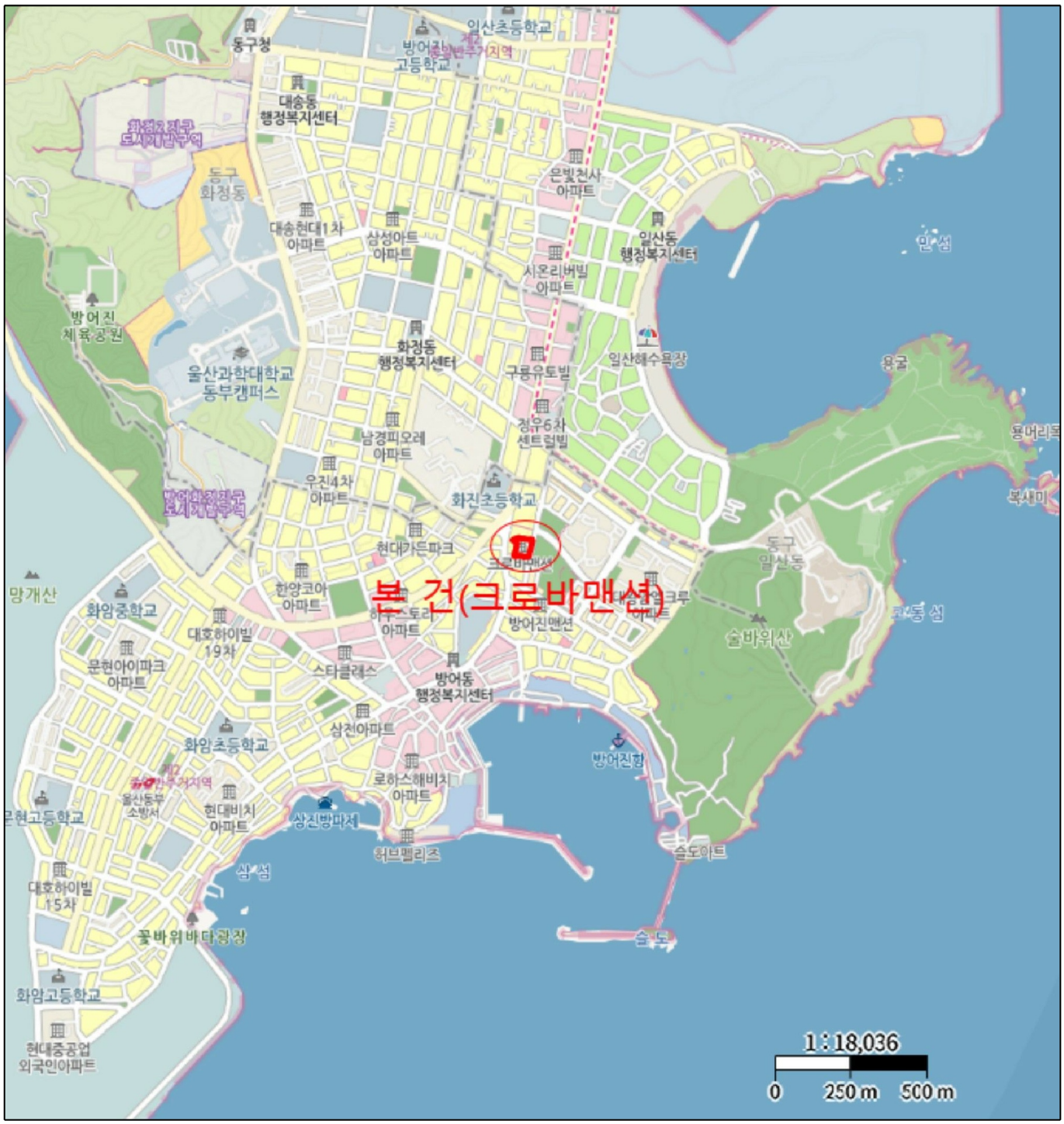
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : 미상임.

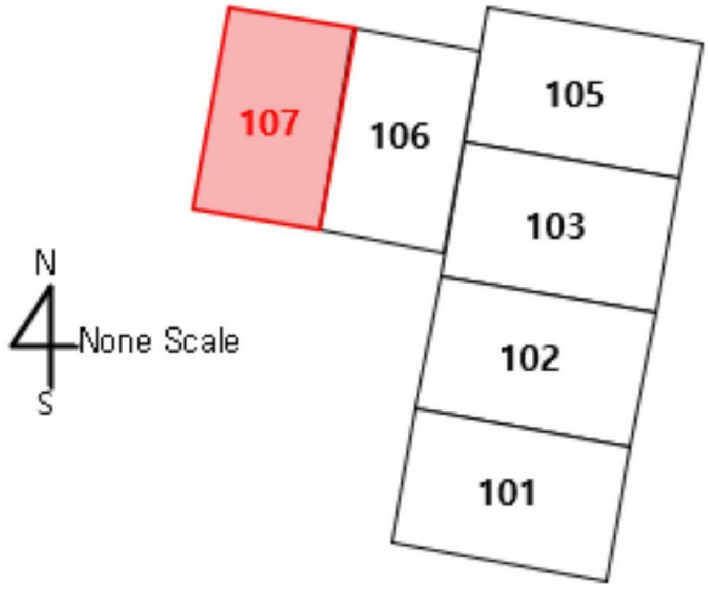
나. 기 타 : 없 음.

	73-32	1	107



	73-32	1	107





[크로바아파트 제에이동 제1층 호별배치도]



[크로바아파트 제에이동 제1층 제107호 내부구조도(건축물현황도 참조)]



( )



(107)


7
6


107
소화전