감정평가서

건	명 :	서상준 소유물건(2026타경10190)
의 뢰 인	:	울산지방법원 사법보좌관 김형술
감정평가서번호 :		울산260206-0012호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

울 산 감 정 평 가 사 사 무 소

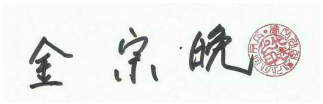
울산광역시 중구 태화로 263 한라궁전아파트 상가1동 203호

TEL.(052)245-0479 FAX.(052)245-0480

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 종 만



(인)

감정평가액	일억삼천칠백만원정(₩137,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 김형술	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	울산지방법원 경매4계	
소 유 자 (대상업체명)	서상준 (2026타경10190)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록,등기사항전부증명서, 집합건축물대장.	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.02.09	2026.02.09	2026. 02. 11

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	- 백	137,000,000
	합 계					₩137,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 동구 방어동 소재【방어진초등학교】 북동측 인근에 소재하는 【크로바맨션에 이동】 제6층 제606호에 대한 부동산(공동주택)으로서 울산지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

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 결정 할 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 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 02월 09일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2026년 02월 09일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

5. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

1). 원가방식(원가법/Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달 원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

2). 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있으며, 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치 형성 요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으

로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

3). 수익방식(수익환원법/Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익 환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

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「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 등의 규정에 의거 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 가격이 형성되는바 건물부분과 토지부분의 개별적인 평가가 곤란하나 귀 법원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정명세표”하단에 부기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부조사가 곤란하여 외부관찰, 집합건축물대장상의 건축물현황도, 통상적인 아파트 상황 등을 종합적으로 고려한 사항을 근거로 평가하였으니 내부 구조, 관리상태, 인테리어 시공여부 등은 별도 확인을 하시기 바랍니다.

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장]

구 분	내 용
명 칭	크로바맨션 에이동 제6층 제606호
소 재 지	울산광역시 동구 방어동 73-32
용 도 지 역	제2종일반주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트조 슬래브지붕 14층
사용승인일자	1996.09.05
주 용 도	공동주택(아파트)
기 타 설 비	기본적인 위생 및 급 · 배수설비, 난방설비 등이 되어있음.
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련번호	층	호	용 도	(1)전유면적(㎡)	(2)계단실,관리실,기계실 등,	공급면적 (1)+(2)	대지지분(㎡)	전용율(%)	비고
1	6	606	공동주택(아파트)	81.26	18.875	100.135	34.47	81.15	-

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]

사례기호	소재지(명칭)	동/층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
#1	방어동 73-32 크로바맨션	○/○/○○	81.56	34.59	125,000,000	1,532,614	2025.06.17 1996.09.05	-
#2	방어동 73-32 크로바맨션	○/○/○○	81.26	34.47	140,000,000	1,722,864	2025.04.22 1996.09.05	선정
#3	방어동 73-32 크로바맨션	○/○/○○	84.35	35.78	148,000,000	1,754,593	2024.03.30 1996.09.05	-

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 최근에 거래되고, 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 **거래사례 #2 를** 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

사례 #2 는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.

(사정보정치 = **1.000**)

4. 시점수정

-월별 울산광역시 동구 아파트 매매가격지수- (기준월 2025.03 = 100)

월별	25/3	25/12	26/1
지수	100.0	99.1	미고시

[울산광역시 동구 아파트 가격지수 시점수정]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.04.22 ~ 2026.02.09	-0.90 **(0.99100)**	거래시점 : 2025.04.22, 2025년03월 지수를 적용함 기준시점 : 2026.02.09, 2026년01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년12월 지수를 적용함 2025.04.22 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 100.0 2026.02.09 매매 가격지수 (적용:2025년12월) : 99.1 시점수정치 : 99.1/100.0≒0.99100

※ 2026년 1월 이후 가격지수가 조사·발표되지 아니하여 직전 월인 2025년 12월 가격지수를 연장하여 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	일련번호 가 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 동일단지내 아파트로서 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일단지내 동일 아파트로서 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	0.99	평가대상은 사례대비 층별 효용에서 열세함.
	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 대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		**0.99**	-

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	81.26	1,722,864	1.000	0.99100	0.99	1,690,285	137,352,559	**137,000,000**

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/층/호	전유 면적(㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일	
1	방어동 73-23 크로바맨션	○/○/○○	81.26	경매	136,000,000	2026.01.23	-
					1,673,640	1996.09.05	
2	방어동 73-23 크로바맨션	○/○/○○	81.26	경매	146,000,000	2024.11.23	-
					1,796,701	1996.09.05	

다. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준(원)/전유면적당
본건 아파트	@1,500,000 ~ @1,700,000 (원/공급면적(㎡)) (위치별, 층별에 따라 차이 있음)

라. 경매통계자료

[출처 : 대법원경매정보]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)
울산광역시 동구	최근1년	전체	138	53.2
울산광역시	최근1년	아파트	517	82.9

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	비준가액(원)	감정평가액(원)	비 고
1	81.26	81.26	137,000,000	**137,000,000**	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 공동주택으로 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 동구 방어동 [도로명주소] 울산광역시 동구 꽃바위로 370	73-32 크로바맨션 에이동	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 14층 공동주택				
				1층~13층 각	558.43			
				14층	184.10			
				지하	547.23			
			부속 기계실	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하층	80			
			관리실	조적조 슬래브지붕 1층	14.28			
			공중변소	조적조 슬래브지붕 1층	7			
			가바나룸	조적조 슬래브지붕 1층	7			
1	동 소	73-32	대	제2종일반주거지역	2,927			
			공동주택 (아파트)	(내) 제6층 제606호 철근콘크리트 벽식구조	81.26	81.26	137,000,000	비준가액
			1.소유권	대지권	3,447 ---------- 292,700	34.47	토지,건물	배분내역
							토지	68,500,000
							건물	68,500,000
	합 계						**₩137,000,000.-**	
			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 동구 방어동 소재 "방어진초등학교" 북동측 인근에 위치한 크로바맨션 에이동 6층 606호로서 주위는 다가구주택,아파트,일반주택과 주거나지 및 근린생활시설들로 형성되어 있으며 동측 도로 월편에 동뫼산공원이 소재하는 등 주거환경 보통시 되는 지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 자유로우며 대중교통인 노선버스 정류장도 인근으로 일반적 교통사정 대체로 양호한 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 14층건 중 6층 606호로서
외벽 : 몰탈위 페인팅마감.
내벽 : 벽지 및 타일마감.
창호 : 새시유리 창호마감임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급,배수설비와 개별난방에 의한 온수,급탕설비 되어 있으며 공용으로 승강기설비와 옥내소화전 및 화재경보설비가 되어 있습니다.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평탄한 토지로 아파트 부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

남서측과 동측으로 소로의 포장도로에 접하며 도로상태 보통입니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합) [이하공란]
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>,상
대보호구역(2016-12-12)(화진초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]

(9) 공부와의 차이

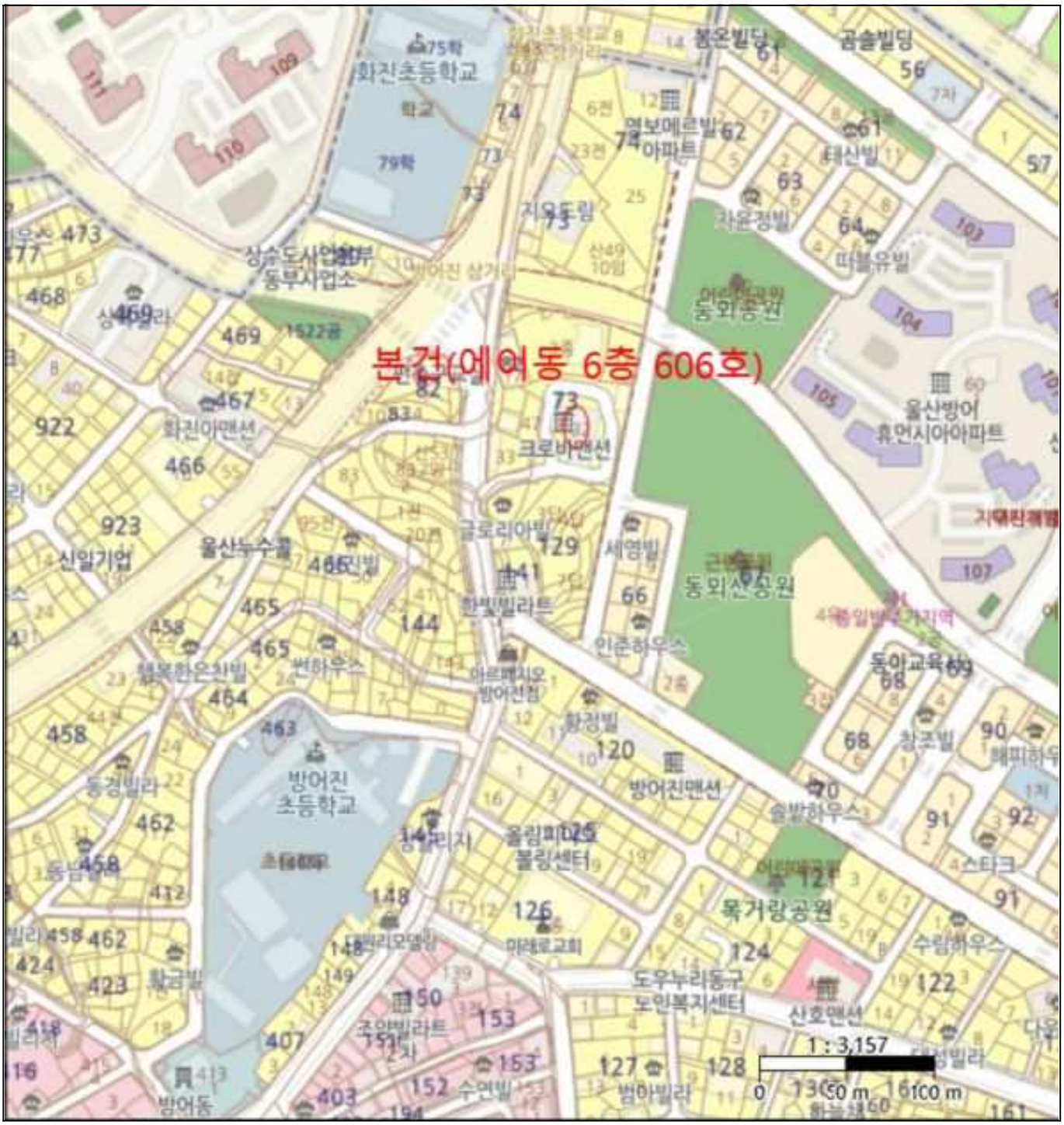
해당 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

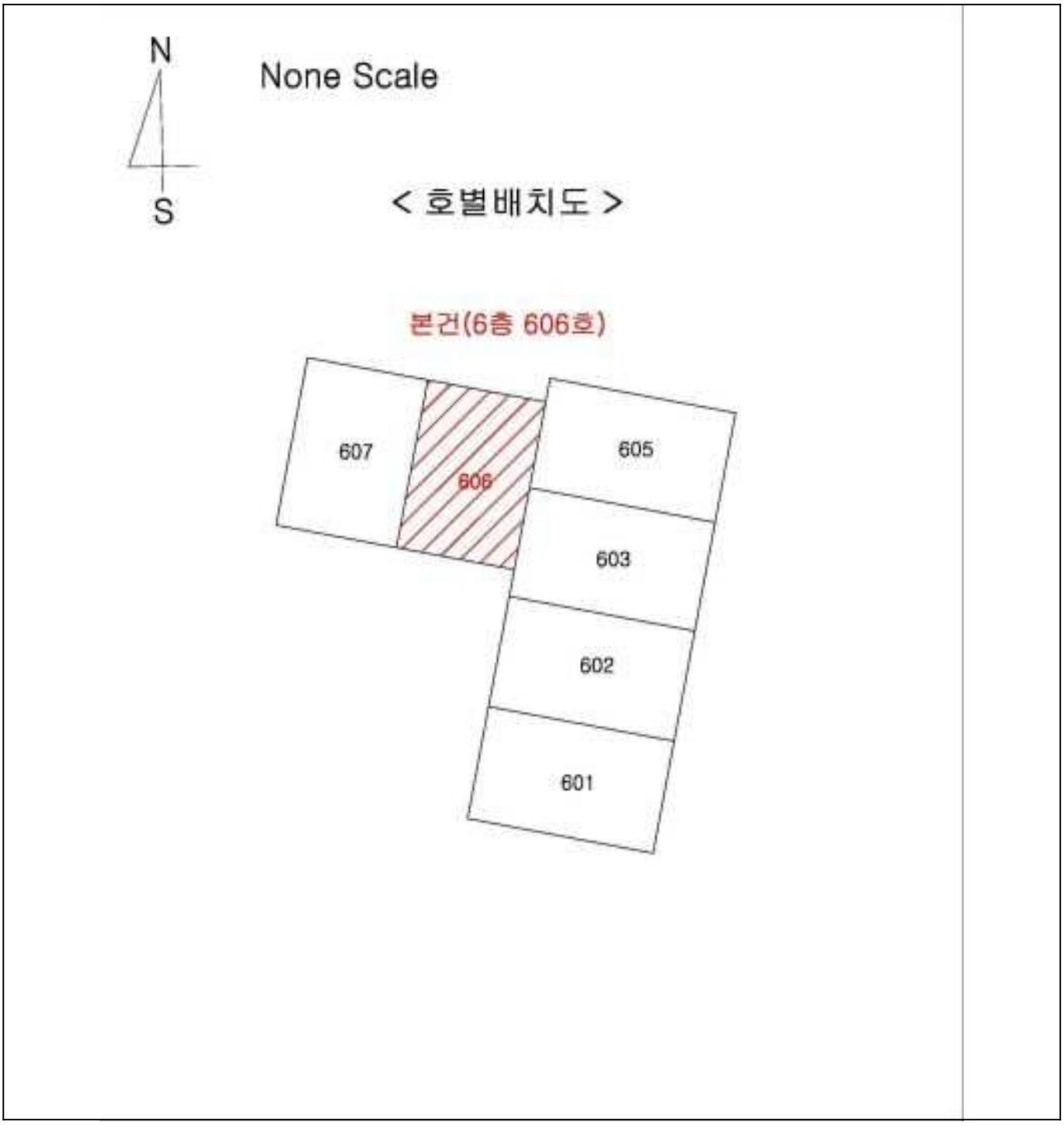
임대관계 : 미상입니다.
기 타 : 없습니다.

위 치 도

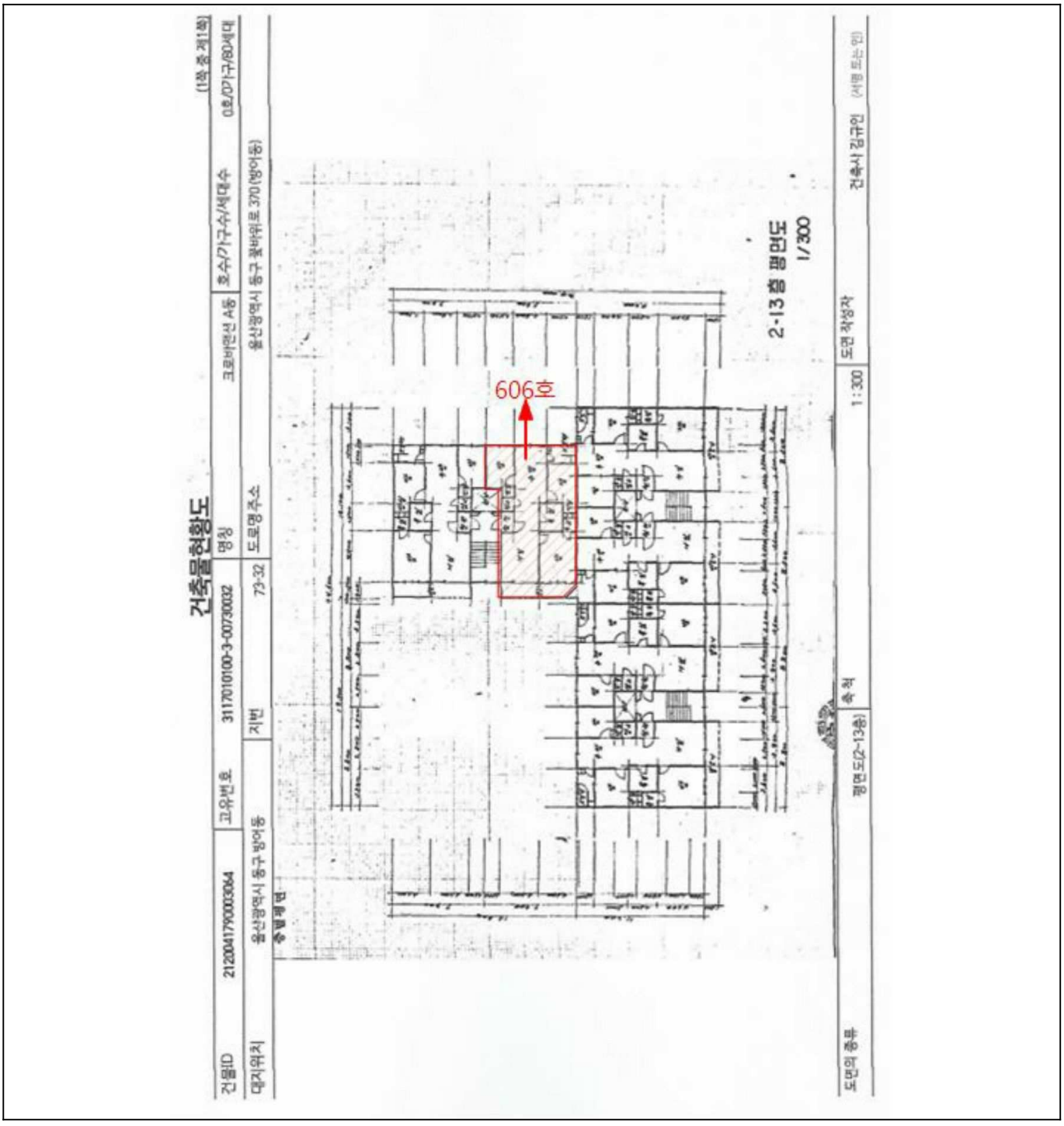
소 재 지	울산광역시 동구 방어동 73-32 크로바맨션 에이동 6층 606호



6층 호별 배치도



내 부 구 조 도


건축물현황도
(1동 중 제1동)
건물ID
2120041790003064
고유번호
3117010100-3-00730032
명칭
크로바맨션 A동
호수/가구수/세대수
0호/0가구/80세대
대지위치
울산광역시 동구 방어동
지번
73-32
도로명주소
울산광역시 동구 꽃바위로 370(방어동)
층별개요
606호
2-13층 평면도
1/300
도면의 종류
평면도(2~13층)
축척
1:300
도면 작성자
건축사 김규인 (서명 또는 인)



606



606



606



606