감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 박일환 소유물건(2026타경10774)

의 뢰 인: 울산지방법원 사법보좌관 이종만

감정평가서번호: UM26-05-01-05

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.

유엠감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 규 영

감정평가액	일억일천사백만원정(₩114,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박일환 (2026타경10774)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.27	2026.05.27 ~ 2026.05.27	2026.05.28

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	114,000,000 백
	합 계					₩114,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 중구 복산동 소재 “울산중학교” 남측 인근에 위치하는 신한그린맨션 제6층 제612호로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 05월 27일자 임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2026년 05월 27일자이고, 가격조사 완료일은 2026년 05월 27일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

(1) 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래관행도 일체로 이루어지고 있어 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하되, 귀 법원 요청에 의하여 건물과 토지의 배분가액을 “구분건물 감정평가명세표”에 별도 표기하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건은 현장 조사시 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 공부, 건축물현황도 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행 및 응찰시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지	울산광역시 중구 복산동 671 [도로명주소] 울산광역시 중구 손골9길 38				
건 물 명 동, 층, 호수	신한그린맨션 제6층 제612호				
기 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	토지지분 (㎡)	전용률
1	70.89	16.2678	87.1578	30.672	약 81.3%
용 도	공동주택 (아파트)	사용승인일자	1991년 01월 31일		

▸공용면적: 집합건축물대장상 공용부분 면적 중 “주”면적 합계를 기준하여 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가격(단가)	거래시점 신축년도
#1	복산동 671	신한그린맨션	14/OOOO	70.89	30.672	115,000,000 (@1,622,232)	2025.10.02 1991.01.31
#2	복산동 671	신한그린맨션	6/OOO	70.89	30.672	114,000,000 (@1,608,125)	2024.02.05 1991.01.31

▸ 단가: 전유면적 기준

▸ 출처: KAIS 감정평가정보체계

2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【 월별 울산광역시 중구 아파트 매매가격지수 】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	-	-	-	-	-	-	-	-	98.7	-	-	-
2026년	-	-		101.5	-	-	-	-	-	-	-	-

【 시점수정치 산출 】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
기호 1	101.5 (2026.04)	98.7 (2025.09)	101.5 / 98.7 = 1.02837

▸시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수(소수점 6째 자리에서 사사오입)

▸기준시점 지수: 시점 당시 최종 발표된 지수를 적용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 거래사례 #1】

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.96	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		-	0.960	-

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
1	115,000,000 (@1,622,232)	1.00	1.02837	0.960	70.89 / 70.89	113,532,048	114,000,000 (@1,608,000)

▸단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가목적	감정평가액(단가)	기준시점 신축년도
#1	복산동 671	신한그린맨션	14/OOOO	70.89	30.6721	공동주택 가격자문	115,000,000 (@1,622,232)	2025.10.22 1992.06.19
#2	복산동 671	신한그린맨션	8/OOO	70.89	30.6721	경매	120,000,000 (@1,692,763)	2023.10.16 1991.01.31

▸단가 : 전유면적 기준
▸출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2) 인근 가격수준

구분	유사 가격수준 (전유면적 기준)	비고
신한그린맨션	1,400,000/㎡ ~ 1,800,000/㎡	위치별·층별 요인 등에 따른 가격 편차 있음

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	제6층 제601호	70.89	114,000,000	@1,608,000	-
합 계			114,000,000	-	-

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함. ·

.

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 복산동	671 신한그린 맨션	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
	[도로명주소] 울산광역시 중구 손골9길 38			1층~9층	각층 1,116.3			
				10층~15층	각층 981.66			
				지하층	1,031.8			
			부속건물					
			전기펌프실	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하층	75.60			
			노인정	조적조 슬래브지붕 단층				
				1층	50.79			
				지하층	76.28			
			관리사무실	조적조 슬래브지붕 단층	18.58			
			옥외화장실	조적조 슬래브지붕 단층	6			
(1)	"	671	대		6,144			
1				(내) 철근콘크리트조 제6층 제612호	70.89	70.89	114,000,000	비준가액
				소유권	30,672			
			(1)	------	------	30.672		

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
				대지권	6,144,000			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	45,600,000	
						건 물 :	68,400,000	
	합 계						**₩114,000,000.-**	
			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 복산동 소재 "울산중학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 건물 내 제6층 제612호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽: 벽지 및 타일 마감 등
창호: 샤시 창호 등

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비 및 도시가스설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

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

외부 가로망 상태 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역(2025-12-18), 소로1류(폭 10m~12m)(소1-123)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(2018-03-19)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상임.
2) 기 타: 없 음.

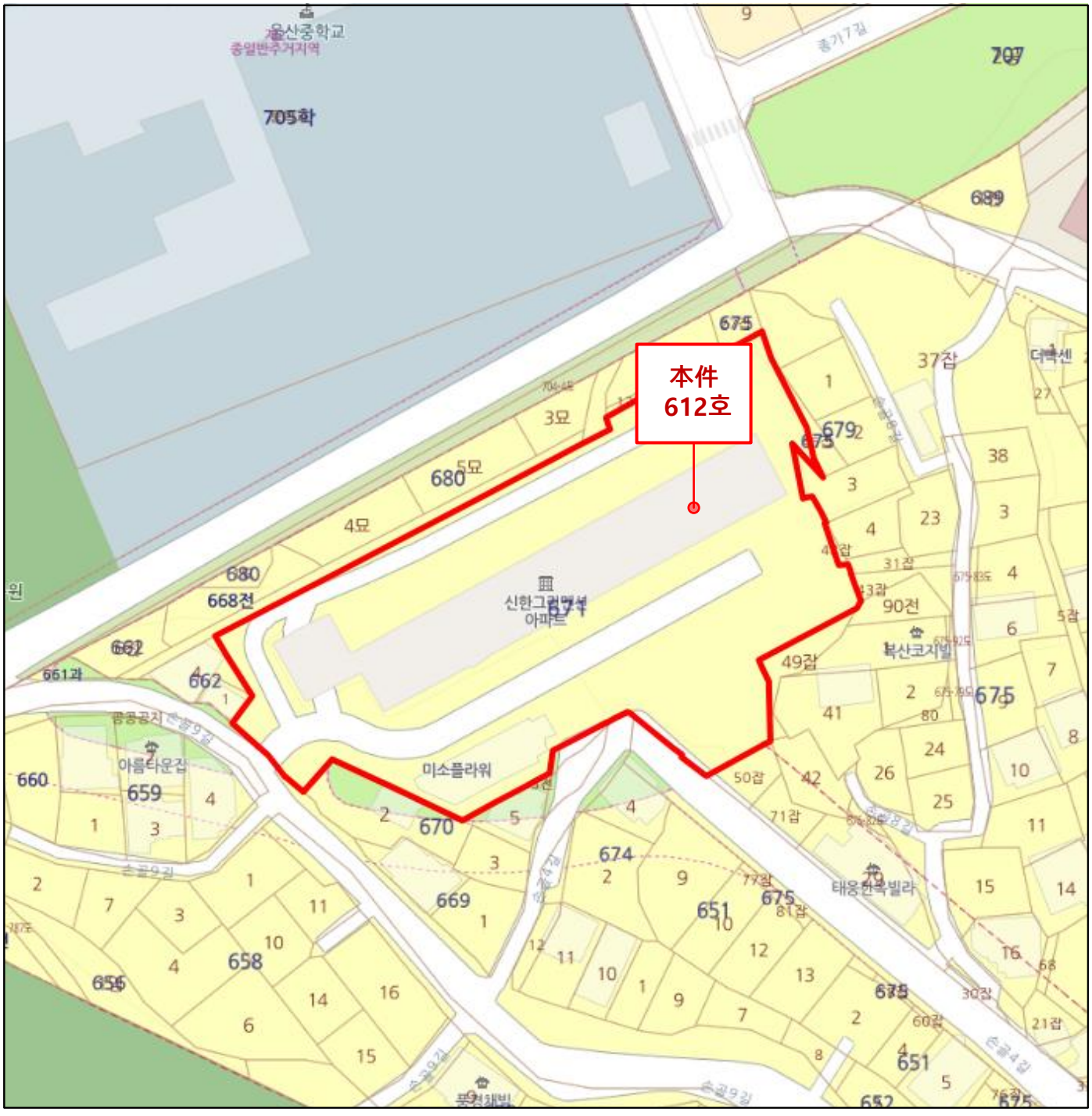
광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 중구 복산동 671 신한그린맨션 제6층 제612호



상 세 위 치 도

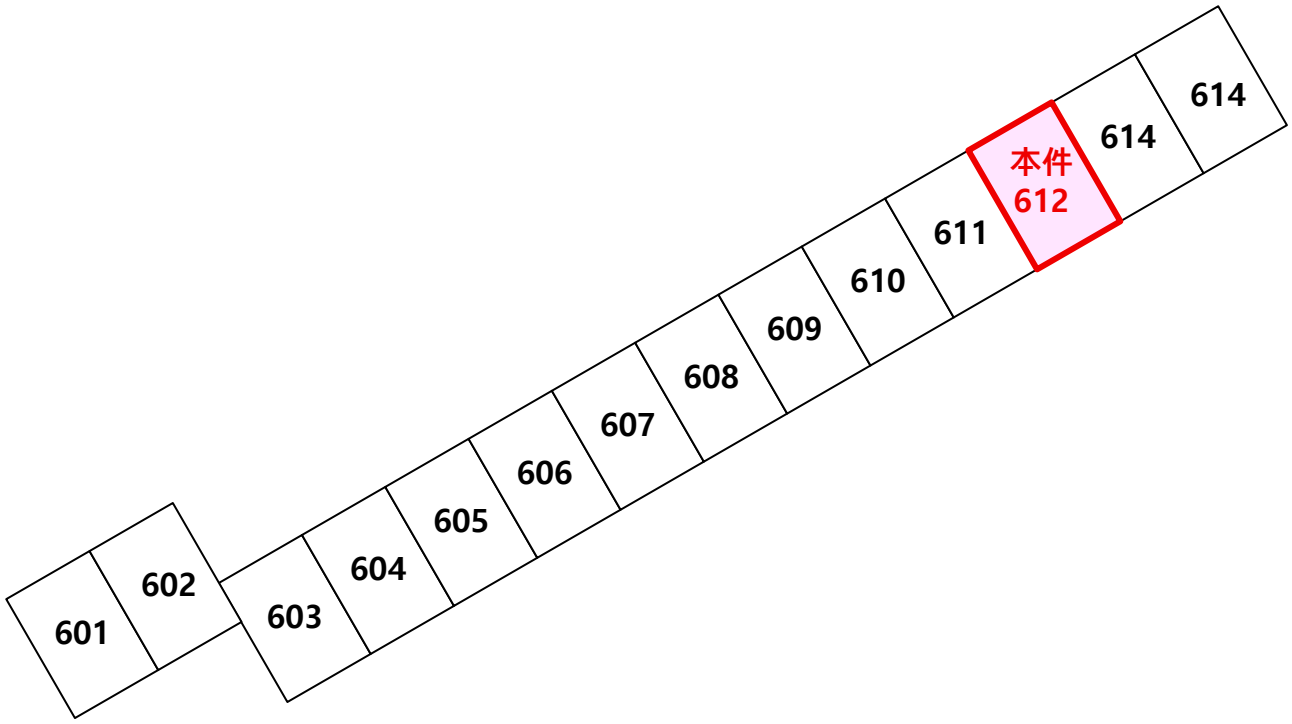
소 재 지	울산광역시 중구 복산동 671 신한그린맨션 제6층 제612호



호별배치도

4

제6층 호별배치도




Hey! Way

( )





11-12



6



612