감 정 평 가 서

건 명	손찬욱 외 2명 소유물건(2026타경10837)
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 이종만
감정서번호	h2026-06-001

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.

효원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
황 윤 숙



감정평가액	이억일천일백만원정(₩211,000,000.-)		
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가목적	법원경매
채 무 자	-	제 출 처	울산지방법원 경매5계
소 유 자 (대상업체명)	손찬욱 외 2명 (2026타경10837)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가 조 건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간 / 작 성 일
		2026.06.08	2026.06.08 / 2026.06.08

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 이	아파트	1개호 하	- 여	211,000,000 백
	합 계					₩211,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 “울산광역시 상수도사업본부” 서측 인근에 위치하는 신정동크로바아파트 2동 2층 205호로서 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 6월 8일로 함.

4. 감정평가방법

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”,

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 다른 감정평가방법은 적용하지 아니 하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

가. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로서 분양 또는 매매관행상 건물 구분소유권과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 가격이 형성되는 바 건물부분과 토지부분의 개별적인 평가가 곤란하나 귀 법원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표” 하단에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부조사가 곤란하여 외부관찰, 인근 부동산 탐문 등을 종합적으로 고려한 사항을 근거로 조사하였으니 내부구조(발코니 확장, 수리 여부), 관리상태 등에 대해서는 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

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

소재지 (도로명 주소)	울산광역시 남구 신정동 1401-25 (울산광역시 남구 남산로314번길 18)		
건물명, 동, 층, 호수	신정동크로바아파트 2동 2층 205호		
용 도	아파트	**사용승인일**	1989.04.13
면 적	**전유면적(㎡)**	**공용면적(㎡)**	**대지권면적(㎡)**
	84.913	26.042	38.65

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 공용부분 면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액 (전유면적당,원)	거래시점 / 사용승인일
#1	신정동 1401-25	신정동크로바 아파트 2동	8/***	84.913	38.65	215,000,000 (@2,532,003)	2025.12.06 / 1989.04.13
#2	신정동 1401-25	신정동크로바 아파트 2동	6/***	84.913	38.65	237,000,000 (@2,791,092)	2026.03.26 / 1989.04.13

나. 비교사례의 선정

본건과 같은 단지 내에 위치하는 거래사례로서 물적유사성이 있는 거래사례#1 을 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

비교사례는 거래당사자간에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

가. 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

나. 시점수정치 산정

구분(울산광역시 남구)	가격지수
거래사례의 거래시점 가격지수 (2025년 11월 적용)	98.0
대상물건의 기준시점 가격지수 (2026년 4월 적용)	102.1
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	102.1/98.0 ≒ 1.04184

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인비교

조건	세항목	비교치		비고
		사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 같은 단지 내에 위치하여 단지외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지,상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 같은 단지 내에 위치하여 단지내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
	주차의 편리성			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.94	본건이 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	1.00	대등함.
누계		1.00	0.940	

7. 거래사례비교법에 의한 비준가격

거래사례 가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)	산출가격(원)	비준가격(원)
215,000,000	1.00	1.04184	0.940	84.913 / 84.913	210,555,864	211,000,000

※ 비준가격은 산출된 가격에서 백만단위로 반올림함.

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	200,000,000원 ~ 230,000,000원 수준
	층, 향, 위치, 내부관리상태 등에 따라 가격 상이함

2. 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가 목적	감정평가금액 (전유면적당,원)	기준시점 / 사용승인일
1	신정동 1401-25	신정동크로바 아파트 2동	4/***	84.913	법원경매	193,000,000 (@2,272,914)	2024.06.03 / 1989.04.13
2	신정동 1401-25	신정동크로바 아파트 3동	4/***	84.925	법원경매	216,000,000 (@2,543,420)	2023.08.29 / 1989.04.13

3. 경매 매각 통계

[출처: 대한민국법원 법원경매정보]

지역	용도	기간	매각율	매각가율
울산광역시 남구	아파트	최근 1년	31.1%	87.0%
		최근 6개월	24.3%	89.6%

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

건물명	동·층·호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
신정동크로바아파트	2동 2층 205호	84.913	약 2,485,000	211,000,000

2. 결정의견

상기 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 감정평가사례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때 거래사례비교법으로 산정한 가격의 적정성이 인정되며, 다른 감정평가방법에 의한 가격 산출 및 시산가액 조정은 불필요하다고 판단되므로 상기와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 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 남구 신정동 [도로명주소] 울산광역시 남구 남산로314번길 18	1401-25 신정동 크로바 아파트 2동	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 1층~15층 각 지하실	 827.94 792			
1	울산광역시 남구 신정동	1401-25	대	2종일반주거지역 [내] 철근콘크리트조 2층 205호 1.소유권 ------ 대지권	7,278 84.913 3,865 ------ 727,800	 84.913 38.65	211,000,000 토지 · 건물 배분내역 토 지 : 126,600,000 건 물 : 84,400,000	비준가액
	합 계						₩211,000,000.-	
			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 "울산광역시 상수도사업본부" 서측 인근에 위치하는 신정동크로바아파트 2동 2층 205호로서 부근은 아파트단지, 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하고 인근에 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 건물 내 2층 205호로서(1989.4.13 사용승인)
외벽: 몰탈위 페인팅,
내벽: 벽지 바름 및 일부 내장타일 붙임,
창호: 샤시창임.

(4) 이용상태

아파트(건축물현황도상 방3, 거실, 주방, 욕실2, 발코니 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 도시가스설비, 승강기설비, 소화전 및 화재경보설비 등이 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)

완경사지대에 위치한 사다리형 토지로서 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 북측으로 폭 6미터 내외의 세로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계
미상임.

나. 기타사항
없음.

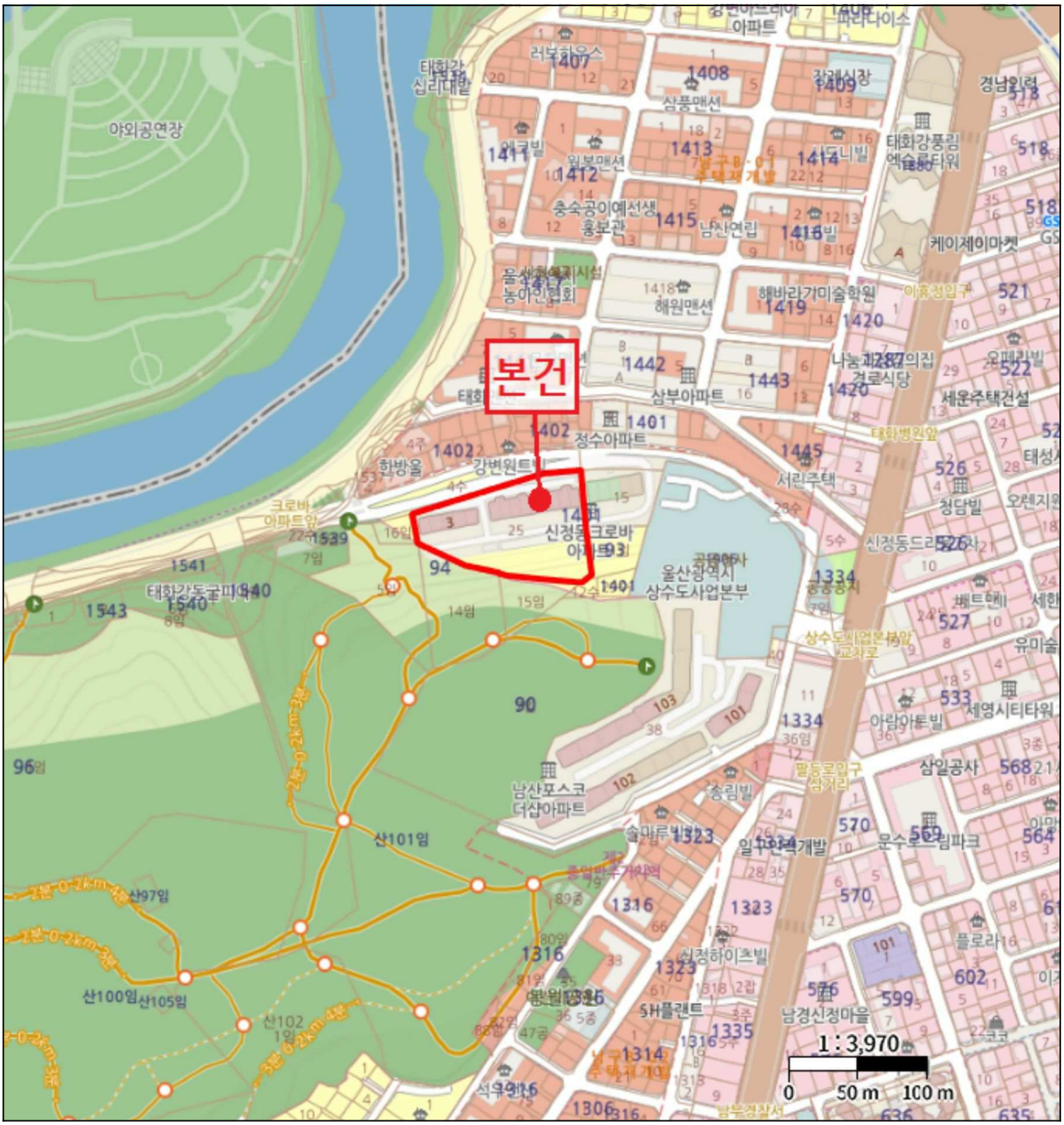
광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 남구 신정동 1401-25 신정동크로바아파트 2동 2층 205호



위 치 도

소 재 지	울산광역시 남구 신정동 1401-25 신정동크로바아파트 2동 2층 205호



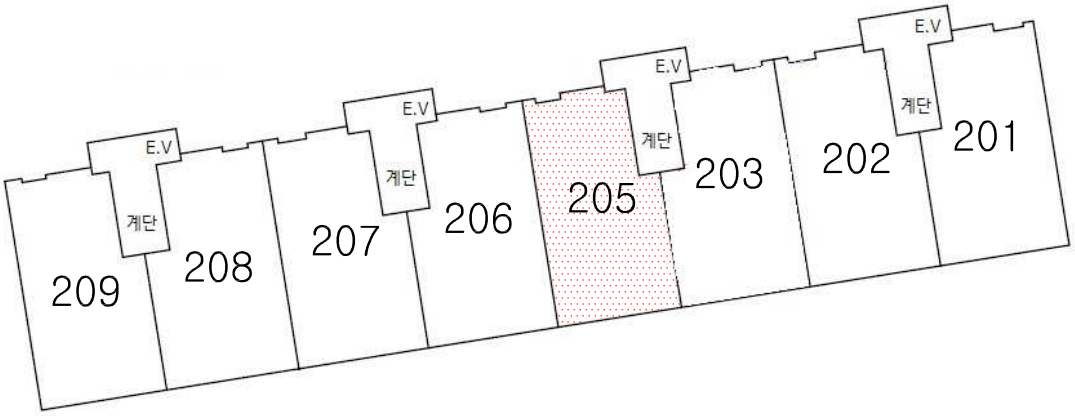
호 별 배 치 도

None Scale

N
S

본건: 신정동크로바아파트 2동 2층 205호

< 2층 호별배치도 >



< 내부구조도 >



사 진 용 지



102동 전경

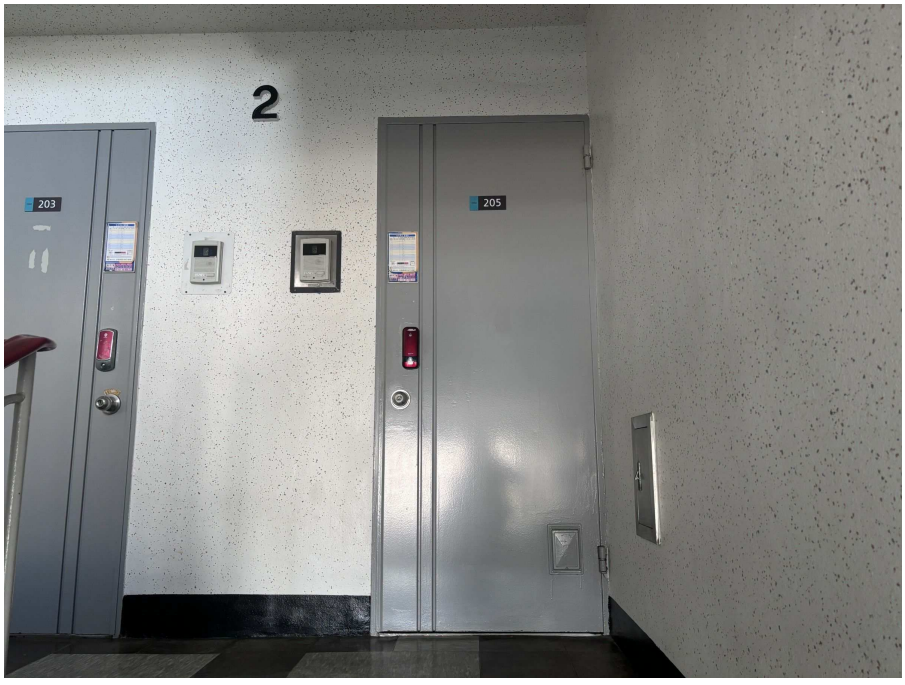


본건 외부

사 진 용 지



공용 현관



본건 현관