감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 김영례 소유물건(2026타경224)

의 뢰 인 : 울산지방법원
사법보좌관 이종만

감정서번호 : GM260416-101

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.

공명감정평가사사무소

TEL. 010-2272-9007 FAX. 0504-266-3860

GM260416-101

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
이창현 (인)

감정평가액	삼억오천만원정 (₩350,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가 목적	경매	
제 출 처	울산지방법원 경매5계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김영례 (2026타경224)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 04. 17	2026. 04. 16 ~ 2026. 04. 17	2026. 04. 17

평가내용	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	-	350,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩350,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

GM260416-101

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	울산블루마시티 서희스타힐스블루원아파트 제101동 제15층 제1503호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	울산광역시 북구 산하동 [도로명주소] 울산광역시 북구 산하중앙3로 142	969-1 969-2 울산블루마 시티 서희 스타힐스블 루원아파트 제101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 33층 1층 2층 ~ 30층 각 31층 ~ 33층 각	 53.8668 330.871 238.4728			
1	상동	969-1	대	제3종 일반주거지역	39,237.8			
2	상동	969-2	대	제3종 일반주거지역	2,226.9			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1503호	84.5645	84.5645	350,000,000	비준가액
				소유권 1,2.x ------ 대지권	46.9325 41,464.7 x--- 41,464.7	46.93		
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 105,000,000 245,000,000	
	합 계						**₩350,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 북구 산하동 소재 '강동고등학교' 북동측 인근에 위치하는 '울산블루마시티 서희스타힐스블루원아파트' 제101동 제1503호에 대한 울산지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 4월 17일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 4월 16일 ~ 2026년 4월 17일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 거래되는 관행이 있는 바,「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항에 따라 토지 및 건물을 일괄하여 평가하였으며, 귀 법원의 요청에 따라 대상 부동산 가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였음.

② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

③ 본건의 내부구조 및 이용상황은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부 확인이 불가하여, 부득이하게 건축물현황도 및 외부관찰 등을 통하여 작성하였으므로 실제와 상이할 수 있으니 경매 참여시 유의바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	울산광역시 북구 산하동 969-1외 울산블루마시티 서희스타힐스블루원아파트 제101동 제15층 제1503호
도로명주소	울산광역시 북구 산하중앙3로 142



주용도	공동주택(아파트) 93세대	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2016.04.15	
건물규모	층수	지상 33층
	연면적	10,364.5442 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
(1)	101/15/1503	아파트	84.5645	61.1853	145.7498	46.93	58.02
합계 (1개호)			84.5645	61.1853	145.7498	46.93	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	산하동 969-1외	106/17/1703	아파트	84.5645	145.7498	350,000,000 (@4,140,000)	2026.03.29 (2016.04.15)	-
#2	산하동 969-1외	105/27/2702	아파트	84.8856	146.6214	378,000,000 (@4,450,000)	2026.01.15 (2016.04.15)	-
#3	산하동 969-1외	106/16/1603	아파트	84.5645	145.7498	350,000,000 (@4,140,000)	2025.12.06 (2016.04.15)	-

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS))

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #3 > : 일련번호 (1)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례#3**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">울산
아파트</td><td rowspan="4">2.229%
(1.02229)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.12.06/
2026.04.17</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.11</td><td>98.7</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2026.03</td><td>100.9</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (100.9 - 98.7) / 98.7
≒ 1.02229</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

(5) 가치형성요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 (1)) / 비교사례 #3]

조 건	세부항목(주거용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별요인	층별 효용	-	0.98	본건은 사례 대비 조망 등에서 열세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용	-		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련 번호	단가 (원/전유㎡)						
(1)	101/ 15/ 1503	84.5645	#3	4,140,000	1.000	1.02229	0.980	4,150,000	350,942,675	350,000,000
합계		84.5645	-	-	-	-	-	-	-	350,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	비고
인근 지역 유사 부동산	4,000,000 ~ 4,400,000	-
본건 인근지역 유사 부동산의 경우 건물 위치 및 규모, 층별·호별 위치, 조망 등에 따라 차이가 나타나는 것으로 조사됨.		

2. 본건 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점	평가목적
(1)	산하동 969-1외 101/15/1503	아파트	84.5645	145.7498	370,000,000 (@4,380,000)	2023.08.28	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(2)	산하동 969-1외 106/14/1402	아파트	84.8856	146.6214	352,000,000 (@4,150,000)	2025.10.31 (2016.04.15)	법원경매
(3)	산하동969-1외 104/18/1801	아파트	84.5605	145.7898	350,000,000 (@4,140,000)	2024.08.08 (2016.04.15)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	울산 북구 2025년 04월 ~ 2026년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	16,704,700,000	14,840,100,671	88.8	162	77	47.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
(1)	제101동 제15층 제1503호	84.5645	46.93	350,000,000
합계		84.5645	46.93	350,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 북구 산하동 소재 '강동고등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트 단지, 공원, 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 33층 건물 내 제15층 제1503호로서,
(사용승인일 : 2016.04.15.)

외벽 : 몰탈위 페인트 마감 및 치장석 붙임 마감 등,
내벽 : 벽지 및 타일 불임 등,
바닥 : 장판지 및 타일 붙임 마감 등,
창호 : 하이샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

실지조사일 현재 건축물현황도 및 외부관찰 등을 통해 주거용(아파트)으로 이용중인 것으로 조사됨.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기 설비 등이 되어 있음.

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

일단지 기준 대체로 완경사지의 사다리형 토지이며, 주거용(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

일단지 기준 북측 및 서측, 남서측으로 노폭 약 20m 도로, 동측 및 남동측으로 노폭 약 35m 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

산하동 969-1 :도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(강동산하지구), 대로2류(폭 30m~35m)(주간선도로)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역(강동산하지구)<도시개발법>, 준보전산지<산지관리법>, 중점경관관리구역,

산하동 969-2 :도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(강동산하지구), 대로2류(폭 30m~35m)(주간선도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역(강동산하지구)<도시개발법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

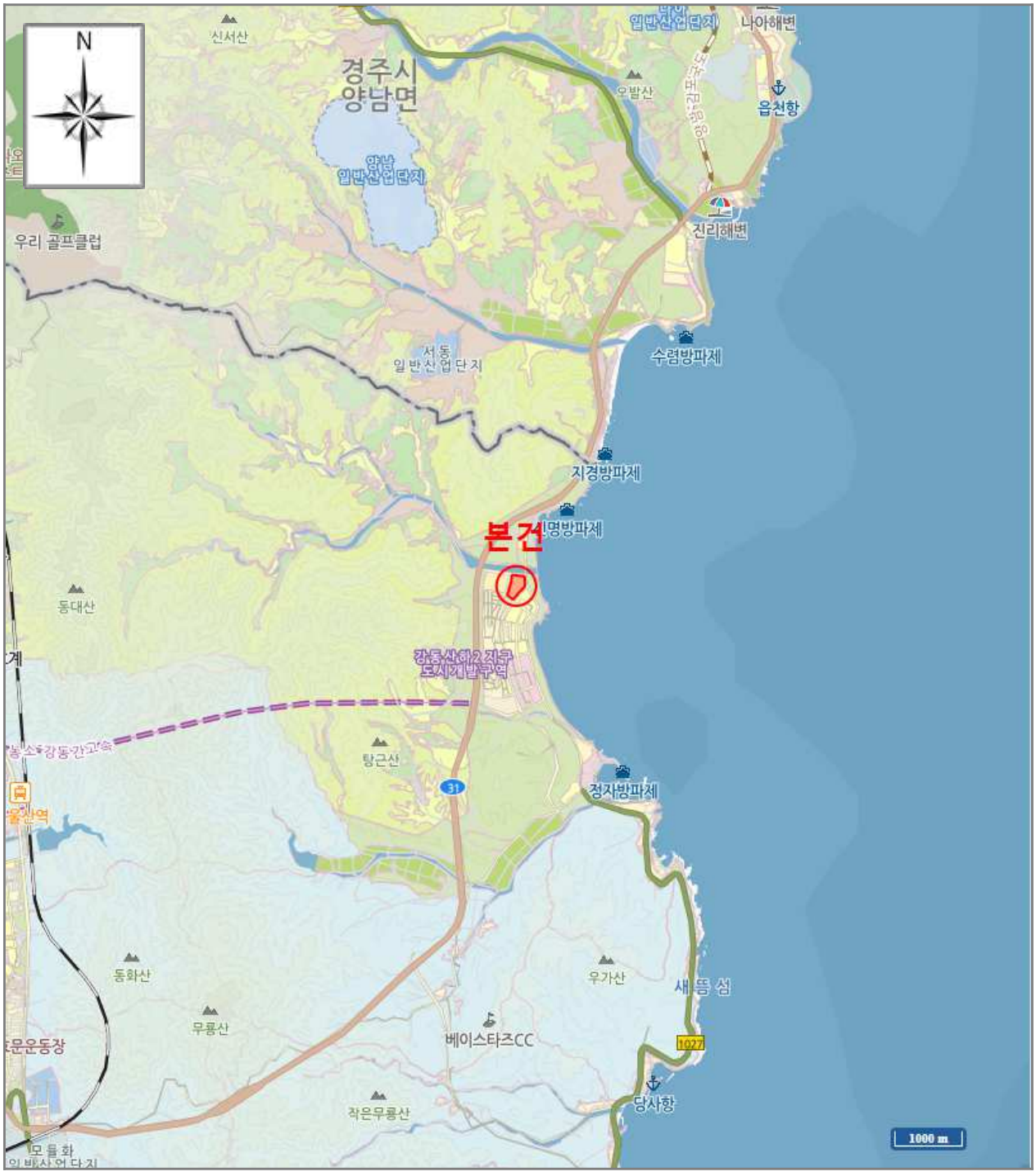
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

GM260416-101

광 역 위 치 도

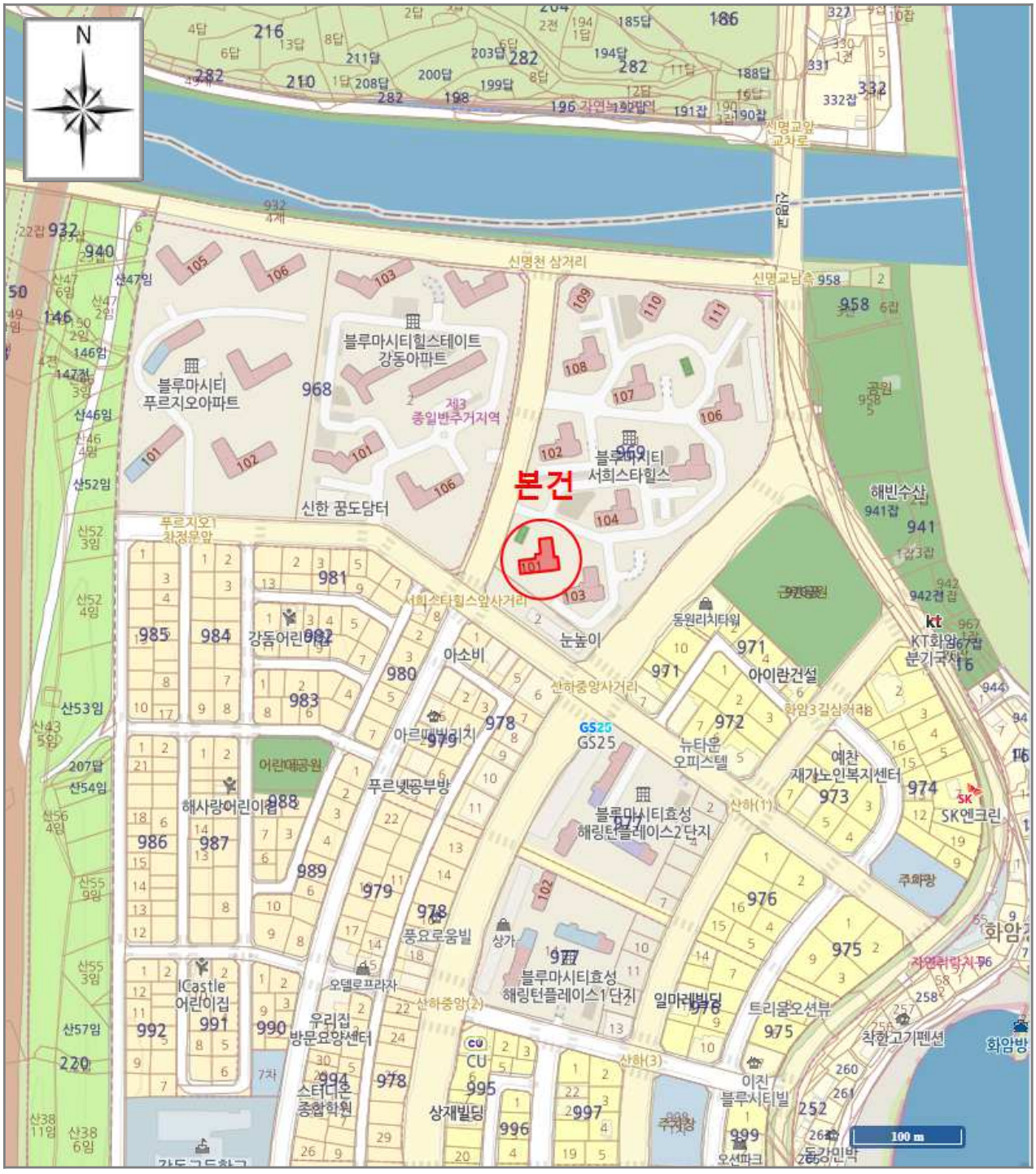
소 재 지	울산광역시 북구 산하동 969-1 외 울산블루마시티 서희스타힐스블루원아파트 제101동 제15층 제1503호



GM260416-101

상 세 위 치 도

소 재 지	울산광역시 북구 산하동 969-1 외 울산블루마시티 서희스타힐스블루원아파트 제101동 제15층 제1503호

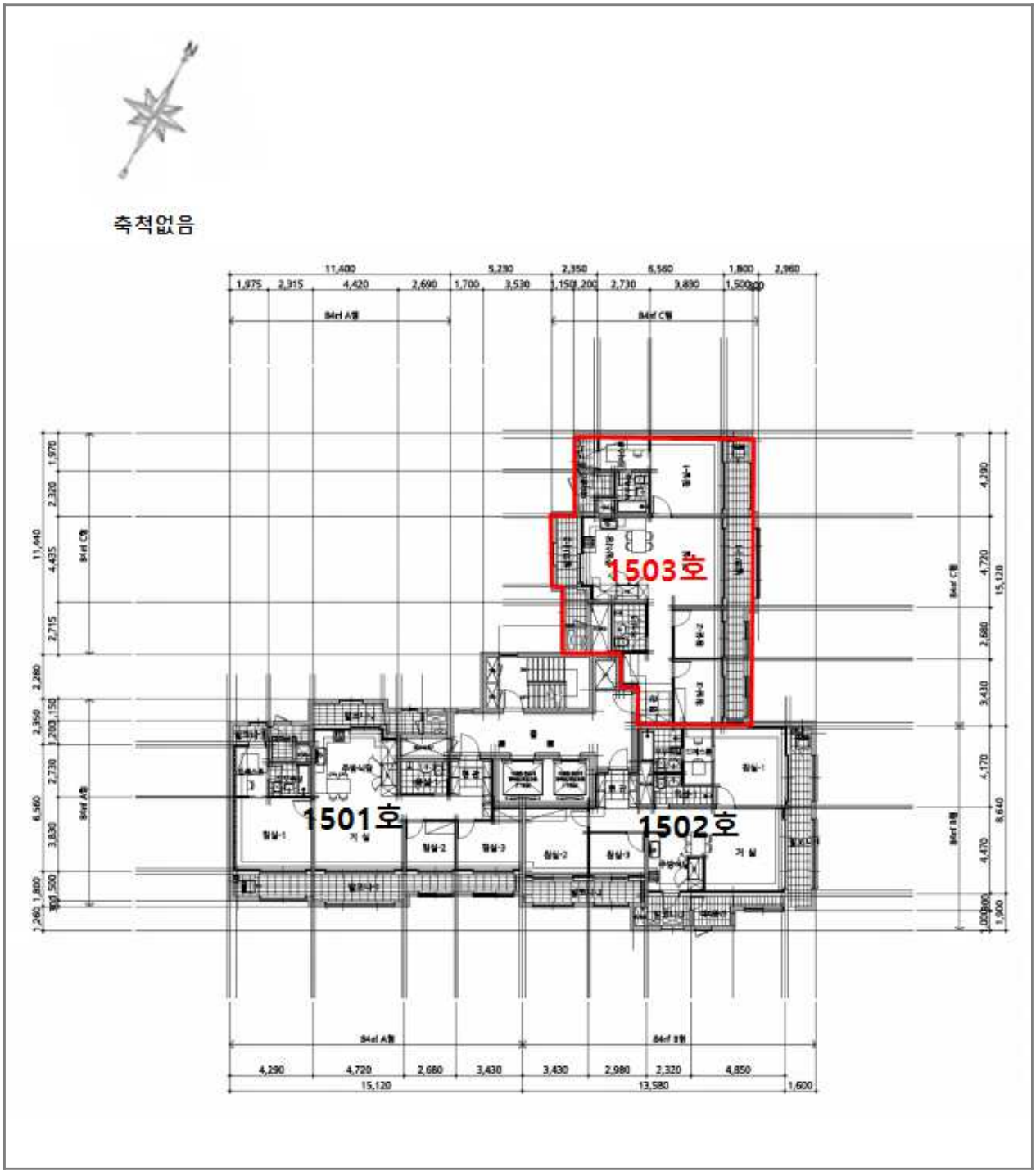


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

GM260416-101

호 별 배 치 도

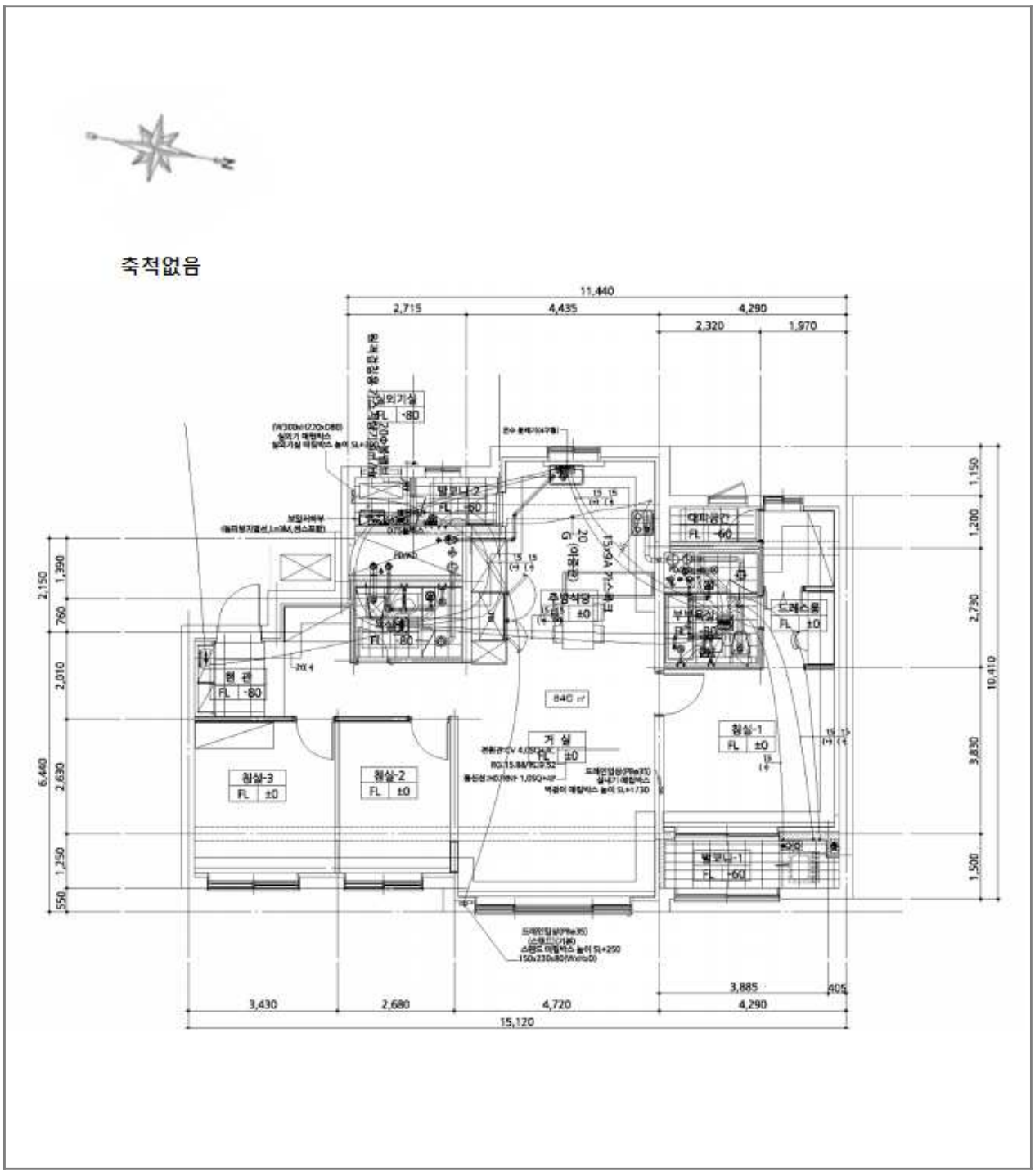
소 재 지	울산광역시 북구 산하동 969-1 외 울산블루마시티 서희스타힐스블루원아파트 제101동 제15층 제1503호



GM260416-101

내 부 구 조 도

소 재 지	울산광역시 북구 산하동 969-1 외 울산블루마시티 서희스타힐스블루원아파트 제101동 제15층 제1503호



GM260416-101

사 진 용 지

소 재 지	울산광역시 북구 산하동 969-1 외 울산블루마시티 서희스타힐스블루원아파트 제101동 제15층 제1503호



주위환경



주위환경



본건 동 전경



본건 동 전경

GM260416-101

사 진 용 지

소 재 지	울산광역시 북구 산하동 969-1 외 울산블루마시티 서희스타힐스블루원아파트 제101동 제15층 제1503호



본건 단지 출입구



본건 동 1층 현관



본건 층 복도



본건 호 출입구