감 정 평 가 서

건 명	김나현 소유물건(2026타경10033)
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 안국성
감정서번호	누리202601-60-006

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.

누리감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
현 홍 주 (인)

감정평가액	사억사천일백만원정(₩441,000,000.-)				
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 안국성	감정평가 목 적	법원경매		
제 출 처	울산지방법원 경매2계	기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	김나현 (2026타경10033)	감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간		작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.28	2026.01.27 ~ 2026.01.27		2026.01.28

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
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	441,000,000 백
	합 계					₩441,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

울산광역시 울주군 언양읍 어음리에 위치하는 부동산(집합건물)으로서 울산지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

<감정평가에 관한 규칙> 제5조 제1항에 따라 시장가치를 본건 감정평가의 기준가치로 하였으며 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

<감정평가에 관한 규칙> 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 1월 28일로 하였습니다.

4. 감정평가 방법

가. 개요

본건은 <감정평가 및 감정평가사에 관한 법률>,<감정평가에 관한 규칙> 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

나. 집합건물

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 동 규칙 제12조 단서 조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 인근 유사부동산의 가격수준, 평

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

가사례 등 가격 참고자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 참고사항

가. 본건 집합건물의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 또는 현장조사를 통해 확인하였습니다.

나. 현장조사시 폐문부재로 내부확인을 못하였는 바 일반적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

소재지		울산광역시 울주군 언양읍 어음리 175 [도로명주소] 울산광역시 울주군 언양읍 언양로 77		
건물명/층/호		이편한세상울산역어반스퀘어 제104동 제5층 제501호		
용도		공동주택(아파트)	**사용승인일**	2022.07.29.
연번	**동호수**	**전유면적(㎡)**	**주거공용면적(㎡)**	**대지권면적(㎡)**
1	제104동 제5층 제501호	84.8763	25.458	47.1964
상기 주거공용면적은 건축물대장상 계단실 및 벽체 면적입니다.				

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

<출처:등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계>,(울산광역시 울주군 언양읍)

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점 사용승인일
①	어음리 175	이편한세상 울산역어반스퀘어 제103동	6/***	84.8763	47.1964	426,000,000	2025.09.04.
							2022.07.29.
②	어음리 175	이편한세상 울산역어반스퀘어 제102동	19/***	84.8763	47.1964	470,000,000	2025.10.28.
							2022.07.29.
③	어음리 175	이편한세상 울산역어반스퀘어 제102동	16/***	84.8763	47.1964	458,000,000	2025.12.02.
							2022.07.29.

2) 비교 거래사례의 선정

상기 거래사례 중 상대적으로 최근의 사례인 거래사례③을 비교사례로 선정합니다.

4. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며 본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

시점수정은 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 일치하지 않아 가격수준의 변동이 있는 경우 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화하는 것을 말하며 한국부동산원이 조사발표하는 아파트 매매가격지수를 적용하여 산정합니다.

아파트
지역 :울산광역시 울주군(25.12.02~26.01.28)

거래시점 : 2025.12.02, 2025년11월 지수를 적용 함
기준시점 : 2026.01.28, 2025년12월 지수를 적용 함
2025.12.02 매매 가격지수 (적용:2025년11월) : 100.4
2026.01.28 매매 가격지수 (적용:2025년12월) : 100.7
시점수정치 : 100.7/100.4≒1.00299

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인의 비교

< 연번(1)과 거래사례③의 비교 >

요인구분	세부항목	격차율 (본건/사례)	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등합니다.
	교통시설 등의 배치		
	도심지, 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
호별 요인	층별효용	0.96	위치(동)별, 층별 효용에서 본건이 열세합니다.
	향별효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
누계		0.960	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

7. 비준가격

대상물건과 거래사례간 사정보정, 시점수정 및 가격형성요인, 전유면적 비교에 따른 대상물건의 비준가격은 아래와 같습니다.

연번	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
	기호	거래금액(원)						
1	③	458,000,000	1.00	1.00299	0.960	84.8763 84.8763	440,994,643	441,000,000
-								

Ⅲ. 가격 참고자료

1. 인근지역 유사부동산 가격수준

건물의 종류	용도	전유면적기준 가격수준(원/㎡)	비고
구분건물	아파트	4,900,000 ~ 5,700,000	층별, 위치별 효용, 면적 등에 따른 차이가 있음

2. 인근 감정평가 사례

<한국감정평가사협회> (울산광역시 울주군 언양읍)

소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액 (원)	기준시점
						사용승인일
어음리 175	이편한세상 울산역어반스퀘어 제109동	15/***	74.8310	경매	400,000,000	2025.04.23. 2022.07.29.
어음리 175	이편한세상 울산역어반스퀘어 제104동	5/***	84.8763	경매	427,000,000	2025.07.09. 2022.07.29.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 경매통계

<출처 : 감정평가정보체계-부동산태인>

지역	기간	용도	낙찰건수	평균낙찰가율(%)
울산광역시 울주군 언양읍	최근 1년	아파트	10	78.46

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 가격참조자료 등에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 이를 평가대상 물건의 감정평가액으로 결정하였으며 <감정평가에 관한 규칙> 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 감정평가방법은 적용하지 않았습니다.

2. 감정평가액의 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
연번1 이편한세상울산역어반스퀘어 제104동 제5층 제501호	441,000,000	-

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 울주군 언양읍 어음리 [도로명주소] 울산광역시 울주군 언양읍 언양로 77	175 이편한 세상 울산역 어반 스퀘어 제104동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 경사지붕 23층				
				1층	45.8289			
				2층	215.3279			
				3층	215.3279			
				4층	215.3279			
				5층	215.3279			
				6층	215.3279			
				7층	215.3279			
				8층	215.3279			
				9층	215.3279			
				10층	215.3279			
				11층	215.3279			
				12층	215.3279			
				13층	215.3279			
				14층	215.3279			
				15층	215.3279			
				16층	215.3279			
				17층	215.3279			
				18층	215.3279			
				19층	215.3279			
				20층	215.3279			
				21층	215.3279			
				22층	215.3279			
				23층	215.3279			
(1)	울산광역시 울주군 언양읍 어음리	175	대		38,577.8			
1				(내) 철근콘크리트조 제5층 제501호	84.8763	84.8763	441,000,000	비준가격
					47.1964			
				(1) 소유권대지권	----------	47.4964		
					38,577.8			

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
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	132,300,000	
						건 물 :	308,700,000	
	합 계						₩441,000,000.-	
				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

울산광역시 울주군 언양읍 어음리 소재 <언양고등학교> 남동측 인근에 위치하며 주위는 공동주택, KTX울산역, 일부 근린생활시설, 단독주택 및 농경지 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 일반적인 교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사지붕 23층 건물 중 5층 501호로서,
외벽 : 치장석 붙임 및 몰탈위 페인팅 등
내벽 : 벽지 및 타일 등
창호 : 샤시창호 등

(4) 이용상태

공동주택(아파트)입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기, 소방설비(옥내소화전, 스프링클러 등), 도시가스공급설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리꼴에 유사한 토지로서 공동주택 및 근린생활시설 부지로 이용중입니다.

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

남동측으로 폭 약 8미터 내외, 북서측으로 폭 약 8미터 내외, 남서측 일부로 폭 약 10미터 내외, 남서측 일부 아파트 진입로변으로 폭 약 20미터 내외의 도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(언양어음지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(저촉), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2024-06-13)

(9) 공부와의 차이

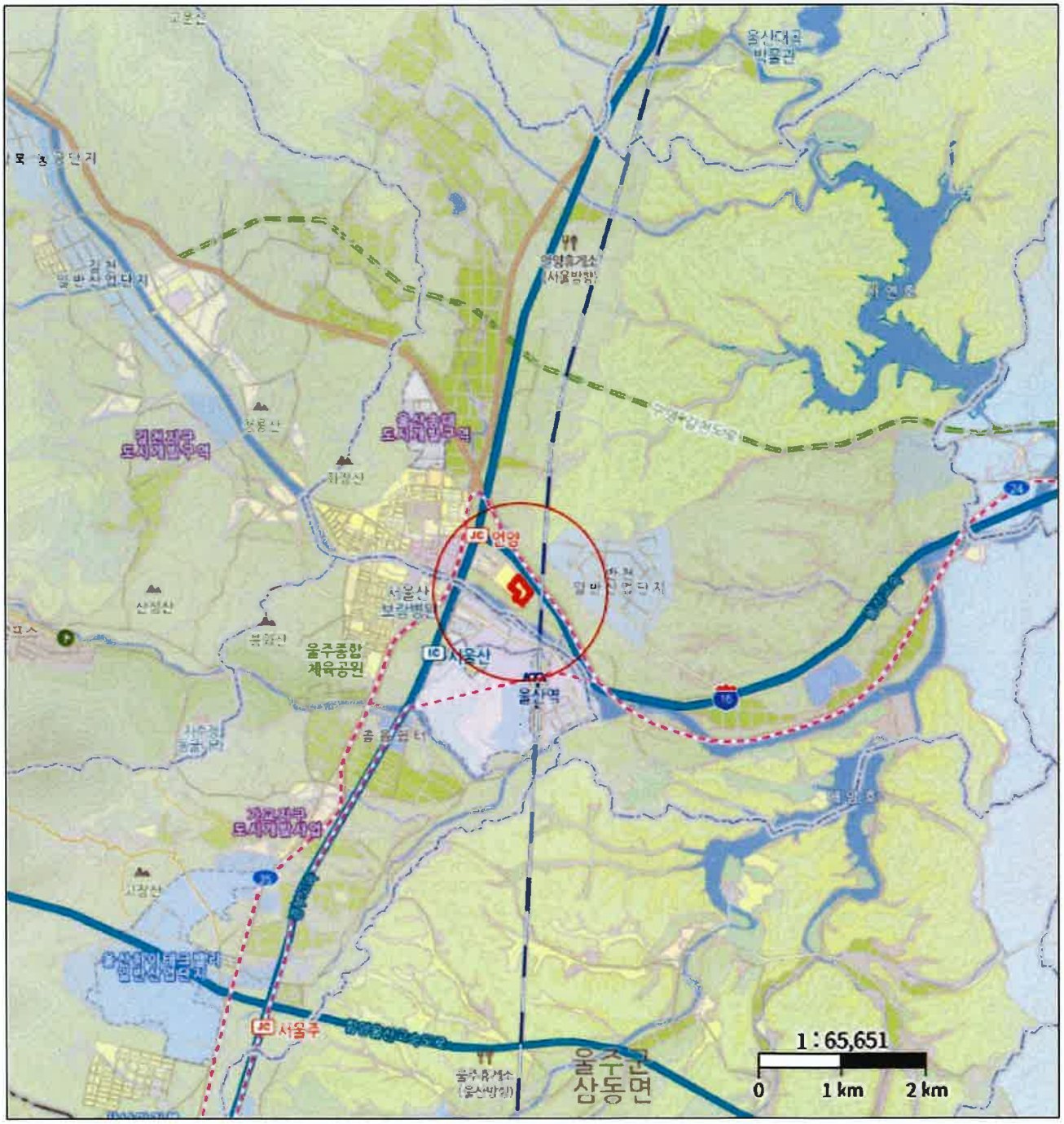
없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며 기타 사항 없습니다.

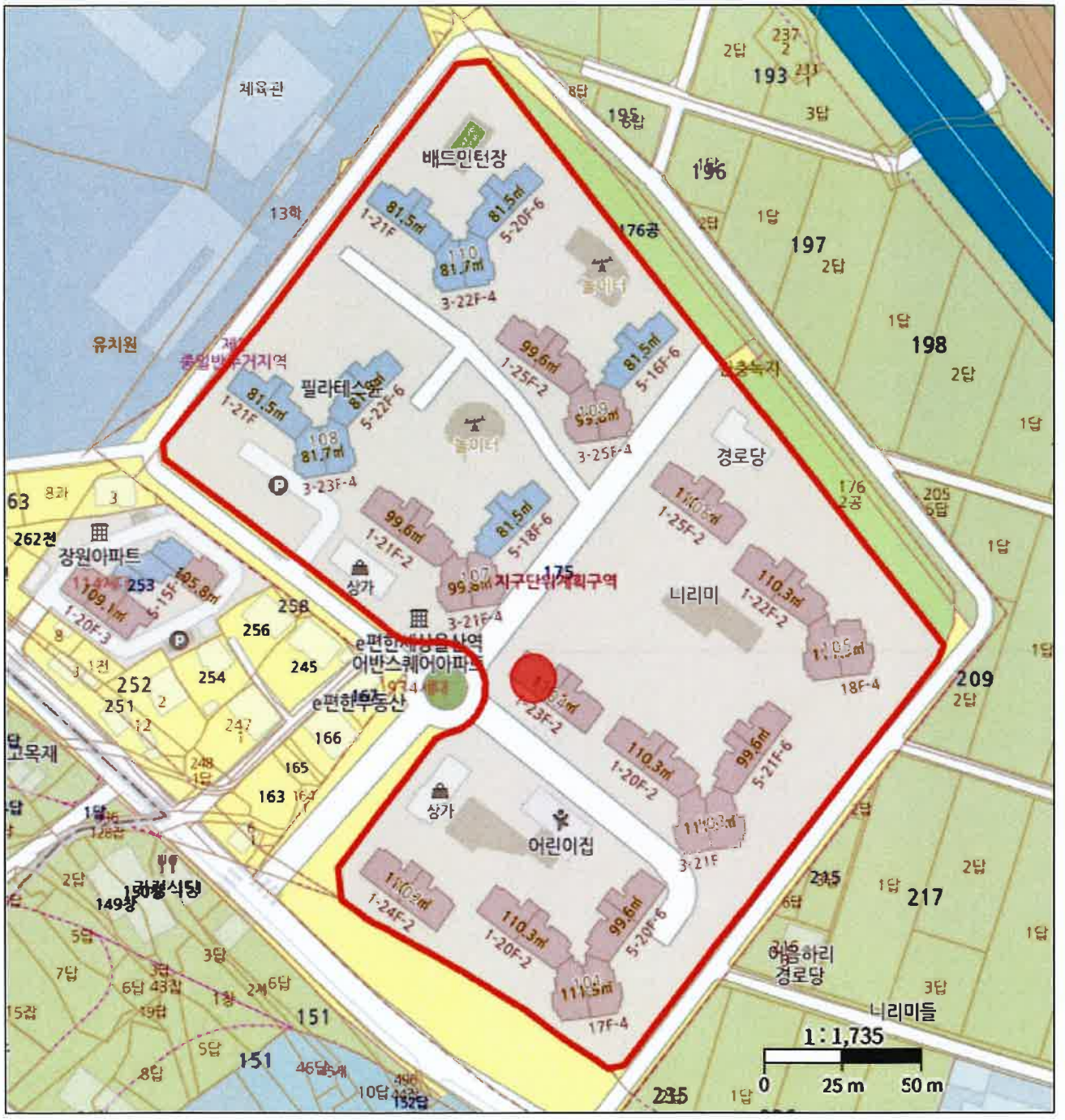
광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 울주군 언양읍 어음리 175 이편한세상울산역어반스퀘어 104동 5층 501호



상 세 위 치 도

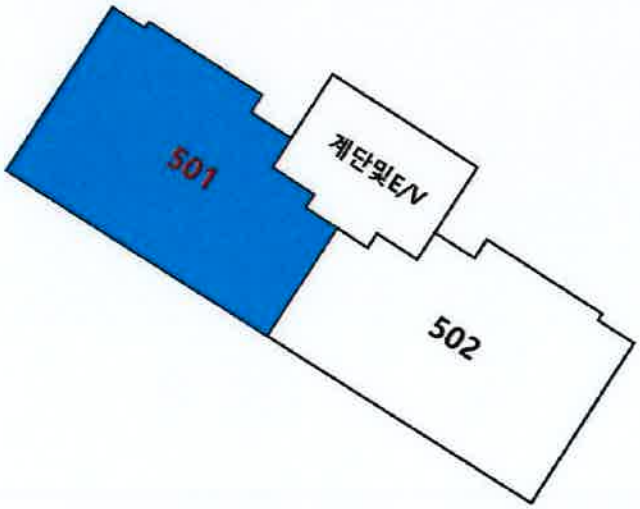
소 재 지	울산광역시 울주군 언양읍 어음리 175 이편한세상울산역어반스퀘어 104동 5층 501호



호 별 배 치 도

소 재 지	울산광역시 울주군 언양읍 어음리 175 이편한세상울산역어반스퀘어 104동 5층 501호

축척 없음



내 부 구 조 도

소 재 지	울산광역시 울주군 언양읍 어음리 175 이편한세상울산역어반스퀘어 104동 5층 501호

축척 없음



이편한세상울산역어반스퀘어
제104동 제5층 제501호 내부구조도
(건축물현황도 기준)

사 진 용 지



본건 전경(남서측에서 촬영)



본건 전경(북측에서 촬영)

사 진 용 지



현관문



공동출입구(남서측에서 촬영)