감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 :	염현경 소유물건(2026타경10233)
의 뢰 인 :	울산지방법원 사법보좌관 김형술
감정서번호 :	GM2026-0211-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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

GM2026-0211-001

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
이창현 (인)

감정평가액	**이억사백만원정 (₩204,000,000.-)**			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 김형술	감정평가 목적	경매	
제 출 처	울산지방법원 경매4계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	염현경 (2026타경10233)	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. 02. 12	2026. 02. 11 ~ 2026. 02. 12	2026. 02. 13

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	-	204,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩204,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

GM2026-0211-001

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	도성타운아파트 제5동 제5층 제507호

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 남구 옥동 [도로명주소] 울산광역시 남구 문수로369번길 58	1386 도성타운 아파트 제5동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층 1층 ~ 6층 각	454.08			
1	상동	1386	대	제2종 일반주거지역	23,730.9			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제507호	50.25	50.25	204,000,000	비준가액
				소유권 1.x ------ 대지권	3,219 23,730.9 x--- 2,373,090	32.19		
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 122,400,000 81,600,000	
	합 계						**₩204,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 남구 옥동 소재 '남산초등학교' 북측에 인접하는 '도성아파트' 제5동 제507호에 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 2월 12일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 2월 11일 ~ 2026년 2월 12일에 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 남구 옥동 1386 도성아파트 제5동 제507호
도로명주소	울산광역시 남구 문수로369번길 58 (옥동)



주용도	공동주택 48세대	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	1987.05.11.	
건물규모	층수	지상 6층
	연면적	2,724.48 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
(1)	5동/5/507호	아파트	50.25	5.92	56.17	32.19	89.46
합계 (1개호)			50.25	5.92	56.17	32.19	-

※ 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	옥동 1386	5/ 5/503	공동주택	50.25	56.17	200,000,000 (@3,980,000)	2025.09.01 (1987.05.11)	-
#2	옥동 1386	5/ 6/605	공동주택	50.25	56.17	205,000,000 (@4,080,000)	2025.07.03 (1987.05.11)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 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#1**

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">1.697%
(1.01697)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.09.01/
2026.02.12</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.08</td><td>100.2</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.12</td><td>101.9</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (101.9 - 100.2) / 100.2
≒ 1.01697</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>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층호수	전유(사정) 면적(㎡)	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
(1)	5/5/507	50.25	#1	3,980,000	1.000	1.01697	1.000	4,050,000	203,512,500	204,000,000
합계		50.25	-	-	-	-	-	-	-	204,000,000

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

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	옥동 1386 10/2/208	공동주택	50.25	56.17	230,000,000 (@4,580,000)	2025.12.01 (1987.11.26)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	울산 남구 2025년 02월 ~ 2026년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	26,308,780,000	24,172,542,289	91.9	167	74	44.3

(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)	제5동 제5층 제507호	50.25	32.19	204,000,000
합계		50.25	32.19	204,000,000

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 남구 옥동 소재 '남산초등학교' 북측에 인접하며, 주위는 대규모 아파트 단지, 공원, 학교, 도서관, 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

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

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스라브지붕 지상 6층 건물 내 제5층 제507호로서,
(사용승인일 : 1987.05.11.)

외벽 : 몰탈위 페인트 마감 등,
내벽 : 벽지 및 타일 붙임 등,
바닥 : 타일 붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

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

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 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

대체로 사다리형 토지이며, 주거용(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 서측 및 북측으로 노폭 약 10m 도로, 동측으로 노폭 약 18m 도로, 남측으로 노폭 약 4m 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(옥동택지지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(보행자전용도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2015-08-27)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(옥동초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(출입문 신설)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(출입문 신설)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

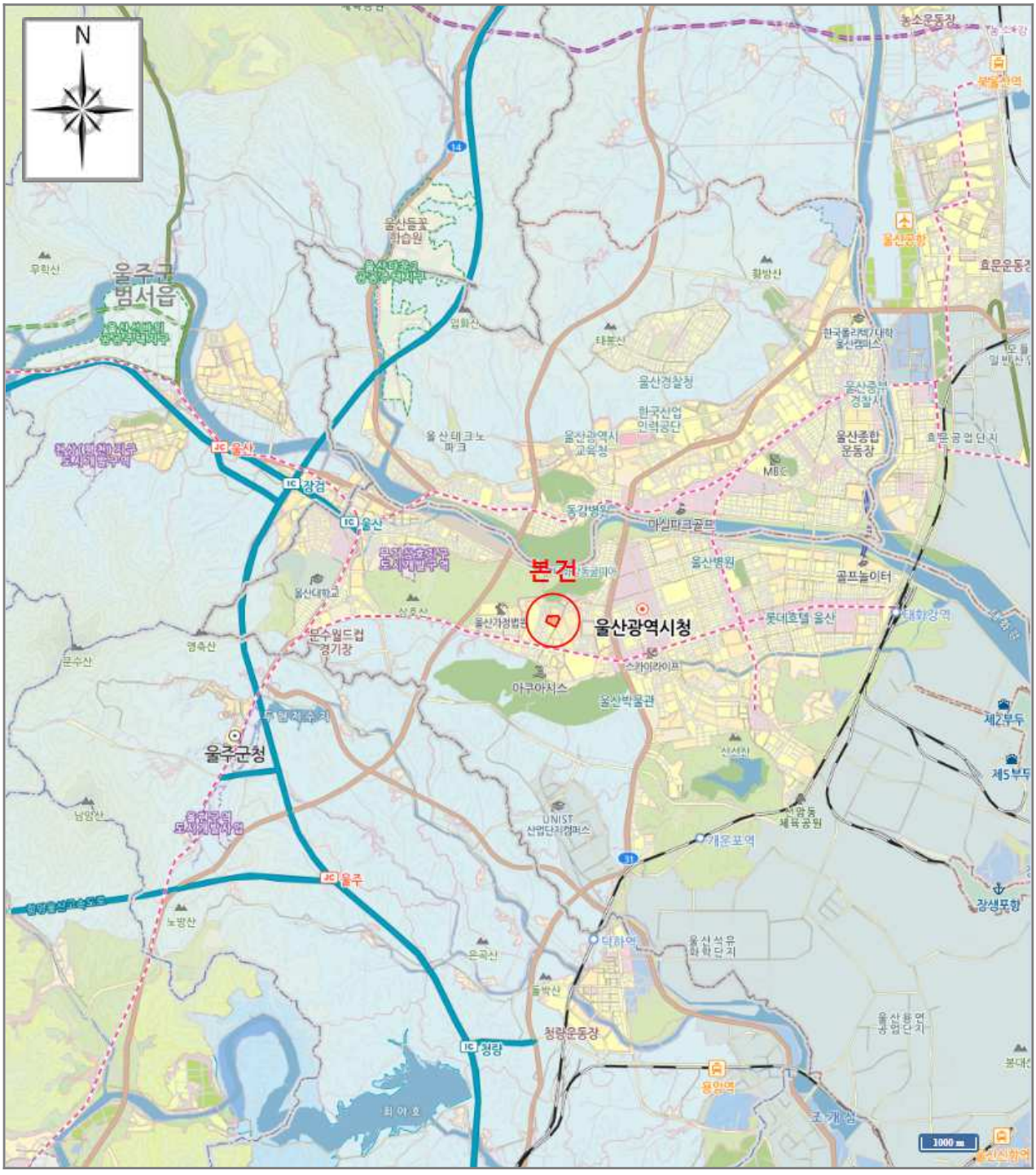
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

GM2026-0211-001

광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 남구 옥동 1386 도성타운아파트 제5동 제5층 제507호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

GM2026-0211-001

상 세 위 치 도

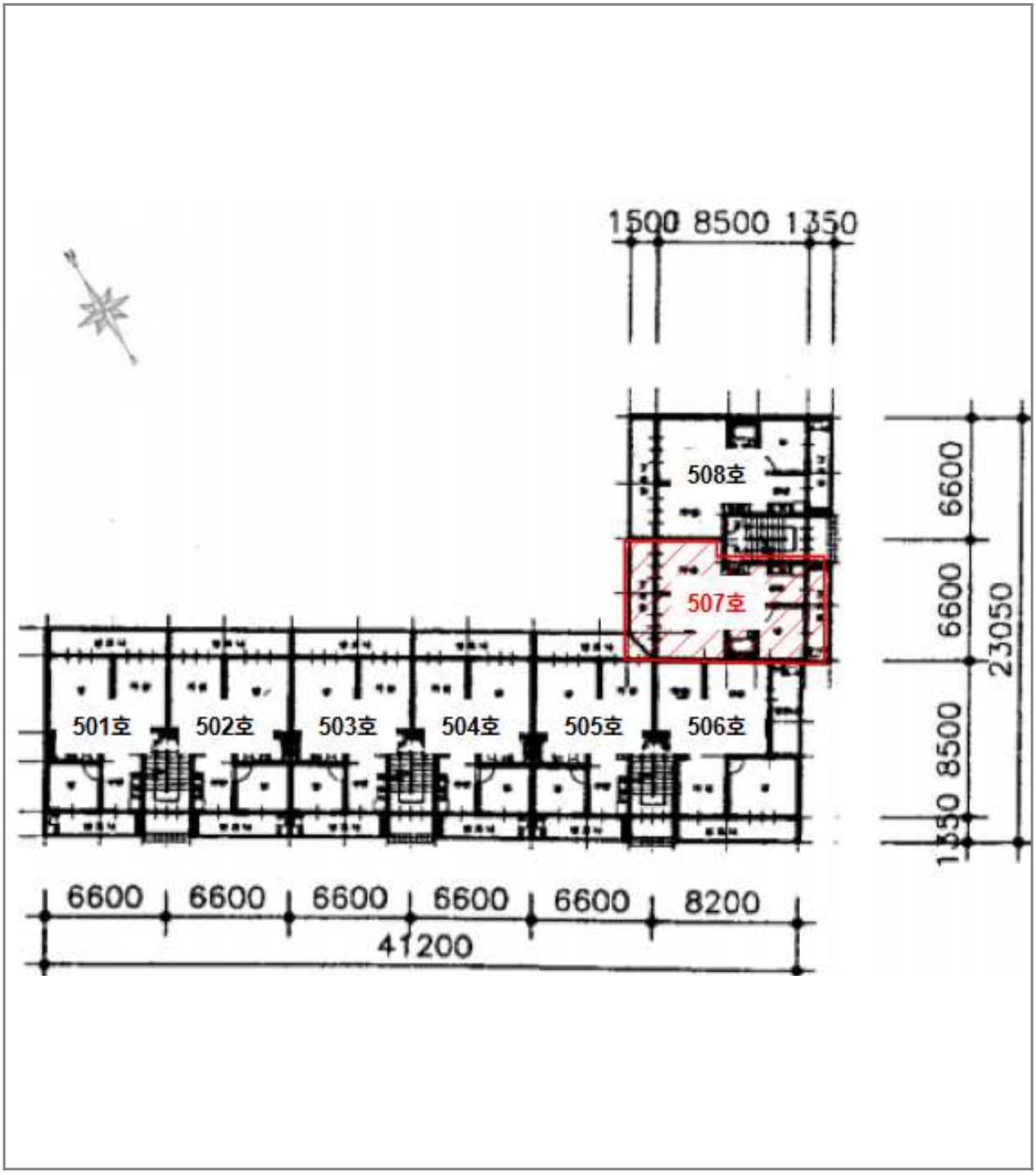
소 재 지	울울산광역시 남구 옥동 1386 도성타운아파트 제5동 제5층 제507호



GM2026-0211-001

호 별 배 치 도

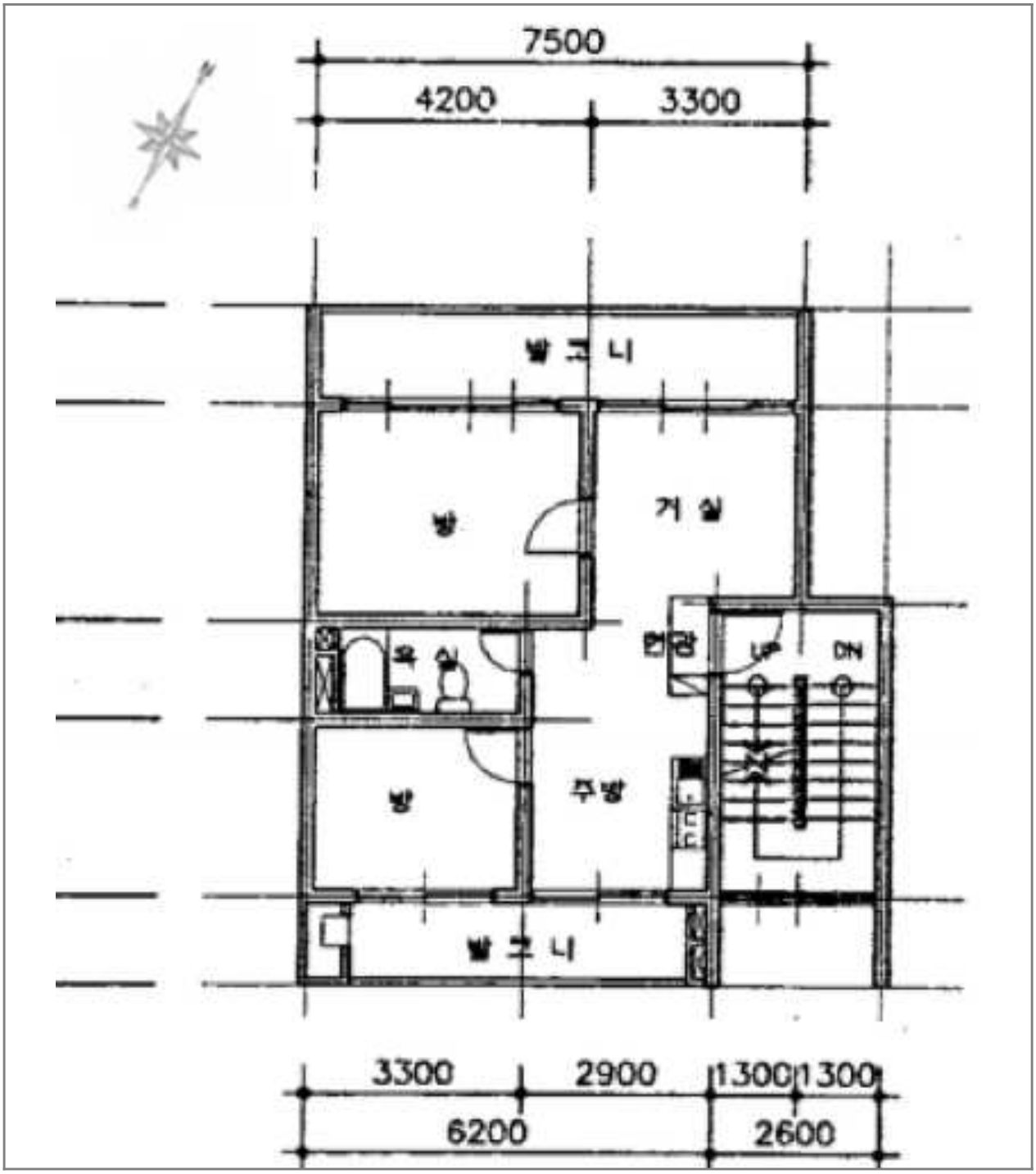
소 재 지	울산광역시 남구 옥동 1386 도성타운아파트 제5동 제5층 제507호



GM2026-0211-001

내 부 구 조 도

소 재 지	울산광역시 남구 옥동 1386 도성타운아파트 제5동 제5층 제507호



GM2026-0211-001

사 진 용 지

소 재 지	울산광역시 남구 옥동 1386 도성타운아파트 제5동 제5층 제507호



본건 인근 전경(1)



본건 인근 전경(2)



본건 단지 입구



본건 건물 전경(1)

사 진 용 지

소 재 지	울산광역시 남구 옥동 1386 도성타운아파트 제5동 제5층 제507호



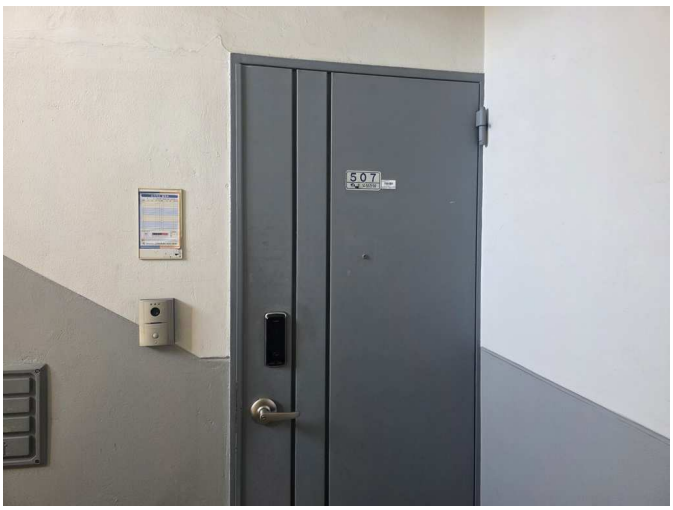
본건 건물 전경(2)



본건 건물 출입구



본건 건물 계단실



본건 호 출입문