감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 김현희 소유물건(2026타경10315)

의 뢰 인: 울산지방법원 사법보좌관 배학재

감정평가서번호: 2026-03-60-006

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.

울밀감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 재 필 (인)

감정평가액	이억삼천만원정(₩230,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 배학재	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김현희 (2026타경10315)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.03.12	2026.03.12	2026.03.19

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 백	230,000,000
	합 계					₩230,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

울산광역시 북구 달천동 소재 "달천고등학교" 서측 인근에 위치한 그린카운티아파트 101동 1층 107호에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

"부동산 가격 공시 및 감정 평가에 관한 법률", " 감정평가에 관한 규칙" 등 감정평가관계 법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액인 "시장가치"를 기준하여 평가하였습니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 감정평가의 방식

가. 원가방식

1) 원가방식

"원가방식"은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식입니다.

2) 원가법

"원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하여, "적산가액"이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

3) 적산법

"적산법"이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 따른 대상물건을 계속하여 임대하는데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, "적산임료"란 적산법에 따라 산정한 임대료를 말합니다.

나. 비교방식

1) 비교방식

"비교방식"이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법을 말합니다.

2) 거래사례비교법

"거래사례비교법"이란 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, "비준가액"이란 거래사례 비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

3) 임대사례비교법
"임대사례비교법"이란 대상물건과 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, "비준임료"란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

4) 공시지가기준법
"공시지가기준법"이란 대상토지와 가치형성 요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

다. 수익방식

1) 수익방식
"수익방식"은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식을 말합니다.

2) 수익환원법
"수익환원법"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, "수익가액"이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

3) 수익분석법
"수익분석법"은 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, "수익임료"란 수익분석법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

5. 감정평가방법의 적용

집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분등기로 되어 있으며, 실제 구조가 독립되어 있어 『집합건물 소유 및 관리에 관한 법률』에 의거 각 소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유물건입니다. 따라서 가격결정은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 하는 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

다만, 주거용 부동산으로서 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 의거, 거래사례법 이외에 타 방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상 부동산의 비용성에 기초하여 평가하는 원가방식과 대상 부동산이 창출하는 수익성을 기준으로 평가하는 수익 방식은 그 적용이 적합하지 않아 적용하지 아니하였습니다.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2026년 03월 12일입니다.

7. 실지 조사 실시기간 및 내용

가. 실시조사기간
실지조사 일자는 2026년 03월 12일입니다.

나. 감정평가조건
대상물건의 현황 및 개별적 상황에 대한 실지조사 내용은 "감정평가요항표" 등을 참조하시기 바랍니다.

8. 기타사항

가. 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부조사가 불가능하여 집합건축물 대장, 건축물현황도 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준하였으니 경매진행시 내부구조(발코니 확장, 내부수리 등) 및 관리상태 등에 대해서는 별도의 확인을 요합니다.

나. 건물(구분소유권)과 토지(소유권 대지권)의 가격배분내역을 병기하였으므로, 업무에 참고하시기 바랍니다.

다. 감정평가시 참고한 거래사례 및 평가사례는 개인정보보호를 위해 세부 호별 표시는 "***" 처리하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 비준가격

1. 거래사례비교법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 근거하여, 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 평가하는 방법입니다.

2. 대상 물건의 개요

구 분	내 용
명 칭	그린카운티아파트 101동 1층 107호
소 재 지	울산광역시 북구 달천동 107
용 도 지 역	제3종일반주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 스라브지붕 지상15층
사용승인일자	2004.12.31
주 용 도	아파트
기 타 설 비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 도시가스설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어있습니다.
비 고	-

일련번호	동/층/호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지지분(㎡)	비고
1	101/1/107	공동주택(아파트)	83.9989	62.4636	47.9081	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 (등기신청일) / 사용승인일	비고
1	달천동 107 그린카운티 아파트	105/ 4/***	83.9989	47.9081	225,000,000	2,678,606	2025.06.13 / 2004.12.31	선정
2	달천동 107 그린카운티 아파트	102/ 4/***	83.9989	47.9081	205,000,000	2,440,508	2025.07.01 / 2004.12.31	-
3	달천동 107 그린카운티 아파트	203/ 7/***	83.9989	57.488	209,000,000	2,488,127	2025.06.24 / 2004.12.31	-
4	달천동 107 그린카운티 아파트	203/ 4/***	83.9989	57.488	210,000,000	2,500,032	2025.03.30 / 2004.12.31	-
5	달천동 107 그린카운티 아파트	203/ 3/***	83.9989	57.488	232,000,000	2,761,940	2025.12.17 / 2004.12.31	-

나. 비교거래 사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 **거래사례"1"**을 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

거래사례"1"은 거래가격과 시세수준, 유사 물건의 매매사례 등을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 정상적인 거래사례로 보입니다.

(사정보정치=**1.000**)

5. 시점수정

[출처 : 감정평가정보체계 아파트 매매가격지수 울산광역시 북구]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2025년	99.8	99.9	100.0	100.1	100.1	100.2	100.3	100.5	100.8	101.2	101.8	102.7
2026년	103.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

구 분	적 용 년 월	가격지수	비고
기준시점 (2026.03.12.)	2026년 01월	103.3	A
사례 거래시점 (2025.06.13.)	2025년 05월	100.1	B
시점 수정치		**1.03197**	A/B

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	일련번호 1 / 사례 1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등합니다.
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	0.98	층별 효용에서 열세합니다.
	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	대등합니다.
가치형성 요인 비교치(누계)		0.980	-

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	비준가액(원)
일련번호	전유면적 (㎡)							
1	83.9989	2,678,606	1.000	1.03197	0.980	2,708,956	227,549,324	**230,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가사례

사례 기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) / 단가(원/㎡)	기준시점 / 사용승인일	비고
①	달천동 107 그린카운티 아파트	101/ 3/**	83.9989	경매	225,000,000 / 2,678,571	2025.08.26 / 2004.12.31	-
②	달천동 107-1 그린카운티 아파트	201/ 5/**	83.9989	경매	218,000,000 / 2,595,238	2024.09.23 / 2004.12.31	-
③	달천동 107-1 그린카운티 아파트	203/ 4/**	83.9989	경매	211,000,000 / 2,512,204	2025.06.11 / 2004.12.31	-
④	달천동 107 그린카운티 아파트	101/ 1/**	83.9989	경매	201,000,000 / 2,392,857	2023.12.06 / 2004.12.31	-

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구 분	가 격 수 준
본건 인근 유사 아파트	2,200,000원/㎡ ~ 2,800,000원/㎡ 수준 (위치별, 동별, 층별에 따라 다소 차이 있음)

다. 경매통계자료

[출처: 태인]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)
울산광역시 북구	최근 1년	아파트	73	84.58

III. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	면적(㎡)		비준가액(원)	감정평가액	비 고
	공부	사정			
1	83.9989	83.9989	230,000,000	**230,000,000**	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 주거용(아파트)으로 이용 중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 안정되므로 상기 금액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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 북구 달천동 [도로명주소] 울산광역시 북구 달천로 119	107 그린 카운티 아파트 101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 스라브지붕 15층				
				1층	610.3221			
				2층	799.4240			
				3층	799.4240			
				4층	799.4240			
				5층	799.4240			
				6층	799.4240			
				7층	799.4240			
				8층	799.4240			
				9층	799.4240			
				10층	799.4240			
				11층	799.4240			
				12층	799.4240			
				13층	799.4240			
				14층	799.4240			
				15층	445.5716			
			부속건물 노인정, 관리 사무소	철근콘크리트구조 스라브지붕 2층				
				1층	133.76			
				2층	137.14			
			경비실	벽돌구조 스라브지붕 단층	14.16			
			재활용품 분리 보관소	철근콘크리트구조 스라브지붕 단층	24.50			
			전기실, 펌프실	철근콘크리트구조 스라브지붕				

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
				지하	171.6			
			주차장, 주민 공동시설	철근콘크리트구조 스라브지붕 지하	8,631.93			
(1)	울산광역시 북구 달천동	107	대		13,036			
1				(내) 철근콘크리트구조 1층 107호	83.9989	83.9989	230,000,000	비준가액
				(1) 소유권	47.9081	47.9081		
				대지권	13,036			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	115,000,000	
						건 물 :	115,000,000	
	합 계						**₩230,000,000.-**	
			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 북구 달천동 소재 "달천고등학교" 서측 인근에 위치한 그린카운티아파트 101동 1층 107호로서, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 단독주택, 학교 및 임야 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

차량출입이 가능하며, 일반적인 교통사정은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스라브지붕 15층건 중 1층 107호(사용승인일 : 2004.12.31.)로서,
외벽 : 몰탈위 페인트칠 마감.
내벽 : 벽지바름 및 일부 내장타일붙임.
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 소방설비, 승강기설비, 도시가스설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 공동주택(아파트)의 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

주변 가로망상태 및 주차장시설 보통입니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : 미상입니다.
나. 기 타 : 현장조사시 폐문으로 인하여 내부조사가 불가능하여 관계공부, 탐문조사 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준하였으므로 경매진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대해 별도의 확인이 필요합니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 북구 달천동 107 그린카운티아파트 101동 1층 107호

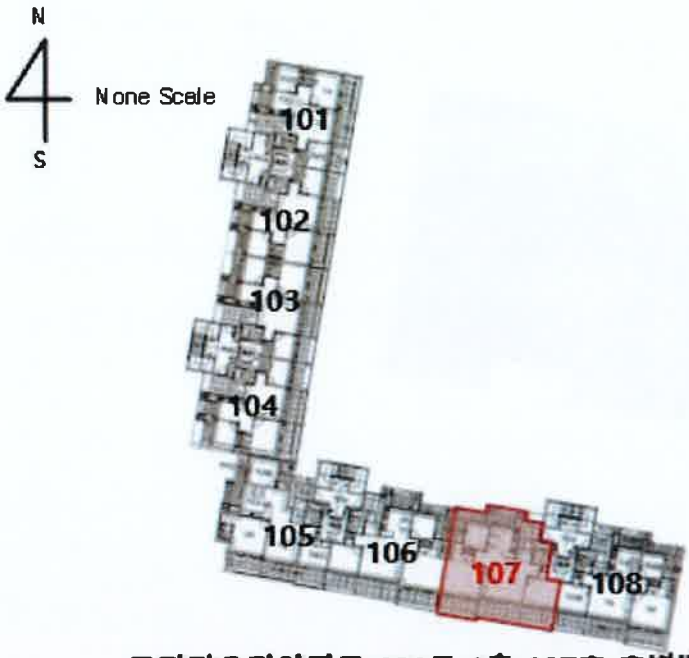


위 치 도

소 재 지	울산광역시 북구 달천동 107 그린카운티아파트 101동 1층 107호



건 물 개 황 도



그린카운티아파트 101동 1층 107호 호별배치도



그린카운티아파트 101동 1층 107호 내부구조도

사 진 용 지



본건 전경



주위환경



공동출입구



현관