감 정 평 가 서

건 명	이혜원 소유물건(2026타경10776)
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 배학재
감정서번호	CW2605-60-2802

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 당보감정평가시 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.

청운감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
조 성 문  (인)

감정평가액	육억팔천만원정(₩680,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 배학재	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이혜원 (2026타경10776)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.01	2026.06.01	2026.06.02

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	1개호 이	구분건물	1개호 여	- 백	680,000,000
	합 계					₩680,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 울주군 범서읍 굴화리에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 법원경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

본건은“감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙”, “감정평가 실무기준”등 관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

1). 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준하여 평가하였습니다.

2). 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

4. 감정평가방법

1). 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2). 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

"기준시점"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 2항에 의거 가격조사를 완료한 일자인 2026년 06월 01일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

1). 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시일은 2026년 06월 01일입니다.

2). 실지조사 내용

본건 대상물건의 현황 및 개별적 상황에 대한 실지조사 하였습니다.

7. 그 밖의 사항

1). 구분소유 건물은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률"제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지므로 일반적으로 이에 따라 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 별첨"감정평가명세표" 하단에 기재하였으니 업무에 참고바랍니다.

2). 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 인하여 내부 확인이 곤란하여 외부관찰, 건축물대장 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행시 내부구조, 인테리어, 발코니 확장, 이용상황 및 관리상태 등은 별도로 재확인하시기 바랍니다.

3). 본건 감정평가시 참고한 거래사례 및 감정평가 사례는 개인정보보호를 위해 구체적인 소재지 표시는 "***"처리하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

소재지		건물명		건물 주용도	사용승인일
울산광역시 울주군 범서읍 굴화리 353		굴화강변월드메르디앙		공동주택	2008.12.12
기호	동, 층, 호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
1	111동 13층 1303호	아파트	110.5006	67.3584	58.0454
비고	(*):상기는 건축물대장 기준이며, 공용면적은 건축물대장(전유부, 갑)상의 공용면적의 합계임				

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 인근지역내 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	명칭 및 동/호	전유면적(㎡)	거래일자	거래가액(원)	단가(원/전유㎡)
가	범서읍 굴화리 353	굴화강변월드메르디앙 ***동 ***호	110.5006	2026.02.21	660,000,000	5,972,818
나	범서읍 굴화리 353	굴화강변월드메르디앙 ***동 ***호	110.5006	2026.02.28	660,000,000	5,972,818
다	범서읍 굴화리 353	굴화강변월드메르디앙 ***동 ***호	110.5006	2025.07.17	657,000,000	5,945,669
비고	*자료출처: 감정평가정보체계(한국부동산원)					

2. 거래사례 선정

거래사례 선정기준인 ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례, ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례, ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례를 모두 충족하는 거래사례중 대상물건의 감정평가에 가장 적정하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	명칭 및 동/호	전유면적(㎡)	거래일자	거래가액(원)	단가(원/전유㎡)
가	범서읍 굴화리 353	굴화강변월드메르디앙 ***동 ***호	110.5006	2026.02.21	660,000,000	5,972,818

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됨.	1.00

4. 시점수정

한국부동산원이 조사 발표한 아파트 매매가격지수 활용하여 산정하였습니다.

구분	기호	지역	유형	시점	매매가격지수	시점수정치
본건	1	울산광역시 울주군	아파트	2026.04	101.04	1.01040
사례	가			2026.01	100.00	

5. 가치형성요인비교

본건(1)와 사례(가)간의 비교			
요인	**세부항목**	**격차율 (본건/사례)**	**비고**
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
	교통시설 등의 배치		
	도심지, 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

개별요인	층별효용	1.02	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.
	향별효용		
	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	대등함.
누계		1.020	

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	비준단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)
1	가	5,972,818	1.00	1.01040	1.020	6,155,634	110.5006	680,201,250
시산가액 결정				680,000,000				

Ⅳ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 가격자료

1. 인근지역의 감정평가 선례

기호	소재지	명칭/동/호	전유면적 (㎡)	기준시점	감정평가액 (원)	감정평가 목적
ㄱ	범서읍 굴화리 353	굴화강변월드메르디앙 ***동 ***호	110.5006	2026.01.31	656,000,000	경매
ㄴ	범서읍 굴화리 353	굴화강변월드메르디앙 ***동 ***호	110.5006	2025.09.29	677,000,000	경매
비고	*자료출처: 감정평가정보센타(한국감정평가사협회)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근지역내 유사부동산의 가격수준

주위환경	용도	층	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
주택지대	아파트	13층 내외	5,900,000~6,300,000	위치 등 개별요인에 따라 차이가 있음

3. 경매 통계자료

소재지	통계기간	물건구분	낙찰가율(%)	낙찰건수
울산광역시 울주군	최근 6개월	전체	57.49	214
		아파트	87.16	28
비고	*자료출처: 감정평가정보체계(한국부동산원)			

Ⅴ. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1.감정평가액

기호	감정평가액(원)
1	680,000,000

2. 결정의견

거래사례, 감정평가사례 및 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 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 울주군 범서읍 굴화리 [도로명주소] 울산광역시 울주군 범서읍 굴화1길 55	353 굴화강변 월드메르 디앙 111동	공동주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 지하2층 지상15층				
			계단실	지하2층	98.4085			
			계단실	지하1층	98.4085			
			아파트	1층	608.5086			
			아파트	2층	608.5086			
			아파트	3층	608.5086			
			아파트	4층	608.5086			
			아파트	5층	608.5086			
			아파트	6층	608.5086			
			아파트	7층	608.5086			
			아파트	8층	608.5086			
			아파트	9층	608.5086			
			아파트	10층	608.5086			
			아파트	11층	608.5086			
			아파트	12층	608.5086			
			아파트	13층	608.5086			
			아파트	14층	159.7488			
			아파트	15층	159.7488			
			부속건축물					
			지하주차장 재활용품 창고	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상2층	19,108.1314			
			기계, 전기실	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상2층	529.235			
			문고, 입주자 회의실	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 2층	290.1286			
			경비실	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕				

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
				1층	12.24			
			경비실	철근콘크리트조				
				(철근)콘크리트지붕				
				1층	12.24			
(1)	울산광역시 울주군 범서읍 굴화리	353	대	3종일반주거지역	36,855			
1				(내) 철근콘크리트조				
				13층 1303호	110.5006	110.5006	680,000,000	비준가액
					58.0454			
				(1)소유권대지권	-------	58.0454		
					36,855			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	272,000,000	
						건 물 :	408,000,000	
	합 계						₩680,000,000.-	
			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 울주군 범서읍 굴화리 소재 "울산상업고등학교" 동측 인근에 위치하는 '굴화강변월드메르디앙' 111동 13층 1303호로서 주위는 단독주택, 근린생활시설 및 공동주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 단지는 차량접근이 가능하며, 인근에 대중교통수단이 있어 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건 건물은 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물내 13층 1303호로서
외벽: 세멘몰탈위 페인팅 및 장식석 등 마감.
내벽: 세멘몰탈위 페인팅(복도) 등 마감.
창호: 샤시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

본건 건물은 위생 및 급배수시설 되어 있으며, 도시가스시설, 소화전, 승강기설비 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)

본건 단지는 사다리형에 가까운 토지이며 공동주택(아파트) 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지는 4면이 도로에 접하고 있어 내외부 가로망 상태는 양호함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(굴화3지구), 공공공지(저촉), 중류1류(폭 약20m~25m)(접함), 중류3류(폭 12m~15m)(접함), 중류3류(폭 약12m~15m)(접함), 가축사육제한구역, 상대보호구역임.

(9) 공부와의 차이

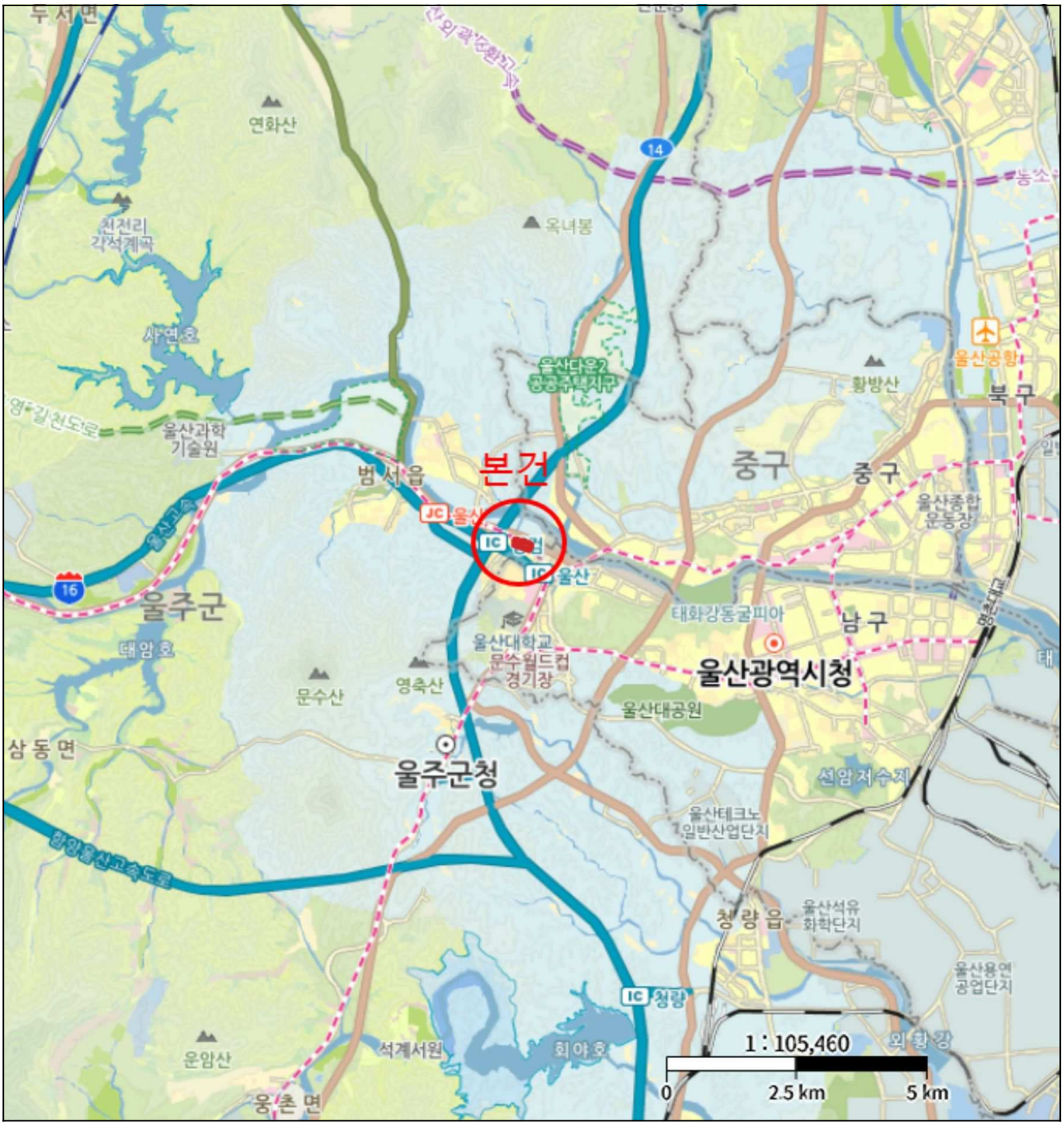
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계은 미상이며, 기타는 별첨 "감정평가액의 산출근거 및 결정의견 Ⅰ. 7. 그 밖의 사항" 참조 요망.

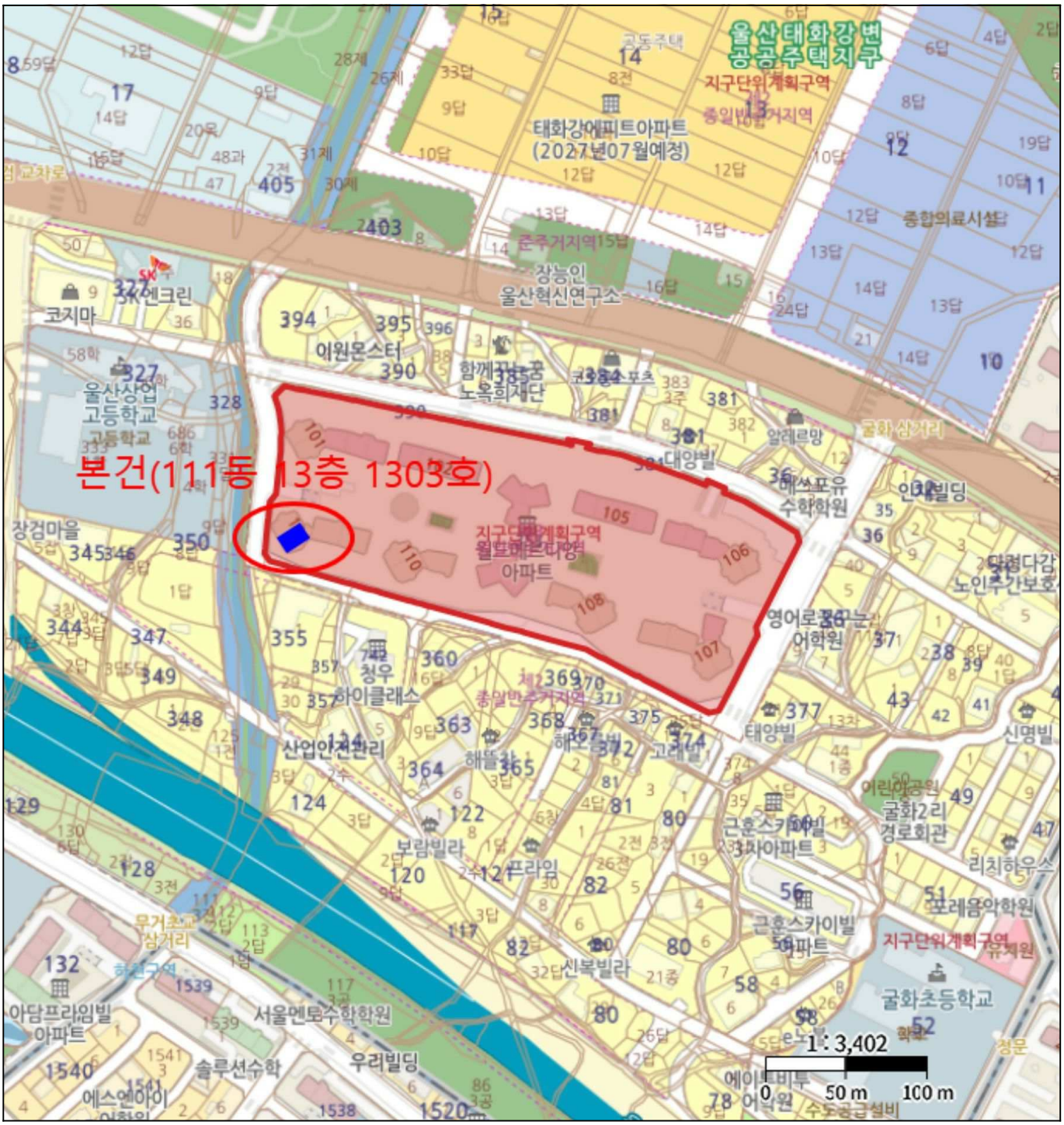
광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 울주군 범서읍 굴화리 353 굴화강변월드메르디앙 111동 13층 1303호



위 치 도

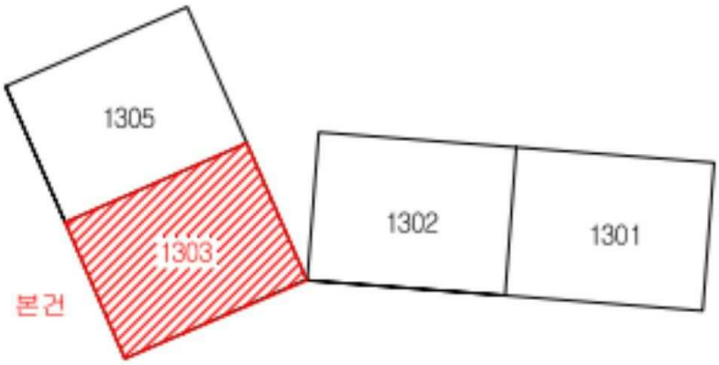
소 재 지	울산광역시 울주군 범서읍 굴화리 353 굴화강변월드메르디앙 111동 13층 1303호



건 물 개 황 도

4

NONE SCALE



< 111동 13층 호별 배치도>

축척 및 방위 없음



<111동 1303호 평면도(건축물대장 첨부도면 기준)>

* 본건 평면도는 건축물대장의 첨부도면 기준으로 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 재확인 요망함.



[ ]



[ ]



[ ]


Meridian
3 111 5

[ ]