감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	김묘연 소유물건(2026타경11168)
의 뢰 인:	울산지방법원 사법보좌관 김동락
감정평가서번호:	260729

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.

연산감정평가사사무소

한국감정평가사협회

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 천 성 봉 (인)

감정평가액	삼억구천구백만원정(₩399,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 김동락	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	울산지방법원 경매7계	
소 유 자 (대상업체명)	김묘연 (2026타경11168)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.08.10	2026.08.03 ~ 2026.08.10	2026.08.10

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	399,000,000
합 계					₩399,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 울주군 언양읍 동부리 498 신울산경남아너스빌 109동 12층 1203호에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사

1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026.08.10.을 기준으로 함.

2) 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2026.08.03.에 실시하였음.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 구분건물과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 한국부동산연구원의 배분비율을 기준으로 대상 부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시길 바랍니다.

2) 본건은 폐문부재로 인하여 내부구조를 확인할 수 없어 건축물현황도 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준하여 평가하였으나 실제 내부구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지 건물명 동·층·호 [도로명주소]	울산광역시 울주군 언양읍 동부리 498 신울산경남아너스빌 109동 12층 1203호 [도로명주소: 울산광역시 울주군 언양읍 북문11길 9]					
단지규모	아파트 9동 지하주차장 등 부대시설 (643세대)			사용승인일	2010.01.29	
일련번호	용도	전유면적 (m²)	공용면적 (m²)	대지권면적 (m²)	공동주택(아파트)가격 (2026.01.01.기준)	비고
1	아파트	118.3019	101.3896	62.0259	220,000,000	18층 건물

•공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1)인근 유사부동산의 거래사례 [자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

사례	소재지·건물명 동·층·호	전유면적 (m²)	대지권면적 (m²)	거래금액(원)	거래단가 (원/m²)	거래시점 사용승인일
#1	울주군 언양읍 동부리 498 신울산경남아너스빌 104동 9층 90*호	118.3019	62.0259	385,000,000	3,254,386	2025.11.27 2010.01.29

※거래단가 = 거래금액/전유면적

(2)비교사례의 선정

비교성이 높다고 판단되는 사례중 하나인 거래사례 #1을 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 등기된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

1) 시점수정은 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 산정하였습니다.

2)시점수정치 산정

아파트

아파트

지역 :울산광역시 울주군(25.11.27~26.08.10)

거래시점 : 2025.11.27, 2025년10월 지수를 적용 함

기준시점 : 2026.08.10, 2026년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년06월 지수를 적용함

2025.11.27 매매 가격지수 (적용:2025년10월) : 99.3

2026.08.10 매매 가격지수 (적용:2026년06월) : 101.8

시점수정치 : 101.8/99.3≒1.02518

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

일련번호1

요인구분	세부항목	본건 / 사례	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	같은 아파트단지로 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	같은 아파트단지로 대등합니다
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.01	층별 효용 등 우세합니다
	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	같은 아파트단지로 대등합니다
가치형성요인 비교치(누계)		**1.010**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(본건/사례)		산출가격(원)
					본건	사례	
1	385,000,000	1.00	1.02518	1.010	118.3019	118.3019	398,641,243
산식 : 사례가격x사정보정치x시점수정치x가치형성요인비교치x본건면적/사례면적							

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

사례	소재지·건물명 동·층·호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)	거래단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	울주군 언양읍 동부리 498 신울산경남아너스빌 104동 9층 90*호	118.3019	62.0259	385,000,000	3,254,386	2025.11.27 2010.01.29
#2	울주군 언양읍 동부리 498 신울산경남아너스빌 109동 1층 10*호	118.3019	62.0259	325,000,000	2,747,209	2025.10.17 2010.01.29
#3	울주군 언양읍 동부리 498 신울산경남아너스빌 109동 4층 40*호	118.3019	62.0259	330,000,000	2,789,473	2025.11.04 2010.01.29
#4	울주군 언양읍 동부리 498 신울산경남아너스빌 109동 1층 10*호	118.3019	62.0259	350,000,000	2,958,532	2025.08.25 2010.01.29

※거래단가 = 거래금액/전유면적

2. 낙찰통계 (출처 : 부동산 태인)

지역통계		울산			울주군		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	87.70%	80.91%	285	87.13%	83.38%	53
6개월 평균	아파트	87.06%	77.96%	147	88.10%	82.65%	30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	소재지·건물명 동·층·호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)
1	울주군 언양읍 동부리 498 신울산경남아너스빌 109동 12층 1203호	118.3019	62.0259	399,000,000

2. 감정평가액 결정의견

인근 거래 등 가격자료에 의하여 거래사례법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 상기와 같이 결정하였음.

한국감정평가사협회

260729

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 동부리 [도로명주소] 울산광역시 울주군 언양읍 북문11길 9	498 신울산경 남아너스 빌 109동	아파트	철근콘크리트구조 아스팔트싱글지붕 18층 1층 2층~14층 각층 15층, 16층 각층 17층, 18층 각층	 426.9143 514.8007 388.7863 292.7272			
	1.울산광역시 울주군 언양읍 동부리	498	대		32,628.2			
1				(내) 철근콘크리트구조 12층 1203호 1 소유권대지권	118.3019 62.0259 --------- 32,628.2	118.3019 62.0259	399,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 배분내역 159,600,000 239,400,000
	합 계						₩399,000,000.-	
			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 동부리 언양초등학교 북서측 인근에 소재하며 주변은 공동주택, 근린생활시설, 농지, 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

차량접근 가능하고 인근에 버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 아스팔트싱글지붕 18층건내 12층으로 주마감은
외벽 : 페인팅
창호 : 샤시
내부 : 벽지 등으로 내부는 미확인.

(4) 이용상태

아파트.

(5) 설비내역

위생 및 급배수, 승강기, 도시가스, 로비폰, 화재관리설비 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 평탄하게 조성된 사각형 유사지로 아파트단지임.

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

왕복2~3차로에 아파트단지 4면이 접하며 단지내 차량출입 용이함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(언양동부지구), 중로2류(폭 15m~20m)(2015-02-26)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(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>, 역사문화환경보존지역(현상변경허가대상구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 울주군 언양읍 동부리 498 신울산경남아너스빌 109동 12층 1203호



위 치 도

소 재 지	울산광역시 울주군 언양읍 동부리 498 신울산경남아너스빌 109동 12층 1203호



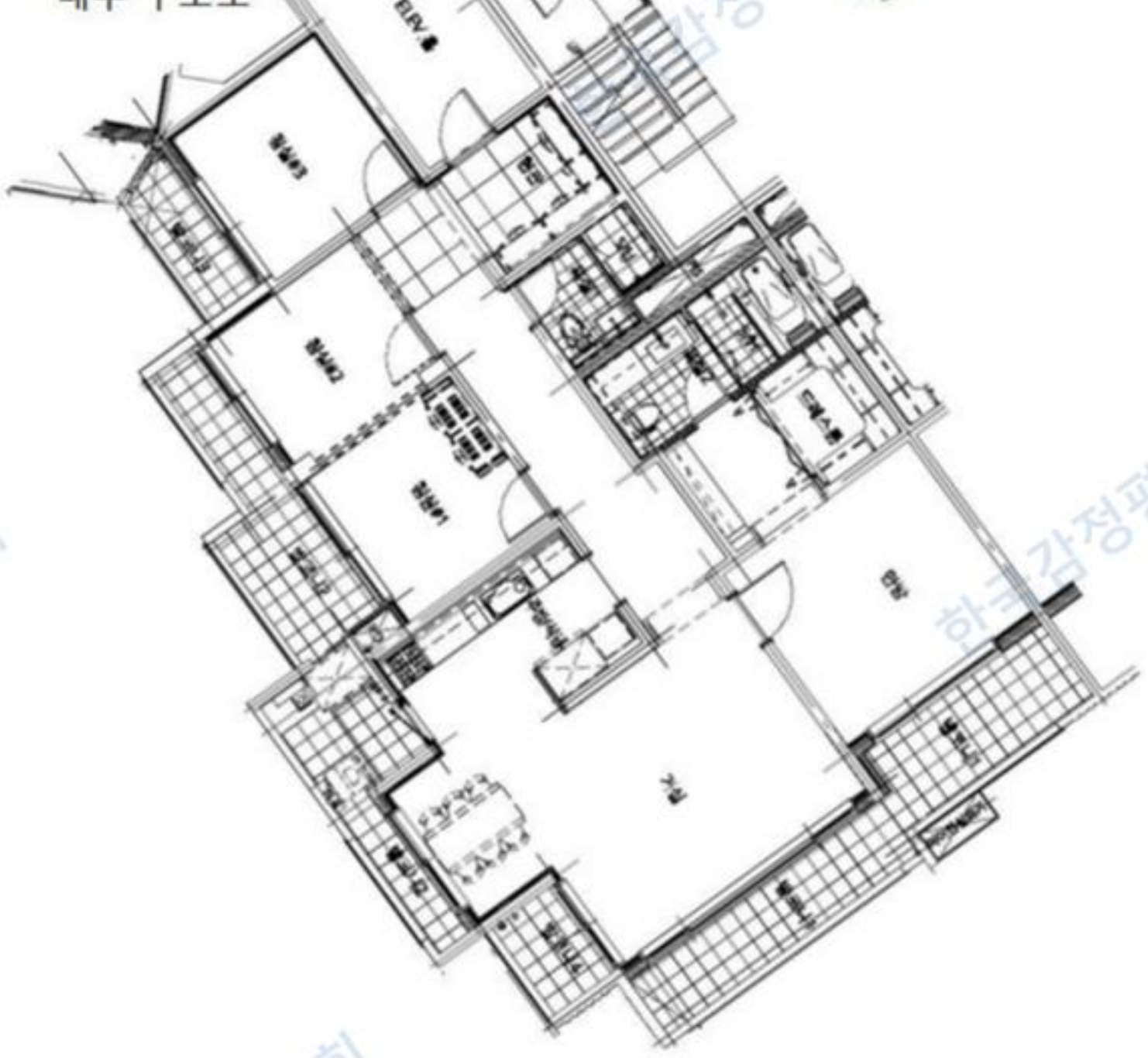
호 별 배 치 도

소 재 지	울산광역시 울주군 언양읍 동부리 498 신울산경남아너스빌 109동 12층 1203호

층 배치도



내부 구조도





본건



1층 출입구



공동현관



현관



현관



동측도로주변