

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만
건명	강대석 소유물건(2025타경947)
감정서번호	가람 2425-03-00108

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



**(주)가람감정평가법인 울산지사**  
**KAARAM APPRAISAL CO., LTD.**  
 TEL:052)914-3600 FAX:052)222-3050



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

주홍중

(주)가람감정평가법인 울산지사 지사장 주홍중

(인)

(인)

감정평가액	이억원정(₩200,000,000.-)		
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	울산지방법원 경매6계
소유자 (대상업체명)	강대석 (2025타경947)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간
		2025.03.10	2025.03.10
			작성일
			2025.03.11

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/m)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	200,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩200,000,000

심사확인은 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사

김병수

(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 "공업탑로터리" 남동측 인근에 소재하는 구분건물으로서, 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

소재지	울산광역시 남구 신정동 1821-2 [도로명주소 : 울산광역시 남구 두왕로322번길 12]		
건물명 및 층·호수	삼진파크아파트 제2동 제4층 제401호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	2,501.6	1,607.04	-/6
	주구조	주용도	사용승인일
철근콘크리트조 슬래브지붕	공동주택	1986.09.24	

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	4층 / 401호	아파트	45.81	13.9	59.71	29.40

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 3월 10일임.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2025년 3월 10일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

## 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 감정평가의 조건

없음.

## 5. 기타 참고사항

가. 본 감정평가는 경매를 목적으로 감정평가한 것으로 감정평가서는 담보목적 등 경매 목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없음.

나. 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 인하여 내부 확인이 곤란하여 관련 공부 및 외부 관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매진행 및 응찰 시 내부구조, 관리상태, 리모델링 여부 등에 대한 재확인하신 후 업무진행에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 감정평가 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

#### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인도는 집합건축물대장 상의 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였음.

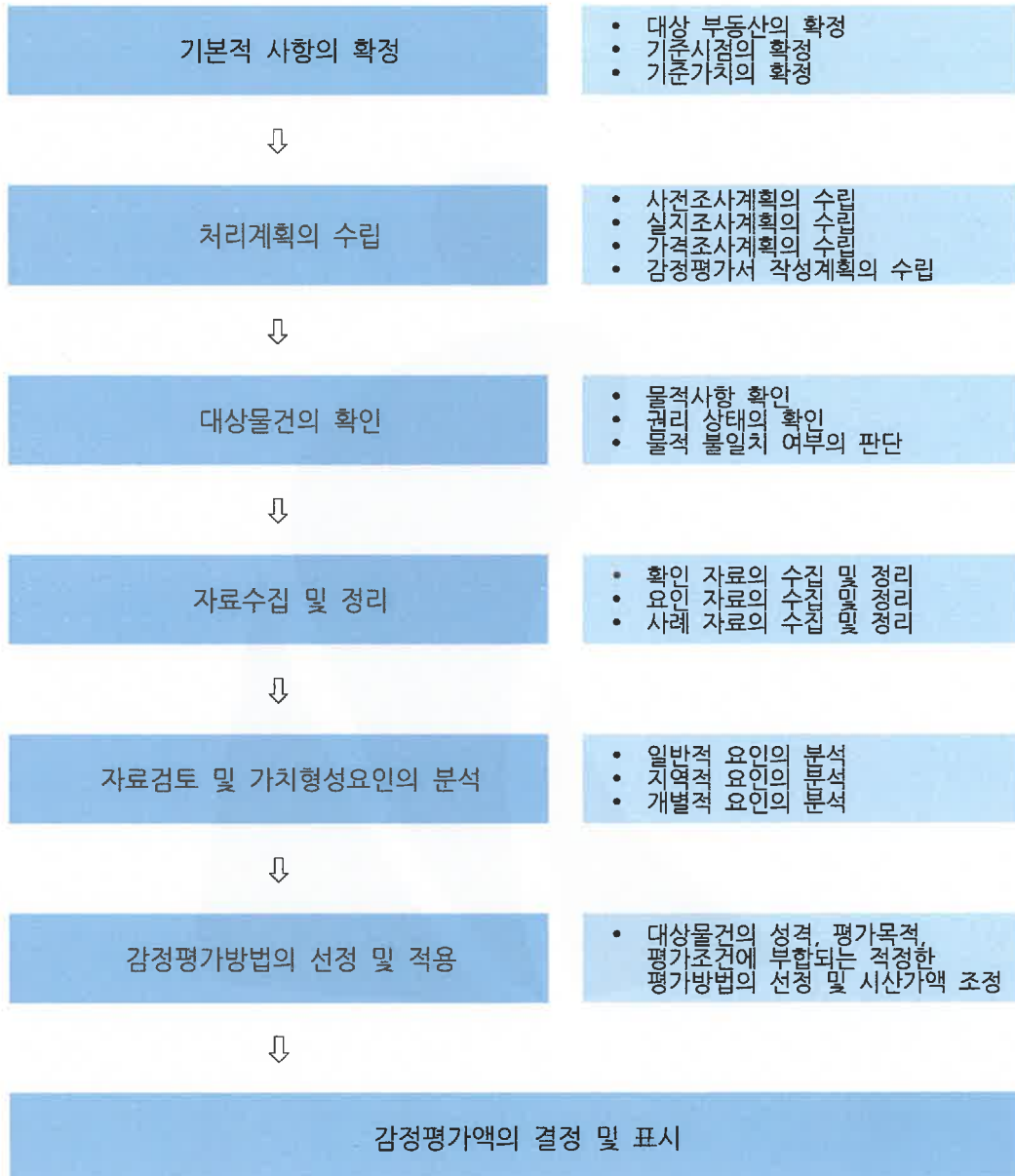
## 2. 토지 및 건물의 배분가액 표시

구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 평가명세표”상에 기재하였으니 경매진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건	아파트	4,000,000~4,500,000원/㎡ 내외	-

### 2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	신정동 1821-2 삼진파크아파트 2동 / 2층 / 20*호	아파트	45.81	200,000,000	4,370,000	2024.09.19	1986.09.24
#2	신정동 1821-2 삼진파크아파트 1동 / 4층 / 40*호	아파트	48.87	200,000,000	4,090,000	2024.08.15	1986.09.24

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

### 3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	신정동 1821-2 삼진파크아파트 2동 / 2층 / 20*호	아파트	45.81	184,000,000	4,020,000	2021.06.09 시가참고	1986.09.24
#ㄴ	신정동 754-4 동산그린아파트2차 - / 2층 / 20*호	아파트	84.46	330,000,000	3,910,000	2024.11.18 공동주택가격 자문	2003.08.25

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 거래사례비교법에 의한 가액

### 1. 비교사례의 선정

#### 가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1	#1

#### 나. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원)	거래시점 사용승인일
#1	신정동 1821-2 삼진파크아파트 2동 / 2층 / 20*호	아파트	45.81	29.40	200,000,000	4,370,000	2024.09.19 1986.09.24

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

## 3. 시점수정

### ■ 본건 1 / 사례기호 #1

본건은 구분건물[아파트]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 울산광역시 남구(아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

구분	적용치	비고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	91.1	2024년08월
기준시점 당시 매매가격지수	91.1	2025년01월
시점수정치	1.00000	91.1/91.1

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 가치형성요인 비교

### ■ 주거용 [본건 기호 1 / 비교사례 #1]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	#1	4,370,000	1.000	1.00000	1.000	4,370,000	45.81	200,189,700	200,000,000
합 계							45.81	200,189,700	200,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액의 결정

기호	건물명 층/호수	면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
1	삼진파크아파트 2동 4층 / 401호	45.81	200,000,000	비준가액
결정된 감정평가액			200,000,000	

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 경		
1  (1)	울산광역시 남구 신정동 [도로명주소] 울산광역시 남구 두왕로 322번길12  동소	1821-2  삼진파크 아파트 2동  1821-2	공동주택   대	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층  1층~6층   (내) 철근콘크리트조 4층 401호  1 소유권대지권	267.84		200,000,000   배분내역 토지 : 120,000,000 건물 : 80,000,000	각층면적동일   비준가액 (공용면적 13.9㎡ 포함)
					2,501.6			
					45.81	45.81		
					2,940	29.4		
					250,160	토지 · 건물		
<b>합 계</b>							<b>₩200,000,000</b>	
					이 하	여 백		

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                  |                  |                        |         |
|------------------|------------------|------------------------|---------|
| 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 남구 신정동 소재 "공업탑로터리" 남동측 인근에 소재하는 구분건물로서, 주위는 공동주택, 근린생활 시설 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 제반 교통상황은 보통임.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지상 6층 건물 내 제4층 제401호로서

외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,

내벽 : 벽지, 내부 인테리어 마감 등,

창호 : 샷시창호 등 임.

## 4. 이용상태

공동주택(아파트)임.

## 5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어있음.

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접지와 등고 평탄한 사다리형의 토지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

## 7. 인접 도로상태 등

본건 북측 및 남측으로 약 4미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

## 8. 토지 이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-11-30)(월평초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중 점경관관리구역(2024-12-20)(여천천)임.

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                  |                  |                        |         |
|------------------|------------------|------------------------|---------|
| 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) |         |

## 9. 공부와의 차이

없음.

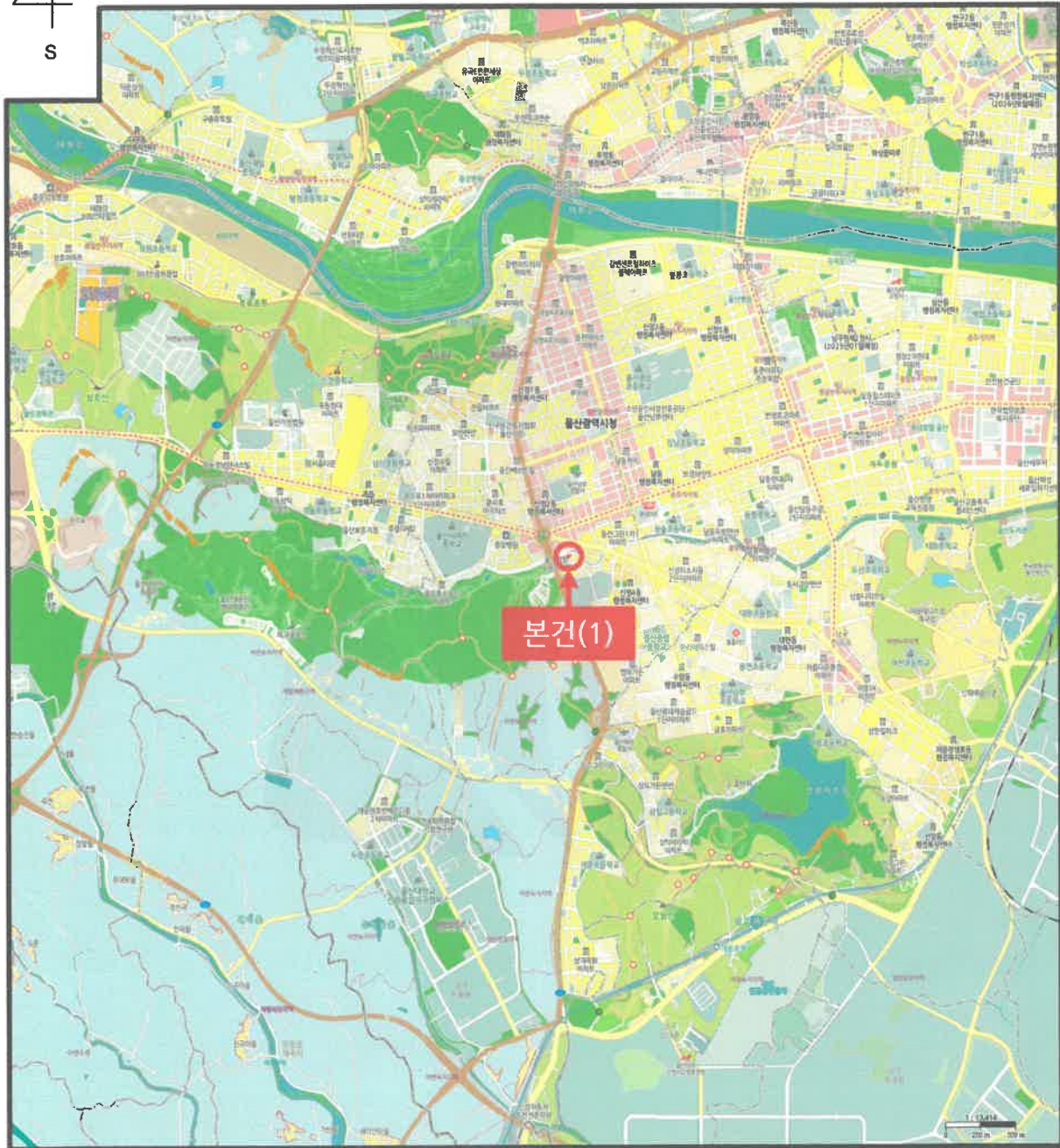
## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 기타 : 본건 현장조사 시 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부 확인이 곤란하여 관련 공부 및 외부 관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로, 경매진행 및 응찰 시 내부구조, 관리상태, 리모델링 여부 등에 대한 재확인하신 후 업무진행에 참고하시기 바람.

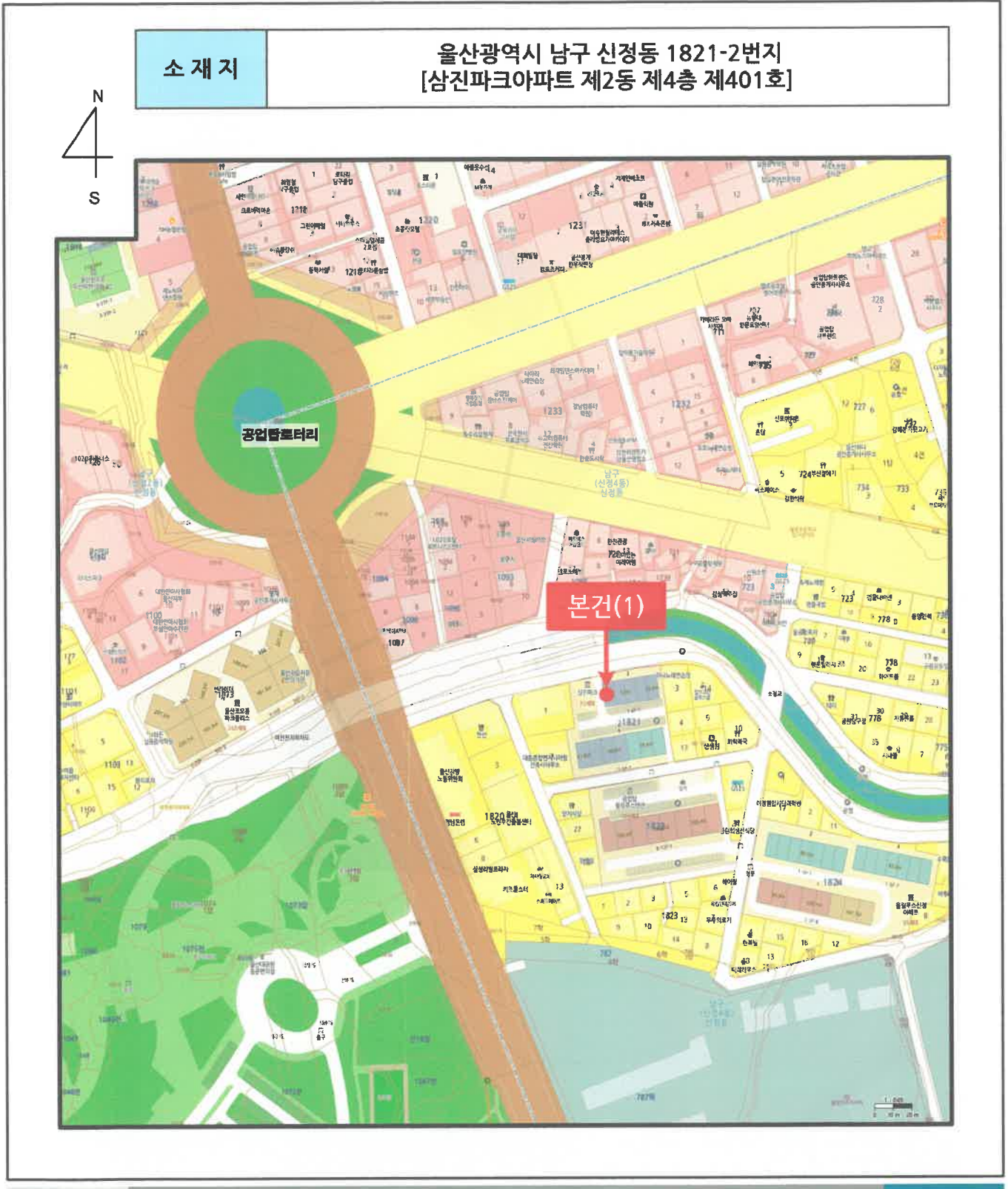
# 광역위치도



소재지 **울산광역시 남구 신정동 1821-2번지**  
[삼진파크아파트 제2동 제4층 제401호]

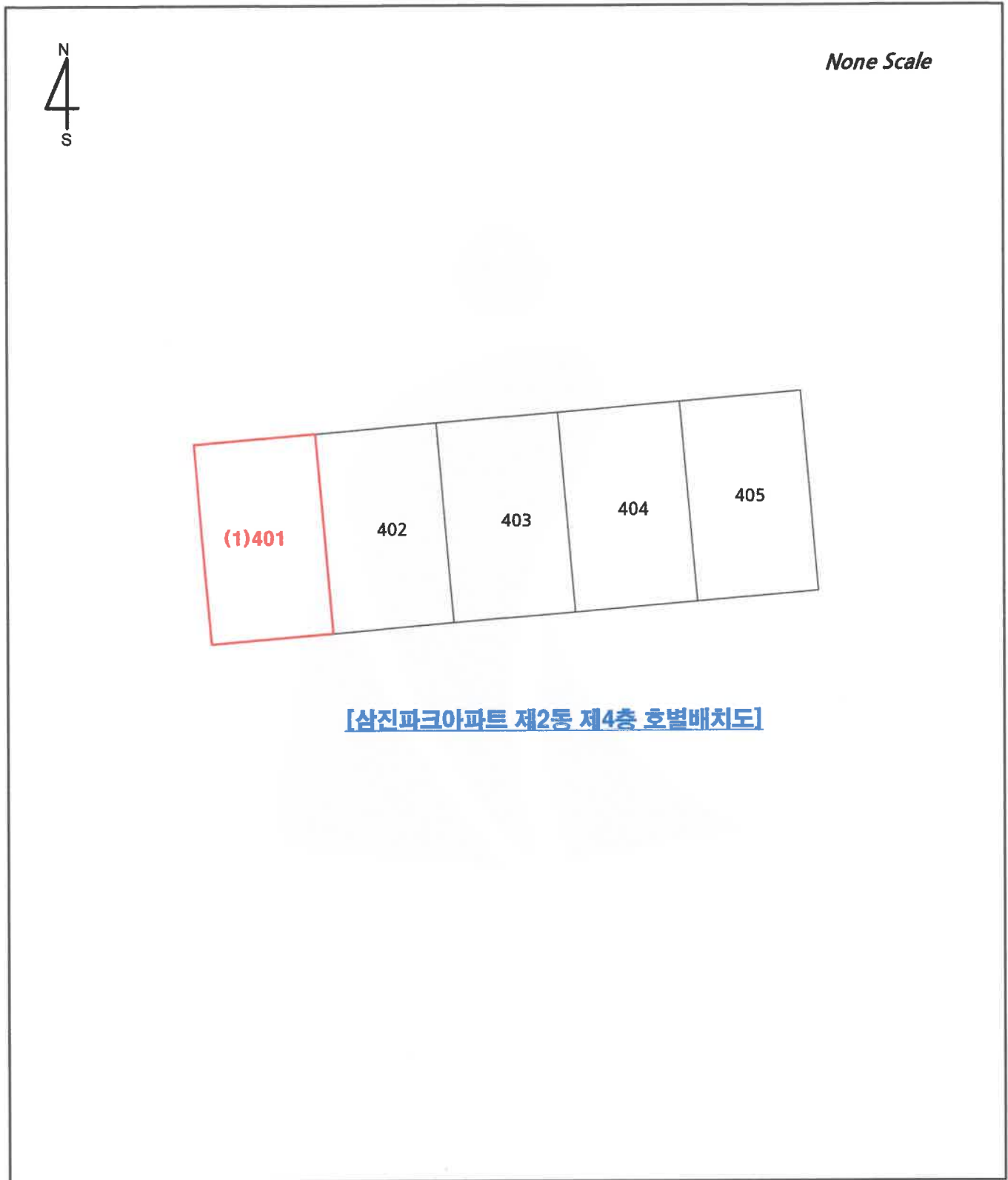


# 상세위치도



## 호 별 배 치 도

기호 : (            )



**[삼진파크아파트 제2동 제4층 호별배치도]**

# 사 진 용 지



본건 전경 (북측)



본건 전경 (남측)

# 사 진 용 지



본건



본건 주위환경 (북서측)