

# 감정평가서

의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만
건명	이경영 소유물건(2022타경8308(2))
감정서번호	YM250328-1015

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

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
강 대 옥

감정평가액	일억육천일백만원정(₩161,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	울산지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이경영 (2022타경8308(2))	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.03	2025.04.01 ~ 2025.04.03	2025.04.03		
감 정 평 가 내 용	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  하  여	-	161,000,000  백
	합 계					₩161,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 북구 산하동에 소재하는 강동블루마더테라스 3층 301호로 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 “시장가치”를 기준으로 결정함을 원칙으로 하였음.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나, 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

#### 나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 다. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 03일을 기준시점으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 04월 03일에 실시하였으며, 실지조사 내용은 후첨 “호별배치도” 및 “구분건물” 감정평가요항표 등으로 참고하시기 바랍니다.

## 5. 감정평가방법

### 가. 감정평가 방식

- 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식 및 공시지가기준법
- 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### 나. 구분건물

#### 1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조를 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야함.

#### 2) 적용 평가방법

- 거래사례비교법: 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 시산가액 조정: 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례 비교법으로 평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 6. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 “집합건물의소유 및 관리에 관한법률” 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 분양 또는 매매 관행상 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성 되는바, 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 병기 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 2) 본건은 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 별도의 확인을 요하니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 3) 본건은 경계벽을 철거하여 3층 전체가 일체로 오픈되어 있으나, 집합건축물대장 평면도 및 상가 현황 등에 의해 위치, 형상 등이 특정되어 경계가 명확하고 건물의 구조, 규모, 용도 등을 고려할 때 위치 특정 및 경계 복원이 용이하여 구분건물로서의 독립성이 인정되는 바, 정상평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 4) 조사시점 현재 1~4층 전체가 폐문 및 공실상태이며, 본 건물의 외벽 마감 중 일부가 별첨 ‘사진용지’ 와 같이 파손되어 있으니 참고하시기 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 산정함 (거래사례비교법)

### 2. 대상물건 개요

소재지	울산광역시 북구 산하동 995-14, 995-15 [ 북구 산하중앙2로 238(산하동) ]		
건물명, 동, 층, 호수	강동블루마더테라스 3층 301호		
용도	근린생활시설 및 교육연구시설	사용승인일	2017.04.12
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
	58	36.6803	27.23

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 등 ]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
1	산하동 995-14외	강동블루마더 테라스	2/○○	76.13	3,743,596	285,000,000	2022.07.15
							2017.04.12
2	산하동 1034-12외	오션빌딩	6/○○	75.85	2,241,265	170,000,000	2022.06.10
							2017.07.12

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 비교사례의 선정

같은 인근내 거래사례중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 가격형성요인에서 가장 비교가능성이 높으며 비교적 최근에 거래된 <사례1>을 선정함.

### 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

### 5. 시점수정

- 본건 부동산은 상업용 부동산으로서 한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 지역별 자본수익률로 산정하였음.

- 울산광역시 매장(집합)

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	0.41	0.42	0.38	0.19
2023년	0.03	-0.04	-0.21	0.06
2024년	0.29	0.08	0.06	-0.03

- 시점 수정치 산출 (2022.07.15.~ 2025.04.04)

$$(1+0.0038*78/92)*(1+0.0019)*(1+0.0003)*(1-0.0004)*(1-0.0021)*(1+0.0006)*(1+0.0029) \\ *(1+0.0008)*(1+0.0006)*(1-0.0003)*(1-0.0003*94/92) \approx 1.00723$$

※ 본건의 기준시점 현재 2025년 1분기 이후의 상업용부동산 자본수익률은 미고시인바, 직전분기인 2024년 4분기의 상업용부동산 자본수익률을 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	고객유동성과의 적합성	1.00	1.00	외부요인은 대체로 유사함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(자하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	0.90	사례의 거래시점 대비 건물전체의 공실률 및 관리상태 등에서 본건이 열세함.
	건물전체의 공실률			
	건물관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	0.82	층별효용 등 호별요인에서 대체로 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 대체로 유사함
누 계		1.00	0.738	

### 7. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격(원)	비준가액(원)
285,000,000	1.00	1.00723	0.738	58/ 76.13	161,399,445	161,000,000 (@2,775,862)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	전유면적당 @2,700,000~ 2,800,000원/㎡ 내외 수준
------	--------------------------------------

### 2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
						사용승인일
산하동 995-14외	강동블루마더 테라스	4/○○	76.13	경매	186,000,000 (@2,443,183)	2025.01.16
						2017.04.12
산하동 995-14외	강동블루마더 테라스	3/○○	58	경매	161,000,000 (@2,775,862)	2025.01.31
						2017.04.12
산하동 995-14외	강동블루마더 테라스	3/○○	87	경매	251,000,000 (@2,885,057)	2023.04.26
						2017.04.12

## Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 161,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	울산광역시 북구 산하동  [도로명주소] 북구 산하중앙2로 238	995-14, 995-15  강동 블루마더 테라스	근린생활 시설 및 교육연구 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층			161,000,000	비준가액	
					지1층	775.875			
					1층	697.67			
					2층	697.67			
					3층	697.67			
	(1)	울산광역시 북구 산하동	995-14	대	준주거지역		234		
	(2)	"	995-15	대	준주거지역		791.9		
		<전유 부분의		부분의	건물 및 대지권의 (내) 철근콘크리트구조 3층 301호	표시>	58	58	
		(1)		소유권			6.212	27.23	
			대지권		234x-----	234			
	(2)		소유권			20.9932	27.23		
			대지권		791.9x-----	790.8			
<b>합 계</b>								<b>₩161,000,000.-</b>	
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 북구 산하동 소재 "강동고등학교" 동측 인근에 위치하는 강동 블루마더테라스 3층 301호로서 주변은 근린생활시설, 주택, 나지 등으로 형성된 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 대중교통사정은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상4층건중 3층 301호로서  
외 벽 : 일부 석재패널, 스톤코트 마감 등.  
내 벽 : 콘크리트 노출 등 미 마감 상태임.  
창 호 : 샷시창호임.

## (4) 이용상태

공부상 교육연구시설(학원)임.(현황 공실)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 승강기, 소화전설비 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)

평지에 위치한 2필일단의 가장형의 토지로서 근린생활시설 및 교육연구시설 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 폭 약 30미터, 남측으로 폭 약 20미터의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

995-14번지: 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(강동산하지구), 대로2류(폭30m-35m)  
 (주간선도로)(접합), 소로1류(폭10m-12m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역  
 (가축사육제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시개발구역(강동산하지구)<도시개발법>

995-15번지: 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(강동산하지구), 대로2류(폭30m-35m)  
 (주간선도로)(접합), 중로1류(폭20m-25m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역  
 (가축사육제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시개발구역(강동산하지구)<도시개발법>

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임
- 본건은 기준시점 현재 인접호와 벽체구분이 되어 있지 않으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다 .
- 본 건물의 외벽 마감 중 일부가 별첨 ‘사진용지’ 와 같이 파손되어 있으니 참고하시기 바랍니다.

# 위 치 도



**소재지** 울산광역시 북구 산하동 995-14외 강동블루마더테라스 3층 301호



# 내 부 구 조 도



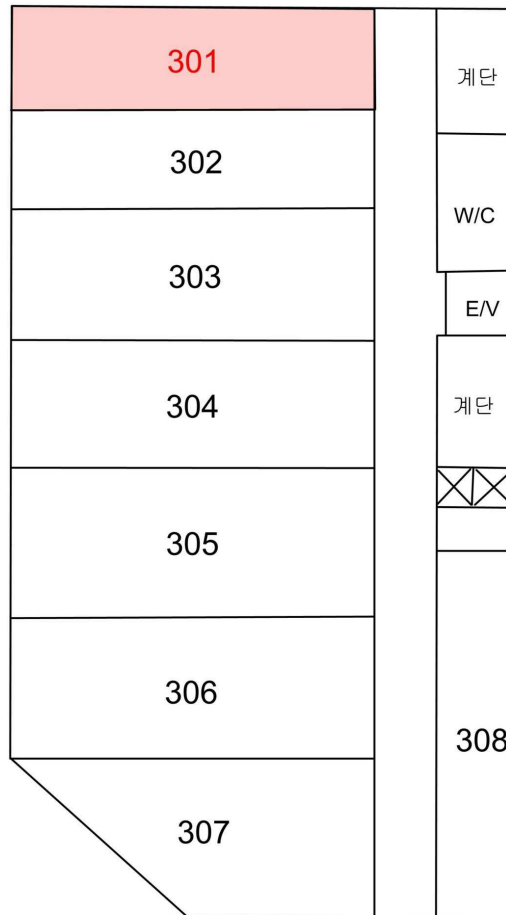
**소 재 지** 울산광역시 북구 산하동 995-14외 강동블루마더테라스 3층 301호



None Scale

## <3 층 호 별 배 치 도 >

본건( 강동블루마더테라스 3층 301호 )







( )





3