

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김대원 외 1명  
소유물건(2025타경11638)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

감정평가서번호: 2025-04-60-006

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.

감정평가사  
이재필






감정평가액	사억칠천육백만원정(₩476,000,000.-)		
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준	감정평가 목적	법원경매
제출처	울산지방법원 경매8계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	김대원 외 1명 (2025타경11638)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.04.23	2025.04.23 2025.04.25

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	476,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩476,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

울산광역시 북구 산하동 소재 "강동고등학교" 북동측 인근에 위치한 근린생활시설 1층 102호에 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## 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 말하며, “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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 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 구분 소유물건입니다. 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 2025년 04월 23일입니다.

## 7. 실지 조사 실시기간 및 내용

가. 실시조사기간

실지조사 일자는 2025년 04월 23일입니다.

나. 실지조사내용

대상물건의 현황 및 개별적 상황에 대한 실지조사 내용은 “감정평가요항표” 등을 참조하시기 바랍니다.

## 8. 기타사항

가. 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 관계 공부 자료에 의하였습니다.

나. 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 2021.03.23.자로 구획정리완료로 대지권의 목적인 토지의 표시가 산하동 995-1(소재지), 609.0㎡(면적) 및 대(지목)로 변경되었습니다.

# 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

구분	내용
명칭	구분건물 1층 102호
소재지	울산광역시 북구 산하동 BL-62-1(산하동 995-1으로 변경)
용도지역	준주거지역
구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1/지상5층
사용승인일자	2016.11.14
주 용 도	근린생활시설
기 타 설 비	위생 및 급·배수설비, 소방시설, 도시가스설비 및 승강기설비 등이 되어있습니다.
비 고	-

일련 번호	층/호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용률 (%)	비고
1	1/102	근린생활 시설	44.61	36.5596	81.1696	26.0892	54.96	대지권은 2021.03.23.차 구획정리완료로 산하동 995-1번지로 변경 및 대 609.0㎡로 환지 $609 \times \frac{25.9907}{606.7} =$ 26.0892

# 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	비고
							사용승인일	
1	산하동 BL-69-6 (971-6)	-/1/***	47.1351	32.2607	259,636,364	5,508,344	2024.01.22	-
							-	
2	산하동 979-14 호텔로프라자	-/1/***	34.56	31.7975	224,000,000	6,481,481	2023.12.06	선정
							2017.05.15	
3	산하동 979-14 호텔로프라자	-/1/***	31.584	29.0594	189,000,000	5,984,042	2023.12.04	-
							2017.05.15	
4	산하동 1034-12 오션빌딩	-/1/***	51.48	27.9625	324,290,909	6,299,357	2023.09.06	-
							2017.07.12.	

### 나. 비교거래 사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례"2"를 비교사례로 선정하였습니다.

## 4. 사정보정

거래사례"2"는 래가격과 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 정상적인 거래사례로 보입니다.

(사정보정치=1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

### ① 개요

시점수정은 한국부동산원 상업용 부동산 자본수익률, 한국은행 생산자물가지수, 국토교통부의 지가변동률로 산정할 수 있으나, 본건 부동산은 집합상가로서 본건과 물적 유사성이 있는 상업용 부동산 자본수익률로 산정함이 타당시 되므로, 한국부동산원에서 발표하는 "상업용 부동산 지역별 자본수익률"로 산정하였습니다.

### ② 울산광역시 북구 상업용 부동산 자본수익률(농소, 집합상가)

지역 및 유형	기간	시점수정치	계산식
집합상가 농소	2023.12.06. ~2025.04.23	0.99715	2023년 04분기 : 0.26 2024년 01분기 : 0.63 2024년 02분기 : 0 2024년 03분기 : -0.17 2024년 04분기 : -0.25 2025년 01분기 : -0.45 2025년 02분기 : -0.45 (2025년 01분기 자료)  $(1+0.0026*26/92)*(1+0.0063)*(1+0)*(1-0.0017)*$ $(1-0.0025)*(1-0.0045)*(1-0.0045*23/90) \approx$ 0.99715

- 한국부동산원이 발표하는 지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 지수를 활용하여 산정하되, 분기별 울산광역시 북구(농소) 상업용 부동산 집합상가 자본수익률을 적용하였으며 해당 분기의 지수가 미고시 된 경우 직전 분기의 지수를 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	일련번호 1 / 사례 2	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.65	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 용도지역, 도로접면 등에서 우세합니다.
	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	1.00	대등합니다.
	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)		1.650	-

## 7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

일련 번호	대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	비준가액(원)
	전유면적 (㎡)								
1	44.61		6,481,481	1.000	0.99715	1.650	10,663,964	475,719,434	476,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 8. 가격자료 및 합리성 검토

### 가. 평가사례

사례 기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일	
가	산하동 971-6	-/1/***	47.1351	경매	401,000,000	2022.07.14	-
					8,510,000	2018.06.07	
나	산하동 1025-18	-/1/***	46	담보	524,000,000	2022.04.15	-
					11,400,000	2022.03.14	
다	산하동 1037-1외	201/1/***	58.086	경매	618,000,000	2023.05.29	-
					10,600,000	2019.04.11	
라	산하동 971-1	-/1/***	74.90	기타	580,000,000	2024.11.27	-
					7,743,658	2017.04.12.	

### 나. 인근 유사부동산의 가격수준

구 분	가 격 수 준
본건 인근 유사 근린생활시설	10,000,000원/㎡ ~ 11,000,000원/㎡ 수준 (위치별, 동별, 층별에 따라 다소 차이 있음)

### 다. 경매통계자료

[ 출처: 한국부동산원 감정평가정보센터 ]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)
울산광역시 북구	최근 1년	근린상가	13	59.76

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

일련 번호	면적(m <sup>2</sup> )		비준가액 (원)	감정평가액	비 고
	공부	사정			
1	44.61	44.61	476,000,000	476,000,000	-
합 계				476,000,000	

### 2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 근린생활시설로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가 사례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 안정되므로 상기 금액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 구분건물 감정평가명세표

면적	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] 울산광역시 북구 산하중앙2로 260	강동 산하지구 62블럭 1롯데	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  5층				2021.03.23자 로 구획정리 사업 완료로 소재지가 산하동 995-1로 변경되었습 니다.	
		울산광역시 북구 산하동	산59-1	임야			3,155		구획정리사업 완료로 2021.03.23자 면적:609.0㎡ 지목:"대"로 변경되었습 니다.
				(내) 철근콘크리트구조 1층 102호		44.61	44.61	476,000,000	비준가액 (공용부분 포함) 609.0㎡ x 25.9907/ 606.7
				(1) 소유권		25.9907			
			대지권		606.7	26.0892			
	<b>합 계</b>							<b>₩476,000,000.-</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

울산광역시 북구 산하동 소재 "강동고등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택(아파트), 근린생활시설, 주상용, 단독주택 및 나지 등으로 형성된 지역입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됩니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상5층 건물 중 1층 102호(사용승인일 : 2016.11.14.)로서,

외벽 : 치장석 붙임 등

내벽 : 타일마감 등

창호 : 샷시창

## (4) 이용상태

근린생활시설(외부표기:피자애)이나 현재 휴업상태입니다.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 상업용 건부지로 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

서측으로 폭 약 30미터내외 및 북측으로 폭 약 15미터내외의 포장도로에 각각 접합니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(강동산하지구), 대로2류(폭 30m~35m)(주간선도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시개발구역(강동산하지구)<도시개발법>, 준보전산지<산지관리법>

### (9) 공부와의 차이

없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : 미상입니다.

나. 기     타 : 2021.03.23자로 구획정리사업완료로 소재지 산하동 995-1, 토지면적 : 609.0㎡(환지), 지목 "대"로 각각 변경되었습니다.

# 광역 위치도



소재지

울산광역시 북구 산하동 BL-62-1 1층 102호



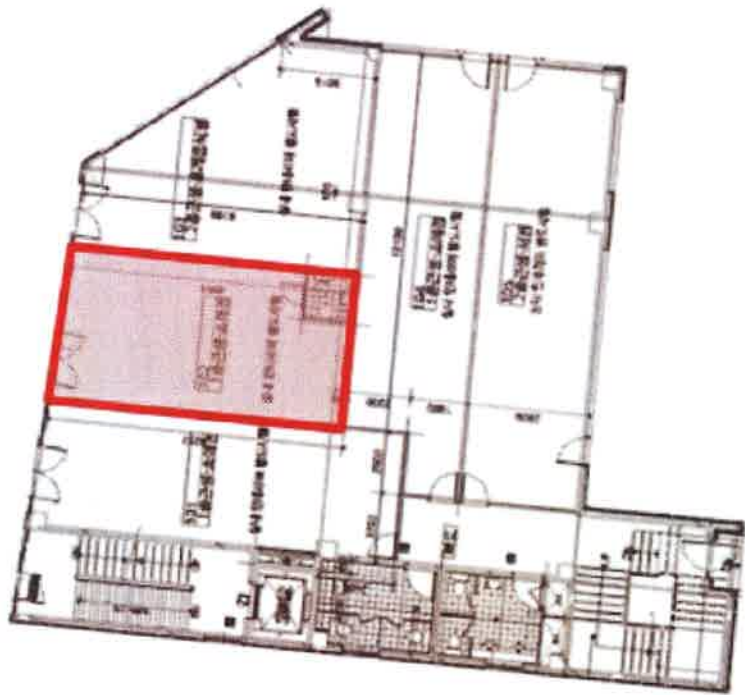
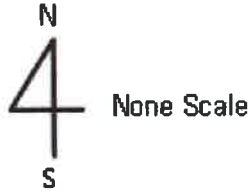
# 위치도



소재지	울산광역시 북구 산하동 BL-62-1 1층 102호
-----	------------------------------



# 호 별 배 치 도



**구분건물 1층 102호 호별배치도**

# 사 진 용 지



건물 외부 전경



건물 주위환경



본건



본건 내부