

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	B12505-C-0901
건명	파산자 이승우의 파산관재인 변호사 김용민 외 1명 소유물건(2025타경11757)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준



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.

(주)태평양감정평가법인 울산지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

울산 남구 월평로 22, 2층 (신정동)

대표전화 : (052)265-0220 FAX : (052)265-0229



(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

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

감정평가사 이재원 (인)

(주)태평양감정평가법인 울산지사
지 사 장 이재원 (서명 또는 인)

감정평가액 **팔억구천이백만원정 (₩892,000,000.-)**

의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준	감정평가목적	경매	
제출처	(제출처: 경매8계)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	파산자 이승우의 파산관재인 변호사 김용민 외1명 (2025타경11757)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 05. 15	2025. 05. 15	2025. 05. 20

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개	구분건물	2개	-	892,000,000
			이 하 여 백			
합계					₩892,000,000	

심사자: 감정평가사

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사

이종진

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 북구 화봉동 “화봉초등학교” 북측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 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 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 주거용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 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 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 5월 15일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 5월 15일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘호별배치도’ 및 ‘구분건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 일련번호(가,나) 구분건물은 경계벽을 제거하여 이용중인 텨상가입니다. 본건의 외부나 바닥에 별도의 경계표지나 건물번호표지는 확인되지 않지만 건축물현황도 및 내부기둥 등을 통해 위치, 면적의 특정이 가능하고 각 호별로 별도의 출입문을 통해 출입이 가능한 상태입니다. 인근 탐문조사 및 과거 분양 홍보자료 등을 참고할 때 분양 및 등재 당시에는 각 호별로 독립성을 갖추고 있었던 것으로 조사되고, 경계벽 제거는 폐업한 기존의 상가(상호: 식사준비)로 이용하기 위한 일시적인 것이며, 추후복원이 용이할 것으로 판단되어 개별 구분건물로 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 부동산

소재지	울산광역시 북구 화봉동 1501-1				건물명	비발디시티		
주용도	제1,2종근린생활시설				사용승인일	2021.10.30		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				층수	지상 4층		
동수	1동				세대수 (호수)	23호		
일련 번호	동·층·호	용도	위치	전유면적 (㎡)	공용면적 ¹⁾ (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	1층 101호	소매점	-	28.125	7.8247	35.9497	78.23	17.1906
나	1층 102호	소매점	-	28.125	7.8247	35.9497	78.23	17.1906

1) 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도		전유면적 (㎡)	거래일자		거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
			위	치		사용승인일			
ㄱ	송정동 1232-2	골드테라스 II 1층 000	제1종 근린생활시설		131.1	2023.06.20		2,650,000,000	20,213,577
			-			2021.11.29			
ㄴ	송정동 1234-3	송정테라스 1층 000	사무소		72.81	2023.05.01		1,590,000,000	21,837,659
			-			2023.04.27			
ㄷ	송정동 1232-3	에어스타타워 1층 000	제2종 근린생활시설		61.6275	2022.06.02		1,309,950,000	21,255,932
			-			2020.11.16			

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도		전유면적 (㎡)	기준시점		감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
			위	치		사용승인일				
a	화봉동 1494-2	센트로M 1층 000	제1종 근린생활시설		27.69	2024.02.23		담보	443,000,000	15,998,555
			-			2020.11.03				
b	송정동 1232-5	어썸플레이스1 1동 1층 000	제1종 근린생활시설		52.8	2024.05.28		경매	1,040,000,000	19,696,969
			-			2020.01.14				

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	가격수준(원/전유㎡)	비 고
노선 상가지대	근린상가	1	-	약 15,500,000원/㎡ ~ 16,000,000원/㎡ 내외	본건 유사

4. 경매통계

용도별	울산 북구 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
	낙찰가			낙찰건		
구분	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
근린상가	4,386,783,100	2,364,074,000	53.9	116	8	6.9

[출처:인포케어]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

1.1. 거래사례 선정

1.1.1. 거래사례 선정 기준

- 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 사례

1.1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위치	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
가, 나	ㄴ	송정동 1234-3	송정테라스 1층 ○○○	사무소 -	72.81	2023.05.01 2023.04.27	1,590,000,000	21,837,659

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

1.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

1.3.1. 한국부동산원 통계지수

일련 번호	지 역	유 형	적용 통계지수
			집합상가지역 : 울산 (23.05.01~25.05.15)
가, 나	울산	상업용	2023년 02분기 : -0.04 2023년 03분기 : -0.21 2023년 04분기 : 0.06 2024년 01분기 : 0.29 2024년 02분기 : 0.08 2024년 03분기 : 0.06 2024년 04분기 : -0.03 2025년 01분기 : -0.17 2025년 02분기 : -0.17 (2025년 01분기 자료)

1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	기 호	기 간	계 산 식	시점수정치
가, 나	L	2023.05.01 ~ 2025.05.15	$(1-0.0004 \times 61 \div 91) \times (1-0.0021) \times (1+0.0006)$ $\times (1+0.0029) \times (1+0.0008) \times (1+0.0006) \times$ $(1-0.0003) \times (1-0.0017) \times (1-0.0017 \times 45 \div 90)$	0.99967

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

1.4.1. 가치형성요인 비교항목 [상업용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세 부 항 목	고객의 유동성과의 적합성	단지 내 주차의 편리성	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	건물 전체의 공실률	향별 효용	
	대중교통의 편의성	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	배후지의 크기	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율	주출입구와의 거리	
	상가의 성숙도	건물의 구조 및 마감상태	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	
	차량이용의 편리성	건물의 규모 및 최고층수	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	

1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	L	0.85	0.90	0.95	1.00	0.727
본건은 거래사례 대비 단지외부요인 및 단지내부요인, 호별요인에서 열세입니다.						
나	L	0.85	0.90	0.95	1.00	0.727
본건은 거래사례 대비 단지외부요인 및 단지내부요인, 호별요인에서 열세입니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

일련 번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
가	제1층 제101호	21,837,659	1.000		0.727	15,870,739
나	제1층 제102호	21,837,659	1.000		0.727	15,870,739

1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
가	제1층 제101호	15,870,739	28.125	446,000,000
나	제1층 제102호	15,870,739	28.125	446,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
구분건물	892,000,000
합 계	892,000,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	892,000,000
합 계	892,000,000

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	울산광역시 북구 화봉동	1501-1 비발디 시티	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 4층				
	[도로명주소] 울산광역시 북구 박상진2로 124			1층 ~ 3층 각 4층	324.87 161.35			
1	"	"	대		543.2			
가				(내) 철근콘크리트구조 1층 101호	28.125	28.125	446,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			1.	소유권 ----- 대지권	17.1906 543.2 x---- 543.2	17.1906		
							토지·건물	배분내역
							토 지 :	89,200,000
							건 물 :	356,800,000
나				(내) 철근콘크리트구조 1층 102호	28.125	28.125	446,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			1.	소유권 ----- 대지권	17.1906 543.2 x---- 543.2	17.1906		
							토지·건물	배분내역
							토 지 :	89,200,000
							건 물 :	356,800,000
	합 계							₩892,000,000.-

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 북구 화봉동 소재 "화봉초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 노선상가지대로서 근린상가 및 공동주택, 단독주택, 나지 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 일반적인 대중교통 상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

일련번호(가,나): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물중 1층 101,102호로서,
 -외벽: 치장석 붙임마감, 복합판넬마감,
 -내벽: 벽지 및 타일마감, 인테리어마감,
 -창호: 샷시단창 및 샷시유리창입니다.

(4) 이용상태

일련번호(가,나): 공히 소매점(공실)입니다.

(5) 설비내역

위생 급·배수 및 전기설비, 소화전설비, 승강기설비, 화재경보설비 등이 되어 있으며, 전반적인 관리상태는 보통입니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

화봉동 1501-1: 사다리형의 평지로서 상업용 건물부지로 이용중입니다.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|--------------|------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

(7) 인접 도로상태등

화봉동 1501-1: 본건 북측 및 서측으로 중로, 남측으로 소로에 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

화봉동 1501-1: 도시지역, 준주거지역(2015-07-02), 지구단위계획구역(2024-09-05)(송정지구), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구(송정지구)<택지개발촉진법>

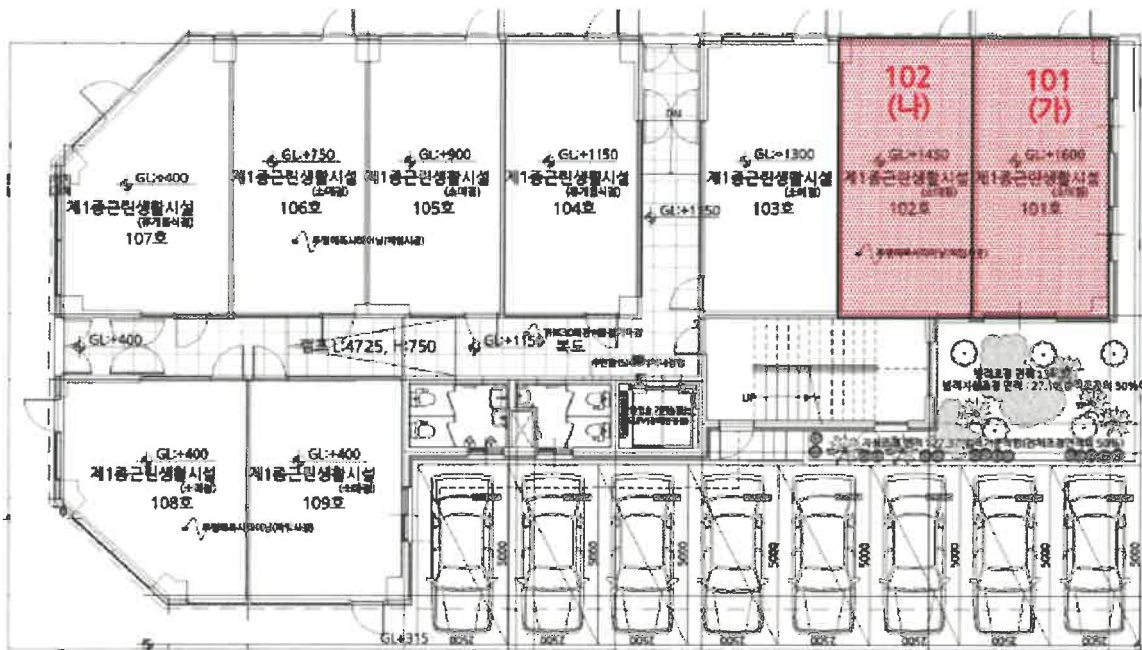
(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상입니다.
기 타: 없습니다.

호 별 배 치 도



[비발디시티 1층 호별배치도]

사 진 용 지



본건 근경



본건 및 주변전경

사 진 용 지



일련번호(가,나) 전경



일련번호(가,나) 내부전경