

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	B12506-C-1201
건명	주식회사 옛지투자개발 소유물건 (2025타경11937)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식



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

이 재 원



(주)태평양감정평가법인 울산지사
지사장

이 재 원



(서명 또는 인)

감정평가액 **일십구억일백만원정 (₩1,901,000,000.-)**

의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식		감정평가목적	경매		
제출처	(제출처 : 경매3계)		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 옛지투자개발 (2025타경11937)		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2025. 06. 24	2025. 06. 24	2025. 06. 25	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개	구분건물	2개	-	1,901,000,000
			이	하	여	백
	합계					₩1,901,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
심사자: 감정평가사	이 재 원		이 재 원		이 재 원	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 남구 매암동 “장생포고래박물관” 북동측 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 6월 24일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 6월 24일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘호별배치도’ 및 ‘구분건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 부동산

소재지	울산광역시 남구 매암동 1402				건물명	인스타어스빌딩		
주용도	제1종 및 제2종근린생활시설				사용승인일	2019.02.01		
구조	일반철골구조 평스라브지붕				층수	지상 3층		
동수	1동				세대수 (호수)	-		
일련 번호	동·층·호	용도	위치	전유면적 (㎡)	공용면적 ¹⁾ (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	1층 101호	소매점	-	250.55	15.27	265.82	94.26	154.594
나	2층 201호	일반음식점	-	362.24	22.08	384.32	94.25	218.675

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 위 치	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	선암동 723	선암 에코하이츠 209동(상가) 지2층 000	근린생활시설	64.75	2025.02.11	310,000,000	4,787,644
			-		2015.05.19		
ㄴ	두왕동 748	대공원 호반베르디움 401동 1층 000	근린생활시설	31.1571	2023.06.23	200,000,000	6,419,082
			-		2019.12.02		

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위 치	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	두왕동 758-9	- 1층 000	제1종 근린생활시설	244.46	2025.03.19	담보	1,650,000,000	6,749,570
			-		2020.06.22			
b	매암동 1402	인스타어스빌딩 3층 000	일반음식점	317.37	2022.11.08	경매	622,000,000	1,959,857
			-		2019.02.01			

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	가격수준(원/전유㎡)	비 고
노선 상가지대	근린상가	1	-	약 4,500,000원/㎡ 내외	본건 유사
		2	-	약 2,100,000원/㎡ 내외	본건 유사

4. 경매통계

용도별	울산 남구 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
	구분	낙찰가			낙찰건	
총감평가		총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
근린상가	39,696,054,400	26,969,779,070	67.9	37	17	45.9

[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	ㄱ	선암동 723	선암 에코하이츠	근린생활시설	64.75	2025.02.11	310,000,000	4,787,644
			209동(상가) 지2층 202호	-		2015.05.19		

※ 거래사례는 공부상 "지2층"이나 현황은 접면도로와 연결한 "1층"입니다.

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 (25.02.11~25.06.24)
가, 나	울산	상업용	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	ㄱ	2025.02.11 ~ 2025.06.24	$(1 - 0.0017 \times 49 \div 90) \times (1 - 0.0017 \times 85 \div 90)$ ≈ 0.99747	0.99747

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	ㄱ	0.95	1.03	0.97	1.00	0.949
		본건은 거래사례 대비 단지외부요인 및 호별요인에서 열세이나 단지내부요인에서 우세합니다.				
나	ㄱ	0.95	1.03	0.45	1.00	0.440
		본건은 거래사례 대비 단지외부요인 및 호별요인에서 열세이나 단지내부요인에서 우세합니다.				

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	1층 101호	4,787,644	1.000	0.99747	0.949	4,531,979
나	2층 201호	4,787,644	1.000	0.99747	0.440	2,101,233

1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
가	1층 101호	4,531,979	250.55	1,140,000,000
나	2층 201호	2,101,233	362.24	761,000,000

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	1,901,000,000
합 계	1,901,000,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	1,901,000,000
합 계	1,901,000,000

(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		
1 가 나	울산광역시 남구 매암동	1402 인스타 어스빌딩	제1종 및 제2종 근린생활 시설	일반철골구조 평스라브지붕 3층				
	[도로명주소] 울산광역시 남구 장생포고래로 275			1층	269.45			
				2층	381.14			
				3층	336.27			
	"	"	대		566.2			
				(내) 일반철골구조 1층 101호	250.55	250.55	1,140,000,000	비준가액 (공용면적 포함 265.82㎡)
			1.	소유권 ----- 대지권	154.594 566.2 x----	154.594		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 342,000,000 798,000,000
				(내) 일반철골구조 2층 201호	362.24	362.24	761,000,000	비준가액 (공용면적 포함 384.32㎡)
			1.	소유권 ----- 대지권	218.675 566.2 x----	218.675		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 228,300,000 532,700,000	
	합 계						₩1,901,000,000.-	

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 남구 매암동 소재 "장생포고래박물관" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 노선상가지대로로서 근린상가 및 공동주택, 단독주택, 공공기관 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 일반적인 대중교통 상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

일반철골구조 평스라브지붕 3층 건물중 1층 101호, 2층 201호로서,
 -외벽: 복합판넬마감, 스톤코트마감,
 -내벽: 벽지 및 타일마감, 인테리어마감,
 -창호: 샷시단창 및 강화유리샷시 등입니다.

(4) 이용상태

일련번호(1,2): 공히 근린생활시설(공실) 상태입니다.

(5) 설비내역

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

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 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

본건 남측으로 광대로, 서측으로 소로에 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국가산업단지(2023-11-22)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지원시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 특별대책지역(대기보전특별대책지역)<환경정책기본법>, 중점경관관리구역(2024-12-20)(장생포)

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

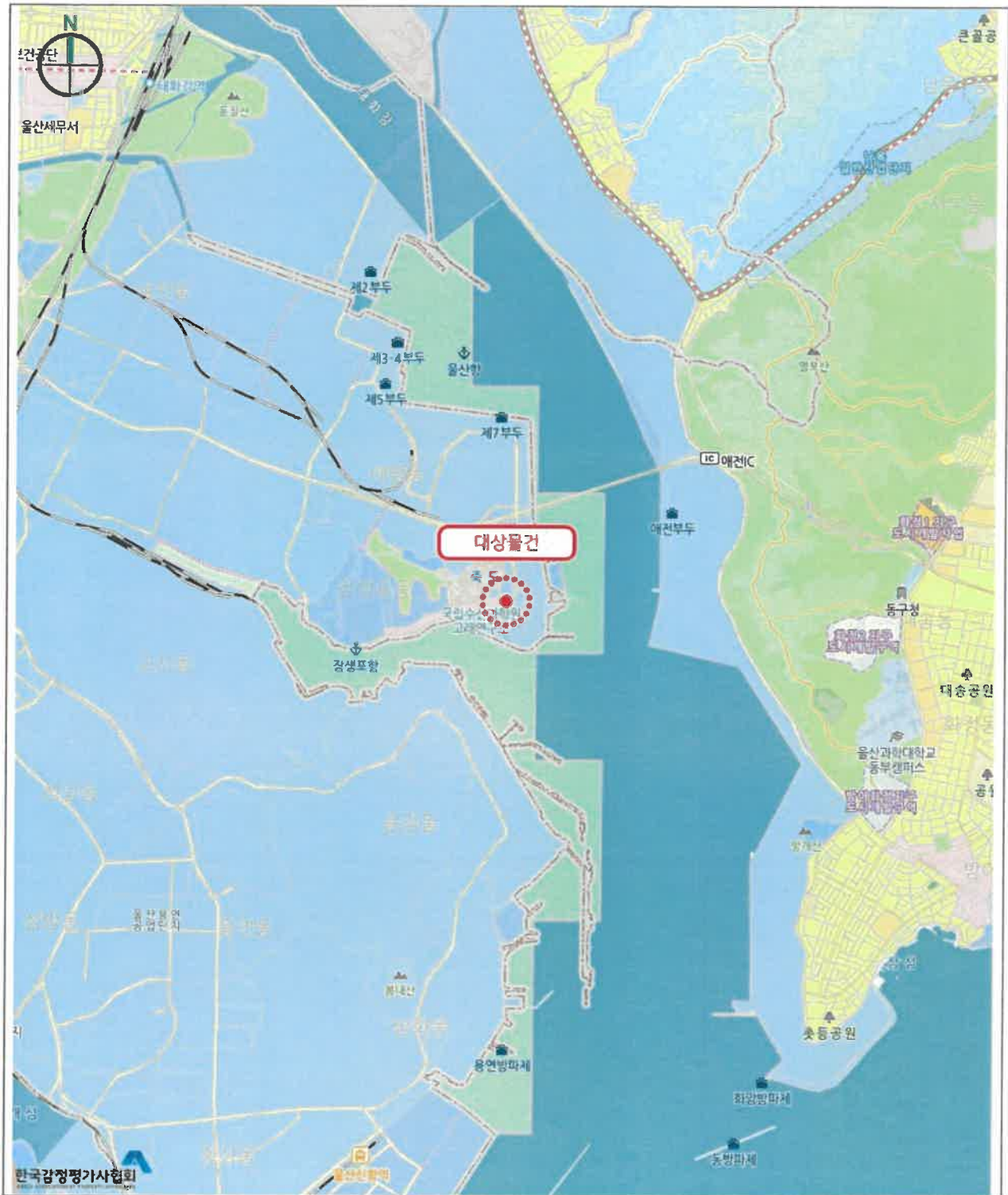
임대관계: 미상입니다.

기 타: 해당사항 없습니다.

광역위치도

소재지

울산광역시 남구 매암동 1402 인스타어스빌딩 1층 101호 외



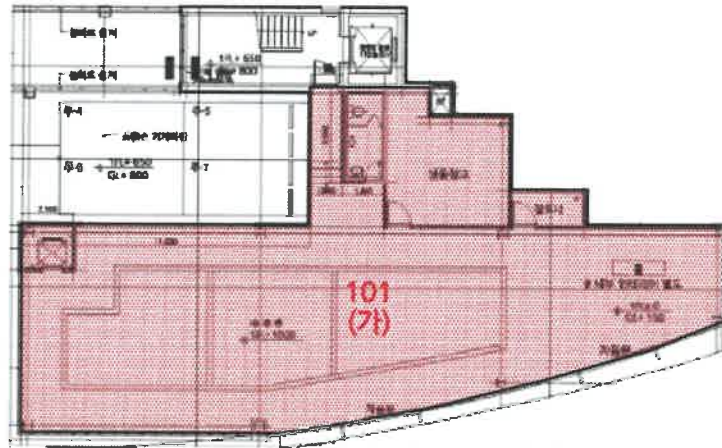
상 세 위 치 도

소재지

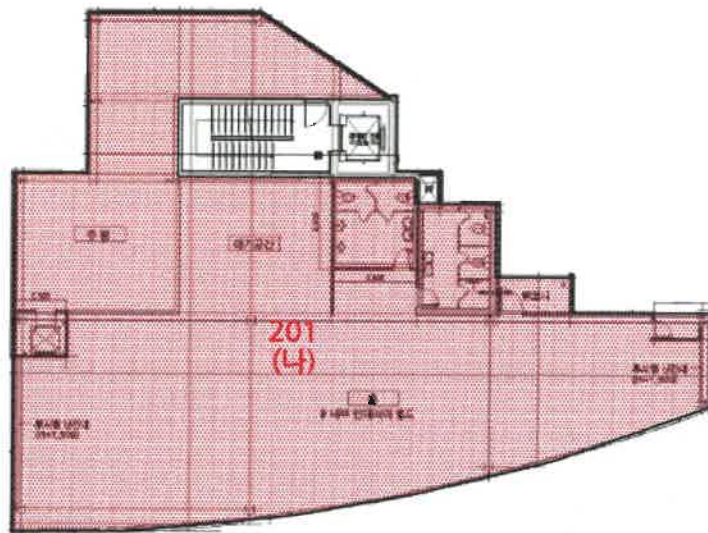
울산광역시 남구 매암동 1402 인스타어스빌딩 1층 101호 외



호 별 배 치 도



[인스타어스빌딩 1층 호별배치도]



[인스타어스빌딩 2층 호별배치도]

사 진 용 지



1층 101호 내부전경



2층 201호 내부전경