

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최순옥 소유물건(2025타경1067)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

감정평가서번호: 2025-04-60-005

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

李載弼 (인)

|                |                         |            |            |            |
|----------------|-------------------------|------------|------------|------------|
| 감정평가액          | 오천칠백만원정 (₩57,000,000.-) |            |            |            |
| 의뢰인            | 울산지방법원<br>사법보좌관 문상준     | 감정평가<br>목적 | 법원경매       |            |
| 제출처            | 울산지방법원 경매10계            | 기준가치       | 시장가치       |            |
| 소유자<br>(대상업체명) | 최순옥<br>(2025타경1067)     | 감정평가<br>조건 | -          |            |
| 목록표시<br>근거     | 귀 제시목록                  | 기준시점       | 조사기간       | 작성일        |
| 기타<br>참고사항     | -                       | 2025.04.18 | 2025.04.18 | 2025.04.24 |

| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>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         | 구분건물 | 1개호         | -           | 57,000,000 |
|                            | 이          | 하           | 여    | 백           |             |            |
| 합 계                        |            |             |      |             | ₩57,000,000 |            |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

울산광역시 중구 서동 소재 "병영초등학교" 남동측 인근에 위치한 신화빌라 에이동 2층 301호에 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 18일입니다.

## 7. 실지 조사 실시기간 및 내용

가. 실시조사기간

실지조사 일자는 2025년 04월 18일입니다.

나. 감정평가조건

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

## 8. 기타사항

가. 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부조사가 불가능하여 집합건축물 대장, 건축물현황도 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준하였 으니 경매진행시 내부구조(발코니 확장, 내부수리 등) 및 관리상태 등에 대해서는 별도의 확인을 요합니다.

나. 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 기재하였으므로, 업무에 참고하시기 바랍니다.

# 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

| 구 분     | 내 용                                 |
|---------|-------------------------------------|
| 명 칭     | 신화빌라 에이동 2층 301호                    |
| 소재지     | 울산광역시 중구 동동 635                     |
| 용도지역    | 제2종일반주거지역                           |
| 구조 및 규모 | 철근콘크리트, 벽돌조 슬래브지붕 3층                |
| 사용승인일자  | 1990.12.17.                         |
| 주 용 도   | 다세대주택                               |
| 기 타 설 비 | 기본적인 위생 및 급·배수설비, 도시가스설비 등이 되어있습니다. |
| 비 고     | -                                   |

| 일련<br>번호 | 동/층/호   | 용도        | 전유면적<br>(㎡) | 공용면적<br>(㎡) | 공급면적<br>(㎡) | 대지지분<br>(㎡) | 전용률<br>(%) | 비<br>고 |
|----------|---------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|--------|
| 1        | -/2/301 | 다세대<br>주택 | 37          | 4.1         | 41.1        | 22.625      | 90.02      | -      |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

(울산광역시 중구)

| 기호 | 소재지 및 건물명          | 동/층/호       | 전유면적 (m <sup>2</sup> ) | 대지권 (m <sup>2</sup> ) | 거래금액 (원)   | 거래단가 (원/m <sup>2</sup> ) | 거래시점        | 비고 |
|----|--------------------|-------------|------------------------|-----------------------|------------|--------------------------|-------------|----|
|    |                    |             |                        |                       |            |                          | 사용승인일       |    |
| 1  | 동동 242<br>태양주택     | -/<br>2/**  | 39.44                  | 30.31                 | 51,000,000 | 1,293,103                | 2024.07.22. | 선정 |
|    |                    |             |                        |                       |            |                          | 1991.01.29. |    |
| 2  | 동동 244-15<br>병영아트홈 | 디/<br>2/**  | 38.95                  | 32.34                 | 40,000,000 | 1,026,957                | 2024.11.11. | -  |
|    |                    |             |                        |                       |            |                          | 1991.04.01. |    |
| 3  | 동동 471-9<br>서진빌라   | -/<br>3/**  | 41.045                 | 30                    | 65,000,000 | 1,583,627                | 2025.01.06. | -  |
|    |                    |             |                        |                       |            |                          | 1992.06.01. |    |
| 4  | 동동 635<br>신화빌라     | 에이/<br>2/** | 37                     | 22.625                | 85,000,000 | 2,297,297                | 2022.05.11. | -  |
|    |                    |             |                        |                       |            |                          | 1990.12.17. |    |
| 5  | 동동 635-1<br>신화빌라   | 비/<br>2/**  | 44.03                  | 26.51                 | 60,000,000 | 1,362,707                | 2022.06.02. | -  |
|    |                    |             |                        |                       |            |                          | 1990.12.17. |    |

### 나. 비교거래 사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있고 상대적으로 최근의 거래사례"1"을 비교사례로 선정하였습니다.

## 4. 사정보정

거래사례"1"은 거래가격과 시세수준, 유사 물건의 매매사례 등을 감안할 때, 거래당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.

(사정보정치=1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 시점수정

[ 출처: 감정평가정보체계 연립다세대 매매가격지수 울산광역시 ]

| 구분    | 01월  | 02월  | 03월  | 04월  | 05월  | 06월  | 07월  | 08월  | 09월  | 10월  | 11월  | 12월  |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2024년 | 96.6 | 96.6 | 96.5 | 96.4 | 96.3 | 96.2 | 96.2 | 96.1 | 96.1 | 96.0 | 96.0 | 95.9 |
| 2025년 | 95.8 | 95.8 | 95.7 | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    |

| 구 분                      | 적 용 년 월   | 가격지수    | 비고  |
|--------------------------|-----------|---------|-----|
| 기준시점<br>(2025.04.18.)    | 2025년 03월 | 95.7    | A   |
| 사례 거래시점<br>(2024.07.22.) | 2024년 06월 | 96.2    | B   |
| <b>시점 수정치</b>            |           | 0.99480 | A/B |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

| 요인구분            | 세부항목 (주거용)           | 일련번호 1 / 사례 1 |                      |
|-----------------|----------------------|---------------|----------------------|
| 단지외부요인          | 대중교통의 편의성            | 1.20          | 차량이용의 편리성 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 층세대수 및 최고층수     |               |                      |
|                 | 건물의 구조 및 마감상태        |               |                      |
|                 | 경과년수에 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) |                      | 1.200         | -                    |

## 7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

| 일련<br>번호 | 대상물건                      |  | 거래사례<br>단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성<br>요인 | 산정단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 산출가액<br>(원) | 비준가액(원)    |
|----------|---------------------------|--|-----------------------------------|----------|----------|------------|-----------------------------|-------------|------------|
|          | 전유면적<br>(m <sup>2</sup> ) |  |                                   |          |          |            |                             |             |            |
| 1        | 37                        |  | 1,293,103                         | 1.000    | 0.99480  | 1.200      | 1,543,655                   | 57,115,235  | 57,000,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 8. 가격자료 및 합리성 검토

### 가. 평가사례

(울산광역시 중구)

| 사례<br>기호 | 소재지              | 동/층/호   | 전유면적<br>(㎡) | 평가<br>목적 | 감정평가액(원)   |               | 비고 |
|----------|------------------|---------|-------------|----------|------------|---------------|----|
|          |                  |         |             |          | 단가(원/㎡)    | 기준시점<br>사용승인일 |    |
| ①        | 동동 245<br>병영아트홈  | -/2/*** | 46.30       | 시가<br>참고 | 45,200,000 | 2025.03.10.   | -  |
|          |                  |         |             |          | 976,242    | 1989.11.28.   |    |
| ②        | 동동 245<br>병영아트홈  | -/3/*** | 52.42       | 경매       | 54,000,000 | 2024.09.25.   | -  |
|          |                  |         |             |          | 1,030,141  | 1989.11.28.   |    |
| ③        | 동동 636-2<br>우주빌라 | -/3/*** | 57.49       | 경매       | 98,000,000 | 2023.12.18.   | -  |
|          |                  |         |             |          | 1,704,644  | 1993.03.29.   |    |

### 나. 인근 유사부동산의 가격수준

| 구 분              | 가 격 수 준  |
|------------------|--|
| 본건 인근<br>유사 공동주택 | 1,400,000원/㎡ ~ 1,600,000원/㎡ 수준<br>(위치별, 동별, 층별에 따라 다소 차이 있음) |

### 다. 경매통계자료

[ 출처: 태인경매정보 ]

| 소재지         | 통계기간  | 물건구분 | 낙찰건수(건) | 낙찰가율(%) |
|-------------|-------|------|---------|---------|
| 울산광역시<br>중구 | 최근 1년 | 연립   | 2       | 73.37   |
|             | 최근 1년 | 다세대  | 14      | 68.57   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

| 일련<br>번호 | 면적(m <sup>2</sup> ) |    | 비준가액<br>(원) | 감정평가액      | 비 고 |
|----------|---------------------|----|-------------|------------|-----|
|          | 공부                  | 사정 |             |            |     |
| 1        | 37                  | 37 | 57,000,000  | 57,000,000 | -   |

### 2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 주거용(다세대주택)으로 이용 중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 안정되므로 상기 금액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

## 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                                    | 지 번                | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조              | 면 적 (㎡) |  | 감정평가액      | 비 고                  |
|----------|--|--------------------|-----------------|-------------------------------|---------|--|------------|----------------------|
|          |  |                    |                 |                               | 공 부     | 사 정  |            |                      |
| (1)      | 울산광역시<br>중구<br>동동                      | 635<br>신화빌라<br>에이동 | 다세대주택           | 철근콘크리트,<br>벽돌조<br>슬래브지붕<br>3층 |         |  |            |                      |
|          | [도로명주소]<br>울산광역시<br>중구<br>병영8길<br>38-2 |                    |                 | 1층                            | 82.2    |  |            |                      |
|          |  |                    |                 | 2층                            | 82.2    |  |            |                      |
|          |  |                    |                 | 3층                            | 82.2    |  |            |                      |
|          |  |                    | 지하실             | 82.2                          |         |  |            |                      |
|          | 울산광역시<br>중구<br>동동                      | 635                | 대               |                               |         | 181  |            |                      |
|          |  |                    |                 | (내)<br>벽돌조<br>2층 301호         | 37      | 37   | 57,000,000 | 비준가액<br>(공용부분<br>포함) |
|          |  |                    |                 | (1) 소유권                       | 22,625  |  |            |                      |
|          |  |                    |                 | 대지권                           | 181,000 | 22,625   |            |                      |
|          | 합 계                                    |                    |                 |                               |         | 배분내역<br>토 지 : 22,800,000<br>건 물 : 34,200,000<br><b>₩57,000,000.-</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 중구 서동 소재 "병영초등학교" 남동측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 학교 및 외솔(최현배선생)기념관 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 일반적인 교통사정은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트, 벽돌조 슬래브지붕 3층 건물내 2층 301호로서,  
 외벽 : 타일 붙임 및 몰탈위 페인팅 등  
 내벽 : 벽지 및 타일 등  
 창호 : 샤시창호 등

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스공급설비 등이 되어 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

사각형의 토지로서 다세대주택 부지로 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

북측으로 폭 약 3미터 내외의 도로에 접합니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(2000-01-01), 지구단위계획구역(동동지구), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(라운수피아유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(병영초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

### (9) 공부와의 차이

없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상입니다.
- 기타 : 없습니다.

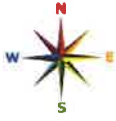
# 광역 위치도



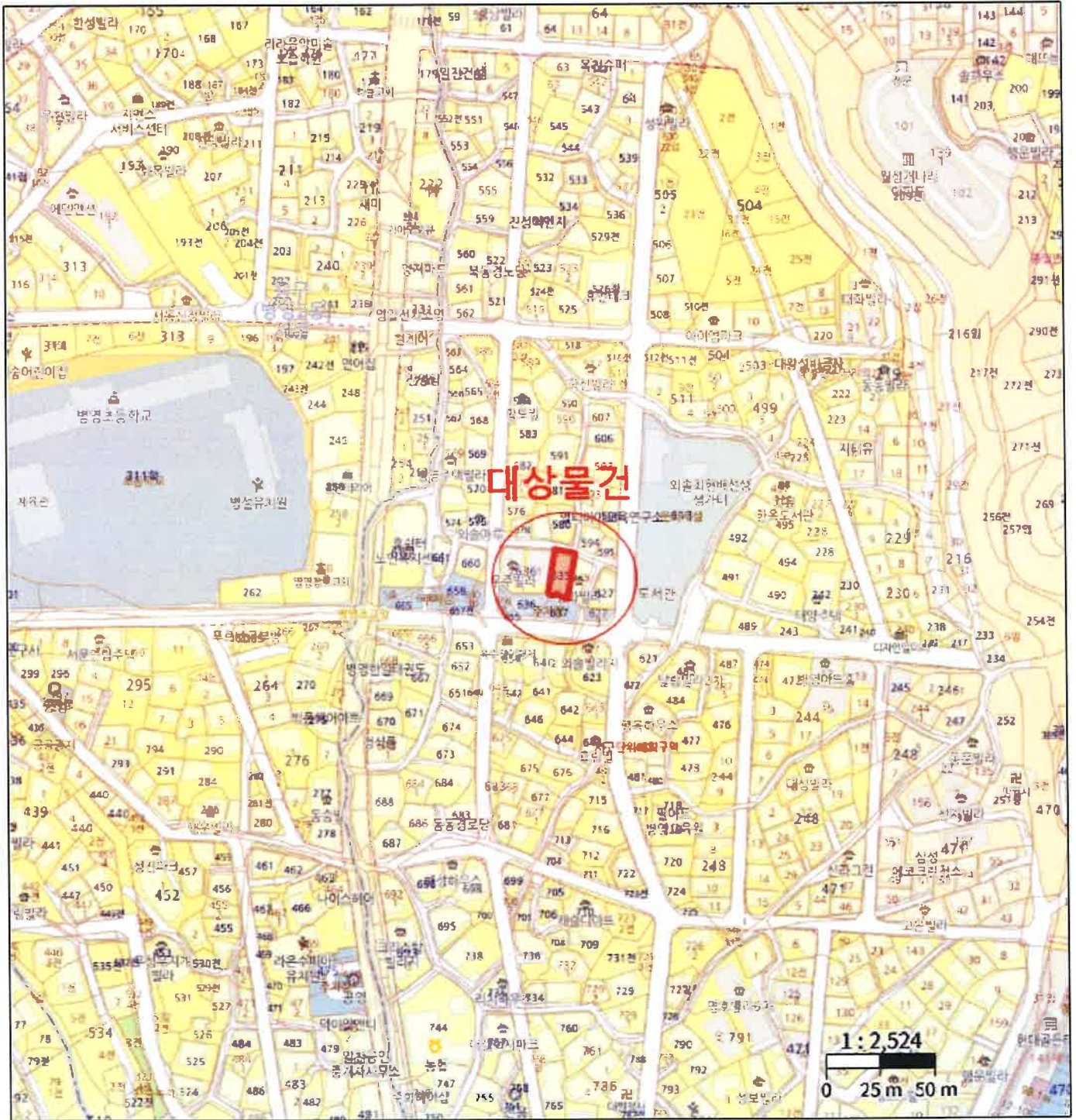
|     |                                  |
|-----|----------------------------------|
| 소재지 | 울산광역시 중구 동동 635 신화빌라 에이동 2층 301호 |
|-----|----------------------------------|



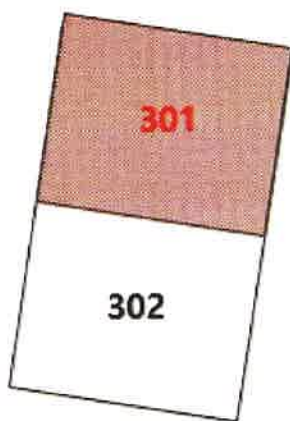
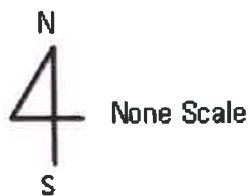
# 위치도



|     |                                  |
|-----|----------------------------------|
| 소재지 | 울산광역시 중구 동동 635 신화빌라 에이동 2층 301호 |
|-----|----------------------------------|



# 호 별 배 치 도



신화빌라 에이동 2층 301호 호별배치도

# 사 진 용 지



본건 전경



주위환경



공동출입구



현관