

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 경경식
건명	임윤재 소유물건 (2025타경11478)
감정서번호	가람 2425-03-00154

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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)가람감정평가법인 울산지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:052)914-3600 FAX:052)222-3050

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
주 홍 중

(주)가람감정평가법인 울산지사 지사장 주 홍 중

감정평가액	삼억팔천일백만원정(₩381,000,000.-)		
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	울산지방법원 경매4계
소유자 (대상업체명)	임윤재 (2025타경11478)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간
		2025.03.21	2025.03.21
		작성일	2025.03.21

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	381,000,000
		이	하 여 백			
합계					₩381,000,000	

심사확인은 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
김 병 수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 북구 산하동 소재 '강동중학교' 남동측 인근에 위치하는 구분건물으로서, 경매 목적의 감정 평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	울산광역시 북구 산하동 1037-1외 2필지 [도로명주소 : 울산광역시 북구 산하중앙1로 6]		
건물명 및 층·호수	블루마시티케이씨스위첸 제103동 제14층 제1402호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	16,531.3	14,961.7076	-/47
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	공동주택(아파트)	2019.04.11

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
1	14층 / 1402호	아파트	84.9871	70.4615	155.4486	19.4457

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 3월 21일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2025년 3월 21일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 기타 참고사항

가. 본 감정평가는 경매를 목적으로 감정평가한 것으로 감정평가서는 담보목적 등 경매 목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없음.

나. 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 인하여 내부 확인이 곤란하여 관련 공부 및 외부 관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매진행 및 응찰 시 내부구조, 관리상태, 리모델링 여부 등에 대한 재확인하신 후 업무진행에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 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 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 집합건축물대장 상의 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였음.

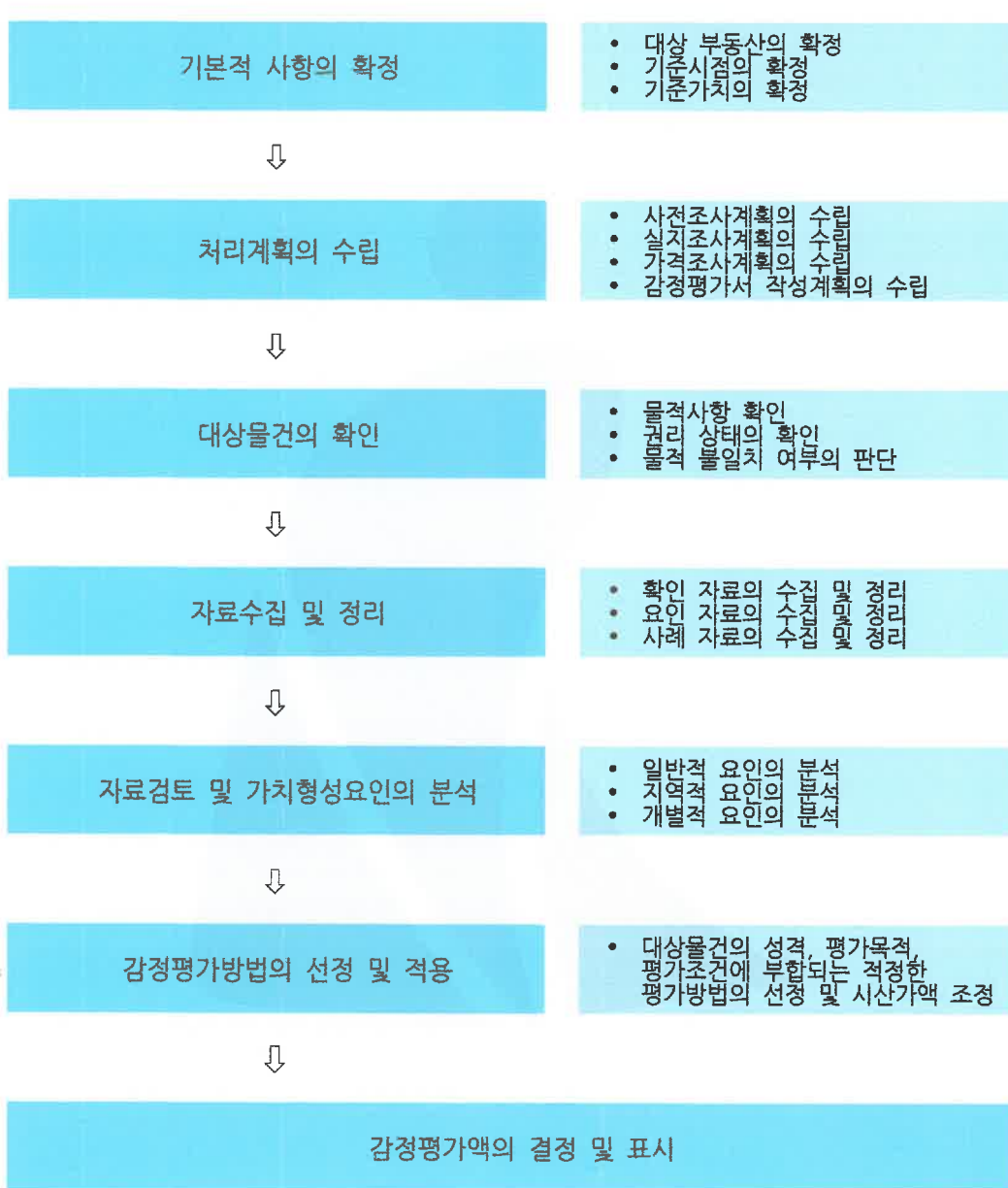
2. 토지 및 건물의 배분가액 표시

구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 평가명세표”상에 기재하였으니 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	아파트	4,000,000~5,000,000원/㎡ 내외	-

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	산하동 1037-1외 2필지 블루마시티케이씨씨스위첸 103동 / 40층 / 4003호	아파트	84.9829	422,000,000	4,970,000	2025.02.14.	2019.04.11
#2	산하동 1037-1외 2필지 블루마시티케이씨씨스위첸 102동 / 44층 / 4402호	아파트	84.9865	395,000,000	4,650,000	2024.10.27.	2019.04.11
#3	산하동 1037-1외 2필지 블루마시티케이씨씨스위첸 104동 / 8층 / 803호	아파트	84.9858	380,000,000	4,470,000	2024.07.18.	2019.04.11

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	산하동 1037-1외 2필지 블루마시티케이씨씨스위첸 ***동 / **층 / ****호	아파트	84.9871	417,000,000	4,910,000	2023.08.14 법원경매	2019.04.11
#ㄴ	산하동 1037-1외 2필지 블루마시티케이씨씨스위첸 ***동 / **층 / ****호	아파트	84.9871	345,000,000	4,060,000	2024.04.05 법원경매	2019.04.11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1	#3

나. 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 본건과 동일 단지 내의 사례로서 구조, 면적 등이 유사하여 물적 유사성이 높으며, 기준시점으로부터 3년 이내에 거래된 사례임.

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원)	거래시점 사용승인일
#3	산하동 1037-1외 2필지 블루마시티케이씨씨스위첸 104동 / 8층 / 803호	아파트	84.9858	19.4454	380,000,000	4,470,000	2024.07.18. 2019.04.11.

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

■ 본건 1 / 사례기호 #3

본건은 구분건물[아파트]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 울산광역시 북구(아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

구분	적용치	비고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	89.9	2024년06월
기준시점 당시 매매가격지수	90.1	2025년02월
시점수정치	1.00222	90.1/89.9

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 상업용 [본건 기호 1 / 비교사례 #3]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물 내부 요인	단지내 주차의 편리성	대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	대등함.	1.00
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	#3	4,470,000	1.000	1.00222	1.000	4,479,923	84.9871	380,735,664	381,000,000
합 계							84.9871	380,735,664	381,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	건물명 동/층/호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	블루마시티케이씨스위첸 103동 / 14층 / 1402호	84.9871	381,000,000	비준가액
결정된 감정평가액			381,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고			
					공 부	사 정					
1	울산광역시 북구 산하동 [도로명주소] 울산광역시 북구 산하중앙1로 6	1037-1	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상47층							
		1037-4									
		1037-5									
		블루마시티							1층	76.0941	각층면적동일
		케이씨씨							2층	146.8854	
	스위첸	3층~23층	331.4705								
	103동	24층	110.5718								
		25층~47층	331.4705								
			옥탑1층	43.4543	각층면적동일						
		1037-1	대			15,767.6					
	동 소	1037-4	대		386.3						
	동 소	1037-5	대		377.4						
(1)			(내)	철근콘크리트구조							
				14층 1402호	84.9871	84.9871	381,000,000	비준가액 (공용면적 70.4615㎡ 포함)			
				1,2,3 소유권	19.4457						
				대지권	16,531.3	19.4457					
						토지 · 건물	배분내역				
						토지 :	76,200,000				
						건물 :	304,800,000				
합 계							₩381,000,000				
이 하					여 백						

구분건물 감정평가 요항표

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)	

<p>1. 위치 및 주위환경 본건은 울산광역시 북구 산하동 소재 '강동중학교' 남동측 인근에 위치하는 구분건물으로서, 주위는 공동주택, 숙박시설, 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통임.</p> <p>2. 교통상황 본건까지 차량 접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통임.</p> <p>3. 건물의 구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 47 건물 내 14층 1402호로서, 외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등, 내벽 : 벽지 및 타일 붙임 등. 창호 : 샷시창호 등 임.</p> <p>4. 이용상태 공동주택(아파트)으로 이용중임.</p> <p>5. 설비내역 위생 및 급배수설비, 소화전설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.</p> <p>6. 토지의 형상 및 이용상태 본건은 3필 일단의 부정형 토지로서, 공동주택(아파트), 숙박시설 및 판매시설 건부지로 이용 중임.</p> <p>7. 인접 도로상태 등 본건 북측 및 서측으로 약 20미터 및 동측으로 약 10미터 내외의 포장도로에 각각 접하며, 단지 내 가로망 상태 보통 임.</p> <p>8. 토지 이용계획 및 제한상태 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(강동산하지구), 종로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역(강동산하지구)<도시개발법>, 준보전산지<산지관리법>, 중점경관관리구역 등임.</p> <p>9. 공부와의 차이 없음.</p> <p>10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) 1. 임대관계 : 미상임. 2. 기타 : 본건 현장조사 시 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부 확인이 곤란하여 관련 공부 및 외부 관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로, 경매진행 및 응찰 시 내부구조, 관리상태, 리모델링 여부 등에 대한 재 확인하신 후 업무진행에 참고하시기 바람.</p>
--

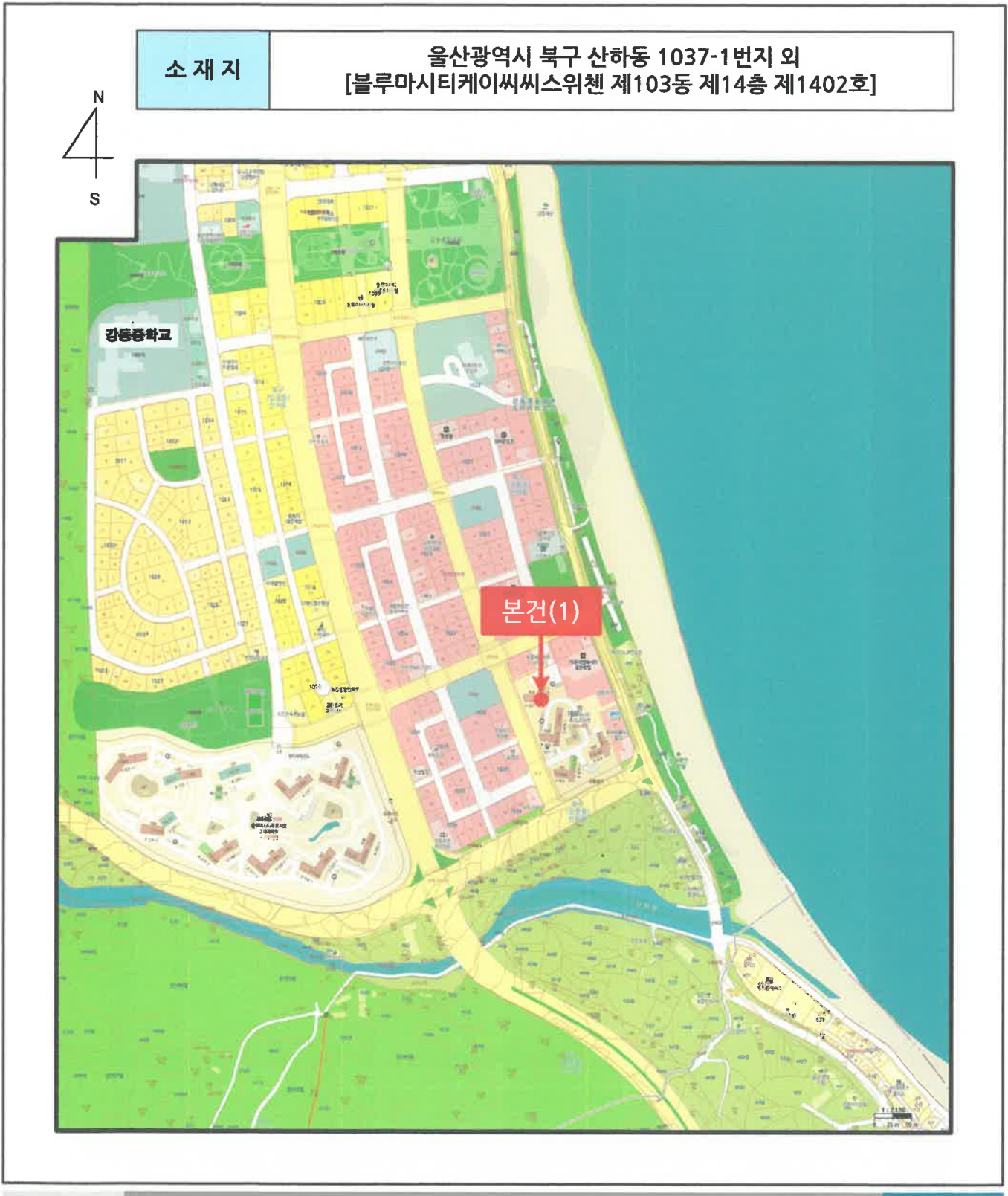
광역위치도

소재지

울산광역시 북구 산하동 1037-1번지 외
[블루마시티케이씨스위첸 제103동 제14층 제1402호]

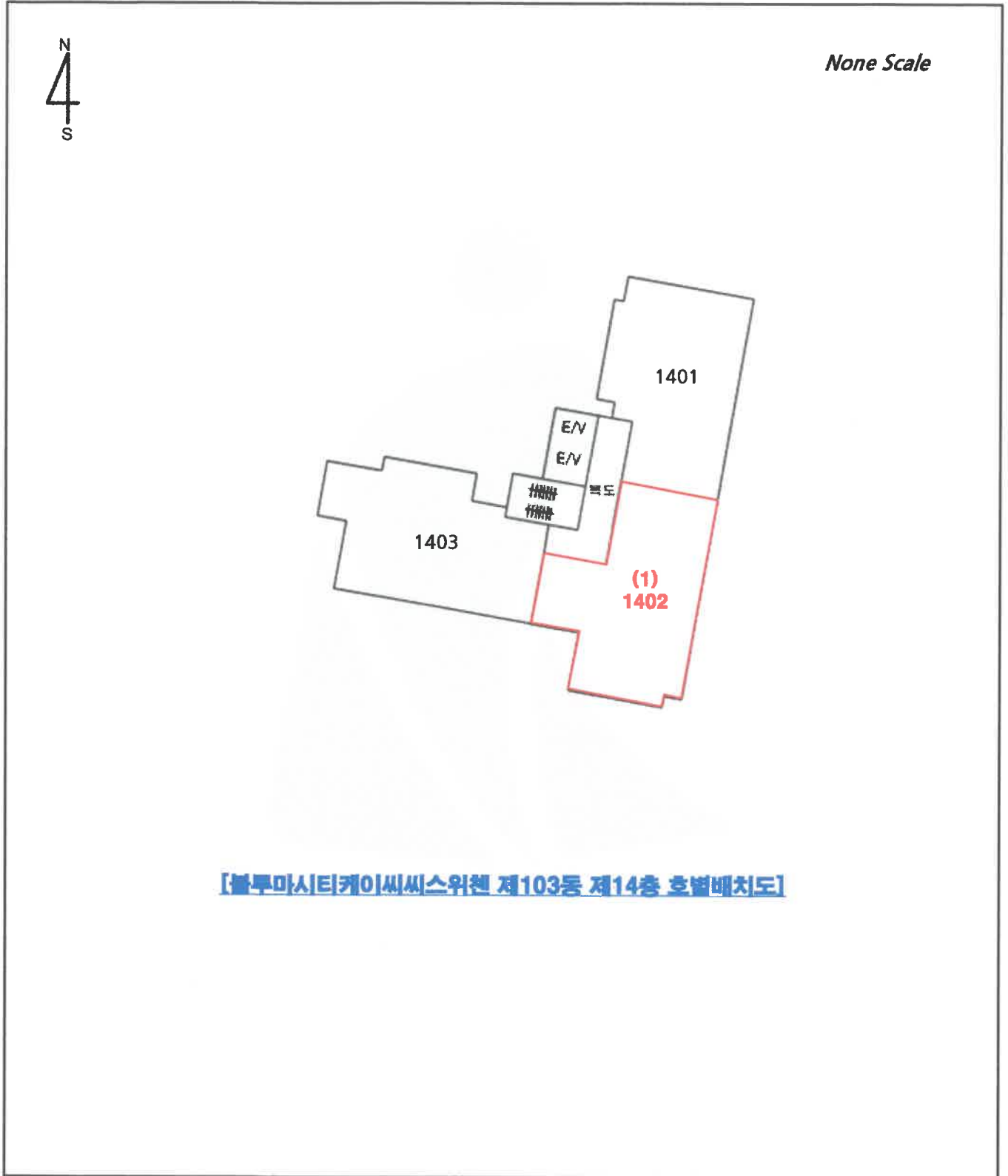


상세위치도



호별배치도

기호: ()



[블루마시티케이씨시스템 제103동 제14층 호별배치도]

사 진 용 지



본건 전경



본건

사 진 용 지



본건 주위환경 (북동측)



본건 주위환경 (남서측)