

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이진우 외 2명 소유물건
(2025타경11479)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 이종만

감정평가서번호: 해울2025-03-11



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.

해울감정평가사사무소



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박상희

박 상 희



감정평가액	이억구천구백만사천사백원정 (₩299,004,400.-)			
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가 목적	법원경매	
제출처	울산지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이진우 외 2명 (2025타경11479)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 토지대장 일반건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.31	2025.03.31	2025.04.01

감 정 평 가 내 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
	토지	257.2	토지	257.2	1,100,000	282,920,000
	건물	94.97	건물	104.97	-	10,497,000
제시외건물	(131.8)	제시외건물	(131.8)	-	5,587,400	
합 계						₩299,004,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 남구 두왕동 소재 “두왕사거리” 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 법원경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

「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.

나. 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법의 선정

가. 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 감정평가법인등은 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 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- 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

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등은 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

나. 대상물건 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 원가방식에 의한 시산가액을 산정하였습니다. 원가방식에 의한 시산가액은 토지와 건물의 시산가액을 합산하여 산정하였습니다. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 3월 31일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 3월 31일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 '토지평가요항표', '건물평가요항표' 등을 참조하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 대상 물건은 현장조사시 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 인하여 일부 내부 확인이 곤란하여 건축물 현황도, 외부관찰, 인근 탐문 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 내부구조, 인테리어, 이용상황 및 관리상태 등은 별도의 확인이 요구됩니다.
- 본건 일련번호(2-1) 건물은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서상의 면적은 '46.33㎡'이나, 일반건축물대장상의 면적은 '56.33㎡'로 서로 상이하여, 일반건축물대장을 기준하여 사정하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지상에 별첨 '지적 및 건물개항도' 및 사진용지와 같이 제시외건물(ㄱ~스)이 소재하여 감정평가하였으며, 제시외 건물(ㄱ,ㄴ)이 경매대상에서 제외되어 대지가 소유권행사를 제한받는 경우의 가액은 별도로 부기하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가대상물건의 개요

1. 토지

일련번호(1)		소재지 : 울산광역시 남구 상개동 154-43				
지목	이용상황	용도지역	면적(㎡)	도로교통	형상	지세
대	단독주택	2종일주	257.2	소로각지	사다리형	완경사

2. 건물

일련 번호	소재지	지번	건축면적(㎡)	건폐율(%)	주용도	구 조	층수	사용승인일
			연면적(㎡)	용적률(%)				
2	남구 상개동	154-43	104.97	-	주택	블록조 슬래브지붕	1	1983.04.22.
			104.97	-				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 산정

1. 토지 감정평가액의 산정

가. 공시지가기준법의 적용

1) 개요

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

2) 비교표준지의 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일 : 2025.01.01.]

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	형상지세	도로접면	공시지가 (원/㎡)
A	상개동 154-40	192.0	대	2종일주	단독주택	사다리형 완경사	소로한면	443,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

소재지	기간	용도지역	시점수정치	지가변동률 및 계산식
울산광역시 남구	2025.01.01. ~ 2025.03.31.	주거지역	1.00178	$2025.01.01 \sim 2025.02.28 : 0.109$ $2025.02.01 \sim 2025.02.28 : 0.062$ $(1 + 0.00109) * (1 + 0.00062 * 31/28)$ ≈ 1.00178

4) 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

나) 개별요인의 비교

일련 번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	계
1	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050

본건이 비교표준지에 비해 각지에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

가) 개념 및 필요성

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사 지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

나) 산정방법

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

그 밖의 요인 보정치	≙	$\frac{\text{평가선례(거래사례)기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$
<ul style="list-style-type: none"> ● 평가선례(거래사례)기준 표준지 가격 $\text{≙ 평가선례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$ ● 표준지의 기준시점 현재가격 ≙ 공시지가 × 시점수정 		

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 인근지역 내의 평가선례

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가목적
1	남구 상개동 000-00	대	2종일주	2023.01.10	1,080,000	법원경매
2	남구 상개동 000-00	대	2종일주	2021.02.18	830,000	담보

상기 선례(1)은 동일한 용도지역 내에 위치하고 지리적으로 근접하며 최근의 평가선례로서 평가시점 현재 비교가능성이 높아 선정하였습니다.

[출처: 협회 감정평가정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 비교표준지(A)의 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	기호	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율	
평가선례	1	1,080,000	1.01268	1.00	0.960	1,049,947	2.36	
비교 표준지	A	443,700	1.00178	-	-	444,490		
산정내역	시점 수정	울산광역시 남구 주거지역 지가변동률(2023.01.10. ~ 2025.03.31)						
	지역 요인	평가선례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 상호 대등합니다.(1.00)						
	개별 요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계
		1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960
비교표준지는 평가선례에 비해 각지에서 열세입니다.								

라) 인근 지역의 지가수준

주위환경	용도지역	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
주택지대	2종일주	소로변	1,000,000 ~ 1,200,000원/㎡ 정도	-

마) 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
울산광역시 남구	최근 1년	주택	58.95	60.95	7

[출처: 태인법원경매정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

일련 번호	비교 표준지	결 정 의 견	그 밖의 요인 보정치
1	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	2.36

7) 공시지가기준법에 의한 토지단가(천단위 이하 반올림)

일련 번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	443,700	1.00178	1.00	1.050	2.36	1,101,446	1,100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법의 적용

1) 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 등을 종합 참작하여 산정하였습니다.

2) 거래사례의 선정

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	거래시점	거래가격 (원/㎡)
1	남구 상개동 000-00	대	주거나지	2종일주	2024.04.09	1,094,000

상기 사례(1)은 동일한 용도지역 내에 위치하고 지리적으로 근접하며 최근의 거래사례로서 평가시점 현재 비교가능성이 높아 선정하였습니다.

3) 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됩니다.	1.00

4) 시점수정치

소재지	기 간	용도지역	시점수정치
울산광역시 남구	2024.04.09. ~ 2025.03.31.	주거지역	1.01015

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.00

6) 개별요인 비교

일련 번호	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	계
1	1	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050

본건이 사례에 비해 각지에서 우세합니다.

7) 거래사례비교법에 의한 토지단가(천단위 이하 반올림)

일련 번호	사례	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1	1,094,000	1.00	1.01015	1.00	1.050	1,160,359	1,160,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정하였습니다.

일련 번호	공시지가기준 단가(원/㎡)	거래사례기준 단가(원/㎡)	결정단가 (공시지가)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	1,100,000	1,160,000	1,100,000	257.2	282,920,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물 감정평가액의 산정

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{적산가액} = \text{재조달원가} - \text{감가수정액}$$

가. 재조달원가

“재조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다. 재조달원가는 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정하였습니다.

$$\text{재조달원가} = \text{건물표준단가} + \text{부대설비보정단가}$$

1) 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등을 포함한 금액입니다.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록)/슬래브지붕	5	1,185,000	40 (35~45)
1-1-1-1	일반주택	목조/목조지붕틀/소골슬레이트잇기	5	869,000	30 (25~35)

[출처: 『건물신축단가표』. 한국부동산원. 2024.]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 부대설비

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등을 의미합니다.

3) 재조달원가 결정

『건물신축단가표』를 참고하되 감정평가 목적, 대상건물의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공 방법, 용도, 부대설비 내역 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

일련번호	층	구 조	이용상황	재조달원가(원/㎡)
2-1	1층	블록조	주택	900,000
2-2	1층	블록조	주택	900,000

나. 감가수정 및 적용단가

“감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하여 감가수정하였습니다.

(감가누계액 : 천원 이하 올림)

일련번호	구분	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수 (년)	잔존연수 (년)	감가율	감가누계액 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2-1	1층	주택	900,000	45	5	40/45	800,000	100,000
2-2	1층	주택	900,000	45	5	40/45	800,000	100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 원가법에 의한 시산가액

일련 번호	구분	적용단가 (원/㎡)	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적산가액 (원)
2-1	1층	100,000	46.33	56.33	5,633,000
2-2	1층	100,000	48.64	48.64	4,864,000
합 계			94.97	104.97	10,497,000

IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액

구 분	적용단가(㎡)	면적(㎡)	감정평가액
토 지	1,100,000	257.2	282,920,000
건 물	100,000	104.97	10,497,000
제시외 건물(ㄱ~ㄷ)	-	(131.8)	5,587,400
합 계			299,004,400

2. 결정의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 원가방식에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 원가방식에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	울산광역시 남구 상개동	154-43	대	제2종 일반주거지역	257.2	257.2	1,100,000	282,920,000	
2-1	동소 [도로명주소] 울산광역시 남구 두왕로22번길 19-2	154-43 위지상	부속건물 주택	블록조 슬래브지붕 단층	46.33	56.33	100,000	5,633,000	900,000 x 5/45 관찰감가 일반건축물 대장상면적 으로 사정
2-2	동소	위지상	주택	블록조 슬래브지붕 단층	48.64	48.64	100,000	4,864,000	900,000 x 5/45 관찰감가
소 계								₩293,417,000	
<제시외건물>									
ㄱ	울산광역시 남구 상개동	154-43 위지상	주택의 일부	블록조 판넬 및 스투트지붕 단층	(45.9)	45.9	66,000	3,029,400	600,000 x 5/45 관찰감가
ㄴ	동소	위지상	다용도실	블록조 판넬 및 스투트지붕 단층	(9.2)	9.2	44,000	404,800	400,000 x 5/45 관찰감가
ㄷ	동소	위지상	다용도실	블록조 판넬지붕 단층	(8)	8	44,000	352,000	400,000 x 5/45 관찰감가
ㄹ	동소	위지상	주택의 일부	블록조 스레트지붕 단층	(20.1)	20.1	66,000	1,326,600	600,000 x 5/45 관찰감가

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
ㄱ	동소	위지상	변소 및 창고	블록조 스레트지붕 단층	(2.6)	2.6	66,000	171,600	600,000 x 5/45 관찰감가
ㄴ	동소	위지상	보일러실	판넬조 스레트지붕 단층	(1)	1	33,000	33,000	300,000 x 5/45 관찰감가
ㄷ	동소	위지상	차양	목조 스레트 및 선라이트지붕 단층	(45)	45	6,000	270,000	60,000 x 5/45 관찰감가
소 계								₩5,587,400	
1	[제시외건물 울산광역시 남구 상개동	(ㄱ, ㄴ) 154-43	이 경매 대	대상에서 제2종 일반주거지역	제외되어 257.2	대지가 257.2	소유권 행사 880,000	를 제한받는 비고란 참조	경우의 가액] 226,336,000
합 계								₩299,004,400.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 남구 두왕동 소재 "두왕사거리" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 주택 및 근린생활시설, 임야 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 제차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통인 편입니다.

(3) 형태 및 이용상태

자체지면 대체로 평탄한 사다리형의 토지로 주택의 부지로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 소로, 북서측으로 세로가 개설되어 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(남구A-01(상개지구)), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(탐안제인유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, 철도보호지구<철도안전법>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 '지적 및 건물개황도' 및 사진용지와 같이 제시외건물(ㄱ~스)이 소재하여 감정평가하였으며, 제시외 건물(ㄱ, ㄴ)이 경매대상에서 제외되어 대지가 소유권행사를

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

제한받는 경우의 가액은 별도로 부기하였으니 참고하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항 없습니다.

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

공히 블록조 슬래브지붕 단층으로
 외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감
 내벽 : 벽지바름 및 타일붙임 등 마감
 창호 : 샷시창 등입니다.

(2) 이용상태

공히 주택으로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비 등이 구비되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

토지감정평가요항표 참조바랍니다.

(5) 공부와의 차이

일련번호(2-1) 건물은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서상의 면적은 '46.33㎡' 이나, 일반건축물대장상의 면적은 '56.33㎡' 로 서로 상이하야, 일반건축물대장을 기준하여 사정하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

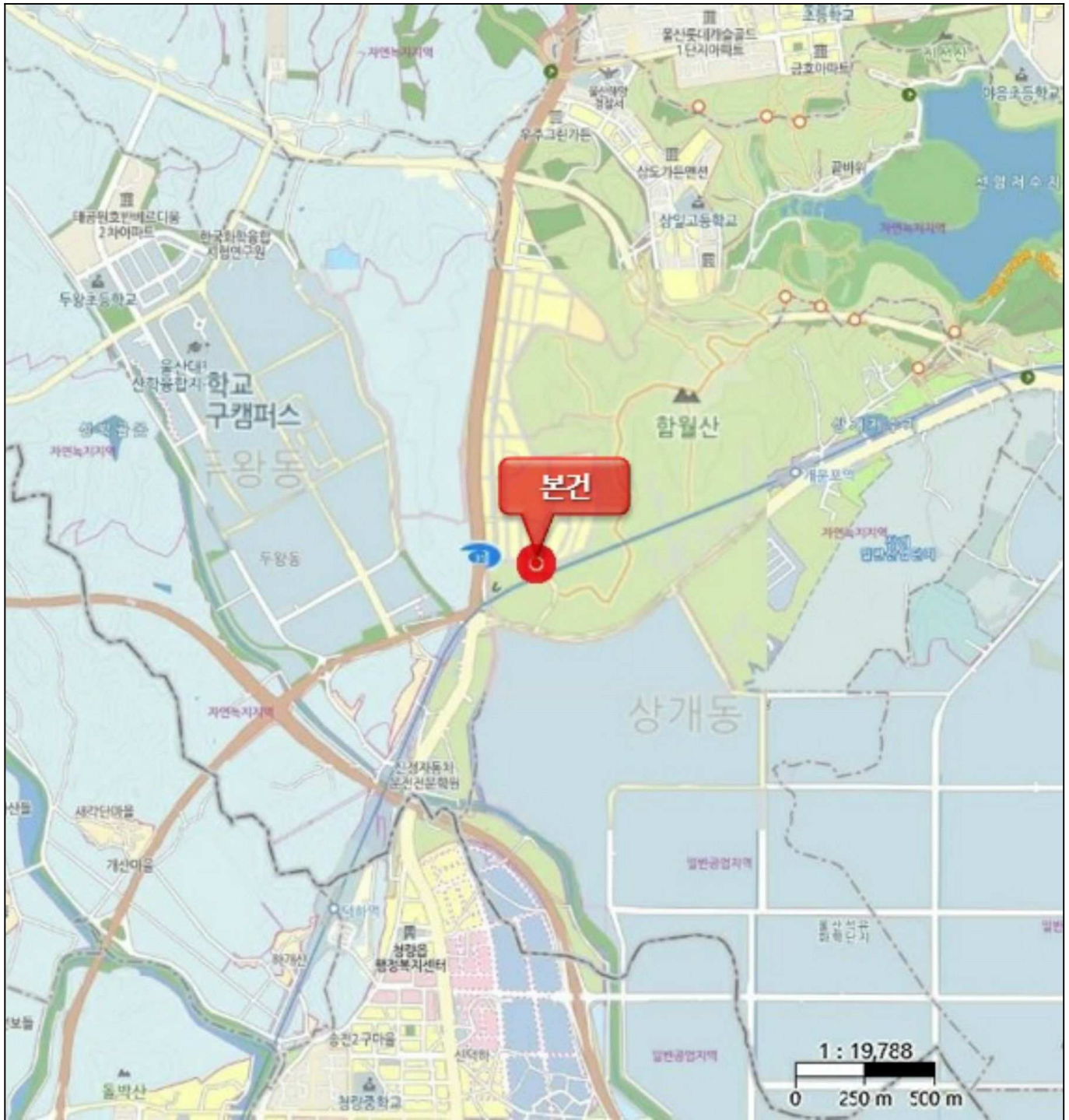
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항 없습니다.

광역위치도



소재지	울산광역시 남구 상개동 154-43
-----	---------------------



위치도



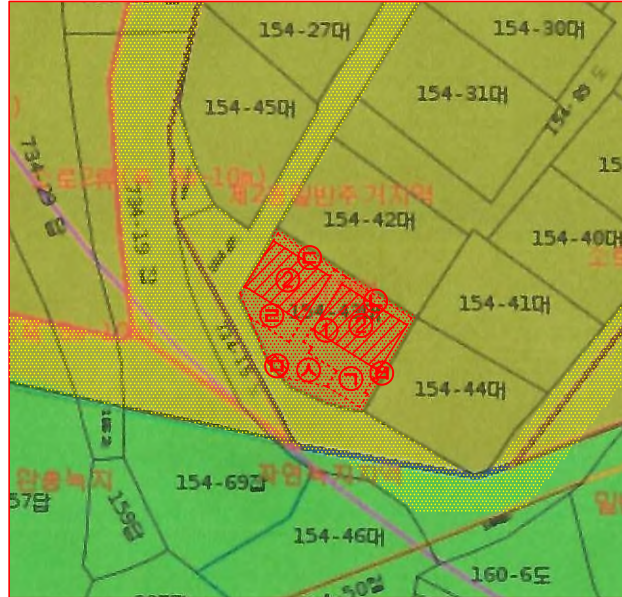
소재지 울산광역시 남구 상개동 154-43



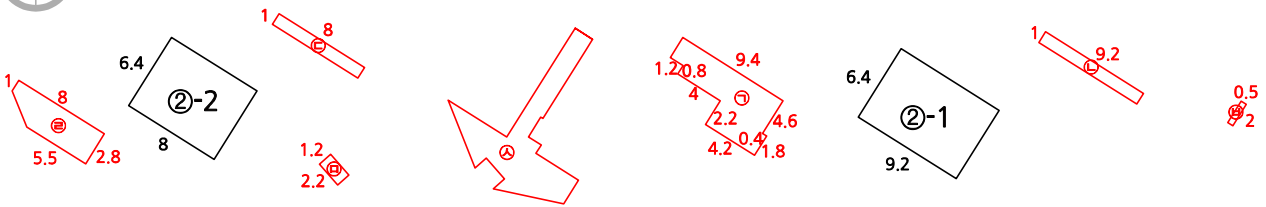
지적 및 건물 개황도



지적개황도 S = 1/900



건물개황도 S = 1/600



〈 건물면적 산출근거 〉

- ㉑-1 : 6.4 * 9.2 = 약 58.8㎡
- ㉑-2 : 6.4 * 8 = 약 51.2㎡

〈 제시외 건물면적 산출근거 〉

- ㄱ. 블록조 판넬 및 스테이지붕 단층(주택의 일부) : 4.2 * 6.4 - 0.4 * 4.6 + 4.2 * 4 + 3.4 * 1.2 = 약 45.9㎡
- ㄴ. 블록조 판넬 및 스테이지붕 단층(다용도실) : 9.2 * 1 = 약 9.2㎡
- ㄷ. 블록조 판넬지붕 단층(다용도실) : 8 * 1 = 약 8㎡
- ㄹ. 블록조 스테이지붕 단층(주택의 일부) : 5.5 * 2.8 + (1+2.8)/2 * 2.5 = 약 20.1㎡
- ㅁ. 블록조 스테이지붕 단층(변소 및 창고) : 1.2 * 2.2 = 약 2.6㎡
- ㅂ. 판넬조 스테이지붕 단층(보일러실) : 0.5 * 2 = 약 1㎡
- ㅅ. 목조 스테이트 및 선라이트지붕 단층(차양) : 약 45㎡

범례	평가대상토지	평가건물 1층	제시외건물
	도로	평가건물 2층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 3층 이상	용도지역구분선

사 진 용 지



본건 전경



본건 주위환경

사 진 용 지



(2-1) 건물



(2-2) 건물

사 진 용 지



제시외건물(ㄱ)

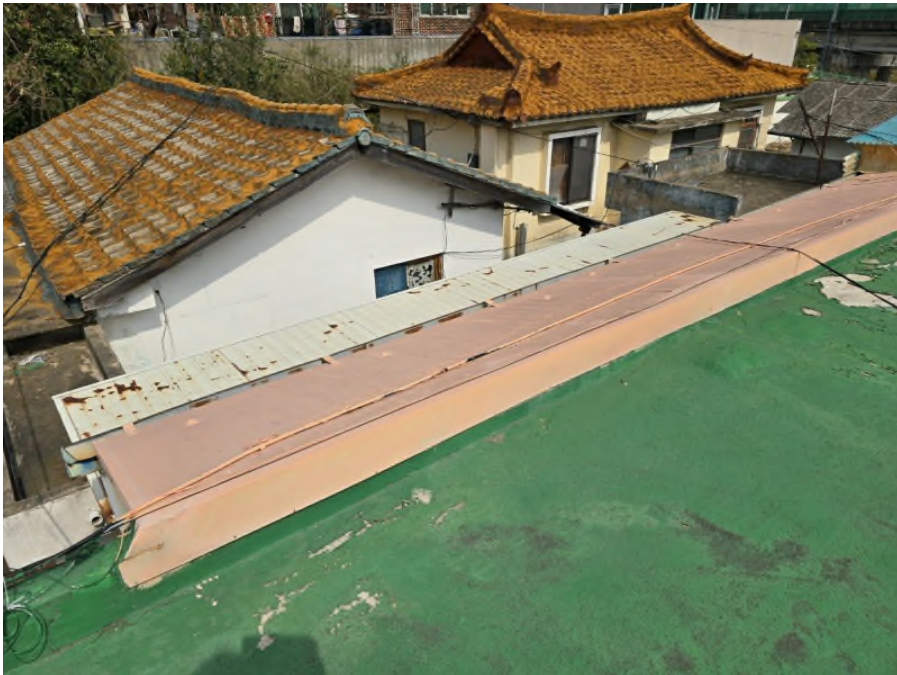


제시외건물(ㄱ)

사 진 용 지



제시외건물(ㄴ)



제시외건물(ㄷ)

사 진 용 지



제시외건물(≡)



제시외건물(≡)

사 진 용 지



제시외건물(ㄹ)



제시외건물(ㄹ)

사 진 용 지



제시외건물(스)



제시외건물(스)