

감정평가서

건명	김학술 소유물건(2024타경111543)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준
감정서번호	240715-17-3101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 울산지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사
박흥규

박흥규

(주)리얼티뱅크감정평가법인 울산지사 지사장 박흥규



감정평가액	이억오천칠백오십구만오천오십원정 (₩257,595,050.-)		
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준	감정평가 목적	법원경매
제출처	울산지방법원 경매8계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	김학술 (2024타경111543)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2024.07.22	2024.07.22 ~ 2024.07.22
			작성일 2024.07.23


감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		176	토지	176	1,430,000	251,680,000
건물		96.5	건물	96.5	-	5,355,050
(제시외건물)		(14)	(제시외건물)	(14)	40,000	560,000
합계						₩257,595,050

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 이창현

이창현



감정평가액 산출근거 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 동구 방어동 소재 '방어진공동어시장' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 경매목적의 감정평가건임.

2. 기준가치

본 평가는 「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」 및 「 감정평가에 관한 규칙 」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「 감정평가에 관한 규칙 」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 07월 22일로 함.

4. 실지조사 실시기간

본건이 있는 곳에서 본건의 현황 등을 직접 확인한 실지조사 실시기간은 2024년 07월 22일임.

5. 감정평가의 방법

(1) 토지

토지는 「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」 제3조 및 「 감정평가에 관한 규칙 」 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 주된 방법으로 적용하되, 「 감정평가에 관한 규칙 」 제12조 제②항에 의거 거래사례 비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액 산출근거 결정의견

(2) 건물

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공수준 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 재조달 원가에 감가수정을 하여 가치를 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항 단서규정에 의거 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

6. 그 밖의 사항

본건 토지와 건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서와 토지대장 및 일반건축물대장 등)와 현황 토지 및 건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액 산출근거 결정의견

II. 토지의 감정평가액 산출

1. 대상 토지의 개요

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상및 지 세	그밖의 공법상 제한	2024.01.01 기준 개별공시지가 (원/㎡)
1	방어동 170-36	176	대	2종 일주	단독 주택	세로 (불)	사다리 평지	토지이용계획 확인서참조	596,300

2. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 비교표준지의 선정

본건 토지의 평가에 적용할 비교표준지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 아래 표준지를 선정함. (공시기준일 : 2024.01.01)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	주위환경	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	방어동 171-7	215	대	단독주택	2종일주	세로 (가)	사다리 평지	기존 주택지대	651,700	-

(2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제②항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

지 역	지역	지가변동률(%)
울산 광역시 동구	주거 지역	2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.415
		2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.068
		$(1 + 0.00415) * (1 + 0.00068 * 52/31)$ = 1.00530

※ 2024년 6월 이후 지가변동률 미고시로, 2024년 5월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액 산출근거 결정의견

(3) 지역요인의 비교

본건은 공히 비교표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함. (비교치:1.000)

(4) 개별요인의 비교 (주택지대)

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.90	비교표준지대비 본건은 가로의 폭등에서 열세함.
접 근 조 건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	상호 유사함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	상호 유사함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과 적합성		
공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적	0.92	비교표준지대비 본건은 접면너비 및 깊이등에서 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위, 고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	상호 유사함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	상호 유사함.
		기타		
격차율			0.828	

감정평가액 산출근거 결정의견

(5) 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인의 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」제14조 ②항, 대법원판례 “2003 다 38207 판결(2004.5.14선고)”, “2002 두 5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538,1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인보정의 필요성을 인정하고 있음. 이에 따라 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였음.

2) 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

① 평가사례(※출처:한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	적용단가 (㎡/원)	기준시점	평가 목적
1	방어동 ○○○-○	대	76	단독주택	2종일주	1,400,000	2022.10.20	경매
2	방어동 ○○○-○	대	107.5	단독주택	2종일주	1,900,000	2022.07.26	경매
3	방어동 ○○○-○	대	23	단독주택	2종일주	1,394,000	2021.12.09	경매

감정평가액 산출근거 결정의견

② 매매사례(※출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지단가	거래 구분	거래시점	거래금액(원)
a	방어동 ○○-○○	대	118.9	단독 주택	2종 일주	1,851,368	토지/ 건물	2022.04.28	325,000,000
	<토지단가 산출근거> 건물개요 : 철근콘크리트구조, 사용승인일 2013.10.30, 연면적 126.99㎡ 토지단가 : 325,000,000원 - [800,000 x 42/50 x 68.85㎡ + 1,200,000 x 42/50 x 58.14㎡] / 118.9㎡ ≒ 1,851,368원/㎡								
b	방어동 ○○-○○	대	99	단독 주택	2종 일주	1,448,628	토지/ 건물	2022.04.20	240,000,000
	<토지단가 산출근거> 건물개요 : 철근콘크리트구조, 사용승인일 2009.12.03, 연면적 110.51㎡ 토지단가 : 240,000,000원 - [1,150,000 x 38/50 x 110.51㎡] / 99㎡ ≒ 1,448,628원/㎡								

③ 인근지역 내 지가수준

기호	지리적 위치	도로조건	이용상황	시세수준	비 고
1	방어동 본건 인근	세로(불)	단독주택	약 1,300,000원/㎡ ~ 1,500,000원/㎡	2종일주

감정평가액 산출근거 결정의견

④ 그 밖의 요인 보정치의 산정

구 분	소재지	단가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	격차율														
평가선례(1)기준 비교표준지가격	방어동 ○○○-○	1,400,000	0.99782 ^{※1}	1.000 ^{※2}	1.232 ^{※3}	1,721,040	2.641														
기준시점현재 비교표준지(A)가격	방어동 171-7	651,700	0.99992	1.000	1.000	651,648															
※1. 시점수정(2022.10.20 ~ 2024.07.22) - 울산광역시 동구 주거지역 : 0.99782 ※2. 지역요인 : 비교표준지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 대등함. (1.000) ※3. 개별요인 : 비교표준지는 평가전례 대비 전반적인 개별요인에서 유사함.																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 12.5%;">가로조건</th> <th style="width: 12.5%;">접근조건</th> <th style="width: 12.5%;">환경조건</th> <th style="width: 12.5%;">획지조건</th> <th style="width: 12.5%;">행정적조건</th> <th style="width: 12.5%;">기타조건</th> <th style="width: 12.5%;">누계</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1.10</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.12</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.232</td> </tr> </tbody> </table>								가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계	1.10	1.00	1.00	1.12	1.00	1.00	1.232
가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계															
1.10	1.00	1.00	1.12	1.00	1.00	1.232															

⑤ 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정치 결정의견	상기 평가전례 및 인근지역 지가수준, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.
그 밖의 요인 보정치	2.64

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
	기호	공시지가 (원/m ²)						
1	A	651,700	1.00530	1.000	0.828	2.64	1,432,114	1,430,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지번	토지면적(m ²)	시산단가(원/m ²)	산출금액(원)	시산가격(원)	비고
		(A)	(B)	(C)=(A)×(B)		
1	방어동 170-36	176	1,430,000	251,680,000	251,680,000	-

3. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 비교거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지 지번	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	거래단가	거래 구분	거래시점	거래금액(원)
a	방어동 ○○○-○○	대	118.9	단독 주택	2종 일주	1,851,368	토지/ 건물	2022.04.28	325,000,000

※ 상기 거래사례는 등기사항전부증명서상 신고내역임.

2) 비교거래사례의 선정 및 사유

본건의 인근지역에 소재하며, 대상토지와 물적 유사성이 높은 상기 거래사례(a)를 선정함.

(2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

(3) 시점수정

지 역	지역	지가변동률(%)
울산 광역시 동구	주거 지역	$(1 + 0.00175 * 3/30) * (1 + 0.00178) * (1 + 0.00160) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00010) * (1 - 0.00175) * (1 - 0.00266) * (1 - 0.00308) * (1 + 0.00415) * (1 + 0.00068 * 52/31)$ $= 1.00393$

※ 2024년 6월 이후 지가변동률 미고시로, 2024년 5월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(4) 지역요인의 비교

본건은 거래사례의 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함. (1.000)

(5) 개별요인의 비교

일련번호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	0.90	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.792

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
	기호	거래단가 (원/m ²)						
1	a	1,851,368	1.00	1.00393	1.000	0.792	1,472,046	1,470,000

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	소재지번	토지면적(m ²)	시산단가(원/m ²)	산출금액(원)	시산가격(원)	비고
		(A)	(B)	(C)=(A)×(B)		
1	방어동 170-36	176	1,470,000	258,720,000	258,720,000	-

4. 토지의 감정평가액 결정 및 의견

일련번호	소재지번	토지면적(m ²)	시산단가(원/m ²)	산출금액(원)	시산가격(원)	비고
		(A)	(B)	(C)=(A)×(B)		
1	방어동 170-36	176	1,430,000	251,680,000	251,680,000	-

공시지가기준법에 의해 산출한 시산가액과 거래사례비교법으로 산출한 시산가액이 공히 유사하게 산출되어, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 보정작업 등이 적정하게 이루어진 것으로 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물의 감정평가액 산출

1. 대상 건물의 개요

일련 번호	구 조	면적(m ²)		용도	사용승인일
		공부	사정		
2	보르크조 스레트가	1층 : 90.50 부속건물 : 6.0	1층 : 90.50 부속건물 : 6.0	단독주택 변소	1982.11.30

2. 건물 감정평가액의 산출과 결정

(1) 재조달원가

일련 번호	구 조 (현 황)	용 도	사정 면적	기준단가	보정 단가	산정단가 (원/m ²)	내용 년수
2	보르크조 스레트가위 판넬/강판지붕	단독주택	90.5	650,000	-	650,000	45
	보르크조 스라브지붕	변소	6	250,000	-	250,000	45

(2) 감가수정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용년수의 범위내에서 기능적·경제적 효용 가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용년수를 기준으로 실제 경과년수를 고려한 정액법으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 적용단가의 결정(단위:원/m²)

일련 번호	용 도	내용 년수	경과 년수	잔존 년수	적용산식	결정단가	비 고
2	단독주택	45	41	4	$650,000 \times 4/45$	57,700	-
	변소	45	41	4	$250,000 \times 4/45$	22,200	-

(4) 건물의 감정평가액

일련 번호	용 도	사정면적(m ²)	결정단가(원/m ²)	산출금액(원)	건물가격(원)	비고
		(A)	(B)	(C)=(A)×(B)		
2	단독주택	90.5	57,700	5,221,850	5,221,850	-
	변소	6	22,200	133,200	133,200	-
합 계		-			5,355,050	

IV. 대상물건의 감정평가액 및 결정의견

토 지	251,680,000
건 물	5,355,050
제시외 건물	560,000
합 계	257,595,050

유사 평가선례 및 주변시세 등을 참작하고, 감정평가 제규정에 의거 공시지가기준법 및 원가법에 의해 산정된 토지 및 건물가격은 적정하다고 판단됨.

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 동구 방어동	170-36	대	제2종 일반주거지역	176	176	1,430,000	251,680,000	
2	동소 [도로명주소] 울산광역시 동구 동진4길 15-1	170-36 위지상	주택	보로크조 스레트가 단층	90.50	90.50	57,700	5,221,850	현황 판넬 및 강판지붕 650,000 x 4/45
			부속	보로크조 스레트가	6	6	22,200	133,200	250,000 x 4/45 현황 스라브지붕
소 계								₩257,035,050	
(제시외 건물)							
ㄱ	울산광역시 동구 방어동	170-36 위지상	주택	보로크조 판넬지붕 단층	(14.0)	14.0	40,000	560,000	
소 계								₩560,000	
합 계								₩257,595,050	
합 계								₩257,595,050.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 동구 방어진 소재 '방어진공동어시장' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 버스정류소 등의 부재로 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형 토지로 주거용 건부지로 사용중.

(4) 인접 도로상태

북동측으로 노폭 약 2미터 내외의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관 관리구역(2018-07-27)

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '사진용지' 및 '건물개항도'와 같이 제시외(건물)이 소재하나, 구조·규모·이용상황·관리상태 등을 고려할 때, 대상토지의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 없을 것으로 판단됨.

토지 감정평가요항표

- (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)

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

본건(2)

보르크조 스투트가 단층 건물로,
외벽: 몰탈위 페인팅 마감,
내벽: 벽지 마감 등.

부속건물 : 보르크조 스투트가 단층 건물로,
외내벽 : 몰탈위 페인팅 마감등.

(2) 이용상태

본건(2): 주택으로 이용중.
부속건물 : 변소등.

(3) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '건물개황도' 참고.

(5) 공부와의 차이

없 음.

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지

울산광역시 동구 방어동 170-36



상세 위치도

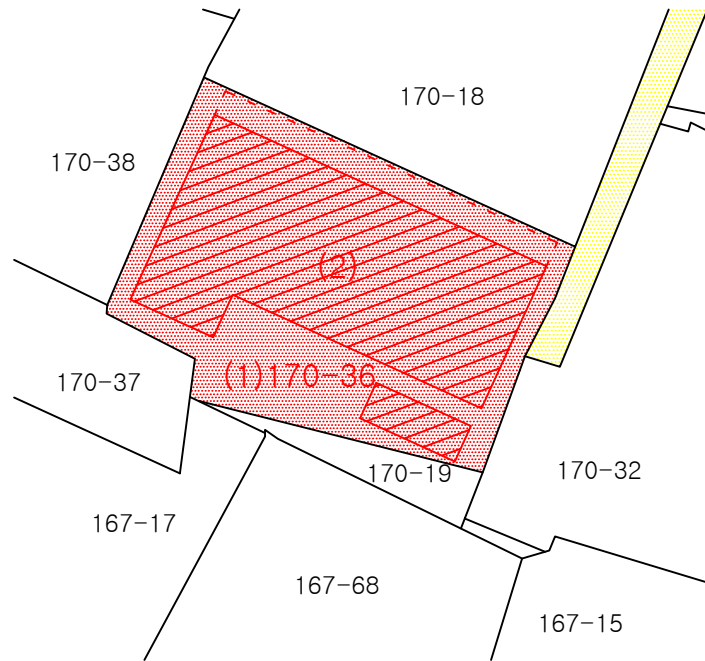
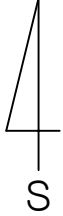


소재지	울산광역시 동구 방어동 170-36
-----	---------------------



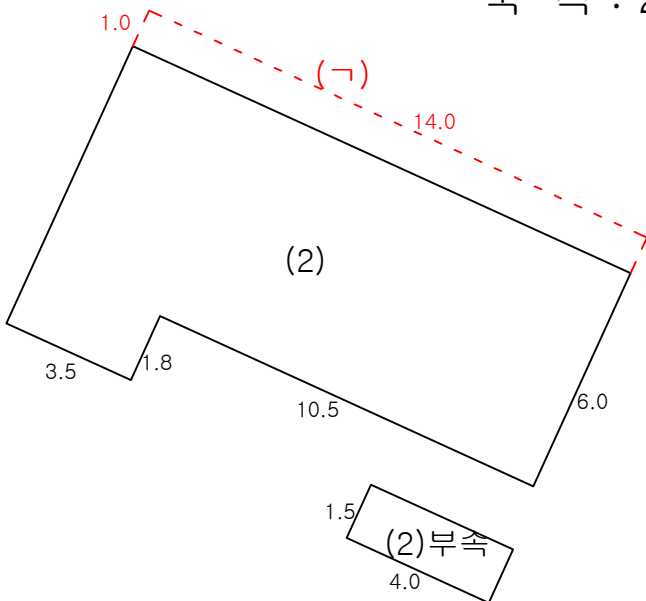
지 적 개 황 도

N 축 척 : 300분의 1



건 물 개 황 도

축 척 : 200분의 1



[건 물 면 적]

(2): 90.50㎡ (공부면적)

(2)부속건물: 6㎡ (공부면적)

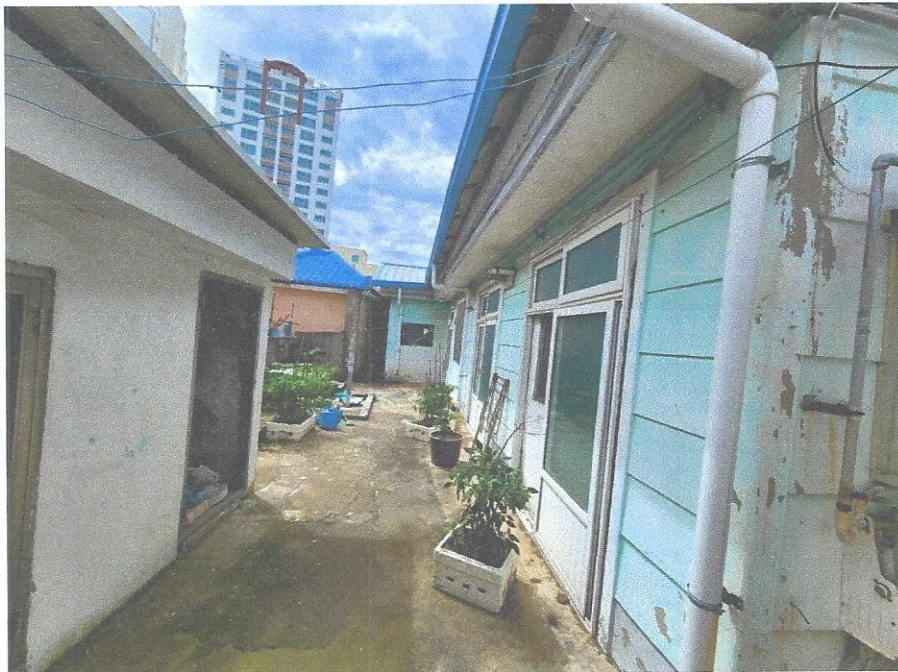
[제 시 외 건 물]

(ㄱ) 보로크조판널지붕, 단층(주택) ≒ 약 14㎡

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건(2) 건물 전경



본건(2) 부속건물 전경

사 진 용 지



제시외 건물(ㄱ)



본건 진입도로

사 진 용 지



주위환경(1)



주위환경(2)