

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정지아 소유물건(2022타경5903)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 김공

감정평가서번호: 두나202210-60-009

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

두나감정평가사사무소



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이상두





감정평가액	오억구천삼백일십삼만육천원정 (₩593,136,000.-)		
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 김공	감정평가 목적	법원경매
제출처	울산지방법원 경매1계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	정지아 (2022타경5903)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2022.10.31	2022.10.31
			작성일 2022.11.01

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
	건물	411.90	건물	411.90	1,440,000	593,136,000
	이	하	여	백		
합 계					₩593,136,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 양산시 하북면 소재 “용연초등학교” 남측 인근에 위치하는 부동산 (건물)에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가 방법

가. 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 평가방법인 “원가법” ,
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 “거래사례비교법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 건물 및 제시외건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 용도, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 현상 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

4. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2022년 10월 31일로 하였음.

나. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2022년 10월 31일임.

5. 기타사항

가. 현장조사시 이해관계인 부재 등으로 내부조사가 곤란하여 외부관찰 및 일반건축물대장상 현황도면, 전례, 공부 및 일반적인 상황 등을 기준하였으니 경매진행시 내부구조, 발코니확장여부 및 관리상태 및 건물, 제시외 건물의 면적 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

나. 본건의 임대관계는 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 조사하지 못하였으므로, 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 건물 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 개요

건물은 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

2. 건물가액 산출근거

가. 건물의 현황

기호	소재지	구조	구분	면적(㎡)	용도	사용승인일
가	경상남도 양산시 하북면 용연리 485-1	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 3층	1층	145	단독주택 (다가구)	2020.01.16
			2층	130		
			3층	136.9		
			합계	411.9		

나. 재조달원가의 결정

1) 재조달원가

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국감정원발행 건물신축단가표를 참고하되, 대상 건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지보수의 정도 및 인근 유사물건의 평가시에 적용한 단가 등을 참조하였음.

2) 표준단가

(출처 : 2021년 건물신축단가표, 한국부동산원)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조슬래브 지붕 위 아스팔트형골	2	1,525,000	50 (45-55)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3) 부대설비 보정단가 결정

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	대상건물의 평가시 재조달원가에 기본적인 부대설비를 포함함.
위생설비, 급배수설비	기본적인 위생설비, 급배수설비	

4) 재조달원가 및 내용연수 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

구분	구 조	재조달원가 (원/㎡)
가	1~3층 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1,500,000

다. 감가수정

감가수정이란 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 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바, 본건은 이용상황 및 건물의 상태등을 고려하여 정액법으로 감정평가하였음.

구분	내용연수	경과연수	잔존연수	비고
가	50	2	48	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 건물단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

재조달원가(원/㎡) x 잔존연수 / 내용연수 = 결정단가(원/㎡)						
구분		재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	1~3층	1,500,000	48	50	1,440,000	1,440,000

마. 건물단가 결정

구분	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비고
	공부	사정			
가	1층	145	1,440,000	593,136,000	-
	2층	130			
	3층	136.9			
합 계				593,136,000	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

2. 감정평가액의 결정

구분	기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
건물	가	411.9	1,440,000	593,136,000	-
합계				593,136,000	

토지건물감정평가명세표

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	
	경상남도 양산시 하북면 용연리	485-1	단독주택 (다가구)	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 3층					
	[도로명주소] 경상남도 양산시 하북면 내원로 24-12			1층	145	411.9	1,440,000	593,136,000	1,500,000 x 48/50
			2층	130					
			3층	136.9					
	합 계							₩593,136,000.-	
			이	하	여	백			

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

가. 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상3층(사용승인일 : 2020.01.16.)건으로,
외벽 : 드라이비트 등 돌붙임 마감.
내벽 : 벽지, 타일 등 붙임.
창호 : 샷시창호.

(2) 이용상태

주택(다가구)으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생·급배수시설, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

없음.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상.
- 기타 : 없음.

광역 위치도



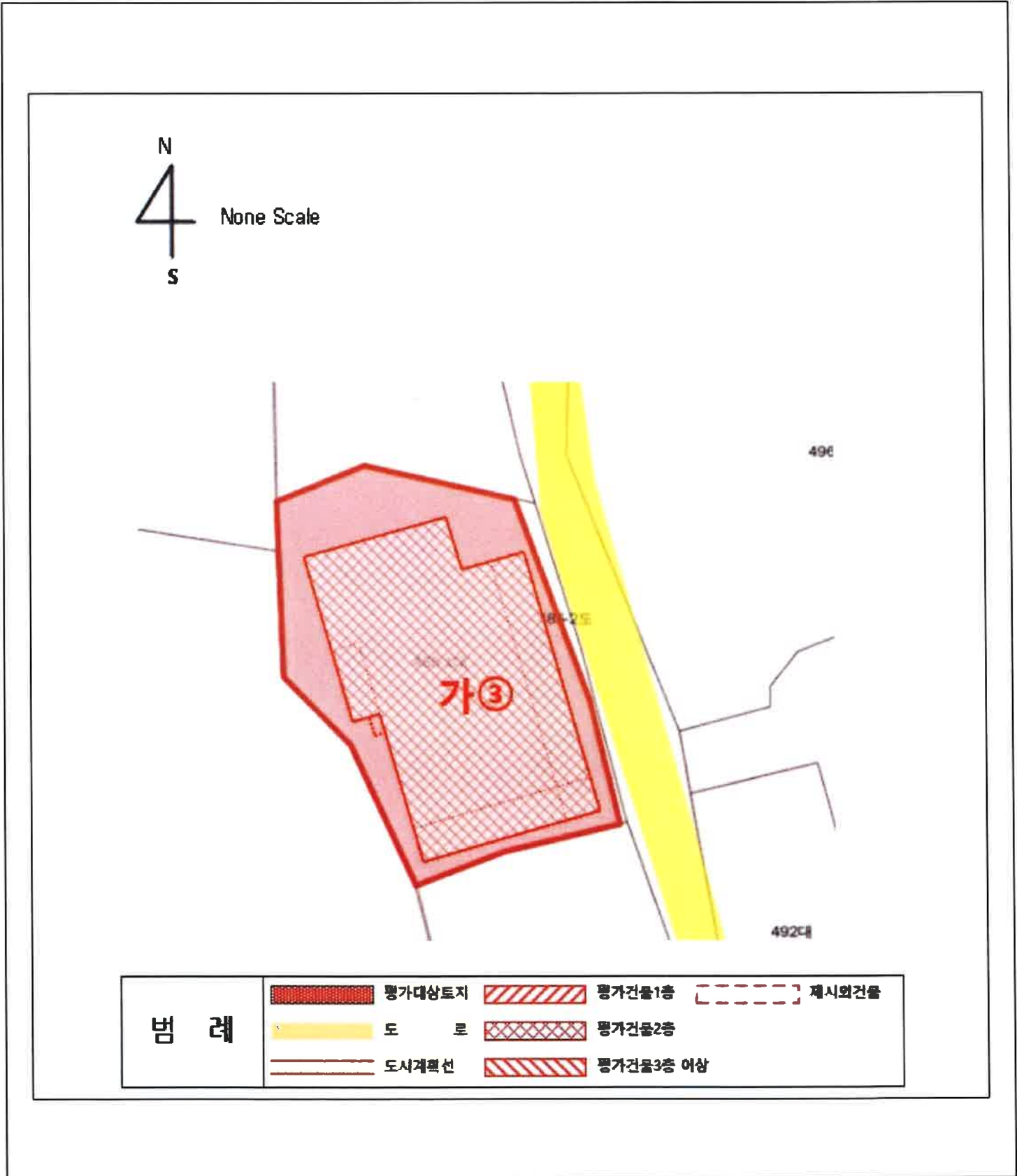
위치도



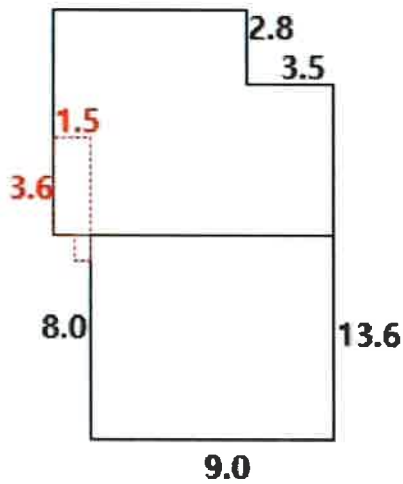
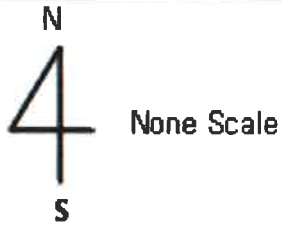
소재지	경상남도 양산시 하북면 용연리 485-1 에이동
------------	----------------------------



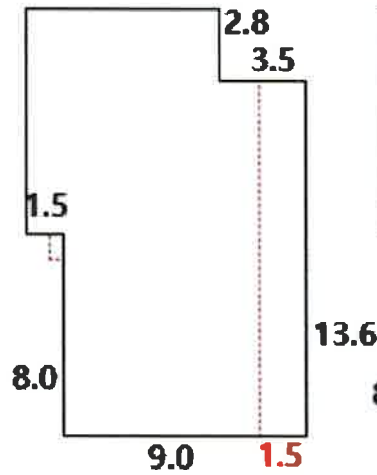
지 적 도



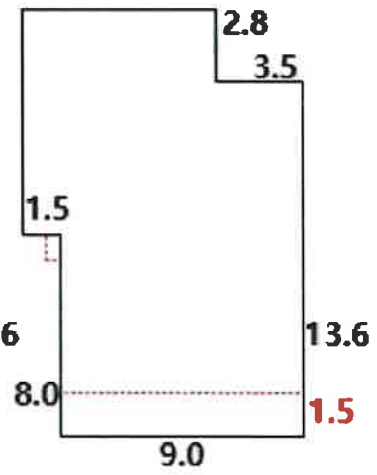
건물개황도



가. 1층



가. 2층



가. 3층

[건물면적 산출근거]

- 가. 1층 : $(10.5 \times 16.4) - (3.5 \times 2.8) - (1.5 \times 8.0) - (3.6 \times 1.5) \approx 145\text{m}^2$
- 2층 : $(10.5 \times 16.4) - (3.5 \times 2.8) - (1.5 \times 8.0) - (1.5 \times 13.6) \approx 130\text{m}^2$
- 3층 : $(10.5 \times 16.4) - (3.5 \times 2.8) - (1.5 \times 8.0) - (1.5 \times 9) \approx 136.9\text{m}^2$

사 진 용 지



본건 전경



주위 환경