

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 신영순 소유물건(2025타경11364)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 이종만

감정평가서번호: 해울2025-03-09



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	일천오백칠십만원정 (₩15,700,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신영순 (2025타경11364)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 집합건축물대장 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.23	2025.03.23	2025.03.24	
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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	15,700,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩15,700,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 울주군 온산읍 덕신리 소재 “덕신초등학교” 남동측 인근에 소재하는 “덕신종합상설시장” 에이동 2층 202호(집합건물)에 대한 법원경매 목적을 위한 감정평가건입니다.

### 2. 감정평가의 근거

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

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「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 조건에 대한 검토

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

## ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## ■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

### 나. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 구분소유 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

### 다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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 23일입니다.

## 6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 3월 23일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘구분건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

## 7. 그 밖의 사항

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 분양 또는 매매관행상 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 구분건물명세표에 병기하였으니, 경매집행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건의 용도는 판매시설에 해당하며, 건물번호표지는 현재 설치되어 있지 않으나, 별첨 사진용지와 같이 인접하고 있는 판매시설인 201호 및 203호와 경계벽이 설치되어 있어 구조상 독립성을 갖추었다고 보여집니다.

다. 본건 대지권의 목적인 토지의 표시는 등기사항전부증명서상 ‘경상남도 울산군 온산면 덕신리’로 표기되어 있으나, 행정구역 명칭변경으로 현재는 ‘울산광역시 울주군 온산읍 덕신리’입니다.

라. 본건의 소유권대지권은 등기사항전부증명서상 15.79㎡이나 토지대장의 대지권등록부상은 16.00㎡으로 다르게 표기되어 있으며, 등기사항전부증명서상의 면적을 기준하여 감정평가하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건 개요

소재지		울산광역시 울주군 온산읍 덕신리 1280-21			건물명		덕신종합상설시장	
주용도		판매시설			사용승인일		1991.09.26.	
구조		철근콘크리트조 슬래브지붕			층수		3층	
동수		1동			세대수		78호	
일련 번호	동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 <sup>1)</sup> (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)	
1	에이동 2층 202호	판매시설	15.0	7.3	22.3	67.26	15.79	

※ 토지대장의 대지권등록부상 대지권면적은 16.00㎡임.

1) 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주(주거공용면적:계단실)'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

### 1. 거래사례

기호	소재지	명칭 및 층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래일자	거래가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
㉠	덕신리 1280-21	덕신종합상설시장 에이동 000호	판매시설	9.75	2021.03.03	15,000,000	1,538,000
㉡	덕신리 1289-13	덕신종합상설시장 비동 000호	판매시설	14.52	2018.04.02	10,000,000	689,000

### 2. 감정평가사례

기호	소재지	명칭 및 동/호	용도	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유㎡)	감정평가목적
㉢	덕신리 1289-13	덕신종합상설시장 비동 000호	위락시설 및 주차장	186.84	2023.03.30	1,044,000	담보
㉣	덕신리 1280-21	덕신종합상설시장 에이동 000호	판매시설	14.00	2018.06.08	736,000	법원경매

### 3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층, 위치	가격수준(원/전유㎡)	비 고
상업지대	판매시설	2층	약 1,000,000원/㎡ 내외	본건 유사

### 4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
울산광역시 울주군	최근 1년	근린	42.78	37.63	27

[출처: 태인법원경매정보]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례 선정

거래사례 선정기준인 ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례, ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례, ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역 요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례를 모두 충족하는 거래사례중 대상물건의 감정평가에 가장 적정하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	명칭 및 층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래일자	거래가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
㉠	덕신리 1280-21	덕신종합상설시장 에이동 000호	판매시설	9.75	2021.03.03	15,000,000	1,538,000

### 2. 사정보정

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시점수정

국토교통부 조사·발표 상업용 부동산 자본수익률 활용하여 산정하였습니다.

지역 및 유형	기 간	시점수정치	계 산 식
울산광역시 집합상가	2021.03.03. ~2025.03.23	1.04423	2021년 01분기 : 0.34 2021년 02분기 : 0.71 2021년 03분기 : 0.89 2021년 04분기 : 1.02 2022년 01분기 : 0.41 2022년 02분기 : 0.42 2022년 03분기 : 0.38 2022년 04분기 : 0.19 2023년 01분기 : 0.03 2023년 02분기 : -0.04 2023년 03분기 : -0.21 2023년 04분기 : 0.06 2024년 01분기 : 0.29 2024년 02분기 : 0.08 2024년 03분기 : 0.06 2024년 04분기 : -0.03  $(1+0.0034*29/90)*(1+0.0071)*(1+0.0089)*(1+0.0102)*(1+0.0041)*(1+0.0042)*(1+0.0038)*(1+0.0019)*(1+0.0003)*(1-0.004)*(1-0.0021)*(1+0.0006)*(1+0.0029)*(1+0.0008)*(1+0.0006)*(1-0.0003)*(1-0.0003*82/92) \approx 1.04423$

※ 2025년 1분기 자본수익률 미고시되어 2024년 4분기 자본수익률을 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 가치형성요인비교

### 가. 비교항목

항목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세부 항목	고객의 유동성과의 적합성	단지 내 주차의 편리성	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	건물 전체의 공실률	향별 효용	
	대중교통의 편의성	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무	위치별 효용(동별 및 라인별)	
	배후지의 크기	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율	주출입구와의 거리	
	상가의 성숙도	건물의 구조 및 마감상태	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	
	차량이용의 편리성	건물의 규모 및 최고층수	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	

### 나. 가치형성요인 비교치 결정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	㉠	1.00	1.00	0.65	1.00	0.650
본건은 거래사례 대비 층별 효용에서 열세이나, 위치별 효용에서 우세합니다.						

## 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	비준단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)
1	1,538,000	1.00	1.04423	0.650	1,043,917	15.0	15,658,755
시산가액(만원단위 반올림)					15,700,000		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 건물가격 배분

가. 배분비율 결정 참고자료

[ 매장용 빌딩의 토지·건물 배분비율표 ]

구분			해당층		지하층		1층		2층		3~5층		6~10층		11층이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
매장용 빌딩	서울	5층 이하	3.7 ~4.7	6.3 ~5.3	2.1 ~3.1	7.9 ~6.9	3.4 ~4.4	6.6 ~5.6	3.7 ~4.7	6.3 ~5.3						
		6층 이상	3.5 ~4.5	6.5 ~5.5	1.8 ~2.8	8.2 ~7.2	3.0 ~4.0	7.0 ~6.0	3.6 ~4.6	6.4 ~5.4	3.6 ~4.6	6.4 ~5.4				
	부산	5층 이하	3.5 ~4.5	6.5 ~5.5	1.8 ~2.8	8.2 ~7.2	3.2 ~4.2	6.8 ~5.8	3.6 ~4.6	6.4 ~5.4						
		6층 이상	3.3 ~4.3	6.7 ~5.7	1.4 ~2.4	8.6 ~7.6	2.6 ~3.6	7.4 ~6.4	3.5 ~4.5	6.5 ~5.5	3.6 ~4.6	6.4 ~5.4				
	대도시	5층 이하	3.1 ~4.1	6.9 ~5.9	1.5 ~2.5	8.5 ~7.5	2.6 ~3.6	7.4 ~6.4	2.9 ~3.9	7.1 ~6.1						
		6층 이상	2.5 ~3.5	7.5 ~6.5	1.2 ~2.2	8.8 ~7.8	2.0 ~3.0	8.0 ~7.0	2.6 ~3.6	7.4 ~6.4	2.5 ~3.5	7.5 ~6.5				

[ 비율= 토지:건물 ]

나. 토지·건물 가격배분비율의 결정

한국부동산연구원 발표 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율 및 본건 소재지의 지역여건, 지가수준, 층수, 건물의 경과연수 등 제반사항을 종합 참작하여 아래와 같이 토지·건물의 배분비율을 결정하였습니다.

연번	용도	층수	토지·건물 배분비율
1	근린생활시설	2층	4 : 6

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정

### 1. 부동산 감정평가액 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

### 2. 대상물건 감정평가액의 결정

일련 번호	감정평가액 (원)	토지·건물 배분비율	토지배분가액 (원)	건물배분가액 (원)
1	15,700,000	4 : 6	6,280,000	9,420,000



# 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

본건은 울산광역시 울주군 온산읍 덕신리 소재 "덕신초등학교" 남동측 인근에 소재하는 "덕신종합상설시장" 에이동 2층 202호로서, 주위는 시장, 근린생활시설 및 숙박시설 등으로 형성된 상업지대입니다.

## (2) 교통상황

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

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 중 2층 202호로서  
외벽 : 외장타일붙임 등 마감  
바닥 : 인조석물갈기 등 마감  
천정 : 텍스 등 마감  
창호 : 샷시창 등입니다.

## (4) 이용상태

판매시설(현황 공실)입니다.

## (5) 설비내역

공동 위생설비 구비되어 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |          |

장방형의 토지로 인접 도로와 대체로 등고평탄하며, 판매시설의 부지로 이용 중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 소로, 동측 및 북측으로 세로가 각각 개설되어 있습니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 특별대책지역<환경정책기본법>입니다.

## (9) 공부와의 차이

본건 대지권의 목적인 토지의 표시는 등기사항전부증명서상 '경상남도 울산군 온산면 덕신리'로 표기되어 있으나, 행정구역 명칭변경으로 현재는 '울산광역시 울주군 온산읍 덕신리'이며, 본건의 소유권대지권은 등기사항전부증명서상 15.79㎡이나 토지대장의 대지권등록부상은 16.00㎡으로 다르게 표기되어 있으며, 등기사항전부증명서상의 면적을 기준하여 감정평가하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항 없습니다.

# 광역 위치도



소재지

울산광역시 울주군 온산읍 덕신리 1280-21 덕신종합상설시장 에이동 2층 202호



# 위치도



소재지	울산광역시 울주군 온산읍 덕신리 1280-21 덕신종합상설시장 에이동 2층 202호
-----	--



# 호 별 배 치 도



계단	201	㉠ 202	203	204	205	206	207	208		
W/C	221	222	223	224	225	226	227	228	229	209
	230	231	232	233	234	235	236	237	238	210
220	219	218	217	216	215	214	213	212	211	

[ 덕신종합상설시장 에이동 2층 호별배치도 ]







201



203