

# 감정평가서 Appraisal Report

평가의뢰인    울산지방법원 사법보좌관 정경식  
건명            손정은 소유물건(2025타경11077)  
문서번호      2025타경11077  
감정평가서번호    미래새한 2502-63-06002호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.



**미래새한감정평가법인 울산지사**

Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

TEL : (052)265-0055 FAX : (052)265-0060

# (건물)감정평가표

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

감정평가사  
허영근

(인)

(주)미래새한감정평가법인 울산지사

(인)

대표자 허영근

감정평가액		사천팔백이십이만일백이십원정 (₩48,220,120.-)				
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식		감정평가 목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	손정은 (2025타경11077)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025-02-14	2025-02-14	2025-02-17	
감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	97.8	건물	97.8	-	44,368,120
	제시외건물	(18)	건물	18	214,000	3,852,000
			이하	여백		
	합계					₩48,220,120.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인 합니다.					
	심사자 감정평가사		(인)			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 울산광역시 울주군 범서읍 천상리 소재 범서초등학교 서측 인근에 위치하는 부동산(건물)으로서, 울산지방법원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항

[일반건축물대장 기준]

소재지 (도로명주소)	울산광역시 울주군 범서읍 천상리 612-8 범서읍신문보급소 주건축물제1동 (울산광역시 울주군 천상1길 8-6)					
주구조	일반철골구조	지붕		판넬		
용도	단독주택	사용승인일자		2011-06-02		
		증축일자		-		
일련번호	연면적 (㎡)	용적률 (%)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	규모 (지하/지상)	비고
1	97.8	104.36	55.48	59.21	-/2	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준가치

### 가. 개요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

### 나. 기준가치 결정 및 그 이유

“기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 “시장가치”, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적(법원경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

## 4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

## 5. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 14일을 기준시점으로 정함.

## 6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제 10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인 등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2025년 02월 14일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

### 1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무 기준」 등에 의거하여 평가함.

### 2. 감정평가 관련 규정

#### 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 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

#### 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

- 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.

## 감정평가에 관한 규칙 제15조 [건물의 감정평가]

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용해야 한다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 대상건물에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상건물의 감정평가는 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 주된 감정평가방법인 “원가법”을 적용하되, 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 거래사례비교법을 적용함이 적절하지 않고 건물만의 임대사례 등 자료수집이 곤란하여 수익환원법을 적용함이 적절하지 않은 바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 단서규정에 따라, 합리성 검토는 생략하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 그 밖의 사항

- 가. 본건은 귀 법원의 요청에 의거 복합부동산(토지,건물) 중 토지를 제외한 건물만의 감정평가이니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 나. 본건은 후첨 '지적개황도 및 사진용지'와 같이 제시외 건물 ㉠(경량철골조 판넬지붕 단층(창고) 약18㎡)이 소재하여 평가목적에 고려하여 평가하였으며, 경매 진행 시에는 소유권 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바람.
- 다. 일련번호 1 건물은 등기사항전부증명서상 소재지가 '천상리 4블럭6롯데'이나, 현황 및 일반건축물대장상 신지번을 부여받아 '천상리 612-8번지' 지상에 소재함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III 감정평가액의 산출근거

### 1. 건물 감정평가액

#### 가. 대상건물의 개요

##### 1) 동별·층별 개요

일련 번호	명칭	층별구조	세부용도	층별	공부면적 (㎡)	사용승인일자 (증축)	비고
1	범서읍신 문보급소 주건축물 제1동	일반철골구조	근린생활시설	1층	50.68	2011-06-02	-
		경량철골구조	단독주택	2층	47.12	2011-06-02	-
합	계	-	-	-	97.8	-	-

##### 2) 부대설비 내역

일련 번호	층 별	난방 설비	냉난방 설비	위생/급배수 설비	소화 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차 설비	기타 설비
1	1층, 2층	○	○	○	-	-	-	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 재조달원가 결정

### 1) 산 식

표준단가(원/㎡)		부대설비(보정)단가(원/㎡)		재조달원가 (원/㎡)
구조, 규모, 사용자재의 품질 및 시공방법 등	+	전기설비, 위생설비, 냉·난방설비 등	=	

### 2) 표준단가

#### ■ 건물 표준단가 예시

“건물표준단가”는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계·감리비 및 전기 기본설비비(전등, 전열공사비) 등이 포함된 금액으로서, 대상건물의 재조달원가 결정에 참고 할 건물의 표준단가는 아래와 같음.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 예시 (원/㎡)	내용년수
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치판넬 조립식 샌드위치판넬	3	756,000	35 (30~40)
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치판넬 조립식 샌드위치판넬	4	609,000	35 (30~40)

[출처: 한국부동산원 2024년도 건물신축단가표]

#### ■ 표준단가 결정

대상건물의 표준단가는 “건물표준단가” 예시를 참고하되 건물의 구조, 용도, 시공의 정도 및 관리상태, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 종합 고려하여 아래와 같이 표준단가를 결정하였음.

일련 번호	구조	용도	층별	표준단가 결정 (원/㎡)	시공정도 및 관리상태		
					상	중	하
1	일반철골구조	근린생활시설	1층	600,000		중	
	경량철골구조	단독주택	2층	750,000		중	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 부대설비(보정)단가

대상건물의 부대설비(보정) 단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비(보정) 단가를 적용 표준단가에 포함하였음.

일련 번호	층별	난방 설비	냉난방 설비	위생/급배 수설비	소화 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차 설비	기타 설비	부대설비단가 (원/㎡)
1	1층, 2층	기본적인 위생 및 급배수설비, 난방 및 냉난방설비 등으로서, 표준단가에 포함평가 하였음.								

### 4) 재조달원가 결정

대상건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 아래와 같이 결정하고 이에 부대설비(보정) 단가를 가산하여 재조달원가를 결정하였음.

일련 번호	층별	용도	적용 표준단가 (원/㎡)	부대설비(보정)단가 (원/㎡)	적용 재조달원가 (원/㎡)
1	1층	근린생활시설	600,000	표준단가에 포함	600,000
	2층	단독주택	750,000	표준단가에 포함	750,000

### 다. 감가수정 및 적용단가 결정

“감가수정(減價修正)”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 작업으로서, 대상건물은 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정 하되, 감가수정 방법은 건물의 특성 등을 종합 참작하여 “정액법”으로 건물단가를 산정하였음.

일련 번호	층별	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존내용연수		내용 연수	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	사용승인일자 (증축)
				실제	유효				
1	1층	근린생활시설	600,000	27	27	40	405,000	405,000	2011-06-02
	2층	단독주택	750,000	27	27	40	506,250	506,000	2011-06-02

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 건물 감정평가액

일련 번호	층별	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	1층	50.68	50.68	405,000	20,525,400	-
	2층	47.12	47.12	506,000	23,842,720	-
합 계		97.8	97.8	-	44,368,120	-

### 마. 제시외 건물의 감정평가액

제시외 건물은 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 주된 감정평가방법인 “원가법”을 적용하였으며, 감가수정은 내용연수와 경과연수를 고려한 정액법을 기준으로 하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법에 의하였음.

기호	층별	용도	실측면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
㉠	1층	창고	18	18	214,000	3,852,000	-
합 계			18	18	-	3,852,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액 결정 의견

대상건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 주된 감정평가방법인 “원가법”을 적용하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법(거래사례비교법이나 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란한 바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

### 2. 감정평가액 결정

구분	감정평가액(원)	비고
건물	44,368,120	상세내역은 “감정평가 명세표” 참조
제시외 건물	3,852,000	
합계	48,220,120	-

- 끝 -

# 토지와 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	울산광역시 울주군 범서읍 천상리	4블럭 6롯데 위지상	단독주택	일반철골구조 판넬지붕 2층					신지번 부여 천상리 612-8 지상에 소재  근린생활시설 600,000 x 27/40  단독주택 750,000 x 27/40
				1층	50.68	50.68	405,000	20,525,400	
				2층	47.12	47.12	506,000	23,842,720	
<b>소 계</b>								<b>₩44,368,120</b>	
㉠	울산광역시 울주군 범서읍 천상리	612-8 위지상	(창고)	경량철골구조 판넬지붕 단층					관찰감가 300,000 x 25/35
				(제시외 건물)	(18)	18	214,000	3,852,000	
<b>소 계</b>								<b>₩3,852,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩48,220,120.-</b>	
이					하	여	백		

## 건물 감정평가 요항표

1. 건물의 구조 4. 부합물 및 종물	2. 이용상태 5. 공부와의 차이	3. 설비내역 6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)
1. 건물의 구조	일반철골구조 판넬지붕 지상2층 건물로서, 외벽 : 사이딩판넬 붙임, 치장목재 등 내벽 : 내부인테리어 등 창호 : 샷시 창호 등	
2. 이용상태	1층 : 근린생활시설로 이용 중임. 2층 : 단독주택으로 이용 중임.	
3. 설비내역	기본적인 위생 및 급배수설비, 난방 및 냉난방설비 등이 되어 있음.	
4. 부합물 및 종물	건물개황도 및 사진용지와 같이 제시외 건물 ㉠이 소재함.	
5. 공부와의 차이	일련번호 1 건물은 등기사항전부증명서상 소재지가 '4블럭6롯데'이나, 현황 신지번을 부여받아 '천상리 612-8번지' 지상에 소재함.	
6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	미상임.	

# 광역위치도

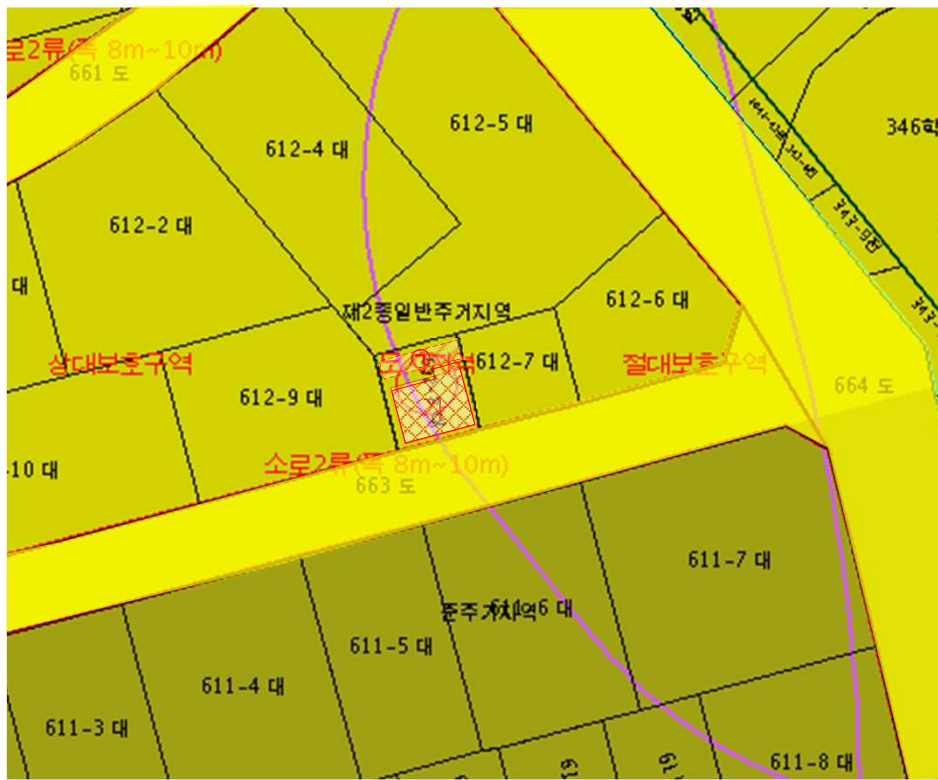
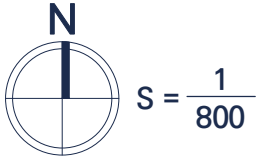
소재지

울산광역시 울주군 범서읍 천상리 BL-4-6





# 지 적 개 황 도



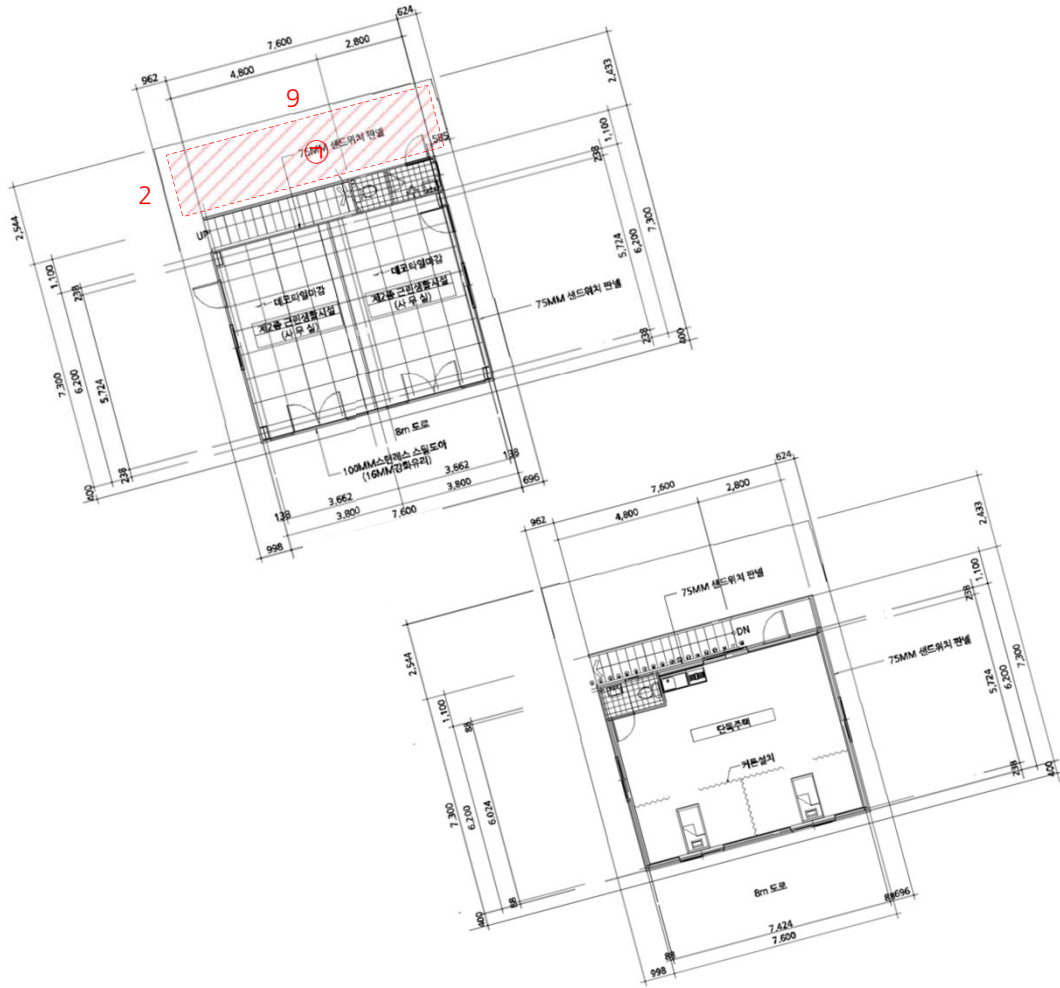
## 범 례

	평가대상토지		계획도로선		평가건물 1층		평가건물 3층		제시외건물
	도 로		용도지역구분선		평가건물 2층		평가제외건물		

# 건물이용 및 임대개황도



S = NONE SCALE



## 면적 산출 근거

가 1층 : 공부면적 50.68㎡  
 가 2층 : 공부면적 47.12㎡

## 제시 외 건물

㉠ 경량철골조 판넬지붕 단층(창고) 약 18㎡

임대상 황	임대부분	임차인	임대내역		비고	
			임대차보증금(원)	월임대료(원)		
	가 전체		미	상	임	-

# 사 진 용 지



일련번호 1 전경



제시외 건물 ㉠



접면도로 및 주위환경