

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김순래 소유물건(2025타경973)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

감정평가서번호: sk250313

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.

세광감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박성근




(인)

감정평가액	구천구백삼십칠만일천육백이십원정(₩99,371,620.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김순래 (2025타경973)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.17	2025.03.17	2025.03.17	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	193.33	건물	193.33	-	99,371,620
		이	하	여	백	
	합계				₩99,371,620	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 호계동에 소재하는 토지를 수반하지 않은 건물만의 평가로서 울산지방법원 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가의 목적물

기호1,

소재지	경상남도 양산시 호계동 393 (도로명주소:경상남도 양산시 호계길 96-38)				
구조	일반철골구조 기와지붕 2층	용도	1층: 제2종근린생활시설(일반음식점) 2층: 단독주택		
		사용승인일자	2023. 10. 14		
규모(㎡)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	비고
	1층: 105.34 2층: 87.99	18.29	193.33	27.66	2층

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 17일입니다.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 03월 17일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

5. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였습니다.

2) 감정평가 방법

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

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 평가방법인 “원가법”

감정평가액 산출근거 및 결정의견

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 감정평가방법인 “거래사례비교법”,

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있습니다.

나. 건물

본건은 토지를 수반하지 않는 건물만의 평가의뢰로서 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법에 의해 평가하였으며 건물만의 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성검토는 생략하였습니다.

6. 그 밖의 사항

1. 본건은 토지를 수반하지 않는 건물만의 평가로서 등기사항전부증명서상 토지소유자와 건물소유자가 상이합니다

2. 본 건물은 이해관계인 부재 및 폐문으로 인하여 내부조사가 불가하여 건축물 현황도 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준으로 평가하였으며, 2층 건물 외벽 및 2층 계단, 외부노출 배관설비 등이 관리 부실로 일부 파손, 훼손되어 있는 바 원상회복을 위한 보수가 필요한 사항입니다

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ . 건물 감정평가액의 산출근거

1. 건물 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하였습니다.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함합니다.

1) 평가대상 건물의 재조달원가

건물의 재조달원가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 재조달원가를 결정합니다.

(1) 표준단가

출처: 한국부동산연구원 건물신축단가표(2024년 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용년수
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/ 경량철골지붕틀/ 아스팔트싱글	3	928,000	35(30-40)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 본건의 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 현황, 관리상태 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정하였습니다.

적용 재조달원가: 1-2층(근린생활시설, 주택): @900,000(원/㎡)

2) 적용단가의 산정(감가수정)

구분	재조달원가	내용연수	경과연수	경제적잔존연수	잔존가치율	결정단가(원/㎡)	비고
1-2층	900,000	35	11	35	20/35 (관찰감가)	514,000	2013.10.14 사용승인 (관리상태 참작 관찰감가)

3. 건물가격 결정

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액(원)
1,2층	193.33	514,000	99,371,620

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

구분	층수	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
건물	1,2	193.33	514,000	99,371,620	

2. 결정의견

본건 건물은 원가법에 의한 상기 평가액을 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	경상남도 양산시 호계동 [도로명주소] 경상남도 양산시 호계길 96-38	393	제2종근린 생활시설및 단독주택	일반철골구조					관찰감가 900,000 x 20/35
				기와지붕					
				2층					
				1층	105.34	193.33	514,000	99,371,620	
				2층	87.99				
합 계								₩99,371,620.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 양산시 호계동 소재 "산막일반산업단지" 동측 인근에 소재하며 주위는 종교시설, 전원주택, 농경지 및 임야로 형성되어 있습니다

(2) 교통상황

본건까지 차량 진입 가능하며 일반적인 대중교통사정은 시외곽지로 불편합니다

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 대체로 평탄한 토지로서 근린생활, 주택건부지로 이용 중입니다

(4) 인접 도로상태

동측으로 폭 약4-5미터 도로에 접합니다

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다

(7) 공부와의 차이

해당사항 없습니다

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) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계 미상이며 토지는 매각대상에서 제외되어 있습니다.
2. 현재 토지소유자와 건물소유자가 동일하지 않습니다

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

구조; 일반철골구조 기와지붕 2층

외벽: 치장목재 마감

내벽: 일부치장목재붙임

창호: 샷시창

(2) 이용상태

1층:근린생활시설이나 현재 공실임

2층:주택

(3) 설비내역

전기설비,수도설비 등

(4) 부합물 및 종물

없음

(5) 공부와의 차이

없음

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대사항은 미상임

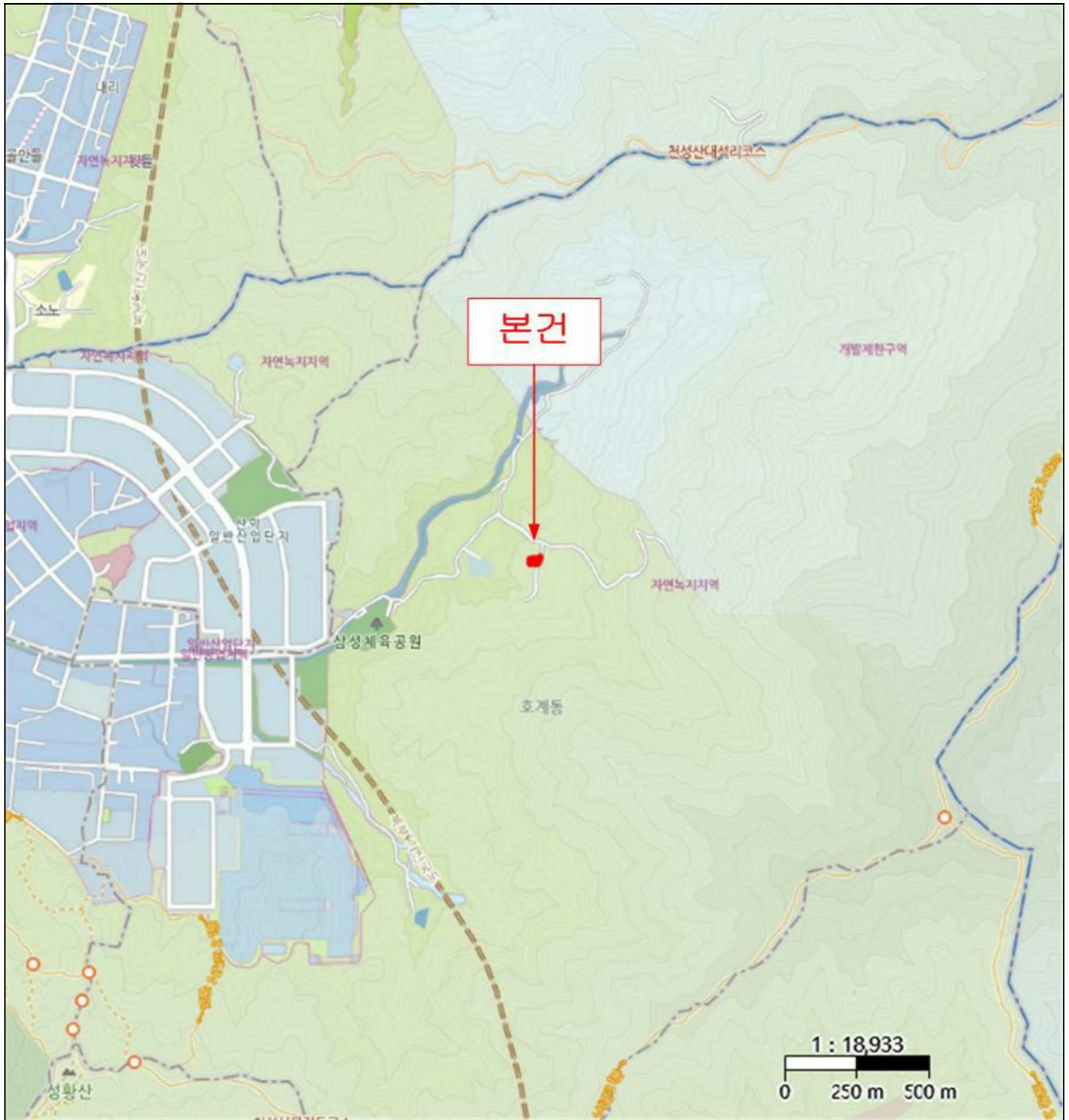
2. 본건물은 이해관계인 부재 및 폐문으로 인하여 내부조사가 불가하여 건축물 현황도 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준으로 평가하였으며, 2층 건물 외벽 및 2층계단, 외부노출 배관설비 등이 관리 부실로 일부 파손, 훼손되어 있는 바 원상회복을 위한 보수가 필요한 사항임

3. 본건 감정평가는 토지가 제외되어 건물만의 매각평가의뢰로서 현재 등기사항전부증명서상 건물소유자(김순래)와 토지소유자(신영수, 노종수)가 상이한 바 경매진행 시 유의하시기 바랍니다

광역위치도



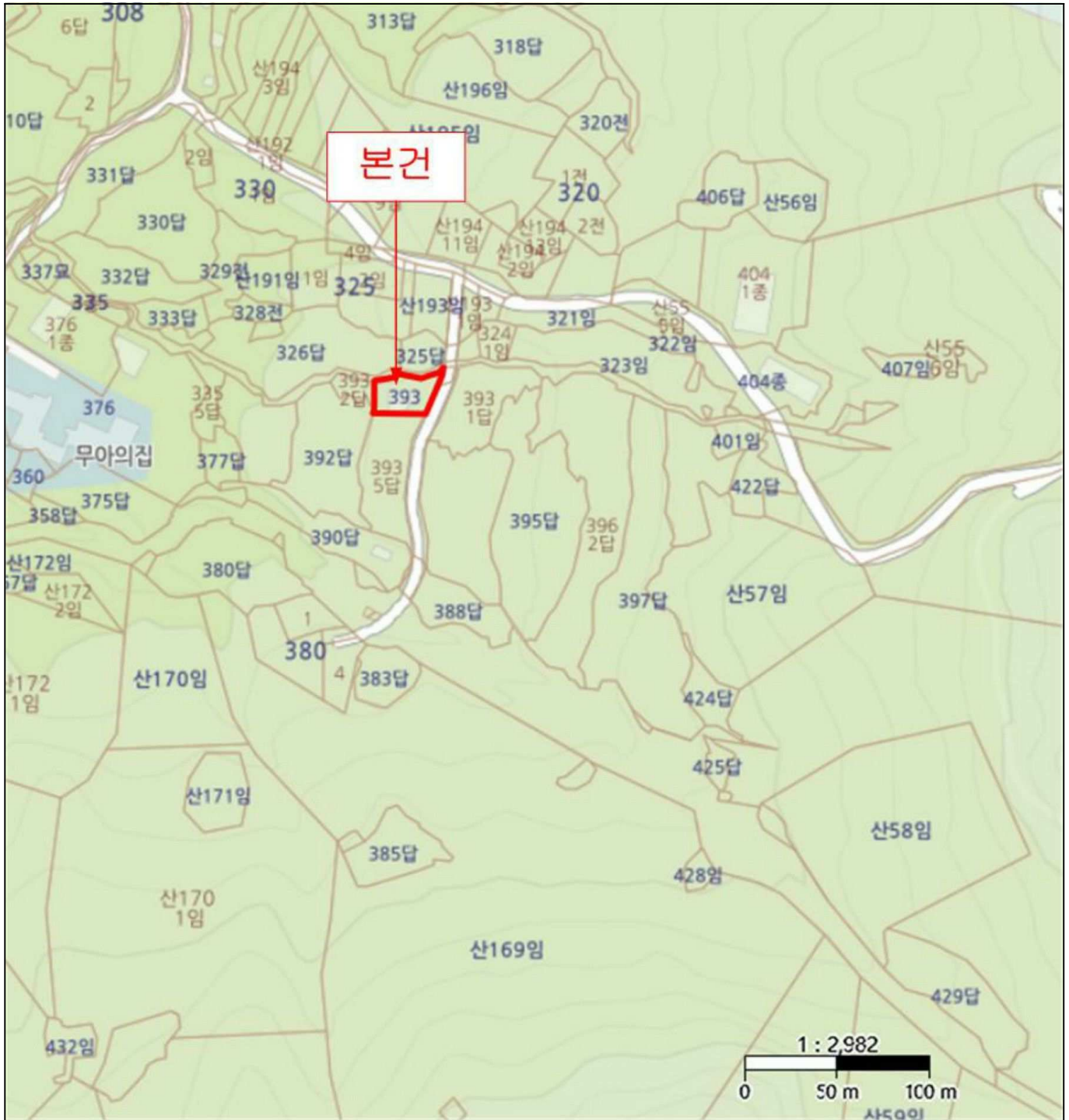
소재지	경상남도 양산시 호계동 393
-----	------------------



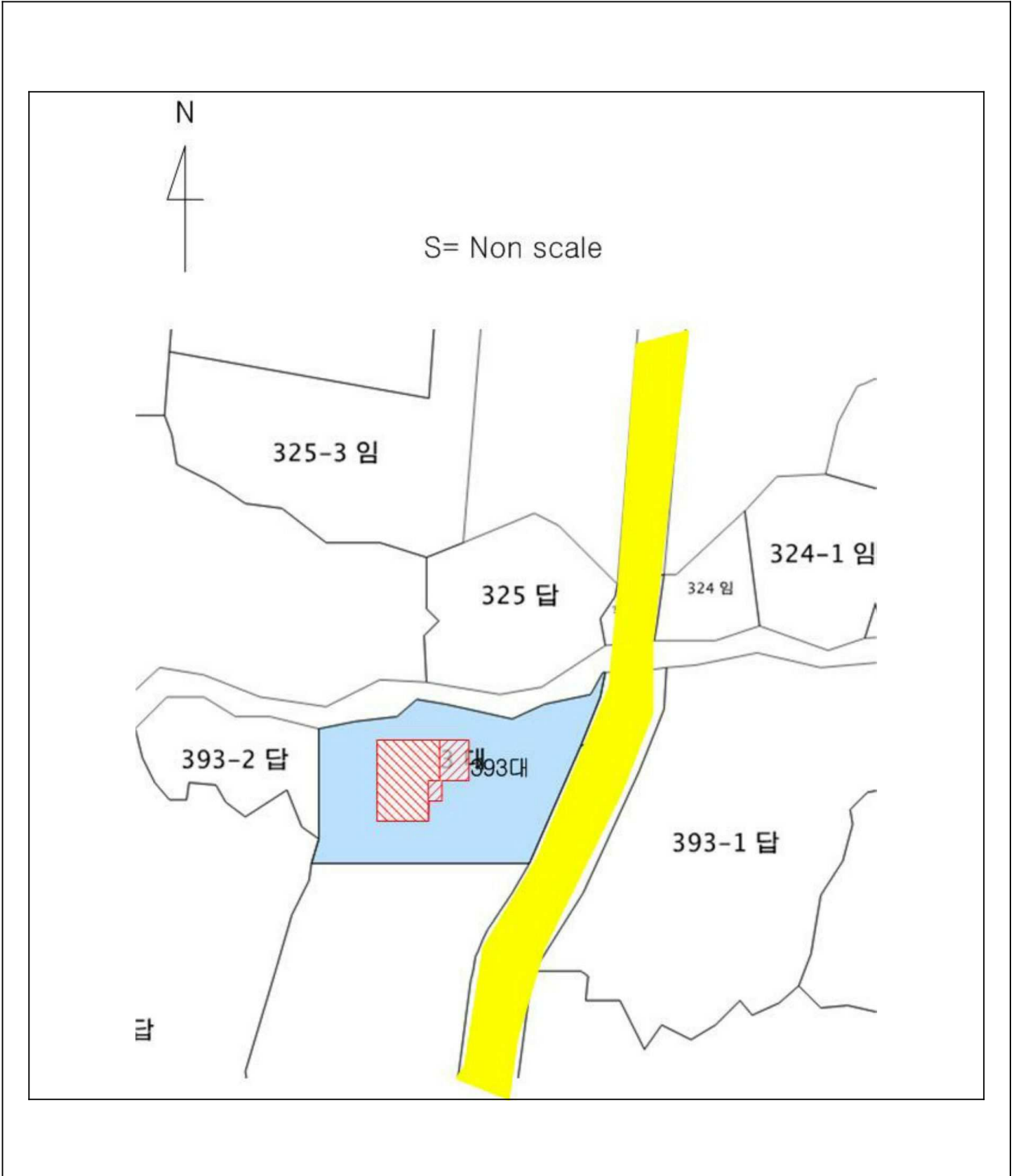
위치도



소재지 경상남도 양산시 호계동 393



지 적 도



건물 내부 구조도 개황도

1층 내부구조도 및 면적산출근거



1층 면적산출근거:
 $6 \times 11.2 + 2 \times 3 + 5.5 \times 5.8 = 105.1 \text{ m}^2$

2층 내부구조도 및 면적산출근거



2층 면적산출근거:
 $7.2 \times 11.2 + 2 \times 3.5 = 87.64 \text{ m}^2$



1



2





2



1