

감정평가서

의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만
건명	임병곤 소유물건(2025타경937)
감정서번호	DS250305-1010

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.



덕수감정평가사사무소
DUKS00 Appraisal & Consulting Office



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김동영






감정평가액	오억칠천일백육십오만삼천오백원정 (₩571,653,500.-)		
-------	-----------------------------------	--	--

의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	울산지방법원 경매6계	
소유자 (대상업체명)	임병곤 (2025타경937)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.03.10	2025.03.07 ~ 2025.03.10	2025. 03. 10

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	306,000,000	
토지	720.5	토지	720.5	-	254,529,000	
건물	135.3	건물	105.6	87,500	10,032,000	
제시외건물	(11.5)	제시외건물	11.5	87,500	1,092,500	
합계					₩571,653,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 양산시 물금읍 범어리 소재 “신주중학교” 남측 인근에 위치한 양산물 금우남퍼스트빌 108동 7층 704호 및 경상남도 양산시 원동면 원리 소재 “원동중학교” 북측 인근 및 서측 원거리에 위치한 부동산이며, 울산지방법원에서 시행하는 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 본건 감정평가의 기준가치로 하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 3월 10일로 함.

4. 감정평가방법

가. 본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 감정평가방법은 적용하지 아니 하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 다. 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 토지의 주된 평가방법인 공시지가기준법으로 평가하였으며, 동 규칙 제12조 제2항에 의거 공시지가기준법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법(거래사례비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- 라. 본건 건물 및 제시외건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제1항에 따라 건물의 구조, 용도, 용재, 시공정도, 내구연한, 관리상태, 부대설비 등을 고려하여 원가법으로 감정평가액을 결정하되, 본건 건물 및 제시외건물은 관리상태를 고려하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.

5. 기타(그 밖의 사항)

- 가. 본건 기호(1) 구분건물의 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 확인할 수 없어 부득이 집합건축물대장상의 도면 및 외부관찰 등을 통한 통상적인 이용상태를 기준으로 표시하였으며, 발코니 확장여부 등 실제 내부구조가 다소 상이할 수 있으니 경매입찰시 건물의 내부구조 및 관리상태 등은 재확인하시기 바랍니다.
- 나. 본건 기호(2) 토지는 도시계획시설 도로에 일부 저촉되나, 그 면적이 미미한바, 도로 저촉부분을 고려한 전체 면적에 대한 평균단가를 산정하여 평가하였음.
- 다. 본건 기호(2) 토지상에 소량의 수목(매실나무, 수종 미상의 소량의 수목)이 소재하나, 수목의 수종 및 수량, 수령 등으로 보아 그 경제적 가치가 미미하여 수목을 토지에 포함하여 평가하였음.
- 라. 본건 기호(3) 건물 중 일부 건물(목조 스테이지붕 단층 주택 13.2㎡, 목조 스테이지붕 단층 주택 16.5㎡)은 현황 소재불명인바, “평가제외” 하였음.
- 마. 본건 기호(3) 건물의 부합물 및 종물로 보이는 제시외건물 1개동[기호(ㄱ): 후첨 “건물개황도, 사진용지” 참조]이 소재하여 현장에서 면적을 실측사정하여 평가하였

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

는바, 제시외건물에 대한 소유권 관계 및 일괄 경매여부는 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.

바. 본건 기호(3) 건물의 사용에 부합하는 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 기타 부대설비 등은 본건 건물에 포함하여 평가하였으며, 건물의 외관상 장기간 공실상태로 보이는바, 일부 설비는 정비가 필요할 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

사. 본건 기호(4) 토지는 수인의 공유지분 중 임병곤 지분(공유자 지분 2분의 1 전부)만의 평가이나, 공유자간의 지분위치를 특정할 수 없는바, 부득이 공유자 전체 면적에 대한 평균단가를 산정한 후 임병곤 지분비율에 의거 면적사정하여 평가하였음.

아. 본건 기호(4) 토지상에 소량의 수목(자연생 대나무 등)이 소재하며, 수목의 수종 및 수량, 수령 등으로 보아 그 경제적 가치가 미미하여 수목을 토지에 포함하여 평가하였음.

자. 본건 기호(2,4) 토지 및 인근지역은 토지구획정리가 되지 않은 농촌 취락지대이며, 인접 토지와 지적경계가 다소 불분명한바, 정확한 인접 토지와 지적경계는 별도의 지적측량을 요하니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

차. 본건 감정평가시 참고한 거래사례 및 평가사례는 개인정보보호를 위해 세부 지번 및 세부 호별 표시는 “**” 처리하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 본건 기호(1) 구분건물 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시간가액

(1) 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

(2) 대상물건 개요

소재지	경상남도 양산시 물금읍 범어리 2676-6		
건물명, 층, 호수	양산물금우남퍼스트빌 108동 7층 704호		
용도	공동주택(아파트)	사용승인일	2007.09.21
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.9673	32.7694	57.6953

※ 공용면적은 집합건축물대장상의 공용부분 면적 중 “주” 면적의 합계를 기준으로 하여 표기하였음.

(3) 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서상 거래가액]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
A	범어리 2676-6	양산물금우남 퍼스트빌 103동	**층/ ****호	59.9093	40.6807	224,000,000	2024.12.19
							2007년
B	범어리 2676-6	양산물금우남 퍼스트빌 108동	*층/ ***호	84.7602	57.5547	282,000,000	2024.07.24
							2007년

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높으며, 비교가능성이 있는 사례 중에서 최근에 거래된 <사례 A>를 선정함.

(4) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

(5) 시점수정

가. 개요

한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적으로 비교가능성이 있다고 판단되는 주요지역별/유형별 매매가격지수로 산정하였음.

나. 시점 수정치 산출

- ▶ 경상남도 양산시 아파트 매매가격지수
- ▶ 사례의 거래시점(2024.12.19) 당시 가격지수 : 90.4(2024년 11월 지수를 적용함)
- ▶ 본건의 기준시점(2025.03.10) 당시 가격지수 : 89.8(2025년 2월 지수를 적용하여 야 하나, 발표 이전이므로 2025년 1월 지수를 적용함)
- ▶ 시점 수정치 : $89.8/90.4 \approx 0.99336$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 가치형성요인 비교

구 분		격차율	비 고
요인구분	세부항목	대상/사례	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대상물건과 같은 단지내에 소재하는 거래사례로서 단지 외부요인은 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대상물건과 같은 단지내에 소재하는 거래사례로서 단지 내부요인은 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별, 향별, 위치별 효용	0.97	대상물건이 층별 효용 등에서 열세함.
	내부 평면방식(베이)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
누 계		0.970	대상물건은 거래사례보다 열세함.

(7) 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
224,000,000	1.00	0.99336	0.970	84.9673 / 59.9093	306,000,000

※ 비준가격은 백만원 단위로 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 참고가격 자료

(1) 인근 부동산 탐문조사

가격수준 (전유면적 85㎡ 내외)	290,000,000원 ~ 320,000,000원 내외 수준인 것으로 조사됨.
-----------------------	---

(2) 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	가격시점
							사용승인일
범어리 2676-6	양산물금우남 퍼스트빌 105동	**층/ ****호	84.9673	57.6953	경매	306,000,000	2024.08.20
							2007년
범어리 2676-6	양산물금우남 퍼스트빌 105동	*층/ ***호	84.7602	57.5547	경매	280,000,000	2024.06.07
							2007년

(3) 아파트 매각가율 매각통계

[출처: 대법원 법원경매정보]

지역통계	경상남도	양산시
최근 1년간 평균	73.5%	75.4%
최근 6개월 평균	72.1%	77.5%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액의 결정 및 결정의견

(1) 감정평가액의 결정

구 분		면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
기호	종별				
1	구분건물	전유면적: 84.9673 대지권: 57.6953	-	306,000,000	
감정평가액(합계)				<u>306,000,000</u>	

(2) 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 아파트 매각가율 매각통계 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 감정평가방법은 적용하지 아니 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 본건 기호(2,4) 토지 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

공시지가기준법에 의한 토지단가 산정식	$\text{비교표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치} \times \text{그 밖의 요인 보정치}$
----------------------	---

(2) 대상토지 개요

대상 기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세
2	원리 360	대	638	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지
4	용당리 1272-1	대	165중 1/2 (약 82.5)	주거나지	계획관리	세로(불)	부정형 완경사

※ 대상 기호(2) 토지는 도시계획시설 도로에 일부 저촉됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 비교표준지의 선정

가. 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	원리 387-1	대	195	단독주택	계획관리	세로(가)	세장형 평 지	227,300
B	용당리 1271	대	268	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평 지	193,000

※ 비표표준지A는 도시계획시설 도로에 약 9% 정도 저촉됨.

나. 선정이유

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 상기의 표준지를 비교표준지로 선정하되, 본건 기호(2) 토지는 <비교표준지A>를 선정하고, 기호(4) 토지는 <비교표준지B>를 선정하였음.

(4) 시점수정

(경상남도 양산시 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.028%	2025년 1월분
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.03.10)	0.062% (1.00062배)	$(1 + 0.00028) \times (1 + 0.00028 \times 38/31)$

※ 2025년 2월 이후의 지가변동률이 미 발표되어 2025년 1월 지가변동률을 연장 적용함.

(5) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지와 인근지역내에 위치하여 지역요인은 대체로 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목(주택지대)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 점면너비, 깊이, 형상 등	면적, 점면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치 결정

비교항목	비 교 치		비 교 내 용
	표준지(A)	대상토지(2)	
가로조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
접근조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
환경조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
획지조건	1.00	0.94	대상토지가 형상, 전면도로와의 깊이 등에서 열세함.
행정적조건	1.00	1.01	대상토지가 행정상의 규제정도(도로저촉 면적 등)에서 다소 우세함.
기타조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계	1.000	0.949	대상토지는 비교표준지보다 열세함.

비교항목	비 교 치		비 교 내 용
	표준지(B)	대상토지(4)	
가로조건	1.00	0.90	대상토지가 가로의 폭, 계통성 등에서 열세함.
접근조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
환경조건	1.00	0.96	대상토지가 인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
획지조건	1.00	0.86	대상토지가 경사도, 도로와의 접면너비 등에서 열세함.
행정적조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계	1.000	0.743	대상토지는 비교표준지보다 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 근거한 「감정평가에 관한 규칙」 과 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 및 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 근거하여 인근지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 평가사례를 참작하여 평가가격의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나. 인근 거래사례 및 평가사례

[출처: 등기사항전부증명서상 거래가액, 한국감정평가사협회 감정평가정보]

사례 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)/ 평가가액(원)	거래시점/ 기준시점
#1	원리 62*-*	대	475	계획관리	551,000	261,725,000	2024.05.07 (거래사례)
#2	용당리 8**	대	136	계획관리	302,132	50,000,000 (건물 포함)	2022.08.21 (거래사례)
#3	원리 3**	대	542	계획관리	323,000	175,066,000	2024.09.10 (경매평가)
#4	원리 3**	대	112	계획관리	312,000	34,944,000	2024.03.07 (경매평가)
#5	용당리 12**	대	50.67 (지분)	계획관리	327,000	16,569,090	2022.09.01 (경매평가)
#6	용당리 3**	대	199	계획관리	485,000	96,515,000	2023.09.28 (담보평가)

※ 거래사례의 토지단가 = 토지만의 거래가액/토지면적(일원단위로 반올림함)

※ 사례(#2)는 건물(시멘트벽돌조 스라브지붕 단층 주택, 연면적 49.5㎡, 1991년 8월 사용승인)이 포함된 사례인바, 건물가액[49.5㎡ x 800,000원/㎡ x 9/40 ≒ 8,910,000원]을 공제한 토지만의 거래단가는 [(50,000,000원 - 8,910,000원) / 136㎡ ≒ 302,132원/㎡] 정도임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[비교표준지(B) - 사례(#5)]

구분	소재지	기준 단가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산 가격	격차율
사례	용당리 12**	327,000	1.02366	1.00	1.121	375,240	1.943
비교 표준지	용당리 1271	193,000	1.00062	--	--	193,120	
산정 내역	시점수정치	양산시 계획관리지역 지가변동률(2022.09.01 ~ 2025.03.10) : 1.02366					
	지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)					
	개별요인	비교표준지는 사례대비 가로조건(가로의 폭, 계통성 등)에서 우세하고, 획지조건(도로와의 접면너비 등)에서 우세함.					
		가로	접근	환경	획지	행정	기타
	1.11	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.121

※ 격차율 = 사례 기준한 비교표준지가격/시점수정만 한 비교표준지가격

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 격차율을 고려하고, 본건 주변의 지가수준 및 거래동향, 당해지역의 지가 추이, 인근지역의 평가사례 등 토지가격에 영향을 미칠 수 있는 가격형성상의 제 요인 등을 종합 참작하여 아래와 같이 상향하여 보정함.

구분	비교표준지	
	A	B
그 밖의 요인 보정치	1.68	1.94

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(8) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

공시지가, 지가변동률, 상기 제요인비교 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정하였음.

대상 기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교	개별요인 비 교	그 밖의 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	A	227,300	1.00062	1.00	0.949	1.68	362,614	363,000
4	B	193,000	1.00062	1.00	0.743	1.94	278,367	278,000

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

거래사례비교법에 의한 토지단가 산정식	$\text{거래사례 토지단가(원/㎡)} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \\ \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}$
-------------------------	--

(2) 거래사례의 선정

인근지역의 거래사례 중 대상토지와 위치적·물적 유사성이 인정되고, 시점수정 및 사정보정, 가치형성요인 비교 등이 가능한 사례를 선정하되, 본건 기호(2) 토지는 <거래사례#1>를 선정하고, 기호(4) 토지는 <거래사례#2>를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처: 등기사항전부증명서상 거래가액]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
#1	원리 62*-*	대	475	계획관리	551,000	261,725,000	2024.05.07
#2	용당리 8**	대	136	계획관리	302,132	50,000,000 (건물 포함)	2022.08.21

※ 거래사례의 토지단가 = 토지만의 거래가액/토지면적(일원단위로 반올림함)

※ 사례(#2)는 건물이 포함된 사례인바, 건물가액을 공제한 토지만의 거래단가로 보정함.

(3) 사정보정

선정된 거래사례는 매도자 및 매수자간에 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니함.(1.00)

(4) 시점수정

사례	기 간	지가변동률(%)	비 고
#1	2024.05.07 ~ 2025.03.10	0.744% (1.00744배)	양산시 계획관리지역
#2	2022.08.21 ~ 2025.03.10	2.415% (1.02415배)	양산시 계획관리지역

(5) 지역요인 비교

선정된 거래사례와 대상토지는 인근지역내에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 개별요인 비교

비교항목	비 교 치		비 교 내 용
	사례(#1)	대상토지(2)	
가로조건	1.00	0.90	대상토지가 가로의 폭, 계통성 등에서 열세함.
접근조건	1.00	0.90	대상토지가 상가 및 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
환경조건	1.00	0.88	대상토지가 인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
획지조건	1.00	0.94	대상토지가 형상, 도로와의 접면너비 등에서 열세함.
행정적조건	1.00	0.99	대상토지가 행정상의 규제정도(도로저축 면적 등)에서 열세함.
기타조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계	1.000	0.663	대상토지는 거래사례보다 열세함.

비교항목	비 교 치		비 교 내 용
	사례(#2)	대상토지(4)	
가로조건	1.00	0.95	대상토지가 가로의 폭 등에서 열세함.
접근조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
환경조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
획지조건	1.00	0.96	대상토지가 일부 토지의 조성상태 등에서 열세함.
행정적조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계	1.000	0.912	대상토지는 거래사례보다 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

대상 기호	사례 기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비 교	개별요인 비 교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	#1	551,000	1.00	1.00744	1.00	0.663	368,031	368,000
4	#2	302,132	1.00	1.02415	1.00	0.912	282,199	282,000

3. 시산가액의 검토 및 토지단가의 결정

다음과 같이 산출된 시산가액은 상호간에 유사하여 각 시산가액의 타당성이 인정된다고 판단되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 토지단가를 대상토지의 단가로 결정함.

대상 기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	본건 토지 적용단가(원/㎡)
2	363,000	368,000	363,000
4	278,000	282,000	278,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가액의 결정 및 결정의견

(1) 감정평가액의 결정

구 분		면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
기호	종별				
2	토지	638	363,000	231,594,000	
4	토지	82.5	278,000	22,935,000	임병곤 지분
감정평가액(합계)		720.5		<u>254,529,000</u>	

(2) 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액, 인근 토지의 평가사례 및 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 감정평가방법은 적용하지 아니 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 본건 기호(3) 건물 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 기준시점에서 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하였음.

2. 대상건물 개요

대상 기호	구 조	연면적(㎡)	용 도	사용승인일
3-1	목조 토기와지붕 단층	46.2	주택	1950년
3-2	목조 토기와지붕 단층	59.4	주택	1950년
3-3	목조 스테트지붕 단층	13.2 (현황 소재불명)	주택	1940년
3-4	목조 스테트지붕 단층	16.5 (현황 소재불명)	주택	1940년

3. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

[출처: 한국감정평가사협회 2024년 건물신축단가표]

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-1-1	일반주택	목조 / 목조지붕틀 / 시멘트기와	5	949,000	40(35-45)
1-1-1-2	일반주택	목조 / 목조지붕틀 / 소골슬레이트	5	860,000	40(35-45)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 재조달원가의 산정

상기 표준단가를 참고로 본건 건물의 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 본건 건물의 구조 및 규모, 용도, 설비상태, 층고, 각종 부대설비 등을 종합 참작하여 본건 건물에 적용할 평균적인 재조달원가를 760,000원/㎡(내용년수 40년)으로 결정함.

4. 감가수정 및 건물단가의 산정

대상 기호	재조달원가 (원/㎡)	(총)내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
3-1	760,000	40	75	5	5/40	95,000
3-2	760,000	40	75	5	5/40	95,000
3-3	-	-	-	-	-	평가제외
3-4	-	-	-	-	-	평가제외

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수

※ 본건 기호(3-1, 3-2) 건물의 벽체 또는 지붕구조는 현황 조적조 및 스테트지붕으로 일부 보강되어 있는바, 관리상태를 고려하여 관찰감가법을 병용하되, 유효경과년수를 조정하여 평가하였음.

※ 본건 기호(3-3, 3-4) 건물은 현황 소재불명인바, “평가제외” 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가액의 결정 및 결정의견

(1) 감정평가액의 결정

구 분		면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
기호	종별				
3-1	건물	46.2	95,000	4,389,000	관찰감가
3-2	건물	59.4	95,000	5,643,000	관찰감가
3-3	건물	13.2	-	평가제외	현황 소재불명
3-4	건물	16.5	-	평가제외	현황 소재불명
ㄱ	제시외건물	(11.5)	95,000	1,092,500	관찰감가
감정평가액(합계)				<u>11,124,500</u>	

(2) 결정의견

상기 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 감정평가방법은 적용하지 아니 하였음.

구분건물 감정평가명세표

귀 제시목록[기호(1) 구분건물]

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	경상남도 양산시 물금읍 범어리 [도로명 주소] 경상남도 양산시 물금읍 신주로 40	2676-6 양산물금 우남퍼스 트빌 108동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층					
							516.3754		
						지1		477.5484	
						1층		454.4844	
			공동주택 (아파트)	2층~21층 각					
가	경상남도 양산시 물금읍 범어리	2676-6	대	제3종일반주거지역					
							39,499.1		
						(내)			
						철근콘크리트구조 7층 704호	84.9673	84.9673	306,000,000
			1. 소유권	57.6953					
			대지권	39,499.1x----- 39,499.1	57.6953				
					토지·건물				
					토 지 :		배분내역		
					건 물 :		91,800,000		
							214,200,000		
합 계							₩306,000,000.-		
					이	하	여	백	

토지.건물 감정평가명세표

귀 제시목록[기호(2,3,4) 토지,건물]

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	
2	경상남도 양산시 원동면 원리	360	대	계획관리지역	638	638	363,000	231,594,000	일부 도로저촉 수목 포함
3 (3-1)	경상남도 양산시 원동면 원리	360 위 지상	주택	목조 토기와지붕 단층	46.2	46.2	95,000	4,389,000	760,000 x 5/40 관찰감가
(3-2)	[도로명 주소] 경상남도 양산시 원동면		주택	목조 토기와지붕 단층	59.4	59.4	95,000	5,643,000	760,000 x 5/40 관찰감가
(3-3)	함포2길 15		주택	목조 스레트지붕 단층	13.2	--	--	평가제외	현황 "소재불명"
(3-4)			주택	목조 스레트지붕 단층	16.5	--	--	평가제외	현황 "소재불명"
4	경상남도 양산시 원동면 용당리	1272-1	대	계획관리지역	1 165x- 2	82.5	278,000	22,935,000	임병곤 지분 수목 포함
소 계								₩264,561,000	
ㄱ	(제시외건물) 경상남도 양산시 원동면 원리	360 위 지상	창고, 화장실	조적조 슬래브지붕 단층	(11.5)	11.5	95,000	1,092,500	760,000 x 5/40 관찰감가
소 계								₩1,092,500	
합 계								₩265,653,500.-	

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 경상남도 양산시 물금읍 범어리 소재 "신주중학교" 남측 인근에 위치한 양산물금우남 퍼스트빌 108동 7층 704호이며, 인근지역은 아파트단지, 다가구주택, 일부 근린생활시설 등이 혼재한 주택지대이고, 본건은 주거용 부동산으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 소재 아파트단지까지 차량 접근이 가능하며, 인근 노선버스 정류장의 위치 및 배차간격 등으로 보아 대중교통 여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층 건물 중 7층 704호로서
외벽: 외장석붙임, 시멘트몰탈위 페인트 마감.
내벽: 벽지마감, 일부 내장타일 붙임.
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

전기설비, 위생설비, 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스공급설비 및 난방설비 등 되어 있음.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

평지에 위치한 세장형의 토지로서 아파트단지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 아파트단지 주변으로 대로 및 소로에 접해 있으며, 도로의 폭 및 포장상태 등으로 보아 인접 도로상태는 보통시됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계
미 상 임.

나. 기타참고사항
없 음.

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 경상남도 양산시 원동면 원리 소재 "원동중학교" 북측 인근 및 서측 원거리에 위치하며, 인근지역은 단독주택, 일부 농경지 등이 혼재한 농촌 취락지대이고, 본건은 주거용 부동산으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

- 기호(2) 토지: 본건 토지까지 차량 접근이 가능하며, 인근 노선버스정류장의 위치 및 배차간격 등으로 보아 대중교통 여건은 보통시됨.
- 기호(4) 토지: 본건 토지까지 소형차량 접근은 가능하며, 인근 노선버스정류장의 위치 및 배차간격 등으로 보아 대중교통 여건은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호(2) 토지: 평지에 위치한 부정형의 토지로서 단독주택 건부지로 이용중임.
- 기호(4) 토지: 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서 대부분 주거나지상태(일부 자연생대나무 소재)로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

- 기호(2) 토지: 본건 토지 남측으로 세로(폭 4미터 내외의 포장도로 및 인도)에 접해 있으며, 도로의 폭 및 포장상태 등으로 보아 인접 도로상태는 보통시됨.
- 기호(4) 토지: 본건 토지 남동측으로 소폭(폭 2미터 내외)의 포장도로(일부 비포장도로)에 접해 있으며, 도로의 폭 및 포장상태 등으로 보아 인접 도로상태는 다소 협소한 편임.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(2) 토지: 계획관리지역, 주거개발진흥지구, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만) (저축), 가축사육제한구역(50m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역<수도법>임.
- 기호(4) 토지: 계획관리지역, 가축사육제한구역(50m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역<수도법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

- 기호(2) 토지상에 소량의 수목(매실나무, 수종 미상의 소량의 수목)이 소재하나, 수목의 수종 및 수량, 수령 등으로 보아 본건 토지에 큰 영향은 없겠음.
- 기호(4) 토지상에 소량의 수목(자연생 대나무 등)이 소재하나, 수목의 수종 및 수량, 수령 등으로 보아 본건 토지에 큰 영향은 없겠음.

(7) 공부와의 차이

본건 기호(2,4) 토지 및 인근지역은 토지구획정리가 되지 않은 농촌 취락지대이며, 인접 토지와 지적경계가 다소 불분명한바, 정확한 인접 토지와 지적경계는 별도의 지적측량을 요하니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 가. 임대관계
미 상 임.
- 나. 기타참고사항
없 음.

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

기호(3-1): 목조 토기와지붕(일부 조적조로 보강) 단층 건물로서

- 외벽: 시멘트몰탈위 페인트 마감.
- 내벽: 벽지마감 등.
- 창호: 목재창 구조임.

기호(3-2): 목조 토기와지붕(일부 조적조 및 스투트지붕으로 보강) 단층 건물로서

- 외벽: 시멘트몰탈위 페인트 마감.
- 내벽: 벽지마감 등.
- 창호: 샷시창 및 목재창 구조임.

기호(3-3): 목조 스투트지붕 단층 건물은 현황 "소재불명"임.

기호(3-4): 목조 스투트지붕 단층 건물은 현황 "소재불명"임.

(2) 이용상태

기호(3-1): 단독주택(현황 외관상 공실상태로 추정됨)으로 이용중임.

기호(3-2): 단독주택(현황 외관상 공실상태로 추정됨)으로 이용중임.

기호(3-3): 현황 "소재불명"임.

기호(3-4): 현황 "소재불명"임.

(3) 설비내역

전기설비, 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등 되어 있는 것으로 보이나, 외관상 장기간 공실상태로 보이는바, 일부 설비는 정비가 필요할 것으로 판단됨.

건물 감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 종물

본건 기호(3) 건물의 부합물 및 종물로 보이는 제시외건물 1개동[기호(ㄱ): 후첨 "건물개황도, 사진용지" 참조]이 소재하나, 건물의 구조 및 규모, 용도 등으로 보아 본건 건물에 큰 영향은 없겠음.

(5) 공부와의 차이

- 본건 기호(3-1, 3-2) 건물은 귀 제시목록(공부)상 구조가 "목조 토기와지붕"이나, 현황 벽체 또는 지붕 일부는 "조적조, 스텔지붕"으로 보강되어 있으며, 전반적인 구조 및 규모, 용도 등으로 보아 물적 동일성은 인정된다고 판단됨.
- 본건 기호(3-3, 3-4) 건물은 현황 "소재불명"임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계
미 상 임.

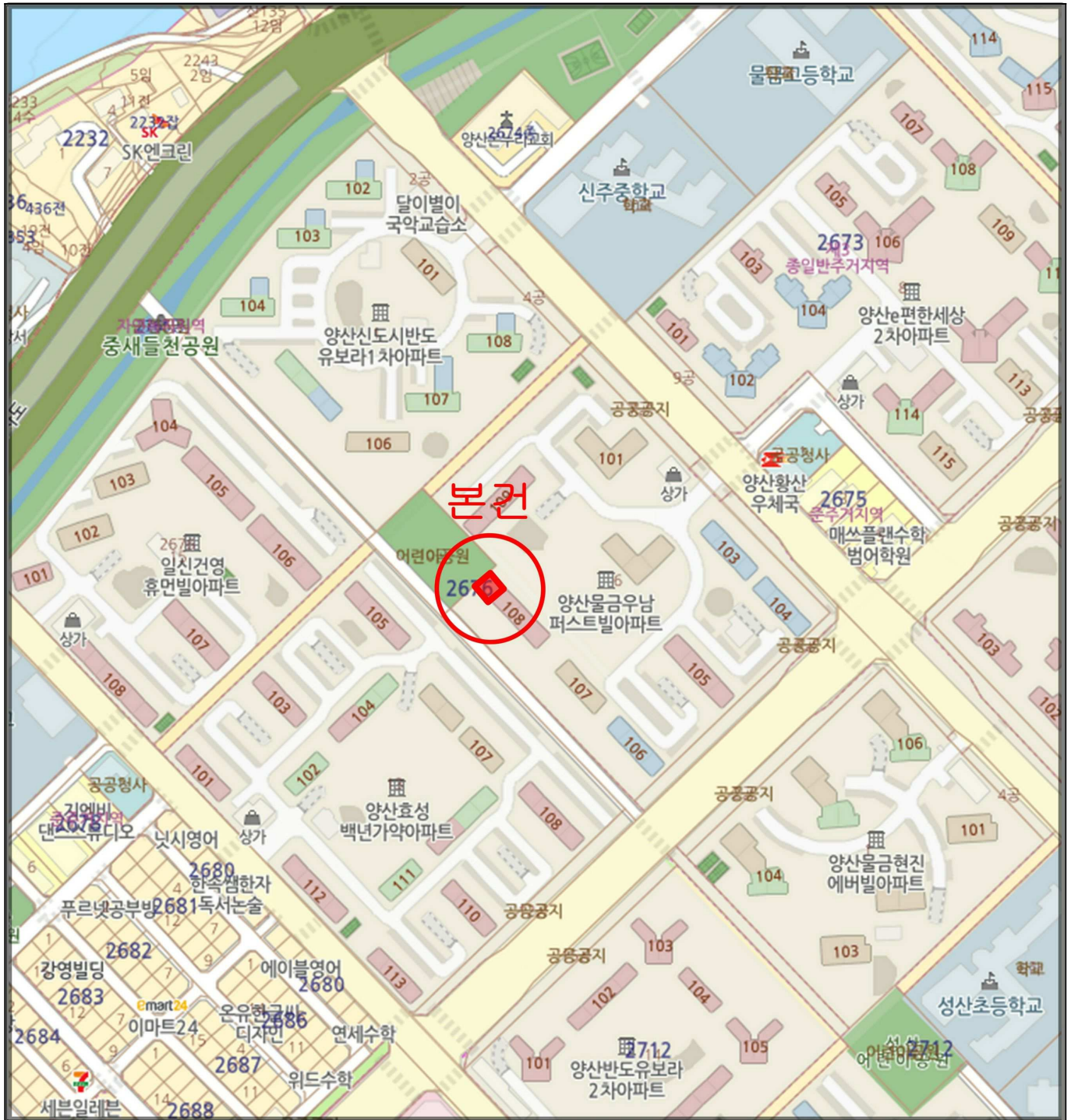
나. 기타참고사항
없 음.

위치도



소재지

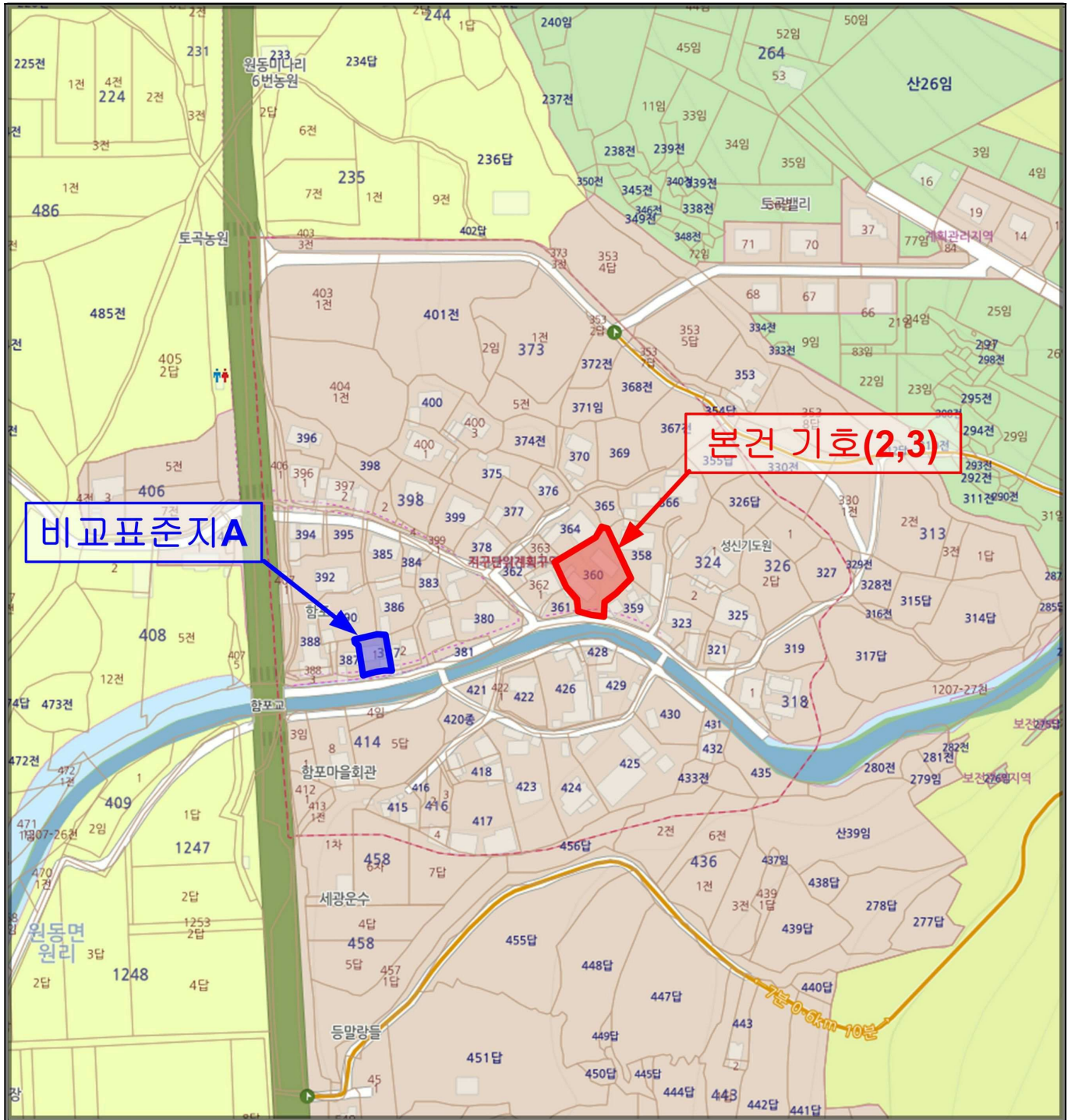
경상남도 양산시 물금읍 범어리 2676-6 양산물금우남퍼스트빌 108동 7층 704호



위치도



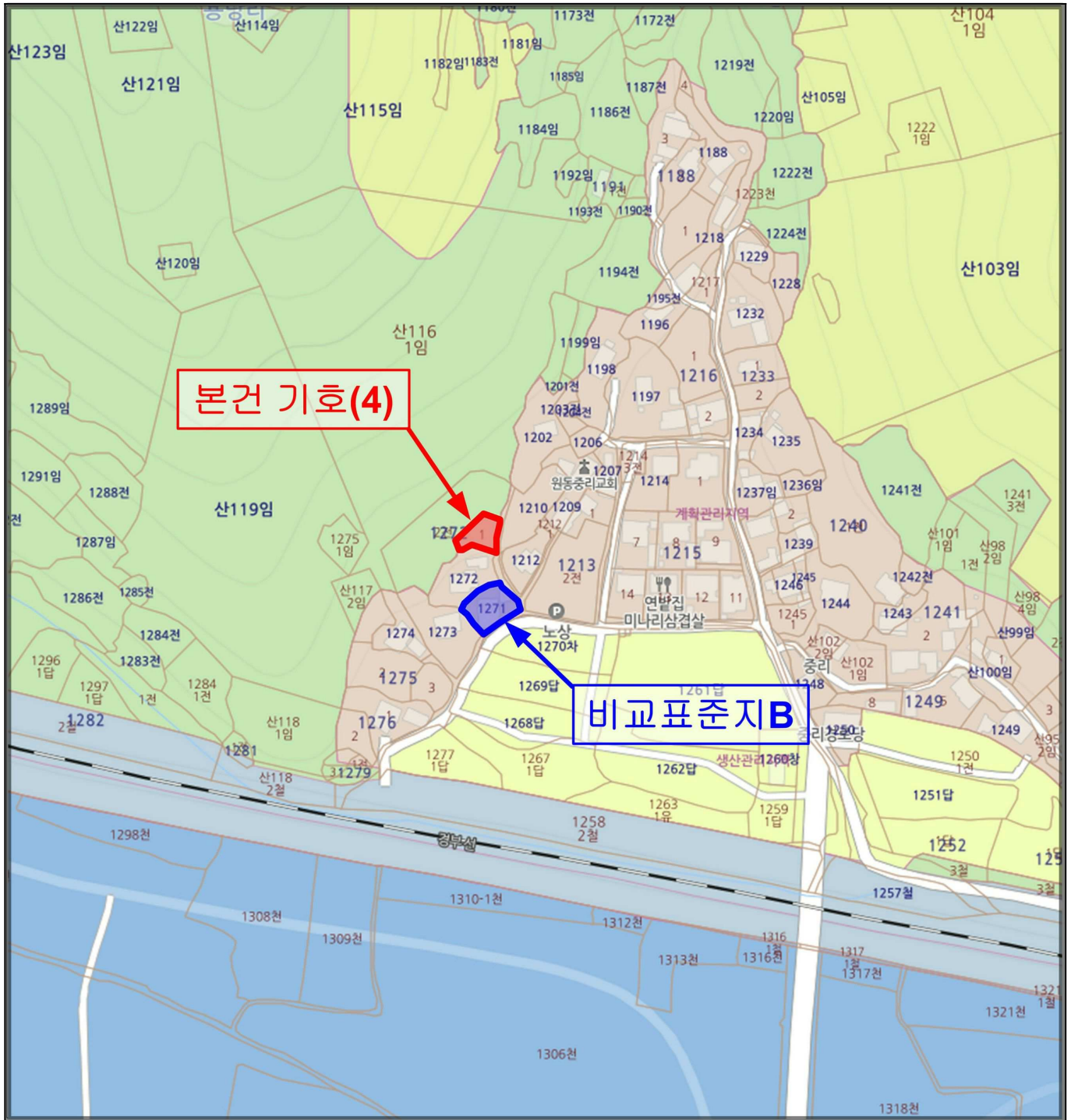
소재지	경상남도 양산시 원동면 원리 360
-----	---------------------



위치도



소재지	경상남도 양산시 원동면 용당리 1272-1
-----	-------------------------



내부구조도



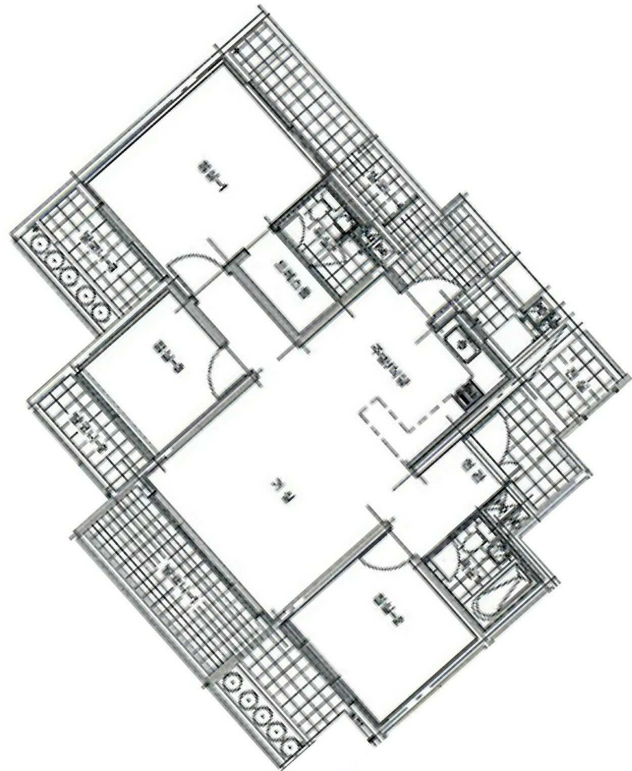
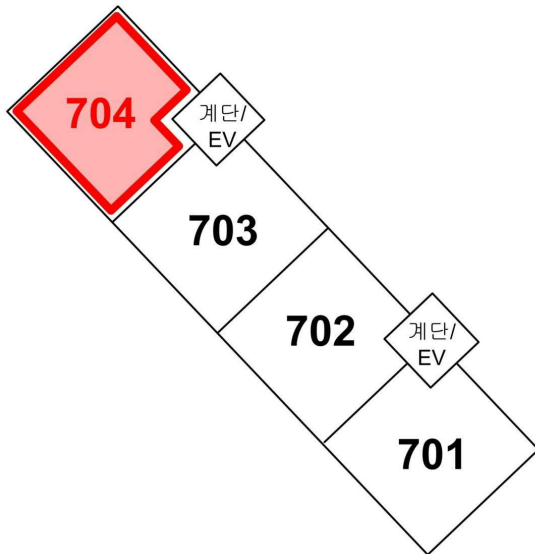
소재지 경상남도 양산시 물금읍 범어리 2676-6 양산물금우남퍼스트빌 108동 7층 704호



NONE SCALE

내부구조도

호별배치도



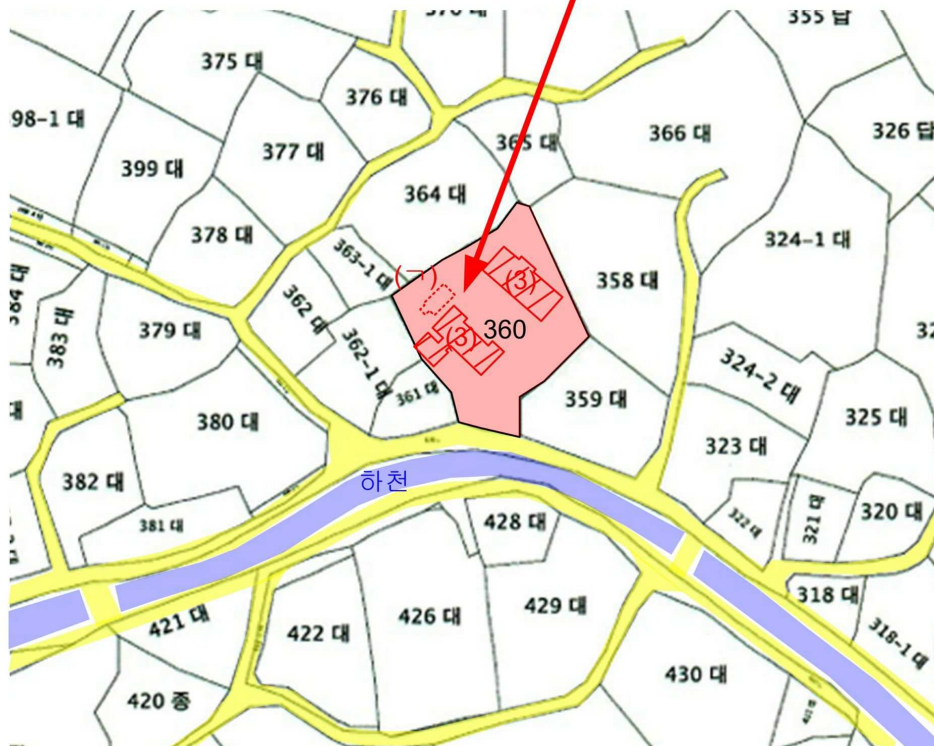
본건(양산물금우남퍼스트빌 108동 7층 704호)

※ 본건 건물의 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 확인할 수 없어 부득이 집합건축물 대장상의 도면 및 외부관찰 등을 통하여 표시하였는바, 발코니 확장여부 등 실제 내부구조가 다소 상이할 수 있으니 경매입찰시 건물의 내부구조 및 관리상태는 재확인하시기 바랍니다.

지 적 도

축척: 1/1,200

기호(2) 토지(360)

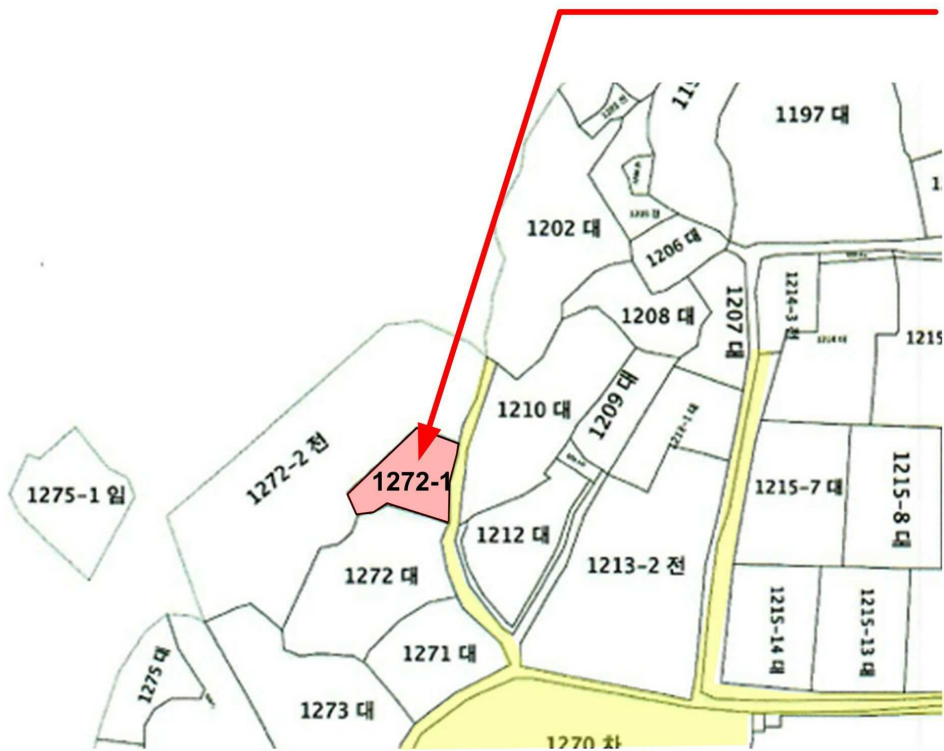


	도로선		평가건물1층		평가건물3층		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		평가건물지층		지적경계선

지 적 도

축척: 1/1,200

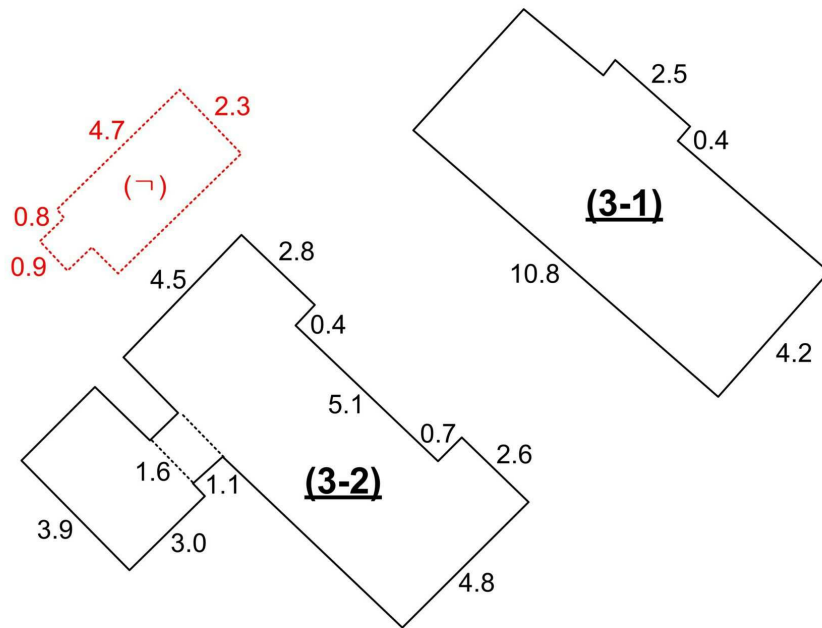
기호(4) 토지(1272-1)



	도로선		평가건물1층		평가건물3층		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		평가건물지층		지적경계선

건물개황도

축척: 1/200



< 건물면적 산출근거 >

기호(3-1) 단층 : $(10.8 \times 4.2) + (2.5 \times 0.4) \approx 46.3 \text{ m}^2$ (공부면적 46.2 m²)

기호(3-2) 단층 : $(4.5 \times 2.8) + (5.1 \times 4.1) + (4.8 \times 2.6) + (1.6 \times 1.1) + (3.9 \times 3.0) \approx 59.4 \text{ m}^2$ (공부면적 59.4 m²)

기호(3-3) 단층 : 현황 “소재불명” (공부면적 13.2 m²)

기호(3-4) 단층 : 현황 “소재불명” (공부면적 16.5 m²)

< 제시외건물면적 산출근거 >

(ㄱ) : 조적조 슬래브지붕 단층(창고, 화장실) : $(4.7 \times 2.3) + (0.8 \times 0.9) \approx 11.5 \text{ m}^2$



(1) (108 7 704)



(1) (108 7 704)



(1) (108 7 704)



(1) (108 7 704)



(2 3)



(2 3)



(3)



(3)

()



(3)



(4)



(4)



(4)