

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	B12311-C-0601
건명	천성산온천레포츠 주식회사 소유물건(2023타경9797)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만



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.

 (주)태평양감정평가법인 울산지사
Pacific Appraisal Co., Ltd



울산광역시 남구 월평로 22 2층(신정동)

대표전화 : 052-265-0220 FAX : 052-265-0229

(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

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

감정평가사 **이재원** (인)

(주)태평양감정평가법인 울산지사
지 사 장 **이재원** (서명 또는 인)

감정평가액	일백일십구억칠천육백일십사만원정 (₩11,976,140,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가목적	경매		
제출처	(제출처: 경매5개)		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	천성산은천레포츠 주식회사 (2023타경9797)		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2023. 11. 16	2023. 11. 16	2023. 11. 16	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m) 또는 수량	종별	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	930	토지	930	-	1,228,140,000
	구분건물	5개	구분건물	5개	-	10,748,000,000
	이 하 여 백					
	합계					
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		김진교 (인)			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 일련번호(1~4) 토지 -

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 평산동 소재 “평산초등학교” 남측 인근에 소재하는 부동산(토지)에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 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.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 결정 의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 11월 16일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2023년 11월 16일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 시산가액 산정을 위한 단가는 유효숫자 둘째자리까지 표시함을 원칙으로 하되, 제곱미터(m^2)당 가격이 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	2023년 개별공시지가 (원/m ²)
1	양산시 평산동	56	210	2종일주	주거나지	답	세로(가)	사다리 평지	611,500
2	양산시 평산동	56-1	566	2종일주	주거기타	주차장	세로(가)	사다리 평지	706,400
3	양산시 평산동	56-6	89	2종일주	주거나지	답	세로(가)	사다리 평지	631,300
4	양산시 평산동	59	65	2종일주	주거나지	답	세로(가)	부정형 평지	660,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

기호	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)					토지거래가액(원) ¹⁾		
ㄱ	양산시 평산동 ○○○	405		2종일주	주거나지	2022.04.15	615,000,000		1,510,000
		-			잡종지	-	615,000,000		
ㄴ	양산시 평산동 ○○○	307		2종일주	주거나지	2022.03.15	370,000,000		1,210,000
		-			전	-	370,000,000		
ㄷ	양산시 덕계동 ○○○	241		2종일주	공업용	2022.05.31	326,620,000		1,360,000
		-			전	-	326,620,000		

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
a	양산시 평산동 ○○○	418	2종일주	주거나지 답	2022.12.07	일반거래	1,420,000	-
b	양산시 평산동 ○○○	280	2종일주	주거기타 답	2021.11.02	담보	1,400,000	-
c	양산시 평산동 ○○○	366	2종일주	주거용 대	2021.07.29	경매	1,530,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
성숙중인 주택지대	2종일주	주거나지	세로변	약 1,200,000원/㎡ ~ 1,400,000원/㎡ 내외	본건 유사

4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경상남도 양산시	최근 1년	대지	48.81	75.20	7
		전	51.74	46.76	9
		답	68.10	62.15	7

[출처: 태인법원경매정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지니고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2023.01.01]

일련 번호	비교 표준지	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
1~4	A	양산시 평산동	57-1	944	2종일주	주거나지	답	세로(가)	사다리 평지	674,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률(%)
A	경상남도 양산시	주거지역	2023.01.01 ~ 2023.09.30 : -0.159 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.013

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1~4	A	2023.01.01 ~ 2023.11.16	$(1 - 0.00159) \times (1 + 0.00013 \times 47/30)$	0.99861

다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최우효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최우효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결정 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 비교표준지와 전체적으로 대등합니다.						
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	1.070
		본건은 비교표준지 대비 행정적조건에서 우세합니다.						
3	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 비교표준지와 전체적으로 대등합니다.						
4	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
		본건은 비교표준지 대비 획지조건에서 열세입니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사 지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)
					지 목			
평가 사례	a	양산시 평산동 ○○○	418	2종일주	주거나지 답	2022.12.07	일반거래	1,420,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율	
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지가액	a	1,420,000	0.99834	1.000	0.903	1,280,131	1.899	
기준시점 비교표준지가액	A	674,700	0.99861	-	-	673,762		
산출내역	시점수정	경상남도 양산시 주거지역 지가변동률 (2022.12.07 ~ 2023.11.16)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	
비교표준지는 비교사례 대비 가로조건 및 획지조건에서 열세입니다.								

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비교 표준지	결정 의견	그 밖의 요인 보정치
1~4	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	1.89

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	674,700	0.99861	1.000	1.000	1.89	1,270,000
2	674,700	0.99861	1.000	1.070	1.89	1,360,000
3	674,700	0.99861	1.000	1.000	1.89	1,270,000
4	674,700	0.99861	1.000	0.950	1.89	1,210,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	1,270,000	210	266,700,000
2	1,360,000	566	769,760,000
3	1,270,000	89	113,030,000
4	1,210,000	65	78,650,000
합계		930	1,228,140,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

가. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황		거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			토지면적(㎡)	건물면적(㎡)		지 목	사용승인일		토지거래금액(원)		
1~4	L	양산시 평산동 ○○○	307		2종일주	주거나지	2022.03.15	370,000,000	-	370,000,000	1,210,000
			-			전					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
L	경상남도 양산시	주거지역	2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.259
			2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.250
			2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.242
			2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.287
			2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.225
			2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.164
			2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.113
			2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.041
			2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.046
			2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.034
			2023.01.01 ~ 2023.09.30 : -0.159
			2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.013

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1~4	L	2022.03.15 ~ 2023.11.16	$(1 + 0.00259 \times 17/31) \times (1 + 0.00250) \times$ $(1 + 0.00242) \times (1 + 0.00287) \times$ $(1 + 0.00225) \times (1 + 0.00164) \times$ $(1 + 0.00113) \times (1 + 0.00041) \times$ $(1 - 0.00046) \times (1 - 0.00034) \times$ $(1 - 0.00159) \times (1 + 0.00013 \times 47/30)$	1.01251

라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

■ 지역요인 비교

결 정 의 견	지 역 요 인 비 교 치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	L	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
		본건은 거래사례 대비 가로조건에서 우세합니다.						
2	L	1.05	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	1.124
		본건은 거래사례 대비 가로조건 및 행정적조건에서 우세합니다.						
3	L	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
		본건은 거래사례 대비 가로조건에서 우세합니다.						
4	L	1.05	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.998
		본건은 거래사례 대비 가로조건에서 우세하나 획지조건에서 열세입니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	1,210,000	1.000	1.01251	1.000	1.050	1,290,000
2	1,210,000	1.000	1.01251	1.000	1.124	1,380,000
3	1,210,000	1.000	1.01251	1.000	1.050	1,290,000
4	1,210,000	1.000	1.01251	1.000	0.998	1,220,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	1,290,000	210	270,900,000
2	1,380,000	566	781,080,000
3	1,290,000	89	114,810,000
4	1,220,000	65	79,300,000
합계		930	1,246,090,000

3. 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1~4	1,228,140,000	1,246,090,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 토지 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	1,228,140,000
합 계	1,228,140,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	1,228,140,000
합 계	1,228,140,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 일련번호(5~9) 구분건물 -

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 평산동 소재 “평산초등학교” 남측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 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.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「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.

4.2. 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 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 주거용 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.

4.3. 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 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 11월 16일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2023년 11월 16일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘호별배치도’ 및 ‘구분건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 시산가액 산정을 위한 단가는 유효숫자 둘째자리까지 표시함을 원칙으로 하되, 제곱미터(m²)당 가격이 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시하였습니다.
- 일련번호(8) 구분건물은 귀 제시목록상 전유면적이 303.6m²이나 집합건축물대장상 303.06m²로서 감정평가 목적을 감안하여 집합건축물대장상의 전유면적을 기준으로 평가하였습니다.
- 본건 구분건물에 집합건축물대장상 위반건축물이 등재되어 있는 상태로 소유자측 관계인 탐문조사 결과 일련번호(7) 외부에 소재하는 가추(샷시구조 및 일부벽체이용 아크릴지붕 3층소재)인 것으로 조사되었으니 경매진행시 재확인을 요하며, 위반건축물로 인해 일련번호(7)의 사용수익에 제한을 받는경우의 가액은 별첨 “구분건물 감정평가명세표” 부분에 부기하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 일련번호(5) 구분건물은 현재 목욕탕 및 부속설비(펌프 및 보일러설비 등)가 되어있는 상태로써 각종 부대설비의 비용 및 현재의 이용상태 등을 감안하여 가치형성요인(단지내부요인)에서 반영하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 일련번호(7) 구분건물은 건축물 현황도면상 근린생활시설(관리주택 및 사무실, 직원숙소 등)이나 직원숙소 부분을 석고보드 및 판넬 등으로 구획을 구분하여 12개호로 사용중인 상태로서, 일시적인 이용상황으로 판단되어 이에 구애받지 않고, 전체를 공부상의 용도인 근린생활시설을 기준으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 부동산

소재지	경상남도 양산시 평산동 52			건물명	홍산온천랜드			
주용도	제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 운동시설			사용승인일	2004.01.31			
구조	(에이동)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 (비이동)철근콘크리트구조 폴리카보네이트지붕			층수	(에이동)지하1층/지상3층 (비이동)지상2층			
동수	2동			세대수 (호수)	5호			
일련번호	동·층·호	용도위치	전유면적 (㎡)	공용면적 ¹⁾ (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)	
5	에이동 1층 101호	근린생활 시설	-	2,381.88	191.65	2,573.53	92.55	1,835.86
6	에이동 2층 201호	근린생활 시설	-	2,323.38	164.06	2,487.44	93.40	1,571.61
7	에이동 3층 301호	근린생활 시설	-	1,275.82	103.63	1,379.45	92.49	992.69
8	비이동 1층 101호	근린생활 시설	-	303.06	24.62	328.22	92.50	235.8
9	비이동 2층 201호	근린생활 시설	-	296.93	24.11	321.04	92.49	231.04

1) 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
			위치		사용승인일		
ㄱ	평산동 485-7	광동빌라 다동 1층 000	제2종 근린생활시설	70.3	2022.05.17	150,000,000	2,133,712
			-		1997.12.08		
ㄴ	평산동 100-3	1층 000	제1종 근린생활시설	48.13	2022.02.23	137,500,000	2,856,846
			-		2014.08.29		
ㄷ	평산동 1108-88	경보그린타워 상가6동 3층 000	제2종 근린생활시설	47	2021.03.27	49,000,000	1,042,553
			-		1992.11.13		
ㄹ	평산동 104-1	덕계유토피아 6층 000	교육연구 및 복지시설	474.73	2022.12.25	450,000,000	947,907
			-		2006.04.25		

[출처: 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위치	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	평산동 340-5	백산빌 1층 000	근린생활시설 -	143.94	2023.07.05 2016.01.27	공매	377,000,000	2,619,146
b	평산동 46-1	새진흥아파트(상가동) 305동 1층 000	판매시설 -	64	2021.11.15 1993.01.21	담보	120,000,000	1,875,000
c	평산동 600	양산천성산한일 유엔아이아파트 상가동 1층 000	제2종 근린생활시설 -	46.2	2020.01.09 2008.06.30	담보	100,000,000	2,164,502
d	평산동 600	양산천성산한일유엔아 이아파트 상가동 2층 000	제1종 근린생활시설 -	144.4	2022.06.29 2008.06.30	담보	180,000,000	1,246,537
e	평산동 103-1	리스피아빌딩 3층 000	근린생활시설 -	175.083	2021.06.23 2004.07.14	경매	315,000,000	1,799,146

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	가격수준(원/전유㎡)	비 고
성숙중인 주택지대	근린생활시설	1층	-	약 2,000,000원/㎡ ~ 2,500,000원/㎡ 내외	본건 유사
		2,3층	-	약 1,200,000원/㎡ ~ 1,500,000원/㎡ 내외	본건 유사

4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경상남도 양산시	최근 1년	근린상가	60.55	53.98	12

[출처: 태인법원경매정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

1.1. 거래사례 선정

1.1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
				위치		사용승인일		
5~9	ㄱ	평산동 485-7	광동빌라 다동 제1층 ○○○	제2종 근린생활시설	70.3	2022.05.17	150,000,000	2,133,712
				-		1997.12.08		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

1.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

1.3.1. 한국부동산원 통계지수

일련 번호	지 역	유 형	적용 통계지수
5~9	경남 계	상업용	- 집합상가 자본수익률
			2022년 02분기 : 0.5%
			2022년 03분기 : 0.39%
			2022년 04분기 : -0.12%
			2023년 01분기 : -0.33%
			2023년 02분기 : -0.18%
			2023년 03분기 : -0.18%
			2023년 04분기 : -0.18% (2023년 03분기 자료)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	기 간	계 산 식	시점수정치
5~9	ㄱ	2022.05.17 ~ 2023.11.16	$(1+0.005 \times 45 \div 91) \times (1+0.0039) \times (1-0.0012)$ $\times (1-0.0033) \times (1-0.0018) \times (1-0.0018)$ $\times (1-0.0018 \times 47 \div 92) \approx 0.99734$	0.99734

1.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

1.4.1. 가치형성요인 비교항목 [상업용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세 부 항 목	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	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
5	ㄱ	0.90	1.15	0.95	1.00	0.983
본건은 사례 대비 단지외부요인 및 호별요인에서 열세이나 단지내부요인에서 우세합니다.						
6	ㄱ	0.90	1.10	0.65	1.00	0.644
본건은 사례 대비 단지외부요인 및 호별요인에서 열세이나 단지내부요인에서 우세합니다.						
7	ㄱ	0.90	1.10	0.60	1.00	0.594
본건은 사례 대비 단지외부요인 및 호별요인에서 열세이나 단지내부요인에서 우세합니다.						
8	ㄱ	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900
본건은 사례 대비 단지외부요인에서 열세입니다.						
9	ㄱ	0.90	1.00	0.70	1.00	0.630
본건은 사례 대비 단지외부요인 및 호별요인에서 열세입니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

일련 번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
5	1층 101호	2,133,712	1.000	0.99734	0.983	2,091,859
6	2층 201호	2,133,712	1.000	0.99734	0.644	1,370,455
7	3층 301호	2,133,712	1.000	0.99734	0.594	1,264,053
8	1층 101호	2,133,712	1.000	0.99734	0.900	1,915,232
9	2층 201호	2,133,712	1.000	0.99734	0.630	1,340,662

1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
5	1층 101호	2,091,859	2,381.88	4,980,000,000
6	2층 201호	1,370,455	2,323.38	3,180,000,000
7	3층 301호	1,264,053	1,275.82	1,610,000,000
8	1층 101호	1,915,232	303.06	580,000,000
9	2층 201호	1,340,662	296.93	398,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 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.

구 분	감정평가액(원)
구분건물	10,748,000,000
합 계	10,748,000,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	10,748,000,000
합 계	10,748,000,000

(토 지) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/m ²)	금 액(원)	
1	경상남도 양산시 평산동	56	답	제2종 일반주거지역	210	210	1,270,000	266,700,000	
2	경상남도 양산시 평산동	56-1	주차장	제2종 일반주거지역	566	566	1,360,000	769,760,000	
3	경상남도 양산시 평산동	56-6	답	제2종 일반주거지역	89	89	1,270,000	113,030,000	
4	경상남도 양산시 평산동	59	답	제2종 일반주거지역	65	65	1,210,000	78,650,000	
합 계								₩1,228,140,000.-	
					이	하	여	백	

(구분건물) 감정평가명세표

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 평산동	52 홍산 온천랜드 에이동	제1종 근린생활 시설, 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 3층 1층 2층 3층 지하1층	2,381.88			
	[도로명주소] 경상남도 양산시 평산북2길 28							
5			대	(내)	4,867		현황지번기준	
6			철근콘크리트조	1층 101호	2,381.88	2,381.88	4,980,000,000 비준가액 (공용면적 포함)	
		1.	소유권	-----	-----	1,835.86		
			대지권		4,867			
			(내)					
6			철근콘크리트조	2층 201호	2,323.38	2,323.38	3,180,000,000 비준가액 (공용면적 포함)	
		1.	소유권	-----	-----	1,571.61		

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				대지권	4,867			
				(내)		토지·건물	배분내역	
						토 지 :	1,590,000,000	
						건 물 :	1,590,000,000	
7				철근콘크리트조				
				3층 301호	1,275.82	1,275.82	1,610,000,000	비준가액
			1.	소유권	992.69			(공용면적
				-----	-----	992.69		포함)
				대지권	4,867			
				(내)		토지·건물	배분내역	
						토 지 :	805,000,000	
						건 물 :	805,000,000	
	경상남도 양산시 평산동	52 흥산 온천랜드 비이동	제2종 근린생활 시설사무소 ,운동시설	철근콘크리트구조 폴리카보 네이트지붕 2층				
	[도로명주소] 경상남도 양산시 평산북2길 28							
1	"	"	대		4,867			현황지번기준
				(내)				
8				철근콘크리트조				건축물대장
				1층 101호	303.06	303.06	580,000,000	기준면적
			1.	소유권	235.8			비준가액
								(공용면적
								포함)

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				-----	-----	235.8		
				대지권	4,867			
							토지·건물 배분내역	
							토 지 : 290,000,000	
							건 물 : 290,000,000	
				(내)				
9				철근콘크리트조				
				2층 201호	296.93	296.93	398,000,000	비준가액
			1.	소유권	231.04			(공용면적 포함)
				-----	-----	231.04		
				대지권	4,867			
							토지·건물 배분내역	
							토 지 : 199,000,000	
							건 물 : 199,000,000	
	(부가: 본건에	소재하는	위반건축물	로 인해 일련번호	(7)의사용수익에	영향이 있는	경우의 구분건물	가액)
7				철근콘크리트조				
				3층 301호	1,275.82	1,275.82		1530000000원
			1.	소유권	992.69			
				-----	-----	992.69		
				대지권	4,867			
	합 계						₩10,748,000,000.-	
				이	하	여	백	

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 평산동 소재 "평산초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 성숙중인 주택지대로서 단독주택 및 근린생활시설, 나지, 공장 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 일반적인 대중교통 상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1,3) : 사다리형에 가까운 평지로서 주거나지입니다.
일련번호(2) : 사다리형에 가까운 평지로서 주거기타(주차장)로 이용중입니다.
일련번호(4) : 부정형의 평지로서 주거나지입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1~3) : 본건 동측으로 6m 내외의 도로에 접합니다.
일련번호(4) : 본건 남측으로 6m 내외의 도로에 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1~3) : 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역 (모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 온천공보호구역<온천법>
일련번호(4) : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

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) | |

(7) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상입니다.

기 타: 해당사항 없습니다.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | | (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 양산시 평산동 소재 "평산초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 성숙중인 주택지대로서 단독주택 및 근린생활시설, 나지, 공장 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 일반적인 대중교통 상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

일련번호(5~7). 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층건물중 1층 101호 외로서,
-외벽: 치장석붙임마감, 몰탈 위 페인팅,
-내벽: 치장석 붙임마감, 타일마감, 인테리어마감,
-창호: 샷시단창 및 강화유리샷시 등입니다.

일련번호(8,9). 철근콘크리트구조 폴리카보네이트지붕 2층건물중 1층 101호 외로서,
-외벽: 치장석붙임마감, 몰탈 위 페인팅,
-내벽: 벽지 및 타일마감, 목재마감,
-창호: 샷시단창 및 강화유리샷시 등입니다.

(4) 이용상태

일련번호(5~7): 공히 근린생활시설(천성산온천랜드 및 부속시설, 일부 기도원 등)로 이용중입니다.
일련번호(8,9): 근린생활시설로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 급 배수설비 및 전기설비, 일련번호(5)에 목욕탕 관련설비(펌프 및 보일러설비 등), 화재경보설비, 일련번호(5~7)에 승강기설비 등이 되어 있으며, 전반적인 관리상태는 보통입니다.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 건물의 구조	(4) 이용상태
(5) 설비내역	(6) 토지의 형상 및 이용상태	(7) 인접 도로상태등	
(8) 토지이용계획 및 제한상태		(9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(6) 토지의 형상 및 이용상태

평산동 52: 부정형의 완경사지로서 상업용 건물부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

평산동 52: 본건 서측으로 8m 내외, 남측으로 6m 내외의 도로에 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

평산동 52: 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합),
가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역
<교육환경 보호에 관한 법률>,온천공보호구역<온천법>

(9) 공부와의 차이

- 일련번호(5~9) 구분건물의 대지권의 목적인 토지는 귀 제시목록상 "경상남도 양산시 웅상을 평산리 52"이나 2007.04.01 행정구역 명칭변경으로 현황은 "경상남도 양산시 평산동 52"로서 현황명칭을 기준으로 표기하였습니다.

- 일련번호(8) 구분건물은 귀 제시목록상 전유면적이 303.6㎡이나 집합건축물대장상 303.06㎡로서 감정평가 목적을 감안하여 집합건축물대장상의 전유면적을 기준으로 평가하였습니다.

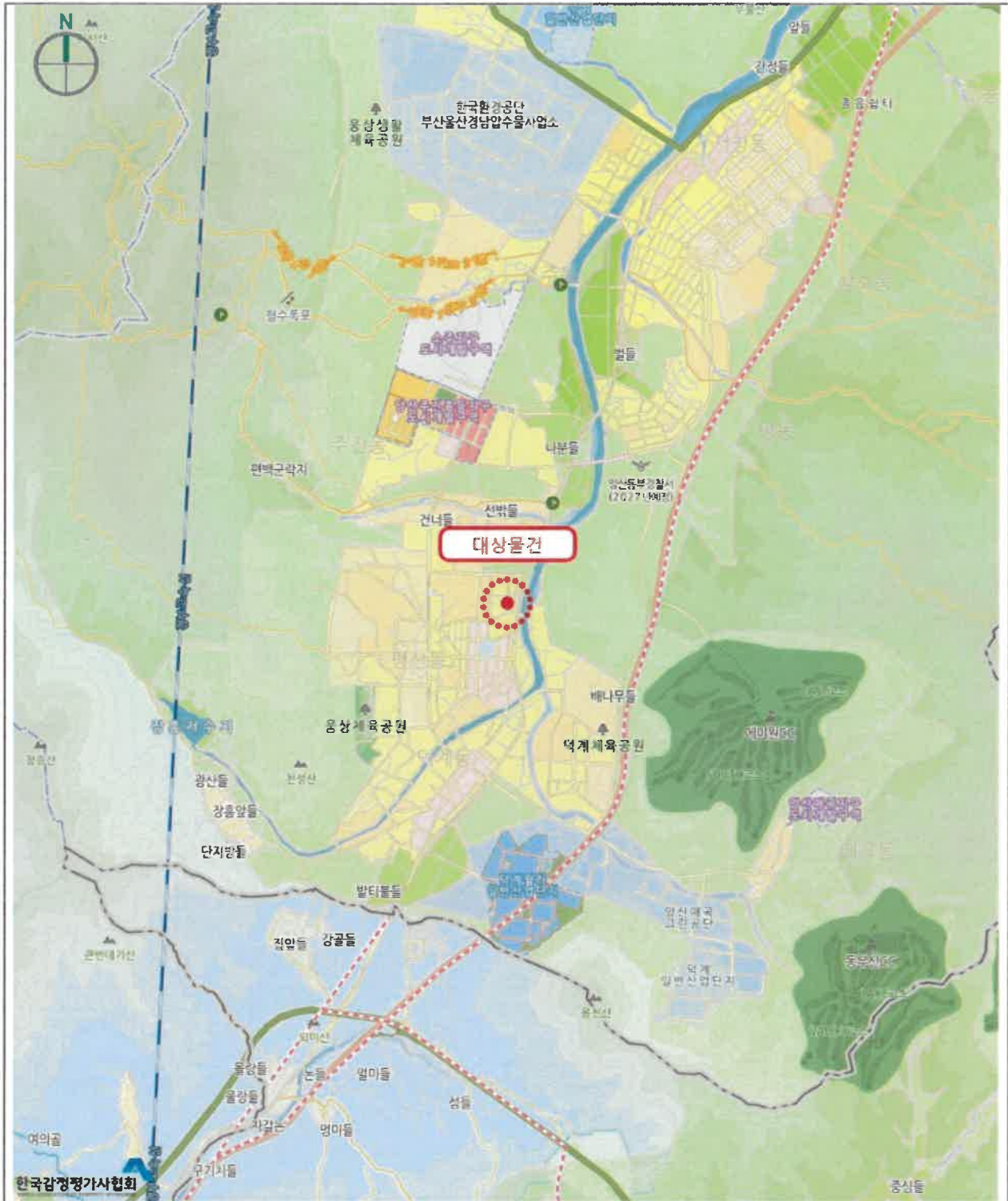
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상입니다.
기 타: 해당사항 없습니다.

광역위치도

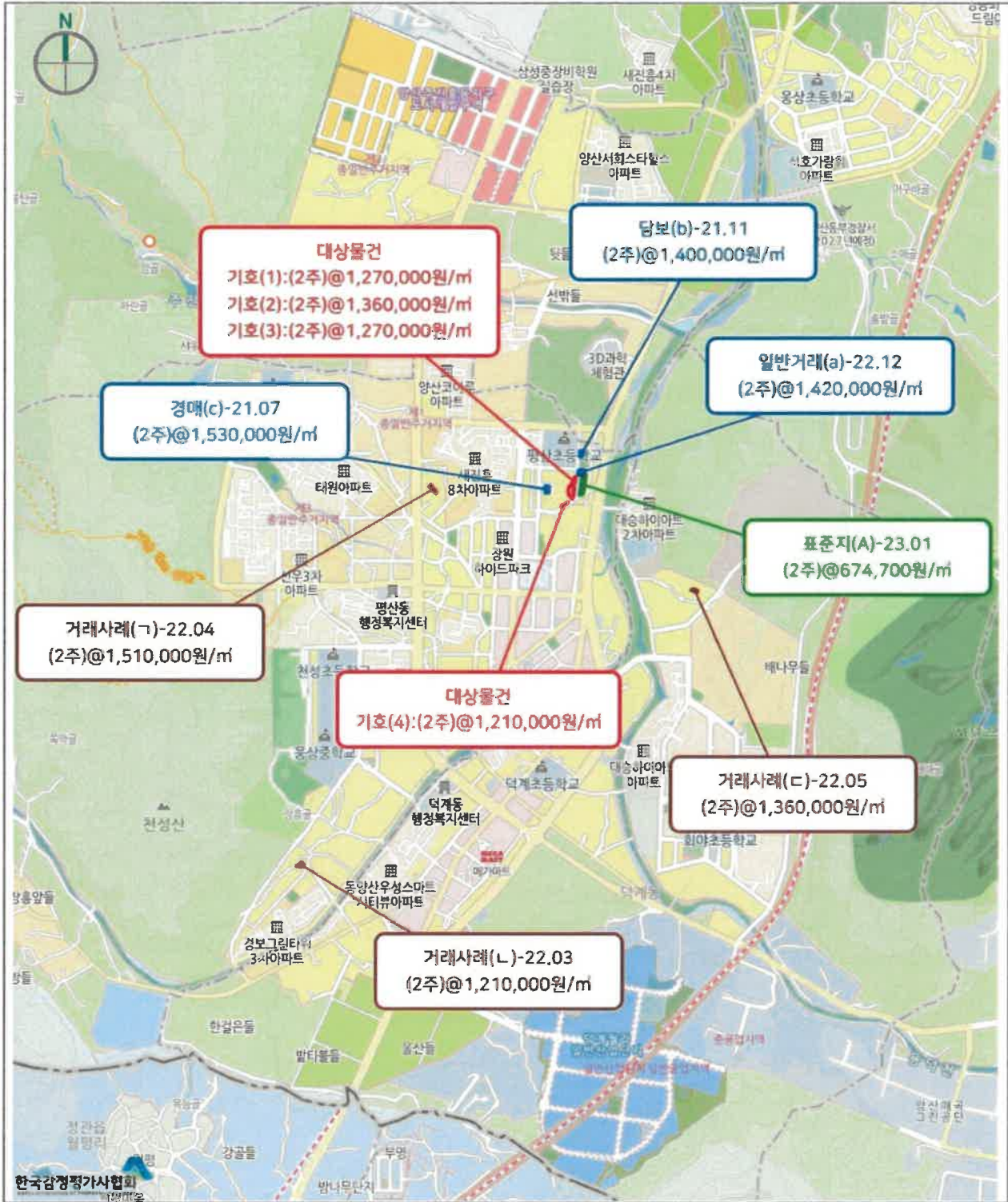
소재지

경상남도 양산시 평산동 56 위



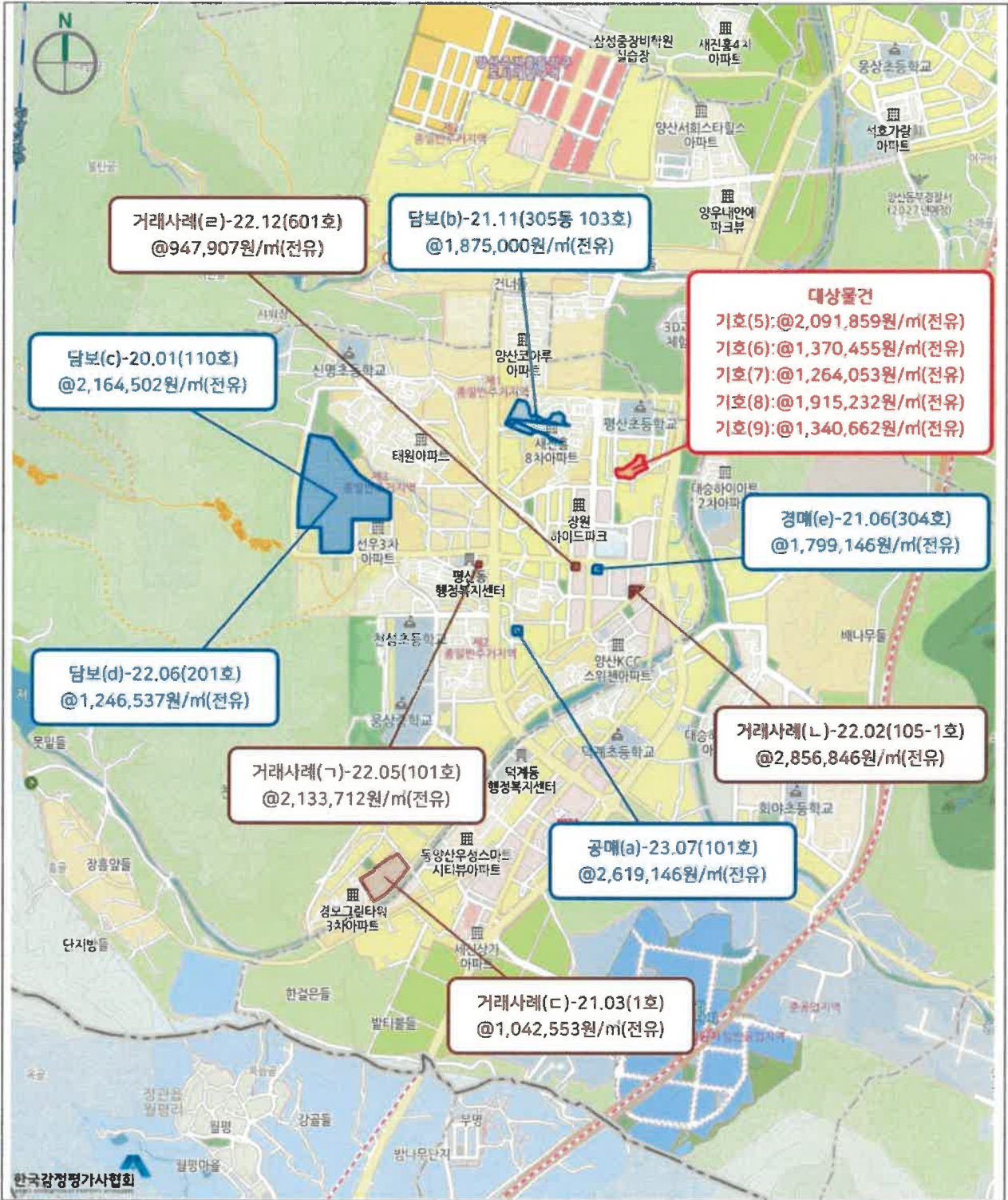
상 세 위 치 도

소재지 경상남도 양산시 평산동 56 외



상 세 위 치 도

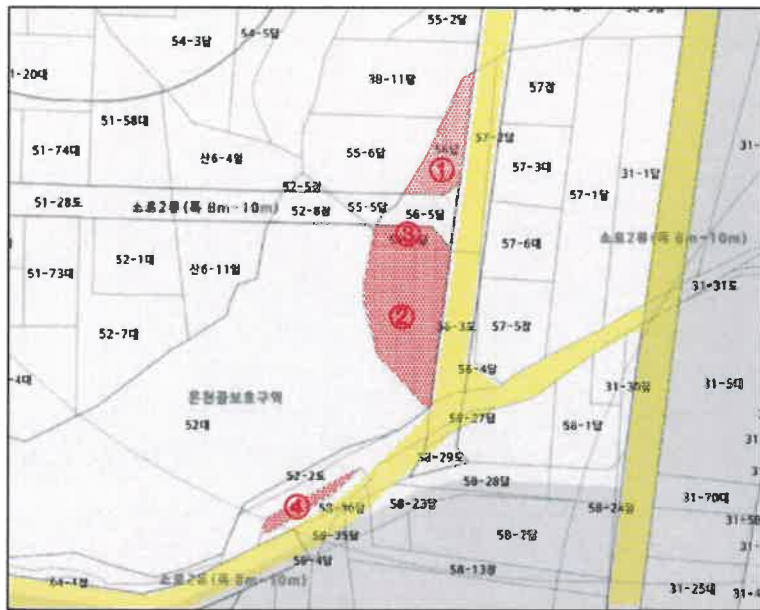
소재지 경상남도 양산시 평산동 52 흥산온천랜드 에이동 1층 101호 외



지 적 개 황 도

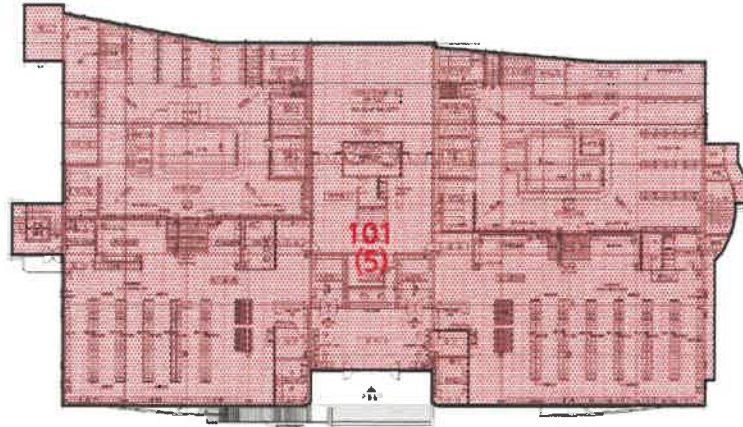


지적개황도 S = 1/944

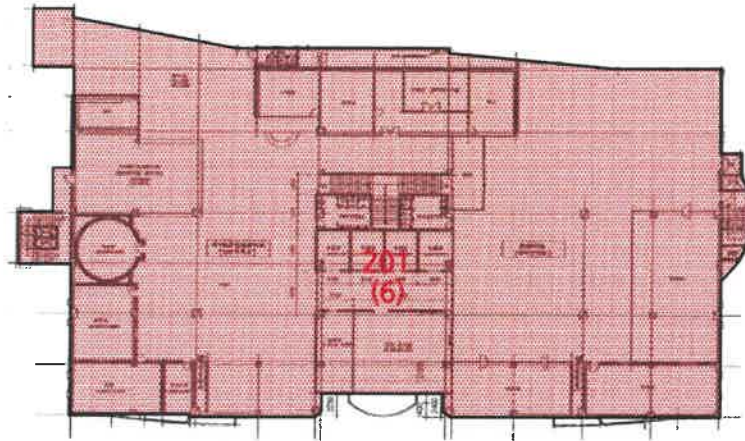


범례	평가대상토지	평가건물 1층	제시외건물
	도로	평가건물 2층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 3층 이상	용도지역구분선

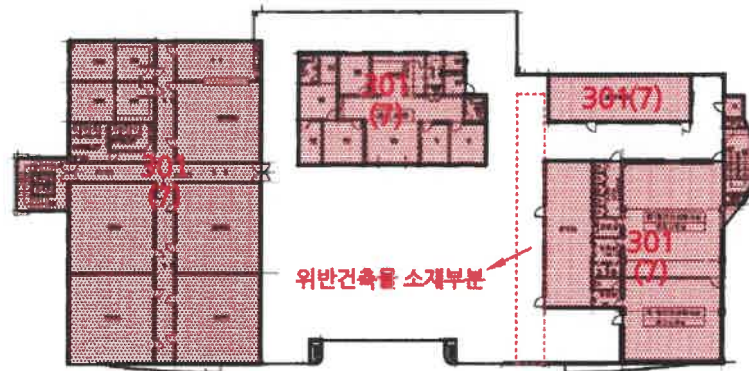
호 별 배 치 도



[홍산은천렌드 에이동 1층 호별배치도]

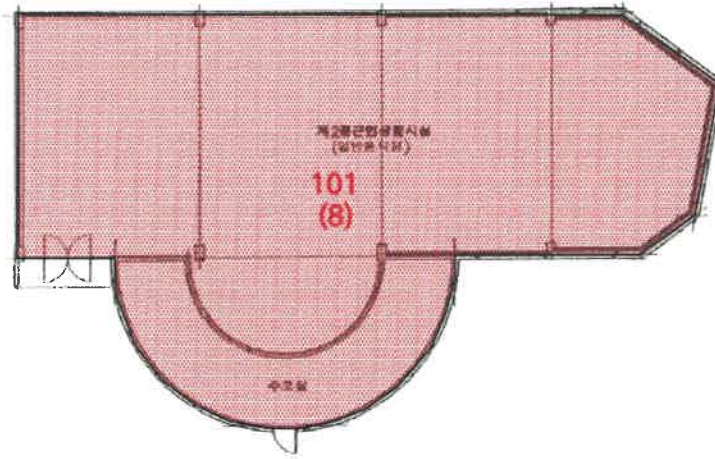


[홍산은천렌드 에이동 2층 호별배치도]

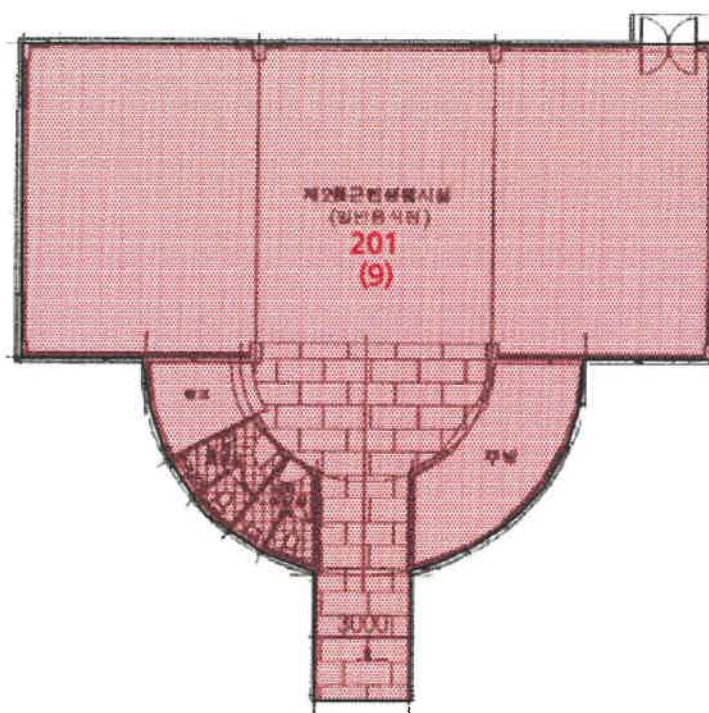


[홍산은천렌드 에이동 3층 호별배치도]

호 별 배 치 도



[홍산은천렌드 비이동 1층 호별배치도]



[홍산은천렌드 비이동 2층 호별배치도]

사 진 용 지



일련번호(1) 근경



일련번호(2,3) 근경

사 진 용 지



일련번호(4) 근경



일련번호(1~4) 및 주변전경

사 진 용 지



일련번호(5~7) 전경



일련번호(5) 내부전경

사 진 용 지



일련번호(6) 내부전경



일련번호(7) 내부전경

사 진 용 지



일련번호(7) 외부 위반건축물



일련번호(8,9) 전경

사 진 용 지



일련번호(8) 내부전경



일련번호(9) 내부전경