

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 망 김부곤의 재산상속인 장경희 외  
1명 소유물건(2023타경108519)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 이종만

감정평가서번호: sk230712

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

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

감 정 평 가 사 (인)  
박 성 근

감정평가액	이천삼십일만육천원정(W20,316,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	망 김부곤의 재산상속인 장경희 외 1명 (2023타경108519)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.07.20	2023.07.20 ~ 2023.07.20	2023.07.24	
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
	토지	20 94,810x--- 140	토지	13,544	-	20,316,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>					W20,316,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 원동면 선리 소재 “다람쥐골마을” 북서측 인근에 위치하는 토지로 울산지방법원의 경매 목적의 감정평가 건입니다.

### 2. 대상물건개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	개별지가(원/㎡) 2023.1.1
1	경상남도 양산시 원동면 선리 산160	임야	94,810	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	473

※매각지분 공유자 장경희지분 140분의 12 및 공유자 김민주 지분 140분의 8전부

### 3. 실지조사 및 기준시점

#### 1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2022.01.04.로 하였습니다.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2022.01.04.에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 3)기타

1. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의하였습니다.
2. 본건 토지는 광평수의 임야로서 지형 상 경계부분이 육안으로 불명확한 바 정확한 경계 확인은 측량 등으로 확인 가능하며, 본건 토지 및 경계부분에 미확인 분묘가 있을 수 있으므로 경매진행 및 입찰시 재확인을 요합니다.
3. 본건 토지는 공유지분토지 중 매각지분 공유자 장경희 지분 140분의 12 및 공유자 김민주 지분 140분의 8전부의 평가로서 지분위치확정 제시가 없어 전체 토지를 기준으로 평가하여 지분면적으로 안분하여 평가하였습니다

## 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.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 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) 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가 목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액과 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였습니다.

### 3) 기타

본건 토지상에 자생하는 임목은 임야거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 토지 감정평가액의 산출근거

### 1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1) 비교표준지

(공시기준일: 2023. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	경상남도 양산시 원동면 선리 산176	임야	10,413	자연림	농림지역	세로(불)	부정형 급경사	922

#### 2) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 상대표준지 중 A표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 3) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도 지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

경상남도 양산시 (23.01.01~23.07.20 ) (농림)

2023.01.01 ~ 2023.05.31 : 0.128

2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.042

$( 1 + 0.00128 ) * ( 1 + 0.00042 * 50/31 )$

≒ 1.00196

## 4) 지역요인 비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 5) 개별요인 비교 (본건/비교표준지)

개 별 요 인			격차율 (본건1/ 표준지A)	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 조 근 건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.90	도로와의 접근성에서 본건이 열세합니다.
		인근취락과의 접근성		
		인도의 배치, 폭 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.85	표고, 지세 등에서 본건이 열세합니다
		지세, 방위 등		
	방위			
	경사			
	경사면의 위치			
	경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등합니다
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기 조 타 건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기 타		
격차율 누계			0.765	

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 6) 그 밖의 요인 보정

### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

### 나. 인근 감정평가사례

[자료출처: 한국감정평가사협회]

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가목적
						기준시점
#1	양산시 원동면 선리 산000	임야	9,805.75	농림지역	@1,500	공매
						2022.02.18

### 다. 인근지역 지가수준

구분	지가수준(원/㎡)	비고
본건 토지와 유사한 토지	1,000-2,000	

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 경매낙찰통계

출처: 태인경매정보

구분(양산시)	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰건율(%)
최근6개월 임야	61.69	13	34.21

마. 격차율의 산정

(1) 개요

감정평가사례 중 인근 지역 내 용도지역, 지목, 이용상황 등 본건과 가격형성요인이 유사한 적정평가사례를 선정하여, 가격시점 현재 감정평가사례를 기준으로 시점 수정 후 표준지와 지역요인, 개별요인 비교를 통하여 표준지의 적정가격을 산정한 후, 공시기준일로부터 현재까지의 지가변동률을 반영한 표준지의 공시지가를 비교하여 그 밖의 요인 보정치로 산정함.

(2) 사례의 선정 및 격차율 산출

표준지와 위치적, 물적 비교가 가능하며 경사도 등이 유사하여 비교사례로서 적정하다고 판단되는 사례인 <#1>을 선정하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

● 격차율 산식

감정평가사례기준 표준지가액: 감정평가사례 x 지가변동률 x 지역요인 x 개별요인
시점수정 한 표준지가액: 표준지 공시지가 x 지가변동률

비교표준지(A)와 평가선례(#1)

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	격차율 산 정	격차율 결 정
평가선례#<1> 기준 표준지가액	1,500	1.01330	1.00	1.320	2,006	2.173	2.17
시점수정한 표준지(A)가액	922	1.00196			923		
산 정 내 역	시점수정	양산시 농림지역 2022.02.18.-2023.07.20.: 1.01330					
	지역요인	지역요인은 인근지역으로 대등합니다.(1.00)					
	개별요인	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계	
		1.10	1.20	1.00	1.00	1.320	
		표준지가 도로 접근성 등 접근조건 및 지세 등 자연조건에서 선례보다 우세합니다.					

바. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가사례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 됩니다.(2.17)

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	922	1.00196	1.00	0.765	2.17	1,533	1,500

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 거래사례 선정

#### 가. 선정기준

인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한상태, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 정상적인 거래사례를 선정합니다.

#### 나. 인근 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)
ㄱ	2022.08.25	양산시 원동면 선리 산000-0	농림지역	임야	3,200	2,125

#### 다. 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하며 비교성이 인정되는 거래사례 “ㄱ”을 선정하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

## 3) 시점수정

경상남도 양산시 (22.08.25~23.07.20 ) (농림)

2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.060

2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.460

2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.027

2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.166

2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.016

2023.01.01 ~ 2023.05.31 : 0.128

2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.042

$( 1 + 0.00060 * 7/31 ) * ( 1 + 0.00460 ) * ( 1 + 0.00027 ) * ( 1 + 0.00166 ) * ( 1 + 0.00016 ) * ( 1 + 0.00128 ) * ( 1 + 0.00042 * 50/31 )$

≒ 1.00881

## 4) 지역요인 비교

대상 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 5) 개별요인 비교

개 별 요 인			격차율 (본건/ 거래사례)	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 조 근 건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.90	대등합니다
		인근취락과의 접근성		
		인도의 배치, 폭 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.72	표고, 지세 등에서 열세합니다
		지세, 방위 등		
	방위			
	경사			
	경사면의 위치			
	경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등합니다
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기 조 타 건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다
		기 타		
격차율 누계			0.648	

## 6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,125	1.00	1.00881	1.00	0.648	1,389	1,400

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 4. 토지 시산가액 검토 및 결정

### 1) 토지 시산가액

대상	구분	단가(원/㎡)	비고
기호(1)토지	공시지가기준법	1,500	
	거래사례비교법	1,400	

### 2) 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

대상	적용단가(원/㎡)	비고
기호(1) 토지	1,500	

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
기호(1)	13,544	1,500	20,316,000	94,810*20/140

### 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 상기와 같이 결정하였습니다.

## 토지건물감정평가명세표

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 원동면 선리	산160	임야	농림지역	94810 *20/140	13,544	1,500	20,316,000	장경희지분 140분의12 김민주지분 140분의8
<b>합 계</b>								<b>₩20,316,000.-</b>	
				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 원동면 선리 소재 "다람쥐골마을" 북서측 근거리에 위치하며 동측으로 마을부락 등이 소재하며 기타 주위는 임야지대를 형성하고 있습니다.

## (2) 교통상황

시 외곽지대 내에 위치하여 일반적인 교통사정은 불편한 편입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 경사 임야로서 자연림 상태입니다.

## (4) 인접 도로상태

본건 토지는 지적도상 맹지입니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역 임업용산지<산지관리법>, 공장설립승인지역<수도법> 영농여건불리농지

## (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

## (7) 공부와의 차이

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) |                |

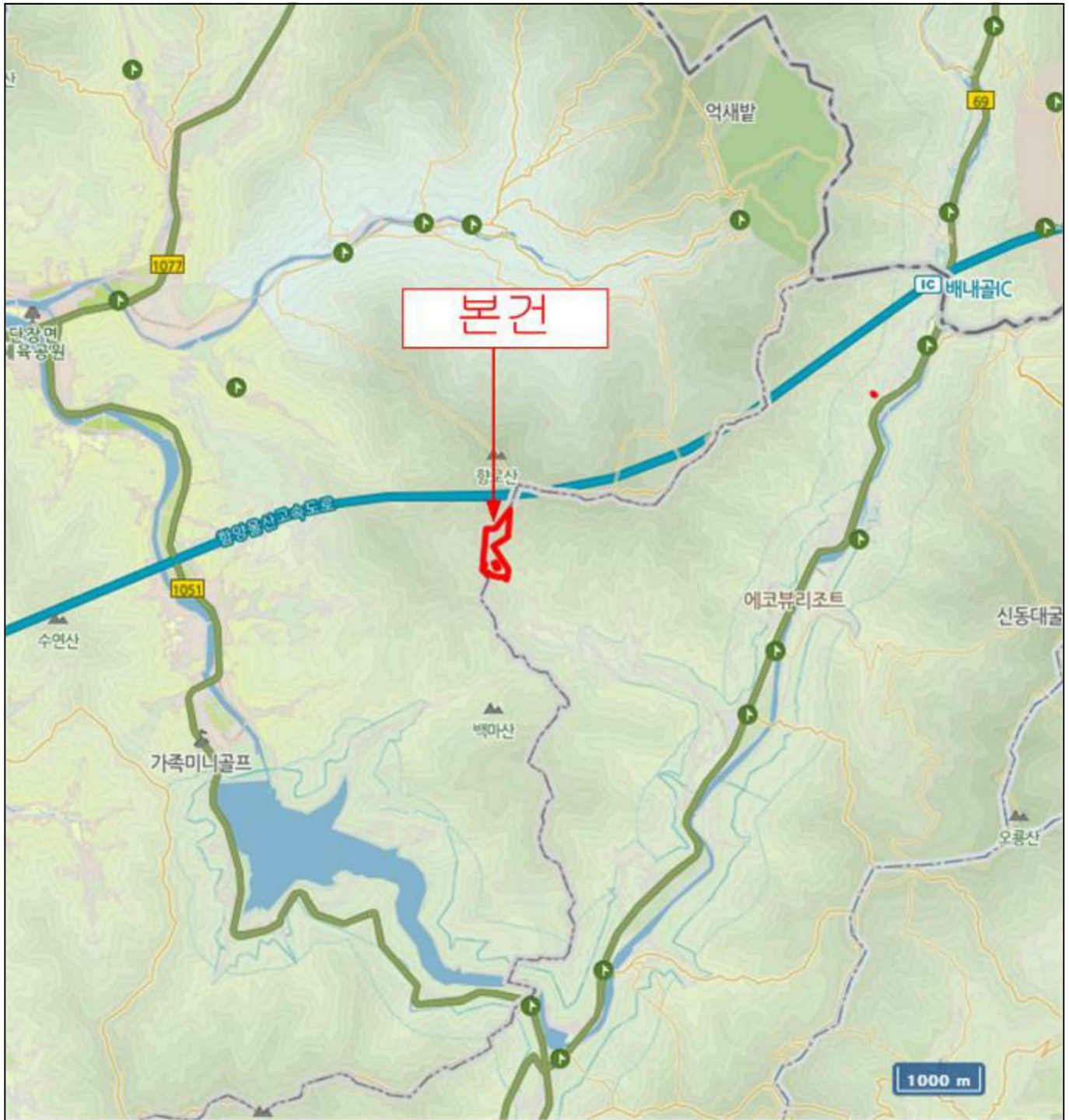
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상입니다.  
기타: 없습니다.

# 광역위치도



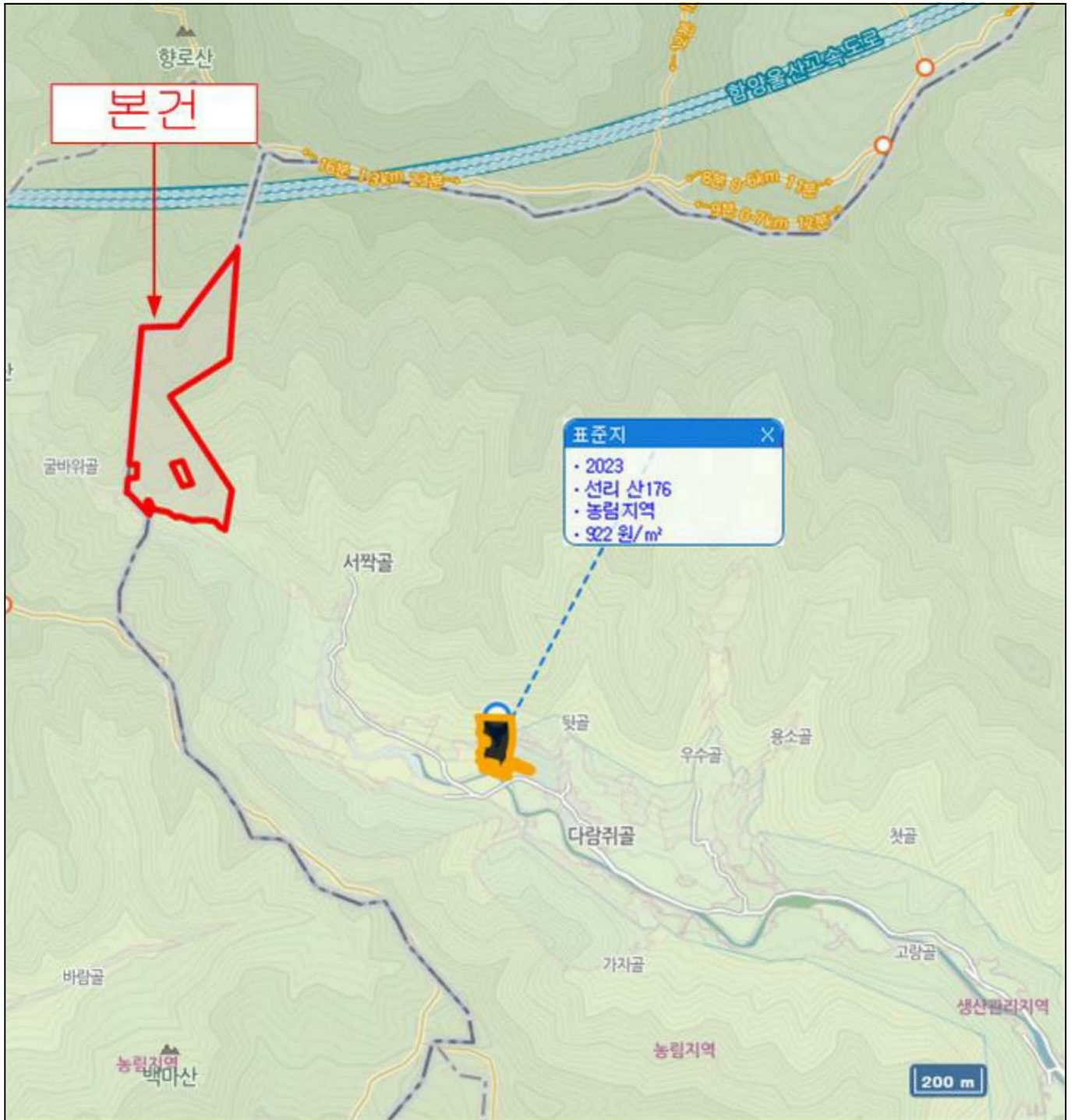
소재지	경상남도 양산시 원동면 선리 산160
-----	----------------------



# 위치도



소재지	경상남도 양산시 원동면 선리 산160
-----	----------------------



# 지 적 도





