

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김건우(개명전:김인호)
소유물건(2024타경6559)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

감정평가서번호: sk240820

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

박성근



(인)

감정평가액	이억칠천삼백육십삼만육천원정 (₩273,636,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김건우(개명전:김인호) (2024타경6559)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.28	2024.08.28	2024.08.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	474	토지	474	-	267,336,000
	제시외건물	21	제시외건물	21	-	6,300,000
		이	하	여	백	
합계					₩273,636,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 원동면 대리 소재 부동산으로 울산지방법원 경매목적의 감정평가 건입니다.

2. 감정평가의 목적물

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상지세	2024.01.01. 개별공시지가 (원/㎡)
1	양산시 원동면 대리 399	대	474	주거나지	계획관리	부정형 평지	210,100

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 가격조사 완료일인 2024년 08월 28일입니다

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 08월 28일에 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」 및 공유재산 및 물품관리법 시행령 제27조 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였습니다.

2) 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 평가선례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

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 시산가액 간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였습니다.

6.그 밖의 사항

1. 본건 토지의 면적은 귀 제시목록 및 토지공부 면적에 의하였습니다.
2. 본건 토지의 정확한 경계확인은 지적측량 등으로 확인가능하며 본건 토지 일부가 계획도로 저축(1%) 및 접도구역에 속하여 있어 이를 일괄 감안하여 평가하였습니다
3. 본건 토지상에 별첨 사진과 같이 제시외 건물이 소재하는 바 귀요청에 의거 제시외건물을 관찰감가에 의해 평가하였으며 제시외건물이 경매에서 제외되어 제한받는 가액을 토지감정명세표 하단에 표기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다

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: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면도로	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	원동면 대리 287-1	대	529	단독주택	계획관리	소로한면	사다리 평지	257,200

2) 비교표준지 선정

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

3) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동율에 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」 제19조

감정평가액 산출근거 및 결정의견

에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도 지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

경상남도 양산시 (24.01.01~24.08.28) (계획관리)

2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.223

2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.151

$(1 + 0.00223) * (1 + 0.00151 * 28/31)$

≒ 1.00360

4) 지역요인 비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

개 별 요 인		비교치 본건/비교표준지	비 고
조 건	항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	대등합니다
접근조건	교통시설과의 접근성,상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	대등합니다.
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 상하수도등공급 및 처리시설의 상태	1.00	대등합니다.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	0.90	접면너비 형상 등에서 본건이 열세합니다
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	본건 일부 계획도로에 저축(1%)이나 미세하며 접도구역 편입비율은 대등하여 전체 대등합니다
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등합니다
격차율 누계		0.900	

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	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가목적
					기준시점
#1	원동면 대리 000-0	대	계획관리	628,000	보상
					2024.02.06
#2	원동면 대리 000-0	전	계획관리	485,000	보상
					2024.02.06

다. 인근지역 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서]

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	원동면 대리 000-0	대	317	계획관리	561,982	2024.06.18

※토지단가 배분(200,000,000-600,000*21/40*69.37)/317≒561,982-

(건물 69.37㎡ 목구조 주택 사용승인 2004.11.11)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 격차율의 산정

(1) 개요

감정평가사례는 인근 지역내 용도지역, 지목, 이용상황 등 본건과 가격형성요인이 유사한 사례로서, 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 산정합니다.

(2) 사례의 선정 및 격차율 산출

표준지와 위치적, 용도지역 등 물적 유사성과 시세 등이 적정 반영되어 있는 것으로 판단되는 평가사례 기호<#1>을 선정하여 격차율을 산정하였습니다.

● 격차율 산식

감정평가사례기준 표준지가액: 감정평가사례액 x 지가변동률 x 지역요인 x 개별요인

시점수정 한 표준지가액: 표준지 공시지가 x 지가변동률

감정평가액 산출근거 및 결정의견

- 비교표준지(A)와 평가선례(#1)

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	격차율 산 정	격차율 결 정	
평가선례기준 표준지가액	628,000	1.00354	1.00	0.998	628,962	2.436	2.43	
시점수정한 표준지가액	257,200	1.00360			258,126			
산 정 내 역	시점수정	양산시 계획관리지역(2024.02.06.- 2024.08.28) = 1.00354						
	지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인 대등합니다.(1.00)						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
		1.00	1.00	1.05	0.95	1.00	1.00	0.998
표준지가 평가선례보다 인근환경 등 환경조건에서 우세하며, 형상 등 획지조건에서 열세합니다								

마. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가사례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며 비교표준지 A는 상향 보정이 필요합니다. 비교표준지 A;2.43

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	257,200	1.00360	1.00	0.900	2.43	564,521	564,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례 선정

가. 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한상태, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정합니다.

나. 인근지역 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서]

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#1	원동면 대리 000-0	대	317	계획관리	561,982	2024.06.18

※토지단가 배분(200,000,000-600,000*21/40*69.37)/317=561,982-

(건물 69.37㎡ 목구조 주택 사용승인 2004.11.11)

다. 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례들 중 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례 #1”을 비교거래 사례로 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 (24.06.18~24.08.28) (계획관리)

2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.048

2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.151

$(1 + 0.00048 * 13/30) * (1 + 0.00151) * (1 + 0.00151 * 28/31)$

≒ 1.00308

4) 지역요인 비교

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

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

개 별 요 인		비교치 본건/거래사례	비 고
조 건	항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.20	가로 폭 등에서 우세합니다
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	대등합니다.
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 상하수도등공급 및 처리시설의 상태	1.00	대등합니다.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	0.90	본건 접면도로상태, 형상 등에서 열세합니다
행정적 조건	행정상의 규제정도	0.95	본건, 계획도로 저촉 및 접도구역으로 열세합니다.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등합니다.
격차율 누계		1.026	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	561,982	1.00	1.00308	1.00	1.026	578,369	578,000

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

1) 토지 시산가액

기호	공시지가 기준법	거래사례비교법
기 호 (1) 토 지	564,000	578,000

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.

대상토지	적용단가(원/㎡)	비고
기 호 (1) 토 지	564,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
기 호 (1)	474	564,000	267,336,000	

2. 결정의견

본건 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지 평가액으로 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 원동면 대리	399	대	계획관리지역	474	474	564,000	267,336,000	
			[제시외	건물이 경매대	상에서 제외	되어 제한 474	받는 경우의 530,000	토지가액} 251,220,000	
	소 계							₩267,336,000	
ㄱ	[제시외건물] 경상남도 양산시 원동면 대리	399	농막주택 및 창고	경량철골및 판넬조 판넬지붕 단층	21	21	300,000	6,300,000	관찰감가 450,000 x 20/30
	소 계							₩6,300,000	
	합 계							₩273,636,000.-	
				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 원동면 대리 소재 "대리마을회관 "북동측 인근에 위치하며 인근지역은 단독주택 농경지 임야 등이 혼재한 지역임

(2) 교통상황

소로의 지방도로변에 위치하여 차량접근 가능하며 일반교통사정은 보통임

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 평탄한 토지로서 주거나지(일부 농막주택)로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

남동측으로 폭 약 6~7미터의 도로에 접함

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 소로1류(폭 10m~12m)(저축) 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 상수원보호구역<수도법>

(6) 제시목록 외의 물건

본건 토지상에 별첨 사진과 같이 소유자미상의 경량철골 및 판넬조 판넬지붕 단층(농막주택 및 창고) 약21㎡가 소재하며 감정목적은 고려 제시외건물로 평가하였음

(7) 공부와의 차이

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) | |

없음

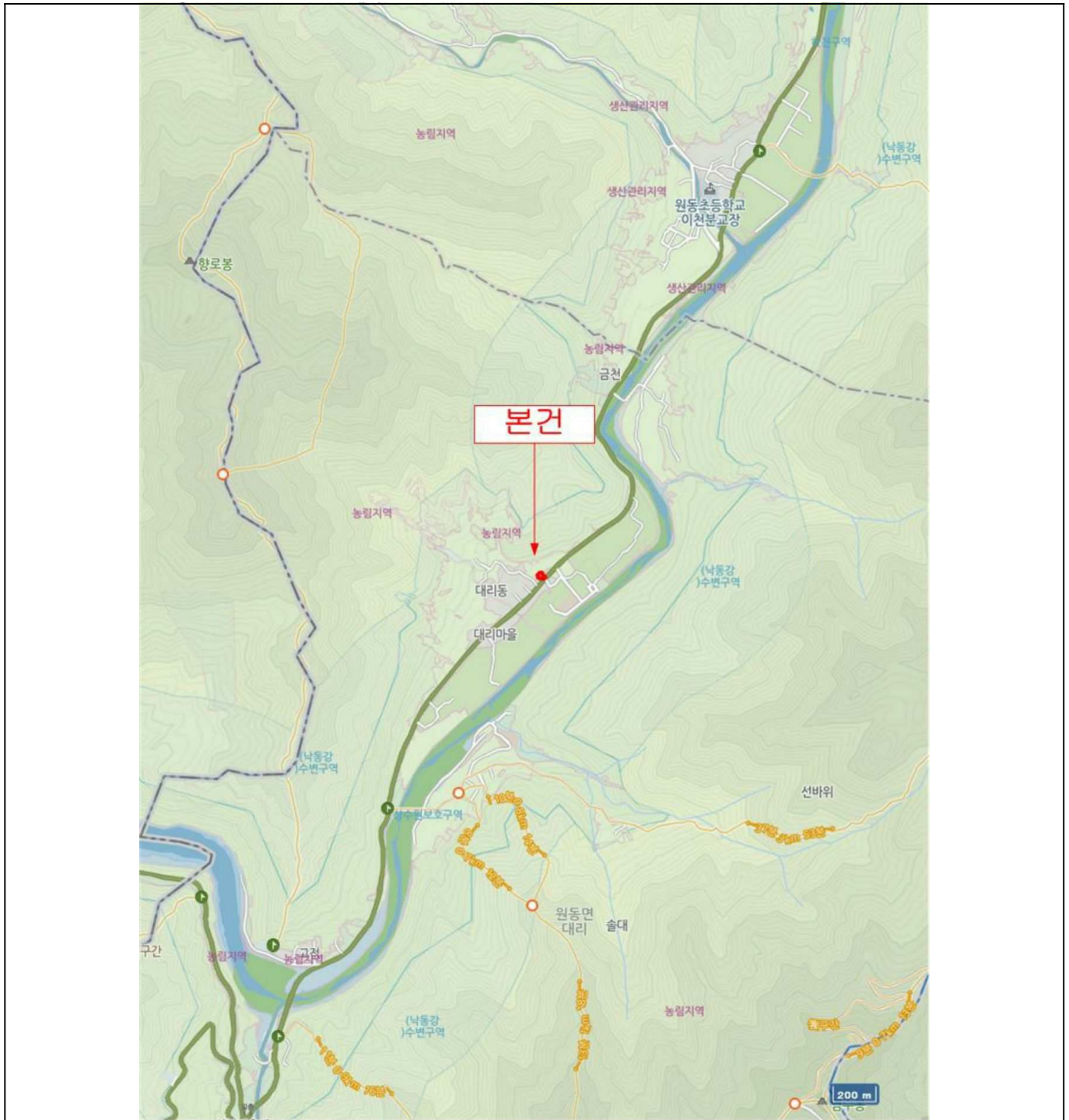
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1.임대관계는 미상임.
- 2.기타; 없음

광역위치도



소재지 경상남도 양산시 원동면 대리 399



위치도



소재지 경상남도 양산시 원동면 대리 399

