

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 변종술 외 1명
소유물건(2024타경9251)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

감정평가서번호: 241113

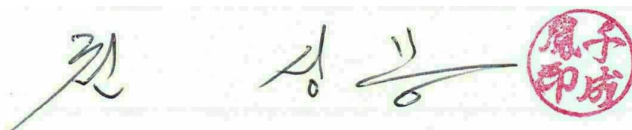
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

연산감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
천성봉



(인)

감정평가액	구억구천이백팔십칠만일천육백원정 (₩992,871,600.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	변종술 외 1명 (2024타경9251)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.25	2024.11.18 ~ 2024.11.25	2024.11.25	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	872.8	토지	872.8	-	646,744,800
	건물	199.72	건물	199.72	-	337,526,800
	수목	1식	수목	1식	-	7,000,000
	제시외건물	8	제시외건물	8	-	1,600,000
합계						₩992,871,600
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

가. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 양산시 하북면 지산리에 소재하는 토지·건물로 경매목적에 위한 감정평가임.

나. 감정평가의 목적물

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상지세	2024.01.01. 개별공시지가 (원/㎡)
1	양산시 하북면 지산리 504-7	대	473	단독주택	자연녹지	부정형 완경사	385,900
2	양산시 하북면 지산리 504-49	대	399.8	단독주택	자연녹지	부정형 완경사	385,900
일련 번호	소재지	구조	용도	면적(㎡)		사용승인일	
3	양산시 하북면 지산리 504-7 1동[양산시 하북면 지산로 192-2]	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층	단독주택	1층	129.16	2021.10.20	
				2층	70.56		
			소계		199.72		

다. 기준가치결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하며 별도의 감정평가조건은 없음.

라. 감정평가방법

본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 일련번호1,2는 일단의 주택부지로 일괄평가함.

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조와 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가액을 결정함.

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정함.

마. 실지조사 및 기준시점

1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.11.25.을 기준시점으로 함.

2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.11.18.에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

바. 기타

지상수목은 별도로 평가합니다.

2. 토지 감정평가액 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인을 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 감정평가의 목적물

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상지세	2024.01.01. 개별공시지가 (원/㎡)
1	양산시 하북면 지산리 504-7	대	473	단독주택	자연녹지	부정형 완경사	385,900
2	양산시 하북면 지산리 504-49	대	399.8	단독주택	자연녹지	부정형 완경사	385,900

2) 비교표준지선정(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	공시지가 (원/㎡)	도로 교통	형상 지세	공시기준일
A	양산시 하북면 지산리 503	대	311.30	단독 주택	자연 녹지	255,500	세로(가)	부정형 완경사	2024.01.01

●평가시점 현재 공시된 표준지로 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 비교표준지중 용도지역·이용상
황·주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 표준지를 선정하였음.

3) 시점수정

국토교통부장관이 조사 발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용
도지역 자가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하며 현재 자가변동률이 미고시된 경
우 전월분 연장 적용함.

경상남도 양산시 (24.01.01~24.11.25) (녹지)

2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.543

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.095

(1 + 0.00543) * (1 + 0.00095 * 56/30)

≒ 1.00721

4) 지역요인비교치

본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인비교치

비교표준지와 대상토지의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타 조건을 종합적으로 비교검토하여 산정함.

일련번호1,2/비교표준지A

조 건	항 목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.10	인접가로의 계통 등 우세함
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등	1.00	유사함
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.08	인근환경 우세함
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	1.04	접면도로 상태 등 우세함
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	대등함
기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
격차율 계		1.236	

6) 그 밖의 요인의 보정

가) 그 밖의 요인 보정이유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 5호에 따라 평가사례와의 형평성유지, 주변 및 인근 유사토지의 정상적인 가격수준 및 공시지가와의 가격격차를 조정하기 위해 보정함.

나) 인근의 평가사례

출처 : 한국감정평가사협회

기호	소재지	용도지역	지목	면적	이용 상황	평가액 (원/㎡)	기준시점
#1	양산시 하북면 지산리 5**	자연녹지	대	29.3	단독주택	595,500	2023.09.25

다) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 사례중 비교가 용이하고 대체로 적정한 가액으로 보이는 위 사례 #1을 선정하여 격차율을 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례가격 기준 비교표준지가격(기준시점기준)}}{\text{비교표준지공시가격(기준시점기준)}}$$

- 비교표준지(A)와 사례(#1)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	격차율 산정	격차율 결정	
평가사례기준 표준지가액	595,500	1.00847	1.00	1.000	600,544	2.333	2.33	
시점수정한 표준지가액	255,500	1.00721			257,342			
산정내역	시점수정	경상남도 양산시 (23.09.25~24.11.25) (녹지) ≍ 1.00847						
	지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인 대등합니다.(1.00)						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
제조건 대등함.								

(2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 격차율 및 인근의 사례 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 비교표준지(A) 2.33으로 결정하였음.

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)
1,2	255,500	1.00721	1.00	1.236	2.33	741,115
산식 = 공시지가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액산정

거래사례비교법이란 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 비슷한 인근지역에 소재하는 거래사례를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

1) 거래사례 선정

출처 : 등기사항전부증명서, KAIS

기 호	소 재 지	용도지역	지목	면적	거래가액(원)	토지거래 가액 (원/㎡)	거래시점
		구조	용도				사용승인일
#1	양산시 하북면 지산리 9*	자연녹지	대	413	370,000,000	654,000	2023.04.29
		철근콘크리트조	주택	156.34			2001.10.27
$\text{토지추정단가} = (370,000,000\text{원} - 156.34\text{㎡} \times 1,100,000\text{원} \times 29/50) / 413\text{㎡} \approx 654,000\text{㎡}$							

비교가 용이하고 대체로 적정한 가액으로 보이는 위 사례#1을 적용함.

2) 사정보정 : 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 등기된 사례로 인근지역 유사부동산의 실거래 신고가격 수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

3) 시점수정 : 국토교통부장관이 조사 발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하며 현재 지가변동률이 미고시된 경우 전월분 연장 적용함.

경상남도 양산시 (23.04.29~24.11.25) (녹지) ≈ 1.01325

4) 지역요인비교치

본건 토지는 거래사례와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인비교치

거래사례지와 대상토지의 접근조건, 자연조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타 조건 등을 종합적으로 비교검토하여 산정함.

일련번호1,2/거래사례#1

조 건	항 목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.05	가로의 계통 등 우세함
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등	1.02	교통시설 등 접근성 우세함
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.05	인근환경 우세함
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	1.02	접면도로상태, 형상 등 우세함
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	대등함
기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
격차율 계		1.147	

6) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

일련번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)
1,2	654,000	1.00	1.01325	1.00	1.147	760,077
산식 = 거래사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 참고자료

거래사례

출처 : 등기사항전부증명서, KAIS

기 호	소 재 지	용도지역	지목	면적	거래가액(원)	토지거래 가액 (원/㎡)	거래시점
		구조	용도				사용승인일
#1	양산시 하북면 지산리 9*	자연녹지	대	413	370,000,000	654,000	2023.04.29
		철근콘크리트조	주택	156.34			2001.10.27
		토지추정단가 (370,000,000원-156.34㎡x1,100,000원x29/50)/413㎡ ≒ 654,000㎡					
#2	양산시 하북면 지산리 3**	자연녹지	대	230.8	205,000,000	874,000	2022.07.25
		기타조적구조	단독주택	64.71			1936
		토지추정단가 (205,000,000원-64.71㎡x500,000원x4/40)/230.8㎡ ≒ 874,000,000㎡ 관찰감가					
#3	양산시 하북면 지산리 4***	자연녹지	대	595	422,280,000	512,000	2021.11.08
		철근콘크리트조	단독주택	183.77			2003.09.03
		토지추정단가 (422,280,000원-183.77㎡x1,000,000원x32/50)/595㎡ ≒ 512,000㎡					

평가사례

출처 : 한국감정평가사협회

기호	소 재 지	용도지역	지목	면적	이용 상황	평가액 (원/㎡)	기준시점
#1	양산시 하북면 지산리 5**	자연녹지	대	29.3	단독주택	595,500	2023.09.25
#2	양산시 하북면 지산리 5***	자연녹지	대	19.2	단독주택	726,500	2023.09.25
#3	양산시 하북면 지산리 5***	자연녹지	대	892	단독주택	704,000	2022.09.05
#4	양산시 하북면 지산리 4**	자연녹지	대	663	단독주택	653,000	2024.04.03
#5	양산시 하북면 순지리 1***	자연녹지	대	350	나지	572,500	2023.04.21

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 토지감정평가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액(원/㎡)

일련번호	공시지가 기준법	거래사례비교법
1,2	741,115	760,077

2) 토지의 감정평가액 결정

가) 토지감정평가액 741,000원/㎡

나) 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하여 거래가능 가격범주에 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 합리성이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 상기와 같이 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물 감정평가액 산출근거

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 산정하며, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임

가. 감정평가의 목적물

일련번호	소재지	구조	용도	면적(㎡)		사용승인일
				1층	2층	
3	양산시 하북면 지산리 504-7 1동[양산시 하북면 지산로 192-2]	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층	단독주택	1층	129.16	2021.10.20
				2층	70.56	
			소계	199.72		

나. 재조달원가의 산정

1) 표준단가

출처 : 한국부동산 연구원 건축물재조달원가자료집 2023

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,640,000	50(45 ~ 55)
01-01-05-01	일반주택	철근콘크리트조/박공지 붕/시멘트기와	3	1,718,000	50(45 ~ 55)

2) 재조달원가의 결정

전기설비, 위생 및 급배수 설비 등 기본적인 부대설비를 포함하여 사용자재의품질, 시공 상태, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정함.

일련번호	구조	용도	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
3	철근콘크리트구조	주택	50	1,800,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감가수정 및 적용단가 결정

일련번호	제조달원가 (원/㎡)	내용년수	실제경과년 수	잔존내용년 수	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
3(주택)	1,800,000	50	3	47	1,692,000	1,690,000
산식 = 제조달원가 x 잔존내용년수/내용년수						

4. 감정평가액의 결정

가. 감정평가액

일련번호	종류	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액	비고
1	토지	473	741,000	350,493,000	일련번호1,2 일단의 토지 일괄평가
2	토지	399.8	741,000	296,251,800	
3(주택)	건물	199.72	1,690,000	337,526,800	
토지 건물 계				984,271,600	
제시외 수목	ㄱ	1식	-	7,000,000	
제시외 건물	ㄴ	8	200,000	1,600,000	
제시외 물건 계				8,600,000	
합계				992,871,600	

나. 결정의견

상기의 참고자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 원가법에 의한 건물가격을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

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 하북면 지산리	504-7	대	자연녹지	473.0	473	741,000	350,493,000	일련번호1,2 일단의 토지 일괄평가
2	경상남도 양산시 하북면 지산리	504-49	대	자연녹지	399.8	399.8	741,000	296,251,800	
3	경상남도 양산시 하북면 지산리	504-7 제1동	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘 크리트지붕 2층					
	[도로명주소] 경상남도 양산시 하북면 지산로 192-2			1층	129.16	199.72	1,690,000	337,526,800	1,800,000 x 47/50
				2층	70.56				
	소 계							₩984,271,600	
ㄱ	[제시외 물건] 경상남도 양산시 하북면 지산리	504-7 504-49	수목	소나무 2주 단풍나무 2주 조팝나무 광나무 감나무 2주 화살나무 산분꽃나무 라일락 3주 구골나무 3주 석류나무 1주 보리수 1주 아카시 1주 자엽꽃자두 1주 목장화 3주 캐키비들 1주 사이프러스 2주 홍가시나무 및	1식	1식	일괄	7,000,000	

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	
ㄴ	경상남도 양산시 하북면 지산리	504-7	창고	장미 울타리 기타 나무 일체 판넬조립식 구조 판넬지붕 단층	(8)	8	200,000	1,600,000	관찰감가
								₩8,600,000	
								₩992,871,600.-	
				이	하	여	백		

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) | |

(1) 위치 및 주위환경

경상남도 양산시 하북면 지산리 지산마을입구 도로변에 소재하며 주변은 통도사 인근의 농촌 지대로 기존주택, 전원주택, 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

차량출입 가능하고 인근에 버스정류장이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

남동하향 완경사지대로 2필지 일단의 세장형에 가까운 형태의 주택부지임.

(4) 인접 도로상태

남서 및 북동측으로 5미터 정도의 도로와 접하고 남측으로 왕복2차로에서 진입가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

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

(6) 제시목록 외의 물건

소나무 등 지상수목(ㄱ)은 별도 평가합니다.

(7) 공부와의 차이

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) | |

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층건으로 주요 마감은

외벽 : 벽돌
내벽 : 벽지 등 인테리어
창호 : 샷시 등
지붕 : 징크판넬

(2) 이용상태

단독주택(다락부).

(3) 설비내역

위생급배수, 난방설비 등.

(4) 부합물 및 종물

(-) 판넬조립식구조 판넬지붕 단층 창고: 8㎡

(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) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

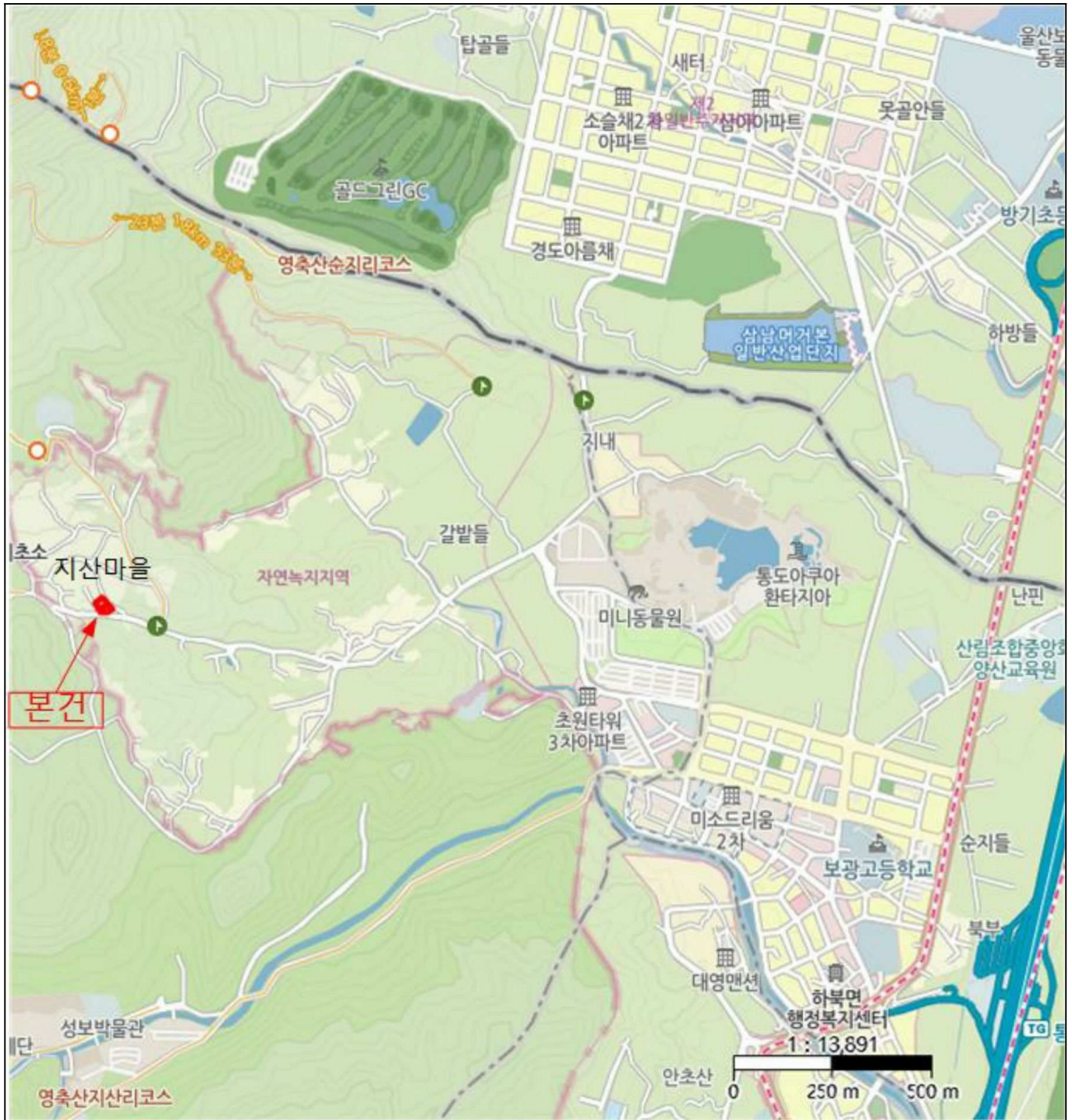
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



소재지	경상남도 양산시 하북면 지산리 504-7외
-----	-------------------------



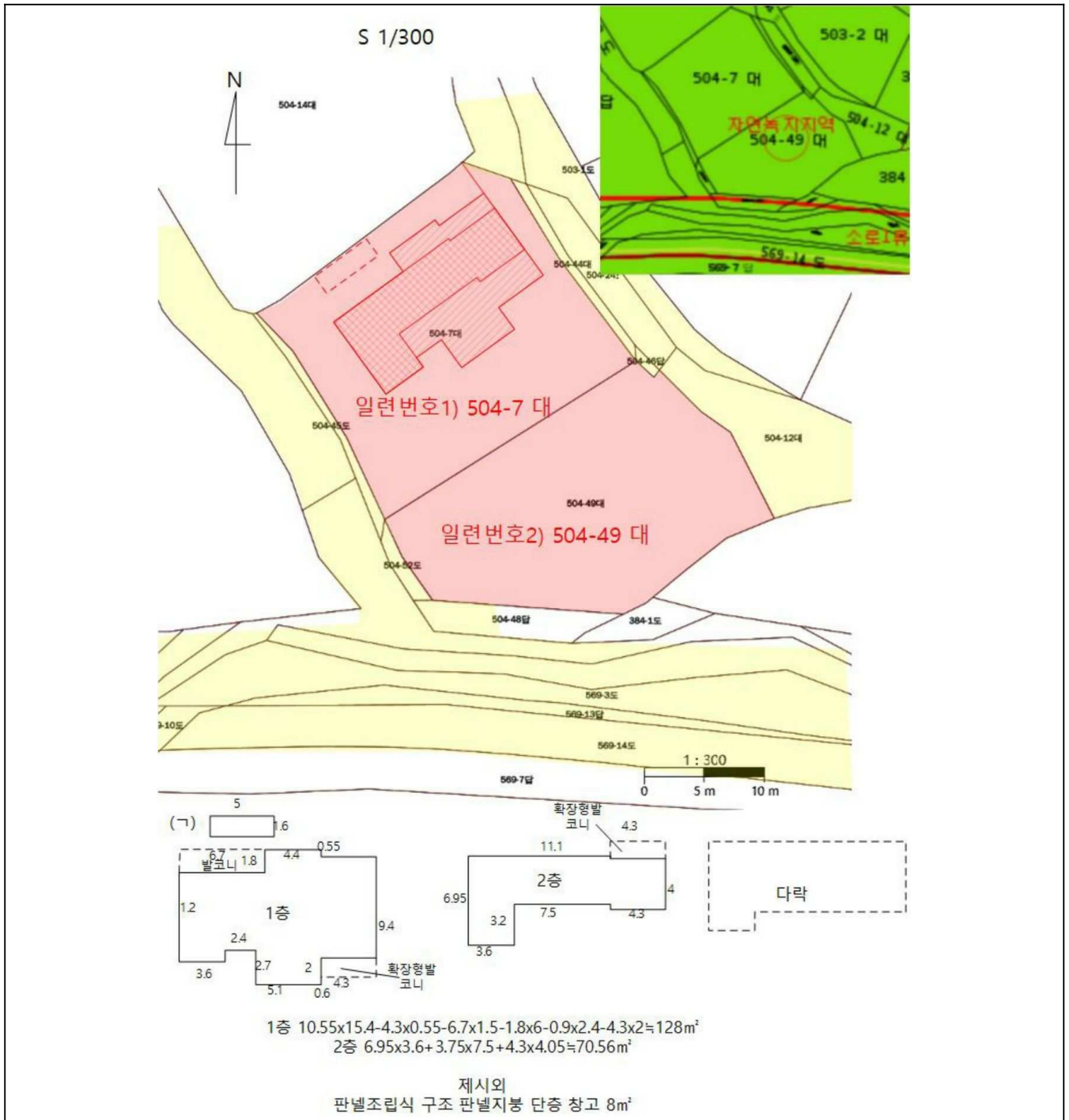
위치도



소재지	경상남도 양산시 하북면 지산리 504-7외
-----	-------------------------



지적 및 건물 개황도









()



()



()



()



()



-> ()



-> ()

