감 정 평 가 서

건 명	윤호조 소유물건(2024타경8326)
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 문상준
감정서번호	하성2410-4

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

하성감정평가사사무소

(토지및 건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
하 만 성 (인)

감정평가액	일십억칠천팔백오만팔천팔십원정(₩1,078,058,080.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 문상준	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	윤호조 (2024타경8326)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.10.14	2024.10.14	2024.10.15

감정평가내용	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	1,084	토지	1,084	-	1,062,436,000
	건물	102.87	건물	102.87	-	14,813,280
	제시외건물	18.80	제시외건물	18.80	-	808,800
	합 계					₩1,078,058,080

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ.감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 물금읍 증산리 소재 '증산역 ' 남서측 근거리에 위치하는 부동산(대,전)에 대한 울산지방법원의 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 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

▌「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

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

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

토지는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및 감정평가에관한 규칙 제12조에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 산정하고, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의하여 실지조사 및 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 14일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 10월 14일에 실시하였습니다.

7. 그 밖의 사항

-본건 (3)토지는 일부(약30㎡정도) 현황도로로 이용중인바 정확한 면적은 별도 측량을 요하며 소평수로서 별도구분하지 아니하고 개별요인에서 이를 감안하여 평가하였습니다.

-본건 (1)토지상 제시외건물이 소재하나 종물(㉠) 샌드위치판넬구조 창고 및 부합물(㉡) 알미늄 새시조 현관 및 발코니로서 토지의 사용수익에 영향이 없을 것으로 판단됩니다.

Ⅱ.대상물건 개요

가. 토지

일련번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	물금읍 증산리	599	694	1종일주	단독주택	대	세로(가)	부정형,완경사	276,300
3	물금읍 증산리	599-1	390	1종일주	주거나지	전	세로(가)	부정형,완경사	210,500

나.건물

일련번호	소재지	지 번	면적(㎡)	이용상황	규모	구조	사용승인일
2	물금읍 증산리	599	102.87	단독주택	단층	벽돌조 슬래브지붕	1988.10.07

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지목	거래일자	총거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	비고(거래시점 공시지가)
	증산리 72*	148	1종주거	대	2023.01.31	280,000,000	1,865,000	426,900
1	거래금액 : 280,000,000원 건물내역 : 목조, 주택, 26.44㎡, 사용승인일 : 1935년(관찰감가) 건물단가 : 600,000원/㎡ x 10/40 ≒ 150,000원/㎡ 토지단가 : (280,000,000원 -150,000원/㎡ x26.44㎡) ÷ 148㎡ ≒ 1,865,000원/㎡							
	증산리 611-*외 1	557	1종일주	대	2022.04.02	850,000,000	1,481,000	527,100
2	거래금액 : 850,000,000원 건물내역 : 목조, 주택, 공장, 창고, 165.27㎡, 사용승인일 : 1970(관찰감가) 건물단가 : 600,000원/㎡ x 10/40 ≒ 150,000원/㎡ 토지단가 : (850,000,000원 -150,000원/㎡ x 165.27㎡) ÷ 557㎡ ≒ 1,481,000원/㎡							
3	증산리 73*	205	1종일주	대	2022.02.26	250,000,000	1,219,512	450,500
	증산리 645-*	147	1종일주	대	2022.01.12	217,500,000	1,385,000	573,500
4	거래금액 : 217,500,000원 건물내역 : 목조, 주택, 52.89㎡, 사용승인일 : 1915(관찰감가) 건물단가 : 700,000원/㎡ x 15/40 ≒ 262,000원/㎡ 토지단가 : (217,500,000원 -262,000원/㎡ x 52.89㎡) ÷ 147㎡ ≒ 1,385,000원/㎡							

[출처: 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

기호	소재지	용도지역	지목	기준시점	감정목적	토지단가 (원/㎡)	비고
가	증산리 74*	1종일주	대	2023.11.28	담보	1,050,000	
나	증산리 676-*	1종일주	대	2023.06.23	경매	1,090,000	
다	증산리 675-*	1종일주	대	2023.05.19	경매	1,122,000	
라	증산리 73*	1종일주	대	2022.05.12	담보	1,100,000	
마	증산리 599	1종일주	대	2022.09.22	담보	1,000,000	본건(1)
바	증산리 599-1	1종일주	전	2022.09.22	담보	900,000	본건(3)

[출처: 한국감정평가사협회 - 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ.감정평가액 산출과정

(1) 토지가액의 산출근거

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 지닌다고 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.

공시지가기준법에 의한 시산가액	=	비교표준지 공시지가	x	시점수정	x	지역요인 비교	x	개별요인 비교	x	그 밖의 요인 보정

1.1. 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: 2024. 1. 1.]

비교표준지	소재지	지번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지목	도로접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	물금읍 증산리	598-3	295	1종일주	주거나지	대	세로(불)	사다리,완경사	388,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 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	지 역	용도지역	지가변동률	비 고
A	경상남도 양산시	주거지역	경상남도 양산시 (24.01.01~24.10.14) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.478 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.134 (1 + 0.00478) * (1 + 0.00134 * 44/31) ≒ 1.00669	-

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

1.3. 지역요인 비교

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

결 정 의 견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4. 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] : 표준지 A 대비 대상토지 ①

대상토지 : ①		표준지 : A		
조 건	항 목	세 항 목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.04	표준지는 세로(불)이나 대상지는 세로(가)로 대상지가 우세함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.90	대상지는 경사지대의 고지로서 형상, 규모등에서 열세임.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
	개별요인비교치		0.936	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌개별요인 비교항목 [주택지대] : 표준지 A 대비 대상토지 ③

대상토지 : ②		표준지 : A		
조 건	**항 목**	**세 항 목**	**격차율**	**비고**
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.04	표준지는 세로(불)이나 대상지는 세로(가)로 대상지가 우세함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.88	대상지는 경사도 및 규모등에서 열세이며 일부 현황도로(약30㎡정도)로서 불리함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	0.90	대상지는 지목이 전으로서 행정적요인에서 열세임.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
	개별요인비교치		0.824	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.5. 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 유사지역의 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 대상토지 및 적용공시지가 표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	용도지역	지목	기준시점	감정목적	토지단가 (원/㎡)	비고
나	증산리 676-*	1종일주	대	2023.06.23	경매	1,090,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

구분	비교사례 비교표준지	비교사례단가(원/㎡) 표준지공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격 차 율
비교사례 기준 비교표준지가액	나	1,090,000	1.00537	1.000	1.00	1,095,853	2.80
기준시점 비교표준지가액	A	388,200	1.00669	-	-	390,797	

산 출 내 역	시점수정	울산광역시 북구 녹지지역 지가변동률 (2024.02.21.~2024.10.02.):1.00537						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비 교 치
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		사례지는 임도에 접하나 표준지는 맹지로서 접근조건에서 표준지가 다소 불리함.						

▌그 밖의 요인 보정치 결정

비 교 표준지	결 정 의 견	그 밖의 요인 보정치
A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	2.80

1.6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

▌적용단가

[적용단가: 십원 미만 사사오입]

대상 토지	표준지	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	A	388,200	1.00669	1.00	0.936	2.80	1,024,201	1,024,000	
3	A	388,200	1.00669	1.00	0.824	2.80	901,647	902,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법의 적용

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

비준가액	=	거래사례가격	x	사정보정	x	시점수정	x	가치형성요인비교

2.1. 거래사례 선정

▌ 거래사례 선정 기준

① 「부동산 거래신고에 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.

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지목	거래일자	총거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	비고
3	증산리 73*	205	1종일주	대	2022.02.26	250,000,000	1,219,512	450,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2. 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.

결 정 의 견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

2.3. 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 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

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률	비 고
3	경상남도 양산시	주거지역	경상남도 양산시 (22.02.26~24.10.14) (주거) 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.201 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	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

		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 ~ 2023.12.31 : -0.051 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.478 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.134 (1 + 0.00201 * 3/28) * (1 + 0.00259) * (1 + 0.00250) * (1 + 0.00242) * (1 + 0.00287) * (1 + 0.00225) * (1 + 0.00164) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00041) * (1 - 0.00046) * (1 - 0.00034) * (1 - 0.00051) * (1 + 0.00478) * (1 + 0.00134 * 44/31) ≒ 1.02160

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

2.4. 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.

2.4.1. 지역요인 비교

결 정 의 견	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.4.2. 개별요인 비교

▌개별요인 비교항목 [주택지대] : 거래사례 ③ 대비 대상토지 ①

	대상토지 : ①	거래사례 ③		
조 건	항 목	세 항 목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.96	사례지와 대상지는 공히 세로(가)이나 계통 및 연속성에서 대상지가 불리함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.90	대상지는 경사지대의 고지로서 형상, 규모등에서 열세임.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
	개별요인비교치		0.864	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌개별요인 비교항목 [주택지대] : 거래사례 ③ 대비 대상토지 ③

대상토지 : ③		거래사례 ③		
조 건	항 목	세 항 목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.96	사례지와 대상지는 공히 세로(가)이나 계통 및 연속성에서 대상지가 불리함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.88	대상지는 경사도 및 규모등에서 열세이며 일부 현황도로(약30㎡정도)로서 불리함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	0.90	대상지는 지목이 전으로서 행정적요인에서 열세임.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
	개별요인비교치		0.760	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

▌적용단가

[적용단가: 십원 미만 사사오입]

대상 토지	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
①	1,219,512	1.00	1.02160	1.00	0.864	1,076,417	1,076,000
③	1,219,512	1.00	1.02160	1.00	0.760	946,849	947,000

3. 토지 시산단가가액

대상 토지	소재지	지번	공시지가기준평가단가액(원) A	거래사례기준평가단가액(원) B	격차율 (B/A-1)	결정감정평가단가 (원)	비고
1	물금읍 증산리	599	1,024,000	1,076,000	5%	**1,024,000**	공시지가기준법
3	물금읍 증산리	599-1	902,000	947,000	4.9%	**902,000**	"

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액과 검토할 때 합리성이 인정되어 , 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가격이 합리적이라 판단되어 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 건물가액의 산출근거

건물에 대한 평가는「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 원가법으로 산정하며, "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

1.감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

<대상건물의 개요>

일련번호	소재지	지 번	면적(㎡)	이용상황	규모	구조	사용승인일
2	물금읍 증산리	599	102.87	단독주택	단층	벽돌조 슬래브지붕	1988.10.07

2.재조달원가의 산정

①표준단가 참고자료

[한국부동산연구원 발표 건축물 재조달원가 자료집, 2021년]

분류번호	용도	구조	등급	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	1,014,000	40(35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

②대상건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용표준단가(원/㎡)
②	1층	102.87	단독주택	벽돌조 슬래브지붕	720,000

③ 부대설비 보정단가

표준단가에 포함하였음.

④ 적용 재조달원가

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 하되 본건의 평가목적을 고려하여 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용재조달원가(원/㎡)	비고
②	1층	720,000	표준단가에 포함.	720,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.적용단가의 산정

기호	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수		잔존가치율	결정단가(원/㎡)
				실제	유효		
②	1988.10.07	720,000	45	36	36	9/45	144,000

4. 건물가액의 결정

기호	구분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	산정가액(원)	비고
②	1층	102.87	144,000	14,813,280	

(4) 감정평가액의 결정

구분	기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	산정가액(원)	비고
토지	①	694	1,024,000	710,656,000	
	③	390	902,000	351,780,000	
건물	②	102.87	144,000	14,813,280	
계				**1,077,249,280**	

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 양산시 상북면 석계리	599	대	1종일반주거	694	694	1,024,000	710,656,000	
2	동소 [도로명주소] 경상남도 양산시 물금읍 증산4길 25-32	599 지상	주택	벽돌조 슬래브지붕 단층	102.87	102.87	144,000	14,813,280	720,000 x 9/45
3	동 소	599-1	전	1종일반주거	390	390	902,000	351,780,000	
	소 계							**₩1,077,249,280**	
	(제시외 물건)								
㉠	동소	599	(창고)	샌드위치판넬 구조	(13.3)	13.3	36,000	478,800	120,000 x 9/30 관찰감가
㉡	"	599	(현관및 발코니)	알미늄새시조	(5.5)	5.5	60,000	330,000	200,000 x 9/30 관찰감가
	소 계							**₩808,800**	
	합 계							**₩1,078,058,080.-**	
				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

본건은 경상남도 양산시 물금읍 증산리 소재 '증산역' 남서측 근거리에 위치하며, 부근은 나지, 단독주
택 및 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로서 제반 주위환경은 보통임

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 전반적인 대중교통사정은 보통임

(3) 형태 및 이용상태

기호 (1) : 남동하향 완경사지내 자체지반 평탄한 부정형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.
기호 (3) : 남동하향 완경사지내 자체지반 평탄한 부정형의 토지로서, 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호 (1, 3) : 남측으로 약 4m 내외 폭의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

(1)(3)토지 공히 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존및 활용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

없 음

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)

(7) 공부와의 차이

없 음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

본건물(2)는 벽돌조 슬래브지붕 단층 주택(1988.10.07일 사용승인일)으로
외벽: 적벽돌및 몰탈위 페인트마감
내벽: 벽지도배및 타일등마감
바닥: 타일및 장판지마감
창호: 새시창구조임

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

급배수설비 , 위생설비및 유류보일러난방임.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 부합물 및 종물 기호 (ㄱ, ㄴ)이 소재하나, 구조 및 이용상황
등을 참작할 때 본건 토지의 사용, 수익, 처분 등에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됨

(5) 공부와의 차이

없 음

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정평가요항표

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

소유자가 거주중으로 탐문되나 임대내역은 재확인이 필요함.

광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 양산시 물금읍 증산리 599

하성감정평가사사무소

위 치 도

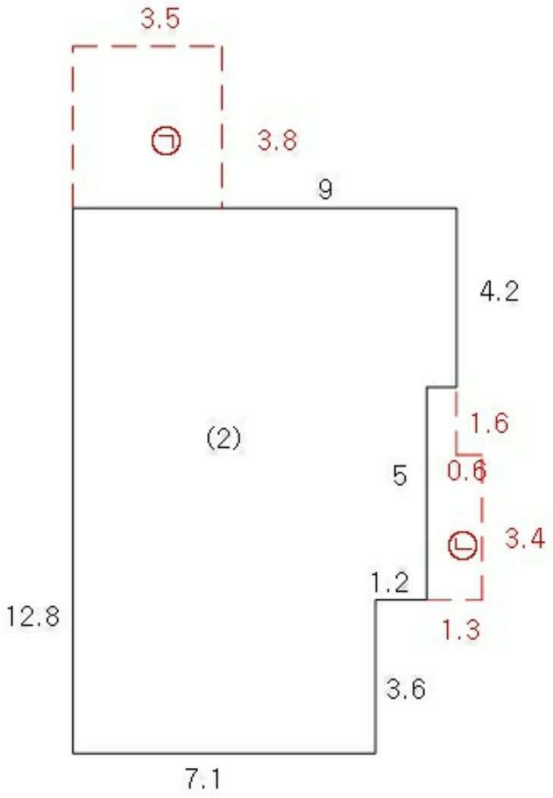
소 재 지	경상남도 양산시 물금읍 증산리 599

하성감정평가사사무소

지 적 도

하성감정평가사사무소

건 물 개 황 도



<면적산출근거>

(2) 9×12.8 -1.9×3.6 -0.7×5= 104.8㎡

<제시외건물>

㉠ 샌드위치 판넬구조 창고 약13.3㎡

㉡ 알미늄 샷시조 , 현관및 발코니 약 5.5㎡

하성감정평가사사무소

( )

(1) (2)

(2) ( )

( )

(3)

(1)(3) :