

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김무철 소유물건(2024타경4802)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 이덕환

감정평가서번호: B2410-1-1404

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.

건화감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
백경아

 (인)

감정평가액	칠억삼천칠십칠만구천일백육십원정(₩730,779,160.-)		
-------	----------------------------------	--	--

의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환	감정평가 목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김무철 (2024타경4802)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.10.18	2024.10.17 ~ 2024.10.18	2024.10.18

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		234.7	토지	225.66	-	663,667,200
건물		229.45	건물	219.92	-	63,336,960
제시외건물		(23.77)	제시외건물	22.26	-	3,775,000
합계						₩730,779,160

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

토지 및 건물 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	부산광역시 연제구 연산동	1122-19	대	제3종 일반주거지역	135.9	135.9	3,120,000	424,008,000	
2	" [도로명주소] 부산광역시 연제구 거제천로 194-3	1122-19 위 지상	주택	조표45085내 조표제45085호 세멘블록조 슬래브지붕 2층 1층 2층	80.33 44.99	125.32	288,000	36,092,160	관찰감가 1,000,000 x 13/45
소 계								₩460,100,160	
ㄱ	[제시외 부산광역시 연제구 연산동	건물] 1122-19 위 지상	창고	판넬조 철판지붕 단층 1층소재	(1.5)	1.5	100,000	150,000	관찰감가
ㄴ	"	1122-19 위 지상	주택일부	조적기타구조 판넬지붕 단층 2층소재	(2.8)	2.8	150,000	420,000	관찰감가
ㄷ	"	1122-19 위 지상	주택일부	조적기타구조 판넬지붕 단층 2층소재	(3.01)	3.01	150,000	451,500	관찰감가
소 계								₩1,021,500	
3	부산광역시 동래구 안락동	440-13	대	제2종 일반주거지역	139 98.8 x --- 153	89.76	2,670,000	239,659,200	김무철 지분

토지 및 건물 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		
4	" [도로명주소] 부산광역시 동래구 명안로25번길 67-13	440-13 위 지상	주택	조표55705내 조표제55705호 보록크조 스라브가 2층						
					1층	56.13 x ---	94.60	288,000	27,244,800	관찰감가 1,000,000 x 13/45 김무철 지분
						153				
					2층	48.00 x ---				
	153									
소 계								₩266,904,000		
ㄹ	[제시외 부산광역시 동래구 안락동	건물] 440-13 위 지상	현관등	블록조 판넬지붕 단층	139					
				1층소재	(1.3)x---	1.18	200,000	236,000	관찰감가 김무철 지분	
					153					
ㄱ	"	440-13 위 지상	주택일부	블록조 판넬지붕 단층	139					
				2층소재	(12.91)x---	11.73	200,000	2,346,000	관찰감가 김무철 지분	
					153					
ㄴ	"	440-13 위 지상	창고	블록조 판넬지붕 단층	139					
				2층소재	(1.53)x---	1.39	100,000	139,000	관찰감가 김무철 지분	
					153					
ㄷ	"	440-13 위 지상	보일러실	블록조 슬래브지붕 단층	139					
				2층소재	(0.72)x---	0.65	50,000	32,500	관찰감가 김무철 지분	
					153					
소 계								₩2,753,500		
합 계								₩730,779,160.-		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[1]. 일련번호 1,2 산출근거 및 결정의견

1. 평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 “새연산자동차매매단지” 북동측 인근에 위치하는 토지와 건물에 대한 부산지방법원의 임의경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

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 기준하여 평가하였음.

나. 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없음.

4. 감정평가의 3방식

가. 원가방식

1) 원가방식

“원가방식” 이란 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 원가법

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액임.

3) 적산법

“적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료임.

나. 비교방식

1) 비교방식

“비교방식”이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법임.

2) 거래사례비교법

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액임.

3) 임대사례비교법

“임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료임.

4) 공시지가기준법

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다. 수익방식

1) 수익방식

“수익방식”이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식임.

2) 수익환원법

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액임.

3) 수익분석법

“수익분석법”은 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료임.

5. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하며, 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

나. 건물과 제시외건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

근란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정함.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2024년 10월 18일임.

7. 기타사항

가. 평가대상 물건의 확정은 ‘귀 제시 목록’에 의하였음.

나. 본건 지상에 후첨 ‘지적 및 건물개황도’ 같이 제시외건물 기호㉠~㉡이 소재하나 구조·규모 및 용도 등을 고려할 때 토지의 사용, 수익, 처분 등에 미치는 영향은 별무할 것으로 판단되며, 제시외건물의 소유권 및 일괄처분여부 등은 경매진행시 재확인하시기 바람.

다. 일련번호(2)건물 및 제시외건물 기호㉠~㉡(지적 및 건물개황도, 사진용지 참조)은 현장 조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부 확인이 불가능하여, 인근 유사물건, 관련 공부, 인근 주민 탐문 및 외부 관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으며, 제시외건물 기호㉠~㉡은 외부에서 목측을 통하여 개략적으로 실측하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

라. 본건 일련번호(1)에 소재하는 기타수목 등은 토지에 감안하여 평가하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고하시기바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액의 산출근거

- 대상토지의 개요

부산광역시 연제구 연산동 1122-19								
토 지	일련 번호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	도로교통	형상및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	1122-19	135.9	대	3종일주	세로(가)	정방형 평 지	1,407,000

1. 공시지가기준법의 적용

가. 개요

인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지대 상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반수요, 유용성 등의 제반 가치 형성요인을 종합 참작하여 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교표준지의 선정

(2024.01.01 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 시세	공시지가 (원/(㎡))	비고
A	연산동 1122-15	144.8	대	단독 주택	3종일주	세로(가)	정방형 평 지	1,394,000	-

다. 시점수정(2024.01.01 ~ 2024.10.18)

시군구	용도지역	변동률(%)	산출근거
부산광역시 연제구	주거지역	0.917 (1.00917)	2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.666 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.161 $(1 + 0.00666) * (1 + 0.00161 * 48/31)$ ≈ 1.00917

※2024년 09월 이후 지가변동률 미고시로 2024년 08월 지가변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 견관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지이용상황과의 적합성 등
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인의 비교

일련 번호	본건/ 비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 비교표준지 대비 상호 유사함.								

(비교치: 소수점 넷째 자리 반올림)

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

‘그 밖의 요인 보정’이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14 선고 2003다38207) 및 “감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요함.

2) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 평가선례 또는 거래사례 기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{평가선례(거래사례)기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$
• 평가선례(거래사례)기준 표준지 가격		= 평가선례(거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인
• 표준지의 기준시점 현재가격		= 공시지가 x 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

가) 인근지역 내의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	총거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	자료 출처	거래시점
		건물							
1	연산동 586-1*	대	174.4	3종일주	주상용	685,000	3,740,997	등기사항 전부증명서	2023.03.16
		건물	183.21						
- 토지단가는 배분법(매매금액에서 건물가액을 공제)에 의하였음. - 건물가액: @800,000원/㎡ × 183.21㎡ × 10/45 ≈ 32,570,000 (사용승인일: 1987.06.22)									
2	거제동 2-7*	대	164.6	3종일주	주상용	838,000	4,399,125	감정평가 정보체계	2024.06.21
		건물	395.5						
- 토지단가는 배분법(매매금액에서 건물가액을 공제)에 의하였음. - 건물가액: @900,000원/㎡ × 395.5㎡ × 16/50 ≈ 113,904,000 (사용승인일: 1989.07.10)									

나) 인근지역 내의 평가선례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적
							기준시점
1	연산동 1122-1* (본건)	대	125.32	3종일주	단독주택	3,083,000	경매
							2023.07.28
2	거제동 2-2*	대	166.3	3종일주	단독주택	2,610,000	일반거래
							2024.03.21
3	거제동 1-3*	대	327.30	3종일주	단독주택	2,640,000	담보
							2023.01.13

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 그 밖의 요인 보정치의 산정

평가선례(거래사례)는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교표준지와 비교 가능성이 있는 <평가선례 2>을 선정함.

● 평가선례 2 기준 (표준지 A)

구분	평가선례	시점수정	지역요인	개별요인	산출금액	격차율		
	2,610,000	1.00881	1.00	1.191	3,135,896	2.229		
	표준지공시지가		시점수정		산출금액			
	1,394,000		1.00917		1,406,783			
산정 내역	시점수정	부산광역시 연제구 주거지역(2024.03.21 ~2024.10.18) : 1.00881						
	지역요인	표준지와 선례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	격차율
		1.08	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.191
비교표준지는 선례대비 가로조건(폭 및 계통 등), 접근조건(상가중심과의 접근성 등) 및 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.								

4) 인근 지역의 지가수준

본건과 비교 가능한 인근 지역의 거래가능 지가수준은 다음과 같음.

지리적 위치	용도지역	도로조건	이용상황	지가수준
본건 인근	주거지역	세로(가)	유사토지	@3,000,000원/㎡ ~ @3,300,000원/㎡ 내외임.

5) 경매통계

(출처: 옥션원)

지 역	물건종류	기 간	총건수(건)	매각건율(%)	매각가율(%)
부산광역시 연제구	주택	2024.01.01. ~2024.09.30	15	40.00	58.06

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정에 관한 결정의견	보정치
유사부동산의 가격수준 및 평가선례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.	2.22

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,394,000	1.00917	1.00	1.000	2.22	3,123,058	3,120,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법의 적용

가. 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등을 종합 참작하여 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례의 분석

[출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	총거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	자료 출처	거래시점
1	연산동 586-1*	대	174.4	3종일주	주상용	685,000	3,740,997	등기사항 전부증명서	2023.03.16
		건물	183.21						
- 토지단가는 배분법(매매금액에서 건물가액을 공제)에 의하여옴. - 건물가액: @800,000원/㎡ × 183.21㎡ × 10/45 ≈ 32,570,000 (사용승인일: 1987.06.22)									

2) 거래사례의 선정

거래사례 선정에 관한 의견
최근의 사례로서 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 비교가능성이 높은 <거래사례 1>을 선정하였음.

다. 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 고려할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됨.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정(2023.03.16 ~ 2024.10.18)

시군구	용도지역	변동률(%)	산출근거
부산광역시 연제구	주거지역	0.955 (1.00955)	2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.074 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.080 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.050 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.004 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.041 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.014 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.047 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.067 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.085 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.066 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.666 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.161 $(1 - 0.00074 * 16/31) * (1 - 0.00080) * (1 - 0.00050) * (1 - 0.00004) * (1 - 0.00041) * (1 - 0.00014) * (1 + 0.00047) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00666) * (1 + 0.00161 * 48/31)$ ≙ 1.00955

※ 2024년 09월 이후 지가변동률 미고시로 2024년 08월 지가변동률을 연장 적용하였음.

마. 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.	1.00

바. 개별요인 비교

일련번호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	1	1.00	0.92	0.90	1.00	1.00	1.00	0.828
본건은 사례대비 접근조건(교통 및 상가접근성 등) 및 환경조건(인근환경 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,740,997	1.00	1.00955	1.00	0.828	3,127,127	3,130,000

3. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

가. 결정단가

감정평가대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 제11조 각호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정하였음.

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	결정단가 (공시지가기준법)
1	3,120,000	3,130,000	3,120,000

나. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	연산동 1122-19	135.9	135.9	3,120,000	424,008,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 건물 감정평가액의 산정

- 대상건물의 개요

건물	일련번호	소재지	구조	연면적 (㎡)	용도	사용승인일 (증축)	비고
	2	연산동 1122-19	세멘트블록조 슬래브지붕 2층	125.32	주택	1976.04.20 (1978.12.04 :2층 44.99㎡)	-

1. 개요

본건 건물의 설계 및 시공의 질, 표준적 건축단가 및 기타 개별적조건, 감정목적 등 제반 사항을 종합적으로 고려하여 신축 또는 유사한 물건을 재취득하는데 필요한 재조달원가를 결정한 후, 감가수정을 행하여 기준시점 현재의 원가가격을 추정하였음.

2. 재조달원가

가. 건물신축 표준단가 자료

(한국부동산원 발행 「건물신축단가표」 : 2023년)

용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
일반주택 1-1-4-5	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	1,139,000	40 (35~45)

나. 부대설비에 대한 보정

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
위생·급배수설비	기본적인 위생설비, 급배수설비 등	표준단가에 포함.
냉·난방설비	기본적인 난방설비 등	
합 계	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 재조달원가의 결정

건물의 구조, 용재, 시공정도, 현상 등 제반요인을 고려하고 위 건물신축 가격자료를 참조하여 재조달원가를 결정하였음.

일련번호	층별	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2	지상1,2층	1,000,000	-	1,000,000

3. 감가수정 및 적용단가 결정

가. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있으며, 본건 건물은 현상 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였음.

일련번호	전체내용연수	경과연수		잔존연수	비고
		실제	유효		
2	1층	48	32	13	관찰감가
	2층	45			

나. 적용단가의 결정

◆ 산정방법 : 재조달원가 × 잔존연수 / 내용연수 ≙ 적용단가

일련번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	적용단가 (원/㎡)
2	1,2층	1,000,000	13	45	288,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물가액의 결정

일련번호	소재지	건물면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액
2	연산동 1122-19 위 지상	125.32	125.32	288,000	36,092,160

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[II]. 일련번호 3,4 산출근거 및 결정의견

1. 평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 동래구 안락동 소재 “도시철도4호선 총렬사역” 동측 인근에 위치하는 토지와 건물에 대한 부산지방법원의 임의경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

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 기준하여 평가하였음.

나. 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없음.

4. 감정평가의 3방식

가. 원가방식

1) 원가방식

“원가방식” 이란 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 원가법

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액임.

3) 적산법

“적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료임.

나. 비교방식

1) 비교방식

“비교방식”이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법임.

2) 거래사례비교법

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액임.

3) 임대사례비교법

“임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료임.

4) 공시지가기준법

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다. 수익방식

1) 수익방식

“수익방식”이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식임.

2) 수익환원법

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액임.

3) 수익분석법

“수익분석법”은 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료임.

5. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하며, 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

나. 건물과 제시외건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정함.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2024년 10월 18일임.

7. 기타사항

가. 평가대상 물건의 확정은 ‘귀 제시 목록’에 의하였음.

나. 본건은 수인공유 중 김무철 지분에 대한 평가로서, 해당지분에 대한 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 한 평균가격으로 평가하였음.

다. 본건 지상에 후첨 ‘지적 및 건물개황도’ 같이 제시외건물 기호㉔~㉕이 소재하나 구조·규모 및 용도 등을 고려할 때 토지의 사용, 수익, 처분 등에 미치는 영향은 미미할 것으로 사료되며, 제시외건물의 소유권 및 일괄처분여부 등은 경매진행시 재확인하시기 바람.

라. 본건은 일반건축물대장상 위반건축물(증축, 블록판빌, 15㎡ [건축과-57(2009.01.02)]로 등재되어 있으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

마. 일련번호(4)건물 및 제시외건물 기호㉔~㉕(지적 및 건물개황도, 사진용지 참조)은 현장 조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부 확인이 불가능하여, 인근 유사물건, 관련 공부, 인근 주민 탐문 및 외부 관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으며, 제시외건물 기호㉔~㉕은 외부에서 목측을 통하여 개략적으로 실측하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액의 산출근거

- 대상토지의 개요

부산광역시 동래구 안락동 440-13								
토 지	일련 번호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	도로교통	형상및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
	3	440-13	98.8	대	2종일주	세로(가)	세장형 평 지	1,402,000
비고	매각지분 공유자 김무철 지분 153분의 139전부							

1. 공시지가기준법의 적용

가. 개요

인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지대 상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반수요, 유용성 등의 제반 가치 형성요인을 종합 참작하여 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교표준지의 선정

(2024.01.01 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 시세	공시지가 (원/(㎡))	비고
A	안락동 440-64	142.8	대	연립주택	2종일주	세로(가)	가장형 평 지	1,402,000	(일단지)

다. 시점수정(2024.01.01 ~ 2024.10.18)

시군구	용도지역	변동률(%)	산출근거
부산광역시 동래구	주거지역	1.348 (1.01348)	2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.999 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.223 $(1 + 0.00999) * (1 + 0.00223 * 48/31)$ ≈ 1.01348

※2024년 09월 이후 지가변동률 미고시로 2024년 08월 지가변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 견관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지이용상황과의 적합성 등
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인의 비교

일련 번호	본건/ 비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
3	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 비교표준지 대비 상호 유사함.								

(비교치: 소수점 넷째 자리 반올림)

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

‘그 밖의 요인 보정’이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14 선고 2003다38207) 및 “감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요함.

2) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 평가선례 또는 거래사례 기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{평가선례(거래사례)기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$
• 평가선례(거래사례)기준 표준지 가격		= 평가선례(거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인
• 표준지의 기준시점 현재가격		= 공시지가 x 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

가) 인근지역 내의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	총거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	자료 출처	거래시점
		건물							
1	안락동 440-7*	대	132.9	2종일주	단독주택	360,000	2,604,702	등기사항 전부증명서	2022.05.10
		건물	124.52						
- 토지단가는 배분법(매매금액에서 건물가액을 공제)에 의하였음. - 건물가액: @1,000,000원/㎡ × 124.52㎡ × 5/45 ≒ 13,835,000 (사용승인일: 1978.12.13., 관찰감가)									
2	안락동 441-3*	대	146.2	3종일주	단독주택	436,000	2,621,183	등기사항 전부증명서	2022.01.25
		건물	158.35						
- 토지단가는 배분법(매매금액에서 건물가액을 공제)에 의하였음. - 건물가액: @1,000,000원/㎡ × 158.35㎡ × 15/45 ≒ 52,783,000 (사용승인일: 1991.09.20)									
3	안락동 494-*	대	220	2종일주	주거기타	858,000	3,900,000	감정평가 정보체계	2023.06.02
		건물	-						
- 토지만의 거래사례임.									

나) 인근지역 내의 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적
							기준시점
1	안락동 440-1* (본건)	대	89.76	2종일주	단독주택	2,457,000	경매
							2023.07.28
2	안락동 446-3*	대	135.9	2종일주	단독주택	2,890,000	일반거래
							2023.01.31
3	안락동 512-*	대	2.7	2종일주	단독주택	2,590,000	지적재조사
							2023.08.01

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 그 밖의 요인 보정치의 산정

평가사례(거래사례)는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교표준지와 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>을 선정함.

● 거래사례 1 기준 (표준지 A)

구분	거래사례	시점수정	지역요인	개별요인	산출금액	격차율		
	2,604,702	1.02700	1.00	1.000	2,675,029	1.883		
	표준지공시지가		시점수정		산출금액			
	1,402,000		1.01348		1,420,899			
산정 내역	시점수정	부산광역시 동래구 주거지역(2022.05.10 ~2024.10.18) : 1.02700						
	지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	격차율
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 사례와 상호 유사함.								

4) 인근 지역의 지가수준

본건과 비교가능한 인근 지역의 거래가능 지가수준은 다음과 같음.

지리적 위치	용도지역	도로조건	이용상황	지가수준
본건 인근	주거지역	세로(가)	유사토지	@2,300,000원/㎡@2,800,000원/㎡ 내외임.

5) 경매통계

(출처: 옥션원)

지역	물건종류	기간	총건수(건)	매각건율(%)	매각가율(%)
부산광역시 동래구	주택	2024.01.01. ~2024.09.30	10	50.00	63.59

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정에 관한 결정의견	보정치
유사부동산의 가격수준 및 평가선례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.	1.88

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
3	1,402,000	1.01348	1.00	1.000	1.88	2,671,290	2,670,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법의 적용

가. 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등을 종합 참작하여 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례의 분석

[출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	총거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	자료 출처	거래시점
2	안락동 441-3*	대	146.2	3종일주	단독주택	436,000	2,621,183	등기사항 전부증명서	2022.01.25
		건물	158.35						
- 토지단가는 배분법(매매금액에서 건물가액을 공제)에 의하여 있음. - 건물가액: @1,000,000원/㎡ × 158.35㎡ × 15/45 = 52,783,000 (사용승인일: 1991.09.20)									

2) 거래사례의 선정

거래사례 선정에 관한 의견
최근의 사례로서 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 비교가능성이 높은 <거래사례 2>을 선정하였음.

다. 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 고려할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됨.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

가. 결정단가

감정평가대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정하였음.

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	결정단가 (공시지가기준법)
3	2,670,000	2,800,000	2,670,000

나. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
3	안락동 440-13	98.8 × 139/153	89.76	2,670,000	239,659,200	지분

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 건물 감정평가액의 산정

- 대상건물의 개요

구분	일련번호	소재지	구조	연면적 (㎡)	용도	사용승인일자	비고
건물	4	안락동 440-13	보로크조스라브가 2층	104.13	주택	1977.10.25	※
비고	매각지분 공유자 김무철 지분 153분의 139전부						

※ 건축물대장상 위반건축물 등재

1. 개요

본건 건물의 설계 및 시공의 질, 표준적 건축단가 및 기타 개별적조건, 감정목적 등 제반 사항을 종합적으로 고려하여 신축 또는 유사한 물건을 재취득하는데 필요한 재조달원가를 결정한 후, 감가수정을 행하여 기준시점 현재의 원가가격을 추정하였음.

2. 재조달원가

가. 건물신축 표준단가 자료

(한국부동산원 발행 「건물신축단가표」 : 2023년)

용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
일반주택 1-1-4-5	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	1,139,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 부대설비에 대한 보정

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
위생·급배수설비	기본적인 위생설비, 급배수설비 등	표준단가에 포함.
냉·난방설비	기본적인 난방설비 등	
합 계	-	-

다. 재조달원가의 결정

건물의 구조, 용재, 시공정도, 현상 등 제반요인을 고려하고 위 건물신축 가격자료를 참조하여 재조달원가를 결정하였음.

일련번호	층별	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
4	지상1,2층	1,000,000	-	1,000,000

3. 감가수정 및 적용단가 결정

가. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있으며, 본건 건물은 현상 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였음.

일련번호	전체내용연수	경과연수		잔존연수	비고
		실제	유효		
4	1,2층	46	32	13	관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 적용단가의 결정

◆ 산정방법 : 재조달원가 × 잔존연수 / 내용연수 = 적용단가

일련번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	적용단가 (원/㎡)
4	1,2층	1,000,000	13	45	288,000

3. 건물가액의 결정

구 분	소재지	건물면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액
4	안락동 440-13 위 지상	104.13 × 139/153	94.60	288,000	27,244,800

일련번호(1)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

부산광역시 연제구 연산동 소재 "새연산자동차매매단지" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 후면 상가 및 주택지대로서 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 시내버스정류장, 도시철도1,3호선 '연산역,교대역, 거제역' 및 동해선 '거제역,교대역' 이 소재하여 대중교통사정은 양호함.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 정방형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 폭 약4미터 내외의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

일련번호(1)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) | |

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미 상
- 2) 기 타: 없 음.

일련번호(2)건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

세멘블록조 슬래브지붕 2층건으로,
 외벽: 드라이비트 및 몰탈위 페인트 마감,
 내벽: 벽지 마감 등,
 창호: 샷시창 구조임.

(2) 이용상태

1,2층 '주택'으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 도시가스 및 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

- 1) 구조·규모 및 이용상태
 별첨 '지적 및 건물개황도' 및 사진용지 ㉠~㉡ 참고,
- 2) 감정규모에 미치는 영향
 구조·규모 및 용도 등을 고려할 때 사용·수익 및 처분에 미치는 영향은 별무할 것으로 판단됨.

(5) 공부와의 차이

없 음.

일련번호(2)건물 감정평가요항표

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

1)임대관계: 미상임.

2)기 타: 본건 건물은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련공부 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가 하였으므로 경매 진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인이 요망됨.

일련번호(1,2) 광역 위치도



소재지 부산광역시 연제구 연산동 1122-19



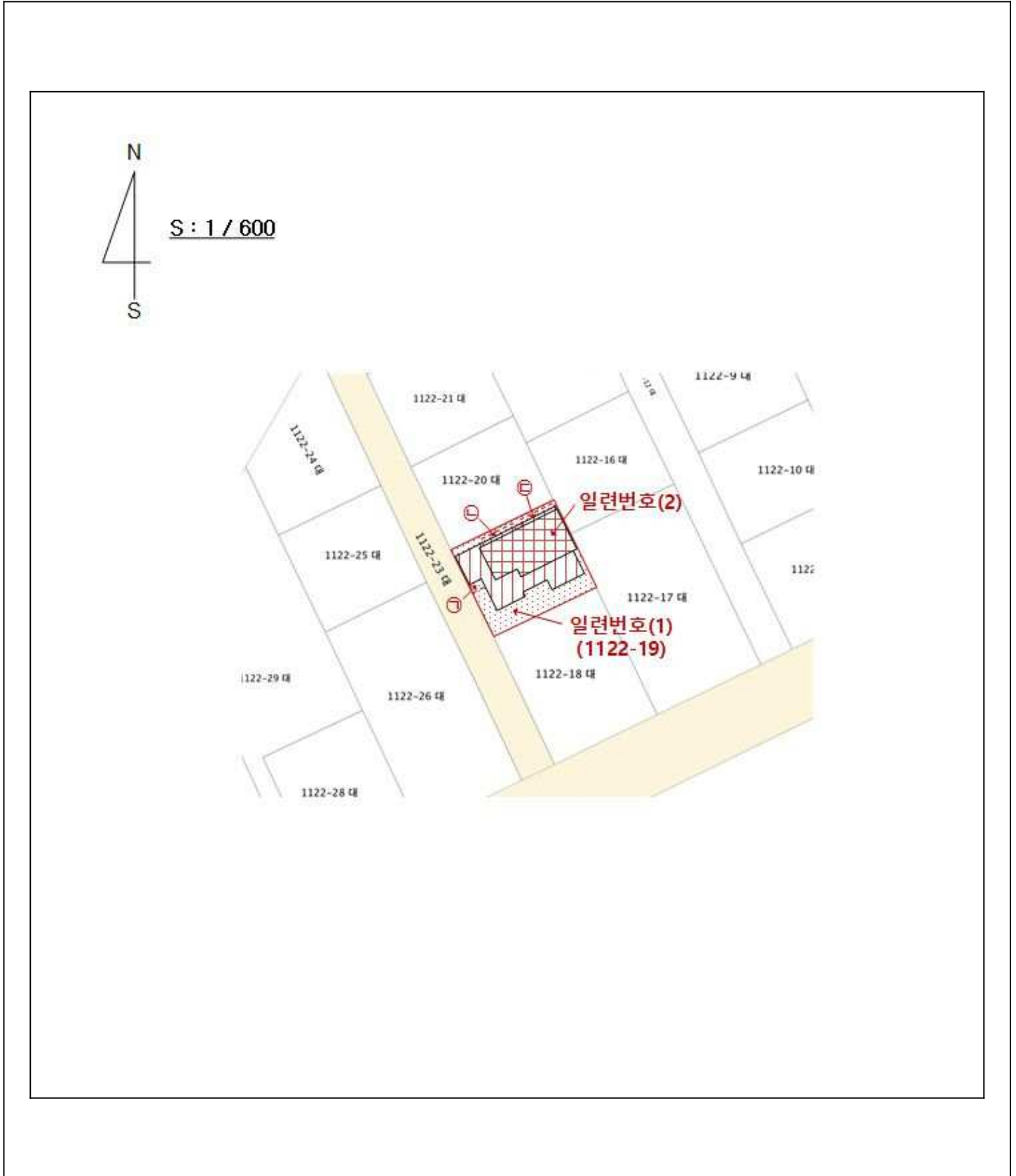
일련번호(1,2) 위치도



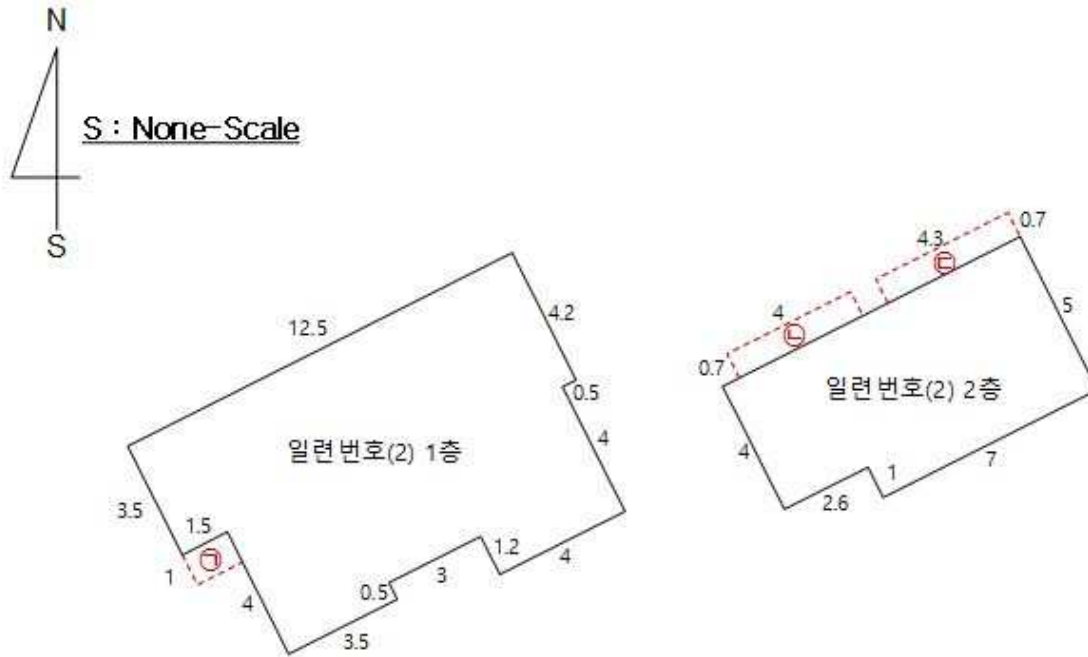
소재지 부산광역시 연제구 연산동 1122-19



일련번호(1,2)지적 및 건물개황도



일련번호(1,2)지적 및 건물개황도



[평가건물]

일련번호(2) 세멘블록조 슬래브지붕 2층

1층: $(3.5 \times 1.5) + (7.5 \times 3.5) + (7 \times 3) + (8.2 \times 4) + (4.2 \times 0.5)$ 약 87.4 m^2

2층: $(4 \times 2.6) + (5 \times 7)$ 약 45.4 m^2

[제시외건물]

㉠판넬조 철판지붕 단층 (창고, 1층소재): 약 1.5 m^2

㉡조적기타구조 판넬지붕 단층 (주택일부, 2층소재): 약 2.8 m^2

㉢조적기타구조 판넬지붕 단층 (주택일부, 2층소재): 약 3.01 m^2

일련번호(1,2) 사진용지



본건전경 및 주위환경



본건전경

일련번호(1,2) 사진용지



본건전경 및 제시외건물(ㄱ)



제시외건물(ㄴ, ㄷ)

사 진 용 지



본건주위환경

일련번호(3)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 부산광역시 동래구 안락동 소재 "도시철도4호선 총렬사역" 동측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성된 기존 주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 도시철도 4호선 '총렬사역', 동해선 '안락역' 이 소재하여 대중교통사정은 양호함.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 세장형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 폭 약4미터 내외의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

일련번호(3)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) | |

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미 상
- 2) 기 타: 없 음.

일련번호(4)건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

보록크조 스라브가 2층건으로,
 외벽: 몰탈위 페인트 마감 등,
 내벽: 벽지 마감 등,
 창호: 샷시창 구조임.

(2) 이용상태

1,2층 '주택'으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 도시가스 및 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

- 1) 구조·규모 및 이용상태
 별첨 '지적 및 건물개황도' 및 사진용지 ㉔~㉕ 참고,
- 2) 감정규모에 미치는 영향
 구조·규모 및 용도 등을 고려할 때 사용·수익 및 처분에 미치는 영향은 미미할 것으로
 사료됨.

(5) 공부와의 차이

없 음.

일련번호(4)건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

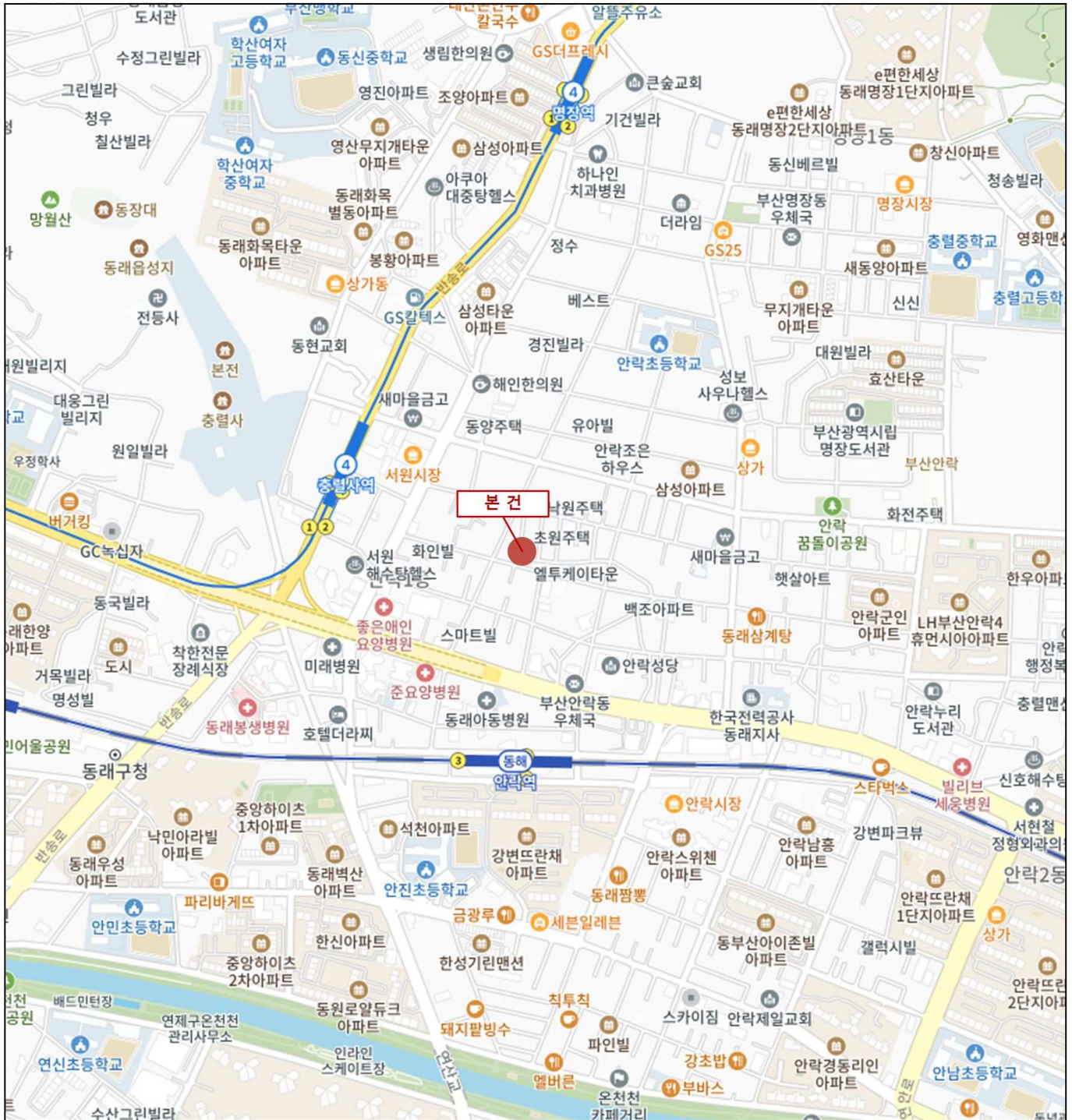
1)임대관계: 미상임.

- 2)기 타: · 본건 건물은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련공부 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매 진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인이 요망됨.
- 본건은 일반건축물대장상 위반건축물(증축, 블록판넬, 15㎡ [건축과-57(2009.01.02)]로 등재되어 있으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

일련번호(3,4) 광역 위치도



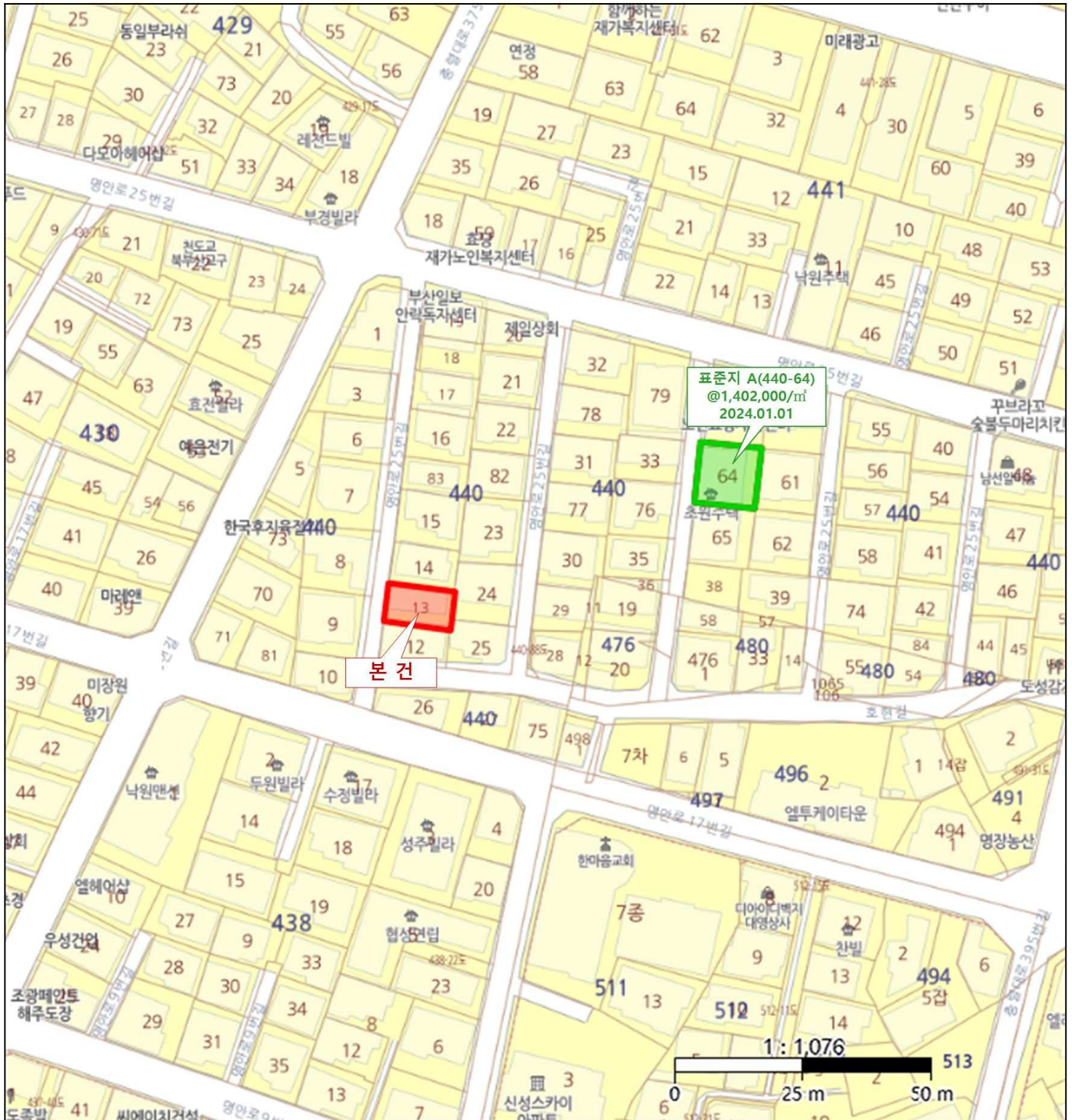
소재지 부산광역시 동래구 안락동 440-13



일련번호(3,4) 위치도



소재지 부산광역시 동래구 안락동 440-13



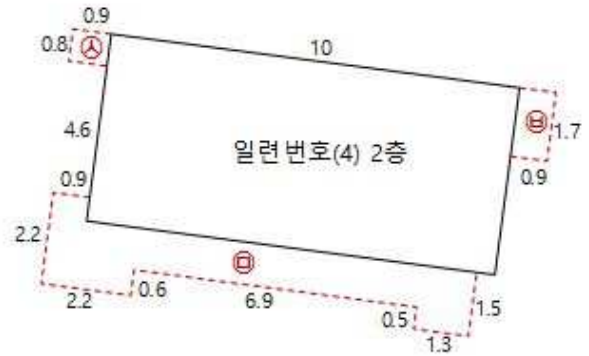
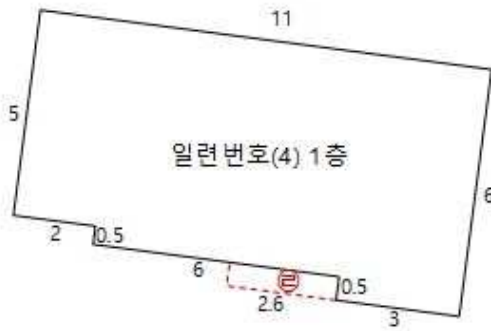
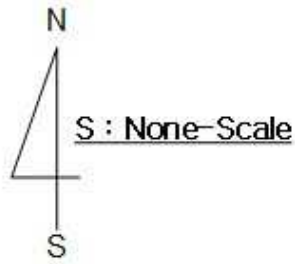
일련번호(3,4)지적 및 건물개황도



S : 1 / 500



일련번호(3,4)지적 및 건물개황도



[평가건물]

일련번호(4)보록크조 슬라브가 2층

1층: $(5 \times 2) + (5.5 \times 6) + (6 \times 3)$ 약 61 m^2

2층: (4.6×10) 약 46 m^2

[제시외건물]

㊸블록조 판넬지붕 단층 (현관등, 1층소재): 약 1.3 m^2

㊸블록조 판넬지붕 단층 (주택일부, 2층소재): 약 12.91 m^2

㊸블록조 판넬지붕 단층 (창고, 2층소재): 약 1.53 m^2

㊸블록조 슬라브지붕 단층 (보일러실, 2층소재): 약 0.72 m^2

일련번호(3,4) 사진용지



본건전경 및 주위환경



본건전경 및 제시외건물(ㄴ, ㄱ)

일련번호(3,4) 사진용지



본건건물1층 전경일부 및 제시외건물(ㄹ)



본건건물2층 전경 및 제시외건물(ㄹ,ㄴ,ㄷ)

사 진 용 지



제시외건물(ㄹ)