

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 부산지방법원
사법보좌관 이덕환

건명: 망 이상제의 상속인 이숙미 외 2명
소유물건(2024타경65753)

평가서번호: 중 앙 142024-1205-006

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
부산광역시 연제구 거제대로 270 3층 303호 (거제동)
부산경남지사 : T) 051-927-6000 F) 051-927-6001
e-mail : jaaps14@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(토지, 건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 권영일

權 英 一

權 英 一



(주)중앙감정평가법인 부산경남지사장

전 우 철



감정평가액

삼억일백삼십만삼천오백원정 (₩301,303,500.-)

의뢰인

부산지방법원
사법보좌관 이덕환

감정평가목적

경매

제출처

경매1계

기준가치

시장가치

소유자
(대상업체명)

망 이상제의 상속인 이숙미 외 2명
(2024타경65753)

감정평가조건

--

목록
표시근거

귀 제시목록

기준시점

조사기간
2024.12.09
~2024.12.13

작성일

2024.12.17

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	109	토지	109	2,400,000	261,600,000
건물	114.75	건물	114.75	346,000	39,703,500	
		이	하	여	백	
합 계						₩301,303,500

심
사
확
인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자: 감정평가사 조재완

조 재 완

조 재 완



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 부산진구 양정동 소재 '동의고등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 부산지방법원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2024.12.13**을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024.12.09~2024.12.13에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 건물시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였고, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

7. 기타 참고사항

본건은 현장조사시 건물의 내부는 이해관계인의 부재로 내부이용상황 및 관리상태 등의 확인이 곤란하여 부득이 일반건축물대장 및 건축물현황도상의 내부구조를 참조하여 주변 탐문조사와 외부관찰에 의한 통상적인 상태 등을 감안하여 평가하였으므로, 경매진행 및 응찰시 정확한 내부이용상황 및 관리상태, 임대차관계 등에 관하여 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	양정동 420-24	109	109	대	2층 일주	주거용	세로(가)	세장형 완경사	1,125,000	-

* 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

나. 건물

소재지		부산광역시 부산진구 양정동 420-24(진남로496번길 12)								
기호	구조	용도	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	규모	사용승인일	비고			
2	벽돌조 슬래브지붕	단독주택 (3가구)	114.75	114.75	지상 2층	1991.12.17	-			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가격 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가격

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	양정동 420-16	대	132	단독주택	2종일주	세로(가)	가장형 완경사	1,125,000

2) 비교표준지 선정 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	부산광역시 부산진구 주거지역 (2024.01.01 ~ 2024.12.13)	0.961% (1.00961)	$(1 + 0.00785) * (1 + 0.00126 * 43/31) \approx 1.00961$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근 지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 기호 1 / 표준지(A)

[주택지대]

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 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 및 그 적합성		
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율 소계			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호를 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적(㎡)	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	경매	2024.11.11	전포동 184-*	2종일주	대	주거용	224.8	세로(가) 자루형	2,480,000	1,588,000
2	경매	2024.10.01	전포동 33-1**	2종일주	대	주거나지	79	세로(불) 사다리	3,070,000	923,500
3	경매	2022.05.06	양정동 366-**	2종일주	대	주거용	181.8중 70.7	세로(불) 사다리	1,850,000	891,800
4	소송	2023.08.14	양정동 425-**	2종일주	대	주거용	122	세로(불) 사다리	2,070,000	958,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2022.02.28	양정동 418-1**	177	대	주상 기타	2종일주	중로한면 사다리	2,589,378	2,221,000
비고	거래금액 : 458,320,000원 토지만 거래 토지단가 : 458,320,000원 ÷ 177㎡ ≒ 2,589,378원/㎡								
②	2022.10.02	양정동 418-2**	76.4	대	상업용	2종일주	소로한면 사다리	2,267,000	1,810,000
비고	거래금액 : 200,000,000원 건물개요 : 벽돌조, 근린생활시설, 83.58㎡, 사용승인 : 1993.08.17 건물단가 : 900,000원/㎡ x 16/45 ≒ 320,000원/㎡ 토지단가 : (200,000,000원 - 320,000원/㎡ x 83.58㎡) ÷ 76.4㎡ ≒ 2,267,000원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times (\text{시점수정}) \times (\text{지역요인}) \times (\text{개별요인})}{\text{기준시점 당시 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times (\text{시점수정})}$$

격차율 산정

■ 비교표준지 (A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가 사례1	2,480,000	1.00	1.00134	1.00	0.967	2,401,374	2.114
비교표준지 공시지가	A	1,125,000	-	1.00961	-	-	1,135,811	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례1>을 선정함.						
*2)사정보정	거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.						
*3)시점수정	부산광역시 부산진구 주거지역(2024.11.11. ~ 2024.12.13.)						1.00134
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	0.93	1.00	1.04	1.00	1.00	0.967
	비고	비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(경사도에서 열세하나, 형상에서 우세하여 종합적으로 우세)우세하나, 접근조건(대중교통시설 및 상업시설과의 거리 및 접근성 등)에서 열세하여 종합적으로 열세함.					

(2) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	1,125,000	1.00961	1.000	1.000	2.11	2,396,562	2,400,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	109	2,400,000	261,600,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2022.02.28	양정동 418-1**	177	대	주상 기타	2종일주	중로한면 사다리	2,589,378	2,221,000
비고	거래금액 : 458,320,000원 토지만 거래 토지단가 : 458,320,000원 ÷ 177㎡ ≈ 2,589,378원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 상기 거래사례①를 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
①	부산광역시 부산진구 주거지역 (2022.02.28 ~ 2024.12.13)	2.687% (1.02687)	$(1 + 0.00420 * 1/28) * (1 + 0.00390) * (1 + 0.00303) * (1 + 0.00452) * (1 + 0.00239) * (1 + 0.00290) * (1 + 0.00228) * (1 + 0.00195) * (1 - 0.00025) * (1 - 0.00057) * (1 - 0.00098) * (1 - 0.00233) * (1 + 0.00785) * (1 + 0.00126 * 43/31)$ ≈ 1.02687

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

■ 기호 1 / 거래사례(①)

[주택지대]

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	0.87	본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성		
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부지, 삼각지, 자루형획지	1.05	사례는 저지로서, 본건은 획지조건 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격차율 소계			0.914	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	2,589,378	1.00	1.02687	1.00	0.914	2,430,284	2,430,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	109	2,430,000	264,870,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)
공시지가기준법에 의한 시산가액	261,600,000
거래사례비교법에 의한 시산가액	264,870,000

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	109	2,400,000	261,600,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가격 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 제조달원가의 결정

제조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[한국부동산연구원 발표 건축물 제조달원가 자료집, 2023년]

분류번호	용도	구조	등급	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-2-1	일반주택	벽돌조 평지붕	4	1,208,000	45 (40~50)

나. 대상 건물 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	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
2	1층, 2층	114.75	단독주택	벽돌조 슬래브지붕	1,200,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 상기 표준단가에 포함하였음.

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

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 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
2	1층, 2층	1,200,000	표준단가에 포함	1,200,000	-

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	제조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)
					실제	유효		
2	1층, 2층	1991.12.17	1,200,000	45	32	32	13/45	346,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수/(총)내용년수

4. 건물가액의 결정

기호	구분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	평가금액(원)	비고
2	1층, 2층	114.75	346,000	39,703,500	-
합 계		114.75	-	39,703,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	109	2,400,000	261,600,000	-
건물	2	114.75	346,000	39,703,500	-
합 계				301,303,500	-

2. 결정의견

본건은 제2종일반주거지역 내에 소재하는 부동산으로서, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

(토지·건물)감정평가명세서표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	부산광역시 부산진구 양정동	420-24	대	제2종일반주거지역	109	109	2,400,000	261,600,000	
2	동소 [도로명 주소] 진남로 496번길 12	420-24 조표제 91-1074 호	단독주택 (3가구)	벽돌조 슬래브지붕 2층					
				1층	60.95	114.75	346,000	39,703,500	1,200,000 x 13/45
				2층	53.80				
	합 계							₩301,303,500 - 이하여백 -	

토지평가요항표

- | | | |
|--|---|-------------------------------|
| 1. 위치 및 주위환경
4. 인접 도로상태
7. 공부와의 차이 | 2. 교통상황
5. 토지이용계획 및 제한상태
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | 3. 형태 및 이용상태
6. 제시목록 외의 물건 |
|--|---|-------------------------------|

1. 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 부산진구 양정동 소재 '동의고등학교' 북서측 인근에 위치하며, 인근은 단독주택, 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경은 보통시 됨.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 용이하고 인근에 시내버스정류장이 소재하여 대중교통시설 보통시 됨.

3. 형태 및 이용상태

북서하향 완경사지 내 자체지반 비교적 평탄하게 조성된 세장형의 토지이며, 주거용 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 북동측으로 폭 약 4m의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-04-04)(부산여자대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(자세한 사항은 문화체육관광부)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.

6. 제시목록 외의 물건

없음.

7. 공부와의 차이

없음.

토지평가요항표

1. 위치 및 주위환경
4. 인접 도로상태
7. 공부와의 차이

2. 교통상황
5. 토지이용계획 및 제한상태
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태
6. 제시목록 외의 물건

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상
기타 : 없음



건물평가요항표

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

1. 건물의 구조

벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서

외벽 : 적벽돌 타일붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감,
창호 : 알루미늄 새시 이중창임.

2. 이용상태

단독주택으로 이용중임.

3. 설비내역

도시가스 보일러에 의한 바닥난방설비, 위생 및 급배수설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물

없음.

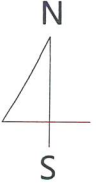
5. 공부와의 차이

없음.

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상
기타 : 없음

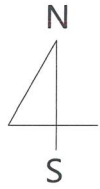
상세 위치도



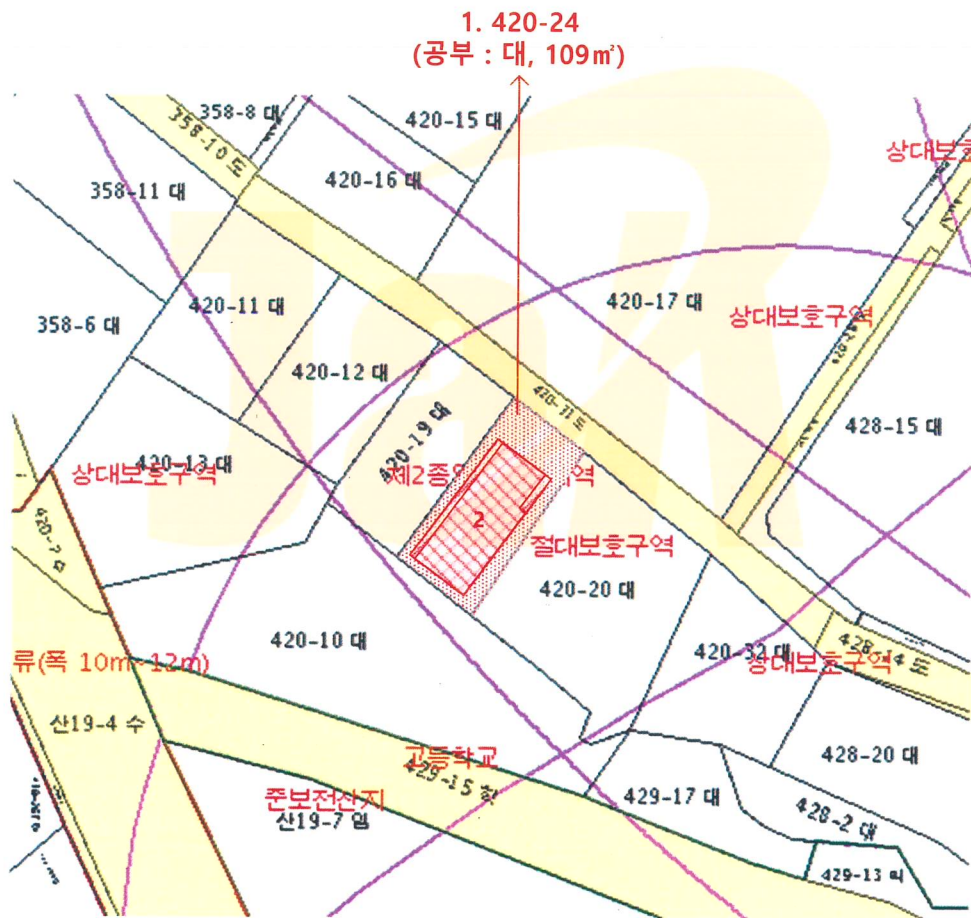
소재지 부산광역시 부산진구 양정동 420-24(진남로496번길 12)



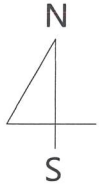
지적개황도



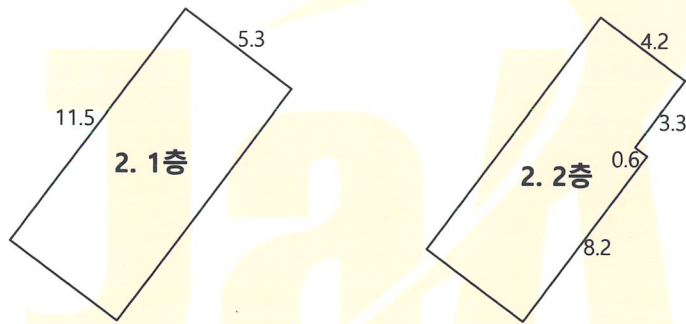
S = 1/600



건물개황도



S = 1/300



<면적산출근거>

2.1층 : $11.5 \times 5.3 \approx 60.9\text{m}^2$ [공부면적 : 60.95m^2]

2층 : $(4.5 \times 8.2) + (3.3 \times 4.2) \approx 53.2\text{m}^2$ [공부면적 : 53.8m^2]

사진용지



본건 전경(북동측에서 촬영)

사진용지



본건 주위 전경(남동측에서 촬영)



본건 전경(동측에서 촬영)



(주) 중앙 감정평가법인

수 신 부산지방법원 사법보좌관 이덕환
참 조 경매1계
제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2024.12.05일자 귀 제 『 2024타경65753 』로 의뢰하신 『 망이상제의 상속인 이숙미 외 2명 소유물건(2024타경65753) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.
3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 1부
2) 청 구 서 1부
3) 수수료산정내역서 1부 끝.

부 산 경 남 지 사 장

담당부서 : 감정팀 담당평가사 : 권영일
시행 중앙 142024-1205-006 (2024.12.17)
우47521 부산광역시 연제구 거제대로 270 3층 303호 (거제동)
TEL. 051-927-6000 FAX. 051-927-6001 / <http://www.jaa.co.kr>

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 051-927-6000, FAX: 051-927-6001)

문서번호 : 중앙 142024-1205-006

수 신 : 부산지방법원 사법보좌관 이덕환

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.12.05 자 귀 제 『

2024타경65753

』호로

의뢰하신 『

망 이상제의 상속인 이숙미 외 2명 소유물건(2024타경65753)

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수

청구내역

과 목	금 액	비 고
평가수수료	381,146	$(301,303,500 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ = 381,146
여비교통비	214,400	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,900	
기타실비	3,000	
특별용역비	—	
소 계	230,300	
공 급 가 액	611,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	61,100	
합 계	672,100	
기납부 착수금	—	
정산청구액	672,100	

붙 임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송금처

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "1205006" 로 해주시면 감사하겠습니다.

부 산 경 남 지 사 장

수수료산정내역서

수 신: 부산지방법원 사법보좌관 이덕환

평가서번호: 142024-1205-006

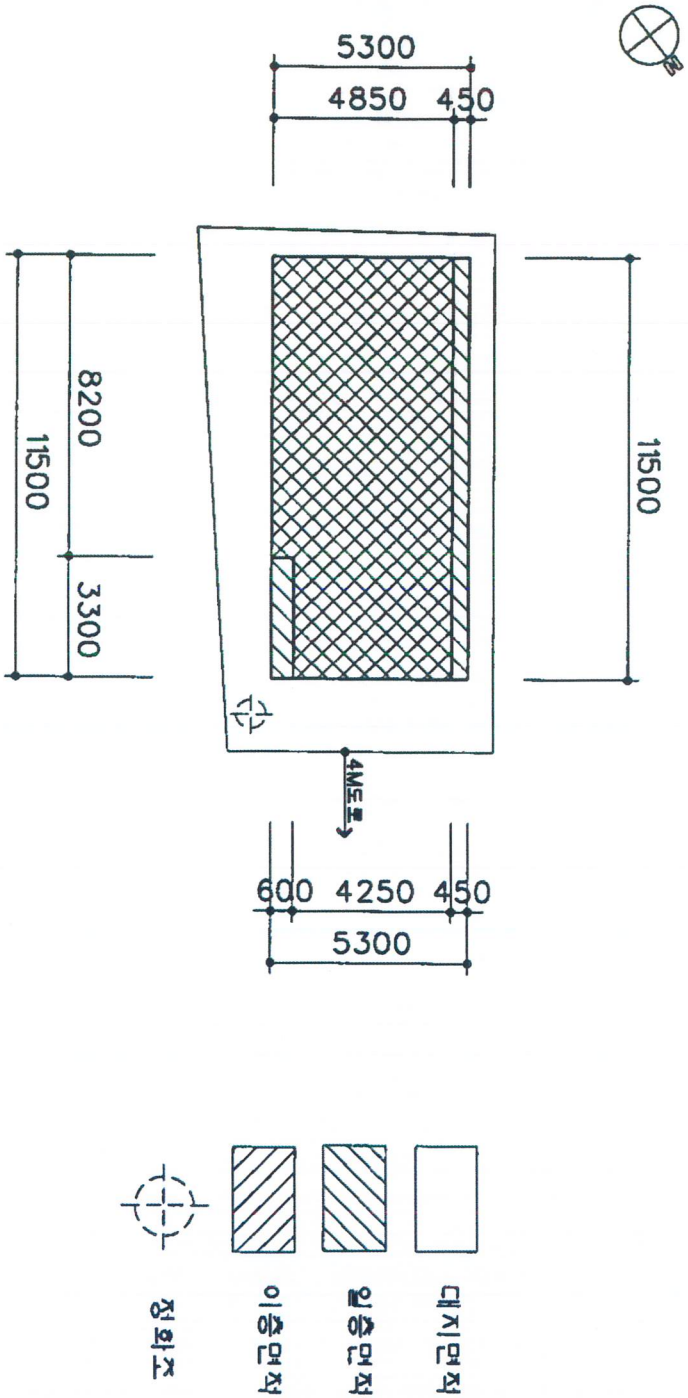
정산청구액: **육십칠만이천일백원정 (₩672,100.-)**

평가배분액	1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
	₩301,303,500		-		₩301,303,500	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000	200,000		200,000	
	5천만원초과 5억원까지	251,303,500	1만분의11	x1.0	276,433	
	5억원초과 10억원까지					
	10억원초과 50억원까지					
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과 3000억원까지					
	3000억원초과 6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원 초과분					
	합 계				476,433	
평가수수료	1.0배	$(301,303,500 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ $\approx 381,146$			381,146	
	1.5배				-	
	기 타				-	
	소 계				381,146	
실비	여비교통비	2억원 초과			214,400	
	토지조사비				-	
	물건조사비	1동 x 10,000원			10,000	
	공부발급비	2,900원			2,900	
	기 타 실 비	사진 3컷 x 1,000원			3,000	
	특별용역비				-	
	소 계				230,300	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)			₩611,000		
부가가치세	공급가액 x 0.1			61,100		
기납부 착수금						
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금			₩672,100		

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041320004059	고유번호	2623010100-1-04200024	명칭	호수/가구숙/세대수
대지위치	부산광역시 부산진구 양정동	지번	420-24	도로명주소	0호/3가구/3세대
					부산광역시 부산진구 진남로496번길 12 (양정동)



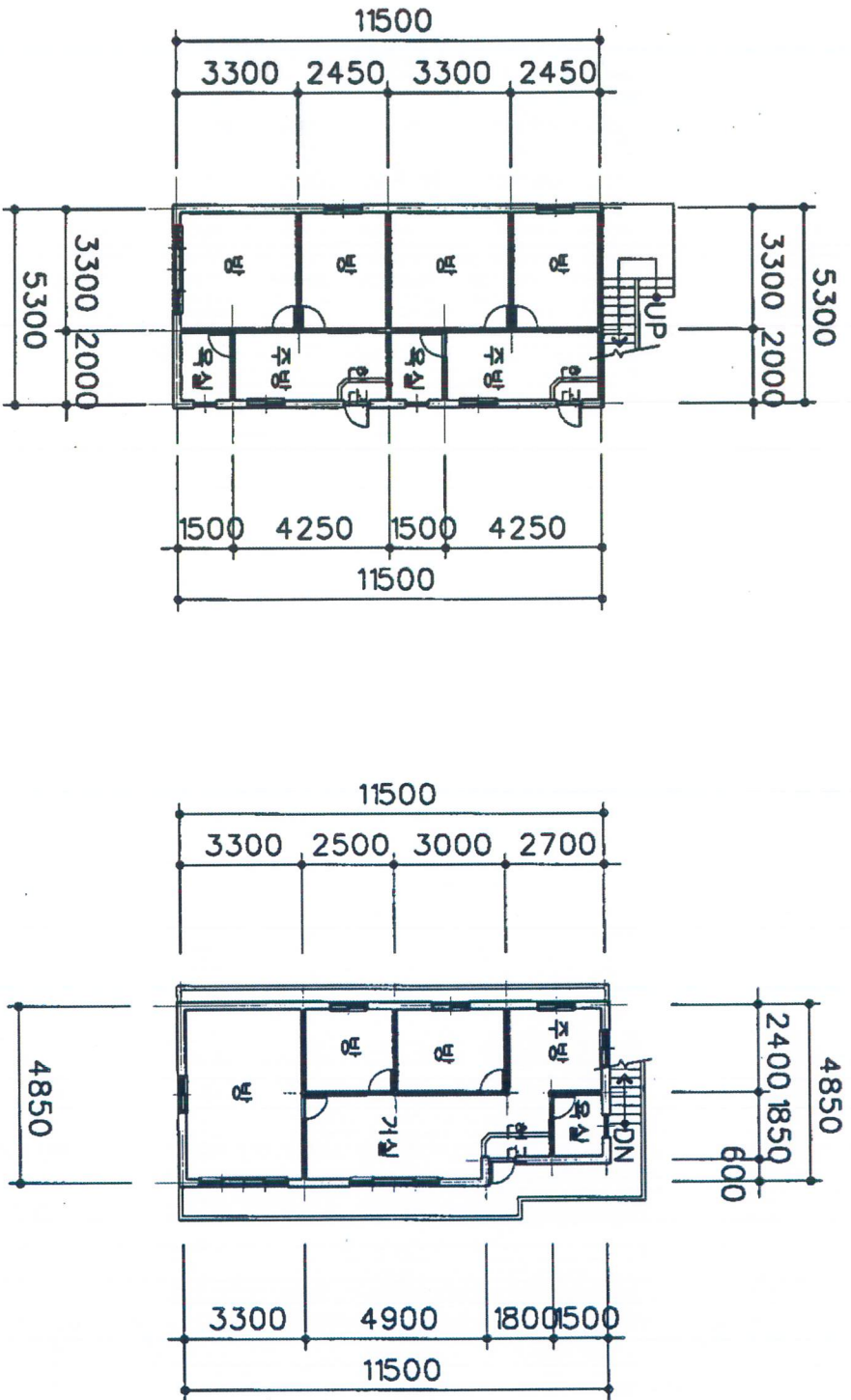
도면의 종류	배치도	축척	1 : 200	도면 작성자	최윤태 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	---------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041320004059	고유번호	2623010100-1-04200024	명칭	호수/가구수/세대수	0호/37가구/3세대
대지위치	부산광역시 부산진구 양정동		지번	420-24	부산광역시 부산진구 진남로496번길 12 (양정동)	



도면의 종류	평면도(1.2층)	축척	1 : 200	도면 작성자	최운태 (서명 또는 인)
--------	-----------	----	---------	--------	---------------



토지이용계획확인서					처리기간				
					1 일				
신청인	성명	손수림	주소	부산광역시 연제구 거제대로 270,					
			전화번호						
신청토지	소재지			지번	지목	면적(㎡)			
	부산광역시 부산진구 양정동			420-24	대	109.0			
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역 [이하공란]							
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-04-04)(부산여자대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(자세한 사항은 문화체육관광부 문의)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률> [이하공란]							
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]							
확인도면						범례 <ul style="list-style-type: none"> 제2종일반주거지역 제3종일반주거지역 절대보호구역 상대보호구역 역사문화환경보존지역 준보전산지 종로2등급(폭 15m~20m) 종로3등급(폭 12m~15m) 소로1등급(폭 10m~12m) 고등학교 법정동 			
						축척 1/900			
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.						수입증지 붙이는곳			
2024/ 12/ 05						<table border="1" style="margin: auto;"> <tr><td>수수료</td></tr> <tr><td>전자결제</td></tr> <tr><td>민원</td></tr> </table>	수수료	전자결제	민원
수수료									
전자결제									
민원									
부산광역시 부산진구청									



토지 대장

고유번호	2623010100-10420-0024		
토지소재	부산광역시 부산진구 양정동		
지번	420-24	축척	1:1200

도면번호	10	발급번호	202426230-00347-6526
장번호	2-1	처리시각	17시 04분 16초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

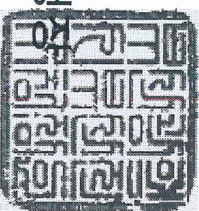
소유자

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주소	등록번호		
			변동원인	성명 또는 명칭				
(08) 대	*109*	420-19번에서 분할	1975년 04월 14일	양정동 420-24	361105-1*****			
			(03) 소유권이전	박규선				
(08) 대	*109*	부산직할시 부산진구에서 행정구역명칭변경	1982년 12월 10일	산16	360306-1*****			
			(03) 소유권이전	이상제				
		--- 이하 여백 ---	1991년 07월 26일	420-24	360306-1*****			
			(04) 주소변경	이상제	360306-1*****			
			2024년 11월 29일	경상남도 김해시 생림대로 31, 103동 302호(삼계동, 삼계삼정그린코아더베스트)	650310-2*****			
			(03) 소유권이전	이숙미 외 2인				
등급수정	1981. 05. 01.	1984. 07. 01.	1985. 07. 01.	1986. 08. 01.	1989. 01. 01.	1990. 01. 01.	1991. 01. 01.	1992. 01. 01.
년월일	수정	수정	수정	수정	수정	수정	수정	수정
토지등급	72	188	190	192	195	199	203	208
(기준수확량등급)								
개별공시지가(원/㎡)	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	800800	863200	904800	1025000	1175000	1125000	1125000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 12월 5일

부산광역시 부산진구청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 첨부24(00v kt)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식) 개정 2023. 8. 1. >

일반건축물대장(갑)

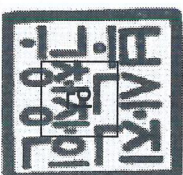
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041320004059		고유번호	2623010100-1-04200024		명칭	호수기구수/세대수	
대지위치	부산광역시 부산진구 양정동		지번	420-24		도로명주소	부산광역시 부산진구 진남로496번길 12 (양정동)	
*대지면적	0 m ²	연면적	114.75 m ²		*지역	*지구	*구역	
건축면적	61.81 m ²	용적률 산정용 연면적	114.75 m ²		주구조	벽돌조	주용도	단독주택
*건폐율	0 %	*용적률	0 %		높이	m	기분	스라브
*조정면적	m ²	*공개 공지 공간 면적	m ²		*건축선 후퇴면적	*건축선 후퇴 거리 m		

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭) (주민(별이)등록번호 (부동산등기용등록번호))	주소	소유권 지분	변동일	
								변동원인	연월일
주1	1층	벽돌조	단독주택	60.95	이상재	부산광역시 부산진구 양정동 420-24		1991.12.17.	
주1	2층	벽돌조	단독주택	53.8	360306-1*****			소유자등록	
		-이하여백-				-이하여백-			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

부산진구청장



발급일: 2024년 12월 5일
 담당자: 전 화:
 전 화:

* 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		부산광역시 부산진구 영정동		명칭	호수/가구수/세대수	
기번	기번 관련 주소			도로명주소	부산광역시 부산진구 진남로496번길 12(영정동)	
	420-24			도로명주소 관련 주소	0호/3가구/3세대	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기	인허가 시기				
건축주			구분	유내	유외	인근	면적	승용	대	비상용	대	허기일
설계자			건축식	대	대	대	대	승용	대	대	대	1991.7.18.
공사감리자			기계식	대	대	대	대	형식	구분	수량	총 용량	착공일
공사시공자 (원장관리인)			전기차	대	대	대	대	용량	지상	개	개	사용승인일
				대	대	대	대		지하	개	개	1991.12.17.

인증명		*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
유효기간	성능			내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부	
				특수구조 건축물		비적용			
				기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초		지하수위		건축물 관리점검 현황	
				미해당		GL		종류	
				V(m)		구조설계해석범: [] 등기정적해석범 [] 동적해석범		점검유효기간	

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2011.10.4.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건축면적:0' -> '61.81', 용적률 산정용 연면적:0' -> '114.75')) 직권변경						
	-이유여백-						

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

