

감정평가서

건명	배민규 소유물건(2024타경110574)
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철
감정서번호	J2024-100201



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

정명감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
안은진

安恩辰

(인)

감정평가액	육천육백구십육만삼천육백팔십원정(₩66,963,680.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 동부지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	배민규 (2024타경110574)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.15	2024.10.14 ~ 2024.10.15	2024.10.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	62.90	토지	62.90	-	62,900,000
	건물	24.48	건물	24.48	-	4,063,680
		이	하	여	백	
	합 계					₩66,963,680

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

토지건물 감정평가명세서

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 남구 용당동	254-5	대	제2종일반 주거지역	190 96x--- 290	62.9	1,000,000	62,900,000	배민규 지분
2	부산광역시 남구 용당동 [도로명주소] 부산광역시 남구 신선로329번길 60-34	254-5 위 지상	주택	조표85특-3399 내 조표85특 -3399호 세멘블록조 스레트지붕 단층	24.48	24.48	166,000	4,063,680	750,000 x 10/45 관찰감가
	[제시외 건물을	감안한	토지가액]						
1	부산광역시 남구 용당동	254-5	대	제2종일반 주거지역	190 96x--- 290	62.9	850,000	(53,465,000)	배민규 지분
합 계								₩66,963,680.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 남구 용당동 소재 "용당세관" 남서측 인근에 위치하는 부동산에 대한 부산 지방법원 동부지원의 경매를 위한 감정평가건임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.10.15. 임.

3) 실지조사 실시기간

대상물건을 확인한 실지조사 실시기간은 2024.10.14. ~ 2024.10.15. 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가 방법의 적용

1) 감정평가 근거 법령

■ 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.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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 감정평가해야 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 산정한 가액[이하 "시산가액"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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

- 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.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2) 감정평가 방법의 적용

- ① 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 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 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- ② 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 기호(1) 토지 평가는 2인 공유 토지 중 배민규 소유 지분에 대한 평가로서, 평가대상 부분의 위치 및 경계 확인은 합법적으로 건축된 건물의 점용면적과 지분면적이 현저하게 차이가 나므로 전체면적을 기준으로 평가하고, 소유 지분비율에 의하여 면적사정하였음.
- 2) 본건 기호(1) 지분면적 (96㎡중 62.9㎡)과 미등기 제시외건물(건축물대장상 정순분 소유)의 간이한 방법에 의한 실측면적(47.7㎡)을 고려할 때 제시외건물 기호(ㄱ) 일부가 본건 지상에 소재하여 본건 토지의 사용·수익 및 처분 등에 영향을 미치고 있으나, 감정평가 목적을 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였으며, 제시외건물이 본건 토지에 미치는 영향을 감안하여 평가할 경우 토지가액을 별지 '토지건물 평가명세표' 상에 별도 기재하였으니 참고하시길 바람.
- 3) 본건 기호(2) 건물 일부는 인접 토지상에 걸쳐 소재하는 것으로 사료되나, 본건 및 부근 토지들은 정비되지 않은 경사지대에 소재하고 있어 인접 토지와와의 지적 경계 구분이 다소 불명확하므로 정확한 지적 경계 등은 정밀 측량이 수반되어야 할 것으로 판단되니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시길 바람.
- 4) 본건 기호(2) 건물은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부 확인이 곤란하여 관련공부 및 외부 관찰에 의한 통상적인 이용 상태를 상정하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액의 산출근거

I) 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인·개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 대상토지 개요

[부산광역시 남구]

본건 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	용당동 254-5	대	62.9 (96×190/290)	단독 주택	2종 일주	세로 (불)	부정형 완경사	562,500 (2024년 기준)

3. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2024. 01. 01]

[부산광역시 남구]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	용당동 254-10	대	122	단독 주택	2종 일주	세로 (불)	사다리형 완경사	586,600

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 표준지(A)를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

구분	기 간	지가변동률(%)	비 고
부산광역시 남구 주거지역	2024.01.01 ~ 2024.08.31	0.196	2024년 08월까지 누계 (8월 지가변동률 : 0.091%)
	2024.01.01. ~ 2024.10.15.	0.328 (1.00328배)	$(1 + 0.00196) * (1 + 0.00091 * 45/31) \approx 1.00328$

※ 2024년 09월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 08월 지가변동률을 연장적용함.

5. 지역요인비교

본건 기호(1) 토지와 비교표준지(A)는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인비교

(1) 개별요인 비교항목(주택지대)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	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
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 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, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950

본건 기호(1)(세로(불), 부정형, 완경사, 단독주택)은 비교표준지(A)(세로(불), 사다리형, 완경사, 단독주택) 대비 획지조건(형상)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 대법원판례(2003다38207, 2002두5054), 국토교통부 유권 해석(토정30241-36538) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가액}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가액}} \quad (\text{산식})$$

(2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 인근 평가사례

[부산광역시 남구]

기호	소재지	지목	용도지역 (이용상황)	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	평가목적 (기준시점)	비고
가	용당동 254-1*	대	2종일주 (단독주택)	세로 (불)	1,050,000	법원경매 (2023.01.11.)	사다리형, 완경사
나	용당동 23*	대	2종일주 (다세대주택)	세로 (불)	1,460,000	시가참고 (2023.07.05.)	부정형, 평지
다	용당동 25*	대	2종일주 (주거나지)	세로 (불)	670,000	담보 (2023.03.17.)	부정형, 완경사
라	용당동 28*	대	2종일주 (단독주택)	세로 (불)	1,000,000	담보 (2020.01.06.)	부정형, 완경사

[출처: 협회 감정평가정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 인근 거래사례

[부산광역시 남구]

기 호	소재지	면적 (㎡)		용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가격(원)	토지특성
		토지	건물			거래시점	
가	용당동 168-3*	토지	41	2종일주 (단독주택)	1,707,317	70,000,000	세각(불), 부정형, 평지
		건물	-			2022.12.22.	
나	용당동 218-1*	토지	28(지분)	2종일주 (단독주택)	1,785,714	50,000,000	세로(불), 사다리형, 평지
		건물	-			2021.07.21.	
다	용당동 218-2*	토지	69.5(지분)	2종일주 (단독주택)	1,981,727	150,000,000	세로(불), 사다리형, 평지
		건물	49.08(지분)			2021.08.20.	
<p>■ 건물추정가액 시멘트블럭조 스투트지붕 단층 단독주택 49.08㎡(지분) (사용승인일 : 1985.06.29.) 49.08×250,000(750,000×15/45, 주택, 관찰감가) ≒ 12,270,000원</p> <p>■ 토지단가 : (150,000,000 - 12,270,000) ÷ 69.5 ≒ 1,981,727(원/㎡)</p>							

※ 토지단가(배분법적용) = (거래가격 - 건물추정가액) ÷ 토지면적

※ 위 건물추정가액의 산정은 공부상 건물구조의 일반적인 제조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 건물추정가액을 산정하였음.

※ 출처 : 등기사항전부증명서 등

다) 인근지역 유사토지 지가수준

용도 지역	주위 환경	표준적 이용	도로 조건	고저	지가수준 (원/㎡)	비고
제2종일반 주거지역	기존 주택지대	단독 주택	세로 (불)	완경사	@800,000원/㎡~ @1,200,000원/㎡ 내외 수준	실거래가 조사 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 비교사례의 선정

① 비교표준지 인근 유사 평가사례

[부산광역시 남구]

기호	소재지	지목	용도지역 (이용상황)	도로 교통	토지단가 (원/m ²)	평가목적 (기준시점)	비고
가	용당동 254-1*	대	2종일주 (단독주택)	세로 (불)	1,050,000	법원경매 (2023.01.11.)	사다리형, 완경사

② 비교사례의 선정

사례의 선정	표준지(A) - 평가사례 기호(가)
선정 의견	비교표준지가 거래사례 기호(가)로서 비교사례로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 그 밖의 요인 보정치 산정

■ 그 밖의 요인 보정치 산정(표준지(A) / 평가사례(가))

구분	사례단가/ 표준지 공시지가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가	
사례기준 표준지가액	1,050,000	-	1.00197	1.00	1.00	1,052,069	
기준시점 표준지가액	586,600	-	1.00328	-	-	588,524	
그 밖의 요인 보정치 = 사례기준 비교표준지 가액 / 기준시점 비교표준지 가액						1.788	
시점수정	부산광역시 남구 주거지역 (2023.01.11.~2024.10.15.) : ¹⁾ 1.00197						
지역요인	표준지(A)가 평가사례(가)로서 지역요인 대등함. (1.00)						
개별요인 (주택지대)	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지(A)(세로(불), 사다리형, 완경사, 단독주택)와 평가사례(가)(세로(불), 사다리형, 완경사, 단독주택)는 제반 개별요인 대등함.							

(토지단가 단위 : 원/m²)

¹⁾ 시점수정

구분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
부산광역시 남구 주거지역	2023.01.11. ~ 2024.10.15.	0.197 (1.00197배)	$(1 + 0.00032 * 21/31) * (1 - 0.00074) * (1 + 0.00042) * (1 - 0.00083) * (1 - 0.00044) * (1 - 0.00024) * (1 - 0.00052) * (1 + 0.00050) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00028) * (1 - 0.00059) * (1 + 0.00045) * (1 + 0.00196) * (1 + 0.00091 * 45/31) \approx 1.00197$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마) 그 밖의 요인 보정치 적정성 검토

구분	용도 지역	주위 환경	표준적 이용	도로 조건	고저	지가수준 (원/m ²)
표준지(A) 인근 유사 토지 지가수준	제2종일반 주거지역	기존 주택지대	단독 주택	세로 (불)	완경사	@800,000원/m ² ~ @1,200,000원/m ² 내외 수준
적정성 검토	상기 사례를 기준으로 산정한 표준지공시지가의 지가수준이 비교표준지 인근 유사 토지의 지가수준 내에서 산정되었으므로, 사례를 기준으로 한 그 밖의 요인 보정치의 산정이 적정하다고 판단됨.					

바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정치	표준지(A) - 1.79
결정 의견	상기 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 인근 유사 토지의 지가수준, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 상기에서 산정한 보정치로 상향보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 기호	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1	586,600	1.00328	1.00	0.95	1.79	1,000,785	1,000,000

9. 공시지가기준법에 의한 시산가액

본건 기호	적용단가 (원/m ²)	면적 (m ²)	시산가액(원)	비 고
1	1,000,000	62.9	62,900,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II) 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

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

2. 비교거래사례의 선정

1) 비교거래사례

[부산광역시 남구]

기 호	소재지	면적 (㎡)		용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가격(원)	토지특성
						거래시점	
가	용당동 168-3*	토지	41	2종일주 (단독주택)	1,707,317	70,000,000	세각(불), 부정형, 평지
		건물	-			2022.12.22.	

2) 비교거래사례의 선정

평가대상 토지	선정 거래사례	선정 의견
기호(1)	거래사례(가)	평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 동일·유사하고, 주변 시세 등을 감안할 때 적절한 가격에 거래된 것으로 판단되는 상기 거래사례를 비교거래사례로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상토지의 거래사례비교법에 의한 토지단가

■ 본건 기호(1) / 거래사례 기호(가)

본건 기호	거래사례(가) 단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정 단가	적용 단가
1	1,707,317	1.00	1.00209	1.00	0.62	1,060,749	1,060,000
사정 보정	거래사례(가)는 거래시 개별적인 사정은 제3자인 감정인이 상세하게 조사할 수는 없으나, 거래 금액은 실거래 신고된 금액으로 주변 시세를 감안할 때 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정요인 없음.(1.00)						
시점 수정	부산광역시 남구 주거지역 (2022.12.22.~2024.10.15.) : ²⁾ 1.00209						
지역 요인	본건 기호(1) 토지와 거래사례(가)는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함. (1.00)						
개별 요인 (주택 지대)	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.85	0.90	0.90	0.90	1.00	1.00	0.620
본건 기호(1)(세로(불), 부정형, 완경사, 단독주택)은 거래사례(가)(세각(불), 부정형, 평지, 단독주택) 대비 가로조건(가로구조, 가로폭), 접근조건(인근 교통시설과의 접근성), 환경조건(인근 토지 이용상황), 획지조건(고저, 접면도로 상태)에서 열세함.							

(토지단가 단위 : 원/m²)

2)

구분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
부산광역시 남구 주거지역	2022.12.22. ~ 2024.10.15.	0.209 (1.00209배)	$(1 + 0.00002 * 10/31) * (1 - 0.00120) * (1 + 0.00196) * (1 + 0.00091 * 45/31) \approx 1.00209$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본건 기호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,060,000	62.9	66,674,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ) 합리성 검토 및 토지 감정평가액의 결정

1. 각 방식에 의한 시산가액

평가방법	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법	62,900,000	
거래사례비교법	66,674,000	

2. 시산가액의 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3. 토지 감정평가액 결정

1) 토지 감정평가액

본건 기호	적용단가 (원/m ²)	면적 (m ²)	감정평가액(원)	비 고
1	1,000,000	62.9	62,900,000	배민규 지분

2) 결정의견

상기 감정평가사례와 거래사례가격, 인근 유사토지의 가격수준 등을 종합적으로 고려하고, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 대상건물 개요

본건 기호	구 조	층수	연면적(m ²)	용 도	사용승인일
2	세멘블록조 스투트지붕	단층	24.48	주택	1985.6.27. (특정건축물양성화)

3. 재조달원가의 산정

(1) 건축물 표준단가 참고자료

년도	분류 번호	용도	구조	급수	표준단가(원/m ²)	내용연수
2023	1-1-4-3	일반 주택	조적조(시멘트블록) 목조지붕틀 소골슬레이트잇기	5	854,000	40 (35~45)

[출처: 건물신축단가표(한국부동산원)]

(2) 평가대상건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가, 건물 수리 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 표준단가를 결정함.

기호	층별구분	면적(m ²)	이용상황	구조	적용 표준단가(원/m ²)
2	1층	24.48	주택	세멘블록조	750,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 부대설비 보정

부대설비는 표준단가에 포함하여 산정함.

(4) 재조달원가의 산정

기호	층별구분	이용상황	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가
2	1층	주택	750,000	표준단가에 포함	750,000

4. 건물 적용단가

기호	층별구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)
					실제	유효		
2	1층	1985.6.27.	750,000	45	39	35	10/45	166,000

◇ 잔존가치율 = 잔존 내용연수/(총)내용연수

5. 건물가액

기호	층별구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비 고
2	1층	24.48	166,000	4,063,680	단독주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분		적용단가 (원/m ²)	면적 (m ²)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	기호(1)	1,000,000	62.9	62,900,000	
	토지 소계		62.9	62,900,000	
건물	기호(2)	166,000	24.48	4,063,680	관찰감가
	건물 소계		24.48	4,063,680	
감정평가액(합계)				66,963,680	

2. 결정 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 인근 유사 부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지감정평가요항표

(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 남구 용당동 소재 "용당세관" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 소규모 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성된 기존주택지대임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 무난한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

동하향 완경사지내 조성된 부정형의 토지로서 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 노폭 약 2~3미터 내외의 계단식 골목도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2011.03.29.)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-07-06)(부경대학교(용당캠퍼스))<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호(1) 토지의 지분면적과 별첨 "지적 및 건물개황도"상 제시외건물 기호(ㄴ)의 점용 면적을 고려할 때 제시외건물 기호(ㄴ)의 일부가 본건 지상에 소재하는 것으로 조사되었으며, 제시외 건물의 구조, 규모 및 용도 등을 고려할 때 본건 토지의 사용, 수익 및 처분 등에 영향을 미칠 것으로 판단됨.

토지감정평가요항표

(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

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타 : 없음.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 중물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

세멘블록조 스테이지붕 단층로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
내벽 : 벽지 및 몰탈위 페인팅 등 마감,
창호 : 목재 및 샷시창호임.

(2) 이용상태

단독주택임.

(3) 설비내역

급·배수설비, 전기설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 중물

--

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 기타 : 본건 기호(2) 건물 일부는 인접 토지상에 걸쳐 소재하는 것으로 사료되나, 본건 및 부근 토지들은 정비되지 않은 경사지대에 소재하고 있어 인접 토지와 지적 경계 구분이

건물감정평가요항표

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

다소 불명확하므로 정확한 지적 경계 등은 정밀 측량이 수반되어야 할 것으로 판단되니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시길 바람.

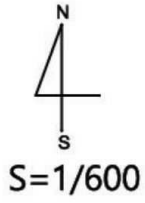
광역위치도



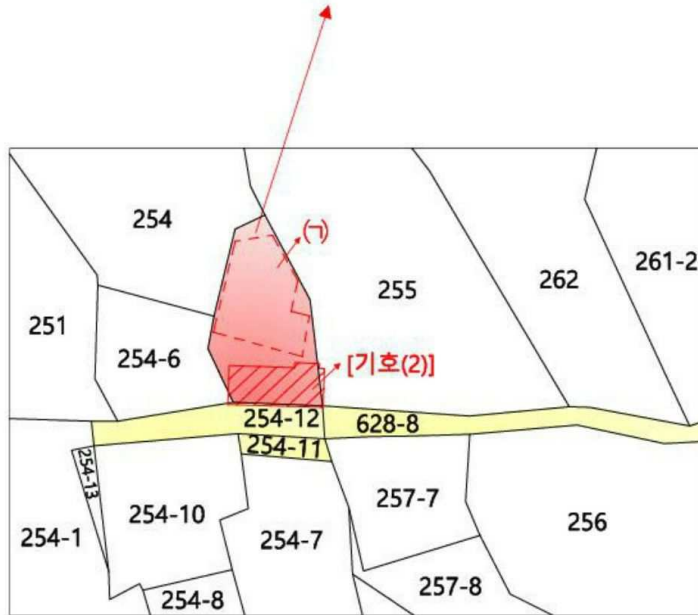
소재지	부산광역시 남구 용당동 254-5
------------	--------------------



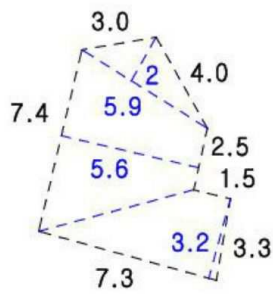
지적 및 건물개황도



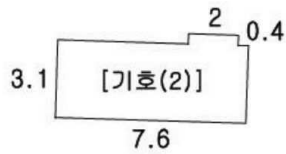
(1)254-5
매각지분 공유자지분 290분의 190



지적 및 건물개황도



[제시외건물 기호(ㄱ)]



[건물면적 산출내역]

기호(2) : $(7.6 \times 3.1) + (0.4 \times 2) \approx 24.36\text{m}^2$

[평가제외 제시외 건물]

(ㄱ) : 조적조 판넬지붕 단층 주택 약 47.7m^2

