

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 노명진 소유물건(2024타경109549)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
주정렬

감정평가서번호: SIP24-0911-002

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.

(주)써브감정평가법인 부산지사

(토지·건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김명곤

(주)씨브감정평가법인 부산지사 지사장 부산지사장 (서명또는인)

감정평가액	이억팔천육백삼십만오천삼백오십원정 (₩286,305,350.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	노명진 (2024타경109549)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.23	2024.09.23	2024.09.23	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	141	토지	141	1,780,000	250,980,000
	건물	136.57	건물	136.57	-	34,825,350
	(제시외 건물)	(5.0)	제시외 건물	5.0	-	500,000
합계					₩286,305,350	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 전태일					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 서구 암남동 소재 <송도초등학교> 서측 인근에 위치하는 토지, 건물에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치

2.1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

2.2. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가 목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가 조건

3.1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

4.1. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 09월 23일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

4.2. 기준시점

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 23일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가방법의 적용

5.1. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙», 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

5.2. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 토지, 건물마다 개별로 감정평가 하되, 거래 사례, 감정평가전례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5.2.1. 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였습니다.

5.2.2. 건물

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있습니다.

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

■ 소유자

등기사항전부증명서상 "노명진"입니다.

■ 임대관계

임대관계 미상입니다.

■ 물적 동일성 여부, 환가성 등

본건은 토지, 건물로서, 공부(등기사항전부증명서, 토지대장 및 일반건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였습니다.

■ 그 밖의 사항

- 평가대상 물건의 확정은 '귀 제시 목록'에 의하였습니다.
- 본건 건물에 부속된 종물(㉠)은 개략적인 실측사정하여 평가하였으며, 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 관리상태, 현상 등을 고려하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였습니다. <별첨 '건물개황도' 참조>
- 본건은 감정평가 진행과 관련하여 현장 방문하였으나 폐문 및 관계인의 조사거부 등의 사유로 '건축물대장상 건축물현황도'를 참고하여 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 외부관찰하여 감정평가 하였으니 경매진행시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 물건의 개요

1. 토지

[소재지: 부산광역시 서구(이하동일)]

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로 교통	형상 지세	24년 개별지가 (원/㎡)
1	암남동 475-12	대	141	2종일주	주거용	세로(불)	사다리 급경사	601,300

2. 건물

일련 번호	소재지		부산광역시 서구 암남동 475-12				
	주구조		벽돌조 슬래브지붕		주용도	다세대주택	
	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	사용승인일	비고
2	76.58	136.57	54.31	96.86	지상 2층	1989.07.31	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출과정

1. 토지 감정평가액 산출과정

1.1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1.1.1. 개요

"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.

1.1.2. 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: 2024.01.01]

비교 표준지	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	이용상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	암남동 474-19	대	139	2종일주	단독주택	세로(불)	사다리 급경사	601,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.3. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정적화하는 것으로 지가변동율에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동율을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

비교 표준지	지가변동률	비고
A	1.00083	부산광역시 서구 (24.01.01~24.09.23) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : -0.006 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.051 $(1 - 0.00006) * (1 + 0.00051 * 54/31)$ ≈ 1.00083

1.1.4. 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

1.1.5. 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.

[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
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 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
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
획지조건	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	특별고압선 등과의 거리
	방위, 고저 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
행정적조건	행정상의 규제정도	방위, 고저, 경사지
		각지, 2면획지, 3면획지
기타조건	기타	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
		장래의 동향, 기타

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.990
본건은 비교표준지와 대비하여 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

“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 말합하며, 대법원판례 2003다 38207판결(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25 선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

나. 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점	비고
a	암남동 474-16	대	112	2종일주	주거용	1,800,000	경매	2024.02.16	-
b	암남동 480-1	대	157	2종일주	주거용	1,890,000	경매	2024.02.16	-
c	암남동 480-4	대	172	2종일주	주거나지	1,940,000	경매	2024.02.16	-
d	암남동 461-3	대	116	2종일주	주거용	1,737,000	경매	2022.11.11	-
e	암남동 452-6	대	307	2종일주	주거용	2,360,000	담보	2024.04.19	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	토지건물 일괄거래가격(원)	토지배분단가 (원/㎡)	거래시점
ㄱ	암남동 474-16	대	112	2종일주	주거용	250,000,000	2,032,879	2021.10.15

구조(사용승인일자) : 벽돌조 2층 (1988.04.04.)

용도 : 주택

건물연면적 : 98.46㎡

건물가격산정 : $850,000 \times 12 / 45 \times 98.46 \approx 22,317,600$ 원

토지가격배분 : $250,000,000 - 22,317,600 \approx 227,682,400$ (토지단가 : 2,032,879원/㎡)

ㄴ	암남동 480-5	대	208	2종일주	주거용	495,000,000	2,225,312	2022.11.22
---	--------------	---	-----	------	-----	-------------	-----------	------------

구조(사용승인일자) : 벽돌조 지하1층 지상2층 (1985.12.19.)

용도 : 주택

건물연면적 : 189.03㎡

건물가격산정 : $850,000 \times 9 / 45 \times 189.03 \approx 32,135,100$ 원

토지가격배분 : $495,000,000 - 32,135,100 \approx 462,864,900$ (토지단가 : 2,225,312원/㎡)

라. 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점	비고
a	암남동 474-16	대	112	2종일주	주거용	1,800,000	경매	2024.02.16	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 격차율 산정

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격 차 율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	a	1,800,000	1.00111	1.000	1.000	1,801,998	2.994
기준시점 비교표준지가액	A	601,300	1.00083	-	-	601,799	

산출내역	시점수정	부산광역시 서구 주거지역 지가변동률 (2024.02.16. ~ 2024.09.23.) : 1.00111						
	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
비교표준지는 비교사례 대비 대체로 대등합니다.								

바. 인근지역 가격 수준

구분	가격수준(원/㎡)	비고
본건 일련번호(1)과 유사한 토지	1,700,000원/㎡ ~ 1,800,000원/㎡	토지의 위치, 접면도로상태 등에 따라 가격 차이가 있음.

사. 경매통계분석

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
부산광역시 전체	최근 1년	대지	65.81	79.74	83
부산광역시 서구			199.76	112.55	14
부산 서구 암남동			252.49	197.04	2

[출처: 태인법원경매정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.99

1.1.7. 공시지가기준법에 의한 적용단가

[적용단가: 유효숫자 넷째 자리에서 반올림]

일련번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	601,300	1.00083	1.000	0.990	2.99	1,781,385	1,780,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.2.1. 개요

"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.

1.2.2. 거래사례 선정

가. 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	토지건물 일괄거래가격(원)	토지배분단가 (원/㎡)	거래시점
ㄱ	암남동 474-16	대	112	2종일주	주거용	250,000,000	2,032,879	2021.10.15

구조(사용승인일자) : 벽돌조 2층 (1988.04.04.)

용도 : 주택

건물연면적 : 98.46㎡

건물가격산정 : $850,000 \times 12 / 45 \times 98.46 \approx 22,317,600$ 원

토지가격배분 : $250,000,000 - 22,317,600 \approx 227,682,400$ (토지단가 : 2,032,879원/㎡)

ㄴ	암남동 480-5	대	208	2종일주	주거용	495,000,000	2,225,312	2022.11.22
---	-----------	---	-----	------	-----	-------------	-----------	------------

구조(사용승인일자) : 벽돌조 지하1층 지상2층 (1985.12.19.)

용도 : 주택

건물연면적 : 189.03㎡

건물가격산정 : $850,000 \times 9 / 45 \times 189.03 \approx 32,135,100$ 원

토지가격배분 : $495,000,000 - 32,135,100 \approx 462,864,900$ (토지단가 : 2,225,312원/㎡)

다. 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

거래 사례	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	토지건물 일괄거래가격(원)	토지배분단가 (원/㎡)	거래시점
ㄴ	암남동 480-5	대	208	2종일주	주거용	495,000,000	2,225,312	2022.11.22

구조(사용승인일자) : 벽돌조 지하1층 지상2층 (1985.12.19.)

용도 : 주택

건물연면적 : 189.03㎡

건물가격산정 : $850,000 \times 9 / 45 \times 189.03 \approx 32,135,100$ 원

토지가격배분 : $495,000,000 - 32,135,100 \approx 462,864,900$ (토지단가 : 2,225,312원/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.3. 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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.4. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 정적화 하는 것으로 지가변동율에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동 추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동율을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

거래 사례	지가변동률	비고
ㄴ	0.99832	부산광역시 서구 (22.11.22~24.09.23) (주거) 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.021 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.012 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.232 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : -0.006 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.051 $(1 - 0.00021 * 9/30) * (1 - 0.00012) * (1 - 0.00232) * (1 - 0.00006) * (1 + 0.00051 * 54/31)$ ≈ 0.99832

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.5. 가치형성요인 비교

가. 개요

“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.

나. 지역요인 비교

결정 의견	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 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.

[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
	상가와와의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 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
	공급시설 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 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 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	L	0.87	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.861
본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성, 폭 등), 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.6. 거래사례비교법에 의한 적용단가

[적용단가: 유효숫자 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,225,312	1.000	0.99832	1.000	0.861	1,912,775	1,910,000

1.3. 토지 시산가액 검토 및 결정

1.3.1. 토지 시산가액

일련 번호	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
1	141	1,780,000	250,980,000	1,910,000	269,310,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.2 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	결정단가 (원/m ²)	면적 (m ²)	감정평가액 (원)	비고
1	1,780,000	141	250,980,000	-
합계			250,980,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액 산출과정

2.1. 원가법에 의한 시산가액

2.1.1. 개요

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

2.1.2. 재조달원가

“재조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다.

가. 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등을 포함한 금액입니다.

분류번호	용도	구조 및 지붕	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,497,000	45 (40~50)
2-3-2-1	다세대주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,151,000	45 (40~50)

[출처: 「건물신축단가표」, 한국부동산원, 2023]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 부대설비 내역

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등을 의미합니다.

일련 번호	전기	위생·급배수	냉난방	소화설비	자동제어	승강기	기타
2	○	○	○	-	-	-	-

다. 재조달원가 결정

「건물신축단가표」를 참고하되 감정평가 목적, 대상건물의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법, 용도, 부대설비 내역 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

일련 번호	층	구 조	용 도	재조달원가(원/㎡)
2	1,2층	벽돌조 슬래브지붕	다세대주택	1,150,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.3. 감가수정

“감가수정”이란 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 말합니다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다.

일련번호	구분	내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	사용승인일
2	1,2층	45	35	35	10	1989.07.31

2.1.4. 원가법에 의한 적용단가

일련번호	구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	내용연수	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
2	1,2층	1,150,000	10	45	255,555	255,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2. 건물 시산가액 검토 및 결정

2.2.1. 건물 시산가액

일련 번호	구분	적용단가 (원/㎡)	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	원가법에 의한 시산가액 (원)
2	1,2층	255,000	136.57	136.57	34,825,350
합 계			136.57	136.57	34,825,350

2.2.2. 건물 시산가액 검토 및 결정

재조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 대상건물의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련 번호	구분	결정단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
2	1,2층	255,000	136.57	34,825,350	-
합계			136.57	34,825,350	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 원가방식에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 원가방식에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구분	감정평가액 (원)	비고
토지	250,980,000	상세내역은 후첨 '감정평가명세표' 참조
건물	34,825,350	
제시외 건물	500,000	
합계	286,305,350	-

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	부산광역시 서구 암남동	475-12	대	제2종 일반주거지역	141	141	1,780,000	250,980,000	
2	동 소 [도로명주소] 부산광역시 서구 암남로78번길 20-6	475-12 지상	다세대 주택	조표제33306호 벽돌조 슬래브지붕 2층 1층 2층	74.68 61.89	136.57	255,000	34,825,350	850,000 x 15/50
소 계								₩285,805,350	
ㄱ	[제시외건물] 부산광역시 서구 암남동	475-12 지상	베란다 및 창고	샷시조 판넬지붕	(5.0)	5.0	100,000	500,000	관찰감가
합 계								₩286,305,350.-	
				이	하	여	백		

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 서구 암남동 소재 '송도초등학교' 서측 인근에 위치하며, 주위는 기존주택 및 소규모 공동주택, 임야, 신축중인 아파트단지 등으로 형성된 주택지대로서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량진입은 불가능하며, 근거리 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통인 편입니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1): 동하향의 급경사지대내 사다리형에 유사한 토지로서 주거용 건부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 노폭 약3미터 내외의 막다른 계단도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2012-06-06), 상대보호구역(2024-08-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

-

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) | |

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없습니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서(사용승인: 1989.07.31)

- 외벽: 몰탈위 페인팅 위 벽돌마감 등,
- 내벽: 벽지마감 등,
- 창호: 알루미늄샷시창의 구조입니다.

(2) 이용상태

주택으로 이용중입니다.

(3) 설비내역

기본 위생설비 및 급배수설비, 전기설비, 난방설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

본건 건물에 부속된 종물(㉠)은 개략적인 실측사정하여 평가하였으며, 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 관리상태, 현상 등을 고려하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였으며, 경매 진행시 소유권 및 일괄경매여부는 재확인 하시기 바랍니다. <별첨 '건물개황도' 참조>

(5) 공부와의 차이

-

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)

임대관계 미상이며 기타사항 없습니다.

광역 위치도



소재지 부산광역시 서구 암남동 475-12



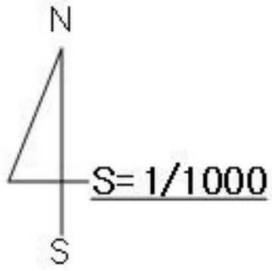
위치도



소재지 부산광역시 서구 암남동 475-12



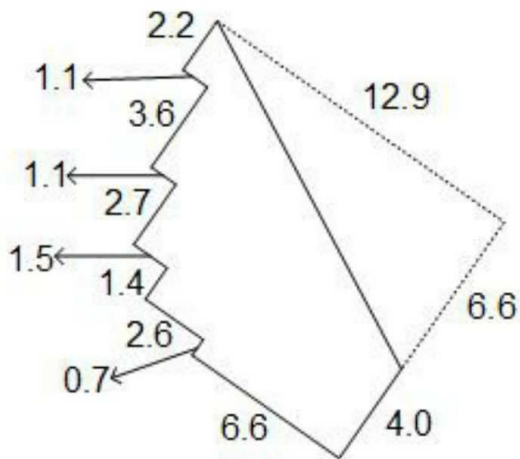
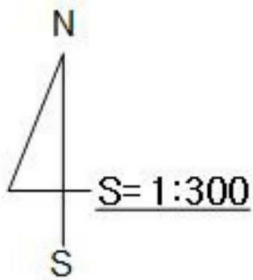
지 적 도



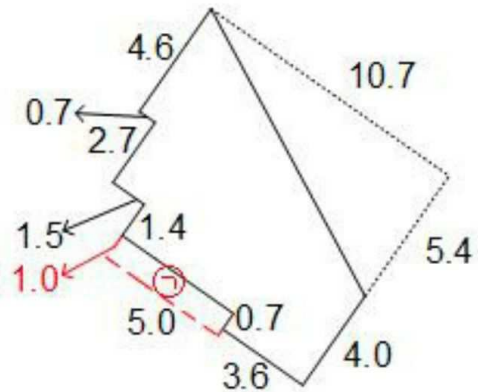
① 암남동 475-12



건물개황도



**일련번호 ②
1층**



**일련번호 ②
2층**

<건물 면적 산출근거>

② 1층: $(12.9 \times 10.6) - (1.1 \times 3.6) - (2.2 \times 2.7) - (3.7 \times 1.4) - (6.3 \times 0.7) - (12.9 \times 6.6 \times 0.5)$
 $\approx 74.68\text{m}^2$ [공부면적: 74.68 m^2]

2층: $(10.7 \times 9.4) - (0.7 \times 2.7) - (2.2 \times 1.4) - (7.2 \times 0.7) - (10.7 \times 5.4 \times 0.5) \approx 61.68\text{m}^2$
 [공부면적: 61.89 m^2]

<부합물 및 종물>

㉠: 벽체이용 샷시조 판넬지붕, 베란다 및 창고, 약 5 m^2

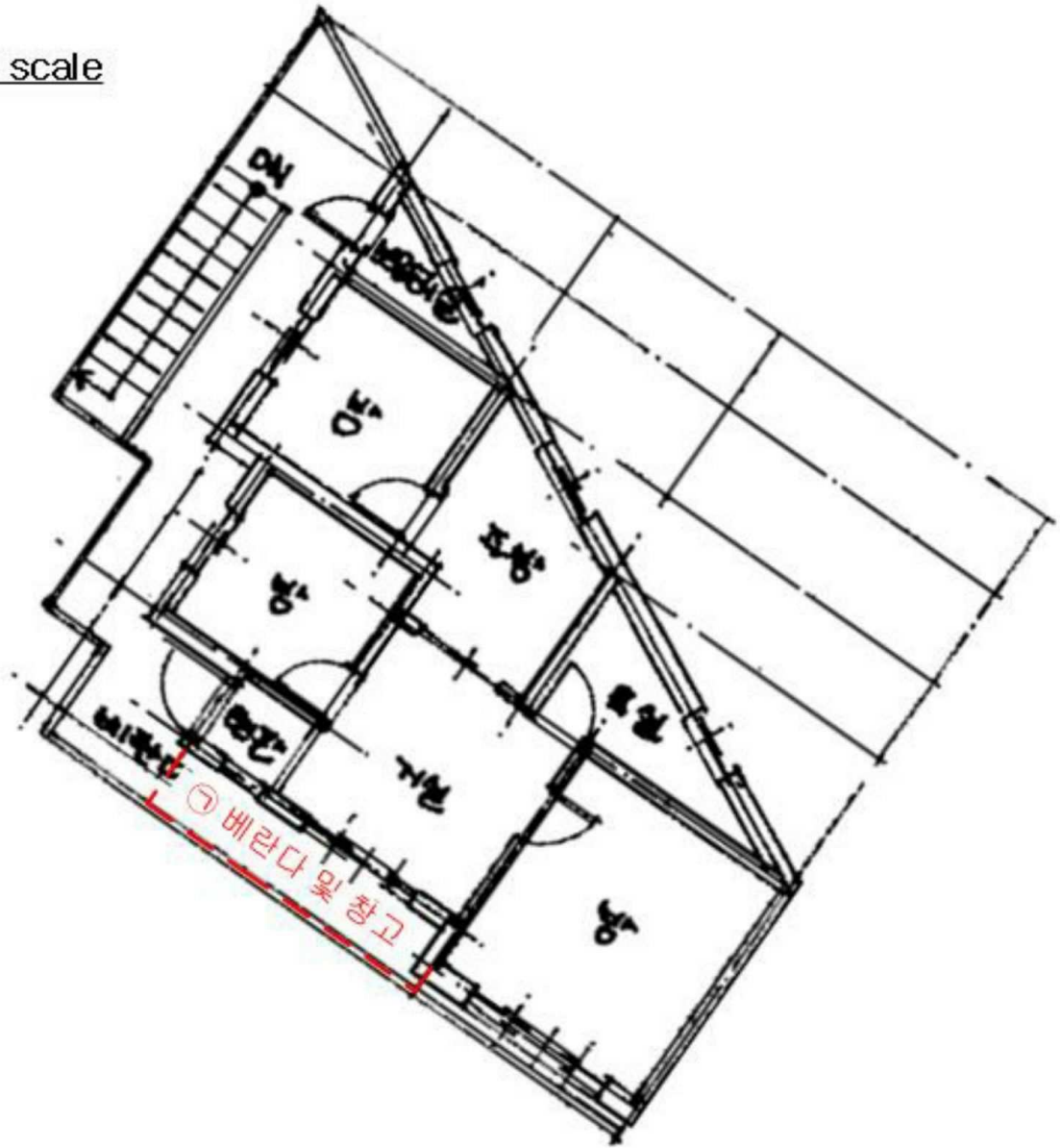
내부구조도



소재지 부산광역시 서구 암남동 475-12



No scale



일련번호 ②
2층 내부구조도



회 보 서

우)48741 부산광역시 동구 조방로26번길 11, 201호(범일동, 동양오피스텔)
E-Mail : serve9@KAPALAND.CO.KR

TEL. 051-646-5566
FAX. 051-646-5880

문서번호 : SIP24-0911-002

시행일자 : 2024-09-23

수 신 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬

참 조 : 경매7계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처			·		
리			공		
과			람		
담					
당					
자					

1. 저희 (주)써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.09.10자 귀 제 『2024타경109549』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『노명진 소유물건(2024타경109549)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)써브감정평가법인 부산지사

지사장 부산지사장

수수료 청구서

(전화: 051-646-5566, FAX: 051-646-5880)

문서번호 : SIP24-0911-002

수신 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.09.10 자 귀 제 『 2024타경109549 』 호로

의뢰하신 『 부산광역시 서구 암남동 475-12 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	367,949	
실비	214,400	(200,000+236,305,350 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 367,949
여비	-	
토지조사비	10,000	
물건조사비	3,000	
공부발급비	3,000	
기타 실비	3,000	
비소계	230,400	
특별용역비	-	
공급가액	598,000	1,000원 미만 절사
부가세	59,800	
합계	657,800	
기납부 착수금	-	
정산청구액	657,800	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

부산은행 : 113-2003-5959-00(예금주:(주)써브감정평가법인 부산지사)

(주)써브감정평가법인 부산지사
지사장 부산지사장