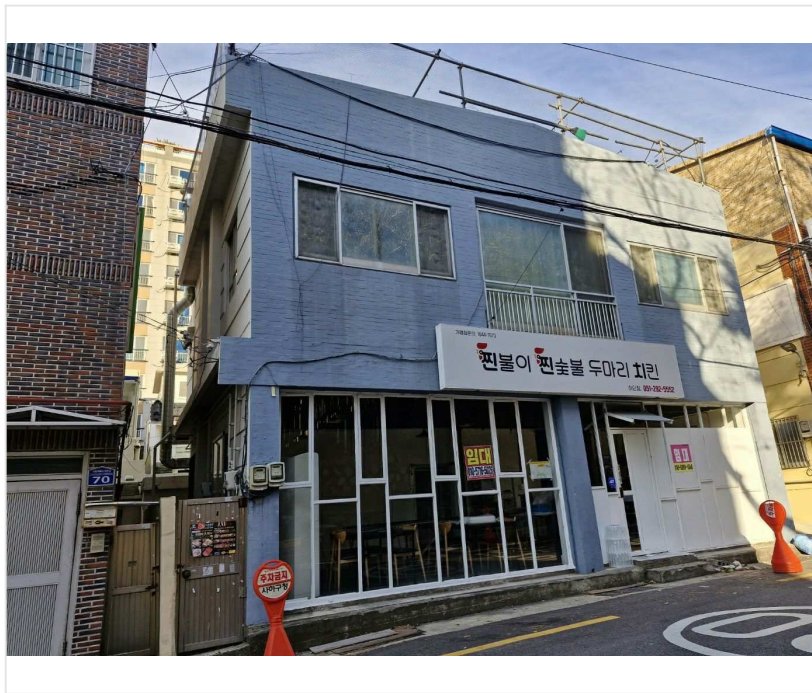


감정평가서

건명	안유수 소유물건(2024타경112897)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 박준복
감정서번호	H2024-1-121002



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.

한라감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박수진

감정평가액	칠천이백사십오만이천원정 (₩72,452,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 박준복		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	안유수 (2024타경112897)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 23	2024. 12. 16 ~ 2024. 12. 23	2024. 12. 24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2 126.5x- 9	토지	28.11	2,300,000	64,653,000
	건물	2 131.67x- 9	건물	29.26	200,000	5,852,000
	제시외건물	(12.7)	제시외건물	(12.7)	-	1,947,000
합계					₩72,452,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 사하구 하단동	500-60	대	제2종 일반주거지역	2 126.5x- 9	28.11	2,300,000	64,653,000	안유수씨 지분전부
2	동 소	500-60 위 지상	근린생활 시설 및 단독주택	블록조 슬래브지붕 2층	2 71.01x- 9	29.26	200,000	5,852,000	관찰감가 안유수씨 지분전부 900,000 x 10/45
			1층	2 60.66x- 9					
			2층	2 60.66x- 9					
소 계								₩70,505,000	
	[제시외 건물]								
ㄱ	동 소	500-60 위 지상	(창고)	조적벽체이용 슬래브지붕 단층	(2.0)	2.0	150,000	300,000	ㄱ~ㄴ공히 관찰감가
ㄴ	동 소	500-60 위 지상	(화장실)	조적벽체이용 슬래브지붕 단층	(4.2)	4.2	160,000	672,000	
ㄷ	동 소	500-60 위 지상	(다용도실)	알루미늄샷시조 샷시지붕 등 2층	(6.5)	6.5	150,000	975,000	
소 계								₩1,947,000	
합 계								₩72,452,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 부산광역시 사하구 하단동에 소재하는 "하단중학교"의 동측 인근에 위치하는 부동산[토지,건물]에 대한 안유수씨 지분[9분의 2]전부에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 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 감정평가업자는 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 감정평가업자는 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 감정평가업자는 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 결정의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격 공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 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 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

다. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본 건의 토지는 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 2) 본 건 건물 및 제시외 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였음.
- 3) 본건 부동산은 수인이 공유하고 있으며, 공유자 중 1인 안유수씨 지분(9분의2)전부에 대한 평가로서, 평가 대상 부분의 위치 및 경계에 대한 확인이 곤란한 바, 각 부동산(토지, 건물)전체를 기준으로 각각의 단가를 산정하였고, 면적사정은 지분비율에 의하여졌음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

[부산광역시]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 (이용상황)	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	사하구 하단동 500-60	28.11 [126.5×9분의2]	대	2층일반주거 (주상용)	소로 한면	정방형 평지	1,567,000

나. 건물

기호	소재지	구조/규모	주용도	연면적	사용승인일
2	사하구 하단동 500-60 위 지상	블록조 슬래브지붕 2층	근린생활 시설 및 단독주택	29.26㎡ [131.67×9분의2]	1978.11.02

4. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 23일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2024년 12월 23일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

5. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

6. 기타 참고사항

- ① 본건의 위치, 지번, 지목 및 면적은 귀 제시목록에 의하였음.
- ② 본건 토지, 건물 및 제시외 건물의 경계와 면적은 관련 공부 및 현장조사시 간이한 방법으로 실측하였으며 정확한 면적과 경계는 전문가의 측량을 요함.
- ③ 후첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지'와 같이 소유자 미상의 제시외 건물 기호(ㄱ),(ㄴ),(ㄷ)이 소재하여 감정명세표상에 별도 부기하였으며 제시외 건물의 구조, 규모 및 이용상황 등을 보아 본건 토지의 가치에 미치는 영향은 별무함.
- ④ 본건 기호(2)는 폐문되어 내부를 확인치 못하였으며 면적 및 이용상황 등은 관련 공부 및 외부관찰에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제17조에 의거, 대상토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반 가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지로서 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2024.01.01일 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	하단동 500-64	132.20	대	단독 주택	2 종 일주	세로 (가)	정방형 평 지	1,447,000

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

기 간	용도지역별	비고
	부산광역시 사하구 주거지역	
2024.01.01 ~ 2024. 10.31	0.410	2024년 10월 누계
2024.10.01 ~ 2024. 10.31	0.057	2024년 10월
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.12.23)	0.508 (1.00508)	$(1+0.00410) \times (1+0.00057 \times 53/31)$ ≒ 1.00508

2024년11월 이후는 미고시로 2024년 10월 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인의 비교

결정의견	본 건은 비교표준지와 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.00

라. 개별요인의 비교

1) 개별요인의 비교항목[주택지대]

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	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
환경 조건	일조 등 및 자연환경	일조, 통풍 등 및 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상(부정, 삼각, 자루형 획지)
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.06	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.060
검토의견	표준지와 비교하여 본건은 가로조건[접면도로의 폭 및 계통 등]이 우세함.						

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 토지보상평가지침 제16조, 건설교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (2003다30802(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25선고) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 평가전례, 매매사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 자가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

3) 인근 거래사례 및 평가사례

① 평가사례

< 부산광역시 사하구 >

기호	소재지	지목	용도지역 (이용상황)	도로	형상 지세	목적	토지단가 (원/㎡)	가격시점
a	하단동 500-38	대	2종일주 (단독주택)	세로 (가)	정방형 평지	경매	1,997,000	2024.03.22

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	용도지역 (이용상황)	도로	형상 지세	목적	토지단가 (원/㎡)	가격시점
b	하단동 500-27	대	2종일주 (단독주택)	소로 각지	가장형 평 지	기타 담보	2,420,000	2022.11.28
c	하단동 504-21	대	2종일주 (단독주택)	세로 (가)	사다리 평 지	담보	3,020,000	2024.03.07

② 거래사례

< 출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS >

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지면적(㎡)	거래가격	토지단가 (원/㎡)	거래시점
					건물면적(㎡)			
a	하단동 499-33	대	2종일주 (주거나지)	소로 한면	117.9	295,000,000	2,502,120	2021.07.14
					-			
b	하단동 500-70	대	2종일주 (단독주택)	소로 한면	155.5	520,000,000	3,110,090	2024.08.14
					194.95			

■ 토지배분법 적용:

- 건물: 벽돌구조/ 사용승인일: 1984.12.28./ 면적: 194.95㎡
- 토지: $[520,000,000 - (850,000 \times 11/50) \times 194.95] \div 155.5 = 3,110,090 \text{원/㎡}$

c	하단동 502-56	대	2종일주 (단독주택)	세로 (불)	159.6	335,000,000	1,854,018	2021.04.27
					164.28			

■ 토지배분법 적용:

- 건물: 벽돌구조/ 사용승인일: 1988.11.10./면적: 164.28㎡
- 토지: $[335,000,000 - (850,000 \times 14/50) \times 164.28] \div 159.6 = 1,854,018 \text{원/㎡}$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 평가사례 기준 그 밖의 요인 보정치의 산출

가) 평가사례의 선정

선정 사례	기호 a
평가사례 선정의견	상기 인근 평가전례 및 매매사례 중 용도지역 등이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 사례를 선정하였음.

나) 평가사례 기준 대상 비교표준지가격

사례기호	단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	토지가격(원/㎡)		
b [하단동 500-27]	2,420,000	1.00499	1.00	0.893	2,171,844		
시점수정	2022.11.28. ~ 2024.12.23.[사하구 주거지역]: 1.00287						
지역요인	비교표준지는 거래사례와 인근지역에 위치하여 지역요인이 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
	0.94	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.893
사례 대비 표준지는 가로조건[접면도로의 폭 등], 획지조건[도로접면] 등이 우세함.							

다) 가격시점 비교표준지 기준가격

기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	토지가격(원/㎡)
A	1,447,000	1.00508	-	-	1,454,351

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 그 밖의 요인 보정치 산출

기호	①-평가사례 기준가격(원/㎡)	②-비교표준지 기준가격(원/㎡)	보정치의 산출(① / ②)
1	2,171,844	1,454,351	1.493342

마) 그 밖의 요인 보정치의 결정

결정의견	본 건 주변의 지가수준, 거래동향, 인근의 매매사례, 평가전례 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적인 담보로서의 환가성, 안정성 등을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 상기 자료를 토대로 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.
그 밖의 요인 보정치	1.49

바. 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,447,000	1.00508	1.00	1.060	1.49	2,297,002	2,300,000

※ 단가 결정시 산정단가 천원에서 반올림하여 유효숫자 3자리 표기함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

본 건 기호	비교사례 선정
1	a

■ 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 상기의 거래사례 기호 a 를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황	도로 조건	토지면적(m ²)	거래가격	토지단가 (원/m ²)	거래시점
					건물면적(m ²)			
a	하단동 499-33	대	2종일주 (주거나지)	소로 한면	117.9	295,000,000	2,502,120	2021.07.14
					-			

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일 반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

본 건 기 호	비 교 사 례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비 고
1	a	부산광역시 사하구 (2021.07.14 ~ 2024.12.23)	주거지역	0.499% (1.00499)	-

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

라. 지역요인 비교

결정의견	본 건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

마. 개별요인 비교

■ 개별요인의 비교치

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.950
검토의견	사례 대비 본건은 환경조건[인근토지의 이용상황 및 인근토지의 이용상황과의 적합성 등], 획지조건[형상 등]이 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	a	2,502,120	1.000	1.00499	1.000	0.950	2,388,875	2,390,000

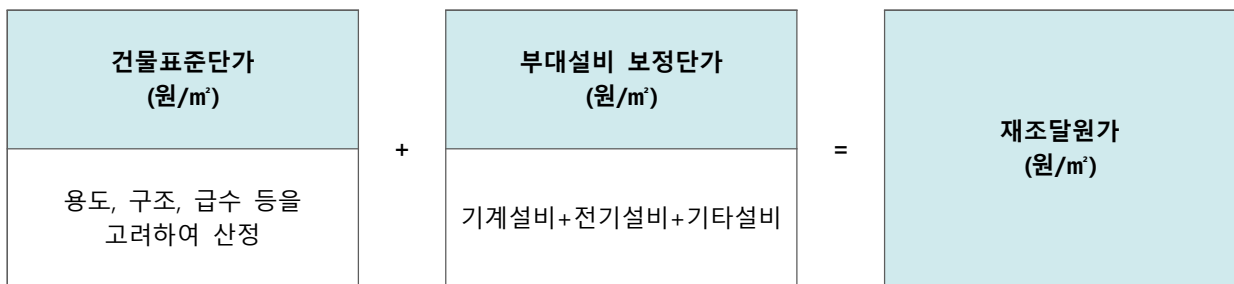
※ 단가 결정시 산정단가 천원에서 반올림하여 유효숫자 3자리 표기함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 건물의 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가의 결정

가. 재조달원가 산정방법



나. 표준단가

(출처 : 건물재조달원가, 한국감정평가협회 2020년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
4-1-4-4	점포및상가	조적조(시멘트블록) /슬래브지붕	3	1,248,000	40 (35 ~ 45)
4-1-4-4	점포및상가	조적조(시멘트블록) /슬래브지붕	4	1,051,000	40 (35 ~ 45)
4-1-4-4	점포및상가	조적조(시멘트블록) /슬래브지붕	5	792,000	40 (35 ~ 45)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본 건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 및 부대설비 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가를 결정하였음.

기호	구 분	사용승인일	표준단가 (원/㎡)
2	1,2층	1978.11.02	900,000

2) 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 표준단가 등에 따른 보정단가[위생설비, 급배수설비, 전기설비]를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	구 분	용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2	지상 1,2층	근린생활시설 및 단독주택	블록조 슬래브지붕 2층	900,000	-	900,000

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 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, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였으며, 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
2	1,2층	900,000	45	-	35	10/45	200,000	200,000

*백원단위에서 반올림하여 유효숫자 세자리 표기함.

3. 원가법에 의한 시산가액

기호	층 (용도)	평가방식	연면적	건물단가(원/㎡)	건물가액(원)
2	1,2층	원가법	29.26㎡ [131.67×9분의2]	200,000	5,852,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	28.11 [126.5×9분의2]	2,300,000	2,390,000	2,300,000	64,653,000

나. 건물

본 건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”과 “관찰감가법”을 병용하여 평가하였음.

기호	층 (용도)	평가방식	연면적	건물단가(원/㎡)	건물가액(원)
2	1,2층 (근린생활시설 및 단독주택)	원가법	29.26㎡ [131.67×9분의2]	200,000	5,852,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 결정의견

2. 감정평가액의 결정

구 분		면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토 지	1	28.11 [126.5×9분의2]	2,300,000	64,653,000
건 물	2 [1, 2층]	29.26 [131.67×9분의2]	200,000	5,852,000
제시외 건 물	ㄱ	(2.0)	150,000	300,000
	ㄴ	(4.2)	160,000	672,000
	ㄷ	(6.5)	150,000	975,000
합 계				72,452,000

*안유수씨 지분전부

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 부산광역시 사하구 하단동에 소재하는 하단중학교 동측에 위치하는 토지로서 부근은 근린생활시설, 단독주택 및 다세대주택, 저층형 아파트 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 정방형의 토지로서 근린생활시설 및 단독주택의 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건의 남측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접하며 동측으로 폭 약 3미터 이내의 골목도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 도로(접합) 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2020-02-05)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.

(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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며 기타사항 없음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

블록조 슬래브지붕 2층 건물로서, 사용승인일은 1978.11.02이며

- 외 벽: 외장타일 붙임, 세멘몰탈위 페인팅 마감.
- 창 호: 샷시창 구조임.

(2) 이용상태

근린생활시설(공실) 및 단독주택임.

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 지적 및 건물개황도와 사진용지 상 기호(ㄱ)~(ㄷ)와 같이 소재하며 구조·규모·용도 등을 고려할 때 본건 부동산에 미치는 영향은 별무함.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상임.
- 기타사항: 소유자 및 이해관계인의 부재로 폐문되어 내부는 확인치 못하였는 바 통상적인

건물감정평가요항표

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

상태를 기준하여 평가하였으니 경매의 진행 및 응찰시 재확인 하시기 바람.

광역 위치도



소재지	부산광역시 사하구 하단동 500-60번지
-----	------------------------



위 성 위 치 도



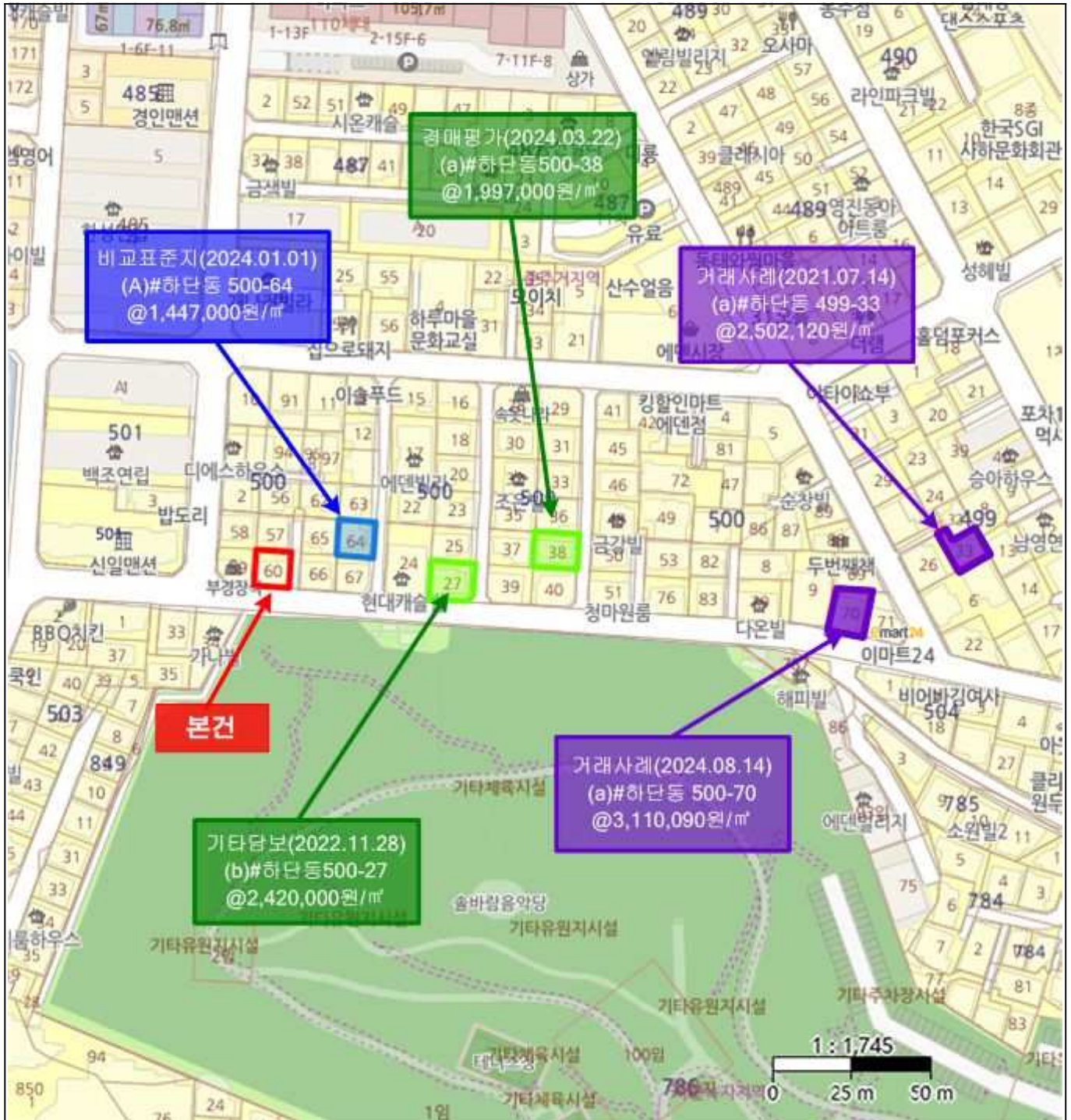
소 재 지 부산광역시 사하구 하단동 500-60번지



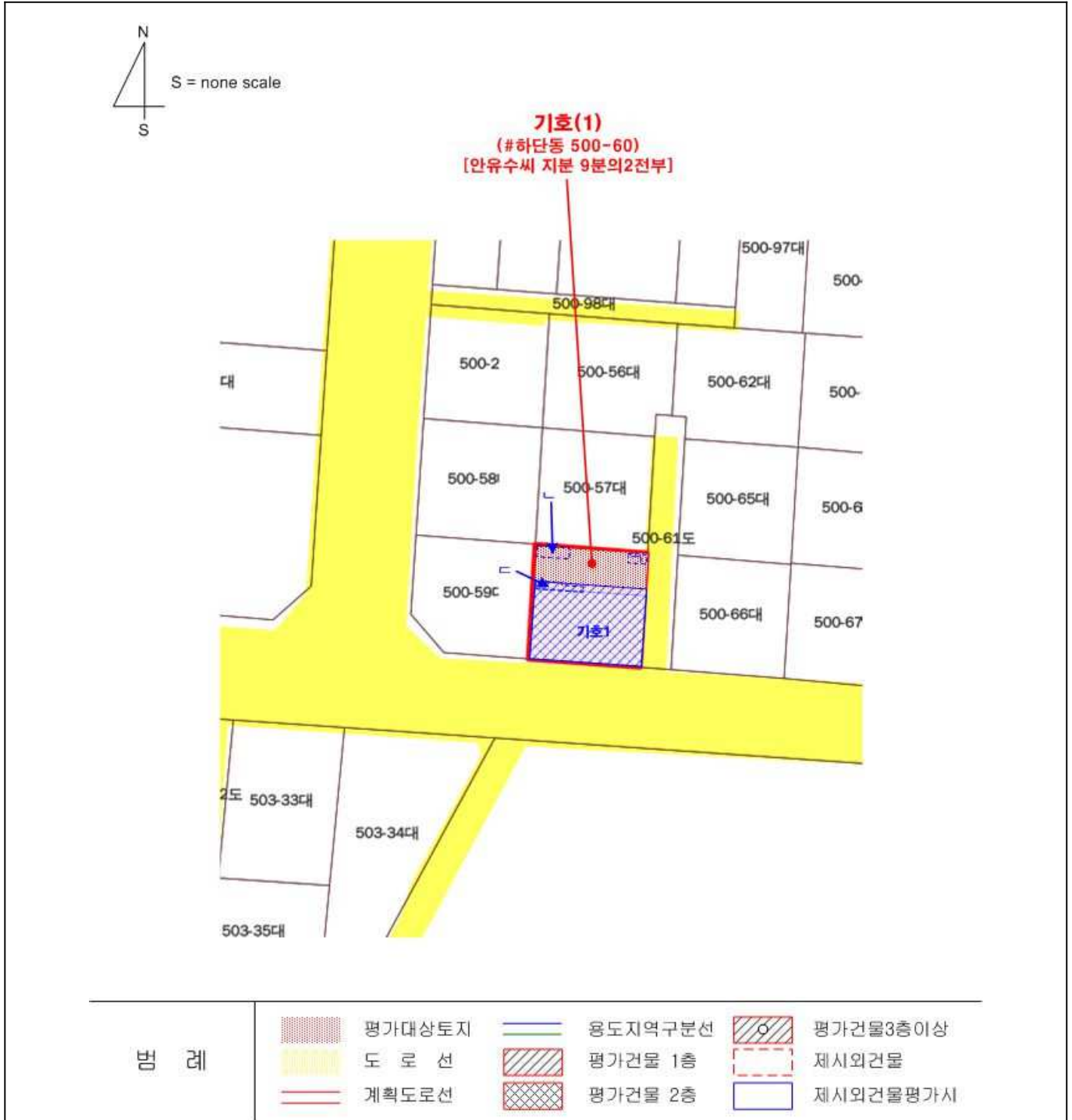
위치도



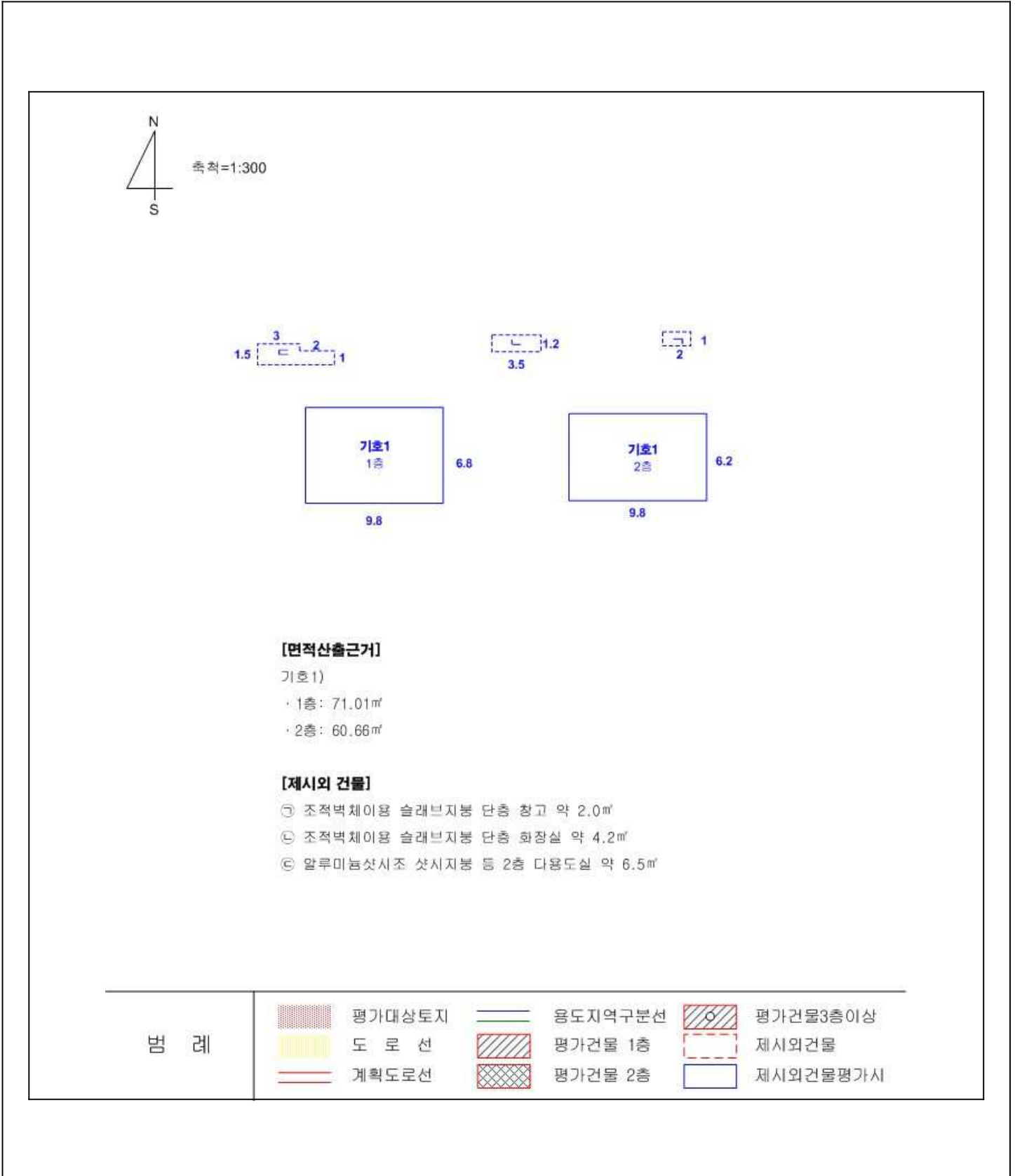
소재지	부산광역시 사하구 하단동 500-60번지
-----	------------------------



지 적 도



건물개황도





(1), (2)



(1), (2) [: ->]



(1), (2) [: ->]



(1), (2) [: ->]



()



()