

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최인수 외 3명 소유물건(2025타경926)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 이종만

감정평가서번호: sm202503-03



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.

시민감정평가사사무소



(토지)감정평가표

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

감정평가사
조원제

조원제



감정평가액	일십일억오천삼백구십구만오천육백원정(₩1,153,995,600.-)			
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가 목적	법원경매	
제출처	울산지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최인수 외 3명 (2025타경926)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.14	2025.03.14	2025.03.17

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		251	토지	251	2,020,000	507,020,000
건물		529.38	건물	529.38	-	587,611,800
제시외건물		(88.10)	제시외건물	88.10	-	58,363,800
제시외수목		(1식)	제시외수목	1식	-	1,000,000
합계						₩1,153,995,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 양산시 북부동 소재 “양산초등학교” 남서측 인근에 위치한 부동산 (토지·건물)으로서 울산지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건개요

1) 평가대상 토지(경상남도 양산시)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024.01.01. 개별지가 (원/㎡)	비고
1	중부동 283	대	251.0	단독 (다가구)	일반 상업	세로 (가)	부정형 평지	796,700	-

2) 평가대상 건물(경상남도 양산시)

기호	소재지	구조	층수	용도	연면적	사용승인일
가	중부동 283	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	4층	단독주택(다가구)	529.38	2011.10.10

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 2025.03.14.일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.03.14일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

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

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「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 감정평가 하였음.

3) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

5. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가방식

- ▶ 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가 방식임.
- ▶ 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식이며 공시지가기준법 역시 비교방식에 포함됨.
- ▶ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식임.

3) 토지의 감정평가

가. 적용규정

본건 토지는 [감정평가 및 감정평가사에 관한 법률] 제3조 및 [감정평가에 관한 규칙] 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법으로 평가하되 [감정평가에 관한 규칙] 제12조에 의거하여 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가하였음.

나. 공시지가기준법 : [감정평가 및 감정평가사에 관한 법률] 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지의 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.

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

라. 시산가액 조정 : [감정평가에 관한 규칙] 제14조에 의거하여 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 동 규칙 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 시산가액을 조정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 건물의 감정평가

가. 감정평가방법 적용규정

[감정평가에 관한 규칙] 제15조에 의거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

나. 적용 감정평가방법

- ▶ 원가법 : 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- ▶ 시산가액 조정 : 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착 및 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하기로 함.

5) 제시외 건물의 감정평가

제시외 건물의 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 종합 고려하여 평가하되 관찰감가를 병용하였음.

6) 제시외 수목의 감정평가

제시외 수목의 경우 그 수종·수령·식부면적·관리상태 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 본건 평가에 사용된 평가전례 및 거래사례의 경우 개인정보보호를 위해 구체적인 지번을 '**' 처리 하였으니 이 점 참고하시기 바람.

3) 본건은 후첨 '사진용지 및 ' 지적 및 건물개황도' 와 같이 제시외건물 ㄱ ~ ㄴ이 소재하나 그 규모, 용도, 구조 등으로 보아 본건 건물의 부합물 및 종물로 보이므로 이를 평가에 포함하였으며, 당해 제시외건물로 인하여 토지가격에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되오니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

아울러, 본건 제시외 ㄱ.의 경우 그 구조, 규격 및 면적 등은 현장실사를 통해 개략적으로 산정하였으며, 제시외 ㄴ ~ ㄷ(2층 ~ 4층의 발코니 부분)의 경우 그 면적사정은 일반건축물대장상의 '건축물현황도' 를 참고하였는 바 이 점 참고하시기 바람.

4) 본건 기호 1번 토지의 지상에는 후첨 '사진용지' 및 ' 지적 및 건물개황도' 에서 보듯이 제시외 수목인 조경수가 소재하여 이를 별도의 제시외 ㅅ.으로 평가하였으며, 그 대략적인 내역은 아래와 같으니 참고하시기 바람.

아울러, 본건 제시외 수목의 수종, 수령, 주수 등은 재확인을 요하며, 당해 제시외 수목이 토지가격에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.

- 제시외 ㅅ : 동백나무, 철죽, 사철나무 등 약 10여주(약 5년 ~ 약10년생)

5) 본건은 현장조사시 이해관계인 등의 부재로 내부조사가 불가하여 부득이 외부관찰, 일반건축물대장상의 건축물현황도, 인근주민의 탐문내용 및 유사 사례의 감정평가 전례 등을 종합적으로 고려하여 평가하였으니, 내부구조, 이용상황, 관리상태 등은 별도의 확인을 요함.

6) 귀 '평가명령서' 에는 이 사건(2025타경926 부동산임의경매) 소유자가 최인수 외 3명으로 되어 있으나 토지 및 건물의 '등기사항전부증명서' 에 따르면 본건의 소유자는 최인수 외 1명(최인수, 양숙희 공유, 지분은 각 1/2)이므로 이 점 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가격의 산출

1) 개요

[감정평가에 관한 규칙] 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산출하는 공시지가기준법을 적용함.

2) 비교표준지의 선정

가. 선정사유

[감정평가에 관한 규칙] 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 본건 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 하기의 표준지를 비교표준지로 선정함.

나. 비교표준지공시지가(경상남도 양산시)

(공시기준일 : 2025.01.01.)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비교
A	중부동 279-1	대	206.0	단독	일반 상업	소로 각지	부정형 평지	926,100	-

▶ 본건 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 상기의 표준지 A를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

[경상남도 양산시 상업지역]

기 간	지 가 변 동 률 (%)	비 고
25.01.01 ~ 25.03.14	(0.049%) 1.00049	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.021 $(1+0.00021) * (1+0.00021 * 42/31)$ ≈ 1.00049

- ▶ 2025년 02월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시로 2025년 01월분 지가변동률을 연장 적용하였음.

4) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 동일수급권내 인근지역에 소재하여 제반 지역요인 대등(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

구 분	항 목	세 부 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 편익시설과의 접근성	학교, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경	일조, 조망, 경관, 인근토지의 이용상황 등
	공급 및 처리시설의 상태, 위험시설 등	상하수도, 도시가스, 변전소 등의 유무
획지조건	면적, 접면, 형상, 방위, 고저 등	면적, 접면너비, 형상, 방위, 고저 등
	접면도로의 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치의 결정

일련번호	비교 표준지	비 교 항 목						격차율
		가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1	A	0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
- 본건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등 제반 가로조건에서 다소 열세 - 비교표준지는 2면획지로서, 본건이 획지조건에서 다소 열세								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

[감정평가에 관한 규칙] 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004.05.14. 선고), 2002두5054(2003.07.25. 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538(1991.12.28.)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인 보정치를 결정하기로 함.

나. 비교 거래사례(경상남도 양산시)

[출처 : KAIS 감정평가정보체계]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	매매금액 (원)	거래시점
가	중부동 ***-*	대	315.0	주상용	일반 상업	1,340,000,000	2024.10.08

다. 평가전례(경상남도 양산시)

[출처 : KAPA HUB]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가목적	비고
a	중부동 ***-*	대	334.0	단독	일반 상업	2,230,000	2024.06.18	담보	선정
b	북부동 ***-*	대	120.6	주상용	일반 상업	2,520,000	2024.05.13	담보	-
c	중부동 ***-*	대	169.0	단독	일반 상업	1,840,000	2022.12.16	일반 거래	-
d	중부동 ***-*	대	236.0	단독	일반 상업	2,540,000	2023.10.26	담보	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적위치	구분	가 격 수 준
경상남도 양산시 중부동	일반상업지역 본건과 유사	본건 인근은 단독주택, 다가구주택, 아파트 및 각종의 근린생활시설 등이 혼재하고 있으며, 본건과 유사한 토지의 지가수준은 약 @1,800,000원/㎡ ~ @2,200,000원/㎡ 내외인 것으로 파악되었으며 그 위치, 접면도로의 상태, 면적 등에 따라 다소간의 차이가 있음.

마. 평가대상 지역의 경매통계 분석

[출처: 법원경매정보 매각통계 참조]

구분	소재지	기간	매각율(%)	매각가율
단독주택	경상남도 양산시	최근 1년	25.9	59.0
다가구주택			50.0	65.1

바. 그 밖의 요인 보정치의 결정

▶ 산정산식

$$\begin{aligned}
 &\text{그 밖의} && \text{평가전례(거래사례)토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \\
 &= && \text{-----} \\
 &\text{요인 보정치} && \text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}
 \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 그 밖의 요인 보정치의 산정

구 분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	그 밖의 요인 보정치	
전례a	2,230,000	1.00799	1.00	1.000	2,247,817	2.425	
표준지A	926,100	1.00049	1.00	1.000	926,553		
시점수정	경상남도 양산시 상업지역(24.06.18 ~ 25.03.14) - 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.104 - 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.197 - 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.134 - 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.054 - 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.094 - 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.153 - 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.070 - 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.021 $(1+0.00104*13/30)*(1+0.00197)*(1+0.00134)*(1+0.00054)*(1+0.00094)*$ $(1+0.00153)*(1+0.00070)*(1+0.00021)*(1+0.00021*42/31) \approx 1.00799$						
지역요인	인근지역에 소재하여 제반 지역요인 대등						
개별요인	가 로	접 근	환 경	획 지	행 정	기 타	계
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
- 평가전례와 비교표준지의 제반 개별요인은 대등							

▶ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 본건 감정평가의 적정성을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 2.42로 결정함(2.42).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

구 분	공시지가 (원/㎡)	시정수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	926,100	1.00049	1.00	0.903	2.42	2,024,760	2,020,000

2. 거래사례비교법에 의한 토지가격의 산출

가) 평가개요

본건 토지와 인근지역에 소재하는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황 기타가치형성요인 등을 종합적으로 고려하여 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

나) 비교 거래사례의 선정

▶ 선정사유

인근지역 내 소재하는 거래사례로서, 본건 토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 동일 또는 유사하다고 인정되는 하기의 거래사례를 비교 거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 비교 거래사례(경상남도 양산시)

[출처 : KAIS 감정평가정보체계]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	매매금액 (원)	거래시점
가	중부동 ****-	대	315.0	주상용	일반 상업	1,340,000,000	2024. 10. 08
<p>▶ 사례건물 내역 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 점포 및 주택 연면적 381.12㎡, 1979.08.03.일자 사용승인</p> <p>▶ 건물가격의 산정 : (@1,000,000원/㎡ * 15/50) * 381.12㎡ ≒ 114,336,000원 내용년수 조정을 통한 관찰감가를 적용함.</p> <p>▶ 토지단가산정 : (1,340,000,000원 - 114,336,000원) / 315.0㎡ ≒ @3,890,996원/㎡</p>							

다) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나, 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정 거래사례의 경우 인근 유사부동산의 지가수준 등을 고려할 때 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 않을 것으로 판단됨(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 시점수정

[경상남도 양산시 상업지역]

기 간	지 가 변 동 률 (%)	비 고
24.10.08 ~ 25.03.14	(0.346%) 1.00346	2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.094 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.153 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.070 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.021 $(1+0.00094*24/31)*(1+0.00153)*$ $(1+0.00070)*(1+0.00021)*$ $(1+0.00021*42/31) \approx 1.00346$

- ▶ 2025년 02월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시로 2025년 01월분 지가변동률을 연장 적용하였음.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 제반 지역적인 제요인 대등(1.00).

바. 개별요인 비교

- ▶ 개별요인 비교항목

상기 개별요인 비교항목표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	비 교 항 목						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1	0.75	0.70	1.00	1.00	1.00	1.00	0.525
- 본건은 비교사례 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등 제반 가로조건에서 열세 - 본건은 비교사례 대비 교통시설, 상가 및 공공편의시설에의 접근성 등 제반 접근조건에서 열세							

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,890,996	1.00	1.00346	1.00	0.525	2,049,840	2,050,000

3. 시산가액 검토 및 토지 적용단가의 결정

1) 개요

[감정평가에 관한 규칙] 제12조에 의거 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토할 때 [감정평가 및 감정평가사에 관한 법률] 제3조, [감정평가에 관한 규칙] 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가격에 의하여 그 적정성과 합리성이 인정되므로 본건 감정평가에서는 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 본건 토지의 적용단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 각 방법에 의한 시산가액의 조정

구 분	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,020,000	2,050,000	2,020,000

3) 토지가액의 결정

구 분	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	251.0	2,020,000	507,020,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

[감정평가에 관한 규칙] 제15조에 따라 본건 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 가액을 산정하는 원가법을 적용하기로 함.

2. 건물의 현황

소재지	경상남도 양산시 중부동 283	건물명	현칭 “the 골든빌리지”
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	규모	지상4층
용도	단독주택(다가구)	사용승인일	2011.10.10
설비등	일반적인 위생 및 급·배수설비, 상·하수도설비, 전기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등 갖추었음.		
기타	<p>▶ 제시외건물</p> <ul style="list-style-type: none"> ㄱ. 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 1층 소재(창고) : 약 1.4㎡ ㄴ. 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 소재(발코니) : 약 25.9㎡ ㄷ. 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 3층 소재(발코니) : 약 19.1㎡ ㄹ. 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 소재(발코니) : 약 23.0㎡ ㅁ. 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 옥상층 소재(계단실 및 창고) : 약 18.7㎡ <p>▶ 제시외수목</p> <ul style="list-style-type: none"> ㄴ. 조경수(동백, 철죽, 사철 등 약10여주) 1식 		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 재조달원가의 산정

1) 표준단가의 산정

[참조 : 한국부동산원 발간 건물신축단가표 2024]

구 분	용 도	구 조	급 수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트층	2	2,057,000	50 (45~55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트층	2	1,846,000	50 (45~55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트층	3	1,561,000	50 (45~55)

2) 부대설비 보정단가의 산정

본건 부대설비는 건물 재조달원가에 포함하여 평가하였음.

3) 재조달원가의 결정

본건 건물의 재조달원가(표준단가 + 보정단가)는 상기 한국부동산원 발간 2024년도 건물신축단가표를 참조하되, 실제 투입된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항과 인근 유사 건물의 평가시 적용한 단가 등을 종합 고려하여 하기와 같이 재조달원가를 결정하였음.

구 분	기초재조달원가 (원/㎡)	부대설비보정단가 (원/㎡)	적용재조달원가 (원/㎡)	비고
2	1,500,000	-	1,500,000	다가구
제시외 기~코	후첨 “토지건물감정평가명세표” 참조			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 그 방법에는 정액법·정률법·상환기금법 및 관찰감가법이 있는 바 본건 건물의 경우 정액법으로 하기와 같이 감가수정하였음.

아울러, 제시외건물의 경우 관찰감가를 병용하였음.

구 분	기준시점	사용승인일자	경과연수	잔존연수	내용연수	비고
2	2025.03.14	2011.10.10	13	37	50	37/50
제시외 ㄱ~ㄴ	후첨 “토지건물감정평가명세표” 참조					-

5. 건물가액의 결정

1) 건물단가의 산정

구 분	재조달원가 (원/㎡)	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)	비 고
2	1,500,000	37/50	1,110,000	-
제시외 ㄱ~ㄴ	후첨 “토지건물감정평가명세표” 참조			-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 건물가액의 결정

구 분	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
2	529.38	1,110,000	587,611,800
제시외건물 ㄱ	1.4	444,000	621,600
제시외건물 ㄴ	25.9	666,000	17,249,400
제시외건물 ㄷ	19.1	666,000	12,720,600
제시외건물 ㄹ	23.0	666,000	15,318,000
제시외건물 ㅁ	18.7	666,000	12,454,200
제시외수목 ㅂ	약 10여주	식	1,000,000
소계			59,363,800
합계			646,975,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기 평가전례 및 거래사례가액, 인근 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기 준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 본건 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	면적(㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1	251.0	2,020,000	507,020,000
건물	2	529.38	1,110,000	587,611,800
소 계				1,094,631,800
제시외건물 ㄱ	ㄱ	1.4	444,000	621,600
제시외건물 ㄴ	ㄴ	25.9	666,000	17,249,400
제시외건물 ㄷ	ㄷ	19.1	666,000	12,720,600
제시외건물 ㄹ	ㄹ	23.0	666,000	15,318,000
제시외건물 ㅁ	ㅁ	18.7	666,000	12,454,200
제시외수목 ㅂ	ㅂ	약 10여주	식	1,000,000
소 계				59,363,800
합 계				1,153,995,600

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	경상남도 양산시 중부동	283	대	일반상업지역	251	251	2,020,000	507,020,000	
2	동 소 [도로명주소] 경상남도 양산시 삼일로 116-4	283 위지상	단독주택 (다가구)	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층					
				1층	11.25	529.38	1,110,000	587,611,800	1,500,000 x 37/50
				2층	171.11				
				3층	174.76				
				4층	172.26				
	소 계							₩1,094,631,800	

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	
	[제시외건물]								
ㄱ	경상남도 양산시 중부동	283 위지상	창고	철근 콘크리트구조 철근 콘크리트지붕 1층 소재	(1.4)	1.4	444,000	621,600	600,000 x 37/50 관찰감가
ㄴ	동 소	283 위지상	발코니	철근 콘크리트구조 철근 콘크리트지붕 2층 소재	(25.9)	25.9	666,000	17,249,400	900,000 x 37/50 관찰감가
ㄷ	동 소	283 위지상	발코니	철근 콘크리트구조 철근 콘크리트지붕 3층 소재	(19.1)	19.1	666,000	12,720,600	900,000 x 37/50 관찰감가
ㄹ	동 소	283 위지상	발코니	철근 콘크리트구조 철근 콘크리트지붕 4층 소재	(23.0)	23.0	666,000	15,318,000	900,000 x 37/50 관찰감가
ㅁ	동 소	283 위지상	계단실 및 창고	철근 콘크리트구조 철근 콘크리트지붕 옥상층 소재	(18.7)	18.7	666,000	12,454,200	900,000 x 37/50 관찰감가
	[제시외수목]								
ㅂ	동 소	283 위지상	조경수	동백, 철죽 사철 등 약 10여주	(1식)	1식	-	1,000,000	
	소 계							₩59,363,800	
	합 계							₩1,153,995,600.-	

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 경상남도 양산시 북부동 소재 "양산초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다가구주택, 아파트 및 각종의 근린생활시설 등이 혼재하고 있어 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 평지로 단독(다가구)주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접하며, 당해 도로는 폭 약 15미터 내외의 주간선도로와 연결되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.

(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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : 미상임.

나. 기 타 : 귀 '평가명령서' 에는 이 사건(2025타경926 부동산임의경매) 소유자가
최인수 외 3명으로 되어 있으나 토지 및 건물의 '등기사항전부증명서' 에
따르면 본건의 소유자는 최인수 외 1명(최인수, 양숙희 공유, 지분은
각 1/2)이므로 이 점 참고하시기 바람.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건으로서,

- 외벽 : 치장석재 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등.
- 내벽 : 벽지 및 타일붙임 마감 등.
- 창호 : 하이샷시 2중창임.

(2) 이용상태

- 1층 : 계단실
- 2층 : 다가구주택 6개호
- 3층, 4층 : 각각 다가구주택 5개호로 이용중임.

(3) 설비내역

일반적인 위생 및 급배수설비, 상하수도설비, 전기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등 갖추었음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "건물개황도" 및 "사진용지"에서 보듯이 본건 건물의 부합물 내지 종물로 판단되는 제시외 ㄱ ~ ㄴ이 소재하여 이를 평가목적에 감안하여 별도로 평가하였으며, 당해 제시외 건물로 인한 토지가격에 미치는 영향은 미미한 것으로 판단됨.

건물감정평가요항표

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

아울러 본건 기호 1번 토지의 지상에는 후첨 "사진용지" 및 "건물개황도"에서 보듯이 제시외 수목인 조경수가 소재하여 이를 별도의 제시외 B.으로 평가하였음.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : 미상임.

나. 기 타 : 귀 '평가명령서' 에는 이 사건(2025타경926 부동산임의경매) 소유자가 최인수 외 3명으로 되어 있으나 토지 및 건물의 '등기사항전부증명서' 에 따르면 본건의 소유자는 최인수 외 1명(최인수, 양숙희 공유, 지분은 각 1/2)이므로 이 점 참고하시기 바람.

광역위치도



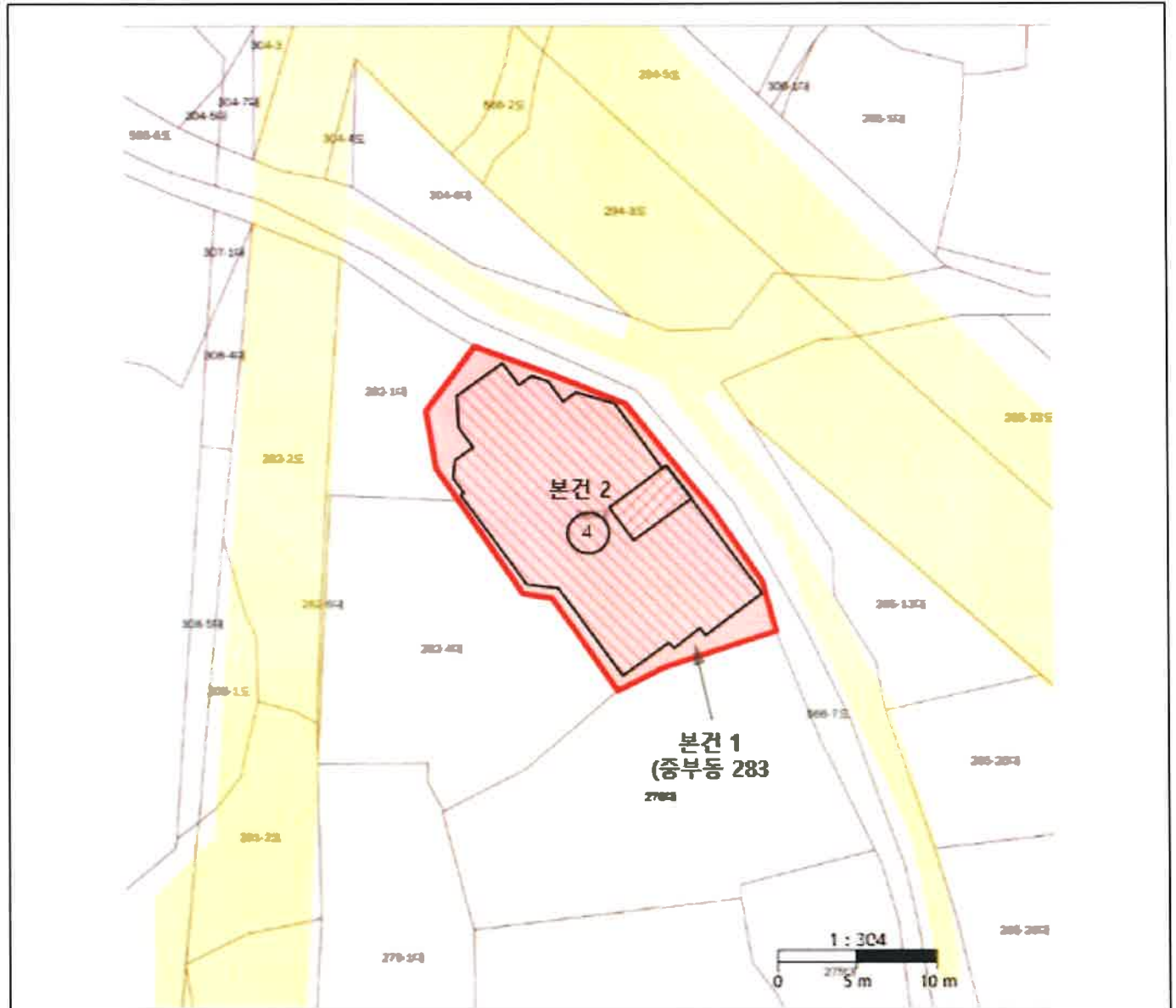
위치도










소재지	경상남도 양산시 중부동 283
-----	------------------

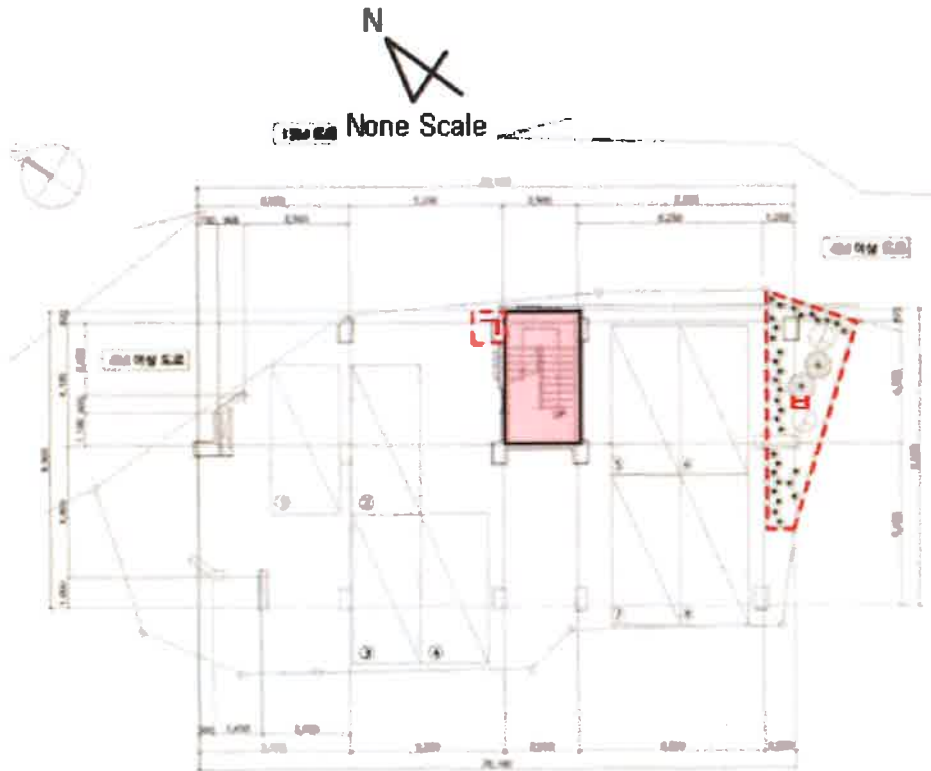


지 적 개 황 도



범 례		평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
		도 로		평가건물2층		
		도시계획선		평가건물3층 이상		

건물개황도(1층)



본건 2. 1층

[건물면적 산출근거]

2. 1층 : 공부면적 11.25m²

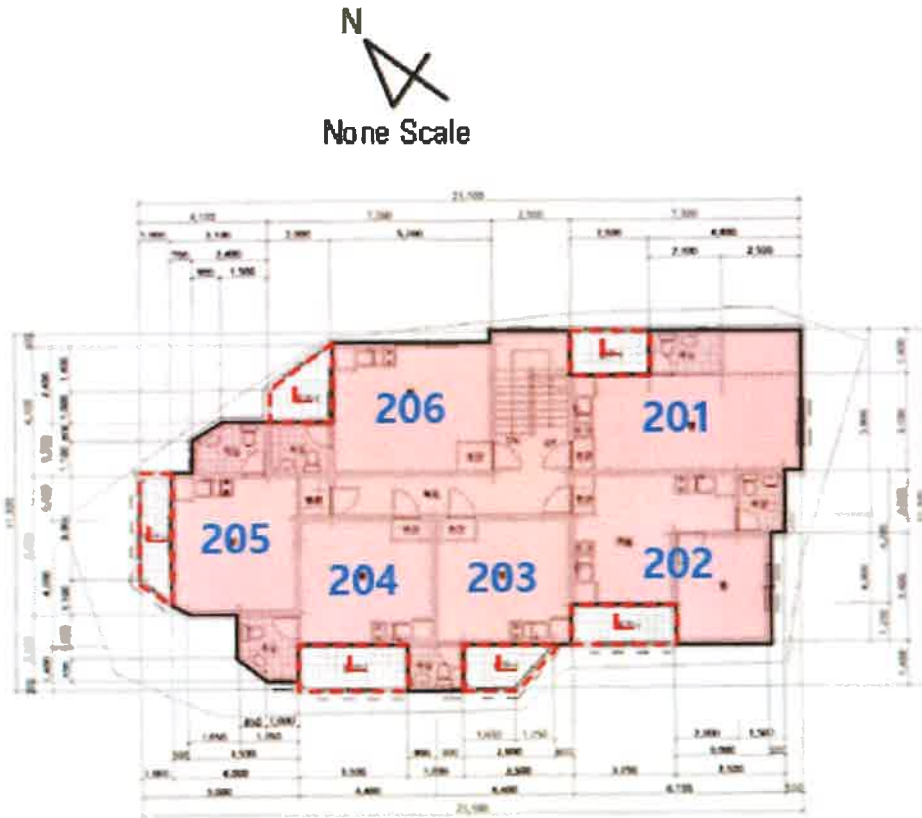
[제시 외 건물]

ㄱ. 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 1층 소재(참고) :
1.2*1.2 ≃ 1.4m²

[제시 외 수목]

ㄴ. 조경수(동백, 철죽, 사철 등 약 10여주) 1식

건물개황도(2층)



본건 2. 2층

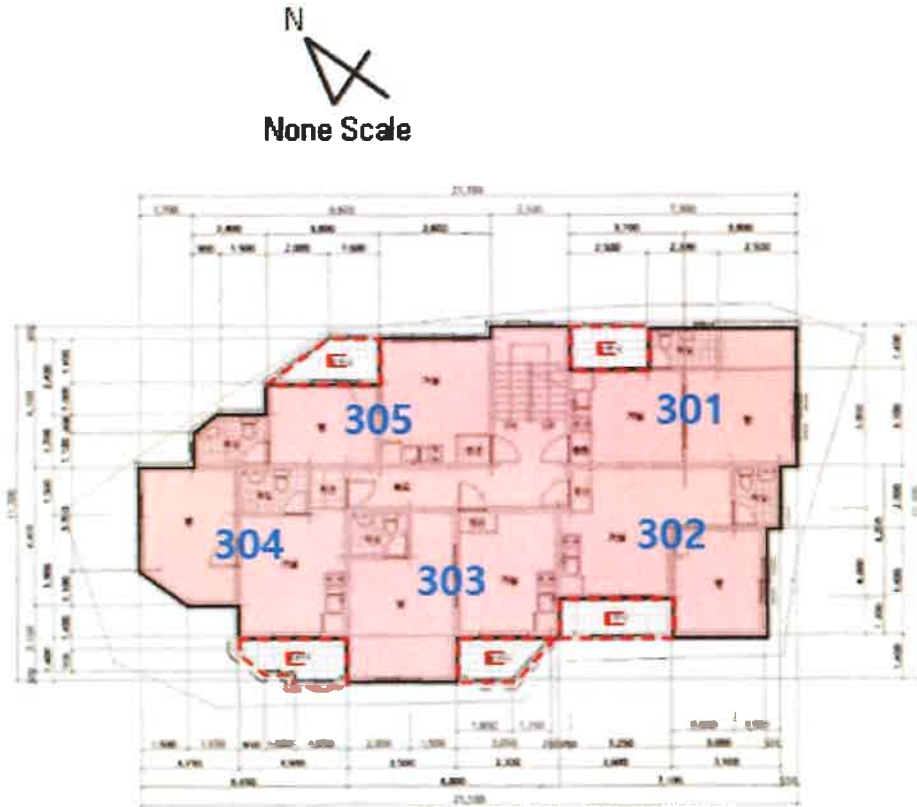
[건물면적 산출근거]

2. 2층 : 공부면적 171.11㎡

[제시 외 건물]

ㄱ. 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 소재(발코니) :
 $(2.5+1.4) + (1+2.4)*2+0.5 + (3.3+4.3)*1+0.5 + (3.5*1.4)$
 $+ (1.65+2.9)*1.4+0.5 + (3.25*1.2) \approx 25.9\text{㎡}$

건물개황도(3층)



본건 2. 3층

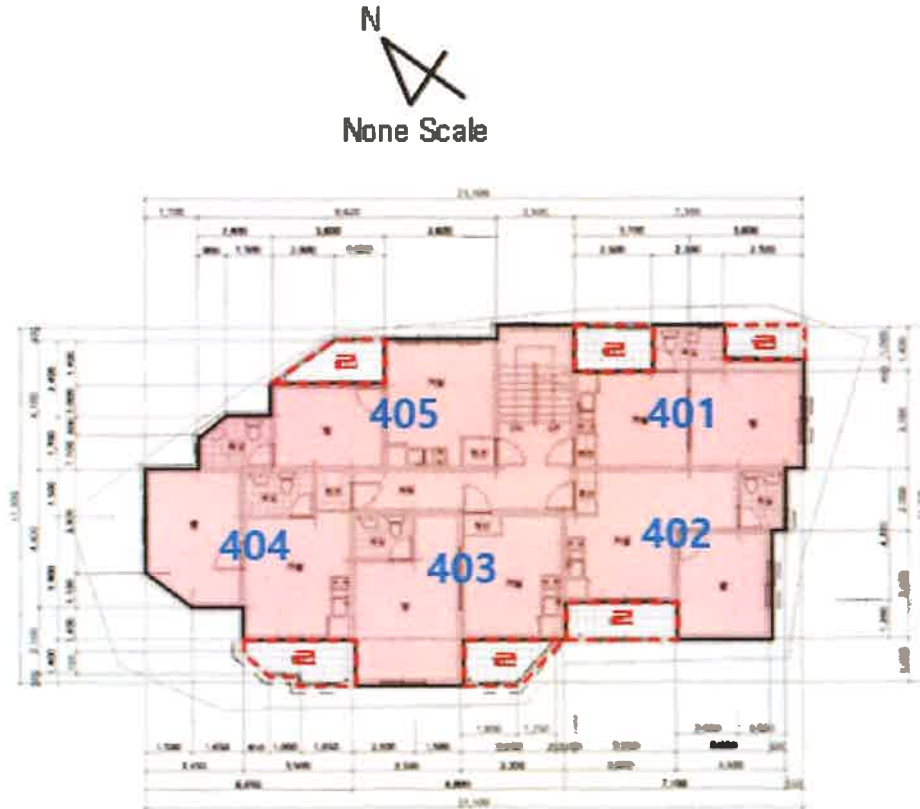
[건물면적 산출근거]

2. 3층 : 공부면적 174.76㎡

[제시 외 건물]

ㄷ. 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 3층 소재(발코니) :
 $(2.5 \times 1.4) + (1.5 + 3.6) \times 1.4 + 0.5 + (2.65 + 3.5) \times 1.4 + 0.5 +$
 $(1.8 + 3.05) \times 1.4 + 0.5 + (3.6 \times 1.2) \approx 19.1 \text{ m}^2$

건물개황도(4층)



본건 2. 4층

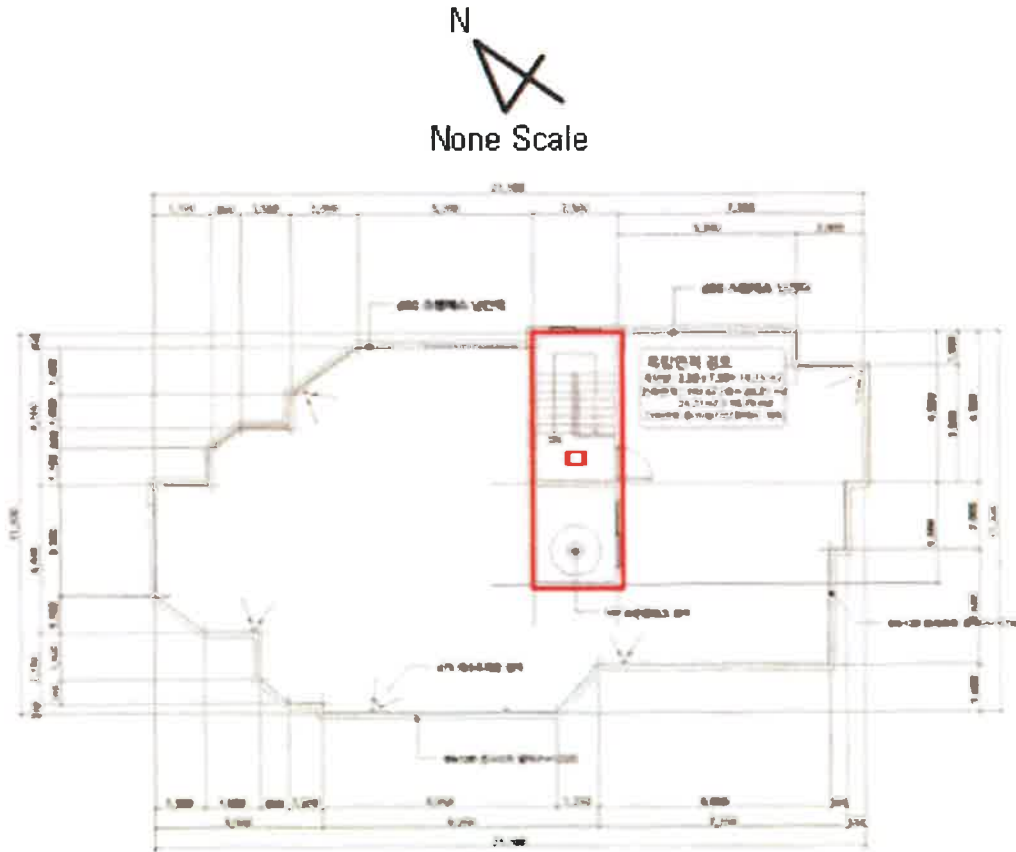
[건물면적 산출근거]

2. 4층 : 공부면적 172.26m²

[제시 외 건물]

ㄹ. 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 소재(발코니) :
 $(2.5 \times 1) + (2.5 \times 1.4) + (1.6 + 3.6) \times 1.4 \times 0.5 + (2.65 + 3.5) \times 1.4 \times 0.5 +$
 $(1.8 + 3.05) \times 1.4 \times 0.5 + (3.6 \times 1.2) = 23.0\text{m}^2$

건물개황도(옥상층)



본건 2. 옥상층

[제시 외 건물]

- . 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 옥상층 소재(계단실 및 창고) : $7.5 \times 2.5 = 18.7\text{m}^2$

사 진 용 지



본건 및 주위환경



본건 전경



본건 전경

사진용지



본건 및 제시외 ㄴ, ㄷ, ㄹ(발코니)



공동 출입구

