

# 감정평가서

의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 김보무 (감정인 이연종)
건명	박연옥 소유물건 (2025타경470)
감정서번호	072502-31-00062

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.

(주)감정평가법인 삼일 부산지사

TEL. 051-462-1031 FAX. 051-462-4031

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
이연중

(주)감정평가법인 삼일 부산지사 지사장 이연중 (서명또는인)

감정평가액	삼익팔천칠십팔만육천팔백원정 (₩380,786,800.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 김보무		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박연옥 (2025타경470)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.25	2025.02.19 ~ 2025.02.25	2025.02.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	162.7	토지	162.7	2,170,000	353,059,000
	건물	190.05	건물	190.05	140,000	26,607,000
	(제시외 건물)	(33.8)	건물	33.8	-	1,120,800
합계					₩380,786,800	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 연제구 연산동에 소재하는 부동산(주거용)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가기준 및 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 및 감정평가 조건

#### (1) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등의 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### (2) 감정평가 조건

해당사항 없음.

### 4. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

#### (1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.02.25.임.

#### (2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 2025.02.19. ~ 2025.02.25.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사 · 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II 감정평가방법 및 기타 참고사항

### 1. 감정평가방법

#### (1) 근거규정

##### < 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식) >

감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 토지를 감정평가할 때에 법 제3조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## < 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가) >

① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

### (2) 본건 감정평가에 적용한 감정평가방법

#### ① 토지

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례 비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

#### ② 건물

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

#### ③ 일괄·구분·부분감정평가 시행여부 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따라 대상물건에 따라 물건별로 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 기타참고 사항

- (1) 본건은 공부와 평가 대상물건의 물적동일성이 인정됨.
- (2) 본건은 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여 관련공부와 외부확인 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고 하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### (1) 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

#### (2) 대상 토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상/지세	비고
1	연산동 474-8	대	162.7	2종일주	단독주택	세로(불)	장방형 완경사	-

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지의 개황 참조.

#### (3) 비교표준지 선정

##### ① 비교표준지 공시지가

[ 공시기준일: 2025.01.01 ]

기호	소재지	지 목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	연산동 474-23	대	176.6	2종일주	단독주택	세로(불)	정방형 완경사	1,026,000

##### ② 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 시점수정(지가변동률)

### ① 개요

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점간에 시간적 불일치에 따른 가치의 변동을 적절하게 보정하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 규정에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구 용도지역 지가변동률을 적용함.

### ② 시점수정의 산정

[ 부산광역시 연제구 주거지역 ]

기 간	지가변동률(시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.089%	2025년 1월 변동률
2025.01.01 ~ 2025.02.25	$( 1 + 0.00089 ) * ( 1 + 0.00089 * 25/31 )$ ≈ 1.00161	-

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

## (5) 지역요인 비교

기호	표준지기호	지역요인	비 고
1	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목( 주택지대 )

조 건	항 목	세부항목
가로조건	가로의 폭 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공공 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
위험 및 혐오시설 등	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압성 등과의 거리
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저(경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
토지이용상황	토지이용상황 등	
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	비고
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 비교표준지 대비 전반적으로 대등함.

## (7) 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### ② 인근 토지의 지가수준

지리적 위치	도로교통	이용상황	지가수준
평가대상 인근	세로(불)	단독주택	@2,000,000원/㎡ ~ @2,300,000원/㎡ 내외수준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ③ 평가사례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 ]

평가 사례	소재지	기준시점	평가목적	평가단가 (원/㎡)	용도지역	지목	이용상황
1	연산동 475-23	2024.03.03	경매	@2,530,000	2종일주	대	주거기타
2	연산동 476-49	2024.07.05	담보	@2,470,000	2종일주	대	단독주택
3	연산동 488-44	2023.04.28	경매	@2,249,000	2종일주	대	단독주택
4	연산동 474-8 (본건)	2023.08.12	경매	@1,850,000	2종일주	대	단독주택

## ④ 인근 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 등 ]

기호	소재지	거래시점	토지면적(㎡)	거래금액(원) (토지단가 원/㎡)	용도지역	지목	이용상황
			건물면적(㎡)				
	연산동 487-*	2023.05.01	153.8	480,000,000 (@2,791,000)	2종일주	대	단독주택
			138.38				

### ①

※배분법에 의한 토지단가 산정

· 건물 가격:  $1,100,000/\text{㎡} \times 15/45(\text{관찰}) \approx 366,000/\text{㎡} (\times 138.38\text{㎡}) = 50,647,080$

· 토지단가:  $(480,000,000 - 50,647,080) / 153.8\text{㎡} \approx 2,791,000/\text{㎡}$

※토지단가(천원미만 절사).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 산식

$$\text{사례기준 표준지가액} = \text{사례가격} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$


---


$$\text{기준시점 현재 표준지가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

- 그 밖의 요인 보정치의 결정

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	산출 보정치	그 밖의 요인
평가사례(3) 기준 표준지가액	2,249,000	1.01619 <sup>주1)</sup>	1.00 <sup>주2)</sup>	0.951 <sup>주3)</sup>	2,173,426	2.115	2.11
기준시점 현재 표준지가액(A)	1,026,000	1.00161	-	-	1,027,652		

<b>그 밖의 요인 보정치 산정내역 (비교 표준지 A)</b>	시점수정 <small>주1)</small>	2023.04.28. ~ 2025.02.25. (연제구 주거지역)						
	지역요인 <small>주2)</small>	비교표준지와 사례는 인근에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인 <small>주3)</small>	비교표준지는 사례 대비 접근조건(인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등) 및 획지조건(경사지)에서 열세함.						
		가로	접근	환경	획지	행정적	기타	격차율계
	1.00	0.97	1.00	0.98	1.00	1.00	0.951	

상기와 같이 비교사례를 기준한 표준지가액과 기준시점 현재 표준지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준 등을 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(8) 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	1,026,000	1.00161	1.00	1.000	2.11	2,168,345	2,170,000

(9) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	연산동 474-8	162.7	2,170,000	353,059,000
합계		162.7		353,059,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법 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 산출하였음.

### (2) 비교 거래사례의 선정

#### ① 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 등 ]

거래 사례	소재지	거래시점	토지면적(㎡)	거래금액(원) (토지단가 원/㎡)	용도지역	지목	이용상황
			건물면적(㎡)				
	연산동 487-*	2023.05.01	153.8	480,000,000 (@2,791,000)	2종일주	대	단독주택
			138.38				

#### ①

※배분법에 의한 토지단가 산정

· 건물 가격:  $1,100,000/\text{㎡} \times 15/45(\text{관찰}) \approx 366,000/\text{㎡} (\times 138.38\text{㎡}) = 50,647,080$

· 토지단가:  $(480,000,000 - 50,647,080) / 153.8\text{㎡} \approx 2,791,000/\text{㎡}$

#### ② 선정사유

거래사례 중 기준시점에 가까운 최근의 사례로서 대상토지와 인근지역(동일수급권내 유사지역)에 위치하고, 용도지역 등 공법상 제한사항이 같거나 유사하며, 대상토지와 실제 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 상기 거래사례를 선정함.

### (3) 토지단가의 산정

#### ① 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
1	①	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
<b>①</b>	2023.05.01 ~ 2025.02.25	부산광역시 연제구 주거지역	1.632% (1.01632)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로  
일수 안분하여 연장 적용함.

## ③ 지역요인

사례 기호	지역요인	비 고
<b>①</b>	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ④ 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목( 주택지대 )

조 건	항 목	세부항목
가로조건	가로의 폭 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
공공 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)	
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압성 등과의 거리
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저(경사지 등)
		각지, 2면획지, 3면획지 등
토지이용상황	토지이용상황 등	
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 개별요인 비교치

기호	사례 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	비고
1	①	0.80	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.776	본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(경사지)에서 열세함.

⑤ 토지단가의 결정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	①	2,791,000	1.00	1.01632	1.00	0.776	2,201,162	2,200,000

(4) 거래사례기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	연산동 474-8	162.7	2,200,000	357,940,000
합계		162.7		357,940,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

### (1) 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	353,059,000	-
거래사례비교법	357,940,000	-

### (2) 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 상정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

### (3) 토지평가액의 결정

본건은 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지 감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	353,059,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV 건물가액 산출근거

### 1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조 · 용재 · 시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 적용하였음.

### 2. 대상 건물의 개요

기호	소재지	구조	층수 (지상/지하)	연면적(㎡)	용도	사용승인일
가	연산동 474-8 위지상	벽돌조	3층/-	190.05	단독주택	1986.11.08

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물의 개황 참조.

### 3. 재조달원가의 산정

#### (1) 건물신축단가표

[ 출처: 한국부동산원 2024년 기준 ]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,569,000	45(40~50)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 건물 재조달원가 자료집

[ 출처: 한국부동산연구원 2024년 기준 ]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조 평지붕	4	1,381,000	45(40~50)

## (3) 표준단가

기호	층별	면적(㎡)	구조	용도	표준단가(원)
가	1~3층	190.05	벽돌조	단독주택	900,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

## (4) 보정단가

기호	층별	면적(㎡)	설비내역	보정단가(원)	비고
가	1~3층	190.05	기본적인 전기설비 등	표준단가에 포함	-

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

## (5) 재조달원가

기호	층별	면적(㎡)	구조	이용상황	표준단가 (원)	보정단가 (원)	재조달원가 (원)
가	1~3층	190.05	벽돌조	단독주택	900,000	-	900,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감가수정

기호	층별	재조달원가 (원)	잔존 내용년수	경제적 내용년수	적용단가 (원/㎡)
가	1~3층	900,000	7	45	140,000

감가수정이란 감정평가의 대상이 되는 건물의 재조달원가를 감액하여야 할 요인에 대하여 경제적 내용년수를 기준으로 감정금액을 적정화하는 과정으로서, 물리적, 기능적, 경제적 감가요인을 고려하여 적용하였음.

## 5. 건물가액 산출

기호	층별	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
가	1~3층	190.05	140,000	26,607,000
합 계		190.05		26,607,000

## V 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	353,059,000	-
건물	26,607,000	-
합계	379,666,000	

# 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 연제구 연산동	474-8	대	제2종일반 주거지역	162.7	162.7	2,170,000	353,059,000	
가	부산광역시 연제구 연산동	474-8 위지상	다세대주택	벽돌조 슬라브지붕 3층					현황 및 일반 건축물대장상 단독주택임.
	[도로명주소] 부산광역시 연제구 고분로253번길 20-1			1층	96.90	190.05	140,000	26,607,000	900,000 x 7/45
				2층	77.09				
				3층	16.06				
<b>소 계</b>								<b>₩379,666,000</b>	
<제시외 건물>									
㉠	부산광역시 연제구 연산동	474-8 위지상	창고 등	조적조 슬라브지붕 단층	(1.6)	1.6	46,000	73,600	관찰감가 300,000 x 7/45
㉡	"	"	창고	조적조 슬라브지붕 단층	(1.5)	1.5	46,000	69,000	관찰감가 300,000 x 7/45
㉢	"	"	창고 등	조적조 판넬지붕 단층	(6.0)	6.0	46,000	276,000	관찰감가 300,000 x 7/45
㉣	"	"	다용도실	샷시조 샷시지붕 2층소재	(11.2)	11.2	26,000	291,200	관찰감가 200,000 x 4/30
㉤	"	"	창고	조적조 슬라브지붕					관찰감가

# 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	
㊸	부산광역시 연제구 연산동	474-8 위지상	다용도실	2층소재	(3.0)	3.0	46,000	138,000	300,000 x 7/45
				샷시조 샷시지붕 2층소재	(10.5)	10.5	26,000	273,000	관찰감가 200,000 x 4/30
소 계								₩1,120,800	
합 계								₩380,786,800.-	
				이	하	여	백		

# 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 연제구 연산동 소재 '과정초등학교' 남측 인근에 위치하는 부동산으로서 주변은 창고형 대형마트 및 공동주택, 단독주택 등으로 형성된 주택지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 곤란하고, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반 대중교통사정 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

본건은 서하향 완경사지에 자체지반 등고 평탄하게 조성된 장방형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 북측으로 노폭 약 2~3미터 내외의 막다른 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 교육환경보호구역(상대정화구역)<교육환경 보호에 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)

- (1) 임대관계 : 미상임.
- (2) 기 타 : 없 음.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

벽돌조 슬래브지붕 3층건으로서,  
 외벽 : 벽돌쌓기 및 몰탈위페인트 마감 등.  
 내벽 : 벽지마감 등.  
 창호 : 샷시창 구조임.

## (2) 이용상태

단독주택임.

## (3) 설비내역

위생설비 및 급배수설비 되어 있으며, 온수보일러에 의한 난방구조임.

## (4) 부합물 및 증물

- 지적 및 건물개황도 참조.(기호 ㉠~㉡).
- 구조, 규모, 시공상태 등을 감안할 때, 본건 토지에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됨.

## (5) 공부와의 차이

본건 건물의 용도는 귀 제시목록상 '다세대주택'이나, 현황 및 일반건축물대장상 '단독주택(다가구용)'임

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 임대관계 : 미상임.

## 건물감정평가요항표

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

(2) 기 타 : 없 음.

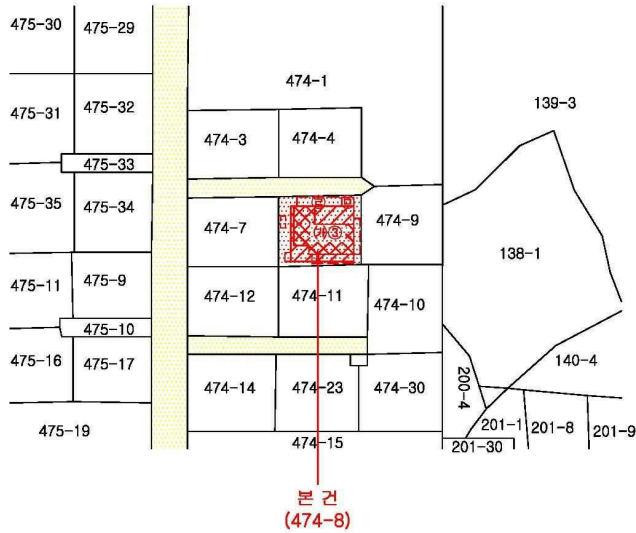
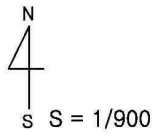
# 위치도



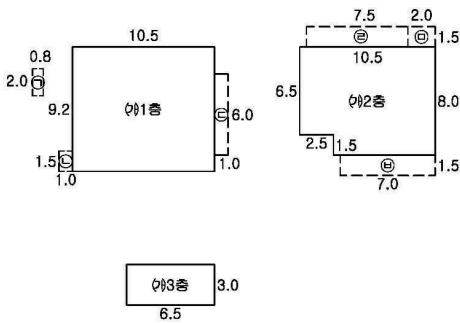
소재지 부산광역시 연제구 연산동 474-8



# 지 적 및 건물 개황도



S = 1/400



[면적산출근거]

- 가) 1층 :  $9.2 \times 10.5 \approx 96.6\text{m}^2$
- 2층 :  $(6.5 \times 10.5) + (1.5 \times 8.0) \approx 80.2\text{m}^2$
- 3층 :  $6.5 \times 3.0 \approx 19.5\text{m}^2$

[제시외건물(부합물 및 종물)]

- ㉠ 조적조 슬래브지붕 단층, 창고 등, 약  $1.6\text{m}^2$
- ㉡ 조적조 슬래브지붕 단층, 창고, 약  $1.5\text{m}^2$
- ㉢ 조적조 판넬지붕 단층, 창고 등, 약  $6.0\text{m}^2$
- ㉣ 샷시조 샷시지붕 2층소재, 다용도실, 약  $11.2\text{m}^2$
- ㉤ 조적조 슬래브지붕 2층소재, 창고, 약  $3.0\text{m}^2$
- ㉥ 샷시조 샷시지붕 2층소재, 다용도실, 약  $10.5\text{m}^2$

# 사 진 용 지

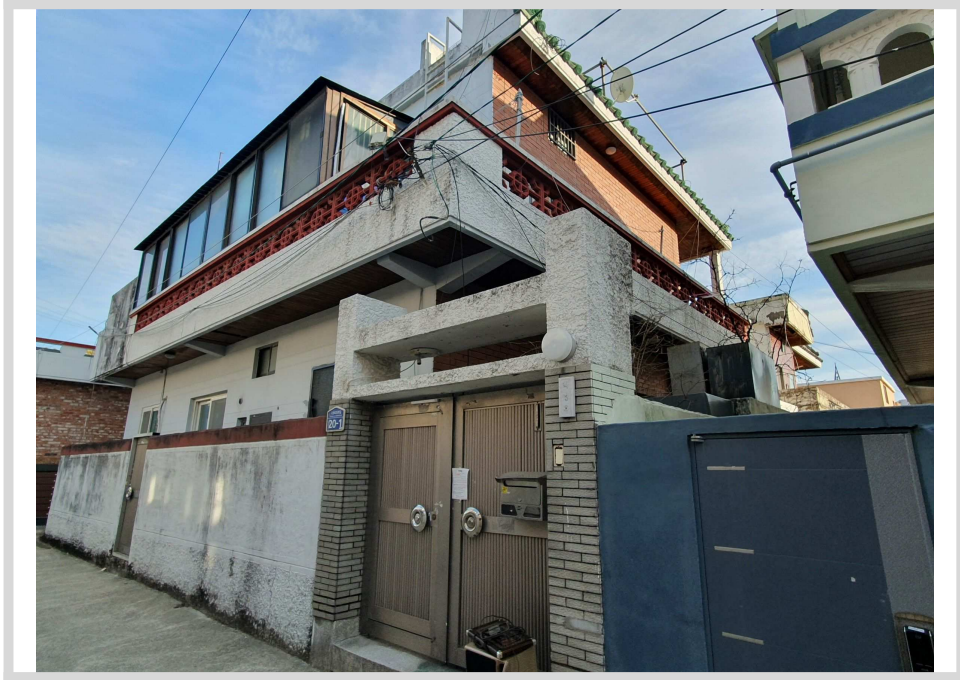


본건 및 주변전경



본건 및 주변전경

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경