

의뢰인의 요청에 따라(【①】 시장가치 외의
가치로 【②】 감정평가조건을 붙여) 감정평가함

감정평가서

의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현
건명	청림건설 주식회사 소유물건(2025타경1190)
감정서번호	BNK-250326-07



BNK감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
류 상 훈

감정평가액	삼십일억일천팔백구십사만사천팔백원정(₩3,118,944,800.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	부산지방법원 경매13계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	청림건설 주식회사 (2025타경1190)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.09	2025.03.27 ~ 2025.04.09	2025.04.09		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	340.4	토지	340.4	7,080,000	2,410,032,000
	건물	1,185.16	건물	1,185.16	-	708,912,800
		이	하	여	백	
합계					₩3,118,944,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 “한들어린이공원” 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 경매를 위한 평가건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

3. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/m ²)
1	연제구 연산동 367-25	대	340.4	상업용	준주거	광대한면	평지 세장형	3,552,000

4. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

5. 감정평가방법

- (1) 본 감정평가는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.
- (2) 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 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 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 구조, 용도, 사용자재, 시공정도, 부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가 하였음.

6. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 04월 09일자임.

II. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용함.

2. 비교 표준지 선정

(1) 선정 기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(2) 비교 표준지 공시지가

(부산광역시 연제구)

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	연산동 369-4	대	153.3	상업용	준주거	광대한면	세장형 평지	3,604,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 비교 표준지 선정

비교 표준지 공시지가 중 대상 토지와 용도지역 및 이용상황 등이 유사하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 # A】를 비교 표준지로 선정함.

3. 시점수정

(부산광역시 연제구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.161	2025년도 2월 누계
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.072	2025년도 2월분
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.04.09)	0.264	$(1 + 0.00161) * (1 + 0.00072 * 40/28) \approx 1.00264$
※ 2025년 3월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2월 지가변동률을 연장 적용함.		

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	편익시설과의 접근성 등	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관광사 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조명, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 등
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 방위, 고저, 접면도로상태	면적, 형상, 방위, 고저
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

- 본건은 표준지와 개별요인은 대등 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 가격자료

① 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역	토지단가 (원/m ²)	거래가격 (원)	거래시점
#a	연산동 *	대	191.4	준주거	5,956,112	1,140,000,000	2024.09.11
#b	연산동 *	대	462.9	준주거	7,296,987	3,570,000,000	2023.09.05
토지단가 건물가격 : 900,000 x 15/35 x 498.36 = 192,224,571 토지단가 : (3,570,000,000 - 192,224,571)/462.9 = 7,296,987							

② 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역	토지단가 (원/m ²)	토지평가액 (원)	평가목적
							기준시점
#1	연산동 *	대	425.6	준주거	7,020,000	2,987,712,000	담보
							2024.06.24
#2	연산동 *	대	636.1	준주거	4,680,000	2,976,948,000	자산재평가
							2023.12.31
#3	연산동 *	대	143.8	준주거	6,400,000	920,320,000	담보
							2022.03.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 보정치 산정

① 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 평가}}{\text{표준지공시지가 시점수정}} = \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 사례 선정

선정 사례	평가 사례 #1
선정 의견	상기 인근 사례 중 지리적으로 근접하며 본건과 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

③ 표준지 #A 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
평가사례 #1	7,020,000	1.00	1.01245	1.00	1.000	7,107,399	1.96
#A	3,604,000	1.00	1.00264	-	-	3,613,515	
사정보정	별도의 사정개입 포착되지 않음.						
시점수정	(부산광역시 연제구 주거지역) 2024.06.24. ~ 2025.04.09						
지역요인	사례와 비교표준지가 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	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
- 비교표준지는 사례와 개별요인은 대등 유사함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	1.96
결정 의견	- 상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 참작하여 96%상향 보정함.

7. 토지 시산가액 산정

(1) 토지 단가 산정

기호	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	3,604,000	1.00	1.00264	1.000	1.96	7,082,489	7,080,000

(2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
1	340.4	7,080,000	2,410,032,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 평가대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임

2. 거래사례 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가격 (원)	거래시점
#a	연산동 *	대	191.4	준주거	5,956,112	1,140,000,000	2024.09.11
#b	연산동 *	대	462.9	준주거	7,296,987	3,570,000,000	2023.09.05

거래사례 선정의견

위 거래사례는 평가대상 부동산의 인근지역 동일수급권내 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 비교 유사성이 높은 위 거래사례 #a를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
부산광역시 연제구 주거지역	2024.09.11 ~ 2025.04.09	0.827	1.00827

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 지역요인비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.

6. 개별요인비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.200

- 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 다소 우세함.

7. 토지 단가 산정

기호	거래가격 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	5,956,112	1.00	1.00827	1.00	1.200	7,206,443	7,200,000

8. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
1	340.4	7,200,000	2,450,880,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
1	2,410,032,000원	2,450,880,000원	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
1	340.4	7,080,000	2,410,032,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액 산출

1. 대상건물 개요

구분	구조	공부상면적	사용승인일 (증축일)
2	철근콘크리트구조 및 경량철골구조 판넬경사지붕	1,185.16	1998.10.15. (2020.03.13.)

2. 재조달원가의 산정

(1) 신축단가표(출처 : 한국부동산연구원 2024)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
3-1-5-9	점포및상가	철근콘크리트조 평지붕	4	1,196,000	50 (45~55)
1-6-8-6	조립식주택	경량철골조 아스팔트싱글	4	733,000	35 (30~40)

(2) 재조달원가 산정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사 비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구분	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
2	철근콘크리트조	600,000	지하1층
	철근콘크리트조	1,200,000	지하1층 ~ 지상4층
	경량철골조	700,000	지상5층

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 건물단가 결정

(1) 감가수정 방법의 결정

『감정평가에 관한 규칙』제15조에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하되 현황 관리상태 등을 감안한 관찰감가법을 병용하였음.

(2) 잔존 내용연수 결정

구 분	사용승인일자	총 내용연수	유효경과연수	잔존 내용연수	대상	비고
2	1998.10.15	50	23	27	지하1~4층	관찰감가법
	2020.03.13	32	5	27	5층	

(3) 건물단가 결정

구 분	적용	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	총 내용연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
2	지하1층	600,000	27	50	324,000	-
	지하1층 ~ 지상4층	1,200,000	27	50	648,000	-
	지상5층	700,000	27	32	590,000	-

4. 건물가액 결정

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
2	150.84	324,000	48,872,160	주차장
	858.48	648,000	556,295,040	근린생활시설 등
	175.84	590,000	103,745,600	
합계	1,185.16		708,912,800	

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	
1	부산광역시 연제구 연산동	367-25	대	준주거지역	340.4	340.4	7,080,000	2,410,032,000	
2	"	367-25 위지상	근린생활 시설, 제2종근린 생활시설, 노유자시설	철근콘크리트조 판빌경사지붕 5층 지하 1층 2층 3층 4층 5층	214.68	150.84	324,000	48,872,160	관찰감가 600,000 x27/50
					194.88	858.48	648,000	556,295,040	관찰감가 1,200,000 x27/50
					194.88				
					194.88	175.84	590,000	103,745,600	관찰감가 700,000 x27/32
					175.84				
합 계								₩3,118,944,800.-	
				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 "한들어린이공원" 남동측 인근에 위치하며 부근은 광대로변 노선상가지대로로서 상업용 및 업무용건물, 병의원, 관련 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장 등이 소재하고 있음.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 세장형토지로서 상업용건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 노폭 약25미터의 광대로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 가로구역별최고높이제한지역, 교육환경보호구역임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

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) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상임
- 2)기 타:없 음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트조 및 경량철골구조 판넬경사지붕 지하1층 ~ 지상5층 건물로서
외벽 : 몰탈위페인팅, 화강석마감 등
내벽 : 벽지 및 인테리어마감 등
바닥 : 장판 및 타일깔기 등
창호 : 알루미늄샷시창호 등임.

(2) 이용상태

근린생활시설 및 노유자시설, 주차장시설 등으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 화재경보설비, 시스템냉난방설비 등을 갖추고 있음.

(4) 부합물 및 종물

없 음.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상임.
- 2)기 타:없 음.

위치도

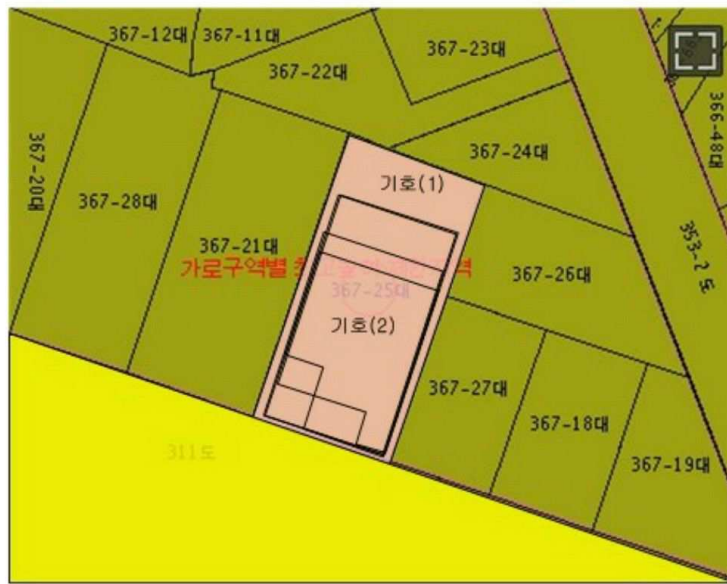


소재지 부산광역시 연제구 연산동 367-25



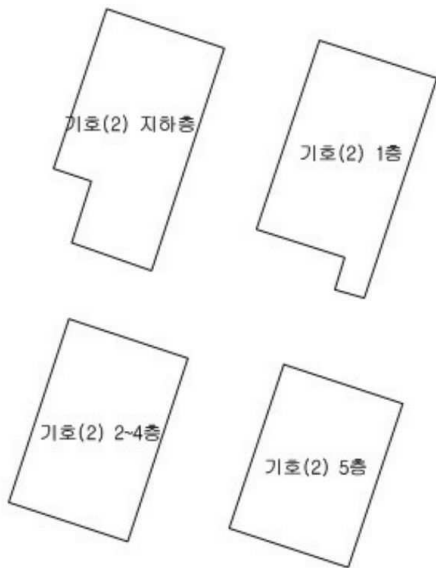
지 적 및 건 물 개 황 도

S : 1 / 600



본 건 건물

[2] 철근콘크리트구조 판별경사지붕 5층 : 1,185.16㎡

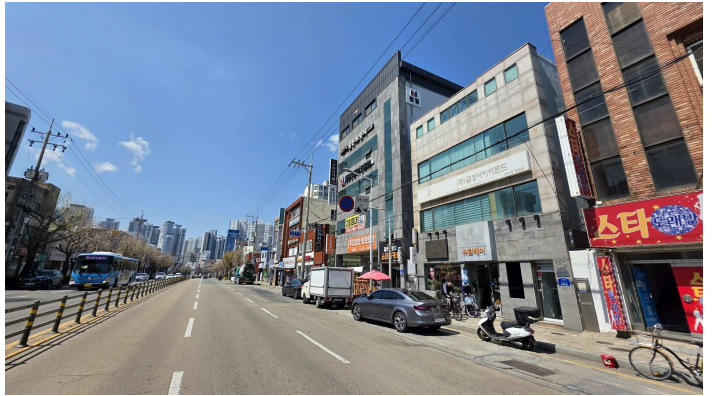


※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

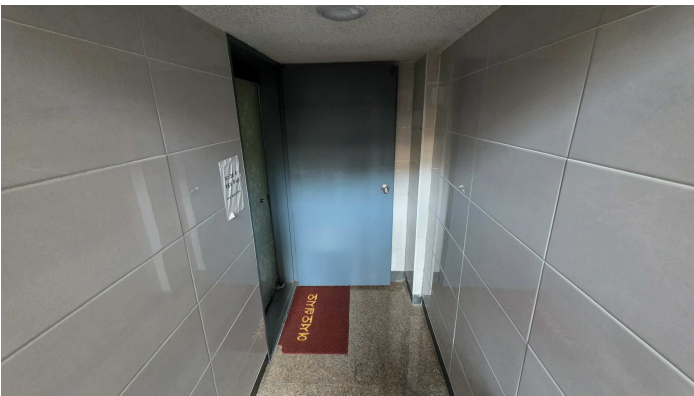
사 진 용 지



본건 전경



본건 주위환경

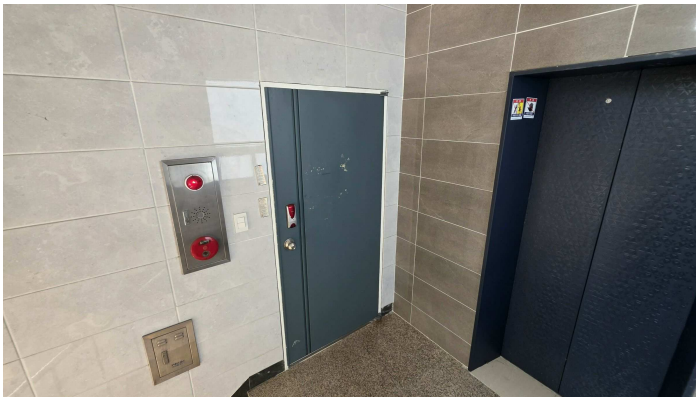


지하1층

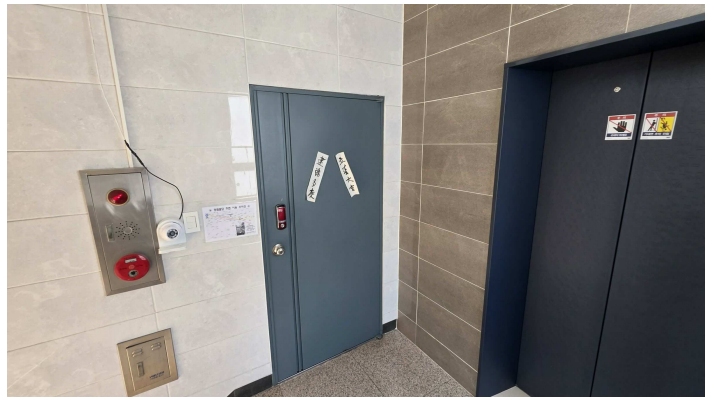


1층

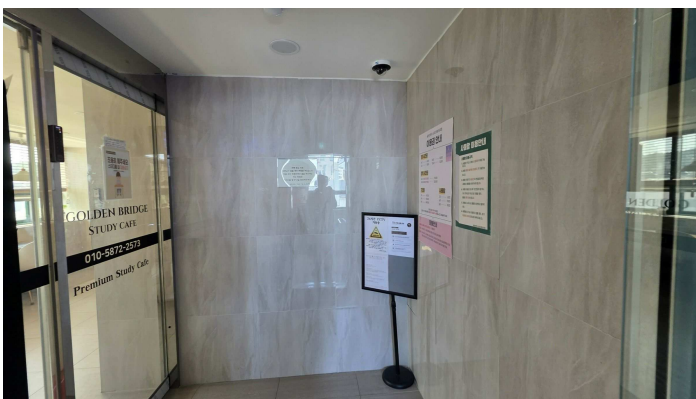
사진용지



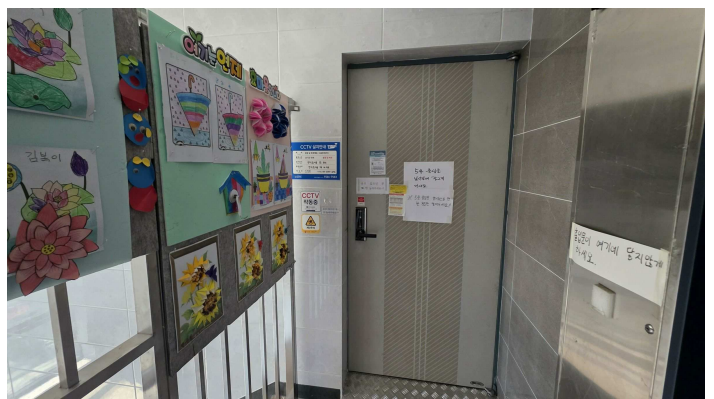
2층



3층



4층



5층