

감정평가서

APPRAISAL REPORT

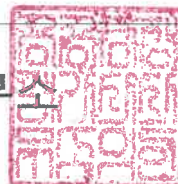
건명: 한창수 소유물건(2024타경66077)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 송지현

감정평가서번호: P241202-301

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.

공공감정평가사사무소



사 진 용 지

건 명: 한창수 소유물건(2024 타경 66077)

본 건 전 경



2024

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
최태학





감정평가액	구억이천구백오십팔만일천이백원정 (₩929,581,200.-)			
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현	감정평가 목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	한창수 (2024타경66077)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.12.06	2024.12.05 ~ 2024.12.06	2024.12.09

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	271	토지	271	2,190,000	593,490,000
	건물	248.17	건물	248.17	-	333,091,200
제시외건물	(20)	제시외건물	20	-	3,000,000	
합계					₩929,581,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 금정구 노포동 소재 “노포마을” 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 부산지방법원에서 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.
- 2) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 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 검토하였습니다.
- 3) 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산출하되, 감가수정은 현상 및 관리상태, 장래 이용 가능 연수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 건물의 경우 거래 사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일은 2024년 12월 06일자입니다.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 12월 05일자로, 가격조사 완료일은 2024년 12월 06일자이며, 귀 의뢰목록을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 평가시 물적 동일성의 확인(소재지, 면적, 위치 등)은 감정신청서 및 지적공부 등을 기준 하였습니다.
- 2) 본건 기호 2) 건물 평가시 합법적으로 건축된 지하층 피트공간, 발코니 및 새시 등의 가치를 포함하여 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건 제시외건물 ㉠은 구조 및 규모, 이용상태 등으로 보아 토지에 미치는 영향이 없을 것으로 판단되는 부합물 및 중물로서 구조 사용자재, 시공정도 및 상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였으며, 면적은 대략적인 실측면적으로 사정·평가하였습니다. (후첨 '지적 및 건물개황도, 사진용지' 참조)
- 4) 본건 건물은 현장 조사시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 공부 및 외부관찰 등에 의해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.
- 5) 본건 감정평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 마스크(*) 처리하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 방식

1. 감정평가의 3방식

가. 비교방식

대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 가액을 산정하는 방식으로서, 거래가 빈번한 토지 등의 일반적인 평가에서 사용되고 있음.

나. 원가방식

기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 방식으로서, 재조달원가의 산정이 용이하며 거래가 빈번하지 않은 건물, 기계 및 공작물 등의 평가에서 사용되고 있음.

다. 수익방식

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가액을 산정하는 방식으로서, 수익성 부동산의 평가에서 사용되고 있음.

2. 감정평가방법의 결정

- 토지의 경우 재조달원가의 산정이 곤란한바 원가방식의 적용은 적절하지 않으며, 순수익 및 환원이율의 적용에 객관성을 기하기 어렵고 예측의 오류 가능성이 있는 수익방식의 적용 역시 적절치 아니하므로, 시장성을 반영하고 있으며 실증적·객관적 산출이 가능한 비교방식을 적용하되, 공시지가기준법으로 가액을 산출하였으며, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 건물의 경우 건물만의 거래사례가 빈번하지 않아 포착하기 용이하지 않고, 각 개별성이 강하여 비교방식의 적용은 적절하지 않으며, 순수익 및 환원이율의 적용에 객관성을 기하기 어렵고 예측의 오류 가능성이 있는 수익방식의 적용 역시 적절치 아니하므로, 재조달원가의 산정이 용이한 원가방식을 적용하여 산출하였으나 타방법 적용이 곤란한바, 주된 방법에 대한 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 개요

부산광역시 금정구 노포동 29-3

토 지	기호	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	대	271	단독 주택	1종 일주	광대 한면	사다리 평 지	1,130,000
합 계			271	-				
건 물	기호	구 조	면적 (㎡)	용 도	층 수	사용승인일자 (증축일자)	비고	
	2	철근 콘크리트구조 철근 콘크리트지붕	197.6	주택	지하1층 지상3층	2013.12.30	-	
			50.57	창고	지상1층		현황: 사무실	
합 계			248.17	-				
(제시외 건 물)	기호	구 조	면적 (㎡)	용 도	층 수	사용승인일자 (증축일자)		
	㉠	철재조립식 아크릴지붕	20	온실	옥상	미상		
	합 계			20	-			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교 표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교 표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【부산광역시 금정구】

【공시기준일 : 2024. 01. 01】

기호	일련 번호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
#A	26410-88	노포동 29-2	대	280	주거기타 (업무시설)	1종일주	광대 한면	가장형 평 지	1,253,000	-
#B	26410-87	노포동 17-1	대	179	주거기타 (소매점)	1종일주	광대 한면	사다리 평 지	1,254,000	-

3) 비교표준지 선정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

1) 자가변동률

【부산광역시 금정구 주거지역】

기 간	자가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.10.31	1.154	2024년도 10월까지 누계
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.146	2024년도 10월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.12.06)	1.326	$(1 + 0.01154) \times (1 + 0.00146 \times 36/31)$ = 1.01326

※ 자가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.
 ※ 2024년 11월 이후의 자가변동률이 미고시되어 2024년 10월 자가변동률을 연장 적용함.

2) 생산자물가상승률 (한국은행)

$$\frac{2024\text{년 } 10\text{월 생산자물가지수}}{2023\text{년 } 12\text{월 생산자물가지수}} = \frac{119.02}{117.56} = 1.01241(\text{약 } 1.242\% \text{ 상승})$$

3) 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 일반적인 재화의 가격동향을 나타낸 자료로서 해당 지역의 자가변동 추이를 적정하게 반영하지 못한 것으로 판단되어 국토교통부에서 고시한 자가변동률을 시점수정치로 결정함. (1.01326)

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는바, 지역요인은 유사함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

개별요인비교는 비교표준지와 감정평가 대상토지의 가로조건, 접근조건, 환경조건(자연조건), 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등을 종합 분석하여 개별요인 비교치를 결정하였음.

▶ 본건 기호 1) 표준지 #A)

【주택지대】

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	본건과 비교표준지는 가로조건에서 상호 대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지는 접근조건에서 상호 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지는 환경조건에서 상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		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, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.99	본건은 비교표준지 대비 형상 등 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 용도지역, 지구, 구역		
행정적 조건	행정상의 규제정도	기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	본건과 비교표준지는 행정적조건에서 상호 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건과 비교표준지는 기타조건에서 상호 대등함.
누 계			0.990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 302-41-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(2004.5.14 선고 2003다38207 판결, 2003.7.25선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격자료

(1) 감정평가사례

【부산광역시 금정구】

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	가격시점	평가목적 (사업명)
㉠	노포동 2*	대	238	1종일주	주거기타	1,860,000	2022.06.30	담보
㉡	노포동 25-*	대	380	1종일주	주거기타	1,960,000	2023.03.23	담보
㉢ (본건)	노포동 29-*	대	271	1종일주	단독주택	1,800,000	2023.01.27	경매
㉣	노포동 34*	대	706	1종일주	주거기타	2,190,000	2023.08.25	담보

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례

【부산광역시 금정구】

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#1	노포동 297-*	대	195	1종일주	400,000,000	2,051,282	2020.12.03	토지만 거래
#2	노포동 29-*	대	280	1종일주	495,000,000	1,767,857	2020.12.01	토지만 거래
#3	두구동 698-*	전	393	1종일주	1,285,000,000	3,269,720	2023.12.21	토지만 거래

※ 토지단가 = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적

※ 자료출처(실거래) : 감정평가정보체계(한국부동산원).

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적 이용	접면도로 등	시세수준 (원/㎡)	비고
제1종 일반주거지역	근교 농촌지대	주거기타	광대한면	@2,000,000 ~ @3,000,000/㎡ 내외	실거래가자료 및 현장조사 등

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

사례 토지단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인의 비교 × 개별요인의 비교

표준지공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사례 선정

선정 사례	감정평가사례 ㉔
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

(3) 격차율 산정

※ 비교표준지 #A 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
감정평가사례 ㉔	2,190,000	1.00	1.01393	1.00	1.000	2,220,507	1.748
#A	1,253,000	—	1.01326	—	—	1,269,615	
사정보정	정상적인 사례로 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【부산광역시 금정구 주거지역】 2023.08.25 ~ 2024.12.06 : 1.01393						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근 지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.98	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 감정평가사례 대비 가로조건(계통 및 연속성 등)에서 열세하나, 획지조건(면적 및 형상 등)에서 우세하여 전반적인 개별요인 대등함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	1.74
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 74% 상향 보정함.

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,253,000	1.01326	1.00	0.990	1.74	2,187,038	2,190,000

※ 토지단가는 천원 단위에서 사사오입 하였음.

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	271	2,190,000	593,490,000	-
합계	271	-	₩593,490,000.-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#3	두구동 698-*	전	393	1종일주	1,285,000,000	3,269,720	2023.12.21	토지만 거래

※ 토지단가 = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적

※ 자료출처(실거래) : 감정평가정보체계(한국부동산원).

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 【거래사례 #3】을 비교사례로 선정함.
-----------	---

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
부산광역시 금정구 주거지역	2023.12.21 ~ 2024.12.06	1.329	1.01329

5. 지역요인 비교

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

6. 개별요인 비교

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.05	1.00	0.70	0.90	1.05	1.00	0.695
	본건은 거래사레 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세하나, 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세한바 전반적인 개별요인 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,269,720	1.00	1.01329	1.00	0.695	2,302,656	2,300,000

※ 토지단가는 천원 단위에서 사사오입 하였음.

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	271	2,300,000	623,300,000	-
합계	271	-	₩623,300,000.-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

기 호	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
1	593,490,000	623,300,000	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기 호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	271	2,190,000	593,490,000	-
합계	271	-	₩593,490,000.-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

(1) 건물신축단가표(한국부동산연구원)

【2023년 1월 기준】

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-05-01	일반주택	철근콘크리트조/ 박공지붕/시멘트기와	3	1,718,000	50 (45~55)
03-01-05-09	상가	철근콘크리트조/ 평지붕	4	1,154,000	50 (45~55)

(2) 표준단가 결정

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

기호	구조	표준단가(원/㎡)	비고
2	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	1,800,000	단독주택 (지하1층~3층)
		1,200,000	참고(현황:사무실) (부속건물)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 급·배수설비, 난방설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정함.

기 호	보정단가(원/㎡)	비 고
2	-	표준단가에 포함

3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

기 호	표준단가	보정단가	재조달원가	비 고
2	1,800,000	-	1,800,000	단독주택 (지하1층~3층)
	1,200,000	-	1,200,000	창고(현황:사무실) (부속건물)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감가수정 및 건물단가 결정

1) 감가수정 방법의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하되 건물의 현상 및 관리상태 등을 고려하였음.

2) 건물단가 결정

기 호	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비 고
2	단독주택	1,800,000	40/50	1,440,000	지하1층~3층
	창고 (현황:사무실)	1,200,000	40/50	960,000	1층 (부속건물)

4. 건물가액 결정

기 호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	건물가액(원)	비 고
2	197.6	1,440,000	284,544,000	지하1층~3층
	50.57	960,000	48,547,200	1층 (부속건물)
합 계	248.17	-	₩333,091,200.-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²) 및 수량	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	271	2,190,000	593,490,000	기호 1)
건 물	197.6	1,440,000	284,544,000	기호 2)
	50.57	960,000	48,547,200	기호 2) 부속건물
(제시외 건 물)	20	-	3,000,000	기호 ㉠
합 계			₩929,581,200.-	-

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

토지·건물 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 금정구 노포동	29-3	대	제1종 일반주거지역	271	271	2,190,000	593,490,000	
2	" [도로명주소] 부산광역시 금정구 체육공원로 399번길 325-6	29-3 위지상	단독주택	철근 콘크리트구조 철근 콘크리트지붕 3층 지하1층 1층 2층 3층	3 56.14 70.46 68	197.6	1,440,000	284,544,000	1,800,000 × 40/50
			부속 창고	철근 콘크리트구조 철근 콘크리트지붕 단층	50.57	50.57	960,000	48,547,200	현황: 사무실 1,200,000 × 40/50
	소 계							₩926,581,200	
	< 제시외건물 >								
㉠	부산광역시 금정구 노포동	29-3 위지상	운실	철재조립식 아크릴지붕 옥상소재	(20)	20	일괄	3,000,000	관찰감가
	소 계							₩3,000,000	
	합 계							₩929,581,200.-	
				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 금정구 노포동 소재 '노포마을' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 시외곽의 주택 및 상가지대로서 농가주택, 각종 근린생활시설, 스포원파크, 공영차고지 및 농경지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 용이하고, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형과 유사한 형상의 토지로서, 자체지반 평탄하게 조성하여 단독주택 등의 부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 왕복 4차선의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 환경정비구역<상수원관리규칙>, 상수원보호구역<수도법>.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물개황도, 사진용지' 참조.

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: 미상임.

-기 타: 없 음.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

-기호 2) 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 3층의 건물로서,
 외 벽 : 노출콘크리트 마감 등,
 내 벽 : 몰탈위 페인팅, 타일 마감 등,
 창 호 : 새시창호 구조임.

-기호 2) 부속건물 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 단층의 건물로서,
 외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감,
 내 벽 : 몰탈위 페인팅, 타일 마감,
 창 호 : 새시창호 구조임.

(2) 이용상태

주택(일부 사무실)으로 이용 중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조.

(5) 공부와의 차이

본건 부속건물은 공부상 '창고'로 되어 있으나, 현황 '사무실'임.

건물 감정평가요항표

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

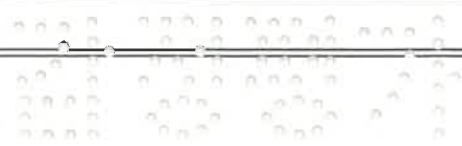
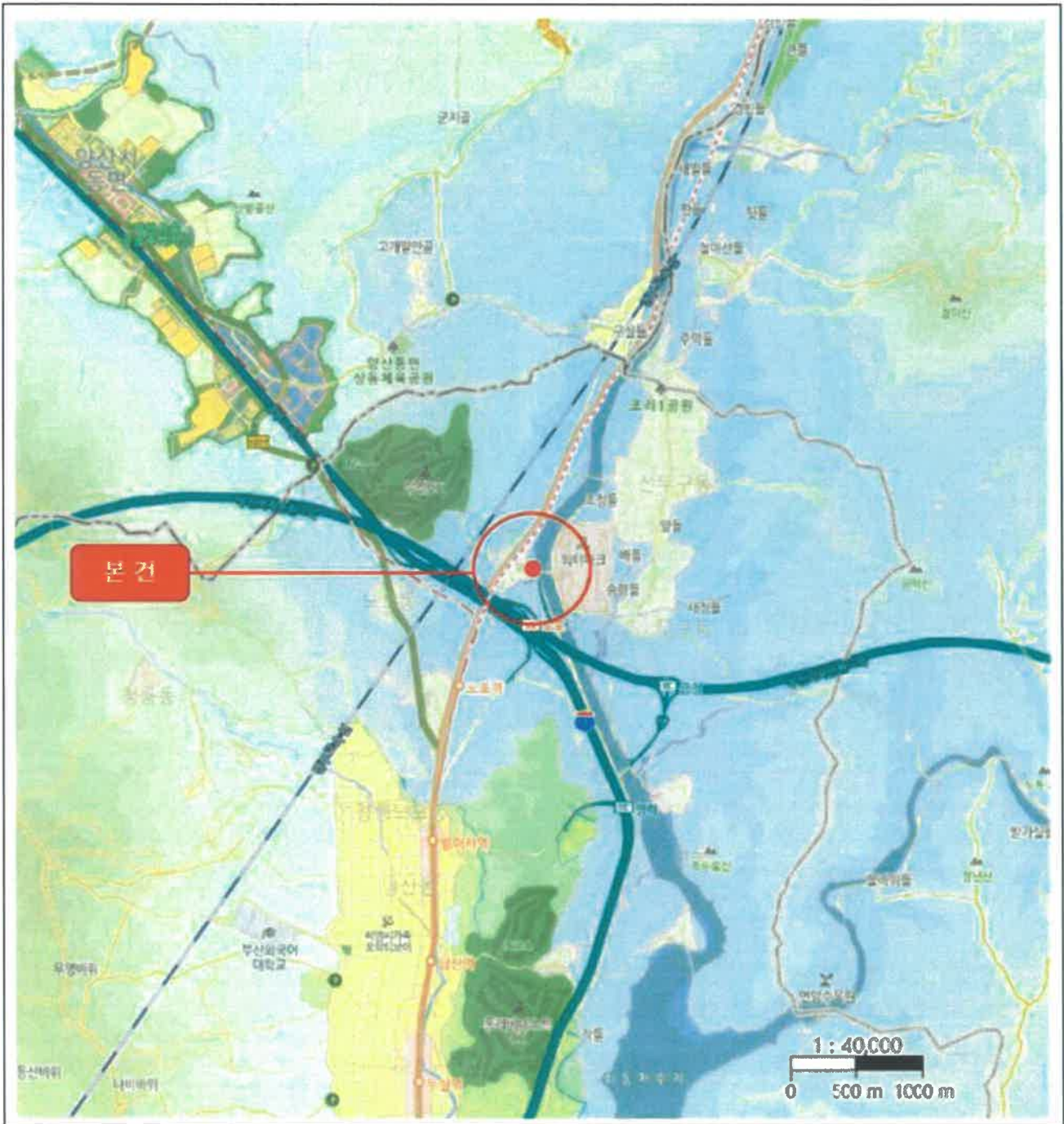
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상임.
- 기 타: 없 음.

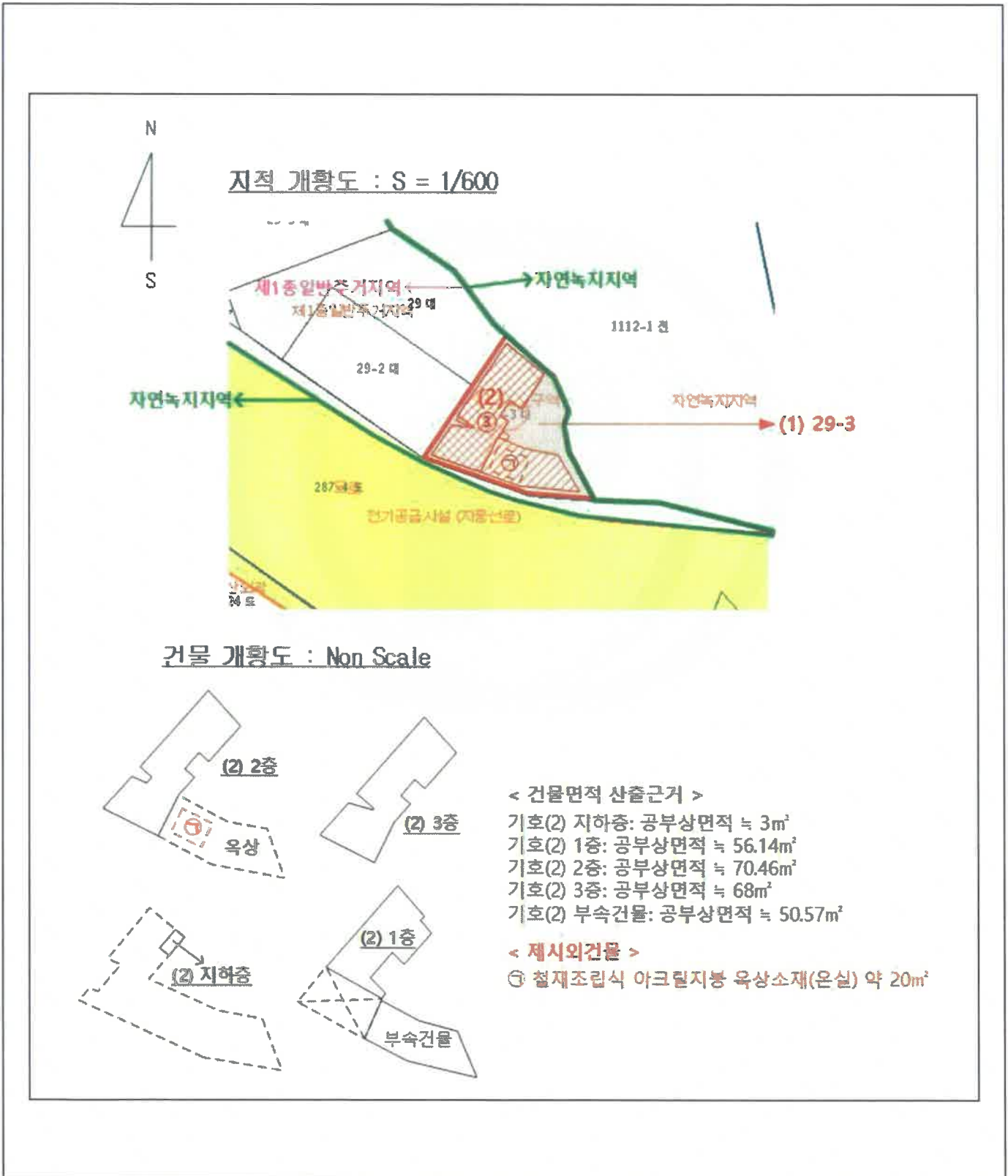
광역 위치도



소재지 부산광역시 금정구 노포동 29-3번지



지적 및 건물개황도



사 진 용 지



본건 주위 환경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 지하 및 필로티



본건 기호 2) 1~3층 전경

사 진 용 지



본건 기호 2) 1~3층 전경



본건 기호 2) 부속건물 (사무실)

사 진 용 지



본건 기호 2) 부속건물 내부 전경



제시외건물 ㉠ 전경

사 진 용 지



제시외건물 ㉠ 온실 내부 전경