

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	김분자 소유물건 (2024타경67100)
감정의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환
평가서번호	RS202412-720-00915



- 본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.
- 본 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 경매목적의 시장가치([]시장가치 외의 가치로 []감정평가조건을 붙여)로 감정평가 한 것으로 감정평가목적, 감정평가조건 등이 달라짐에 따라 감정평가액이 다를 수 있음을 알려 드립니다.



류선감정평가사사무소
RyuSeon Private Appraisal office

TEL (051) 241-8882 FAX (051) 241-8838



(토지, 건물) 감정평가표

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

감정평가사
류병선

류

병

선



감정평가액	일십삼억육천구백오만오천오백원정 (₩1,369,055,500.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환		감정평가목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김분자 (2024타경67100)		감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.08.	2025.01.08.	2025.01.09.	
감 정 평 가 내 용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	328	토지	328	4,010,000	1,315,280,000
	건물	164.76	건물	164.76	-	43,125,500
	제시외건물	(24.3)	제시외건물	24.3	-	4,650,000
	제시외수목	(18주)	제시외수목	18주	일괄	6,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,369,055,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

“별지 참조”

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 동래구 온천동 소재 “온천초등학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 부산지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상부동산의 개요

소재지		부산광역시 동래구 온천동 394-7 [도로명주소: 부산광역시 동래구 우장춘로56번길 19]						
토지	지번	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024개별지가 (원/㎡)
(1)	온천동 394-7	대	328	단독주택	2종일주	소로각지	가장형 평 지	2,119,000
건물	구조	용도		연면적(㎡)	사용승인일자		층 수 (지하/지상)	
(가)	벽돌조 슬래브지붕	주택		164.76	1978.08.28.		지하1층/지상2층	

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 2025.01.08.을 기준시점으로 함.

(2) 실지조사 실시기간

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사(현장조사)를 실시한 날짜는 2025.01.08.임.

II 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

III 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 방법

(1) 감정평가방식

부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

- 1) **원가방식:** 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 2) **비교방식:** 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 3) **수익방식:** 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

(2) 감정평가방법

- 1) **원가법:** 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 2) **공시지가기준법:** 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 감정평가방법임.
- 3) **거래사례비교법:** 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 4) **수익환원법:** 대상물건이 장래 산출한 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 『감정평가 실무기준』 및 감정평가 일반이론에 의거하였음.
- (2) 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- (3) 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항의 대상물건 별로 정한 감정평가방법에 따라 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용하였음.

3. 감정평가에 적용할 주된 감정평가방법의 결정 및 의견

- (1) 본 토지의 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 공시지가기준법으로 평가하여 감정평가액을 결정하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제2항에 따라 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- (2) 본 건물의 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 “원가법”을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 “정액법”을 기준으로 하되, 내용연수가 도래한 건물인바 현상 및 관리상태를 고려하여 관찰감가법을 적용하였으며, 대상물건의 특성 등으로 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 평가방법(원가법)에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

4. 그 밖의 사항

- (1) 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문으로 내부확인이 불가능하여 관련공부 및 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으며, 경매진행 및 응찰시 내부 이용상황 및 관리상태를 재확인하시기 바람.
- (2) 별첨 ‘지적 및 건물개황도’ 및 ‘사진용지’ 와 같이 본건 기호(가)의 부합물 및 종물인 제시외건물(기호 ㉠~㉢)이 소재하며, 구조, 규모 및 이용상황 등으로 미루어 본건 토지의 사용·수익 및 처분 등에 미치는 영향이 미미함.
- (3) 별첨 ‘사진용지’ 와 같이 본건 지상에 정원수인 제시외수목(기호 ㉠~㉢: 18주)이 소재하며, 경매진행 및 응찰시 수목의 수량 및 관리상태 등을 재확인하시기 바람.

IV 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시 기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·그 밖의 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

(2) 대상부동산의 개요

기호	소재지 (동래구)	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024개별지가 (원/㎡)
(1)	온천동 394-7	대	328	단독주택	2종일주	소로각지	가장형 평 지	2,119,000

※2025년 개별공시지가 미공시되어 2024년 개별공시지가 적용하였음.

(3) 비교표준지 선정

(가) 비교표준지 공시지가

(부산광역시 동래구)

(공시기준일: 2024.01.01.)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	온천동 397-39	대	314	단독주택	2종일주	소로각지	가장형 평 지	2,119,000

※2025년 표준지공시지가 미공시되어 2024년 표준지공시지가 적용하였음.

(나) 비교표준지 선정사유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지A를 기호(1)의 비교표준지로 선정함.

(4) 시점수정치의 산정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (주거지역:1.01616)

(가) 지가변동률

- 기간: 2024.01.01.~ 2025.01.08. (지가변동률: 부산광역시 동래구 주거지역)

기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.11.30.	1.422	2024년 1월~11월 지가변동률 누계
2024.11.01 ~ 2024.11.30.	0.147	2024년 11월 지가변동률
누 계 2024.01.01 ~ 2025.01.08.	1.616% (1.01616)	$(1+0.01422) \times (1+0.00147 \times 39/30)$ ≈ 1.01616

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률은 미고시되어 2024년 11월 지가변동률을 연장적용하였음.

(나) 생산자물가상승률 (2015=100)

$$\frac{2024\text{년 } 11\text{월}}{2023\text{년 } 12\text{월}} = \frac{119.11}{117.56} \approx 1.01318(\text{약 } 1.318\% \text{ 상승})$$

(5) 지역요인 비교치의 산정

결정의견	본건은 용도지역이 같은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인이 동일함.
지역요인 비교치	1.000

(6) 개별요인 비교치의 산정

•표준지A:기호(1)

개 별 요 인			격차율	비 고	
조 건	항 목	세 항 목			
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.	
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			인근토지의 이용상황과의 적합성
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스			
	위험 및 혐오시설등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			특별고압선 등과의 거리
특별고압선 등과의 거리					
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	대등함.	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.	
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.	
		기타			
누 계			1.000		

(7) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.07.10.선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 자가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 가격자료

1) 인근 유사물건의 거래사례

[출처: 한국부동산원 KAIS실거래자료, 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (동래구)	토지	토지면적(㎡)	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	총거래액(원)	기준시점
		건물	건물면적(㎡)	이용상황				
①	온천동 345-41, 345-58	대	380	2종일주	세각(가)	3,229,183	1,290,000,000 (건물포함)	2022.07.27
		건물	257.83	단독주택				
	비고	※배분법에 의한 토지단가 산정 건물구조: 벽돌구조 2층 단독주택 257.83㎡ (사용승인일:1987.12.05.) 건물: 244,000(1,000,000×11/45)×257.83 ≒ 62,910,520 토지: (1,290,000,000-62,910,520)÷380 ≒ 3,229,183원/㎡						
②	온천동 345-101, 345-109	대	123	2종일주	세각(가)	3,976,362	510,000,000 (건물포함)	2024.02.17
		건물	98.62	주거기타				
	비고	※배분법에 의한 토지단가 산정 건물구조: 블록구조 2층 주택 및 점포 98.62㎡ (사용승인일:1971.05.28.) 건물: 212,000(850,000×10/40(관찰감가))×98.62 ≒ 20,907,440 토지: (510,000,000-20,907,440)÷123 ≒ 3,976,362원/㎡						
③	온천동 307-5	대	215	2종일주	세각(가)	3,875,979	850,000,000 (건물포함)	2023.11.15
		건물	150.13	단독주택				
	비고	※배분법에 의한 토지단가 산정 건물구조: 벽돌구조 2층 주택 150.13㎡ (사용승인일:1983.02.18.) 건물: 111,000(1,000,000×5/45)×150.13 ≒ 16,664,430 토지: (850,000,000-16,664,430)÷215 ≒ 3,875,979원/㎡						

2) 인근지역 내의 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	소재지 (동래구)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	도로교통	토지단가 (원/㎡)	감정목적	기준시점
1	온천동 393-10	대	394	2종일주 (주거기타)	소로각지	4,160,000	담보	2022.02.10.
2	온천동 397-11	대	155	2종일주 (단독주택)	소로한면	3,810,000	담보	2022.11.04.
3	온천동 397-42	대	160	2종일주 (단독주택)	소로한면	3,800,000	담보	2023.02.23.
4	온천동 394-7 (본건)	대	328	2종일주 (단독주택)	소로각지	3,360,000	법원경매	2019.09.16.

3) 인근 유사토지의 지가수준

용도지역	인근환경	이용상황	도로교통	지가수준(원/㎡)
2종일주	주택지대	주택	소로변	@3,800,000~4,200,000원/㎡ 내외

(다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 있으며 인근지역에 소재하는 비교적 최근의 “평가사례(3)” 을 표준지A의 그 밖의 요인 비교치 산정을 위한 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 산식

(비교사례기준가격) :	평가사례	x	시점수정 (지가변동률)	x	지역요인	x	개별요인
(공시지가기준가격) :	공시지가 x 시점수정(지가변동률)						

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

• 표준지A/평가사례 (3)

구분	소재지 (동래구)	사례단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출가격 (원/㎡)	산정치
		공시지가(원/㎡)						
평가사례3기준 표준지가격	온천동 397-42	3,800,000		1.01582	1.000	1.040	4,014,521	1.864
표준지A 기준시점가격	온천동 397-39	2,119,000		1.01616	-	-	2,153,243	
산정내역	시점수정	부산광역시 동래구 주거지역 지가변동률 (2023.02.23.~2025.01.08.) : 1.01582						
	지역요인	표준지와 평가사례는 인근 지역내에 위치하고 있어 지역요인이 대등함. (1.000)						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.00		1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.040	
표준지는 비교사례대비 획지조건(접면도로상태 등)에서 우세함.								

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	상기 평가사례를 기준으로 산정하였으며, 인근지역 지가수준, 거래사례와 공시지가와의 격차율 및 평가전례, 평가목적 등을 종합적으로 검토한 격차율의 범위 내에서 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.	
그 밖의 요인 보정치	표준지A	1.86

(7) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그밖의요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	2,119,000	1.01616	1.000	1.000	1.86	4,005,032	4,010,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

(2) 비교거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례 ③” 을 기호(1)의 비교거래사례로 선정하였음.

[출처: 등기사항전부증명서]

거래 사례 ③	소재지	부산광역시 동래구 온천동 307-5				
	구 분	용도지역	지목	계약면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가액(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	대	215	1,600,000(2023년)	850,000,000
건 물	주택		150.13	1983.02.18.	2023.11.15.	
토지특성	용도지역		이용상황	형상지세	도로교통	
	2종일주		단독주택	정방형 평지	세각(가)	
토지단가	※배분법에 의한 토지단가 산정 건물구조: 벽돌구조 2층 주택 150.13㎡ 건물: $111,000(1,000,000 \times 5/45) \times 150.13 \approx 16,664,430$ 토지: $(850,000,000 - 16,664,430) \div 215 \approx 3,875,979\text{원}/\text{㎡}$					

(3) 사정보정치의 산정

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 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

(4) 시점수정치의 산정

(지가변동률: 부산광역시 동래구 주거지역)

기호	기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
사례③/ 기호(1)	2023.11.15. ~ 2025.01.08.	1.604% (1.01604)	2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.030 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.004 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.422 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.147 $(1 - 0.00030 \times 16/30) \times (1 + 0.00004) \times (1 + 0.01422) \times (1 + 0.00147 \times 39/30) \approx 1.01604$

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률은 미고시되어 2024년 11월 지가변동률을 연장적용하였음.

(5) 지역요인 비교치의 산정

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

(6) 개별요인 비교치의 산정

•사례③:기호(1)

개 별 요 인			격차율	비 고		
조 건	항 목	세 항 목				
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.05	본건은 사례대비 가로의 폭 등 가로조건에서 우세함.		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.		
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.		
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등				
	인근환경	인근토지의 이용상황			1.00	대등함.
		인근토지의 이용상황과의 적합성				
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스				
	위험 및 혐오시설등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			1.00	대등함.
특별고압선 등과의 거리						
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	대등함.		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지				
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지				
행정조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.		
		기타규제 (입체이용제한 등)				
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.		
		기타				
누 계			1.050			

(7) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

산식 = 사례토지단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	3,875,919	1.000	1.01604	1.000	1.050	4,134,993	4,130,000

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

(1) 각 방법에 의한 시산가액(試算價額)

평가방법	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	토지가액(원)
공시지가기준법	4,010,000	328	1,315,280,000
거래사례비교법	4,130,000	328	1,354,640,000

(2) 시산가액의 합리성 검토

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 대상물건의 시산가액의 검토 결과, 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

(3) 토지의 감정평가액 결정

기호	구분	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	토지	4,010,000	328	1,315,280,000	
합 계				₩1,315,280,000.-	

V 건물가액의 산출근거

1. 원가법에 의한 건물가액

(1) 평가개요

본 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법”을 적용하였음.

(2) 건물의 개요

기호	구 조		연면적(㎡)		공부상 용도	사용승인일
			공부	사정		
(가)	벽돌조 슬래브지붕 지하1층 지상2층		164.76	164.76	주택	1978.08.28.
설비 현황	난방시설	위생 및 급배수설비	소화전설비	화재탐지 및 경보설비	승강기설비	기타설비
	○	○	-	-	-	-

(3) 재조달원가의 산정

1) 건물신축단가표

[출처: 한국부동산연구원 발행 2023년 건물신축단가표]

분류번호	구 조	용 도	급 수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-2-5	조적조(시멘트벽돌), 슬래브지붕	일반주택	4	1,497,000	45 (40~50)

2) 재조달원가 결정

상기 건물신축단가표상의 표준단가를 기준으로 본건의 구조, 사용자재, 시공정도, 관리상태 등을 종합참작하고 부대설비 등을 보정하여 본건 재조달원가를 상기로 결정하였음.

재조달원가(원/㎡)				
표준단가(원/㎡)				부대설비(보정단가)(원/㎡)
기호(가)	주택	1~2층	1,200,000	표준단가(기본설비 및 난방설비 등)에 포함
		지하	720,000	

(4) 감가수정

감가수정이라 함은 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, 감가수정 방법에는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 규정에 의한 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는바, 감가수정은 경제적 내용연수가 도래하였는바 현상 및 관리상태 등을 고려한 관찰감가법을 적용하였음.

기호	기준시점	사용승인일	(총) 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존연수	잔존가치율
(가)	2025.01.08.	1978.08.28.	45	46	35	10	10/45

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수 = [(총)내용연수-유효경과연수]/(총)내용연수

(5) 원가법에 의한 건물가액의 결정

기호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	건물가액(원)
(가)	1~2층	1,200,000	10/45	266,000	158.15	42,067,900
	지하	720,000	10/45	160,000	6.61	1,057,600
	합 계					164.76

VI 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정

기호	구분	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	토지	4,010,000	328	1,315,280,000	
(가)	건물	-	164.76	43,125,500	※관찰감가
㉠~㉢	제시외건물	-	24.3	4,650,000	※관찰감가
㉣~㉤	제시외수목	일괄	18주	6,000,000	
합 계				₩1,369,055,500.-	

2. 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 본문 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 원가법에 의한 건물의 평가액은 대상물건의 특성 등으로 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 평가방법(원가법)에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

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 동래구 온천동	394-7	대	제2종 일반주거지역	328	328	4,010,000	1,315,280,000	
(가)	부산광역시 동래구 온천동 [도로명주소] 부산광역시 동래구 우장춘로56번길 19	394-7 위 지상	주택	조표61765내 조표제61765호 벽돌조 슬래브지붕 지하실부 2층 1층 2층 지하실	113.52	158.15	266,000	42,067,900	관찰감가 1,200,000 × 10/45
					6.61	6.61	160,000	1,057,600	관찰감가 700,000 × 10/45
소 계								₩1,358,405,500	
㉠	[제시외건물] 부산광역시 동래구 온천동	394-7 위 지상	주택일부	조적조 슬래브지붕 2층소재	(9.0)	9.0	266,000	2,394,000	관찰감가 1,200,000 × 10/45
㉡	동 소	394-7 위 지상	주택일부	샷시조 슬래브지붕 2층소재	(3.3)	3.3	200,000	660,000	관찰감가 900,000 × 10/45
㉢	동 소	394-7 위 지상	차고	조적조 슬래브지붕 단층	(12.0)	12.0	133,000	1,596,000	관찰감가 600,000 × 10/45
소 계								₩4,650,000	

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	
	[제시외수목]								
㉔	부산광역시 동래구 은천동	394-7 위 지상	향나무		6주	18주	일괄	6,000,000	
㉕	동 소	394-7 위 지상	단풍나무		1주				
㉖	동 소	394-7 위 지상	비파나무		2주				
㉗	동 소	394-7 위 지상	사철나무		3주				
㉘	동 소	394-7 위 지상	소나무		1주				
㉙	동 소	394-7 위 지상	감나무		1주				
㉚	동 소	394-7 위 지상	동근향나무		3주				
㉛	동 소	394-7 위 지상	동백나무		1주				
	소 계							₩6,000,000	
	합 계							₩1,369,055,500.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 형태 및 이용상황
(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 동래구 온천동 소재 “온천초등학교” 북서측 인근에 소재하며, 부근은 공동주택, 고급주택, 단독주택, 각급 학교 및 근린생활시설 등이 형성되어 있는 주택지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 인접지와 등고평탄하게 조성된 가장형 토지로서, 단독주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 노폭 약 6미터 및 남서측으로 노폭 약 8미터 도로에 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2017-01-04), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-11-10)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 정원수인 제시외수목(기호㉔~㉕)이 식재되어 있음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상황 |
| (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: 미 상 임.
- 2) 기 타: 없 음.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(가): 벽돌조 슬래브지붕 지하실부 2층 건물(사용승인일: 1978.08.28.)로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 및 화강석붙임 마감 등.

내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등(추정).

창호 : 샷시창 구조임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 ‘지적 및 건물개황도’ 및 ‘사진용지’ 와 같이 제시외건물(기호 ㉠~㉡)이 소재하며, 구조, 규모 및 이용상황 등으로 미루어 본건 토지의 사용·수익 및 처분 등에 미치는 영향이 미미함.

(5) 공부와의 차이

공부상 “슬래브지붕” 이나 현황 “슬래브위 기와지붕” 임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

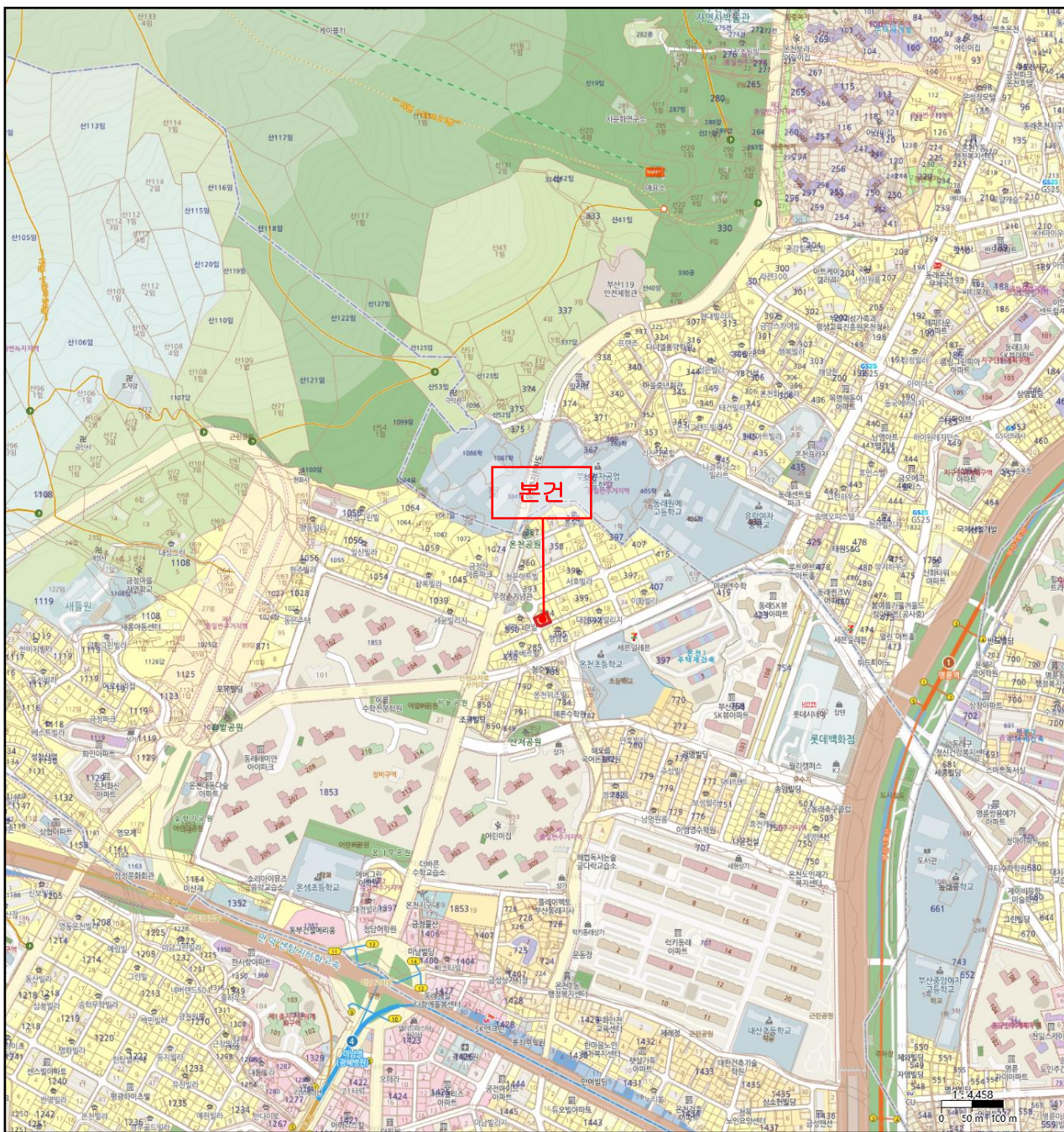
1) 임대 관계: 미 상 임.

2) 기 타: 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문으로 내부확인이 불가능하여 관련공부 및 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으며, 경매진행 및 응찰시 내부 이용상황 및 관리상태를 재확인하시기 바람.

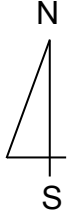
광역위치도



소재지	부산광역시 동래구 온천동 394-7
-----	---------------------



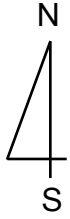
위 치 도



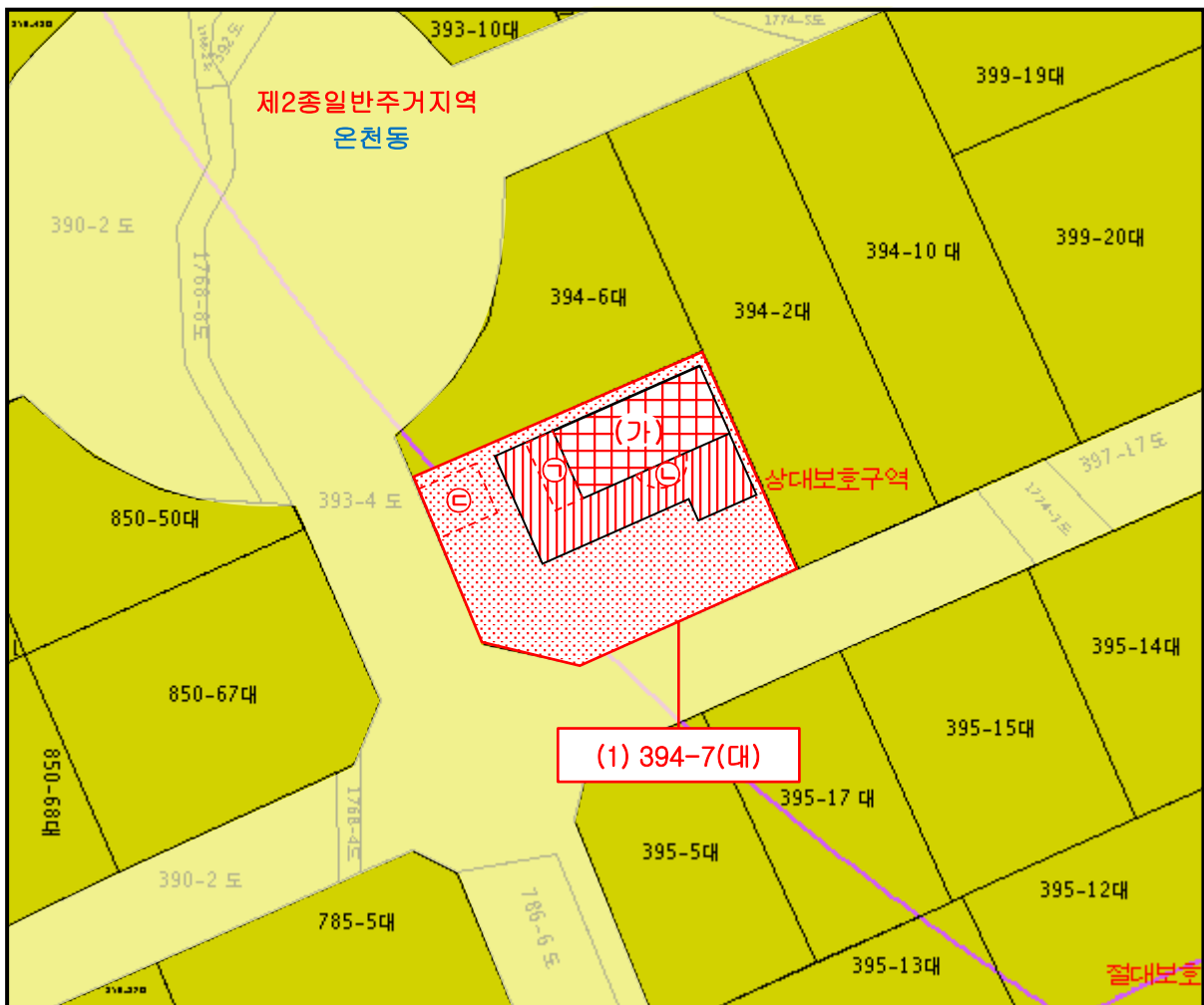
소재지 부산광역시 동래구 온천동 394-7



지 적 및 건물 개 황 도

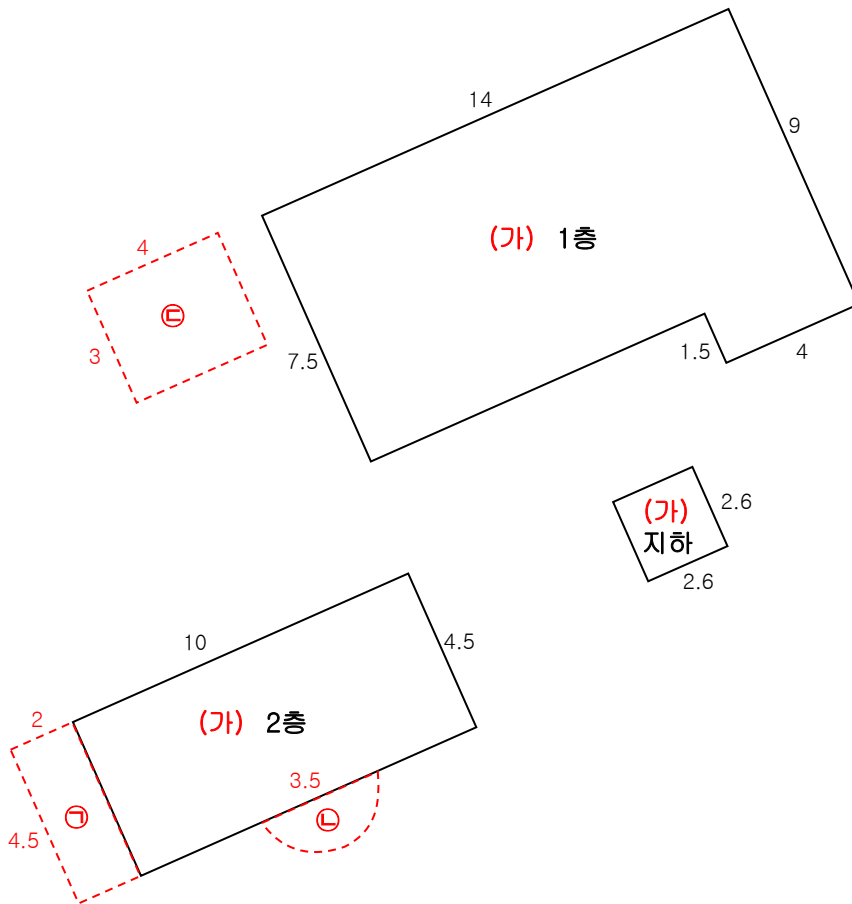


S: 1/500



건 물 개 황 도

(None Scale)



[건물면적산출근거]

(가) 벽돌조 슬래브지붕 지하실부 2층 주택

1층: $(14 \times 7.5) + (4 \times 1.5) \approx 111\text{m}^2$

2층: $10 \times 4.5 \approx 45\text{m}^2$

지하: $2.6 \times 2.6 \approx 6.76\text{m}^2$

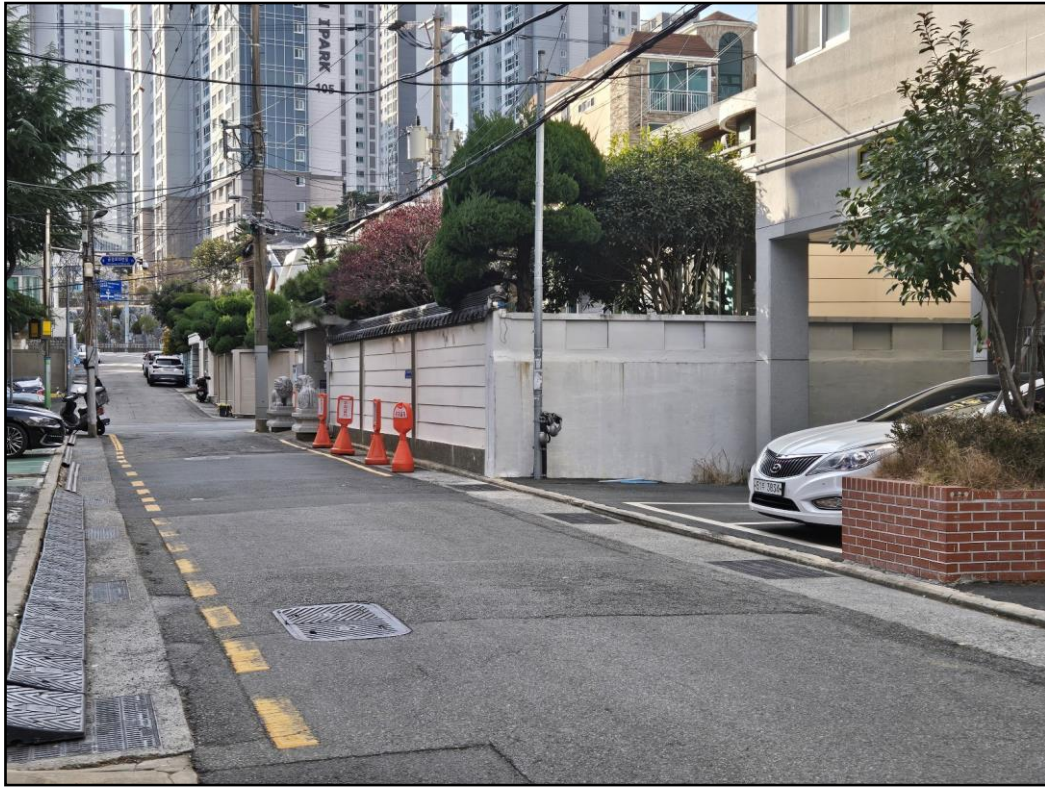
[제시외건물]

㉠ 조적조 슬래브지붕 2층소재 주택일부 약 9.0m^2

㉡ 샷시조 슬래브지붕 2층소재 주택일부 약 3.3m^2

㉢ 조적조 슬래브지붕 단층 차고 약 12.0m^2

사 진 용 지



[본건 및 주변 전경 (북동 → 남서)]



[본건 및 주변전경 (남서 → 북동)]

사 진 용 지



[본건 전경 (남동 → 북서)]



[본건 전경 (남동 → 북서)]

사 진 용 지



[제시외건물㉠,㉡]



[제시외건물㉢]