

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김남수 소유물건(2025타경21330)

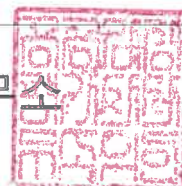
의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 이덕환

감정평가서번호: P250207-301



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: 김남수 소유물건(2025 타경 21330)

본 건 전 경



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
 최태학





감정평가액	사억오천오백일십만일천일백원정 (₩455,101,100.-)		
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환	감정평가 목적	법원경매
제출처	부산지방법원 경매1계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	김남수 (2025타경21330)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.02.12	2025.01.10 ~ 2025.01.12 2025.01.12

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토지		151.1	토지	151.1	2,740,000	414,014,000
건물		158.24	건물	158.24	240,000	37,977,600
제시외건물		32.1	제시외건물	32.1	-	3,109,500
합 계						₩455,101,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 부산진구 연지동 소재 "부산시민공원" 북측 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 2025년 02월 12일자입니다.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 02월 10일자로, 가격조사 완료일은 2025년 02월 12일자이며, 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 제시외건물 ㉠~㉣은 기호 1) 건물 1층 및 2층 옥상에 소재(후첨 "지적 및 건물 개황도, 사진용지" 참조)하며, 구조 및 규모, 이용상태 등으로 보아 토지에 미치는 영향이 없을 것으로 판단되는 부합물 및 종물로서 구조 사용자재, 시공정도 및 상태 등을 종합참작하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였으며, 면적은 대략적인 실측면적으로 사정·평가하였습니다.
- 3) 본건 건물은 현장 조사시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 일부 내부 확인이 곤란하여 공부 및 외부관찰 등에 의해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.
- 4) 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 방식으로, 거래가 빈번한 토지 등의 일반적인 평가에서 사용되고 있음.

나. 원가방식

기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 방식으로, 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 방식으로, 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 부산진구 연지동 37-22

토 지	기호	지 목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 세 지	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
	2	대	151.1	단독 주택	3종 일주	세로(불)	가장형 평 지	1,197,000
합 계			151.1	-				
건 물	기호	구 조	면적 (㎡)	용 도	층 수	사용승인일자 (증축일자)		
	1	세멘벽돌조 스라브지붕	158.24	주택	지상2층	1988.04.01		
	합 계			158.24	-			
(제시외 건 물)	기호	구 조	면적 (㎡)	용 도	층 수	사용승인일자 (증축일자)		
	㉠	목조 선라이트 및 스레트지붕	11.1	창고	지상1층	미상		
	㉡	블록조 스라브지붕	16	주택	지상2층 옥상	미상		
	㉢	블록조 스라브지붕	5	물탱크실	지상2층 옥상	미상		
	합 계			32.1	-			

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 부산진구】

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

기호	일련 번호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	26230-1165	연지동 37-5	대	145.1	단독주택	3종일주	소로한면	자루형 평 지	1,278,000
#B	26230-1166	연지동 37-36	대	136.2	단독주택	3종일주	소로한면	가장형 평 지	2,004,000

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) 지가변동률

【부산광역시 부산진구 주거지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.12.01 ~ 2024.12.31	0.086	2024년도 12월분
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.02.12)	0.119	$(1 + 0.00086 \times 43/31) \approx 1.00119$

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.
 ※ 2025년 01월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 12월 지가변동률을 연장 적용함.

2) 생산자물가상승률 (한국은행)

$$\frac{2024\text{년 } 12\text{월 생산자물가지수}}{2024\text{년 } 12\text{월 생산자물가지수}} = \frac{119.51}{119.51} = 1.00000$$

3) 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 일반적인 재화의 가격동향을 나타낸 자료로서 해당 지역의 지가변동 추이를 적정하게 반영하지 못한 것으로 판단되어 국토교통부에서 고시한 지가변동률을 시점수정치로 결정함. (1.00119)

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 2) 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	0.85	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태 등 가로조건에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지는 접근조건에서 상호 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 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	1.16	본건은 비교표준지 대비 형상 등 획지조건에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	본건과 비교표준지는 행정적조건에서 상호 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건과 비교표준지는 기타조건에서 상호 대등함.
누 계			0.986	-

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 부산진구】

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	가격시점	평가목적 (사업명)
#1	연지동 37-*	대	110.9	3종일주	단독주택	3,420,000	2024.12.01	경매
#2	연지동 37-1*	대	363.6	3종일주	단독주택	4,690,000	2022.06.22	담보
#3	연지동 38-4*	대	182.3	3종일주	단독주택	4,800,000	2024.10.23	담보

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례

【부산광역시 부산진구】

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
㉠	연지동 40-*	대	160.3	3종일주	445,000,000	2,776,044	2025.01.02	토지, 건물
	의견	▶ 건물개요 : 보록구조 / 단독주택 / 사용승인일: 1971.12.28 / 면적: 56.03㎡ ▶ 건물가격 : 사례는 토지, 건물 일괄 사례이나, 내용연수 경과되어 건물가격 별도 고려치 않음.						
㉡	연지동 46-1*	대	64.1	3종일주	220,000,000	3,432,137	2023.12.21	토지, 건물
	의견	▶ 건물개요 : 보록구조 / 단독주택 / 사용승인일: 1973.01.15 / 면적: 17.52㎡ ▶ 건물가격 : 사례는 토지, 건물 일괄 사례이나, 내용연수 경과되어 건물가격 별도 고려치 않음.						
㉢	연지동 45-1*	대	178.2	3종일주	665,000,000	3,731,762	2024.07.12	토지, 건물
	의견	▶ 건물개요 : 보록구조 / 단독주택 / 사용승인일: 1975.11.11 / 면적: 148.75㎡ ▶ 건물가격 : 사례는 토지, 건물 일괄 사례이나, 내용연수 경과되어 건물가격 별도 고려치 않음.						

※ 토지단가 = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적

※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.

※ 자료출처(실거래) : 감정평가정보체계(한국부동산원).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적 이용	접면도로 등	시세수준 (원/m ²)	비고
제3종 일반주거지역	주택 및 상가혼용지대	단독주택	소로한면	@3,500,000 ~ @4,500,000/m ² 내외	실거래가자료 및 현장조사 등

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

(2) 사례 선정

선정 사례	거래사례 ㉠
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(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/㎡)						
거래사례 ㉠	2,776,044	1.00	1.00117	1.00	1.000	2,779,292	2.172
#A	1,278,000	—	1.00119	—	—	1,279,521	
사정보정	정상적인 사례로 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【부산광역시 부산진구 주거지역】 2025.01.02 ~ 2025.02.12 : 1.00117						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근 지역에 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
비교표준지와 거래사례는 상호 대등함.							

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	2.17
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 117% 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	1,278,000	1.00119	1.00	0.986	2.17	2,737,688	2,740,000

※ 토지단가는 천원 단위에서 사사오입 하였음.

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
2	151.1	2,740,000	414,014,000	-
합계	151.1	-	₩414,014,000.-	-

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
㉞	연지동 46-1*	대	64.1	3종일주	220,000,000	3,432,137	2023.12.21	토지, 건물
	의견	▶ 건물개요 : 보록구조 / 단독주택 / 사용승인일: 1973.01.15 / 면적: 17.52㎡ ▶ 건물가격 : 사례는 토지, 건물 일괄 사례이나, 내용연수 경과되어 건물가격 별도 고려치 않음.						

※ 토지단가 = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적

※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.

※ 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 ㉞】 를 비교사례로 선정함.
------------------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

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

4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
부산광역시 부산진구 주거지역	2023.12.21 ~ 2025.02.12	1.079	1.01079

5. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
2	0.96	0.95	0.90	1.00	1.00	1.00	0.821
본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(상가와의 접근성 등) 및 환경조건(인근환경 등)에서 열세함.							

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	3,432,137	1.00	1.01079	1.00	0.821	2,848,188	2,850,000

※ 토지단가는 천원 단위에서 사사오입 하였음.

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
2	151.1	2,850,000	430,635,000	-
합계	151.1	-	₩430,635,000.-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
2	414,014,000	430,635,000	-

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.

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
2	151.1	2,740,000	414,014,000	-
합계	151.1	-	₩414,014,000.-	-

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(한국부동산원)

【2024. 7. 1. 기준】

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌)/ 슬래브위시멘트기와잇기	3	1,855,000	45 (40~50)
		조적조(시멘트벽돌)/ 슬래브지붕	4	1,569,000	45 (40~50)
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록)/ 슬래브지붕	5	1,185,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(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.

기 호	구 조	표준단가(원/㎡)	비 고
1	시멘트벽돌조 스라브지붕	1,200,000	주택 (1~2층)

2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 위생설비, 급배수설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정함.

기 호	보정단가(원/㎡)	비 고
1	-	표준단가에 포함

3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

기 호	표준단가	보정단가	재조달원가	비 고
1	1,200,000	-	1,200,000	주택 (1~2층)

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 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

2) 잔존 내용연수 결정

기 호	사용승인일자 (증축일자)	총 내용연수	경과연수	잔존 내용연수	비 고
1	1988.04.01	45	36	9	주택

3) 건물단가 결정

기 호	용 도	제조달원가 (원/㎡)	잔존 연수	내용 연수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	주택	1,200,000	9	45	240,000	240,000

4. 건물가액 결정

기 호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	건물가액(원)	비 고
1	158.24	240,000	37,977,600	-
합 계	158.24	-	₩37,977,600.-	-

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	151.1	2,740,000	414,014,000	기호 2
건 물	158.24	240,000	37,977,600	기호 1
(제시외 건 물)	32.1	-	3,109,500	기호 ㉠~㉡ (관찰감가)
합 계			₩455,101,100.-	-

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	
2	부산광역시 부산진구 연지동	37-22	대	제3종 일반주거지역	151.1	151.1	2,740,000	414,014,000	
1	" [도로명주소] 부산광역시 부산진구 성지로14번길 45-1	37-22 위지상	주택	조표88-173내 조표제88-173호 시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층					
				1층	81.96	158.24	240,000	37,977,600	1,200,000 × 9/45
				2층	76.28				
	소 계							₩451,991,600	
	<제시외건물>								
㉠	부산광역시 부산진구 연지동	37-22 위지상	(참고)	목조 선라이트 및 스레트지붕 1층소재	(11.1)	11.1	45,000	499,500	관찰감가 150,000 × 9/30
㉡	"	37-22 위지상	(주택)	블록조 스라브지붕 2층 위 옥상소재	(16)	16	135,000	2,160,000	관찰감가 600,000 × 9/40
㉢	"	37-22 위지상	(물탱크실)	블록조 스라브지붕 2층 위 옥상소재	(5)	5	90,000	450,000	관찰감가 400,000 × 9/40
	소 계							₩3,109,500	

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	
	합 계			이	하	여	백	₩455,101,100.-	



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 부산진구 연지동 소재 '부산시민공원' 북측 인근 후면 주택지대에 위치하며, 주위는 공동주택 및 단독주택 등으로 형성된 주택지대임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반 교통사정 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

인근지와 등고평탄한 장방형 토지로서, 2층건 단독주택 부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 로폭 약 1.5m 내외의 포장도로와 접하며 남측 인근에 약 8m 내외의 포장도로에서 진입함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역(2024-02-07), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

—

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 1) 세멘벽돌조 스라브지붕 2층의 건물로서,
 외벽 : 적벽돌 치장 및 율탈위 페인팅 마감 등,
 창호 : 샷시창의 구조임.

(2) 이용상태

주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외건물 ㉠~㉣이 소재하나 구조 및 규모, 이용상태 등으로 보아 본건의 사용·수익·처분 등에 미치는 영향이 없을 것으로 판단됨.

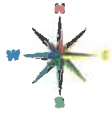
(5) 공부와의 차이

—.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상임.
- 기 타: 없 음.

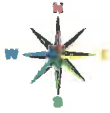
광역위치도



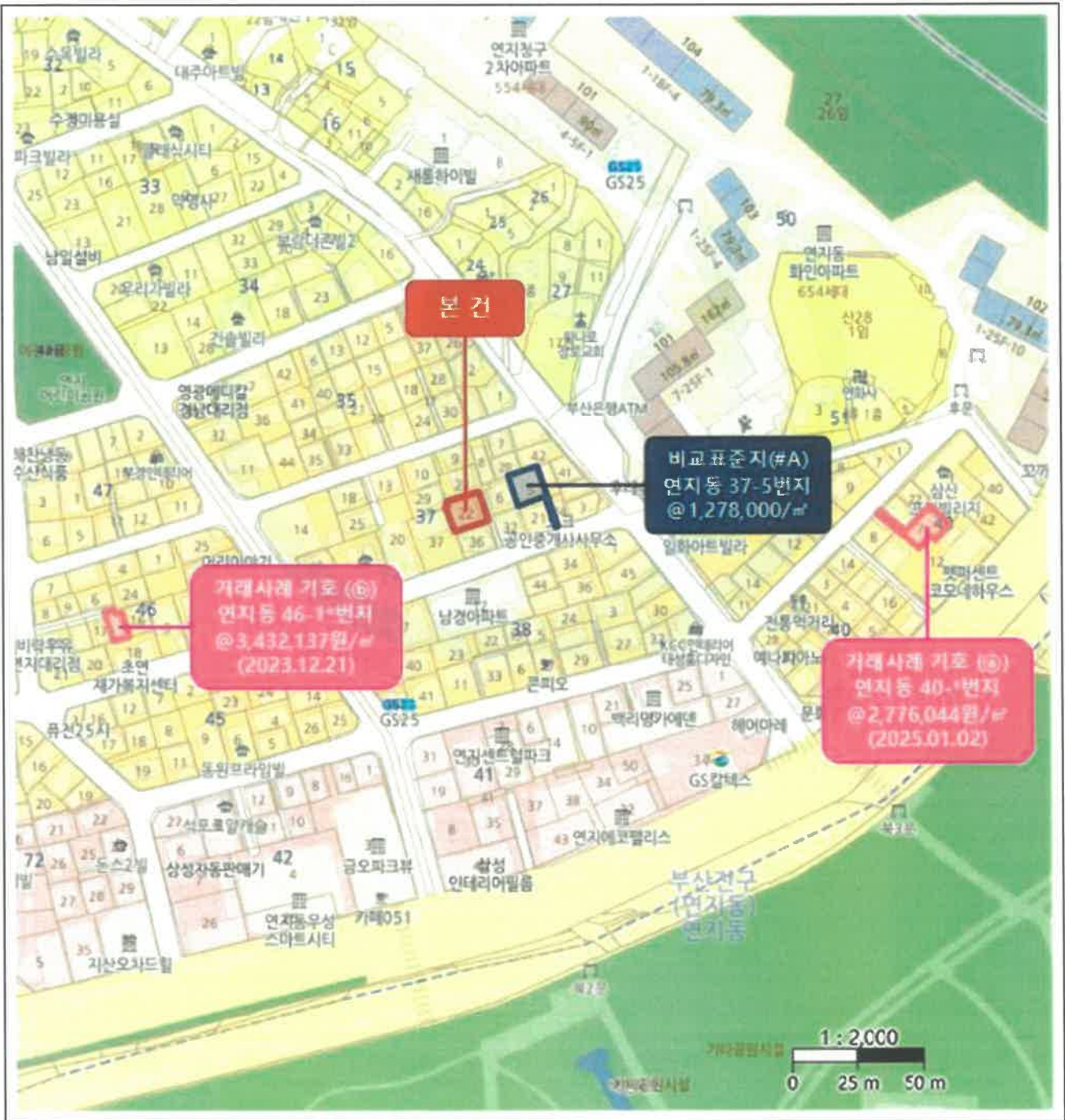
소재지 부산광역시 부산진구 연지동 37-22번지



상세위치도



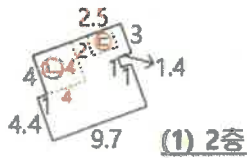
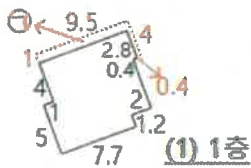
소재지 부산광역시 부산진구 연지동 37-22번지



지적 및 건물개황도



건물 개황도 : S = 1/600



< 건물면적 산출근거 >

기호(1) 1층: 공부상면적 ≈ 81.96㎡
 기호(1) 2층: 공부상면적 ≈ 76.28㎡

< 제시외건물 >

- ㉠ 목조 선라이트 및 스프레트지붕 1층소재(창고) 약 11.1㎡
- ㉡ 불특조 스라브지붕 2층 위 옥상소재(주택) 약 16㎡
- ㉢ 불특조 스라브지붕 2층 위 옥상소재(물탱크실) 약 5㎡

사 진 용 지



본건 주위 환경



본건 전경

사 진 용 지

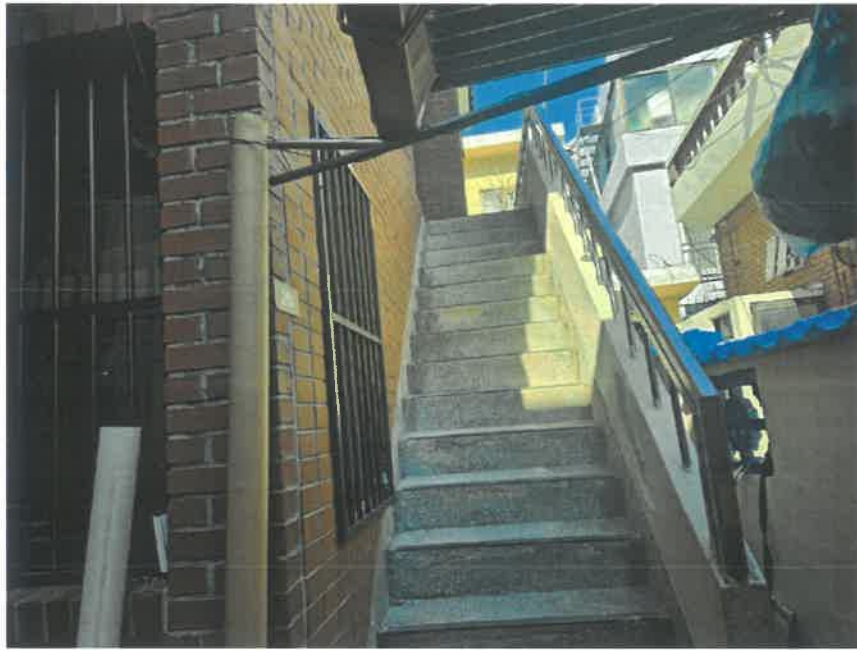


본건 전경

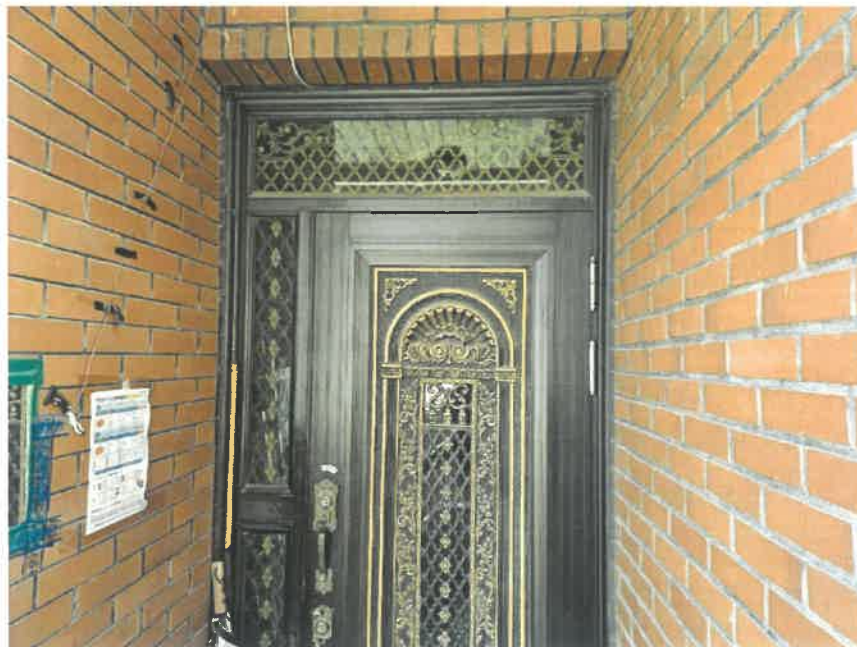


본건 전경

사 진 용 지

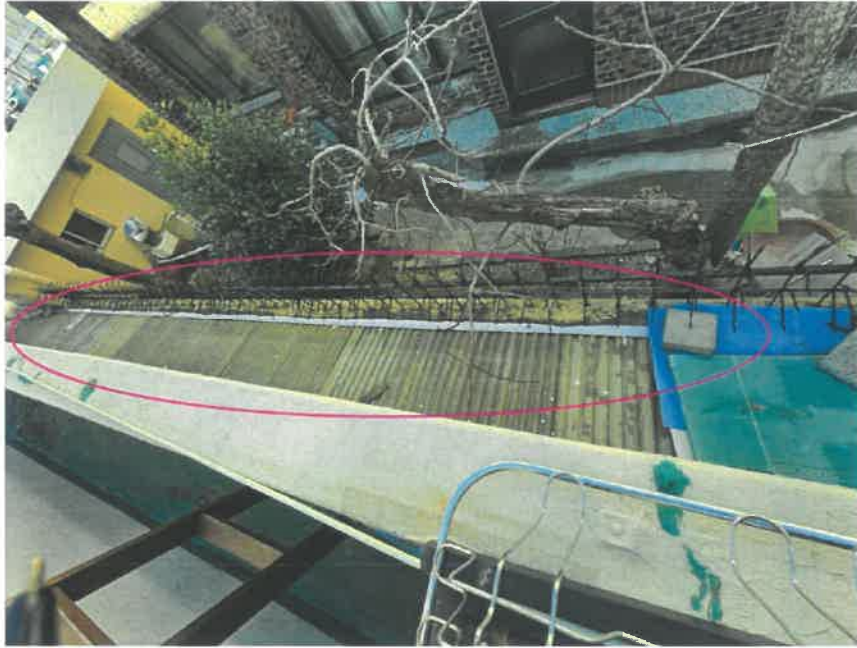


본건 1층 계단



본건 2층 현관문

사 진 용 지



제시외건물 ㉠



제시외건물 ㉡

사 진 용 지



제시외건물 ㉔