

감정평가서

APPRAISAL REPORT

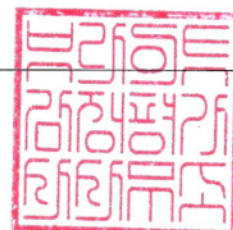
건명: 길호목 소유물건(2024타경60451)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 권혁민

감정평가서번호: BR20240809-1056

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.

브라이트감정평가사사무소



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김상준

김 상 준



감정평가액	칠억육천일백일만구천구백이십원정 (₩761,019,920.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 권혁민	감정평가 목적	법원경매			
제출처	부산지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	길호목 (2024타경60451)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.08.11	2024.08.09 ~ 2024.08.11	2024.08.11		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(부동산)감정평가표

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	308	토지	308	-	729,960,000
	건물	131.96	건물	131.96	-	29,295,120
	제시외건물	(10.70)	제시외건물	10.70	-	1,764,800
	제시외건물	73.56	제시외건물	73.56	-	감정평가 외
	제시외건물	(36)	제시외건물	(36)	-	감정평가 외
		이	하	여	백	
	합 계					₩761,019,920

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 명장동	272-7	대	제2종일반 주거지역	308	308	2,370,000	729,960,000	제시외 건물 등으로 인하여 영향 받는 가격 : 606,246,000
2	부산광역시 동래구 명장동 [도로명주소] 부산광역시 동래구 복천로 109	272-7 지상	단독주택	시멘트벽돌조 슬라브지붕 2층 1층 2층	66.44	131.96	222,000	29,295,120	1,000,000 x 10/45
	소 계							₩759,255,120	

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	
	(제시의 건물)								
㉠	부산광역시 동래구 명장동	272-7 지상	다용도실	벽체이용 판넬지붕	(5.2)	5.2	144,000	748,800	관찰감가 650,000 x 10/45
㉡	동 소	272-7 지상	창고	판넬조 판넬지붕	(4)	4	200,000	800,000	관찰감가 300,000 x 10/15
㉢	동 소	272-7 지상	화장실	벽체이용 기타지붕	(1.5)	1.5	144,000	216,000	관찰감가 650,000 x 10/45
㉣	동 소	272-7 지상	단독주택	블럭조 슬라브지붕	73.56	73.56	-	감정평가 외	
㉤	동 소	272-7 지상	비막이	경량철골조 판넬지붕	(6.5)	6.5	-	감정평가 외	
㉥	동 소	272-7 지상	비막이	경량철골조 판넬지붕	(6)	6	-	감정평가 외	
㉦	동 소	272-7 지상	창고	벽체이용 함석지붕	(6)	6	-	감정평가 외	
㉧	동 소	272-7 지상	화장실	블럭조 기타지붕	(2.7)	2.7	-	감정평가 외	건축물대장상 위반건축물
㉨	동 소	272-7 지상	산신각	이동식컨테이너	(14)	14	-	감정평가 외	건축물대장상 위반건축물
㉩	동 소	272-7 지상	계단	목조	(0.8)	0.8	-	감정평가 외	건축물대장상 위반건축물
	소 계 합 계							₩1,764,800 ₩761,019,920.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 동래구 명장동 “명장초등학교” 남서측 인근에 소재하는 토지, 건물에 대하여 “부산지방법원”에서 의뢰된 강제경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가 하였음. 여기서 시장가치란 대상물건이 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 가액(價額)을 말합니다.

4. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 기준시점은 가격조사 완료일자인 2024년 08월 11일입니다.

5. 감정평가조건

감정평가조건이란 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건으로서, 본건 감정평가는 별도의 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가방식

- 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.

나. 본건 토지의 적용 감정평가방법

1) 공시지가기준법

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 함. 여기서 공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하며 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

2) 거래사례비교법

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 대상토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 하나 이상의 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 바, 본건 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법과 다른 방식으로 분류되는 거래사례비교법을 적용함. 여기서 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

3) 본건 토지의 감정평가액 결정방법

본건 토지는 상기 공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후 적정성을 검토하여 토지단가를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건 건물의 적용 감정평가방법

1) 원가법

『감정평가에 관한 규칙』 제15조 제1항에 따라 건물을 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 함. 여기서 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2) 본건 건물의 감정평가액 결정방법

- ① 비교방식에 의한 거래사례비교법의 경우, 유사한 사례의 선택, 토지와 건물의 일괄 거래되는 시장현실에서의 토지와 건물의 가격배분 문제 등으로 정확한 건물가격의 추정이 어렵고, 수익환원법의 경우 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치가 산출이 난해하고, 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용의 한계가 있음.
- ② 따라서, 본 건물의 평가는 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상, 관리상태, 유용성 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였습니다.
- 2) 본건 평가 시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 *처리 하였습니다.
- 3) 본건은 경매목적 이외의 다른 목적을 위한 감정가격으로 사용할 수 없으니 참고하시기 바랍니다.
- 4) 본건 토지(1)는 당초 명장동 272-7번지 대 174㎡와 명장동 272-8번지 대 134㎡가 각각 존재하다가 2013.10.08.(토지대장상 합병일자)에 합병되어 (등기사항전부증명서 상에는 2013.10.23. 합병접수)명장동 272-7번지 대308㎡가 되었습니다.
- 5) 건물은 당초 명장동 272-7번지상(대174㎡)에 단독주택 블록조 73.56㎡가 소재하였고 명장동 272-8번지(대134㎡)상에 주택(등기사항전부증명서상 다세대주택으로 등재됨) 시멘트벽돌조 1층 66.44㎡, 2층 65.52㎡ 합 131.96㎡가 소재하였습니다. 그러다가 토지는 합병되어 명장동 272-7번지에 위 건물이 각각 소재하게 되었으나 명장동 272-8번지 상에 소재하는 건물은 등기사항전부증명서상 지번이 변경되지 않고 종전대로 명장동272-8번지로 되어있으며
- 6) 본건 건물(2) 감정평가는 당초 272-8번지 상에 있던 주택(총 131.96㎡)이 평가대상이며 ㉠,㉡,㉢과 같이 종물 및 부합물이 소재합니다.
- 7) 당초 272-7번지상에 있던 단독주택 73.56㎡은 제시외 건물㉣이며, ㉤~㉦과 같이 제시외 종물 및 부합물이 소재합니다.
- 8) 본건 감정평가는 대상토지 명장동 272-7토지를 감정평가 목적 등을 고려하여 제시외 건물 등에 구애없이 감정평가하였으며, 제시외 건물이 등이 토지에 미치는 영향 등을 감안하여 평가할 경우의 토지가격을 별지 “토지감정평가명세표”의 비교란에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 9) 본건 건물(2)의 종물 및 부합물과 제시외 건물의 종물과 부합물의 본건토지에 대한 정확한 경계와 면적은 별도의 측량이 필요할 것으로 사료되오니, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 10) 본건 지상의 수목 3주 등은 평가목적 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요

일련 번호	소재지 (부산광역시 동래구)	지목 용도	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상및 지세	비고
1	명장동 272-7	대	308	단독주택	제2종일반 주거지역	소로 각지	부정형 완경사	-

2. 본건 건물 개요

일련 번호	소재지 (부산광역시 동래구)	구조	용도	면적 (㎡)	층	사용승인일	비고
2	명장동 272-8	시멘트벽돌조 슬라브지붕	주택	66.44	1층	1989.04.21	-
				65.52	2층	1989.04.21	-

※ 본건 건물(2)은 등기사항전부증명서상 2층 다세대주택으로 등재되어 있으나 1,2층 모두 동일 소유자로서 용도는 단독주택입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상토지의 산출근거

가. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

가) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

비교표준지 기호	소재지 (부산광역시 동래구)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상및 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	명장동 272-6	대	148	단독 주택	제2종 일반 주거지역	세로 (가)	사다리 완경사	937,300	-

나) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 상기 비교표준지를 선정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

< 부산광역시 동래구 주거지역 >

적 용 기 간	변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.08.11	0.801 (1.00801)	$(1 + 0.00576) * (1 + 0.00160 * 42/30)$ ≒ 1.00801

3) 지역요인의 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근에 위치하는 바 지역요인은 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인의 비교

가) 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	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
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과 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
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기 타	장래의 동향
		기 타

나) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지 기호	개별요인 비교						누계치
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	A	1.10	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.935
비 교	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 획지조건(접면도로 상태에서 우세하나, 형상에서 열세하여 종합적으로 열세)에서 열세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

- ① 일반적으로 공시지가수준은 『감정평가에 관한 규칙』의 시장가치와 괴리가 발생할 수 있는 바, 대상부동산과 비교가능성 있는 인근의 평가사례, 거래사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.
- ② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부 토정 3024 1-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 인근지역 평가사례

< 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등 >

기호	소재지 (부산광역시 동래구)	지목	면적	이용 상황	용도 지역	평가 목적	단가 (원/㎡)	기준시점	비고
①	명장동 523-2*	대	108.8	단독 주택	제2종 일반 주거지역	경매	2,290,000	2022.12.05	-
②	명장동 506-10*	대	204	단독 주택	제2종 일반 주거지역	경매	2,160,000	2023.04.24	-
③	명장동 60-3*	대	189.6	주거 나지	제2종 일반 주거지역	경매	2,440,000	2024.04.19	-

다) 인근 최근 거래사례

< 출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 등 >

거래 사례 a	소재지		부산광역시 동래구 명장동 518-*		
	거래시점		2023.08.17	거래가액(원)	265,000,000
	토지	용도지역	면적(㎡)	지목	
		제2종일반주거지역	96	대	
	구분 건물	용도	연면적(㎡)	사용승인일자	
		주택	103.76	1986.06.09	
		특성 : 조적조 슬라브지붕 지상 2층, 단독주택 - 103.76㎡			
배분법에 의한 토지단가(원/㎡)		산식 : {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)			
		{ 265,000,000 - [(900,000 × 8/45) × 103.76] } / 96 ≒ @2,590,000원/㎡			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래 사례 b	소재지		부산광역시 동래구 명장동 518-*		
	거래시점		2022.08.18	거래가액(원)	263,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m ²)	지목
			제2종일반주거지역	94.4	대
	구분	건물	용도	연면적(m ²)	사용승인일자
			주택	72.11	1986.05.02
		특성 : 벽돌조 슬라브지붕 지상 2층, 단독주택 - 72.11m ²			
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		$\text{산식} : \{ \text{거래가액(원)} - (\text{건물가액(원)}) \} / \text{토지면적(m}^2\text{)} = \text{토지단가(원/m}^2\text{)}$ $\{ 263,000,000 - [(900,000 \times 9/45) \times 72.11] \}$ $/ 94.4 \approx @2,650,000\text{원/m}^2$			

거래 사례 c	소재지		부산광역시 동래구 명장동 508-3*		
	거래시점		2022.04.19	거래가액(원)	380,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m ²)	지목
			제2종일반주거지역	122	대
	구분	건물	용도	연면적(m ²)	사용승인일자
			주택	138.54	1987.04.22
		특성 : 벽돌조 슬라브지붕 지상 2층, 단독주택 - 138.54m ²			
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		$\text{산식} : \{ \text{거래가액(원)} - (\text{건물가액(원)}) \} / \text{토지면적(m}^2\text{)} = \text{토지단가(원/m}^2\text{)}$ $\{ 380,000,000 - [(900,000 \times 11/45) \times 138.54] \}$ $/ 122 \approx @2,860,000\text{원/m}^2$			

기호	소재지 (부산광역시 동래구)	지목	면적	이용 상황	용도 지역	거래 금액	단가 (원/m ²)	거래시점
d	명장동 25-1*	대	95.2	주거 나지	제2종일반 주거지역	220,000,000	2,310,000	2021.11.03
e	명장동 267-1*	임야	2,781	토지 임야	제2종일반 주거지역, 자연녹지지역	5,800,000,000	2,090,000	2023.10.11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 평가사례기준 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

그 밖의 요인 보정치	평가사례(거래사례)기준 표준지가액*
	표준지의 기준시점 현재가액*

* 평가사례(거래사례)기준 표준지가액 = $\frac{\text{평가사례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인}}{\text{개별요인}}$

*표준지의 기준시점 현재가액 = $\text{공시지가} \times \text{시점수정}$

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정(비교표준지 기준)

(가) 사례선정 기준

인근지역의 기준시점 당시 적정시세를 반영하고 있는 사례로서, 대상토지 및 비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등 가치형성요인이 유사한 사례를 선정합니다.

(나) 사례선정

비교표준지 기호	사례선정
A	①(평가사례)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지A

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
평가사례 ①	2,290,000	1.00842	1.000	1.098	2,535,591	2.683		
표준지 A	937,300	1.00801	/	/	944,808			
산정내역	시점수정	부산광역시 동래구 주거지역		2022.12.05 ~ 2024.08.11		0.842%	1.00842	
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등함.					1.000	
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
		0.98	1.00	1.00	1.12	1.00	1.00	1.098
비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

평가사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황, 평가목적 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 일련번호
A	2.68	1

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	937,300	1.00801	1.000	0.935	2.68	2,367,499	2,370,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	308	2,370,000	729,960,000	-
합 계			729,960,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법

1) 거래사례의 선정

가) 인근 최근 거래사례

< 출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 등 >

거래 사례 a	소재지		부산광역시 동래구 명장동 518-*			
	거래시점		2023.08.17	거래가액(원)	265,000,000	
	토지	용도지역		면적(m ²)	지목	
		제2종일반주거지역		96	대	
	구분	건물	용도		연면적(m ²)	사용승인일자
			주택		103.76	1986.06.09
특성 : 조적조 슬라브지붕 지상 2층, 단독주택 - 103.76m ²						
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		$\text{산식} : \{ \text{거래가액(원)} - (\text{건물가액(원)}) \} / \text{토지면적(m}^2\text{)} = \text{토지단가(원/m}^2\text{)}$ $\{ 265,000,000 - [(900,000 \times 8/45) \times 103.76] \}$ $/ 96 \approx \text{②,590,000원/m}^2$				

나) 사례 선정사유 및 의견

본건 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일한 상기 거래사례(a)를 본 평가의 사례로 선정하였음.

2) 사정보정

본 거래사례는 적정한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요없음.

(사정보정치 : 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정(지가변동률)

< 부산광역시 동래구 주거지역 >

적 용 기 간	변동률(%)	비 교
2023.08.17 ~ 2024.08.11	0.843 (1.00843)	$\begin{aligned} & (1 + 0.00063 * 15/31) * \\ & (1 + 0.00060) * (1 - 0.00023) * \\ & (1 - 0.00030) * (1 + 0.00004) * \\ & (1 + 0.00576) * \\ & (1 + 0.00160 * 42/30) \\ & \quad \quad \quad \approx 1.00843 \end{aligned}$

4) 지역요인의 비교

본건 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

5) 개별요인의 비교

가) 개별요인 비교치

기호	사례 기호	개별요인 비교						누계치
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	a	1.10	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.935
비 교		본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	거래 사례 기호	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)	비 고
1	a	2,590,000	1.000	1.00843	1.000	0.935	2,442,065	2,440,000	-

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적 (m ²)	토지단가 (원/m ²)	토지가액 (원)	비고
1	308	2,440,000	751,520,000	-
합 계			751,520,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

가. 시산가액(단위:원)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1	729,960,000	751,520,000	-

나. 합리성 검토

상기와 같이 시산가액이 각각 산출 되었는데, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가액 보정작업 등이 적절하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 감정평가에 적용할 토지가액으로 결정합니다.

다. 토지가액의 결정

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	308	2,370,000	729,960,000	-
합 계			729,960,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 표준단가의 결정

가. 한국부동산연구원 발간 건물신축단가표[2023년]

분류기호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,497,000	45 (40 ~ 50)

나. 적용 표준단가

일련번호	층 별	용 도	표준단가 (원/㎡)	비 고
2	1층	주택	1,000,000	-
	2층	주택	1,000,000	-

※ 상기의 건축물 재조달원가 자료를 참고하되, 마감자재의 수준 및 기본 설비의 사양 등 건축비 관련사항을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 본건 건물에 설치된 전기설비, 급·배수 및 위생설비, 난방설비 등의 부대설비 보정단가는 일괄 표준단가에 포함하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 재조달원가의 결정

일련 번호	층 별	용 도	표준단가 (원/m ²)	부대설비(보정) (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	비 고
2	1층	주택	1,000,000	표준단가에 포함	1,000,000	-
	2층	주택	1,000,000		1,000,000	-

3. 감가수정 및 적용단가(원/m²)

일련 번호	구 조	용 도	재조달원가 (원/m ²)	경제적 내용연수	경과 연수	잔존 연수	건물단가 (원/m ²)	비 고
2	시멘트벽돌조 슬라브지붕	주택	1,000,000	45	35	10	222,000	-
		주택	1,000,000	45	35	10	222,000	

4. 건물가액의 결정

일련 번호	층별	구 조	용 도	사정면적(m ²)	건물단가 (원/m ²)	건물가액 (원)
2	1층	시멘트벽돌조 슬라브지붕	주택	66.44	222,000	14,749,680
	2층		주택	65.52	222,000	14,545,440
합 계						29,295,120

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분	일련 번호	사정면적 (㎡)	토지 및 건물단가 (원/㎡)	토지 및 건물가액 (원)	비고
토지	1	308	2,370,000	729,960,000	-
건물	2	131.96	222,000	29,295,120	-
제시외 건물	㉠~㉡	10.7	-	1,764,800	-
제시외 건물	㉢~㉣	109.56	-	감정평가 외	-
합 계				761,019,920	-

2. 감정평가액의 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됩니다.

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 동래구 명장동 소재 "명장초등학교" 남서측 인근에 위치하는 토지로서, 주위는 자연림, 주택, 학교, 근린생활시설 등으로 형성되어 있어 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 부정형 완경사의 토지로서 주택 등으로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 폭 약 10m 내외의 도로, 북동측으로 폭 약 4m 내외의 도로가 소재합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-09-16)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(4구역(동래장관청, 송공단, 동래부동현, 동래향교, 동래읍성지, 내주축성비, 충렬사, 군관청))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<부산광역시지정문화재보호조례>

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

감정평가 개요 중 "7. 그 밖의 사항" 참조 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(가) 임대관계 : 미상입니다.

(나) 기타 : 감정평가 개요 중 "7. 그 밖의 사항" 참조 바랍니다.

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

본건은 벽돌조 슬래브지붕 2층건물로서
외벽 : 타일붙임 마감 등,
내벽 : 벽지 마감 등,
창호 : 샷시 창호 마감 등입니다.

(2) 이용상태

1,2층 : 주택으로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

위생설비, 난방설비 등이 되어있습니다.

(4) 부합물 및 종물

감정평가 개요 중 "7. 그 밖의 사항" 참조 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : 미상입니다.
나. 기타 : 감정평가 개요 중 "7. 그 밖의 사항" 참조 바랍니다.

광역 위치도



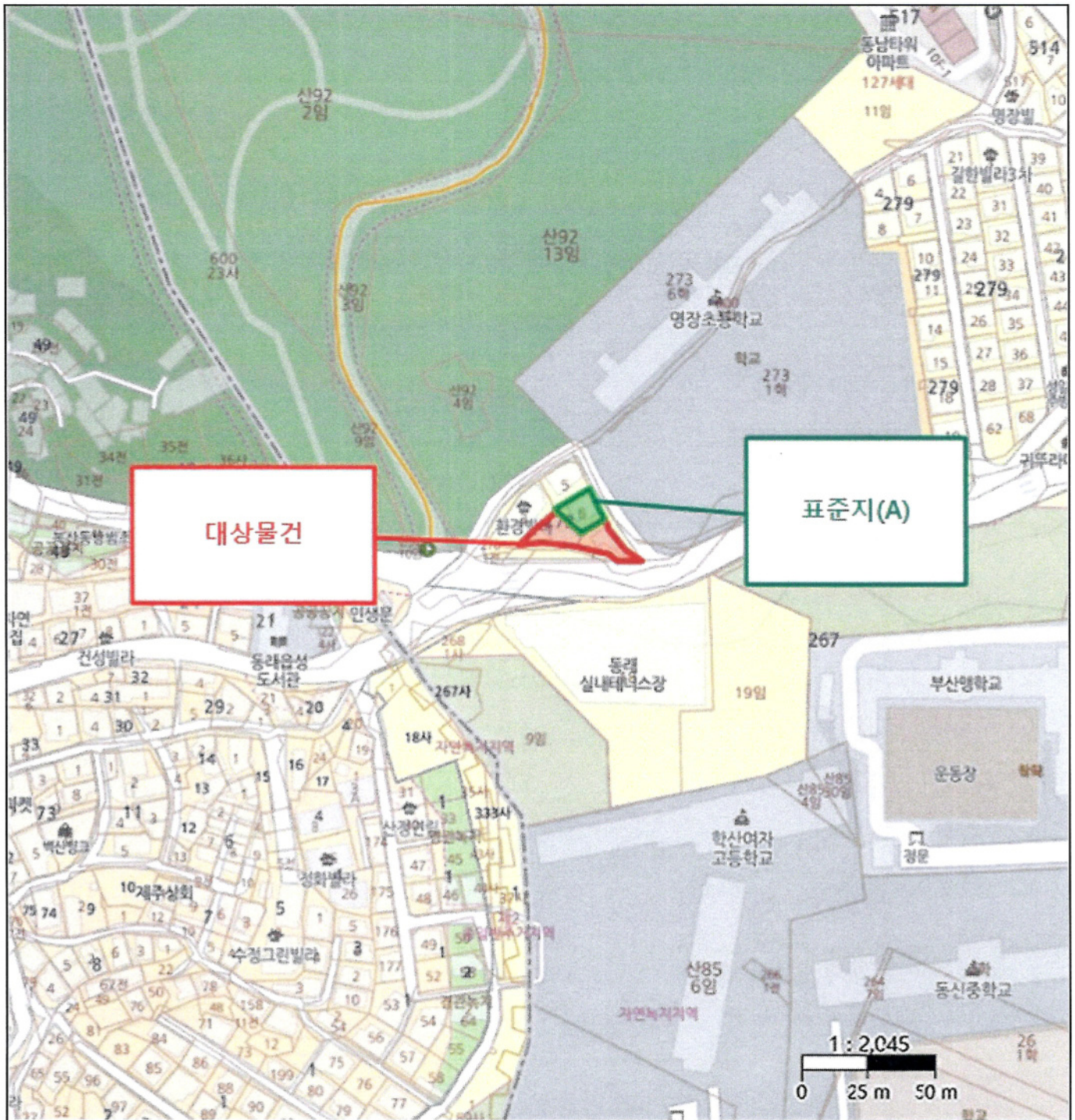
소재지	부산광역시 동래구 명장동 272-7
-----	---------------------



위치도

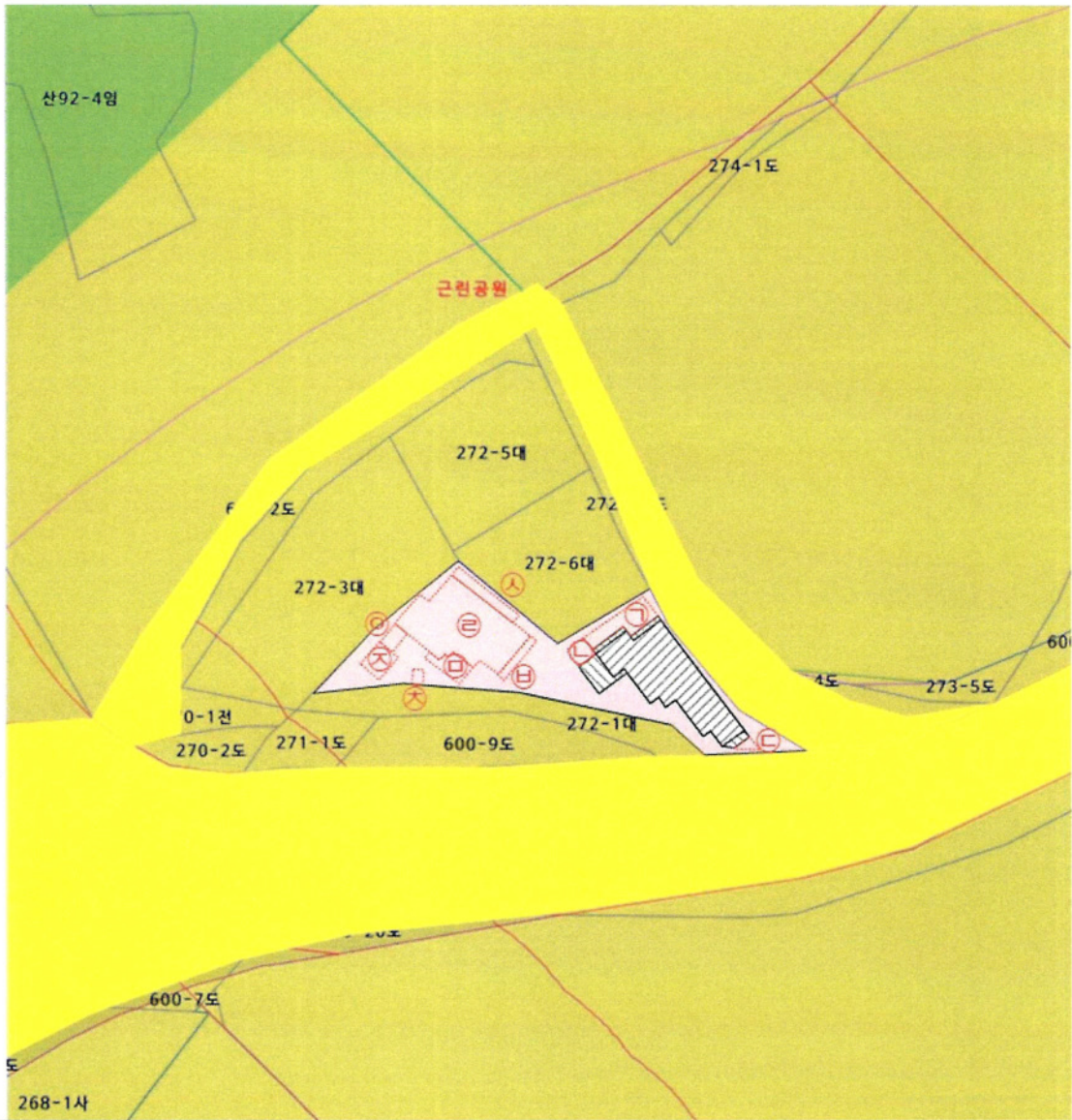


소재지	부산광역시 동래구 명장동 272-7
-----	---------------------

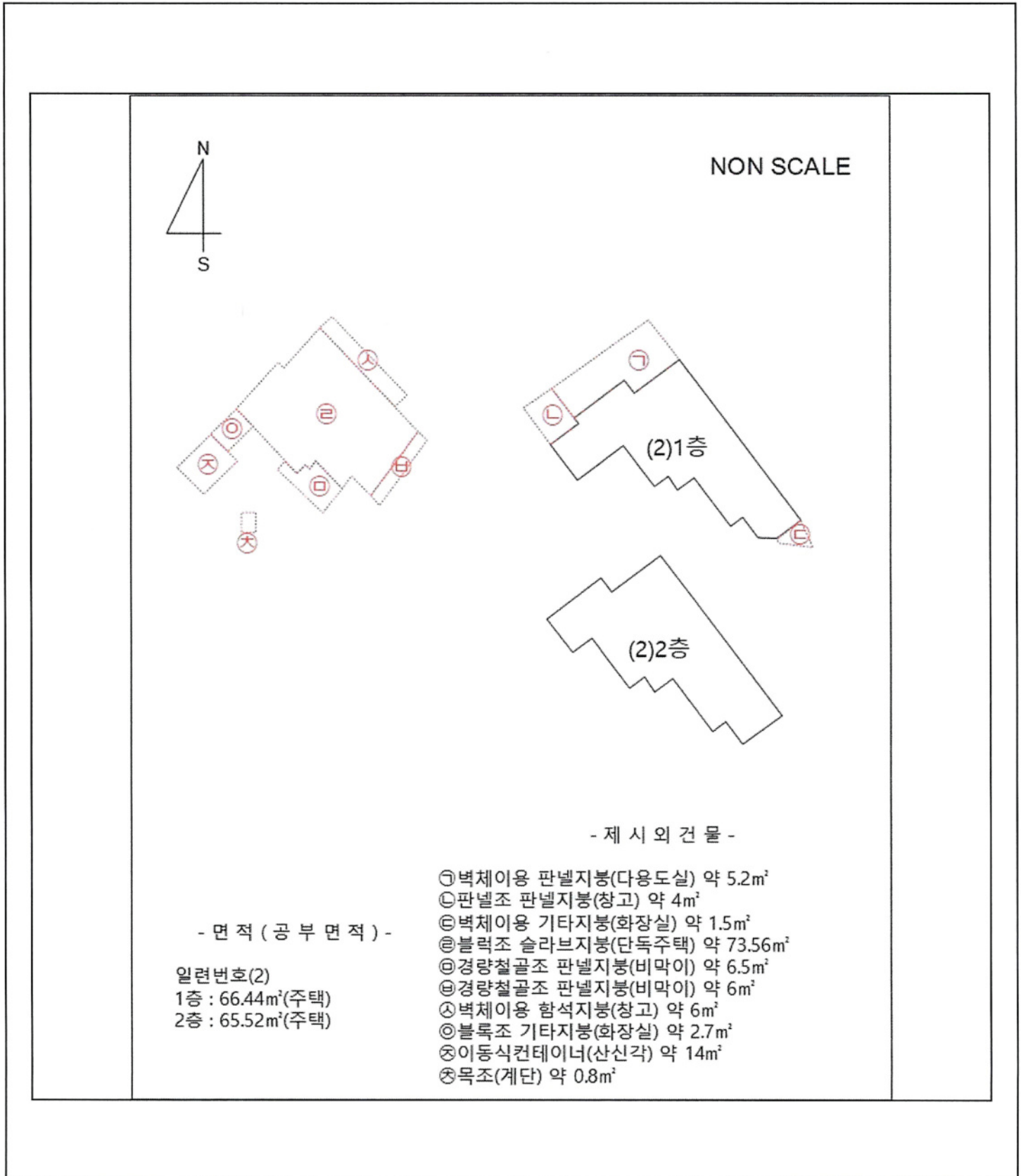


지 적 도

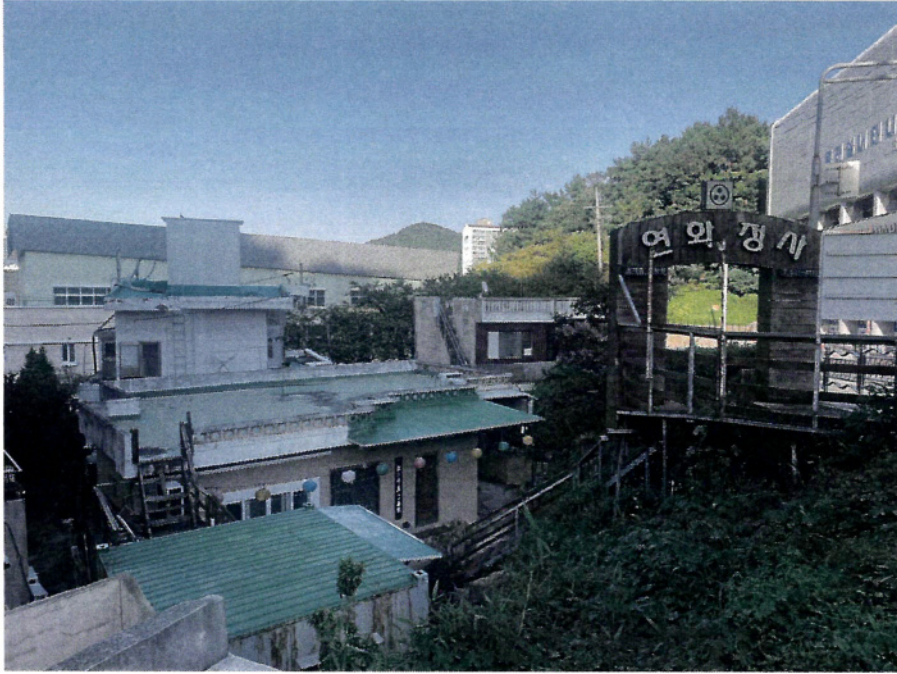
NON SCALE



건물개황도



사진용지



본건(1) 전경



본건(1) 전경

사진용지

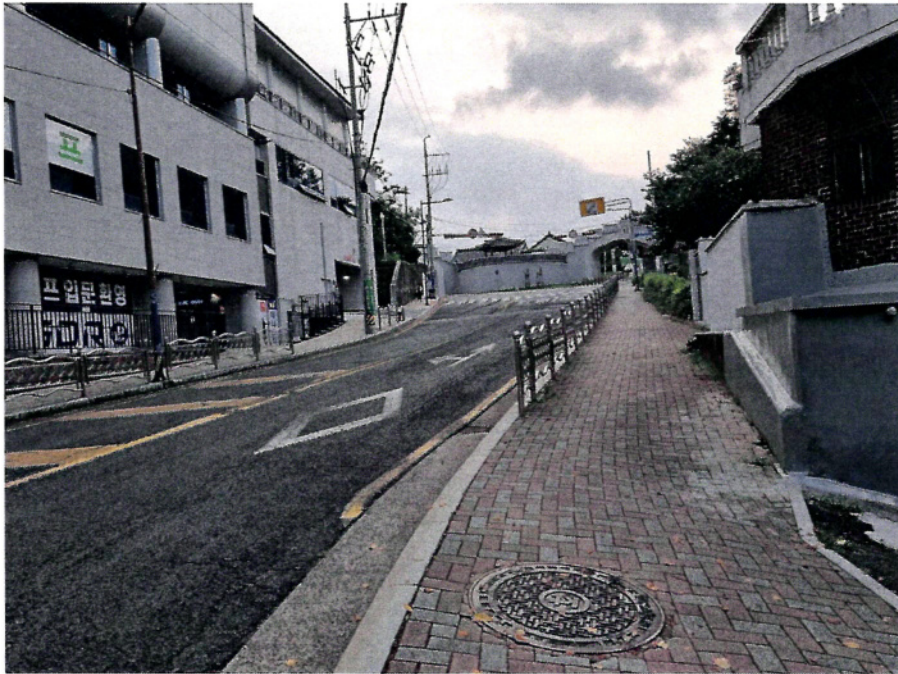


본건(2) 전경



본건(2) 전경

사진용지



본건 도로

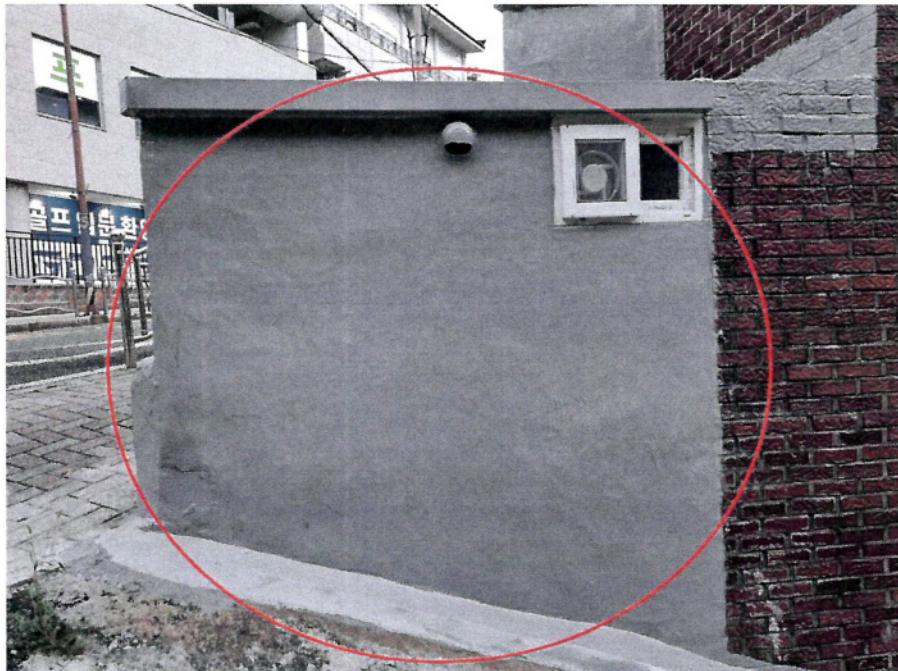


제시외 건물㉠

사진용지



제시외 건물㉠



제시외 건물㉡

사진용지



제시외 건물㉠

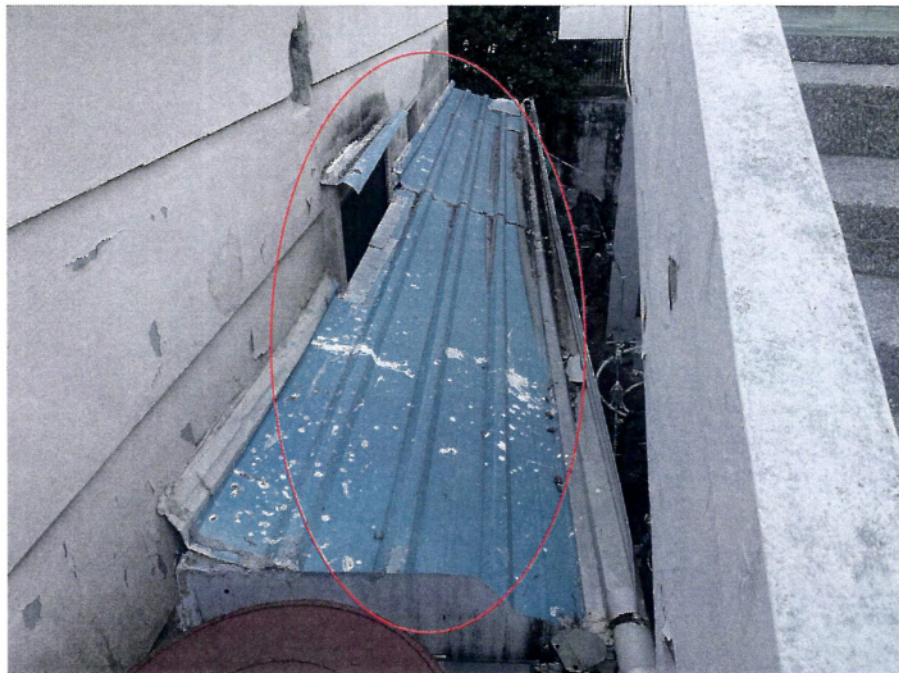


제시외 건물㉠

사진용지



제시외 건물㉞



제시외 건물㉟

사진용지



제시외 건물㉠



제시외 건물㉡

사 진 용 지



제시외 건물㉠