

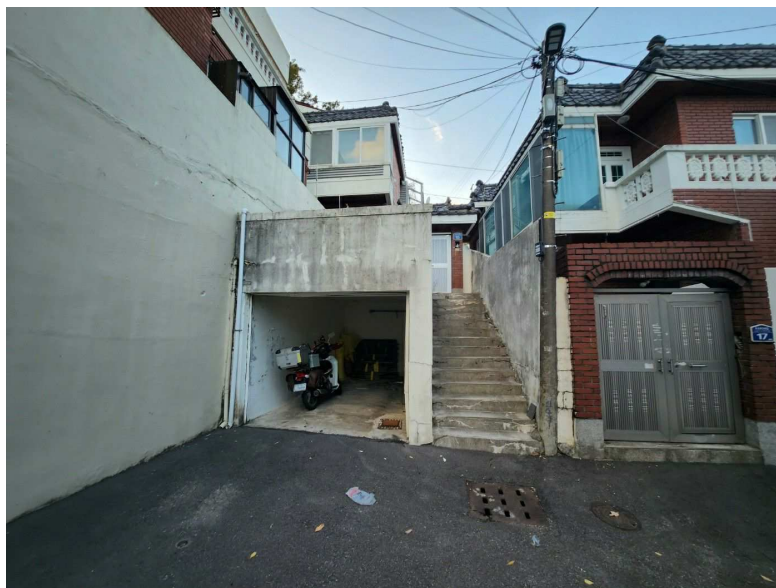
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박운학 소유물건(2024타경65449)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 이덕환

감정평가서번호: A241120-02



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.

보은감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
유 소 희



(인)

감정평가액	삼익구천팔십팔만이천칠백육십원정 (₩390,882,760.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 경매12계		
소유자 (대상업체명)	박운학 (2024타경65449)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.28	2024.11.28 ~ 2024.11.28	2024.12.03	
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	208㎡	토지	208㎡	1,640,000	341,120,000
	건물	170.29㎡	건물	170.29㎡	244,000	41,550,760
	제시외건물	(57.6)㎡	제시외건물	57.6㎡	-	8,212,000
합 계					₩390,882,760	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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	10-29	대	자연녹지지역 제2종 일반주거지역	208	208	1,640,000	341,120,000	
	[제시외건물]	감안한	토지가격:	314,080,000	@1,510,000]				
2	동 소 [도로명주소] 부산광역시 연제구 토곡로53번길 15	10-29	다세대 주택	조표88-2303내 조표제88-2303 호 벽돌조 슬래브지붕 2층					
				1층	89.38	170.29	244,000	41,550,760	1,100,000 x 10/45
				2층	80.91				
소 계								₩382,670,760	
㉠	(제시외건물) 동 소	10-29	보일러실	조적조 슬래브지붕 1층소재	(2.5)	2.5	80,000	200,000	관찰감가
㉡	동 소	10-29	화장실 등	컨테이너 등 2층소재	(2.4)	2.4	200,000	480,000	
㉢	동 소	10-29	주차장	조적조 슬래브지붕 1층소재	(15)	15	100,000	1,500,000	
㉣	동 소	10-29	다락 등	판넬조 판넬지붕 옥상소재	(37.7)	37.7	160,000	6,032,000	
소 계								₩8,212,000	
합 계								₩390,882,760.-	
				이	하	여	백		

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 대상물건 개요

1. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 28일을 기준시점으로 함.

2. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사 실시기간은 2024년 11월 28일이며, 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

3. 토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	부산광역시 연제구 연산동 10-29	대	208	주거용	2종일주 자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	922,100	-

4. 건물의 개요

일련 번호	소재지	구조	용도	연면적 (㎡)	사용승인일자	비고
2	부산광역시 연제구 연산동 10-29	조표 제88-2303호 벽돌조 슬래브지붕 2층	다세대주택	170.29	1988.12.27	-

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

평가대상은 부산광역시 연제구 연산동 소재 ‘연천중학교’ 남측 인근에 위치하는 부동산으로서 부산지방법원의 경매 감정평가임.

2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가함.

3. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

4. 그 밖의 사항

1) 평가대상 토지는 2개의 용도지역(자연녹지지역, 제2종일반주거지역)에 걸쳐 있으나 자연녹지지역의 면적이 미미하여 주된 용도지역인 제2종일반주거지역을 기준하여 평가하되, 자연녹지지역이 걸쳐있는 점을 고려하여 평가함.

2) 평가대상 일련번호(2) 건물은 현장조사시 이해관계인의 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련공부(일반건축물대장 등) 및 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매진행 및 응찰시 평가대상 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

3) 제시외 건물 기호㉠,㉡은 일련번호(2) 건물의 부합물로서 구조·규모 및 용도 등으로 보아 평가대상 물건의 사용, 수익 및 처분 등에 미치는 영향이 없는 것으로 판단되어 이에 구매됨 없이 평가함.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 평가대상 토지 지상에는 별첨 ‘지적 및 건물개황도’, ‘사진용지’와 같이 제시외 건물 기호㉔,㉕이 소재하여 평가대상 토지의 사용·수익 및 처분 등에 영향을 미치고 있으나 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였으며, 제시외 건물 기호㉔,㉕이 소재하여 평가대상토지에 영향을 미치는 경우의 가격을 별도 부기하였으니 경매진행 및 응찰시 제시외 건물 기호㉔,㉕에 대한 소유권확인 및 일괄경매 여부 등에 대하여 유의하시기 바람.

5) 제시외 건물 기호㉔은 2층 건물 내부에서 출입 가능한 다락 등인 것으로 판단되며, 사정면적은 내부 출입이 어려워 원거리에서 확인한 현황에 의거 감정평가에 필요한 정도의 간이한 방법에 의한 개략적인 실측면적을 기준함.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 및 제15조에 따라 대상물건(토지, 물건)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가사례 등을 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 토지

평가대상 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의해 산정한 가액(이하 '시산가액')으로 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토함.

3. 건물

평가대상 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 의거 에 의거 원가법을 적용하되 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 평가방법에 의한 시산가액과 비교검토는 하지 아니함.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 토지시산가액의 산정

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산정

(1) 평가방법개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

(2) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	부산광역시 연제구 연산동 10-20	대	146	단독주택	2종일주	세로(가)	정방형 완경사	967,600

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.11.28	1.173% (1.01173)	부산광역시 연제구 (24.01.01~24.11.28) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.045 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.140 $(1 + 0.01045) * (1 + 0.00140 * 28/31)$ ≈ 1.01173

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률은 미고시되어 직전월 지가변동률을 연장적용함.

(4) 지역요인 비교

평가대상 토지는 비교 표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 개별요인 비교

개 별 요 인			비교표준지	대상토지	비 고	
조 건	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호 (1)		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	상호 대등함.	
		포장				
		보도				
		계통 및 연속성				
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 대등함.	
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편 익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 대등함.	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등				
	인근환경	인근 토지의 이용상황				인근 토지의 이용상황과의 적합성
		공급 및 처 리 시설 상태				
	위험 및 혐 오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처 리장 등의 유무				특별고압선 등과의 거리
		특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접 면너비, 이, 형상 등	면적	1.00	0.90	대상토지가 형상 및 경사도 등에서 열등함.	
		접면너비				
		깊이				
		부정형지				
		삼각지				
	방위, 고저 등	자루형 획지				방위 고저 경사지
		각지				
		2면획지				
	접 면 도 로 상태	3면획지				각지
		용도지역, 지구, 구역 등				
행정적 조건	행 정 상 의 규 제 정 도	기타규제(입체이용제한 등)	1.00	0.89	대상토지 일부 자연녹지지역이므로 열등함.	
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함.	
		기타				
개 별 요 인 비 교 치			1.00	0.801		

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

“감정평가에 관한 규칙” 제14조와 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14 선고), 2002두5054(2003.07.25 선고)] 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

② 인근 평가사례

[부산광역시 연제구]

[출처:한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	개별공시지가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
a	연산동 10-3*	대	104	2종일주 (주거용)	948,200	1,920,000	2024.05.03	담보평가
b	연산동 57-9*	대	164	2종일주 (주거용)	1,189,000	2,400,000	2024.11.27	경매평가
c	연산동 10-*	대	182	2종일주 (주거기타)	1,437,000	2,360,000	2024.02.26	담보평가
d	연산동 10-2*	대	209	2종일주 (주거용)	937,600	1,920,000	2023.03.28	담보평가

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 인근 거래사례

[부산광역시 연제구]

[출처:감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	거래시점 개별공시지가	총거래가액(원) 거래단가(원/㎡)	거래시점 (사용승인일)
가	연산동 10-3*	대 건물	104 115.59	2종일주 (주거용)	@948,200	220,000,000 (약 @1,858,000)	2023.08.17 (1989.01.13)
의견	1) 상기 거래금액은 토지, 건물 일괄 거래금액으로서 배분법에 의한 토지 단가를 추정함. 2) 건물가액 추정[벽돌구조 (철근)콘크리트지붕 2층 주택] $\cdot 115.59\text{㎡} \times @232,000[@950,000 \times 11/45] = 26,816,880-$ 3) 토지단가: $(220,000,000 - 26,816,880) \div 104\text{㎡} \approx @1,858,000/\text{㎡}$						
나	연산동 22-9*	대 건물	99 98.91	2종일주 (주거용)	@990,800	260,000,000 (약 @2,426,000)	2023.07.09 (1983.04.09)
의견	1) 상기 거래금액은 토지, 건물 일괄 거래금액으로서 배분법에 의한 토지 단가를 추정함. 2) 건물가액 추정[블록구조 (철근)콘크리트지붕 2층 주택, 관찰감가] $\cdot 98.91\text{㎡} \times @200,000[@900,000 \times 10/45] = 19,782,000-$ 3) 토지단가: $(260,000,000 - 19,782,000) \div 99\text{㎡} \approx @2,426,000/\text{㎡}$						
다	평가대상 물건	대 건물	208 170.29	2종일주 (주거용)	@922,100	200,000,000	2024.05.08 (1988.12.27)
의견	1) 상기 거래금액은 토지, 건물 일괄 거래금액임. 2) 인근 시세 대비 저렴하게 매수된 것으로 판단됨.						

④ 평가대상 토지의 개별공시지가

공시기준일	2022. 01. 01	2023. 01. 01	2024. 01. 01	비고
일련번호(1)	@987,700	@929,000	@922,100	-

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

⑤ 지가수준

물건내용	시세수준	조사처
평가대상 토지 및 인근 유사 토지	@1,500,000원/㎡ ~ @1,800,000원/㎡ 수준임.	인근 부동산 중개업소

⑥ 그 밖의 요인 보정치의 산정

구 분		기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율	보정치 결정	
평가 사례 (b)	연산동 57-9*	2,400,000	1.00	1.00009	1.00	0.855	2,052,185	2.096	2.09	
	표준지 A	연산동 10-20	967,600	-	1.01173	-	-			978,950
산정 내역	사정보정	정상적인 평가사례로 별도의 사정보정요인은 없음.								
	시점수정	부산광역시 연제구 주거지역(2024.11.27 ~ 2024.11.28) : 1.00009								
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)								
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계		
1.00		0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855			
		사례 대비 표준지는 접근조건(교통시설과의 접근성 및 상가와의 접근성 등) 및 획지조건(경사도 등)에서 열등함.								

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

⑦ 그 밖의 요인 보정치의 결정

표준지 공시지가와 인근 지가수준의 격차, 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 공시지가의 적절한 지가수준을 반영하기 위하여 상향 보정함.(2.09)

⑧ 적용단가 결정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인 보정치	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	967,600	1.01173	1.00	0.801	2.09	1,638,850	1,640,000

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액의 산정

(1) 평가방법개요

토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

(2) 거래사례 선택

[부산광역시 연제구]

[출처:감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	거래시점 개별공시지가	총거래가액(원) 거래단가(원/㎡)	거래시점 (사용승인일)
나	연산동 22-9*	대 건물	99 98.91	2종일주 (주거용)	@990,800	260,000,000 (약 @2,426,000)	2023.07.09 (1983.04.09)

※ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성 요인의 비교가 가능한 거래사례 ‘기호(나)’ 를 선택함.

(3) 사정보정

선택한 거래사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고	
2023.07.09 ~ 2024.11.28	1.396% (1.01396)	부산광역시 연제구 (23.07.09~24.11.28) (주거)	
		2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.041	
		2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.014	
		2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.047	
		2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.067	
		2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.085	
		2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.066	
		2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.045	
		2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.140	
		$(1 - 0.00041 * 23/31) * (1 - 0.00014) * (1 + 0.00047) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.01045) * (1 + 0.00140 * 28/31)$	
		≈ 1.01396	

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률은 미고시되어 직전월 지가변동률을 연장적용함.

(5) 지역요인 비교

평가대상 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 개별요인 비교

개 별 요 인			거래사례	대상토지	비 고	
조 건	항 목	세 항 목	기호(나)	일련번호 (1)		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.02	대상토지가 가로의 계통 등에서 우등함.	
		포장				
		보도				
		계통 및 연속성				
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.90	대상토지가 교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 열등함.	
	상 가 와 의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편 익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 대등함.	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등				
	인근환경	인근 토지의 이용상황				인근 토지의 이용상황 과의 적합성
		공급 및 처 리 시설 상태				상수도 하수도 도시가스 등
	위험 및 형 오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처 리장 등의 유무				변전소, 가스탱크, 오수처 리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리				특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면 적, 접 면 너비, 이, 형상 등	면적	1.00	0.85	대상토지가 형상 및 경사도 등에서 열등함.	
		접면너비				
		깊이				
		부정형지				
		삼각지				
	방위, 고저 등	자루형 획지				방위
		각지				고저
		경사지				
	접 면 도 로 상태	방위				각지
		고저				2면획지
경사지		3면획지				
행정적 조건	행 정 상 의 규 제 정 도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	0.89	대상토지 일부 자연녹지지역이므로 열등함.	
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함.	
		기타	1.00	1.00	상호 대등함.	
개 별 요 인 비 교 치			1.00	0.694		

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 토지단가의 결정

일련 번호	비교 거래사례	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	나	2,426,000	1.00	1.01396	1.00	0.694	1,707,148	1,710,000

3. 토지시산가액의 산정

일련 번호	구분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	공시지가비교법	208	1,640,000	341,120,000	-
	거래사례비교법	208	1,710,000	355,680,000	-

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 건물가액의 산정

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가의 산정

(1) 건물표준신축단가

[출처: 한국부동산연구원 2023년 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,208,000	45 (40~50)

(2) 적용 표준단가 결정

일련 번호	해당층	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
2	1,2층	다세대주택	벽돌조 슬래브지붕	4급이하	1,100,000	45

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 부대설비 보정단가 결정

설비명	설치장소	산 정 내 역	보정단가 (원/㎡)	비 고
위생설비	건물내	표준단가에 포함평가	-	-
난방설비	건물내	표준단가에 포함평가	-	도시가스
기타설비	건물내	-	-	-
소 계		-	-	-

(4) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가 목적 등을 감안하여 본 건물에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

일련 번호	구분	적용 급수	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	합 계	적용단가 (원/㎡)	비고
2	1,2층	4급 이하	1,100,000	-	1,100,000	1,100,000	-

3. 건물단가 결정

일련 번호	구분	사용 승인일자	재조달원가 (원/㎡)	잔존 년수	경제적 내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
2	1,2층	1988.12.27	1,100,000	10	45	244,444	244,000	-

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 건물가액

일련 번호	구분	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비고
2	1,2층	170.29	244,000	41,550,760	-
합 계				41,550,760	-

※ 제시외건물 시산가액 : ₩8,212,000.-

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분	토지 시산가액(원)	건물 시산가액(원)	비고
공시지가기준법	341,120,000	-	-
거래사례비교법	355,680,000	-	-
원가법	-	41,550,760	제시외건물 가액 ₩8,212,000.-

2. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

(1) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액은 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단됨. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액을 대상 토지의 감정평가액으로 결정함.

(2) 평가대상 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 의거 원가법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 본 평가는 동규칙 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 원가법에 의한 건물 시산가액을 대상건물의 감정평가액으로 결정함.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 평가대상물건의 감정평가액은 공시지가기준법에 의한 토지평가액과 원가법에 의한 건물 평가액의 합계액으로 결정함.

3. 감정평가액의 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토지	341,120,000	-
건물	41,550,760	-
제시외건물	8,212,000	관찰감가
합 계	₩ 390,882,760	-

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

평가대상 물건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 '연천중학교' 남측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 다세대주택, 아파트, 연립주택 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

평가대상까지 차량 출입 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

동하향 완경사지대 내 부정형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

평가대상 토지는 동측으로 노폭 약 4미터 내외의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 교육환경보호구역(상대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(절대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2023-10-11)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

평가대상 토지 지상에는 별첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지' 와 같이 제시외건물 기호㉠,㉡이 소재하여 평가대상 토지의 사용,수익 및 처분 등에 영향을 미치고 있으나 이에

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) | |

구매됨이 없이 토지를 평가함.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상임.
- 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

벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서, 현상은 보통임.

- 외 벽 : 벽돌마감 및 몰탈위페인팅 마감 등.
- 내 벽 : 벽지마감 등.
- 창 호 : 샷시창 등.

(2) 이용상태

1,2층 주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생,급배수 설비 및 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

제시외 건물 기호㉠,㉡은 구조,규모 및 용도 등으로 보아 평가대상 물건의 사용,수익 및 처분 등에 미치는 영향이 없는 것으로 판단됨.

(5) 공부와의 차이

없 음.

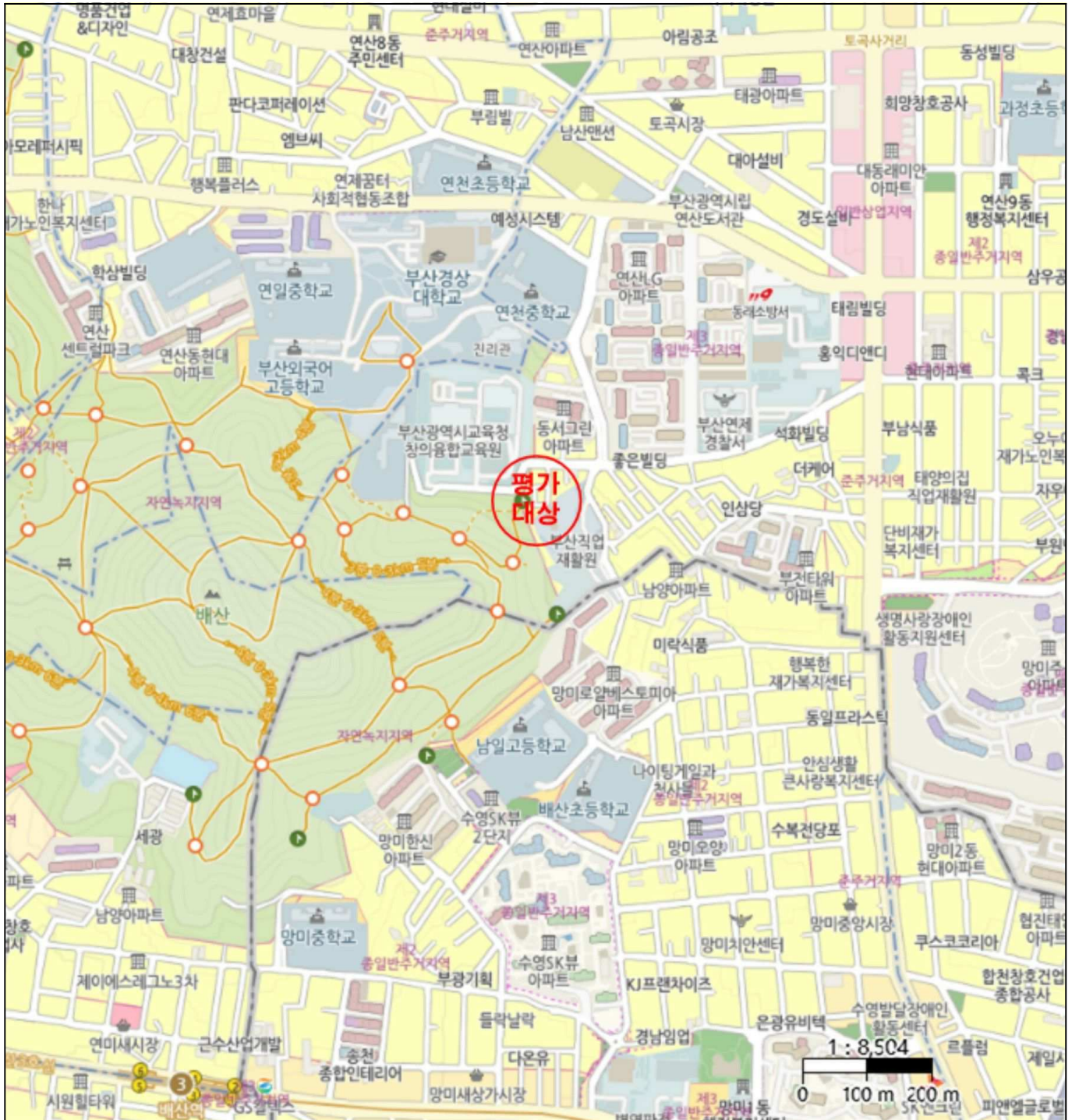
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상임.
- 기 타: 없 음.

광역위치도



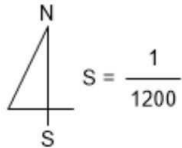
소재지 부산광역시 연제구 연산동 일대



위치도



지 적 도



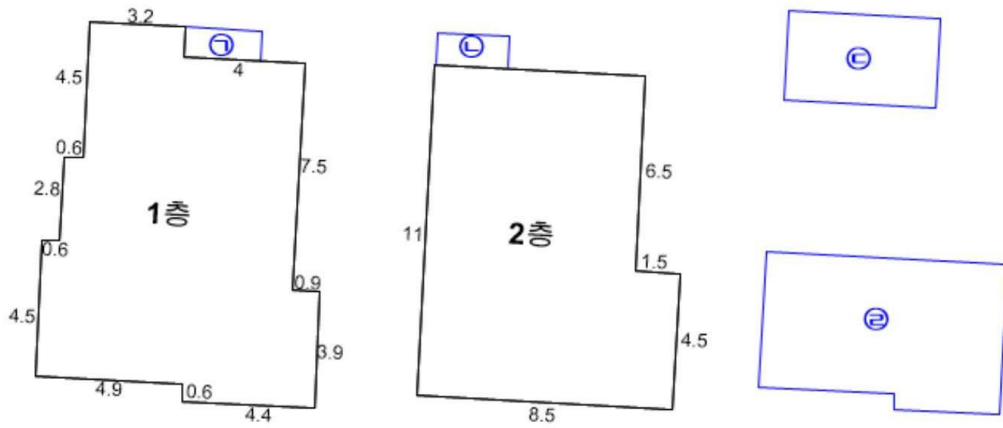
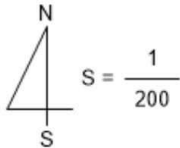
알린번호(1)
10-29



표 레

- | | | | | | |
|--|--------|--|---------|--|----------|
| | 평가대상토지 | | 용도지역구분선 | | 평가건물3층이상 |
| | 도로선 | | 평가건물 1층 | | 제시외건물 |
| | 계획도로선 | | 평가건물 2층 | | 제시외건물평가시 |

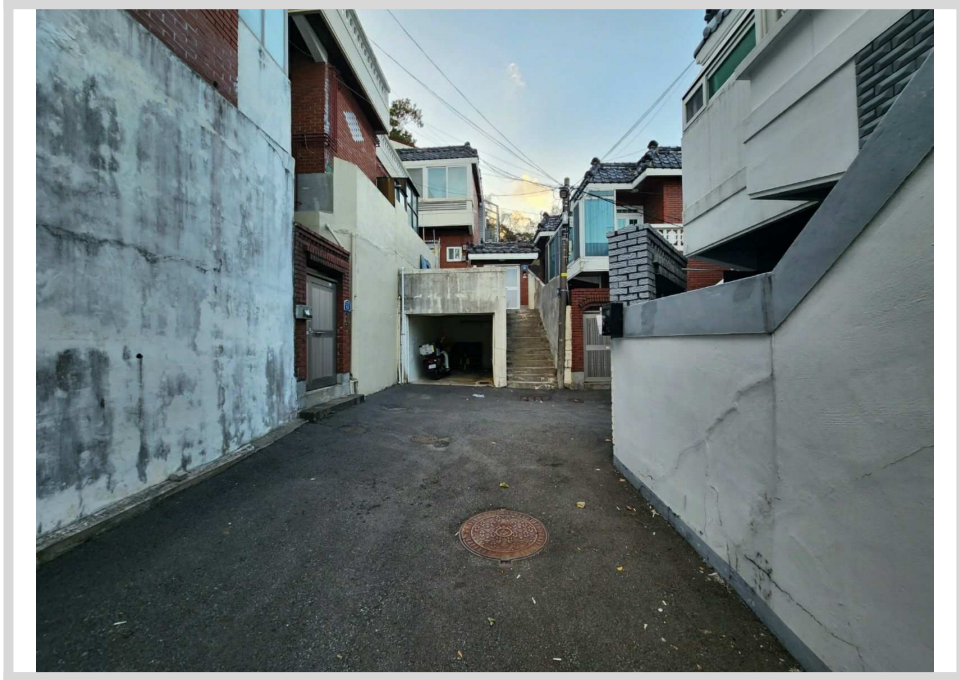
건물개황도



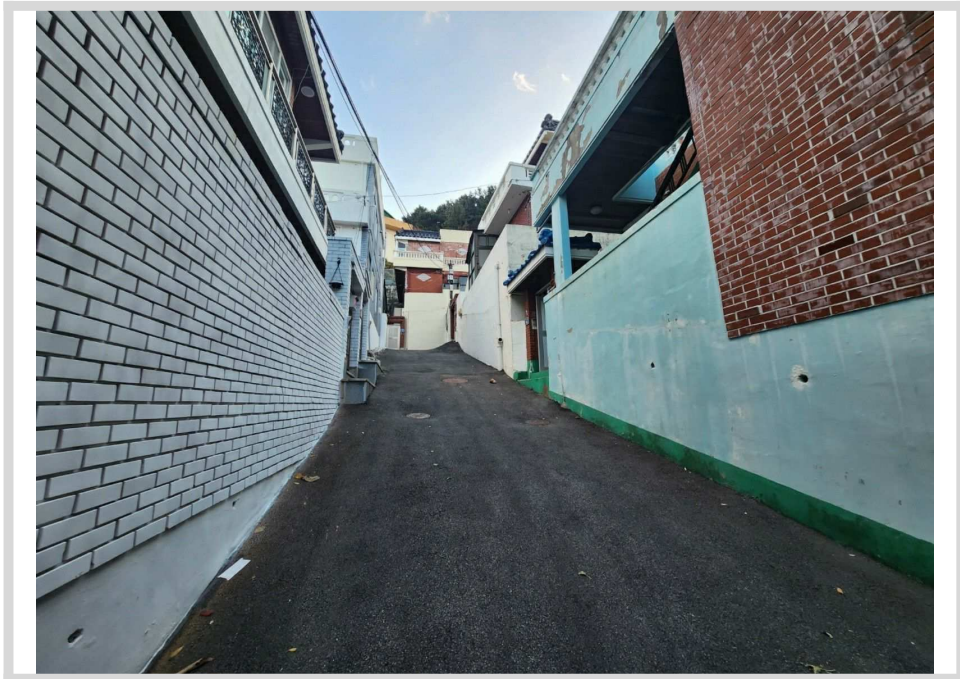
【 면적산출근거 】
 1층: $(12.4 \times 9.3) - (4.9 \times 0.6) - (0.9 \times 7.5) - (4.9 \times 1) - (0.6 \times 4.5) - (0.6 \times 7.3) \approx 93.6\text{m}^2$
 2층: $(11 \times 8.5) - (6.5 \times 1.5) \approx 83.7\text{m}^2$

【 부합물 및 종류 】
 ㉑ 조적조 슬래브지붕 1층 소재, 보일러실 약 2.5㎡
 ㉒ 컨테이너 등 2층 소재, 화장실 등 약 2.4㎡
 ㉓ 조적조 슬래브지붕 1층 소재, 주차장 약 15㎡
 ㉔ 판넬조 판넬지붕 옥상 소재, 다락 등, 37.7㎡

사 진 용 지

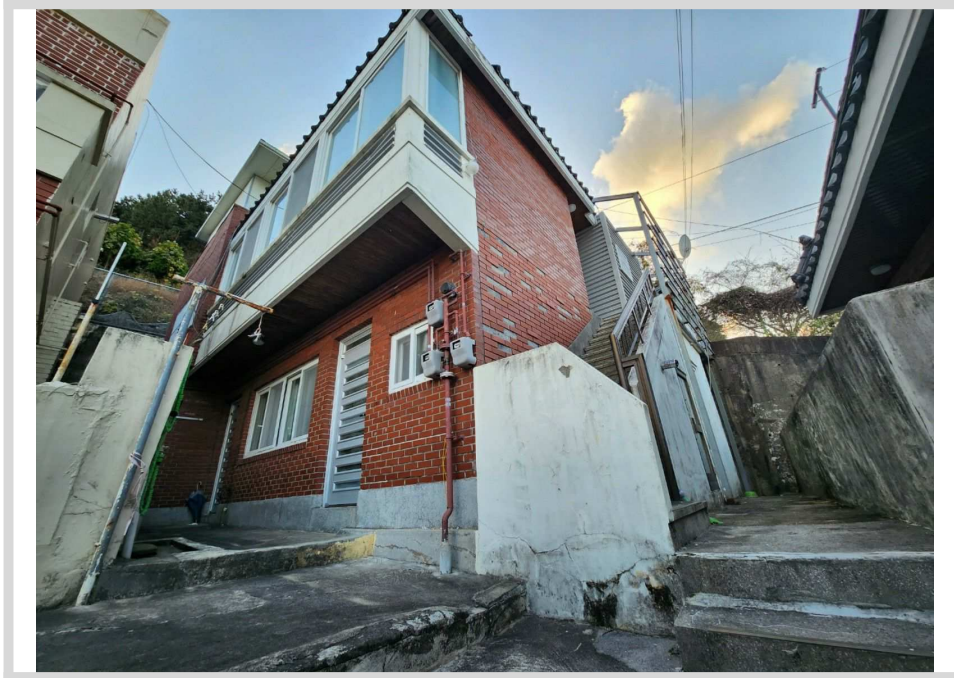


평가대상 주위전경

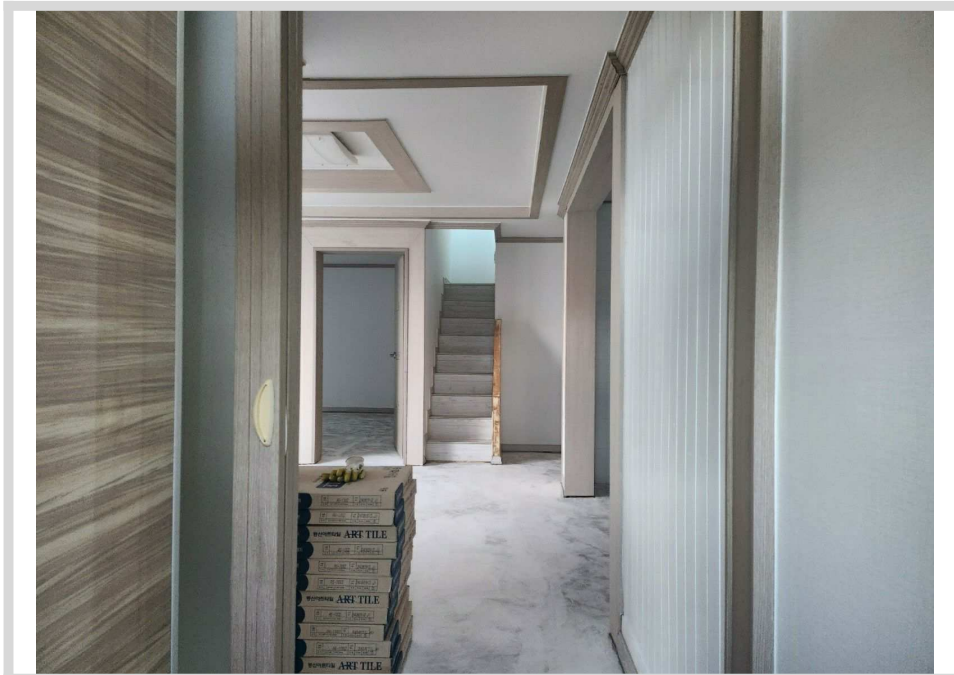


평가대상 주위전경

사 진 용 지

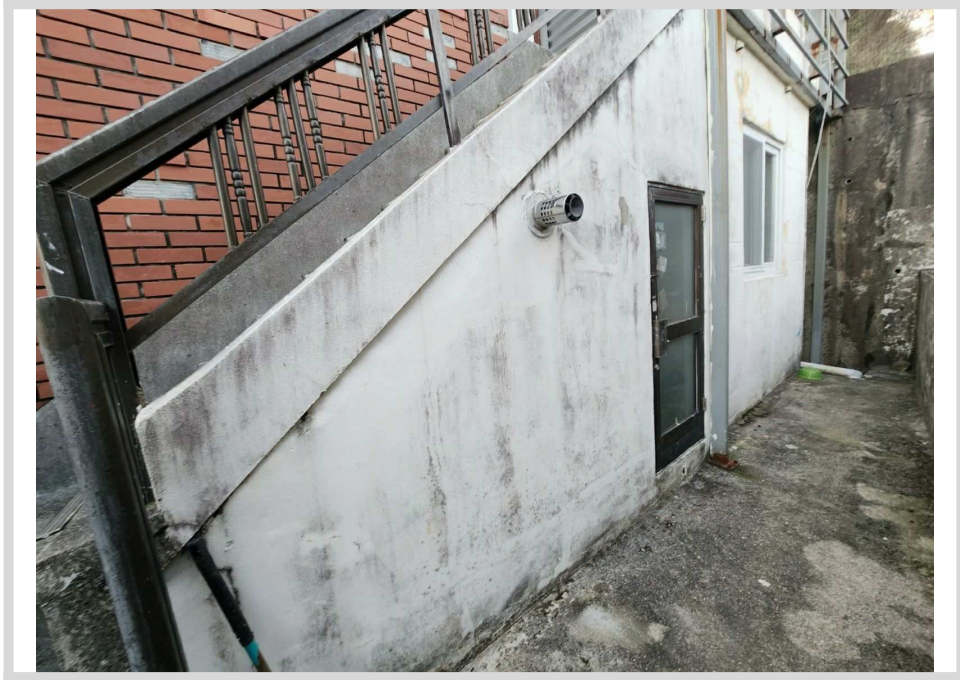


평가대상 전경

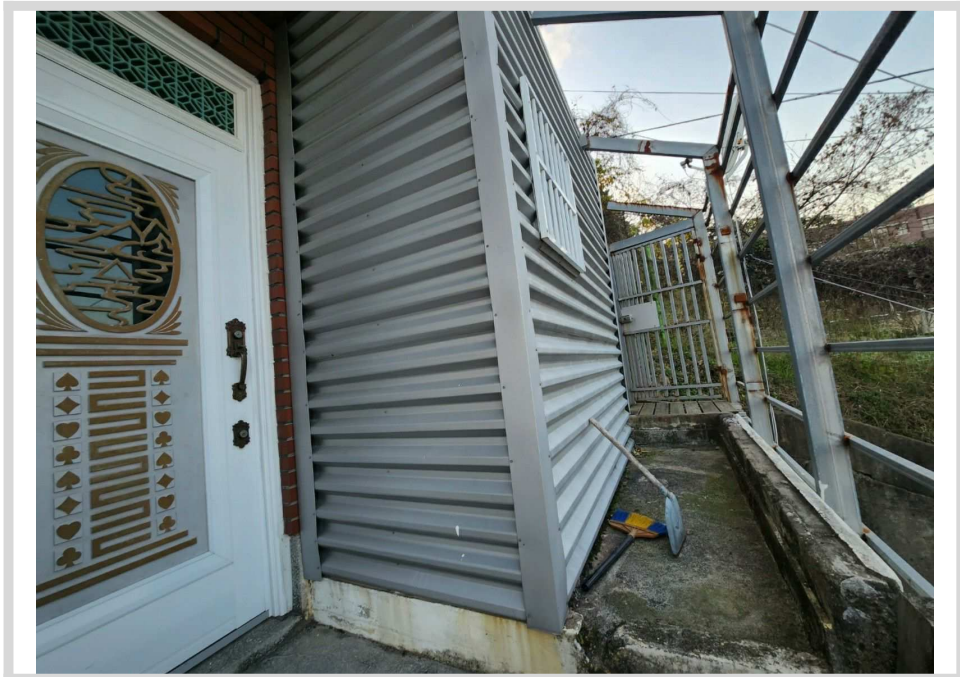


2층 내부

사 진 용 지

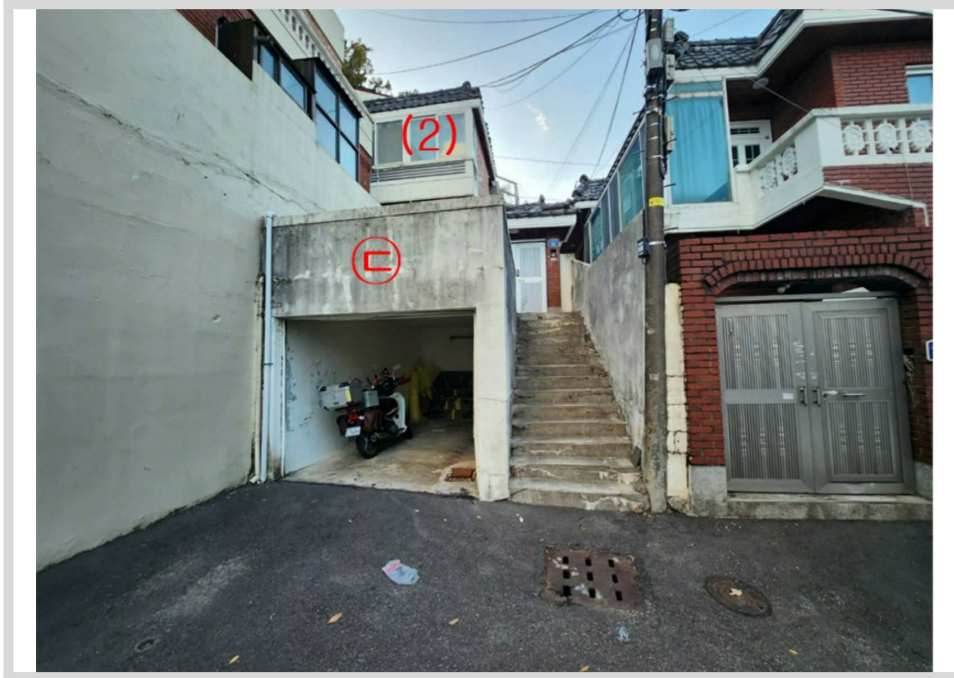


제시외건물(ㄱ)



제시외건물(ㄴ)

사 진 용 지



제시외건물(㉮) 및 전경



제시외건물(㉮)