

감정평가서

건명	제수영 소유물건(2024타경111133)
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철
감정서번호	J2024-102001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

정명감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

安恩辰

(인)

안은진

감정평가액	일십오억오천팔백삼십이만오천오백원정(₩1,558,325,500.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 동부지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	제수영 (2024타경111133)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.30	2024.10.29 ~ 2024.10.30	2024.11.01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	205	토지	205	-	1,051,650,000
	건물	371.27	건물	371.27	-	505,571,500
	제시외건물	(2.40)	제시외건물	2.40	-	1,104,000
합 계					₩1,558,325,500	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지건물 감정평가명세서

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 남구 대연동 시온힐 [도로명주소] 부산광역시 남구 수영로250번 가길 10-13	369-11 위 지상	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 5층					근린생활시설 1,300,000 x 46/50 다가구주택 1,500,000 x 46/50 오피스텔 1,500,000 x 46/50
				1층	35.69	35.69	1,190,000	42,471,100	
				2층	86.76	260.28	1,380,000	359,186,400	
				3층	86.76				
				4층	86.76				
2	부산광역시 남구 대연동	369-11	대	제3종일반 주거지역	205	205	5,130,000	1,051,650,000	
소 계								₩1,557,221,500	
ㄱ	(제시외건물) 부산광역시 남구 대연동	369-11 위 지상	보일러실	벽체이용 조적조 슬래브지붕 2층 소재	(0.8)	0.8	460,000	368,000	500,000 x 46/50 관찰감가
ㄴ	"	369-11 위지상	보일러실	벽체이용 조적조 슬래브지붕 3층 소재	(0.8)	0.8	460,000	368,000	500,000 x 46/50

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	
ㄷ	"	369-11 위지상	보일러실	벽체이용 조적조 슬래브지붕 4층 소재	(0.8)	0.8	460,000	368,000	관찰감가 500,000 x 46/50 관찰감가
소 계								₩1,104,000	
합 계								₩1,558,325,500.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 남구 대연동 소재 "대연성당" 서측 인근에 위치하는 부동산에 대한 부산 지방법원 동부지원의 법원 경매를 위한 감정평가건임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.10.30. 임.

3) 실지조사 실시기간

대상물건을 확인한 실지조사 실시기간은 2024.10.29. ~ 2024.10.30. 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가 방법의 적용

1) 감정평가 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액[이하 "시산가액"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2) 감정평가 방법의 적용

- ① 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- ② 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 기호(1) 건물 일부는 현장조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부 확인이 곤란하여 관련 공부, 인근 주민 탐문, 감정평가전례 및 외부 관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 향후 경매 진행 및 응찰 시 본건 이용 및 관리상태 등에 대하여 재확인하시길 바람.
- 2) 본건 기호(2) 토지 남동측 일부(7㎡)는 도로공제 부분으로서 이를 감안하여 평가하였음.
- 3) 본건 기호(1) 건물 옥상 계단실은 본 건물에 포함하여 평가하였음.
- 4) 대상 토지의 거래내용

[부산광역시 남구]

소재지	면적(㎡)		거래시점	거래가액(원)	비고 (자료출처)
	토지	건물			
대연동 369-11	205	-	2020.06.20.	590,000,000	등기사항 전부증명서
상기 거래는 인근 유사부동산의 가격수준 대비 저가로 거래된 것으로 판단됨.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액의 산출근거

I) 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인·개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 대상토지 개요

[부산광역시 남구]

본건 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
2	대연동 369-11	대	205	주상용	3종 일주	세로 (불)	정방형 평지	1,442,000 (2024년 기준)

3. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2024. 01. 01]

[부산광역시 남구]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	대연동 372-19	대	112	주상용	3종 일주	소로 한면	사다리형 평지	3,472,000
B	대연동 371-5	대	205	단독 주택	3종 일주	세로 (불)	사다리형 평지	1,442,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 표준지(A)를 비교표준지로 선정함. (표준지(B)는 대연역가로주택정비사업구역 내에 소재하여 제외함.)

4. 시점수정

구분	기 간	지가변동률(%)	비 고
부산광역시 남구 주거지역	2024.01.01. ~ 2024.09.30.	0.332	2024년 09월까지 누계 (9월 지가변동률 : 0.136%)
	2024.01.01. ~ 2024.10.30.	0.468 (1.00468배)	$(1 + 0.00332) * (1 + 0.00136 * 30/30) \approx 1.00468$

※ 2024년 10월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 09월 지가변동률을 연장적용함.

5. 지역요인비교

본건 기호(2) 토지와 비교표준지(A)는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인비교

(1) 개별요인 비교항목(주택지대)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	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
	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
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
2	A	0.82	0.94	0.95	1.02	0.975	1.00	0.728

본건 기호(2)(세로(불), 정방형, 평지, 주상용, 일부 도로공제)는 비교표준지(A)(소로한면, 사다리형, 평지, 주상용) 대비 획지조건(형상)에서 우세하고, 가로조건(가로폭), 접근조건(인근상가와의 거리), 환경조건(인근토지이용상황), 행정적조건(본건 일부 도로공제)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 대법원판례(2003다38207, 2002두5054), 국토교통부 유권 해석(토정30241-36538) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가액}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가액}} \quad (\text{산식})$$

(2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 본건 평가사례

[부산광역시 남구]

기호	소재지	지목	용도지역 (이용상황)	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	평가목적 (기준시점)	비고
가	대연동 369-11	대	3종일주 (주상용)	세로 (불)	4,670,000	담보 (2020.07.03.)	정방형, 평지

[출처: 협회 감정평가정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 인근 평가사례

[부산광역시 남구]

기호	소재지	지목	용도지역 (이용상황)	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	평가목적 (기준시점)	비고
가	대연동 372-3*	대	3종일주 (주상기타)	소로 한면	6,810,000	기타 (2021.12.31.)	사다리형, 평지
나	대연동 368-*	대	3종일주 (주상용)	소로 한면	7,020,000	담보 (2022.06.10.)	사다리형, 평지
다	대연동 63-1*	대	3종일주 (단독주택)	세로 (가)	7,500,000	담보 (2024.06.07.)	자루형, 평지
라	대연동 357-*	대	3종일주 (주거기타)	세로 (가)	5,800,000	담보 (2024.01.23.)	사다리형, 평지
마	대연동 346-1*	대	3종일주 (단독주택)	세로 (불)	3,400,000	담보 (2023.10.18.)	부정형, 평지
바	대연동 373-1*	대	3종일주 (주거기타)	세로 (불)	3,240,000	정비사업(종전) (2023.07.27.)	사다리형, 평지

[출처: 협회 감정평가정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 인근 거래사례

[부산광역시 남구]

기 호	소재지	면적(m ²)		용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/m ²)	거래가격(원)	토지특성
		토지	건물			거래시점	
가	대연동 357-* 외 (지분)	토지	62	3종일주 (주거기타)	5,907,556	465,000,000	세로(가), 사다리형, 평지
		건물	94.03			2024.01.25.	
<p>■ 건물추정가액 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 근린생활시설 94.03m² (지분) (사용승인일 : 2017.09.28.) 94.03×1,050,000(1,200,000×44/50, 근생시설) ≒ 98,731,500원</p> <p>■ 토지단가 : (465,000,000 - 98,731,500) ÷ 62 ≒ 5,907,556(원/m²)</p>							
나	대연동 352-*	토지	202	3종일주 (주거기타)	5,643,564	1,140,000,000	세로(가), 사다리형, 평지
		건물	141.64			2021.07.12.	
<p>■ 건물 내역 : 시멘트벽돌조 스라브지붕 2층 근린생활시설 141.64m² (사용승인일 : 1974.06.11.)</p> <p>■ 상기 거래사례는 토지·건물 일체로 거래된 사례이나, 상기 사례 건물은 노후한 건물로서 거래 관행상 건물가격을 고려하지 아니함.</p> <p>■ 토지단가 : 1,140,000,000 ÷ 202 ≒ 5,643,564(원/m²)</p>							
다	대연동 67-2* 외	토지	233.6	3종일주 (주상기타)	9,460,246	2,650,000,000	세각(가), 부정형, 평지
		건물	419.13			2022.08.25.	
<p>■ 건물추정가액 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 근린생활시설 419.13m² (사용승인일 : 2016.07.12.) 419.13×1,050,000(1,200,000×44/50, 근생시설) ≒ 440,086,500원</p> <p>■ 토지단가 : (2,650,000,000 - 440,086,500) ÷ 233.6 ≒ 9,460,246(원/m²)</p>							

※ 토지단가(배분법적용) = (거래가격 - 건물추정가액) ÷ 토지면적

※ 위 건물추정가액의 산정은 공부상 건물구조의 일반적인 제조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 건물추정가액을 산정하였음.

※ 출처 : 등기사항전부증명서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 인근지역 유사토지 지가수준

용도 지역	주위 환경	표준적 이용	도로 조건	고저	지가수준 (원/m ²)	비고
제3종일반 주거지역	주택지대	단독 주택	세로 (불)	평지	@4,500,000원/m ² ~ @5,500,000원/m ² 내외 수준	실거래가 조사 등

마) 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 비교사례의 선정

① 비교표준지 인근 유사 평가사례

[부산광역시 남구]

기 호	소재지	지목	용도지역 (이용상황)	도로 교통	토지단가 (원/m ²)	평가목적 (기준시점)	비 고
가	대연동 372-3*	대	3종일주 (주상기타)	소로 한면	6,810,000	기타 (2021.12.31.)	사다리형, 평지

② 비교사례의 선정

사례의 선정	표준지(A) - 평가사례 기호(가)
선정 의견	비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일·유사하고, 지리적으로 근접하여 비교성이 높은 상기 사례를 비교사례로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 그 밖의 요인 보정치 산정

■ 그 밖의 요인 보정치 산정(표준지(A) / 평가사례(가))

구분	사례단가/ 표준지 공시지가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가	
사례기준 표준지가액	6,810,000	-	1.03497	1.00	1.00	7,048,146	
기준시점 표준지가액	3,472,000	-	1.00468	-	-	3,488,249	
그 밖의 요인 보정치 = 사례기준 비교표준지 가액 / 기준시점 비교표준지 가액						2.021	
시점수정	부산광역시 남구 주거지역 (2021.12.31.~2024.10.30.) : ¹⁾ 1.03497						
지역요인	표준지(A)와 평가사례(가)는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함. (1.00)						
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
비교표준지(A)(소로한면, 사다리형, 평지, 주상용)와 평가사례(가)(소로한면, 사다리형, 평지, 주상기타)는 제반 개별요인 대체로 대등함.							

(토지단가 단위 : 원/m²)

¹⁾ 시점수정

구분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
부산광역시 남구 주거지역	2021.12.31. ~ 2024.10.30.	3.497 (1.03497배)	$(1 + 0.00333 * 1/31) * (1 + 0.03127) * (1 - 0.00120) * (1 + 0.00332) * (1 + 0.00136 * 30/30) \approx 1.03497$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바) 그 밖의 요인 보정치 적정성 검토

구분	용도 지역	주위 환경	표준적 이용	도로 조건	고저	지가수준 (원/㎡)
표준지(A) 인근 유사 토지 지가수준	제3종일반 주거지역	시장주변 상가지대	주상 및 상업용	소로 한면	평지	@6,500,000원/㎡ ~ @7,500,000원/㎡ 내외 수준
적정성 검토	상기 사례를 기준으로 산정한 표준지공시지가의 지가수준이 비교표준지 인근 유사 토지의 지가수준 내에서 산정되었으므로, 사례를 기준으로 한 그 밖의 요인 보정치의 산정이 적정하다고 판단됨.					

사) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정치	표준지(A) - 2.02
결정 의견	상기 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 인근 유사 토지의 지가수준, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 상기에서 산정한 보정치로 상향보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	3,472,000	1.00468	1.00	0.728	2.02	5,129,679	5,130,000

9. 공시지가기준법에 의한 시산가액

본건 기호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액(원)	비 고
2	5,130,000	205	1,051,650,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II) 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출함.

2. 비교거래사례의 선정

1) 비교거래사례

[부산광역시 남구]

기 호	소재지	면적 (㎡)		용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가격(원)	토지특성
						거래시점	
가	대연동 357-* 외 (지분)	토지	62	3종일주 (주거기타)	5,907,556	465,000,000	세로(가), 사다리형, 평지
		건물	94.03			2024.01.25.	
<p>■ 건물추정가액 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 근린생활시설 94.03㎡ (지분) (사용승인일 : 2017.09.28.) 94.03×1,050,000(1,200,000×44/50, 근생시설) ≒ 98,731,500원</p> <p>■ 토지단가 : (465,000,000 - 98,731,500) ÷ 62 ≒ 5,907,556(원/㎡)</p>							

2) 비교거래사례의 선정

평가대상 토지	선정 거래사례	선정 의견
기호(2)	거래사례(가)	평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 동일·유사하고, 주변 시세 등을 감안할 때 적절한 가격에 거래된 것으로 판단되는 상기 거래사례를 비교거래사례로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상토지의 거래사례비교법에 의한 토지단가

■ 본건 기호(2) / 거래사례 기호(가)

본건 기호	거래사례(가) 단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정 단가	적용 단가
2	5,907,556	1.00	1.00443	1.00	0.871	5,168,276	5,170,000
사정 보정	거래사례(가)는 거래시 개별적인 사정은 제3자인 감정인이 상세하게 조사할 수는 없으나, 거래 금액은 실거래 신고된 금액으로 주변 시세를 감안할 때 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정요인 없음.(1.00)						
시점 수정	부산광역시 남구 주거지역 (2024.01.25.~2024.10.30.) : ²⁾ 1.00443						
지역 요인	본건 기호(2) 토지와 거래사례(가)는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함. (1.00)						
개별 요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.93	0.97	0.98	1.01	0.975	1.00	0.871
본건 기호(2)(세로(불), 정방형, 평지, 주상용)는 거래사례(가)(세로(가), 사다리형, 평지, 주거기타) 대비 획지조건(형상)에서 우세하고, 가로조건(가로폭), 접근조건(인근 교통시설과의 접근성), 환경조건(인근토지 이용상황), 행정적조건(본건 일부 도로공제)에서 열세함.							

(토지단가 단위 : 원/m²)

2)

구분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
부산광역시 남구 주거지역	2024.01.25. ~ 2024.10.30.	0.443 (1.00443배)	$(1 + 0.00034 * 7/31) * (1 + 0.00004) * (1 + 0.00023) * (1 + 0.00023) * (1 - 0.00021) * (1 - 0.00004) * (1 + 0.00047) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00136) * (1 + 0.00136 * 30/30) \approx 1.00443$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본건 기호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액(원)	비 고
2	5,170,000	205	1,059,850,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ) 합리성 검토 및 토지 감정평가액의 결정

1. 각 방식에 의한 시산가액

평가방법	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법	1,051,650,000	
거래사례비교법	1,059,850,000	

2. 시산가액의 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3. 토지 감정평가액 결정

1) 토지 감정평가액

본건 기호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비 고
2	5,130,000	205	1,051,650,000	

2) 결정의견

상기 감정평가사례와 거래사례가격, 인근 유사토지의 가격수준 등을 종합적으로 고려하고, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상건물 개요

본건 기호	구 조	층수	연면적 (㎡)	용 도	사용승인일
1	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	지상 5층	371.27	제1종근린생활시설, 단독주택(다가구), 업무시설(오피스텔)	2020.7.1.

3. 재조달원가의 산정

(1) 건축물 표준단가 참고자료

년도	분류 번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
2023	1-3-5-2	다가구 주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	2	1,779,000	50 (45~55)
2023	8-4-5-1	주거용 오피스텔	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,580,000	50 (45~55)
2023	4-1-5-9	점포및상가 (주상복합)	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,591,000	50 (45~55)

[출처: 건물신축단가표(한국부동산원)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가, 건물 수리 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 표준단가를 결정함.

기호	층별구분	면적(m ²)	이용상황	구조	적용 표준단가(원/m ²)
1	1층	35.69	근린생활시설	철근콘크리트조	1,300,000
	2~4층	260.28	단독주택(다가구)	철근콘크리트조	1,500,000
	5층	75.3	업무시설(오피스텔)	철근콘크리트조	1,500,000

(3) 부대설비 보정

부대설비는 표준단가에 포함하여 산정함.

(4) 재조달원가의 산정

기호	층별구분	이용상황	표준단가(원/m ²)	보정단가(원/m ²)	재조달원가
1	1층	근린생활시설	1,300,000	표준단가에 포함	1,300,000
	2~4층	단독주택(다가구)	1,500,000	표준단가에 포함	1,500,000
	5층	업무시설(오피스텔)	1,500,000	표준단가에 포함	1,500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물 적용단가

기호	층별 구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)
					실제	유효		
1	1층	2020.7.1	1,300,000	50	4	4	46/50	1,190,000
	2~4층	2020.7.1	1,500,000	50	4	4	46/50	1,380,000
	5층	2020.7.1	1,500,000	50	4	4	46/50	1,380,000

◇ 잔존가치율 = 잔존 내용연수/(층)내용연수

5. 건물가액

기호	층별 구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비 고
1	1층	35.69	1,190,000	42,471,100	근린생활시설
	2~4층	260.28	1,380,000	359,186,400	다가구주택
	5층	75.3	1,380,000	103,914,000	오피스텔
합 계		371.27		505,571,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	기호(2)	5,130,000	205	1,051,650,000	
	토지 소계		205	1,051,650,000	
건 물	기호(1) 1층	1,190,000	35.69	42,471,100	근린생활시설
	기호(1) 2~4층	1,380,000	260.28	359,186,400	다가구주택
	기호(1) 5층	1,380,000	75.3	103,914,000	오피스텔
	건물 소계		371.27	505,571,500	
제시외 건물	기호(㉠)~(㉡)	460,000	2.4	1,104,000	관찰감가
	제시외건물 소계		2.4	1,104,000	
감정평가액(합계)				1,558,325,500	

2. 결정 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 인근 유사 부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지감정평가요항표

기호(2)

Page : 1

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 남구 대연동 소재 "대연성당" 서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 중소규모의 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성된 주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 도시철도 2호선 대연역 및 경성부경대역이 소재하여 제반 교통상황은 무난한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 정방형의 토지로서 주상용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로 및 남서측으로 노폭 약 3미터 내외의 막다른 도로에 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(2011.03.29.)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-07-05)(은하유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

토지감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타 : 없음.

건물감정평가요항표

기호(1)

Page : 1

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 건물로서,
- 외벽 : 치장석재 붙임, 드라이비트 마감 및 몰탈위 페인팅 등,
- 내벽 : 벽지 도배 및 타일 붙임 등,
- 창호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

- 기호(1) 1층 : 근린생활시설(1개호)
- 기호(1) 2층 : 단독주택(다가구주택 3가구)
- 기호(1) 3층 : 단독주택(다가구주택 3가구)
- 기호(1) 4층 : 단독주택(다가구주택 3가구)
- 기호(1) 5층 : 업무시설(오피스텔 3개호)

(3) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 중물

별지 "지적 및 건물개황도" 기호(㉠~㉣) 참조.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정평가요항표

기호(1)

Page : 2

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 중물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타 : 없음.

광역위치도



소재지	부산광역시 남구 대연동 369-11 시온힐
-----	-------------------------



위 치 도

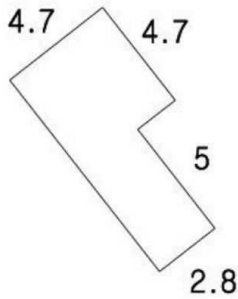


소재지	부산광역시 남구 대연동 369-11 시온힐
------------	-------------------------

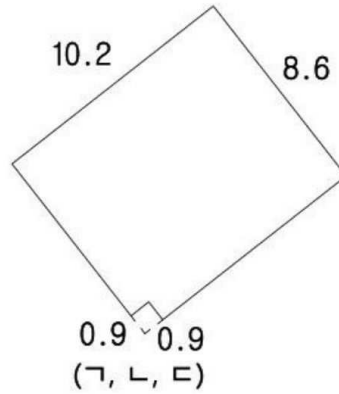


지적 및 건물개황도

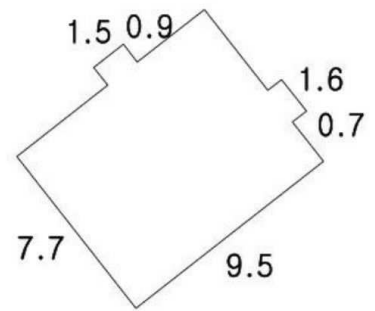
4
S
S=1/300



[기호(1) 1층]



[기호(1) 2~4층]



[기호(1) 5층]

[건물면적 산출근거]

기호(1) 1층 : $(2.8 \times 5) + (4.7 \times 4.7) \approx 36.09\text{m}^2$

기호(1) 2~4층 (면적동일) : $(10.2 \times 8.6) - (0.9 \times 0.9) \approx 86.91\text{m}^2$

기호(1) 5층 : $(9.5 \times 7.7) + (1.6 \times 0.7) + (1.5 \times 0.9) \approx 75.62\text{m}^2$

[제시외건물]

기호 (ㄱ) : 벽체이용 조적조 슬래브지붕 2층 소재 보일러실 약 0.8m²

기호 (ㄴ) : 벽체이용 조적조 슬래브지붕 3층 소재 보일러실 약 0.8m²

기호 (ㄷ) : 벽체이용 조적조 슬래브지붕 4층 소재 보일러실 약 0.8m²



[(~)]

[]



[]



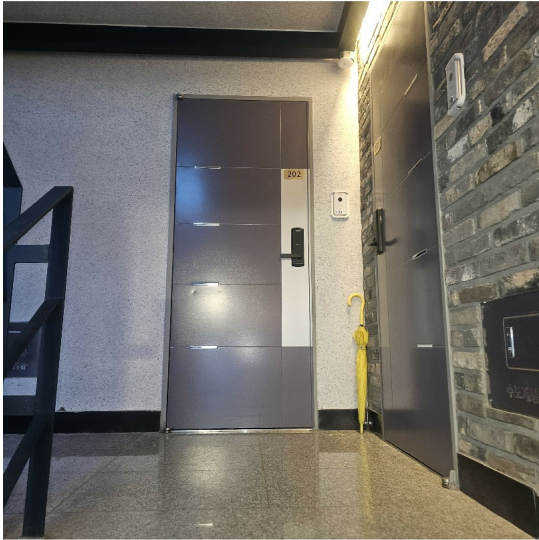
[]



[(1) 1]



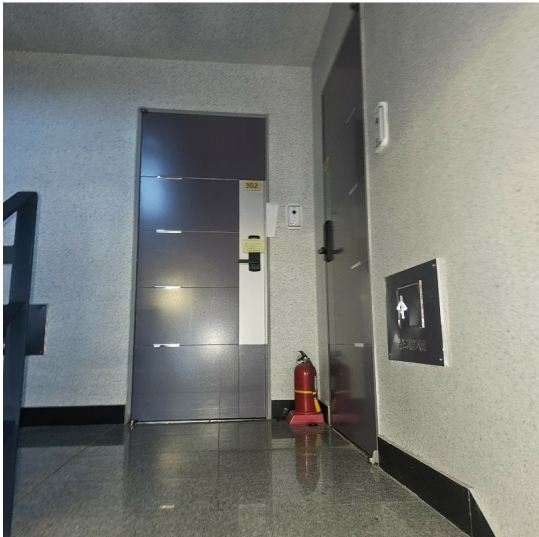
[(1) 1]



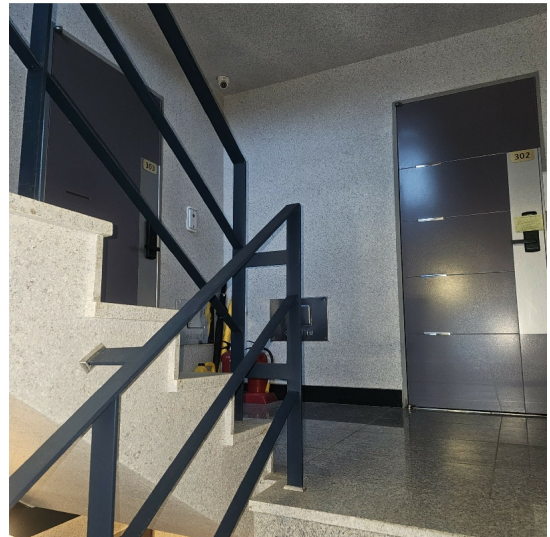
[(1) 2]



[(1) 2]



[(1) 3]



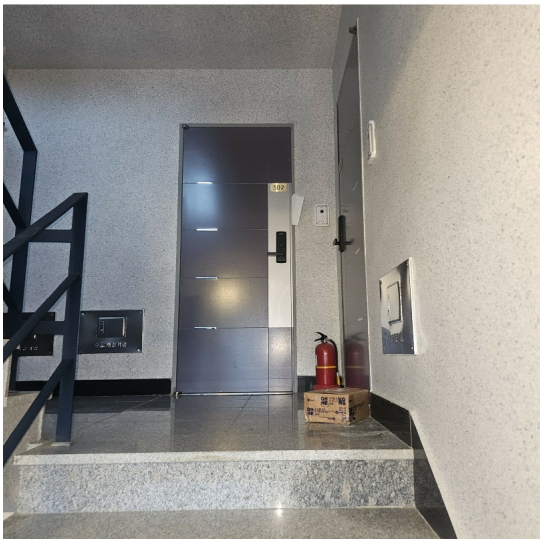
[(1) 3]



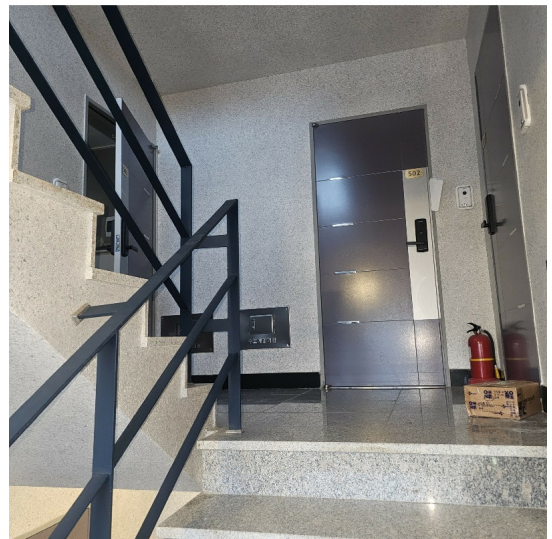
[(1) 4]



[(1) 4]



[(1) 5]



[(1) 5]