

감정평가서

건명	신경순 소유물건 (2024타경111481)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍
감정서번호	224110511

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.

내외감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
여경우

余景宇 (인)

감정평가액	일십이억삼천구백구십삼만이천육백사십원정(₩1,239,932,640.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신경순 (2024타경111481)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.07	2024.11.07	2024.11.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	대	204	대	204	5,500,000	1,122,000,000
	건물	553.41	건물	602.91	-	117,932,640
	제시외건물	(49.5)				
합계					₩1,239,932,640	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 서구 동대신동2가 소재 "부산서여자고등학교" 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 부산지방법원 서부지원에서 의뢰한 부동산 임의경매 목적의 감정평가임.

2. 대상 물건의 개요

부산광역시 서구 동대신동 2가							
토지	기호	지번	지목	이용상황	용도지역	면적(㎡)	2024.01.01 개별공시지가 (㎡)
	1	211	대	주상용	3종일주	204	2,692,000
건물	기호	지번	용도	구 조		면적(㎡)	사용승인일
	2	211	주상용	철근콘크리트 및 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 지1, 지상4층		553.41	1986.8.8

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024. 11. 07일자를 기준시점으로 정하였음.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 실지조사 기간 및 내용

실지 조사는 대상 물건이 소재하는 곳에서 대상 물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2024. 11. 07일자 실지 조사를 실시하였음.

5. 그 밖의 사항(기타의견)

* 본건의 소재지, 지목, 면적 및 위치 등은 귀 의뢰목록 등에 의하였음.

이 하 여 백

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가방법

1. 감정평가의 제 방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가 기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상 물건의 재조달원가에 감가 수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상 물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가 기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 및 「감정평가 일반이론」에 의거함.
- 나. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 개별로 감정평가 하였음.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 기준가치 및 적용 감정평가방법, 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액을 말하며 본건의 경우 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

2. 본건에 대한 감정평가방법

- 1) 본건은 토지와 건물에 대한 감정평가로서 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조와 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되 타방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 정하였고, 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방식으로 적용하여 평가액을 산정하되 건물의 현황 및 상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병행하여 평가하였음.
- 2) 제시외 건물(기호㉠,㉡)은 구조, 사용자재, 시공정도 및 상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였으며, 면적은 개략적인 실측면적으로 사정·평가하였음.

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없음.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 토지가액의 산출근거

1. 평가기준

1) 개요

감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성 요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가함.

2) 대상토지의 개요

부산광역시 서구 동대신동 2가							
토지	기호	지번	지목	이용상황	용도지역	면적(㎡)	2024.01.01 개별공시지가 (㎡)
	1	211	대	주상용	3종일주	204	2,692,000

3) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역, 주위환경 및 지리적 입지조건 등이 유사하여 가격형성상의 제 요인이 비교 가능한 기호 A를 비교표준지로 선정하였음.

<표준지>

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024.01.01 공시지가(원/㎡)
A	동대신동2가 228-8	154	대	상업용	3종 일주	광대 세각	정방형 평지	2,747,000

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 시점수정

① 지가 변동률

- * 국토교통부 장관이 월별로 조사 발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정 함.
- * 비교표준지 지역 : 부산광역시 서구
- * 적용변동률 : 주거지역

산정기간	지가변동률(%)	시점수정치
부산광역시 서구 (24.01.01~24.11.07) (주거)	0.377	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.232 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.114 $(1 + 0.00232) * (1 + 0.00114 * 38/30)$ ≒ 1.00377

주) 2024.10.01 이후 지가변동률이 미 고시인바 2024. 9월 지가변동률을 연장 적용함.

② 시점수정치의 결정

당해 지역의 지가변동사항을 적절히 반영하는 상기 지가변동률을 시점수정치로 결정함.

시 점 수 정 치	1.00377
-----------	---------

5) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함. (1.00)

6) 개별요인 비교치의 산정

본건 평가대상 토지와 비교표준지 간 개별요인 비교치는 각 조건 별로 세분하여 비교한 후 비교치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 표준지A 대비 본건 토지

(상업지역)

구 분			비교내용	비교치	
조 건	항 목	세 항 목		표준지	본건
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	대등함.	1.00	1.00
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	인근 대중교통시설 및 상업지역 중심과의 거리 및 편의성 등에서 본건이 우세함.	1.00	1.03
		상업지역 중심과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	본건은 동대사거리 인근에 위치하여 고객의 유동성과의 적합성 등에서 본건이 우세함.	1.00	1.03
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황과의 적합성			
획지 조건	면적, 접면넓이, 깊이, 형상 등	면적, 접면넓이, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	형상 등에서 본건이 열세함.	1.00	0.95
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	대등함.	1.00	1.00
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	대등함.	1.00	1.00
		기타			
비교치	1.00 × 1.03 × 1.03 × 0.95 × 1.00 × 1.00			-	1.008

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7) 그 밖의 요인 보정

① 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 대법원 판례 (2004.5.14. 선고 2003다 38207, 2003.7.25. 선고 2002두 5054), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바 인근의 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

② 가격자료

* 인근 거래사례

[자료출처 : KAIS 및 등기사항전부증명서]

거래 사례 #1	소재지	부산광역시 서구 동대신동2가 228- 8				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별 공시지가 (2024.01.01)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일	거래시점
	토 지	3종일주	대	154	2,747,000	990,000,000
	건물	상업용		493.24	1990- 06- 14	2022.09.09
토지단가 산정 (토지 잔여법)	건물가액 : $850,000 \times 18/50 \times 493.24 \approx 150,900,000$ (건물구조 : 철근콘크리트조 및 벽돌불록 4층, 근린생활시설 및 주택) 토지단가 : $(990,000,000 - 150,900,000) \div 154 \approx 5,448,701$					
토지특성	정방형, 평지, 광대세각			토지단가	@5,449,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

거래 사례 #2	소재지	부산광역시 서구 동대신동2가 228- 6				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별 공시지가 (2024.01.01)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일	거래시점
	토 지	3종일주	대	86	2,768,000	500,000,000
	건물	상업기타		299.64	1993- 02- 17	2023.12.27
토지단가 산정 (토지 잔여법)	건물가액 : $850,000 \times 20/50 \times 299.64 \approx 101,900,000$ (건물구조 : 철근콘크리트조 및 조적조 5층, 근린생활시설 및 주택) 토지단가 : $(500,000,000 - 101,900,000) \div 86 \approx 4,629,069$					
토지특성	가장형, 평지, 광대한면			토지단가	@4,629,000	

* 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
#3	서구 동대신동2가 211	대	204	3종 일주	5,030,000	2021.01.20	담보 (본건)
#4	서구 동대신동2가 228- 8	대	154	3종 일주	5,440,000	2022.11.08	담보
#5	서구 동대신동1가 112	대	216.88	준 주거	5,670,000	2023.12.22	시가 참고

* 토지단가 = 평가가액 ÷ 토지면적

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 인근 유사토지의 적정 지가수준

상기 사례를 참조한 인근 유사토지의 적정 지가수준은 @5,200,000/㎡ ~ @5,800,000/㎡ 내외로 조사됨.

④ 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 산식

$\frac{\text{사례 기준 표준지가액}}{\text{표준지 공시지가 시점수정}}$	$= \text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$
표준지 공시지가 시점수정	$= \text{표준지 공시지가} \times \text{시점수정}$

㉡ 사례선정

선정 사례	사례# 1
선정 의견	본건과 용도지역 및 이용상황 등이 유사하고 인근지역에 소재하며, 그 가격이 정상적이고 대표적인 것으로서 인정되는 상기 사례를 비교사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉔ 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

㉕ 표준지 A 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
사례#1	5,449,000	1.00	1.00258	1.00	1.000	5,463,000	1.98
A	2,747,000	-	1.00377	-	-	2,757,000	
사정보정	보정요인은 없음						
시점수정	(부산광역시 서구 주거지역) 2022.09.09. ~ 2024.11.07 : 1.00258						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
표준지가 사례토지로서 비교치는 동일함.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉔ 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정치	1.98
결정 의견	본건 인근의 지가수준, 거래사례, 평가사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 상기에서 산정한 격차율로 상향 보정함.

8) 토지 시산가액의 산정

① 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	2,747,000	1.00377	1.00	1.008	1.98	5,503,240	5,500,000

* 상기 토지단가는 천원 단위에서 반올림 하였음.

② 토지 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	204	5,500,000	1,122,000,000	-

이 하 여 백

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

1) 개요

거래사례비교법이란 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) 비교 거래사례의 선정

① 비교사례 선정 및 선정의견

평가대상 토지의 인근 지역에 소재하는 거래사례 중에서 평가대상 토지와 용도지역 및 주위환경 등에서 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 아래 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

[자료출처 : KAIS 및 등기사항전부증명서]

거래 사례 #2	소재지	부산광역시 서구 동대신동2가 228-6				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별 공시지가 (2024.01.01)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일	거래시점
	토 지	3종일주	대	86	2,768,000	500,000,000
건물	상업기타		299.64	1993- 02- 17	2023.12.27	
토지단가 산정 (토지 잔여법)	건물가액 : $850,000 \times 20/50 \times 299.64 \approx 101,900,000$ (건물구조 : 철근콘크리트조 및 조적조 5층, 근린생활시설 및 주택) 토지단가 : $(500,000,000 - 101,900,000) \div 86 \approx 4,629,069$					
토지특성	가장형, 평지, 광대한면			토지단가	@4,629,000	

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 사정보정

사정 보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근 지역의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

4) 시점수정

(부산광역시 서구 주거지역)

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
사례#2	2023.12.27 ~ 2024.11.07	0.367	1.00367

5) 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.

6) 개별요인 비교

거래사례#2 대비 본건 평가대상 토지 간 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 비교치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 거래사례#2 대비 본건 토지

(상업지역)

구 분			비교내용	비교치	
조 건	항 목	세 항 목		사 례	본 건
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	본건이 광대세각으로 우세함	1.00	1.05
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	인근 대중교통시설 및 상업지역 중심과의 거리 및 편의성 등에서 본건이 우세함.	1.00	1.05
		상업지역 중심과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	본건은 동대사거리 인근에 위치하여 고객의 유동성과의 적합성 등에서 본건이 우세함.	1.00	1.05
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황과의 적합성			
획지 조건	면적, 접면넓이, 깊이, 형상 등	면적, 접면넓이, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	형상 등에서 본건이 열세함.	1.00	0.95
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	대등함.	1.00	1.00
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	대등함.	1.00	1.00
		기타			
비교치	$1.05 \times 1.05 \times 1.05 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00$			-	1.100

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액의 산정

① 토지단가의 결정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	4,629,000	1.00	1.00367	1.00	1.100	5,110,590	5,110,000

* 상기 토지단가는 천원 단위에서 반올림 하였음.

② 토지 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	204	5,110,000	1,042,440,000	-

이 하 여 백

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지가액의 결정

1) 각 방법에 의해 산정된 감정일 현재 기준 토지가액

기호	공시지가 기준법(원)	거래사례비교법(원)
1	1,122,000,000	1,042,440,000

2) 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 토지가액이 공시지가 기준법에 의한 토지가액을 지지하고 있어 공시지가 기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되는바 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	204	5,500,000	1,122,000,000	-

이 하 여 백

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 건물의 평가

1. 원가법에 의한 시산가액

1) 산출개요

본건 건물 가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하되 대상 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공의 정도 등을 참작하였고, 건물의 현황 및 관리상태 등을 고려하여 감정평가하였음.

2) 대상물건의 개요

부산광역시 서구 동대신동 2가						
건물	기호	지번	용도	구조	면적(㎡)	사용승인일
	2	211	주상용	철근콘크리트 및 시멘트벽돌조 슬래브지붕 지1, 지상4층	553.41	1986.8.8

3) 재조달 원가의 산정

① 건물신축단가표

[출처 : 한국감정평가사협회, 2023년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
06-01-05-09	점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조/저층(5층이하) /평지붕	3	1,356,000	50(45~55)

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 표준단가

기 호	이용상황	구 조	표준단가 (원/㎡)	사용승인일
2	주택 및 창고	철근콘크리트 및 시멘트벽돌조 슬래브지붕 지1, 지상4층	850,000	1986.8.8

주) 본 건물은 상기 건물신축단가표를 참조하되 건물의 구조, 자재, 시공상태 및 현상 등을 참작하고, 부대설비 등을 포함하여 표준단가를 결정하였음.

4) 건물가액 산출

① 건물단가

기 호	재 조달 원가(㎡)	경과년수		잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
		실제	유효			
2	850,000	38	-	12/50	204,000	-

② 건물가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(㎡)	금 액 (원)	비고
2	553.41	204,000	112,895,640	-

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VI. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액

구 분		사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	기호1	204	5,500,000	1,122,000,000-	-
건 물	기호2	553.41	204,000	112,895,640-	-
제시외 건물	기호㉠,㉡	49.5	-	5,037,000-	
합 계		-		\ 1,239,932,640-	-

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 토지 가액이 공시지가 기준법에 의한 토지가액을 지지하고 있어 공시지가 기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되는바 공시지가 기준법에 의한 감정일 현재를 기준한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가 등 토지와 건물의 시산가액이 대체적으로 합리성이 있다고 판단되어 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

이 하 여 백

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 서구 동대신동2가	211	대	제3종 일반주거지역	204	204	5,500,000	1,122,000,000	
2	" [도로명주소] 부산광역시 서구 보수대로 187	211 위 지상	근린생활 시설 및 주택	조표32397내 조표제32397호 철근콘크리트및 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 4층 1층 2층 3층 4층 지하	115.49 115.49 115.49 54.85 152.09	553.41	204,000	112,895,640	850,000 × 12/50
* ㉠	제시외건물(부 부산광역시 서구 동대신동2가	합물 및 211	중물) 창고	조적조 슬래브지붕 단층	(36.6)	36.6	120,000	4,392,000	
㉡	"	211	창고	판넬조 판넬지붕 2층소재	(12.9)	12.9	50,000	645,000	
합 계								₩1,239,932,640.-	
					이	하	여	백	

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

본건은 부산광역시 서구 동대신동2가 소재 "부산서여자고등학교" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 공동주택, 각종 근린생활시설, 업무시설 등으로 형성된 노선 상가지대로 제반 입지 조건은 무난시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장 및 부산도시철도1호선 동대신동역이 소재하는바 제반교통사정은 무난시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

인접토지와 대체로 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 주상용 건물부지로 이용되고 있음.

(4) 인접 도로상태

동측으로 노폭 약 40m, 남측으로 노폭 약 6m내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 상대보호구역(2023-07-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재> 가축사육제한구역에 속함.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

이 하 여 백

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트 및 시멘트벽돌조 슬래브지붕 4층 건물로서,
 외 벽 : 치장벽돌 등 마감,
 내 벽 : 몰탈위 페인팅 및 벽지 등 마감,
 마 감 : 목재 및 샷시창 구조임.

(2) 이용상태

지하, 1~3층 : 근린생활시설(사무실, 창고 등),
 4층 : 주택(공실) 구조임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 화재경보설비, 간이리프트(단독환가성 별무함) 등이
 설비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

구조, 규모, 이용상황 등으로 보아, 토지에 미치는 영향 없을 것으로 판단되는 제시외 건물
 (㉠,㉡)이 소재함.(별첨 "지적 및 건물 개황도" 참조)

(5) 공부와의 차이

본건물 3층은 공부상 주택이나 점유자의 진술에 의하면 근린생활시설(창고)로 이용되고
 있음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정평가요항표

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

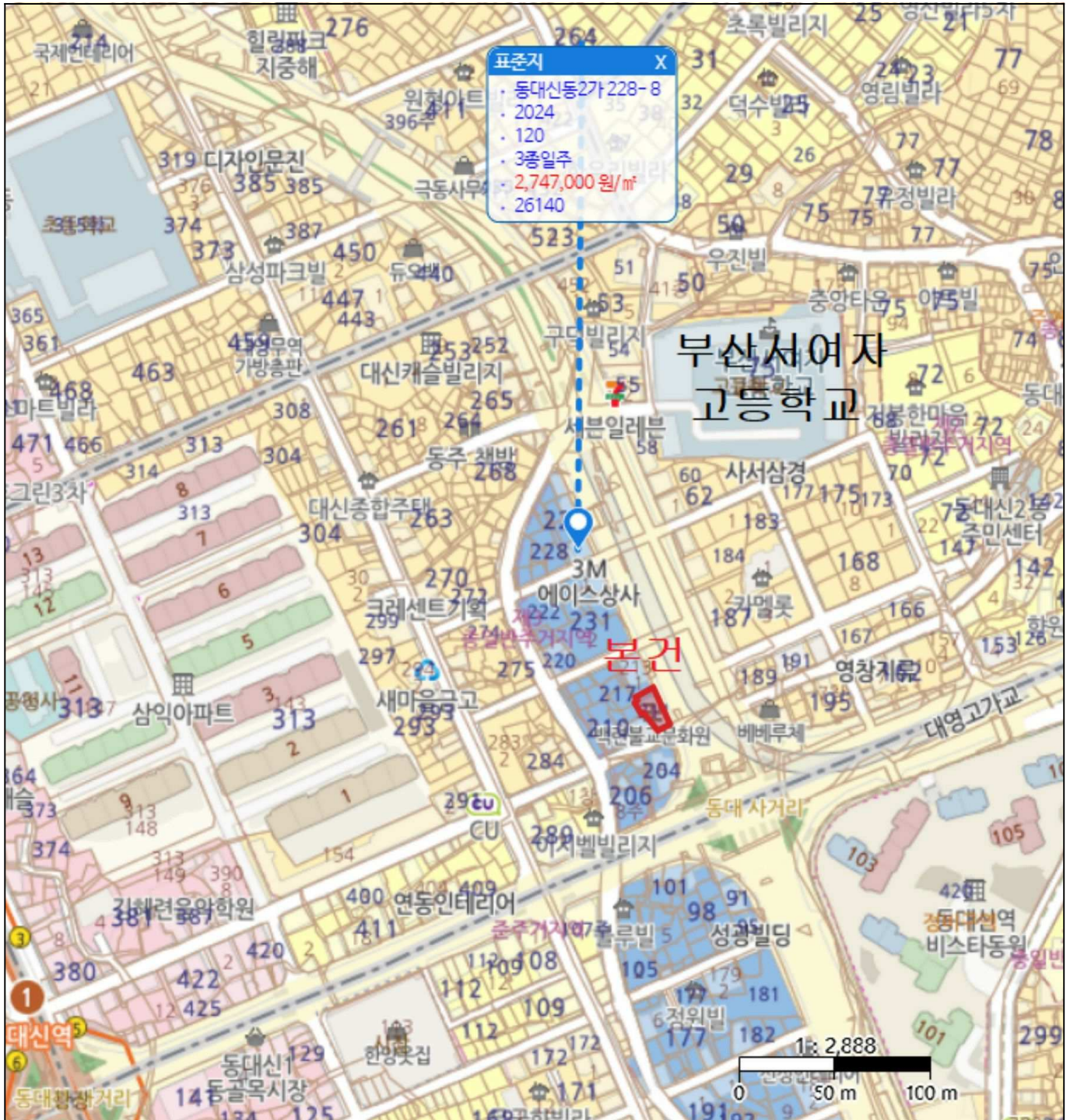
임대관계는 이상임.

이 하 여 백

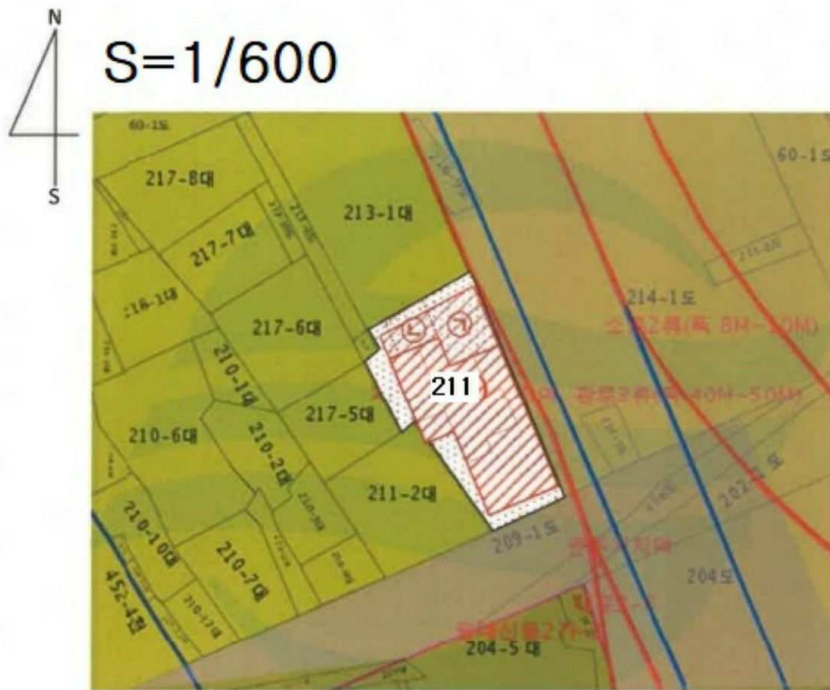
위치도



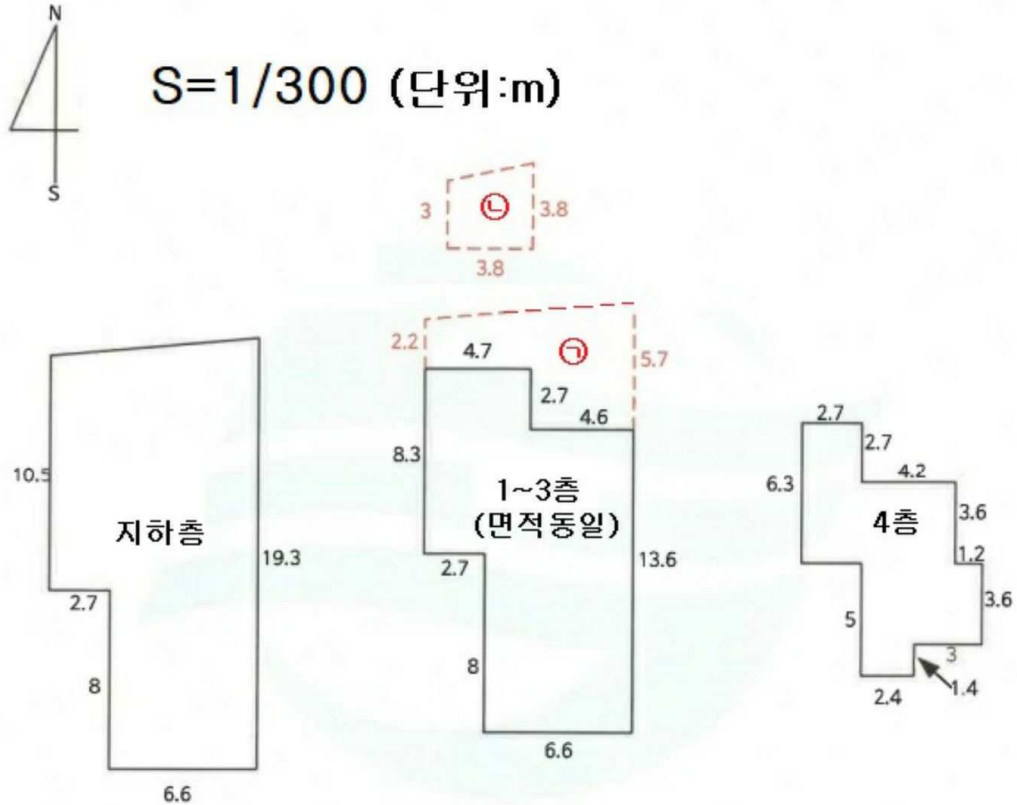
소재지 부산광역시 서구 동대신동2가 211



지 적 도



건물개황도



<건물면적 산출근거>

1~3층(면적동일) : $(16.3 \times 9.3) - (2.7 \times 4.6) - (8 \times 2.7) \approx 117.6 \text{ m}^2$
 4층 : $(11.3 \times 8.1) - (2.7 \times 5.4) - (3.6 \times 1.2) - (1.4 \times 3) - (5 \times 2.7)$
 $\approx 54.9 \text{ m}^2$
 지하 : $(19.3 \times 9.3) - (2.7 \times 8) - (0.8 \times 9.3 \times 1/2) \approx 154.1 \text{ m}^2$

<제시외 건물(부합물 및 종물)>

- ① 조적조 슬래브지붕 단층 창고 약 36.6㎡
- ② 판넬조 판넬지붕 2층 소재 창고 약 12.9㎡



: =>

: =>

