

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	부산송도센텀지역주택조합 소유물건 (2024타경101095)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬
감정평가서 번호	대한 제240208-18-0010호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

## (주)대한감정평가법인

부산지사

부산광역시 부산진구 황령대로 24 부산상공회의소 5층  
TEL : (051)636-7676 FAX : (051)636-8688

## (토지, 건물) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사  
안상태





(인)

(주)대한감정평가법인

부산지사장

원상순

(서명 또는 인)



감정평가액	일십억사천일백육십사만칠천삼백팔십원정 (₩1,041,647,380.-)			
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 추정렬	감정평가목적	경매	
채무자	-	제출처	경매6계	
소유자 (대상업체명)	부산송도센텀지역주택조합 (2024타경101095)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2024.02.16	2024.02.16	2024.02.21

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가(원/m <sup>2</sup> )	금액(원)
		별	지	참	조	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 감정평가사











# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 서구 암남동 소재 '송도초등학교' 서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	부산광역시 서구 암남동 474-17	도로	27	2종일주	도로등	세로(불)	세장형 급경사	199,400
2	부산광역시 서구 암남동 480-6	대	46 중 15	2종일주	단독주택	세로(불)	사다리 급경사	604,500
3	부산광역시 서구 암남동 480-1	대	157	2종일주	단독주택	세로(불)	사다리 급경사	604,500
4	부산광역시 서구 암남동 474-16	대	112	2종일주	단독주택	세로(불)	사다리 급경사	604,500
5	부산광역시 서구 암남동 480-4	대	172	2종일주	주거나지	세로(가)	사다리 급경사	667,400
6	부산광역시 서구 암남동 470-5	대	56	2종일주	단독주택	세로(불)	부정형 급경사	586,300
7	부산광역시 서구 암남동 474-10	도로	41 중 20.5	2종일주	도로등	세로(가)	세장형 급경사	224,700

## 나. 건물

대상 건물	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
가	부산광역시 서구 암남동 474-16	벽돌조 슬라브 지상2층	98.46	43.87	71.35	단독주택	1988.04.04

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 02월 16일입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2024년 02월 16일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건 토지 일련번호(1,7)은 도로인 바 이를 감안하여 평가하였습니다.

나. 본건 토지 일련번호(2,7)는 공유지분중 부산송도센텀지역주택조합지분 일련번호(2):15/46, 일련번호(7):2/4만의 평가로서 평가 대상부분의 위치 및 경계확인이 곤란한 바 전체 면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하였으며, 면적사정은 소유지분 비율에 의하였습니다.

다. 본건 토지 일련번호(2,3) 지상에 소재하는 제시외건물은 개략적인 실측사정하여 평가하였으며, 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 관리상태, 현상 등을 고려하여 원가법으로 평가하되, 제시외건물의 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였으며, 경매 진행시 소유권 및 일괄경매여부는 재확인 하시기 바랍니다.

라. 본건 토지 일련번호(2,3,6)은 별첨 "사진용지" 참조와 같이 소유미상의 제시외건물이 소재하나 평가 목적을 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였으며, 제시외건물로 영향받는 토지의 감안가격은 토지평가명세표상에 별도 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 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.</p> <p>② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"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 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.</p> <p>③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>
<p>제14조 [토지의 감정평가]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.</p>
<p>제15조 [건물의 감정평가]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.</p>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

### 가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

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

### 나. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 토지 감정평가액

#### 가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

##### 1) 대상물건 거래사례

소재지	토지면적(m <sup>2</sup> )	거래시점	거래금액(원)	토지·건물 일괄단가(원/m <sup>2</sup> )	비고(자료출처)
부산광역시 서구 암남동 474-17	27	2021.09.17	21,000,000 (토지만)	778,000	등기사항 전부증명서
부산광역시 서구 암남동 480-6, 480-1	일괄 172	2022.09.21	420,000,000 (건물포함)	2,440,000	등기사항 전부증명서
부산광역시 서구 암남동 474-16	112	2021.10.15	250,000,000 (건물포함)	2,230,000	등기사항 전부증명서
부산광역시 서구 암남동 480-4	172	2021.10.08	171,700,000 (토지만)	998,000	등기사항 전부증명서
부산광역시 서구 암남동 470-5	56	2022.11.20	83,000,000 (토지만)	1,480,000	등기사항 전부증명서
부산광역시 서구 암남동 474-10	10.25	2021.09.17	9,000,000 (토지만)	878,000	등기사항 전부증명서

· 인근 유사 물건의 정상적인 가치수준 대비 고가 거래된 것으로 판단됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
a	암남동 24-86 외	2종일주	대	134	114.04	2023. 02.20	200,000,000 (건물포함)	1,110,000
	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2006.06.28) · 토지추정단가 : $[200,000,000\text{원} - (700,000\text{원}/\text{㎡} \times 29/45 \times 114.04\text{㎡})] / 134\text{㎡} \approx 1,110,000\text{원}/\text{㎡}$							
b	암남동 452-17	2종일주	대	55	-	2022. 04.19	125,000,000 (토지만)	2,270,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : $125,000,000\text{원} / 55\text{㎡} \approx 2,270,000\text{원}/\text{㎡}$							
c	암남동 452-19	2종일주	대	55	39.15	2022. 08.01	150,000,000 (건물포함)	2,645,000
	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 시멘트 벽돌조(사용승인일 : 1985.03.19) · 토지추정단가 : $[150,000,000\text{원} - (650,000\text{원}/\text{㎡} \times 8/45 \times 39.15\text{㎡})] / 55\text{㎡} \approx 2,645,000\text{원}/\text{㎡}$							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

## 3) 대상물건 평가사례

소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
부산광역시 서구 암남동 474-16	2종일주	대	단독주택	112	시가 참고	2022. 08.23	922,000	일련번호(4)
부산광역시 서구 암남동 480-4	2종일주	대	단독주택	172	경매	2022. 07.29	1,000,000	일련번호(5)
부산광역시 서구 암남동 474-10	2종일주	도로	도로 등	10.25	공매	2023. 04.21	526,000	일련번호(7)

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적 (㎡)	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉠	암남동 461-3	2종일주	대	단독주택	116	경매	2022.11.11	1,737,000
㉡	암남동 459-8	2종일주	대	단독주택	17.2131	경매	2022.06.15	1,560,000
㉢	암남동 459-6	2종일주	대	단독주택	534	경매	2022.06.15	1,630,000
㉣	암남동 474-22	2종일주	대	단독주택	117	가사 소송	2022.04.15	890,000
㉤	암남동 459-1	2종일주	대	도로등	6.5027	경매	2022.06.15	598,000
㉥	암남동 475-14	2종일주	도로	도로등	42	공매	2023.11.22	478,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

### 5) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
2종일주	단독주택	세로(불)	1,750,000 ~ 1,850,000	위치 및 도로조건 등에 따라 가격격차 있을 수 있음.
	주거나지	세로(가)	1,900,000 ~ 2,000,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

[부산광역시 서구]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	암남동 474-19	139	대	단독주택	2종일주	세로(불)	사다리 급경사	601,300	1~4,6
B	암남동 475-21	128	대	단독주택	2종일주	세로(가)	정방형 급경사	677,900	5,7

[공시기준일 : 2024.01.01]

### 2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1~4,6	A	부산광역시 서구 (주거지역) (2024.01.01~2024.02.16)	-0.089% (0.99911)	$(1-0.00059 \times 47/31) \approx 0.99911$
5,7	B			

### 3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 일련번호(1) / 비교표준지: A

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대등함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	0.33	대상지는 도로인 바 행정적조건 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
격 차 율				0.330

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 일련번호(2,3) / 비교표준지: A

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.05	교통시설(주도로)과의 거리 및 편의성 등에서 대상지가 우세함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대등함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
격 차 율				1.050

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 일련번호(4) / 비교표준지: A

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대등함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
격 차 율			1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 일련번호(5) / 비교표준지: B

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대등함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
격 차 율				1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 일련번호(6) / 비교표준지: A

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	0.98	교통시설(주도로)과의 거리 및 편의성 등에서 대상지가 열세함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.97	고저, 경사지 등에서 대상지가 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
격 차 율				0.951

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 일련번호(7) / 비교표준지: B

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대등함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	0.33	대상지는 도로인 바 행정적조건 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
격 차 율				0.330

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### 가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

### 나) 그 밖의 요인 보정 산식

$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가}(\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교})}{\text{시점수정된 표준지 단가}(\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정})}$	≙ 그 밖의 요인 보정치
--	------------------

### 다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### (1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉓	경매	암남동 461-3	2종 일주	대	단독 주택	116	2022.11.11	1,737,000	표준지 A,B

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 격차율 산정

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고	
		공시지가(원/㎡)								
산정 단가	평가사례 ㉔	1,737,000	-	0.99653	1.00	1.040	1,800,212	2.997	-	
	표준지 A	601,300	-	0.99911	-	-	600,765			
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.								
	시점수정	- 부산광역시 서구 주거지역			(2022.11.11~2024.02.16): 0.99653					
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)								
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치		
		1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.040		
비교사례 대비 획지조건(형상)에서 비교표준지가 우세함.										

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고	
		공시지가(원/㎡)								
산정 단가	평가사례 ㉕	1,737,000	-	0.99653	1.00	1.123	1,943,882	2.870	-	
	표준지 B	677,900	-	0.99911	-	-	677,297			
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.								
	시점수정	- 부산광역시 서구 주거지역			(2022.11.11~2024.02.16): 0.99653					
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)								
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치		
		1.08	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.123		
비교사례 대비 가로조건(가로 폭) 및 획지조건(형상)에서 비교표준지가 우세함.										

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉠	2.99
B	㉠	2.87

### 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	601,300	0.99911	1.00	0.330	2.99	592,775	593,000
2	A	601,300	0.99911	1.00	1.050	2.99	1,886,101	1,890,000
3	A	601,300	0.99911	1.00	1.050	2.99	1,886,101	1,890,000
4	A	601,300	0.99911	1.00	1.000	2.99	1,796,287	1,800,000
5	B	677,900	0.99911	1.00	1.000	2.87	1,943,841	1,940,000
6	A	601,300	0.99911	1.00	0.951	2.99	1,708,269	1,710,000
7	B	677,900	0.99911	1.00	0.330	2.87	641,468	641,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	593,000	27	16,011,000	-
2	1,890,000	15	28,350,000	부산송도센텀지역 주택조합지분
3	1,890,000	157	296,730,000	-
4	1,800,000	112	201,600,000	-
5	1,940,000	172	333,680,000	-
6	1,710,000	56	95,760,000	-
7	641,000	20.5	13,140,500	부산송도센텀지역 주택조합지분
합 계			985,271,500	

## 다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
b	암남동 452-17	2종일주	대	단독주택	55	2022.04.19	2,270,000	1~7

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.00)

## 3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1~7	b	부산광역시 서구 주거지역 (2022.04.19~2024.02.16)	1.003% (1.01003)	$(1+0.00293 \times 12/30) \times (1+0.00281) \times (1+0.00300) \times (1+0.00216) \times (1+0.00254) \times (1+0.00147) \times (1+0.00039) \times (1-0.00021) \times (1-0.00012) \times (1-0.00232) \times (1-0.00059 \times 47/31) \approx 1.01003$

## 4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 일련번호(1) / 사례기호: b

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	0.85	교통시설(주도로) 및 상가와의 접근성 등에서 대상지가 열세함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.92	고저, 경사지에서 대상지가 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	0.33	대상지는 도로인 바 행정적조건 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
격 차 율				0.258

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 일련번호(2,3) / 사례기호: b

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	0.90	교통시설(주도로) 및 상가와의 접근성 등에서 대상지가 열세함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.95	고저, 경사지에서 대상지가 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
격 차 율				0.855

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 일련번호(4) / 사례기호: b

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	0.85	교통시설(주도로) 및 상가와의 접근성 등에서 대상지가 열세함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.92	고저, 경사지에서 대상지가 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
격 차 율				0.782

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 일련번호(5) / 사례기호: b

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.08	가로의 폭에서 대상지가 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	0.90	교통시설(주도로) 및 상가와의 접근성 등에서 대상지가 열세함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.95	고저, 경사지에서 대상지가 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
격 차 율				0.923

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 일련번호(6) / 사례기호: b

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	0.83	교통시설(주도로) 및 상가와의 접근성 등에서 대상지가 열세함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.90	고저, 경사지에서 대상지가 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
격 차 율				0.747

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 일련번호(7) / 사례기호: b

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.03	가로의 폭에서 대상지가 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	0.90	교통시설(주도로) 및 상가와의 접근성 등에서 대상지가 열세함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.95	고저, 경사지에서 대상지가 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	0.33	대상지는 도로인 바 행정적조건 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
격 차 율				0.291

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	b	2,270,000	1.00	1.01003	1.00	0.258	591,534	592,000
2	b	2,270,000	1.00	1.01003	1.00	0.855	1,960,317	1,960,000
3	b	2,270,000	1.00	1.01003	1.00	0.855	1,960,317	1,960,000
4	b	2,270,000	1.00	1.01003	1.00	0.782	1,792,945	1,790,000
5	b	2,270,000	1.00	1.01003	1.00	0.923	2,116,225	2,120,000
6	b	2,270,000	1.00	1.01003	1.00	0.747	1,712,698	1,710,000
7	b	2,270,000	1.00	1.01003	1.00	0.291	667,196	667,000

### 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	592,000	27	15,984,000	-
2	1,960,000	15	29,400,000	부산송도센텀지역 주택조합지분
3	1,960,000	157	307,720,000	-
4	1,790,000	112	200,480,000	-
5	2,120,000	172	364,640,000	-
6	1,710,000	56	95,760,000	-
7	667,000	20.5	13,673,500	부산송도센텀지역 주택조합지분
합 계			1,027,657,500	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	16,011,000	15,984,000	16,011,000
2	28,350,000	29,400,000	28,350,000
3	296,730,000	307,720,000	296,730,000
4	201,600,000	200,480,000	201,600,000
5	333,680,000	364,640,000	333,680,000
6	95,760,000	95,760,000	95,760,000
7	13,140,500	13,673,500	13,140,500
합 계	985,271,500	1,027,657,500	985,271,500

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물 감정평가액

### 가. 대상건물 동별·층별 개요

대상 건물	구 분	구 조 / 지 붕	용 도	면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자
가	1층	벽돌조/ 슬라브	주택	57.84	1988.04.04
	2층	벽돌조/ 슬라브	주택	40.62	

### 나. 재조달원가의 결정

#### 1) 표준단가 결정

##### 가) 건축물 재조달원가 자료집

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/m <sup>2</sup> )	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,341,000	45(40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,151,000	45(40~50)

[자료출처 : 한국부동산연구원 발행 「건축물 재조달원가 자료집」 2022년 01월 기준]

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「건축물 재조달원가 자료집」을 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

대상 건물	구 분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
가	1,2층	주택	벽돌조	850,000	-

### 2) 부대설비 보정단가

대상 건물	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
가	○	-	○	-	-	-	-
	보정단가 (원/㎡)	표준단가에 포함하였음.					

근린생활시설 및 고시원의 사용에 필요한 기본설비로서 표준단가에 포함.

### 3) 재조달원가의 결정

대상 건물	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
가	1,2층	850,000	-	850,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하였습니다.

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용 연수	물리적 경과 연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
가	1,2층	850,000	1988.04.04	45	35	-	10	188,000

### 라. 대상건물의 감정평가액

대상 건물	구 분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
가	1,2층	98.46	188,000	18,510,480	-
합 계		98.46	-	18,510,480	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 환가성, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄한 비교방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	985,271,500	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
건 물	18,510,480	
제시외건물	37,865,400	
총 액	1,041,647,380	

# 토지, 건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2024-02-16>

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 암남동	474-17	도로	제2종 일반주거지역	27	27	593,000	16,011,000	
2	"	480-6	대	제2종 일반주거지역	15 46x-- 46	15	1,890,000	28,350,000	부산송도센터 지역주택조합 지분
3	"	480-1	대	제2종 일반주거지역	157	157	1,890,000	296,730,000	
4	"	474-16	대	제2종 일반주거지역	112	112	1,800,000	201,600,000	
5	"	480-4	대	제2종 일반주거지역	172	172	1,940,000	333,680,000	
6	"	470-5	대	제2종 일반주거지역	56	56	1,710,000	95,760,000	
7	"	474-10	도로	제2종 일반주거지역	2 41x- 4	20.5	641,000	13,140,500	부산송도센터 지역주택조합 지분
소 계								₩985,271,500	
가	부산광역시 서구 암남동  [도로명 주소] 부산광역시 서구 암남로 78번길 31-3	474-16 지상	주택	조표제32764호 벽돌조 슬래브지붕 2층  1층  2층	57.84 40.62	98.46	188,000	18,510,480	850,000 x 10/45

# 토지, 건물 감정평가명세서표

<기준시점 : 2024-02-16>

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	<b>소 계</b>							<b>₩18,510,480</b>	
①	<제시외 부산광역시 서구 암남동	건물> 480-6 480-1 지상	주택	조적조 슬래브지붕 2층					
				1층	(86.3)	133.8	283,000	37,865,400	관찰감가 850,000 x 15/45
				2층	(47.5)				
	<b>소 계</b>							<b>₩37,865,400</b>	
	<제시외	건물로	인하여	영향받는	토지의	감안가액>			
					15				
2	부산광역시 서구 암남동	480-6	대	제2종 일반주거지역	46x-- 46	15	1,323,000		19,845,000
3	"	480-1	대	제2종 일반주거지역	157	157	1,323,000		207,711,000
6	"	470-5	대	제2종 일반주거지역	56	56	1,197,000		67,032,000
<b>합 계</b>								<b>₩1,041,647,380.-</b>	
					이	하	여	백	

## 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 서구 압남동 소재 '송도초등학교' 서측 인근에 위치하며, 부근은 기존주택 및 소규모 공동주택, 신축중인 아파트단지 등으로 형성된 주택지대로서 전반적인 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

- 일련번호(1~4,6,7): 본건까지 제반 차량진입은 불가능하며, 인근에 마을버스정류장과 다소 근 거리에 시내버스정류장이 소재하여 일반적인 대중교통사정은 보통임.
- 일련번호(5): 본건까지 제반 차량진입이 가능하며, 인근에 마을버스정류장과 다소 근 거리에 시내버스정류장이 소재하여 일반적인 대중교통사정은 보통임.

### (3) 형태 및 이용상태

- 일련번호(1,7): 북동하향의 급경사지대내 세장형에 유사한 토지로서 도로임.
- 일련번호(2,3): 북동하향의 급경사지대내 사다리형의 토지로서 제시외 건부지임.
- 일련번호(4): 북동하향의 급경사지대내 사다리형의 토지로서 주거용 건부지임.
- 일련번호(5): 북동하향의 급경사지대내 사다리형의 토지로서 주거나지 상태임.
- 일련번호(6): 북동하향의 급경사지대내 사다리형의 토지로서 제시외 건부지임.

### (4) 인접 도로상태

- 일련번호(1,7): 본건이 약 3미터 폭의 계단로임.
- 일련번호(2,3): 지적도상 맹지이나 북동측으로 약 2,3미터 폭의 관습상 도로와 접함.
- 일련번호(4): 북측으로 약 3미터 폭의 계단로와 접함.
- 일련번호(5): 남서측으로 약 6미터 폭의 포장도로와 접함.
- 일련번호(6): 지적도상 맹지이나 북동측으로 약 1~2미터 폭의 관습상 도로와 접함.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

- 일련번호(1,4,6,7): 제2종일반주거지역(2012-06-06), 가축사육제한구역임.
- 일련번호(2,3,5): 제2종일반주거지역(2012-06-06), 상대보호구역(2015-01-14), 가축사육제한구역임.

## 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

본건 토지 일련번호(2,3,6) 지상에 별첨 “사진용지 및 지적 및 건물개황도” 참조와 같이 제시외건물이 소재함.

### (7) 공부와의 차이

없 음.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: “건물감정평가요항표” 참조.
- 2) 기타참고: 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

벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서(사용승인: 1988.04.04)

- 외벽: 타일붙임 및 몰탈위페인팅마감
- 내벽: 벽지붙임 및 타일마감
- 창호: 알루미늄샷시 및 목재이중창의 구조임.

### (2) 이용상태

단독주택으로 이용 중임.

### (3) 설비내역

기본 위생설비 및 전기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

### (4) 부합물 및 종물

없 음.

### (5) 공부와의 차이

없 음.

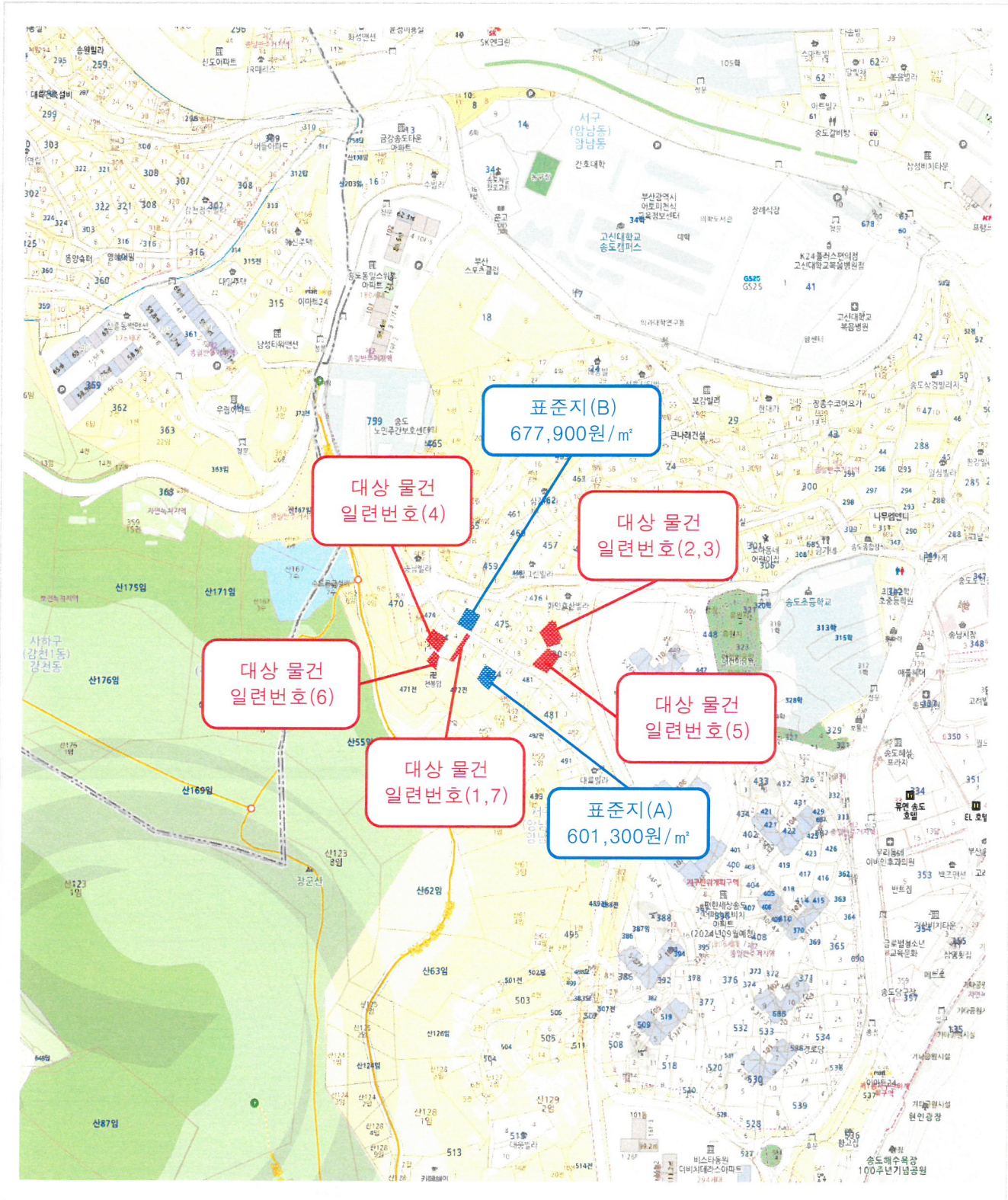
### (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기타사항: 없 음.

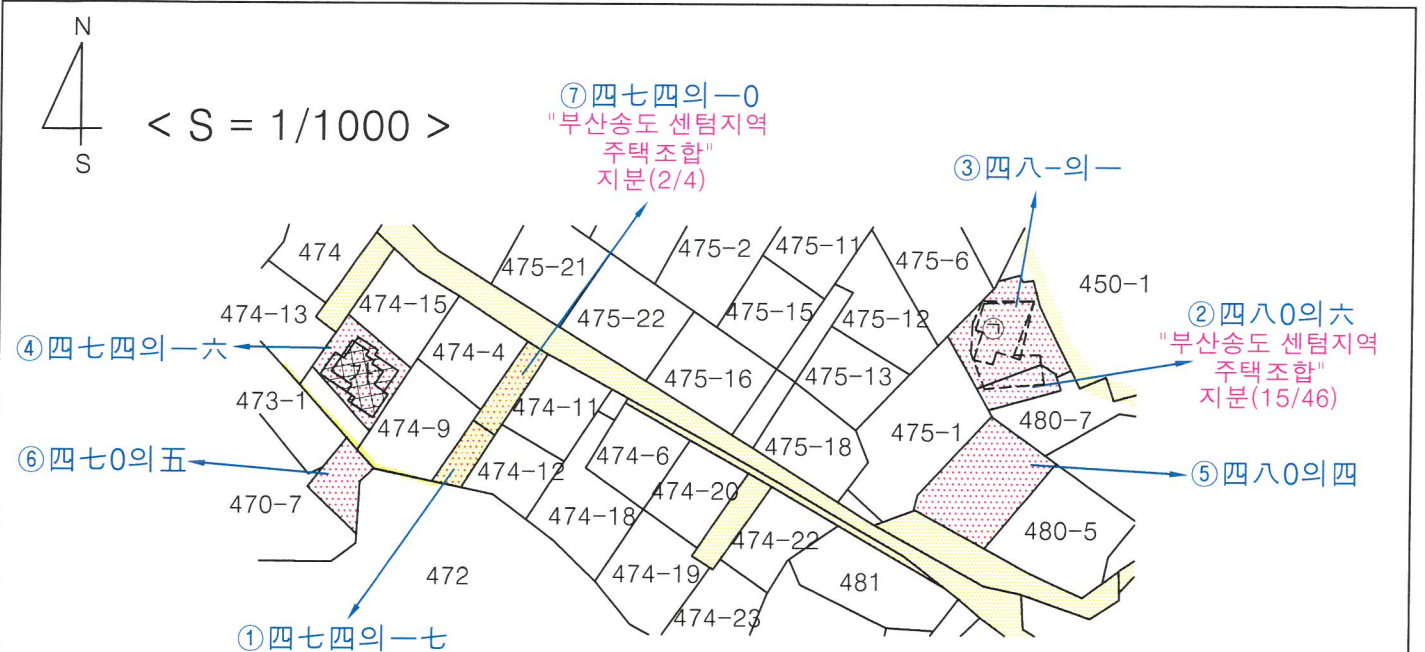
# 상세 위치도

소재지

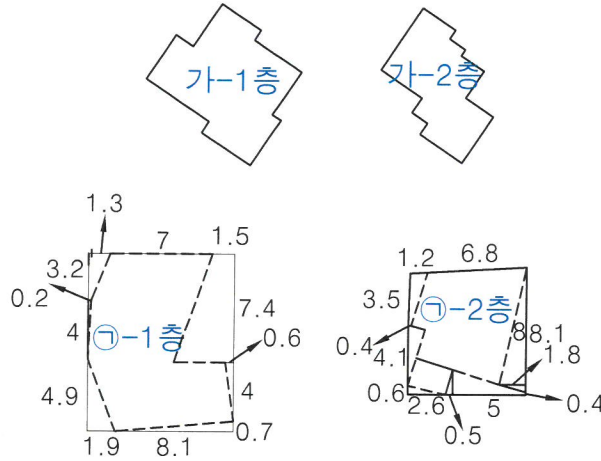
부산광역시 서구 암남동 474-17번지 외



# 지적 및 건물개황도



**< S = 1/500 >**



**< 건물면적 >**

- 가-1층 : 57.84㎡ [공부상면적]
- 가-2층 : 40.62㎡ [공부상면적]

**< 제시외 건물 >**

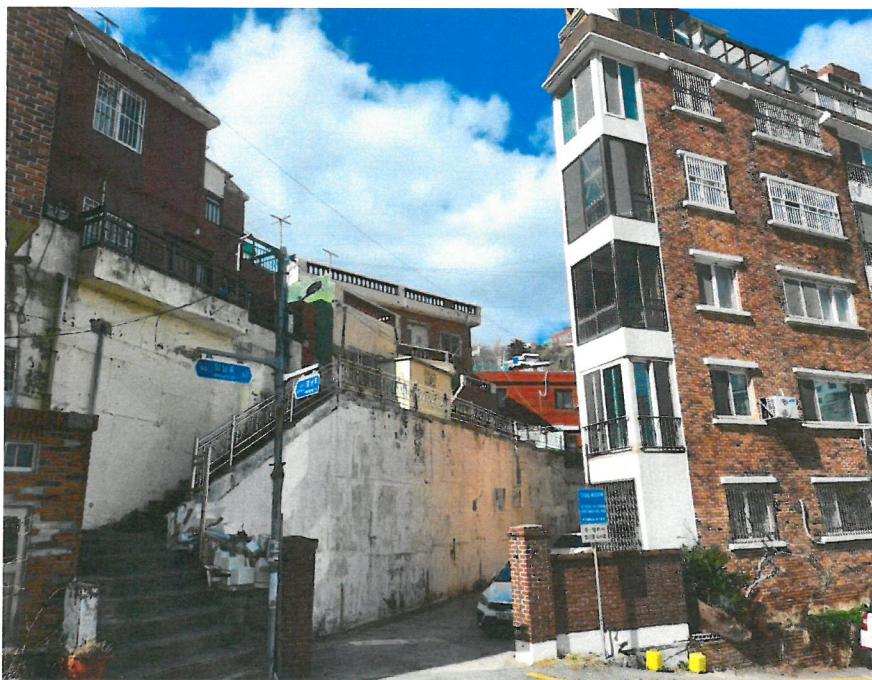
- ㉠-1층 :  $(12.1 \times 10) - [(1.3 + 0.2) \times 3.2 \times 0.5] - (4 \times 0.2 \times 0.5) - (4 \times 0.2 \times 0.5) - (4.9 \times 1.9) - (8.1 \times 0.7 \times 0.5) - (4 \times 0.6 \times 0.5) - [(3.5 + 1.5) \times 7.4 \times 0.5] \approx 86.3\text{㎡}$
- ㉠-2층 :  $(8.5 \times 8.1) - [(1.2 + 0.2) \times 3.2 \times 0.5] - (4 \times 0.2 \times 0.5) - (2.6 \times 0.6 \times 0.5) - (1.5 \times 0.5 \times 0.5) - [(1.5 + 0.4) \times 5 \times 0.5] - (8.1 \times 1.8 \times 0.5) \approx 47.5\text{㎡}$

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
		도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획 도로선		평가건물 2층		제시외건물

## 사진용지



대상물건 일련번호(1) 전경



동측에서 촬영한 대상물건 일련번호(2,3) 전경

## 사진용지



대상물건 일련번호(4) 전경



대상물건 일련번호(5) 전경

## 사진용지



대상물건 일련번호(5) 전경



대상물건 일련번호(6) 전경

## 사진용지



대상물건 일련번호(7) 전경



제시외건물 기호(ㄱ) 전경