

감정평가서

건명	김대경 외 4명 소유물건(2024타경111696)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬
감정서번호	헤림241107-6102-01

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.

헤림감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

(인)

박상현

감정평가액	사십팔억사천팔백삼십칠만오천구백일십원정 (₩4,848,375,910.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 서부지원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	김대경 외 4명 (2024타경111696)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.18	2024.11.12 ~ 2024.11.18	2024. 11. 20	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	5749	토지	5749	-	4,731,730,000
	건물	302.63	건물	302.63	-	96,800,910
	제시외건물	(845.40)	제시외건물	(845.40)	-	19,845,000
합계					₩4,848,375,910	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 강서구 대저1동 소재 '당리회관' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 부산지방법원 서부지원의 경매목적 감정평가건임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

3. 대상물건의 개요

(2024.01.01.기준)

부산광역시 강서구 대저1동									
토지	기 호	지 번	면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	개별공시지가 (원/㎡)
	1	332-18	426	대	주상용	1종일주	중로한면	사다리 평지	1,514,000
건물	기 호	지번	용 도		구 조		연면적(㎡)	사용승인일자	
	2	위 지상	근린생활시설		일반철골구조 및 조적조 슬래브지붕 2층		200.28㎡ 1층:140.64 2층:59.64	2004.10.27	
	3	위 지상	주택	창고	시멘트 블록조 스라브층 단층		92.63	1982.12.02	
					9.72				

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(2024.01.01.기준)

부산광역시 강서구 대저1동									
	기 호	지 번	면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	개별공시지가 (원/㎡)
토지	4	332-12	104.0	전	주거기타	1종일주	중로한면	사다리 평지	967,000
	5	332-38	12.0	도로	도로등	1종일주	중로한면	사다리 평지	365,900
	6	517-3	73.0	답	주거기타	1종일주	중로한면	사다리 평지	967,000
	7	332-11	4,334.0	전	전기타	개발제한	중로한면	사다리 평지	393,000
	8	332-25	46.0	구거	전기타	개발제한	맹지	세장형 평지	197,900
	9	517-6	754.0	전	전기타	개발제한	중로한면	사다리 평지	393,000

4. 기준시점 및 실시조사 실시기간

가. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.11.18.로 함.

나. 본건이 소재하는 대상물건의 소재지에서 실시조사를 실시하였으며 조사기간은 2024.11.12. ~ 2024.11.18.임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 의거 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후에 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 감정평가 조건

없음.

6. 감정평가방법

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

나. 본건 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 규정에 의하여 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 본건 기호1은 계획도로 저축(2%), 기호4,5,6은 계획도로 저축(100%) 및 기호5는 지목이 도로인 점을 감안하여 평가 하였으며, 정확한 경계 확인은 전문적인 측량에 의하여 할 것으로 사료됨.

2) 본건 기호1 지상에 식재된 향나무 1그루, 기호4,6 지상의 수목 및 기호7,8,9 지상의 자생 활잡목(약 40여 그루)은 거래 관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으며, 인접지와외의 정확한 경계확인은 전문적인 측량에 의하여 할 것으로 사료됨.

3) 본건 토지 기호1,7 지상에 본건 건물 기호2,3의 부합물 또는 종물로 판단되는 제시외 건물(별첨 ‘지적 및 건물 개황도’ 및 ‘사진용지’ 참조. 기호 ㄱ~≡)이 소재하여

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

실측사정하여 원가법으로 평가하되, 관찰감가법으로 감가수정하였음.

- 4) 본건 토지 기호7,9 지상에 제시외건물(별첨 지적 및 건물개황도 참조. 비닐하우스 기호 ㄲ, ㅎ)이 소재하여 귀 요청에 의거 실측사정 평가하였으며 매각에서 제외되는 경우 토지의 사용, 수익, 처분에 영향을 미칠 수 있으나 이에 구매됨이 없이 토지를 정상평가하였으며, 제시외건물의 영향을 감안한 토지평가액을 병기하였음.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 감정평가방법의 적용

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

나. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항에 따라 감정평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였음.

(2024.01.01.기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	대저1동 335-13	155	대	주상용	1종일주	중로각지	사다리 평지	1,594,000	도로저촉 (8%)
B	대저1동 332-13	4,334	전	전	개발제한	중로한면	사다리 평지	393,000	-

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.11.18	1.581% (1.01581)	부산광역시 강서구 (24.01.01~24.11.18) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.260 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.194 $(1 + 0.01260) * (1 + 0.00194 * 49/30)$ ≈ 1.01581
	2.046% (1.02046)	부산광역시 강서구 (24.01.01~24.11.18) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.744 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.182 $(1 + 0.01744) * (1 + 0.00182 * 49/30)$ ≈ 1.02046

※ 2024년 10월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2024년 9월 지가변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건은 용도지역이 같은 비교표준지 인근에 위치한 바, 지역요인 동일함.(1.00)

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교 (표준지A:기호1)

개별요인			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	본건	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도			
		하수도			
도시가스					
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.95	본건은 표준지 대비 형상 및 접면도로상태 등에서 획지조건 열세함.
		접면너비			
		깊이			
		형상			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
	접면도로상태	경사지			
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.01	본건은 표준지 대비 도시계획시설 저촉면 (도로저촉(8%:2%))에서 우세함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
누 계				0.960	

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(표준지A:기호4,6)

개별요인			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	본건	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대등함.
		포장			
		보도			
접근조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	계통 및 연속성	1.00	1.00	대등함.
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성			
		인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
		자연환경			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도			
		하수도			
위험 및 혐오시설 등	도시가스				
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.92	본건은 표준지 대비 형상 및 접면도로상태 등에서 획지조건 열세함.
		접면너비			
		깊이			
	방위, 고저 등	형상			
		방위			
		고저			
접면도로상태	경사지				
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.80	본건은 표준지 대비 도시계획시설 저촉면 (도로저촉(8%:100%)) 에서 열세하며 지목(전)면에서도 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
누 계				0.736	

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(표준지A:기호5)

개별요인			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	본건	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도			
		하수도			
도시가스					
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.92	본건은 표준지 대비 면적 및 접면도로상태 등에서 획지조건 열세함.
		접면너비			
		깊이			
		형상			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지				
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.33	본건은 도로로 행정요인 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
누 계				0.304	

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(표준지B:기호7,9)

개별 요인			격차율		비 고
조건	항 목	세 항 목	표준지	본건	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.00	동일함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	동일함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개, 배수의 양부			
	재해의 위험성	수해 및 기타재해의 위험성			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	1.00	동일함.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	동일함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	동일함.
		기타			
누 계			1.000	1.000	

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(표준지B:기호8)

개별 요인			격차율		비 고
조건	항 목	세 항 목	표준지	본건	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	0.80	본건은 표준지 대비 교통의 편부 (중로한면:맹지) 에서 열세함.
		농로의 상대			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개, 배수의 양부			
	재해의 위험성	수해 및 기타재해의 위험성			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	1.00	대등함.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.95	본건이 지목(구거) 면에서 열세함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
누 계			1.000	0.760	

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서, KAIS]

사례 기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	총거래가액 (원)	거래단가(원/㎡)*1 개별공시지가*2	거래시점 (사용승인일)
가	대저1동 333-1	전	1000	개발제한 (전기타)	363,600,000	363,600	2024.10.18. -
나	대저1동 320-70	대 건물	534 303.56	1종일주 (공업기타)	1,495,700,000	2,800,936	2024.10.15 (2023.10.15)
다	대저1동 361-59	전	471	1종일주 (주거나지)	812,500,000	1,725,053	2024.08.05. -
라	대저1동 527-11	전	367	개발제한 (전)	190,840,000	520,000	2024.07.26. -
마	대저1동 517-8	답	893	개발제한 (전)	280,000,000	313,550	2024.05.23. -
바	대저1동 336-1	대 건물	401 240	1종일주 (주거기타)	973,000,000	2,426,434	2024.05.20 (2002.09.16)
사	대저1동 327-5	잡	354	1종일주 (공업용)	997,000,000	2,816,384	2023.06.22. -
아	대저1동 351-6	대 건물	538 310	1종일주 (공업용)	1,466,500,000	2,725,836	2023.05.19 (2018.11.26)
자	대저1동 548-16	전	1,216 (1/2)	개발제한 (전)	552,000,000	453,947	2022.04.18. -

※1 거래단가(원/㎡) = 거래가격/토지면적임.

※2 상기 개별공시지가는 거래사례의 해당년도 개별공시지가임.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 인근 평가사례

[자료출처: 한국감정평가협회]

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
a	대저1동 498-9	전	43	1종일주 (주거나지)	1,748,000	984,700	2024.08.27	경매
b	대저1동 317-**	대	3**	1종일주 (주상기타)	2,690,242	1,480,000	2024.04.22	담보
c	대저1동 361-**	대	3**	1종일주 (공업용)	3,090,000	1,323,000	2024.01.12	담보
d	대저1동 332-18	대	426 (본건)	1종일주 (주상용)	2,650,000	1,507,000	2023.09.22	담보
e	대저1동 332-11	전	4,334 (본건)	개발제한 (전기타)	603,000	392,300	2023.09.22	담보
f	대저1동 571-**	답	3**	개발제한 (답)	458,000	251,900	2022.08.10	담보

※ 상기 개별공시지가는 평가사례의 기준시점 연도의 개별공시지가임.

4) 그 밖의 요인 보정의 산출방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례 기준한 표준지가격(사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격(비교표준지} \times \text{시점수정)}}$$

5) 그 밖의 요인 보정의 산정

- (비교표준지A)

구분	소재지	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	시산가격 (원/㎡)	격차율	
평가사례 (b)	대저1동 317-**	2,690,242	1.01341	1.000	1.060	2,889,897	1.785	
표준지 (A)	대저1동 335-13	1,594,000	1.01581	-	-	1,619,201		
산정 내역	시점수정	부산광역시 강서구 주거지역(2024.04.22. ~2024.11.18)					1.01341	
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 대등함.					1.00	
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계
		1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.060
표준지는 사례 대비 획지조건(접면도로상태 등)에서 우세함.								

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

- (비교표준지B)

구분	소재지	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	시산가격 (원/㎡)	격차율	
평가사례 (f)	대저1동 571-27	458,000	1.03148	1.000	1.310	618,867	1.543	
표준지 (B)	대저1동 332-11	393,000	1.02046	-	-	401,041		
산정 내역	시점수정	부산광역시 강서구 녹지지역(2022.08.10. ~2024.11.18)						1.03148
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 대등함.						1.00
	개별요인	-	접근	자연	획지	행정	기타	누계
		-	1.35	1.00	0.97	1.00	1.00	1.310
표준지는 사례 대비 획지조건(형상)에서 열세하나, 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하여 제반 개별요인 우세함.								

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 실거래사례 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.(A:1.78, B:1.54)

사. 토지가액의 결정

기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	1,594,000	1.01581	1.00	0.960	1.78	2,766,891	2,770,000
4	A	1,594,000	1.01581	1.00	0.736	1.78	2,121,283	2,120,000
5	A	1,594,000	1.01581	1.00	0.304	1.78	876,182	876,000
6	A	1,594,000	1.01581	1.00	0.736	1.78	2,121,283	2,120,000
7	B	393,000	1.02046	1.00	1.000	1.54	617,603	618,000
8	B	393,000	1.02046	1.00	0.760	1.54	469,378	469,000
9	B	393,000	1.02046	1.00	1.000	1.54	617,603	618,000

※ 적용단가는 유효숫자 3자리로 하였음.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 감정평가 개요

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 토지가액 산출근거

1) 비교 거래사례 선정

① 인근 거래사례 현황

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적(㎡)		용도지역	이용상황 도로조건	거래가액 (원)	토지단가※2 (원/㎡)	거래시점
			토지	건물			거래단가※1 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)※3	사용승인일
아	대저1동 351-6	대	538	310	1종일주	공업용 세로(가)	1,466,500,000	2,448,680	2023.05.19
							2,725,836	@1,188,000	2018.11.26
자	대저1동 548-16	전	1,216	-	개발제한	전 세로(가)	552,000,000	453,947	2022.04.18
							453,947	@261,900	-

※1 거래단가(원/㎡) = 거래가격/토지면적

※2 토지와 건물 일괄 매매사례인 경우 거래가액에서 사례건물의 구조, 용도, 내용년수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제하여 거래사례의 토지가격을 구하는 공제법을 적용하여 거래사례의 토지 단가를 산출함.

- 거래사례(아) 의 토지단가 산출

$$\{1,466,500,000 - (310 \times 481,000)\} \div 538 \approx 2,448,680$$

· 건물단가 : 550,000 x 35/40 ≈ 481,000(철골조 판별지붕, 근린생활시설(제조업소),관찰감가)

※3 상기 개별공시지가는 거래사례 해당년도의 개별공시지가임.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

② 비교 거래사례 선정사유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례(아,자)를 선정하였음.

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

3) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 선정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

구분	기 간	지가변동률(%)	비 고
거래 사례 (아)	2023.05.19 ~ 2024.11.18	1.649% (1.01649)	<p style="text-align: center;">부산광역시 강서구 (23.05.19~24.11.18) (주거)</p> <p>2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.052 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.022 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.015 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.013 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.012 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.007 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.015 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.009 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.260 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.194</p> <p style="text-align: center;"> $(1 + 0.00052 * 13/31) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00015) * (1 + 0.00013) * (1 + 0.00012) * (1 + 0.00007) * (1 - 0.00015) * (1 - 0.00009) * (1 + 0.01260) * (1 + 0.00194 * 49/30)$ ≈ 1.01649 </p>

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	기 간	지가변동률(%)	비 고		
거래 사례 (자)	2022.04.18 ~ 2024.11.18	4.244% (1.04244)	부산광역시 강서구 (22.04.18~24.11.18) (녹지)		
			2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.353		
			2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.338		
			2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.258		
			2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.250		
			2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.203		
			2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.073		
			2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.080		
			2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.096		
			2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.097		
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.586		
			2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.744		
			2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.182		
			$(1 + 0.00353 * 13/30) * (1 + 0.00338) * (1 + 0.00258) * (1 + 0.00250) * (1 + 0.00203) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00097) * (1 + 0.00586) * (1 + 0.01744) * (1 + 0.00182 * 49/30)$ ≈ 1.04244		

※ 2024년 10월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 9월 지가변동률을 연장 적용하였음.

4) 지역요인

본건은 용도지역이 같은 비교표준지 인근에 위치한 바, 지역요인 동일함.(1.00)

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인 비교

(거래사례(아):기호1)

개별요인			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례	본건	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.15	본건은 사례 대비 가로의 폭 및 계통 에서 우세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.05	본건은 사례 대비 교통시설과의 접근성 에서 우세함.
	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	1.00	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도			
		하수도			
도시가스					
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 점면 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.98	본건은 사례 대비 형상에서 열세함.
		점면너비			
		깊이			
		형상			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
점면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지				
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
누 계				1.183	

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(거래사례(아):기호4,6)

개별요인			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례	본건	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.15	본건은 사례 대비 가로의 폭 및 계통 에서 우세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.05	본건은 사례 대비 교통시설과의 접근성 에서 우세함.
	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	1.00	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도			
		하수도			
위험 및 혐오시설 등	도시가스				
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 점면 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.95	본건은 사례 대비 형상에서 열세함.
		점면너비			
		깊이			
	방위, 고저 등	형상			
		방위			
		고저			
경사지					
점면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지				
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.78	본건은 도시시계획시설 (도로저축100%) 및 지목 등에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
누 계				0.895	

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(거래사례(아):기호5)

개별요인			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례	본건	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.15	본건은 사례 대비 가로의 폭 및 계통 에서 우세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.05	본건은 사례 대비 교통시설과의 접근성 에서 우세함.
		상가와의 접근성			
		공원 및 편익시설과의 접근성			
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도			
		하수도			
위험 및 혐오시설 등	도시가스				
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 점면 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.95	본건은 사례 대비 형상에서 열세함.
		점면너비			
		깊이			
		형상			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
점면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지				
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.33	본건은 도로로 행정요인 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
누 계				0.379	

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(거래사례(자):기호7,9)

개별 요인			격차율		비 고
조건	항 목	세 항 목	사례	본건	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.35	본건은 사례 대비 교통의 편부 (세로(가):중로한면) 에서 우세함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개, 배수의 양부			
	재해의 위험성	수해 및 기타재해의 위험성			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	0.99	본건은 사례 대비 형상 등에서 열세함.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대등함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
누 계			1.000	1.337	

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(거래사례(자):기호8)

개별 요인			격차율		비 고
조건	항 목	세 항 목	표준지	본건	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	0.91	본건은 사례 대비 교통의 편부 (세로(가):맹지) 에서 열세함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개, 배수의 양부			
	재해의 위험성	수해 및 기타재해의 위험성			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	1.00	대등함.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대등함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
누 계			1.000	0.910	

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 토지단가의 결정

기호	비교거래사례		사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	토지단가 (원/㎡)						
1	아	2,448,680	1.00	1.01649	1.00	1.183	2,944,556	2,940,000
4	아	2,448,680	1.00	1.01649	1.00	0.895	2,227,708	2,230,000
5	아	2,448,680	1.00	1.01649	1.00	0.379	943,353	943,000
6	아	2,448,680	1.00	1.01649	1.00	0.895	2,227,708	2,230,000
7	자	453,947	1.00	1.04244	1.00	1.337	632,685	633,000
8	자	453,947	1.00	1.04244	1.00	0.910	430,623	431,000
9	자	453,947	1.00	1.04244	1.00	1.337	632,685	633,000

3. 거래사례비교법 등에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
기호 1	426.0	2,940,000	1,252,440,000	-
기호 4	104.0	2,230,000	231,920,000	-
기호 5	12.0	943,000	11,316,000	-
기호 6	73.0	2,230,000	162,790,000	-
기호 7	4,334.0	633,000	2,743,422,000	-
기호 8	46.0	431,000	19,826,000	-
기호 9	754.0	633,000	477,282,000	-
합 계	5,749		₩ 4,898,996,000	

4. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
토 지	4,731,730,000	4,898,996,000	-

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

다. 감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
기호 1	426.0	2,770,000	1,180,020,000	-
기호 4	104.0	2,120,000	220,480,000	-
기호 5	12.0	876,000	10,512,000	-
기호 6	73.0	2,120,000	154,760,000	-
기호 7	4,334.0	618,000	2,678,412,000	-
기호 8	46.0	469,000	21,574,000	-
기호 9	754.0	618,000	465,972,000	-
합 계	5,749		₩ 4,731,730,000	

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 건물 가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상건물 개요

기호	구 조	연면적(㎡)	용 도	사용승인일
2	일반철골구조 및 조적조 슬래브지붕 2층	200.28 1층:140.64 2층:59.64	제2종근린생활시설 (현황 2층은 “주택”)	2004.10.27
3	시멘트 블록조 스라브층 단층	92.63	주택	1982.12.02
		9.72	창고	

3. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

[출처: 한국부동산원 2023년도 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) /슬래브지붕	5	1,139,000	40 (35~45)
4-1-6-1	점포 및 상가	철골조/슬래브지붕	3	1,181,000	40 (35~45)
5-1-4-3	일반창고	조적조(시멘트블록) /슬래브지붕	5	549,000	40 (35~45)

2) 부대설비 보정단가 결정

위생급배수 및 보일러에 의한 난방설비 등은 표준단가에 포함하였음.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 재조달원가의 산정

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

구 분		재조달원가(원/㎡)
기호2	1층	근린생활시설 680,000
	2층	주택 800,000
기호3	주택	800,000
	창고	420,000

4) 건물가액의 결정

구 분	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	유효잔존 내용년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)	
기호2	1층	680,000	45	20	25	25/45	377,000
	2층	800,000	45	20	25	25/45	444,000
기호3	주택	800,000	45	41	10	10/45	177,000
	창고	420,000	45	41	10	10/45	93,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수

※ 관리상태, 현상 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 현상 등을 감안하여 관찰감가 하였음.

4. 건물 가액의 산정

구 분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가액(원)	비고	
기호2	1층	140.64	377,000	53,021,280	원가법
	2층	59.64	444,000	26,480,160	원가법
기호3	주택	92.63	177,000	16,395,510	원가법 (관찰감가)
	창고	9.72	93,000	903,960	원가법 (관찰감가)
합 계				₩ 96,800,910	

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
토지	4,731,730,000	4,898,996,000	-
건물	96,800,910	96,800,910	원가법
제시외건물	19,845,000	19,845,000	관찰감가
합 계	₩4,848,375,910	₩5,015,641,910	

2. 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
기호 1	426.0	2,770,000	1,180,020,000	-
기호 2(건물)	200.28	-	79,501,440	원가법
기호 3(건물)	102.35	-	17,299,470	원가법(관찰감가)
기호 4	104.0	2,120,000	220,480,000	-
기호 5	12.0	876,000	10,512,000	-
기호 6	73.0	2,120,000	154,760,000	-
기호 7	4,334.0	618,000	2,678,412,000	-
기호 8	46.0	469,000	21,574,000	-
기호 9	754.0	618,000	465,972,000	-
제시외건물	845.4	-	19,845,000	관찰감가
합 계			₩ 4,848,375,910	

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 강서구 대저1동	332-18	대	제1종 일반주거지역	426	426	2,770,000	1,180,020,000	도시계획시설 도로저촉감안
2	" [도로명주소] 부산광역시 강서구 대저중앙로 337	332-18 위지상	제2종근린 생활시설	일반철골구조 및 조적조 슬래브지붕 2층 1층 2층	140.64	140.64	377,000	53,021,280	680,000 x 25/45
					59.64	59.64	444,000	26,480,160	800,000 x 25/45
3	"	"	주택	조표36989내 조표제36989호 시멘트 블록조 스라브층 단층	92.63	92.63	177,000	16,395,510	관찰감가 800,000 x 10/45
			창고	시멘트 블록조 스라브층 단층	9.72	9.72	93,000	903,960	관찰감가 420,000 x 10/45
4	부산광역시 강서구 대저1동	332-12	전	제1종 일반주거지역	104	104	2,120,000	220,480,000	도시계획시설 100% 저촉감안
5	부산광역시 강서구 대저1동	332--38	도로	"	12	12	876,000	10,512,000	
6	부산광역시 강서구 대저1동	517-3	답	"	73	73	2,120,000	154,760,000	도시계획시설 100% 저촉감안

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	
7	부산광역시 강서구 대저1동	332-11	전	개발제한구역 자연녹지지역	4,334	4,334	618,000	2,678,412,000	
8	부산광역시 강서구 대저1동	332-25	구거	개발제한구역 자연녹지지역	46	46	469,000	21,574,000	
9	부산광역시 강서구 대저1동	517-6	전	"	754	754	618,000	465,972,000	
소 계								₩4,828,530,910	
	(제시외건물)								
ㄱ	"	332-18 위지상	출입구	샷시조 판넬지붕 단층	(2.0)	2.0	50,000	100,000	
ㄴ	"	"	보일러실	판넬조 판넬지붕 2층소재	(1.3)	1.3	50,000	65,000	
ㄷ	"	332-18, 332-12 위지상	식당일부	파이프 및 목조 천막지붕 단층	(57.8)	57.8	25,000	1,445,000	
ㄹ	"	332-18, 332-38 위지상	창고	파이프조 천막지붕 단층	(58.5)	58.5	25,000	1,462,500	
ㅁ	"	332-18 위지상	창고	파이프조 판넬지붕 단층	(16.0)	16.0	35,000	560,000	
ㅂ	"	332-18, 332-11 위지상	창고	목조 및 판넬조 판넬지붕 단층	(45.0)	45.0	35,000	1,575,000	

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	
ㄱ	"	332-18, 332-11 위지상	창고	조적조 스레트지붕 단층	(28.1)	28.1	45,000	1,264,500	
ㅇ	"	"	창고	조적조 스레트지붕 단층	(6.4)	6.4	45,000	288,000	
ㄷ	"	"	통로	파이프조 강판지붕 단층	(2.8)	2.8	25,000	70,000	
ㅌ	"	"	창고	조적조 슬래브지붕 단층	(1.8)	1.8	50,000	90,000	
ㅋ	"	"	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(5.7)	5.7	50,000	285,000	
ㅍ	"	"	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(8.0)	8.0	50,000	400,000	
ㅈ	"	332-11 위지상	비닐하우스	철파이프조	(150)	150	20,000	3,000,000	
ㅎ	"	332-11, 517-6 위지상	비닐하우스	철파이프조	(462)	462	20,000	9,240,000	
소 계								₩19,845,000	
7	(제시외건물 기 부산광역시 강서구 대저1동	호표, 등 332-11	의 영향을 전	감안한 토지 개발제한구역 자연녹지지역	평가액) 4,334	4,334	605,000	(2,622,070,000)	

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	
9	(제시외건물 부산광역시 강서구 대저1동	기호 517-6	층의 영향 전	을 감안한 개발제한구역 자연녹지지역	평가액) 754	754	587,000	(442,598,000)	
합 계								₩4,848,375,910.-	
				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 강서구 대저1동 소재 '당리회관' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 시가지 주변 중소규모 공장 및 근린생활시설, 주택, 농경지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건토지(기호1,4~9)는 인접지 및 인접도로와 대체로 등고 평탄한 토지로서,

기호1,4,5 : 사다리형의 토지로 주상용 건부지로 이용 중임.

기호6 : 사다리형의 토지로 나지상태로 일부 수목 식재되어 있음.

기호7,9 : 사다리형의 토지로 기호 1~3(대저할매국수)의 진입로와 주차장, 전 및 비닐하우스부지로 이용 중임.

기호8 : 세장형의 토지로 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 왕복2차선 아스팔트 포장도로에 접하고, 기호8은 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1 : 도시지역, 제1종일반주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23), 지구단위계획구역(강서), 대로3류(폭 25m~30m)(저축) 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)((2024.3.2~2027.3.1)).

기호4,5,6 : 도시지역, 제1종일반주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23), 지구단위계획구

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) | |

역(강서), 대로3류(폭 25m~30m), 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)((2024.3.2~2027.3.1)).

기호7,9 : 도시지역, 자연녹지지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>.

기호8 : 도시지역, 자연녹지지역, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>.

(6) 제시목록 외의 물건

기호7,9 지상에 철파이프조 비닐하우스 기호 표,ㅎ이 소재함.

(7) 공부와의 차이

본건 기호8은 공부상 "구거"이나 현황은 "전" 상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상,

기 타: 본건 기호1은 계획도로 저축(2%), 기호4,5,6은 계획도로 저축(100%) 및 기호5는 지목이 도로인 점을 감안하여 평가 하였으며, 정확한 경계 확인은 전문적인 측량에 의하여야 할것으로 사료됨.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호2 : 일반철골구조 및 조적조 슬래브지붕 2층 건물로서(사용승인일:2004.10.27),
(2층은 현황 "아스팔트싱글지붕"임.)

외벽 : 몰탈위페인팅 마감,
내벽 : 벽지도배 및 몰탈위페인팅 마감 등,
창호 : 샷시창의 구조임.

기호3 : 시멘트블록조 스라브지붕 단층 건물로서(사용승인일:1982.12.02),

외벽 : 몰탈위페인팅, 드라이비트 마감,
내벽 : 벽지도배 및 몰탈위페인팅 마감 등,
창호 : 샷시창의 구조임.

(2) 이용상태

기호2
-1층 : 근린생활시설(상호:대저할매국수)
-2층 : 주택으로 이용 중임.

기호3 : 주택 및 창고로 이용 중임.

(3) 설비내역

기호2,3중 주택부분은 유류보일러 난방시설, 기호2 근린생활시설부분에는 LPG 가스설비
설치되어 있으며 공통으로 위생, 급배수 설비 되어 있음.

건물감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 종물

본건 기호 1 및 인접지상에 본건 건물의 부합물 또는 종물로 판단되는 제시외건물 (별첨 '지적 및 건물 개황도' 및 '사진용지' 참조. 기호 ㄱ~ㄷ)이 소재하여 실측사정하여 원가법으로 평가하되, 관찰감가법으로 감가수정하였음.

(5) 공부와의 차이

기호2 건물은 공부상 "슬래브지붕"이나 현황은 "아스팔트싱글지붕"임.

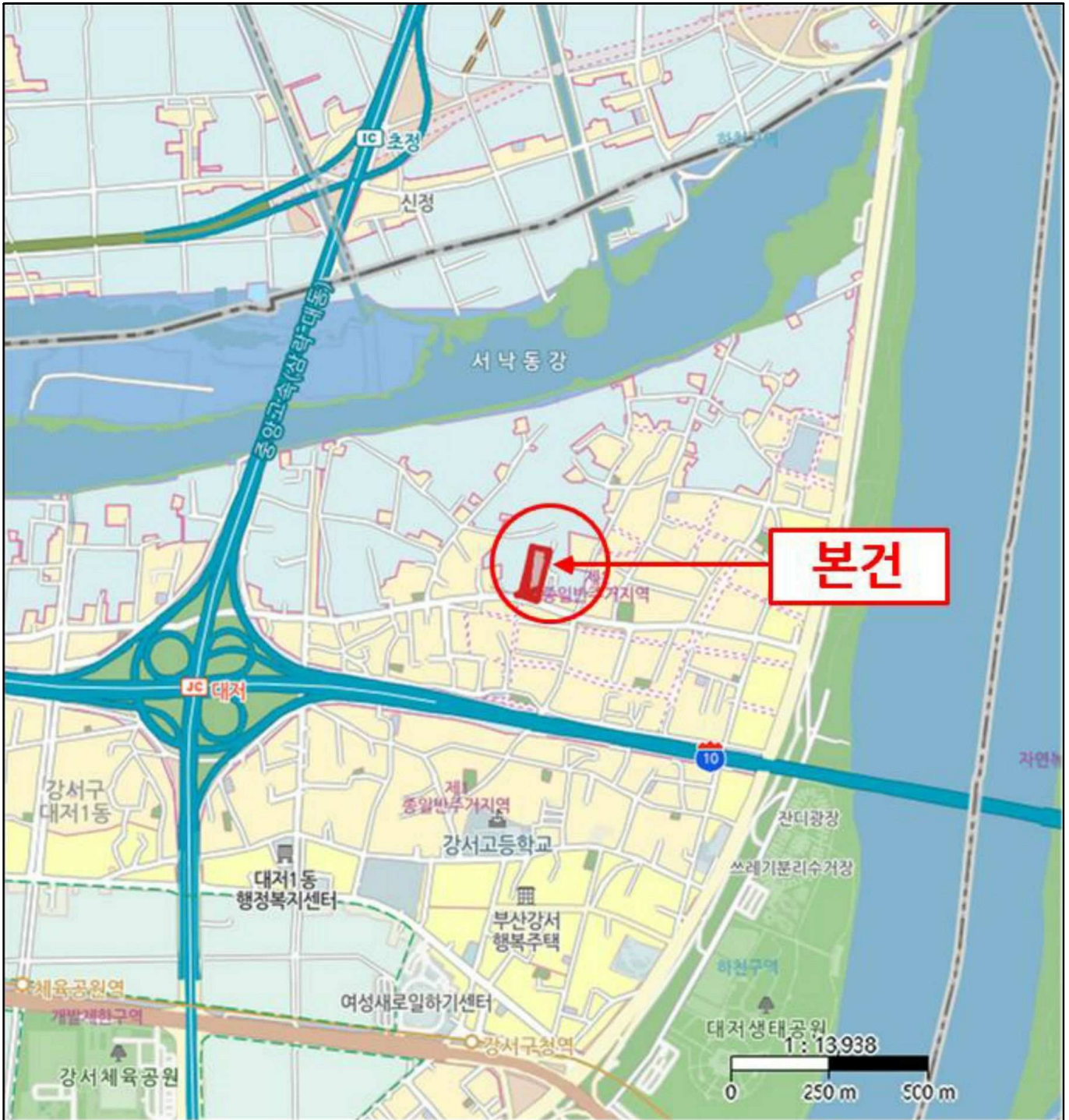
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상,
기타: 없음.

광역위치도



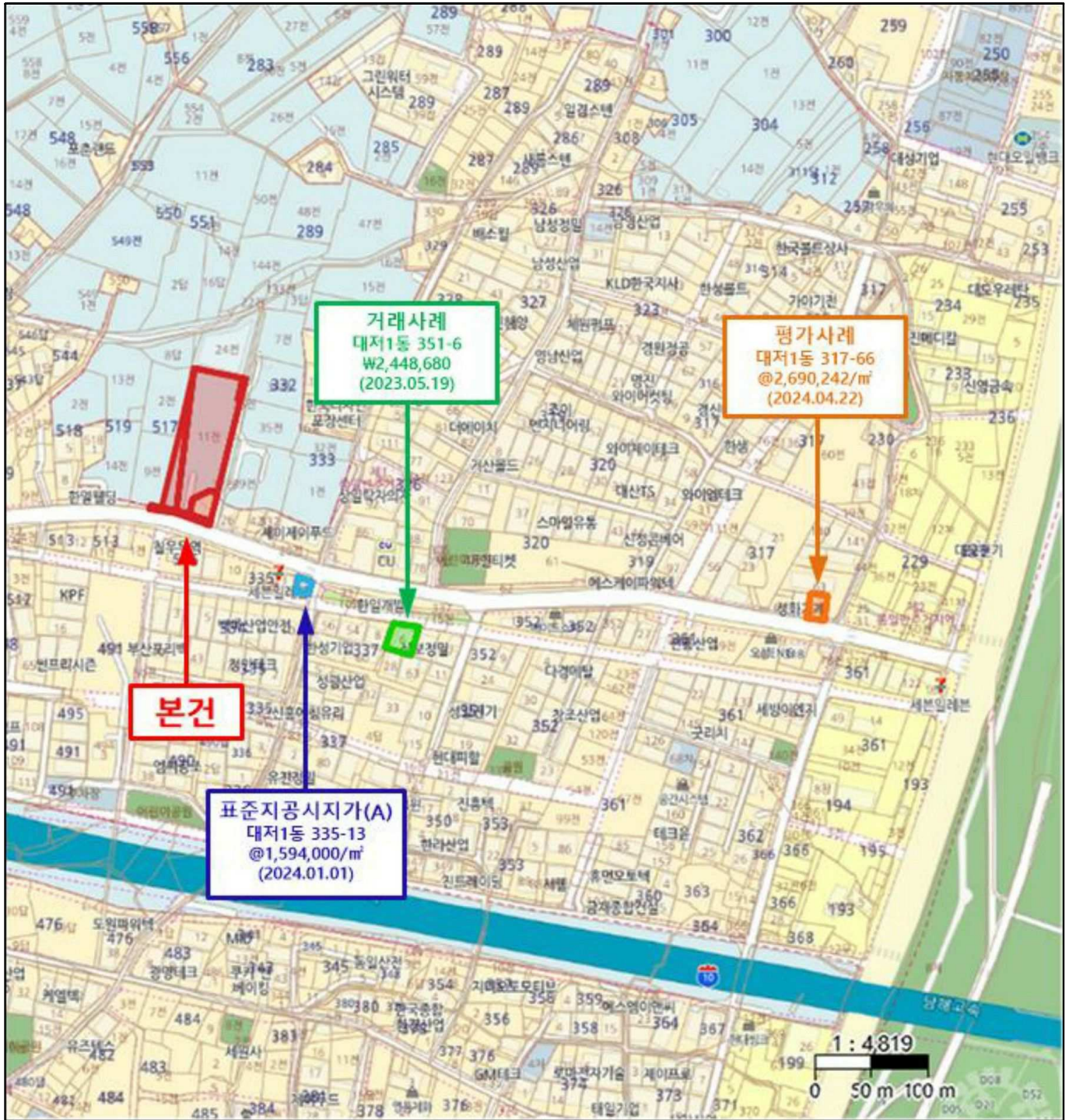
소재지	부산광역시 강서구 대저1동 332-18외
-----	------------------------



위치도



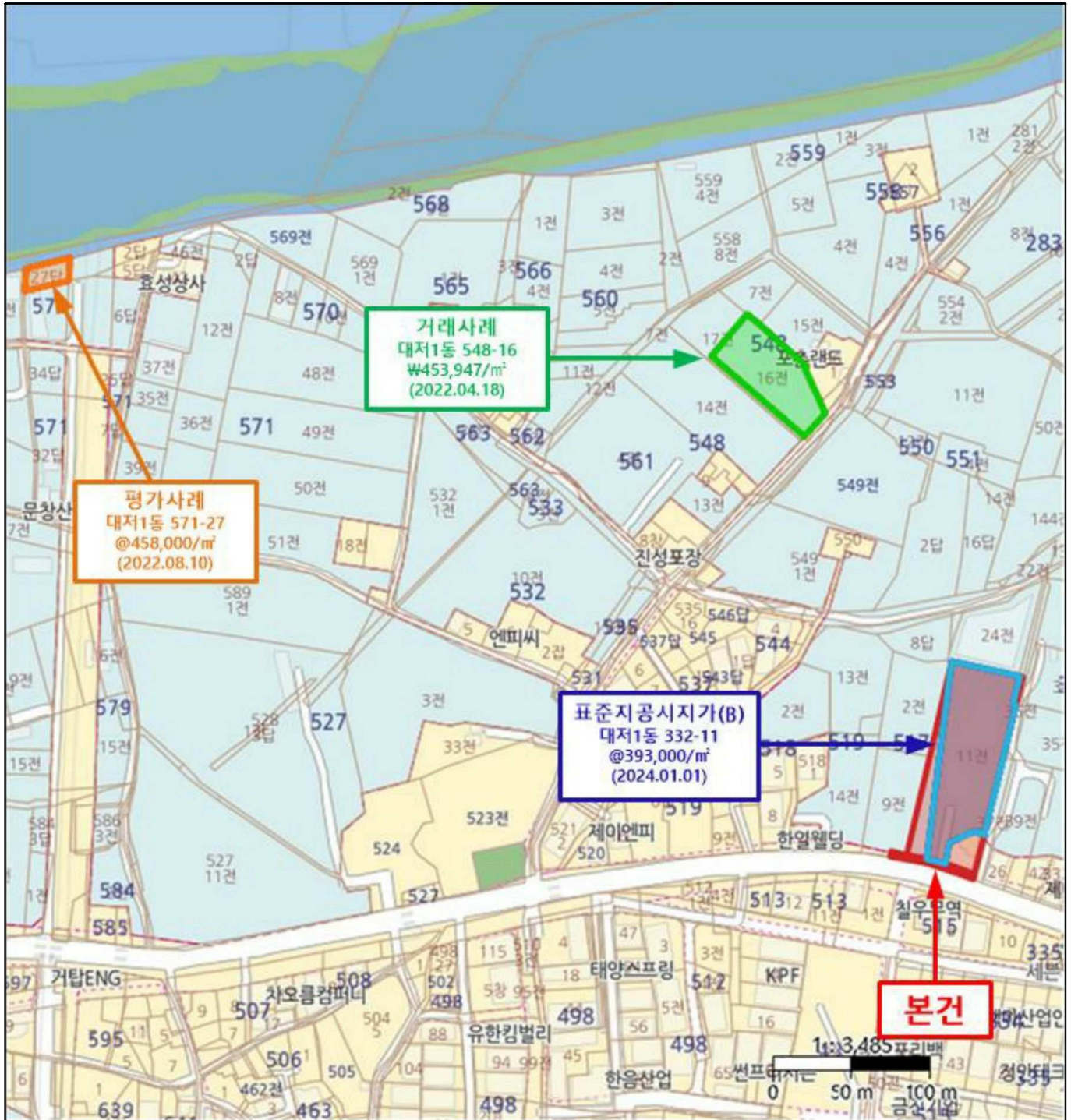
소재지	부산광역시 강서구 대저1동 332-18외
-----	------------------------



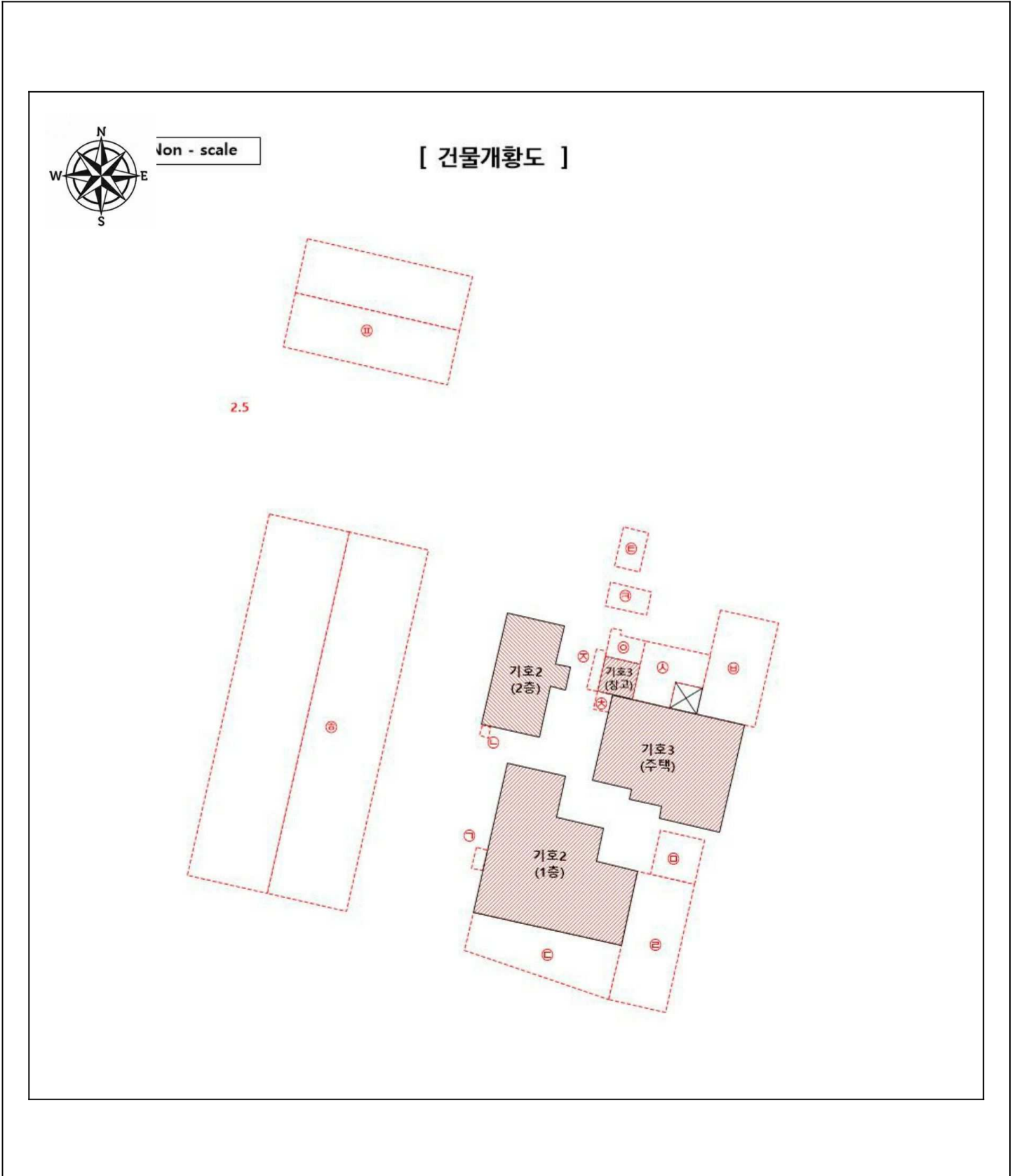
위치도



소재지	부산광역시 강서구 대저1동 332-18외
-----	------------------------



지 적 및 건 물 개 황 도



지 적 및 건 물 개 황 도



[건물개황도]

[건물면적]

기호2 : 202.2m²

1층 : (13.4 x 5.6)+(4 x 3)+(8 x 6.7) ≒ 140.6m²

2층 : (10.1 x 5.6)+(1.4 x 2.2) ≒ 59.6m²

기호3 : 101.6m²

주택 : (9.1 x 11.2)-(2.8 x 1)-(3.4 x 1.9) ≒ 92.6m²

창고 : 3 x 3 ≒ 9m²

[제시외 건물]

- ㉠ : 샷시조 판넬지붕 단층 출입구 약 2m²
- ㉡ : 판넬조 판넬지붕 2층소재 보일러실 약 1.3m²
- ㉢ : 파이프 및 목조 천막지붕 단층 식당일부 약 57.8m²
- ㉣ : 파이프조 천막지붕 단층 창고 약 58.5m²
- ㉤ : 파이프조 판넬지붕 단층 창고 약 16m²
- ㉥ : 목조 및 판넬조 판넬지붕 단층 창고 약 45m²
- ㉦ : 조적조 스투트지붕 단층 창고 약 28.1m²
- ㉧ : 조적조 스투트지붕 단층 창고 약 6.4m²
- ㉨ : 파이프조 강판지붕 단층 통로 약 2.8m²
- ㉩ : 조적조 슬래브지붕 단층 창고 약 1.8m²
- ㉪ : 판넬조 판넬지붕 단층 창고 약 5.7m²
- ㉫ : 판넬조 판넬지붕 단층 창고 약 8m²
- ㉬ : 철파이프조 비닐하우스 약 150m²
- ㉭ : 철파이프조 비닐하우스 약 462m²



- ()





1, 2, 3



2



3



4, 5, 6



7



7



6







.....

