

감정평가서

건명	주식회사 좋은땅 소유물건 (2024타경6866)
의뢰처	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
감정평가서번호	m9-241121601



주 | 명문감정평가법인 부산울산지사

A (48059) 부산광역시 해운대구 센텀동로 71, 벽산이센텀클래스원2차, 1207호
T 051-912-1369 F 051-912-1361



본 감정평가서는 감정의뢰목적 이외에 사용하거나 타인(감정의뢰인 또는 담보감정시 확인 금융기관 이외의 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 당 법인은 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(토지·건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면 적(m ²)		감정평가액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/m ²)	금액(원)	
1	부산광역시 해운대구 재송동	1184-25	대	제2종일반 주거지역	304.0	304.0	2,440,000	741,760,000	현황'도로' 감안
2	부산광역시 해운대구 재송동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 재송2로 92	1184-25 위 지상	근린생활 시설 및 주택	철근콘크리트 및 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 지하실부 5층					근린생활시설 부분 관찰감가
				1층	179.24	179.24	880,000	157,731,200	1,100,000 ×40/50
				2층	179.24	537.72	1,200,000	645,264,000	1,500,000 ×40/50
				3층	179.24				
				4층	179.24				
				5층	156.04	156.04	1,040,000	162,281,600	1,300,000 ×40/50
			지층	150.45	150.45	520,000	78,234,000	보일러실 및 창고 관찰감가 650,000 ×40/50	
소 계								₩1,785,270,800	

(토지·건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면 적(m ²)		감정평가액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/m ²)	금액(원)	
[중물 및 부합물 가격]									
ㄱ	부산광역시 해운대구 재송동	1184-25 위지상	(계단실 및 물탱크 실)	조적조 슬래브지붕 옥상소재	(20.93)	20.93	350,000	7,325,500	관찰감가 700,000 ×20/40
ㄴ	부산광역시 해운대구 재송동	1184-25 위지상	(창고 및 물탱크실)	조적조 슬래브지붕 옥상소재	(25.20)	25.20	350,000	8,820,000	관찰감가 700,000 ×20/40
소 계								₩ 16,145,500	
합 계								₩ 1,801,416,300	
< 이 하 여 백 >									



I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 해운대구 재송동 소재 '반산초등학교' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 부산지방법원 동부지원에서 의뢰된 법원경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

대상물건의 확인을 위한 실지조사는 2024년 12월 24일~2024년 12월 30일에 실시하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 12월 30일임.

5. 감정평가의 기준 및 근거법령

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

실무기준」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

■ 「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.

■ 「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 시산가액의 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 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 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

6. 감정평가방법

(1) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(3) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.



(4) 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

7. 감정평가방법의 결정

(1) 토지

본건 토지는 대상토지와 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 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며, 토지는 그 자체만의 수익이 발생하기 어렵고 토지만의 임대사례 포착이 곤란한 바, “수익환원법”등은 적용하지 아니하였음.

(2) 건물

본건 건물은 대상물건의 특성으로 인하여 건물만의 거래사례포착이 힘들고, 건물의 수익환원법의 적용이 어려워, 주된 평가방법인 원가법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였음.



8. 기타

(1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의거하였음.

(2) 본건 토지 북동측 일부는 현청 '한보장산아파트'의 주출입구 부분으로 이용되고 있는 현황 '도로'로 판단되는바 토지는 이를 반영하여 감정평가 하였으며, 그 면적은 지적도면 등에 의거 개략적으로 산출하여 평가하였는바 정확을 요할시 측량이 필요하니 경매응찰시 재확인을 요함.

(3) 본건 토지 상에 후첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지'와 같이 종물·부합물(ㄱ, ㄴ)이 소재하여 간이한 방법에 의한 개략적인 면적을 기준으로 감정평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

(4) 본건 건물 중 일부는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 건물내부 확인이 곤란하여 부득이 인근 탐문내용 및 관련공부와 외부관찰사항 등을 기초로 평가하되, 일부 층(1, 3, 4층)에 대한 내부현장조사 및 점유자에 구두탐문시 목욕탕 및 주택부분에 대한 리모델링 등이 이루어진 것으로 판단되어 건물 감가수정시 관찰감가법을 병용하였으니, 경매진행 및 응찰시 건물내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바람.



Ⅱ. 대상물건의 확정

1. 대상물건 개요

(1) 토지

(부산광역시 해운대구)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	재송동 1184-25	대	304	주상용	2종일주	소로각지	부정형 완경사	987,600

(2) 건물

(부산광역시 해운대구)

일련 번호	소재지	구조 / 지붕	층	면적 (㎡)	용도	사용승인일
2	재송동 1184-25	철근콘크리트 및 시멘트 벽돌조 슬래브지붕	지하1~ 지상5	1,023.45	근린생활시설 및 주택	1995.07.31



Ⅲ. 토지가액의 결정

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 대상토지 개요

(부산광역시 해운대구)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	재송동 1184-25	대	304	주상용	2종일주	소로각지	부정형 완경사	987,600

(2) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 아래의 표준지를 선정함.

(부산광역시 해운대구)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	재송동 1153-2	대	203	주상용	2종일주	소로한면	세장형 완경사	1,411,000

[공시기준일:2024.01.01.]



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

기 간	시점수정치	비 고
부산광역시 해운대구 주거지역 (2024.01.01.~2024.12.30.)	1.100% (1.01100)	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.882 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.216 (1 + 0.00882) * (1 + 0.00216 * 30/30) ≒ 1.01100

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음

(4) 지역요인 비교

대상토지와 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함. (1.00)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

[대상 토지(1)/ 비교표준지(A) <상업지대>]

개별요인 비교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대체로 유사함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
		인근토지의 이용상황 및 적합성		
		지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	0.92	대상토지가 형상, 경사 등에서 열세함.
		방위, 고저, 경사지		
		각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기 타	장래의 동향	0.94	대상토지 일부 현황 '도로'로 기타조건에서 열세함.
		기타		
계			0.865	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인 보정

가. 그밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석 (건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가 수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 인근 평가사례

(부산광역시 해운대구)

(출처: KAPA HUB PLUS)

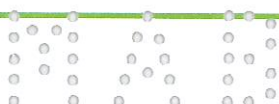
기호	소재지	지목	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
a	재송동 1040-**	대	2종일주	주상용	사다리 완경사	소로한면	3,200,000	시가참고 2024.06.05
b	재송동 1039-**	대	2종일주	주거기타	세장형 완경사	소로한면	2,540,000	경매 2024.12.04

다. 인근 거래사례

(부산광역시 해운대구)

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	거래시점
ㄱ	재송동 1153-**	대	288.9	2종일주	상업용	사다리 완경사	소로각지	3,187,533	2022.05.18
	[토지단가 산출내역] 건물개요: 철근콘크리트구조 콘크리트지붕, 근린생활시설, 사용승인일: 1990.12.15. 건물단가: 800,000원×19/50=304,000원/㎡(지하층), 1,300,000원×19/50=494,000원/㎡(지상층) 토지단가: [1,290,000,000-(304,000×155.61+494,000×651.45)]/288.9=3,187,533원/㎡								
ㄴ	재송동 1149-**	대	186.2	2종일주	상업용	사다리 완경사	중로각지	4,231,817	2022.07.20
	[토지단가 산출내역] 건물개요: 철근콘크리트구조 콘크리트지붕, 근린생활시설 및 업무시설, 사용승인일: 1990.12.13. 건물단가: 800,000원×19/50=304,000원/㎡(지하층), 1,300,000원×19/50=494,000원/㎡(지상층) 토지단가: [1,020,000,000-(304,000×58.74+494,000×433.56)]/186.2=4,231,817원/㎡								



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 기타 참고자료

(가) 낙찰가율 통계

(자료출처 : 태인경매정보)

구분	용도	부산광역시			해운대구		
		낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰가율	낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰가율
최근 1년	근린	280	51.37%	58.06%	21	72.81%	82.21%

(나) 인근 유사부동산의 가격수준

구분	본건 유사 토지의 가격수준	조사처
토지	기준시점 당시 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 위치 및 접면도로 등에 따라 2,500,000~2,700,000원/m ² 내외로 탐문됨.	인근 부동산



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정치 산정

상기 평가사례는 표준지와 인근에 위치한 최근 사례로서, 그 중 표준지와 용도지역이 동일하고 지리적으로 근접하며 평가가격 및 인근 가격수준을 종합적으로 검토할 때 비교표준지와 비교가능성이 높은 <비교사례 a>을 <표준지 A> 와 비교분석하여 비교치를 산출함.

■ 비교표준지(A) / 비교사례(a)

구분		비교사례(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	
		공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 표준지가액	a	3,200,000	1.01060	1.000	0.874	2,826,446	1.981	
표준지의 기준시점 가액	A	1,411,000	1.01100	-	-	1,426,521		
비교사례 기준 표준지 가액	시점수정	부산광역시 해운대구 주거지역 (2024.06.05.~ 2024.12.30.) : 1.01060						
	지역요인 비교	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인 비교	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
		1.00	1.00	0.95	0.92	1.00	1.00	0.874
대상토지가 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등) 및 획지조건(경사 등)에서 열세함.								

바. 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 가격수준, 실거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	1.98



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,411,000	1.01100	1.000	0.865	1.98	2,443,203	2,440,000

※ 적용단가는 유효숫자 셋째자리까지 표시하고 그 이하에서 반올림함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 인근 거래사례

(부산광역시 해운대구)

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	거래시점
ㄱ	재송동 1153-**	대	288.9	2종일주	상업용	사다리 환경사	소로각지	3,187,533	2022.05.18
	[토지단가 산출내역] 건물개요: 철근콘크리트구조 콘크리트지붕, 근린생활시설, 사용승인일: 1990.12.15. 건물단가: 800,000원×19/50≒304,000원/㎡(지하층), 1,300,000원×19/50≒494,000원/㎡(지상층) 토지단가: [1,290,000,000-(304,000×155.61+494,000×651.45)]/288.9≒3,187,533원/㎡								
ㄴ	재송동 1149-**	대	186.2	2종일주	상업용	사다리 환경사	중로각지	4,231,817	2022.07.20
	[토지단가 산출내역] 건물개요: 철근콘크리트구조 콘크리트지붕, 근린생활시설 및 업무시설, 사용승인일: 1990.12.13. 건물단가: 800,000원×19/50≒304,000원/㎡(지하층), 1,300,000원×19/50≒494,000원/㎡(지상층) 토지단가: [1,020,000,000-(304,000×58.74+494,000×433.56)]/186.2≒4,231,817원/㎡								

(2) 비교 거래사례의 선정

상기 거래사례는 본건 인근지역에 위치한 매매사례로서 제반 가치형성요인에 있어 비교가능성이 높은 것으로 판단되며 <거래사례 ㄱ> 을 비교사례로 선정함

(3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 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. (1.000)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

기 간	시점수정치	비 고
부산광역시 해운대구 주거지역 (2022.05.18.~2024.12.30.)	2.230% (1.02230)	2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.550 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.600 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.326 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.349 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.149 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.055 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.120 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.112 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.380 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.882 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.216 $(1 + 0.00550 * 14/31) * (1 + 0.00600) * (1 + 0.00326) * (1 + 0.00349) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00055) * (1 - 0.00120) * (1 - 0.00112) * (1 - 0.00380) * (1 + 0.00882) * (1 + 0.00216 * 30/30)$ ≈ 1.02230

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음

(5) 지역요인

평가대상 토지와 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인에서 유사함. (1.00)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 개별요인 비교

[대상 토지(1)/ 거래사례 (ㄱ) <상업지대>]

개별요인 비교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대체로 유사함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성	0.95	대상토지가 고객의 유동성과의 적합성에서 열세함.
		인근토지의 이용상황 및 적합성		
		지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	0.88	대상토지가 형상, 경사 등에서 열세함.
		방위, 고저, 경사지		
		각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기 타	장래의 동향	0.94	대상토지 일부 현황 '도로'로 기타조건에서 열세함.
		기타		
계			0.786	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,187,533	1.00	1.02230	1.000	0.786	2,561,271	2,560,000

※ 적용단가는 유효숫자 셋째자리까지 표시하고 그 이하에서 반올림함.

3. 토지 시산가액 비교

일련 번호	공시지가기준법에 의한 단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 단가 (원/㎡)
1	2,440,000	2,560,000

4. 토지가액 결정

상기 산정된 시산가액을 분석할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정하였음.

일련 번호	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 단가 (원/㎡)		비고
		단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	
1	304	2,440,000	741,760,000	-



IV. 건물가액의 결정

1. 대상 건물 개요

(부산광역시 해운대구)

일련 번호	소재지	구조 / 지붕	층	면적 (㎡)	용도	사용승인일
2	재송동 1184-25	철근콘크리트 및 시멘트 벽돌조 슬래브지붕	지하1~ 지상5	1,023.45	근린생활시설 및 주택	1995.07.31

2. 재조달원가

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 결정함.

(1) 표준단가

일련 번호	층	구조	이용상황	표준단가 (원/㎡)
2	1층	철근콘크리트 및 시멘트 벽돌조 슬래브지붕	근린생활시설	1,100,000
	2~4층		근린생활시설 (목욕탕)	1,500,000
	5층		주택	1,300,000
	지하층		창고 및 기계실	650,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 참고자료 (2023년도 건축물재조달원가 자료집 한국부동산연구원)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,154,000	50 (45~55)
03-02-05-09	대중목욕탕	철근콘크리트조/평지붕	4	1,440,000	45 (40~50)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,434,000	50 (45~55)

(2) 보정단가

설비명	내역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	건물의 사용에 필요한 설비로서 표준단가에 포함.
위생, 급배수설비	기본적인 위생설비 등	
난방설비	보일러설비(주택부분)	
기타설비	-	

※ 본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

(3) 재조달원가 결정

재조달원가는 상기의 건물재조달원가 자료집을 참고하되 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법의 차이 등 본건의 개별적 경제적 특성을 고려하여 아래와 같이 결정하였음.

구분	구조	층	용도	재조달원가 (원/㎡)
2	철근콘크리트 및 시멘트 벽돌조 슬래브지붕	1층	근린생활시설	1,100,000
		2~4층	근린생활시설 (목욕탕)	1,500,000
		5층	주택	1,300,000
		지하층	창고 및 기계실	650,000

3. 감가수정 및 건물적용단가 결정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정을 하였으며, 건물의 특성, 관리상태, 리모델링 등을 고려하여 정액법을 적용하되 관찰감가법을 병용하였음.

(1) 잔존 내용년수 결정

일련 번호	기준시점	층	사용승인일	내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존년수
2	2024.12.30	1층	1995.07.31	50	29	10	40 (관찰감가)
		2~4층	1995.07.31	50	29	10	40 (관찰감가)
		5층	1995.07.31	50	29	10	40 (관찰감가)
		지하층	1995.07.31	50	29	10	40 (관찰감가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 건물 적용단가

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	잔존 년수	잔존 가치율	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	1층	근린생활시설	1,100,000	50	40	40/50	880,000	880,000
	2~4층	근린생활시설 (목욕탕)	1,500,000	50	40	40/50	1,200,000	1,200,000
	5층	주택	1,300,000	50	40	40/50	1,040,000	1,040,000
	지하층	창고 및 기계실	650,000	50	40	40/50	520,000	520,000

4. 건물가액 결정

일련 번호	층	사정면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)
2	1층	179.24	880,000	157,731,200
	2~4층	537.72	1,200,000	645,264,000
	5층	156.04	1,040,000	162,281,600
	지하층	150.45	520,000	78,234,000
합계	-	1,023.45	-	₩1,043,510,800.-



V. 감정평가액의 결정

대상 물건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가사례와 대상부동산의 제반 특성 등을 종합적으로 참작하여 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조에 의거하여 『부동산 가격공시에 관한 법률』에 따른 표준지공시지가를 기준으로 평가하되 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 건물은 건물만의 거래사례 및 수익사례 등의 자료수집 . 분석이 어려운 점 등으로 인해 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하고 주된 방법인 원가법으로 평가한 후 이를 합산하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	결정가액 (원)	비고
토지	304	2,440,000	741,760,000	-
건물	1,023.45	-	1,043,510,800	-
제시외 건물	46.13	-	16,145,500	종물 및 부합물
합 계			₩1,801,416,300	-



(토지)감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지이용계획 및 공법상 제한사항	8. 기타 참고사항
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	

1. 위치 및 주위 환경

본건은 부산광역시 해운대구 재송동 소재 '반산초등학교' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 부근은 단독주택, 근린생활시설, 아파트단지 등으로 형성되어있음.

2. 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

남서하향 완경사 지대내 자체지반 등고평탄하게 조성한 부정형 토지로, 주상용 건부지로 이용중임.

4. 인접도로 상태

본건 남서측 및 북측으로 각각 노폭 8미터, 10미터 내외의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상 제한사항

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>



(토지)감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지이용계획 및 공법상 제한사항	8. 기타 참고사항
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	

6. 제시목록외의 물건

본건 지상에 후첨 '지적 및 건물개황도' 와 같이 종물 및 부합물 (ㄱ, ㄴ)이 소재하여, 간이한 방법에 의한 개략적인 실측하여 감정평가 하였으니, 경매응찰시 재확인하시기 바람.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 기타참고사항

본건 토지 북동측 일부는 현칭 '한보장산아파트'의 주출입구 부분으로 이용되고 있는 현황 '도로'로 판단되는바, 토지 평가시 이를 반영하여 감정평가 하였으며, 그 면적은 지적도면 등에 의거 개략적으로 산출하여 평가하였는바 정확을 요할시 측량이 필요하니 경매응찰시 재확인을 요함.



(건물)감정평가 요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타사항
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

1. 건물의 구조

일련번호(2): 철근콘크리트 및 경량철골구조 콘크리트슬래브지붕 지1~지상5층 건물로서,
 외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등,
 내벽: 내부 미조사,
 창호: 샷시창호 등임.

2. 이용상태

일련번호(2): 1층 근린생활시설(마트), 2~4층 근린생활시설(목욕탕), 5층 단독주택,
 지층 창고 및 보일러실로 이용중임.

3. 냉난방설비

주택부분 개별난방설비 되어 있음.

4. 위생 및 기타설비

기본적인 위생 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비 등이 되어 있음.
 (목욕탕을 운영하기 위한 가스보일러설비 등이 되어 있을 것으로 추정되나, 폐문부재로
 확인이 곤란한바, 경매진행 및 응찰시 재확인 하시기 바람.)

5. 부합물 및 종물관계

본건 지상에 후첨 '지적 및 건물개황도' 와 같이 종물 및 부합물 (ㄱ, ㄴ)이 소재하여,
 간이한 방법에 의한 개략적인 실측하여 감정평가 하였으니, 경매응찰시 재확인하시기
 바람.



(건물)감정평가 요항표

- | | | |
|-----------|---------------|---------|
| 1. 건물의 구조 | 4. 위생 및 기타설비 | 7. 임대관계 |
| 2. 이용상태 | 5. 부합물 및 증물관계 | 8. 기타사항 |
| 3. 냉난방설비 | 6. 공부와의 차이 | |

6. 공부와의 차이

없 음.

7. 임대관계

미상임.

8. 기타사항

본건 건물 중 일부는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 건물내부 확인이 곤란하여 부득이 인근 탐문내용 및 관련공부와 외부관찰사항 등을 기초로 평가하되, 일부 층(1, 3, 4층)에 대한 내부 현장조사 및 점유자에 구두탐문시 목욕탕 및 주택부분에 대한 리모델링 등이 이루어진 것으로 판단되어 건물 감가수정시 관찰감가법을 병용하였으니, 경매 진행 및 응찰시 건물내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 재확인 하시기 바람.



광역 위치도

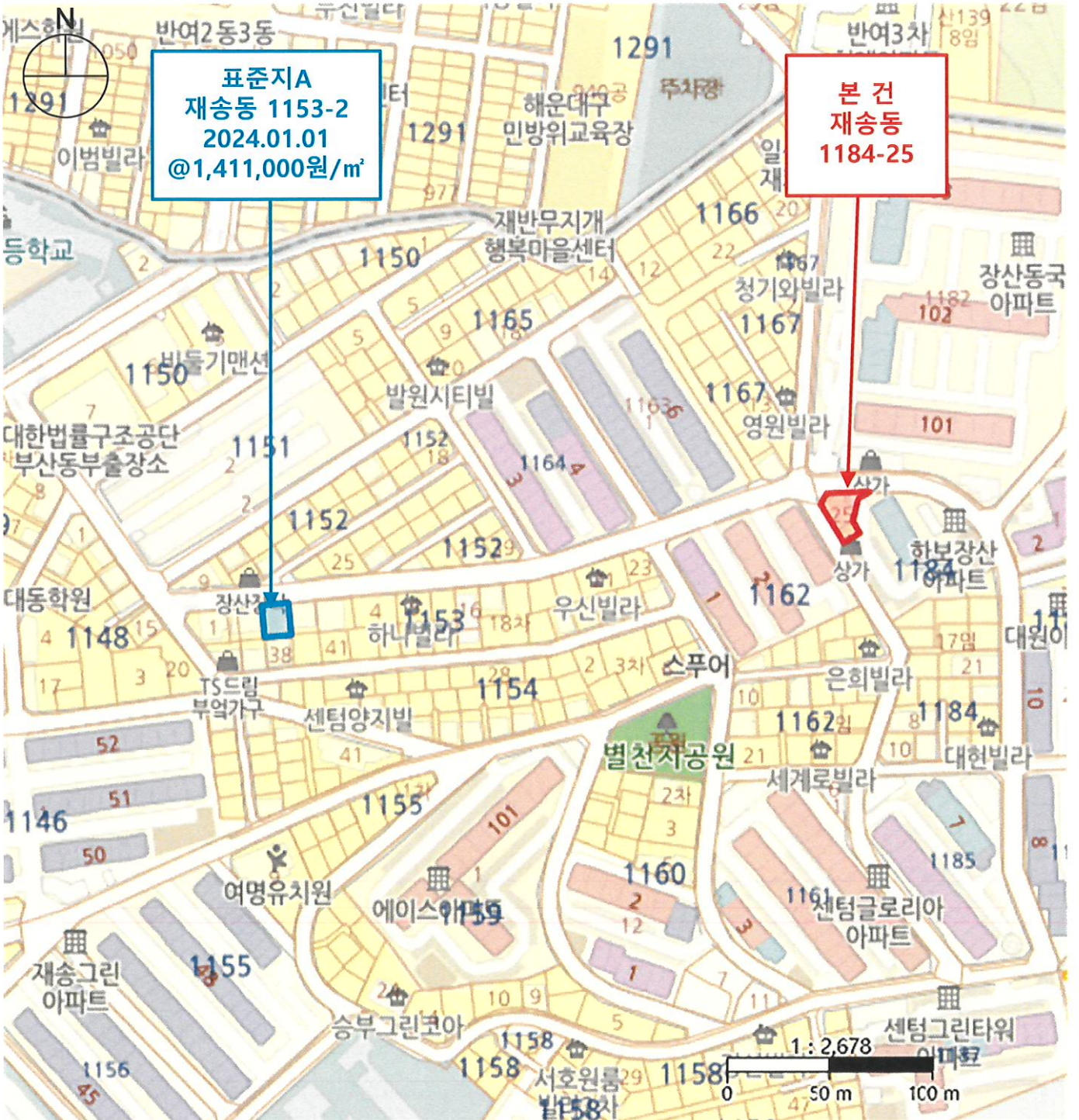
소재지

부산광역시 해운대구 재송동 1184-25



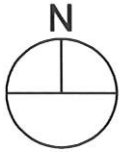
상 세 위 치 도

소재지	부산광역시 해운대구 재송동 1184-25
-----	------------------------

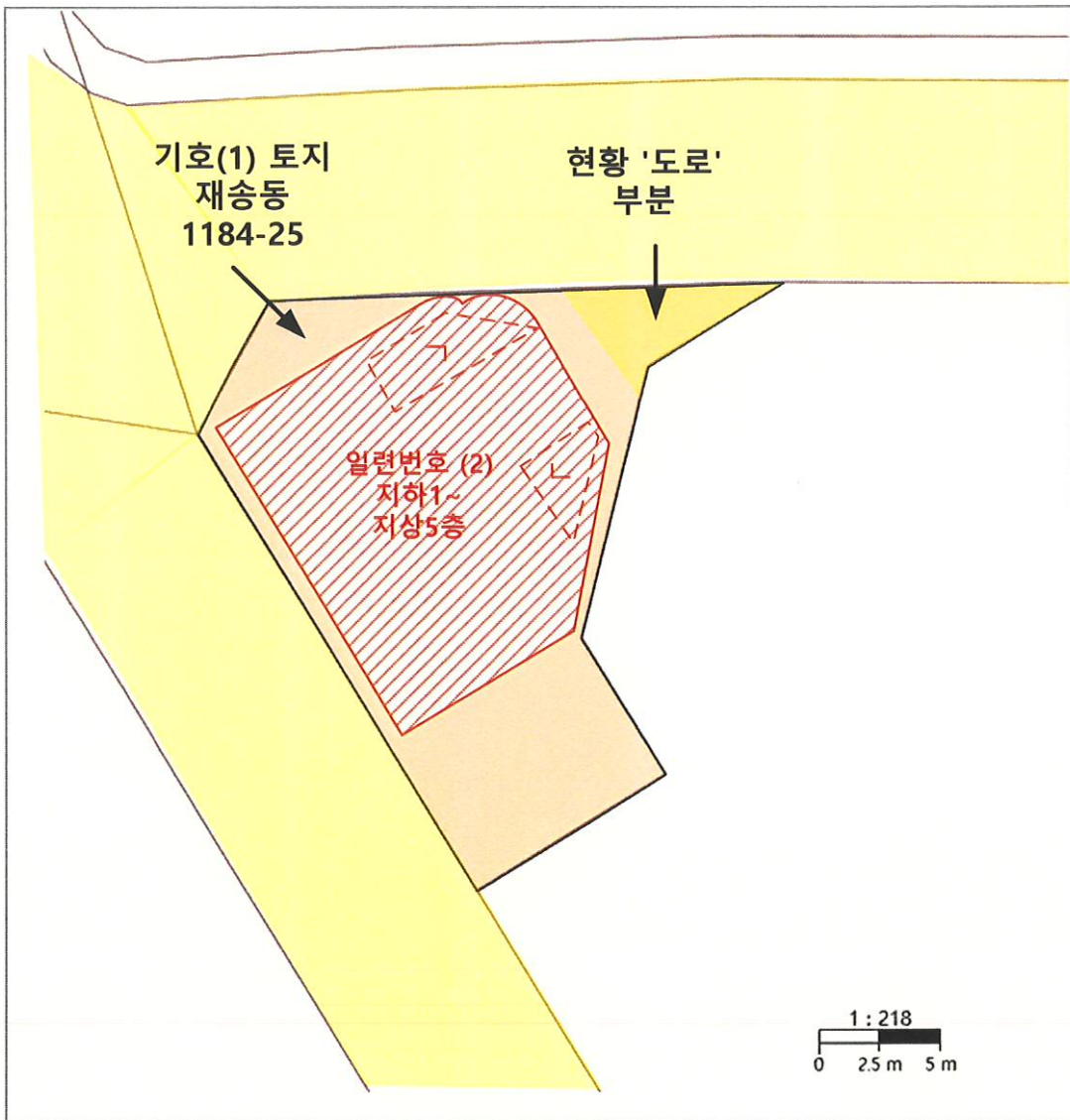


지적 및 건물 개황도

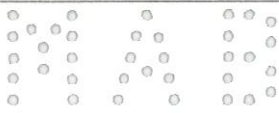
소재지	부산광역시 해운대구 재송동 1184-25
-----	------------------------



None Scale



범례	평가대상토지	현황도로	평가건물3층이상
	지적경계선	평가건물1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물2층	제시외건물

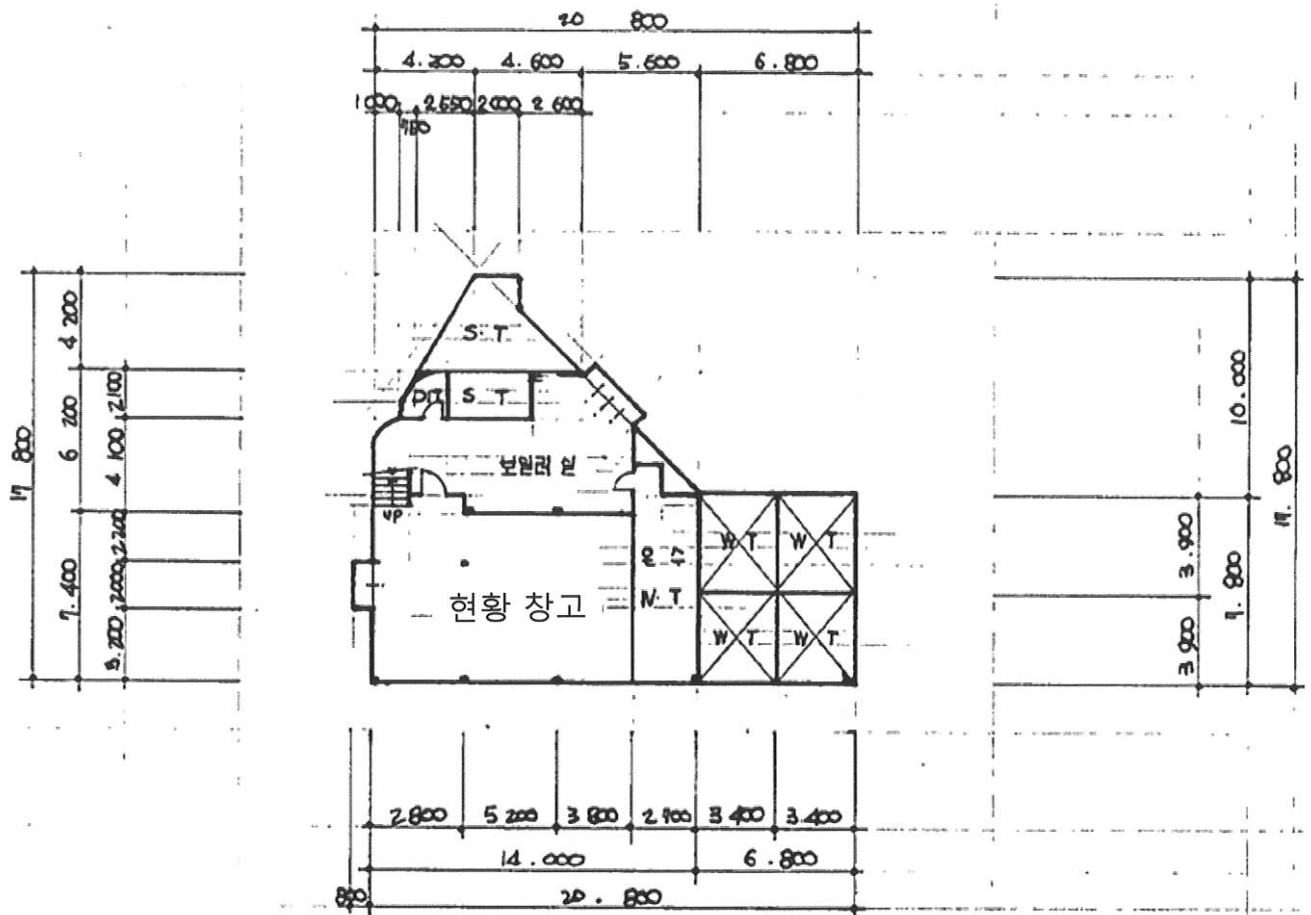


건물개황도

소재지	부산광역시 해운대구 재송동 1184-25
-----	------------------------



None Scale



[지하층 건축물 개황도]

[면적산출근거]

일련번호(2): 지하층 근린생활시설(현황 창고 및 보일러실 면적: 150.45㎡ (공부상 면적))

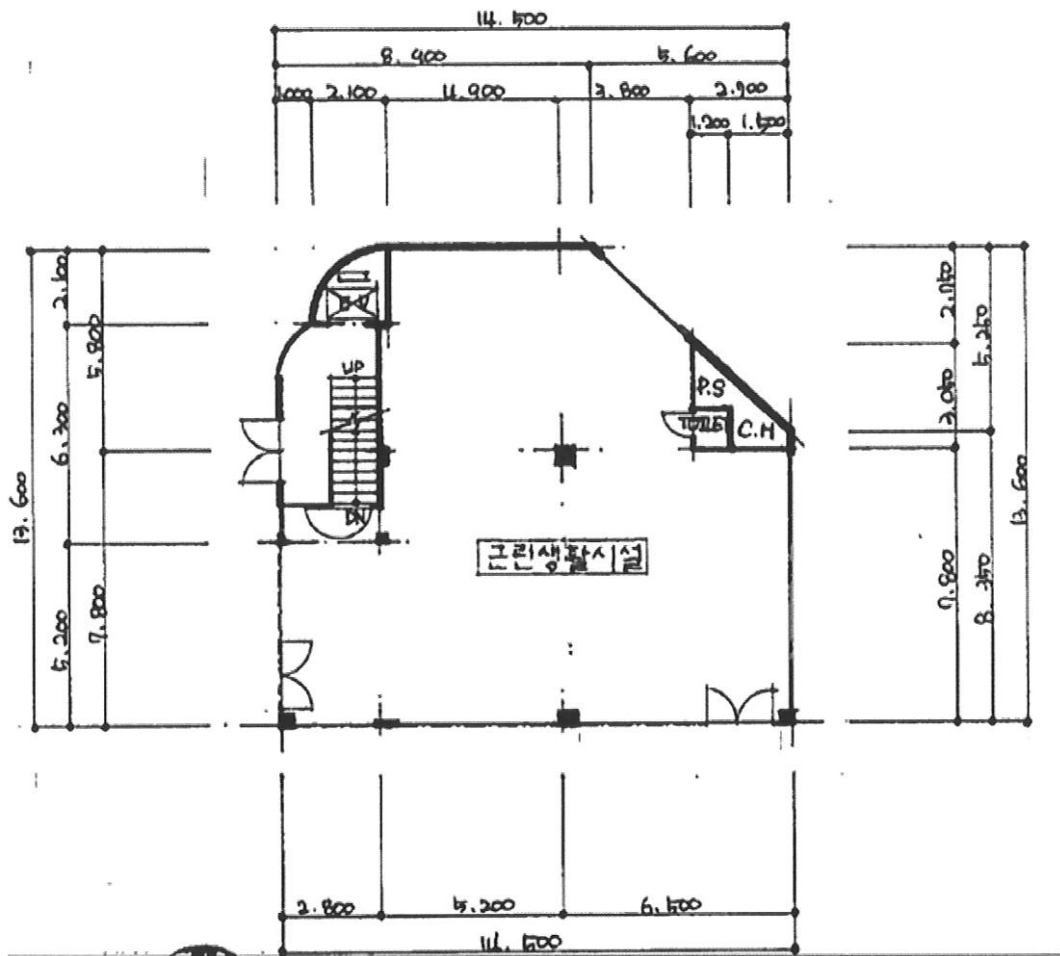
※ 면적은 건축물현황도면 및 공부상 면적으로 정확을 요할시 측량을 요함.

건물개황도

소재지	부산광역시 해운대구 재송동 1184-25
-----	------------------------



None Scale



[1층 건축물 개황도]

[면적산출근거]

일련번호(2): 1층 근린생활시설, 면적: 179.24m² (공부상 면적)

※ 면적은 건축물현황도면 및 공부상 면적으로 정확을 요할시 측량을 요함.

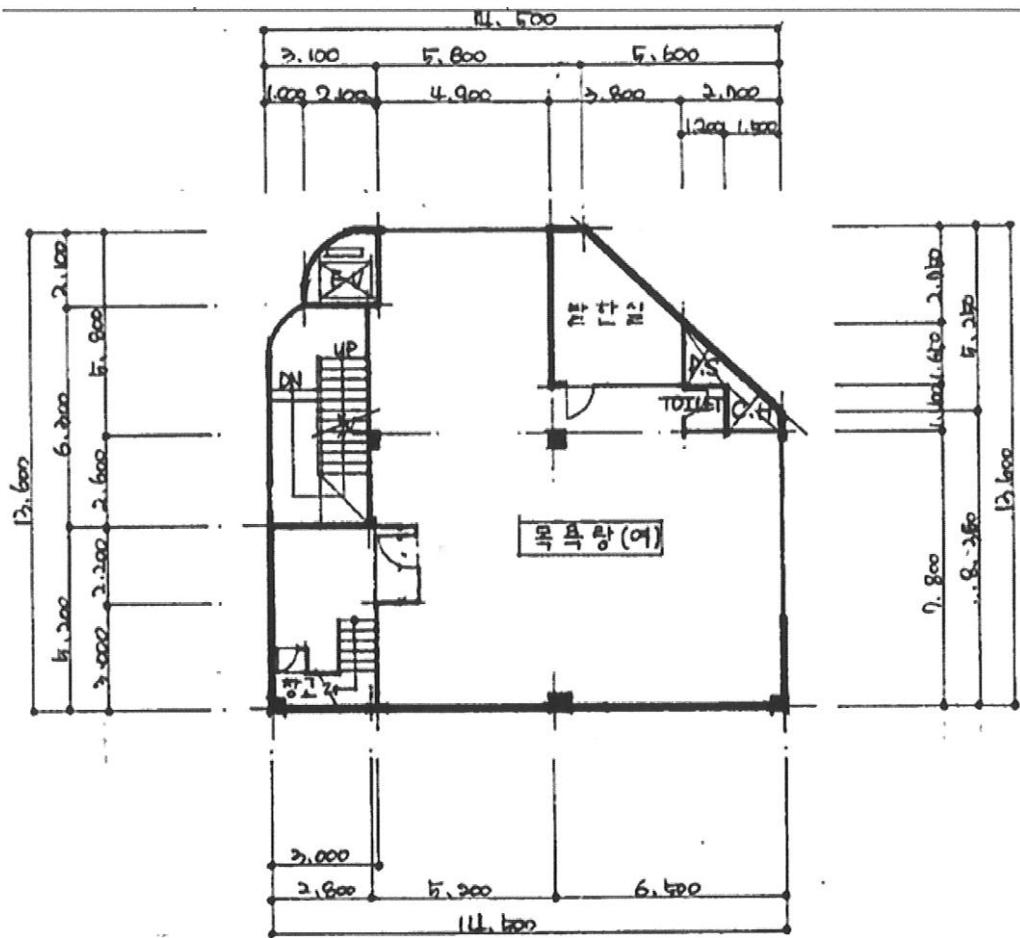


건물개황도

소재지	부산광역시 해운대구 재송동 1184-25
-----	------------------------



None Scale



[2층 건축물 개황도]

[면적산출근거]

일련번호(2): 2층 근린생활시설(목욕탕), 면적: 179.24m² (공부상 면적)

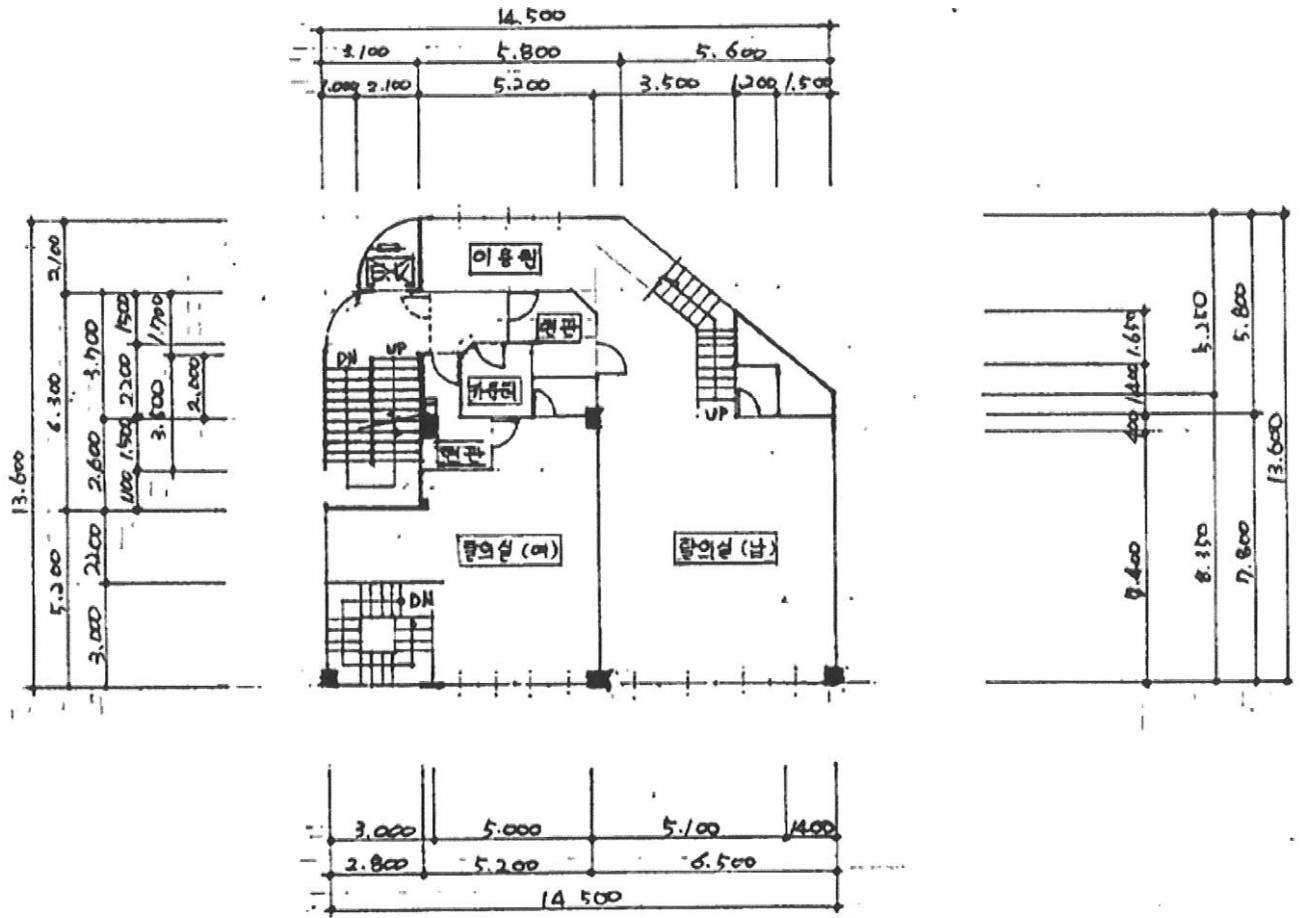
※ 면적은 건축물현황도면 및 공부상 면적으로 정확을 요할시 측량을 요함.

건물개황도

소재지	부산광역시 해운대구 재송동 1184-25
-----	------------------------



None Scale



[3층 건축물 개황도]

[면적산출근거]

일련번호(2): 3층 근린생활시설(목욕탕), 면적: 179.24㎡ (공부상 면적)

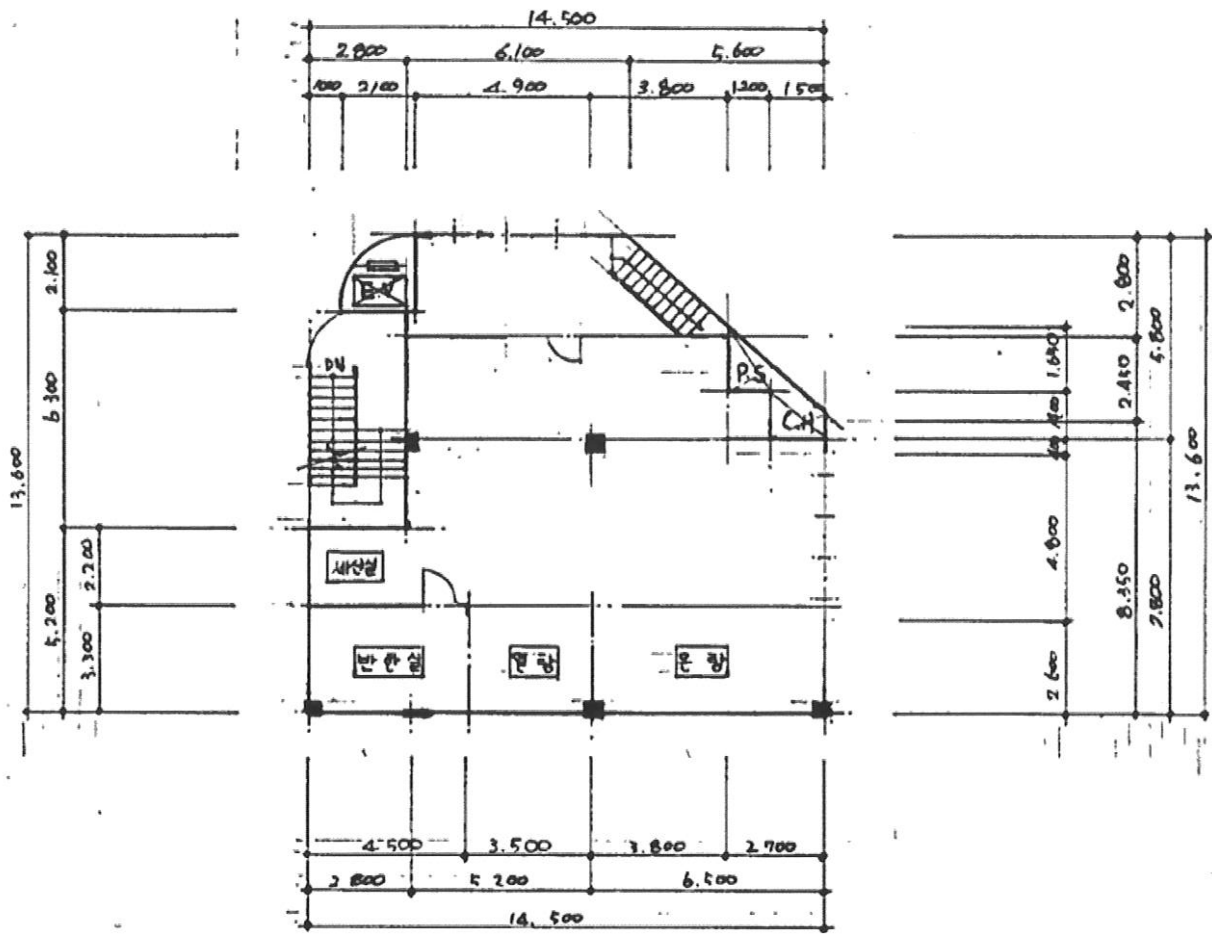
※ 면적은 건축물현황도면 및 공부상 면적으로 정확을 요할시 측량을 요함.

건물개항도

소재지	부산광역시 해운대구 재송동 1184-25
-----	------------------------



None Scale



[4층 건축물 개항도]

[면적산출근거]

일련번호(2): 4층 근린생활시설(목욕탕), 면적: 179.24m² (공부상 면적)

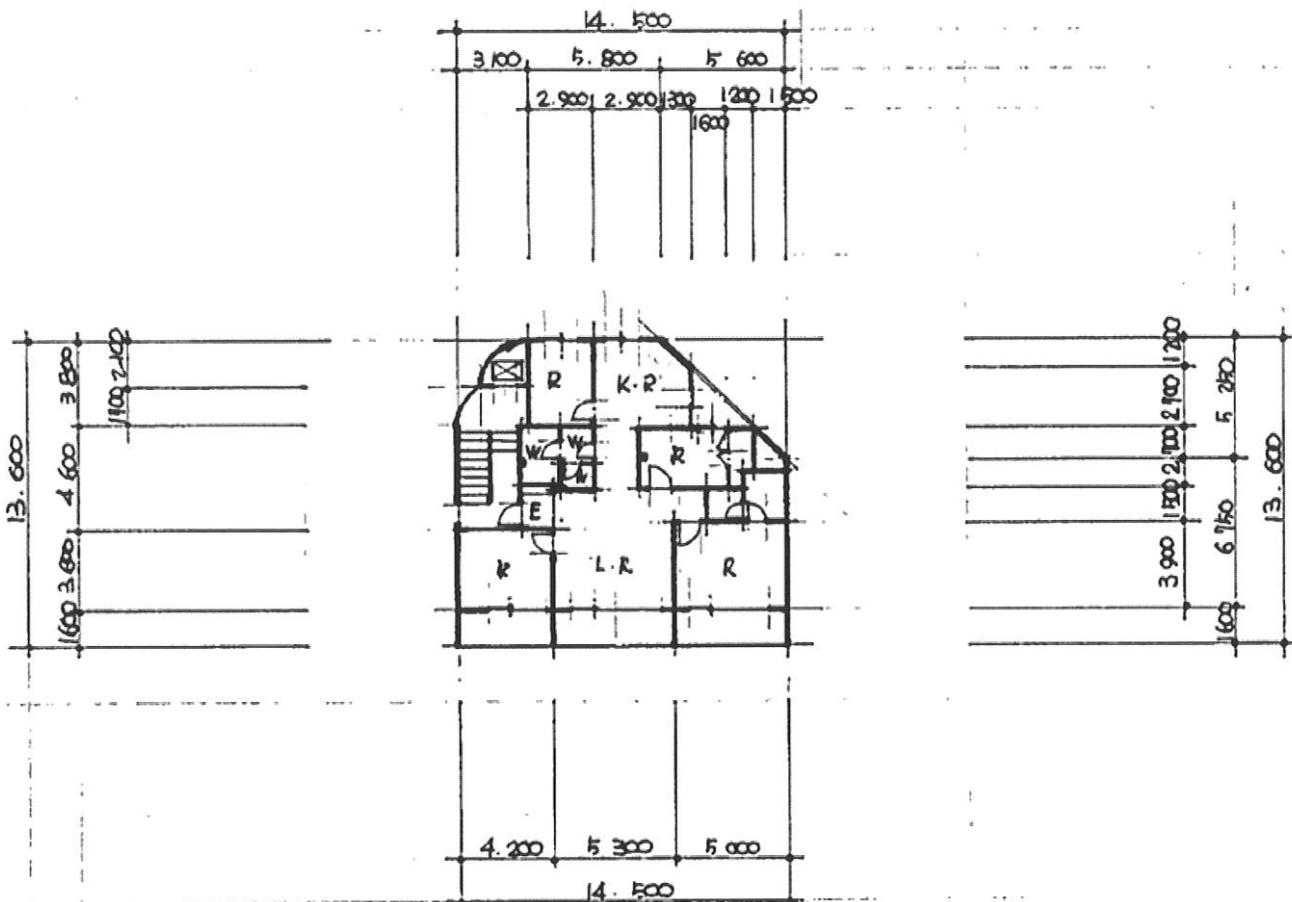
※ 면적은 건축물현황도면 및 공부상 면적으로 정확을 요할시 측량을 요함.

건물개황도

소재지	부산광역시 해운대구 재송동 1184-25
-----	------------------------



None Scale



[5층 건축물 개황도]

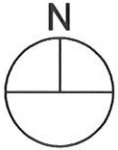
[면적산출근거]

일련번호(2): 5층 단독주택, 면적: 156.04m² (공부상 면적)

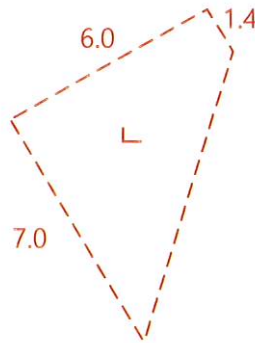
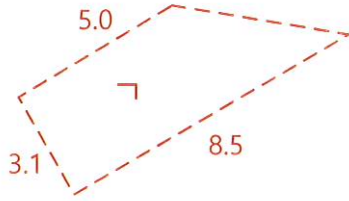
※ 면적은 건축물현황도면 및 공부상 면적으로 정확을 요할시 측량을 요함.

건물개황도

소재지	부산광역시 해운대구 재송동 1184-25
-----	------------------------



None Scale



[옥상층]

[면적산출근거]

<제시외 건물>

┌ 조적조 슬래브지붕, 옥상층소재 (계단실 및 물탱크실): $(5+8.5) \times 3.1 / 2 \approx 20.93\text{m}^2$

└ 조적조 슬래브지붕, 옥상층소재 (창고 및 물탱크실): $(7+1.4) \times 6 / 2 \approx 25.20\text{m}^2$

※ 면적은 항공지도 및 지적도를 이용한 개략적인 면적으로 정확을 요할시 측량을 요함.



사 진 용 지

소재지

부산광역시 해운대구 재송동 1184-25



[본건 전경]



[본건 북동측 현황 '도로' 부분]



[남서측 인접도로]



[북동측 인접도로]



사 진 용 지

소재지

부산광역시 해운대구 재송동 1184-25



[종물 및 부합물]

