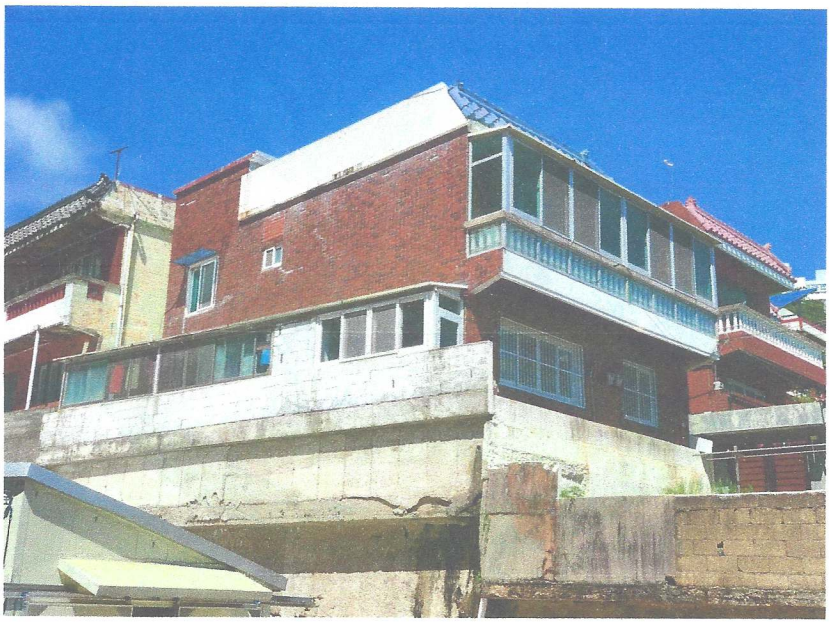
감 정 평 가 서

건 명	박말순 소유물건(2024타경60796)
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환
감정서번호	G24-0820-261



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

거림감정평가사사무소

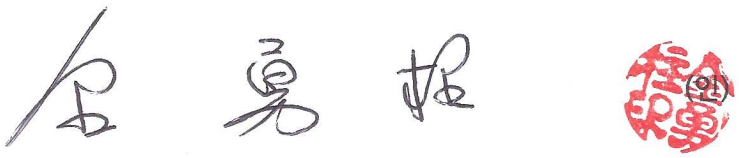
TEL. 051-808-4900 FAX. 051-808-4902

G24-0820-261

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 용 주 

감정평가액	일십이억이천사백팔십구만칠천오백육십원정(₩1,224,897,560.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매12계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박말순 (2024타경60796)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.08.28	2024.08.20 ~2024.08.28	2024.08.29

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	794	토지	794	-	906,655,000
	건물	145.71	건물	145.71	346,000	50,415,660
	(제시외건물)	(29.30)	제시외건물	29.30	-	6,826,900
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	261,000,000
	합 계					₩1,224,897,560

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

부동산 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	단가	금액	비고
1	부산광역시 영도구 동삼동	221-148	대	2종일주	129	129	1,930,000	248,970,000	
2	" [도로명주소] 부산광역시 영도구 선덤산길 11-8 (제시외건물)	221-148	주택	벽돌조 슬래브지붕 2층 1층 2층	 75.48 70.23	 145.71	 346,000	 50,415,660	"평가명령상 680-12 임"
2-1	"	221-148	창고 등	샷시조 판넬지붕 단층	(17.3)	17.3	233,000	4,030,900	
2-2	"	221-148	창고 등	샷시조 판넬지붕 단층	(6)	6	233,000	1,398,000	
2-3	"	221-148	창고 등	샷시조 판넬지붕 단층	(6)	6	233,000	1,398,000	
3	"	1035-19	대	1종일주	665	665	989,000	657,685,000	1,200,000 x 13/45
	합 계							₩963,897,560.-	
				이	하	여	백		

거림감정평가사사무소

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
	부산광역시 영도구 동삼동 에덴금호타운 101동 [도로명주소] 부산광역시 영도구 태종로 702	680-12	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 슬래브지붕 25층				
1.	"	680-12	대	제2종일반	7,627			
4				(내) 철근콘크리트조 25층 2508호	121.44	121.44	261,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 165.5586㎡)
				소유권 1.----------	37,230 ----------	37.23		
				대지권	7,627,000			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	130,500,000	
						건 물 :	130,500,000	
	합 계						₩261,000,000.-	
			이	하	여	백		

거림감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호 1. 동삼동 221-148번지 토지

일련번호 2. 동삼동 221-148번지 건물

일련번호 3. 동삼동 1035-19번지 토지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 토지

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상	지세	2024년 개별지가(원/㎡)	비고
1	영도구 동삼동 221-148	대	129.0	2종일주	단독	세로(불)	정방형	완경사	664,700	-
3	영도구 동삼동 1035-19	대	665.0	1종일주	주차장	세로(가)	사다리	평지	504,400	-

2. 건물

일련번호	소재지	구분	구 조	면적 (㎡)		용도	사용승인일자	비 고
				공부	사정			
2	영도구 동삼동 221-148	1층	벽돌조 슬래브지붕	75.48	145.71	주택	1992-04-20	-
		2층		70.23				

II. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건(1),(2)는 부산광역시 영도구 동삼동 소재 "상리초등학교" 동측 인근, 일련번호(3)은 부산광역시 영도구 동삼동 소재 "감지해변" 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, **경매목적**의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2024년 08월 28일**을 기준시점으로 하였습니다.

3. 실지조사 여부 등

본건 감정평가는 재판장님의 명령에 따라 현장에 임하였으며 현장조사 시 위치확인, 주위환경, 이용상황, 도로조건, 공법상 제한사항 등 가격형성에 영향을 미치는 제 요인 등을 조사하고 가격산정에 필요한 각종 사례 및 공부 등 제반자료를 수집하였습니다.
(실지조사기간 : 2024년 08월 20일 ~ 2024년 08월 28일, 감정평가서 작성일 : 2024년 08월 29일)

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

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

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

III. 감정평가 방법

1. 감정평가 근거법령 및 관련규정

가. 감정평가 근거법령

본건 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

나. 감정평가 관련규정

● 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 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. <개정 2022. 1. 21.> 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. <개정 2022. 1. 21.> 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. <개정 2022. 1. 21.>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

● 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. <개정 2020. 4. 7.>
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. <개정 2017. 10. 31., 2018. 3. 20., 2020. 4. 7.>

● 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다. <개정 2016. 8. 31., 2022. 1. 21.>

● 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다. <개정 2022. 1. 21.>

2. 감정평가의 방법

부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 '비용성'에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), '시장성'에 기초한 비교방식(거래사례비교법 , 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), '수익성'에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

① 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하여 , '공급측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식이며 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법' 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있습니다.

② 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 '시장성'에 근거하며, '실증적인 교환측면'에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식이며 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 , 시점수정 , 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의

가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 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' 등이 있습니다.

③ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는가라는 '수익성'에 근거하며 , ' 수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식이며 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름
을 환원하거나 할인하여 대상둘건의 가액을 산정하는 '수익환원법' , 일반기업 경영에 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는데에 필요한 경비를 더하여 대상뮬건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있습니다.

3. 본건에 적용할 감정평가방법

가. 토지의 평가방법

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 본건 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가도 적용하기 곤란하여, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

나. 건물의 평가방법

① 본건 건물은 대상물건의 특성으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 "원가법"외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"으로 평가합니다.

② 감정평가 실무기준 400.3.2.1.2에서는 재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다.

③ 감정평가 실무기준 400.3.2.1.3에서는 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하되 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있다고 규정되어 있는 바, 본건건물은 그 특성에 적합한 정액법을 적용하였습니다.

④ 제시외 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합검토하여 평가하되 관찰감가법을 적용하였고, 간이한 방법에 의한 실측면적으로 사정하여 평가하였으므로, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.

4. 기타 참고사항

① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장 등에 의해 확인하였습니다.

② 본건 일련번호(2) 건물의 평가명서상 부동산의 표시에서 주소는 "동삼동 680-12번지"로 기재되어 있습니다. 부산지방법원 경매12계에 문의한 결과 동삼동 680-12번지로 기재된 것은 시스템상의 오류로 "동삼동 221-148번지"가 정확한 주소라는 답변을 받았습니다. 이에 귀 원의 지시에 따라 <동삼동 221-148번지>를 기준으로 감정평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

③ 본건 일련번호(2)는 현장조사시 이해관계인의 비협조로 내부 확인이 곤란하여 인근 유사물건, 관련 공부, 인근 주민 탐문 및 외부 관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으며, 본건 건물은 외부에서 목측을 통하여 개략적으로 측정하여 평가하였으니 참고하시기 바라며, 향후 경매진행 및 응찰시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대하여 재확인하시기 바랍니다. 본건의 대문, 옥탑 등은 주건물에 포함하여 감정평가하였습니다.

④ 본건 일련번호(2)에 별첨 "지적도 및 건물개황도" 와 같이 제시외물건(2-1)~(2-3)이 소재하여 개략 적인 면적사정 후 도시하였으며 평가목적을 고려하여 관찰감가에 의해 별도로 사정 평가하였습니다. (부동산감정평가명세표 참조)

⑤ 본건 일련번호(3)토지의 공부상 지목은 "대"이나 현황은 주차장으로 이용중입니다.

Ⅳ. 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(㎡)	거래시점	거래금액	토지단가(원/㎡)	비고
#1	영도구 동삼동 221-***	2종일주	대	단독	133	2022-10-20	321,000,000	2,306,819	토지, 건물 일괄거래

◉ 토지단가

층	재조달원가	잔존연수	내용연수	적용단가	면적	건물가격	토지가격	토지단가
지하1층	500,000	5	40	62,000	17.720	1,098,640	306,806,900	2,306,819
1층~2층	950,000	5	40	118,000	110.97	13,094,460		

비고 : 블럭조 사용승인 : 1979-07-13 "관찰감가"

#2	영도구 동삼동 221-**	2종일주	대	단독주택	144	2021-09-13	392,040,000	2,722,500	토지만 거래
#3	영도구 동삼동 976-**	1종일주	대	주거나지	457	2023-03-03	350,000,000	765,864	토지만 거래
#4	영도구 동삼동 1035-**	1종일주	답	주거나지	1660	2022-10-05	1,355,400,000	816,506	토지만 거래

※ 적용단가 = 재조달원가 x 잔존연수 ÷ 내용연수

※ 토지단가 = (거래금액 – 건물가격) ÷ 토지면적

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였습니다.

※ 위 거래사례들은 개인정보보호 관계로 부지번에 **처리 하였으니 참고하시기 바랍니다.

2. 인근 유사부동산의 평가선례

[출처 : 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비 고
#5	영도구 동삼동 221-**	2종일주	대	단독	2023-03-22	2,300,000	경매	-
#6	영도구 동삼동 221-***	2종일주	대	단독	2023-03-22	2,260,000	경매	-
#7	영도구 동삼동 103*	1종일주	대	주거나지	2021-05-01	553,000	시가참고	-
#8	영도구 동삼동 102*	1종일주	답	주거나지	2024-07-25	981,000	담보	-
#9	영도구 동삼동 221-148	2종일주	대	단독	2019-05-22	1,100,000	담보	본건(1)
#10	영도구 동삼동 1035-19	1종일주	대	주거나지	2019-05-22	613,000	담보	본건(3)

※ 위 평가선례들은 개인정보보호 관계로 부지번에 **처리 하였으니 참고하시기 바랍니다.

3. 인근 유사부동산의 가격수준

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준	비고
2종일반주거	주거용	세로(불)	1,800,000 원/㎡ ~ 2,200,000 원/㎡	본건 인근
1종일반주거	주거나지	세로(가)	900,000 원/㎡ ~ 1,100,000 원/㎡	본건 인근

4. 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 태인경매정보]

소재지	통계기간	물건구분	총낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)
부산광역시 영도구	최근1년	단독주택	51.74	51.78
		대지	66.33	63.74

V. 토지평가액의 산출근거

V-1. 공시지가기준법에 의한 평가

1. 공시지가기준법 의의

"공시지가기준법"이란 「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 말한다.

감정평가액 = 비교표준지 X 시점수정 X 지역요인 비교 X 개별요인 비교 X 그 밖의 요인의 보정

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지

[공시기준일: 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상	지세	공시지가	비고
#A	영도구 동삼동 221-92	대	164.0	2종일주	단독	세로(가)	정방형	완경사	824,800	-
#B	영도구 동삼동 221-160	대	85.0	2종일주	단독	세로(가)	사다리	완경사	812,700	-
#C	영도구 동삼동 1044-13	대	139.0	1종일주	단독	세로(불)	가장형	완경사	502,000	-
#D	영도구 동삼동 976-23	대	166.0	1종일주	단독	세로(불)	정방형	완경사	471,300	-

나. 비교표준지 선정원칙

(1)「감정평가에 관한 규칙」제14조

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역・이용상황・주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

(2) 감정평가 실무기준

1) 비교표준지의 선정

① 비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.

1.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용도지역·지구·구역 등(이하 "용도지역등"이라 한다) 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것

2. 이용상황이 같거나 비슷할 것

3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것

4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

② 제1항 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 위치하고 제1항제1호부터 제3호까지를 충족하는 표준지 중 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 비교표준지로 선정할 수 있다.

③ 도로·구거 등 특수용도의 토지에 관한 감정평가로서 선정기준에 적합한 표준지가 인근지역에 없는 경우에는 인근지역의 표준적인 이용상황의 표준지를 비교표준지로 선정할 수 있다.

2) 적용공시지가의 선택

공시지가기준법으로 토지를 감정평가할 때 적용할 공시지가는 기준시점에 공시되어 있는 표준지 공시지가 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점의 것을 선택한다. 다만, 감정평가시점이 공시지가 공고일 이후이고 기준시점이 공시기준일과 공시지가 공고일 사이인 경우에는 기준시점 해당 연도의 공시지가를 기준으로 한다.

다. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 **일련번호(1)은 〈 표준지 #A 〉를 일련번호(3)은 〈 표준지 #C 〉를** 선정합니다.

3. 시점 수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 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 하였습니다.

기호	시군구 (기간) (용도지역)	시점수정치
#A	부산광역시 영도구 (24.01.01~24.08.28) (주거)	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.084 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.145 (1 + 0.00084) * (1 + 0.00145 * 28/31) ≒ **1.00215**
#C	부산광역시 영도구 (24.01.01~24.08.28) (주거)	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.084 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.145 (1 + 0.00084) * (1 + 0.00145 * 28/31) ≒ **1.00215**

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

4. 지역요인 비교

지역요인비교란 대상이 속한 지역과 사례가 속한 지역의 격차를 수정하는 것을 말하며, 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 한다.

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다. **(지역요인 비교치 : 1.000)**

5. 개별요인 비교

◉ 주택지대

조 건	항 목	세항목	일련번호 #1 / 비교표준지 #A	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.85	비교표준지 대비 대상토지는 가로의 폭 등에서 열세함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	비교표준지 대비 대상토지는 상호 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등 과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	비교표준지 대비 대상토지는 상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등 과의 거리		
획지조건	면적, 접면 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	비교표준지 대비 대상토지는 상호 대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	비교표준지 대비 대상토지는 상호 대등함.
기타조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	비교표준지 대비 대상토지는 상호 대등함.
개별요인 비교치(누계)			0.850	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◉ **주택지대**

조 건	항 목	세항목	일련번호 #3 / 비교표준지 #C	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.20	비교표준지 대비 대상토지는 가로의 폭 등에서 우세함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	비교표준지 대비 대상토지는 상호 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등 과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	비교표준지 대비 대상토지는 상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등 과의 거리		
획지조건	면적, 접면 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.03	비교표준지 대비 대상토지는 형상 등에서 열세하나 고저 등에서 우세하며 종합적으로 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	비교표준지 대비 대상토지는 상호 대등함.
기타조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	비교표준지 대비 대상토지는 상호 대등함.
개별요인 비교치(누계)			**1.236**	

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

"그 밖의 요인"이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가선례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 국토교통부 유권해석(건설교통부정30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(98두6067(1998.7.10.), 92누16300(1993.9.10.)) 등에 그 근거를 두고 있습니다.

나. 격차율 산정식

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가격}}{\text{기준시점 비교표준지가격}} = \frac{\text{사례단가(원/㎡)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정치}}$$

다. 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례 선정

가. 선정기준(감정평가 실무기준)

② 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작할 수 있다.

③ 제2항의 거래사례 등은 다음 각 호의 선정기준을 모두 충족하는 사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 사례를 선정한다. 다만, 제1호, 제2호 및 제5호는 거래사례를 선정하는 경우에 적용하고, 제3호는 평가사례를 선정하는 경우에 적용한다.

1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
3. 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사한 사례일 것
4. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래 또는 감정평가된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.
5. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
6. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것

나. 비교사례 선정

상기 선정기준에 따라 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

[출처 : 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가목적	비 고
#5	영도구 동삼동 221-**	2종일주	대	단독	2023-03-22	2,300,000	경매	선정

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적 (㎡)	거래시점	거래금액	토지단가 (원/㎡)	비고
#3	영도구 동삼동 976-**	1종일주	대	주거나지	457	2023-03-03	350,000,000	765,864	선정

2) 격차율의 산정

◉ 표준지 #A

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
기호(#5)기준 표준지(A)가액	2,300,000	0.99993	1.000	0.990	2,276,841	2.755
기준시점 표준지(A)가액	824,800	1.00215	—	—	826,573	

- 시점수정 : 부산광역시 영도구 (23.03.22~24.08.28) (주거)
2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.017
2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.018
2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.039
2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.045
2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.033
2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.035
2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.004
2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.006
2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.030
2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.018
2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.084
2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.145
(1 - 0.00017 * 10/31) * (1 - 0.00018) * (1 - 0.00039) * (1 - 0.00045) * (1 - 0.00033) * (1 - 0.00035) * (1 - 0.00004) * (1 + 0.00006) * (1 - 0.00030) * (1 - 0.00018) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00145 * 28/31) ≒ 0.99993

- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.

- 개별요인:

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지A /기호#5	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.990
	비교표준지는 사례보다 획지조건(방위 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◉ **표준지 #C**

구분	토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
기호(#3)기준 표준지(C)가액	765,864	1.000	0.99983	1.000	1.050	804,020	1.598
기준시점 표준지(C)가액	502,000	—	1.00215	—	—	503,079	

- 사정보정 : 상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.

- 시점수정 : 부산광역시 영도구 (23.03.03~24.08.28) (주거)
2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.017
2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.018
2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.039
2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.045
2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.033
2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.035
2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.004
2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.006
2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.030
2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.018
2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.084
2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.145
(1 - 0.00017 * 29/31) * (1 - 0.00018) * (1 - 0.00039) * (1 - 0.00045) * (1 - 0.00033) * (1 - 0.00035) * (1 - 0.00004) * (1 + 0.00006) * (1 - 0.00030) * (1 - 0.00018) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00145 * 28/31) ≒ 0.99983

- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.

- 개별요인:

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지C /기호#3	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
	비교표준지는 사례보다 획지조건(형상 등)에서 우세함.						

3) 실거래가 분석 등을 통한 검증

상기 목차 "IV. 감정평가액 결정에 참고한 자료" 상의 인근 유사부동산의 거래사례, 인근 유사부동산의 평가선례, 인근 유사부동산의 가격수준, 인근 유사부동산의 경매통계자료 등을 종합분석하고, 인근 유사부동산의 거래동향, 공시지가의 현실화 정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하여 위 산정된 격차율을 검증한 후 평가목적을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 그 밖의 요인 보정은 **표준지 #A는 약 175%, 표준지 @C는 약 59%** 상향보정하는 것이 적당하다고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	비교사례 기호	그 밖의 요인 보정치
#A	#5	**2.75**
#C	#3	**1.59**

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정합니다.

일련번호	표준지 기호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#A	824,800	1.00215	1.000	0.850	2.75	1,932,115	**1,930,000**
3	#C	502,000	1.00215	1.000	1.236	1.59	988,672	**989,000**

Ⅴ-2. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 거래사례비교법 의의

"거래사례비교법"이란 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 말한다.

감정평가액 = 거래사례 X 사정보정 X 시점수정 X 지역요인 비교 X 개별요인 비교

2. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 아래의 비교사례를 선정합니다.

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(㎡)	거래시점	거래금액	토지단가(원/㎡)	비고
#1	영도구 동삼동 221-***	2종일주	대	단독	133	2022-10-20	321,000,000	2,306,819	선정
#4	영도구 동삼동 1035-**	1종일주	답	주거나지	1660	2022-10-05	1,355,400,000	816,506	선정

3. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. **(사정보정치 : 1.000)**

4. 시점 수정

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

기호	시군구 (기간) (용도지역)	시점수정치
#1	부산광역시 영도구 (22.10.20~24.08.28) (주거)	2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.121 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.009 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.011 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.273 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.084 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.145 (1 + 0.00121 * 12/31) * (1 - 0.00009) * (1 - 0.00011) * (1 - 0.00273) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00145 * 28/31) ≒ **0.99968**
#4	부산광역시 영도구 (22.10.05~24.08.28) (주거)	2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.121 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.009 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.011 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.273 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.084 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.145 (1 + 0.00121 * 27/31) * (1 - 0.00009) * (1 - 0.00011) * (1 - 0.00273) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00145 * 28/31) ≒ **1.00027**

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

5. 지역요인 비교

지역요인비교란 대상이 속한 지역과 사례가 속한 지역의 격차를 수정하는 것을 말하며, 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 한다.

본건 토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다. **(지역요인 비교치 : 1.000)**

6. 개별요인 비교

◉ 주택지대

조 건	항 목	세항목	일련번호 #1 / 거래사례 #1	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.85	거래사례 대비 대상토지는 가로의 폭 등에서 열세함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	거래사례 대비 대상토지는 상호 대등함.
	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	거래사례 대비 대상토지는 상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 자루형획지	0.99	거래사례 대비 대상토지는 방위 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	거래사례 대비 대상토지는 상호 대등함.
기타조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	거래사례 대비 대상토지는 상호 대등함.
개별요인 비교치(누계)			0.842	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◉ **주택지대**

조 건	항 목	세항목	일련번호 #3 / 거래사례 #4	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.20	거래사례 대비 대상토지는 가로의 폭 등에서 우세함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	거래사례 대비 대상토지는 상호 대등함.
	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	거래사례 대비 대상토지는 상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 자루형획지	1.00	거래사례 대비 대상토지는 상호 대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제 (입체이용제한 등)	1.05	거래사례(답) 대비 대상토지(대)는 지목에서 우세함.
기타조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	거래사례 대비 대상토지는 상호 대등함.
개별요인 비교치(누계)			**1.260**	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사례기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#1	2,306,819	1.000	0.99968	1.000	0.842	1,941,720	**1,940,000**
3	#4	816,506	1.000	1.00027	1.000	1.260	1,029,075	**1,030,000**

Ⅴ-3. 토지평가액의 결정 및 의견

1. 시산가액

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,930,000	1,940,000	**1,930,000**
3	989,000	1,030,000	**989,000**

2. 토지평가액의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 "공시지가기준법"에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 "공시지가기준법"에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

일련번호	면 적(㎡)		토지단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
1	129	129	1,930,000	248,970,000	-
3	665	665	989,000	657,685,000	-
합계				**906,655,000**	-

Ⅵ. 건물평가액의 산출근거

1. 대상건물의 현황

일련번호	소재지	구분	구 조	면적 (㎡)		용도	사용승인일자	비 고
				공부	사정			
2	영도구 동삼동 221-148	1층	벽돌조 슬래브지붕	75.48	145.71	주택	1992-04-20	-
		2층		70.23				

2. 재조달원가의 결정

가. 재조달원가 산정방법

건물표준단가 (원/㎡)	+	부대설비 보정단가 (원/㎡)	=	재조달원가 (원/㎡)
용도, 구조, 급수 등을 고려하여 산정		기계설비+전기설비+기타설비		

나. 표준단가

[한국부동산원, 2022 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌)/슬래브지붕	4	1,412,000	45(40~50)

다. 재조달원가 결정

1) 건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경배 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기가본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본 건 건물의 구조, 용도, 시공의 경

도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가를 결정하였습니다.

일련번호	구분	용도	구조	표준단가(원/㎡)
2	1층~2층	주택	벽돌조 슬래브지붕	1,200,000

2) 부대설비 보정단가 결정

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였습니다.

일련번호	설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)	비고
2	전기설비	기본적인 전기설비 등	표준단가에 포함.	-
	위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등		
	난방설비	난방설비 등		
	기타설비	기타설비 등		

3) 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

일련번호	구분	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2	1층~2층	주택	벽돌조 슬래브지붕	1,200,000	표준단가에 포함.	1,200,000

3. 감가수정 및 적용단가 산출

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은「감정평가에 관한 규칙」제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정합니다.

일련번호	구분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	경과년수	유효경과년수	잔존년수	유효잔존년수	적용단가 (원/㎡)	비 고
2	1층~2층	1,200,000	1992-04-20	45	32	32	13	13	346,000	-

※ 적용단가 = 재조달원가 X 유효잔존년수 / 내용년수

4. 건물평가액의 결정

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 "원가법" 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"으로 평가하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련번호	구분	면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비 고
		공부	사정			
2	1층~2층	145.71	145.71	346,000	50,415,660	1,200,000 x 13/45
합 계		145.71	145.71	-	**50,415,660**	-

VII. 감정평가액 결정 및 의견

본건은「감정평가에 관한 규칙」제7조 제1항의 개별물건기준 원칙에 따라 각각의 토지평가액과 건물평가액을 합산하여 결정합니다.

구 분	일련번호	면적(㎡)		적용단가(원/㎡)	감정평가액	비 고
		공부	사정			
토 지	1, 3	794	794	-	906,655,000	-
건 물	2	145.71	145.71	346,000	50,415,660	-
(제시외 건물)	(2-1)~(2-3)	(29.3)	29.3	-	6,826,900	관찰감가
합 계					**963,897,560**	-

일련번호 4. 동삼동 680-12 아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 대상건물이 소재하는 건물의 개요

[출처 : 등기사항전부증명서, 집합건축물대장, KAIS 등]



소재지, 건물명	부산광역시 영도구 동삼동 680-12 에덴금호타운
도로명주소	부산광역시 영도구 태종로 702
주용도	공동주택(아파트)
주구조	철근콘크리트조 슬래브지붕
건물규모	25층
사용승인	1995-06-09
비고	-

2. 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	이용상황	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지지분(㎡)	평형
1	101동/25층/2508호	공동주택(아파트)	121.44	44.1186	165.5586	37.23	50

※ 계약면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 계약면적과 상이할 수 있습니다.(이하 동일)

II. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건 일련번호(4)는 부산광역시 영도구 동삼동 소재 "국립부산해사고등학교" 남서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 에덴금호타운 101동 25층 2508호)으로서 **경매목적**의 감정평가입니다.

2. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2024년 08월 28일**을 기준시점으로 하였습니다.

3. 실지조사 여부 등

본건 감정평가는 평가명령에 따라 현장에 임하였으며 현장조사 시 외부요인, 내부요인, 호별요인, 기타요인 등 가격형성에 영향을 미치는 제 요인 등을 조사하고 가격산정에 필요한 각종 사례 및 공부 등 제반 자료를 수집하였습니다.

(실지조사기간 : 2024년 08월 20일 ~ 2024년 08월 28일, 감정평가서 작성일 : 2024년 08월 29일)

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

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

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

III. 감정평가방법

1. 감정평가 근거법령 및 관련규정

가. 감정평가 근거법령

본건 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

나. 감정평가 관련규정

● 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. <개정 2022. 1. 21.>
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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. <개정 2022. 1. 21.>
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. <개정 2022. 1. 21.>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

● 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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

2. 본건에 적용할 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 참고사항

가. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됩니다

나. 임대사항의 확인

기준시점 현재 임대사항 미상입니다.

다. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물입니다.

② 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의해 확인하였습니다.

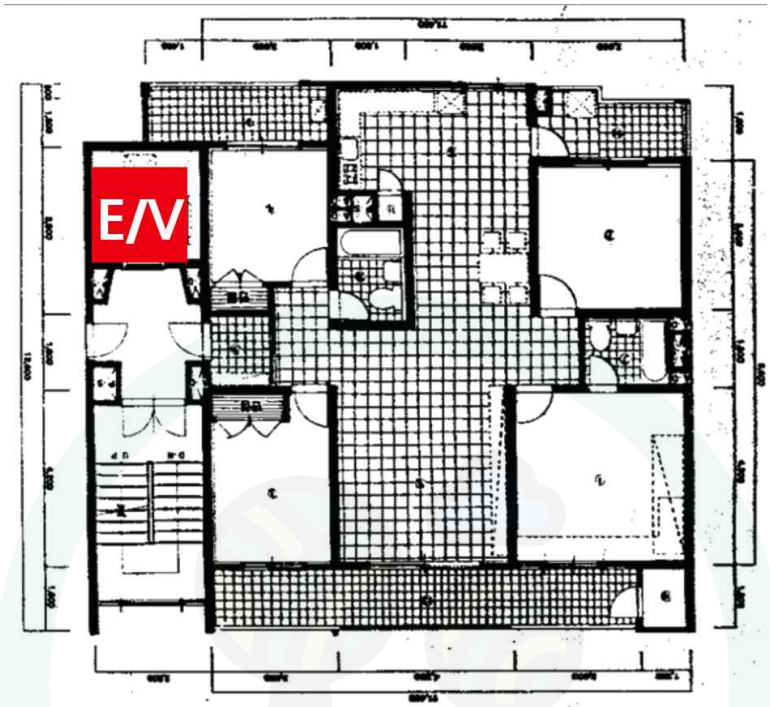
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 구분소유건물은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산 연구원의 연구결과로 제시된 배분비율표에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표상에 병기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

④ 본건은 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 관련공부(집합건축물대장 등)와 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인 하시기 바랍니다.

⑤ 일련번호(4) 에덴금호타운 2508호는 아래 [별첨 01, 02]와 같이 공부(도면)상 위치와 현황상 위치가 불일치합니다. 다만, 2508호와 2507호는 면적이 동일한 동일 타입으로서 동일 타입의 경우 대표호실을 건축물현황도에 등재하는 경우가 있으며 면적이 동일하여 감정평가액의 차이는 없습니다. 이에 부산지방법원 경매12계에 위 내용을 알려드렸으며 귀 원의 지시에 따라 현황(E/V 기준 좌측)을 기준으로 감정평가하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.

◉ [별첨 01] 공부상 위치



↳ 2508호 건축물 현황도 : E/V 기준 우측



↳ 25층 건축물 현황도상 2508호 위치 : E/V 기준 우측

◉ [별첨 02] 현황상 위치



↳ 2508호 현관



↳ 2508호는 E/V를 기준으로 좌측에 위치하고 있어 공부(E/V를 기준으로 우측)와 불일치함.

IV. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

"거래사례비교법"이란 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 말한다.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

기호	소재지 동/층/호	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	대지권 (㎡)	사용승인일	거래시점	비고
#1	영도구 동삼동 680-12 에덴금호타운 101동/9층/90*호	공동주택 (아파트)	127,000,000	59.2200	2,144,546	18.1600	1995-06-09	2024-03-13	-
#2	영도구 동삼동 680-12 에덴금호타운 101동/23층/230*호	공동주택 (아파트)	238,000,000	121.4400	1,959,816	37.2300	1995-06-09	2021-11-26	-

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였습니다.

※ 위 거래사례들은 개인정보보호 관계로 **처리 하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례의 선정

(1)거래사례선정 기준

거래사례비교법으로 감정평가할 때에는 거래사례를 수집하여 적정성 여부를 검토한 후 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 하나 또는 둘 이상의 적절한 사례를 선택하여야 한다.

1. 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
2. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
3. 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

(2)거래사례선정

상기 인근 유사 부동산의 거래사례 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 **< 기호 #1 >**을 비교사례로 선정하였습니다.

다. 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 의미합니다.

결정의견	본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.
사정보정치	**1.000**

라. 시점수정

시점수정이란 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

본건은 감정평가협회의 권장지수인 한국부동산원이 발표하는 주요 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "부산광역시 영도구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하였습니다.

[출처 : 한국부동산원 R-one, 아파트 매매가격지수 부산 영도구]

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023	98.4	96.9	95.5	94.1	93.2	92.2	91.7	91.1	90.2	90	89.5	89.1
2024	88.9	88.4	88	87.7	87.5	87.4	87	-	-	-	-	-

일련번호	지 역 (산정기간)	시점수정치
1	아파트 부산광역시 영도구 (24.03.13 ~24.08.28)	**0.98416**
		거래시점 : 2024.03.13, 2024년02월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.08.28, 2024년07월 지수를 적용 함 2024.03.13 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 88.4 2024.08.28 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 87.0 시점수정치 : 87.0/88.4≒0.98416

마. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	격차율	일련번호 1 / 사례 #1
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	사례대비 대상은 단지외부요인에서 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	사례대비 대상은 단지내부요인에서 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.02	사례대비 대상은 전유부분의 면적 등에서 열세하나 층별 효용 등에서 우세하며 종합적으로 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	사례대비 대상은 기타요인에서 대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.020	-

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

일련번호	사례기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/㎡)	본건 전유면적 (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
1	#1	2,144,546	1.000	0.98416	1.020	2,152,788	121.44	261,434,575	**261,000,000**

V. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
주거용	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 호별 위치 등에 따라 전유면적 기준 1,900,000 원/㎡ ~ 2,200,000 원/㎡ 수준으로 탐문조사됨.

2. 본건 평가선례

본건은 최근 3년 이내의 평가사례가 포착되지 아니하였습니다.

3. 인근 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지 동/층/호	이용상황	평가액 (원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적	사용승인일	기준시점	비고
#3	영도구 동삼동 680-12 에덴금호타운 101동/25층/250*호	공동주택 (아파트)	132,000,000	59.22	2,228,977	경매	1995-06-09	2023-10-11	-

기호	소재지 동/층/호	이용상황	평가액 (원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적	사용승인일	기준시점	비고
#4	영도구 동삼동 680-12 에덴금호타운 101동/5층/50*호	공동주택 (아파트)	235,000,000	121.44	1,935,112	경매	1995-06-09	2024-07-02	-

※ 위 평가선례들은 개인정보보호 관계로 **처리 하였으니 참고하시기 바랍니다.

4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

[출처 : 태인경매정보]

소재지	통계기간	물건구분	총낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)
부산광역시 영도구	최근 1년	아파트	64.37	63.46

VI. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고
1	121.44	121.44	261,000,000	261,000,000	사정면적 121.44㎡ 기준 약 2,149,000원/㎡
합 계	-	-	-	**261,000,000**	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가선례, 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정합니다.

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건(1),(2)는 부산광역시 영도구 동삼동 소재 "상리초등학교" 동측 인근, 일련번호(3)은 부산광역시 영도구 동삼동 소재 "감지해변" 북동측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건 일련번호(1)은 막다른 도로에 접하며 전반적인 교통사정은 보통임.
본건 일련번호(3)은 소형차량 접근가능하며 전반적인 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1) : 인접도로와 등고평탄한 정방형 토지로 주거나지임.
일련번호(2) : 인접도로와 등고평탄한 사다리형 토지로 주거나지임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1) : 동측 폭 약 3미터의 막다른 도로에 접함.
일련번호(2) : 동측 폭 약 4미터의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1)
제2종일반주거지역
가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉임.

일련번호(3)
제1종일반주거지역
가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 역사문화환경보존지역(2024-04-26)((3구역))〈문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률〉임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

일련번호(3) : 공부상 지목은 "대"이나 현황은 주차장으로 이용중임.

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타 : 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

일련번호(2) : 벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로 1992년 04월 20일 사용승인되었음.
외벽 : 타일 붙임 및 몰탈위페인트 등 마감임.
창호 등 : 샷시 창호이며 내부는 이해관계인의 부재로 조사하지 못했음.

(2) 이용상태

1층 : 주택으로 이용중임.
2층 : 주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

난방설비, 급배수 위생설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

구조, 규모 및 이용상태 : 지적 및 건물개황도 참조 (기호 2-1 ~ 2-3)
평가물건에 미치는 영향 : 감정목적을 고려 실측에 의해 별도로 사정평가 하였으며
토지에 미치는 영향은 미미함.
(부동산 감정평가명세서 참조)

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기타 : 일련번호(2) 건물의 평가명서상 부동산의 표시에서 주소는 "동삼동 680-12번지"로 기재되어 있으나 귀 원의 지시에 따라 〈동삼동 221-148번지〉를 기준으로 감정평가하였음.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경
본건은 부산광역시 영도구 동삼동 소재 "국립부산해사고등학교" 남서측 인근에 위치하는 에덴금호타운 101동 25층 2508호로 주위는 아파트, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재함.

(2) 교통상황
본건까지 차량통행 용이하며 노선버스정류소역에서 근거리로 제반 교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조
1995년 06월 09일 준공되었으며
철근콘크리트조 슬래브지붕 25층건 제101동 내 제25층 제2508호로
외벽 : 몰탈위페인트 마감임.
창호 등 : 샷시 창호이며 내부는 이해관계인의 부재로 조사하지 못했음.

(4) 이용상태
주변 탐문결과 아파트로 이용중인 것으로 조사되었으나 이해관계인의 부재로 내부 이용상태를 확인하지 못하였음.

(5) 설비내역
난방설비, 급배수위생설비, 승강기설비, 각종 소화설비(소화전 등) 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태
북하향 경사지대 내 택지조성된 부정형의 토지로 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등
단지 내 가로망이 정비되어 있으며 주차장시설이 되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태
제2종일반주거지역
가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역(2015-01-20)(부산해사고등학교 상대정화구역)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 역사문화환경보존지역(2024-04-26)((3구역))〈문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률〉임.

(9) 공부와의 차이

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태

(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등

(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

공부(도면)상 위치와 현황상 위치가 불일치하나 귀 원의 지시에 따라 현황을 기준으로 감정평가함.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타참고사항 : 없 음.

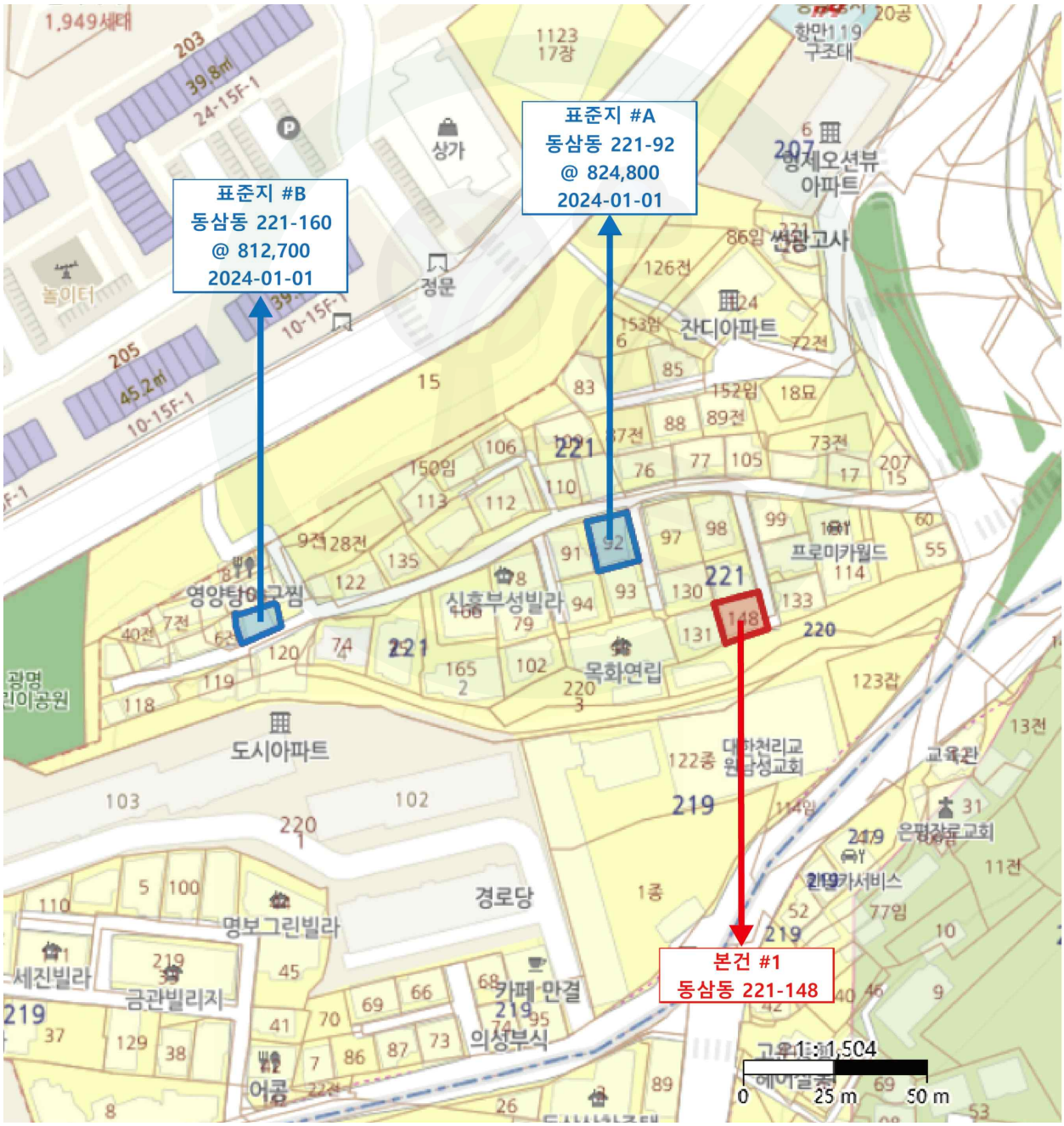
광 역 위 치 도

소 재 지 부산광역시 영도구 동삼동 221-148 외



위 치 도

소 재 지 부산광역시 영도구 동삼동 221-148 외



위 치 도

소 재 지 부산광역시 영도구 동삼동 221-148



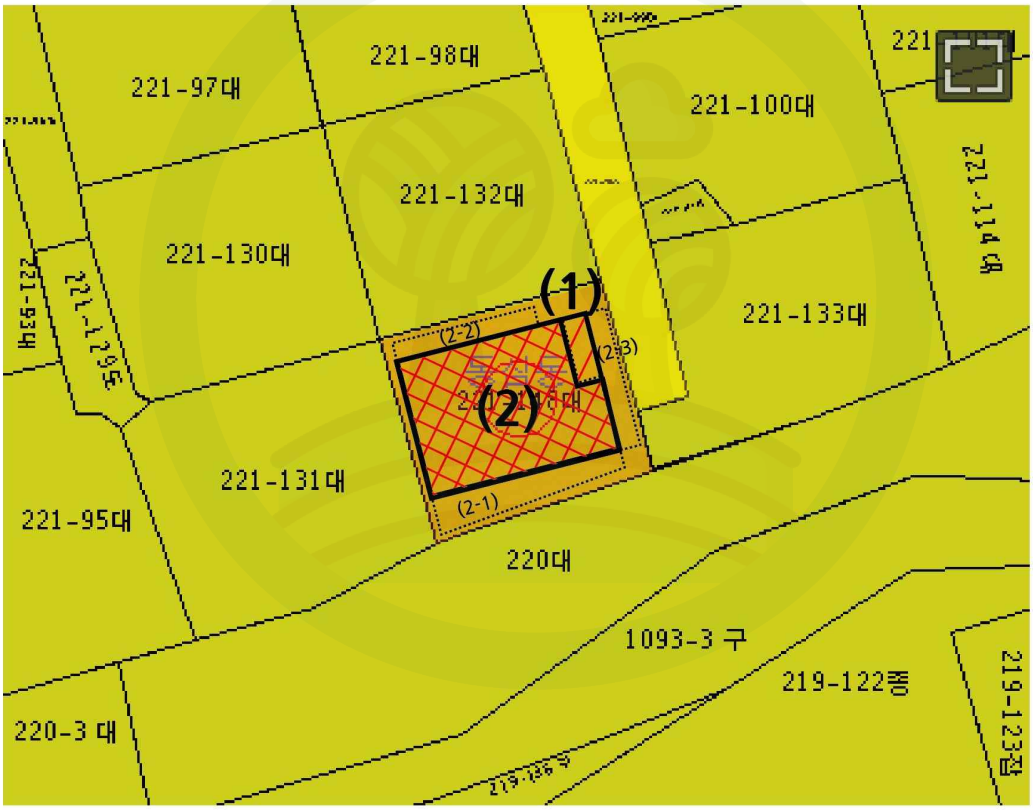
위 치 도

소 재 지 부산광역시 영도구 동삼동 221-148



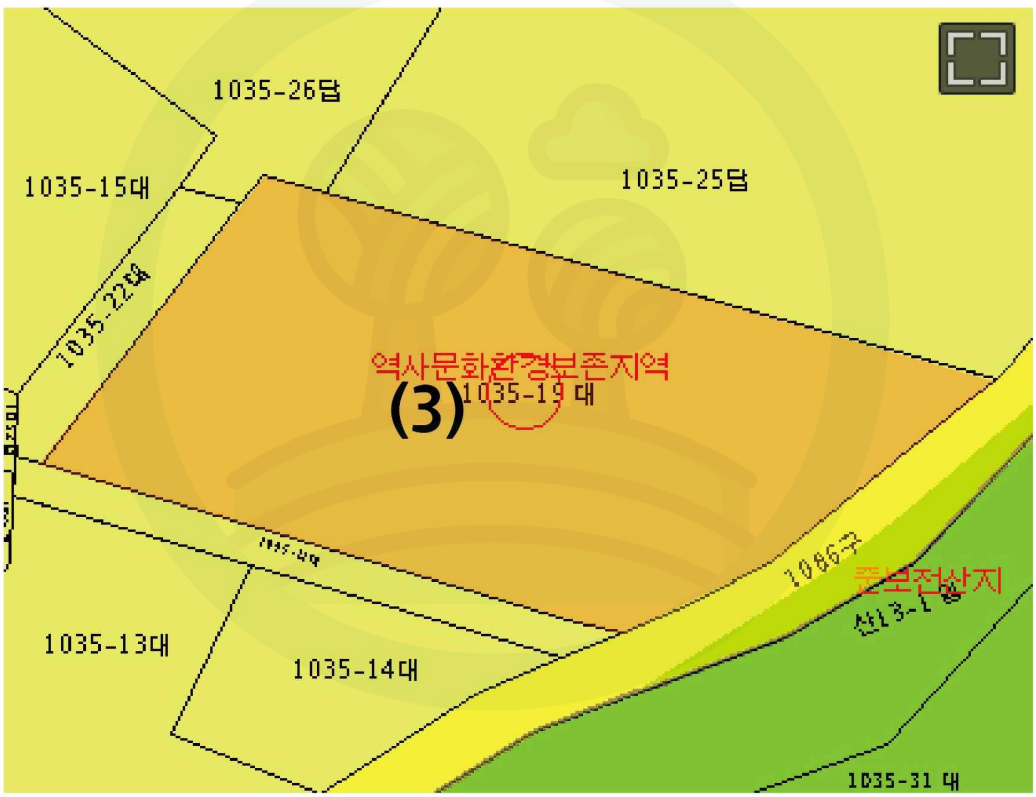
지 적 도

1/500

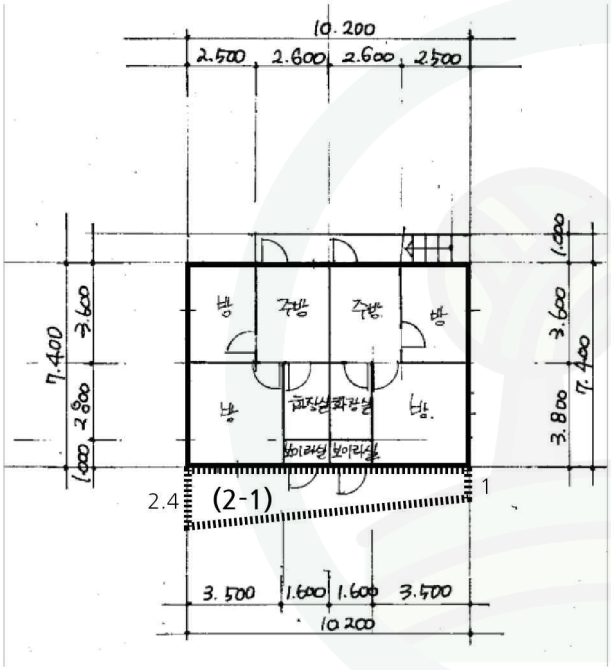

221-97대
221-98대
221-100대
221
221-132대
221-130대
221-114대
221-133대
221-95대
221-129대
(1)
(2-2)
(2-3)
(2)
(2-1)
221-131대
221-95대
220대
1093-3 구
219-122
219-123
220-3 대

지 적 도

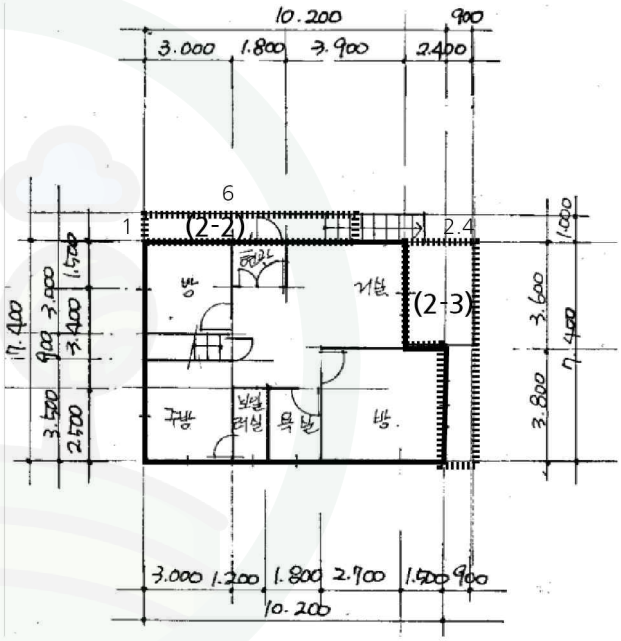
1/500


1035-26답
1035-15대
1035-25답
1035-22대
역사문화환경보존지역
1035-19 대
(3)
1035-13대
1035-14대
1086-2
준보전산지
산13-1
1035-31 대

건 물 개 황 도



(2) 1층 공부면적
: 75.48㎡ (실측면적과 공부면적은 대체로 유사함)



(2) 2층 공부면적
: 70.23㎡ (실측면적과 공부면적은 대체로 유사함)

[제시외건물]

(2-1) : 샷시조 판넬지붕, 1층 소재, 창고 등, 약 17.3㎡

(2-2) : 샷시조 판넬지붕, 2층 소재, 창고 등, 약 6㎡

(2-3) : 샷시조 판넬지붕, 2층 소재, 창고 등, 약 6㎡

호 별 배 치 도

25층 호별배치도



사 진 용 지



일련번호(1)(2) 남동측에서 북서측 전경 및 제시외건물



일련번호(2) 북동측에서 남서측 근경 및 제시외건물

사 진 용 지



일련번호(2) 북동측에서 남서측 전경



일련번호(3) 남측에서 북측 전경

사 진 용 지



일련번호(3) 동측에서 서측 전경

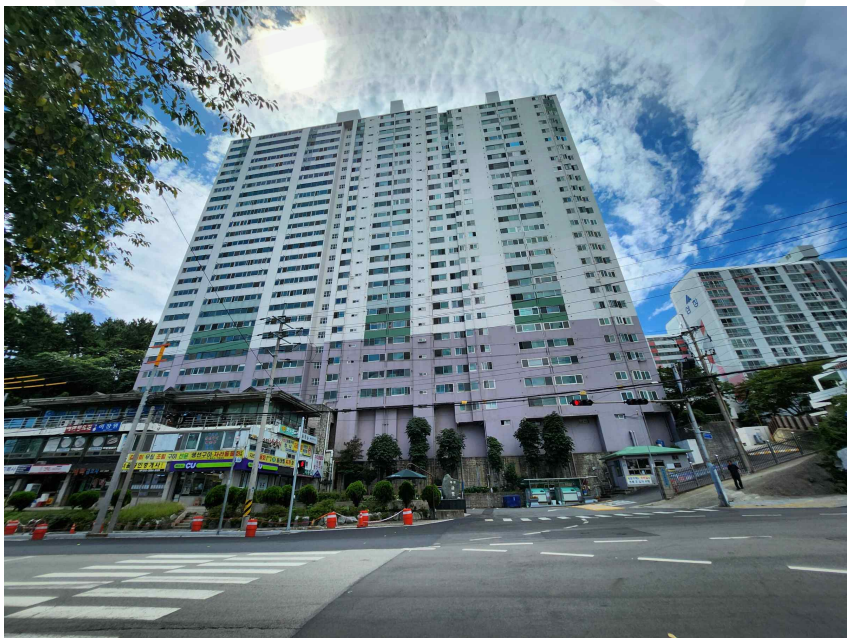


일련번호(3) 서측에서 동측 전경

사 진 용 지

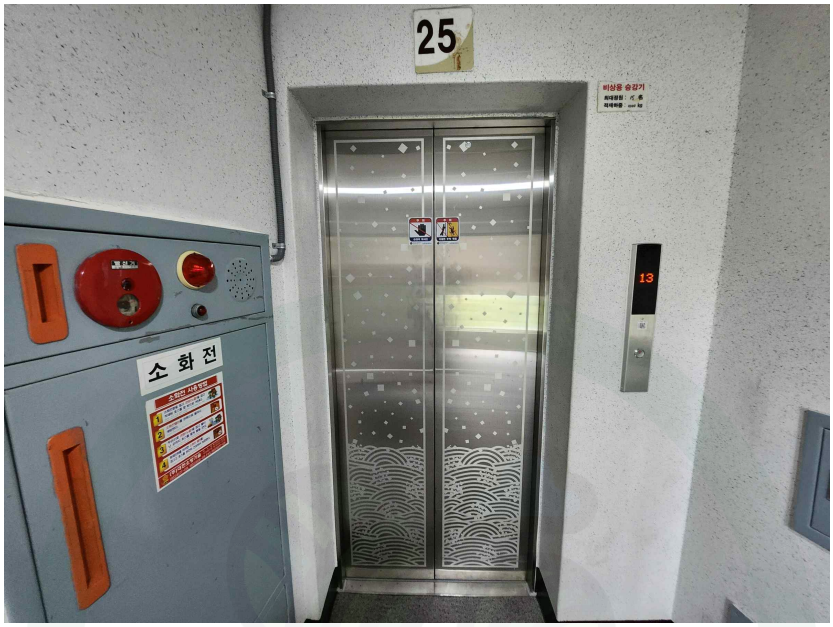


일련번호(4) 남측에서 북측 전경

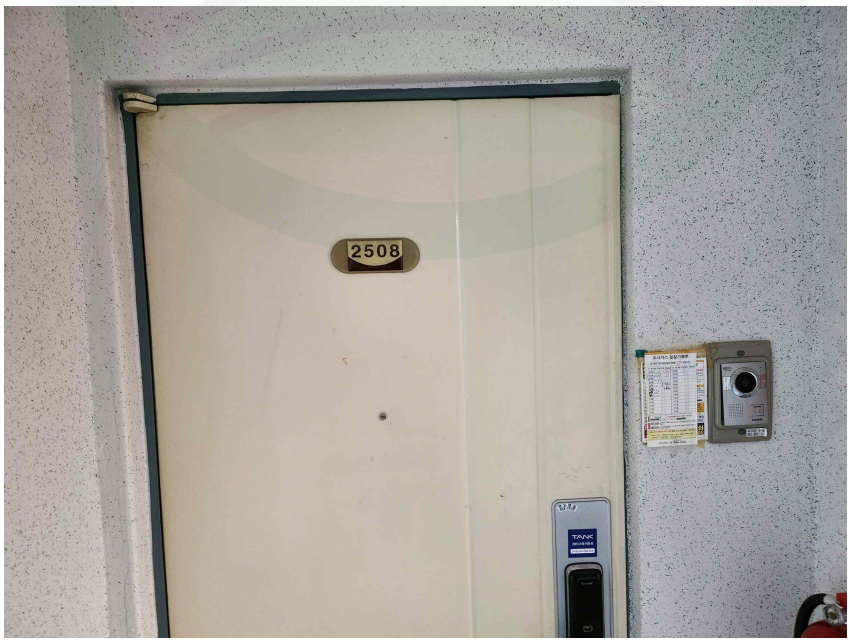


일련번호(4) 북측에서 남측 전경

사 진 용 지



일련번호(4) 본건 승강기



일련번호(4) 본건 현관