

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	대한토지신탁(주)
건 명	부산광역시 부산진구 가야동 48-104외 1필지 소재 부동산
감정평가서번호	DC234-041901-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



감정평가법인
대일감정원 부산·경남지사

47257 부산광역시 부산진구 서면문화로 27, 3층(부전동, 유원골든타워오피스텔)
TEL : (051)852-4141 | FAX : (051)852-5115 | www.idab.co.kr

(부동산)감정평가표

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

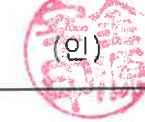
감정평가사 김용현






(주)감정평가법인 대일감정원 부산·경남지사

지사장 김원재



감정평가액	사역이천이백이십일만오천원정(W422,215,000.-)			
의뢰인	대한토지신탁(주)	감정평가목적	공매	
제출처	대한토지신탁(주)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주) (수탁자)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지,건물), 토지대장, 일반건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2023.04.19.	2023.04.19.	2023.04.20.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	237	토지	237	-	250,490,000
	건물	549.8	건물	549.8	-	171,725,000
	합계					₩422,215,000.-
		-	이	하	여	백

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사
------	---






감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 부산진구 가야동 소재 "가남초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2023.04.19.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2023.04.19.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
 - ② 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 감정평가방법인 "공시지가기준법"
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법을 적용하였음.
3. 본건 토지 중 "현황 도로부분" 약 17㎡는 평가목적 등을 감안하여 감정평가 하였으며, 면적은 지적도면에 의하여 개략적으로 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 토지 중 일련번호(1, 2)는 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고, 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 감정평가 하였음.
5. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 건물의 층별 구조 및 이용상황별로 가치를 달리하는바, 구분하여 감정평가하였음.
6. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지와 건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서와 토지대장 및 일반건축물대장 등)와 현황 토지 및 건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
2. 본건 건물 일련번호 (가)의 내부확인 은 관계자의 부재 및 폐문 등으로 실시조사시 내부확인 이 곤란하여 본건 평가전례, 건축물현황도, 외부관찰 등을 기준으로 감정평가하였으니 공매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 전입세대 열람결과 '나 * * , 2012-05-04, 거주자', '조 * * , 2019-10-04, 거주자', '배 * * , 2022-02-25, 거주자', '강 * * , 2022-07-26, 거주자', '신 * * , 2023-03-13, 거주자', '이 * * , 2022-05-31, 거주자', '오 * * , 2022-12-09, 거주자', '윤 * * , 2005-09-05, 거주자' 전입되어 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2022년, 원/㎡)
1	가야동 48-104	대	151	2종일주 단독주택	세로한면 (불)	부정형 급경사	773,700
2	가야동 48-239	대	86	2종일주 단독주택	세로한면 (불)	부정형 급경사	773,700
합계			<u>237</u>				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
가	가야동 48-104외	철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 3층	단독주택	549.8	1996.07.12	

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역 내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2023.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
26230-1757(A)	가야동 12-82	139	대	2종일주	사다리	태화현대아파트 남측 인근	755,300
			단독주택	세로(불)	급경사		

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2023.01.01. ~ 2023.04.20.
- 대상지역 : 부산광역시 부산진구
- 용도지역 : 주거지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2023.01.01. ~ 2023.02.28.	-0.102%	2월까지 누계
2023.03.01. ~ 2023.04.20.	-0.041%×51/28	2월 지가변동률 : -0.041%
누 계	-0.177% (0.99823)	(1+(-0.00102))×(1+(-0.00041)×51/28)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2023년 3월, 4월 지가변동률이 발표되지 않아 2023년 2월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목	세 항 목
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(임채이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1, 2 (정상부분)	(A)가야동 12-82	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
1, 2 (도로부분)	(A)가야동 12-82	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.33	0.297
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등), 기타조건(현황 도로)에서 열세함.							

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1 (본건)	가야동 48-104 외 1필지	대	220	2종일주 단독주택	213,400,000	970,000	담보 2021.01.25
2	가야동 12-239	대	11.62	2종일주 주거나지	15,455,000	1,330,000	경매 2022.09.19
	지분평가						
3	가야동 12-411	대	1.03	2종일주 주거나지	1,287,500	1,250,000	경매 2022.09.19
	지분평가						
4	가야동 12-284	대	105	2종일주 단독주택	121,800,000	1,160,000	경매 2022.09.19

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	가야동 13-15	대	99	2종일주	125,000,000	1,160,000	2020.07.06
		건물	38.35	단독주택			1970.10.10
	건물가액 산정 : $38.35 \times 250,000(750,000 \times 15/45' \text{ 관찰감가}) = 9,587,500 \text{원}$ 토지거래단가 산정 : $\{ 125,000,000 - 9,587,500 = 115,412,500 \} \div 99.0 = 1,160,000 \text{원/㎡}$						

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
제2종 일반주거지역	세로변	단독주택	1,100,000 내외	본건유사

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2022.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	가야동 48-104	대	151	773,700	116,828,700
2	가야동 48-239	대	86	773,700	66,538,200
합계			237		183,366,900

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
부산 부산진구	최근1년	대지	92.55	11	총 26건 중
		단독주택	78.45	9	총 33건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

평가사례기준 표준지가액	=	평가사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	=	공시지가 × 시점수정

(나) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (4)를 선택하였음.

(다) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
A	4	1,160,000	0.99722	1.00	1.071	1,238,906

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #4	2022.09.19. ~ 2023.04.20.	부산광역시 부산진구 주거지역	-0.278% (0.99722)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉔ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	4	1.00	1.02	1.00	1.05	1.00	1.00	1.071
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(고저 등)에서 우세함.							

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	755,300	0.99870	754,318

(마) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	1,238,906	754,318	1.642

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
26230-1757(A)	가야동 12-82	평가사례 #4	1.64	1, 2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1, 2 (정상부분)	(A)755,300	0.99870	1.00	0.900	1.64	1,113,374	1,110,000
1, 2 (도로부분)	(A)755,300	0.99870	1.00	0.297	1.64	367,413	370,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1, 2	220	1,110,000	244,200,000	정상부분
	17	370,000	6,290,000	도로부분
합계	<u>237</u>		<u>250,490,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		사용승인일
1	가야동 13-15	대	99	2종일주	125,000,000	2020.07.06
		건물	38.35	단독주택		1970.10.10

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)을 비교 사례자료로 채택함.

다. 비교 거래사례의 토지단가 산정

(1) 산정의견

건물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
1	38.35	750,000	15/45	250,000	9,587,500

※ 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

(3) 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
1	125,000,000	9,587,500	115,412,500

(4) 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	99	115,412,500	1,160,000	

라. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1, 2 (정상부분)	1	1,160,000	1.00	1.11632	1.00	0.918	1,190,000
1, 2 (도로부분)	1	1,160,000	1.00	1.11632	1.00	0.303	390,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2020.07.06. ~ 2023.04.20.	부산광역시 부산진구 주거지역	11.632% (1.11632)

㉡ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1, 2 (정상부분)	1	1.00	1.02	1.00	0.90	1.00	1.00	0.918
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세하여, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
1, 2 (도로부분)	1	1.00	1.02	1.00	0.90	1.00	0.33	0.303
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 획지조건(형상 등), 기타조건(현황 도로)에서 열세하여, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1, 2	220	1,190,000	261,800,000	정상부분
	17	390,000	6,630,000	도로부분
합계	<u>237</u>		<u>268,430,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	250,490,000	
거래사례비교법	268,430,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	250,490,000
------------	-------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정책법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2022년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	1,085,000	40 (35~45)

나. 표준단가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
가	지1층	69.35	창고	철근콘크리트조	450,000
	1층 ~ 3층	480.45	단독주택	벽돌조	800,000

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 보정단가

설비명	내역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	주택 등의 사용에 필요한 설비 로서 표준단가에 포함
위생, 급배수설비	기본적인 위생설비 등	
난방설비	보일러설비	
기타설비	-	

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

라. 재조달원가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
가	지1층	69.35	창고	철근콘크리트조	450,000
	1층 ~ 3층	480.45	단독주택	벽돌조	800,000

3. 감가수정

일련 번호	해당층	이용상황	구조	내용 연수	경과 연수	잔가율	비고
가	지1층	창고	철근콘크리트조	45	26	19/45	
	1층 ~ 3층	단독주택	벽돌조	45	26	19/45	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 건물가액 산출

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
가	지1층	69.35	450,000	19/45	190,000	13,176,500
	1층 ~ 3층	480.45	800,000	19/45	330,000	158,548,500
합계		<u>549.8</u>				<u>171,725,000</u>

IV. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	237	-	250,490,000	
건물	549.8	-	171,725,000	
합계			<u>422,215,000</u>	

(토지·건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	부산광역시 부산진구 가야동	48-104	대	제2종 일반주거지역	151	220	1,110,000	244,200,000	일단지
2	"	48-239	대	제2종 일반주거지역	86	17	370,000	6,290,000	현황 도로부분
가	부산광역시 부산진구 가야동	48-104, 48-239	단독주택	철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 3층					
	[도로명주소] 부산광역시 부산진구 엄광로 296-5			지1층	69.35	69.35	190,000	13,176,500	450,000 ×19/45
				1층	159.66	480.45	330,000	158,548,500	800,000 ×19/45
				2층	168.76				
				3층	152.03				
합 계								₩422,215,000.-	
- 이 하 여 백 -									

토 지 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 부산광역시 부산진구 가야동 소재 "가남초등학교" 북서측 인근에 위치함.

2. 부근상황

본건 부근은 소규모 공동주택 및 단독주택, 점포 등으로 형성되어 있음.

3. 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류소 및 부산도시철도2호선 "가야역"이 소재하는 등 제반교통사정은 보통시됨.

4. 기타사항

해당사항 없음.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

본건은 북하향 완경사지 내 자체 지반 대체로 평탄한 부정형의 토지임.

2. 이용상황

본건은 주거용 건부지로 이용중임.

3. 접면도로 상황

본건 서측으로 본건 일부를 포함한 노폭 약 1~2미터 폭의 도로와 접함.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1, 2) : 제2종일반주거지역, 가로구역별 최고높이 제한지역(2017-12-20)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 주거환경개선지구<도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법>.

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

7. 기타사항

해당사항 없음.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조

일련번호(가) : 철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 지하1층/지상3층 건물로서,
외벽 : 타일붙임 및 몰탈위 페인팅 등,
창호 : 샷시 및 목재이중창 구조임.

2. 이용상태

일련번호(가) : 단독주택 등으로 이용중임.

지하1층 : 창고,

1층 : 주택[(3세대 : 방2, 마루, 주방, 화장실, 현관),
(1세대 : 방3, 마루, 주방, 화장실, 현관)],

2층 : 주택[(3세대 : 방2, 마루, 주방, 화장실, 현관),
(1세대 : 방3, 마루, 주방, 화장실, 현관)],

3층 : 주택[(2세대 : 방3, 거실, 주방겸 식당, 화장실2, 현관).]

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생 및 급·배수설비, 가스보일러의 의한 난방설비 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

임대 미상임.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

전입세대 열람결과 '나 * * , 2012-05-04, 거주자', '조 * * , 2019-10-04, 거주자', '배 * * , 2022-02-25, 거주자', '강 * * , 2022-07-26, 거주자', '신 * * , 2023-03-13, 거주자', '이 * * ; 2022-05-31, 거주자', '오 * * , 2022-12-09, 거주자', '윤 * * , 2005-09-05, 거주자' 전입되어 있음.

광역위치도



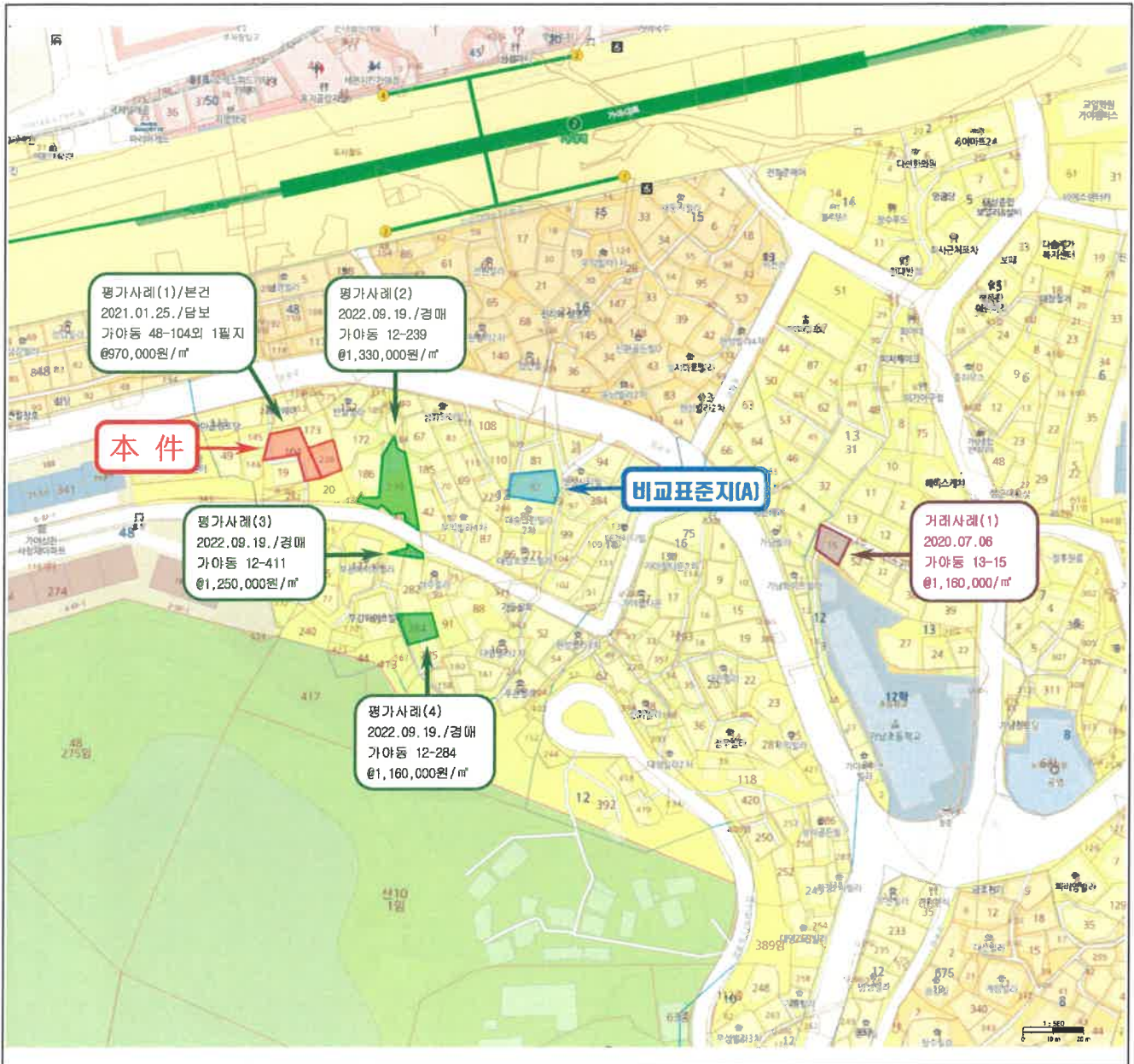
소재지 : 부산광역시 부산진구 가야동 48-104외 1필지



상 세 위 치 도

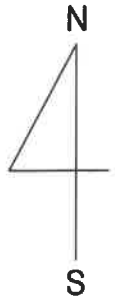


소재지 : 부산광역시 부산진구 가야동 48-104외 1필지



비교 표준지	번호	소재지	지목	이용상황	용도지역	가격(원/㎡)
	A	가야동 12-82	대	단독주택	2종일주	755,300

지적 및 건물개황도



S : 1 / 500



범례

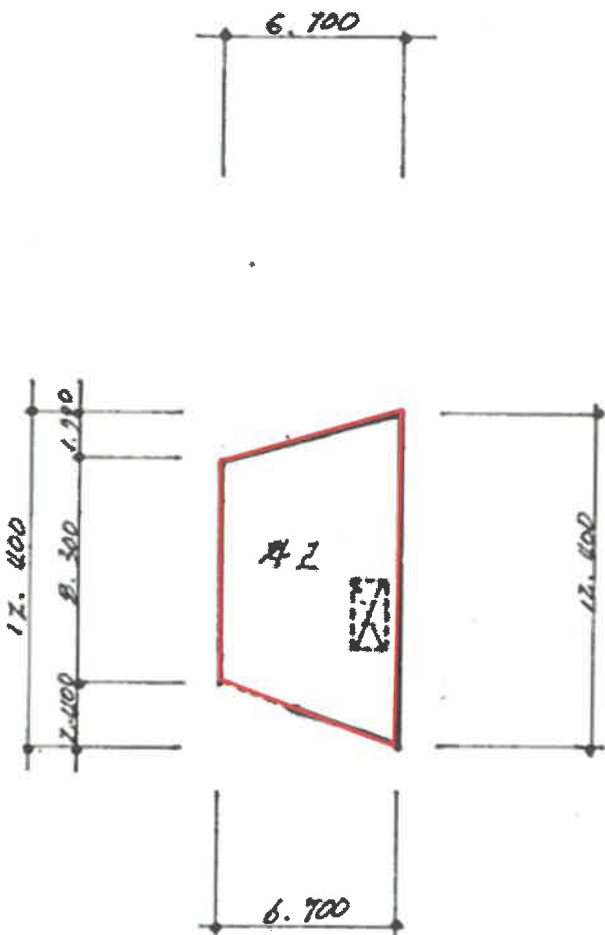
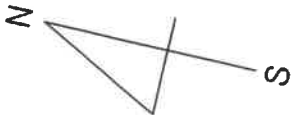
평가대상토지
도로선
도시계획선

용도지역구분선
평가건물1층
평가건물2층

평가건물3층이상
평가제외건물
제시외건물

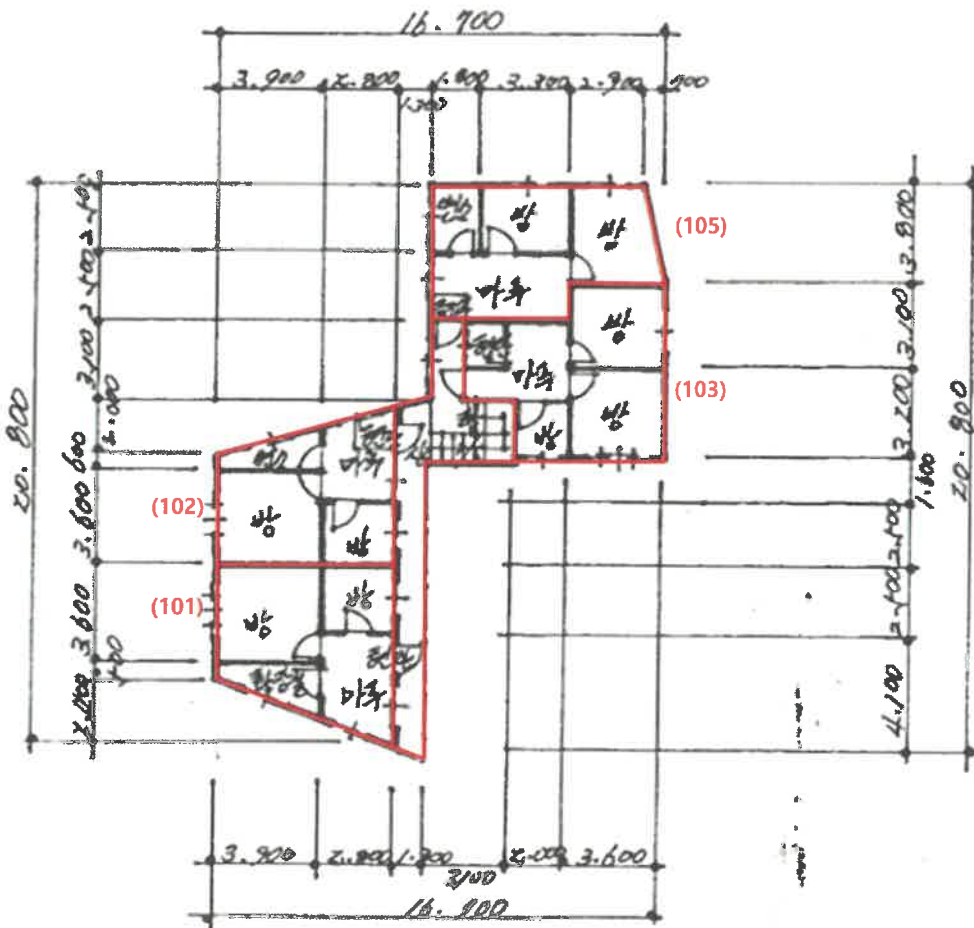
지적 및 건물개황도

S : None Scale



[공부상 면적]
(가)지하1층 : 69.35㎡

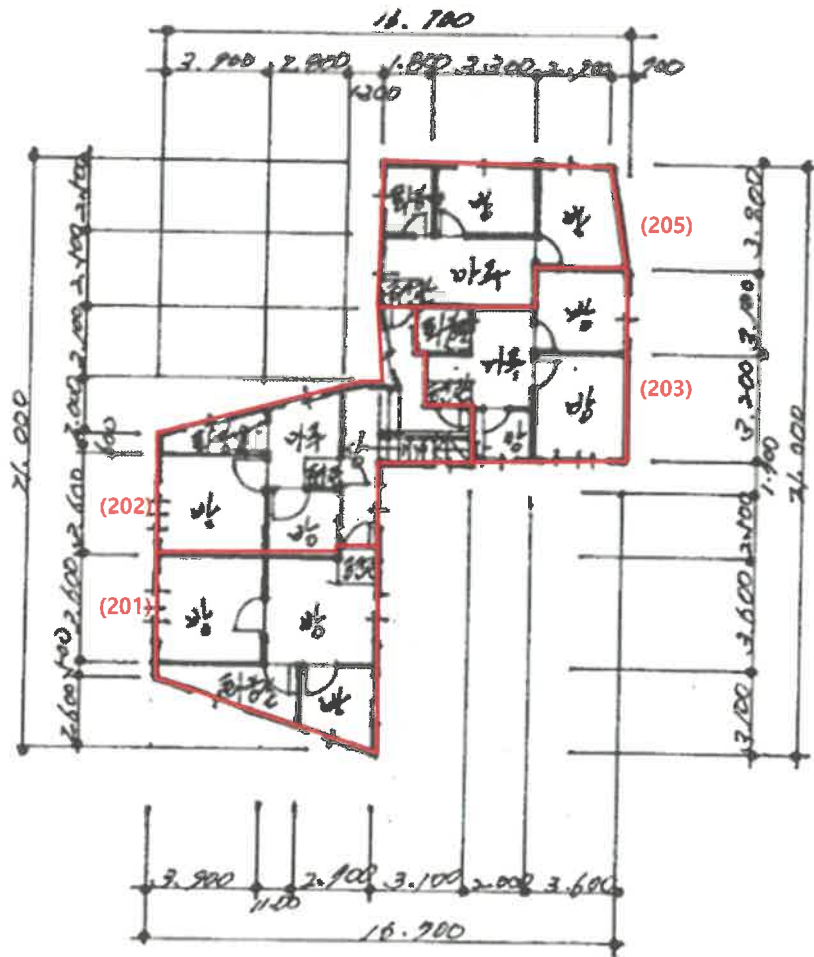
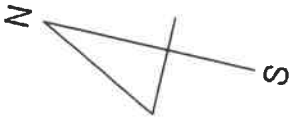
범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물



(가)1층 : 159.66㎡

지적 및 건물개황도

S : None Scale

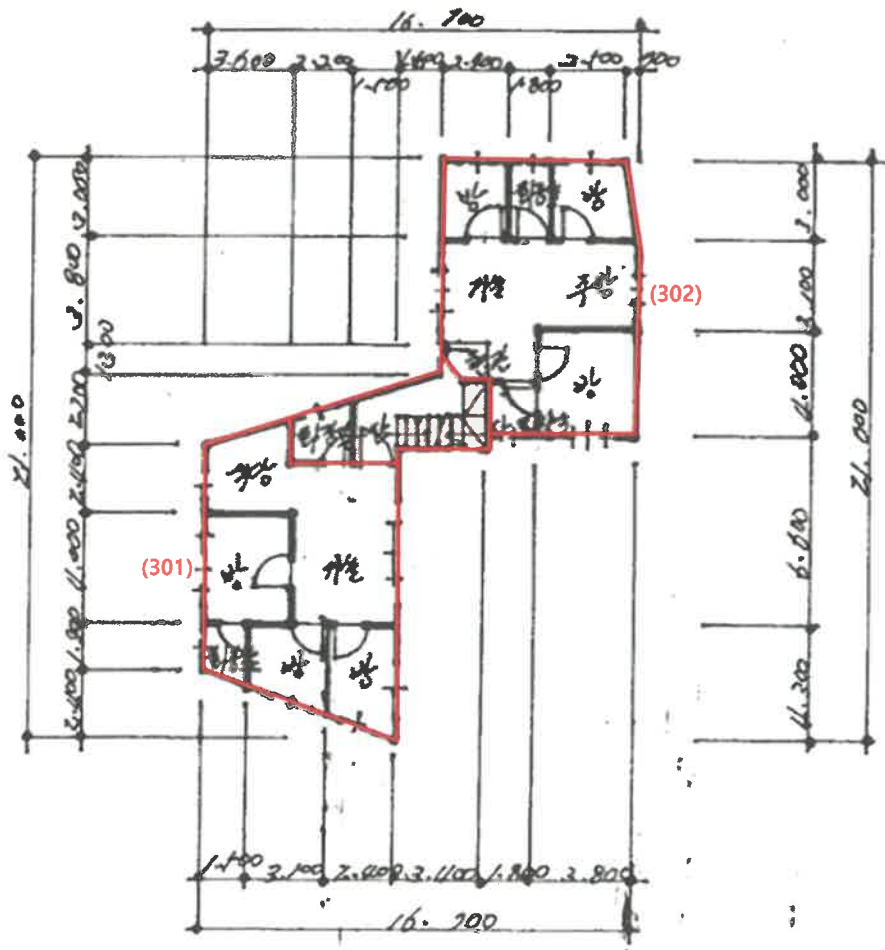
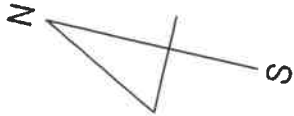


[공부상 면적]
(가)2층 : 168.76㎡

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

지적 및 건물개황도

S : None Scale



[공부상 면적]
(가)3층 : 152.03㎡

면 레

평가대상토지
도로선
도시계획선

용도지역구분선
평가건물1층
평가건물2층

평가건물3층이상
평가제외건물
제시외건물

현 황 사 진



본건 및 주변 전경



본건 및 주변 전경

현 황 사 진



본건 전경



공정한 감정평가! 고객감동의 경영!

감정평가법인 대일감정원

수 신 대한토지신탁(주)

참 조

제 목 감정평가 의뢰에 대한 회보

-
1. 귀 사의 발전을 기원하오며 항상 우리 법인업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.
 2. 2023.04.19.자로 의뢰하신 『 부산광역시 부산진구 가야동 48-104외 1필지 소재 부동산』 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보 합니다.
 3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금 계산서를 발행하여야 하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

붙임 1. 감정평가서 1부 끝.

감정평가법인 대일감정원
부 산 경 남 지 사 장 김 원 재

담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 김용현

시행 문서번호 : DC234-041901-01 (시행일자 : 2023. 04. 21.)

우 47257 / 부산광역시 부산진구 서면문화로 27, 3층(부전동, 유원골든타워오피스텔) / www.idab.co.kr

전화 (051)852-4141 / 전송 (051)852-5115 / 담당자 이메일 mongap@idab.co.kr