

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김형만 소유물건(2024타경5805)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 이덕환

감정평가서번호: 부경2411-003

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.

부경감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
박래경

(인)

감정평가액	오억오백팔십팔만이천이백오십원정(₩505,882,250.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김형만 (2024타경5805)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.14	2024.11.14	2024.11.18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	134,000,000
	토지	88	토지	88	2,660,000	234,080,000
	건물	145.35	건물	145.35	935,000	135,902,250
	제시외건물	(7.6)	제시외건물	7.6	250,000	1,900,000
합계					₩505,882,250	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건의 개요

### 1. 구분건물(기호 1)

소재지	부산광역시 영도구 동삼동 510-11 [도로명주소 : 부산광역시 영도구 중리로 41]			
건물명 동,층,호수	절영아파트 217동 14층 1407호			
용도	다세대주택	사용승인일	1995. 10. 20	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계(㎡)	대지권면적(㎡)
	46.27	20.385	66.655	35.329

### 2. 토지(기호 2)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
2	청학동 148-105	88	대	상업용	2종 일주	소로 (한면)	가장형 완경사	651,500

### 3. 건물 (기호 3)

기호	소재지	규모	구조	용도	면적(㎡)	사용승인일
3	청학동 148-105 위지상	4층	일반철골구조 (철근)콘크리트지붕	제2종근린 생활시설	1.2.3층: 각48.45 4층:0	2018.01.25

## II. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 영도구 동삼동 소재 “영도여자고등학교” 북동측 인근에 위치하는 절영아파트 217동 14층 1407호 및 영도구 청학동 소재 “청동초등학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 부산지방법원의 경매목적의 감정평가임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가의 기준 및 근거

본건 평가는 “부동산 가격공시에 관한 법률”, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

## 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

- 1) ‘기준시점’이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 14일로 하였음.
- (2) 본건은 대상물건의 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 실시일은 2024년 11월 14일임.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### (1) 기준가치

- 1) ‘기준가치’란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말함.
- 2) 본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 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 결정하였음.

### (2) 감정평가조건

없음.

## 5. 그 밖의 사항

- (1) 구분건물(기호:1)은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀원의 요청에 따라 대상물건의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세서상

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

- (2) 구분건물(기호 1)은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문등으로 내부확인이 곤란하여, 관련공부, 외부관찰, 인근탐문 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였으니, 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 별도의 확인을 요하니 경매진행 및 응찰시 재확인 하시기 바람.
- (3) 본건 토지(기호 2)는 도시계획시설(도로)에 저촉되나 저촉면적이 미미하여 전체 토지가격에 미치는 영향이 별무하여 저촉되지 아니한 상태를 기준으로 평가 하였으니 저촉여부에 대하여는 재확인 하시기 바람.
- (4) 본건물 2층부분과 남서측 도로와 동일높이로 접함.
- (5) 본건에 소재하는 제시외건물(부합물)은 간이한 방법에 의한 개략적인 실측면적으로 사정 평가 하였음.

### III. 감정평가방법

#### 1. 감정평가의 방법

부동산에 대한 평가는 다양한 감정평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장 가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- (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 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가방법의 적용

#### (1) 구분건물(기호1)

본건은 구분건물로서 위치, 주위환경, 교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용도, 시공정도, 부대설비, 층별, 향별, 위치별 효용도 등 가치형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근동유형 및 유사물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 “감정평가에 관한 규칙” 제12조 제2항에 단서 규정에 따라 주된방법에 의한 평가가액으로 결정하되 인근동유형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하였음.

#### (2) 토지(기호2)

1) 본건 토지는 “감정평가에 관한 규칙” 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 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 감정평가하였음.

#### 2) 시산가액의 조정(기호2)

“감정평가에 관한 규칙” 제12조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하기 위해 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

#### (3) 건물(기호 3)

본건 건물은 “감정평가에 관한 규칙” 제15조에 의거 대상건물의 구조, 규모, 사용자재, 유지관리상태, 이용상황, 부대설비, 사용승인일자 등을 고려한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법에 의해 평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 구분건물(기호 1)의 산출근거

### 1. 거래사례 비교법에 의한 시산가격

#### (1) 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

소재지	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) (전유면적 기준)	거래시점
				사용승인일
동삼동 510-11 절영아파트 217동 14층 1413호	46.27	35.329	145,000,000 (@3,134,000/㎡)	2023.05.06
				1995.10.20

2) 본건 평가에 적용할 거래사례는 같은 건물에 소재하며 대상물건과 가치형성이 용이한 상기 사례를 선정함.

#### (2) 사정보정

- 1) 사정보정이란 가격의 산정에 있어서 비교거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.
- 2) 상기 선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역내 유사물건의 가격수준과 부합하고 부동산시장 상황 등을 종합적으로 참작해 볼 때 정상적인 거래사례로 판단되며, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

#### (3) 시점수정

- 1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업을 의미함.
- 2) 본건은 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '부산광역시 중부산권 연립다세대가 격수'를 활용하여 시점수정치를 산정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정치 산정

아파트

지역 : 부산광역시 영도구(23.05.06~24.11.18)

거래시점 : 2023.05.06, 2023년04월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.11.18, 2024년10월 지수를 적용 함

2023.05.06 매매 가격지수 (적용:2023년04월) : 94.1

2024.11.18 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 86.9

시점수정치 :  $86.9/94.1 \approx 0.92349$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 가치형성요인 비교

요인구분	구 분 세 부 항 목	격차율		비 고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	거래사례와 본건은 동일 건물에 소재하여 단지 외부요인이 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	거래사례와 본건은 동일 건물에 소재하여 단지 내부요인이 대등함
호별 요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	거래사례와 본건은 같은 층에 위치하며 호별요인이 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	1.00	

### (5) 시산가액의 산정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 시산가액을 산정하였음.

기호	거래사례 가격	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적비교	시산가액
(3)	145,000,000	1.00	0.92349	1.00	46.27/46.27	134,000,000

※ 본건 시산가액은 시장에서의 일반적인 거래관행 등을 고려하여 십만원 단위에서

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

반올림하였음.

### 2. 참고가격자료

#### (1) 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준

가격수준	전유면적기준 @3,600,000원/㎡ ~ @4,200,000원/㎡내외수준
조사처	인근 공인중개사사무소 및 주변탐문
가격수준에 관한 의견	인근 동류형 및 유사물건의 경우 위치 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별·향별·위치별 효용도 등에 따라 가격차이가 있는 것으로 조사됨.

#### (2) 인근평가전례

기호	소재지	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	평가목적	감정평가액(원) (전유면적 기준)	기준시점
						사용승인일
1	동삼동 510-11 절영아파트 215동 13층 13**호	46.27	35.329	경매	123,000,000 (@2,658,000/㎡)	2024.09.10
						1995.10.20
2	동삼동 510-11 절영아파트 217동 8층 8**호	46.27	35.329	경매	151,000,000 (@3,263,000/㎡)	2023.07.23
						1995.10.20

#### (3) 인근거래사례

기호	소재지	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래가액(원) (전유면적 기준)	거래시점
					사용승인일
1	동삼동 510-11 절영아파트 215동 16층 16**호	46.27	35.329	140,000,000 (@3,026,000/㎡)	2023.08.03
					1995.10.20
2	동삼동 510-11 절영아파트 216동 20층 20**호	46.27	35.329	148,000,000 (@3,898,000/㎡)	2023.03.13
					1995.10.20

#### (4) 본건공시가격

년도	2022년	2023년	2024년	비고
가격	107,000,000	93,600,000	80,800,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 구분건물가액의 결정

기호	층, 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	단가(원/㎡)	비고
1	14층 1407호	46.27	134,000,000	2,896,000	

## V 토지가격 산정

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### (1) 비교표준지의 선정

#### 1) 비교표준지 공시지가

부산광역시 영도구

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	청학동 145-50	100	대	주상용	2종 일주	소로 (한면)	사다리 완경사	779,300

#### 2) 비교표준지 선정사유

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 시점수정

“ 감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 제2호 및 “부동산 거래신고 등에 관한 법률” 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

부산광역시 영도구 (24.01.01~24.11.14 ) (주거)

2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.259

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.074

( 1 + 0.00259 ) \* ( 1 + 0.00074 \* 45/30 )

≒ 1.00370

### (3) 지역요인 비교

결정의견	본건(2)과 비교표준지는 인근에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 개별요인 비교

#### 1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인 비 교		
조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리 시설의 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, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
2	A	1.00	0.96	1.00	1.02	1.00	1.00	0.98
본건은 가장형이나 표준지는 사다리형으로 획지조건은 우세하나, 접근조건은 열세함								

### (5) 그 밖의 요인의 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항, 대법원판례(2003.07.25. 선고 2002두 5054, 2004.05.14. 선고 2003다38207), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사 지역의 평가전례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### 2) 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	가격시점
1	청학동 148-121	대	304	2종 일주	2,480,000	경매	753,920,000	2024.01.11
2	청학동 148-103	대	81	2종 일주	2,650,000	담보	214,650,000	2023.12.08
3	본건	대	88	2종 일주	1,800,000	담보	289,674,250	2020.10.29

#### 3) 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점 (사용승인일)
1	청학동 148-121	대 근생	304 연816.36	2종 일주	2,268,000	820,000,000	2024.05.27 (1992.09.25)
2	청학동 150-1	대 근생	260 49.48	2종 일주	1,758,000	457,000,000	2023.12.19 (1977.11.22)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 본건 거래내역 (출처 : 등기사항전부증명서)

거래일자 : 2020.09.29(매매)

거래금액 : 390,000,000원

거래내역 : 토지.건물일체

### 4) 인근지역의 지가수준

지리적 위치	용도 지역	토지 용도	도로 조건	지가수준 (원/㎡)	비 고
본건 인근	2종 일주	주상용	소로 (한면)	2,500,000 ~ 3,500,000	위치, 면적, 형상, 고저 및 접근조건 등에 따라 차이 있음.

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

상기사례 중 표준지(A)와 본건(1.2) 토지의 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 소재하는 평가전례 기호(1)를 비교사례로 선정하였음.

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율		
평가사례(2) 기준 표준지가격	2,650,000	1.00356	1.00	1.02	2,712,623	3.47		
표준지의 기준 시점 현재가격	779,300	1.00370	-	-	782,183			
산정 내역	시점수정	부산광역시 영도구 주거지역(2023.12.08 ~ 2024.11.14) : 1.00356						
	지역요인	평가사례(1)와 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
		1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.02
요인비교	평가사례(2) 대비 표준지는 획지조건에서 다소 우세함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

평가전례를 기준으로 산정한 격차율, 인근지역의 평가전례 및 거래사례, 지가 수준 및 지가동향, 감정평가목적 등을 종합적으로 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	3.47

### (6) 토지가액의 산정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 산정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의요 인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	779,300	1.00370	1.00	0.98	3.47	2,659,893	2,660,000

※ 본 결정단가는 일반적인 거래관행을 고려하여 천 단위에서 반올림 하였음.

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### (1) 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사물건의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
			이용상황			
1	청학동 148-121	304	2종일주 근린생활시설	2,268,000	820,000,000	2024.05.27

2) 본건 평가에 적용할 거래사례는 인근에 위치하며 용도지역, 주위환경 등이 같거나 비슷한 상기 거래사례중 최근에 거래된 기호(1)을 비교사례로 선정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 사정보정

- 1) 사정보정이란 가격의 산정에 있어서 비교거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.
- 2) 상기 선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역내 유사물건의 가격수준과 부합하고 부동산시장 상황 등을 종합적으로 참작해 볼 때 정상적인 거래사례로 판단되며, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

### (3) 시점수정

(부산광역시 영도구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.05.27 ~ 2024.11.14	1.00465	

### (4) 지역요인 비교

결정의견	본건(1,2)과 비교표준지는 인근에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (5) 개별요인 비교

#### 1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인 비 교		
조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리 시설의 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, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 개별요인 비교치

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
2	1	1.00	1.00	1.05	1.15	1.00	1.00	1.21
	거래사례 대비 획지조건(형상 등), 환경조건(인근토지의 이용상황등)에서 우세함.							

### 5) 토지가액의 산정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 시산가액을 산정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	1	2,268,000	1.00	1.00465	1.00	1.21	2,757,041	2,760,000

### 3. 합리성 검토 및 토지가액의 결정

#### (1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
2	2,660,000	2,760,000	

#### (2) 시산가액의 합리성 검토

“감정평가에 관한 규칙” 제12조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있어, 대상물건의 시산가액을 검토한 결과 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 토지가액의 결정

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
2	88	2,660,000	234,080,000	
합계			234,080,000	

## VI. 건물가액의 산출근거

### 1. 재조달원가의 결정

(1) 표준단가 수준 [자료출처 : 한국부동산원 발행 건물신축단가표 2023년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
4-1-1-1	제2종근린 생활시설	일반철골구조 (철근)콘크리트지붕	3	1,181,000	40 (35~45)

(2) 재조달원가의 결정

기호	구분	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)
3	1 ~ 3층	근린생활시설	일반철골구조 (철근)콘크리트지붕	1,100,000

※ 상기 적용 재조달원가는 기본적인 부대설비(급·배수 및 위생설비, 수.배전전기설비 등)가 포함된 가격이며, 대상건물과 유사한 용도, 구조의 표준단가를 기준으로 사용자재, 시공정도, 부대설비, 현상, 감정평가목적 등을 참작하여 재조달원가를 결정하였음.

### 2. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법, 정율법, 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바 본건은 건물특성을 고려하여 정액법(현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용)으로 감가수정하였음.

기호	구분	내용 년수	경과년수		잔존 내용년수	비고
			실제경과년수	유효경과년수		
3	1층 ~3층	40	6	6	34	

### 3. 건물가액의 결정

#### (1) 건물단가의 결정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 재조달원가(원/㎡) × 잔존내용년수/내용년수						
기호	층수	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
3	1~3층	1,100,000	34	40	935,000	935,000

#### (2) 건물가액의 결정

기호	구분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가금액(원)	비고
3	1~3층	145.35	935,000	135,902,250	
가	제시외건물	(7.6)	250,000	1,900,000	관찰감가
합계				137,802,250	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 감정평가액 및 결정의견

#### (1) 감정평가액

구분	면 적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
구분건물	46.27(1407호)	-	134,000,000	
토지	88	2,660,000	234,080,000	
건물	145.35	935,000	135,902,250	
제시외건물	7.6	250,000	1,900,000	
합계			505,882,250	

#### (2) 결정의견

상기 참고가격자료(인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등) 및 인근지역 부동산 경기동향 등을 종합적으로 참작해 볼때 구분건물(기호1)은 거래사례비교법, 토지(기호2)는 공시지가기준법, 건물(기호3)은 원가법에 의한 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	부산광역시 영도구 동삼동 [도로명주소] 부산광역시 영도구 중리로 41	510-11 절영 아파트 217동	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 20층  지하 1층 2층 ~ 16층 17층 ~ 20층				
(1)	동소	510-2	대	제2종일반주거지역	30,061.8			
(2)	"	510-11	대	"	18,793.9			
				(내) 철근콘크리트조 14층 1407호 1.2.소유권  1.2.대지권	46.27 35.329  48,855,700	46.27  35.329	134,000,000	비준가격
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 40,200,000 93,800,000	
<b>합 계</b>							<b>₩134,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 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	
2.	부산광역시 영도구 청학동	148-105	대	제2종 일반주거지역	88	88	2,660,000	234,080,000	
3	동소 [도로명주소] 부산광역시 영도구 청학남로 39	148-105 위지상	제2종 근린 생활시설	일반철골구조 (철근)콘크리트 지붕 1층 2층 3층 4층	48.45 48.45 48.45 0	145.35   0	935,000	135,902,250	1,100,000 × 34/40
<b>소 계</b>								<b>₩369,982,250</b>	
가	동소	148-105 위지상	근린시설 (부합물)	철판조 철판지붕 2층부분	(7.6)	7.6	250,000	1,900,000	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩1,900,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩371,882,250.-</b>	
				이	하	여	백		

# 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"영도여자고등학교"북동측 인근에 위치하는 절영아파트 217동 14층 1407호로서,주위는 대단위 아파트단지,단지내 상가,학교,및 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며,주위환경은 무난함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며,인근에 시내버스정류장이 소재하는등 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 20층 건물 내 17층 1407호로서  
외벽 : 콘크리트위 페인팅마감등.  
창호 : 샷시창구조임.

## (4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비,급,배수설비,승강기설비,소화전설비,도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

남하향 경사지내 자체지반 평탄하게 택지조성한 부정형의 토지로 공동주택(아파트) 부지로 이용중임.

# 구분건물 감정평가요항표

기호 1.

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) |          |

## (7) 인접 도로상태등

본단지 동 및 남측으로 폭 약12미터,북측으로 폭 약15미터내외의 도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 토지 (510-2)

제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(동삼2택지개발지구), 종로2류(폭15~20미터)  
(접합), 종로3류(폭12~15미터)(2017-09-06)(접합), 종로3류(폭12~15미터)(접합)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2024-05-10)<교육환경 보호에 관한법률>,상대보호구역(고신대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>  
상대보호구역(봉상초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(영도제일중학교)  
<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(조아라유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>  
절대보호구역(영도제일중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

기호 2 토지 (510-11)

제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(동삼2택지개발지구), 종로2류(폭15~20미터)  
(접합) 종로3류(폭12~15미터)(접합)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2024-05-10)<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(영도여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(봉상초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(영도제일중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(조아라유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(중리초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(태종대중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

## (9) 공부와의 차이

# 구분건물 감정평가요항표

기호 1.

Page : 3

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) |          |

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타 없음.

# 토지감정평가요항표

기호 2.

Page : 1

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 영도구 청학동 소재 "청동초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산 (토지)로서, 주위는 아파트단지, 도로변은 각종근린생활시설, 후면은 단독주택, 소규모공동주택 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장등이 위치하여 제반교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

장방형의 토지로 근린생활시설 부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

남서측으로 폭 약8미터의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8 ~ 10미터)(저축)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

# 토지감정평가요항표

기호 2.

Page : 2

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

(7) 공부와의 차이

없음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 미상이며 ,기타 없음.

2)본건 토지는 소로2류에 저촉되나 저촉정도가 미미하여 저촉되지않은 상태로 평가하였음.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건물로서  
 외벽 :콘크리트위 페인팅마감등.  
 내벽 :벽지 및 타일붙임등  
 창호 :샷시창구조임.

## (2) 이용상태

1.2.3층 공히 근린생활시설(카페,상호:지모리즈)로 이용중임.

## (3) 설비내역

위생설비,급.배수설비,도시가스설비등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

기호 가 :철판조 철판지붕 전면 통유리마감의 부합물 2층 점포연결부분 약 7.6㎡가 소재함.

## (5) 공부와의 차이

없음

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 미상이며 기타 없음.
- 2) 본건물의 2층부분과 접면도로와 동일높이임.

# 기호1 구분건물 위치도



**소재지** 부산광역시 영도구 동삼동 510-11외 절영아파트 217동 14층 1407호외



# 기호2,3 위치도

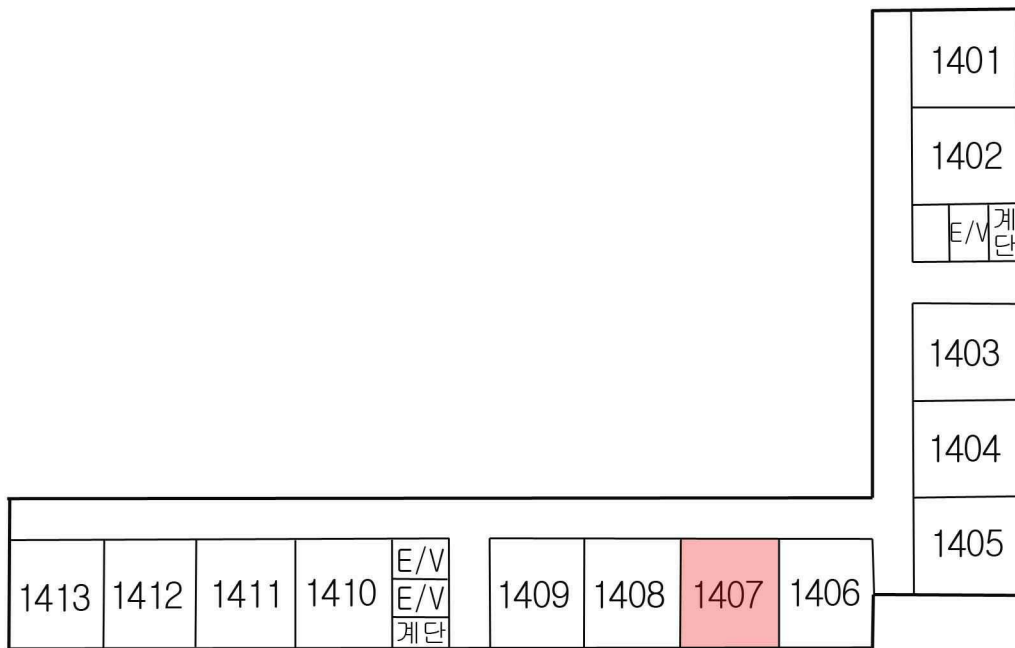


소재지 부산광역시 영도구 청학동 145-105



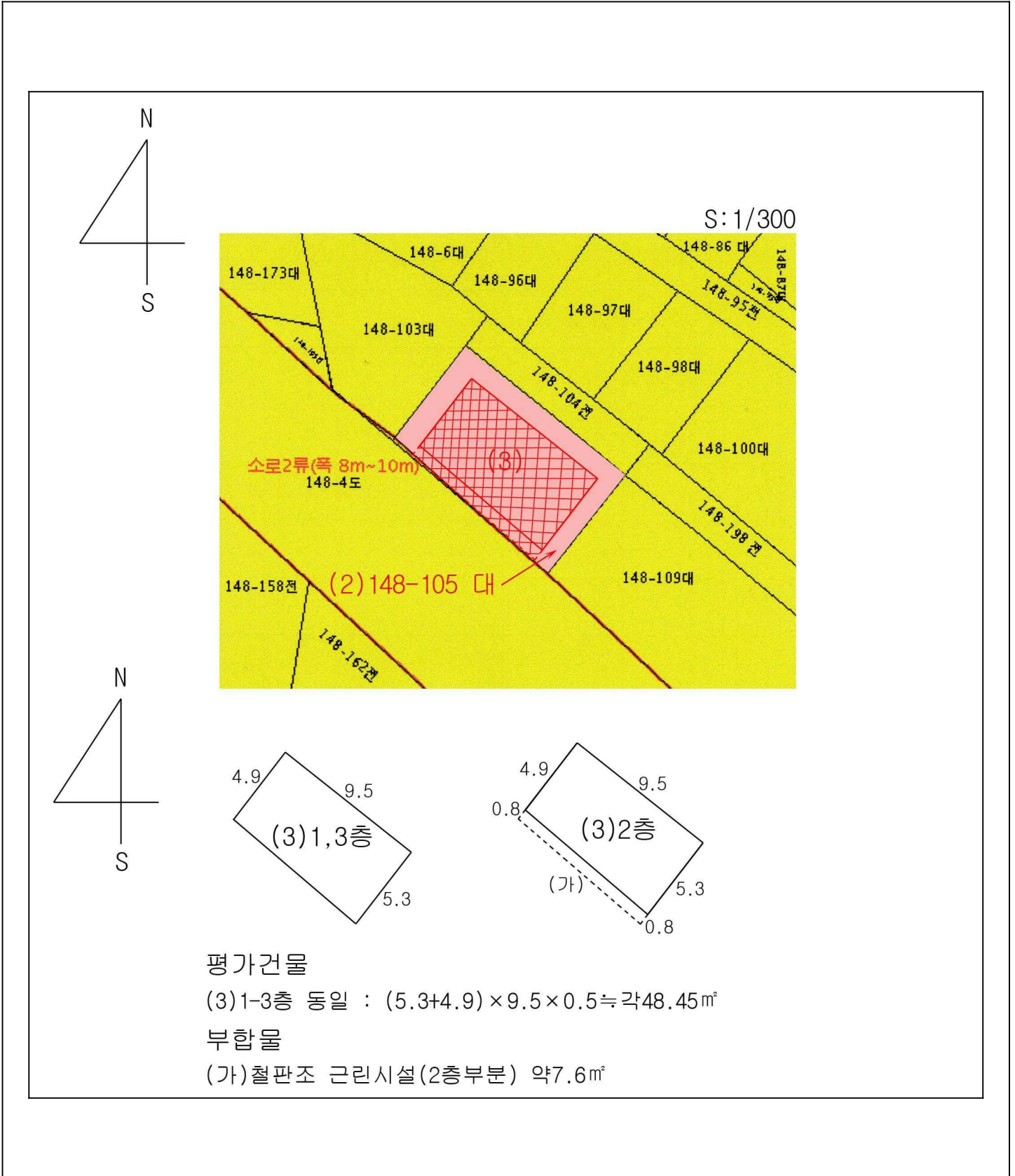
# 기호1 건물개황도

절영아파트 217동 14층 호별배치도  
(None Scale)



본건1  
(217동 14층 1407호)

# 기호2,3 지적도 및 건물개황도







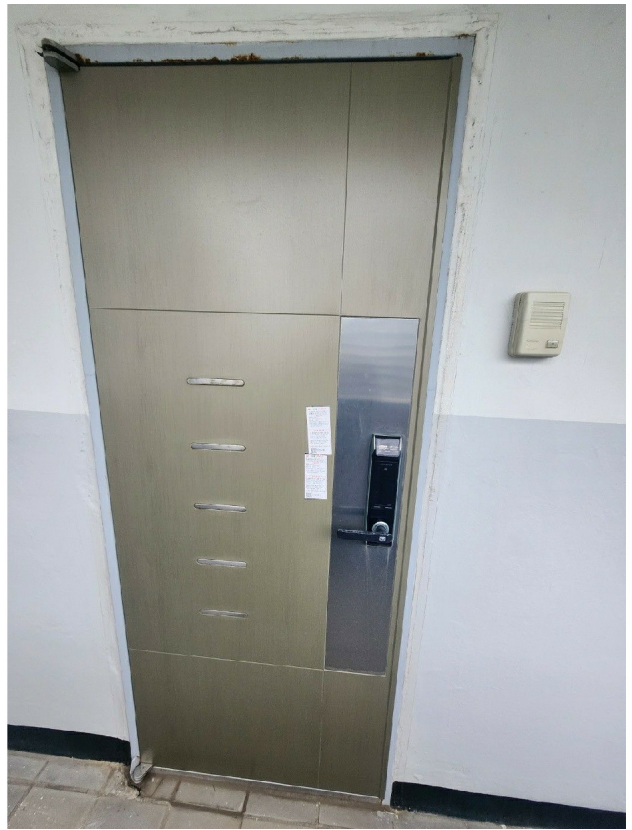
1



1



1



1





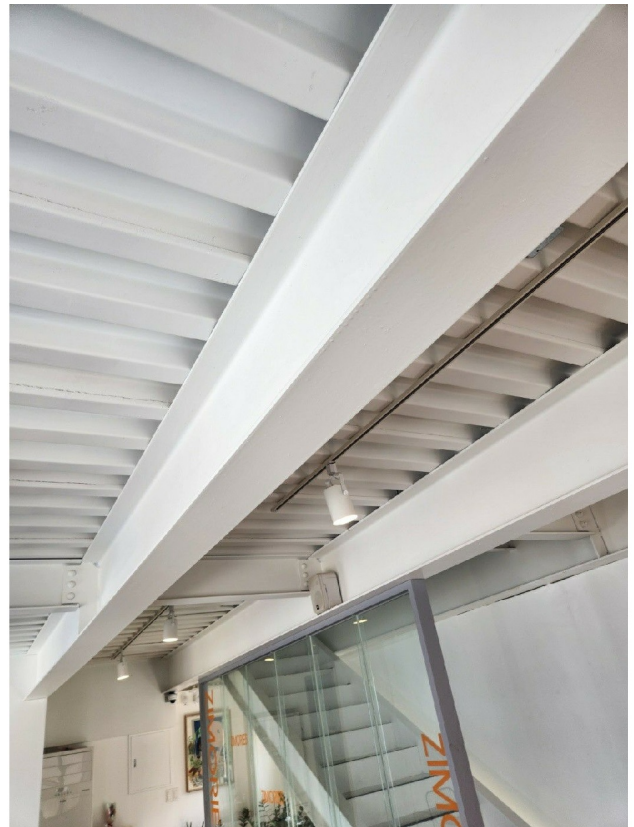
23 ( )



23 ( )



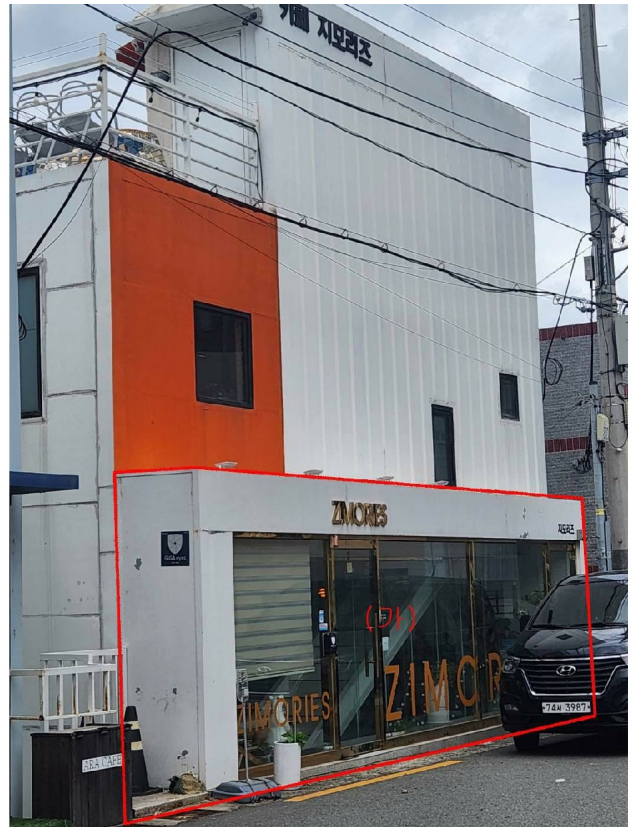
2 3



2 3



23



23 ( )