

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	이왕규 소유물건 (2024타경3597)
감정의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍
평가서번호	RS202408-720-00888



- 본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.
- 본 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 경매목적의 시장가치([ ]시장가치 외의 가치로 [ ]감정평가조건을 붙여)로 감정평가 한 것으로 감정평가목적, 감정평가조건 등이 달라짐에 따라 감정평가액이 다를 수 있음을 알려 드립니다.



**류선감정평가사사무소**  
RyuSeon Private Appraisal office

TEL (051) 241-8882 FAX (051) 241-8838



# (토지, 건물) 감정평가표

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

감정평가사  
류병선

류

병

선 (인)

감정평가액	일십팔억오십삼만육천육백사십원정 (₩1,800,536,640.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍		감정평가목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이왕규 (2024타경3597)		감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.05.	2024.09.05.	2024.09.06.	
감 정 평 가 내 용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종별	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	토지	274	토지	274	6,100,000	1,671,400,000
	건물	315.4	건물	315.4	-	124,516,640
	제시외건물	(16.5)	제시외건물	16.5	-	4,620,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,800,536,640

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

“별지 참조”

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 강서구 대저1동 소재 “강서구청” 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)이며, 부산지방법원 서부지원의 경매목적의 감정평가임.

### 2. 대상부동산의 개요

소재지		부산광역시 강서구 대저1동 2342-10 외 2필지 [도로명주소: 부산광역시 강서구 대저로 277]						
토지	지번	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024개별지가 (원/㎡)
(1)	대저1동 2342-10	대	50	주상용 (일단지)	준주거	중로각지	부정형 평 지	3,807,000
(2)	대저1동 2343-29	대	168					3,807,000
(3)	대저1동 2343-33	대	56					3,807,000
건물	구조		용도		연면적(㎡)	사용승인일자		층 수 (지하/지상)
(가)	철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕		근린생활시설 및 주택		257.44	1968.신축 (사용승인일: 1995.03.10.)		지상2층
(나)	벽돌조 슬래브지붕		헛간 (현황 “주택” )		57.96	1968.신축 (사용승인일: 1995.03.10.)		지상2층

### 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### (1) 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 2024.09.05.을 기준시점으로 함.

#### (2) 실지조사 실시기간

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사(현장조사)를 실시한 날짜는 2024.09.05.임.

## II 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

## III 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가 방법

#### (1) 감정평가방식

부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

- 1) **원가방식:** 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 2) **비교방식:** 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 3) **수익방식:** 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

#### (2) 감정평가방법

- 1) **원가법:** 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 2) **공시지가기준법:** 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 감정평가방법임.
- 3) **거래사례비교법:** 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 4) **수익환원법:** 대상물건이 장래 산출한 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

## 2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 『감정평가 실무기준』 및 감정평가 일반이론에 의거하였음.
- (2) 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- (3) 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항의 대상물건 별로 정한 감정평가방법에 따라 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용하였음.

## 3. 감정평가에 적용할 주된 감정평가방법의 결정 및 의견

- (1) 본 토지의 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 공시지가기준법으로 평가하여 감정평가액을 결정하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제2항에 따라 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- (2) 본 건물의 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 “원가법”을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 “정액법”을 기준으로 하되 건물의 현상 및 관리상태 등을 종합참작하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 평가방법(원가법)에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

## 4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

## 5. 그 밖의 사항

- (1) 본건 기호(1~3) 토지는 3필지 일단의 주상용 건부지로 이용중인바 일단지로 평가하였으며, 일단지 기준 도시계획시설 ‘도로’에 일부 저촉(저촉률:4%)되는바 공법상 제한정도를 감안하여 평가하였음.

- (2) 본건 기호(가) 건물은 도시계획시설 ‘도로’ 에 일부 저촉되는바 이를 감안하여 평가하였음.
- (3) 본건 기호(나) 건물은 공부상 용도는 “헛간” 이나 현황 “주택” 으로 이용중임.
- (4) 별첨 ‘지적 및 건물개황도’ 및 ‘사진용지’ 와 같이 본건 기호(나)의 부합물 및 종물인 제시외건물(기호 ㉠,㉡)이 소재하며, 구조, 규모 및 이용상황 등으로 미루어 본건 토지의 사용·수익 및 처분 등에 미치는 영향이 미미함.

## IV 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### (1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시 기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·그 밖의 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

#### (2) 대상부동산의 개요

기호	소재지 (강서구)	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024개별지가 (원/㎡)
(1)	대저1동 2342-10	대	50	주상용 (일단지)	준주거	중로각지	부정형 평 지	3,807,000
(2)	대저1동 2343-29	대	168					3,807,000
(3)	대저1동 2343-33	대	56					3,807,000

#### (3) 비교표준지 선정

##### (가) 비교표준지 공시지가

(부산광역시 강서구)

(공시기준일: 2024.01.01.)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	대저1동 2342-5	대	289	상업용	준주거	중로각지	부정형 평 지	3,807,000

##### (나) 비교표준지 선정사유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지A를 기호(1~3)의 비교 표준지로 선정함.

## (4) 시점수정치의 산정

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 하였음. (주거지역: 1.01170)

### (가) 지가변동률

- 기간: 2024.01.01.~ 2024.09.05. (지가변동률: 부산광역시 강서구 주거지역)

기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.07.31.	0.881	2024년 1~7월 지가변동률 누계
2024.07.01 ~ 2024.07.31.	0.247	2024년 7월 지가변동률
누 계 2024.01.01 ~ 2024.09.05.	<b>1.170%</b> <b>(1.01170)</b>	$(1+0.00881) \times (1+0.00247 \times 36/31)$ $\approx 1.01170$

※ 2024년 08월 이후의 지가변동률은 미고시되어 2024년 07월 지가변동률을 연장적용하였음.

### (나) 생산자물가상승률 (2015=100)

$$\frac{2024\text{년 } 07\text{월}}{2023\text{년 } 12\text{월}} = \frac{119.56}{117.56} \approx 1.01701(\text{약 } 1.701\% \text{ 상승})$$

## (5) 지역요인 비교치의 산정

결정의견	본건은 용도지역이 같은 비교표준지 인근에 위치하는바, 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

## (6) 개별요인 비교치의 산정

•표준지A:기호(1~3)일단지

개 별 요 인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대등함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.99	본건은 도시계획시설 '도로' 에 일부 저촉되는바, 행정조건에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.990	

## (7) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정치의 산정

### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.07.10.선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 자가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (나) 가격자료

#### 1) 인근 유사물건의 거래사례

[출처: 한국부동산원 KAIS실거래자료, 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (강서구)	토지	토지면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	도로교통	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	총거래액(원)	기준시점
		건물	건물면적(m <sup>2</sup> )	이용상황				
①	대저1동 2375-16	대	404	준주거	중로한면	6,805,326	2,867,000,000 (건물포함)	2022.06.29
		건물	147.06	상업용				
	비고	※배분법에 의한 토지단가 산정 건물구조: 경량철골구조 단층 근린생활시설 147.06m <sup>2</sup> (사용승인일:2022.05.05.) 건물: 800,000(800,000×35/35)×147.06≒ 117,648,000 토지: (2,867,000,000-117,648,000)÷404 ≒ 6,805,326원/m <sup>2</sup>						
②	대저1동 2374-4	대	20	준주거	중로한면	6,145,000	122,900,000 (토지만거래)	2023.05.24
		건물	-	주상나지				
	비고	※토지단가 산정 토지: 122,900,000÷20 ≒ 6,145,000원/m <sup>2</sup>						
③	대저1동 2342-7 외 4필지	대	286	준주거	중로각지	6,223,776	1,780,000,000 (토지만거래)	2021.09.29
		건물	-	상업용				
	비고	※토지단가 산정 토지: 1,780,000,000÷286≒ 6,223,776원/m <sup>2</sup>						

※토지·건물거래: {거래가액-(재조달원가×감가수정)×건물면적}÷토지면적 = 토지단가

※토지만거래: 거래가액÷토지면적 = 토지단가

## 2) 인근지역 내의 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	소재지 (강서구)	지목	면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	도로교통	토지단가 (원/㎡)	감정목적	기준시점
1	대저1동 2291-3	대	284 중 269	준주거 (상업용)	중로한면	6,671,000	담보	2024.01.22.
2	대저1동 2342-5	대	289	준주거 (상업용)	중로각지	6,110,000	담보	2023.07.19.
3	대저1동 2375-27	대	109	준주거 (상업용)	중로한면	6,420,000	담보	2023.05.12.
4	대저1동 2378-4	대	264 중 249	준주거 (주상용)	중로한면	6,050,000	조세	2024.05.27.

## 3) 인근지역의 지가수준

용도지역	인근환경	이용상황	도로교통	지가수준(원/㎡)
준주거	노선상가지대	상업용	중로변	@6,000,000원~6,500,000원/㎡ 내외

### (다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 1) 비교사례의 선정

비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 있으며 인근지역에 소재하는 “평가사례(2)”를 표준지A의 그 밖의 요인 비교치 산정을 위한 비교사례로 선정함.

#### 2) 산식

(비교사례기준가격) :	평가사례	x	시점수정 (지가변동률)	x	지역요인	x	개별요인
(공시지가기준가격) :	공시지가		x	시점수정(지가변동률)			

### 3) 그 밖의 요인 보정치 산정

• 표준지A/평가사례(2)

구분	소재지 (강서구)	사례단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출가격 (원/㎡)	산정치
		공시지가(원/㎡)	평가사례(원/㎡)					
평가사례2기준 표준지가격	대저1동 6342-5	6,110,000		1.01185	1.000	1.000	6,182,404	1.605
표준지A 기준시점가격	대저1동 6342-5	3,807,000		1.01170	-	-	3,851,542	
산정내역	시점수정	부산광역시 강서구 주거지역 지가변동률 (2023.07.19.~2024.09.05.) : 1.01185						
	지역요인	표준지와 평가사례는 인근 지역내에 위치하고 있어 지역요인이 대등함. (1.000)						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
비교사례가 표준지인바, 대등함.								

### 4) 그 밖의 요인 보정치 결정

<b>결정의견</b>	상기 평가사례를 기준으로 산정하였으며, 인근지역 지가수준, 거래사례와 공시지가와의 격차율 및 평가전례, 평가목적 등을 종합적으로 검토한 격차율의 범위 내에서 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.	
<b>그 밖의 요인 보정치</b>	<b>표준지A</b>	<b>1.60</b>

### (7) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

<b>산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그밖의요인</b>							
기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1~3)	3,807,000	1.01170	1.000	0.990	1.60	6,100,842	6,100,000

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### (1) 평가개요

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

### (2) 비교거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례 ③” 을 기호(1~3)의 비교거래사례로 선정하였음.

[출처: 등기사항전부증명서]

거래 사례 ③	소재지	부산광역시 강서구 대저1동 2342-7 외 4필지				
	구 분	용도지역	지목	계약면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가액(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	준주거	대	286	3,934,000(2021년)	1,780,000,000
건 물	-		-	-	2021.09.29.	
토지특성	용도지역		이용상황	형상지세	도로교통	
	일반상업		상업용	사다리 평지	중로각지	
비 고	※토지단가 산정 토지: $1,780,000,000 \div 286 \approx 6,223,776\text{원}/\text{㎡}$					

※토지만거래:  $\text{거래가액} \div \text{토지면적} = \text{토지단가}$

### (3) 사정보정치의 산정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

## (4) 시점수정치의 산정

- 기간: 2021.09.29.~ 2024.09.05.

(지가변동률: 부산광역시 강서구 주거지역)

기호	기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	지가변동률 산정
사례③/ 기호(1~3)	2021.09.29 ~ 2024.09.05.	4.738% (1.04738)	2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.315 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.223 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.188 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.184 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.606 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.278 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.881 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.247  $(1 + 0.00315 \times 2/30) \times (1 + 0.00223) \times$ $(1 + 0.00188) \times (1 + 0.00184) \times$ $(1 + 0.02606) \times (1 + 0.00278) \times$ $(1 + 0.00881) \times (1 + 0.00247 \times 36/31)$ $\approx 1.04738$

※ 2024년 08월 이후의 지가변동률은 미고시되어 2024년 07월 지가변동률을 연장적용하였음.

## (5) 지역요인 비교치의 산정

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

## (6) 개별요인 비교치의 산정

•사례③:기호(1~3)일단지

개 별 요 인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대등함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자투형획지, 맹지	0.95	본건은 사례대비 형상, 깊이 등 획지조건은 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.99	본건은 도시계획시설 '도로' 에 일부 저촉되는바, 행정조건에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
<b>누 계</b>			<b>0.941</b>	

## (7) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

산식 = 사례토지단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1~3)	6,223,776	1.000	1.04738	1.000	0.941	6,134,058	<b>6,130,000</b>

### 3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

#### (1) 각 방법에 의한 시산가액(試算價額)

구분	공시지가기준법			거래사례비교법		
	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	토지가액(원)	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	토지가액(원)
(1)	6,100,000	50	305,000,000	6,130,000	50	306,500,000
(2)	6,100,000	168	1,024,800,000	6,130,000	168	1,029,840,000
(3)	6,100,000	56	341,600,000	6,130,000	56	343,280,000
합 계		274	1,671,400,000	합 계	274	1,679,620,000

#### (2) 시산가액의 합리성 검토

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 대상물건의 시산가액의 검토 결과, 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

#### (3) 토지의 감정평가액 결정

기호	구분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1~3)	토지	6,100,000	274	1,671,400,000	일단지
합 계				₩1,671,400,000	

## V 건물가액의 산출근거

### 1. 원가법에 의한 건물가액

#### (1) 평가개요

본 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법”을 적용하였음.

#### (2) 건물의 개요

기호	구 조		연면적(㎡)		공부상 용도	사용승인일
			공부	사정		
(가)	철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 2층		257.44	257.44	근린생활시설 및 주택	1968.신축 (사용승인일: 1995.03.10.)
(나)	벽돌조 슬래브지붕 2층		57.96	57.96	허간 (현황 “주택” )	1968.신축 (사용승인일: 1995.03.10.)
설비 현황	난방시설	위생 및 급배수설비	소화설비	화재탐지 및 경보설비	승강기설비	기타설비
	○	○	-	-	-	-

#### (3) 재조달원가의 산정

##### 1) 건물신축단가표

[출처: 한국부동산연구원 발행 2023년 건물신축단가표]

분류번호	구 조	용 도	급 수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	철근콘크리트조, 슬래브지붕	점포및상가	3	1,026,000	50 (45~55)

분류번호	구 조	용 도	급 수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-2-6	조적조(시멘트벽돌), 슬래브지붕	점포및상가	4	1,129,000	45 (40~50)
1-1-2-5	조적조(시멘트벽돌), 슬래브지붕	일반주택	4	1,497,000	45 (40~50)

## 2) 부대설비 내역

건물 표준단가에 포함되지 않는 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등 부대설비의 종류 및 현상, 시공정도를 감안한 부대설비 내역을 보정하여 재조달원가를 산정하였음.

기호	설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
(가,나)	전기설비	전기기본설비	건물단가에 포함
	위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
	냉·난방시설	난방설비 등	

## 3) 재조달원가 결정

상기 건물신축단가표상의 표준단가를 기준으로 본건의 구조, 사용자재, 시공정도, 관리상태 등을 종합참작하고 부대설비 등을 보정하여 본건 재조달원가를 상기로 결정하였음.

재조달원가						
표준단가(원/㎡)					부대설비 (보정단가)(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
기호(가)	1,2층	근린생활시설	철근콘크리트 및 벽돌조	900,000	표준단가(기본설비 등)에 포함	900,000
	2층	주택	벽돌조	1,150,000	표준단가(기본설비, 난방설비 등)에 포함	1,150,000
기호(나)	1,2층	주택	벽돌조	1,000,000	표준단가(기본설비, 난방설비 등)에 포함	1,000,000

## (4) 감가수정

감가수정이라 함은 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, 감가수정 방법에는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 규정에 의한 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는바, 본건의 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 “정액법”을 기준으로 하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 종합참작하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였으며, 기호(가)는 도시계획시설 “도로” 일부 저촉되는 점을 감안하여 평가하였음.

기호	기준시점	사용승인일	(총) 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존연수	잔존가치율
(가,나)	2024.09.05.	1968.신축 (사용승인일: 1995.03.10.)	45	56	25	20	20/45

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수 = [(총)내용연수-유효경과연수]/(총)내용연수

## (5) 원가법에 의한 건물가액의 결정

기호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	잔존 가치율	도로저촉 감안	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	건물가액(원)
(가)	근린생활시설	900,000	20/45	0.90	360,000	196.4	70,704,000
	주택	1,150,000	20/45	0.90	460,000	61.04	28,078,400
(나)	주택	1,000,000	20/45	-	444,000	57.96	25,734,240
합 계						315.4	₩124,516,640

## VI 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액 결정

기호	구분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1~3)	토지	6,100,000	274	1,671,400,000	일단지
(가,나)	건물	-	315.4	124,516,640	관찰감가
㉠,㉡	제시외건물	-	16.5	4,620,000	관찰감가
합 계				₩1,800,536,640	

### 2. 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 본문 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 원가법에 의한 건물의 평가액은 대상물건의 특성 등으로 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 평가방법(원가법)에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(1)	부산광역시 강서구 대저1동	2342-10	대	준주거지역	50	274	6,100,000	1,671,400,000	일단지 ※도시계획 시설'도로' 저촉 감안
(2)	부산광역시 강서구 대저1동	2343-29	대	준주거지역	168				
(3)	부산광역시 강서구 대저1동	2343-33	대	준주거지역	56				
(가)	부산광역시 강서구 대저1동  [도로명주소] 부산광역시 강서구 대저로 277	2342-10 2343-29 2343-33 위 지상	근린생활 시설 및 주택	조표94-202내 조표제94-202호 철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 2층  1층  2층					관찰감가 900,000 × 20/45 × 0.9 ※'도로'저촉 ※1,2층 근린생활시설
					128.72	196.40	360,000	70,704,000	관찰감가 1,150,000 × 20/45 × 0.9 ※'도로'저촉 ※2층 주택
					128.72	61.04	460,000	28,078,400	
(나)	동 소	2342-10 2343-29 2343-33 위 지상	부속 헛간	벽돌조 슬래브지붕 2층  1층  2층					관찰감가 1,000,000 × 20/45 현황"주택"
					28.98	57.96	444,000	25,734,240	
					28.98				
<b>소 계</b>								<b>₩1,795,916,640</b>	

# 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	
㉠	[제시외건물] 부산광역시 강서구 대저1동	2343-33 위 지상	주택일부	조적조 스레트지붕 1층소재	(15.0)	15.0	300,000	4,500,000	관찰감가 600,000 × 20/40
㉡	동 소	2343-29 위 지상	창고	계단하부이용 조적조 1층소재	(1.5)	1.5	80,000	120,000	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩4,620,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,800,536,640.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 형태 및 이용상황
(4) 인접 도로상태	(5) 토지이용계획 및 제한상태	(6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이	(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 강서구 대저1동 소재 “강서구청” 북동측 인근에 소재하며, 부근은 간선도로를 따라 각종 근린생활시설 및 업무시설 등이 형성되어 있는 노선 상가지대이며, 후면지는 주택 및 소규모 점포 등이 형성되어 있는 주택 및 상가 혼용지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 부산도시철도 3호선 “강서구청역” 이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

본건은 인접지와 대체로 등고평탄하게 조성된 3필지 일단의 부정형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 노포 약 15미터 및 북서측으로 노폭 약 5미터 내외 도로와 각각 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 도시지역, 준주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23), 지구단위계획구역(강서), 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 토지거래계약에 관한허가구역(2024-02-26)((2024.3.2.~2027.3.1))임.

기호(2): 도시지역, 준주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23), 지구단위계획구역(강서), 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 토지거래계약에 관한허가구역(2024-02-26)((2024.3.2.~2027.3.1))임.

기호(3): 도시지역, 준주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23), 지구단위계획구역(강서), 토지거래계약에 관한허가구역(2024-02-26)((2024.3.2~2027.3.1))임.

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상황  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미 상 임.

2) 기 타: 본건은 일단지 기준 도시계획시설 ‘도로’ 에 일부 저축(저축률:4%)되  
는바, 공법상 제한정도를 감안하여 평가하였음.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호(가): 철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 지상2층 건물로서,  
(신축: 1968. / 사용승인일: 1995.03.10.)

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 및 타일 붙임 마감 등.
- 내벽 : 벽지도배 및 개별인테리어 마감 등.
- 창호 : 샷시창 구조임.

기호(나): 벽돌조 슬래브지붕 지상2층 건물로서,  
(신축: 1968. / 사용승인일: 1995.03.10.)

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
- 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등.
- 창호 : 샷시창 구조임.

## (2) 이용상태

기호(가): 근린생활시설 및 주택으로 이용중임.

- 1층: 근린생활시설(4개 호)으로 이용중임.
- 2층: 근린생활시설 및 주택으로 이용중임.

기호(나): 공부상 용도는 헛간이나, 현황 주택(2세대)으로 이용중임.

## (3) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비(주택부분) 등이 되어있음.

# 건물 감정평가요항표

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

## (4) 부합물 및 종물

별첨 ‘지적 및 건물개황도’ 및 ‘사진용지’ 와 같이 본건 기호(나)의 부합물 및 종물인 제시외건물(기호 ㉠,㉡)이 소재하며, 구조, 규모 및 이용상황 등으로 미루어 본건 토지의 사용·수익 및 처분 등에 미치는 영향이 미미함.

## (5) 공부와의 차이

본건 기호(나) 건물은 공부상 용도는 “헛간” 이나 현황 “주택” 으로 이용중임.

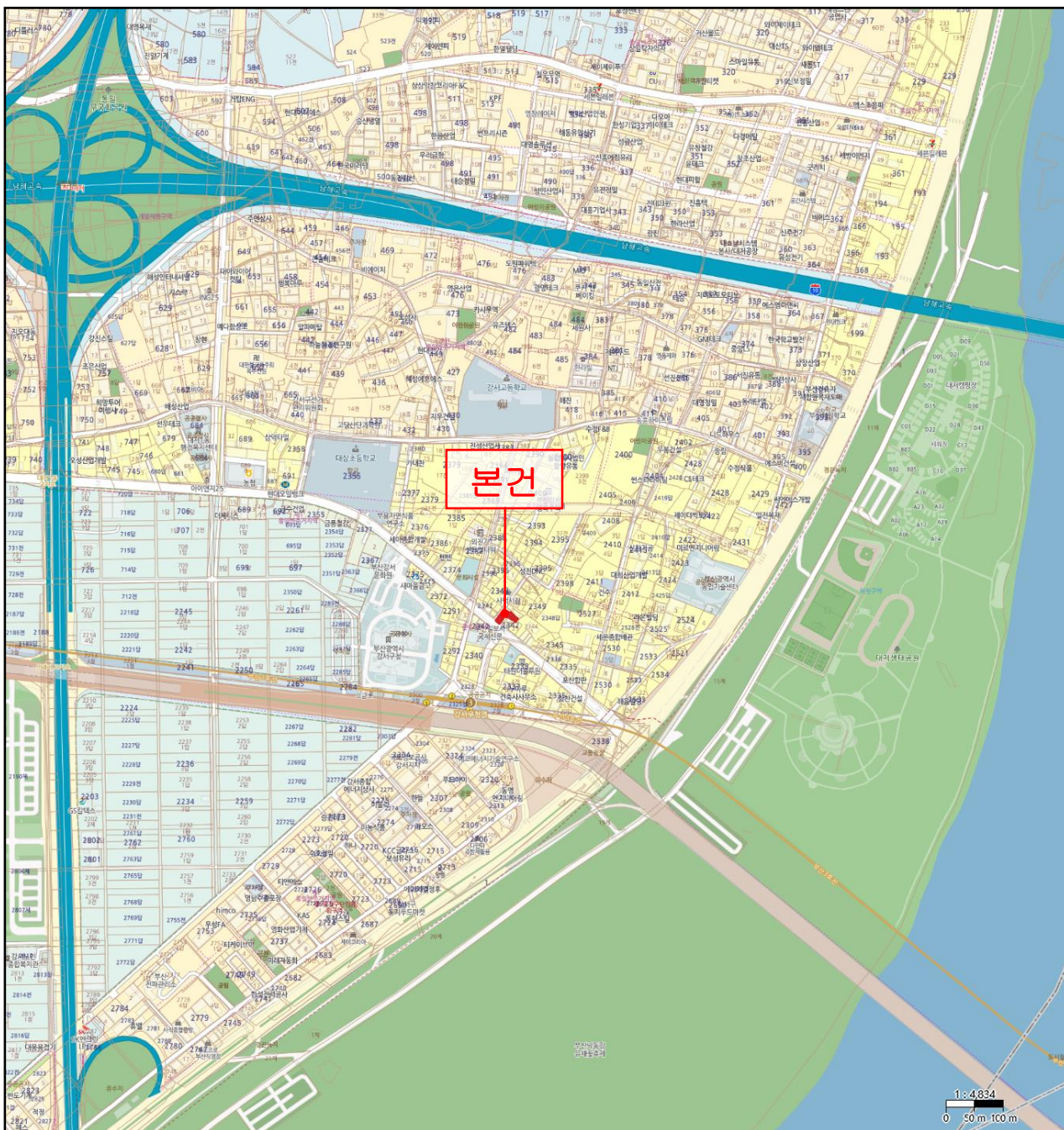
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대 관계: 미 상 임.
- 2) 기 타: 본건 기호(가) 건물은 도시계획시설 ‘도로’ 에 일부 저촉되는바 이를 감안하여 평가하였음.

# 광역 위치도



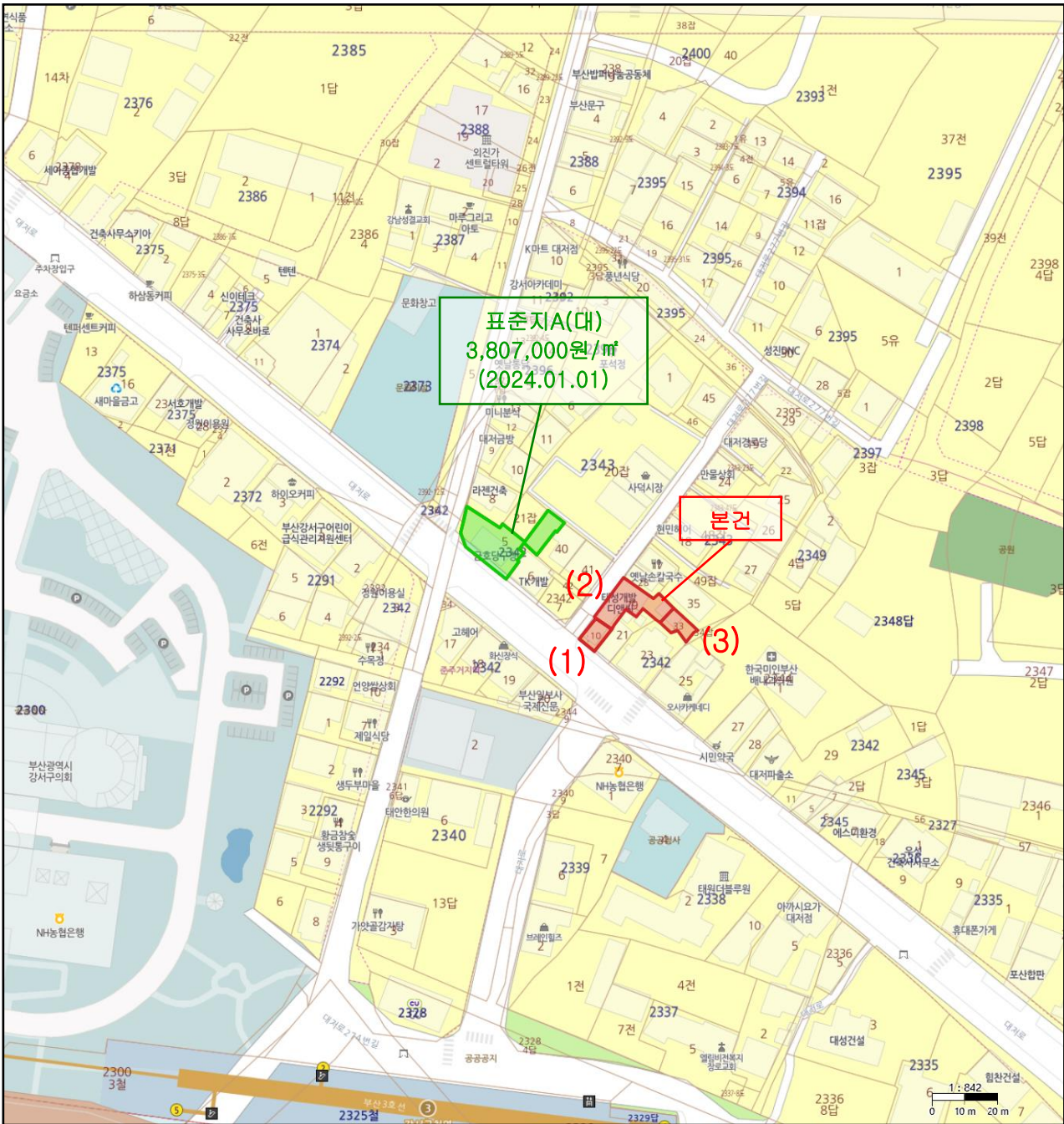
소재지 부산광역시 강서구 대저1동 2342-10 외 2필지



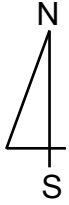
# 위 치 도



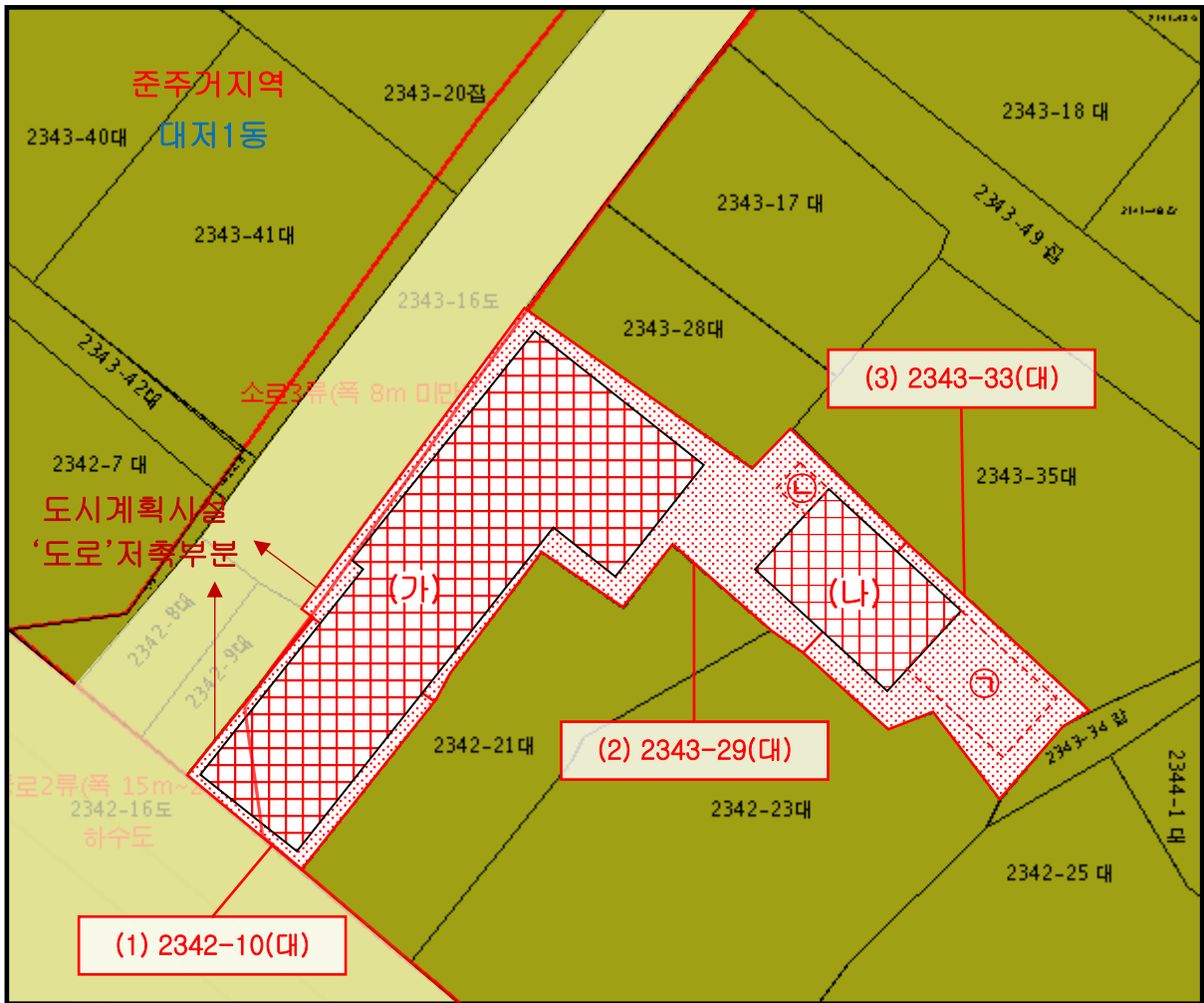
소 재 지	부산광역시 강서구 대저1동 2342-10 외 2필지
-------	------------------------------



# 지 적 및 건물 개 황 도

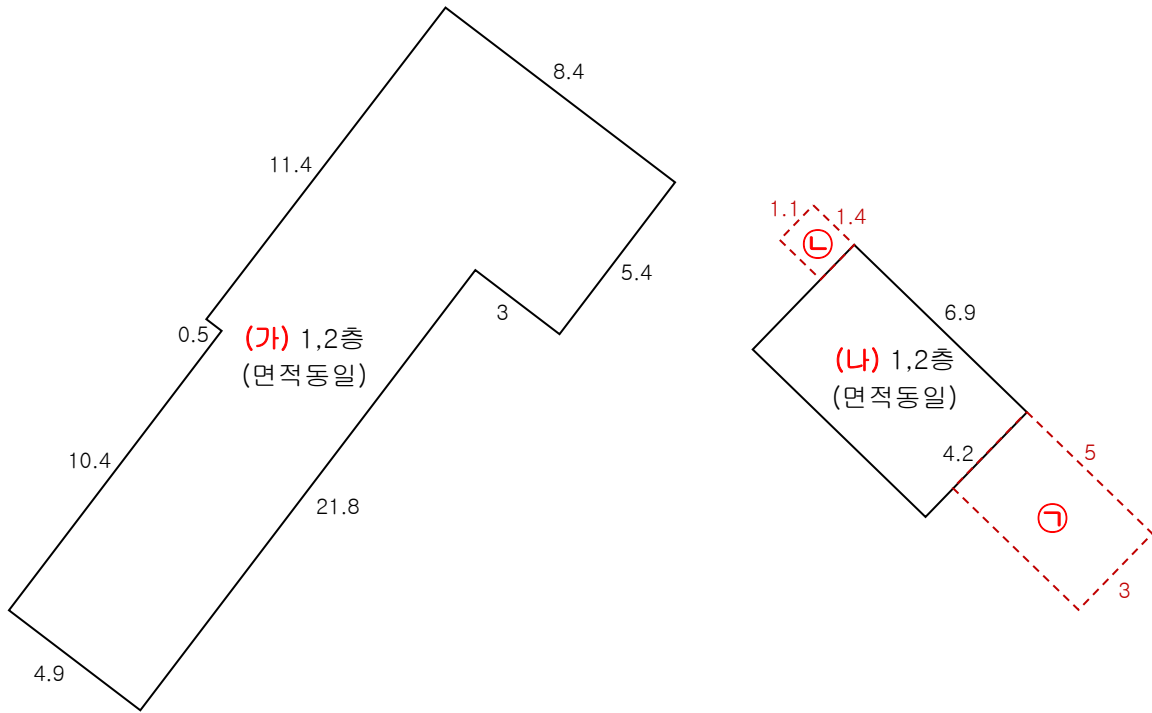
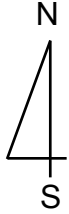


S: 1/300



# 건 물 개 황 도

(None Scale)



### [건물면적산출근거]

(가) 철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 2층 근린생활시설 및 주택  
 1,2층(면적동일):  $(8.4 \times 21.8) - (0.5 \times 10.4) - (3 \times 16.4) \approx 128.72 \text{ m}^2$

(나) 벽돌조 슬래브지붕 2층 현황 주택  
 1,2층(면적동일):  $4.2 \times 6.9 \approx 28.98 \text{ m}^2$

### [제시외건물]

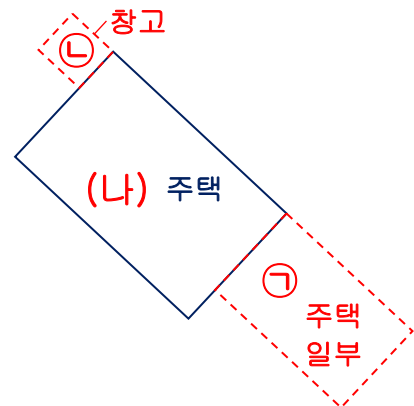
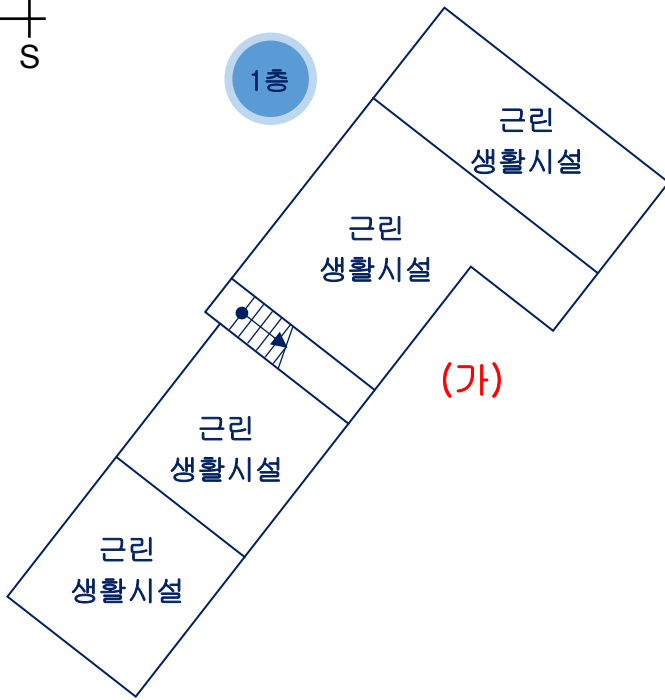
- ㉠ 조적조 스투트지붕 1층소재 주택일부 15.0㎡
- ㉡ 계단하부이용 조적조 1층소재 창고 1.5㎡

# 건물이용상황

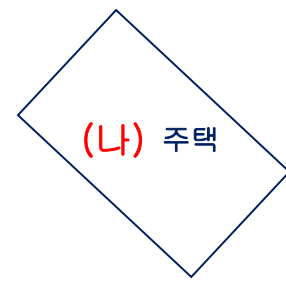
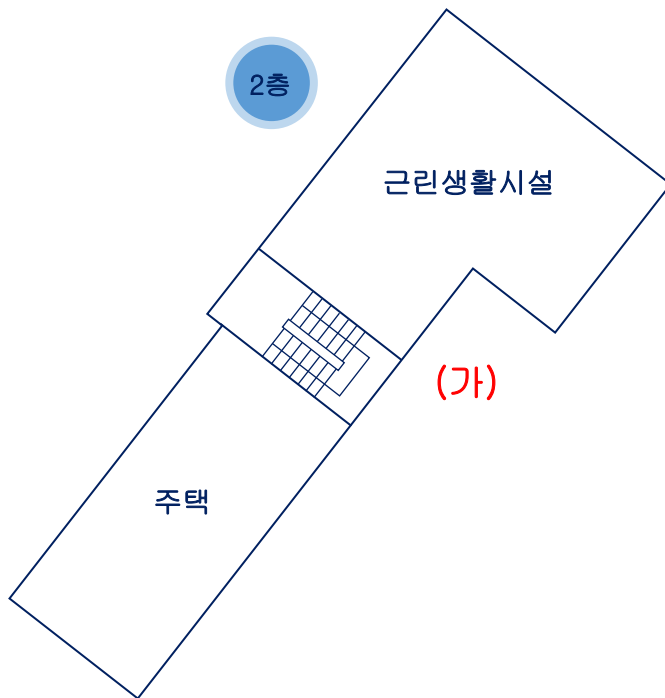
(None Scale)



1층



2층



# 사 진 용 지



[본건 및 주변 전경 (남서 → 북동)]



[본건 및 주변 전경 (북동 → 남서)]

# 사 진 용 지



[기호(가): 본건 전경 (서 → 동)]



[기호(가): 본건 전경 (북 → 남)]

# 사 진 용 지



[기호(가): 2층 계단실]



[기호(나): 본건 전경 (북서 → 남동)]

# 사 진 용 지



[제시외건물㉠]



[제시외건물㉠]