

# 감정평가서

의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍
건명	우보석 소유물건 (2024타경4514)
감정서번호	MR2410-2801



미르감정평가사사무소

TEL. 051-865-6354 FAX. 050-5182-4644

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

윤병석

감정평가액	삼억삼천일백삼십육만사천원정(₩331,364,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	우보석 (2024타경4514)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.06	2024.10.28 ~ 2024.11.06	2024.11.07	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	140	토지	140	2,090,000	292,600,000
	건물	205.58	건물	182.79	200,000	36,558,000
	(제시외 건물)	16.4	제시외 건물	16.4	-	2,206,000
합계					₩331,364,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 손영한					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사상구 감전동 소재 서감초등학교 남서측 인근에 위치하는 토지·건물로서, 부산지방법원 서부지원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 사상구 감전동 128-53번지 (부산광역시 사상구 새벽시장로 31-13)
토지면적	140㎡
건물층수 및 면적	1층 : 83.21㎡ 2층 : 82.57㎡ 3층 : 17.01㎡ 지하 : 22.79㎡ (폐쇄·열실됨)
건물구조	철근콘크리트 및 시멘트 블록조 슬래브지붕 3층 근린생활시설(현황 : 주택) 및 주택

### 3. 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.11.06.입니다.

### 4. 기준가치

“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 기준하였습니다.

### 5. 기타

- 평가대상 물건의 확정은 ‘귀 제시 목록’에 의거 확정하였습니다.
- 본건 건물의 경우 이해관계인의 진술에 의하면 지하층은 폐쇄되어 열실된 상태이니 경매진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.
- 일반건축물대장상 1층 및 2층 일부가 근린생활시설로 등재되어 있으나 현황은 주택으로 이용 중입니다.
- 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 \* 처리하였습니다.
- 본건은 경매목적의 감정평가로서, 평가목적에 달리하는 경우 기준시점·평가조건·가격의 종류 등에 따라 감정가격에 차이가 발생하므로 본건 평가가격은 경매목적 이외의 다른 목적을 위한 감정가격으로 사용할 수 없으니 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 평가액의 산출근거 및 방법

### 1. 관련규정

● 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조.

- ① 감정평가업자가 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

● 감정평가에관한 규칙 제5조.

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

● 감정평가에관한 규칙 제11조.

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

● 감정평가에관한 규칙 제12조.

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 "시산가액"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

● 감정평가에관한 규칙 제14조.

- ① 감정평가업자는 법제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다 .

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

● 감정평가에 관한 규칙 제15조.

① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

● 일반감정평가이론, 감정평가실무기준

## 2. 본건 평가방법

### (1) 토지

“감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙”, “감정평가 실무기준” 등 관련규정에 의거 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 비슷한 인근 지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지를 평가한 후 거래사례비교법에 의거 적정성을 검토하였습니다.

### (2) 건물

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합참작한 원가법으로 평가하였고, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 방법에 의하여 산정한 시산가액과의 적정성 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

### (3) 제시외 건물

제시외 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합검토하여 평가하되 관찰가법을 적용하였고, 간이한 방법에 의한 실측면적으로 사정하여 평가하였는 바, 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지의 시산가액 산출

### 【공시지가 기준법】

#### 1. 비교표준지의 선정

- 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2024. 01. 01.)

소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
사상구 감전동 128-21	장	248	단독 주택	2종 일주	세각 (가)	세장형 평지	876,900

- “감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 제1호에 따라 평가시점 현재 공시된 표준지로 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 비교표준지중 용도지역·이용상황·주위환경 등이 동일 또는 유사한 표준지를 선정하였습니다.

#### 2. 시점수정

- 지가변동률

(부산광역시 사상구 주거지역 2024.01.01.~ 2024.11.06. 지가변동률)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.09.30.	0.494	1월~9월분 지가변동률 누계
2024.09.01. ~ 2024.09.30.	0.086	9월분 지가변동률
누 계 (2024.01.01. ~ 2024.11.06.)	0.601	$1.00494 \times (1 + 0.00086 \times 37/30)$ $\approx 1.00601$

※ 기준시점 현재 2024년 10월분 이후의 지가변동률이 미공표되어 2024년 09월분의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

- 생산자물가상승률(2020 = 100)

$119.17 (2024.09.) / 117.56 (2023.12.) \approx 1.01370$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

● 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 국내 전반에 대한 물가변동률로서 국지적인 지가변동 상황을 설명하기에는 적정하지 아니한 것으로 판단되어 본건 토지가격 산정에 적용할 시점수정치는 지가변동률로 결정하였습니다.(1.00601)

3. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

4. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건을 종합적으로 비교검토하여 산정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목	세항목	격차율 (대상/ 비교표준지)	비 고
가 로 조 건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	대상토지와 비교표준지는 도로의 폭 등 가로조건 대등합니다.
		포장		
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	인근상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성	1.00	대상토지와 비교표준지는 접근 조건 대등합니다.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	학교·공원·병원·관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	인근환경	인근토지의 이용상황	1.00	대상토지와 비교표준지는 환경 조건 대등합니다.
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질, 일조, 통풍 등		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소·가스탱크·오수처리장·특별고압선 등의 유무		
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상	0.97	대상토지는 각지인 비교표준지 대비 접면도로상태에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	위치, 방위, 고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대상토지와 비교표준지는 행정적 조건 대등합니다.
		기타 규제 (입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대상토지와 비교표준지는 기타조건 대등합니다.
비교치 산정	1.00×1.00×1.00×0.97×1.00×1.00 = 0.970		0.970	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 요인의 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

그 밖의 요인 보정의 필요성은 대법원판례(2007.07.12.선고 2006두11507, 2004.05.14.선고 2003다38207), “감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항, 국토교통부 유권해석(토정 58342-471(1999.06.21.)), 기획0100-725(1999.05.20.) 등에서 인정되고 있으며, 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고 주변 및 인근 유사토지의 정상적인 가격수준을 적정히 반영하여 공시지가와의 가격격차를 조정하기 위해 필요합니다.

### (2) 인근지역 거래사례

구분	소재지	지목	용도 지역	면적(㎡)		거래금액(원) (토지단가:원/㎡)	거래시점	비고
				토지	건물			
1	사상구 감전동 150-1*	대	2종 일주	115.71	134.16	225,000,000 (1,844,000)	2024.03.25.	등기사항 전부증명서
2	사상구 감전동 130-6*	대	2종 일주	111.2	96.35	220,000,000 (1,903,000)	2022.09.03.	등기사항 전부증명서
3	사상구 감전동 122-*	대	2종 일주	76.7	99.91	130,000,000 (1,582,000)	2024.03.16.	등기사항 전부증명서

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 인근지역 평가사례

구분	소재지	지목	용도 지역	단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
1	사상구 감전동 929-1*	대	2종 일주	2,830,000	2024.05.31.	매각	KAPA HUB DB자료
2	사상구 감전동 130-*	대	2종 일주	2,350,000	2023.06.02.	매수	KAPA HUB DB자료 (평균단가)
3	사상구 감전동 588-*	전	2종 일주	2,750,000	2023.03.13.	담보	KAPA HUB DB자료
4	사상구 감전동 151-2*	대	2종 일주	1,830,000	2022.05.04.	담보	KAPA HUB DB자료
5	사상구 감전동 130-5*	대	2종 일주	2,490,000	2024.01.23.	담보	KAPA HUB DB자료

## (4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

### 1) 사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 사례로서 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 평가사례1,2를 선정하였습니다.

### 2) 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례 대비 비교표준지가액(기준시점 기준)}}{\text{비교표준지가액(기준시점 기준)}}$$

※ 평가사례 대비 비교표준지가액(기준시점 기준)

: 평가사례 × 사정보정 × 시점수정(기준시점) × 지역요인비교 × 개별요인비교

※ 비교표준지가액(기준시점 기준)

: 표준지공시지가 × 시점수정(기준시점)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가사례	구분	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가 (원/㎡)						
평가사례1 (감전동 929-1*)	① 평가사례기준 표준지가액 (기준시점기준)	2,830,000	1.00	1.00469	1.00	0.782	2,223,000	2.520
감전동 128-21	② 비교표준지가액 (기준시점기준)	876,900	-	1.00601	-	-	882,000	
평가사례기준 표준지가액 (기준시점기준) 산출근거	사정보정	정상적인 사례로 판단됩니다.						
	시점수정	사상구 주거지역 (2024.05.31.~ 2024.11.06.) : 1.00469						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 비교치
		0.94	1.00	0.80	1.04	1.00	1.00	0.782
비교표준지가 사례 대비 가로의 폭·구조 등 가로조건 및 인근토지의 이용상황 등 환경조건에서 열세하고 형상·접면도로상태 등 획지조건 우세합니다.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가사례	구분	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가 (원/㎡)						
평가사례2 (감전동 130-*)	① 평가사례기준 표준지가액 (기준시점기준)	2,350,000	1.00	1.00623	1.00	0.881	2,083,000	2.361
감전동 128-21	② 비교표준지가액 (기준시점기준)	876,900	-	1.00601	-	-	882,000	
평가사례기준 표준지가액 (기준시점기준) 산출근거	사정보정	정상적인 사례로 판단됩니다.						
	시점수정	사상구 주거지역 (2023.06.02.~ 2024.11.06.) : 1.00623						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 비교치
		1.00	0.95	0.90	1.03	1.00	1.00	0.881
비교표준지가 사례 대비 인근교통시설과의 접근성 등 접근조건 및 인근 토지의 이용상황 등 환경조건에서 열세하고 점면도로상태 등 획지조건 우세합니다.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 그 밖의 요인 보정치 산정자료, 거래사례의 가격수준, 평가사례의 가격수준 및 표준지공시지가의 실거래가격과의 현실적인 격차율 등을 종합 검토하여 본건 그 밖의 요인 보정치는 2.441(산정자료의 평균치)로 결정하였습니다.

6. 토지단가의 산정

공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
876,900	1.00601	1.00	0.970	2.441	2,088,776	2,090,000

【거래사례 비교법(거래사례 적용)】

1. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례1을 선정하였습니다.

구분	소재지	지목	용도 지역	면적(㎡)		거래금액(원) (토지단가:원/㎡)	거래시점	비고
				토지	건물			
1	사상구 감전동 150-1*	대	2층 일주	115.71	134.16	225,000,000 (1,844,000)	2024.03.25.	등기사항 전부증명서
	건물현황 : 블록조 슬래브지붕 2층 주택, 134.16㎡(사용승인일 : 1976.06.24.) 토지잔여법에 의한 토지단가 산정 ● 건물단가 : 700,000(원/㎡)×5/40 ≒ 87,000(원/㎡)[관찰감가 적용] ● 토지단가 : (225,000,000(원)-134.16(㎡)×87,000(원/㎡))/115.71(㎡) ≒ 1,844,000(원/㎡)							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 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 의미하며, 상기 사례 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 상기 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 하지 아니합니다.(1.00)

## 3. 시점수정

### ● 지가변동률

1.00591 (2024.03.25. ~ 2024.11.06., 부산광역시 사상구 주거지역 지가변동률)

※ 기준시점 현재 2024년 10월분 이후의 지가변동률이 미공표되어 2024년 09월분의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

### ● 생산자물가상승률(2020 = 100)

119.17 (2024.09.) / 118.82 (2024.03.) ≙ 1.00295

### ● 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 국내 전반에 대한 물가변동률로서 국지적인 지가변동 상황을 설명하기에는 적정하지 아니한 것으로 판단되어 본건 토지가격 산정에 적용할 시점수정치는 지가변동률로 결정하였습니다.(1.00591)

## 4. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

## 5. 개별요인 비교

대상토지와 거래사례의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건을 종합적으로 비교검토하여 산정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목	세항목	격차율 (대상/사례)	비 고
가 로 조 건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.05	대상토지가 사례 대비 가로의 폭·구조 등 가로조건 우세합니다.
		포장		
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	인근상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성	1.05	대상토지가 사례 대비 교통시설 및 인근상가와의 접근성 등 접근조건 우세합니다.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
공공 및 편의시설과의 접근성	학교·공원·병원·관공서 등과의 거리 및 편의성			
환 경 조 건	인근환경	인근토지의 이용상황	1.02	대상토지가 사례 대비 인근토지의 이용상황 등 환경조건 우세합니다.
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질, 일조, 통풍 등		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
위험 및 혐오시설 등	변전소·가스탱크·오수처리장·특별고압선 등의 유무			
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상	1.02	대상토지가 사례 대비 형상 등 획지조건 우세합니다.
	방위, 고저 등	위치, 방위, 고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대상토지와 사례는 행정적조건 대등합니다.
		기타 규제 (입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대상토지와 사례는 기타조건 대등합니다.
비교치 산정	$1.05 \times 1.05 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.147$		1.147	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 토지가액의 산정

사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,844,000	1.00	1.00591	1.00	1.147	2,127,568	2,130,000

## IV. 토지 감정평가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

공시지가기준법 : 2,090,000(원/㎡)

거래사례비교법 : 2,130,000(원/㎡)

### 2. 토지 단가의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 의한 토지평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지평가액, 인근지역 평가사례에 의한 토지가액 및 대상토지가액의 수준에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 본건 토지의 가액은 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지단가의 결정 : 2,090,000(원/㎡)

### 3. 토지 감정평가액

$140(\text{㎡}) \times 2,090,000(\text{원}/\text{㎡}) = 292,600,000(\text{원})$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 건물가액의 산출

### 1. 대상건물의 개요

구조	용도	연면적(㎡)	층수	사용승인일	비고
철근콘크리트조	근린생활시설	83.21	1층	1989.10.25.	현황 “주택”
블록조	근린생활시설 및 주택	82.57	2층		현황 “주택”
블록조	주택	17.01	3층		
철근콘크리트조	대피소	22.79	지하1층		폐쇄 (열실)

### 2. 평가방법의 결정

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합참작한 원가법으로 평가하였고, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 방법에 의하여 산정한 시산가액과의 적정성 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

### 3. 재조달원가의 산정방법 결정

#### (1) 재조달원가 산정방법

재조달원가를 산정하는 방법에는 총가액적산법, 부분별단가적용법, 단위비교법, 변동률적용법, 비용지수법이 있으며, 각 방법의 개요는 다음과 같습니다.

- 총가액적산법은 대상부동산을 구성하는 자재량과 노동량을 조사하여 기준시점 현재의 단가를 적산한 가액에 부대비용을 가산하여 재조달원가를 구하는 방법을 말합니다.
- 부분별 단가적용법은 대상부동산에 대한 지붕, 벽, 기둥, 마루, 기초 등의 구성부분별로 표준 단가를 구하고 이를 집계하여 구한 단위수량당의 가액에 당해자산의 총수량을 곱하여 총공사원가를 구하고 이에 부대비용을 가산하여 재조달원가를 구하는 방법을 말합니다.
- 단위비교법은 인근지역 또는 동일수급권의 유사부동산의 ㎡ 또는 ㎡당 표준적인 건설비 항목을 분석하여 사정보정 및 시점수정 등을 하여 재조달원가를 구하는 방법을 말합니다.
- 변동률적용법은 대상부동산에 대하여 실제의 건설비가 판명되어 있는 경우에는 이들의 명세를 분석하여 중용적인 적정액으로 보정한 건설비에 건설시점 이후 기준시점까지의 건설비 변동률을 곱하여 재조달원가를 구하는 방법을 말합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

● 비용지수법은 대상부동산에 대하여 실제의 건설비가 판명되어 있는 경우신뢰성 있는 기관으로부터 발표된 건물비용지수를 곱하여 재조달원가를 구하는 방법을 말합니다.

(2) 재조달원가의 산정방법 결정

본건 건물가격 산정에 적용할 재조달원가의 산정방법은 본건 건물에 대한 실제적인 비용관련 자료의 수집이 불가능하여 현업에서 보편적으로 적용하는 단위비교법을 적용하였습니다.

(3) 재조달원가 및 적용단가의 결정

1) 표준단가(재조달원가) 수준

[2023. 한국부동산연구원 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-04-09	일반 주택	블록조/평지붕	4	1,055,000	35 ~ 45
01-01-04-09	일반 주택	블록조/평지붕	5	933,000	35 ~ 45
01-01-05-09	일반 주택	철근콘크리트조/평지붕	5	1,230,000	45 ~ 55

2) 감가수정

- ① 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 말합니다.
- ② 본건은 일반건축물대장상 사용승인일자가 1989.10.25.인 바, 원가법을 적용하되 구조·유지보수, 이용상황 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하였습니다.

3) 재조달원가 및 적용단가의 결정

- ① 재조달원가는 건물의 제 상황과 그 구조, 이용상황 및 시공의 질, 유지·보수 및 관리상태 등과 한국부동산연구원 발행(2023년) 건물신축단가표상 표준건축비 등을 종합적으로 참작하여 기준시점 현재의 재조달원가·내용년수·잔존내용년수를 아래와 같이 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 전기설비·위생설비등 부대설비는 재조달원가에 포함하였습니다.

재조달원가	내용년수	잔존 내용년수	적용단가 (원/㎡)	비고
900,000	45	10	200,000	1~3층 평균단가

## 4. 건물가격의 결정

$$182.79(\text{㎡}) \times 200,000(\text{원}/\text{㎡}) = 36,558,000(\text{원})$$

(\*\* 지하층은 폐쇄·멸실되어 건물가격 산정면적에서 제외 하였습니다)

# 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 사상구 감전동	128-53	대	제2종일반 주거지역	140	140	2,090,000	292,600,000	
2	부산광역시 사상구 감전동  [도로명주소] 부산광역시 사상구 새벽시장로 31-13	128-53 위 지상	근린생활 시설 및 주택	조표 89-1627-2내 조표 제89-1627호 철근콘크리트 및 시멘트 블록조 슬래브지붕 3층  1층 2층 3층 지하  내구분의 조표 제89-1627-2호  1층 2층 3층 지하	166.85 161.89 81.25 22.79	182.79	200,000	36,558,000	900,000 10×45
	<b>소 계</b>							<b>₩329,158,000</b>	
ㄱ	[제시외 부산광역시 사상구 감전동	건물] 128-53 위 지상	창고 등	조적조 슬래브지붕 계단밀 단층	(4.6)	4.6	150,000	690,000	관찰감가

# 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	
ㄴ	부산광역시 사상구 감전동	128-53 위 지상	현관	샷시조 기존벽체지붕 2층소재	(1.8)	1.8	120,000	216,000	관찰감가
ㄷ	동 소	"	다용도실	판넬조 판넬지붕 3층소재	(7.2)	7.2	130,000	936,000	관찰감가
ㄹ	동 소	"	보일러실	판넬조 판넬지붕 3층소재	(2.8)	2.8	130,000	364,000	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩2,206,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩331,364,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 사상구 감전동 소재 서감초등학교 남서측 인근에 위치하는 토지로서, 주위는 단독주택, 공동주택, 공장 및 근린생활시설 등이 혼재해 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 시내버스정류장이 인근에 소재하여 대중교통사정은 보통입니다..

## (3) 형태 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 가장형의 토지로서 주거용 건물부지로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

본건 남측으로 세로(가)의 도로에 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2014-02-26)(제2종일반주거지역),  
가축사육제한구역, 비행안전제6구역(전술)(6구역).

## (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

## (7) 공부와의 차이

# 토지감정평가요항표

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

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없습니다.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트 및 시멘트 블록조 슬래브지붕 3층 건물로서,  
 외 벽 : 적벽돌 붙임 및 시멘트몰탈위 페인팅 마감 등,  
 내 벽 : 벽지 마감 등,  
 창 호 : 샷시창호.

## (2) 이용상태

주택으로 이용 중입니다.

## (3) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 도시가스설비 등이 되어있습니다.

## (4) 부합물 및 종물

- ㄱ) 구조 및 규격  
 별첨"지적 및 건물개황도" 기호 ㄱ ~ ㄴ 참조
- ㄴ) 이용상태  
 기호 ㄱ : 창고 등, 기호 ㄴ : 현관, 기호 ㄷ : 다용도실, 기호 ㄹ : 보일러실
- ㄷ) 감정물건에 미치는 영향  
 구조·규모 및 용도 등을 고려할 때 건물의 부합물 내지 종물로 본건 토지의 사용·수익 및 처분 등에 미치는 영향은 별무할 것으로 판단됩니다.

## (5) 공부와의 차이

본건 일반건축물 대장상 1층 및 2층 일부는 근린생활시설로 등재되어 있으나 현황은 주거용으로 사용 중인 것으로 조사되었으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

# 건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 본건 지하1층은 폐쇄되어 멸실된 상태입니다.

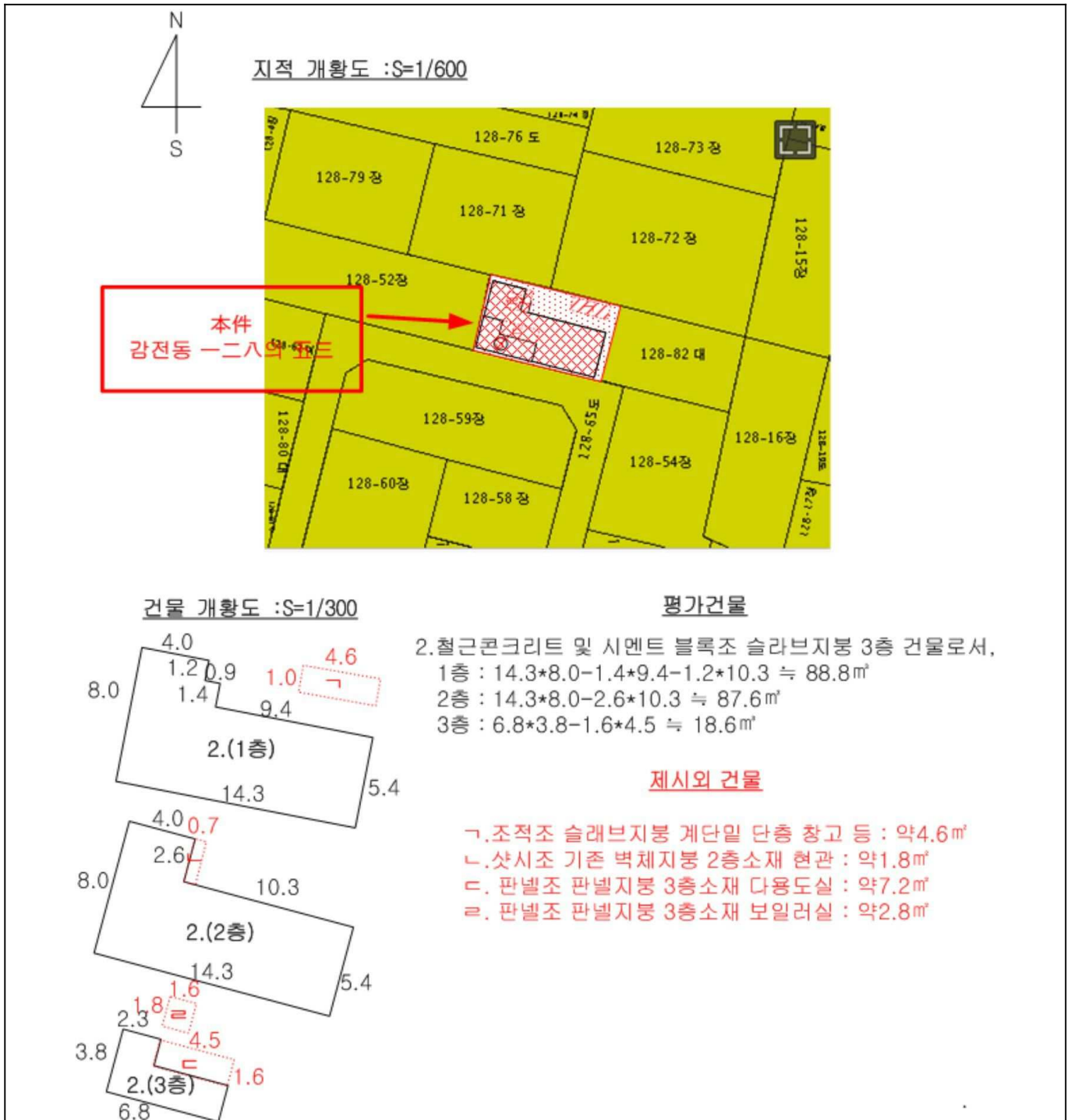
# 위치도



소재지 부산광역시 사상구 감전동 128-53번지



# 지 적 개 황 도







2



3



3



