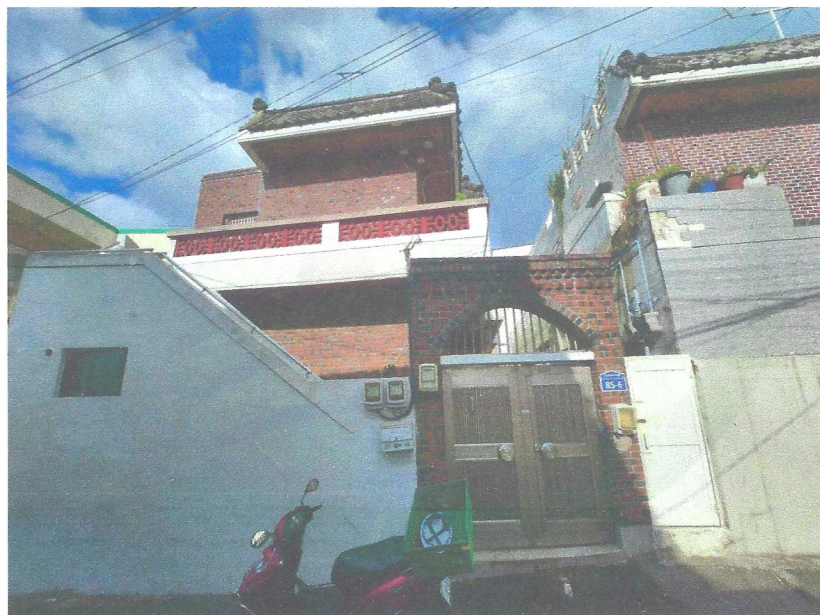


감정평가서

건명 이영철 소유물건 (2024타경108454)

의뢰인 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍

감정서번호 G24-0822-161



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

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

김용주




감정평가액	삼역사천사백오십삼만육천이백오십원정 (₩344,536,250.-)			
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍	감정평가목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 서부지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이영철 (2024타경108454)	감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.08.28	2024.08.26 ~2024.08.28	2024.08.29

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	146	토지	146	-	327,040,000
건물	139.97	건물	139.97	-	17,496,250	
합계					₩344,536,250	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

부동산 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	부산광역시 북구 구포동 [도로명주소] 부산광역시 북구 낙동북로663번길 85-6	1009-45	주택	조표41861내 조표제41861호 시멘트 블록조 슬래브지붕 2층 1층 2층	79.13	139.97	125,000	17,496,250	"관찰감가" 1,000,000 x 5/40
2	"	1009-45	대	3종일주	146	146	2,240,000	327,040,000	
합 계								₩344,536,250.-	
이 하 여 백									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상	지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
2	북구 구포동 1009-45	대	146.0	3종일주	단독	세로(불)	사다리	평지	1,064,000	-

2. 건물

일련 번호	소재지	구분	구 조	면적 (㎡)		용도	사용 승인일자	비 고
				공부	사정			
1	북구 구포동 1009-45	1층	시멘트블록조 슬래브지붕	79.13	139.97	주택	1985-09-20	-
		2층		60.84				

II. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 북구 구포동 소재 "구포초등학교" 북측 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 기준 시점으로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 26일 ~ 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, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가 방법

1. 감정평가 근거법령 및 관련규정

가. 감정평가 근거법령

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무 기준』 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 가격 공시에 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 대상물

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

건의 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 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 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 비교 표준지의 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 평가하되 본건 건물은 상시 유지 보수하여 이용중인 점을 고려하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

② 감정평가 실무기준 400.3.2.1.2에서는 재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

용으로 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. 기타 참고사항

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

② 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 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 등은 주건물에 포함하여 감정평가 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 유사부동산의 평가선례

[출처 : 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	기준시점	토지단가 (원/m ²)	평가목적	비고
#3	북구 구포동 1013-**	3종일주	대	단독	2023-04-28	2,130,000	담보	-
#4	북구 구포동 1017-*	3종일주	대	단독	2024-02-18	2,167,000	경매	-

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

3. 인근 유사부동산의 가격수준

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준	비고
3종일반주거	주거용	세로(불)	2,000,000 원/m ² ~ 2,400,000 원/m ²	본건 인근

4. 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 태인경매정보]

소재지	통계기간	물건구분	총낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)
부산광역시 북구	최근1년	단독주택	39.77	40.77

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

$$\text{감정평가액} = \text{비교표준지} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인의 보정}$$

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지

[공시기준일: 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상	지세	공시지가	비교
#A	북구 구포동 1011-1	대	125.0	3종일주	단독	세로(가)	사다리	평지	1,054,000	-
#B	북구 구포동 1009-38	대	333.0	3종일주	상업용	소로각지	사다리	평지	2,247,000	-

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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 < **표준지 #A** >를 선정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 북구 (24.01.01~24.08.28) (주거)	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.703 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.116 $(1 + 0.00703) * (1 + 0.00116 * 28/31)$ ≈ 1.00809

※ 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 최우효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최우효이용을 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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

● 주택지대

조 건	항 목	세항목	일련번호 #2 / 비교표준지 #A	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.97	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)			0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 평가사례 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

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가액}}{\text{기준시점 비교표준지가액}} = \frac{\text{사례단가(원/m}^2\text{)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/m}^2\text{)} \times \text{시점수정치}}$$

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례 선정

상기 선정기준에 따라 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	거래금액	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	북구 구포동 1009-**	3종일주	대	단독	198	2023-04-13	480,000,000	2,358,782	선정

2) 격차율의 산정

구분	토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
기호(#1)기준 표준지(A)가액	2,358,782	1.000	1.00995	1.000	0.970	2,310,784	2.175
기준시점 표준지(A)가액	1,054,000	—	1.00809	—	—	1,062,527	

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

- 시점수정 : 부산광역시 북구 (23.04.13~24.08.28) (주거)
 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.006
 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.020
 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.018
 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.042
 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.039
 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.036
 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.009
 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.007
 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.010
 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.703
 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.116
 $(1 + 0.00006 * 18/30) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00007) * (1 + 0.00010) * (1 + 0.00703) * (1 + 0.00116 * 28/31) \approx 1.00995$

- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 개별요인:

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지A /기호#1	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.							

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 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 그 밖의 요인 보정은 **약 117%** 상향보정하는 것이 적당하다고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	비교사례 기호	그 밖의 요인 보정치
#A	#1	2.17

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

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

일련 번호	표준지 기호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#A	1,054,000	1.00809	1.000	0.970	2.17	2,236,513	2,240,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교}$$

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]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(m ²)	거래시점	거래금액	토지단가(원/m ²)	비고
#2	북구 구포동 1060-***	3종일주	대	단독	86	2023-03-20	208,000,000	2,299,448	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.

사 정 보 정 치

1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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
#2	부산광역시 북구 (23.03.20~24.08.28) (주거)	2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.000 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.006 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.020 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.018 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.042 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.039 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.036 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.009 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.007 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.010 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.703 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.116 $(1 + 0.00000 * 12/31) * (1 + 0.00006) * (1 + 0.00020)$ $* (1 + 0.00018) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00039) * (1 +$ $0.00036) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00007) * (1 +$ $0.00010) * (1 + 0.00703) * (1 + 0.00116 * 28/31)$ ≈ 1.00997

※ 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)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

● 주택지대

조 건	항 목	세항목	일련번호 #2 / 거래사례 #2	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	거래사례 대비 대상토지는 상호 대등함.
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)	1.00	거래사례 대비 대상토지는 상호 대등함.
기타조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	거래사례 대비 대상토지는 상호 대등함.
개별요인 비교치(누계)			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사례기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
2	#2	2,299,448	1.000	1.00997	1.000	1.000	2,322,373	2,320,000

V-3. 토지평가액의 결정 및 의견

1. 시산가액

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	2,240,000	2,320,000	2,240,000

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	면적(㎡)		토지단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
	공부	사정			
2	146	146	2,240,000	327,040,000	-
합계				327,040,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 건물평가액의 산출근거

1. 대상건물의 현황

일련 번호	소재지	구분	구 조	면적 (㎡)		용도	사용 승인일자	비 고
				공부	사정			
1	북구 구포동 1009-45	1층	시멘트 블록조	79.13	139.97	주택	1985-09-20	-
		2층		60.84				

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
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록)/슬래브지붕	5	1,085,000	40(35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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, 전열 공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본 건 건물의 구조, 용도, 시공의 경도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가를 결정하였습니다.

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

2) 부대설비 보정단가 결정

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

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가의 결정

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

일련 번호	구분	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
1	1층~2층	주택	시멘트블록조 슬래브지붕	1,000,000	표준단가에 포함.	1,000,000

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. 본건 건물은 상시 유지 보수하여 이용중인 점을 고려하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

일련 번호	구분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용 연수	경과 연수	유효 경과 연수	잔존 연수	유효 잔존 연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	1층~2층	1,000,000	1985-09-20	40	38	35	2	5	125,000	"관찰 감가"

※ 적용단가 = 재조달원가 X 유효잔존연수 / 내용연수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

일련 번호	구분	면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비 고
		공부	사정			
1	1층~2층	139.97	139.97	125,000	17,496,250	1,000,000 x 5/40
합 계		139.97	139.97	-	17,496,250	-

VII. 감정평가액 결정 및 의견

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

구 분	일련 번호	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액	비 고
		공부	사정			
토지	2	146	146	2,240,000	327,040,000	-
건물	1	139.97	139.97	125,000	17,496,250	-
합 계					344,536,250	-

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

본건은 부산광역시 북구 구포동 소재 "구포초등학교" 북측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 단독주택, 근린생활 시설 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건은 소형차량 접근 가능한 하며 전반적인 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접도로와 등고평탄한 사다리형 토지로 주거나지임.

(4) 인접 도로상태

서측 폭 약 4미터의 막다른 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역(가로구역별 건축물 최고 높이: 기준높이의 120%)
상대보호구역(가람중학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(구포초등학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타 : 없 음.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호(1) : 시멘트 블록조 2층 건물로 1985년 09월 20일 사용승인되었음.

외벽 : 타이볼임 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 증물

없 음.

(5) 공부와의 차이

없 음.

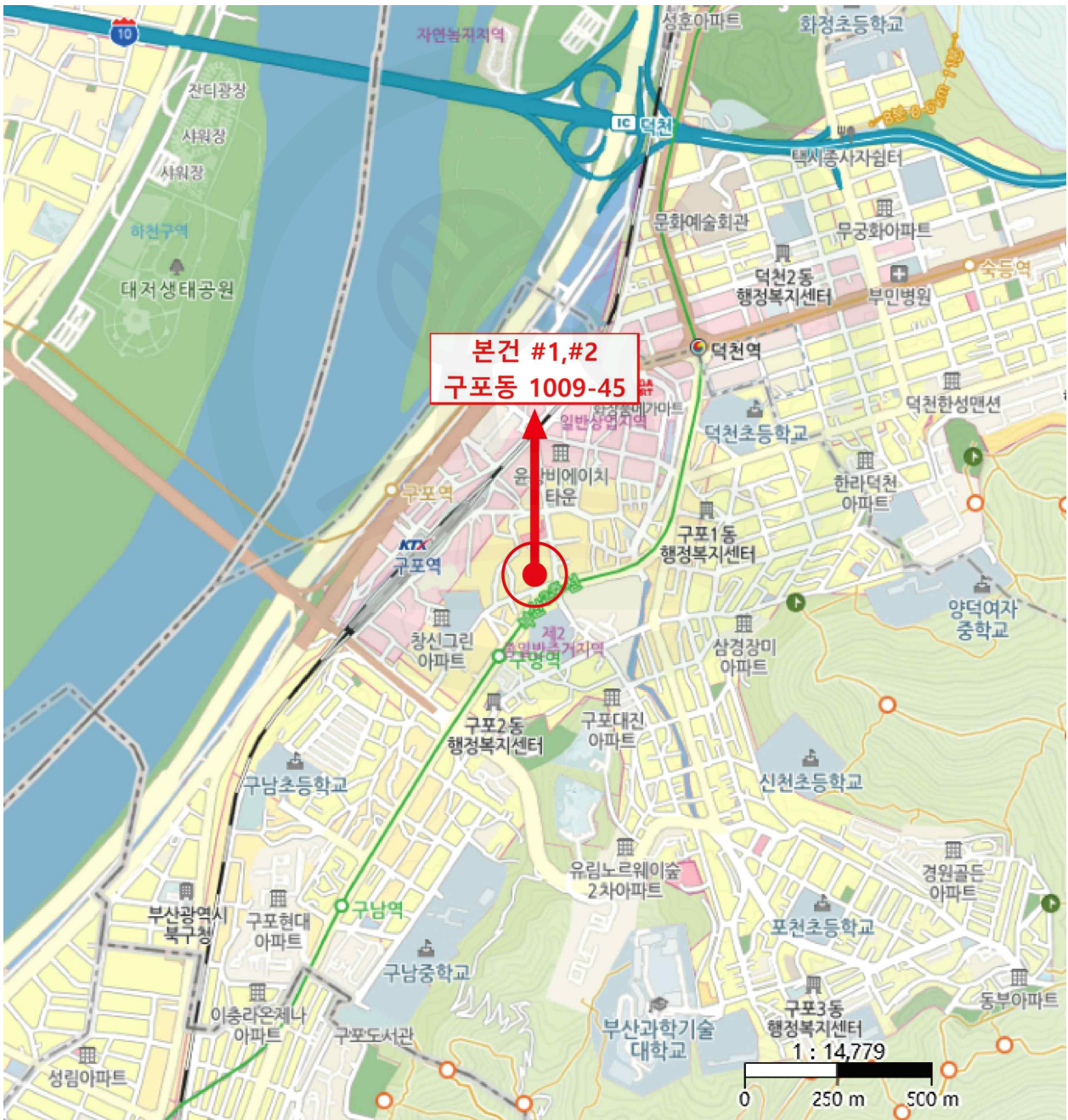
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타 : 없 음.

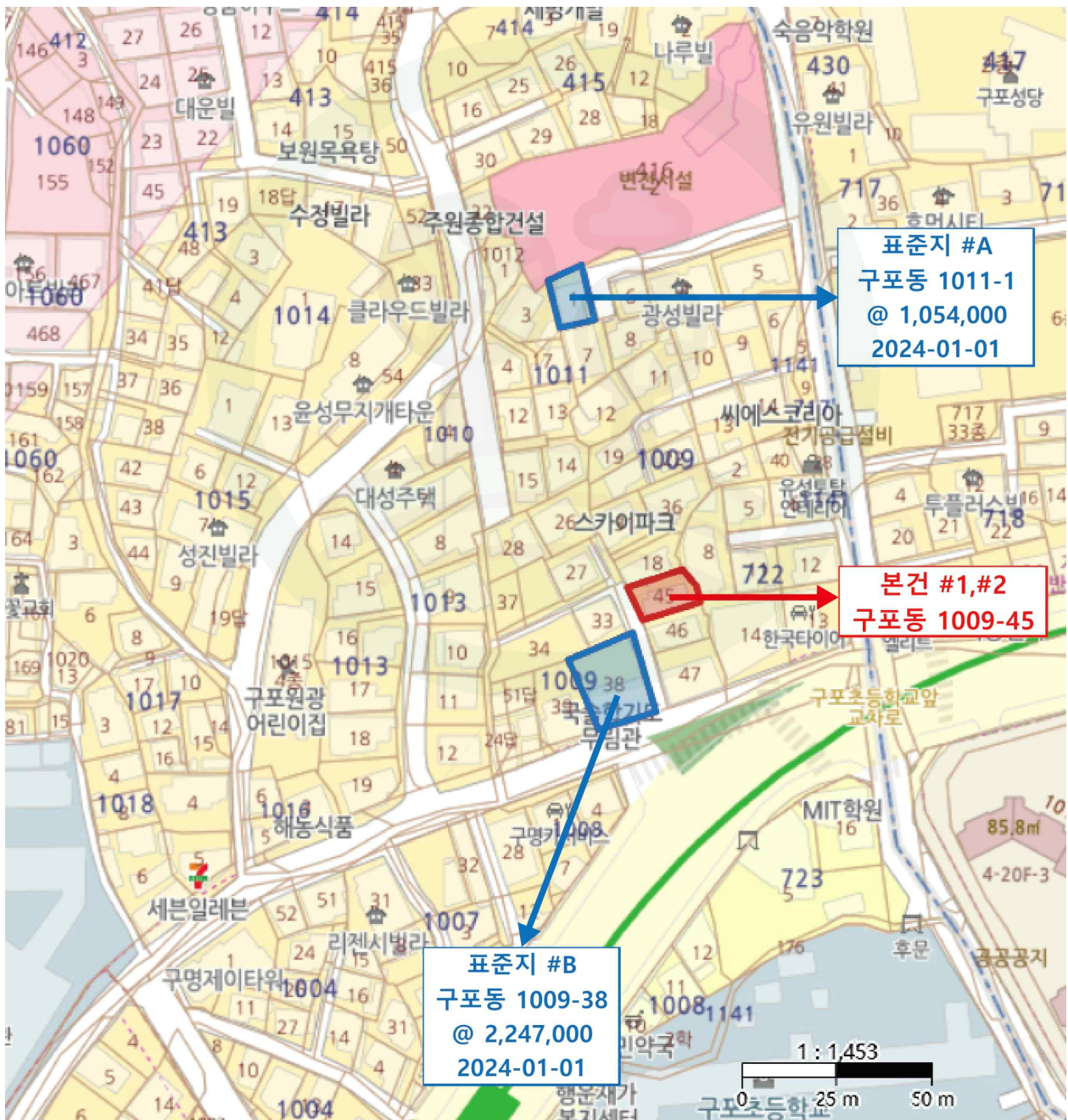
광역 위치도

소재지 부산광역시 북구 구포동 1009-45



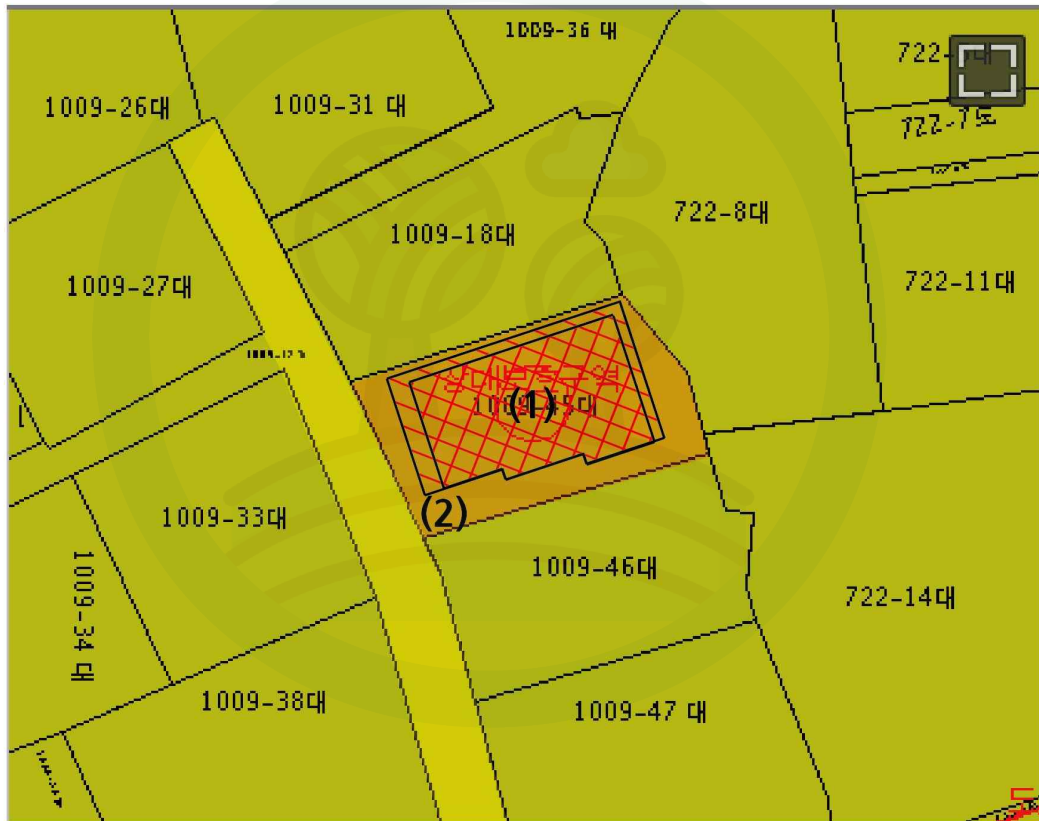
위 치 도

소재지 부산광역시 북구 구포동 1009-45



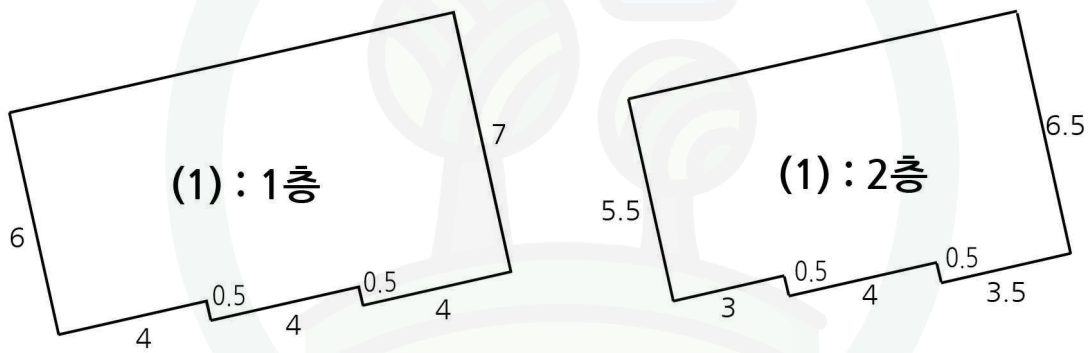
지 적 도

1/500



건물개황도

S : Non Scale



(1) 1층 : $4 \times 7 + 4 \times 6.5 + 4 \times 6 \approx 78\text{m}^2$

(1) 2층 : $3.5 \times 6.5 + 4 \times 5 + 3 \times 5.5 \approx 59.3\text{m}^2$

사 진 용 지



남서측에서 북동측 전경



남서측에서 북동측 근경

사 진 용 지



남서측에서 북동측 근경



북서측에서 남동측 전경