감 정 평 가 서

건 명	김문옥 소유물건(2025타경101072)
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김은표
감정서번호	J2025-022701

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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.

정명감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 安 恩 辰 (인)
안 은 진

감정평가액	**일십팔억일천삼백칠십팔만삼천육백칠십원정(₩1,813,783,670.-)**			
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김은표	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	부산지방법원 서부지원 경매3계	
소 유 자 (대상업체명)	김문옥 (2025타경101072)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.03.12	2025.03.10 ~ 2025.03.12	2025.03.14

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	438.70	토지	438.70	-	1,719,704,000
	건물	300.08	건물	300.08	-	87,792,270
	제시외건물	(37.90)	제시외건물	37.90	-	6,287,400
	합 계					₩1,813,783,670

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	부산광역시 강서구 강동동	29-174	대	제1종일반 주거지역	438.7	438.7	3,920,000	1,719,704,000	
2	부산광역시 강서구 강동동 [도로명주소] 부산광역시 강서구 낙동북로 127	29-174 위 지상	주택	조표28976내 블록조 슬래브지붕 단층	82.08	82.08	266,000	21,833,280	800,000 x 15/45 관찰감가
3	부산광역시 강서구 강동동 [도로명주소] 부산광역시 강서구 낙동북로 127	29-174 위 지상	창고, 근린생활시설 (소매점) 및 헛간	철근콘크리트 및 조적조 (벽돌) 스라브지붕 단층					
				1층 (내역: 1층 근린생활시설 (소매점) 53.33㎡ 1층 창고 65.64㎡)	118.97	118.97	333,000	39,617,010	750,000 x 20/45 관찰감가 현황 근린생활시설 및 주택
				지하	99.03	99.03	266,000	26,341,980	600,000 x 20/45 관찰감가 현황 근린생활시설
	소 계							**₩1,807,496,270**	
	(제시외건물)								
ㄱ	부산광역시 강서구	29-174 위 지상	창고	조적조 슬래브지붕					

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
	강동동			단층	(4.4)	4.4	71,000	312,400	250,000 x 10/35 관찰감가
ㄴ	부산광역시 강서구 강동동	29-174 위 지상	화장실 및 창고	계단아래 조적조 슬래브지붕 1층 소재	(4.5)	4.5	100,000	450,000	350,000 x 10/35 관찰감가
ㄷ	〃	29-174 위 지상	다용도실 (주택일부)	판넬조 판넬지붕 1층 소재	(17.2)	17.2	200,000	3,440,000	350,000 x 20/35 관찰감가
ㄹ	〃	29-174 위 지상	보일러실	벽체이용 슬래브지붕 1층 소재	(1.8)	1.8	75,000	135,000	150,000 x 10/20 관찰감가
ㅁ	〃	29-174 위 지상	창고	벽체이용 판넬지붕 1층 소재	(2)	2	75,000	150,000	150,000 x 10/20 관찰감가
ㅂ	〃	29-174 위 지상	조립식 냉장창고	판넬조 판넬지붕 옥상 소재	(8)	8	225,000	1,800,000	675,000 x 5/15 관찰감가
	소 계							**₩6,287,400**	
	합 계							**₩1,813,783,670.-**	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 강서구 강동동 소재 "부산강동 공공주택지구" 동측 인근에 위치하는 부동산에 대한 부산지방법원 서부지원의 법원 경매를 위한 감정평가건임.

2. 감정평가의 근거

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

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점

기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.03.12. 임.

3) 실지조사 실시기간

대상물건을 확인한 실지조사 실시기간은 2025.03.10. ~2025.03.12.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

① 감정평가법인등이 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.

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.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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.

② 감정평가법인등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

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.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2) 감정평가방법의 적용

① 본건 토지는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조,「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 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 공시지가기준법으로 평가하되,「감정평가에 관한 규칙」제12조 2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

② 본건 건물은「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

1) 본건 기호(1) 토지상에 식재 되어있는 수목은 토지 및 건물과 일체로 거래되는 일반적인 거래관행 및 단독 효용가치를 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

2) 본건 기호(1) 토지상에 별첨 "지적 및 건물개황도" 와 같이 제시외 건물 기호(㉠~㉤)가 소재하여 간이한 방법에 의한 개략적 실측 및 목측 면적을 기준으로 면적사정하여 구조, 사용자재, 용도 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작한 원가법으로 평가하되 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 제시외건물 기호(㉠~㉤)의 구조, 규모 및 용도 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용, 수익 및 처분에 미치는 큰 영향은 없는 것으로 판단되오니 참고하시길 바람.

3) 본건 기호(3) 건물 일부는 현장조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부 확인이 곤란하여 관련 공부, 인근 주민 탐문, 외부 관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 향후 경매 진행 및 응찰 시 본건 이용 및 관리상태 등에 대하여 재확인하시길 바람.

4) 본건 기호(3) 건물의 공부상 용도는 "창고, 근린생활시설, 헛간"이나 현황 "주택 및 근린생활시설"으로 외부 관찰 및 인근 주민을 통하여 탐문조사 되었으니 참고하시길 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

Ⅰ) 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인·개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 대상토지 개요

[부산광역시 강서구]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	강동동 29-174	대	438.7	주상용	1종 일주	광대 한면	세장형 평지	1,881,000 (2024년 기준)

3. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2025. 01. 01] [부산광역시 강서구]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	강동동 29-174	대	438.7	주상용	1종 일주	광대 한면	세장형 평지	1,964,000

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 본건 기호(1) 토지가 표준지(A)인바 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

구분	기 간	지가변동률(%)	비 고
부산광역시 강서구 주거지역	2025.01.01. ~ 2025.01.31.	0.123	
	2025.01.01. ~ 2025.03.12.	0.282 (1.00282배)	(1 + 0.00123) * (1 + 0.00123 * 40/31) ≒ 1.00282

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 01월 지가변동률을 연장적용함.

5. 지역요인비교

본건 기호(1) 토지가 비교표준지(A)인바 지역요인 동일함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인비교

(1) 개별요인 비교항목(상업지대)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(2) 개별요인 비교치 결정

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건 기호(1) (광대한면, 세장형, 평지, 주상용)이 비교표준지(A)(광대한면, 세장형, 평지, 주상용)인바 제반 개별요인 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 대법원판례(2003다38207, 2002두5054), 국토교통부 유권해석(토정30241-36538) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

그 밖의 요인 보정치 = (산식)

$$\frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가액}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가액}}$$

(2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 인근 평가사례

[부산광역시 강서구]

기호	소재지	지목	용도지역 (이용상황)	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	평가목적 (기준시점)	비 고
가	강동동 29-3*	대	1종일주 (주거나지)	광대 세각	4,320,000	자산재평가 (2024.12.31.)	사다리형, 평지
나	강동동 661-7*	대	1종일주 (상업용)	광대 세각	3,580,000	법원경매 (2024.02.14.)	세장형, 평지
다	강동동 29-3*	대	1종일주 (공업용)	광대 한면	4,030,000	담보 (2024.11.27.)	가장형, 평지
라	강동동 109-2*	대	1종일주 (상업용)	광대 세각	3,710,000	법원경매 (2022.11.24.)	사다리형, 평지
마 (본건)	강동동 29-17*	대	1종일주 (주상용)	광대 한면	3,570,000	담보 (2024.06.05.)	세장형, 평지

[출처: 협회 감정평가정보]

※ 상기 평가사례 토지단가는 도시계획도로에 저촉되지 않은 부분 단가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 인근 거래사례

[부산광역시 강서구]

기호	소재지	면적(㎡)		용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원) / 거래시점	토지 특성
가	강동동 85-*	토지	1,506	1종일주 (상업용)	3,267,070	5,029,569,500 / 2024.10.10.	광대세각, 부정형, 평지 도로저촉(13%)
		건물	313.56				
	■ 건물추정가액 철근콘크리트구조 슬라브지붕, 철골지붕 단층 위험물저장 및 처리시설 313.56㎡ (사용승인일 : 1995.01.28.) {157.56×504,000(1,200,000×21/50)}+ {156×192,000(700,000×11/40)} ≒ 109,362,240원 ■ 토지단가 : (5,029,569,500-109,362,240)÷1,506 ≒ 3,267,070(원/㎡)						
나	강동동 124-* 외	토지	333	1종일주 (상업용)	3,469,795	1,200,000,000 / 2022.7.12.	광대한면, 부정형, 평지
		건물	188.01				
	■ 건물추정가액 경량철골조 기타지붕 단층 근생시설 188.01㎡ (사용승인일 : 2000.08.09.) 188.01×237,000(500,000×19/40) ≒ 44,558,370원 ■ 토지단가 : (1,200,000,000-44,558,370)÷333 ≒ 3,469,795(원/㎡)						
다	강동동 29-3*외	토지	1,719	1종일주 (공업용, 도로)	3,772,929 ("대" 부분)	6,490,000,000 / 2021.4.21.	광대한면, 가장형, 평지
		건물	625.64				
	■ 건물추정가액 일반철골구조 기타지붕 단층 근생시설 492.84㎡ (사용승인일 : 2012.09.27.) 경량철골구조 기타지붕 단층 근생시설 49.6㎡ (사용승인일 : 2018.07.12.) 경량철골구조 기타지붕 단층 근생시설 83.2㎡ (사용승인일 : 2020.01.06.) {492.84×462,000(600,000×27/35)}+{49.6×518,000(550,000×33/35)}+{83.2×485,000(500,000×34/35)} ≒ 293,736,880원 ■ "대" 부분 토지단가 : (6,490,000,000-293,736,880)÷{1,604+(115×0.333)} ≒ 3,772,929(원/㎡)						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 토지단가(배분법적용) = (거래가격 – 건물추정가액) ÷ 토지면적

※ 위 건물추정가액의 산정은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 건물추정가액을 산정하였음.

※ 출처 : 등기사항전부증명서 등

다) 인근지역 유사토지 지가수준

용도 지역	주위 환경	표준적 이용	도로 조건	지가수준 (원/㎡)	비고
제1종일반 주거지역	미성숙 상가지대	상업 및 주상용	광대로	@3,500,000원/㎡~ @4,300,000원/㎡ 내외 수준	실거래가 조사 등

라) 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 비교사례의 선정

① 비교표준지 인근 유사 평가사례

[부산광역시 강서구]

기호	소재지	지목	용도지역 (이용상황)	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	평가목적 (기준시점)	비 고
가	강동동 29-3*	대	1종일주 (주거나지)	광대 세각	4,320,000	자산재평가 (2024.12.31.)	사다리형, 평지

② 비교사례의 선정

사례의 선정	표준지(A) - 평가사례 기호(가)
선정 의견	비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일·유사하고, 지리적으로 근접하여 비교성이 높은 상기 사례를 비교사례로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 그 밖의 요인 보정치 산정

■ 표준지(A) - 평가사례 기호(가)

구분	사례단가/ 표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가
사례기준 표준지가액	4,320,000	1.00285	1.00	0.903	3,912,078
기준시점 표준지가액	1,964,000	1.00282	-	-	1,969,538
그 밖의 요인 보정치 = 사례기준 비교표준지 가액 / 기준시점 비교표준지 가액					1.986

시점수정	[1] 1.00285						
지역요인	표준지(A)와 평가사례(가)는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함. (1.00)						
개별요인	**가로 조건**	**접근 조건**	**환경 조건**	**획지 조건**	**행정적 조건**	**기타 조건**	**개별요인 비교치**
	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00	1.00	0.903
	표준지(A)(광대한면, 세장형, 평지, 주상용)는 평가사례(가)(광대세각, 사다리형, 평지, 주거나지) 대비 환경조건(고객의 유동성과의 적합성), 획지조건(형상에서 우세하고, 접면도로 상태에서 열세하여 종합 비교 시 획지조건 열세함.)에서 열세함.						

(토지단가 단위 : 원/㎡)

[1] 시점수정

구분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
부산광역시 강서구 주거지역	2024.12.31. ~ 2025.03.12.	0.285 (1.00285배)	(1 + 0.00098 * 1/31) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00123 * 40/31) ≒ 1.00285

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마) 그 밖의 요인 보정치 적정성 검토

구분	용도 지역	주위 환경	표준적 이용	도로 조건	지가수준 (원/㎡)
표준지(A) 인근 유사 토지 지가수준	제1종일반 주거지역	미성숙 상가지대	상업 및 주상용	광대로	@3,500,000원/㎡~ @4,300,000원/㎡ 내외 수준
적정성 검토	상기 사례를 기준으로 산정한 표준지공시지가의 지가수준이 비교표준지 인근 유사 토지의 지가수준 내에서 산정되었으므로, 사례를 기준으로 한 그 밖의 요인 보정치의 산정이 적정하다고 판단됨.				

바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정치	표준지(A) - 1.99
결정 의견	상기 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 인근 유사 토지의 지가수준, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 상기에서 산정한 보정치로 상향보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,964,000	1.00282	1.00	1.00	1.99	3,919,382	3,920,000

9. 공시지가기준법에 의한 시산가액

본건 기호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액(원)	비 고
1	3,920,000	438.7	1,719,704,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ) 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

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

2. 비교거래사례의 선정

1) 비교거래사례

[부산광역시 강서구]

기호	소재지	면적(㎡)		용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원) 거래시점	토지 특성
가	강동동 85-*	토지	1,506	1종일주 (상업용)	3,267,070	5,029,569,500	광대세각, 부정형, 평지 도로저촉(13%)
		건물	313.56			2024.10.10.	
	■ 건물추정가액 철근콘크리트구조 슬라브지붕, 철골지붕 단층 위험물저장 및 처리시설 313.56㎡ (사용승인일 : 1995.01.28.) {157.56×504,000(1,200,000×21/50)}+ {156×192,000(700,000×11/40)} ≒ 109,362,240원 ■ 토지단가 : (5,029,569,500-109,362,240)÷1,506 ≒ 3,267,070(원/㎡)						

2) 비교거래사례의 선정

평가대상 토지	선정 거래사례	선정 의견
기호(1)	거래사례(가)	평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 동일·유사하고, 주변 시세 등을 감안할 때 적정한 가격에 거래된 것으로 판단되는 상기 거래사례를 비교거래사례로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상토지의 거래사례비교법에 의한 토지단가

본건 기호	거래사례 단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정 단가	적용 단가
1	3,267,070	1.00	1.00677	1.00	1.20	3,947,026	3,950,000
사정 보정	거래사례(가)는 거래시 개별적인 사정은 제3자인 감정인이 상세하게 조사할 수는 없으나, 거래금액은 실거래 신고된 금액으로 주변 시세를 감안할 때 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정요인 없음.(1.00)						
시점 수정	[2] 1.00677						
지역 요인	본건 기호(1) 토지와 거래사례(가)는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함. (1.00)						

개별 요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.08	1.10	0.99	1.00	1.02	1.200
	본건 기호(1)(광대한면, 세장형, 평지, 주상용)은 거래사례(가) (광대세각, 부정형, 평지, 상업용, 도로 저촉(13%))대비 접근조건(상업지역 중심과의 접근성), 환경조건(인근토지의 이용상황), 행정적조건(사례: 도로 저촉(13%))에서 우세하고, 획지조건(형상에서 우세하고, 접면도로 상태에서 열세하여 종합비교 시 획지조건 열세함.)에서 열세함.						

(토지단가 단위 : 원/㎡)

[2]

구분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
부산광역시 강서구 주거지역	2024.10.10. ~ 2025.03.12.	0.677 (1.00677배)	(1+0.00198*22/31)*(1+0.00155)*(1+0.00098)*(1+0.00123)*(1+0.00123*40/31) ≒ 1.00677

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본건 기호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액(원)	비 고
1	3,950,000	438.7	1,732,865,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ) 합리성 검토 및 토지 감정평가액의 결정

1. 각 방식에 의한 시산가액

평가방법	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법	1,719,704,000	
거래사례비교법	1,732,865,000	

2. 시산가액의 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3. 토지 감정평가액 결정

1) 토지 감정평가액

본건 기호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	3,920,000	438.7	1,719,704,000	

2) 결정의견

상기 감정평가사례와 거래사례가격, 인근 유사토지의 가격수준 등을 종합적으로 고려하고, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 대상건물 개요

본건 기호	구 조	층수	연면적 (㎡)	용 도	사용승인일	비고
2	블록조 슬래브지붕	단층	82.08	주택	1978.12.30.	
3	철근콘크리트 및 조적조(벽돌) 스라브지붕	지하1층, 지상1층	218	근린생활시설, 창고 및 헛간	1991.10.16.	현황 "근린생활시설 및 주택"

3. 재조달원가의 산정

(1) 건축물 표준단가 참고자료

년도	분류 번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
2024	1-1-4-5	일반 주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	1,185,000	40 (35~45)
2024	1-1-2-5	일반 주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,569,000	45 (40~50)
2024	4-1-2-6	점포 및 상가	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	5	934,000	45 (40~50)
2024	4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	5	808,000	50 (45~55)

[출처: 건물신축단가표(한국부동산원)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가, 건물 수리 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 표준단가를 결정함.

기호	층별구분	면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가(원/㎡)
2	1층	82.08	주택	블록조	800,000
3	1층	118.97	주택 및 근린생활시설	벽돌조	750,000
	지하	99.03	근린생활시설	철근콘크리트조	600,000

(3) 부대설비 보정

부대설비는 표준단가에 포함하여 산정함.

(4) 재조달원가의 산정

기호	층별구분	이용상황	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가
2	1층	주택	800,000	표준단가에 포함	800,000
3	1층	주택 및 근린생활시설	750,000	표준단가에 포함	750,000
	지하	근린생활시설	600,000	표준단가에 포함	600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물 적용단가

기호	층별 구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과년수		잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)
					실제	유효		
2	1층	1978.12.30.	800,000	45	46	30	15/45	266,000
3	1층	1991.10.16.	750,000	45	33	25	20/45	333,000
	지하	1991.10.16.	600,000	45	33	25	20/45	266,000

◇ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수

5. 건물가액

기호	층별 구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비 고
2	1층	82.08	266,000	21,833,280	주택
3	1층	118.97	333,000	39,617,010	주택 및 근린생활시설
	지하	99.03	266,000	26,341,980	근린생활시설
합 계		**300.08**		**87,792,270**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	기호(1)	3,920,000	438.7	1,719,704,000	
	토지 소계		**438.7**	**1,719,704,000**	
건 물	기호(2) 1층	266,000	82.08	21,833,280	관찰감가
	기호(3) 1층	333,000	118.97	39,617,010	관찰감가
	기호(3) 지하	266,000	99.03	26,341,980	관찰감가
	건물 소계		**300.08**	**87,792,270**	
제시외 건물	기호(㉠~㉤)	-	37.9	6,287,400	
	제시외건물 소계		**37.9**	**6,287,400**	
감정평가액(합계)				**1,813,783,670**	

2. 결정 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 인근 유사 부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 강서구 강동동 소재 "부산강동 공공주택지구" 동측 인근에 소재하며, 주위는 남서측 도로변은 근린생활시설, 주상용 건물 등으로 형성된 미성숙 상가지대이고, 북동측 후면은 단독주택 등으로 형성되어 있는 기존 주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 대사역(부산김해선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄한 세장형에 유사한 토지로서, 주상용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 광대로, 북동측으로 노폭 약 2~3미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역(2020-08-06), 지구단위계획구역(강동대사), 대로1류(폭 35m~40m)(2024-02-22)(대로1-15)(접합), 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역<부산광역시지정문화재보호조례>임.

(6) 제시목록 외의 물건

--

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)**

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기타사항 : 없음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2) : 블록조 슬래브지붕 단층 건물로서,
- 외벽 : 석재 타일 붙임 및 몰탈 위 페인팅 마감 등,
- 내벽 : 벽지 도배 및 타일 붙임 등,
- 창호 : 샷시창호임.

기호(3) : 철근콘크리트 및 조적조(벽돌) 스라브지붕 단층 건물로서,
- 외벽 : 외장타일 붙임 및 몰탈 위 페인팅 마감 등,
- 내벽 : 몰탈 위 페인팅 및 타일 붙임 등,
- 창호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

- 기호(2) : 주택임.
- 기호(3) 1층 : 단독주택 및 근린생활시설(공실)임.
- 기호(3) 지하 : 근린생활시설(공실)임.

(3) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 심야전기보일러에 의한 난방설비(주택) 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별지 "지적 및 건물개황도" 기호(㉠~㉤) 참조.

(5) 공부와의 차이

본건 기호(3) 1층의 공부상 용도는 "근린생활시설 및 창고"이나 현황 "근린생활시설 및

건물감정평가요항표

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

주택"이며, 기호(3) 지하의 공부상 용도는 "헛간"이나 현황 "근린생활시설"임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기타 : 없음.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 강서구 강동동 29-174

위 치 도

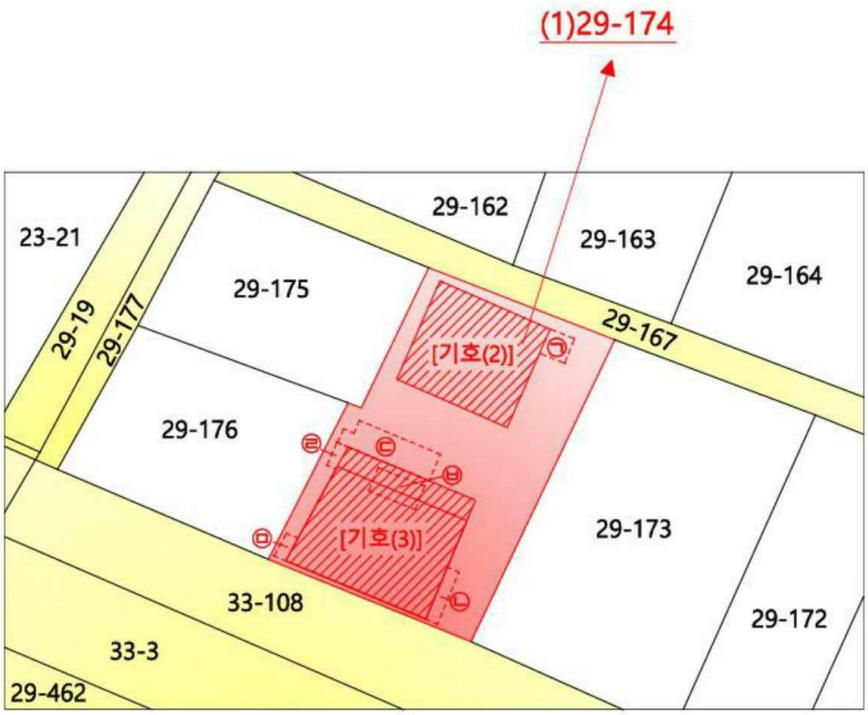
소 재 지	부산광역시 강서구 강동동 29-174

지적 및 건물개황도

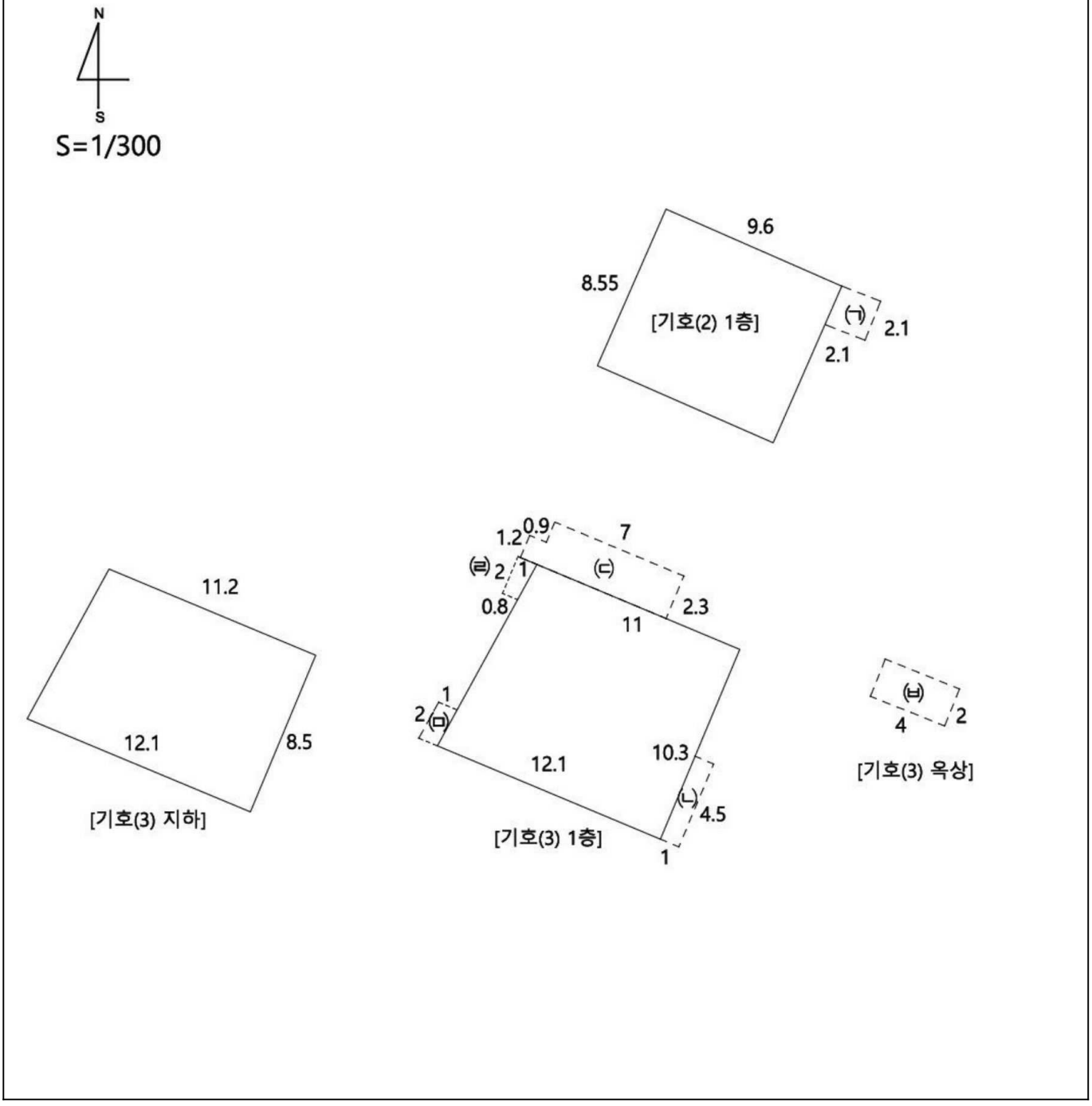
N

S

S=1/600



지적 및 건물개황도


N
S
S=1/300
9.6
8.55
[기호(2) 1층]
(ㄱ)
2.1
2.1
11.2
12.1
8.5
[기호(3) 지하]
0.9
1.2
7
(ㄹ)
2
1
(ㄷ)
0.8
2.3
11
1
2
(ㅁ)
12.1
10.3
(ㄴ)
4.5
1
[기호(3) 1층]
(ㅂ)
4
2
[기호(3) 옥상]

지적 및 건물개황도

[건물면적 산출근거]
기호(2) 1층 : 9.6×8.55≒ 82.08㎡
기호(3) 1층 : {(12.1+11)×10.3×0.5}≒ 118.97㎡
기호(3) 지하 : {(12.1+11.2)×8.5×0.5}≒ 99.03㎡

[제시외건물]
기호 (ㄱ) : 조적조 슬래브지붕 단층 창고 약 4.4㎡
기호 (ㄴ) : 계단아래 조적조 슬래브지붕 1층 소재 화장실 및 창고 약 4.5㎡
기호 (ㄷ) : 판넬조 판넬지붕 1층 소재 다용도실(주택 일부) 약 17.2㎡
기호 (ㄹ) : 벽체이용 슬래브지붕 1층 소재 보일러실 약 1.8㎡
기호 (ㅁ) : 벽체이용 판넬지붕 1층 소재 창고 약 2㎡
기호 (ㅂ) : 판넬조 판넬지붕 옥상 소재 조립식냉장창고 약 8㎡

[(3)]

[(3)]

[(2)]

[(2)]

[(3)]

[(2, 3)]

(ㄱ)

(ㄴ)

[( )] [( )]

(ㄷ)

[( )]

(ㄹ)

[( )]

(ㅁ)
-4462

[( )]

(ㅂ)

[( )]

[ ]

[ ]