

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이채윤 소유물건
(2025타경101333)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원
사법보좌관 김은표

감정평가서번호: HN2504-010



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

헤인감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 주 영

감정평가액	삼익사천팔백팔십사만삼천사백원정(₩348,843,400.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김은표	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	부산지방법원 서부지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이채운 (2025타경101333)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.02	2025.05.01 ~ 2025.05.02	2025.05.07		
감 정 평 가 내 용	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	177.1	토지	177.1	1,520,000	269,192,000
	건물	286.14	건물	286.14	260,000	74,396,400
	제시외건물	(55)	제시외건물	55	—	5,255,000
합 계					₩348,843,400	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

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 북구 구포동	1232-4	대	제2종일반 주거지역	177.1	177.1	1,520,000	269,192,000	
2	" [도로명주소] 부산광역시 북구 시랑로125번길 12-3	1232-4 위 지상	단독주택	조표92-899내 조표92-899호 철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 3층 1층 2층 3층	102.68 101.68 81.78	286.14	260,000	74,396,400	900,000 × 13/45
소 계								₩343,588,400	
ㄱ	[제시외건물] 부산광역시 북구 구포동	1232-4	보일러실	벽체이용조적조 슬래브지붕 단층	(1.2)	1.2	50,000	60,000	관찰감가
ㄴ	"	1232-4	창고 등	벽체이용조적조 슬래브지붕 단층	(9.8)	9.8	100,000	980,000	관찰감가
ㄷ	"	1232-4	창고	벽체이용새시조 판넬지붕 2층 소재	(3.5)	3.5	30,000	105,000	관찰감가
ㄹ	"	1232-4	다용도실	벽체이용조적조 슬래브지붕 2층 소재	(5)	5	100,000	500,000	관찰감가
ㅁ	"	1232-4	다용도실	벽체이용판넬조 판넬지붕 3층 소재	(16)	16	100,000	1,600,000	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 북구 구포동	1232-4	창고	벽체이용판넬조 슬래브지붕 3층 소재	(3)	3	10,000	30,000	관찰감가
ㄷ	"	1232-4	창고	판넬조 판넬지붕 옥상 소재	(16.5)	16.5	120,000	1,980,000	관찰감가
제시외소계 합 계								₩5,255,000 ₩348,843,400.-	
				이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1/21

1. 감정평가개요

1. 목 적

본건은 부산광역시 북구 구포동 소재 '포천초등학교' 동측 인근에 위치하는 부동산으로서 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 목적물

1) 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	2024.01.01. 개별공시지가 (원/㎡)
1	부산광역시 북구 구포동 1232-4	대	177.1	제2종일반주거지역	942,400

2) 건물

부산광역시 북구 구포동 1232-4 위 지상
[도로명주소] 부산광역시 북구 시랑로125번길 12-3

기호	용 도	구 조	연면적 (㎡)	사용승인일	비 고
2	단독주택	철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 3층	286.14	1992.10.05	-

3. 감정평가 조건

없 음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2/21

4. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점 및 실지조사 기간

1) 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 2025년 5월 2일로 함.

2) 실지조사기간

본건은 2025년 5월 2일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

6. 그 밖의 사항

- 평가대상 물건의 확정은 ‘귀 제시 목록’에 의하였고, 본건 토지의 위치 및 경계 확인은 지적도면을 기준으로 목측 및 항공도면에 의하여 확인하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 작업이 요구되오니 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 인하여 내부 확인이 불가능하여 인근 주민에 의해 탐문된 내용, 인근 유사물건 및 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태 및 표준적 사양 등을 참고하였으나 내부 확인 시 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 주의하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3/21

II. 감정평가방법

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

1) 감정평가의 근거 법령

- 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

- 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 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.

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.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4/21

■ 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.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2) 감정평가 방법

부동산의 시장가치에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,
- ② 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,
- ③ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”,
- ④ 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” 등이 있음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5/21

2. 본건의 감정평가방법

1) 본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 토지

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’으로 평가하되, ‘거래사례비교법’에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

3) 건물

본건 건물[제시외건물 포함]은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합참작한 ‘원가법’으로 평가하였고, 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였으며, 제시외건물은 간이한 방법에 의한 개략적인 실측면적으로 면적사정하여 적용하되 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 감가수정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6/21

III. 감정평가액 산정에 참고한 가격자료

1. 인근 지가수준 및 지가 추이

용도지역	접면도로	시세수준	비 고
제2종일반 주거지역	소로 한면	@1,500,000/㎡ ~ @1,600,000/㎡	실거래자료 및 현장조사

2. 인근 평가사례

[자료출처: 한국감정평가협회 감정평가정보]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 지 목	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적 기 타
a	구포동 1227-*	185.8	2종일주 대	소로 한면	@1,490,000	2023.04.14	일반거래 평균단가
b	구포동 1227-*	185.1	2종일주 대	소로 한면	@1,490,000	2023.06.27	일반거래
c	구포동 1227-**	157.3	2종일주 대	세로 (가)	@1,390,000	2024.10.11	일반거래
d	구포동 1229-15	213.9	2종일주 대	소로 한면	@1,420,000	2023.09.19	경매평가

※ 사례의 토지단가 및 기준시점은 해당 자료의 출처를 기준하였고, 평가사례의 용도지역, 지목, 면적 등은 기준시점을 기준하였으며, 개인정보보호상 일부 지번은 *으로 표기하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	면적(㎡)		용도지역 지목	접면 도로	거래가액 (건물 포함)	거래단가*1	거래시점
		토지	건물				토지단가*2	신축일 기타
A	구포동 1223-4	231.5	493.83	2종일주 대	소로 한면	₩580,000,000	@2,505,400	2022.05.19
							@1,545,471	1996.08.13
B	구포동 1226-10	238.4	365.32	2종일주 대	소로 한면	₩640,000,000	@2,684,564	2024.01.22
							@1,519,953	2011.09.02

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였고, 거래사례의 용도지역, 지목, 면적, 공법상 제한상태 등은 거래시점을 기준하였음.

※1 거래단가(원/㎡) = 건물포함 거래가격/토지면적

※2 토지와 건물 일괄 매매사례인 경우 거래가액에서 사례건물의 구조, 용도, 내용연수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제하여 거래사례의 토지가격을 구하는 공제법을 적용하여 거래사례의 토지단가를 산출하였음.

• 토지단가(원/㎡) = (건물포함 거래가격 - 건물추정액)/토지면적

A	건물내역	철근콘크리트 철근콘크리트슬래브지붕 3층 근린생활시설 및 주택
	건물추정액	$493.83 \times 450,000 (\approx 900,000 \times 25/50) = 222,223,500(\text{원})$
	토지단가	$(580,000,000 - 222,223,500) \div 231.5 \approx 1,545,471(\text{원}/\text{㎡})$
B	건물내역	철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 단독주택
	건물추정액	$365.32 \times 760,000 (\approx 1,000,000 \times 38/50) = 277,643,200(\text{원})$
	토지단가	$(640,000,000 - 277,643,200) \div 238.4 \approx 1,519,953(\text{원}/\text{㎡})$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8/21

4. 경매통계분석

「주택/단독주택」

출처: 인포케어(www.infocare.co.kr)

구 분	부산광역시		북구		구포동	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	61.33%	150	50.43%	13	49.21%	6
6개월 평균	57.01%	71	51.36%	5	24.04%	1

※ 기준통계기간: 2024.05.01 ~ 2025.04.30

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

9/21

IV. 토지가격의 산정

가. 공시지가기준법에 의한 평가

1. 평가개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가가액을 산정하였음.

$$\text{공시지가기준법에 의한 평가단가} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

2. 비교표준지 공시지가의 선정

1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2025.01.01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
가	구포동 1235-4	222.5	대	다세대주택	제2종일반 주거지역	소로 한면	세장형 완경사	874,700

2) 비교표준지 공시지가 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 있는 표준지 공시지가 중에서 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근접하여 상기의 표준지를 비교표준지로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

10/21

3. 지가변동률

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법 등이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 「부동산거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

비교 표준지	지가변동률 (%)	비 고
가	0.354 (1.00354)	부산광역시 북구(25.01.01~25.05.02)(주거지역) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.269 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.082 $(1+0.00269) \times (1+0.00082 \times 32/31) \approx 1.00354$

※ 2025년 4월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 3월 지가변동률을 연장적용함.

4. 지역요인

지역요인비교치	1.000
결정의견	비교표준지와 본건은 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

11/21

5. 개별요인

1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치의 산정

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010
	본건은 비교표준지 대비 접면도로의 상태 등 획지조건 우세하여 개별요인은 본건이 우세함.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

12/21

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

대법원 판례(2002두 5054판결, 2003다 38207판결 등) 및 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있고, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 가격형성요인 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

① 그 밖의 요인 보정의 산출방법

그 밖의 요인 보정치는 기준시점으로 시점수정한 비교표준지 가액과 비교사례를 이용하여 기준시점 기준으로 산출한 비교표준지 토지가액을 비교하여 산출함.

$$\bullet \text{ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 비교사례의 선정

비교표준지 및 본건의 인근지역에 위치한 비교사례로서 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하며, 기준시점으로부터 비교적 최근의 사례인 다음의 비교사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

[자료출처: 한국감정평가협회 감정평가정보]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 지 목	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적 기 타
d	구포동 1229-15	213.9	2종일주 대	소로 한면	@1,420,000	2023.09.19	경매평가

※ III. 2. 참고

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출

■ 비교표준지가

구분	사례가격 (원/㎡)	시점 수정※1	지역 요인※2	개별 요인※3	산출단가 (원/㎡)	기타요인 보정치	
비교사례 d 기준 비교표준지가액	1,420,000	1.01533	1.000	1.050	1,513,857	1.72	
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정			산출단가 (원/㎡)		
기준시점 당시 비교표준지가액	874,700	1.00354			877,796		
※1.시점수정	부산광역시 북구(23.09.19~25.05.02)(주거지역) 지가변동을 적용. 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 ~ 2024.12.31 : 1.134 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.269 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.082 $(1+0.00036*12/30)*(1+0.00009)*(1+0.00007)*(1+0.00010)*(1+0.01134)*$ $(1+0.00269)*(1+0.00082*32/31) \approx 1.01533$						
※2.지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.						
※3.개별요인 산정내역	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
비교표준지는 비교사례 대비 경사 등 획지조건 우세하여 개별요인은 비교표준지가 우세함.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정 및 결정의견

유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 인근지역 지가수준 및 실거래가격 등을 고려하고, 실물경기 및 부동산 경기변동 등을 종합적으로 참작할 때 평가대상토지와 비교표준지의 가격형성요인 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 지가수준을 적정히 반영하여 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
가	1.72

7. 평가가액의 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	지 가 변동률	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	874,700	1.00354	1.000	1.010	1.72	1,524,908	1,520,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

15/21

나. 거래사례비교법에 의한 시산가격의 산정

1. 평가 개요

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

$$\text{거래사례비교법에 의한 평가단가} = \text{거래사례의 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교}$$

2. 비교거래사례의 선정

1) 비교거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	면적(㎡)		용도지역 지목	접면 도로	거래가액 (건물 포함)	거래단가*1	거래시점
		토지	건물				토지단가*2	신축일 기타
B	구포동 1226-10	238.4	365.32	2종일주 대	소로 한면	₩640,000,000	@2,684,564	2024.01.22
							@1,519,953	2011.09.02

※ III. 3. 참고

2) 비교대상 거래사례의 선정 사유

인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근접하며 비교적 최근에 거래되어 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 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 의미함.

사정보정치	1.00
결정의견	상기 선정된 거래사례는 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않은 것으로 사료됨.

4. 시점수정

시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

거래 사례	지가변동률 (%)	비 고
B	1.480 (1.01480)	부산광역시 북구(24.01.22~25.05.02)(주거지역) 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.017 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.029 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.075 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.146 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.163 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.155 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.116 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.120 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.112 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.079 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.053 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.063 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.269 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.082 $(1+0.00017*10/31)*(1+0.00029)*(1+0.00075)*(1+0.00146)*(1+0.00163)$ $* (1+0.00155)*(1+0.00116)*(1+0.00120)*(1+0.00112)*(1+0.00079)*(1+0.00053)$ $* (1+0.00063)*(1+0.00269)*(1+0.00082*32/31) \approx 1.01480$

※ 2025년 4월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 3월 지가변동률을 연장적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 지역요인 비교

지역요인비교치	1.000
결정의견	거래사례와 본건은 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

6. 개별요인 비교

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.990
본건은 거래사례 대비 접면도로의 상태, 고저 등을 종합감안한 획지조건 열세 하여 개별요인은 본건이 열세함.							

7. 거래사례비교법에 의한 시산가격 산정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,519,953	1.00	1.01480	1.000	0.990	1,527,024	1,530,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

18/21

다. 토지가격의 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 평가가액

기 호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비 고
1	1,520,000	1,530,000	-

2. 토지평가액의 결정 및 의견

상기 산정된 평가가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 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, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기 호	평가단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	토지평가가액 (원)	비 고
1	1,520,000	177.1	269,192,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

19/21

V. 건물가격의 산정

1. 감정평가방법의 적용

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준신축단가

[출처: 건물신축단가표(2024.07.01.) 한국부동산원]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,569,000	45 (40 ~ 50)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,885,000	50 (45 ~ 55)

2) 재조달원가 결정

재조달원가란 대상 물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정 원가의 총액을 말하며, 상기의 표준신축단가를 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도, 건물의 구조, 마감재의 수준 등을 고려한 신축단가에 위생설비, 전기설비 등 부대설비에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	비고
2	단독주택	철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 3층	900,000	45	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

20/21

3. 감가수정 및 적용단가의 산정

기 호	제조달원가 (원/㎡)	사용승인일	잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
2	900,000	1992.10.05	13/45	260,000	260,000	-

4. 건물감정평가액

기 호	제조달원가 (원/㎡)	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	건물평가액 (원)	비 고
2	900,000	13/45	260,000	286.14	74,396,400	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

21/21

VI. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	기호 1	1,520,000	177.1	269,192,000	-
건물	기호 2	260,000	286.14	74,396,400	-
감정평가액 (합 계)				₩343,588,400	귀 제시목록 기준

2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례가격, 인근 유사부동산의 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 북구 구포동 소재 '포천초등학교' 동측 인근에 위치하며, 본건의 주위 일대는 단독주택, 중소형 공동주택, 소규모 점포, 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하고, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반 교통상황 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

북서하향 경사지대 내의 세장형 토지로서 자체 지반 대체로 평탄한 주거용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

북서측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로 및 남서측으로 노폭 약 3미터 내외의 막다른 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2024-02-07), 도로(접함), 상대보호구역(삼정고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(포천초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 토지구획정리사업지구<토지구획정리사업법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 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. 철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 3층 건물로서
외 벽: 몰탈위 페인팅 및 타일 붙임,
내 벽: 벽지 마감 등,
창 호: 알루미늄새시 및 목재창 , 하이새시창 등임.

(2) 이용상태

주택임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 태양광설비 등을 갖추고 있음.

(4) 부합물 및 종물

- 1) 구조·규모 및 이용상태
별첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' ㉠ ~ ㉡ 참고.
- 2) 감정물건에 미치는 영향
구조·규모 및 용도 등을 고려할 때 사용·수익 및 처분에 미치는 영향은 별무할 것으로 판단됨.

(5) 공부와의 차이

없 음.

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 인근 주민에 의하면 건물 전체가 비어있다고 하며, 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 인하여 내부 확인이 불가능하여 인근 주민에 의해 탐문된 내용, 인근 유사 물건 및 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태 및 표준적 사양 등을 참고하였으나 내부 확인 시 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리 상태 등에 대해서는 주의하시기 바랍니다.
- 임대관계 미상임.

광역위치도



소재지 부산광역시 북구 구포동 1232-4



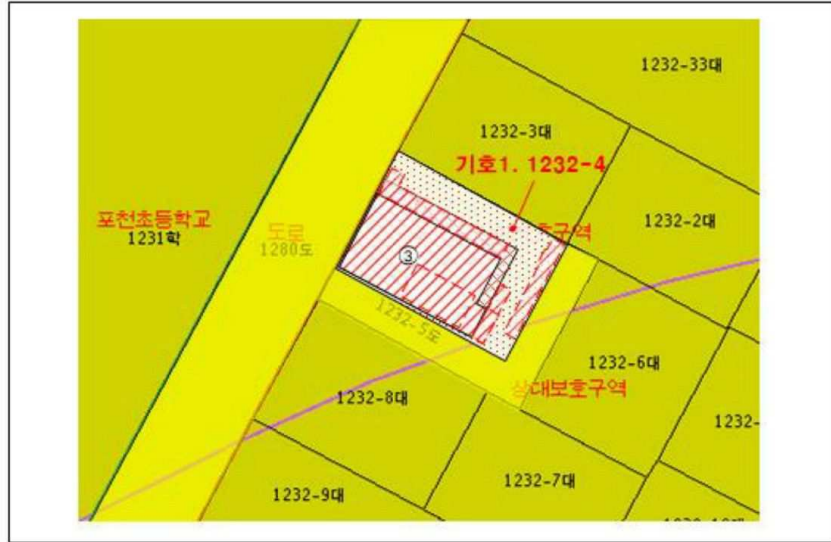
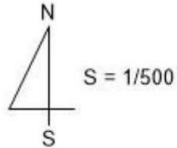
위치도



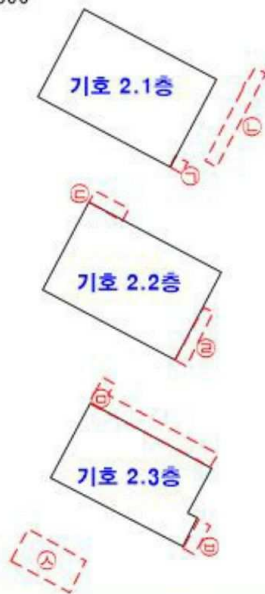
소재지 부산광역시 북구 구포동 1232-4



지 적 및 건 물 개 황 도



S = 1/500



【 평가건물 】

기호 2. 1층: 102.68㎡
 2층: 101.68㎡
 3층: 81.78㎡

【 제시외건물 】

- ㉠ 벽체이음조적조 슬래브지붕 단층 보일러실: 약 1.2㎡
- ㉡ 벽체이음조적조 슬래브지붕 단층 창고 등: 약 9.8㎡
- ㉢ 벽체이음새시조 판넬지붕 2층 소재 창고: 3.5㎡
- ㉣ 벽체이음조적조 슬래브지붕 2층 소재 다용도실: 5㎡
- ㉤ 벽체이음판넬조 판넬지붕 3층 소재 다용도실: 16㎡
- ㉥ 벽체이음판넬조 슬래브지붕 3층 소재 창고: 3㎡
- ㉦ 판넬조 판넬지붕 옥상 소재 창고: 18.5㎡

* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 도면으로서 지적측량에 의한 결과와는 다소 차이가 날 수 있습니다.

면 레

	평가대상토지		중도지역구분선		평가건물3층이상
	도 로		평가건물 1층		제시외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물평가시



[]



[]



