

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 조일건설 주식회사  
소유물건(2025타경101681)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관  
김범석

감정평가서번호: 명장047-2025



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

명장감정평가사사무소

# (구분건물 외)감정평가표

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

감정평가사 **차 정 호** (인)  
박 정 호

감정평가액	일십오억칠천삼백팔십구만육천칠백육십원정(₩1,573,896,760.-)		
-------	--	--	--

의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석	감정평가 목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 서부지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	조일건설 주식회사 (2025타경101681)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.07.22	2025.07.22 ~ 2025.07.22	2025.07.27

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
	오피스텔	1개호	오피스텔	1개호	-	220,000,000
	대	246	대	246	2,850,000	701,100,000
건물	489.72	건물	489.72	1,333,000	652,796,760	
<b>합 계</b>					<b>₩1,573,896,760</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 토지건물감정평가명세표

기호 1~3

Page : 1

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	1728-1	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트구 조(철근)콘크리 트지붕 9층. 1층 2층~5층 6층~9층	30.02				의견서 참조 페이지7~10
	[도로명주소] 부산광역시 강서구 낙동북로 187번길 10	우창 팰리스 102동			각 196.26				
1.	부산광역시 강서구 대저1동	1728-1	대	제2종일반 주거지역  (내) 철근 콘크리트 구조 2층 202호	1,449	1,449			비준가격 (통칭: 30.6 평형)
				소유권	50.8702			220,000,000	
				1. ----- 대지권	----- 1,449	50.8702			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 88,000,000 132,000,000	
<b>소 계</b>								<b>₩220,000,000</b>	
2	부산광역시 강서구 대저1동	1729-1	대	제2종일반 주거지역	246	246	2,850,000	701,100,000	의견서 참조 페이지11 ~18
<b>소 계</b>								<b>₩701,100,000</b>	

# 토지건물감정평가명세표

기호 1~3

Page : 2

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	
3	부산광역시 강서구 대저1동  [도로명주소] 부산광역시 강서구 낙동북로 187번길 18	1729-1 위지상  우창빌 1동	단독주택 (다가구 주택), 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트(슬라 브) 지붕 5층.  1층 2층 3층 4층 5층	20.6	489.72	1,333,000	652,796,760	의견서 참조 페이지 19~21  1,550.000 x43/50
					111.13				
					111.13				
					111.13				
					135.73				
					소 계				
<b>합 계</b>								<b>₩1,573,896,760.-</b>	
				이	하	여	백		

# 평 가 의 견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

대상물건은 부산광역시 강서구 대저1동 소재 부산김해경전철 ‘평강역’ 북서측 인근에 위치하는 구분건물 (기호1: 우창팰리스 102동 2층 202호) 및 강서구 대저1동 1729-1 주거용부동산(기호2,3 토지: 남동향)으로서 공히 “부산지방법원 서부지원에서 의뢰된 경매목적”의 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 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 감정평가 하였습니다.

#### 나. 감정평가조건

없습니다.

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같습니다.

# 평 가 의 견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
  1. 비교표준지 선정 : 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 있다.
  2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
    - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
    - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
  3. 지역요인 비교
  4. 개별요인 비교
  5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가업자는 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가업자는 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

# 평 가 의 견

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가업자는 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가액방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하는 바, 본건 토지는 대상토지 가격산정시 거래사례와 비교하여 그 격차율을 그 밖의 요인에서 보정하였습니다.

따라서 본건 토지가격은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 별도로 비교 검토는 하지 않고 평가전례, 유사 부동산의 호가수준, 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본건의 토지가격으로 결정하여 합리성을 검토하였습니다.

다. 감정평가는 기본적으로 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 원칙이나, 감정평가대상 건물은 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 아니함. 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가 하였습니다.

## 4. 그 밖의 사항

가. 기호1 구분건물은 수차례 현장 방문하였으나, 시건장치로 인해 내부확인을 할 수 없어 부득이 외부 정황 및 관련공부 등을 참사하여 동종 유형 공동주택의 일반적인 내부상태를 기준으로 감정평가하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

나. 기호2토지 지상에 소재하는 기호3 건물은 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 정액법에 의거하여 평가하였습니다.

# 평 가 의 견

---

## 5. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 현장조사 완료일을 기준하여 2025년 07월 22일로 하였습니다.

나. 실지조사(2025년 07월 22일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였습니다.

# 평 가 의 견

## 6. 대상물건의 확정

### 1) 기호1

소재지	부산광역시 강서구 대저1동 1728-1번지 (부산광역시 강서구 낙동북로 187번길 10)							
건물명 및 층·호수	우창팰리스 102동 2층 202호							
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
	대	제2종일반주거지역	1,449		-	-0/ 9		
	주구조		주용도			사용승인일		
	철근콘크리트구조		업무시설 (오피스텔)			2017.05.26		
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급 배수설비	소화설비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타설비
	○	-	○	○	-	○	○	-

기호	동/ 층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	통칭/ 집합건축물 대장상
		전유	공용	합계		
1	102동/ 2층/ 202호	84.26	17.069	101.329	50.8702	30.6 평형
합 계		-	-	-	-	-

# 평 가 의 견

## 2) 기호2 및 기호3

### 가. 기호2: 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2025년)	비고
2	강서구 대저1동 1729-1	246	246	대	2층 일주	주거기타 <다가구>	세로 (가)	세장형 평지	1,157,000	
합계										

### 나. 기호3: 건물

일련 번호	소재지	부산광역시 강서구 대저1동 1729-1번지 (부산광역시 강서구 낙동북로 187번길 18)					
	주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (슬라브) 지붕 5층			주용도	단독주택 (다가구주택)	
3	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		-	-	489.72	-	-0/ 5	2018.07.19

# 평 가 의 견

## II. 기호1< 대저1동 소재> 구분건물의 감정평가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

#### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	건물명	동 층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
							사용승인일	(전유면적 단가)
1	강서구 대저1동 1728-1	우창 팰리스	101동 2층 / 201호	84.26	오피스텔	경매	2024.02.05	230,000,000
							2017.05.26	(2,730,000)

##### 2) 거래사례

기호	소재지	건물명	동 층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
						사용승인일	(전유면적 단가)	
1	강서구 대저1동 1728-1	우창 팰리스	101동 3층/ 301호	84.26	오피스텔	2023.09.22	230,000,000	국토교통부 실거래자료
						2017.05.26	(2,730,000)	



# 평 가 의 견

## 라. 가치형성요인비교

조 건	항 목	비교사례	본건	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	다른 단지내 다른 오피스텔로서 교육시설 및 공공 시설 등과의 접근성 등에서 대등하고 대중교통사정 등 차량이용의 편리성 및 조망, 경관 등 전반적인 외부요인은 대등합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	다른 단지내 다른 오피스텔로서 건물의 구조, 부대 설비 주차시설 및 건축년도 등 우세하나, 총세대수 등은 열세하여 전반적인 내부요인은 대등합니다.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	거래사례는 3층이며, 본건은 2층으로서 층별효용성은 대등하여 전반적인 호별요인은 대등합니다.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	※ 뒷면 별도기재
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-

### ※ 개별요인 비교요인 중 기타요인의 세부항목 및 비교내용

#### (1) 기타요인 세부항목

본건은 구분건물으로서 동유사형의 시세 및 호가, 최근 부동산의 경기추세 등을 참작하고

# 평 가 의 견

장래의 동향 및 시장성, 방매수준 등을 종합적으로 고려할 시 기타요인을 별도로 보정하지 않았습니다.

(2) 기타요인 격차율( 1.00 )

## 마. 산정단가의 결정

기호	비교사례단가 (전유면적 단가)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (전유면적 단가)
1	2,730,000	1.00	0.95556	1.000	2,608,678

## 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	동 층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1	102동 2층/ 202호	84.26	50.8702	2,608,678	219,807,208	220,000,000
합 계						220,000,000

## 2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 적정성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 평 가 의 견

## Ⅲ. 기호2,3〈대저1동 소재〉 대상부동산의 감정평가액

### 1. 대상물건의 확정

#### 가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2025년)	비고
2	강서구 대저1동 1729-1	246	246	대	2층 일주	주거기타 〈다가구〉	세로 (가)	세장형 평지	1,157,000	
합계										

#### 나. 건물

일련 번호	소재지	부산광역시 강서구 대저1동 1729-1번지 (부산광역시 강서구 낙동북로 187번길 18)					
	주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (슬라브) 지붕 5층			주용도	단독주택 (다가구주택)	
3	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		-	-	489.72	-	-0/ 5	2018.07.19

# 평 가 의 견

## 2. 공시지가기준법에 의한 기호4 토지의 시산가액

### 가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2025.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	대저1동 1728	999	대	2층 일주	주거기타 (아파트)	세로(가)	세장형 평지	1,157,000

### 나. 시점수정

#### 1) 지가변동률

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	부산광역시 강서구 '주거지역'	2025.01.01.~2025.07.22	0.973	1.00973	2025년 06월 연장적용

#### 2) 시점수정치 결정

생산자물가상승률은 일반 재화의 가격변동추이를 나타내며, 지가의 변동 추이를 적절하게 반영하는 지가변동률을 시점수정치로 적용하였습니다. ( 1.00973 )

# 평 가 의 견

## 다. 지역요인 비교

<b>결정의견</b>	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일합니다.
<b>지역요인 비교치</b>	<b>1.00</b>

## 라. 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목	표준지	본건	격차율 (본건/ 표준지)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	세로	세로	1.00	가로의 폭과 계통 연속성 등에서 본건이 표준지와 대등합니다.
접 근 조 건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	보통	보통	1.00	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등 접근조건에서 본건이 표준지와 대등합니다.
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	보통	보통	1.00	고객의 유동성 및 인근토지와와의 적합성 등 환경조건에서 본건과 표준지가 대등합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 적합성 등	보통	보통		
	자연환경	지반, 지질 등	보통	보통		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이 형상	면적	보통	양호	1.10	형상은 대등하나, 면적 및 깊이 등에서 우세하여 전반적인 획지조건에서 본건은 표준지보다 우세합니다.
		깊이	보통	양호		
		형상	세장형	세장형		
	방위, 고저, 경사지	방위, 고저, 경사지	평지	평지		
	접면도로상태	각지, 2면획지 등	한면	한면		
행 정 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 규제의 정도, 기타규제 등	2중 일주	2중 일주	1.00	유사합니다.
기 타 조 건	기타	장래의 동향 및 시장성, 기타	보통	보통	1.00	유사합니다.
<b>격차율 누계</b>		<b>1.00*1.00*1.00*1.10*1.00*1.00=</b>			<b>1.100</b>	

# 평 가 의 견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

2) 감정평가사례 및 거래사례

가) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	평가단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	대저1동 1723-3	대	476	2종 일주	주상용	담보	2,770,000	2023.06.23	
2	대저1동 1729-1	대	246	2종 일주	주거용	경매	2,160,000	2023.02.28	본건

나) 거래사례 내역

(출처: 국토교통부 실거래자료)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	비고
1	대저1동 1614	대	2종일주	496.33	공원	1,125,000,000	약 2,267,000	2023.04.13	선정
비고	■ 건물 개요 : ■ 토지추정단가: 1,125,000,000 / 496.33㎡] =2,266,637 ≈2,267,000								

# 평 가 의 견

### 3) 인근지역 유사토지 호가수준

용도지역	용도	도로조건	호가수준	조사처
2종일주	주거용	세로한면	2,900,000원/㎡ 내외	인근 부동산 및 인근 주민

### 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였습니다.

$$\blacksquare \text{ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

#### 나) 그 밖의 요인 보정치 산정

##### (1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	거래사례 기호1
<b>비교사례 선정의견</b>	상기의 인근지역내 감정평가사례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였습니다.

##### (2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
거래사례 기호1	부산광역시 강서구 '주거지역'	2023.04.13.~2025.07.22	4.251	1.04251	2023년 06월 연장적용

# 평 가 의 견

### (3) 지역요인 비교

<b>결정의견</b>	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.
<b>지역요인 비교치</b>	1.00

### (4) 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목	사례	표준지	격차율 (표준지/ 사례)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	중로	세로	0.98	사례는 접면폭이 좁아서 가로의 폭과 계통 연속성 등에서 표준지가 조금 열세합니다.
접 근 조 건	상업지역 중심 및 교통시설과 의 편의성	상업지역 중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	보통	보통	1.04	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등 접근조건에서 표준지가 조금 우세합니다.
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	보통	보통	1.00	고객의 유동성 및 인근토지의 적합성 등 환경조건에서 표준지는 사례와 대등합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 적합성 등	보통	보통		
	자연환경	지반, 지질 등	보통	보통		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이 형상	면적	보통	보통	1.08	형상에서는 열세하나, 이용상황 등에서는 우세하여 전반적인 획지조건에서는 표준지가 사례보다 우세합니다.
		깊이	보통	보통		
		형상	사다리	세장형		
	방위, 고저, 경사지	방위, 고저, 경사지	평지	평지		
	접면도로상태	각지, 2면획지 등	한면	한면		
행 정 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 규제의 정도, 기타규제 등	2종 일주	2종 일주	1.00	유사합니다.
기 타 조 건	기타	장래의 동향 및 시장성, 기타	보통	보통	1.00	유사합니다.
<b>격차율 누계</b>					<b>0.98*1.04*1.00*1.08*1.00*1.00=</b>	<b>1.101</b>

# 평 가 의 견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	1	2,267,000	1.04251	1.00	1.101	2,602,070

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} = \frac{2,602,070}{1,157,000 \times 1.00973} = \frac{2,602,070}{1,168,257} \approx 2.227$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였습니다.	A	2.22

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
2	1,157,000	1.00973	1.00	1.100	2.22	2,852,885	2,850,000	

# 평 가 의 견

## 사. 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
2	강서구 대저1동 1729-1	246	246	2,850,000	701,100,000	
합 계			246		701,100,000	

# 평 가 의 견

## 3. 기호3 건물의 감정평가액

### 1) 건물의 현황

일련 번호	소재지	부산광역시 강서구 대저1동 1729-1번지 (부산광역시 강서구 낙동북로 187번길 18)					
	주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (슬라브) 지붕 5층			주용도	단독주택 (다가구주택)	
3	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	-	-	-	489.72	-	-0/ 5	2018.07.19

### 2) 재조달원가 산정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산원 발행 건물신축단가표를 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였습니다.

#### 가. 한국부동산원 건물신축단가표(2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	3급	1,561,000	50 (45~55)

#### 나. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정합니다.

## 평 가 의 견

보정 항목	보정단가	비고
개별난방설비	100,000	
위생 및 급배수설비	100,000	
전기기본설비	표준단가에 포함	
합 계	200,000	

### 다. 재조달원가 결정

본건 현상 및 관리상태 등을 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

일련번호	층	용도	표준단가	보정단가	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
3	1~5층	주거용	1,350,000	200,000	1,550,000	상	

### 3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정하였습니다.

일련 번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	(유효) 잔존 내용년수	(총) 내용 년수	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	사용승인일
3	1~5층	1,550,000	43	50	1,333,000	1,333,000	2018.07.19

# 평 가 의 견

## 4. 대상건물의 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
3	1~5층	489.72	489.72	1,333,000	652,796,760	
합 계			489.72		652,796,760	

## Ⅳ. 대상부동산의 감정평가액에 대한 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다. 또한 구분건물은 거래사레비교법에 의거 가격결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
기호1, 구분건물	220,000,000	상세내역은 명세표 참조
소 계	₩220,000,000	
기호2, 토지	701,100,000	
기호3, 건물	652,796,760	
소 계	₩1,353,896,760	
합 계	₩1,573,896,760	-

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                      (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

대상물건은 부산광역시 강서구 대저1동 소재 부산김해경전철 ‘평강역’ 북서측 인근에 위치하는 구분건물 기호1: 우창팰리스 102동 2층 202호로서 본단지는 2개동으로 구성되어 있으며, 주변은 공동주택, 단독주택 등으로 형성되어 주위환경은 보통시 됩니다.

## (2) 교통상황

본건까지 소형 차량출입이 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하여 도보로 약 10분 정도 소요되어 제반 교통사정은 보통시 됩니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 중 2층(신축/사용승인일자: 2017.05.26)으로서  
외벽: 드라이비트 마감 및 몰탈위 수성페인팅 마감 등,  
내벽: 벽지도배 등 마감,  
창호: 샷시이중창,  
내부마감재는 이해관계인 부재로 인하여 조사하지 못하였습니다.

## (4) 이용상태

주거용 오피스텔로 이용 중입니다.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 가스에 의한 난방설비 등이 되어 있습니다.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |               |                        |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조    | (4) 이용상태               |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 |                        |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 |                   | (9) 공부와의 차이   | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고 평탄하게 조성한 세장형의 토지로서 아파트 및 오피스텔 건부지로 이용 중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

서측으로 로폭 약 6미터의 포장도로에 접합니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 기반시설부담구역, 지구단위계획구역, 비행안전제6구역, 역사문화환경 보존지역, 토지거래계약에 관한 허가구역입니다.

### (9) 공부와의 차이

없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 이해관계인 부재 및 응답기피로 인하여 임대여부를 부득이 조사치 못하였으니 자세한 임대내역 및 내부마감재는 경매진행시 확인하시기 바랍니다.

2)기 타: 없습니다.

# 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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

대상물건은 부산광역시 강서구 대저1동 소재 부산김해경전철 ‘평강역’ 북서측 인근에 위치하는 주거용부동산(기호2 토지: 남동향)으로서, 주위는 단독주택, 공동주택 등으로 형성되어 있으며 주위환경은 보통시 됩니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 시내버스정류장이 소재하나, 제반 대중교통사정은 보통시 됩니다.

## (3) 형태 및 이용상태

인접지와 등고 평탄하게 조성한 세장형의 토지로서 주거용 건부지<현칭: 우창빌>로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

남서측 및 남동측으로 폭 약 6미터의 포장도로에 각각 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 기반시설부담구역, 지구단위계획구역, 비행안전제6구역, 역사문화환경보존지역, 토지거래계약에 관한 허가구역입니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

# 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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 건물감정요항표를 참조하시기 바랍니다.

2) 기 타 : 없습니다.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호3, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(슬라브)지붕 5층 건물으로서  
(사용승인일: 2018.07.19)

외벽 : 화강석 판넬 및 드라이비트 마감,

내벽 : 벽지마감 및 몰탈위 페인팅,

창호 : 샷시창이며,

내부마감재 등은 이해관계인의 부재로 내부조사를 하지 못하였습니다.

## (2) 이용상태

다가구주택<현칭: 우창빌>으로 이용 중입니다.

1층 : 주차장 및 계단실 등

2층 : 단독주택<다가구주택 4가구: 201호~204호>

3층 : 단독주택<다가구주택 4가구: 301호~304호>

4층 : 단독주택<다가구주택 4가구: 401호~404호>

5층 : 단독주택<다가구주택 4가구: 501호~504호>

## (3) 설비내역

급·배수설비 및 위생설비, 승강기설비<500kgx 8인승x1대>, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있습니다.

## (4) 부합물 및 종물

없습니다.

## (5) 공부와의 차이

# 건물 감정평가요항표

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

없습니다.

**(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- 1) 임대관계 : 이해관계인 부재 및 응답기피로 인하여 자세한 임대내역은 조사하지 못하였  
으니 응찰시 임대내역 및 내부마감재 등을 확인하시기 바랍니다.

# 광역위치도



소재지	강서구 대저1동 1728-1 우창팰리스 102동 2층 202호외
-----	-------------------------------------



# 위 치 도--1



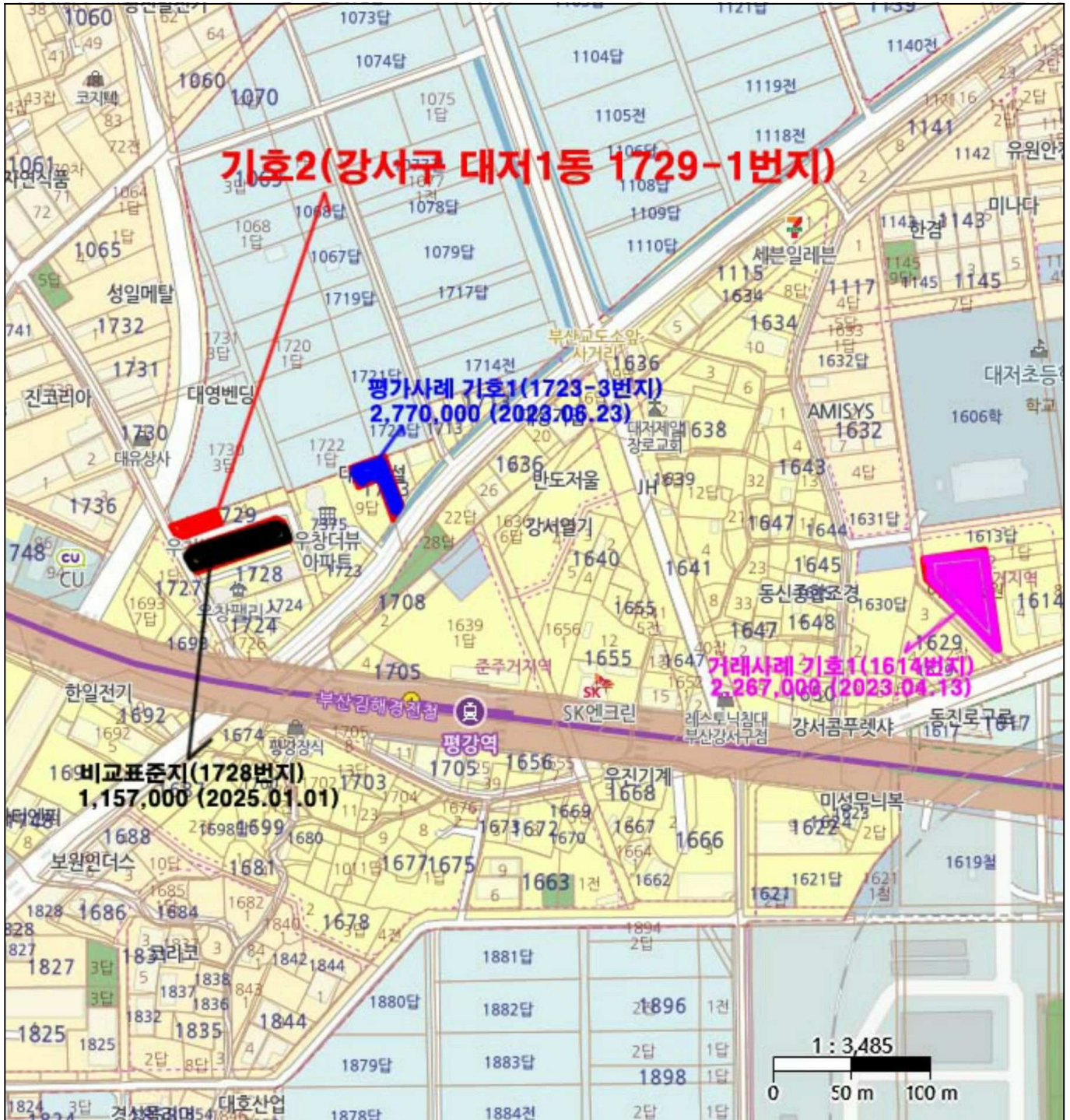
소재지	부산광역시 강서구 대저1동 1728-1 우창팰리스 102동 2층
-----	-------------------------------------



# 위 치 도--2



소 재 지	부산광역시 강서구 대저1동 1729-1번지
-------	-------------------------

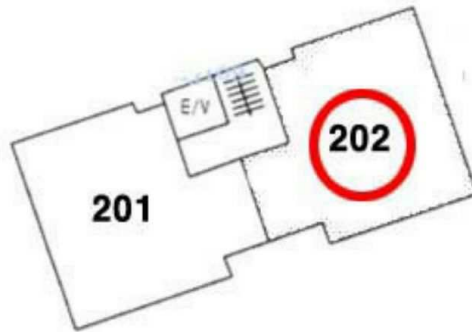


# 내 부 구조 도



소재지 부산광역시 강서구 대저1동 1728-1 우창팰리스 102동 2층 202호

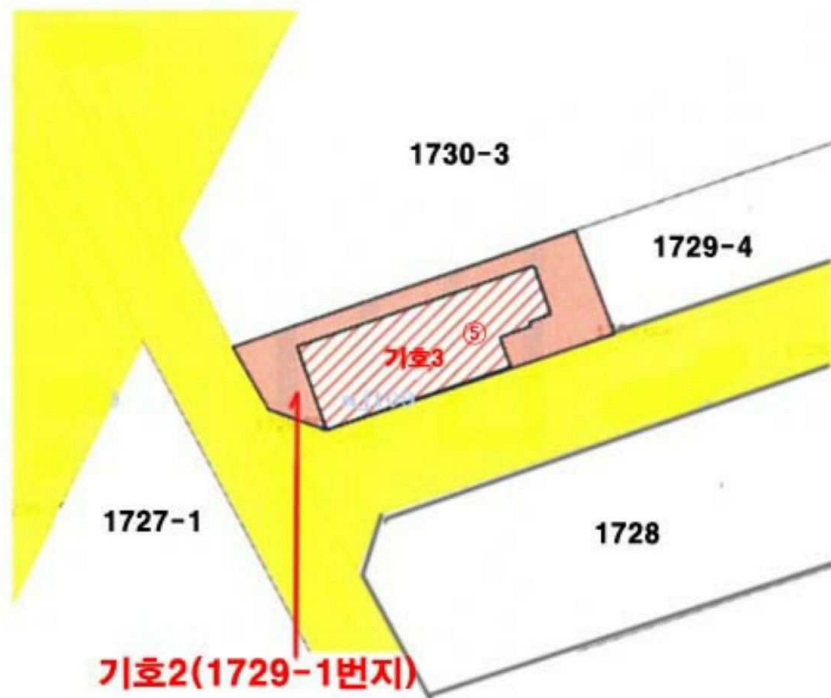
## None Scale(호별배치도)



**기호1(우창팰리스 102동 2층 202호)**

# 지 적 도

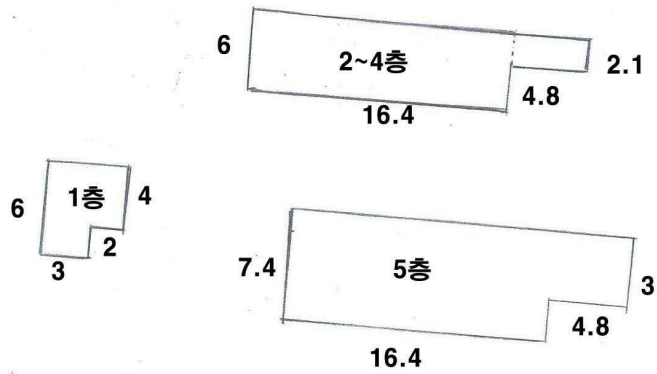
**S=1/600**



# 건물개황도

**S=1/300**

기호3 건물



(건물면적 산출근거)

기호3, 1층:  $6 \times 3 + 2 \times 4 = 26 \text{ m}^2$

2~4층:  $6 \times 16.4 + 4.8 \times 2.1 = 106 \text{ m}^2$

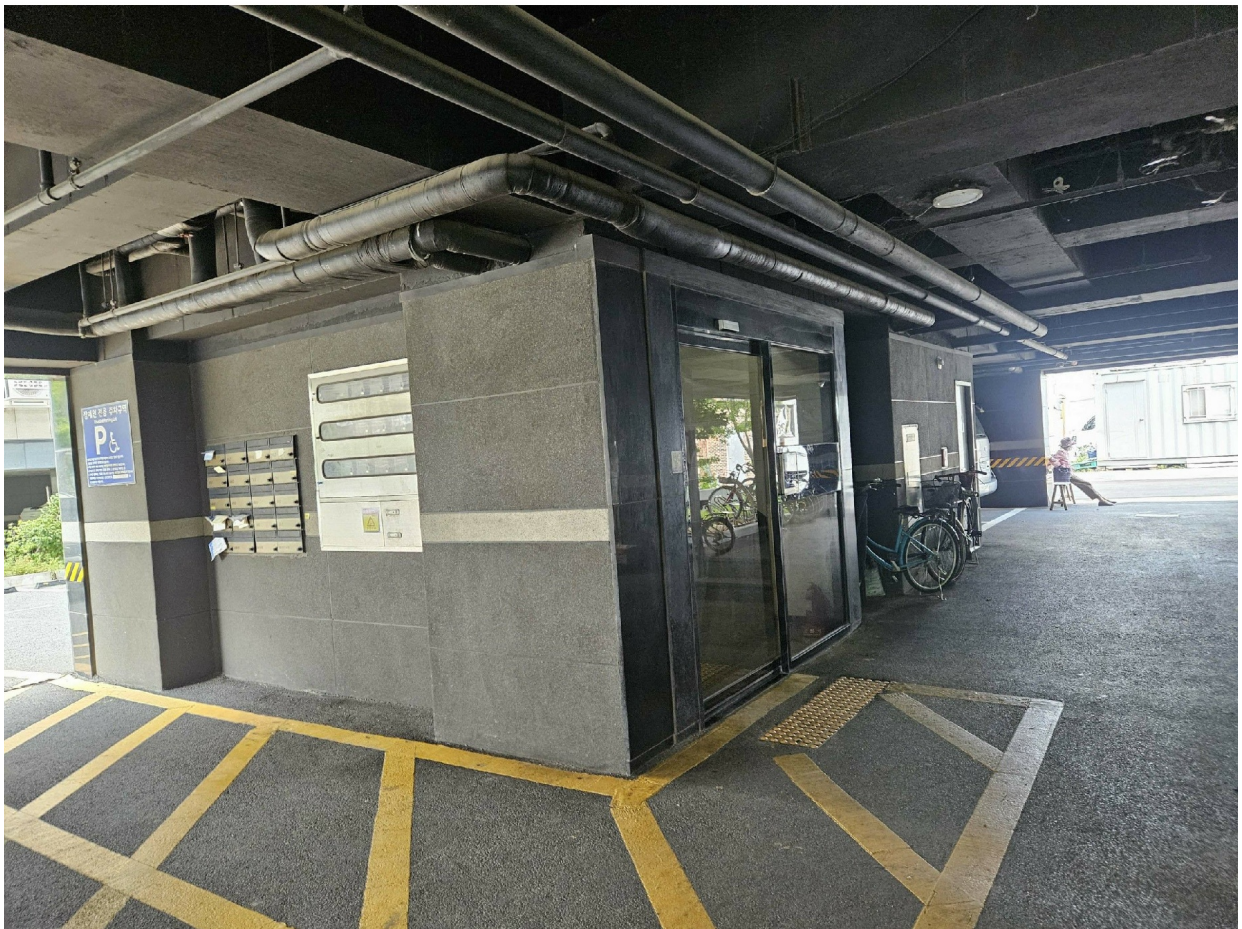
5층:  $7.4 \times 16.4 + 4.8 \times 3 = 145.7 \text{ m}^2$



[ 1< > -- ]



[ 1< > -- ]



[ 1 < > 1 , ]



[ 1 < > ]



[ 23< : > -- ]



[ 3< : > -- ]



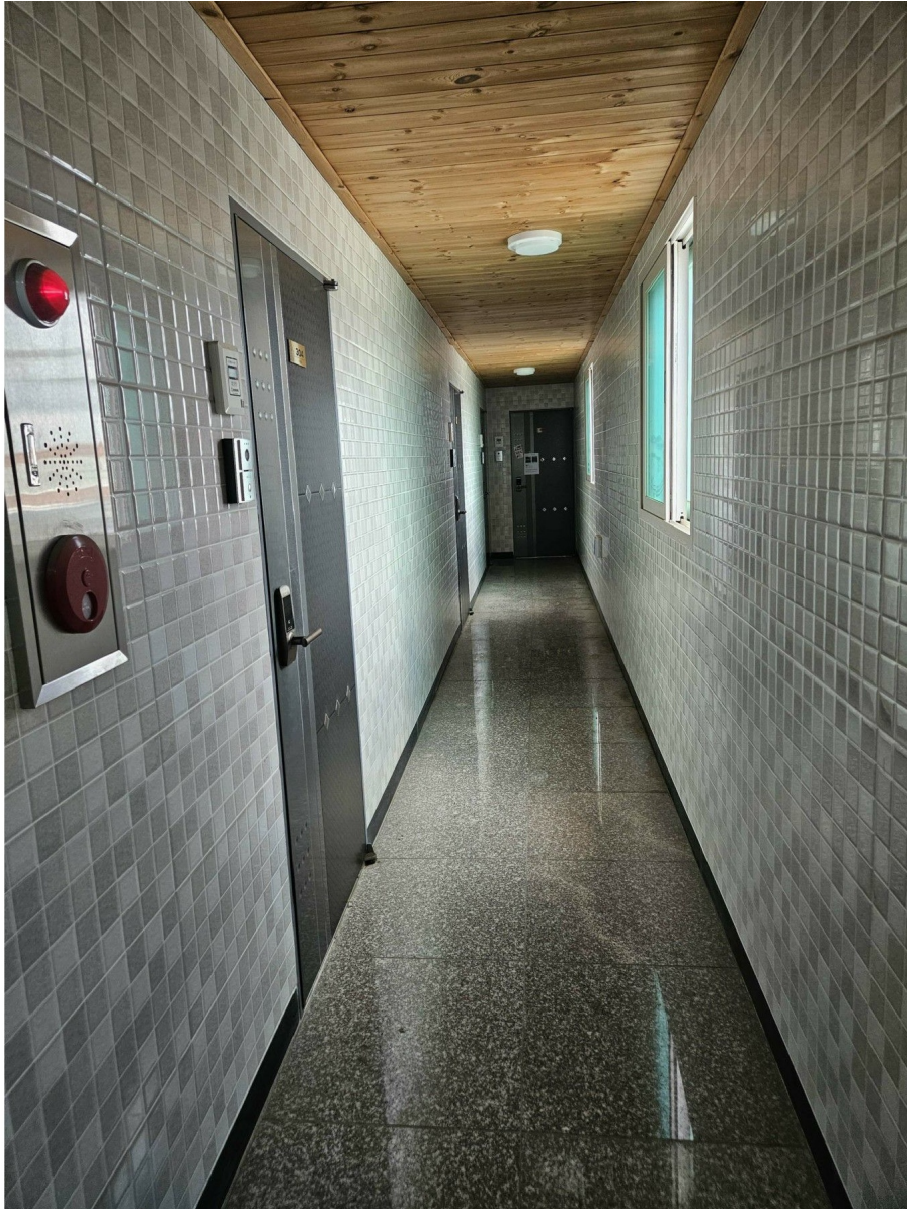
[ 3< : > -- ]



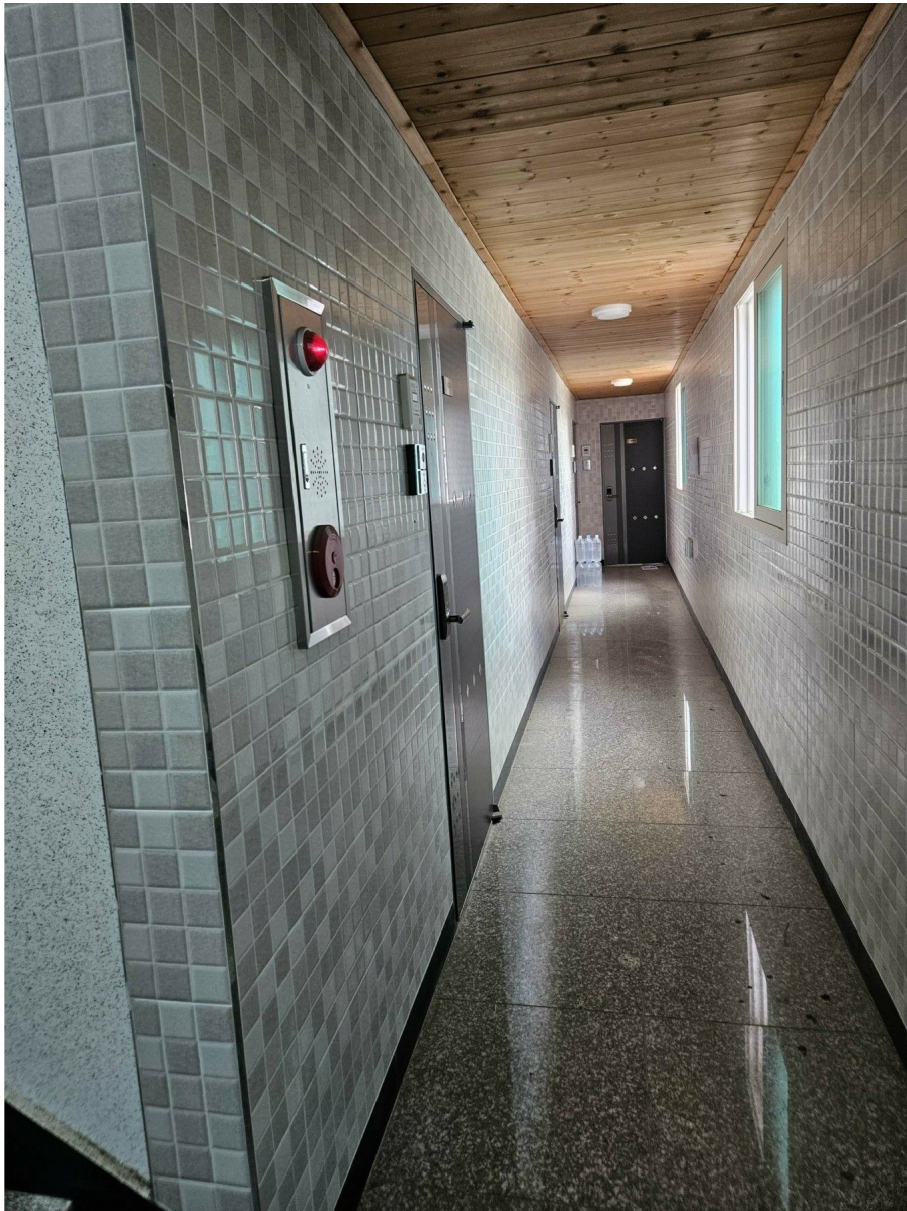
[ 3< : > 1 : ]



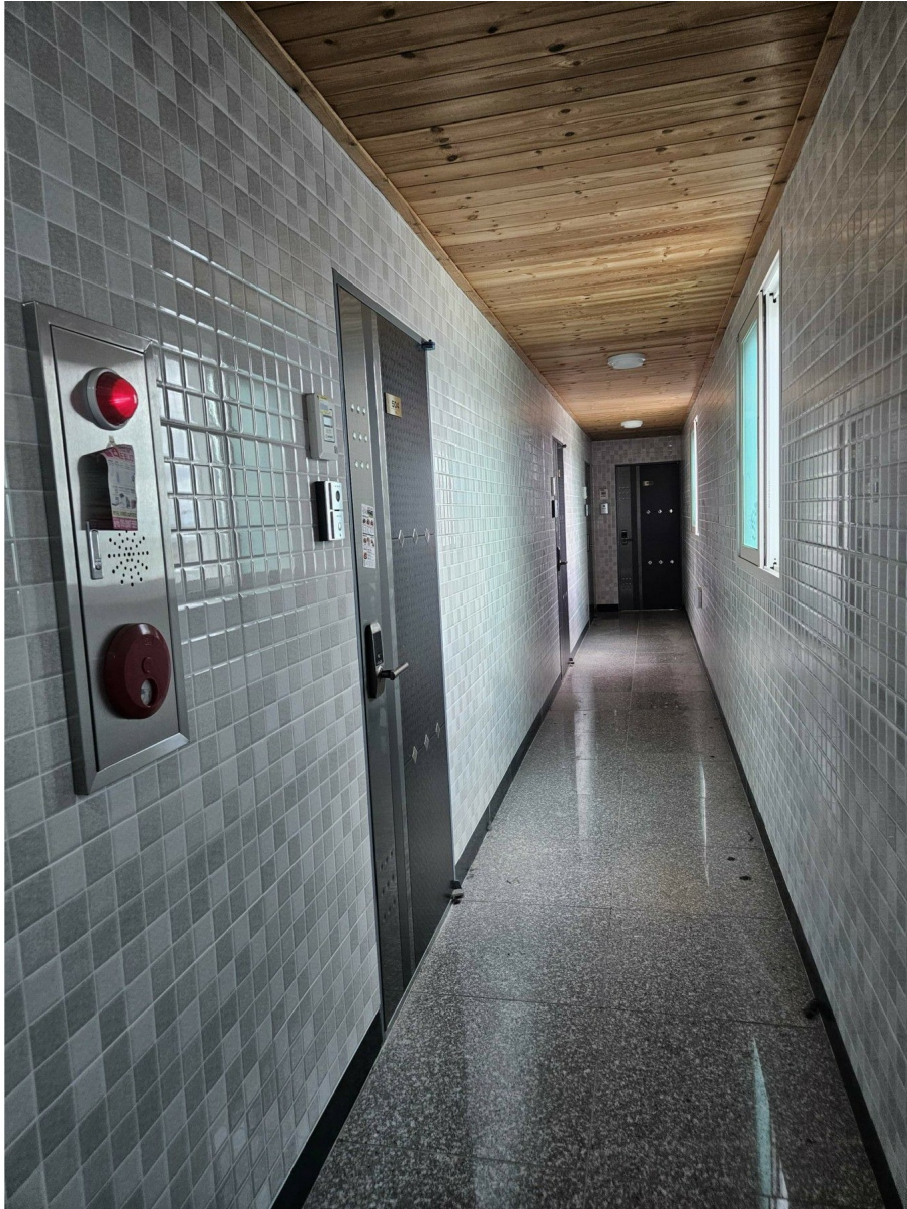
[ 3< : > 2 : <201 ~204 > ]



[ 3< : > 3 : <301 ~304 > ]



[ 3< : > 4 : <401 -404 > ]



[ 3< : > 5 : <501 -504 > ]



[ 2< : >

<1728 >]