

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 전일덕 소유물건(2025타경101106)

의뢰인 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬

감정서번호 : 국제2503-11

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.

국제감정평가사사무소

TEL. 051-627-4165

FAX. 051-627-4195

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

박 종 만

(인)

감정평가액	사억구백칠십이만이천원정 (₩409,722,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 추정렬		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 서부지원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	전일덕 (2025타경101106)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.07	2025.03.06 ~2025.03.07	2025.03.10	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	184	토지	184	1,803,000	331,752,000
	건물	192.6	건물	192.6	400,000	77,040,000
	제시외건물	(9.1)	제시외건물	9.1	-	930,000
합계						₩409,722,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지·건물 감정평가명세표

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 팽나무로10번길 15-10	686-5	단독주택	조표91-901내 조표제91-901 벽돌조 슬래브지붕 2층			400,000	77,040,000		
					1층	99.36				192.6
					2층	93.24				
2	동 소 (제시외건물)	686-5	대	제2종 일반주거지역	184	184	1,803,000	331,752,000		
㉠	부산광역시 북구 구포동	686-5 1층소재	보일러실 부합물	샤시조 샤시지붕	(1.28)	1.28	식	150,000		
㉡	동 소	686-5 1층소재	화장실 종물	블록조 슬래브지붕 단층	(1.4)	1.4	식	280,000		
㉢	동 소	686-5 1층소재	보일러실 부합물	샤시조 샤시지붕	(2.88)	2.88	식	150,000		
㉣	동 소	686-5 2층소재	보일러실 부합물	샤시조 샤시지붕	(1.8)	1.8	식	150,000		
㉤	동 소	686-5 2층소재	보일러실 부합물	샤시조 샤시지붕	(1.74)	1.74	식	200,000		
합 계								₩409,722,000.-		
				이	하	여	백			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

평가대상물건(이하 '본건'이라 함)은 부산광역시 북구 구포동 소재 '신천초등학교' 북서측 직선 거리 약 380m 지점에 위치하고 있는 주택(토지·건물)으로서 부산지방법원 서부지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

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 '시장가치'를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

없음.

3. 감정평가방법의 적용

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

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 자가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 자가변동률, 이용상황 별 자가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 자가변동률을 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 감정평가법인등은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다.

④ 감정평가법인등은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

나. 위 규정에 따라 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제1항 및 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가액 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하는 바, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산이므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

다. 감정평가는 기본적으로 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 원칙이나, 감정평가 대상 건물은 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 건물은 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 감정평가하였음.

4. 대상물건의 확정

가. 건물

기호	소재지	구조	연면적 (㎡)	용도	사용승인일	비고
1	북구 구포동 686-5	벽돌조 슬래브지붕 2층	192.6	단독주택	1991.07.31	

나. 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황 (현황)	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 2024년(원/㎡)	비고
2	북구 구포동 686-5	대	184	단독주택	2종일주	세로(불)	가장형 완경사	936,200	

5. 기준시점 및 실지조사

가. 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 본건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.03.07.로 함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제10조제1항에 따라 2025.03.06.~2025.03.07.에 실지조사를 하여 본건의 이용상황과 공부와의 일치 여부를 확인하고 표준지, 평가사례 및 거래사례 등 본건의 평가에 필요한 관련 자료 등의 수집 및 가격형성요인 분석을 행하였음.

6. 기타 참고사항

본건에 제시외건물(㉠~㉡)이 소재하고 있으나 건물(주택)의 부합물 또는 종물로서 사용자재, 구조 및 이용상황 등으로 미루어 본건의 사용·수익 및 처분 등에 미치는 영향이 미미하므로 이에 구매됨이 없이 정상평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 비교표준지의 선정(공시기준일 : 2025.01.01.)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 본건 토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 아래 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	구포동 679-15	대	273	단독주택	2종일주	세로(가)	사다리 완경사	1,034,000

나. 시점수정

1) 지가변동률

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

(부산광역시 북구 주거지역)

기 간 (2025.01.01.~2025.03.07)	지가변동률	비 고
2025.01.01~2025.01.31	0.083	2025년 1월까지 지가변동률
누 계	0.177	$(1+0.00083)*(1+0.00083*35/31)$ ≈ 1.00177

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정치 결정

생산자물가상승률은 일반 재화의 전국적인 가격변동 추이를 나타내는 반면, 토지는 부동산이 지니는 고유의 특성으로 인하여 일반 재화와는 구별되는 가격형성과정을 지니고 있는 바, 본건이 소재하는 지역인 특정지역의 지가변동 추이를 적절히 반영하고 있는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역 지가변동을 【「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 및 「같은 법 시행령」 제17조의 규정에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률】 을 시점수정치(북구 주거지역: 1.00177)로 결정함.

다. 지역요인 비교

결정의견	본건과 비교표준지는 지역특성이 동일한 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

라. 개별요인 비교

별지“개별요인 비교표” 참조

(※ 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지의 개별요인은 공시기준일을 기준으로 하고, 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 함)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(개별요인 비교표 : 주택지대) 【평가대상토지/비교표준지】

구 분			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목	(대상/표준지)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.96	본건(폭 약 2.8m)은 표준지(폭 약 3.5m) 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 약 4% 정도 열세함.
		포장,도로		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.99	본건은 표준지 대비 교통시설과의 접근성 등에서 약 1% 정도 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.99	본건 및 표준지 공히 기존주택지대이나 일조 및 통풍 등에서 본건이 표준지 대비 약 1% 정도 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고합선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	본건(장방향, 완경사)은 표준지(사다리, 완경사) 대비 형상에서는 약 2% 정도 우세한 반면 경사의 정도 내지 인근 도로와의 고저차 등에서 약 2% 정도 열세한 점을 종합적으로 고려하면 전체적인 획지조건은 상호 대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저등	방위, 고저, 경사		
	접면도로상태	각지, 2면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건 및 표준지 공히 제2종일반주거지역으로서 제반 행정적조건은 동일함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	장래의 동향 및 기타(시장성 및 유용성)등 제반 기타조건은 본건 및 표준지 공히 보통수준으로서 대등한 수준임.
		기 타		
격 차 율			0.941	0.96×0.99×0.99×1.00 ×1.00×1.00÷0.941

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 그 밖의 요인 보정치 산정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

비교표준지 공시지가와 인근지역내 유사한 이용가치를 지닌 토지의 실거래가격 및 인근 지역내 유사한 토지의 평가사례 등과의 형평성 내지 균형성 등을 고려할 때 본건 토지의 적정한 감정평가액 산정을 위해 그 밖의 요인의 보정이 필요하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호, 「대법원판례」 2007.7.12. 선고 2006두 11507, 2004.5.14. 선고 2003다38207, 2003.7.25. 선고 2002두 5054, 「국토교통부 유권해석」 1999.6.21. 토관 58342-471, 1999.5.20. 기획 0100-725 등에서 그 밖의 요인의 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있음.

나. 인근지역내 유사 부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도지역	도로교통 형상,지세	평가가격 (원/㎡)	기준시점 (평가시점)	평가목적
1	북구 구포동 1208-14	112.30	대	2종일주	소로한면 자루형,완경사	1,830,000	2024.07.04	담보
2	북구 구포동 638-1	126	대	2종일주	세로(불) 사다리,평지	1,760,000	2024.10.29	담보

(* 위 평가사례 중 지리적 위치 등 가치형성요인이 보다 유사하여 사례로서의 구비요건을 상대적으로 보다 많이 갖추고 있다고 판단되는 『기호1』을 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정을 위한 비교사례로 선정하였음)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근지역내 유사 부동산의 거래사례

[출처:한국부동산원 KAIS 실거래자료, 등기사항전부증명서]

기 호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	도로교통 형상,지세	토지단가 (원/㎡)	거래금액(원)	거래시점
가	구포동 675-6	대	143	2종일주	세로(불) 정방형,완경사	1,659,370	260,000,000	2022.04.11
	건물	144.19						
토지단가 산출내역(배분법에 의한 토지거래단가 추정) 산식 : (거래금액-건물평가액)÷토지면적=토지단가 건물평가액 : 900,000원/㎡×7/40×144.19㎡=22,709,925원 토지추정단가 : (260,000,000-22,709,925)÷143㎡=1,659,370원/㎡							① 건물내역 구조:블록조 슬래브지붕 2층 용도:단독주택 ② 건축년도(사용승인일): 1988.07.01	

(* 위 거래사례는 본건과 지리적 위치, 주위환경 등 가치형성요인이 유사하고 거래시점이 기준시점에 보다 근접하여 비교사례로서의 구비요건을 두루 갖추고 있다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정을 위한 비교사례로 선정하였음)

라. 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지와 지역요인 및 개별요인 등 가치형성요인이 동일 또는 유사한 평가사례인 『기호1』을 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 채택하여, 이를 기준으로 시점수정 후 비교표준지와 지역요인 및 개별요인 비교를 통하여 비교표준지의 기준시점 현재의 가격을 산정한 후, 공시기준일(2025.01.01)로부터 기준시점(2025.03.07)까지의 자가변동률을 반영한 비교표준지의 공시지가를 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

산식: 평가사례에 의한 비교표준지가격(사례가격×시점수정×지역요인×개별요인) ÷ 비교표준지의 기준시점 현재 가격(비교표준지 공시지가×시점수정)=그 밖의 요인 보정치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 기호(A) : 평가사례 기호(1)비교

구 분	소재지	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치
평가사례 (기호1) 기준 표준지가격	구포동 1208-14	1,830,000	1.00711	1.000	1.041	1,918,575	1.852	1.85
시점수정한 비교표준지 (기호A)가격	구포동 679-15	1,034,000	1.00177	-	-	1,035,830		

① 시점수정(북구 주거지역) : ㉠ 2024.07.04.~2025.03.07.→1.00711(0.711% 상승)

㉡ 2025.01.01.~2025.03.07.→1.00177(0.177% 상승)

② 지역요인 : 비교표준지와 평가사례는 지역특성이 동일한 인근지역에 소재하여 동일함.(1.000)

③ 개별요인(평가사례 대비 비교표준지)

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누 계
0.92	0.98	1.05	1.10	1.00	1.00	1.041

※ 비교표준지와 평가사례의 가로조건은 약 3.5m 폭의 포장도로에 접하는 표준지가 약 10m 폭의 포장도로와 접하고 있는 사례 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 약 8% 정도 열세하며, 접근조건은 표준지가 사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 약 2% 정도 열세하며, 환경조건은 표준지 및 사례 공히 기존주택지대에 속하는 점은 대등하나 일조, 통풍, 조망 및 경관 등 자연환경 부분에서 표준지가 사례 대비 약 5% 정도 우세하며, 획지조건은 표준지는 사다리형, 완경사지인 반면 사례는 인접지와의 고저차가 심한 자루형 토지인 점을 고려하면 고저차 및 형상에서 표준지가 사례 대비 약 10% 정도 우세하며, 행정적조건은 표준지 및 사례 공히 제2종일반주거지역으로서 상호 동일하며, 기타조건은 표준지 및 사례 공히 장래의 동향 등 전반적인 기타조건은 보통수준으로서 거의 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정치 결정

위 평가사례를 기초로 산정한 그 밖의 요인 보정치는 표준지공시지가와 인근토지의 정상적인 지가수준과의 격차율 등을 고려해 보건대 적절한 균형을 이루고 있는 것으로 판단되어 그 밖의 요인 보정치 (1.8563)로 결정함.

3. 공시지가기준법에 의한 시산가액의 결정

구분	비교표준지		시정 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	금액						
본건 기호2	A	1,034,000	1.00177	1.000	0.941	1.85	1,803,225	1,803,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교사례 선정

인근지역내 거래사례 중 본건과 주위환경 등 가치형성요인과 지리적 유사성 등 측면에서 다른 사례 대비 거래사례로서의 구비요건을 보다 많이 갖추고 있다고 판단되는 『기호가』를 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정을 위한 비교사례로 선정하였음.

가. 인근지역내 유사 부동산의 거래사례

[출처:한국부동산원 KAIS 실거래자료, 등기사항전부증명서]

기 호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	도로교통 형상,지세	토지단가 (원/㎡)	거래금액(원)	거래시점
		건물						
	구포동 675-6	대	143	2종일주	세로(불) 정방형,완경사	1,659,370	260,000,000	2022.04.11
		건물	144.19					
가	토지단가 산출내역(배분법에 의한 토지거래단가 추정) 산식 : (거래금액-건물평가액)÷토지면적=토지단가 건물평가액 : 900,000원/㎡×7/40×144.19㎡=22,709,925원 토지추정단가 : (260,000,000-22,709,925)÷143㎡ ≒ 1,659,370원/㎡						① 건물내역 구조:블록조 슬래브지붕 2층 용도:단독주택 ② 신축년도(사용승인일): 1988.07.01	

2. 사정보정(事情補正)

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장사정에 정통하지 않는 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서 거래사례로 선정한 『기호가』는 정상적인 거래로 추정됨. 따라서 별도의 사정 보정은 필요하지 아니함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

지역	용도지역	기간	지가변동을 산정	시점 수정치
북구	주거지역	2022.04.11 ~ 2025.03.07	2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.281 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.270 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.218 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.217 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.184 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.131 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.137 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.007 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.006 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.149 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.134 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.083 $(1+0.00281*20/30)*(1+0.00270)*(1+0.00218)$ $* (1+0.00217)*(1+0.00184)*(1+0.00131)*(1+$ $0.00137)*(1+0.00007)*(1-0.00006)*(1+0.00149$ $)*(1+0.01134)*(1+0.00083)*(1+0.00083*35/31)$ ≈ 1.02837	1.02837

4. 지역요인 비교

본건과 사례토지는 지역특성이 동일한 인근지역 내에 소재하고 있어 지역요인은 대등함.(1.000)

5. 개별요인 비교

별지“개별요인 비교표” 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(개별요인 비교표) 【평가대상토지/거래사례토지】

조 건	항 목	구 분		격차율 (대상/사례)	비 고
		세항목			
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭		1.00	본건(약 2.8m 내외)과 사례(약 2.8m 내외)는 가로의 폭, 계통 및 연속성 등 전반적인 가로조건은 거의 대등함.
		포장,도로			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성		1.02	본건이 사례 대비 교통시설등과의 거리 및 편의성 측면에서 약 2% 정도 우세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원,초등학교,공원,병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등, 자연환경	일조,통풍,조망,경관,지반,지질 등		1.00	본건 및 사례 공히 기존주택지대내 소재하고 있어 환경조건은 거의 대등한 수준임.
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도,하수도,도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소,가스탱크,오수처리장 등의 유무			
특별고합선 등과의 거리					
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상등	면적,접면너비,깊이		0.99	본건(장방형,완경사)은 사례(정방형,완경사) 대비 형상은 대등하나 경사도에서 약 1% 정도 열세함.
		부정형지,삼각지,자루형획지			
	방위, 고저등	방위, 고저, 경사			
	접면도로상태	각지, 2면획지 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역,지구,구역 등		1.00	본건과 사례는 공히 제2종일반주거지역에 속하며 제반 행정적조건은 동일함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기 타	장래의 동향		1.00	장래의 동향 및 기타(시장성 및 유용성)등 제반 기타조건은 본건 및 사례 공히 보통수준으로서 대등한 수준임.
		기 타			
격 차 율				1.010	1.00×1.02×1.00×0.99 ×1.00×1.00÷1.010

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

구분	거래가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
본건 기호2	1,659,370	1.000	1.02837	1.000	1.010	1,723,511	1,724,000

IV. 토지가격의 결정

1. 평가방법별 시산가액

구분	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	비 고 (격차율)
기호2	1,803,000	1,724,000	약 4.6%

2. 시산가액의 검토 및 토지가격 결정의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액이며, 동 규칙 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법에 의하여 그 합리성 내지 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 이 평가액은 평가목적 및 인근 유사 부동산의 정상가격 수준 등을 종합적으로 고려해 보건대 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액의 결정

구분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	기호2	184	1,803,000	331,752,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하되, 본건 건물은 구조·용재·시공정도·부대설비 및 관리 상태 등을 기초로 하여 감가수정은 정액법을 적용하여 평가하였음.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

[출처:한국부동산연구원 건축물 재조달원가자료집(2024년 기준)]

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)

(2) 부대설비 보정단가 결정

구분	용도	보정단가(원/㎡)	비고
전기설비	기본적인 전기설비	-	표준단가에 반영
위생설비, 급배수	기본적인 급배수설비		
기타설비	개별난방설비		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 층고, 사용자재, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적과 이용상황 및 건물공사비지수 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 조정하여 다음과 같이 결정함.

구분		용도	구조	급수	재조달원가 (원/㎡)	비고
본건 (기호1)	1~2층	단독주택	벽돌조 슬래브지붕 2층	4급 하회	1,200,000	

(4) 건물단가의 결정

구분	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고	
본건 (기호1)	1~2층	1,200,000	45	33	30	15/45	400,000	사용승인일 1991.07.31

※ 잔존가치율 = 잔존 내용연수(내용연수-유효경과연수)/내용연수

(5) 원가법에 의한 건물 시산가액

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비고
본건 (기호1)	1~2층	192.6	400,000	77,040,000
	소 계			77,040,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분		면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
건물	기호1	192.6	400,000	77,040,000	주택
토지	기호2	184	1,803,000	331,752,000	
제시외 건물	㉠	(1.28)	식	150,000	보일러실
	㉡	(1.4)	식	280,000	화장실
	㉢	(2.88)	식	150,000	보일러실
	㉣	(1.8)	식	150,000	보일러실
	㉤	(1.74)	식	200,000	보일러실
합 계				409,722,000	

2. 결정의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 감정평가액으로서 토지 부분은 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지평가액이며, 동 규칙 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법에 의하여 그 합리성 내지 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 토지평가액으로 결정하였으며, 그 성격상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란한 건물 부분은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서 규정에 근거하여 시산가액에 의한 합리성 검토를 생략하고 원가법에 의한 건물평가액으로 결정하였으며, 이들 가액을 합산한 토지 및 건물의 평가액은 평가목적 및 인근 유사 부동산의 정상가격 수준 등을 종합적으로 고려해 보건대 적정한 것으로 판단됨.

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 북구 구포동 소재 '신천초등학교' 북서측 직선거리 약 380m 지점에 위치하고 있는 토지 및 건물(단독주택)로서, 인근 주변은 단독주택·공동주택 및 근린 생활시설 등으로 형성되어 있는 기존주택지대로서 제반 주위환경은 보통수준임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 불가능하나, 인근에 시내버스정류장 및 마을버스 정류장이 소재하고 있는 점과 인근 주변의 가로체계 등을 종합적으로 고려하면 대중교통사정은 비교적 무난한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

장방형의 토지로서 인근지세는 완경사를 이루고 있으며, 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북서측으로 약 2.8m 내외 폭의 포장도로(출입로)와 일부 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 역사문화환경보존지역(2구역)〈문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률〉임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서,

- 외벽 : 시멘몰탈위 벽돌치장(전면) 및 시멘몰탈위 페인팅 마감(후면 및 측면)
(옥상 처마부분: 토기와 치장)
- 내벽 및 바닥 : 시멘몰탈위 벽지, 바닥 타일 또는 비닐장판 등 깔기
- 창호 : 목재 및 알루미늄 샷시 2중창 구조

(2) 이용상태

다가구 주택으로 이용중임. (* 일부 폐문 부재로 인하여 전체적인 내부구조를 확인하지 못하였으나 세입자 탐문 및 외관 관찰 결과 등을 종합적으로 고려해 봤을 때 여러 가구가 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것으로 추정됨)

(3) 설비내역

급·배수설비, 위생설비 및 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 중물

별지 "지적 및 건물개황도" 참조

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상

광역 위치도



소재지	부산광역시 북구 구포동 686-5
-----	--------------------



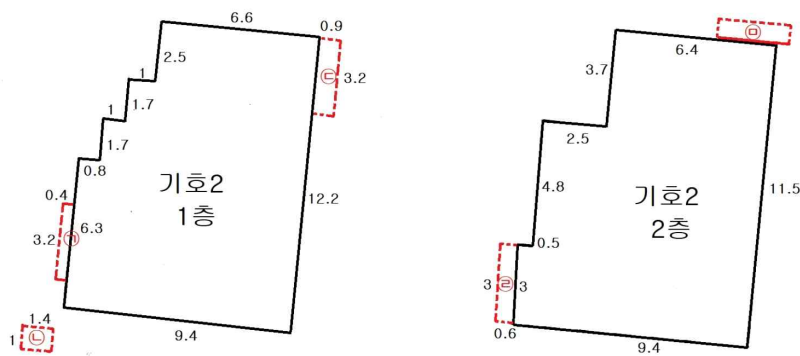
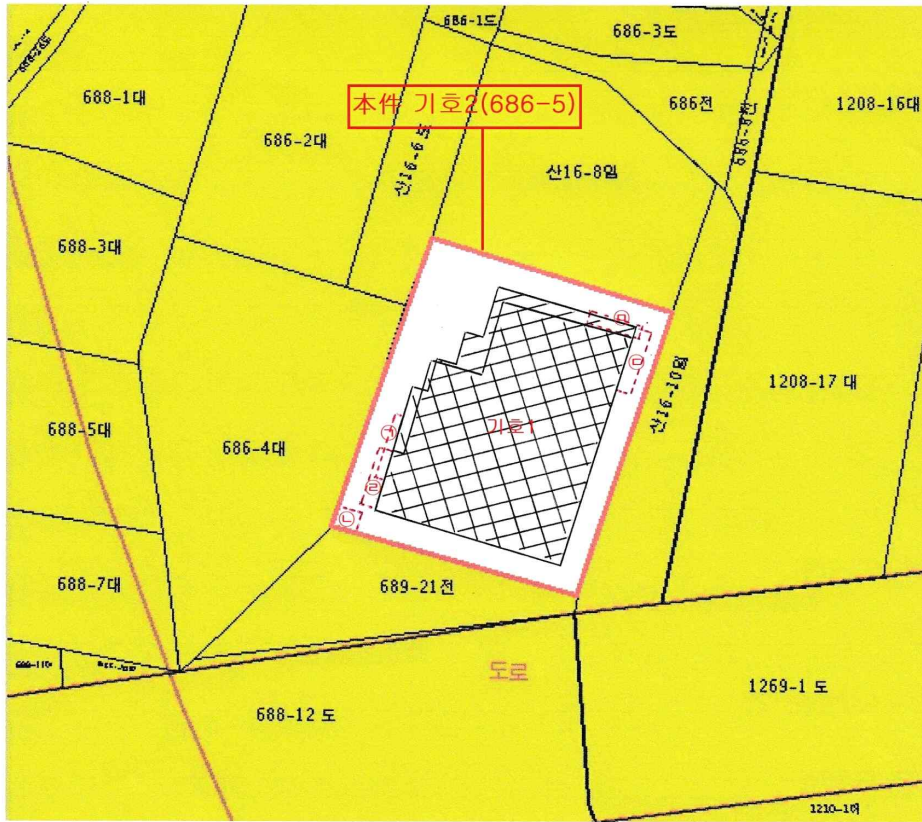
상세위치도



소재지 부산광역시 북구 구포동 686-5



지적 및 건물개황도



<건물면적 산출근거>

기호1 1층 : $(12.2 \times 9.4) - (0.8 \times 1.7) - (1.8 \times 1.7) - (2.8 \times 2.5) \approx 103.26 \text{ m}^2$
 2층 : $(11.5 \times 9.4) - (0.5 \times 4.8) - (3 \times 3.7) \approx 94.6 \text{ m}^2$

<제시외건물>

- 기호㉠(보일러실, 샤프조샤프시지붕 단층) : 약 1.28㎡
- 기호㉡(화장실, 블록조 슬래브지붕 단층) : 약 1.4㎡
- 기호㉢(보일러실, 샤프조샤프시지붕 단층) : 약 2.88㎡
- 기호㉣(보일러실, 샤프조샤프시지붕 단층) : 약 1.8㎡
- 기호㉤(보일러실, 샤프조샤프시지붕 단층) : 약 1.74㎡

사 진 용 지



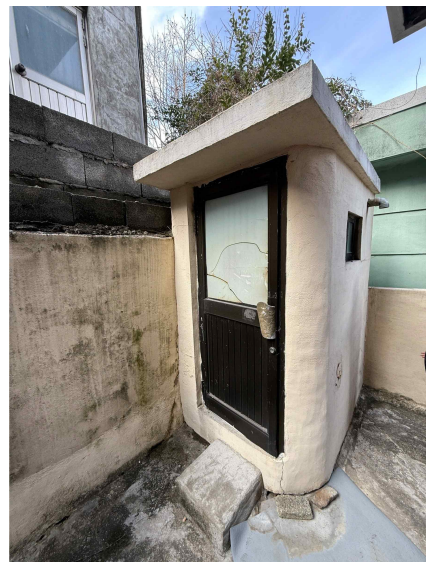
본건 전경



본건 건물 전경



제시외건물㉠ 전경



제시외건물㉡ 전경

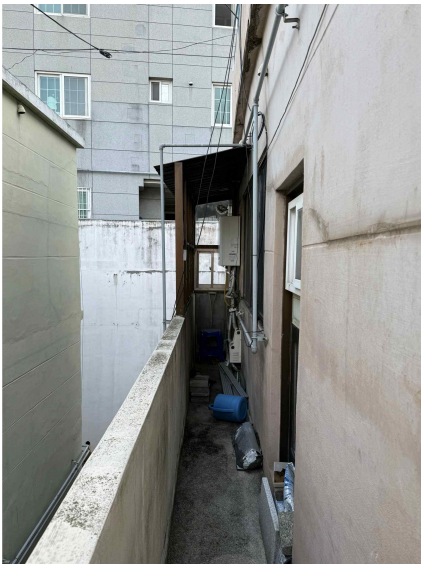
사 진 용 지



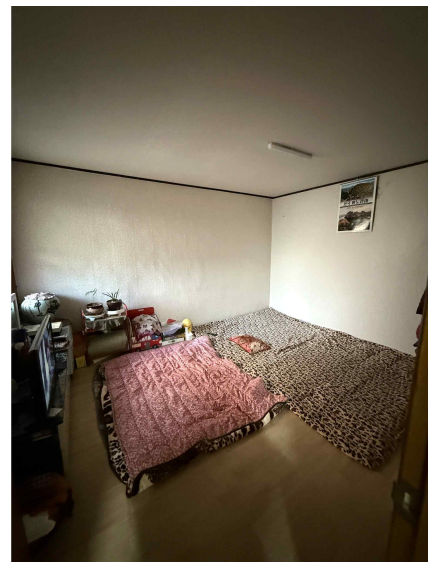
제시외건물㉠ 전경



제시외건물㉡ 전경



제시외건물㉢ 전경



본건 내부 전경