

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 봉래1구역주택재개발정비사업조합
소유물건(2025타경623)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 김보무

감정평가서번호: HN2503-004

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	일십이억사천구백일십구만육백원정(₩1,249,190,600.-)		
-------	------------------------------------	--	--

의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 김보무	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	부산지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	봉래1구역주택재개발정비사업조합 (2025타경623)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.14	2025.03.13 ~ 2025.03.14	2025.03.18

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
구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	754,000,000	
토지	241	토지	241	-	486,472,000	
건물	86.46	건물	45.27	-	8,148,600	
제시외건물	(19)	제시외건물	19	30,000	570,000	
합 계					₩1,249,190,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1)	부산광역시 영도구 봉래동4가 [도로명주소] 부산광역시 영도구 태종로 172	343 영도 센트럴 에일린의 뜰 119동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 지하2층 지하1층 1층 2층					
						41.2705			
						262.0295			
						533.1697			
						533.1697			
		부산광역시 영도구 봉래동4가	343	대		45,690.8			
	1				(내) 철근콘크리트구조 1층 101호	71.4213	71.4213	500,000,000	비준가격
					1) 소유권	29.2294			
					대지권	45,690.8	29.2294		
								토지·건물 배분내역	
						토 지 : 100,000,000 건 물 : 400,000,000			
2				(내) 철근콘크리트구조 2층 205호	105.0140	105.014	254,000,000	비준가격	
				1) 소유권	42.9773				
				대지권	45,690.8	42.9773			
							토지·건물 배분내역		
							토 지 : 101,600,000 건 물 : 152,400,000		
합 계				이 하		여 백	₩754,000,000.-		

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	
3	부산광역시 영도구 봉래동4가	183-3	대	제2종일반 주거지역	46	46	2,360,000	108,560,000	
4	부산광역시 영도구 봉래동4가	183-4	대	제2종일반 주거지역	79	79	2,360,000	186,440,000	
5	" [도로명주소] 부산광역시 영도구 하나길 62	183-4 위 지상	주택	조표5709내 조표영제5709호 목조 지 지붕 단층	27.77	—	—	평가외	멸실
6	부산광역시 영도구 봉래동4가	183-6	대	제2종일반 주거지역	33	33	2,320,000	76,560,000	
7	" [도로명주소] 부산광역시 영도구 하나길 643	183-6 위 지상	주택	조표6733내 조표영6733호 목조 종이지붕 단층	13.42	—	—	평가외	멸실
8	부산광역시 영도구 봉래동4가	183-7	대	제2종일반 주거지역	56	56	972,000	54,432,000	
9	" [도로명주소] 부산광역시 영도구 상수도길 7	183-7 위 지상	주택	조표31689내 조표영31689호 블록조 슬래브 및 스레트지붕 단층	45.27	45.27	180,000	8,148,600	관찰감가 720,000 × 10/40

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	
10	부산광역시 영도구 봉래동4가	183-12	대	제2종일반 주거지역	27	27	2,240,000	60,480,000	
								₩494,620,600	
ㄱ	[제시외건물] 부산광역시 영도구 봉래동4가	183-12	주택	조적조 슬래브지붕 단층	(19)	19	30,000	570,000	관찰감가
								₩570,000	
[10	제시외건물이 부산광역시 영도구 봉래동4가	매각제 183-12	외될 경우 대	의 토지평가액] 제2종일반 주거지역	27	27	1,570,000 ₩42,390,000		
								₩495,190,600.-	
				이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1/33

1. 감정평가개요

1. 목 적

본건은 부산광역시 영도구 봉래동4가 소재 '대교초등학교' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 목적물

- 1) 부산광역시 영도구 봉래동4가 343 영도센트럴에일린의뜰 119동 1층 101호 71.4213㎡
- 2) 부산광역시 영도구 봉래동4가 343 영도센트럴에일린의뜰 119동 2층 205호 105.0140㎡
- 3) 부산광역시 영도구 봉래동4가 183-3 대 46㎡
- 4) 부산광역시 영도구 봉래동4가 183-4 대 79㎡
- 5) 부산광역시 영도구 봉래동4가 183-4 지상 목조 지 지붕 단층 주택 27.77㎡
- 6) 부산광역시 영도구 봉래동4가 183-6 대 33㎡
- 7) 부산광역시 영도구 봉래동4가 183-6 지상 목조 종이지붕 단층 주택 13.42㎡
- 8) 부산광역시 영도구 봉래동4가 183-7 대 56㎡
- 9) 부산광역시 영도구 봉래동4가 183-7 지상 블록조 슬래브 및 스테트지붕 단층 주택 45.27㎡
- 10) 부산광역시 영도구 봉래동4가 183-12 대 27㎡

3. 감정평가 조건

없 음.

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.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2/33

5. 기준시점 및 실지조사 기간

1) 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 2025년 3월 14일로 함.

2) 실지조사기간

본건은 2025년 3월 14일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

6. 그 밖의 사항

- 평가대상 물건의 목록 표시 근거는 ‘귀 제시 목록’에 의하였음.
- 본건 기호 3~10은 구획정리되지 않은 주택 및 상가혼용지대 내의 부동산으로서 토지의 위치 및 경계 확인은 지적도면을 기준으로 목측 및 항공도면 등에 의하여 확인하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 작업이 요구되오니 참고하시기 바랍니다.
- 기호 5,7 건물은 건축물(말소)대장상 2019.07.15.일자로 건축물 철거를 원인으로 건축물 대장이 말소처리 되었으며, 현황도 건축물이 멸실된 것으로 조사됨.
- 기호 9 건물은 봉래1구역주택재개발정비사업조합 측에 의하면 거주자는 없다고 하며, 열쇠를 잃어버렸다고 하여 본건 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 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 주의하시기 바랍니다.
- 기호 12 토지 상에 별첨 ‘지적 및 건물개황도’ 및 ‘사진용지’와 같이 미등기 제시외 건물[조적조 슬래브지붕 단층 주택(공가), 약 19㎡]이 소재하여 본건 토지의 사용·수익 및 처분에 영향을 미치는 것으로 판단되나 평가목적 등을 고려하여 토지는 이에 구매됨이 없이 평가하였고, 제시외건물이 매각제외 될 경우의 토지평가액을 ‘토지건물감정평가명세표’ 상에 부기하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

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

4/33

■ 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.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

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”,

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5/33

- 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.

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(구분건물, 토지, 건물)마다 개별로 감정평가하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 구분건물

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 하여 ‘거래사례비교법’으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 귀 법원의 요청에 의거 건물과 토지의 가격배분내역을 평가명세표상 별도 표기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

3) 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.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6/33

4) 건물

본건 건물[제시외건물 포함]은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합참작한 ‘원가법’으로 평가하되 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 감가수정하였고, 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 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 구분건물의 평가가액의 산정

가. 구분건물의 개황

소재지	부산광역시 영도구 봉래동4가 343 [도로명주소]부산광역시 영도구 태종로 172					
건물명/동/층/호	기호 1. 영도센트럴에일린의뜰 / 119동 / 1층 / 101호 기호 2. 영도센트럴에일린의뜰 / 119동 / 2층 / 205호					
용도	근린생활시설				사용승인일자	2023.07.10
면적	기호	동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡) ^{※1}	대지권면적 (㎡)
	1	119/1/101	71.4213	35.2545	106.6758	29.2294
	2	119/2/205	105.0140	51.8365	156.8505	42.9773

※1. 전유면적과 공용면적의 합으로서 시장의 통상적인 분양면적과는 상이할 수 있음.

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하며, 거래사례비교법에 의한 평가가액을 비준가격이라 함.

$$\text{비준가격} = \text{거래사례 거래단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성 요인비교} \times \text{전유면적}$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서 및 부동산통합업무시스템(KAIS)]

사례	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
				전유면적당 거래단가(원/㎡)	사용승인일
A	봉래동1가 128-1외 유원블루파크	-/1/근생-2	38.545	₩240,000,000	2022.06.08
				@6,226,489	2018.05.01
B	봉래동2가 112 미광마린타워종합상가	비/1/102	19.60	₩198,000,000	2022.08.08
				@10,102,041	1992.06.05
C	영선동4가 186-46 영선동반도보라아파트	상가/1/106	28.4957	₩250,000,000	2024.03.16
				@8,773,254	2000.06.16
D	대교동2가 185-3 더퍼스트아파트	-/1/101	155.1	₩1,260,000,000	2023.05.24
				@8,123,791	2023.05.04
E	봉래동4가 343 영도센트럴에일린의뜰	118/2/201	59.0100	₩286,200,000	2021.05.10
				@4,850,025	2023.07.10
F	대교동2가 185-3 더퍼스트아파트	-/2/202	125.28	₩432,000,000	2023.05.24
				@3,448,276	2023.05.04

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

2) 비교 거래사례 선정

본건의 인근지역에 위치한 구분건물의 거래사례로서 본건과 층, 용도 등 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 다음의 거래사례를 비교대상 거래사례로 선정함.

기호 1	거래사례 C
기호 2	거래사례 F

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	선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않은 것으로 판단됨.

4. 시점수정

시점수정은 거래시점의 거래금액을 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 상업용부동산 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘부산광역시 집합상가 자본수익률’을 활용하여 산정함.

구분	지역 (산정기간)	시점수정치 (%)	비 고
거래 사례 C	부산광역시 (2024.03.16 ~ 2025.03.14)	-0.057 (0.99943)	2024년 01분기 : 0 2024년 02분기 : 0.1 2024년 03분기 : 0.13 2024년 04분기 : -0.16 (1+0*16/91)*(1+0.001)*(1+0.0013)*(1-0.0016)*(1-0.0016*73/92) ≙ 0.99943
거래 사례 F	부산광역시 (2023.05.24 ~ 2025.03.14)	0.123 (1.00123)	2023년 02분기 : -0.07 2023년 03분기 : 0.1 2023년 04분기 : 0.11 2024년 01분기 : 0 2024년 02분기 : 0.1 2024년 03분기 : 0.13 2024년 04분기 : -0.16 (1-0.0007*38/91)*(1+0.001)*(1+0.0011)*(1+0)*(1+0.001)*(1+0.0013)*(1-0.0016)*(1-0.0016*73/92) ≙ 1.00123

※ 2025년 1분기 이후 수익률이 미고시되어 2024년 4분기 수익률을 연장적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인비교

1) 가치형성요인 비교항목

조건	세부항목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교치의 산정

기호	거래사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1	C	0.80	1.05	0.95	1.00	0.798
		기호 1은 거래사례 C 대비 건물의 노후도 및 관리상태 등 단지내부요인 다소 우세하나 고객의 유동성, 상가의 성숙도 등 단지외부요인 및 위치별효용 등 호별요인 열세하여 개별요인은 본건이 열세함.				
2	F	0.70	1.00	1.00	1.00	0.700
		- 기호 2는 거래사례 F 대비 거래사례 F 대비 고객의 유동성, 도심지 및 상업시설과의 접근성 등 단지외부요인 열세하여 개별요인은 본건이 열세함.				

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래 사례	거래사례 거래단가*1	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유 면적	산정가액	결정가액
1	C	8,773,254	1.00	0.99943	0.798	71.4213	499,739,556	500,000,000
2	F	3,448,276	1.00	1.00123	0.700	105.0140	253,793,862	254,000,000

※1. 거래사례의 전유면적당 거래가액임.

다. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

명칭	층	시세수준	비 고
영도센트럴 에일린의뜰 119동	1층	전유면적을 기준으로 @6,500,000원/㎡ ~ @9,000,000원/㎡	실거래자료 및 현장조사
	2층	전유면적을 기준으로 @2,000,000원/㎡ ~ @3,500,000원/㎡	

구분건물의 경우 층별 및 위치별 효용, 전유면적의 크기, 공용면적의 크기, 개방감 및 조망, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 고객의 유동성 등에 따라 가격차이가 발생할 수 있음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근 평가사례

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가가액(원)	기준시점	평가목적
			전유면적당 평가단가(원/㎡)	사용승인일	
봉래동1가 128-1 외 유원블루파크	-/1/근생-*	50.96	₩350,000,000	2023.09.13	담보 평가
			@6,868,132	2018.05.01	
봉래동4가 343 영도센트럴에일린의뜰	119/1/10*	61.1849	₩570,000,000	2024.08.30	담보 평가
			@9,316,024	2023.07.10	
봉래동4가 343 영도센트럴에일린의뜰	119/1/10*	49.68	₩482,000,000	2024.08.27	담보 평가
			@9,702,093	2023.07.10	
봉래동4가 69-1 일원 봉래에일린의뜰	119/1/10*	100.6114	₩686,000,000	2021.04.29	담보 평가
			@6,818,313	2023.07.10	
봉래동4가 343 영도센트럴에일린의뜰	118/2/20*	59.01	₩273,000,000	2024.10.10	담보 평가
			@4,626,335	2023.07.10	
봉래동4가 343 영도센트럴에일린의뜰	119/2/20*	113.5926	₩210,000,000	2024.08.26	담보 평가
			@1,848,712	2023.07.10	
영선동2가 71-1외 썬프라자	1/3/30*	367.8	₩790,000,000	2022.09.01	담보 평가
			@2,147,906	2003.05.23	
영선동4가 186-46 영선동반도보라아파트	상가/2/20*	36.61	₩130,000,000	2023.05.12	담보 평가
			@3,550,942	2000.06.16	
대교동2가 185-3 더퍼스트아파트	-/2/20*	154.25	₩498,000,000	2023.10.27	일반 거래
			@3,228,525	2023.05.04	

※ 해당 사례의 구체적인 지번 및 호는 개인정보 보호상 일부를 *로 표기하였음.

3. 경매통계분석

「상가/아파트상가」

출처: 인포케어(www.infocare.co.kr)

구분	부산광역시		영도구		봉래동4가	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	58.11%	33	0%	0	0%	0
6개월 평균	48.01%	27	0%	0	0%	0

※ 기준통계기간: 2024.03.01 ~ 2025.02.28

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	건물명/동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)
1	영도센트럴에일린의뜰 119동 1층 101호	71.4213	500,000,000	7,000,713
2	영도센트럴에일린의뜰 119동 2층 205호	105.0140	254,000,000	2,418,725
구분건물 소계			₩754,000,000	-

2. 결정의견

상기 참고가격자료[거래사례, 평가사례, 인근 부동산 가격수준]에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 토지평가가액의 산정

가. 토지의 개황

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	2024.01.01. 개별공시지가 (원/㎡)
3	부산광역시 영도구 봉래동4가 183-3	대	46	제2종일반주거지역	1,324,000
4	부산광역시 영도구 봉래동4가 183-4	대	79	제2종일반주거지역	1,324,000
6	부산광역시 영도구 봉래동4가 183-6	대	33	제2종일반주거지역	1,324,000
8	부산광역시 영도구 봉래동4가 183-7	대	56	제2종일반주거지역	675,300
10	부산광역시 영도구 봉래동4가 183-12	대	27	제2종일반주거지역	1,324,000

나. 감정평가액 산정에 참고한 가격자료

1. 인근 지가수준 및 지가 추이

용도지역	접면도로	시세수준	비고
제2종 일반주거지역	소로한면	@2,100,000/㎡ ~ @2,600,000/㎡	실거래자료 및 현장조사
	세로(불)	@900,000/㎡ ~ @1,100,000/㎡	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근 평가사례

[자료출처: 한국감정평가협회 감정평가정보]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 지 목	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적 기 타
a	봉래동4가 158-*	126	2종일주 대	소로 한면	@2,320,000	2024.03.13	담보평가
b	봉래동4가 158-**	60	2종일주 대	소로 한면	@2,640,000	2023.09.21	경매평가
c	신선동1가 204-**	145	2종일주 대	소로 한면	@2,370,000	2022.06.22	담보평가
d	신선동1가 222-**	103	2종일주 대	소로 한면	@2,525,000	2022.09.13	매입평가
e	봉래동4가 191-**	69	2종일주 대	세로 (불)	@883,000	2024.10.07	경매평가
f	봉래동5가 143-**	98	2종일주 대	세로 (가)	@915,000	2024.11.05	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	봉래동5가 152-10	46	24.1	2종일주 대	소로 한면	₩112,000,000	@2,434,783	2024.11.05
							@2,370,865	1965.08.10
B	봉래동4가 169-35	46	31.62	2종일주 대	세로 (불)	₩55,000,000	@1,195,652	2023.07.21
							@1,111,790	1985.06.21
C	신선동1가 222-197	104	122.58	2종일주 대	세로 (가)	₩145,000,000	@1,394,231	2023.10.27
							@1,229,219	1977.02.21

※ 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 산출하되 관찰감가법을 병용하여 감가수정하였음.

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

A	건물내역	목조 함석지붕 1층 주택
	건물추정액	$24.1 \times 122,000 (\approx 700,000 \times 7/40) = 2,940,200 (\text{원})$
	토지단가	$(112,000,000 - 2,940,200) \div 46 \approx 2,370,865 (\text{원}/\text{㎡})$
B	건물내역	시멘트블록조 스테이지붕 단층 주택
	건물추정액	$31.62 \times 122,000 (\approx 700,000 \times 7/40) = 3,857,640 (\text{원})$
	토지단가	$(55,000,000 - 3,857,640) \div 46 \approx 1,111,790 (\text{원}/\text{㎡})$
C	건물내역	블럭조 슬라브지붕 2층 주택
	건물추정액	$122.58 \times 140,000 (\approx 800,000 \times 7/40) = 17,161,200 (\text{원})$
	토지단가	$(145,000,000 - 17,161,200) \div 104 \approx 1,229,219 (\text{원}/\text{㎡})$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 경매통계분석

출처: 인포케어(www.infocare.co.kr)

용도	구 분	부산광역시		영도구		봉래동4가	
		낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
토지/대지	1년간 평균	54.70%	106	67.08%	9	0%	0
	6개월 평균	56.46%	58	67.30%	5	0%	0
주택/단독주택	1년간 평균	63.35%	145	32.34%	7	33.05%	1
	6개월 평균	63.02%	73	36.63%	3	33.05%	1

※ 기준통계기간: 2024.03.01 ~ 2025.02.28

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 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/㎡)	적용
가	봉래동4가 182-5	50	대	주상용	제2종일반주거지역	소로한면	가장형완경사	1,447,000	3,4,6,10
나	봉래동4가 202-3	86	대	단독주택	제2종일반주거지역	세로(불)	사다리형완경사	590,800	8

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 각각 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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	0.165 (1.00165)	부산광역시 영도구(25.01.01~25.03.14)(주거지역) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.070 $(1+0.00070) \times (1+0.00070 \times 42/31) \approx 1.00165$

※ 2025년 2월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 1월 지가변동률을 연장적용함.

4. 지역요인

지역요인비교치	1.000
결정의견	비교표준지와 본건은 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교치의 산정

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지 가) 대비 형상 및 접면도로의 상태 등을 종합감안한 획지조건 대등하고, 여타 개별요인도 대체로 대등함.						
4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지 가) 대비 형상 및 접면도로의 상태 등을 종합감안한 획지조건 대등하고, 여타 개별요인도 대체로 대등함.						
6	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	본건은 비교표준지 가) 대비 형상 및 접면도로의 상태 등을 종합 감안한 획지조건 다소 열세하여 개별요인은 본건이 열세함.						
8	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
	본건은 비교표준지 나) 대비 형상 등 개별요인 다소 우세하여 개별요인은 본건이 우세함.						
10	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
	본건은 인접도로를 기준으로 다소 저지로서 비교표준지 가) 대비 고저 등 획지조건 열세하여 개별요인은 본건이 열세함.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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

비교표준지의 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	적용
b	봉래동4가 158-**	60	2종일주 대	소로 한면	@2,640,000	2023.09.21	경매평가	가
e	봉래동4가 191-**	69	2종일주 대	세로 (불)	@883,000	2024.10.07	경매평가	나

※ IV.나.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 b 기준 비교표준지가액	2,640,000	1.00532	1.000	0.892	2,367,408	1.63	
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정			산출단가 (원/㎡)		
기준시점 당시 비교표준지가액	1,447,000	1.00165			1,449,388		
※1.시점수정	부산광역시 영도구(23.09.21~25.03.14)(주거지역) 지가변동을 적용. 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.004 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.006 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.030 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.018 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.410 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.070 $(1-0.00004*10/30)*(1+0.00006)*(1-0.00030)*(1-0.00018)*(1+0.00410)*(1+0.00070)*(1+0.00070*42/31) \approx 1.00532$						
※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	0.92	0.97	1.00	1.00	0.892
비교표준지는 비교사례 대비 인근토지의 이용상황, 쾌적성 등 환경조건, 형상 및 지세 등 획지조건 열세하여 개별요인은 비교표준지가 열세함.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 비교표준지 나

구 분	사례가격 (원/㎡)	시점 수정※1	지역 요인※2	개별 요인※3	산출단가 (원/㎡)	기타요인 보정치	
비교사례 e 기준 비교표준지가액	883,000	1.00306	1.000	1.080	956,558	1.61	
구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정			산출단가 (원/㎡)		
기준시점 당시 비교표준지가액	590,800	1.00165			591,775		
※1.시점수정	부산광역시 영도구(24. 10. 07~25. 03. 14)(주거지역) 지가변동을 적용. 2024. 10. 01 ~ 2024. 10. 31 : 0.050 2024. 11. 01 ~ 2024. 11. 30 : 0.055 2024. 12. 01 ~ 2024. 12. 31 : 0.045 2025. 01. 01 ~ 2025. 01. 31 : 0.070 $(1+0.00050*25/31)*(1+0.00055)*(1+0.00045)*(1+0.00070)*(1+0.00070*42/31) \approx 1.00306$						
※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
	1.05	1.00	1.05	0.98	1.00	1.00	1.080
비교표준지는 비교사례 대비 형상 등 획지조건 열세하나 가로의 폭 및 계통 등 가로조건, 인근환경 등 환경조건 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	1.63
나	1.61

7. 평가가액의 산정

기호	비교표준지	공시지가 (원/㎡)	지가변동률	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
3	가	1,447,000	1.00165	1.000	1.000	1.63	2,362,502	2,360,000
4	가	1,447,000	1.00165	1.000	1.000	1.63	2,362,502	2,360,000
6	가	1,447,000	1.00165	1.000	0.980	1.63	2,315,252	2,320,000
8	나	590,800	1.00165	1.000	1.020	1.61	971,813	972,000
10	가	1,447,000	1.00165	1.000	0.950	1.63	2,244,377	2,240,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 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.

$$\text{거래사례비교법에 의한 평가단가} = \text{거래사례의 토지단가} \times \text{사정 보정} \times \text{시점 수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교}$$

2. 비교거래사례의 선정

1) 비교거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	면적(㎡)		용도지역 지목	접면 도로	거래가액 (건물 포함)	거래단가*1	거래시점	적용
		토지	건물				토지단가*2	신축일 기타	
A	봉래동5가 152-10	46	24.1	2종일주 대	소로 한면	₩112,000,000	@2,434,783	2024. 11. 05	3, 4, 6, 10
							@2,370,865	1965. 08. 10	
C	신선동1가 222-197	104	122.58	2종일주 대	세로 (가)	₩145,000,000	@1,394,231	2023. 10. 27	8
							@1,229,219	1977. 02. 21	

※ IV.나.3. 참고

2) 비교거래사례의 선정 사유

인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근접하며 비교적 최근에 거래되어 상기의 거래사례를 비교거래사례로 각각 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
A	0.258 (1.00258)	부산광역시 영도구(24.11.05~25.03.14)(주거지역) 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.055 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.045 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.070 $(1+0.00055*26/30)*(1+0.00045)*(1+0.00070)*(1+0.00070*42/31)$ ≒ 1.00258
C	0.528 (1.00528)	부산광역시 영도구(23.10.27~25.03.14)(주거지역) 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.006 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.030 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.018 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.410 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.070 $(1+0.00006*5/31)*(1-0.00030)*(1-0.00018)*(1+0.00410)*(1+0.00070)*(1+0.00070*42/31)$ ≒ 1.00528

※ 2025년 2월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 1월 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
3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례 A) 대비 형상 및 접면도로의 상태 등을 종합감안한 획지조건 대등하고, 여타 개별요인도 대체로 대등함.						
4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례 A) 대비 형상 및 접면도로의 상태 등을 종합감안한 획지조건 대등하고, 여타 개별요인도 대체로 대등함.						
6	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	본건은 거래사례 A) 대비 형상 및 접면도로의 상태 등을 종합 감안한 획지조건 다소 열세하여 개별요인은 본건이 열세함.						
8	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.810
	본건은 거래사례 C) 대비 도로의 폭 및 계통 등 가로조건, 주위환경 등 획지조건 열세하여 개별요인은 본건이 열세함.						
10	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
	본건은 인접도로를 기준으로 다소 저지로서 거래사례 A) 대비 고저 등 획지조건 열세하여 개별요인은 본건이 열세함.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가격 산정

기호	거래 사례	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
3	A	2,370,865	1.00	1.00258	1.000	1.000	2,376,982	2,380,000
4	A	2,370,865	1.00	1.00258	1.000	1.000	2,376,982	2,380,000
6	A	2,370,865	1.00	1.00258	1.000	0.980	2,329,442	2,330,000
8	C	1,229,219	1.00	1.00528	1.000	0.810	1,000,925	1,000,000
10	A	2,370,865	1.00	1.00258	1.000	0.950	2,258,133	2,260,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 토지평가액의 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 평가액

기 호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비 고
3	2,360,000	2,380,000	-
4	2,360,000	2,380,000	-
6	2,320,000	2,330,000	-
8	972,000	1,000,000	-
10	2,240,000	2,260,000	-

2. 토지평가액의 결정 및 의견

상기 산정된 평가액의 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 (㎡)	토지평가액 (원)	비 고
3	2,360,000	46	108,560,000	-
4	2,360,000	79	186,440,000	-
6	2,320,000	33	76,560,000	-
8	972,000	56	54,432,000	-
10	2,240,000	27	60,480,000	-
토지 소계		241	486,472,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

31/33

V. 건물가격의 산정

1. 건물의 개황

기호	소재지				
	용도	구조	연면적(㎡)	사용승인일	비고
5	부산광역시 영도구 봉래동4가 183-4 [도로명주소]부산광역시 영도구 하나길 62				
	주택	목조 지 지붕 단층	27.77	-	철거로 멸실됨
7	부산광역시 영도구 봉래동4가 183-6 [도로명주소]부산광역시 영도구 하나길 643				
	주택	목조 종이지붕 단층	13.42	-	철거로 멸실됨
9	부산광역시 영도구 봉래동4가 183-7 [도로명주소]부산광역시 영도구 상수도길 7				
	주택	블록조 슬래브 및 스레트지붕 단층	45.27	1984.12.20	-

2. 감정평가방법의 적용

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰 감가법을 병용하여 감가수정하였음.

3. 재조달원가의 산정

1) 표준신축단가

[출처: 건물신축단가표(2024.7.1 기준), 한국부동산원]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	1,185,000	40 (35 ~ 45)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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
9	주택	블록조 슬래브 및 스테이지붕	720,000	40	-

4. 감가수정 및 적용단가의 산정

기호	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
9	720,000	1984.12.20	10/40	180,000	180,000	관찰감가

5. 건물감정평가액

기호	재조달원가 (원/㎡)	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	건물평가가액 (원)	비고
9	720,000	10/40	180,000	45.27	8,148,600	관찰감가

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VI. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
구분건물	기호 1	—	—	500,000,000	—
	기호 2	—	—	254,000,000	—
	소 계			754,000,000	—
토지	기호 3	2,360,000	46	108,560,000	—
	기호 4	2,360,000	79	186,440,000	—
	기호 6	2,320,000	33	76,560,000	—
	기호 8	972,000	56	54,432,000	—
	기호 10	2,240,000	27	60,480,000	—
	소 계			486,472,000	—
건물	기호 5	—	—	평가외	멸실
	기호 7	—	—	평가외	멸실
	기호 9	180,000	45.27	8,148,600	관찰감가
	소 계			8,148,600	—
감정평가액 (합 계)				₩1,248,620,600	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.

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

본건은 부산광역시 영도구 봉래동4가 소재 '대교초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 본건의 주위 일대는 단독주택 및 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반 교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물인 영도센트럴에일린의뜰 119동 내 1층 101호[기호 1] 및 2층 205호[기호 2]로서
외 벽: 치장석 붙임,
내 벽: 몰탈위 페인팅 마감 등,
바 닷: 데코타일 깔기.

(4) 이용상태

공히 근린생활시설임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러설비 등을 갖추고 있음.

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

북서하향 경사지대 내의 부정형 토지로서 아파트단지의 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 진입로 및 가로망 정비되어 있으며, 단지내 주차장시설 갖추고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역(2021-02-24), 소로2류(폭 8m~10m)(2023-06-21)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2023-06-21)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-08-27)(영도초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(대교초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(영도중앙유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(영도초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 재개발구역(2023-06-21)(주택재개발사업[봉래1구역])<도시재개발법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

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 영도구 봉래동4가 소재 '대교초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 본건의 주위 일대는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하고 인근에 시내버스정류장이 소재하여 전반적인 교통상황 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

공히 북서하향 경사지대에 소재하는 사다리형에 유사한 다각형 토지로서 기호 3,4,6은 나지 상태로 시멘트 및 콘크리트 등으로 포장되어 있으며, 기호 8, 10은 주거용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호 3,4,6 토지는 남동측으로 노폭 8~10미터의 포장도로에 접하고, 북서측으로 노폭 2~3미터의 골목길에 접하며,
기호 8 토지는 북서측으로 노폭 2~3미터의 골목길에 접하고,
기호 10토지는 남동측으로 노폭 약 8~10미터의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 제2종일반주거지역(2021-02-24), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>이며, 기호 3,4,6, 10 토지는 종로3류(폭 12m~15m)(2023-10-25)(종로3-601)(접합), 기호 3 토지는 상대보호구역(영도중앙유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

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

(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 5, 7 건물은 건축물(말소)대장상 2019.07.15일자로 건축물 철거로 인한 건축물대장 말소가 기재되어 있으며, 현황도 건물은 멸실된 상태임.

기호 9 건물은 블록조 슬래브 및 스투트지붕 단층으로서
외 벽: 타일 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감,
내 벽: 벽지 마감 등,
창 호: 하이새시창 등임.

(2) 이용상태

기호 9. 주택임.

(3) 설비내역

기호 9. 위생 및 급배수설비, 난방설비 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

없 음.

(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)

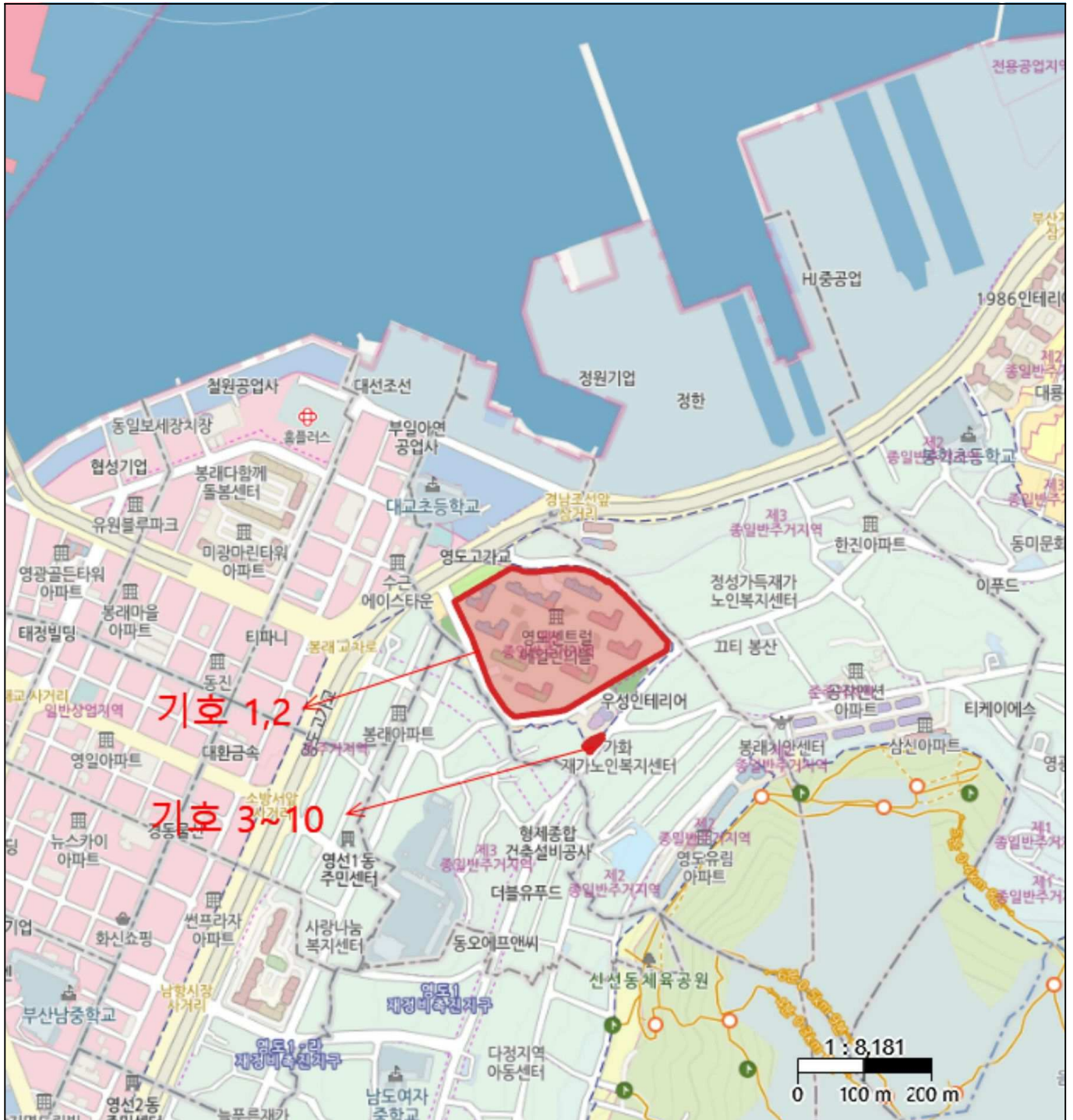
- 기호 9. 건물은 소유자측에 의하면 거주자가 없는 것으로 조사됨.
- 제시외건물 ㄱ)은 조적조 슬래브지붕 단층 주택으로서 공가로 조사됨.

광역위치도



소재지

부산광역시 영도구 봉래동4가 343 영도센터럴에일린의뜰 119동 1층 101호



위치도



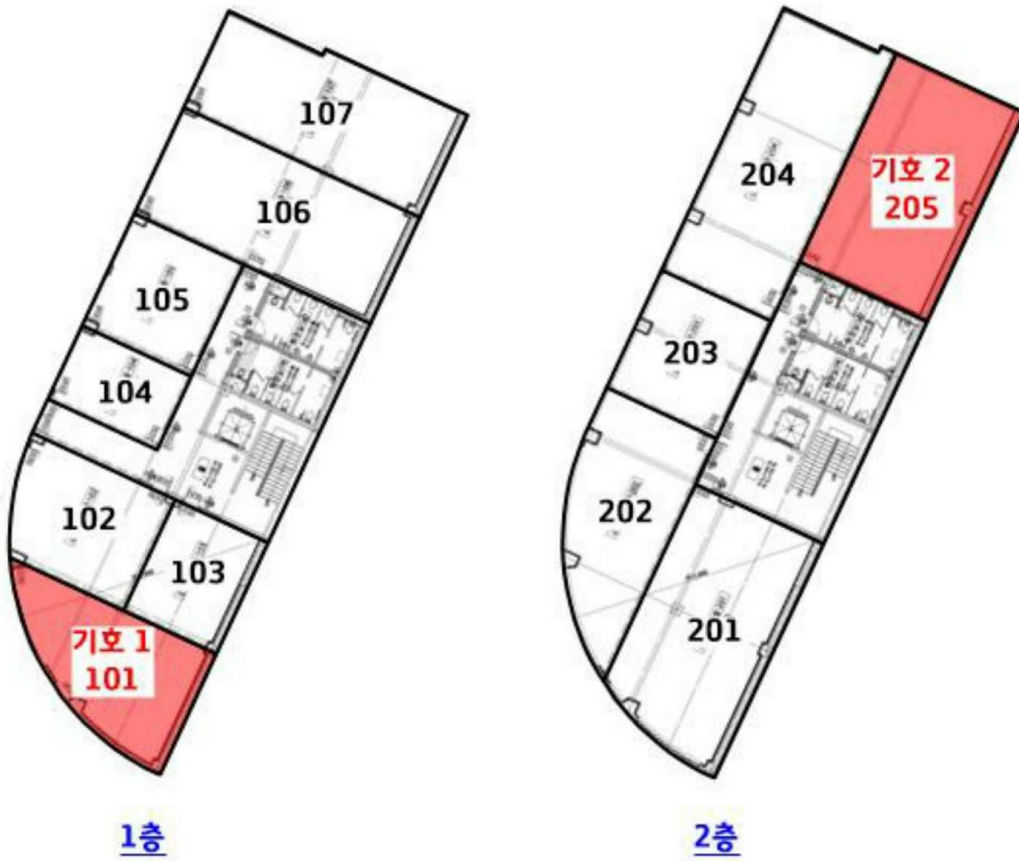
소재지 부산광역시 영도구 봉래동4가 343 영도센트럴에일린의뜰 119동 1층 101호



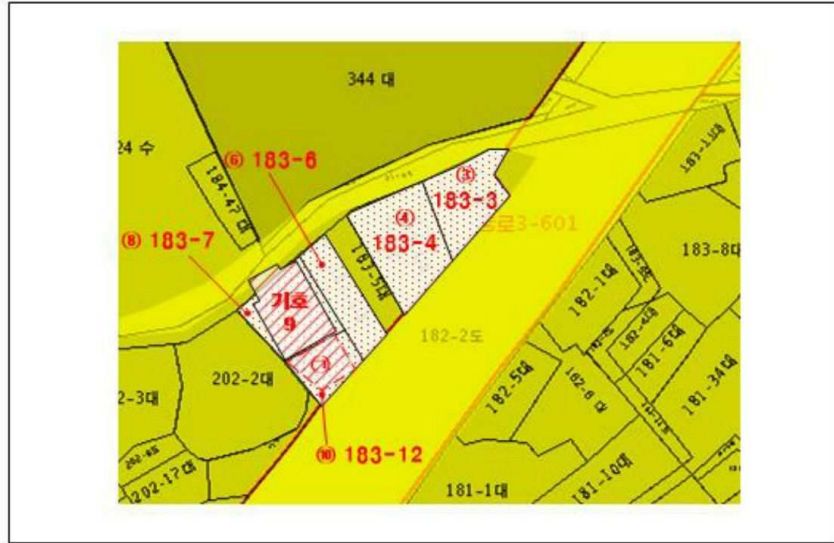
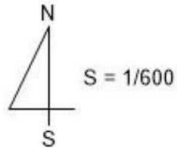
건물개황도

(None Scale)

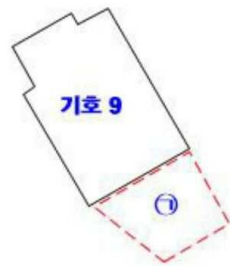
[영도센트럴에일린의플 119동 호별배치도]



지 적 및 건물 개 황 도



S = 1/300



【 평가건물 】

기호 9, 블록조 슬래브 및 스테이지형 단층 주택
: 45.27㎡

【 제시외건물 】

㉠ 조적조 슬래브지붕 단층 주택 : 약 19㎡

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

면 레

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



1, 2



1, 2



1[119 1 101]



1



2[119 2 205]



2



3-10



3, 4



6



8,9 []



8,9 []



10