감정평가서
APPRAISAL REPORT

PROJECT	부산광역시 서구 서대신동3가 25외 소재 부동산
CLIENT	우리자산신탁주식회사
REPORT NO.	H250915-03D

CBRE | HYUN

(주)감정평가법인 씨비알이 현

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

H250915-03D

(부동산) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사 신 동 윤 신 동 윤 (인)

㈜감정평가법인 씨비알이 현 대표이사 박 시 우 (인)

감정평가액	팔십사억칠천이백칠십구만칠천육백이십원정(₩8,472,797,620.-)			
의뢰인	우리자산신탁주식회사	감정평가목적	공매	
제출처	우리자산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 일반건축물대장 등	기준시점	조사기간	작성일자
채무자	-	2025.09.23.	2025.09.23.	2025.09.24.

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가(원/㎡)	금 액(원)
	토지	3,496.0	토지	3,496.0	-	6,941,305,000
	건물	5,280.42	건물	4,989.12	-	1,297,492,620
				291.3	-	평가 외
	구분 건물	2세대	구분 건물	2세대	-	234,000,000
		이		하 여	백	
	합계					₩8,472,797,620-

심사내용	
	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.
	심사자 : 감정평가사 배 국 현 (인)

[소재지별 감정평가 총괄표]

SITE	소재지 / 지번	감정평가액(원)
1	부산광역시 서구 서대신동3가 25 외 소재 부동산	8,238,797,620
2	부산광역시 서구 서대신동3가 36-7 제403호 외 1개호	234,000,000
합 계	-	**8,472,797,620**

H250915-03D

SITE 1	부산광역시 서구 서대신동3가 25외 소재 토지
물건소재지	부산광역시 서구 서대신동3가 25, 27-4, 28-1, 28-5, 29, 30-7, 27-14, 27-15, 28-2, 27-23, 27-25, 27-42, 30-4, 30-6, 36-6, 36-39, 36-73, 36-75

구 분	공부면적 또는 수량(㎡)	평가금액(원)
토 지	3,496.0	6,941,305,000
건물	5,280.42	1,297,492,620
합 계	-	**8,238,797,620**

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 대상 물건 개요

1. 토지

가. 토지 목록

일련번호	소재지	지목	용도지역	개별공시지가(원/㎡)[1]	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	도로교통	형상/지세	비고
1	서대신동3가 25	학	2종일주	953,100	92.0	92.0	광대한면	부정형 완경사	-
2	서대신동3가 27-4	학	2종일주	953,100	611.0	1,996.0	광대한면	부정형 완경사	일단지 (일련번호6 도로미미)
3	서대신동3가 28-1	대	2종일주	953,100	225.0				
4	서대신동3가 28-5	학	2종일주	953,100	49.0				
5	서대신동3가 29	학	2종일주	953,100	63.0				
6	서대신동3가 30-7	학	2종일주	953,100	1,048.0				
7	서대신동3가 27-14	전	2종일주	953,100	124.0	124.0	광대한면	부정형 완경사	-
8	서대신동3가 27-15	대	2종일주	953,100	45.0	45.0	광대한면	부정형 완경사	-
9	서대신동3가 28-2	대	2종일주	882,600	171.0	171.0	광대한면	부정형 완경사	도로미미
10	서대신동3가 27-23	대	2종일주	594,000	155.0	155.0	세로(불)	부정형 급경사	-
11	서대신동3가 27-25	대	2종일주	611,800	152.0	152.0	세로(불)	사다리 급경사	-
12	서대신동3가 27-42	도	2종일주	208,200	95.0	95.0	-	-	현황도로
13	서대신동3가 30-4	대	2종일주	1,103,000	202.0	202.0	광대한면	사다리 완경사	-
14	서대신동3가 30-6	대	2종일주	588,300	46.0	46.0	세로(불)	부정형 급경사	-
15	서대신동3가 36-6	전	2종일주	594,100	132.0	132.0	세로(불)	부정형 급경사	-
16	서대신동3가 36-39	전	2종일주	588,300	114.0	114.0	세로(불)	부정형 급경사	-
17	서대신동3가 36-73	대	2종일주	1,144,000	62.0	62.0	광대한면	정방형 완경사	-
18	서대신동3가 36-75	대	2종일주	1,060,000	110.0	110.0	광대한면	부정형 완경사	-
합 계					3,496.0	3,496.0	-	-	-

1) 2025년 개별공시지가

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 위치 및 주위환경

대상물건은 부산광역시 서구 서대신동3가 소재 “부산여자중학교” 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 각급 학교, 다세대주택, 소규모 근린생활시설 등이 소재하는 주거지역으로 제반 주위환경은 보통임.



※ 출처 : 한국감정평가사협회 부동산지도 KAPA Mini

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 토지 세부 현황

▌일련번호 1~18

구분	내용
소재지	부산광역시 서구 서대신동3가 25외 17필지
교통상황	일련번호 1~18 공히, 대상물건 및 인근까지 차량으로 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 대중교통 이용 편의는 보통임.
형태 및 이용상황	일련번호 1, 7~9 : 동측 하향 완경사지의 부정형 토지로서, 교육연구 및 복지시설 부지의 부속토지로 이용 중임. 일련번호 2~6 : 동측 하향 완경사인 일단의 부정형 토지로서, 현황 교육연구 및 복지시설 건부지로 이용 중임. 일련번호 10, 14, 15 : 대체로 동측 하향 급경사지의 부정형 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임. 일련번호 11 : 동측 하향 급경사지의 사다리 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임. 일련번호 12 : 현황 도로임. 일련번호 13 : 동측 하향 완경사지의 사다리 토지로서, 주거나지로 이용 중임. 일련번호 16 : 대체로 동측 하향 급경사지의 부정형 토지로서, 주거나지로 이용 중임. 일련번호 17 : 동측 하향 완경사지의 정방형 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임. 일련번호 18 : 동측 하향 완경사지의 부정형 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.
인접 도로상태	일련번호 1, 7~9 : 일련번호 2~6 토지를 통해 남서측으로 노폭 약 25미터 내외의 도로와 접함. 일련번호 2~6 : 남서측으로 노폭 약 25미터 내외의 도로와 접함. 일련번호 10, 15, 16 : 서측으로 노폭 약 2미터 내외의 계단식 도로와 접함. 일련번호 11 ; 동측으로 노폭 약 2미터 내외의 계단식 도로와 접함. 일련번호 12 : 현황 도로임. 일련번호 13, 17, 18 : 남서측으로 노폭 약 25미터 내외의 도로와 접함. 일련번호 14 : 북동측으로 노폭 약 2미터 내외의 계단식 도로와 접함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

토지이용계획 및 제한상태	- 일련번호 1~5, 7, 8, 10, 11 14~18 : 제2종일반주거지역(2023-07-12), 지구단위계획구역(2023-11-15), 상대보호구역(2015-01-14)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 가축사육제한구역 - 일련번호 6, 9 : 제2종일반주거지역(2023-07-12), 지구단위계획구역(2023-11-15), 대로3류(폭 25m~30m)(2023-11-15)(저촉), 상대보호구역(2015-01-14)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 가축사육제한구역 - 일련번호 12 : 제2종일반주거지역(2023-07-12), 지구단위계획구역(2023-11-15), 광로3류(폭 40m~50m)(2016-10-26)(저촉), 상대보호구역(2015-01-14)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 가축사육제한구역 - 일련번호 13 : 제2종일반주거지역(2023-07-12), 지구단위계획구역(2023-11-15), 대로3류(폭 25m~30m)(2023-11-15)(저촉), 소공원(저촉), 가축사육제한구역

2. 건물

가. 건물 목록

일련번호	소재지	층	주구조	이용상황	연면적(㎡)	사용승인일	비고
가	서대신동3가 27-4외	1~6	철근콘크리트구조	교육연구 및 복지시설	4,558.55	1985.06.28.	-
나	서대신동3가 28-2	1	블럭	주택	38.00	1985.06.29.	현황멸실
다	서대신동3가 27-23	1, 2	벽돌구조	주택	96.69	1969.12.09.	-
라	서대신동3가 27-25	1, 2	벽돌구조	주택	118.25	1968	-
마	서대신동3가 30-4	지1~2	시멘트벽돌조	단독주택	291.20	1988.07.09.	현황멸실
바	서대신동3가 36-6	1, 2	블럭	주택	48.92	1971.05.27.	-
사	서대신동3가 36-73	1, 2	블럭	주택	75.00	1970.06.20.	-
아	서대신동3가 36-75	1, 2	블럭	주택	91.71	1971.05.14.	-

※ 출처 : 일반건축물대장 / 건물 등기사항전부증명서 등 관련 공부서류 참조

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 건물 세부 내역

| 일련번호 가

소재지	부상광역시 서구 서대신동3가 27-4외		사용승인일 자	1985.06.28.
구 조	철근콘크리트조 슬라브지붕		층 수	지상 6층
			연면적(㎡)	4,558.55
이 용 상 황	공부	교육연구 및 복지시설	건폐율(%)	-
	현황	교육연구 및 복지시설	용적율(%)	-
마감	외벽 : 석재 붙임 마감 등 창호 : 샷시 창호 등임.			
설비내역	기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비 및 전기설비 등이 구비되어 있음.			

※ 일반건축물대장 등 관련 공부서류 참조

| 일련번호 나 (현황 멸실)

소재지	부상광역시 서구 서대신동3가 28-2		사용승인일 자	1985.06.29.
구 조	블록구조 스레이트지붕		층 수	지상 1층
			연면적(㎡)	38.0
이 용 상 황	공부	주택	건폐율(%)	-
	현황	-	용적율(%)	-
마감	-			
설비내역	-			

※ 일반건축물대장 등 관련 공부서류 참조

| 일련번호 다

소재지	부상광역시 서구 서대신동3가 27-23		사용승인일 자	1969.12.09.
구 조	벽돌조구조 스라브/와가지붕		층 수	지상 2층
			연면적(㎡)	96.69
이 용 상 황	공부	주택	건폐율(%)	-
	현황	주택	용적율(%)	-
마감	외벽 : 석재 붙임 마감 등, 창호 : 샷시 창호 등임.			
설비내역	기본적인 위생 및 급배수설비, 전기설비 등이 구비되어 있음.			

※ 일반건축물대장 등 관련 공부서류 참조

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 일련번호 라

소재지	부상광역시 서구 서대신동3가 27-25		사용승인 일 자	1968
구 조	벽돌조 슬라브지붕		층 수	지상 2층
			연면적(㎡)	118.25
이 용 상 황	공부	주택	건폐율(%)	-
	현황	주택	용적율(%)	-
마감	외벽 : 적벽돌 쌓기 마감 등, 창호 : 샷시 창호 등임.			
설비내역	기본적인 위생 및 급배수설비, 전기설비 등이 구비되어 있음.			

※ 일반건축물대장 등 관련 공부서류 참조

| 일련번호 마 (현황 멸실)

소재지	부상광역시 서구 서대신동3가 30-4		사용승인 일 자	1988.07.09.
구 조	시멘트벽돌조 슬라브지붕		층 수	지하 1층 / 지상 2층
			연면적(㎡)	291.20
이 용 상 황	공부	주택 및 근린생활시설(소매점)	건폐율(%)	-
	현황	-	용적율(%)	-
마감	-			
설비내역	-			

※ 일반건축물대장 등 관련 공부서류 참조

| 일련번호 바

소재지	부상광역시 서구 서대신동3가 36-6		사용승인 일 자	1971.05.27.
구 조	보록크구조 스라브지붕		층 수	지상 2층
			연면적(㎡)	48.92
이 용 상 황	공부	주택	건폐율(%)	-
	현황	주택	용적율(%)	-
마감	외벽 : 석재 붙임 마감 등, 창호 : 샷시 창호 등임.			
설비내역	기본적인 위생 및 급배수설비, 전기설비 등이 구비되어 있음.			

※ 일반건축물대장 등 관련 공부서류 참조

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 일련번호 사

소재지	부상광역시 서구 서대신동3가 36-73		사용승인 일 자	1970.06.20.
구 조	보록크구조 스라브지붕		층 수	지상 2층
			연면적(㎡)	75.00
이 용 상 황	공부	주택 및 근린생활시설(소매점)	건폐율(%)	-
	현황	주택 및 근린생활시설(소매점)	용적율(%)	-
마감	외벽 : 몰탈위 페인트 마감 등, 창호 : 샷시 창호 등임.			
설비내역	기본적인 위생 및 급배수설비, 전기설비 등이 구비되어 있음.			

※ 일반건축물대장 등 관련 공부서류 참조

| 일련번호 아

소재지	부상광역시 서구 서대신동3가 36-75		사용승인 일 자	1971.05.14.
구 조	보로크구조 슬라브지붕		층 수	지상 2층
			연면적(㎡)	91.71
이 용 상 황	공부	주택	건폐율(%)	-
	현황	주택	용적율(%)	-
마감	외벽 : 석재 마감 등, 창호 : 샷시 창호 등임.			
설비내역	기본적인 위생 및 급배수설비, 전기설비 등이 구비되어 있음.			

※ 일반건축물대장 등 관련 공부서류 참조

3. 참고사항

- 대상물건의 목록, 소재지, 지번, 지목, 면적, 이용상황 등은 공부서류(등기사항전부증명서 등) 등을 기준하였음.
- 본건 일련번호 (6), (9)는 도시계획시설에 저촉되어 있으나 그 면적이 미미하여 이에 구애됨 없이 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 본건 건물 일련번호 (가) 일반건축물대장상 '서대신동3가 28-1, 28-25, 28-30, 29, 30-9, 31-2'가 관련지번으로 등재되어 있으나, '서대신동3가 28-25, 28-30'은 토지대장이 폐쇄되었으며 '서대신동3가 30-9, 31-2'는 '서대신동3가 30-7'과 합병된 것으로 확인됨. 다만 현황의 경우 일련번호 (2)~(6) 토지가 일단을 이루어 하나의 건부지로 이용되고 있는 것으로 보임. 이러한 사항을 종합적으로 검토해보면, 일련번호 (2)~(6) 토지가 일단으로 이용되고 있는 상황이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 대상토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되는 등 용도상 불가분의 관계에 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 평가하였음.

- 본건 일련번호 (14) 토지 지상에 제시외 건물㉠(주택 43.5㎡, 창고 2㎡)이 소재하고 있으니 참고 바람.

- 건물 일련번호 (나) 및 (마)의 경우 등기사항전부증명서 및 건축물대장상에 등재되어 있으나 현황 멸실인 것으로 조사되어 '감정평가 외' 하였음.

- 대상물건은 현장조사 당시 관계인 부재 및 폐문 등의 사유로 내부확인이 불가함에 따라, 본 보고서상 층별 도면은 건축물현황도 및 인근 부동산 탐문조사, 외부관찰 등을 기준으로 작성하여 제시하였으며, 일부 건물의 경우 건축물현황도가 존재하지 않는바 층별 도면의 작성은 생략하였으니 업무진행시 참고 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 부산광역시 서구 서대신동3가 소재 “부산여자중학교” 서측 인근에 위치 부동산(토지, 건물)으로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」및「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 규정에 근거하였음.

3. 감정평가 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 **[2025년 09월 23일]**임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 감정평가조건

5. 실지조사 여부 등

실지조사는 2025년 09월 23일에 실시하였으며, 대상 물건의 공부와 현황 일치 여부 및 주변환경 등을 조사하였음.

III. 감정평가 방법

1. 감정평가방법 개관

가. 원가방식(Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이라 함은 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 비교방식(Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다. 수익방식(Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

[감정평가에 관한 규칙] 제7조

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

[감정평가에 관한 규칙] 제11조

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

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 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 검토하여야 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.

[감정평가에 관한 규칙] 제14조

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

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

대상 토지는「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 “공시지가기준법”을 적용하되,「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”을 적용하여 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여 대상물건의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 토지가액 산출근거

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 산출내역

「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조에 따라, 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

표준지 공시지가	×	시점수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	적용단가

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황· 주변환경 등이 같거나 비슷한 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면 적 (㎡)	용 도 지 역	이 용 상 황	도 로 교 통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	서대신동3가 27-26	대	79.0	2종일주	단독주택	광대한면	부정형 저지	1,071,000	-
B	서대신동3가 30-6	대	46.0	2종일주	단독주택	세로(불)	부정형 완경사	588,300	본건 표준지

대상물건 일련번호	선정 비교표준지
1~9, 13, 17, 18	A
10~12, 14~16	B

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 위치도



※ 출처 : 한국감정평가사협회 부동산지도 KAPA Mini

나. 시점수정

[부산광역시 서구 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.07.31.	0.361	2025년 07월까지 누계
2025.07.01. ~ 2025.07.31.	0.058	2025년 07월의 지가변동률
누 계 2025.01.01. ~ 2025.09.23.	**0.462 (1.00462)**	**(1 + 0.00361) * (1 + 0.00058 * 54/31) ≒ 1.00462**

국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하되, 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 08월 이후의 지가변동률이 고시되지 않아 2025년 07월의 지가변동률을 연장하여 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 인근상가와의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근토지의 이용상황 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

일련번호	비교표준지 기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1, 7~9	A	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.940
		- 가로조건 : 대체로 유사함. - 접근조건 : 대체로 유사함. - 환경조건 : 대체로 유사함. - 획지조건 : 대상토지는 비교표준지 대비 형상, 지세 등에서 열세함. - 행정적조건 : 대체로 유사함. - 기타조건 : 대체로 유사함.						
2~6 (일단지)	A	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.940
		- 가로조건 : 대체로 유사함. - 접근조건 : 대체로 유사함. - 환경조건 : 대체로 유사함. - 획지조건 : 대상토지는 비교표준지 대비 형상, 지세 등에서 열세함. - 행정적조건 : 대체로 유사함. - 기타조건 : 대체로 유사함.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련번호	비교표준지 기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
10, 11	B	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	**1.020**
		- 가로조건 : 대체로 유사함. - 접근조건 : 대체로 유사함. - 환경조건 : 대체로 유사함. - 획지조건 : 대상토지는 비교표준지 대비 형상 등에서 우세함. - 행정적조건 : 대체로 유사함. - 기타조건 : 대체로 유사함.						
12	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	**0.330**
		- 가로조건 : 대체로 유사함. - 접근조건 : 대체로 유사함. - 환경조건 : 대체로 유사함. - 환경조건 : 대체로 유사함. - 행정적조건 : 대체로 유사함. - 기타조건 : 현황도로로 비교표준지 대비 열세함.						
13	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	**0.950**
		- 가로조건 : 대체로 유사함. - 접근조건 : 대체로 유사함. - 환경조건 : 대체로 유사함. - 획지조건 : 대체로 유사함. - 행정적조건 : 대상토지는 도시계획시설(도로 약 2%, 소공원 약 11%)에 저촉되어 있어 비교표준지 대비 열세함. - 기타조건 : 대체로 유사함.						
14	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	**1.000**
		- 대상토지가 표준지임.						
15, 16	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	**1.000**
		- 가로조건 : 대체로 유사함. - 접근조건 : 대체로 유사함. - 환경조건 : 대체로 유사함. - 획지조건 : 대체로 유사함. - 행정적조건 : 대체로 유사함. - 기타조건 : 대체로 유사함.						
17, 18	A	1.03	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	**1.051**
		- 가로조건 : 비교표준지 전면에 고가도로가 소재하여 대상토지는 비교표준지 대비 우세함. - 접근조건 : 대체로 유사함. - 환경조건 : 대체로 유사함. - 획지조건 : 대상토지는 비교표준지 대비 형상 등에서 우세함. - 행정적조건 : 대체로 유사함. - 기타조건 : 대체로 유사함.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 가격조사자료

| 인근지역 거래사례

기호	소재지	토지 면적(㎡)	건물 면적(㎡)	용도 지역	이용상황	지목	거래시점	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	서대신동3가 61-4	542.0	327.38	2종일주	단독주택	대	2025.07.17.	1,200,000,000	2,125,432	-
#2	동대신동3가 24-2	268.0	219.01	2종일주	단독주택	대	2025.05.28.	700,000,000	2,550,650	-
#3	서대신동3가 30-5, 31-1	129.0	52.80	2종일주	단독주택	대	2024.02.14.	310,000,000	2,372,403	-
#4	서대신동3가 31-316	158.0	275.36	2종일주	단독주택	대	2024.10.04.	430,000,000	2,210,302	-
#5	서대신동3가 27-5	20.0	-	2종일주	주거나지	대	2024.12.26.	35,200,000	1,760,000	-

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계
※ 거래사례 #1은 토지 등기사항전부증명서상 소유권 이전 내역이 확인되지 않아 감정평가정보체계를 기준하였음.
※ 거래사례 #2의경우 거래시점 당시 건물의 내용연수가 경과한 바 관찰감가 병용하여 토지단가를 배분함.
※ 거래사례 #3의경우 거래시점 당시 건물의 잔존 내용연수가 미미한바 관찰감가 병용하여 토지단가를 배분함.
※ 토지가격 배분내역

#1	건물내역	구조	면적(㎡)	이용상황	사용승인일
		벽돌구조	327.38	단독주택	1985.12.06.
	건물가격	1,100,000 × 6/45 × 327.38			
	토지단가	(1,200,000,000 - 건물가격) ÷ 542.0 ≒ 2,125,432			

#2	건물내역	구조	면적(㎡)	이용상황	사용승인일
		블록구조	219.01	단독주택	1975.08.01.
	건물가격	1,000,000 × 3/40 × 219.01			
	토지단가	(700,000,000 - 건물가격) ÷ 268.0 ≒ 2,550,650			

#3	건물내역	구조	면적(㎡)	이용상황	사용승인일
		블록구조	52.80	단독주택	1985.06.29.
	건물가격	1,000,000 × 3/40 × 52.80			
	토지단가	(310,000,000 - 건물가격) ÷ 129.0 ≒ 2,372,403			

#4	건물내역	구조	면적(㎡)	이용상황	사용승인일
		벽돌구조	275.36	단독주택	1991.01.31.
	건물가격	1,100,000 × 12/45 × 275.36			
	토지단가	(430,000,000 - 건물가격) ÷ 158.0 ≒ 2,210,302			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 인근지역 평가사례

기호	소재지	면적	지목	용도지역	이용상황	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
a	동대신동3가 74-5	149.0	대	2종일주	단독주택	법원경매	2025.09.01.	2,800,000	-
b	서대신동3가 95-5	93.0	대	2종일주	단독주택	법원경매	2025.08.12.	1,640,000	-
c	서대신동3가 31-210	58.0	대	2종일주	단독주택	시가참고	2023.06.08.	1,780,000	-
d	서대신동3가 27-6	8.0	대	2종일주	주거기타	가사소송	2023.01.16.	1,420,000	-

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 사례 위치도



※ 출처 : 한국감정평가사협회 부동산지도 KAPA Mini

4) 표준지공시지가 가격격차율 검토

$$\text{※ 가격 격차율} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

| 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 인근지역 토지가격의 평균적인 수준을 대표하고 있는 아래 사례를 표준지공시지가 가격격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

- 비교표준지 A

사례 기호	소재지	토지 면적(㎡)	건물 면적(㎡)	용도 지역	이용상황	지목	거래시점	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)
거래 #4	서대신동3가 31-316	158.0	275.36	2종일주	단독주택	대	2024.10.04.	430,000,000	2,210,302

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계

※ 토지가격 배분내역

#4	건물내역	구조	면적(㎡)	이용상황	사용승인일
		벽돌구조	275.36	단독주택	1991.01.31.
	건물가격	1,100,000 × 12/45 × 275.36			
	토지단가	(430,000,000 - 건물가격) ÷ 158.0 ≒ 2,210,302			

- 비교표준지 B

기호	소재지	면적	지목	용도지역	이용상황	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
평가 b	서대신동3가 95-5	93.0	대	2종일주	단독주택	법원경매	2025.08.12.	1,640,000

| 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	거래 #4	2,210,302	1.000	1.00681	1.000	1.015	2,258,734

사정보정	별도의 사정개입은 포착되지 않음.
시점수정	2024.10.04. ~ 2025.09.23. 부산광역시 서구 주거지역 지가변동률 적용.
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
개별요인	가로조건 / 접근조건 / 환경조건 / 획지조건 / 행정적조건 / 기타조건 / 누계치 1.08 / 1.00 / 1.00 / 0.94 / 1.00 / 1.00 / 1.015 비교표준지는 사례 대비 획지조건(형상, 지세 등)에서 열세하나 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하여 대체로 우세함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
B	평가 b	1,640,000	1.00080	1.000	0.940	1,542,833

시점수정	2025.08.12. ~ 2025.09.23. 부산광역시 서구 주거지역 지가변동률 적용.
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
개별요인	가로조건 / 접근조건 / 환경조건 / 획지조건 / 행정적조건 / 기타조건 / 누계치 1.00 / 1.00 / 1.00 / 0.94 / 1.00 / 1.00 / 0.940 비교표준지는 사례대비 획지조건(형상, 지세 등)에서 열세함.

| 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2025.01.01 기준 공시지가	시점수정치	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	1,071,000	1.00462	1,075,948
B	588,300	1.00462	591,018

| 가격격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (①÷②)
A	거래 #4	2,258,734	1,075,948	2.099
B	평가 b	1,542,833	591,018	2.610

5) 가격격차율 검토

- 인근지역 거래사례 토지단가 수준 : 약 1,760,000 ~ 2,550,000 원/㎡
- 인근지역 평가사례 토지단가 수준 : 약 1,420,000 ~ 2,800,000 원/㎡
- 표준지공시지가 가격격차율 산정치 비교표준지 A - 2.099 / B - 2.610
- 인근 유사용도 낙찰가율

지역통계		부산			서구			서대신동3가		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	대지	51.60%	50.03%	98	28.79%	36.39%	15	20.27%	20.27%	1
6개월 평균	대지	42.69%	43.62%	41	27.59%	31.50%	6	-	-	-

※ 출처 : 부동산 태인(2024.09.22. ~ 2025.09.22.)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

선정된 사례는 평가대상 토지의 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 소재하는 적정 비교사례로 판단되며, 사례와 표준지공시지가를 비교하여 산정한 가격 격차율은 인근 유사토지의 거래가능가격 수준, 평가사례, 거래사례 및 낙찰통계 등을 종합적 참작한 결과 적정한 수준으로 보여짐.

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

산정된 표준지공시지가 가격격차율 및 인근지역 유사 사례와 인근지역 지가수준 및 지가동향 등을 종합 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

구분	A	B
보정치	2.09	2.61

마. 토지단가 산출 및 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,071,000	1.00462	1.000	0.940	2.09	2,113,807	2,110,000
2~6 (일단지)	1,071,000	1.00462	1.000	0.940	2.09	2,113,807	2,110,000
7	1,071,000	1.00462	1.000	0.940	2.09	2,113,807	2,110,000
8	1,071,000	1.00462	1.000	0.940	2.09	2,113,807	2,110,000
9	1,071,000	1.00462	1.000	0.940	2.09	2,113,807	2,110,000
10	588,300	1.00462	1.000	1.020	2.61	1,573,408	1,570,000
11	588,300	1.00462	1.000	1.020	2.61	1,573,408	1,570,000
12	588,300	1.00462	1.000	0.330	2.61	509,044	509,000
13	1,071,000	1.00462	1.000	0.950	2.09	2,136,295	2,140,000
14	588,300	1.00462	1.000	1.000	2.61	1,542,557	1,540,000
15	588,300	1.00462	1.000	1.000	2.61	1,542,557	1,540,000
16	588,300	1.00462	1.000	1.000	2.61	1,542,557	1,540,000
17	1,071,000	1.00462	1.000	1.051	2.09	2,363,417	2,360,000
18	1,071,000	1.00462	1.000	1.051	2.09	2,363,417	2,360,000

※ 결정단가의 경우, 유효숫자 3자리까지 반올림하여 표시함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정함.

거래사례	×	사정보정	×	시점수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	=	대상 토지의 평가가격

가. 거래사례의 선정

1) 사례선정 기준

기준	내용
위치적 유사성	지리적위치 및 용도적 위치에 있어 유사성이 인정되는 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역
물적 유사성	지목, 면적, 형상, 고저 등
시점수정가능성	일반적으로 최근 3년 이내
사정보정가능성	사례가 조건이나 사정에 있어서 정상적이거나 정상적인 것으로 보정이 가능할 것

2) 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역에 기재한 그 밖의 요인 보정을 위한 인근지역 거래사례 가격자료 중 거래사정이 정상이라고 인정되고, 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 유사성, 물적 유사성이 있으며 공법상 제한 사항 등이 유사하여 가치형성요인 비교가 가능한 **[거래사례 #3]을** 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정을 위한 비교사례로 선정함.

기호	소재지	토지 면적(㎡)	건물 면적(㎡)	용도 지역	이용상황	지목	거래시점	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)
#3	서대신동3가 30-5, 31-1	129.0	52.80	2종일주	단독주택	대	2024.02.14.	310,000,000	2,372,403

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정원 감정평가정보체계
※ 토지가격 배분내역

#3	건물내역	구조	면적(㎡)	이용상황	사용승인일
		블록구조	52.80	단독주택	1985.06.29.
	건물가격	1,000,000 × 3/40 × 52.80			
	토지단가	(310,000,000 - 건물가격) ÷ 129.0 ≒ 2,372,403			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 사정보정

거래사례에 특별한 사정개입은 없는 것으로 판단됨. (1.000)

다. 시점수정

선정사례	용도지역	기간	시점수정치	비고
#3	2종일주	2024.02.14. ~ 2025.09.23.	1.00953	부산광역시 서구 주거지역

국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하되, 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 08월 이후의 지가변동률이 고시되지 않아 2025년 07월의 지가변동률을 연장하여 시점수정치를 산정하였음.

라. 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (1.000)

마. 개별요인 비교

일련번호	사례 기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1, 7~9	#3	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.940
		- 가로조건 : 대체로 유사함. - 접근조건 : 대체로 유사함. - 환경조건 : 대체로 유사함. - 획지조건 : 대상토지는 사례 대비 형상, 지세 등에서 열세함. - 행정적조건 : 대체로 유사함. - 기타조건 : 대체로 유사함.						
2~6 (일단지)	#3	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00		0.940
		- 가로조건 : 대체로 유사함. - 접근조건 : 대체로 유사함. - 환경조건 : 대체로 유사함. - 획지조건 : 대상토지는 사례 대비 형상, 지세 등에서 열세함. - 행정적조건 : 대체로 유사함. - 기타조건 : 대체로 유사함.						
10,11	#3	0.70	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	0.714
		- 가로조건 : 대상토지는 사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함. - 접근조건 : 대체로 유사함. - 환경조건 : 대체로 유사함. - 획지조건 : 대상토지는 사례 대비 형상 등에서 우세함. - 행정적조건 : 대체로 유사함. - 기타조건 : 대체로 유사함.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련번호	사례 기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
12	#3	0.70	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	**0.231**
		- 가로조건 : 대상토지는 사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함. - 접근조건 : 대체로 유사함. - 환경조건 : 대체로 유사함. - 획지조건 : 대체로 유사함. - 행정적조건 : 대체로 유사함. - 기타조건 : 현황도로로 사례 대비 열세함.						
13	#3	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	**0.950**
		- 가로조건 : 대체로 유사함. - 접근조건 : 대체로 유사함. - 환경조건 : 대체로 유사함. - 획지조건 : 대체로 유사함. - 행정적조건 : 대상토지는 도시계획시설(도로 약 2%, 소공원 약 11%)에 저촉되어 있어 사례 대비 열세함. - 기타조건 : 대체로 유사함.						
14~16	#3	0.70	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	**0.700**
		- 가로조건 : 대상토지는 사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함. - 접근조건 : 대체로 유사함. - 환경조건 : 대체로 유사함. - 획지조건 : 대체로 유사함. - 행정적조건 : 대체로 유사함. - 기타조건 : 대체로 유사함.						
17,18	#3	1.03	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	**1.051**
		- 가로조건 : 사례 전면에 고가도로가 소재하여 대상토지는 사례 대비 우세함. - 접근조건 : 대체로 유사함. - 환경조건 : 대체로 유사함. - 획지조건 : 대상토지는 사례 대비 형상, 지세 등에서 우세함. - 행정적조건 : 대체로 유사함. - 기타조건 : 대체로 유사함.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정내역

일련번호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	2,372,403	1.00953	1.000	0.940	2,251,311	2,250,000	-
2~6	2,372,403	1.00953	1.000	0.940	2,251,311	2,250,000	일단지
7	2,372,403	1.00953	1.000	0.940	2,251,311	2,250,000	-
8	2,372,403	1.00953	1.000	0.940	2,251,311	2,250,000	-
9	2,372,403	1.00953	1.000	0.940	2,251,311	2,250,000	-
10	2,372,403	1.00953	1.000	0.714	1,710,039	1,710,000	-
11	2,372,403	1.00953	1.000	0.714	1,710,039	1,710,000	-
12	2,372,403	1.00953	1.000	0.231	553,248	553,000	도로
13	2,372,403	1.00953	1.000	0.950	2,275,261	2,270,000	-
14	2,372,403	1.00953	1.000	0.700	1,676,508	1,680,000	-
15	2,372,403	1.00953	1.000	0.700	1,676,508	1,680,000	-
16	2,372,403	1.00953	1.000	0.700	1,676,508	1,680,000	-
17	2,372,403	1.00953	1.000	1.051	2,517,158	2,520,000	-
18	2,372,403	1.00953	1.000	1.051	2,517,158	2,520,000	-

※ 결정단가의 경우, 유효숫자 3자리까지 반올림하여 표시함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시산가액 조정 관련사항

가. 각 방법에 의해 산정된 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	격차율
1	2,110,000	2,250,000	6.64%
2~6	2,110,000	2,250,000	6.64%
7	2,110,000	2,250,000	6.64%
8	2,110,000	2,250,000	6.64%
9	2,110,000	2,250,000	6.64%
10	1,570,000	1,710,000	8.92%
11	1,570,000	1,710,000	8.92%
12	509,000	553,000	8.64%
13	2,140,000	2,270,000	6.54%
14	1,540,000	1,680,000	9.09%
15	1,540,000	1,680,000	9.09%
16	1,540,000	1,680,000	9.09%
17	2,360,000	2,520,000	6.78%
18	2,360,000	2,520,000	6.78%

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기의 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면「감정평가에 관한 규칙」제14조에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 가격격차는 유사한 수준으로서, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되므로「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 건물가액 산출근거 및 결정

1. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 구조, 용재, 관리상태 및 장래이용가능성 등을 종합 참작하여 건물가액을 산정하였음.

2. 재조달원가 산정 및 경제적 내용연수 결정

가. 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-2-9	일반주택	벽돌조/평지붕	2	1,792,000	45(40~50)
1-1-2-9	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,501,000	45(40~50)
1-1-2-9	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45(40~50)
1-1-4-9	일반주택	블록조/평지붕	3	1,341,000	40(35~45)
1-1-4-9	일반주택	블록조/평지붕	4	1,115,000	40(35~45)
1-1-4-9	일반주택	블록조/평지붕	5	1977,000	40(35~45)
1-1-5-9	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,749,000	50(45~50)
1-1-5-9	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,515,000	50(45~50)
1-1-5-9	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,288,000	50(45~50)
3-1-2-9	점포 및 상가	벽돌조/평지붕	2	1,571,000	45(40~50)
3-1-2-9	점포 및 상가	벽돌조/평지붕	3	1,326,000	45(40~50)
3-1-2-9	점포 및 상가	벽돌조/평지붕	4	1,193,000	45(40~50)
3-1-4-9	점포 및 상가	블록조/평지붕	3	1,280,000	45(40~50)
3-1-4-9	점포 및 상가	블록조/평지붕	4	1,090,000	45(40~50)
3-1-4-9	점포 및 상가	블록조/평지붕	5	889,000	45(40~50)

※ 출처 : 한국부동산원, 2024년 건물신축단가표

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 부대설비 보정단가 검토

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	건물의 사용승인일자, 관리상태, 구조 등을 고려하여 표준단가에 포함 평가함.

※ 출처 : 한국부동산원, 2024년 건물신축단가표

다. 재조달원가 및 경제적 내용년수 결정

대상건물과 유사한 용도·구조 건물의 표준단가를 참작하되, 사용자재, 관리상태, 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정함.

일련번호	층	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
가	1~6	교육연구 및 복지시설	철근콘크리트구조	50	1,400,000
다	1~2	주택	벽돌구조	45	1,100,000
라	1~2	주택	벽돌구조	45	1,100,000
바	1~2	주택	블록구조	40	1,000,000
사	1	주택	블록구조	40	1,000,000
	2	근린생활시설(소매점)	블록구조	40	1,000,000
아	1~2	주택	블록구조	40	1,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감가수정 및 잔가율의 결정

가. 감가수정의 개념

감가수정이란 대상건물에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 및 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 의미함.

감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법을 적용하며, 이 경우 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정 할 수 있음.

나. 감가수정의 방법 및 잔가율의 결정

감정평가 실무적으로 건물의 경제적 내용년수에서 사용승인일로부터 경과한 만큼을 공제한 잔존 내용년수가 차지하는 비율을 적용하여 감가수정을 하는 내용년수법 및 건물에 대한 면밀한 현장조사를 통해 내용년수법으로 반영하기 난이한 부분에 대한 감가수정을 행하는 관찰감가법이 주로 이용됨. 대상물건의 경제적 내용년수 및 경과년수, 관리상태, 개보수 여부 등을 종합 고려하여 잔가율을 결정하였음.

일련번호	층	용도	경제적 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존가치율
가	1~6	교육연구 및 복지시설	50	40	40	10/50
다	1~2	주택	45	55	43	2/45
라	1~2	주택	45	57	43	2/45
바	1~2	주택	40	54	38	2/40
사	1	주택	40	55	38	2/40
	2	근린생활시설(소매점)	40	55	38	2/40
아	1~2	주택	40	54	38	2/40

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 건물가격 결정

일련번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	평가액 (원)
가	1~6	교육연구 및 복지시설	1,400,000	50	10/50	280,000	4,558.55	1,276,394,000
다	1~2	주택	1,100,000	45	2/45	48,000	96.69	4,641,120
라	1~2	주택	1,100,000	45	2/45	48,000	118.25	5,676,000
바	1~2	주택	1,000,000	40	2/40	50,000	48.92	2,446,000
사	1	주택	1,000,000	40	2/40	50,000	37.92	1,896,000
	2	근린생활시설 (소매점)	1,000,000	40	2/40	50,000	37.08	1,854,000
아	1~2	주택	1,000,000	40	2/40	50,000	91.71	4,585,500
합 계							**4,989.12**	**1,297,492,620**

※ 적용단가의 경우, 1,000원 미만 절사하였음.

VI. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

구 분		공부상면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	1	92.0	92.0	2,110,000	194,120,000	-
	2	611.0	1,996.0	2,110,000	4,211,560,000	일단지
	3	225.0				-
	4	49.0				-
	5	63.0				-
	6	1,048.0				-
	7	124.0	124.0	2,110,000	261,640,000	-
	8	45.0	45.0	2,110,000	94,950,000	-
	9	171.0	171.0	2,110,000	360,810,000	-
	10	155.0	155.0	1,570,000	243,350,000	-
	11	152.0	152.0	1,570,000	238,640,000	-
	12	95.0	95.0	509,000	48,355,000	현황 도로
	13	202.0	202.0	2,140,000	432,280,000	-
	14	46.0	46.0	1,540,000	70,840,000	-
	15	132.0	132.0	1,540,000	203,280,000	-
	16	114.0	114.0	1,540,000	175,560,000	-
	17	62.0	62.0	2,360,000	146,320,000	-
	18	110.0	110.0	2,360,000	259,600,000	-
토지 소계		**3,496.0**	**3,496.0**		**6,941,305,000**	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분		층	공부상면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
건물	가	1	1,038.82	4,558.55	280,000	1,276,394,000	-
		2	1,079.86				
		3	1,014.66				
		4	1,014.66				
		5	315.98				
		6	94.57				
	나	1	38.00	-	-	감정평가 외	현황 멸실
	다	1	55.37	96.69	48,000	4,641,120	관찰감가
		2	41.32				
	라	1	64.13	118.25	48,000	5,676,000	관찰감가
		2	54.12				
	마	지1	54.8	-	-	감정평가 외	현황 멸실
		1	101.08				
		1	18.22				
		2	117.10				
	바	1	24.26	48.92	50,000	2,446,000	관찰감가
		2	24.26				
	사	1	37.92	75.00	50,000	3,750,000	관찰감가
		2	37.08				
	아	1	54.02	91.71	50,000	4,585,500	관찰감가
		2	37.69				
건물 소계			**5,318.32**	**4,989.12**		**1,297,492,620**	
합 계						**8,238,797,620**	

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액 및 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(부동산) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목	용도지역	면적(㎡)		감정평가액		비고
			용도	구조	공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	부산광역시 서구 서대신동3가	25	학	제2종 일반주거지역	92.0	92.0	2,110,000	194,120,000	
2	"	27-4	학	제2종 일반주거지역	611.0	1,996.0	2,110,000	4,211,560,000	
3	"	28-1	대	제2종 일반주거지역	225.0				
4	"	28-5	학	제2종 일반주거지역	49.0				
5	"	29	학	제2종 일반주거지역	63.0				
6	"	30-7	학	제2종 일반주거지역	1,048.0				
7	"	27-14	전	제2종 일반주거지역	124.0	124.0	2,110,000	261,640,000	
8	"	27-15	대	제2종 일반주거지역	45.0	45.0	2,110,000	94,950,000	
9	"	28-2	대	제2종 일반주거지역	171.0	171.0	2,110,000	360,810,000	
가	" [도로명주소] 부산광역시 서구 꽃마을로 80	27-4, 28-1, 28-25 28-30 29, 30-9, 31-2 지상	교육및 연구시설 (고등학교)	조표제32240호 철근콩크리트조 슬래브지붕 6층					
				1층	1,038.82	4,558.55	280,000	1,276,394,000	1,400,000 ×10/50
				2층	1,079.86				
				3층	1,014.66				
				4층	1,014.66				
				5층	315.98				
				6층	94.57				
나	"	28-2 지상	주택	조표제30900호 블록조					

(부동산) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 / 용도	용도지역 / 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
				스레트지붕 단층	38.00	-	-	감정평가 외	현황멸실
10	"	27-23	대	제2종 일반주거지역	155.0	155.0	1,570,000	243,350,000	
다	" [도로명주소] 부산광역시 서구 꽃마을로 72-4	27-23 지상	건주택	조표제10303호 벽돌조스라브 및브록조와가 2층					건축물대장
				1층 2층	55.37 41.32	96.69	48,000	4,641,120	1,100,000 ×2/45
11	"	27-25	대	제2종 일반주거지역	152.0	152.0	1,570,000	238,640,000	
라	" [도로명주소] 부산광역시 서구 꽃마을로 72-5	27-25 지상	주택	조표서10517호 시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층					
				1층 2층	64.13 54.12	118.25	48,000	5,676,000	1,100,000 ×2/45
12	"	27-42	도로	제2종 일반주거지역	95.0	95.0	509,000	48,355,000	현황도로
13	"	30-4	대	제2종 일반주거지역	202.0	202.0	2,140,000	432,280,000	
마	" [도로명주소] 부산광역시 서구 꽃마을로 84-1	30-4 지상	근린생활 시설 및 주택1동	조표제32869호 철근콘크리트조 세멘벽돌조 스라브지붕 2층					
				1층	119.30	-	-	감정평가 외	현황멸실

(부동산) 감정평가 명세표

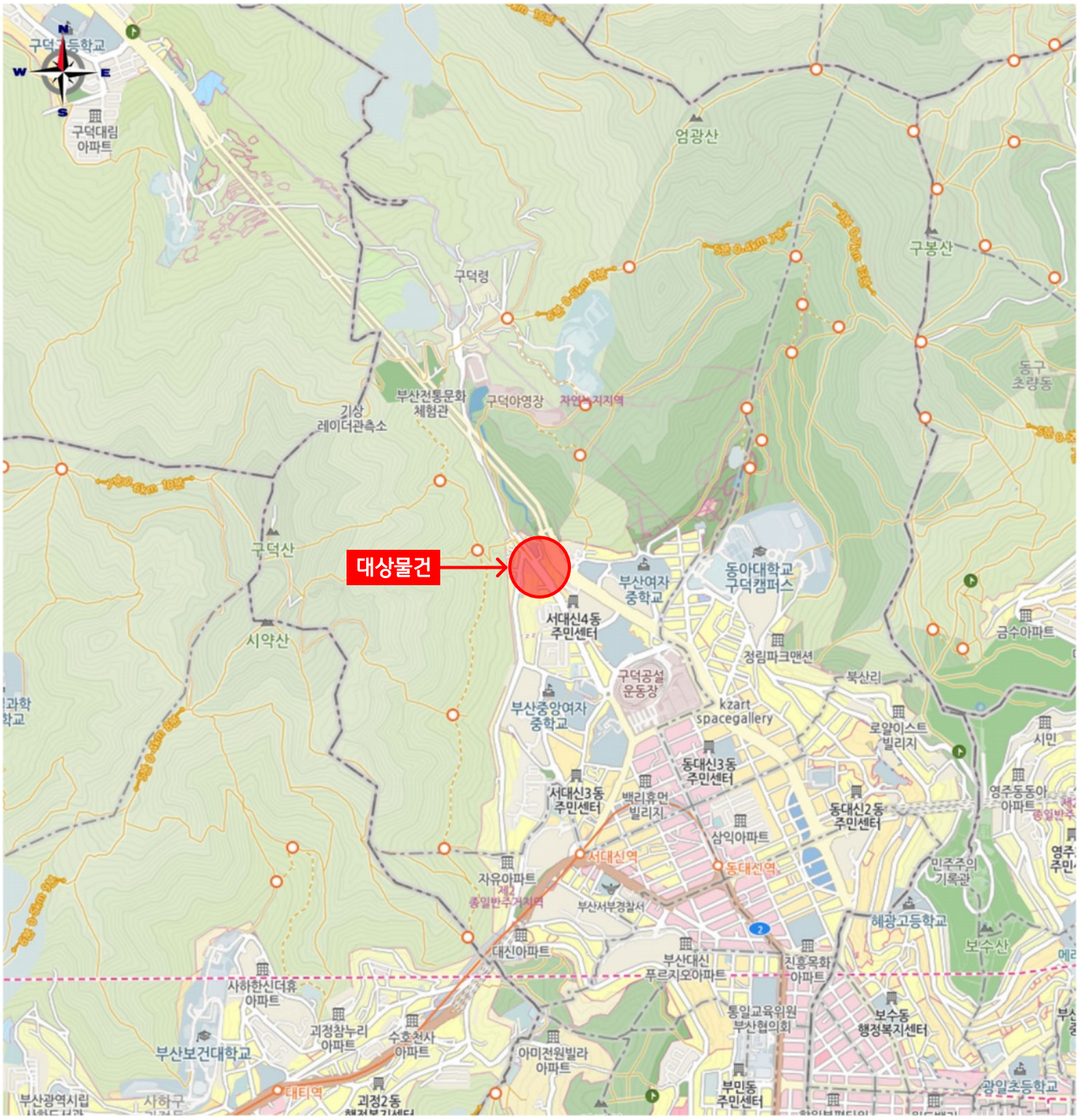
일련번호	소재지	지번	지목	용도지역	면적(㎡)		감정평가액		비고
			용도	구조	공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
				2층 지하	117.10 54.80				
14	"	30-6	대	제2종 일반주거지역	46.0	46.0	1,540,000	70,840,000	
15		36-6	전	제2종 일반주거지역	132.0	132.0	1,540,000	203,280,000	
바	" [도로명주소] 부산광역시 서구 꽃마을로 70-4	36-6 지상	건주택	조표제20349호 보록크조 스라브가 2층					건축물대장
				1층 2층	24.46 24.46	48.92	50,000	2,446,000	1,000,000 ×2/40
16		36-39	전	제2종 일반주거지역	114.0	114.0	1,540,000	175,560,000	
17		36-73	대	제2종 일반주거지역	62.0	62.0	2,360,000	146,320,000	
사	" [도로명주소] 부산광역시 서구 꽃마을로 68	36-73 지상	근린생활 시설 및 주택	조표제17576 세멘벽돌조 및 블록조 슬래브지붕 2층					
				1층 2층	37.92 37.08	75.00	50,000	3,750,000	1,000,000 ×2/40
18		36-75	대	제2종 일반주거지역	110.0	110.0	2,360,000	259,600,000	
아	" [도로명주소]	36-75 지상	주택	조표제20123호 보록크조					

(부동산) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 / 용도	용도지역 / 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
	부산광역시 서구 꽃마을로 66-2			슬라브지붕 2층 1층 2층	54.02 37.69	91.71	50,000	4,585,500	1,000,000 ×2/40
	합 계							**₩8,238,797,620.-**	
			이	하		여	백		

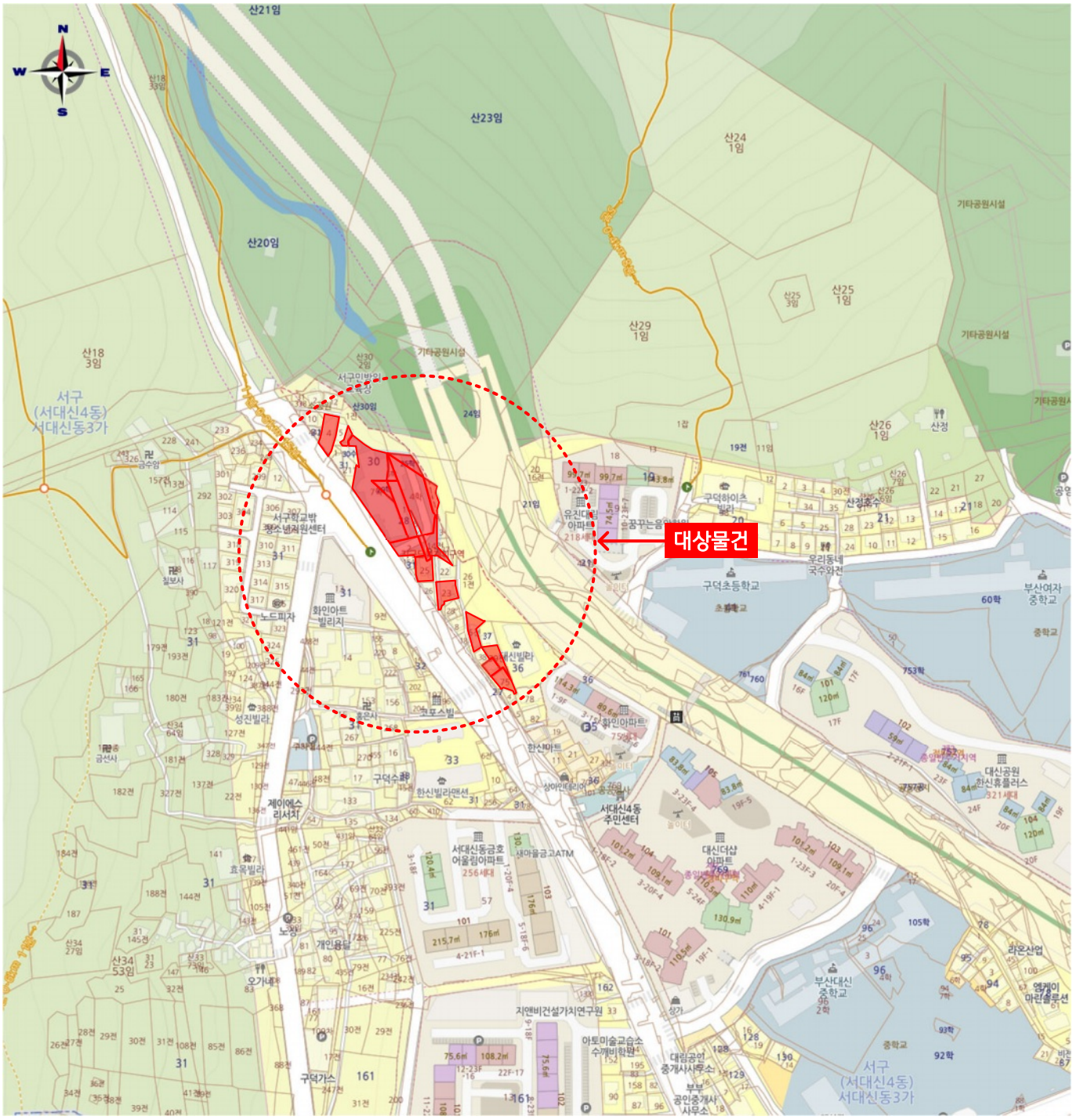
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 서구 서대신동3가 25 外



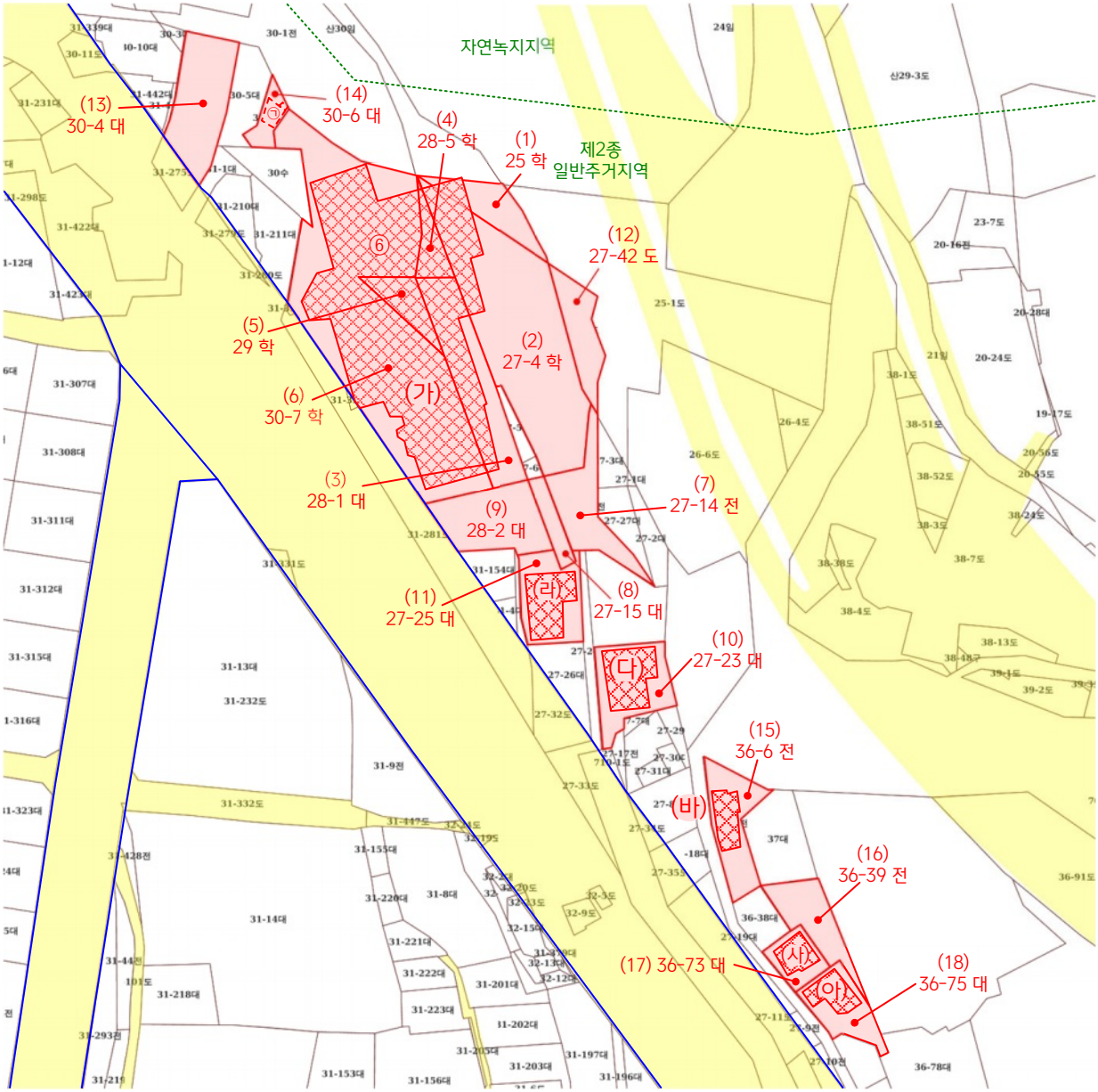
위 치 도

소 재 지	부산광역시 서구 서대신동3가 25 外



지 적 도

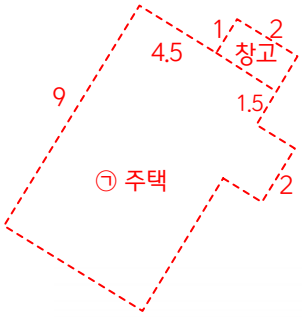
No scale

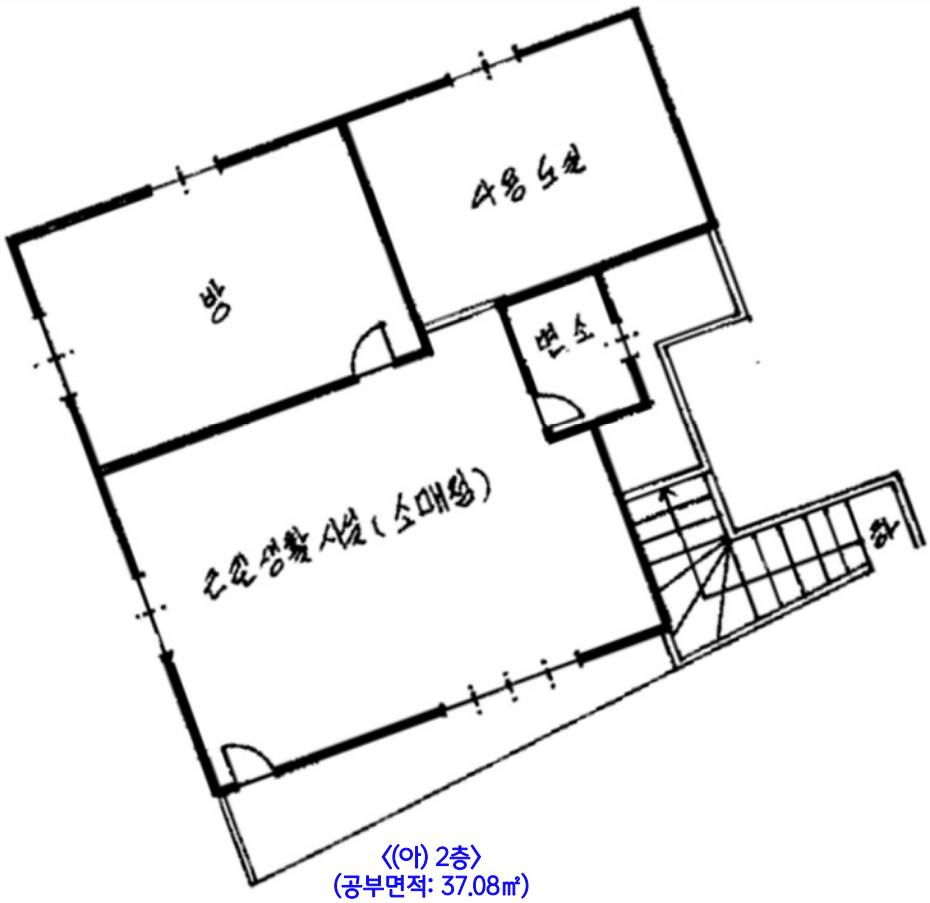


범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로		평가건물1층		제시외건물
	도시계획선		평가건물2층		평가외건물

건 물 개 황 도

No scale





〈(아) 2층〉
(공부면적: 37.08㎡)

〈제시 외 건물〉
㉠ : 벽돌조 및 판넬조 단층 (주택, 창고) 약 45.5㎡

사진용지



【 일련번호 (2)~(6) 전경 】



【 일련번호 (7)~(9) 전경 】

사진용지



【 일련번호 (10) 전경 】



【 일련번호 (11) 전경 】

사진용지



【 일련번호 (13) 전경 】



【 일련번호 (14) 전경 】

사진용지



【 일련번호 (15) 전경 】



【 일련번호 (16) 전경 】

사진용지



【 일련번호 (17) 전경 】



【 일련번호 (18) 전경 】

사진용지



【 주위환경 】



【 주위환경 】

SITE 2	부산광역시 서구 서대신동3가 36-7 제403호 외 1개호
물건소재지	부산광역시 서구 서대신동3가 36-7

구 분	공부면적 또는 수량(㎡)	평가금액(원)
집합건물	2세대	234,000,000
합 계	-	**234,000,000**

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 대상 물건 개요

1. 대상 건물 개요

가. 대상 물건 목록

일련번호	소재지	동	층	호	이용상황	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계(㎡)	대지권(㎡)
(1)	서대신동3가 36-7	-	4	403	다세대주택	78.06	24.519	102.579	46.574
(2)	서대신동3가 36-7	-	5	503	다세대주택	78.06	24.704	102.764	46.574

※ 자료 : 집합건축물대장 등

나. 위치 및 주변 환경

대상물건은 부산광역시 서구 서대신동3가 소재 “부산여자중학교” 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 각급 학교, 다세대주택, 소규모 근린생활시설 등이 소재하는 주거지역으로 제반 주위환경은 보통임.



※ 출처 : 한국감정평가사협회 부동산지도 KAPA Mini

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 전체 건물 현황

소재지	부산광역시 서구 서대신동3가 36-7		사용승인 일 자	1989.06.10
구 조	철근콘크리트조 슬라브지붕		층 수	지하 1층 / 지상 6층
			연면적(㎡)	2,453.62
이 용 상 황	공부	공동주택	용적률(%)	-
	현황	공동주택	건폐율(%)	-

※ 출처 : 건축물대장 표제부 등 관련자료 재구성

라. 물건 세부 현황

▌일련번호 (1), (2)

구분	내용
소재지	부산광역시 서구 서대신동3가 36-7 제403호 외 1개호
교통상황	대상물건까지 차량으로 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 대중교통 이용 편의는 보통임.
건물의 구조 및 마감상태	대상 물건은 철근콘크리트조 슬라브지붕 6층 건물 내 제403호 외 1개호로서, 외벽 : 페인트칠 마감 등, 창호 : 플라스틱 프레임 창호 등임.
이용상황	기준시점 현재 공동주택(다세대주택)으로 이용중임. (후첨 '내부구조도' 참조)
부대설비 내역	위생 및 급배수설비, 도시가스설비 등이 구비된 것으로 조사됨.
토지의 형상 및 이용상황	인접토지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 공동주택(다세대주택)용 건부지로 이용 중임.
인접 도로상태	본건의 북동측으로 노폭 약 40미터 내외의 포장도로와 접함.
토지이용계획 및 제한상태	제2종일반주거지역(2023-07-12) , 지구단위계획구역(2023-11-15) , 광로3류(폭 40m~50m)(2016-10-26)(접합), 상대보호구역(2015-01-14)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(2024-08-27)〈교육환경 보호에 관한 법률〉임.
임대관계 및 기타	임대관계는 미상임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 기타 참고사항

- 대상 물건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황 등은 의뢰인 제시자료 및 공부서류 등을 기준하였음.
- 대상물건은 현장을 방문하였으나 이해관계인의 폐문 및 부재 등으로 인하여 내부 확인을 하지 못하였으며, 도면상 내부 구조는 건축물대장상 현황도면, 인근 탐문조사 등을 참고하여 작성하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- 구분 소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 토지, 건물의 구분 평가는 곤란하나, 다만 귀 요청에 따라 본건 평가명세표상 토지, 건물의 가액배분은 「법원감정평가실무」(한국감정평가협회, 2021년)의 배분비율표에 의거하여 배분하였으며, 지역 및 시장사정 등에 따라 다를 수 있으니 참고하기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 부산광역시 서구 서대신동3가 소재 “부산여자중학교” 서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」및「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 규정에 근거하였음.

3. 감정평가 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 **[2025년 09월 23일]**임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 감정평가조건

-

5. 실지조사 여부 등

실지조사 실시기간은 2025년 09월 23일이며, 현황과 공부상 면적·구조·이용 상황 등을 조사하였음.

III. 감정평가 방법

1. 감정평가방법 개관

가. 원가방식(Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이라 함은 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 비교방식(Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다. 수익방식(Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방법

가. 관련 규정

[감정평가에 관한 규칙] 제7조

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

[감정평가에 관한 규칙] 제12조

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
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] 제16조

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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다

나. 대상물건에 적용한 감정평가방법

대상물건은 집합건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우인 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 거래사례비교법을 주된 방법으로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니하였음.

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법 개관

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

사례의 거래가격	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 시산가액

2. 적용 거래사례 선정

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명	동	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	이용상황
#1	서대신동3가 70-6	동아빌라	씨	5/501	35.09	65,000,000	1,852,380	2024.07.06.	다세대주택
#2	서대신동3가 349-2	삼현리젠시	-	1/101	31.36	45,000,000	1,434,949	2024.06.21.	다세대주택
#3	서대신동3가 36-7	대신빌라 아파트	-	4/402	78.06	120,000,000	1,537,279	2023.10.23.	다세대주택

※ 자료 : 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교 거래사례의 선정

최근의 거래사례로 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 유사성이나 규모, 이용상황 등의 물적 유사성이 있다고 판단되는 **[거래사례 #3]**을 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	동	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	이용상황
#3	서대신동3가 36-7	대신빌라 아파트	-	4/402	78.06	120,000,000	1,537,279	2023.10.23.	다세대주택

※ 자료 : 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서

3. 사정보정

거래사례는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됨. **(사정보정 = 1.000)**

4. 시점수정

구 분	기 간	시점수정치	비 고
지가변동률	2023.10.23. ~ 2025.09.23.	1.00810	부산광역시 서구
연립/다세대 매매가격지수		0.97542	부산 서부산권

대상물건과 같이 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하는 경우, 지가변동률은 해당지역의 지가변동을 반영하는 수치로서 시점수정치로 적용하는 것이 다소 미흡하여, 대상물건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 매매가격지수를 기준으로 시점수정치를 결정함. **(시점수정치 : 0.97542)**

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

구분		대상 기준	비고
요인	비교항목	소계	
	지역적 요인	1.00	일련번호 (1), (2)와 사례는 대체로 유사함.
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	일련번호 (1), (2)와 사례는 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	일련번호 (1), (2)와 사례는 대체로 유사함.
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	1.00	일련번호 (1), (2)와 사례는 대체로 유사함.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
누계	-	**1.000**	-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	시산가액 단가 (원/㎡)
(1)	1,537,279	1.000	0.97542	1.000	1,499,493
(2)	1,537,279	1.000	0.97542	1.000	1,499,493

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 시산가액의 적정성 검토

1. 가격자료의 검토

| 유사 집합건물 평가사례

기호	소재지	건물명	동	층/호	전유면적(㎡)	평가금액(원)	평가단가(원/㎡)	평가목적	기준시점	이용상황
a	서대신동3가 61-12	골드파크	-	2/202	32.92	60,000,000	1,822,600	법원경매	2025.07.08.	다세대
b	동대신동3가 13-15	대신빌라	-	1/102	79.02	129,000,000	1,632,498	체납처분	2024.09.05.	다세대
c	동대신동3가 85-8	이십일 베스트빌라	-	5/502	38.73	52,000,000	1,342,628	법원경매	2023.01.26.	다세대
d	서대신동3가 31-141	효목빌라	비	1/101	83.29	131,000,000	1,572,818	법원경매	2022.11.16.	다세대

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

| 사례 위치도



※ 자료 : 한국감정평가사협회 부동산지도 Mini

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근 낙찰가율

지역통계		부산			서구		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	다세대	51.93%	51.43%	390	54.77%	49.45%	9
6개월 평균	다세대	52.33%	51.65%	243	57.46%	54.99%	4

※ 출처 : 부동산 태인(2024.09.19. ~ 2025.09.19.)

3. 시산가액의 적정성 검토

대상물건의 입지여건 및 개별특성과 인근지역 및 동일수급권 내 유사 부동산의 평가사례 및 거래사례, 방매사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 고려할 때, 상기와 같이 산출된 대상물건의 시산가액 단가는 평가사례 가격수준 및 거래사례 가격수준과 유사한 수준을 형성하고 있으므로 적정성이 인정되며 수용가능한 범위 내에 있는 것으로 판단됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VI. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

일련번호	시산가액 단가(a) (원/㎡)	전유면적(b) (㎡)	산출가격(c, a×b=c) (원)	결정가격 (원)
(1)	1,499,493	78.06	117,050,424	117,000,000
(2)	1,499,493	78.06	117,050,424	117,000,000
합계				**234,000,000**

2. 결정의견

평가대상 집합건물의 주위환경, 내·외부 요인 및 층별·위치별 효용과 인근 유사 집합건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토하고, 대상물건의 시장성 등을 고려할 때 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제12조 제1항 의거 주된 감정평가방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 감정평가액으로 결정하였음.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목	용도지역	면적(㎡)		감정평가액	비고
			용도	구조	공부	사정	금액(원)	
	부산광역시 서구 서대신동3가 [도로명주소] 부산광역시 서구 보수대로 321	36-7 대신빌라 아파트	공동주택, 주차장, 대피소	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 1층~6층 각 지하	 336.60 434.02			
1)	"	36-7	대	제2종 일반주거지역	1,114			
1				(내) 철근콘크리트조 제4층 제403호	78.06	78.06	117,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1) 소유권대지권	46.574 1,114×--- 1,114,000	46.574		
						배분내역 토지 : 건물 :	 81,900,000 35,100,000	
2				(내) 철근콘크리트조 제5층 제503호	78.06	78.06	117,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1) 소유권대지권	46.574 1,114×--- 1,114,000	46.574		
						배분내역 토지 : 건물 :	 81,900,000 35,100,000	
	합 계						**₩234,000,000.-**	
			이	하		여	백	

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 서구 서대신동3가 36-7 대신빌라아파트 403호 外



위 치 도

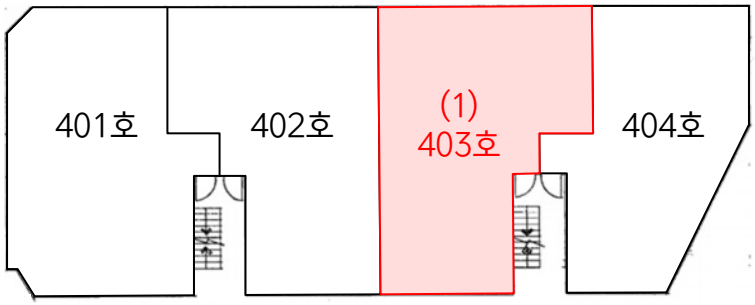
소 재 지	부산광역시 서구 서대신동3가 36-7 대신빌라아파트 403호 外



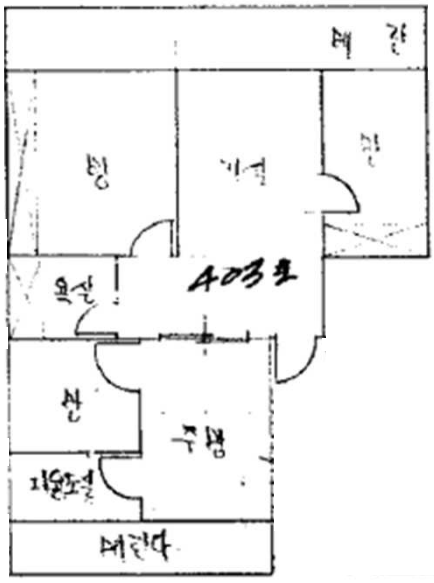
호별배치도 및 내부구조도

No scale

호별배치도



내부구조도

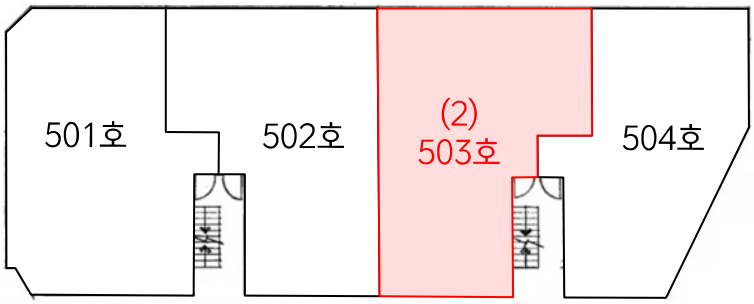


〈(1) 제4층 제403호〉

호별배치도 및 내부구조도

No scale

호별배치도



내부구조도



〈(2) 제5층 제503호〉

사진용지



【 대상건물 전경 】



【 대상건물 주위환경 】

사진용지



【 대상건물 주위환경 】



【 대상건물 주출입구 】

사진용지



【 일련번호 (1) 출입문 】



【 일련번호 (2) 출입문 】