

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 부산광역시 중구 보수동1가 2-186 외 소재 물건
(2025-11012-A01)

의뢰인 : 한국자산관리공사 부산지역본부장

감정서번호 : 오상호 0095-2025

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.

오상호감정평가사사무소

TEL. 051-507-7118

FAX. 051-502-7118

(토지)감정평가표

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

감정평가사

오상호

(인)

감정평가액	육천오백팔십구만일천삼백원정(₩65,891,300.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 부산지역본부장	감정평가목적	공매(국세,지방세)		
제출처	한국자산관리공사 부산지역본부	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정재원	감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2025.09.15	2025.09.15 ~2025.09.15	2025.09.16	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가
	토지	76.3	토지	76.3	-
	합계				₩65,891,300
감정평가액의 산출근거 및 결정의견					
" 별 지 참 조 "					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 중구 보수동1가 소재 "혜광고등학교" 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 공매를 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025.09.15.을 기준시점으로 정하였음.

4. 감정평가의 방법 및 평가의견

본건 토지(대)는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근 지역내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지 지가 수준 등을 종합적으로 참작하여 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

5. 그 밖의 사항

본건 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의하였습니다.

II. 토지가격 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 공시지가기준법의 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법임.

2. 대상토지개요

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로·교통	형상지세
1.	보수동1가 2-188	19.8	대	주거나지	제2종 일반주거	세로(불)	부정형 /완경사
2.	보수동1가 2-186	56.5	대	주거나지	제2종 일반주거	세로(불)	사다리 /완경사

3. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	보수동1가 30-32	대	97.5	단독주택	제2종 일반주거	세각 (불)	사다리/ 완경사	618,800

4. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동율을 적용하여 시점수정치를 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기 간	중구 주거지역
25.01.01~25.09.15	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.216 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.029 $(1 + 0.00216) * (1 + 0.00029 * 46/31)$
누계	1.00259

※2025년 07월 이후 자가변동률이 미고시되어 07월의 자가변동률을 연장 적용함.

5. 지역요인

비교표준지와 본건은 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인

기호(1)

조 건	항 목	세항목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 도로 계통 및 연속성	1.00	본건은 비교표준지와 비교하여 가로의 폭, 구조 등에서 대등함.
접근 조건	교통시설 상가와의 근성 공공 편 의 시 설 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 접근성 인근 상가와의 거리 및 접근성 공원 및 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 비교표준지와 비교하여 상업중심지역 및 주요교통시설과의 접근성 등이 대등함

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

환경 조건	일조 등 자연 환경	일조, 통풍, 조망, 경관 지 질, 지반 등	1.00	본건과 비교표준지는 제반환경요인은 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적 합성		
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도 도시가스 등		
	위험 및 혐오 시설	변전소, 오수처리장 등 특별 고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 지목 등	면적, 접면너비, 깊이 부정 형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 지목	0.95	본건은 비교표준지와 비교 하여 형상 등 획지조건에 서 다소 열세임.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건		용도지역, 지구, 구역	1.00	공히 일반주거지역으로 용 도지역, 지구, 구역 등 제 반 행정조건은 대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건		장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누계	1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.95 x 1.00 x 1.00			0.950

기호(2)

조 건	항 목	세항목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 도로	1.00	본건은 비교표준지와 비교 하여 가로의 폭, 구조 등 에서 대등함.
		계통 및 연속성		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

접근 조건	교통시설 상가와의 근접성 공공 편익 시설 의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건은 비교표준지와 비교 하여 상업중심지역 및 주 요교통시설과의 접근성 등 이 대등함
		인근 상가와의 거리 및 접근 성 및 편의성		
		공원 및 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연 환경	일조, 통풍, 조망, 경관 지 질, 지반 등	1.00	본건과 비교표준지는 제반환경요인은 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적 합성		
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도 도시가스 등		
위험 및 혐오 시설	변전소, 오수처리장 등 특별 고압선 등과의 거리	1.00	본건은 비교표준지와 비교 하여 면적, 접면, 너비 형 상 등 획지조건에서 대등 함.	
면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 지목 등	면적, 접면너비, 깊이 부정 형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 지목			
방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대등함.	
	장래의 동향			
기타 조건	기타	1.00	대등함.	
	기타			
누계	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00			1.000

7. 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 등

감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항, 대법원 판례(1998.07.10. 선고 98두 6067, 1993.
03.10. 선고 92누16,300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

2) 거래사례 대비 비교표준지 가격

▷ 인근지역 내 유사부동산의 평가선례

기호	소재지	면적(㎡)	이용상황	토지평가가격(원)	평가목적 평가시점	토지단가(원/㎡)
(a)	보수동 1가 33-159	45.6	단독 주택	44,232,000	경매평가 2024.11.07	970,000
(b)	보수동 1가 2-11	116.7	주거용	82,857,000	공매평가 2024.06.17	710,000

※ 토지단가 = 토지 감정평가액/토지면적

▷ 선례의 선정

평가선례 중 본건과 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근가격수준등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 평가선례인 기호"(a)"를 적용하여 기타요인 보정률을 산정함.

▷ 표준지A

기준	토지단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
평가선례 (a)	@970,000	1.00287	1.00	0.900	875,506	1.411
표준지(A)	618,800	1.00259	-	-	620,402	

※사정보정 : 평가선례로서 별도 사정보정은 없음.

※시점수정 : 중구 주거지역 2024.11.07.~2025.09.15. 지가변동율(1.00287)

※지역요인 : 선례와 표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.00)

※개별요인 : 가로(1.00) X접근(1.00) X환경(0.90) X획지(1.00) X행정(1.00) X기타(1.00) 표준지는 평가선례와 비교하여 환경조건에서 열세하여 전

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

체적인 개별요인은 열세함.(0.900)

5) ▷인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	면적(㎡)	이용상황	거래가격 (원)	거래시점	토지단가 (원/㎡)
㉠	보수동1가 5-○	113.4	단독주택	120,000,000	2023.12.01	985,643
※<토지단가 산출개요> ①건물현황 : 불력조 슬래브지붕 2층, 단독주택 , 연면적 82.28㎡ 사용승인일: 1977.07.28 ②건물가액: 800,000원 x 5/40(관찰감가) x 82.28㎡ ≒ 8,228,000원 ③토지단가: (120,000,000 - 8,228,000) ÷ 113.4㎡ ≒ 985,643원/㎡						

6)인근상황 및 시세수준

인근주민 및 부동산중개업소 등에 탐문조사에 의하면 인근 본건과 유사한 이용가치를 지닌 토지의 지가수준은 @₩800,000/㎡~₩900,000/㎡ 정도임.

7)기타요인 보정치의 결정

상기 제반사항 및 시세수준, 평가선례 등을 종합 참작하여 기타요인 보정치를 결정함.(1.41)

6. 가격결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	618,800	1.00259	1.00	0.950	1.41	831,029	831,000
2	618,800	1.00259	1.00	1.000	1.41	874,768	875,000

※본건 적용단가는 거래관행 등을 고려하여 백원단위에서 반올림 하였음.

나. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1. 거래사례비교법의 개요

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

(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 비교거래사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하여 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 있는 다음의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적(㎡)	이용상황	거래가격(원)	거래시점	토지단가(원/㎡)
㉠	보수동1가 5-○	113.4	단독주택	120,000,000	2023.12.01	985,643
※<토지단가 산출개요> ①건물현황 : 블록조 슬래브지붕 2층, 단독주택 , 연면적 82.28㎡ 사용승인일: 1977.07.28 ②건물가액: 800,000원 x 5/40(관찰감가) x 82.28㎡ ≒ 8,228,000원 ③토지단가: (120,000,000 - 8,228,000) ÷ 113.4㎡ ≒ 985,643원/㎡						

3. 사정보정치의 산정

선정된 거래사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니함.(1.00)

4. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동율을 적용하여 시점수정치를 산정함.

기 간	지가변동률	비 고
23.12.01~25.09.15	1.00450	부산 중구 주거지역

5. 지역요인 비교치의 산정

선정된 거래사례"㉠"와 대상토지는 인근지역내에 위치하는 바 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인 비교

기호(1)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

조 건	항 목	세항목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 도로	1.00	본건이 거래사례와 비교하 여 가로의 폭, 구조 등에 서 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 근접성, 공공 편익 시설의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 접근성	0.90	본건은 거래사례와 비교하 여 상업중심지역 및 주요 교통시설과의 접근성에서 열세함.
		인근 상가와의 거리 및 접근 성 및 편의성		
		공원 및 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연 환경	일조, 통풍, 조망, 경관 지 질, 지반 등	1.00	본건은 거래사례와 비교하 여 제반 환경요인에서 다 소 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적 합성		
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도 도시가스 등		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 지목 등	면적, 접면너비, 깊이 부정 형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 지목	0.94	본건은 거래사례와 비교하 여 형상 등 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건		용도지역, 지구, 구역	1.00	공히 일반주거지역으로 용 도지역, 지구, 구역 등 제 반 행정조건은 대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건		장래의 동향	1.00	장래의 동향 등은 대등함.
		기타		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

누계	1.00 x 0.90 x 1.00 x 0.94 x 1.00 x 1.00	0.846
----	---	-------

기호(2)

조 건	항 목	세항목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 도로 계통 및 연속성	1.00	본건이 거래사례와 비교하 여 가로의 폭, 구조 등에 서 대등함.
접근 조건	교통시설 및 상가와의 근성 공공 편익 시설 의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 접근성 인근 상가와의 거리 및 접근 성 및 편의성 공원 및 관공서 등과의 거리 및 편의성	0.90	본건은 거래사례와 비교하 여 상업중심지역 및 주요 교통시설과의 접근성에서 열세함.
환경 조건	일조 등 자연 환경	일조, 통풍, 조망, 경관 지 질, 지반 등	1.00	본건은 거래사례와 비교하 여 제반 환경요인에서 다 소 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적 합성		
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도 도시가스 등		
	위험 및 혐오 시설	변전소, 오수처리장 등 특별 고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 지목 등	면적, 접면너비, 깊이 부정 형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 지목	0.99	본건은 거래사례와 비교하 여 형상 등 획지조건에서 다소 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건		용도지역, 지구, 구역 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	공히 일반주거지역으로 용 도지역, 지구, 구역 등 제 반 행정조건은 대등함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기타 조건		장래의 동향	1.00	장래의 동향 등은 대등함.
		기타		
누계	1.00 x 0.90 x 1.00 x 0.99 x 1.00 x 1.00			0.891

7. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기의 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지에 시산가액(비준가격)을 다음과 같이 결정함.

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	985,643	1.00	1.00450	1.00	0.846	837,696	838,000
2	985,643	1.00	1.00450	1.00	0.891	882,159	882,000

※본건 적용단가는 거래관행 등을 고려하여 백원단위에서 반올림 하였음.

다. 시산가액 검토 및 토지단가의 결정

다음과 같이 산출된 시산가액의 상호간에 유사하고 각 가액의 타당성이 인정된다고 판단되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가 기준법에 의해 산출된 토지가격을 대상토지의 단가로 결정함.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/ ㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/ ㎡)	결정단 가(원/ ㎡)
1	831,000	838,000	831,000
2	875,000	882,000	875,000

토지건물 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 중구 보수동1가	2-188	대	제2종 일반주거지역	19.8	19.8	831,000	16,453,800	
2	동 소	2-186	대	제2종 일반주거지역	56.5	56.5	875,000	49,437,500	
합 계								₩65,891,300.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 부산광역시 중구 보수동1가 소재 “해광고등학교” 남서측 인근에 위치하며 주위는 기존 주택, 소규모 공동주택 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 불가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.

3. 형태,지세

기호1:남동하향의 완경사지내 부정형의 토지임

기호2:남동하향의 완경사지내 사다리형의 토지임 .

4. 이용상황

주거나지로 이용중임.

5. 접면도로상황

본건 토지 기호1은 남측으로 폭 약1미터 내외의 골목길에 접하나 단차가 있음.

본건 토지 기호2는 동측으로 폭 약1미터 내외의 골목길에 접함.

6. 토지이용계획사항 등

기호(1,2): 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호 구역<교육환경 보호에 관한 법률>,

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타
7. 제시목록외의 물건 없음. 8. 공부와의 차이 없음. 9. 기타 없음.		

광역위치도



소재지

부산광역시 중구 보수동1가 2-186외

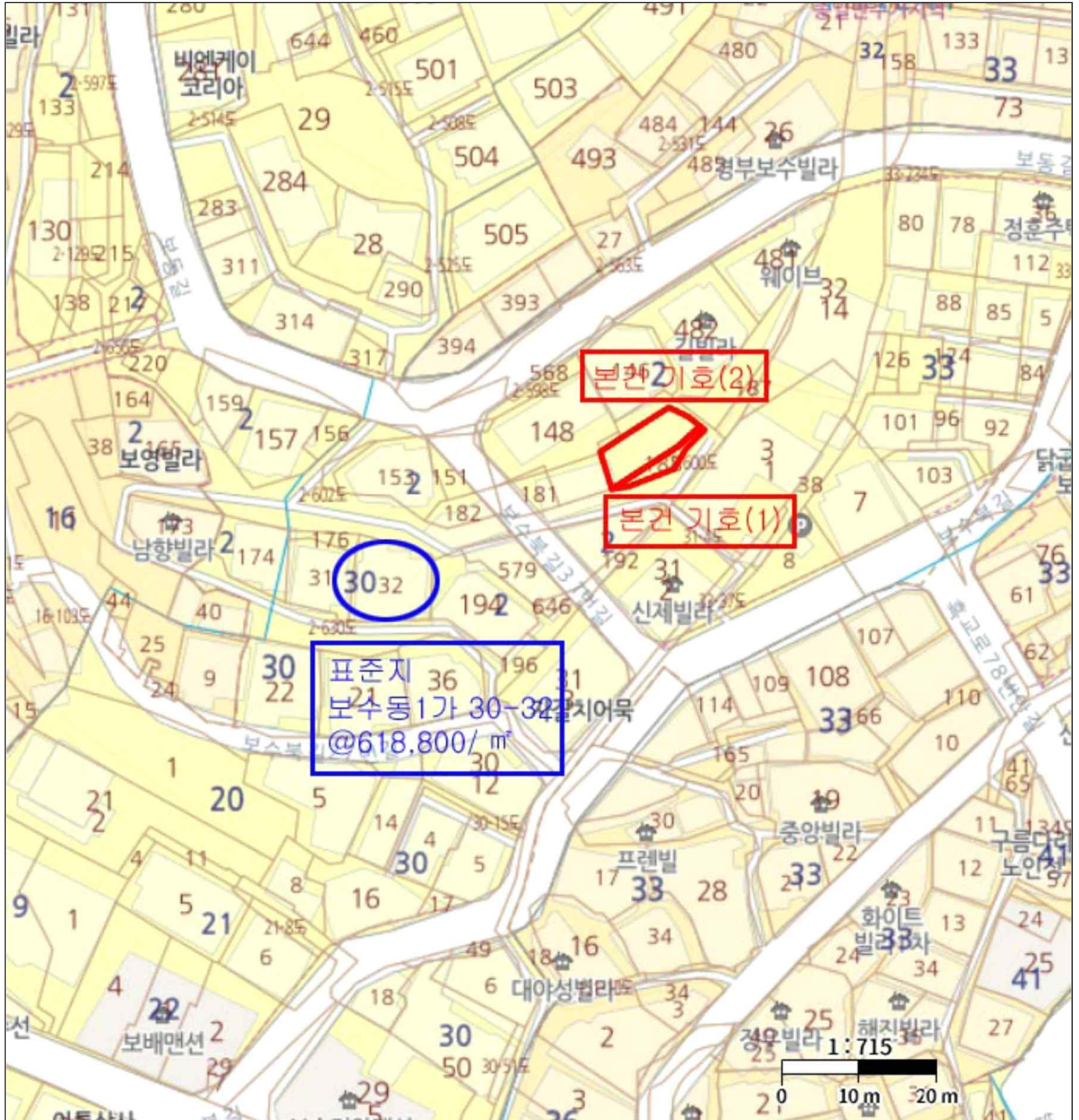


위 치 도



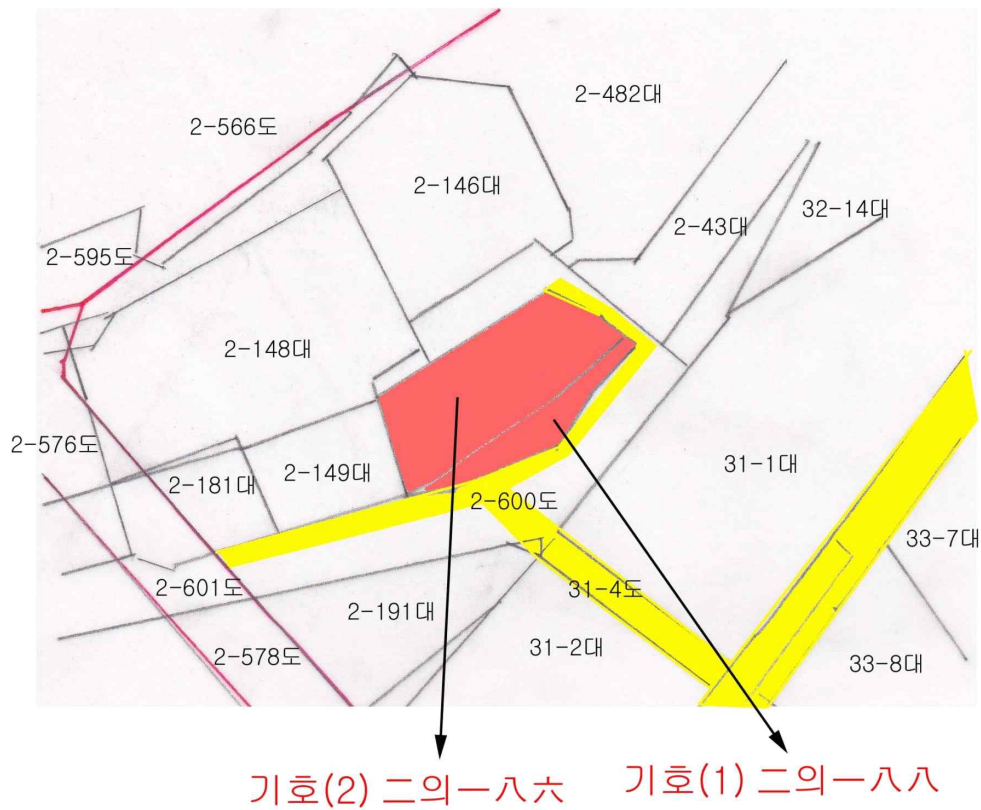
소 재 지

부산광역시 중구 보수동1가 2-186외



지 적 도

지적개황도 S=1/300



사 진 용 지



본건 및 주변 전경



본건 전경(1)

사 진 용 지



본건 전경(2)