

# 감정평가서

건명	초읍성지곡지역주택조합 소유물건(2025타경21523)
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현
감정서번호	SB2503-5

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사  
확인은행이 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.

삼보감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
신 용 규

감정평가액	칠억구천오백만원정 (₩795,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	부산지방법원 경매13계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	초읍성지곡지역주택조합 (2025타경21523)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.29	2025.03.24 ~ 2025.03.29	2025.03.29		
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
	토지	212	토지	212	3,750,000	795,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩795,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1/14

## I. 감정평가개요

### 1. 목적

본건은 부산광역시 부산진구 초읍동 소재 “부산학생교육문화회관” 북측 인근에 위치하는 부동산으로 경매 목적을 위한 감정평가로서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

### 2. 감정평가의 목적물

#### 1) 토지

본건기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역
1	초읍동 316-17	대	212	제2종일반주거지역

### 3. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2/14

## 4. 기준시점 및 실지조사

- 1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 29일로 함.
- 2) 본건의 실지조사는 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 03월 29일에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 물리적 현황 및 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

## 5. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

## 6. 감정평가 조건

없 음.

## 7. 감정평가 방법

- 1) 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.
- 2) 감정평가 방법  
부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로
  - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3/14

- ② 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”,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

### 3) 본건의 감정평가방법

① 본건 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하여 감정평가액을 결정하였음.

#### ② 토지

본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『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, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

## 8. 기타사항

- 평가대상 물건의 확정은 ‘귀 제시 목록’에 의하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4/14

## II. 토지가격의 산정

### 가. 공시지가기준법에 의한 평가

#### 1. 평가개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 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.

#### 2. 비교표준지 공시지가의 선정

##### 1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2025. 01. 01]

소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
초읍동 317-5	134	대	단독주택	2종일주	세로 (가)	사다리 환경사	1,307,000	-

##### 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 선정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5/14

### 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 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도 지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

[부산광역시 부산진구 주거지역]

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.148	2025년 02월까지 지가변동률 누계
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.074	2025년 02월 지가변동률
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.03.29)	0.225 (1.00225)	$(1+0.00148) \times (1+0.00074 \times 29/28)$ ≈ 1.00225

※ 2025년 03월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 02월 지가변동률을 연장적용함.

### 4. 지역요인

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 개별요인

조 건	비 교 항 목	격차율 (대상/표준지)
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00
접근조건	상업지역중심 및 인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황 및 적합성, 자연환경 등	1.00
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	1.00
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00
개별요인 비교치	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$	1
<p>- 표준지 대비 대상토지는 대등함.</p>		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7/14

## 6. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 대법원 판례(98두 6067판결, 2002두 5054판결 등), 국토해양부 유권해석 등에 의거하여 인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### 2) 인근 평가전례 및 거래사례

① 인근 평가전례[자료출처: 한국감정평가협회 등]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 지 목	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비 고
a	초읍동 338-12	94	2종일주 대	@3,710,000	2023.04.11	경매 평가	-
b	초읍동 641.5	3	2종일주 대	@3,610,000	2023.04.21	공매 평가	-

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 인근 거래사례[자료출처: 등기사항 전부증명서 및 실거래가 신고기준]

[등기사항전부증명서 및 실거래가 신고 기준]

기호	소재지	면적(㎡)		용도지역 지 목	거래가액 (건물포함)	거래단가*1	거래시점
		토지	건물			토지단가*2	사용승인일
A	초읍동 440	228	124.13	2종일주 대	₩1,000,000,000	@4,390,000	2023.08.17
						@3,920,000	1971.11.04

※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 산출함.

- 기호 A
- 토지단가(원/㎡) = (건물포함 거래가격 - 건물추정액)/토지면적
- 건물추정액 = 124.13 × 862,000(≒2,300,000 × 15/40) = 107,000,060.
- 토지단가 = (1,000,000,000 - 107,000,060) ÷ 228 = 3,920,000(원/㎡)
- 건물 : 블록조조스라브붕1층 주택 관찰감가적용

### 3) 인근 유사토지의 지가수준

본건과 동일 또는 유사한 토지의 경우 지가수준은 @3,700,000원/㎡ ~ @3,800,000원/㎡ 정도인 것으로 탐문조사되었음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

### ① 그 밖의 요인 보정의 산출방법

그 밖의 요인 보정치는 기준시점으로 시점수정한 비교표준지 가액과 비교사례를 이용하여 기준시점 기준으로 산출한 표준지 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, 주위변환경 등이 유사하며, 비교적 최근의 비교사례인 평가선례 a를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

### ③ 그 밖의 요인 보정치의 산출

구분	평가가격 (원/㎡)	시점 수정*1	지역 요인*2	개별 요인*3	산출단가 (원/㎡)	기타요인 보정치			
비교사례 a 기준 비교표준지가액	3,710,000	1.01105	1.000	1.000	3,750,995	2.863			
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정			산출단가 (원/㎡)				
기준시점 당시 비교표준지가액	1,307,000	1.00225			1,309,941				
※1.시점수정	부산광역시 부산진구 주거지역 적용(2023.04.11 ~ 2025.03.29).								
※2.지역요인	표준지는 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	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
	평가사례 대비 비교표준지는 대등함.								

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

10/14

## 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 인근지역 지가수준 및 평가목적 등을 고려하고, 실물경기 및 부동산 경기변동 등을 종합적으로 참작할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 2.863으로 결정함.

## 7. 평가가액의 산정

본 건 기 호	공시지가 (원/㎡)	지 가 변동률	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	1,307,000	1.00225	1.000	1.000	2.863	3,750,360	3,750,000	-

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

11/14

## 나. 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.

### 2. 비교대상 거래사례의 선정

인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상 토지와 용도지역, 이용상황 및 가격형성요인에 비교가능성이 있고, 비교적 최근에 거래된 거래사례 기호 A를 비교대상 거래사례로 선정하였음.

[등기사항전부증명서 및 실거래가 신고 기준]

기호	소재지	면적(㎡)		용도지역 지 목	거래가액 (건물포함)	거래단가*1	거래시점
		토지	건물			토지단가*2	사용승인일
A	초읍동 440	228	124.13	2종일주 대	₩1,000,000,000	@4,390,000	2023.08.17
						@3,920,000	1971.11.04

※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 산출함.

• 기호 A

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

• 건물추정액 = 124.13 × 862,000(≒2,300,000 × 15/40) = 107,000,060.

• 토지단가 = (1,000,000,000 - 107,000,060) ÷ 228 = 3,920,000(원/㎡)

• 건물 : 블록조조스라브붕1층 주택 관찰감가적용

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

12/14

### 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 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

### 4. 시점수정

시점수정은 거래사례의 토지단가를 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 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

[부산광역시 부산진구 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.08.17 ~ 2025.03.29	1.328  (1.01328)	2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.006 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.080 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.022 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.025 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.017 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.952 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.148 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.074 $(1 + 0.00006 * 15/31) * (1 + 0.00080)$ $* (1 + 0.00022) * (1 + 0.00025) * (1$ $+ 0.00017) * (1 + 0.00952) * (1 +$ $0.00148) * (1 + 0.00074 * 29/28)$ ≒ 1.01328

※ 2025년 03월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 02월 지가변동률을 연장적용함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 지역요인 비교

거래사례와 본건은 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

## 6. 개별요인 비교 (거래사례 A와 비교)

조 건	비 교 항 목	격차율 (대상/표준지)
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00
접근조건	상업지역중심 및 인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황 및 적합성, 자연환경 등	1.00
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	1.00
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00
개별요인 비교치	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$	1

- 사례 대비 대상토지는 대등함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가격 산정

본 건 기 호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	3,920,000	1.000	1.01328	1.000	1.000	3,972,058	3,970,000	-

## 다. 토지가격의 결정

### 1. 각 방법에 의해 산정된 평가가액

구 분	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비 고
본건기호 1	3,750,000	3,970,000	-

### 2. 토지평가액의 결정 및 의견

상기 산정된 평가가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 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 판단 됨.

구 분	평가단가(원/㎡)	면 적(㎡)	토지평가가액(원)
본건기호 1	3,750,000	212	795,000,000

# 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	
1	부산광역시 부산진구 초읍동	316-17	대	제2종 일반주거지역	212	212	3,750,000	795,000,000	비준가격
<b>합 계</b>								<b>₩795,000,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 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 부산진구 초읍동 소재 부산학생교육문화회관 북측 인근에 위치하며 부근은 근린상가, 주택, 빌라, 아파트 등으로 형성된 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반교통 상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

약경사지에 조성된 부정형 토지로서 나대지 상태임.

## (4) 인접 도로상태

남측으로 노폭 약 4미터 내외 도로 및 남서측으로 노폭 약 4미터 내외 도로와 각각 접함,

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역.

# 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

-

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임

기 타 : 없음.

# 위치도



소재지 부산광역시 부산진구 초읍동 316-17



# 지적 및 건물 개황도





