

감정평가서

건명	정상영 외 2명 소유물건 (2025타경 175)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김은표
감정서번호	산하늘250123-004

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.

산하늘감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이 동 진

감정평가액	일억삼천구백사십삼만구천삼백원정(₩139,439,300.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김은표		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 서부지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	정상영 외 2명 (2025타경175)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.03	2025.01.23 ~ 2025.02.03	2025.02.03	
감정평가내용	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
	대	118	대	118	1,110,000	130,980,000
	제시외 건물	4개동	제시외 건물	4개동	-	8,459,300
	이	하	여	백		
합 계					₩139,439,300	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지감정평가명세표

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 사하구 괴정동	251-17	대	2종일반주거	118	118	1,110,000	130,980,000	정상평가액
	*제시외 건물이 소재함을 감안 한 토지의 평가액: ₩122,480,000								
소 계								₩130,980,000	
	[제시외 건물]								
ㄱ	동소 괴정동	251-17 지상	주택	조적조 강판지붕	약45.3	약45.3	130,000	5,889,000	관찰감가
ㄴ	동소 괴정동	251-17 지상	주택	조적조 강판지붕	약19.1	약19.1	130,000	2,483,000	관찰감가
ㄷ	동소 괴정동	251-17 지상	창고	조적조 슬래브지붕	약0.9	약0.9	45,000	40,500	관찰감가
ㄹ	동소 괴정동	251-17 지상	보일러실	조적조 스레트지붕	약1.3	약1.3	36,000	46,800	관찰감가
소 계								₩8,459,300	
합 계								₩139,439,300.-	
				이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 사하구 괴정동에 위치하는 부동산에 대한 경매목적의 감정평가로서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령에 근거하여 평가하였습니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

4. 기준시점

본건은 2025.02.03. 실지조사하였으며 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.02.03.을 기준시점으로 하였습니다.

5. 기타 참고사항

- 본건 지상에 제시외 건물이 소재하여 본건의 사용·수익에 영향을 미치고 있으나 토지는 그에 구애받지 않고 정상적으로 평가하되 제시외 건물이 소재함을 감안한 토지의 가격과 제시외 건물의 가격을 부기하였으니 선택하여 적용하시기 바라며 제시외 건물의 위치, 경계, 면적은 개략적으로 측정한 것이므로 정확한 위치, 경계, 면적은 별도 측량을 요하니 유의하시기 바랍니다.
- 본건 및 인근 일대는 지적도상의 경계와 건축물의 실제 경계가 정확히 부합하지 않은 것으로 판단되므로 이러한 점을 충분히 감안하여 입찰하시기 바랍니다.
- 본건 지상에 소재하는 수목은 경제적 가치가 크지 않은 것으로 판단되므로 거래관행에 따라 본건 토지에 포함하여 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 평가방법

토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 당해 토지와 유사한 가치를 지닌 인근지역내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률 및 제반 지역요인, 개별요인, 그 밖의 요인 등 토지의 가치에 영향을 미치는 제 요인을 비교하고, 인근지 가격수준 등을 종합 참작하여 평가하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

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

(2025.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	적용토지
A	괴정동 241-9	96	대	단독	2종 일반주거	세로(가)	사다리완경사	1,051,000	-

다. 시점수정

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

기 간	지 가 변 동 율		비 고
	사하구 주거지역		
2025.01.01.~2025.02.03.	0.015% × 34 / 31 ≒ 0.01645% (1.00016)		12월: 0.015%

* 2024.12월 이후의 지가변동율은 2024.12월의 지가변동율을 연장하여 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

평가대상 토지와 비교표준지는 동일지역에 소재하므로 지역요인 동일합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교

구분	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	0.80	제반 가로의 상태에서 본건이 열세합니다
		보도, 계통의 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등합니다
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등합니다
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급, 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
획지 조건	면적, 접면넓이, 깊이, 형상 등	면적, 접면넓이, 깊이, 부정형지(삼각지, 자루형 획지)	0.85	형상, 경사 등에서 본건이 열세합니다
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등합니다
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등합니다
		기 타		
누 계		0.80 × 1.00 × 1.00 × 0.85 × 1.00 × 1.00 = 0.680		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 그 밖의 요인 보정

아래 '아. 그 밖의 요인 보정치 결정 내역' 에 따라 보정치는 1.55를 적용하였습니다.

사. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

기호	적용공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1	1,051,000	1.00016	1.00	0.680	1.55	1,107,931	1,110,000

* 적용단가는 유효숫자 3자리까지 사정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

아. 그 밖의 요인 보정치 결정 내역

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28.), 대법원판례(2004.05.14.선고 2003다38207, 2003.07.25.선고 2002두5054)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

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

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 인근 평가선례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지	지목	면적	기준시점	단가(원/㎡)	목적	용도지역 (사용승인일)	비고
1	괴정동 251-**	대	8	2022.11.24.	1,630,000	경매	2종일반주거	-
2	괴정동 260-4**	대	132	2024.03.20.	1,460,000	담보	2종일반주거	-
3	괴정동 240-**	대	102	2023.03.10.	1,070,000	담보	2종일반주거	-
4	괴정동 251-**	대	34	2022.02.14.	1,040,000	경매	2종일반주거	본건

(나) 인근 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	계약연월	지목	면적(㎡)	용도지역	거래가액(₩)	건물면적 (㎡)	건축연도
1	괴정동 260-4** 외	2024.05.03.	대	105	2종 일반주거	130,000,000 (@₩1,094,000)	85.59	1977
산식	1. 거래가액은 토지, 건물을 일괄한 금액으로 잔여법에 의해 토지의 단가를 추정합니다. 2. 건물 배분액 (블록조, 주택, 1977.12.13.) $85.59\text{㎡} \times @\text{₩}177,000(800,000 \times 10/45, \text{관찰감가}) = \text{₩}15,149,000$ 3. 토지의 단가 $(\text{₩}130,000,000 - \text{₩}15,149,000) / 105\text{㎡} = @\text{₩}1,094,000$							
2	괴정동 24*-**	2023.05.29.	대	198	2종 일반주거	220,000,000	149.28	-
3	괴정동 240-**	2022.05.12.	대	43.11	2종 일반주거	100,000,000	44	1985

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(라) 그 밖의 요인 보정치 결정

1) 비교사례의 선정

비교사례는 비교표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 더욱 유사하여 비교가능성 높은 평가선례(1)을 선정하였습니다.

2) 사례기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준가격 (원/㎡)
A	1	1,630,000	1.00	1.00251	1.00	1.000	1,634,091

① 사정보정: 감정평가사례로서 별도 사정보정 필요하지 않은 것으로 판단됩니다.(1.00)

② 시점수정치(부산광역시 사하구, 주거지역: 2022.11.14.~2025.02.03.): 1.00251

③ 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등합니다.(1.00)

④ 개별요인비교치(비교요인 및 항목은 상기 개별요인비교표 참고)

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치
A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

- 비교표준지와 평가선례는 제반 개별요인 대등합니다.(계획도로 저층면적 미미)

3) 기준시점으로 시점수정한 비교표준지 가격

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준가격 (원/㎡)
A	1,051,000	1.00016	-	-	1,051,168

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격	기준시점으로 환산한 비교표준지 가격	가격 격차 (원/㎡)
A	1	1,634,091	1,051,168	1.5545

* 상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 지가동향 등을 참작할 때 그 밖의 요인 보정치를 1.55로 적용하는 것이 타당하다고 사료됩니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 아래의 거래사례를 선정하였습니다.

사례 기호	소재지	계약연월	지목	면적(㎡)	용도지역	거래단가(₩)	비고
1	괴정동 260-4** 외	2024.05.30.	대	105	2층 일반주거	1,094,000	-

나. 사정보정

정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

다. 시점수정

사례 기호	용도지역(소재지)	기 간	지가변동률
1	주거지역(부산광역시 사하구)	2024.05.03.~2025.02.03.	1.00380

라. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

마. 개별요인 비교

구분	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	대등합니다
		보도, 계통의 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	교통시설과의 접근성에서 본건이 우세합니다
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등합니다
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
공급, 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스등			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	항 목	세 항 목	격차율	비 고
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
획지 조건	면적, 접면넓이, 깊이, 형상 등	면적, 접면넓이, 깊이, 부정형지(삼각지, 자루형 획지)	0.94	형상, 경사에서 본건이 열세합니다
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등합니다
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등합니다
		기 타		
누 계		$1.00 \times 1.05 \times 1.00 \times 0.94 \times 1.00 \times 1.00$		= 0.987

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

상기 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준가격)은 다음과 같습니다.

본건 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)
1	1,094,000	1.00	1.00380	1.00	0.987	1.00	1,083,881

3. 토지 감정평가액의 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정하였습니다.

본건 기호	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)
1	118	1,110,000	130,980,000

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 사하구 괴정동 소재 지하철 대티역 서측 인근에 위치하며 주변은 기존 주택지대로서 단독 및 다세대주택, 아파트단지, 도로변으로는 각종 상가 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 불가능하나 인근에 시내버스정류장 및 지하철 대티역이 소재하여 전반적인 대중교통상황은 무난한 편입니다.

(3) 형태 및 이용상태

남동하향의 경사지를 자체 지반 평탄하게 조성하여 주택의 부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

남측으로 1m내외 폭의 골목길과 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2024-05-22), 상대보호구역(2022-09-30)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-08-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(동주대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

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

본건 지상에 제시외 건물 4동이 소재하여 본건의 사용·수익에 영향을 미치고 있으나 토지는 그에 구매받지 않고 정상적으로 평가하되 제시외 건물이 소재함을 감안한 토지의 가격과 제시외 건물의 가격을 부기하였으니 선택하여 적용하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

'평가의견서' 참고 바랍니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상입니다.

-기타: 없습니다.

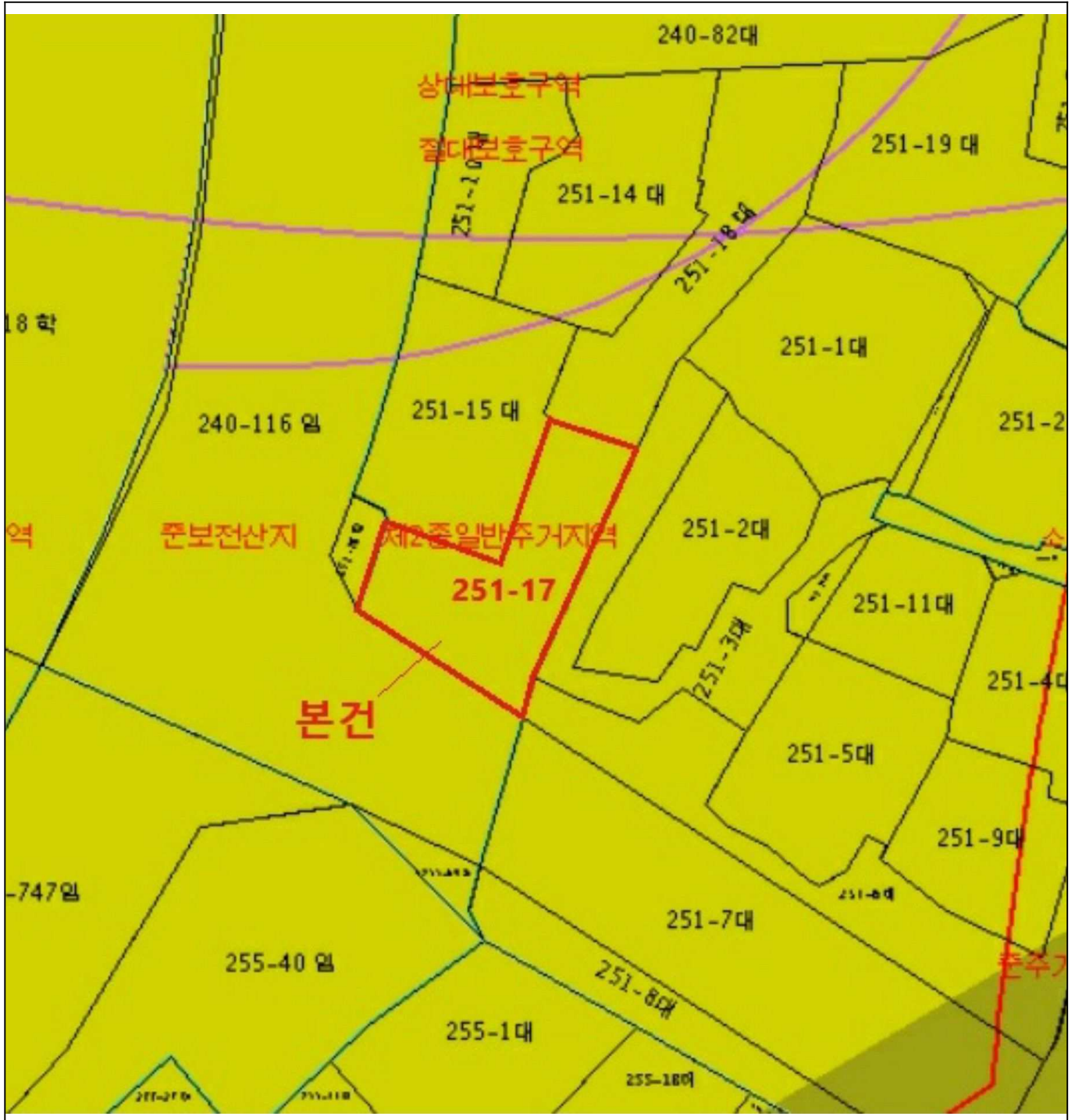
위치도



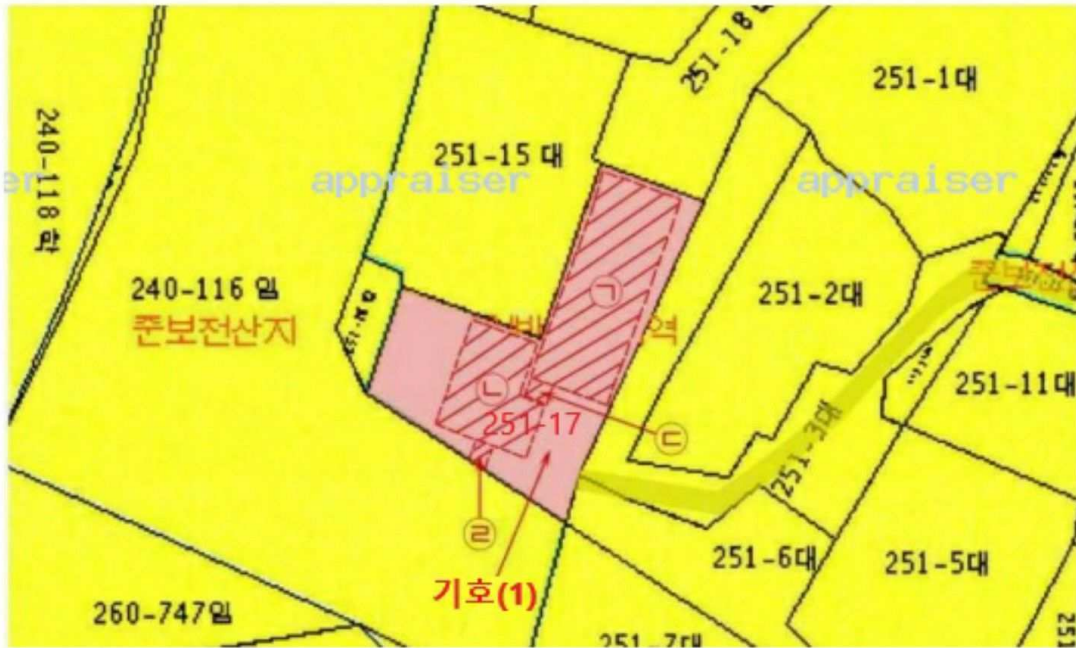
소재지	부산광역시 사하구 괴정동 251-17
-----	----------------------



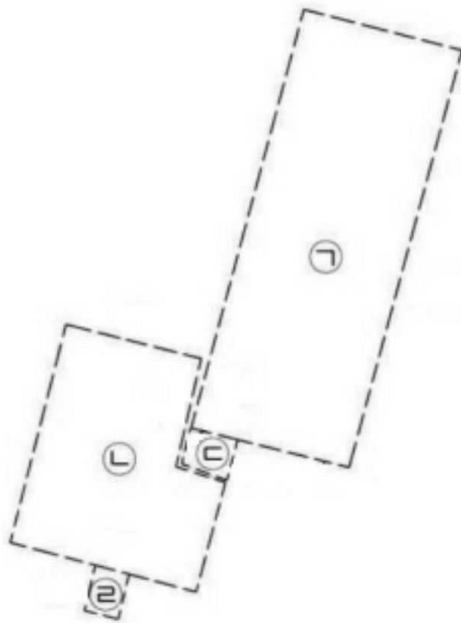
지 적 도



건물개황도



제시외 건물



- (ㄱ)조적조 강판지붕 단층 주택
약45.3m²
- (ㄴ)조적조 강판지붕 단층 주택
약19.1m²
- (ㄷ)조적조 슬래브지붕 단층 창고
약0.9m²
- (ㄹ)조적조 스투트지붕 단층
보일러실 약1.3m²



