

# 감정평가서

건명	박범기 소유물건(2024타경111177)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬
감정서번호	금정241021-6101-01

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.

금정감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사  
목승혜

(인)

감정평가액	일천일백이십육만일천사백원정(₩11,261,400.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 추정렬		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 서부지원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	박범기 (2024타경111177)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.30	2024.10.24 ~ 2024.10.30	2024. 10. 30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	70 689x---- 2,934	토지	16.44	685,000	11,261,400
			이 하 여 백			
	합 계				₩11,261,400	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 사하구 감천동 소재 '안골새공원' 남동측 인근에 위치하는 부동산 (토지)으로서 부산지방법원 서부지원의 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.10.30.일로 함.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 및 제15조에 따라 대상물건(토지) 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 평가사례 등을 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지는 25인이 공유하고 있으며, 본 평가는 공유자 박범기지분 (2934분의 70)만의 평가로서, 평가대상 부분의 위치를 특정하기 곤란하여 전체면적을 기준으로 지분비율에 따라 면적사정하고 평균단가를 적용하여 평가하였음.
- 2) 본건 지상에 소재하는 소유자 미상의 제시외건물(무허가, 미등기)이 소재하여 토지의 사용, 수익, 처분에 영향을 미치고 있으나 이에 구매됨이 없이 정상평가하였으며, 제시외 건물의 영향을 감안한 토지평가액을 별도 병기하였음.

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액의 산출

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

### 2. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 개별지가(원/㎡)	비고
1	감천동 산 147-9	임야	16.44 (689*70/2934)	단독주택	2종일주	세로(불)	사다리완경사	467,100	지하도로저축

※ 본건은 도로구역(천마터널)에 일부저축(약28%)되어 이를 개별요인비교에서 반영하였음.

### 3. 비교표준지의 선정

#### (1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
A	감천동 47-21	대	122	단독주택	2종일주	세로(가)	사다리완경사	506,100	지하도로100%

※ 표준지 기호A는 도로구역(천마터널)에 100% 저축되어 개별요인비교에서 반영하였음.

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재한 상기 표준지를 선정함.

## 4. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.10.30	0.389% (1.00389)	부산광역시 사하구 (24.01.01~24.10.30) (주거)  2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.353 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.036  $(1 + 0.00353) * (1 + 0.00036 * 30/30)$ ≒ 1.00389

※ 2024년 10월 이후의 지가변동률은 미 고시되어 2024년 9월 지가변동률을 연장적용하였음.

## 5. 지역요인 비교

본건은 용도지역이 같은 비교표준지 인근에 위치한 바, 지역요인 동일함.(1.00)

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 개별요인 비교

개별요인			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.93	본건은 표준지 대비 가로의 폭, 구조 등에서 열세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도			
		하수도			
		도시가스			
위험 및 형오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.98	본건은 표준지 대비 형상에서 다소 열세함.
		접면너비			
		깊이			
		형상			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
접면도로상태	경사지				
행정적조건	행정상의 규제정도	각지, 2면획지, 3면획지 용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	본건은 지목(대:임야) 에서 열세하나 일부 지하도로에 저촉되어 (표준지는 전체저촉) 전체적인 행정조건 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
누 계			1.000	0.911	

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 그 밖의 요인의 보정

### (1) 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
a	감천동 49-**	임야	1**	2종일주 (단독주택)	958,000	2023.11.09	담보
b	감천동 29-95	대	135.6	2종일주 (단독주택)	740,500 (평균가격)	2023.07.27	공매
c	감천동 61-*	대	2**	2종일주 (단독주택)	1,150,000	2022.01.17	담보
d	감천동 46-15	대	50	2종일주 (단독주택)	729,000	2021.08.25	경매
e	감천동 30-**	대	1**	2종일주 (단독주택)	879,000	2021.07.27	담보

### (2) 인근 거래사례

[출처: 국토교통부 KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	거래단가(원/㎡) 개별공시지가	총거래가액 (원)	거래시점 (사용승인일)
가	감천동 산 106-7	대 건물	56 30	2종일주 (단독주택)	892,857 @317,700	50,000,000	2024.04.23 -
나	감천동 44	대 건물	141 162.85	2종일주 (단독주택)	1,170,212 @525,600	165,000,000	2024.04.16 (1991.04.18)
다	감천동 22-8	대 건물	131 99.77	2종일주 (단독주택)	1,145,038 @532,500	150,000,000	2024.04.08 (1978.07.20)
라	감천동 30-75	대 건물	130 109.74	2종일주 (단독주택)	1,038,461 @591,300	135,000,000	2024.02.21 (1986.12.05)
마	감천동 16-1087	대 건물	70 47.17	2종일주 (단독주택)	571,428 @428,700	40,000,000	2024.01.05 (1985.05.28)

※ 상기 토지단가는 총거래가액 ÷ 토지면적임.

※ 상기 개별공시지가는 거래사례의 해당년도 개별공시지가임.

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## (3) 『토지/대지』 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

구 분	부산광역시	사하구(건수)	감천동(건수)
1년간 평균	62.67%	47.82% (10)	0%
6개월 평균	53.09%	47.19% (6)	0%

## (4) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원 판례 2003다38207판결(2004.05.14. 선고), “2002두5054(2003.07.25.선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가 선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

구 분		기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	시산가격 (원/㎡)	격차율	보정치 결정	
평가사례 (b)	감천동 29-95	740,500	1.00377	1.00	1.017	755,928	1.488	1.48	
표준지 A	감천동 47-21	506,100	1.00389	-	-	508,069			
산정 내역	시점수정	부산광역시 사하구 주거지역(2023.07.27 ~ 2024.10.30) : 1.00377							
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등시됨.(1.00)							
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타		누계
		1.07	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00		1.017
		표준지는 사례 대비 접근조건(접근성)에서 열세하나, 가로조건(가로의 폭, 구조 등)에서 우세함.							

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## (5) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 낙찰가율, 평가목적 등을 고려할 때 공시지가의 적절한 지가수준을 반영하기 위하여 48%를 상향 보정함.(1.48)

## 8. 토지가액 결정

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인 보정치	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	506,100	1.00389	1.00	0.911	1.48	685,020	685,000

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 거래사례비교법 등에 의한 시산가액 결정

### 1. 평가개요

#### (1) 토 지

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로 부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용 상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

#### (2) 건 물

건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였음.

### 2. 토지가액 산출근거

#### (1) 비교 거래사례 선정

##### ① 인근 거래사례 현황

[자료출처: 등기사항전부증명서 및 실거래가 신고]

기호	소재지	지 목	면적(㎡)		용도지역	이용상황 도로조건	거래가액 (원)	토지단가※2 (원/㎡)	거래시점
			토지	건물			거래단가※1 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)※3	사용승인일
라	감천동 30-75	대	130	109.74	2종일주	단독주택 세로(가)	135,000,000	869,630	2024.02.21
							1,038,461	@591,300	1986.12.05

※1 거래단가(원/㎡) = 거래가격/토지면적

※2 토지와 건물 일괄 매매사례인 경우 거래가액에서 사례건물의 구조, 용도, 내용년수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제하여 거래사례의 토지가격을 구하는 공제법을 적용하여 거래사례의 토지 단가를 산출함.

- 거래사례의 토지단가 산출

$$\frac{\{135,000,000 - (109.74 \times 200,000)\}}{130} \approx 869,630$$

· 건물단가 : 900,000 x 10/45 ≈ 200,000(조적조 2층건 주택, 관찰감가)

※3 상기 개별공시지가는 거래사례 해당년도의 개별공시지가임.

##### ② 비교 거래사례 선정사유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례(라)를 선정하였음.

## (2) 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 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

## (3) 시점수정

시점수정은 거래사례를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

구분	기 간	지가변동률(%)	비 고
거래 사례 (라)	2024.02.21 ~ 2024.10.30	0.92% (1.00392)	<p>부산광역시 사하구 (24.02.21~24.10.30) (주거)</p> <p>2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.003                      2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.016                      2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.077                      2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.086                      2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.022                      2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.076                      2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.041                      2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.036</p> <p><math>(1 + 0.00003 * 9/29) * (1 + 0.00016) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00036 * 30/30) \approx 1.00392</math></p>

## (4) 지역요인 비교

본건은 용도지역이 같은 비교표준지 인근에 위치한 바, 지역요인 동일함.(1.00)

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## (5) 개별요인 비교

개별요인			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례	대상	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.93	본건은 사례 대비 가로의 폭, 구조 등에서 열세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.92	본건은 사례 대비 제반 접근성에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도			
		하수도			
		도시가스			
위험 및 형오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.98	본건은 사례 대비 형상에서 다소 열세함.
		접면너비			
		깊이			
		형상			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지				
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.95	지목(대:임야) 및 일부 지하도로 저촉되어 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
누 계			1.000	0.800	

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## (6) 토지단가의 결정

기호	비교 거래사례	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	라	869,630	1.00	1.00392	1.00	0.800	698,431	<b>698,000</b>

## 3. 거래사례비교법 등에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
기호 1(토지)	16.44 (689*70/2934)	698,000	11,475,120	공유지분 평균가격

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법 등	거래사례비교법 등
토지	11,261,400	11,475,120

### 2. 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

### 3. 감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
기호 1(토지)	16.44 (689*70/2934)	685,000	11,261,400	공유지분 평균가격

# 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 사하구 감천동	산147-9	임야	제2종 일반주거지역	70 689x---- 2,934	16.44	685,000	11,261,400	공유지분 평균가격
<b>소 계</b>								<b>₩11,261,400</b>	
1	(제시외건물의 영향을 강안한 토지평가액)	산147-9	"	제2종 일반주거지역	70 689x---- 2,934	16.44	480,000	(7,891,200)	공유지분 평균가격
<b>합 계</b>								<b>₩11,261,400.-</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 사하구 감천동 소재 '안골새공원' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독 주택 및 소규모 공동주택, 점포 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 불가능하고, 인근에 시내버스정류장이 소재하여, 제반교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

남서하향 완경사지 내의 사다리형 토지로서 무허가주택(4개동) 부지 및 일부 전, 현황 도로 등으로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

북서측으로 1~2미터 폭의 비탈길 포장도로를 통해 진출입함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2024-05-22), 대로3류(폭 25m~30m)(저축), 도로구역(2013-02-06)(광역시도66호선(천마터널))<도로법>, 준보전산지<산지관리법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 소재하는 소유자 미상의 제시외건물(무허가, 미등기)이 소재하여 토지의 사용, 수익, 처분에 영향을 미치고 있으나 이에 구매됨이 없이 정상평가하였으며, 제시외 건물의 영향을 감안한 토지평가액을 별도 병기하였음.

# 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) |                |

## (7) 공부와의 차이

공부상 지목 임야 이나 현황은 대 및 전, 도로 임.

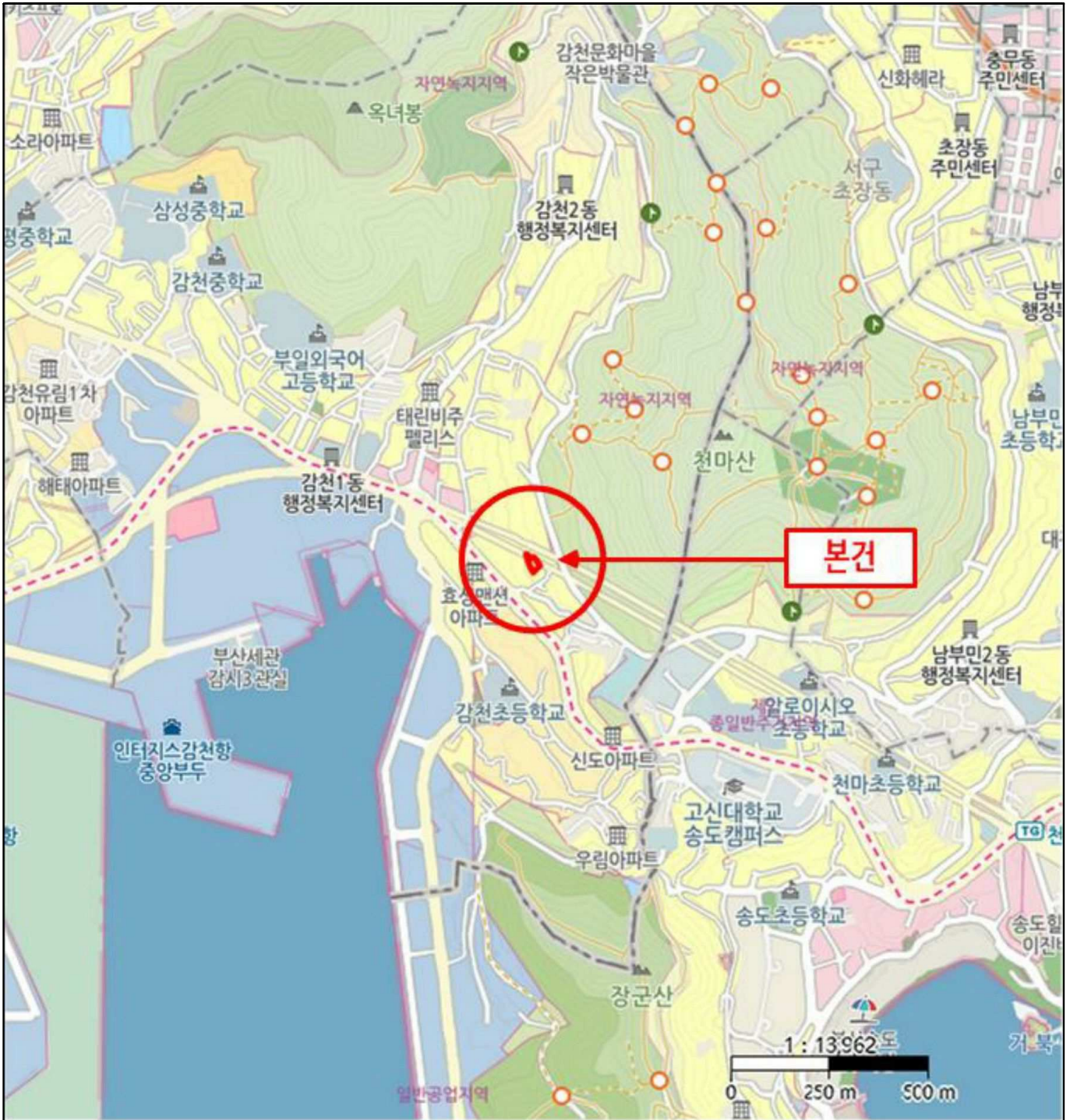
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상,  
기타 : 본건 토지는 25인이 공유하고 있으며, 본 평가는 공유자 박범기지분 (2934분의 70)만  
의 평가로서, 평가대상 부분의 위치를 특정하기 곤란하여 전체면적을 기준으로 지분비율에  
따라 면적사정하고 평균단가를 적용하여 평가하였음.

# 광역위치도



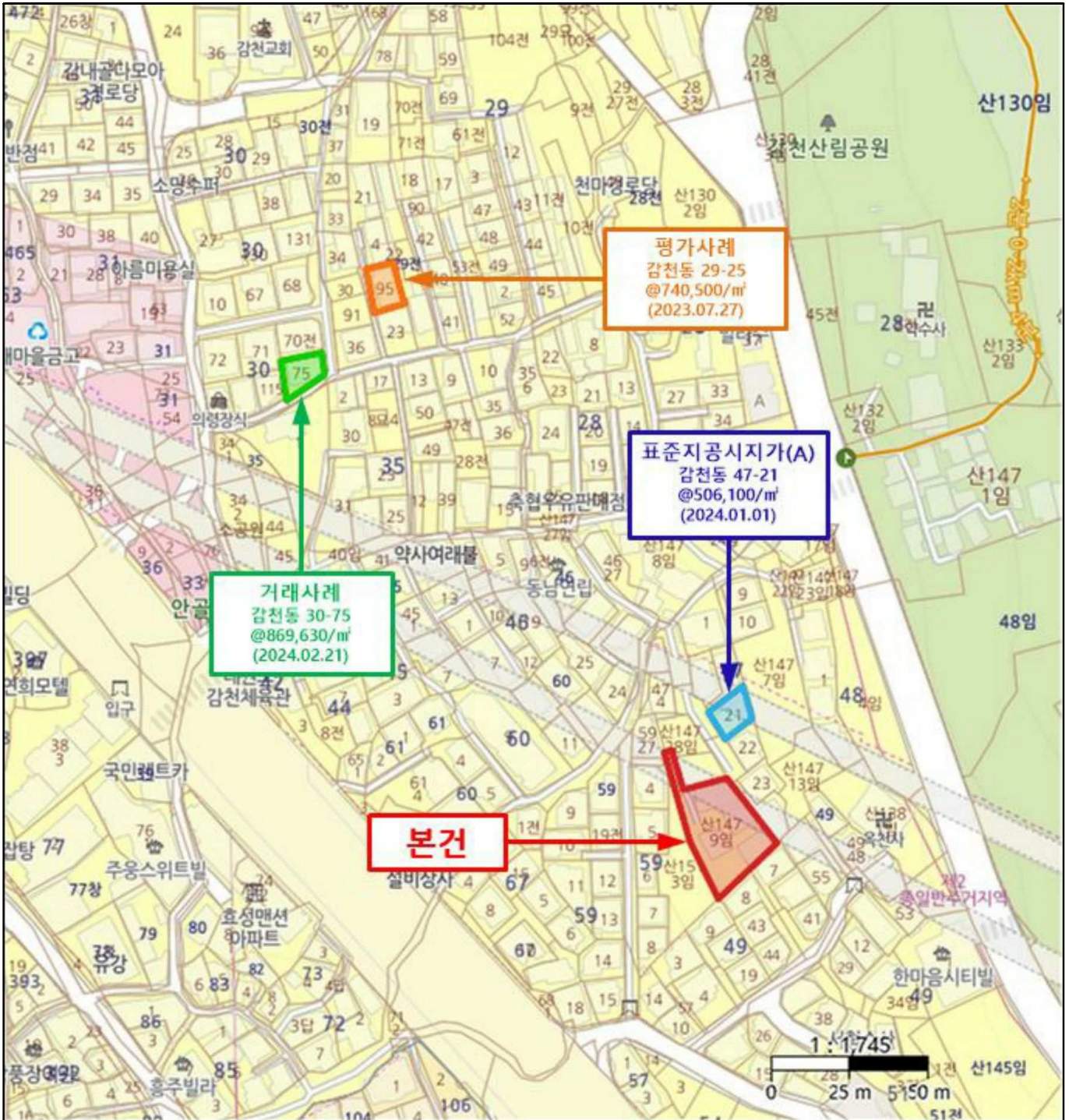
소재지	부산광역시 사하구 감천동 산147-9
-----	----------------------



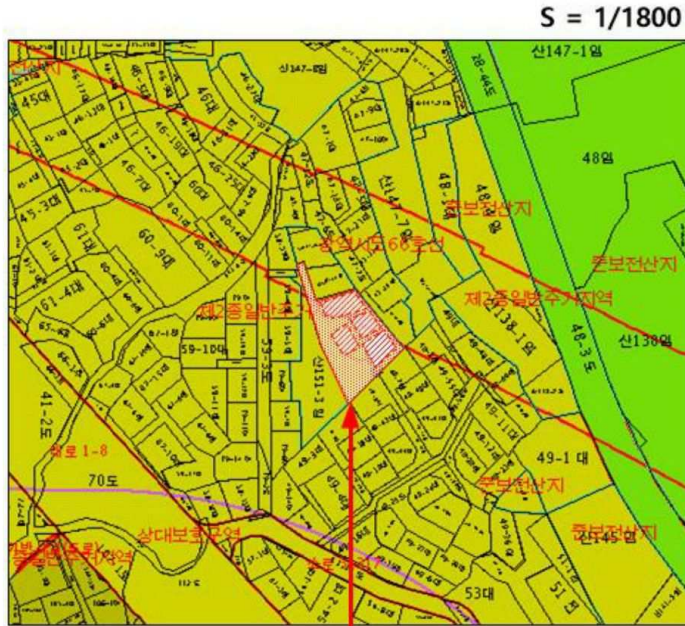
# 위치도



소재지 부산광역시 사하구 감천동 산147-9

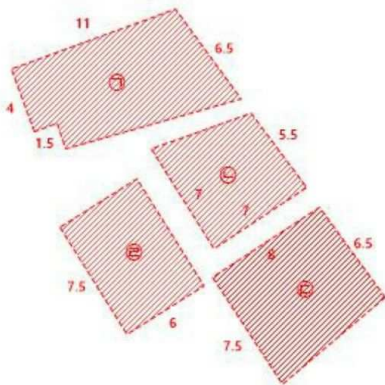


# 지 적 및 건물 개 황 도



본건  
(山一四七의九)  
(박범기지분 2934분의 70)

Non-scale



[제시외건물(무허가,소유자미상)]

- ㉠ : 조적조 슬래브지붕2층 주택 약 131m<sup>2</sup>
- ㉡ : 조적조 슬래브지붕2층 주택 약 87.5m<sup>2</sup>
- ㉢ : 조적조 슬래브지붕2층 주택 약 112m<sup>2</sup>
- ㉣ : 조적조 슬래브지붕2층 주택 약 97.5m<sup>2</sup>



- ( )

