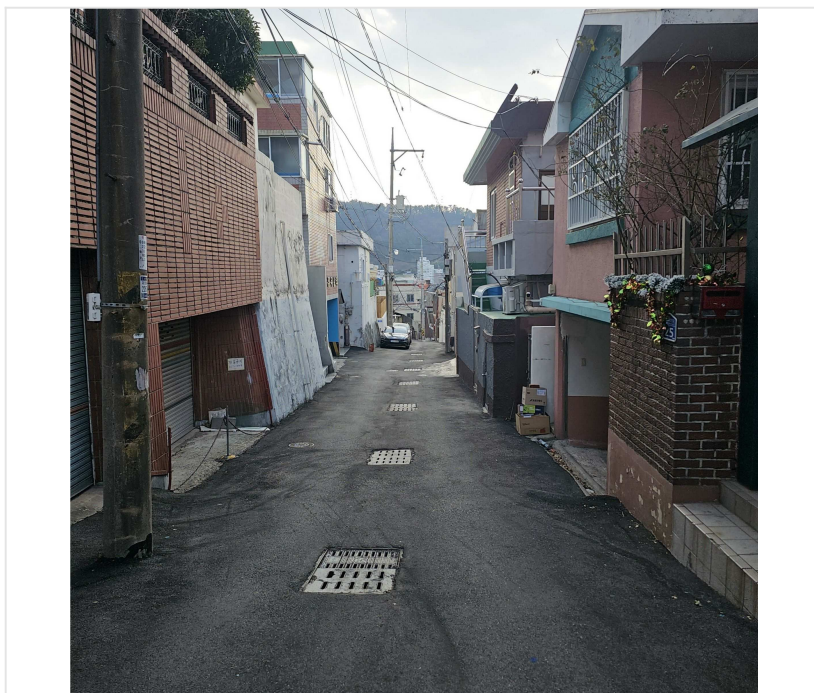


감정평가서

건명	조지홍 소유물건(2025타경100051)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김은표
감정서번호	J2025-011401



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.

정명감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
안은진

安恩辰

(인)

감정평가액	칠억육천삼백팔십만이천원정(₩763,802,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김은표		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 서부지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	조지홍 (2025타경100051)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.24	2025.01.23 ~ 2025.01.24	2025.02.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,013	토지	1,013	-	763,802,000
			이	하 여 백		
	합 계					₩763,802,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 괴정동	446-1	도로	제2종일반 주거지역	1,013	1,013	754,000	763,802,000	일부 현황'대'
	(제시외건물	기호(ㄱ)	을 감안한	토지가액)					
1	부산광역시 사하구 괴정동	446-1	도로	제2종일반 주거지역	1,013	1,013	718,000	(727,334,000)	
합 계								₩763,802,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 사하구 괴정동 소재 “괴정3동 공영주차장” 남서측 인근에 위치하는 부동산에 대한 부산지방법원 서부지원의 법원 경매를 위한 감정평가건임.

2. 감정평가의 근거

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

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 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 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.01.24. 임.

3) 실지조사 실시기간

대상물건을 확인한 실지조사 실시기간은 2025.01.23.~2025.01.24. 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가 방법의 적용

1) 감정평가 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

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(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 산정한 가액[이하 "시산가액"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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

2) 감정평가 방법의 적용

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「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 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 기호(1) 토지는 토지 분할에 따른 사실상의 사도(자기 토지의 편익, 건축허가 또는 지목 변경을 위하여 설치한 도로, 토지소유자가 그 의사에 따라 타인의 통행을 제한할 수 없는 도로)로 판단되어 이를 감안하여 평가하였음.
- 2) 본건 토지의 경계확인 등은 지적도 및 기타 참고자료를 활용하여 개략적으로 판단하였으며, 본건 토지 및 인접 필지 간 다소의 경계 침범이 있을 수 있으므로 정확한 경계 및 실제 면적의 확인은 정밀 측량을 요함.
- 3) 본건 기호(1) 토지 북동측 일부는 인접필지(괴정동 446-3번지)상의 제시외건물 기호(ㄱ)이 본건 토지에 걸쳐 소재하여 주거용 '대'로 이용 중인 것으로 판단되며, 남측 일부는 인접 필지 괴정동 446-31번지에서 일시적으로 점유하여 제시외 건물 기호(ㄴ) 창고 건부지 및 마당으로 이용 중이고, 북서측 일부는 일시적으로 주차장으로 이용 중임.
- 4) 본건 토지 중 북동측 일부는 타인 소유 제시외건물 기호 (ㄱ)이 소재하여 본건 토지의 사용·수익 및 처분 등에 영향을 미치고 있으나, 감정평가 목적을 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였으며, 제시외건물 기호 (ㄱ)이 토지에 미치는 영향을 감안하여 평가할 경우의 토지가액을 별지 "토지건물감정평가명세표"상에 별도 기재하였으니 참고하시길 바라며, 남측 및 북서측 일부는 타인 점유(인접 필지 괴정동 446-31번지에서 점유) 및 주차장으로 이용 중이나 일시적 이용으로 토지의 가치에 미치는 영향이 미미하므로 이를 고려하지 아니함.
- 5) 본건 기호(1) 토지는 지적도 및 기타 참고자료를 활용하여 산출한 이용상황별 면적비율에 의한 평균단가로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액의 산출근거

I) 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인·개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 대상토지 개요

[부산광역시 사하구]

본건 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	괴정동 446-1	도로	1,013	도로 및 단독주택	2종 일주	세로(가), 세로(불)	부정형 평지, 완경사	281,400 (2024년 기준)

3. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2024. 01. 01]

[부산광역시 사하구]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	괴정동 446-27	대	145	다세대	2종 일주	세로(가)	사다리형 완경사	964,700

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상토지의 인근토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 표준지(A)를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

구분	기 간	지가변동률(%)	비 고
부산광역시 사하구 주거지역	2024.01.01. ~ 2024.12.31.	0.460	2024년 12월까지 누계 (12월 지가변동률 : 0.015%)
	2024.01.01. ~ 2025.01.24.	0.472 (1.00472배)	$(1 + 0.00460) * (1 + 0.00015 * 24/31) \approx 1.00472$

※ 2025년 01월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 12월 지가변동률을 연장적용함.

5. 지역요인비교

본건 기호(1) 토지와 비교표준지(A)는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인비교

(1) 개별요인 비교항목(주택지대)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	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
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 개별요인 비교치 결정

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1 (도로)	A	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	0.333	0.301

본건 기호(1)((본건 인근토지-세로(가) 및 세로(불), 정방형 및 사다리형, 완경사, 주거용), 도로)은 비교표준지(A)(세로(가), 사다리형, 완경사, 다세대) 대비 가로조건(본건 일부 세로(불)), 접근조건(본건은 교통시설과의 접근성에서 일부 우세하고, 일부 열세하여 종합 비교 시 접근조건 열세), 기타조건(본건-사실상의 사도)에서 열세함.

1 (현황 '대')	A	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
---------------	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(1)(세로(가), 사다리형, 완경사, 단독주택)은 비교표준지(A)(세로(가), 사다리형, 완경사, 다세대) 대비 획지조건(고저)에서 열세함.

- ※ 본건 기호(1) 인근토지는 본건 토지가 사실상의 사도로 이용되지 아니하였을 경우 예상되는 인근 지역에 있는 표준적인 이용상황의 토지 중 지리적으로 가까운 토지이며, 상기 본건 기호(1) 토지의 개별요인 비교시 본건 인근토지를 기준으로 가치형성요인을 비교하고, 사실상 사도에 따른 감가요인을 반영하여 개별요인 비교치를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 대법원판례(2003다38207, 2002두5054), 국토교통부 유권 해석(토정30241-36538) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가액}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가액}} \quad (\text{산식})$$

(2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 인근 평가사례

[부산광역시 사하구]

기호	소재지	지목	용도지역 (이용상황)	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	평가목적 (기준시점)	비고
가	괴정동 472-10*	대	2종일주 (단독주택)	세로 (가)	2,490,000	법원경매 (2023.04.01.)	정방형, 완경사
나	괴정동 451-1*	대	2종일주 (단독주택)	세로 (가)	2,120,000	시가참고 (2023.04.09.)	부정형, 평지
다	괴정동 451-*	대	2종일주 (단독주택)	세로 (가)	1,500,000	기타담보 (2023.07.03.)	자루형, 완경사
라	괴정동 446-1*	대	2종일주 (단독주택)	세로 (불)	1,230,000	기타담보 (2022.03.16.)	세장형, 완경사

[출처: 협회 감정평가정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 인근 거래사례

[부산광역시 사하구]

기 호	소재지	면적(m ²)		용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/m ²)	거래가격(원)	토지특성
		토지	건물			거래시점	
가	괴정동 446-2*	토지	139	2종일주 (단독주택)	1,834,532	255,000,000	세로(가), 사다리형, 완경사
		건물	59.9			2022.02.24.	
<p>■ 건물 내역 : 조적조 슬라브집봉 단층 단독주택 59.9m² (사용승인일 : 1973.05.23.)</p> <p>■ 상기 거래사례는 토지·건물 일체로 거래된 사례이나, 상기 사례 건물은 노후한 건물로서 거래 관행상 건물가격을 고려하지 아니함.</p> <p>■ 토지단가 : 255,000,000 ÷ 139 ≒ 1,834,532(원/m²)</p>							
나	괴정동 444-*	토지	87	2종일주 (주상기타)	2,528,736	220,000,000	중로한면, 사다리형, 평지
		건물	-			2022.06.11.	
다	괴정동 437-2*	토지	48중 41	2종일주 (단독주택)	1,951,220	80,000,000	세로(불), 사다리형, 평지
		건물	-			2022.06.11.	

※ 출처 : 등기사항전부증명서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 인근지역 유사토지 지가수준

용도 지역	주위 환경	표준적 이용	도로 조건	고저	지가수준 (원/m ²)	비고
제2종일반 주거지역	기존주택 지대	주거용	세로 (가, 불)	완경사	@1,500,000원/m ² ~ @2,400,000원/m ² 내외 수준	실거래가 조사 등

라) 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 비교사례의 선정

① 비교표준지 인근 유사 평가사례

[부산광역시 사하구]

기 호	소재지	지목	용도지역 (이용상황)	도로 교통	토지단가 (원/m ²)	평가목적 (기준시점)	비 고
가	괴정동 472-10*	대	2종일주 (단독주택)	세로 (가)	2,490,000	법원경매 (2023.04.01.)	정방형, 완경사

② 비교사례의 선정

사례의 선정	표준지(A) - 평가사례 기호(가)
선정 의견	비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일·유사하고, 지리적으로 근접하여 비교성이 높은 상기 사례를 비교사례로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 그 밖의 요인 보정치 산정

■ 표준지(A) - 평가사례 기호(가)

구분	사례단가/ 표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가		
사례기준 표준지가액	2,490,000	1.00428	1.00	0.893	2,233,087		
기준시점 표준지가액	964,700	1.00472	-	-	969,253		
그 밖의 요인 보정치 = 사례기준 비교표준지 가액 / 기준시점 비교표준지 가액					2.304		
시점수정	1) 1.00428						
지역요인	표준지(A)와 평가사례(가)는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함. (1.00)						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	0.95	0.95	0.99	1.00	1.00	0.893
표준지(A)(세로(가), 사다리형, 완경사, 다세대)는 평가사례(가)(세로(가), 정방형, 완경사, 단독주택) 대비 접근조건(인근교통시설 및 상가와와의 접근성), 환경조건(인근토지이용 상황), 획지조건(형상)에서 열세함.							

(토지단가 단위 : 원/m²)

1) 시점수정

구분	기 간	지가변동률	비 고
부산광역시 사하구 주거지역	2023.04.01. ~ 2025.01.24.	0.428% (1.00428배)	$(1-0.00012)*(1-0.00013)*(1-0.00005)*(1-0.00001)*(1+0.00001)*(1+0.00019)*(1-0.00010)*(1-0.00007)*(1-0.00015)*(1+0.00460)*(1+0.00015*24/31) \approx 1.00428$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마) 그 밖의 요인 보정치 적정성 검토

구분	용도 지역	주위 환경	표준적 이용	도로 조건	고저	지가수준 (원/㎡)
표준지(A) 인근 유사 토지 지가수준	제2종일반 주거지역	기존주택 지대	주거용	세로 (가, 불)	완경사	@1,500,000원/㎡ ~ @2,400,000원/㎡ 내외 수준
적정성 검토	상기 사례를 기준으로 산정한 표준지공시지가의 지가수준이 비교표준지 인근 유사 토지의 지가수준 내에서 산정되었으므로, 사례를 기준으로 한 그 밖의 요인 보정치의 산정이 적정하다고 판단됨.					

바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정치	표준지(A) - 2.30
결정 의견	상기 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 인근 유사 토지의 지가수준, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 상기에서 산정한 보정치로 상향보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 공시지가기준법에 의한 토지단가

(1) 이용상황별 토지단가

본건 기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1 (도로)	964,700	1.00472	1.00	0.301	2.30	671,014	671,000
1 (현황 '대')	964,700	1.00472	1.00	0.97	2.30	2,162,404	2,160,000

(2) 이용상황별 면적비율에 의한 평균단가

'도로' 면적비율(A)	'도로' 토지단가(B)	현황 '대' 면적비율(C)	현황 '대' 토지단가(D)	이용상황별 면적비율에 의한 토지단가{(A*B)+(C*D)}
0.944	671,000	0.056	2,160,000	754,000

9. 공시지가기준법에 의한 시산가액

본건 기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	754,000	1,013	763,802,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II) 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

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

2. 비교거래사례의 선정

1) 비교거래사례

[부산광역시 사하구]

기 호	소재지	면적(m ²)		용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/m ²)	거래가격(원)	토지특성
		토지	건물			거래시점	
다	괴정동 437-2*	48중 41	41	2종일주 (단독주택)	1,951,220	80,000,000	세로(불), 사다리형, 평지
		-	-			2022.06.11.	

※ 출처 : 등기사항전부증명서 등

2) 비교거래사례의 선정

평가대상 토지	선정 거래사례	선정 의견
기호(1)	거래사례(다)	평가대상토지 인근토지와 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 동일·유사하고, 주변 시세 등을 감안할 때 적절한 가격에 거래된 것으로 판단되는 상기 거래사례를 비교거래사례로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상토지의 거래사례비교법에 의한 토지단가

(1) 본건 기호(1) '도로' 부분 / 거래사례 기호(다)

본건 기호	거래사례(가) 단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정 단가	적용 단가
1	1,951,220	1.00	1.01028	1.00	0.346	682,062	682,000
사정 보정	거래사례(다)는 거래시 개별적인 사정은 제3자인 감정인이 상세하게 조사할 수는 없으나, 거래 금액은 실거래 신고된 금액으로 주변 시세를 감안할 때 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정요인 없음.(1.00)						
시점 수정	2) 1.01028						
지역 요인	본건 기호(1) 토지와 거래사례(다)는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함. (1.00)						
개별 요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.04	1.02	1.00	0.98	1.00	0.333	0.346
개별 요인	본건 기호(1)((본건 인근토지-세로(가) 및 세로(불), 정방형 및 사다리형, 완경사, 주거용), 도로)은 거래사례(다)(세로(불), 사다리형 평지, 단독주택) 대비 가로조건(본건 일부 세로(가)), 접근조건(본건 일부 교통 시설과의 접근성에서 우세)에서 우세하고, 획지조건(형상에서 우세하고 고저에서 열세하여 종합 비교 시 획지조건 열세), 기타조건(본건-사실상의 사도)에서 열세함.						

(토지단가 단위 : 원/m²)

※ 본건 기호(1) 인근토지는 본건 토지가 사실상의 사도로 이용되지 아니하였을 경우 예상되는 인근지역에 있는 표준적인 이용상황의 토지 중 지리적으로 가까운 토지이며, 상기 본건 기호(1) 토지의 개별요인 비교시 본건 인근토지를 기준으로 가치형성요인을 비교하고, 사실상 사도에 따른 감가요인을 반영하여 개별요인 비교치를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정

구분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
부산광역시 사하구 주거지역	2022.06.11. ~ 2025.01.24.	1.028 (1.01028배)	$(1+0.00237*20/30)*(1+0.00229)*(1+0.00162)*(1+0.00147)*(1+0.00111)$ $*(1-0.00038)* (1-0.00043)*(1-0.00173)*(1+0.00460)*(1+0.00015*24/31)$ ≈ 1.01028

(2) 본건 기호(1) 현황 '대' 부분 / 거래사례 기호(가)

본건 기호	거래사례(가) 단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정 단가	적용 단가
1	1,951,220	1.00	1.01028	1.00	1.129	2,225,573	2,230,000
사정 보정	거래사례(다)는 거래시 개별적인 사정은 제3자인 감정인이 상세하게 조사할 수는 없으나, 거래 금액은 실거래 신고된 금액으로 주변 시세를 감안할 때 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정요인 없음.(1.00)						
시점 수정	2) 1.01028						
지역 요인	본건 기호(1) 토지와 거래사례(다)는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함. (1.00)						
개별 요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.10	1.08	1.00	0.95	1.00	1.00	1.129
본건 기호(1)(세로(가), 사다리형, 완경사, 단독주택)은 거래사례(다)(세로(불), 사다리형 평지, 단독주택) 대비 가로조건(가로폭), 접근조건(인근 교통시설과의 거리 및 편의성)에서 우세하고, 획지조건(고저)에서 열세하여 종합 비교시 개별요인 우세함.							

(토지단가 단위 : 원/m²)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 이용상황별 면적비율에 의한 평균단가

'도로' 면적비율(A)	'도로' 토지단가(B)	현황 '대' 면적비율(C)	현황 '대' 토지단가(D)	이용상황별 면적비율에 의한 토지단가 $\{(A*B)+(C*D)\}$
0.944	682,000	0.056	2,230,000	769,000

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

본건 기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	769,000	1,013	778,997,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견

1. 각 방식에 의한 시산가액

평가방법	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법	763,802,000	
거래사례비교법	778,997,000	

2. 시산가액의 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3. 토지 감정평가액 결정

1) 토지 감정평가액

본건 기호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	754,000	1,013	763,802,000	

2) 결정의견

상기 감정평가사례와 거래사례가격, 인근 유사토지의 가격수준 등을 종합적으로 고려하고, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 사하구 괴정동 소재 "괴정3동 공영주차장" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 기존주택, 중소규모 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 도시철도 1호선 괴정역이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

북서하향의 경사지대에 소재하는 부정형의 토지로서, 노폭 약 4미터 내외의 포장도로 및 노폭 약 3미터 내외의 계단식 도로로 이용 중이며, 본건 북동측 일부는 인접필지 괴정동 446-3번지와 걸쳐서 소재하는 제시외건물 기호(ㄱ) 주택 건부지, 남측 일부는 인접필지 괴정동 446-31번지에서 일시적으로 점유하여 제시외건물 기호(ㄴ) 창고 건부지 및 마당으로 이용 중이고, 북서측 일부는 일시적으로 주차장으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건이 노폭 약 4미터 내외의 포장도로 및 3미터 내외의 계단식 도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2024-05-22), 중로3류(폭 12m~15m)(2023-03-22)(중로3-82호선)(접합)임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호(1) 토지 지상에 별첨 "지적개황도" 및 "사진용지"와 같이 북동측 일부는 인접필지

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) | |

괴정동 446-3번지 소재 제시외건물 기호(ㄱ)이 일부 과재되어 있는 것으로 조사되어 본건 토지의 사용, 수익 및 처분 등에 영향을 미칠 것으로 판단되며, 남측 일부는 인접필지 괴정동 446-31번지에서 일시적으로 점유하여 제시외 건물 기호(ㄴ) 창고 건부지 및 마당으로 이용 중이나, 제시외건물의 규모, 구조, 용도 등을 고려할 때 본건 토지의 본건 토지의 사용, 수익 및 처분 등에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단됨.

(7) 공부와의 차이

본건 기호(1) 토지의 공부상 지목은 '도로'이나 본건 토지 일부가 현황 '대' (제시외건물 기호(ㄱ) 주택 건부지)로 이용 중임.

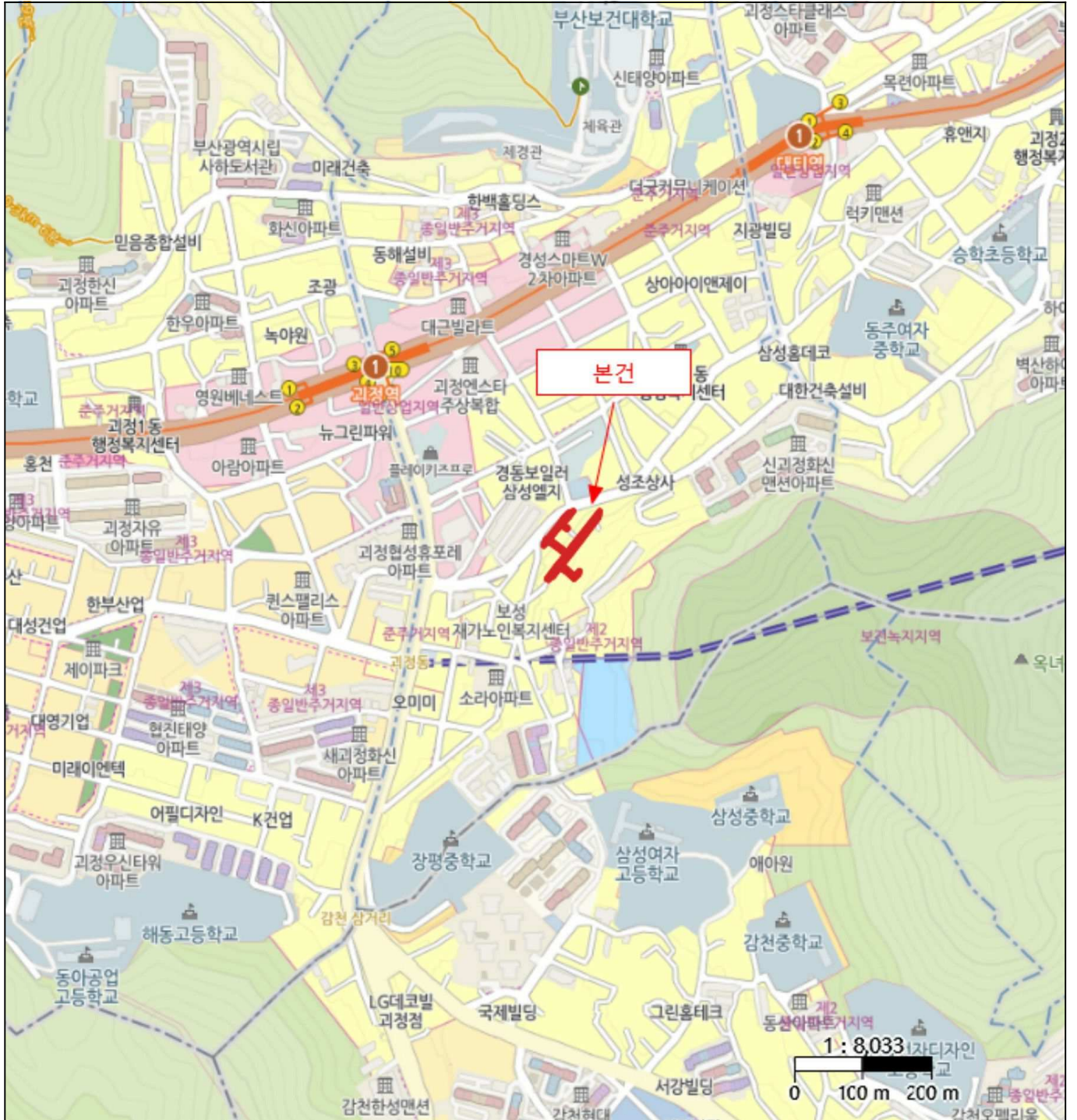
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임
- 2) 기 타 : 본건 토지 및 인접 필지 간 다소의 경계 침범이 있을 수 있으므로 정확한 지적 경계 및 실제 면적의 확인은 정밀 측량을 요함.

광역위치도



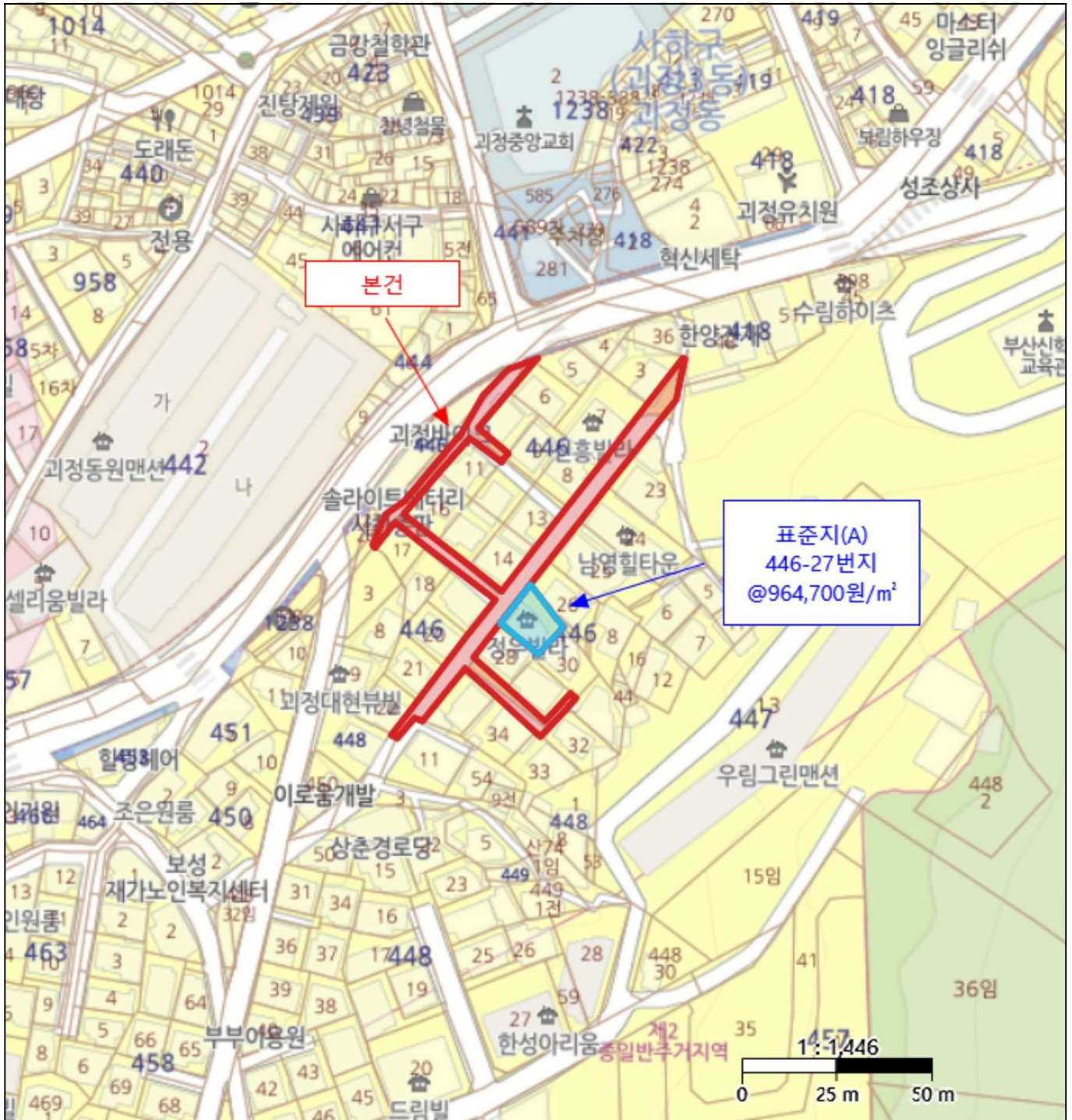
소재지	부산광역시 사하구 괴정동 446-1
------------	---------------------



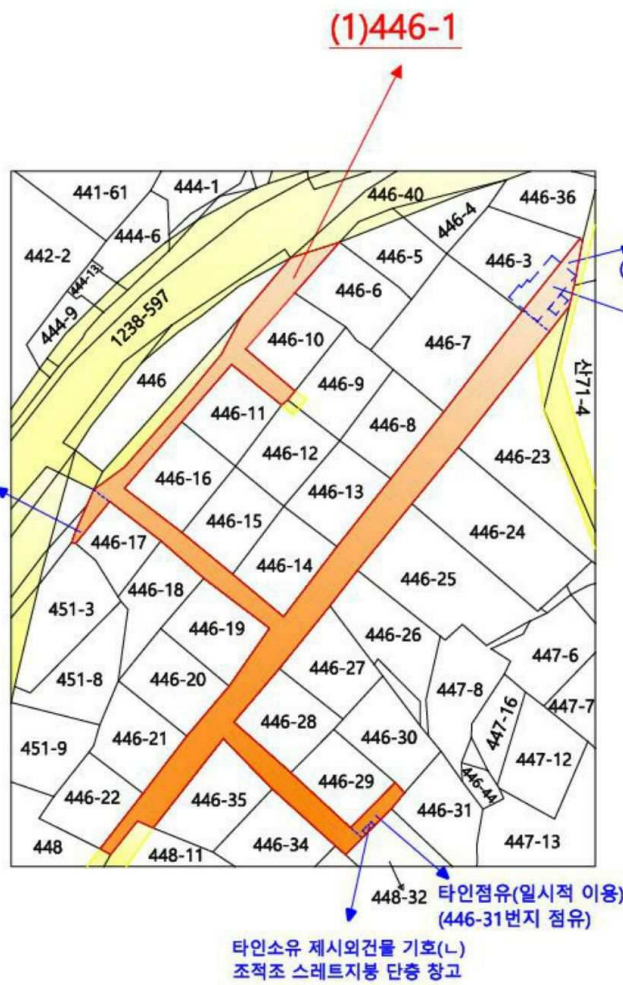
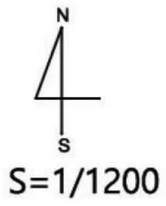
위치도



소재지	부산광역시 사하구 괴정동 446-1
-----	---------------------



지 적 개 황 도





[]



[]



[()]

[]



[(446-3)
()]

[]

