

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	이경동 외 1명 소유물건 (2023타경108945)
감정의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김진득
평가서번호	RS202310-720-00806



- 본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.
- 본 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 경매목적의 시장가치([]시장가치 외의 가치로 []감정평가조건을 붙여)로 감정평가 한 것으로 감정평가목적, 감정평가조건 등이 달라짐에 따라 감정평가액이 다를 수 있음을 알려 드립니다.



류선감정평가사사무소
RyuSeon Private Appraisal office

TEL (051) 241-8882 FAX (051) 241-8838



(토지) 감정평가표

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

감정평가사
류병선

류

병

선



감정평가액	삼억일백삼십사만팔천구백육십원정 (₩301,348,960.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김진득	감정평가목적	법원경매			
제출처	부산지방법원 서부지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이경동 외 1명 (2023타경108945)	감정평가조건	-			
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.10.30.	2023.10.27. ~2023.10.30.	2023.10.31.		
감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	6,291 × 15,780/61,990	토지	1,601.42	-	301,270,960
	제시외건물	(3.06) × 15,780/61,990	제시외건물	0.78	100,000	78,000
	이		하	여	백	
	합계					₩301,348,960.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

“별 지 참조”

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사하구 감천동 소재 “감천2동행정복지센터” 남서측 인근에 위치는 부동산(토지)이며, 부산지방법원 서부지원의 경매목적의 감정평가임.

2. 대상부동산의 개요

소재지		부산광역시 사하구 감천동 12-428 외 1필지						
토지	지번	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2023개별지가(원/㎡)
(1)	감천동 12-428	임야	6,283 × 15,780/ 61,990	임야기타	자연녹지 2종일주	세로(가)	부정형 급경사	95,800
(2)	감천동 12-434	임야	8 × 15,780/ 61,990	도로등	2종일주	세로(가)	부정형 급경사	207,300

*매각지분 공유자 이경동 지분 61,990분의 789, 김민우 지분 61,990분의 14,991 전부임.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 2023.10.30.을 기준시점으로 함.

(2) 실지조사 실시기간

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사(현장조사)를 실시하였으며, 조사기간은 2023.10.27.~2023.10.30.임.

II 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

III 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 방법

(1) 감정평가방식

부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

- 1) **원가방식:** 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 2) **비교방식:** 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 3) **수익방식:** 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

(2) 감정평가방법

- 1) **원가법:** 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 2) **공시지가기준법:** 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 감정평가방법임.
- 3) **거래사례비교법:** 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 4) **수익환원법:** 대상물건이 장래 산출한 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 『감정평가 실무기준』 및 감정평가 일반이론에 의거하였음.
- (2) 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- (3) 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항의 대상물건 별로 정한 감정평가방법에 따라 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 등을 적용하였음.

3. 감정평가에 적용할 주된 감정평가방법의 결정 및 의견

본 토지의 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 공시지가기준법으로 평가하여 감정평가액을 결정하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제2항에 따라 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없음.

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건 기호(1,2)는 수인의 공유자 중 이경동 지분 61,990분의 789, 김민우 지분 61,990분의 14,991 전부에 대한 평가로서, 공유자의 평가대상지분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 지분비율로 면적사정하여 평가하였음.
- (2) 본건 기호(1)은 2개의 용도지역(자연녹지지역, 제2종일반주거지역)에 걸쳐 소재하나, 제2종일반주거지역 부분은 면적비율(0.0033%, 21㎡)이 낮으며, 제2종일반주거지역 부분 중 극히 일부 도로(소로3류)에 저촉(약 3.7㎡)되나 그 면적 등으로 보아 본건에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되는바, 주용도지역인 자연녹지지역을 기준으로 평가하였으며, 공법상 제한정도는 별도 고려하지 않았음.

- (3) 본건 기호(1) 지상에 별첨 ‘위성사진’ 및 ‘사진용지’ 와 같이 본건 토지상에 집합건물등 기상 타인소유로 등재된 제시외건물(철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 근린생활시설 및 공동주택 1,296㎡(각층 324㎡/현청 ‘상신주택’), (국)소유 제시외건물(창고/부산연탄은행) 및 소유자 미상의 제시외건물(기호 ㉠)이 소재하며, 구조, 규모 및 이용상황 등으로 보아 본건의 사용·수익 및 처분 등에 영향을 미치고 있으나 이에 구매됨이 없이 평가하였으며, 제시외 건물을 감안한 토지평가액을 “토지건물명세표” 하단에 별도 병기하였음.
- (4) 본건 기호(1) 지상위 제시외건물(기호 ㉠)의 사정면적은 외부에서 목측 및 실측에 의해 면적사정하였으며, 구조, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였으며, 제시외건물의 소유권 및 일괄경매 여부를 확인하시기바람.
- (5) 본건 기호(1) 지목은 “임야” 이나, 일부 현황 주거용 건부지로 이용중인 점을 감안하여 감정평가하였으며, 대부분 임야로서 지상에 소재하는 자생하는 활잡목 등은 토지와 일체로 거래되는 거래관행 등을 고려하여 당해 토지에 포함하여 평가하였음.
- (6) 본건 기호(1) 지상에 위성사진 및 육안으로는 분묘가 확인되지 않으나, 도보로 접근이 어려운 곳의 분묘소재 여부는 확인하지 못하였는바, 경매진행 및 응찰시 업무에 참고하시기바람.
- (7) 본건 기호(2) 지목은 “임야” 이나, 현황 “도로” 로 이용중인바, 공법상 제한정도를 감안하여 평가하였음.

IV 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시 기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·그 밖의 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

(2) 대상부동산의 개요

기호	소재지 (사하구)	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2023개별지가 (원/m ²)
(1)	감천동 12-428	임야	6,283 ×15,780/ 61,990	임야기타	자연녹지 2종일주	세로(가)	부정형 급경사	95,800
(2)	감천동 12-434	임야	8 ×15,780/ 61,990	도로등	2종일주	세로(가)	부정형 급경사	207,300

※매각지분 공유자 이경동 지분 61,990분의 789, 김민우 지분 61,990분의 14,991 전부임.

(3) 비교표준지 선정

(가) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2023.01.01.)

기호	소재지 (사하구)	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m ²)
A	감천동 산82-1	임야	3,503	자연림	자연녹지	세로(가)	부정형 급경사	23,100
B	감천동 15-34	대	214	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 완경사	628,400

(나) 비교표준지 선정사유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 같거나 비슷한 지리적으로 인근지역에 소재하는 **표준지A**를 기호 (1), **표준지B**를 기호(2)의 비교표준지로 각각 선정함.

(4) 시점수정치의 산정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 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 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (녹지지역:1.00102, 주거지역:0.99879)

(가) 지가변동률

– 기간: 2023.01.01.~ 2023.10.30. (지가변동률: 부산광역시 사하구 녹지/주거지역)

기 간	지가변동률(%)		비 고
	녹지지역	주거지역	
2023.01.01 ~ 2023.09.30.	0.093	-0.140	2023년 1월~9월 지가변동률 누계
2023.09.01 ~ 2023.09.30.	0.009	0.019	2023년 9월 지가변동률
누 계 2023.01.01 ~ 2023.10.30.	0.102% (1.00102)	-0.121% (0.99879)	<ul style="list-style-type: none"> ●녹지지역: (1+0.00093) × (1+0.00009 × 30/30) ≒ 1.00102 ●주거지역: (1-0.00140) × (1+0.00019 × 30/30) ≒ 0.99879

※ 2023년 10월 이후의 지가변동률은 미고시되어 2023년 09월 지가변동률을 연장적용하였음.

(나) 생산자물가상승률 (2015=100)

$$\frac{2023\text{년 } 09\text{월}}{2022\text{년 } 12\text{월}} = \frac{121.67}{119.79} \approx 1.01569 (\text{약 } 1.569\% \text{ 상승})$$

(5) 지역요인 비교치의 산정

결정의견	본건은 용도지역이 같은 비교표준지 인근지역에 위치하는바, 지역요인이 동일함.
지역요인 비교치	1.00

(6) 개별요인 비교치의 산정

•표준지A:기호(1)

개 별 요 인			격차율	비 고
조건	항 목	세 항 목		
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	1.00	대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 비교표준지대비 표고, 경사 등 자연조건에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사		
		경사면의 위치		
		경사면의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.50	본건은 일부 주거용 건부지로 이용중인바, 기타조건에서 우세함.
		기 타		
누 계			1.350	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

•표준지B:기호(2)

개 별 요 인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	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	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
	위험 및 혐오시설등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 현황 도로임.
		기타		
누 계			0.330	

(7) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.07.10.선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 가격자료

1) 인근 유사물건의 거래사례

[출처: 한국부동산원 KAIS실거래자료, 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (사하구)	지목	토지면적(m ²)	용도지역	토지단가(원/m ²)	총거래액(원)	기준시점
				이용상황			
①	괴정동 207-131	임	793	자연녹지	132,106	104,760,000 (토지만거래)	2019.06.10.
				자연림			
②	괴정동 산168-18	임	794	자연녹지	195,214	155,000,000 (토지만거래)	2020.10.26.
				자연림			
③	감천동 16-848	대	28	2종일주	828,571	25,000,000 (건물포함)	2023.03.06.
	비고	※배분법에 의한 토지단가 산정 건물구조: 블록조 단층 주택 30m ² (사용승인일:1985.04.25.) 건물: 60,000(800,000×3/40)×30 ≒ 1,800,000 토지: (25,000,000-1,800,000)÷28 ≒ 828,571원/m ²					
④	감천동 16-860	대	33	2종일주	829,091	30,000,000 (건물포함)	2022.03.01.
	비고	※배분법에 의한 토지단가 산정 건물구조: 블록조 단층 주택 30m ² (사용승인일:1985.04.08.) 건물: 80,000(800,000×4/40)×33 ≒ 2,640,000 토지: (30,000,000-2,640,000)÷33 ≒ 829,091원/m ²					

2) 인근지역 내의 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	소재지 (사하구)	지목	면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	감정목적	기준시점
1	감천동 12-428 (본건)	임	6,283중 1,599.38	자연녹지 2종일주 (임야기타)	150,000	공매	2021.06.22.
2	감천동 12-434 (본건)	임	8중 2.04	2종일주 (도로등)	255,000	공매	2021.06.22.
3	감천동 16-830	대	10	2종일주 (단독주택)	676,000	공매	2023.02.06.
4	감천동 16-836	대	40중 36	2종일주 (단독주택)	724,000	공매	2023.03.20.
5	감천동 산82-1	임	3,503중 111	자연녹지 (자연림)	136,500 (평균단가)	취득처분	2021.04.12.
6	감천동 산82-12	임	823 중 72	자연녹지 (자연림)	136,500 (평균단가)	취득처분	2021.04.12.

3) 인근지역의 지가수준

용도지역	인근환경	이용상황	교통상황	지가수준(원/㎡)
자연녹지	산림 및 주택지대	임야기타	세로(가)	@170,000~220,000원/㎡ 내외
2종일주	기존주택지대	주거용	세로(가)	@700,000~1,000,000원/㎡ 내외

(다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 있으며 인근지역에 소재하는 “평가사례(6)”를 표준지A, “평가사례(4)”를 표준지B의 그 밖의 요인 비교치 산정을 위한 비교사례로 각각 선정함.

2) 산식

(비교사례기준가격) :	평가사례	x	시점수정 (지가변동률)	x	지역요인	x	개별요인
(공시지가기준가격) :	공시지가		x	시점수정(지가변동률)			

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

•표준지A/평가사례(6)

구분	소재지	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출가격 (원/㎡)	산정치
평가사례6기준 표준지가격	감천동 산82-12	136,500	1.01951	1.00	1.000	139,163	6.018
표준지A 현재시점가격	감천동 산82-1	23,100	1.00102	-	-	23,124	
산정내역	시점수정	부산광역시 사하구 녹지지역 지가변동률 (2021.04.12.~2023.10.30.) :1.01951					
	지역요인	표준지와 평가사례는 인근 지역내에 위치하고 있어 지역요인이 대등함. (1.00)					
	개별요인	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계	
1.00		1.00	1.00	1.00	1.000		
표준지는 비교사례대비 대등한편임.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

•표준지B/평가사례(4)

구분	소재지 (사하구)	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출가격 (원/㎡)	산정치	
평가사례4기준 표준지가격	감천동 16-836	724,000	1.00003	1.00	1.212	877,514	1.398	
표준지B 현재시점가격	감천동 15-34	628,400	0.99879	-	-	627,640		
산정내역	시점수정	부산광역시 사하구 주거지역 지가변동률 (2023.03.20.~2023.10.30.) :1.00003						
	지역요인	표준지와 평가사례는 인근 지역내에 위치하고 있어 지역요인이 대등함. (1.00)						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계
1.20		1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.212	
표준지는 비교사례대비 가로조건(가로의 폭, 계통 등) 및 획지조건(형상에서 열세, 경사에서 우세)에서 우세함.								

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	상기 평가사례를 기준으로 산정하였으며, 인근지역 지가수준, 거래사례와 공시지가와의 격차율 및 평가전례, 평가목적 등을 종합적으로 검토한 격차율의 범위 내에서 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.	
그 밖의 요인 보정치	표준지A	6.01
	표준지B	1.39

(8) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그밖의요인							
기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	23,100	1.00102	1.00	1.350	6.01	187,613	188,000
(2)	628,400	0.99879	1.00	0.330	1.39	287,898	288,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 자가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

(2) 비교거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례 ②” 를 기호(1), “거래사례 ③” 을 기호(2)의 비교거래사례로 각각 선정하였음.

[출처: 등기사항전부증명서]

거래 사례 ②	소재지	부산광역시 사하구 괴정동 산168-18				
	구 분	지 목	계약면적(㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
	토 지	임야	794	96,000 (2020년)	155,000,000	2020.10.26.
토지특성	용도지역	이용상황		형상지세	도로교통	
	자연녹지	자연림		사다리 급경사	세로(가)	
토지단가	산식(토지만거래): 거래가액 ÷ 토지면적 = 토지단가 토지: 155,000,000 ÷ 794 ≒ 195,214원/㎡					

거래 사례 ③	소재지	부산광역시 사하구 감천동 16-848				
	구 분	용도지역	지 목	계약면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가액(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	대	28	429,700(2023년)	25,000,000
	건 물	주택		30	1985.04.25.	2023.03.06.
토지특성	용도지역	이용상황		형상지세	도로교통	
	2종일주	단독주택		세장형 완경사	세로(불)	
비 고	※배분법에 의한 토지단가 산정 건물구조: 블록조 단층 주택 30㎡(사용승인일:1985.04.25.) 건물: 60,000(800,000×3/40)×30 ≒ 1,800,000 토지: (25,000,000-1,800,000)÷28≒ 828,571원/㎡					

(3) 사정보정치의 산정

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 않음.(1.00)

(4) 시점수정치의 산정

(지가변동률: 부산광역시 사하구 녹지 및 주거지역)

기호	기 간	시점수정치	지가변동률(%)
사례㉔/ 기호(1)	2020.10.26. ~ 2023.10.30.	2.526% (1.02526)	<ul style="list-style-type: none"> 부산광역시 사하구 (녹지) 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.000 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.085 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.199 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.133 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 0.987 2023.01.01 ~ 2023.09.30 : 0.093 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.009 $(1 + 0.00000 \times 6/31) \times (1 + 0.00085) \times$ $(1 + 0.00199) \times (1 + 0.01133) \times$ $(1 + 0.00987) \times (1 + 0.00093) \times$ $(1 + 0.00009 \times 30/30) \approx 1.02526$
사례㉕/ 기호(2)	2023.03.06. ~ 2023.10.30.	-0.004% (0.99996)	<ul style="list-style-type: none"> 부산광역시 사하구 (주거) 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.014 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.012 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.013 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.005 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.001 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.001 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.019 $(1 - 0.00014 \times 26/31) \times (1 - 0.00012) \times$ $(1 - 0.00013) \times (1 - 0.00005) \times$ $(1 - 0.00001) \times (1 + 0.00001) \times$ $(1 + 0.00019) \times (1 + 0.00019 \times 30/30)$ ≈ 0.99996

※ 2023년 10월 이후의 지가변동률은 미고시되어 2023년 09월 지가변동률을 연장적용하였음.

(5) 지역요인 비교치의 산정

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

(6) 개별요인 비교치의 산정

•사례②:기호(1)

개 별 요 인			격차율	비 고
조건	항 목	세 항 목		
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	1.00	대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.65	본건은 비교사례대비 지세, 면적 및 경사면 등 자연조건에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사		
		경사면의 위치		
		경사면의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.50	본건은 일부 주거용 건부지로 이용중인바, 기타조건에서 우세함.
		기 타		
누 계			0.975	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

•사례③:기호(2)

개 별 요 인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.13	본건은 사례대비 가로의 폭 등 가로조건에서 우세함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	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	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	0.97	본건은 사례대비 형상 등 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 현황 도로임.
		기타		
누 계			0.362	

(7) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

산식 = 사례토지단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	195,214	1.00	1.02526	1.00	0.975	195,141	195,000
(2)	828,571	1.00	0.99996	1.00	0.362	299,931	300,000

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

(1) 각 방법에 의한 시산가액(試算價額)

구분	공시지가기준법			거래사례비교법		
	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	토지가액(원)	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	토지가액(원)
(1)	188,000	1,599.38	300,683,440	195,000	1,599.38	311,879,100
(2)	288,000	2.04	587,520	300,000	2.04	612,000
합 계		1,601.42	301,270,960	합 계	1,601.42	312,491,100

(2) 시산가액의 합리성 검토

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 대상물건의 시산가액의 검토 결과, 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

(3) 토지의 감정평가액 결정

기호	구분	적용단가(원/㎡)	지분면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	토지	188,000	1,599.38	300,683,440	이경동, 김민우 지분
(2)	토지	288,000	2.04	587,520	이경동, 김민우 지분
합 계				₩301,270,960.-	

V 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정

기호	구분	적용단가 (원/㎡)	지분면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1,2)	토지	-	1,601.42	301,270,960	이경동,김민우지분
㉠	제시외건물	100,000	0.78	78,000	※관찰감가 이경동,김민우지분
합 계				₩301,348,960.-	

2. 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 본문 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 판단됨.

토지건물감정평가명세표

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 [제시외건물]	12-428 감안한	임야 [토지가액]	자연녹지지역 제2종 일반주거지역 토지단가: 토지가액:	15,780 6,283x---- 61,990 178,600 285,649,270	1,599.38	188,000	300,683,440	'이경동, 김민우' 지분 (이경동지분 61,990분의 789전부 김민우지분 61,990분의 14,991전부) ※현황 일부 주거용건부지
(2)	부산광역시 사하구 감천동	12-434	임야	제2종 일반주거지역	15,780 8x---- 61,990	2.04	288,000	587,520	'이경동, 김민우' 지분 (이경동지분 61,990분의 789전부 김민우지분 61,990분의 14,991전부) ※현황 '도로'
소 계								₩301,270,960	
㉠	[제시외건물] 부산광역시 사하구 감천동	12-428 위 지상	창고 등	조적조 슬래브지붕 단층	15,780 (3.06)x---- 61,990	0.78	100,000	78,000	※관찰감가 '이경동, 김민우' 지분
소 계								₩78,000	
합 계								₩301,348,960.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 형태 및 이용상황
(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 “감천2동행정복지센터” 남서측 인근에 소재하며, 부근은 공동주택, 단독주택, 농경지 및 자연림 등이 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 본건은 동하향 급경사지대 내 부정형 토지로서, 주택지대와 연접한 하단부 임야로, 대부분 자연림이며, 일부는 연립주택 및 제시외건물 부지로 이용중임.

기호(2): 본건은 동하향 경사지대 내 사다리형에 유사한 토지로서, 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1): 본건 동측 및 북측으로 노폭 약 6미터의 포장도로에 접함.

기호(2): 본건 동측으로 본건 포함한 노폭 약 6미터의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 자연녹지지역(2019-12-18), 제2종일반주거지역(2021-11-17), 지구단위계획구역(2017-10-25), 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 준보전산지(2021-12-17) <산지관리법>임.

기호(2): 제2종일반주거지역(2021-11-17), 지구단위계획구역(2017-10-25), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 준보전산지(2021-12-17) <산지관리법>임.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상황 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호(1) 지상위 별첨 ‘지적 및 건물개황도’ 및 ‘사진용지’ 와 같이 타인소유의 제시외건물(집합건물, 현청 ‘상신주택’), (국)소유 제시외건물(창고/부산연탄은행) 및 소유자 불명의 제시외건물(기호 ㉠)이 소재하며, 제시외건물의 구조, 규모, 이용상황 등으로 보아 본건의 사용·수익 및 처분 등에 영향을 미치고 있으나 이에 구매됨이 없이 평가하였으며, 제시외 건물을 감안한 토지평가액을 “토지건물명세표” 에 별도 병기하였으며, 제시외 건물(기호 ㉠)의 소유권 및 일괄경매 여부를 확인하시기바람.

기호㉠: 조적조 슬래브지붕 단층 건물로서,

외벽: 세멘위 페인팅마감.

- 이용상황: 창고 등

(7) 공부와의 차이

기호(1): 공부상 지목은 “임야” 이나, 현황 일부 “주거용 건부지” 로 이용중임.

기호(2): 공부상 지목은 “임야” 이나, 현황 “도로” 로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미 상 임.

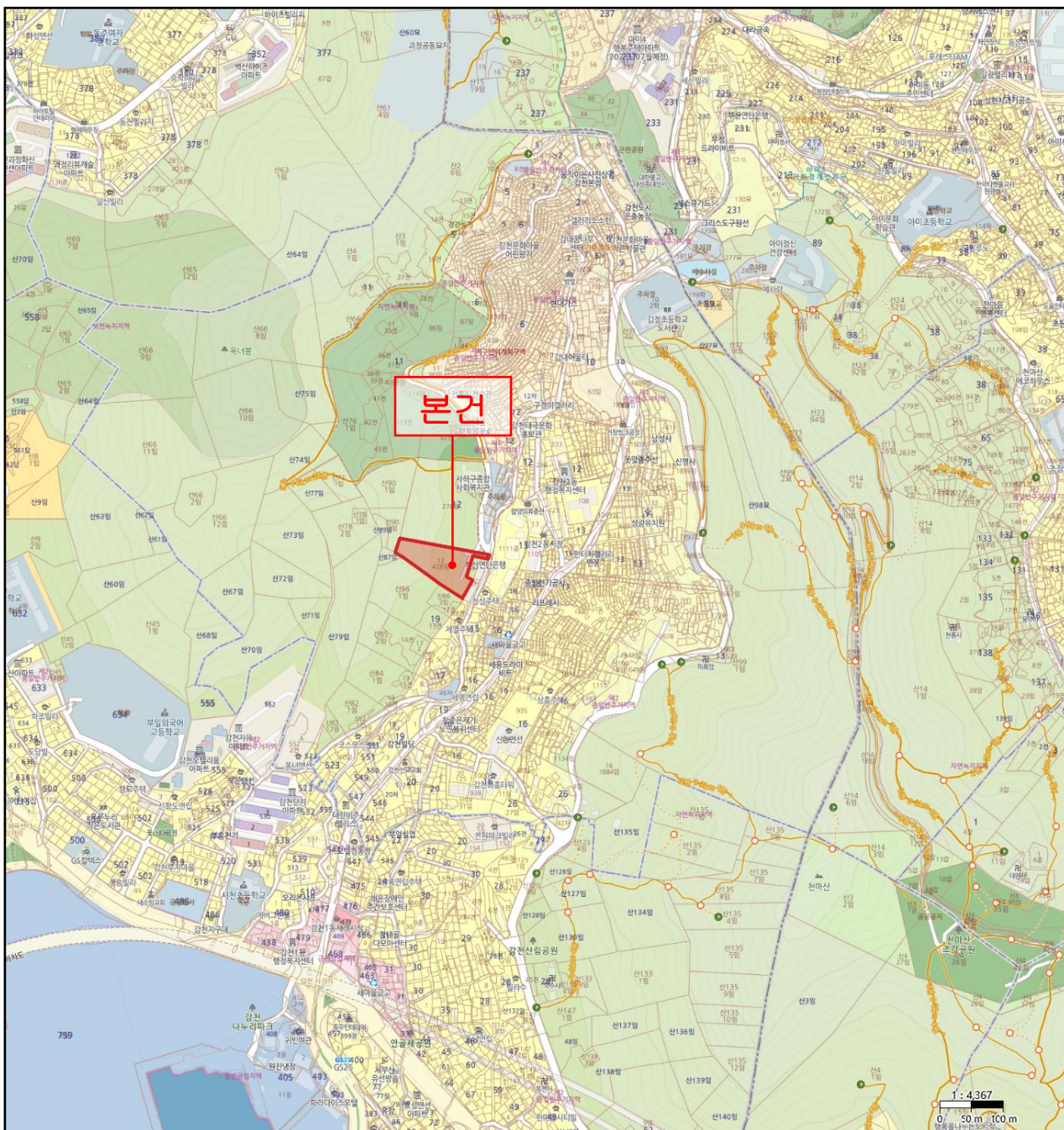
2) 기 타: ① 본건 기호(1,2)는 수인의 공유자 중 이경동 지분 61,990분의 789, 김민우 지분 61,990분의 14,991 전부에 대한 평가로서, 공유자의 평가대상지분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 지분비율로 면적사정하여 평가하였음.

② 본건 기호(1) 지상에 위성사진 및 육안으로는 분묘가 확인되지 않으나, 도보로 접근이 어려운 곳의 분묘소재 여부는 확인하지 못하였는바, 경매진행 및 응찰시 업무에 참고하시기 바람.

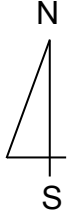
광역위치도



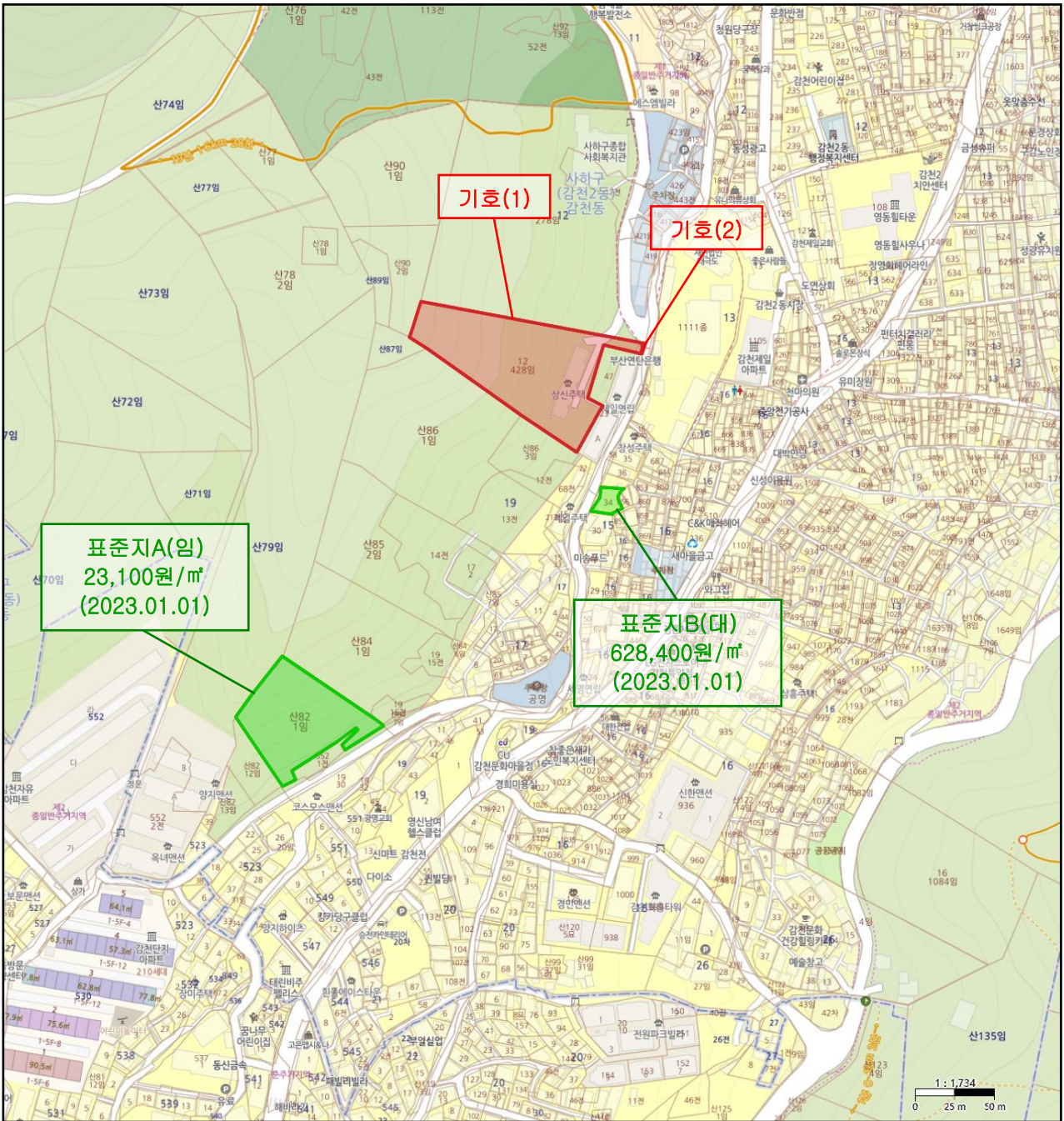
소재지	부산광역시 사하구 감천동 12-428 외 1필지
-----	----------------------------



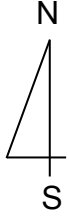
위 치 도



소재지	부산광역시 사하구 감천동 12-428 외 1필지
------------	----------------------------



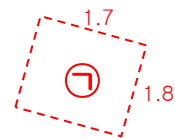
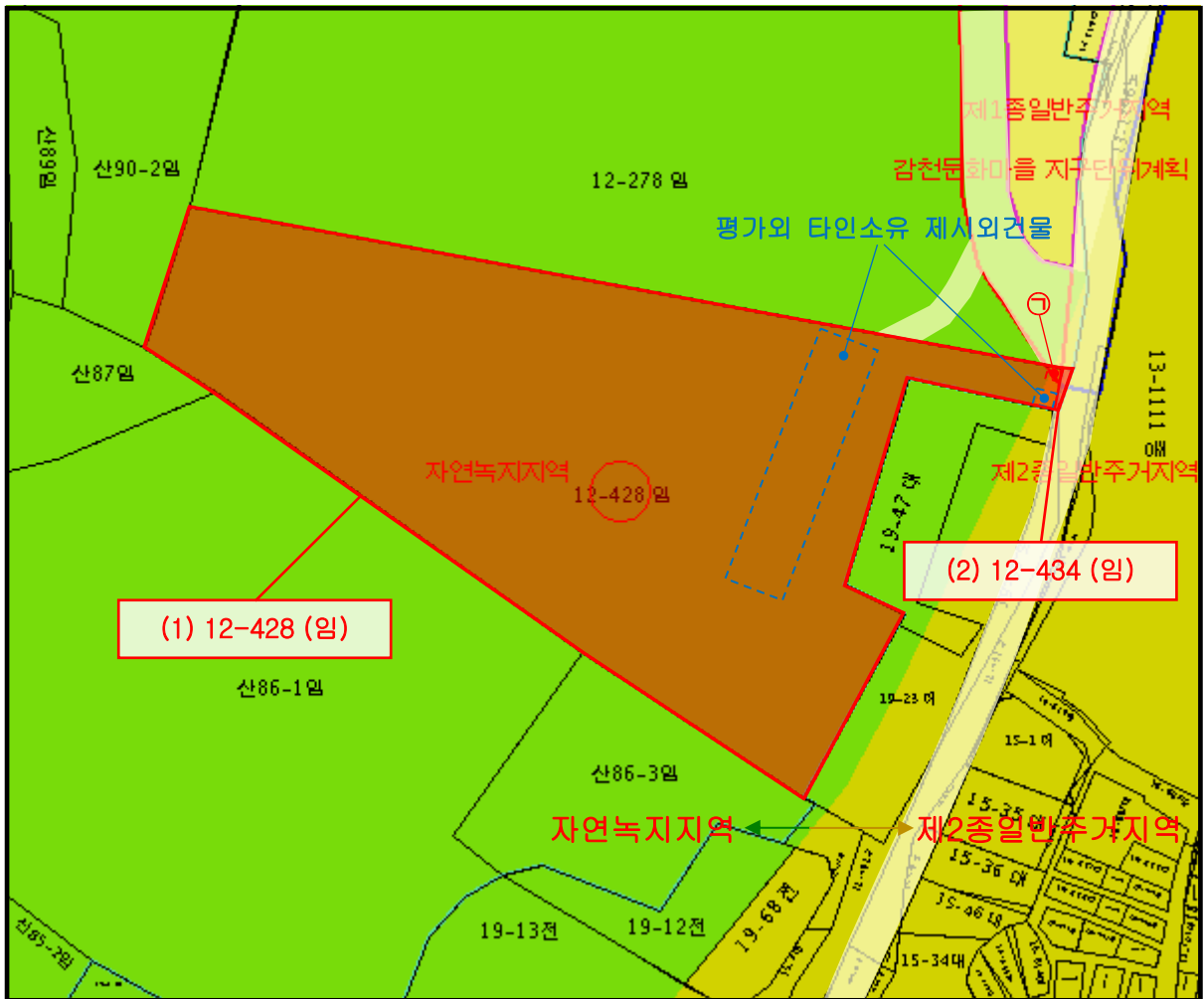
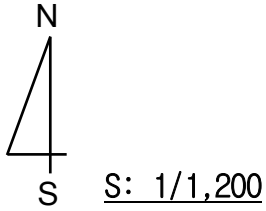
위 성 도



소재지	부산광역시 사하구 감천동 12-428 외 1필지
-----	----------------------------



지 적 및 건물 개 황 도



[제시외건물]

㉠ 조적조 슬래브지붕 단층 창고 등 약 3.06㎡

사 진 용 지



[기호(1): 본건 및 주변 전경 (동 → 서)]



[기호(1): 본건 및 주변 전경 (남서 → 북동)]

사 진 용 지



[기호(1): 본건 전경 (북동 → 남서)]



[기호(1): 자연림 부분 (북 → 남)]

사 진 용 지



[기호(1): 자연림 부분 (동 → 서)]

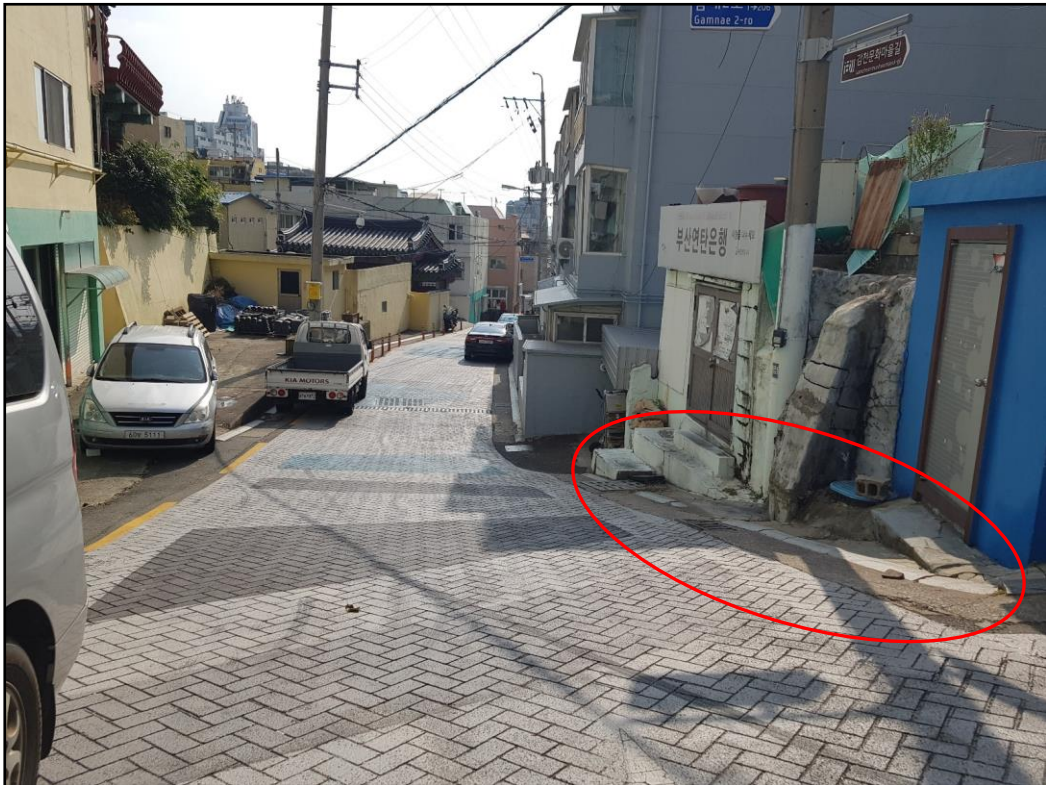


[기호(1): 주거용 건부지 부분]

사 진 용 지



[기호(1): 제시외건물부지 부분 및 제시외건물 ㉠]



[기호(2): 본건 및 주변 전경 (북동 → 남서)]