

감정평가서

의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환
건명	배미옥 외 2명 소유물건(2024타경5317)
감정서번호	문일2410-120

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.

문일감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

문일규

감정평가액	삼십이억육천팔백오십구만원정 (₩3,268,590,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	배미옥 외 2명 (2024타경5317)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.25	2024.10.25	2024.10.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,479	토지	1,479	2,210,000	3,268,590,000
		이	하	여	백	
합계					₩3,268,590,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 부산진구 당감동 소재 '개성고등학교' 북측 인근에 위치하는 부동산으로 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료한 일자인 2024년 10월 25일을 기준시점으로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 2024년 10월 25일에 실시하여 대상물건의 개별적 상황 등을 조사하였음.

6. 감정평가방법

가. 감정평가방식

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 1). 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2). 비교방식 : 거래사례비교법 및 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식 및 공시지가기준법
- 3). 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 공시지가기준법으로 산정하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성과 시장성 등을 검토하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건 토지 중 일부는 부산진구청 건축과에 탐문한 바에 의하면 2019년 01월 29일자로 건축허가【건축허가 내용 ⇨ 건축구분: 신축, 허가번호: 2019-건축과-신축허가-8, 위치: 당감동 786-61, 대지면적: 768㎡, 규모/구조: 지하1/지상2층, 1개동, 건축면적: 277.97㎡, 연면적: 486.55㎡, 용도: 제2종근린생활시설(휴게음식점)】를 득하고 2019년 11월경에 착공 신고를 하였으나 이후 장기간 개발과 관련된 신고를 하지 아니하고 개발행위기간이 경과 되어 건축허가를 취소하는 행정절차를 진행할 예정인 것으로 조사되는 바, 자세한 사항 등은 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바랍니다.

나. 본건 일부 지상에 자생하는 수목은 일반적인 거래관행을 고려하여 토지가격에 포함하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 본건 토지는 등기사항전부증명서상 지상권이 설정되어 있으나 이는 저당권자가 채권확보를 위해 지상권을 설정한 경우이므로 별도 고려하지 않고 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가
1	당감동 786-61	묘지	1,479	나지 및 토지임야	2종 일주	중로 한면	부정형 완경사	936,700

2. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(공시기준일: 2024.01.01)

소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
당감동 649-5	대	185	주상용	2종 일반주거	중로 한면	사다리 환경사	1,428,000

다. 시점수정

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

(부산광역시 부산진구 주거지역)

기 간	지가변동률	비 고
2024.01.01 ~ 2024.09.30	0.658%	
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.085%	
2024.01.01 ~ 2024.10.25	0.729%	$(1 + 0.00658) * (1 + 0.00085 * 25/30)$ ≒ 1.00729

※2024년 10월 이후의 지가변동률은 미고시 되어 2024년 09월 지가변동률을 연장 적용함

라. 지역요인 비교

본건 토지는 상기 비교표준지와 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함(1.00).

마. 개별요인 비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

조건	항목	세항목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건은 표준지 대비 가로의 폭 등에서 유사함
		계통 및 연속성 등		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	유사함
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	0.95	본건은 표준지 대비 인근환경 등에서 열세함
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황 및 적합성 등		
자연환경	일조, 경관, 조망, 지반 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 지목	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지, 지목 등	0.83	본건은 표준지 대비 형상 및 고저, 경사 등에서 열세함
	방위, 고저, 경사지	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	본건은 표준지 대비 지목 등에서 열세함
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
비교치 계	1.00 x 1.00 x 0.95 x 0.83 x 0.90 x 1.00		0.710	

바. 그 밖의 요인 보정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1). 그 밖의 요인 보정의 필요성

그 밖의 요인은 토지를 평가함에 있어서 지가변동률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 기타 지가형성에 영향을 미치는 제반요인을 말하며 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(2004.05.14. 선고 2003다 38207, 2003.07.25. 선고 2002두 5054) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

$$\frac{\text{○사례기준 표준지의 단가}}{\text{○표준지공시지가 기준시점 단가}} = \frac{\text{○사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{○표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

2). 인근 거래사례

기호	소재지	구분	면적 (㎡)	토지거래 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점
#1	당감동 818-5*	대	160	4,295,000	800,000,000	2022.01.18
		건물	184.62			
	건물개요	벽돌조 슬래브지붕 2층 단독주택 및 근린생활시설			사용승인일	1993.03.09
	건물추정 가액	184.62㎡x 611,000 (1,100,000x 25/45, 관찰감가)= 112,802,820원				
토지단가	687,197,180 (800,000,000 - 112,802,820)÷ 160㎡ ≒ 4,295,000/㎡					

※ 【토지단가 = 전체 거래금액/토지면적(토지배분법)】

3). 인근 평가사례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	적용단가 (원/㎡)	기준시점	목적
a	당감동 650	대	1,490	2종 일주	2,760,000	2023.02.15	담보
b	당감동 782-21	대	162	2종 일주	3,880,000	2024.01.04	담보
c	당감동 785-68	대	122	2종 일주	2,120,000	2024.04.05	경매
d	부암동 716	대	1,058.7	2종 일주	4,490,000	2023.01.20	경매

4). 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치산정	
평가사례d)기준 표준지가격	4,490,000	1.00531	1.00	0.688	3,105,523	2.158	
기준시점 현재 표준지가격	1,428,000	1.00729	-	-	1,438,410		
시점 수정	부산진구 주거지역		2023.01.20 ~ 2024.10.25			1.00531	
지역 요인	인근지역내 위치하여 지역요인 대등함.						
개별 요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치 0.688
	1.00	1.00	0.74	0.93	1.00	1.00	
표준지는 상기 평가사례 대비 인근환경 및 획지조건(접면도로상태 등)에서 열세함							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5). 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치 결정에 관한 의견	요인 보정치
상기 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준 한 가격의 격차와 인근지역내 유사토지의 지가수준 및 인근 거래사례, 평가사례 등을 종합 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.	2.16

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,428,000	1.00729	1.00	0.710	2.16	2,205,946	2,210,000

3. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 거래사례비교법의 개요

대상물건과 가격형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정함.

나. 비교거래사례의 선정

1). 인근 거래사례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	구분	면적 (㎡)	토지거래 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점
#1	당감동 818-5*	대	160	4,295,000	800,000,000	2022.01.18
		건물	184.62			
	건물개요	벽돌조 슬래브지붕 2층 단독주택 및 근린생활시설			사용승인일	1993.03.09
	건물추정 가액	184.62㎡x 611,000 (1,100,000x 25/45, 관찰감가)= 112,802,820원				
토지단가	687,197,180 (800,000,000 - 112,802,820)÷ 160㎡ ≒ 4,295,000/㎡					

※ 【토지거래단가 = 전체 거래금액/토지면적(토지배분법)] (* 자료출처:등기사항전부증명서)

2). 비교 거래사례의 선정

상기 거래사례#1)는 대상물건의 인근지역내 소재하는 부동산으로서 대상토지와 용도지역 및 주위환경 등이 유사하며 비교성이 있는바 이를 거래사례로 선정함.

다. 사정보정

상기 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

라. 시점수정

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	기 간	지가변동률(%)	비고
#1	2022.01.18 ~ 2024.10.25	3.005 (1.03005)	부산광역시 부산진구 주거지역

마. 지역요인 비교

본건 토지는 상기 비교거래사례와 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.

바. 개별요인 비교

1). 개별요인 비교항목

조건	항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등의 상태 등
접근조건	교통시설 및 상가, 공공 및 편의시설과의 거리, 편의성 등
환경조건	일조, 조망, 경관 및 인근환경, 공급 및 처리시설 등
획지조건	면적 및 형상, 접면도로, 접면너비, 깊이, 방위, 경사, 고저 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2). 개별요인 비교치 결정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
1	#1	1.00	0.95	0.78	0.78	0.90	1.00	0.520
	본건은 거래사례 대비 교통 접근성 및 인근환경, 획지조건(경사 및 고저, 면적 등), 행정조건(지목 등)에서 열세함							

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래사례#1 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	4,295,000	1.00	1.03005	1.00	0.520	2,300,514	2,300,000

4. 대상토지의 결정단가

본건 토지의 시산가액을 검토한 결과 공시지가기준법에 의한 토지단가와 거래사례비교법에 의한 토지단가는 상호간에 유사하여 가액의 타당성이 인정된다고 판단되므로 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산정된 토지가액을 대상토지의 단가로 결정함.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,210,000	2,300,000	2,210,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	구분	면적(m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액 (원)
1	토지	1,479	2,210,000	3,268,590,000
합계				3,268,590,000

2. 결정의견

본건은 상기 참고가격자료[인근 거래사례 및 감정평가사례, 인근 지가수준], 최근 부동산 거래동향 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 당감동	786-61	묘지	제2종일반 주거지역	1,479	1,479	2,210,000	3,268,590,000	
합 계								₩3,268,590,000.-	
				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 당감동 소재 '개성고등학교' 북측 인근에 위치하며 부근은 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 시내버스정류장이 위치하여 대중교통 등 제반교통 사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 대체로 남하향의 완경사 및 일부 경사지를 이루고 있는 부정형의 토지로서 남측 도로 보다(일부 도로변을 따라 콘크리트 타설 옹벽이 설치되어 있음) 다소 높은 지대에 위치하며 나지 및 일부 토지임야이며 일부 지상에 잡목 등 입목이 자생하고 있음.

(4) 인접 도로상태

남측으로 폭 15미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2일반주거지역(2014-02-26), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

본건은 공부상 지목은 묘지이나 현황은 나지 및 일부 토지임야임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

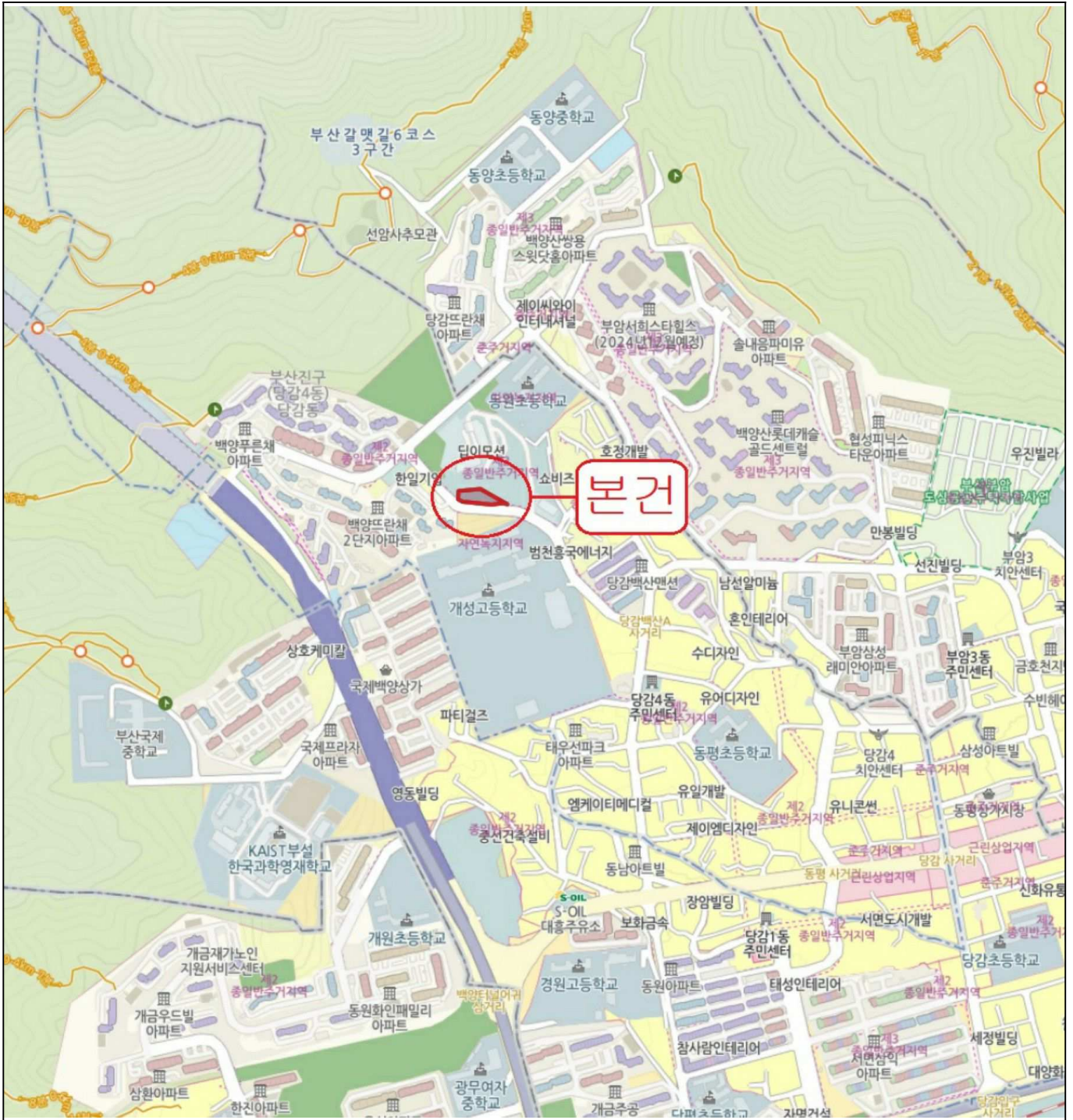
1). 임대관계: 미상임.

2). 기타: 본건 토지 중 일부는 부산진구청 건축과에 탐문한 바에 의하면 2019년 01월 29일자로 건축허가 【건축허가 내용  건축구분: 신축, 허가번호: 2019-건축과-신축 허가-8, 위치: 당감동 786-61, 대지면적: 768㎡, 규모/구조: 지하1/지상2층, 1개동, 건축면적: 277.97㎡, 연면적: 486.55㎡, 용도: 제2종근린생활시설(휴게음식점)】를 득하고 2019년 11월경에 착공신고를 하였으나 이후 장기간 개발과 관련된 신고를 하지 아니하고 개발행위기간이 경과되어 건축허가를 취소하는 행정절차를 진행할 예정인 것으로 조사되는 바, 자세한 사항 등은 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바랍니다.

광역 위치도



소재지 부산광역시 부산진구 당감동 786-61



위치도



소재지 부산광역시 부산진구 당감동 786-61



위치도

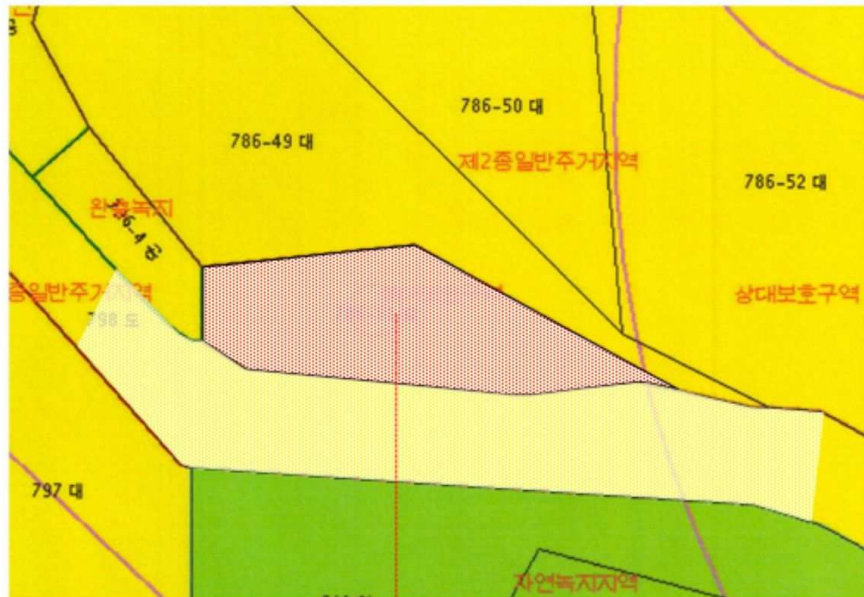


소재지 부산광역시 부산진구 당감동 786-61



지 적 도

S=1/1200



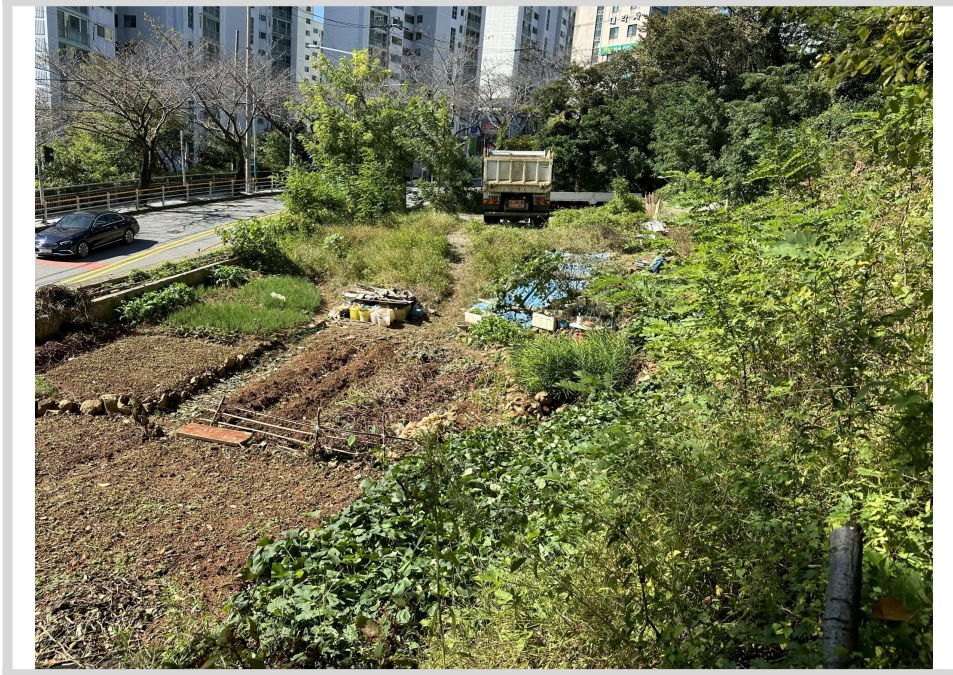
(1) 786-61

사 진 용 지



본건 전경

사 진 용 지

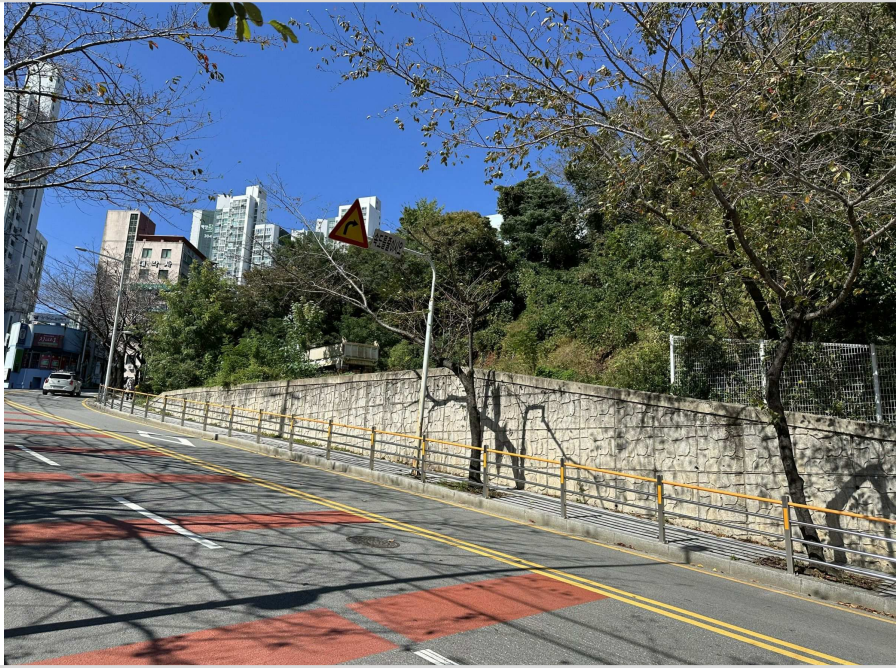


본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경