

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김은좌 소유물건(2024타경4068)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관
한준철

감정평가서번호: 명장048-2024



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

명장감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
박정호

차 정 호

(인)

감정평가액	이억사백사십만원정 (₩204,400,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 동부지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김은좌 (2024타경4068)		감정평가 조건			
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.15	2024.07.15 ~ 2024.07.15	2024.07.18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	대	70	대	70	2,020,000	141,400,000
	건물	11.8평	건물	39	평가외	소재불명
	(제시외건 물)	(225)	제시외건물	225	280,000	63,000,000
합계					₩204,400,000	
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 해운대구 반송동	250-512	대	제2종일반 주거지역	23	23	2,020,000	46,460,000	현황: 일단지
2	"	250-513	"	"	40	40	2,020,000	80,800,000	
3	"	250- 2609	"	"	7	7	2,020,000	14,140,000	
4	" [도로명주소] 부산광역시 해운대구 아랫반송로 40번길 5-6	250-512 250-513 250- 2609 위지상 조표 제 3857호	주택	보록크조 스라브가 평가건 건평.	11.8평		평가외	소재불명	
소 계								₩141,400,000	
제시외건물<ㄱ> 이 토지에 미치는 영향을 감안 한 토지가격									
		기호1		23x1,420,000 =32,660,000					
		기호2		40x1,420,000 =56,800,000					
		기호3		7x1,420,000 =9,940,000					
			합계	99,400,000					
<제시외건물>									
ㄱ	부산광역시 해운대구	250-512 250-513	(주택)	조적조 슬래브지붕					

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	
	반송동	250- 2609 위지상		4층건 1층 2층 3층 4층	(60) (60) (60) (45)	225	280,000	63,000,000	관찰감가 840,000 15/45
	소 계							₩63,000,000	
	합 계							₩204,400,000.-	
				이	하	여	백		

평 가 의 견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 부산광역시 해운대구 반송동 소재 '반송도서관' 남동측 인근에 위치하는 토지(북동향)로서 '부산지방법원 동부지원에서 의뢰된 경매 목적'의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가조건

없습니다.

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같습니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제33조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

평 가 의 견

2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가업자는 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가업자는 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가업자는 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가액방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하는 바, 본건 토지는 대상토지 가격산정시 거래사례와 비교하여 그 격차율을 그 밖의 요인에서 보정하였습니다.

따라서 본건 토지가격은 거래사례비교법에 의한 감정평가액과 별도로 비교 검토는 하지 않고 평가전례, 유사부동산의 호가수준, 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 감정평가액을 본건의 토지가격으로 결정하여 합리성을 검토하였습니다.

평 가 의 견

4. 그 밖의 사항

- 1) 본건 기호1~3 토지 지상에 소유자 미상의 제시외건물ㄱ, 조적조 슬래브지붕 4층건, 주택, 약 225㎡가 소재하나, 감정목적에 고려하여 이에 관계없이 토지를 정상평가하였습니다.
다만, 제시외건물ㄱ이 본건 토지에 미치는 영향을 감안한 토지가격은 [앞면 토지건물감정명세표]에 별도로 부기하였으니 경매시 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건 기호1~3 토지 지상에 소재하는 소유자 미상의 제시외건물ㄱ<조적조 슬래브지붕 4층건, 주택, 약 225㎡>은 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 관찰감가에 의한 원가법으로 감정평가하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
그리고 위치 및 면적은 목측으로 대략적으로 확인하고 사정하였으니 정확한 위치 및 면적은 측량을 요합니다.
- 3) 본건 기호1~3 토지는 일단지로 이용중인 바, 이용상황이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 가치형성측면에서도 용도상 불가분관계로이므로 일괄평가하였습니다.
- 4) 본건 기호1~3 토지 지상에 의뢰목록상 보르크조 스라브가 평가건, 주택, 11.8평이 소재하나, 소재불명으로 평가에서 제외하였습니다.

평 가 의 견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2024년)	비고
1	반송동 250-512	23	23	대	2종 일주	단독 주택	세로 (가)	사다리 완경사	723,400	일단지
2	반송동 250-513	40	40	“	“	“	“	“	“	
3	반송동 250-2609	7	7	“	“	“	“	“	“	
합계	-		70							

나. 건물—소재불명

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 현장조사 완료일을 기준하여 2024년 07월 15일로 하였습니다.

나. 실지조사(2023년 07월 15일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였습니다.

평 가 의 견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2024.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	반송동 250-530	50	대	2종 일주	단독 주택	세로 (가)	정방형 완경사	730,800

나. 시점수정

1) 지가변동률

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	부산광역시 해운대구 '주거지역'	2024.01.01.~2024.07.15	0.079	1.00079	2024년 05월 연장적용

2) 시점수정치 결정

생산자물가상승률은 일반 재화의 가격변동추이를 나타내며, 지가의 변동 추이를 적절하게 반영하는 지가변동률을 시점수정치로 적용하였습니다. (1.00079)

평 가 의 견

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일합니다.
지역요인 비교치	1.00

라. 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목	표준지	본건	격차율 (본건/ 표준지)	비 고
가 로 조 건	가로폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	세로	세로	1.00	가로의 폭과 계통 연속성 등에서 본건과 대등합니다.
접 근 조 건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	보통	보통	1.00	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등 접근조건에서 본건과 대등합니다.
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	보통	보통	1.00	고객의 유동성 및 인근토지와와의 적합성 등 환경조건에서 본건이 표준지와 대등합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 적합성 등	보통	보통		
	자연환경	지반, 지질 등	보통	보통		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이 형상	면적	보통	보통	1.00	형상에서는 우세하나, 접면도로상태는 열세 하여 전반적인 획지조건에서는 본건과 대등합니다.
		깊이	보통	보통		
		형상	사다리	사다리		
	방위, 고저, 경사지	방위, 고저, 경사지	완경사	완경사		
	접면도로상태	각지, 2면획지 등	한면	한면		
행 정 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 규제의 정도, 기타규제 등	2종 일주	2종 일주	1.00	유사합니다.
기 타 조 건	기타	장래의 동향 및 시장성, 기타	보통	보통	1.00	유사합니다.
격차율 누계		1.00*1.00*1.00*1.00*1.00*1.00=			1.000	

평 가 의 견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

2) 감정평가사례 및 거래사례

가) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	평가단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	반송동 250-485	대	50	2종 일주	단독 주택	경매	1,940,000	2023.04.08	

나) 거래사례 내역

(출처: 국토교통부 실거래자료)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	비고
1	반송동 250-93*	대	2종일주	50	단독 주택	165,000,000 (건물포함)	약 2,104,000	2022.05.24	선정
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근조 슬래브지붕 4층, 주상용, 179.56㎡ (사용승인일 : 1992.10.16.) ■ 토지추정단가: 1,000,000x15/45=333,000x179.56㎡ =59,793,480 (165,000,000-59,793,480=105,206,520 / 50㎡) =2,104,130 ≒2,104,000원/㎡								

평 가 의 견

3) 인근지역 유사토지 호가수준

용도지역	용도	도로조건	호가수준	조사처
2종일주	단독주택	세로 (가)	2,100,000원/m ² 내외	인근 부동산 및 인근주민

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였습니다.

$$\blacksquare \text{ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	거래사례 기호1
비교사례 선정의견	상기의 인근지역내 감정평가사례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였습니다.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
거래사례 기호1	부산광역시 해운대구 '주거지역'	2022.05.24. ~ 2024.07.15	1.090	1.01090	2024년 05월 연장적용

평 가 의 견

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.
지역요인 비교치	1.00

(4) 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목	사 례	표준지	격차율 (표준지/ 사례)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	세로	세로	1.00	가로의 폭과 계통 연속성 등에서 표준지와 대등합니다.
접 근 조 건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	보통	보통	0.95	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등 접근조건에서 표준지가 열세합니다.
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	보통	보통	1.00	고객의 유동성 및 인근토지와의 적합성 등 환경조건에서 표준지와 대등합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 적합성 등	보통	보통		
	자연환경	지반, 지질 등	보통	보통		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이 형상	면적	보통	보통	1.00	형상 및 접면도로 상태 등에서 대등하여 전반적인 획지조건에서 표준지와 대등합니다.
		깊이	보통	보통		
		형상	사다리	사다리		
	방위, 고저, 경사지	방위, 고저, 경사지	완경사	완경사		
	접면도로상태	각지, 2면획지 등	한면	한면		
행 정 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 규제의 정도, 기타규제 등	2종 일주	2종 일주	1.00	유사합니다.
기 타 조 건	기타	장래의 동향 및 시장성, 기타	보통	보통	1.00	유사합니다.
격차율 누계		1.00*0.95*1.00*1.00*1.00*1.00=			0.950	

평 가 의 견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	1	2,104,000	1.01090	1.00	0.950	2,020,586

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례1 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{2,023,473}{730,800 \times 1.00079} \approx 2.766$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상 토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였습니다.	A	2.76

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비교
1	730,800	1.00079	1.00	1.000	2.76	2,018,601	2,020,000	-

평 가 의 견

사. 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	부산광역시 해운대구 반송동 250-512	23	23	2,020,000	46,460,000	일단지
2	반송동 250-513	40	40	2,020,000	80,800,000	
3	반송동 250-2609	7	7	2,020,000	14,140,000	
합 계			70	-	₩141,400,000	

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

대상물건은 부산광역시 해운대구 반송동 소재 ‘반송도서관’ 남동측 인근에 위치하는 토지 (북동향)로서 주위는 단독주택, 다가구주택 등으로 형성되어 있으며 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 시내버스정류장이 소재하나, 제반 대중교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

북동하향의 경사지를 인접지와 등고 평탄하게 조성한 사다리형의 토지로서 단독주택 건부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

북동측으로 폭 약 4미터의 포장도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1~3: 공히 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 주거환경개선지구입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 소유자 미상의 제시외건물 ㄱ, 조적조 슬래브지붕 4층, 주택, 약 225㎡가 소재

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

하여 본건 토지의 사용, 수익, 처분에 영향이 있습니다.

(7) 공부와의 차이

기호4 건물: 기호1~3 토지 지상 소재 보록크조 스라브가 평가건, 주택, 11.8평은 소재불명으로 평가외로 하였습니다.

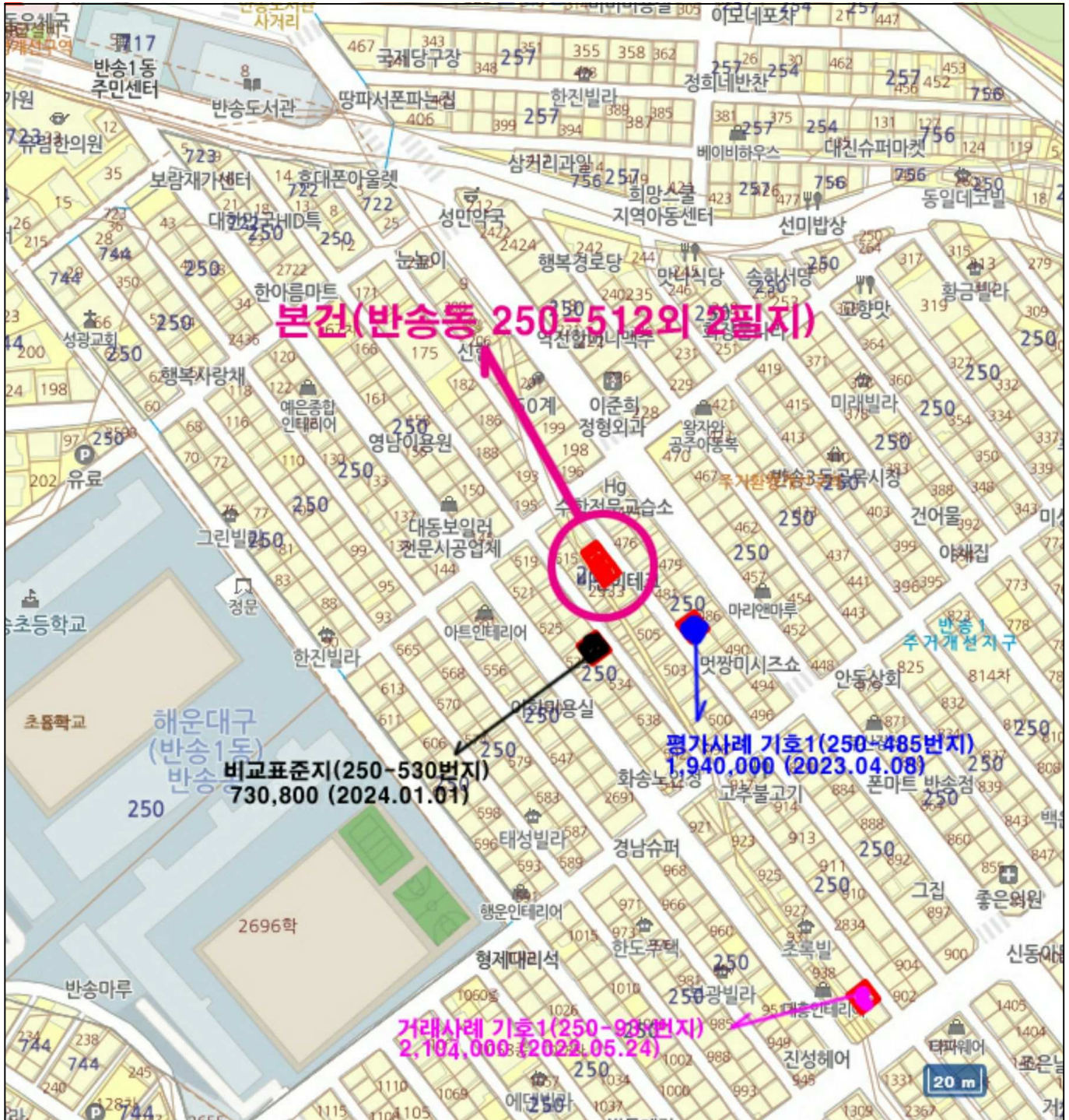
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 이해관계인 부재로 인하여 조사하지 못하였습니다.
- 2) 기 타 : 본건 기호1~3 토지 지상에 소유자 미상의 제시외건물ㄱ, 조적조 슬래브지붕 4층(주택) 약 225㎡가 소재하나, 감정목적은 고려하여 이에 관계없이 토지를 정상평가하였습니다.
다만, 제시외건물ㄱ이 본건 토지에 미치는 영향을 감안한 토지가격은 별도로 부기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

위 치 도

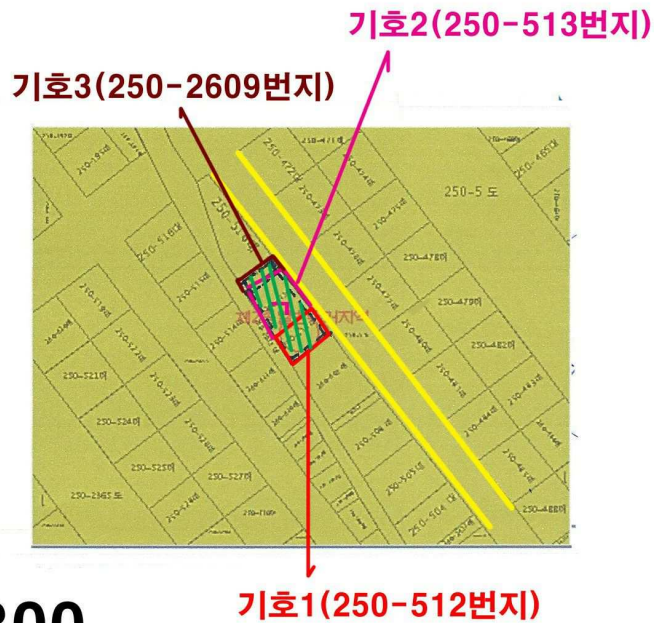


소재지 부산광역시 해운대구 반송동 250-512외

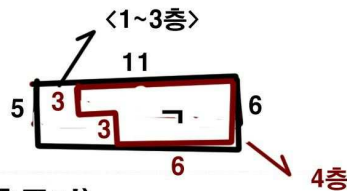


지 적 도

S=1/600



S=1/300



(제시외건물 면적산출근거)

ㄱ, 조적조 슬래브지붕 4층건, 주택, 약 225 m²

1~3층 동일: $(6+5) \times 11 \times 1/2 \approx 60 \text{ m}^2$

4층: $(6 \times 6 + 3 \times 3) = 45 \text{ m}^2$



[1~3 ---]



[1-3 --]



[1-3 ---]



[, 1 --]



[, 1 ~4 --]



[, 4]



[<230-530 >]