

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최동주 소유물건(2024타경1346)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 정유나

감정평가서번호: BR20240327-1022

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.

브라이트감정평가사사무소



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김상춘

김상춘



감정평가액		일십삼억삼천칠백팔십오만원정 (₩1,337,850,000.-)				
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 정유나	감정평가 목적	법원경매			
제출처	부산지방법원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최동주 (2024타경1346)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.03.28	2024.03.27 ~ 2024.03.28	2024.03.28		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	198.20	토지	198.20	6,750,000	1,337,850,000
		이	하	여	백	
합계					₩1,337,850,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지 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 연제구 연산동	1595-10	대	일반상업지역	198.2	198.2	6,750,000	1,337,850,000	제시외 건물 등으로 인하여 영향 받는 가격 : 936,495,000
소 계								₩1,337,850,000	
	(제시외 건물)								
㉠	부산광역시 연제구 연산동	1595-10 지상	단독주택	시멘트 브릭조, 스라브지붕 2층					
				1층	111.20	169.79	-	감정평가 외	소유자 : "최동주"氏
				2층	58.59				
㉡	동 소	"	보일러실	조적조 슬래브지붕 단층	(2.6)	2.6	-	감정평가 외	소유자 미상
㉢	동 소	"	창고	조적조 슬래브지붕 2층소재	(0.9)	0.9	-	감정평가 외	소유자 미상
㉣	동 소	"	주택	조적조 판넬지붕 2층소재	(21.1)	21.1	-	감정평가 외	소유자 미상
㉤	동 소	"	보일러실	판넬조 판넬지붕 2층소재	(1.3)	1.3	-	감정평가 외	소유자 미상
㉥	동 소	"	보일러실	조적조 슬래브지붕 2층소재	(1.5)	1.5	-	감정평가 외	소유자 미상
합 계								₩1,337,850,000.-	
					이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 연제구 연산동 “연산2동 행정복지센터” 북서측 인근에 소재하는 토지에 대하여 “부산지방법원”에서 의뢰된 임의경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

3. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가 하였음. 여기서 시장가치란 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 가액(價額)을 말함.

4. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 기준시점은 가격조사 완료일자인 2024년 03월 28일임.

5. 감정평가조건

감정평가조건이란 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건으로서, 본건 감정평가는 별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가방식

- 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.

나. 본건 토지의 적용 감정평가방법

1) 공시지가기준법

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 함. 여기서 공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하며 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2) 거래사례비교법

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 대상토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 하나 이상의 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 바, 본건 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법과 다른 방식으로 분류되는 거래사례비교법을 적용함. 여기서 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

3) 본건 토지의 감정평가액 결정방법

본건 토지는 상기 공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후 적정성을 검토하여 토지단가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- 2) 대상 토지는 주거용 건부지이나, 귀 제시목록에 의거 토지만의 감정평가임.
- 3) 대상 토지(1)의 지상에 제시의 건물㉠이 소재하며 등기사항전부증명서(건물) 및 건축물대장 상 본인소유의 건물이며, ㉡ ~ ㉣과 같이 기타 종물 및 부합물이 소재함.
- 4) 감정평가 목적 등을 고려하여 지상의 제시의 건물 등에 구애됨이 없이 토지를 감정평가 하였으며, 제시의 건물 등이 토지에 미치는 영향 등을 감안하여 평가할 경우의 토지가 격을 별지 “토지 감정평가명세표”의 비고란에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 5) 제시의 건물의 본건토지에 대한 점유부분 및 그 면적에 대하여는 별도의 측량이 필요할 것으로 사료되었으며, 본건 토지 상에 소재하는 제시의 건물(소유자 : 최동주) 및 기타 종물 및 부합물은 별첨 “지적도”에 점유부분 등을 개략적으로 도시하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 6) 본건 평가 시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 *처리 하였음.
- 7) 본건은 경매목적 이외의 다른 목적을 위한 감정가격으로 사용할 수 없으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요

일련 번호	소재지 (부산광역시 연제구)	지목 용도	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상및 지세	비고
1	연산동 1595-10	대	198.2	단독주택	일반상업	세로 (가)	자루형 평지	-

2. 대상토지의 산출근거

가. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

가) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

비교 표준지 기호	소재지 (부산광역시 연제구)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상및 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	연산동 1594-1	대	180.4	주상용	일반상업	세로 (가)	사다리 평지	3,848,000	-

나) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 상기 비교표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

< 부산광역시 연제구 상업지역 >

적 용 기 간	변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.03.28	0.075 (1.00075)	2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.050 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.026 $(1 + 0.00050) *$ $(1 + 0.00026 * 28/29)$ ≈ 1.00075

3) 지역요인의 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근에 위치하는 바 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인의 비교

가) 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 등
	자연환경	인근토지의 이용상황과 적합성 등
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	지면, 지질 등
	방위, 고저 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등
	접면도로 상태	방위, 고저, 경사지 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	각지, 2면획지, 3면획지 등
		용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한 등
기타 조건	기타	기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

나) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지 기호	개별요인 비교						누계치
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	A	1.00	1.00	0.80	0.80	1.00	1.00	0.640
비 교	대상토지는 표준지 대비 환경조건(고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등) 및 획지조건(형상, 접면너비 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

- ① 일반적으로 공시지가수준은 『감정평가에 관한 규칙』의 시장가치와 괴리가 발생할 수 있는 바, 대상부동산과 비교가능성 있는 인근의 평가사례, 거래사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.
- ② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부 토정 3024 1-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 인근지역 평가사례

< 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등 >

기호	소재지 (부산광역시 연제구)	지목	면적	이용 상황	용도 지역	평가 목적	단가 (원/㎡)	기준시점	비고
①	연산동 1323-*	대	15	주거나지	일반상업	공매	6,610,000	2021.05.03	-
②	연산동 1481-**	대	109.1	주상나지	일반상업	시가참고	8,050,000	2023.03.23	-
③	연산동 1595-10	대	198.2	단독주택	일반상업	경매	6,630,000	2023.06.28	본건
④	연산동 1595-10	대	198.2	단독주택	일반상업	담보	6,430,000	2022.12.29	
⑤	연산동 1595-10	대	198.2	단독주택	일반상업	경매	6,250,000	2022.07.27	

다) 인근 최근 거래사례

< 출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 등 >

기호	소재지 (부산광역시 연제구)	지목	면적	이용 상황	용도 지역	거래 금액	단가 (원/㎡)	거래시점
a	연산동 1594-**	대	211	단독주택	일반상업	2,120,000,000	10,000,000	2022.07.29
b	연산동 1331-**	대	168	주상나지	일반상업	1,270,500,000	7,560,000	2023.04.28

a : 건물노후화로 가치가 희박하여 토지에 포함되어 거래되는 관행에 따라 토지면적을 기준으로 하여 토지단가를 산출함.

b : 토지만의 거래사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 평가사례기준 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

그 밖의 요인 보정치	평가사례(거래사례)기준 표준지가액*
	표준지의 기준시점 현재가액*

* 평가사례(거래사례)기준 표준지가액 = 평가사례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

*표준지의 기준시점 현재가액 = 공시지가 × 시점수정

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정(비교표준지 기준)

(가) 사례선정 기준

인근지역의 기준시점 당시 적정시세를 반영하고 있는 사례로서, 대상토지 및 비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등 가치형성요인이 유사한 사례를 선정함.

(나) 사례선정

비교표준지 기호	사례선정
A	a(거래사례)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지A

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
거래사례 a	10,000,000	1.00855	1.000	1.050	10,589,775	2.749		
표준지 A	3,848,000	1.00075	/	/	3,850,886			
산정내역	시점수정	부산광역시 연제구 상업지역	2022.07.29 ~ 2024.03.28			0.855%	1.00855	
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등함.					1.000	
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
		1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050
비교표준지(A)는 거래사례(a) 대비 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

평가사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황, 평가목적 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 일련번호
A	2.74	1

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	3,848,000	1.00075	1.000	0.640	2.74	6,752,914	6,750,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	198.2	6,750,000	1,337,850,000	-
합 계			1,337,850,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법

1) 거래사례의 선정

가) 인근 최근 거래사례

< 출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 등 >

기호	소재지 (부산광역시 연제구)	지목	면적	이용 상황	용도 지역	거래 금액	단가 (원/㎡)	거래시점
b	연산동 1331-**	대	168	주상나지	일반상업	1,270,500,000	7,560,000	2023.04.28

- 토지만의 거래사례임.

나) 사례 선정사유 및 의견

본건 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일한 상기 거래사례(b)를 본 평가의 사례로 선정하였음.

2) 사정보정

본 거래사례는 적절한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요없음.

(사정보정치 : 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	거래 사례 기호	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)	비 고
1	a	7,560,000	1.000	1.00563	1.000	0.900	6,842,307	6,840,000	-

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적 (m ²)	토지단가 (원/m ²)	토지가액 (원)	비고
1	198.2	6,840,000	1,355,688,000	-
합 계			1,355,688,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

가. 시산가액(단위:원)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1	1,337,850,000	1,355,688,000	-

나. 합리성 검토

상기와 같이 시산가액이 각각 산출 되었는데, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가액 보정작업 등이 적절하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 감정평가에 적용할 토지가액으로 결정하고자 함.

다. 토지가액의 결정

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	198.2	6,750,000	1,337,850,000	-
합 계			1,337,850,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분	일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
토지	1	198.2	6,750,000	1,337,850,000	-
합 계				1,337,850,000	

2. 감정평가액의 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적절하다고 판단됨.

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

본건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 "연산2동 행정복지센터" 북서측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활시설, 단독주택, 아파트 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철이 소재하여 대중교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 자루형 평지의 토지로서 주거용 부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 폭 약 6m 내외의 도로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2019-01-07), 방화지구(2019-01-07), 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(2023-06-23)(소로3-4)(접합), 교육환경보호구역(2021-02-18)(상대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 지적재조사사업지구(연산5지구 사업완료, 문의 : 연제구 토지정보과 665-4772)

(6) 제시목록 외의 물건

감정평가 개요 중 "7. 그 밖의 사항" 참조 바람.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(가) 임대관계 : 미상임.

(나) 기타 : 감정평가 개요 중 "7. 그 밖의 사항" 참조 바람.

광역 위치도



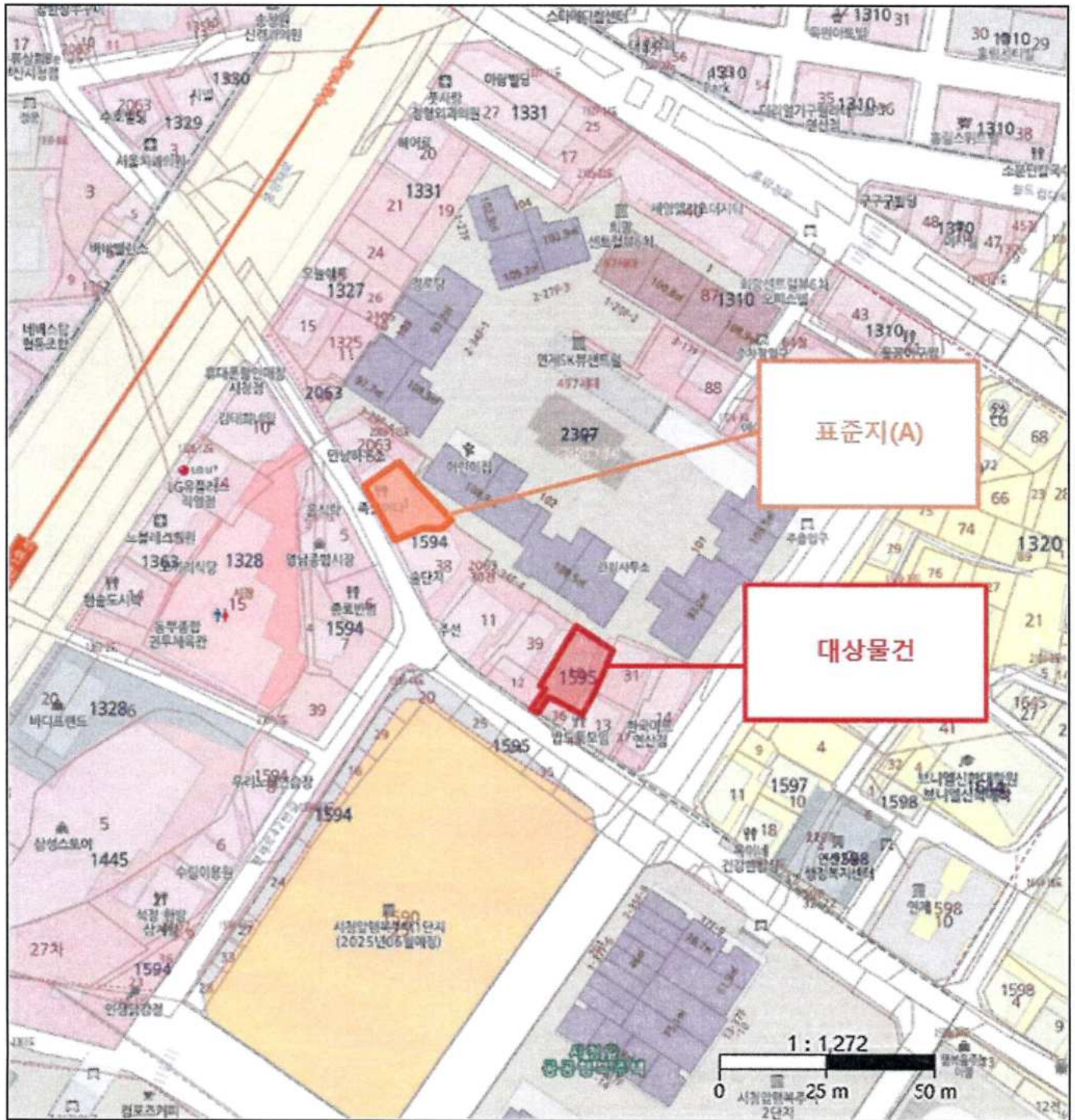
소재지 부산광역시 연제구 연산동 1595-10



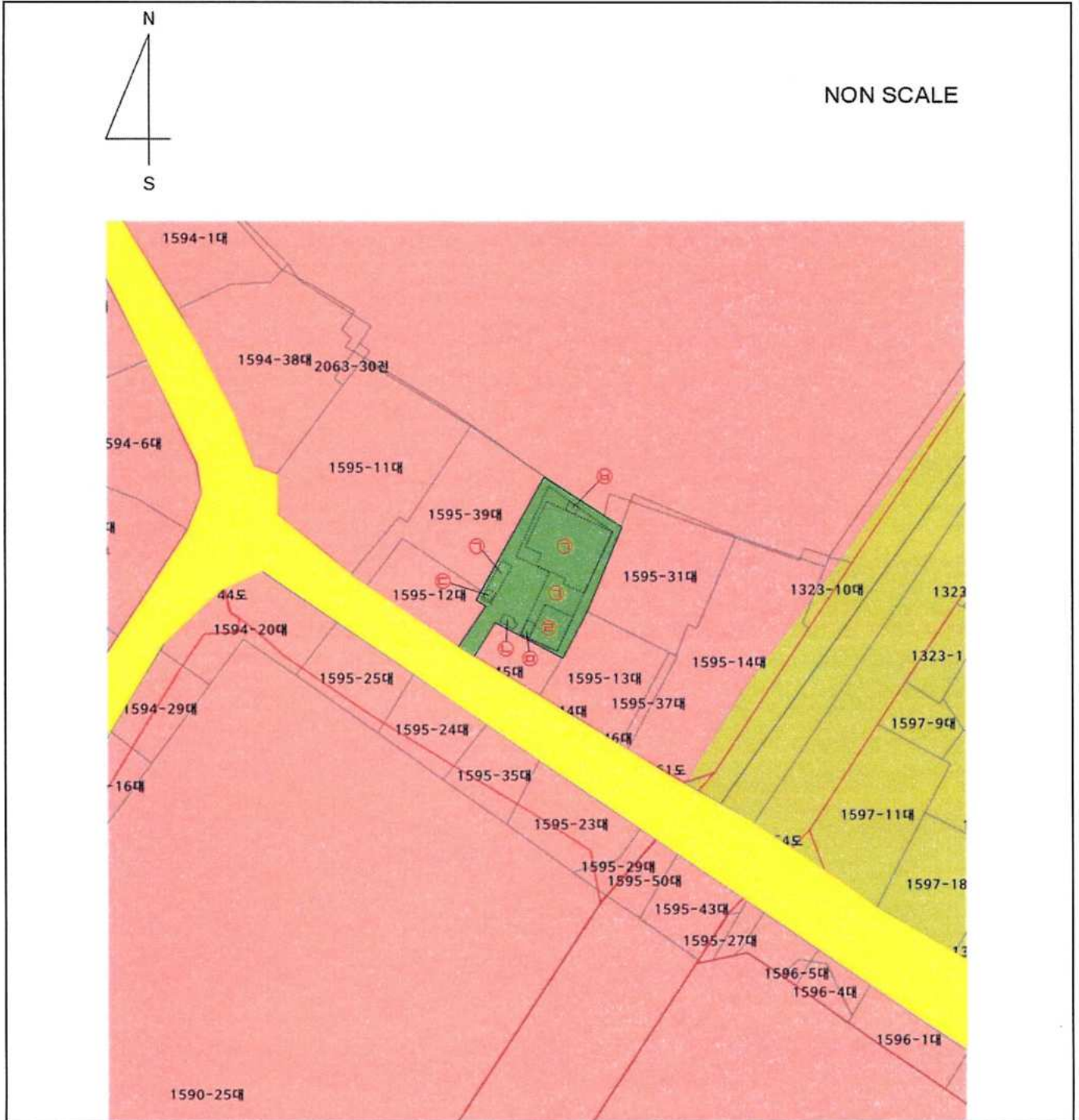
위치도



소재지	부산광역시 연제구 연산동 1595-10
-----	-----------------------



지 적 도



사진용지



본건 전경(남측) 및 제시외 건물㉠



본건 전경(남서측) 및 제시외 건물㉠

사진용지



제시외 건물㉠

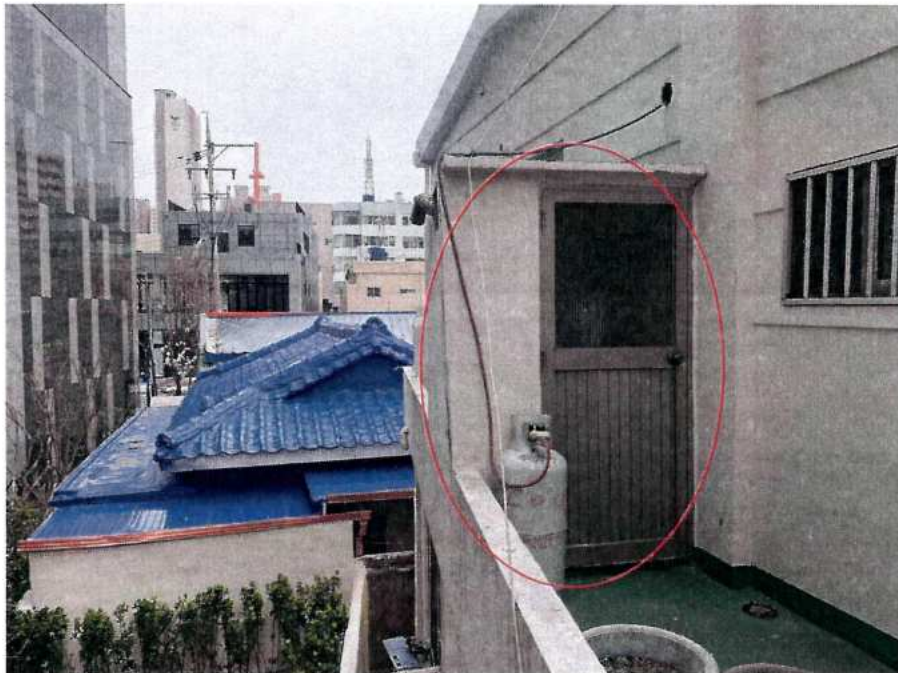


제시외 건물㉡

사진용지



제시외 건물㉔,㉕



제시외 건물㉔

사 진 용 지



본건 도로



주위 환경