

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김 흥 선 소유물건(2024타경107185)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원
사법보좌관 박준복

감정평가서번호: 한신(사)24-0717-11

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

한신감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이정강

감정평가액	오천사백만원정 (₩54,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 박준복		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김흥선 (2024타경107185)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.24	2024.07.23 ~ 2024.07.24	2024.07.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	86	토지	86	480,000	41,280,000
	제시외건물	(63.6)	건물	63.6	200,000	12,720,000
		이	하	여	백	
합계					₩54,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 서구 서대신동2가 소재, 대티고개 북측 인근에 위치하는 (주거용) 부동산 (제시외 주택)으로 감정평가의 목적은 경매임.

2. 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등) 및 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정), 「감정평가 실무기준」에 따라 대상물건(토지)를 개별로 감정평가하되, 관계법령의 규정과 감정평가이론 및 기법을 적용하고 거래사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 기준가치 및 기준시점

(1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치기준원칙으로 결정함.

(2) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거하여 기준시점은 가격조사완료일인 2024년 7월 24일임.

(3) 실지조사 실시기간

대상물건에 대하여 2024년 7월 23, 24일에 실지조사를 실시하였음.

4. 감정평가조건

없 음.

5. 감정평가 방법의 적용

(ㄱ) 본건의 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조, 「감정평가에 관한 규칙」제14조 등 감정평가 관련법령에 근거하여 당해 토지와 용도, 주위환경 및 이용가치가 유사한 인근 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 참작하고 표준지와 대상 토지의 위치·교통·지형·환경·객관적 가치에 영향을 미치는 지역요인과 개별요인의 우열비교분석 및 인근지의 적정한 토지가격 등을 종합 참작하여 평가하는 공시지가 기준법에 의하였으며 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성여부를 검토하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(ㄴ) 본건의 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 감정평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하였음.

6. 그 밖의 사항

없 음.

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상물건의 확정

-토지

토지	일련 번호	소재지 (부산광역시)	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
	1	서구 서대신동2가 478-5	86	전	제시외 주택부지	자연녹지	240,200	

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조1항과 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

(2) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호(비교표준지 선정)에 따라 평가대상 토지와 용도 지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 중 보다 적정하다고 판단되는 아래 기호 26140-316을 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

비교표준지

(공시기준일: 2024.01.01.)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
26140 -316	서대신동2가 477-9	대	93	단독주택	자연녹지	세로 (불)	사다리 고지	247,700

(3) 시점수정 (지가변동률)

(부산광역시 서구 녹지)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024. 01. 01.~2024. 06. 30.	0.114%	6월까지 누계
2024. 06. 01.~2024. 06. 30.	0.023%	6월분
누계 (2024.01.01. ~ 2024.07.24.)	0.132% (1.00132배)	$(1+0.00114) \times (1+0.00023 \times 24/30)$ ≈ 1.00132

※ 2024년 7월의 지가변동률이 미고시되어 2024년 6월 지가변동률을 연장 적용함.

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대동함.(1.00)

(5) 개별요인 비교

(ㄱ) 개별요인 비교항목

조건	항 목(주택지대)
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고지 등, 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(ㄴ) 개별요인 비교치 결정(개별요인비교표 참조)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

개 별 요 인			격차율	비 고	
조 건	항 목	세항목			
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.99	가로조건은 가로의 폭에서 공히 세로(불)이나 계통 및 연속성에서 약간 열세함.	
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	접근조건은 본건이 교통시설과의 접근성, 인근상가와의 거리 등에서 본건이 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	본건은 비교표준지와 환경조건 대등함.	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			인근토지의 이용상황과의 적합성
		공급 및 처리시설의 상태			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.01	본건과 표준지는 사다리 대비 세장형으로 획지조건 본건이 약간 우세함.	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제 (입체이용제한 등)	0.96	자연녹지지역으로서 용도지역, 지구, 구역 등 행정적 조건은 일부 도시철도 저축으로 열세함.	
기타조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	장래의 동향 및 기타 부분은 대등함.	
누 계			0.96	0.99×1.00×1.00×1.01×0.96×1.00	

(6) 그 밖의 요인 보정치의 산정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(ㄱ) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 5호와 유권해석(건설부 토정30241-30538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가전례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(ㄴ)인근지역 유사토지의 호가수준(인근 부동산)

본건 인근	₩@600,000원/m ² ~ 700,000원/m ² 수준(노후건물 포함) 인 것으로 탐문조사됨.
-------	---

(ㄷ)인근지역 평가전례(본건 및 인근)

기호	소재지	토지	면적 (m ²)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/m ²)	총평가액 (천원)	평가목적
		건물					가격시점
#1	서대신동2가 478-5(본건)	토지	86	자연녹지	306,000	45,316	경매
		건물	(76)				2014-09-21
#2	서대신동2가 477-4	토지	1,180	자연	200,000	239,591	경매
		건물	49.7				2023-05-03

(ㄹ)매매사례

- ① 서대신동2가 478-7번지 외 : 대 56m², ₩25,000,000원 외(@446,428), 2019-09-04
- ② 서대신동2가 500-65번지 : 대 10m², ₩7,400,000원(@740,000), 2021-12-29
- ③ 괴정동 100-89번지 : 대 148.5m²(지분), 건물 33.82m², ₩67,000,000원, 2019-04-26

(ㄹ)그 밖의 요인 보정치 결정

가. 산식

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격

그 밖의 요인 보정치 = -----

기준시점 당시 비교표준지가격

나. 사례의 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 더욱 유사하여 비교가능성이 높은 매매사례(1)을 선정하였음.

(※매매사례는 3년이 초과하여 경과한 사례이나 적정한 다른 사례를 찾지 못하여 부득이 보다 비교성이 있다고 판단되는 사례를 선정하였음.)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 그 밖의 요인 보정치의 산정

-비교표준지(26140-316)와 매매사례①의 비교(기호1)

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	그밖의요 인보정치	
매매사례 1기준 표 준지가격	446,428	1.05882	1.00	1.05	496,321	2.001	2.00	
표준지 보정가격	247,700	1.00132	1.00	1.00	248,026			
산정내역	시점수정	부산광역시 서구 녹지지역(2019.09.04.~2024.07.24.):1.05882						
	지역요인	비교표준지는 사례와 인근지역 내에 속하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	누계
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.05

※매매사례 대비 표준지는 개별요인은 가로조건에서 공히 세로(불)로 대등, 획지조건에서 공히 사다리모 대등, 행정적조건에서 지하도로에 저축되어 표준지가 우세함.

토지추정단가: 25,000,000원 ÷ 56㎡ ≒ 446,428원/㎡

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 기호(1)은 100%(2.00) 보정함.

(7) 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타보정	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	247,700	1.00132	1.0	0.96	2.00	476,211	480,000

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교를 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음. (「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

(2) 비교 매매사례의 선정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지 (부산광역시)	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)
매매 사례③	괴정동 100-89	자연 녹지	대	주택	148.5	2019.04.26.	67,000	422,938
	건물평가액: $33.82\text{㎡} \times 124,000\text{원/㎡} (800,000 \times 7/45: \text{관찰감가}) \approx 4,193,680\text{원}$							
	토지추정단가: $(67,000,000\text{원} - 4,193,680\text{원}) \div 148.5\text{㎡} \approx 422,938\text{원/㎡}$							
토지: 부정형 급경사, 세로(불)								

※매매사례는 3년이 초과하여 경과한 사례이나 적절한 다른 사례를 찾을 수 없어 부득이 보다 비교성이 있다고 판단되는 사례를 선정하였음.

(3) 사정보정

상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

(4) 시점수정(부산광역시 사하구)

사례기호	기간	용도지역	지가변동률
③	2019.04.26. ~ 2024.07.24.	녹지	5.680% (1.05680배)

※ 2024년 7월의 지가변동률이 미고시되어 2024년 6월 지가변동률을 연장 적용함.

(5) 지역요인 비교

대상토지와 매매사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (1.00)

(6) 개별요인 비교

기호	매매 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	③	1.02	1.00	1.00	1.05	0.96	1.00	1.03
		본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통및연속성)에서 약간 우세하고, 접근조건에서 상가와의 접근성에서 대등, 환경조건(인근환경, 자연환경)에서 대등, 획지조건에서 부정형 급경사 대비 세장형 고지로 열세, 행정적조건에서 지하도로 저축으로 열세함.						

(7) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	422,938	1.00	1.05680	1.00	1.03	460,369	460,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

(1) 각 방법에 의해 산정된 토지의 시산가액

일련번호	면적 (m ²)	공시지가기준법		거래사례비교법		비고
		단가 (원/m ²)	시산가액 (원)	단가 (원/m ²)	시산가액 (원)	
1	86	480,000	41,280,000	460,000	39,560,000	
합계	86		41,280,000		39,560,000	

(2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의해 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 평가액으로 결정하였으며 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

(3) 토지 감정평가액의 결정

구분	면적(m ²)	결정단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토지(1)	86	480,000	132,096,000
합계	86		132,096,000

III. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

[출처: 건축물 재조달원가 자료집, 2023년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/m ²)	내용연수
01-01-04-09	일반주택	블록조/평지붕	5	933,000	40(35~45)

(2) 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/m ²)
전기설비	기본적인 전기설비	@₩30,000원/m ² 보정하였음.
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
난방설비	난방배관 등	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 기호(ㄱ)에 적용할 재조달원가를 @900,000원/㎡로 결정함.

3. 적용단가의 결정

기호	재조달원가 (원/㎡)	경제적내용 년수(년)	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 내용년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
ㄱ	900,000	45	-	35	10	10/45	200,000

※잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수
현상을 고려하여 관찰감가하였음.

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

구 분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
기호1	478-5	86	480,000	41,280,000	토지
기호(ㄱ)	478-5 위지상	(63.6)	200,000	12,720,000	건물
합 계				54,000,000	

2. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

3. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부확인이 불가능하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

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 서구 서대신동2가	478-5	전	자연녹지지역	86	86	480,000	41,280,000	현황 대
[소 계 ※제시외 토지의	건물의 평가	소재를 가액	감안한		86		₩41,280,000 ₩ 28,896,000]
ㄱ	(제시외 건물) 동소	478-5	주택	조적조 슬래브지붕 단층	(63.6)	63.6	200,000	12,720,000	관찰감가 900,000 x 10/45 실측사정
	소 계							₩12,720,000	
	합 계							₩54,000,000.-	
				이	하	여	백		

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 서구 서대신동2가 소재 대티고개 북측 인근에 위치하며, 북동측 근거리 상육부산병원이 있고 주위는 본건과 유사한 단독주택 및 농경지 및 북서측의 임야로 이루어져 있어 주위환경 및 주거환경 보통임.

(2) 교통상황

차량접근 불가능하나 인근에 시내버스정류소가 있어 대중교통사정 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

세장형의 토지로 남동하향 완경사의 고지이며, 제시외주택 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남측으로 본건을 포함하는 것으로 보이는 현황 1미터 여의 시멘트포장 골목도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 도시철도(2022-07-13)(저축), [추가기재사항] 가축사육제한구역임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

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) | |

본건은 지목 '전'이나, 현황 제시외건물 부지(대)로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

조적조 슬래브지붕 단층 건물로서,
 · 외벽 : 크링카 타일 붙임, 시멘물탈 위 페인팅,
 · 내벽은 이해관계인의 부재로 조사치 못하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인을 요함,
 · 창호 : 알미늄샷시 및 목재 이중창임.

(2) 이용상태

주택임.

(3) 설비내역

도시가스 공급설비 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

--

(5) 공부와의 차이

--

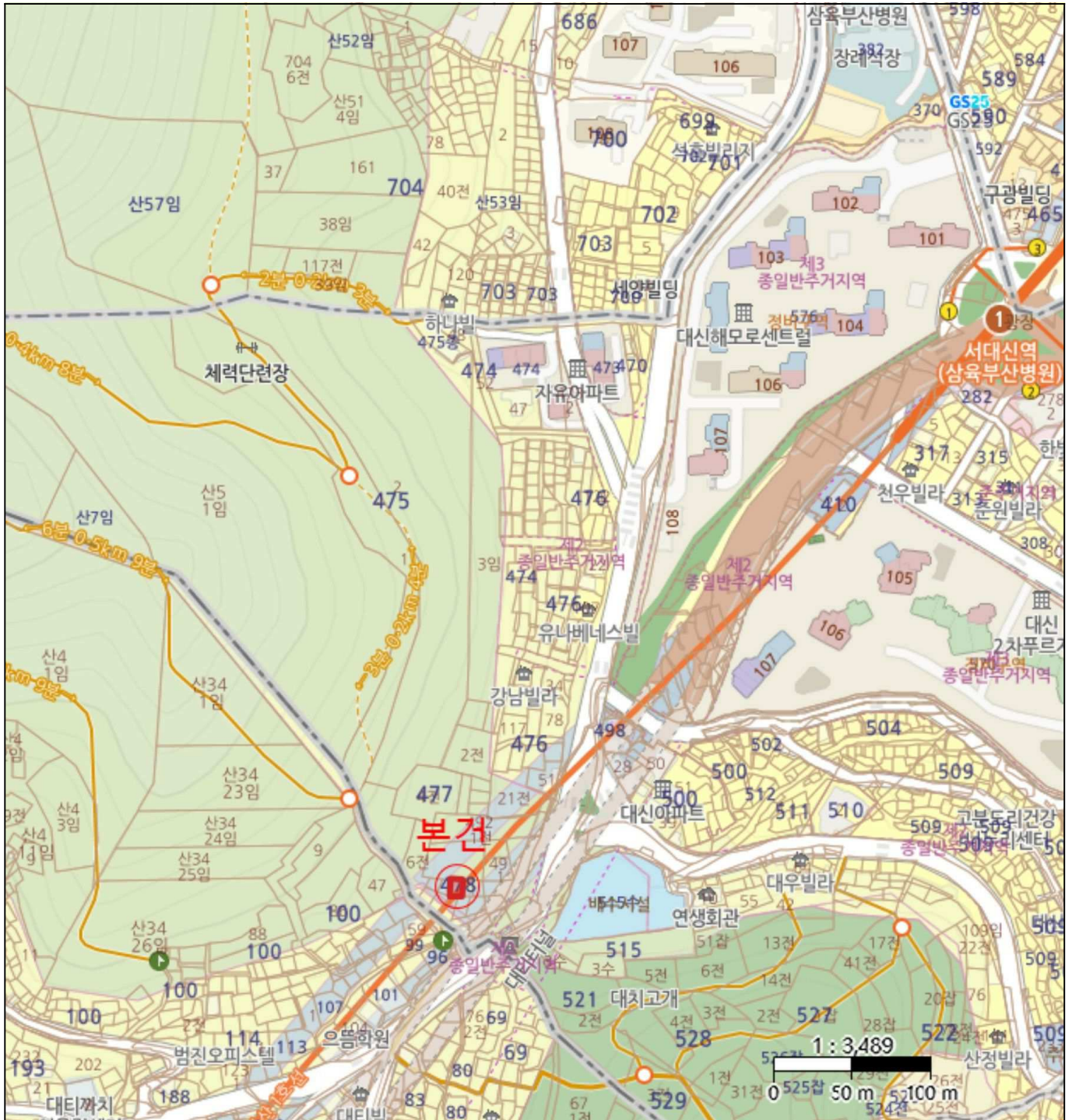
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며,(인근 주민에 의하면 현재 거주중인 사람은 없다고 함.), 남향임.

위치도



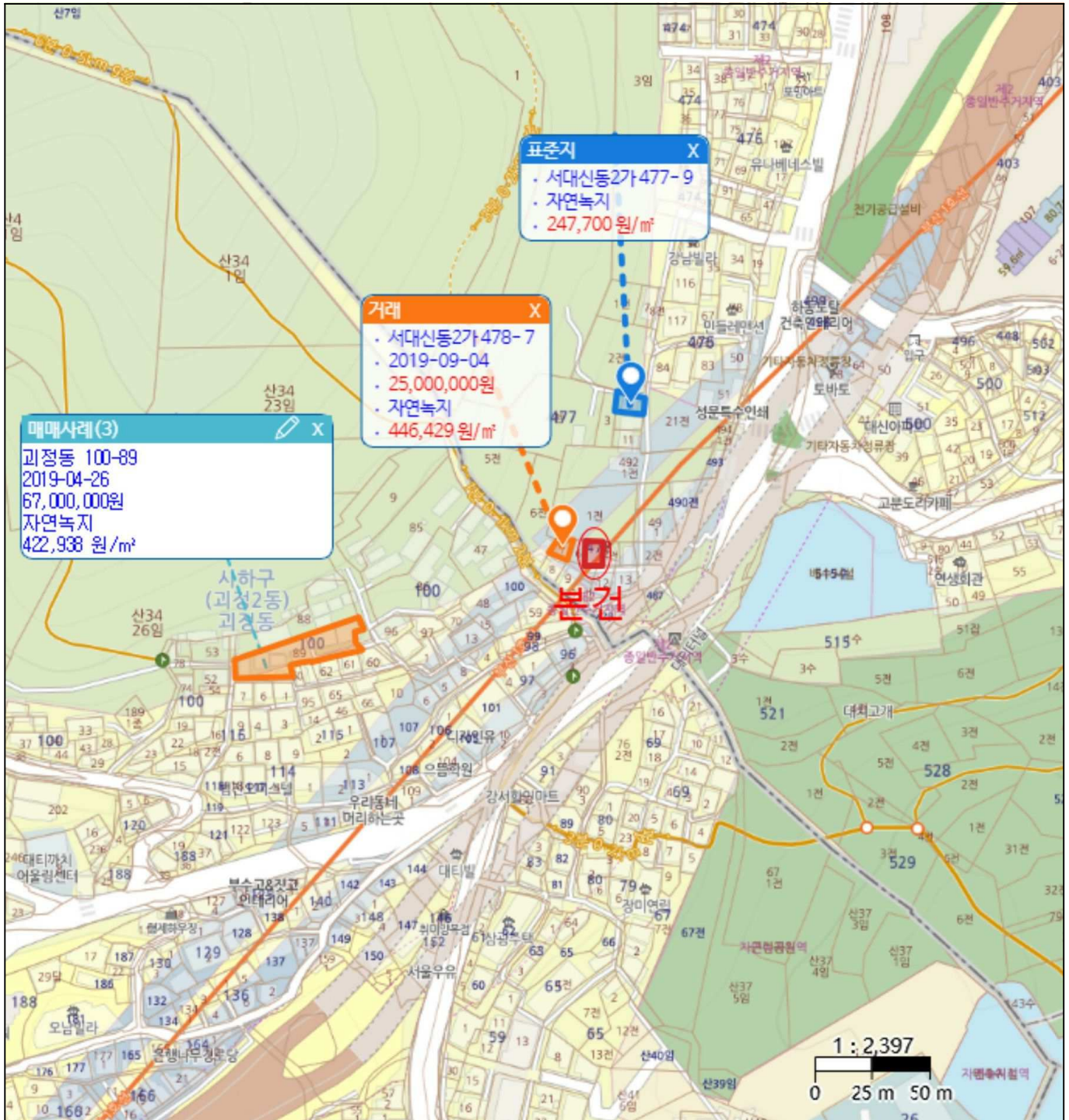
소재지	부산광역시 서구 서대신동2가 478-5
-----	-----------------------



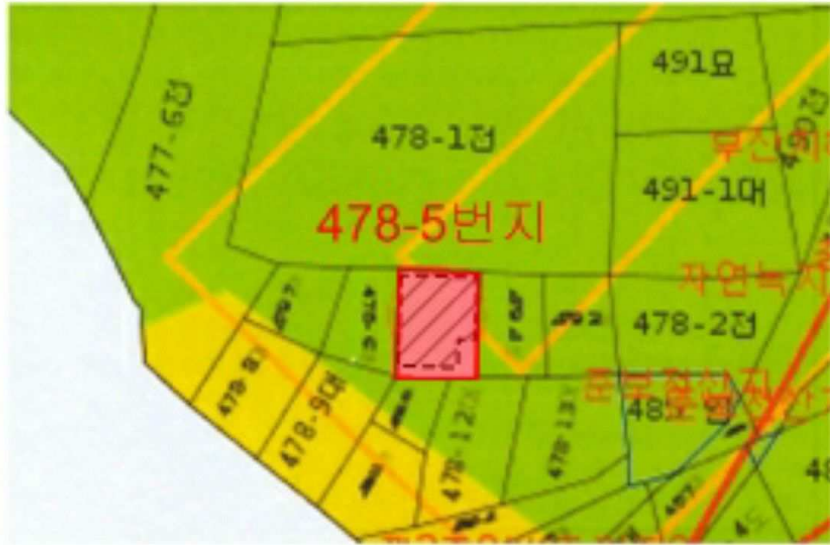
상세위치도



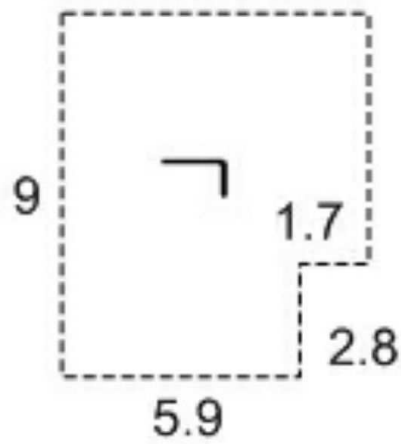
소재지	부산광역시 서구 서대신동2가 478-5
-----	-----------------------



지 적 도



건 물 개 황 도



제시외건물

ㄱ. 조적조 슬래브지붕 단층 주택 :
 $(9 \times 5.9) + (6.2 \times 1.7) \approx 63.6 \text{ m}^2$





(1)



(3)