

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김동규 외 4명
소유물건(2024타경111610)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
오재홍

감정평가서번호: S2024-1104-1

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.

셋별감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이 효 석

감정평가액	삼십억사천오백오십칠만원정(₩3,045,570,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김동규 외 4명 (2024타경111610)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.05	2024.11.05	2024.11.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,976	토지	3,976	-	3,045,570,000
		이	하	여	백	
합계					₩3,045,570,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 강서구 대저1동에 소재하는 '낙동중학교'의 북측 근거리에 위치하는 토지 외 1필지에 관한 부산지방법원 서부지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점 및 결정의 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 11월 05일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건은 2024년 11월 05일자에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법 및 그 밖의 참고사항

- 1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.
- 2) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 당해 토지와 용도, 주위환경 및 이용가치가 유사한 인근 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률을 참작하고 표준지와 대상 토지의 위치·교통·지형·환경·객관적 가치에 영향을 미치는 지역요인 및 개별요인의 우열비교분석 및 인근지의 적정한 토지가격 등을 종합 참작하는 공시지가기준법에 의하되, 대상과 가치형성이 같거나 유사한 정상적인 거래사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의한 시산가격과 비교하여 평가가격의 합리성을 검토함.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가방식을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는 바 수익방식에 의한 감정평가는 제외하였음.

기호 2 토지의 일부(약 103㎡)는 도시계획시설 도로에 저촉되는 바 공법상 제한의 정도를 감안하여 구분하여 평가하였음.

- 3) 본건 토지의 면적 및 경계는 현장조사 및 공부 조사시 간이한 방법에 의한 것인 바, 정확한 면적 및 경계 등은 측량을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 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 적용하되, 거래사례비교법을 통한 적정성을 검토함.

2. 대상 토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	2024년 개별지가 (원/㎡)	비 고
1	대저1동 806-6	답	3,183	답	개발제한구역 자연녹지지역	205,900	-
2	대저1동 2398-2	답	793	전	제2종 일반주거지역	807,200	약 103㎡ 도로 저촉

3. 공시지가 기준법에 의한 평가

1) 비교표준지 공시지가의 선정 및 선정이유

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	대저1동 876	답	2,443	전	개발제한 자연녹지	세로(가)	세장형 평지	230,600	-
B	대저1동 2411-3	답	2,644	전	2종일주	세로(가)	사다리 평지	936,500	주차장 15% 저촉

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(기호 1은 표준지 A, 기호 2는 표준지 B 선정)

2) 시점수정

(1) 표준지 A

(부산광역시 강서구 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.09.30	1.744	2024년 9월까지 누계
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.182	2024년 9월 변동률
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.11.05)	1.966 (1.01966)	$(1 + 0.01744) * (1 + 0.00182 * 36/30)$ ≒ 1.01966

* 미발표된 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정·산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 표준지 B

(부산광역시 강서구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.09.30	1.260	2024년 9월까지 누계
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.194	2024년 9월 변동률
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.11.05)	1.496 (1.01496)	$(1 + 0.01260) * (1 + 0.00194 * 36/30)$ ≒ 1.01496

* 미발표된 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정·산정함.

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목(농경지대)

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부(취락과의 접근성, 농로의 상태)
자연조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수
획지조건	면적, 경사 등, 경작의 편부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기호 (대상/표준지)	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1/A	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	0.940
대상은 접근조건(농로의 상태)에서 표준지에 열세함.						
2/B	0.83	1.00	1.00	1.02	1.00	0.847
대상은 접근조건(농로의 상태)에서 표준지에 열세하고 행정적조건(표준지 일부 주차장 저촉)에서 우세함.						
2 도로 저촉/B	0.83	1.00	1.00	0.87	1.00	0.722
대상은 접근조건(농로의 상태) 및 행정적조건(표준지 일부 주차장 저촉, 대상 도로 저촉) 표준지에 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정의 보정

(1) 기타 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

인근지역의 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성·균형성을 지향하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단되며, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 대법원 판례 2007.07.12.선고 2006두11507, 국토교통부 유권해석 1999.06.21. 토관 58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725 등에서 그 밖의 요인 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있음.

(2) 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

가. 인근 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
가	대저1동 941	전	718	개발제한구역 자연녹지지역	523,000	법원경매	2024.04.05
나	대저1동 910-7	전	496	개발제한구역 자연녹지지역	470,000	담보	2024.08.23
다	대저1동 806-6 (본건 1)	답	3,183	개발제한구역 자연녹지지역	472,000	담보	2022.10.13
라	대저1동 2385-4	답	162 중 140	제2종 일반주거지역	2,020,000	담보	2024.08.12
마	대저1동 2411-5	답	529 중 469	제2종 일반주거지역	1,430,000	담보	2022.06.08
바	대저1동 2398-2 (본건 2)	대	793 중 698	제2종 일반주거지역	1,710,000	담보	2022.10.13

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 거래사례

기호	소재지	용도지역 (이용상황)	거래가액 (단가/㎡)	자료 출처	거래시점
a	대저1동 572-1 (전, 1,076㎡)	개발제한구역 (토지만 거래)	550,000,000 (@ 511,152원/㎡)	등기사항 전부증명서, KAIS	2024.04.25
b	대저1동 527-11 (전, 367㎡)	개발제한구역 (토지만 거래)	190,840,000 (@ 520,000원/㎡)	등기사항 전부증명서, KAIS	2024.07.26
c	대저1동 1614 (답, 5064 중 844㎡)	제2종일반주거지역 (토지만 거래)	1,900,000,000 (@ 2,251,184원/㎡)	등기사항 전부증명서, KAIS	2023.10.25

다. 인근 유사토지의 지가수준

구 분	용도 지역	표준적 이용	주위 환경	도로 조건	지가수준 (원/㎡)
인근 유사 토지	개발제한구역 자연녹지지역	농경지	농경지대	세로(불)	450,000원/㎡ ~ 550,000원/㎡ 내외
인근 유사 토지	제2종 일반주거지역	농경지	농경지대	맹지	1,500,000원/㎡ ~ 2,300,000원/㎡ 내외

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 그 밖의 요인 보정률의 산정 및 결정

①표준지 A

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비 교	개별요인 비 교	시산가격 (원/㎡)	격차율	격차율 결 정
평가선례 가 기준 표준지가격	523,000	1.01620	1.000	1.000	531,473	2.260	
기준시점 현재 표준지가격	230,600	1.01966	1.000	1.000	235,134		
시점수정 및 요인비교	시점수정	2024.04.05 ~ 2024.11.05(강서구 녹지지역):1.01620				2.26	
	지역요인 비 교	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.					
	개별요인 비 교	표준지는 평가선례와 제조건에서 대등함.					

②표준지 B

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비 교	개별요인 비 교	시산가격 (원/㎡)	격차율	격차율 결 정
평가선례 라 기준 표준지가격	2,020,000	1.00545	1.000	1.090	2,213,800	2.329	
기준시점 현재 표준지가격	936,500	1.01496	1.000	1.000	950,510		
시점수정 및 요인비교	시점수정	2024.08.12 ~ 2024.11.05.(강서구 주거지역):1.00545				2.32	
	지역요인 비 교	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.					
	개별요인 비 교	표준지가 접근조건(농로의 상태), 획지조건(형상)에서 우세하고 행정적조건(표준지 일부 주차장 저촉)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	230,600	1.01966	1.000	0.940	2.26	499,518	500,000
2	936,500	1.01496	1.000	0.847	2.32	1,867,790	1,870,000
2 도로저촉	936,500	1.01496	1.000	0.722	2.32	1,592,142	1,590,000

4. 거래사례기준법에 의한 평가

1) 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 사례를 비교사례로 선정하였음. (기호 1은 사례 a, 기호 2는 사례 c 선정)

기호	소재지	용도지역 (이용상황)	거래가액 (단가/㎡)	자료 출처	거래시점
a	대저1동 572-1 (전, 1,076㎡)	개발제한구역 (토지만 거래)	550,000,000 (@ 511,152원/㎡)	등기사항 전부증명서, KAIS	2024.04.25
c	대저1동 1614 (답, 5064 중 844㎡)	제2종일반주거지역 (토지만 거래)	1,900,000,000 (@ 2,251,184원/㎡)	등기사항 전부증명서, KAIS	2023.10.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당 사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화 하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 인근지역 시세와 거래가격이 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도 사정보정하지 않음.(보정치: 1.00)

3) 시점수정

(1) 사례 a

(부산광역시 강서구 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.04.25 ~ 2024.11.05	1.413 (1.01413)	-

* 미발표된 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정·산정함.

(2) 사례 b

(부산광역시 강서구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.10.25 ~ 2024.11.05	1.473 (1.01473)	-

* 미발표된 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정·산정함.

4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목(농경지대)

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부(취락과의 접근성, 농로의 상태)
자연조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수
획지조건	면적, 경사 등, 경작의 편부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기호 (대상/표준지)	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1/a	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
대상은 접근조건(농로의 상태)에서 거래사례에 열세함.						
2/c	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	0.750
대상은 접근조건(농로의 상태)에서 거래사례에 열세함.						
2 도로 저촉/c	0.75	1.00	1.00	0.85	1.00	0.638
대상은 접근조건(농로의 상태) 및 행정적조건(대상 도로 저촉)에서 거래사례에 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 토지 비준가격의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	511,152	1.00	1.01413	1.000	0.950	492,456	492,000
2	2,251,184	1.00	1.01473	1.000	0.750	1,713,258	1,710,000
2 도로저촉	2,251,184	1.00	1.01473	1.000	0.638	1,457,411	1,460,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가격 및 검토

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	500,000	492,000
2	1,870,000	1,710,000
2 도로 저촉 부분	1,590,000	1,460,000

상기 산정된 시산가격의 검토 결과 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가격에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

2. 토지 감정평가액의 결정

기호	공시지가기준법(원/㎡)	면적	감정평가금액	비고
1	500,000	3,183	1,591,500,000	-
2	1,870,000	690	1,290,300,000	-
2 도로저촉	1,590,000	103	163,770,000	-
감정평가액(합계)			3,045,570,000	

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 강서구 대저1동	806-6	답	개발제한구역 자연녹지지역	3,183	3,183	500,000	1,591,500,000	
2	부산광역시 강서구 대저1동	2398-2	답	제2종 일반주거지역	793	690	1,870,000	1,290,300,000	도시계획시설 도로 저촉
						103	1,590,000	163,770,000	
합 계								₩3,045,570,000.-	
				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

기호 1은 부산광역시 강서구 대저1동에 소재하는 낙동중학교의 북측 근거리에 위치하며 주위는 농경지, 농가주택, 소규모 공장 등이 소재하고 있음.

기호 2는 부산광역시 강서구 대저1동에 소재하는 부산광역시 강서구청의 북동측 인근에 위치하며 주위는 농경지, 단독 및 공동주택, 근린생활시설, 공장 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

기호 1은 차량접근 가능하고 인근에 마을버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

기호 2는 인근까지 차량접근 가능하고 인근에 시내버스정류장 및 도시철도 3호선 강서구청역이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄한 사다리형에 가까운 토지들로 기호 1은 전, 기호 2는 목답 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호 1은 현황 남서측으로 노폭 약 3~4미터 내외의 포장도로에 접하고 있으며, 기호 2는 지적도상 맹지이며 인접지를 통해 출입이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1
도시지역, 자연녹지지역, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>

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) | |

기호 2

도시지역, 제2종일반주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23), 지구단위계획구역(강서),
소로2류(폭 8m~10m)(저축), 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)((2024.3.2~2027.3.1))

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

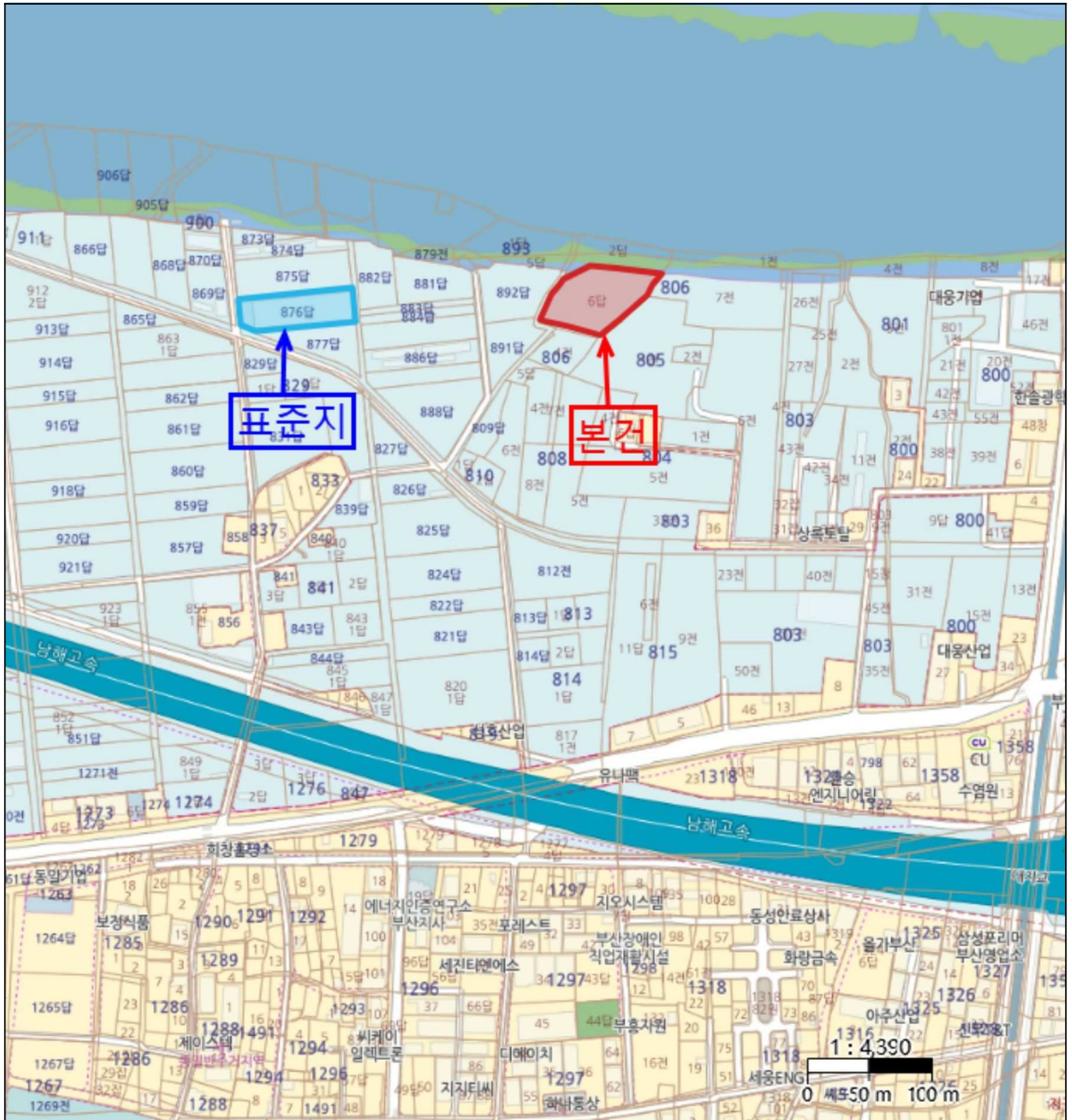
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



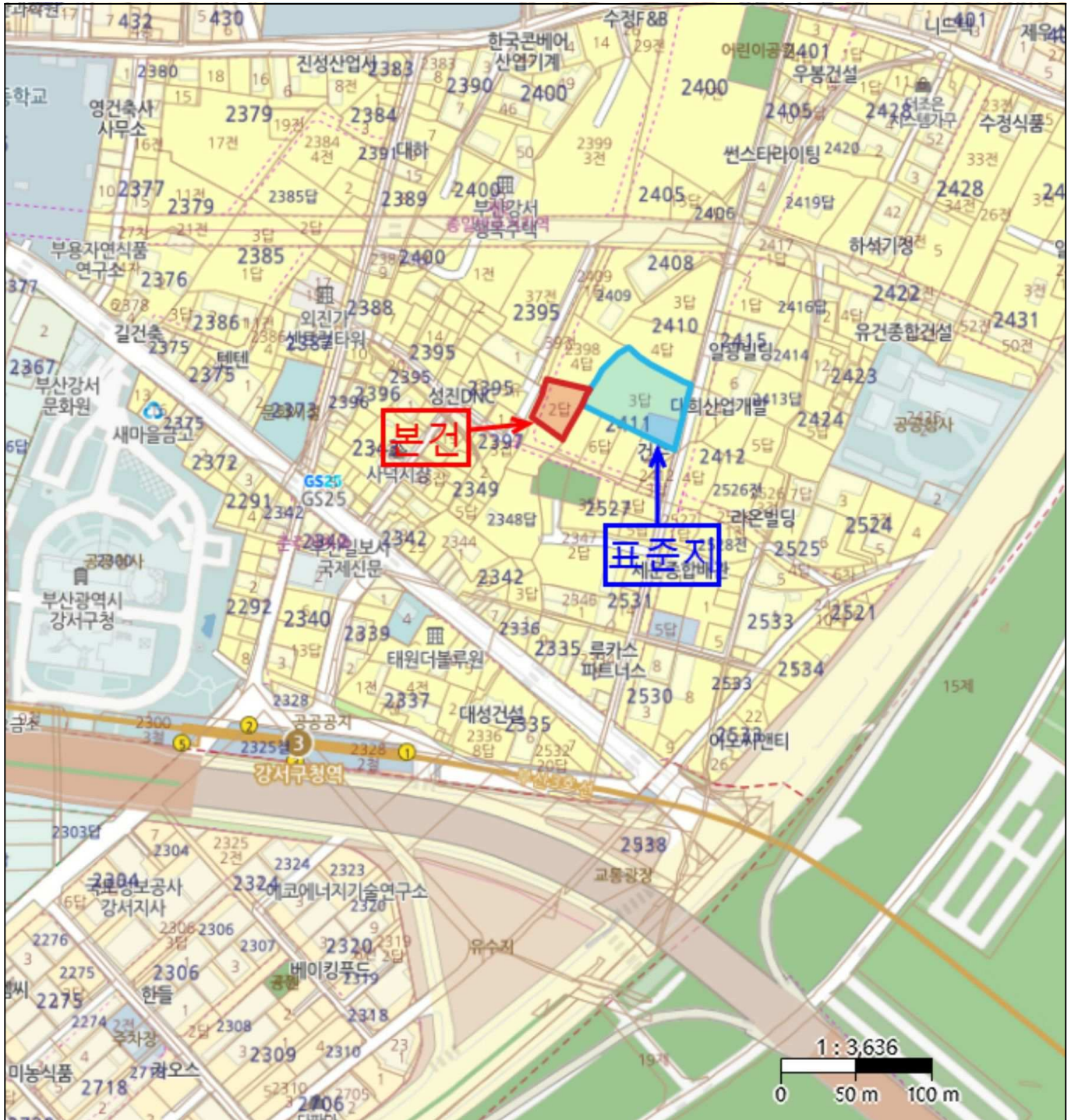
소재지	부산광역시 강서구 대저1동 806-6
-----	----------------------



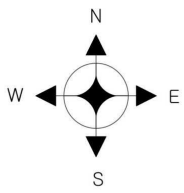
위치도



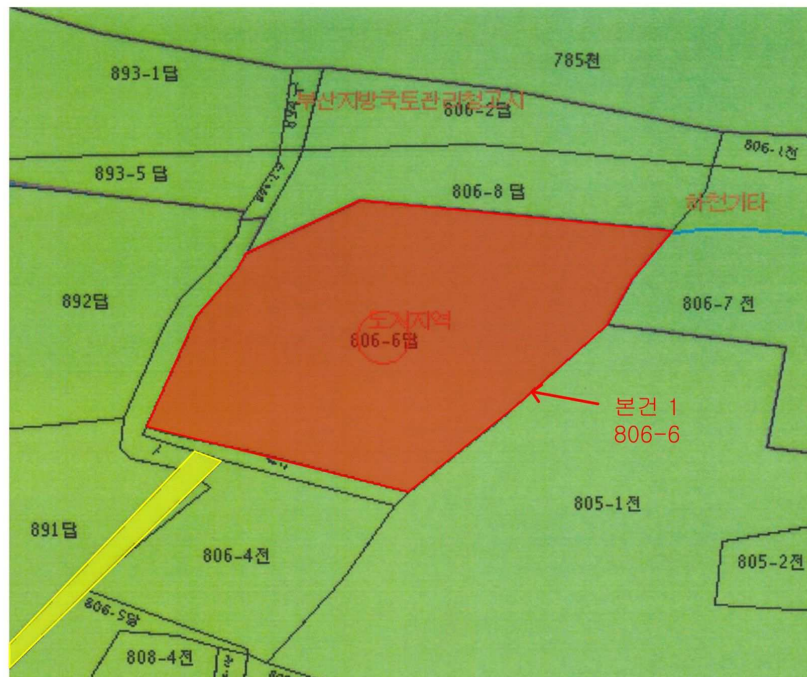
소재지	부산광역시 강서구 대저1동 2398-2
-----	-----------------------



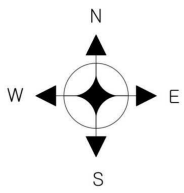
지 적 도



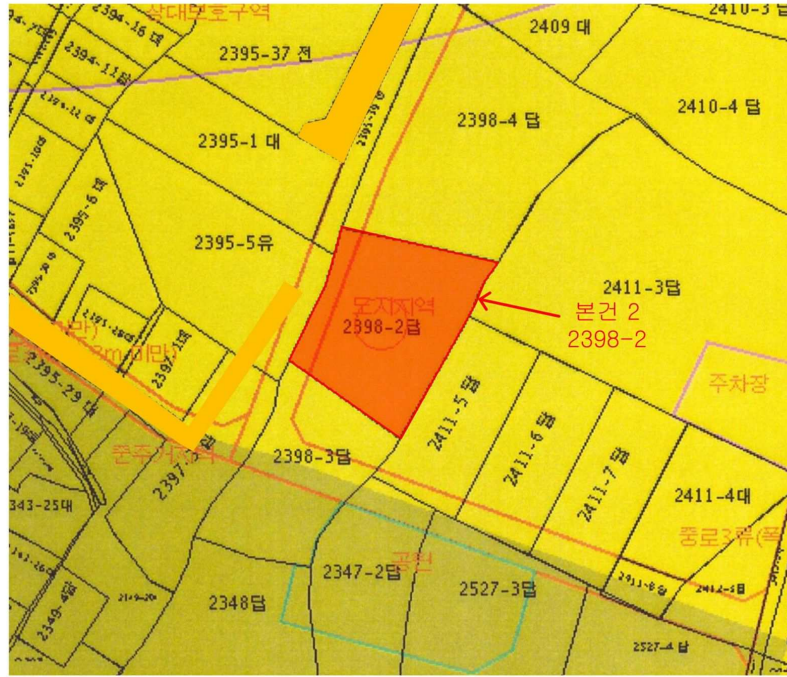
지적 개황도: S = 1 / 1200



지 적 도



지적 개황도: S = 1 / 1200





1



1



2



2