

감정평가서

건명	김봉오 소유물건(2025타경285)
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철
감정서번호	극동3250201호

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.

극동감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
윤성근

감정평가액	일십삼억삼천구백구십이만원정 (₩1,339,920,000.-)		
-------	-----------------------------------	--	--

의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가목적	법원경매	
문서번호	-	제출처	부산지방법원 동부지원 경매4계	
소유자 (사건번호)	김봉오 (2025타경285)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.02.26	2025.02.25 ~ 2025.02.26	2025.03.04

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지 (전)	1,218	토지 (전)	1,218	-	1,339,800,000
(제시외 건물)	-	(제시외 건물)	약8	-	120,000	
	이	하	여	백		
합 계					₩1,339,920,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 기장군 장안읍 좌천리 소재 장안제일고등학교 남측 인근에 위치하는 토지(지목: 전)에 대한 부산지방법원동부지원의 경매를 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 평가조건

- (1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 함.
- (2) 평가조건: 없음

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.2.26일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 제반 감정평가 이론등을 적용하여 평가하되, 거래사례, 평가전례등을 참작하고 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기타사항

- (1) 본건 토지상에 소재하는 대나무등 수목은 토지에 포함되어 거래되는 관행에 의거 토지가격에 포함 평가하였음.
- (2) 본건 토지는 대부분 제1종일반주거지역에 소재하고 극히 일부분이 제2종일반주거지역에 소재하는바 주된 용도지역인 제1종일반주거지역을 기준으로하여 평가하였음.
- (3) 본건 토지중 일부가 도시계획도로에 저촉되는바 이를 감안하여 평가하였음.

II. 토지가격의 산출근거

A. 공시지가기준법에 의한 평가

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 적용함.

2. 대상토지개요

소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2024.1.1기준 개별공시지가 [(원)/㎡]
장안읍 좌천리 390	전	1,218	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역	부정형 완경사	세각(가)	487,400

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지공시지가의 선정

(공시기준일; 2025.1.1)

소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
장안읍 좌천리 342-1	전	832	전	1종일반주거지역	읍소재지내 농경지대	세로(가)	690,200

(2) 선정이유

인근지역내 고시 표준지공시지가중 위 공시지가가 대상토지인 본건과의 용도지역, 지목, 이용상황, 주변환경등이 같거나 유사한점등을 감안하면 비교성이 높을 것으로 사료되어 비교표준지공시지가로 선정함.

4. 시점수정

(부산광역시 기장군 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.1.1~2025.1.31	0.087	2025년 1월분
누계 (2025.1.1~2025.2.26)	0.160 (시점수정치;1.00160)	$1.00087 \times (1 + 0.00087 \times 26/31) \approx 1.00160$

※2025년 2월이후 변동률이 미고시되어 2025년 1월 변동률을 연장 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 지역요인비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등한 것으로 사료됨.

※ 지역요인비교치: 1.000

6. 개별요인비교

(1) 개별요인비교항목

조 건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수등
획지조건	면적, 경사, 형상부정 및 토지면적의 크기등
행정적, 기타조건	행정상의 조장 및 규제정도, 장래의 동향, 기타

(2) 개별요인비교치 결정

기호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적·기타조건	격차율
1 (본건)	1.00	0.98	1.00	1.00	0.98	0.960
본건은 비교표준지에 비해 농로의 상태등 접근조건, 일부 도시계획도로저촉 정도등 행정적·기타조건에서 열세한 것으로 사료됨.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 그 밖의 요인의 보정

(1) 보정의 필요성

그 밖의 요인은 토지를 평가함에 있어서 지가변동을, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 기타지가형성에 영향을 미치는 제반요인을 말하며 이러한 요인에는 인근 유사 토지의 지가수준 및 평가전례등이 있으며 공시지가를 기준으로 산정한 토지가격은 시가와와의 괴리로 인하여 적정가격에 미치지 못하므로 시장가치산정을 위하여 인근 유사토지의 지가수준 및 평가전례등을 참작하는 그 밖의 요인보정이 필요함.

(2) 인근 유사토지의 거래사례

[출처; 한국부동산원실거래고시등]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (원)	*토지면적기준 단가환산액 (원/㎡)	거래시점
A	장안읍 좌천리 365-1	답	469	1종일반주거 지역	539,000,000 (토지만의 거래)	1,150,000	2025.1.10
B	장안읍 좌천리 464-1	답	550	1종일반주거 지역	493,000,000 (토지만의 거래)	900,000	2023.3.20
C	장안읍 좌천리 349	답	800 중 390.5	1종일반주거 지역	413,000,000 (토지만의 거래)	1,060,000	2021.12.17

* 토지면적기준단가 산정

A: 539,000,000원/469㎡ ≒ 1,150,000원

B: 493,000,000원/550㎡=900,000원

C: 413,000,000원/390.5㎡ ≒ 1,060,000원

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적
						기준시점
A	장안읍 좌천리 339-1	답	813	1종일반주거지역	1,130,000	담보
						2023.11.16
B	장안읍 좌천리 464-1	답	550	1종일반주거지역	1,200,000	담보
						2023.5.18
C	장안읍 좌천리 390 (본건)	전	1,218	1종일반주거지역, 2종일반주거지역	1,120,000	담보
						2024.6.26

(4) 그 밖의 요인보정치의 결정

ㄱ. 평가전례의 선정

비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주변환경등이 같거나 유사하고 지리적 위치의 근접성등을 감안하여 위 평가전례중 기호A를 선정함.

ㄴ. 산출산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가전례기준 표준지가격(토지단가x시점수정x지역요인x개별요인)}}{\text{기준시점의 표준지가격(표준지공시지가x시점수정)}}$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ㄷ. 그 밖의 요인보정치의 산출

구분	금액(㎡)	시점수정 ※1)	지역요인 ※2)	개별요인 ※3)	산출금액	그 밖의 요인 보정치
평가전례A 기준 표준지가격	1,130,000	1.01441	1.000	1.000	1,146,283	1.65
기준시점의 표준지가격	690,200	1.00160	1.00	1.00	691,304	

※1)시점수정(기장군 주거지역; 2023.11.16~2025.2.26);1.01441

※2)지역요인; 표준지와 평가전례는 인근지역에 소재하여 지역요인이 대등함.(1.000)

※3)개별요인; 표준지와 평가전례는 접근조건등 제반개별요인비교치가 대등한 것으로
사료됨.(1.000)

ㄹ. 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역내 유사토지의 가격수준과 평가전례가격등을 감안하면 지가수준은
공시지가보다 높게 형성되는 것으로 조사되는바 유사토지의 지가수준과의
균형유지 및 용도지역, 주변상황등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인
으로서 65%를 증액보정함.(1.65)

8. 공시지가기준법에 의한 토지가액(단가) 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	산출단가 (원/㎡)
1	690,200	1.00160	1.000	0.960	1.65	1,095,026	1,100,000

(단가 산출시 천원단위에서 반올림함)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

B. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 비교사례의 선정

ㄱ. 위 거래사례들 중 기호A를 선정함.

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
A	장안읍 좌천리 365-1	답	469	1종일반주거 지역	539,000,000 (토지만의 거래)	1,150,000	2025.1.10

ㄴ. 비교거래사례의 선정사유

상기 거래사례는 인근지역에 소재하고 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변 환경등이 같거나 유사하며 비교적 최근의 거래시점등을 감안하면 비교성이 있는 것으로 판단되어 본건의 비교거래사례로 선정함.

2. 사정보정

상기 거래사례는 부동산의 특성과 인근의 지가수준등으로 보아 대체로 정상적인 거래사례로 보임.(사정보정치:1.00)

3. 시점수정

(부산광역시 기장군 주거지역)

기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.1.10~2025.2.26	0.135 (1.00135)	한국감정평가사협회 지가동향에 의거 산출함

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 지역요인비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하는바 지역요인은 대등함.
(지역요인비교치: 1.000)

5. 개별요인비교

(1) 개별요인비교항목

조 건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수등
획지조건	면적, 경사, 형상부정 및 토지면적의 크기등
행정적·기타조건	행정상의 조장 및 규제의 정도, 장래의 동향, 기타

(2) 개별요인비교치 결정

기호	거래사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적·기타조건	격차율
1 (본건)	1.00	0.97	1.00	1.01	0.98	0.960

본건은 거래사례에 비해 농로의 상태등 접근조건, 일부 도시계획도로저촉 정도등 행정적·기타조건에서 열세하나, 토지의 형상등 획지조건에서는 우세한 것으로 사료됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산출단가 (원/㎡)
1	1,150,000	1.00	1.00135	1.000	0.960	1,105,494	1,110,000

(단가 산출시 천원단위에서 반올림함)

C. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(단가)

기호	공시지가기준법	거래사례비교법
1	1,100,000원	1,110,000원

2. 시산가액의 조정 및 검토

상기 산정된 시산가액의 검토결과 ‘감정평가 및 감정평가사에 관한 법률’ ‘감정평가에 관한 규칙’에 근거한 공시지가기준법에 의한 평가액은 거래 사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가에 의한 감정평가액을 중심으로 하여 본건의 감정평가액을 ㎡당 1,100,000원으로 결정하였는바 이는 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 제시외건물의 산출근거

본건 토지상에 소재하는 제시외건물은 구조, 규모, 용도, 현황등을 종합참작하여 원가법으로 평가하되 현상등을 참작하여 관찰감가법도 병용하였음.

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1 토지	1,100,000	1,218	1,339,800,000
제시외건물	-	약8	120,000
합 계	-		1,339,920,000

2. 결정의견

상기 평가전례와 인근지가수준등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 제시외건물가액을 합산한 위 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 기장군 장안읍 좌천리	390	전	제1종일반 주거지역, 제2종일반 주거지역	1,218	1,218	1,100,000	1,339,800,000	대부분 제1종일반 주거지역내 소재
ㄱ	(제시외건물) 부산광역시 기장군 장안읍 좌천리	390	참고	목조 천막지붕 단층	약8	약8	15,000	120,000	
합 계								₩1,339,920,000.-	
				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 기장군 장안읍 좌천리 소재 장안제일고등학교 남측 인근에 위치하고 있으며 주위는 전등의 농경지와 기존주택, 학교등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

시외곽지대로서 제반교통사정은 다소 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

전반적으로 남동하향 완경사지대에 위치한 부정형의 토지로서 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로가 소재하고 있으며, 남동측으로도 폭 약2미터내외의 포장도로가 소재하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(2014-06-25), 제1종지구단위계획구역, 소로2류(폭8m~10m)(2014-06-25)(저축), 가축사육제한구역(2015-03-04) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

본건 토지상에 제시외건물 기호ㄱ이 소재하나(별첨 사진용지등 참조) 구조, 규모, 용도등으로 보아 본건 토지에 미치는 영향은 미미한 것으로 사료됨.

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상
- 본건 토지 및 제시외건물의 면적, 경계, 구조, 이용상태등은 공부와 당사무소의 개략적인 측정에 의거 사정하였는바 참고하시기 바라며 정확을 요할시는 측량 하시기 바랍니다.





()



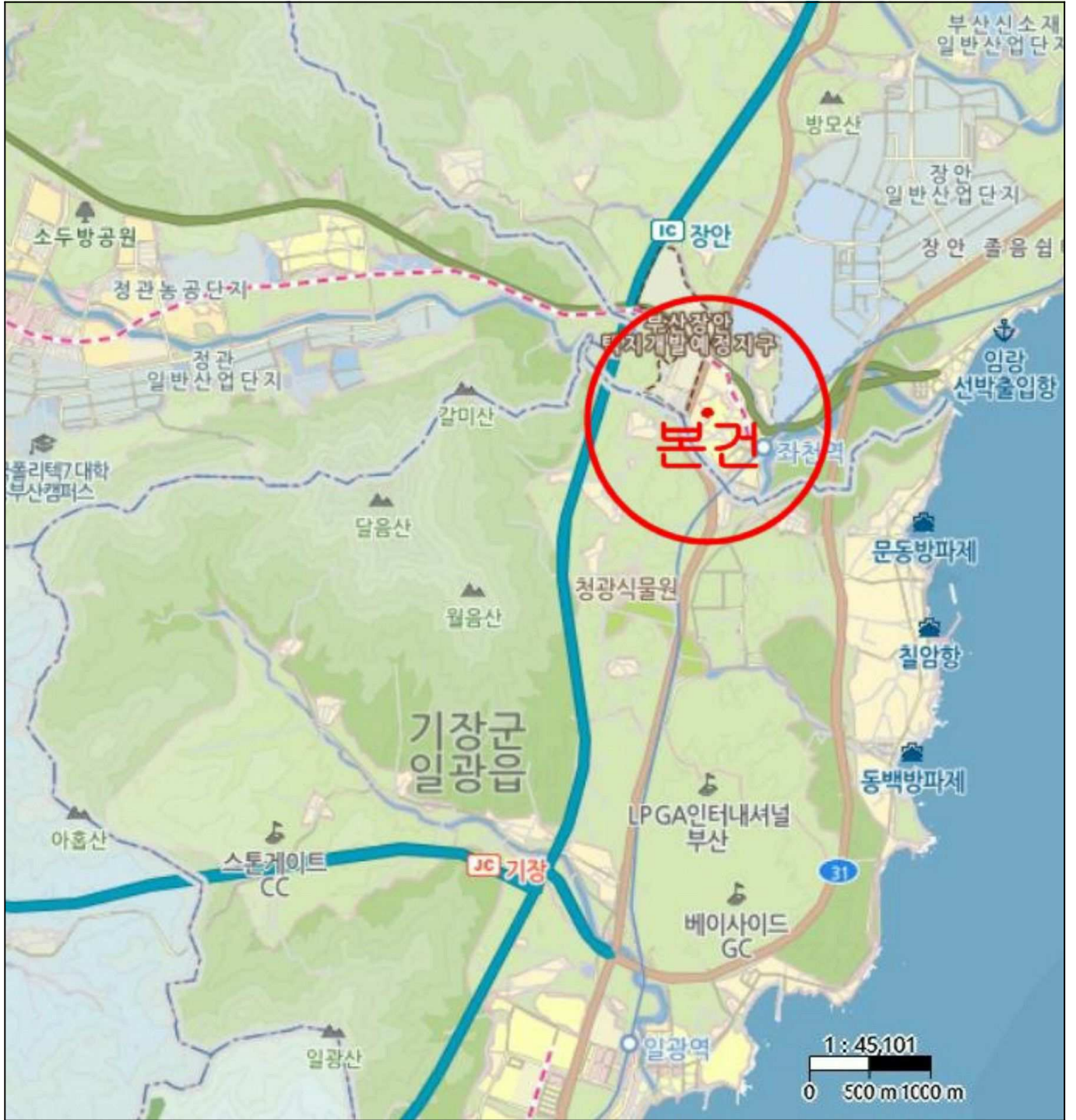




광역 위치도



소재지	부산광역시 기장군 장안읍 좌천리 390번지.
-----	--------------------------

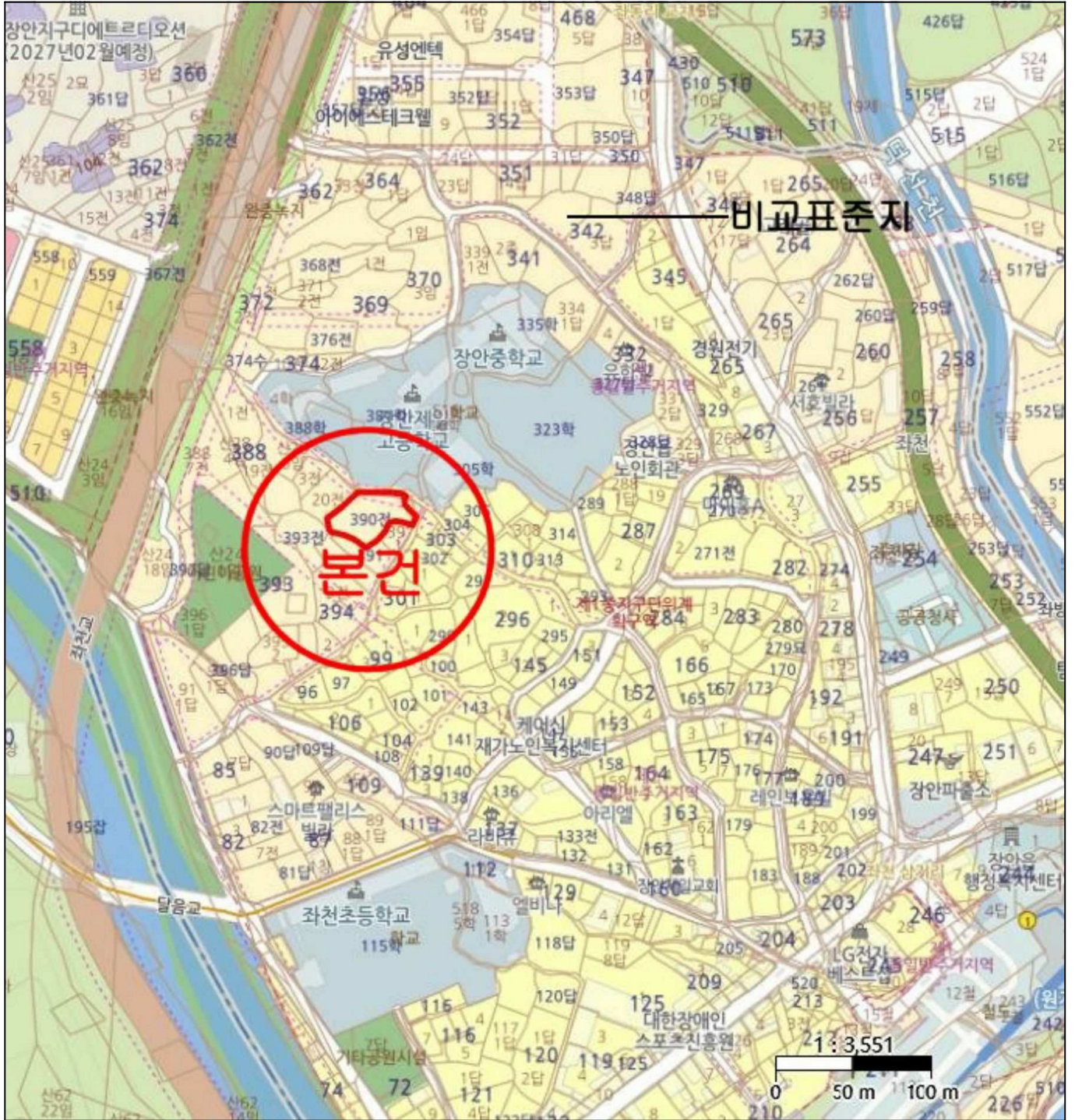


위 치 도



소재지

부산광역시 기장군 장안읍 좌천리 390번지.



지 적 도



*토지이용계획확인도면 및 당사무소의 개략적인 측정거리에 의거 작성하였는바
참고하시기 바랍니다.