

감정평가서

건명	주식회사 대근종합개발 소유물건(2025타경4461)
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철
감정서번호	극동3250102호

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	사역구천육십구만이백원정 (₩490,690,200.-)		
-------	-------------------------------	--	--

의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가목적	법원경매
문서번호	-	제출처	부산지방법원 동부지원 경매4계
소유자 (사건번호)	주식회사 대근종합개발 (2025타경4461)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.02.04	2025.02.03 ~ 2025.02.04
			작성일
			2025.02.05

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	임야	34,314	임야	34,314	-	490,690,200
	이	하	여	백		
합계					₩490,690,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 기장군 정관읍 모전리 소재 백운제2공원묘지 북서측 근거리
에 위치하는 토지(임야)에 대한 부산지방법원동부지원의 경매를 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- (1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 함
- (2) 본건 임야상에 소재하는 소나무등 산림은 토지에 포함되어 거래되는 관행에 의거
토지에 포함평가 하였음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.2.4일
로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」에 따라 대상물건을 감정평가하되, 거래사례, 평가전례등을
통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가격의 산출근거

- 공시지가기준법에 의한 시산가격산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 대상토지개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	주위 환경	2024.1.1. 개별지가 (원/㎡)
1	모전리 산37-1	임야	34,314	자연림	보전녹지지역	임야지대	4,550

3. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지공시지가

(공시기준일: 2025.1.1.)

소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
모전리 산66-1	임야	19,736	자연림	보전녹지지역	부정형 급경사	맹지	5,250

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 선정이유

위 공시지가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조2항에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경등이 같거나 비슷한 점등을 감안하면 위 공시지가가 비교성이 높을 것으로 사료되어 비교표준지로 선정함.

4. 시점수정

(부산광역시 기장군 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024. 12. 1.~2024. 12. 31	0.152%	2024년 12월분
누계 (2025. 1. 1.~2025. 2. 4)	0.172% (시점수정치:1.00172)	$(1+0.00152 \times 35/31) \approx 1.00172$

※2025년 1월이후 변동률이 미고시되어 2024년 12월 변동률을 연장 적용함.

5. 지역요인비교

본건과 비교표준지공시지가는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등한 것으로 사료됨.

※ 지역요인비교치: 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 개별요인비교

(1) 개별요인비교항목

조건	항목
접근조건	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리등
자연조건	일조, 통풍, 표고, 방위, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 경사, 면적, 형상, 토양, 토질등
행정적, 기타 조건	조장의 정도, 국, 도립공원, 보안림, 사방지 지정등의 규제, 기타규제, 장애의 동향, 기타

(2) 개별요인비교치 결정

기호	비교표준지	접근조건	자연조건	행정적,기타조건	격차율
1	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900

본건은 비교표준지에 비해 인근취락등과의 접근성등 접근조건에서 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 비교외에 기타지가형성에 영향을 미치는 제반요인을 말하며 이러한 요인에는 인근 유사토지의 지가수준 및 평가전례등이 있으며 공시지가를 기준으로 산정한 토지가격은 시가와외의 괴리로 인하여 적정가격에 미치지 못하므로 시장가치 산정을 위하여 인근 유사토지의 지가수준 및 평가전례등을 참작하는 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	용도지역	평가금액 (원/㎡)	평가목적
					기준시점
A	정관읍 모전리 산36-1	임야	보전녹지지역	15,000	공매
					2024.4.2
B	정관읍 용수리 산135-2	임야	보전녹지지역	16,000	경매
					2024.2.1
C	정관읍 모전리 산37-1 (본건)	임야	보전녹지지역	6,600	경매
					2020.10.12

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 거래사례

[출처: 한국부동산원 실거래고시등]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (거래유형)	*토지면적기준 단가(원/㎡)	거래시점
A	정관읍 모전리 산35-9	임야	14,450	보전녹지지역	180,625,000원 (토지만의 거래)	12,500	2024.3.7
B	정관읍 모전리 산36	임야	4,600 (지분)	보전녹지지역	69,600,000원 (토지만의 거래)	약15,130	2023.10.27
<p>* 토지면적 기준 단가 산출 A: 180,625,000원 ÷ 14,450㎡ = 12,500원 B: 69,600,000원 ÷ 4,600㎡ ≈ 15,130원</p>							

(4) 그 밖의 요인보정치의 결정

ㄱ. 사례의 선정

비교표준지의 인근지역에 위치한 상기의 거래사례중 지목, 용도지역, 평가시점등을 감안하여 위(3)의 평가전례 기호A를 선정함.

ㄴ. 산출산식

사례기준 표준지가격(토지단가x시점수정x지역요인x개별요인)

그 밖의 요인 보정치=-----

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
평가전례A기준 표준지가격	15,000	1.01156	1.00	1.050	15,932	3.02
기준시점의 표준지가격	5,250	1.00172	1.00	1.000	5,259	

※1)시점수정(기장군 녹지지역: 2024.4.2~2025.2.4): 1.01156

※2)지역요인: 표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등한 것으로
사료됨.(1.00)

※3)개별요인: 표준지는 사례에 비해 접근조건에서 우세한 것으로 사료됨.(1.050)

ㄹ. 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역의 지가수준 및 평가전례등을 종합 감안하면 지가수준은 공시지가보다
높게 형성되는 것으로 조사되는바 인근지역내 유사토지의 지가수준과의 균형
유지 및 용도지역, 이용상황, 주변환경등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인
으로서 202%를 증액 보정함.

※ 그 밖의 요인보정치=3.02

8. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	5,250	1.00172	1.00	0.900	3.02	14,294	14,300

(십원단위에서 반올림함)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 거래사례비교법에 의한 시산가격산출

1. 비교사례의 선정

(1) 인근거래사례 선정

위 7.(3)의 거래사례 기호B를 비교거래사례로 선정함.

소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (원)	토지단가 (원)	거래시점
모전리 산36	임야	4,600 (지분)	보전녹지지역	69,600,000	약15,130	2023.10.27

(2) 비교거래사례의 선정사유

상기 거래사례는 인근지역에 소재한 부동산의 거래사례인바 대상토지와 지목, 용도지역, 이용상황, 주변환경등에 있어 비교성이 있는 것으로 판단되어 본건의 거래사례로 선정함.

2. 사정보정

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정

(부산광역시 기장군 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.10.27~2025.2.4	1.336% (1.01336)	한국감정평가사협회 지가변동률 계산항목 활용 산출함

4. 지역요인비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하는바 지역요인은 대등함.
(지역요인비교치: 1.00)

5. 개별요인비교

기호	거래사례	접근조건	자연조건	행정적,기타조건	격차율
1	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950

본건은 거래사례에 비해 접근조건에서 열세한 것으로 사료됨.

6. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산출단가 (원/㎡)
1	15,130	1.00	1.01336	1.00	0.950	14,565	14,600

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(십원단위에서 반올림함)

- 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(단가)

기호	공시지가기준법	거래사례비교법
1	14,300원	14,600원

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정에 대한 의견

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 공시지가 기준법에 의한 감정평가액을 기준으로 하여 본건의 감정평가액을 ㎡당 14,300원으로 결정하였는바 이는 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 토지 감정평가액(단가)의 산정

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1토지	14,300	34,314	490,690,200
(합계)		(34,314)	(490,690,200)

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 정관읍 모전리	산37-1	임야	보전녹지지역	34,314	34,314	14,300	490,690,200	
합 계								₩490,690,200.-	
				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

본건토지는 부산광역시 기장군 정관읍 모전리 소재 백운제2공원묘지 북서측 근거리에 위치하며 주위는 자연림 상태의 순수임야지대등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 불가능하며 동측 원거리에 정관신도시등이 소재하나 대중교통사정은 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 북동하향 급경사의 고지대에 위치한 부정형의 토지로서 자연림등의 상태임.

(4) 인접 도로상태

맹지상태로서 등산로(오솔길)등을 통해 본건에의 출입가능한 것으로 보임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전녹지지역, 공익용산지<산지관리법>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

-

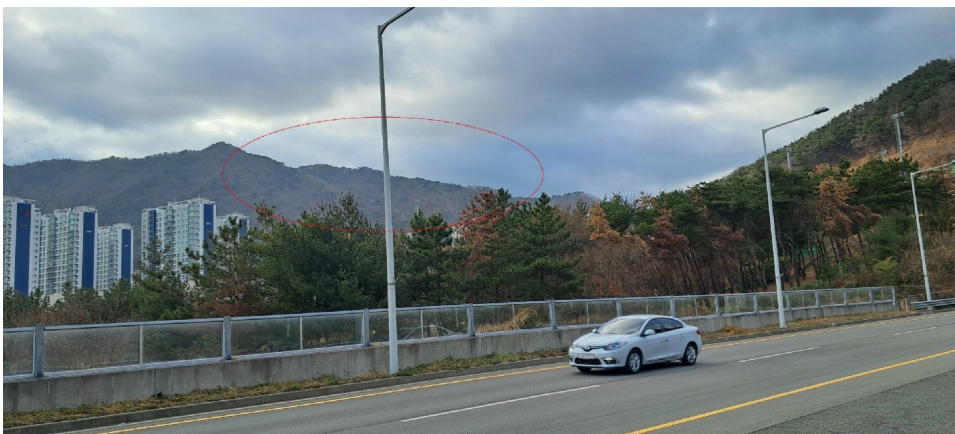
(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상
- 본건 토지상의 분묘소재여부는 육안상으로는 포착하지 못하였으나 분묘가 소재할수도 있는바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.
- 면적과 경계, 현황등은 귀 제시서류 및 공부와 당사무소의 개략적인 측정등을 기준으로 사정하였는바 참고하시기 바라며 정확을 요할시는 측량하시기 바랍니다.

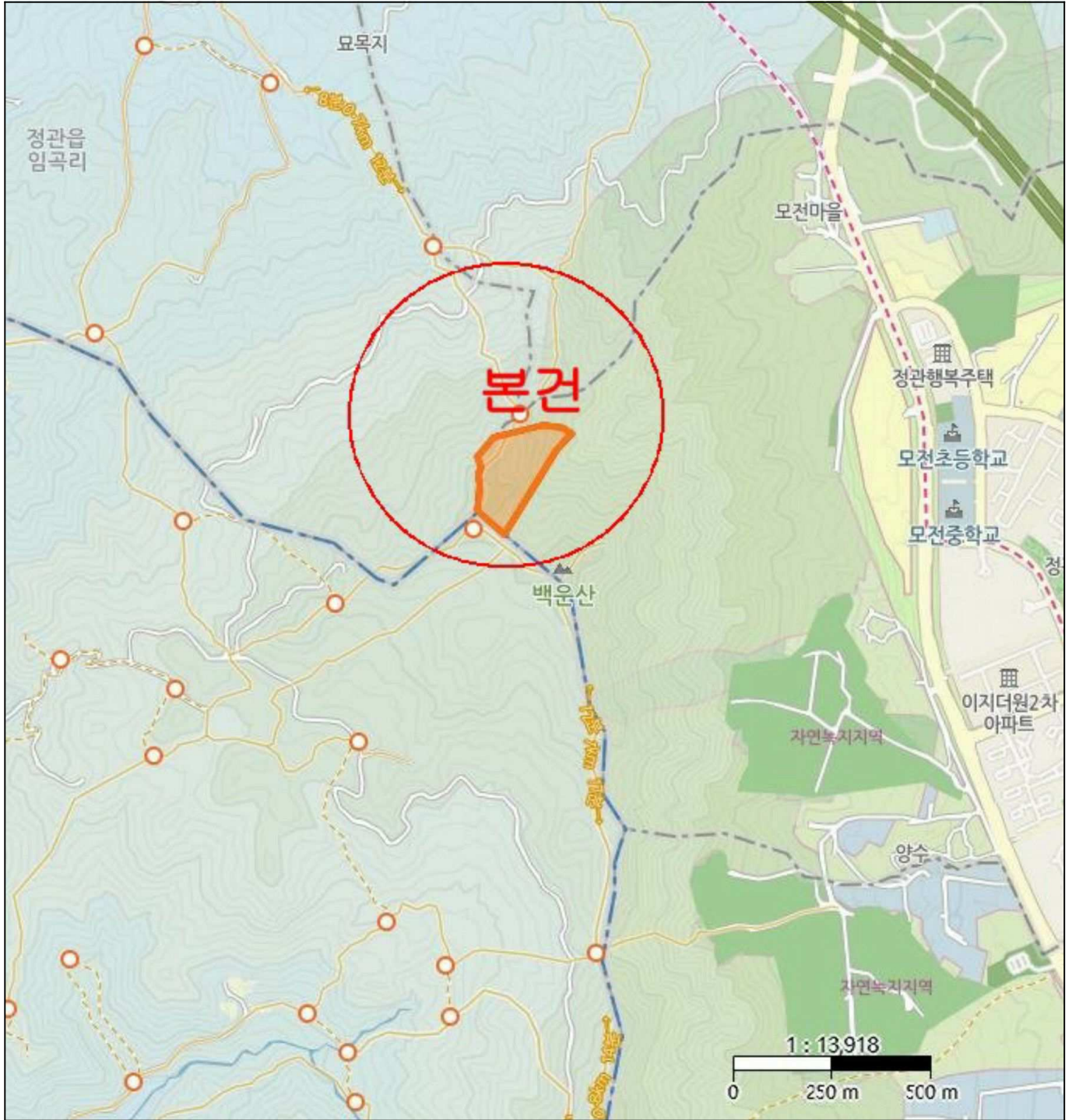




광역위치도



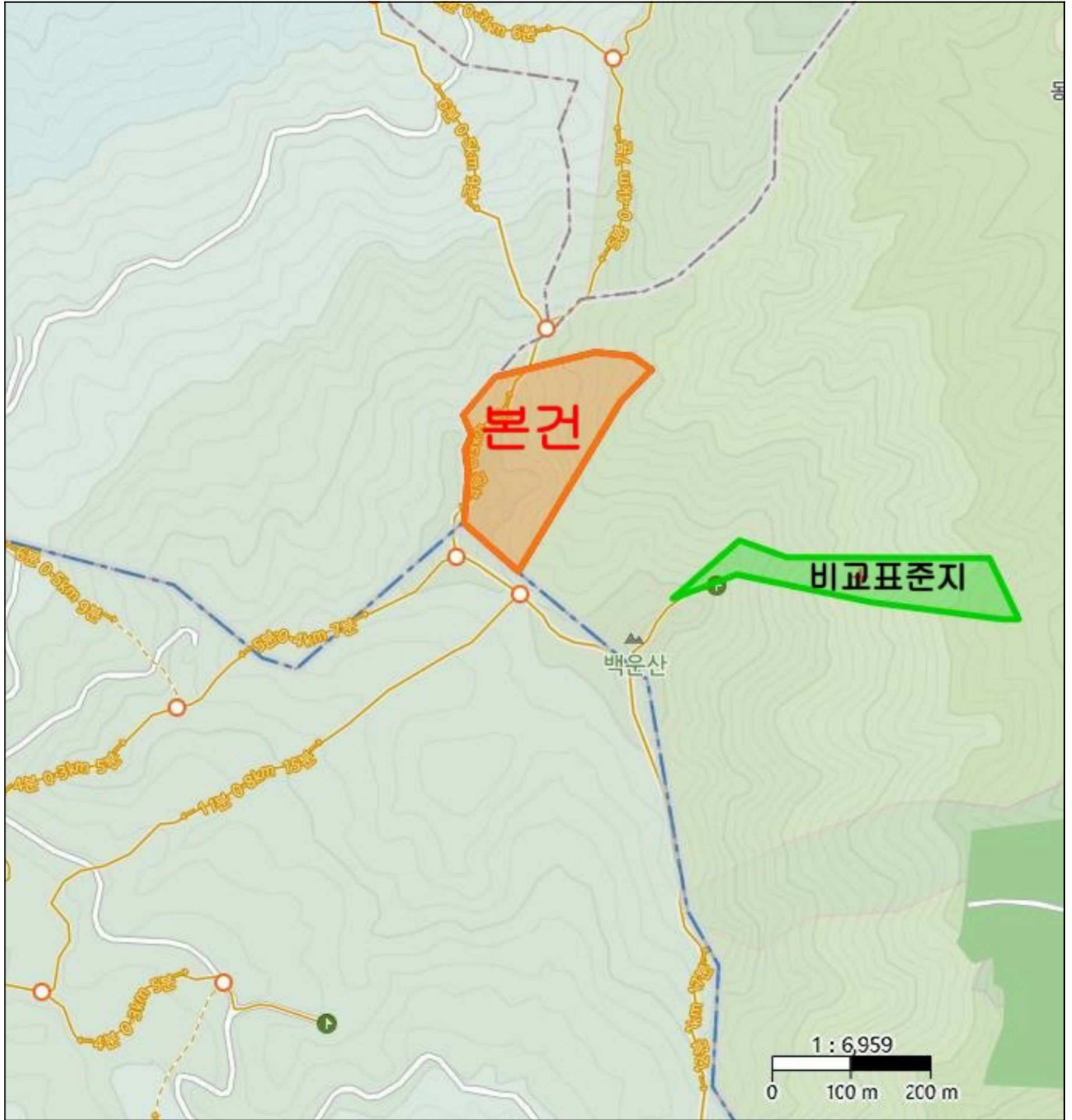
소재지	부산광역시 기장군 정관읍 모전리 산37-1번지.
------------	----------------------------



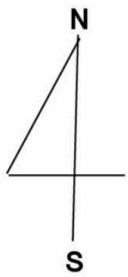
위 치 도



소재지 부산광역시 기장군 정관읍 모전리 산37-1번지.



지 적 도



S=1/6000



*토지이용계획확인도면에 의거 작성하였는바 참고하시기 바랍니다.