

감정평가서

건명	김성연 소유물건 (2023타경2263)
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김대우
감정서번호	극동3230603호

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, 제시외 건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
윤성근

감정평가액	이억이천구백이십일만구천오백원정(₩229,219,500.-)
-------	---

의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김대우	감정평가목적	법원경매	
문서번호	-	제출처	부산지방법원 동부지원 경매3계	
소유자 (사건번호)	김성연 (2023타경2263)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2023.06.29	2023.06.28 ~ 2023.06.29	2023.07.05

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1 635x- 2	토지	317.5	-	228,094,500
W(제시외 건물)	1 약 75x- 2	(제시외 건물)	37.5	-	1,125,000	
	이	하	여	백		
합 계					₩229,219,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 기장군 일광면 신평리 소재 신평마을 남서측 인근에 위치하는 부동산 (토지 각각 1/2지분)에 대한 부산지방법원 동부지원의 경매를 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- (1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- (2) 본건은 공유지분에 대한 평가건인바 지분의 위치를 알수 없어 전체를 기준으로 한 지분비율 면적에 의거 평균가격으로 평가하였음.
- (3) 본건 기호1 토지상에는 분묘가 소재하는바(별첨 사진용지 참조) 감정목적용 고려 이를 감안하여 평가하였고, 기호2 토지상에는 소유권미상의 제시외건물 기호ㄱ (철파이프천막조 1층 농업용비닐하우스)이 소재하는바(별첨 사진용지 참조) 구조, 규모, 용도등을 감안하면 본건 토지에 미치는 영향이 미미한 것으로 판단됨.

(그러나 소유권미상과 비교적 깨끗한 관리상태등을 감안하면 혹시라도 본건 토지에 약간의 영향을 미칠수도 있을것으로 예상되는 경우의 본건 기호2 토지의 가격은 116,973,000원이 되니 귀 법원에서 적의 판단하시기 바랍니다.)

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2023.6.29일로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제11조에 따라 감정평가하되, 거래사례, 평가전례등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

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	도로 교통	형상 지세	2023.1.1기준 개별지가 (원/㎡)
1	일광읍 신평리 산25-5	임야	318x1/2 =159	잡종지성 임야, 일부 묘지등	제1종일반 주거지역	지적도상 맹지	세장형 평지	449,300
2	일광읍 신평리 산25-6	임야	317x1/2 =158.5	전기타	제1종일반 주거지역	지적도상 맹지	세장형 평지	449,300

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지공시지가

(공시기준일; 2023. 1. 1 기준)

소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
신평리 125-37	임야	331	전	1종일주	맹지	세장형 평지	432,100

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조2항에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 위 공시지가를 비교표준지로 선정함.

4. 시점수정

(1) 지가변동률

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제125조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였음.

(부산광역시 기장군 주거지역)

기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2023.01.01 ~ 2023.6.29	+0.156 (1.00156)	2023.1.1~2023.5.31:0.121 2023.5.1~2023.5.31:0.037 $(1+0.00121) \times (1+0.00037 \times 29/31)$ ≈ 1.00156

※ 2023년 6월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시 되어 2023년 5월분을 연장 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 시점수정치 결정

부동산의 특성상 지가에 관한 변동추이는 일반재화의 변동률을 대표하는 생산자물가상승률보다 지가변동률이 더 잘 반영하고 있으므로 지가변동률로 시점수정 하였음.(1.00156)

5. 지역요인비교

본건과 비교표준지공시지가는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.

※ 지역요인비교치: 1.00

6. 개별요인비교

(1) 개별요인비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성등
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성등
환경조건	일조, 조망등 자연환경과 인근환경, 위험 및 혐오시설등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 지세, 고저등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.867
본건은 비교표준지에 비해 가로의 구조등 가로조건에서 우세하나 일부 분묘가 소재하는등 기타조건에서는 열세한 것으로 사료됨.								
2	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020
본건은 비교표준지에 비해 가로의 구조등 가로조건에서 우세한 것으로 사료됨.								

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 요인 보정이 필요함.

(2) 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적
					기준시점
A	신평리 125-13	임야	1종일주	690,000	법원경매
					2020.4.2
B	신평리 125-45	임야	1종일주	741,000	담보
					2022.3.10

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 거래사례

[출처: 한국부동산원정보체계]

기호	소재지	지목	토지면적 (A)	용도지역	거래가액 (B)	토지면적기준 단가(B/A)	거래시점
A	신평리 132-7	답	189㎡	1종일주	160,000,000원 (토지만의 거래)	약847,000원	2022.8.7

(4) 그 밖의 요인보정치의 결정

ㄱ. 사례의 선정

인근지역에 위치한 상기의 평가전례중 지목, 용도지역, 이용상황, 주변환경, 감정목적등을 감안하여 위 평가전례A를 선정함.

ㄴ. 산출산식

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

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
평가전례기준 표준지가격	690,000	1.10513	1.00	1.000	762,539	1.76
기준시점의 표준지가격	432,100	1.00156	1.00	1.000	432,774	

※1)시점수정(기장군 주거지역; 2020.4.2 ~2023.6.29); 1.10513

※2)지역요인;표준지와 평가전례는 인근지역에 소재하여 지역요인이 대등함.(1.00)

※3)개별요인;표준지와 평가전례는 주변환경등 제반개별요인비교치가 유사한 것으로 사료됨.(1.000)

ㄹ. 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역의 거래사례가격 및 평가전례가격등을 감안하면 지가수준은 공시지가 보다 높게 형성되는 것으로 조사되는바 인근지역내 유사토지의 지가수준과의 균형유지 및 용도지역, 이용상황, 주변환경등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인으로서 76%를 증액 보정함.

※ 그 밖의 요인보정치=1.76

8. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
1	432,100	1.00156	1.00	0.867	1.76	660,378	660,000
2	432,100	1.00156	1.00	1.020	1.76	776,916	777,000

(백원단위에서 반올림함)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 거래사례비교법에 의한 시산가격산출

1. 비교사례의 선정

(1) 인근거래사례 선정

위 7.(3)의 기호A를 비교거래사례로 선정함.

소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가(원/㎡)	자료출처	거래시점
신평리 132-7	답	189	1종일주	847,000	한국부동산원 정보체계	2022.8.7

(2) 비교거래사례의 선정사유

상기 거래사례는 인근지역에 소재한 부동산의 거래사례인바 대상토지와 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 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.8.7~ 2023.6.29	+0.552%(1.00552)	한국감정평가사협회 지가변동률 계산항목 활용 산출함

4. 지역요인비교

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

5. 개별요인비교

거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.765
본건은 거래사례에 비해 가로조건, 기타조건에서 열세한 것으로 사료됨.							
1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
본건은 거래사례에 비해 가로조건에서 열세한 것으로 사료됨.							

6. 거래사례비교법에 의한 토지가액의 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	산출단가 (원/㎡)
1	847,000	1.00	1.00552	1.00	0.765	651,531	652,000
2	847,000	1.00	1.00552	1.00	0.900	766,507	767,000

(천원단위에서 반올림함)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(단가)

기 호	공시지가기준법	거래사례비교법
1	660,000	652,000
2	777,000	767,000

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 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액을 기준으로 하여 본건의 감정평가액을 ㎡당 기호1은 660,000원, 기호2는 777,000원으로 결정하였는바 이는 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 토지 감정평가액(단가)의 산정

기 호	적용단가(원/㎡)	(지분)면적(㎡)	감정평가액(원)
1토지	660,000	159	104,940,000
2토지	777,000	158.5	123,154,500
합 계			228,094,500

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 제시외건물의 평가

본건 토지상에 소재하는 제시외건물은 구조, 자재, 용도, 시공정도, 부대설비 및 관리상태등을 종합참작하여 원가법으로 평가하되 현상등을 참작하여 관찰감가법을 병용하였음.

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	적용단가(원/㎡)	(지분)면적(㎡)	감정평가액(원)
1토지	660,000	159	104,940,000
2토지	777,000	158.5	123,154,500
합 계			228,094,500
제시외건물	-	약37.5	1,125,000
합 계	-	-	229,219,500

2. 결정의견

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

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 기장군 일광읍 신평리	산25-5	임야	제1종일반 주거지역	318x1/2 (=159)	159	660,000	104,940,000	현: 일부 분묘 소재
2	부산광역시 기장군 일광읍 신평리 (제시외건물이	산25-6 소재하	임야 여 영향을	제1종일반 주거지역 미치는 경우의	317x1/2 (=158.5) 평가액(원):	158.5 116,973,000)	777,000	123,154,500	현: 전
합 계								₩228,094,500.-	
				이	하	여	백		

제시외건물 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	
ㄱ	부산광역시 기장군 일광읍 신평리	산25-6	임야	철파이프 천막조 농업용 비닐하우스 1층	약75x1/2 (=37.5)	37.5	30,000	1,125,000	관찰감가
합 계								₩1,125,000.-	
				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 기장군 일광면 신평리 소재 신평마을 남서측 인근에 위치하고 있으며 주위는 농경지, 임야지대등으로 형성되어 있으며 서측인근 임야지대안에는 자동차전용도로도 있는 것으로 보임.

(2) 교통상황

본건에의 차량접근 가능하며 인근에 버스정류장이 소재 하는등 시외곽지대로서 대중교통사정은 다소 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

전반적으로 동하향 완경사지대내의 세장형의 토지로서 기호1은 일부 분묘가 소재하고 잡풀등이 무성한 잡종지성 임야이고, 2토지는 철파이프 천막조 비닐하우스가 소재한 전등의 상태로 판단 됨.

(4) 인접 도로상태

공히 지적도상 맹지이고 현황은 서측부분에 폭 약3~4미터 내외의 비포장농로의 흔적이 보이고 있음.(정확을 요할시 측량하시기 바랍니다.)

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1, 2토지 공히 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

기호1토지상에는 분묘가 소재하고, 기호2토지상에는 철파이프천막조 비닐하우스 1개동인 제시외건물 기호3이 소재하고 있음.(별첨 사진용지 참조)

(7) 공부와의 차이

본건 토지들의 공부상 지목은 공히 임야로 되어 있으나 현황은 기호1은 일부 분묘가 소재하는 잡종지성 임야이고, 기호2는 비닐하우스가 소재한 전등의 상태로 판단 됨.(서측부분에 비포장농로의 흔적이 보임.)

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상
- 토지, 제시외건물의 면적, 경계, 용도, 구조, 현황등은 귀 제시서류 및 공부와 당사무소의 개략적인 측정에 의거 사정하였는바 참고하시기 바라며 정확을 요할시는 측량하시기 바랍니다.



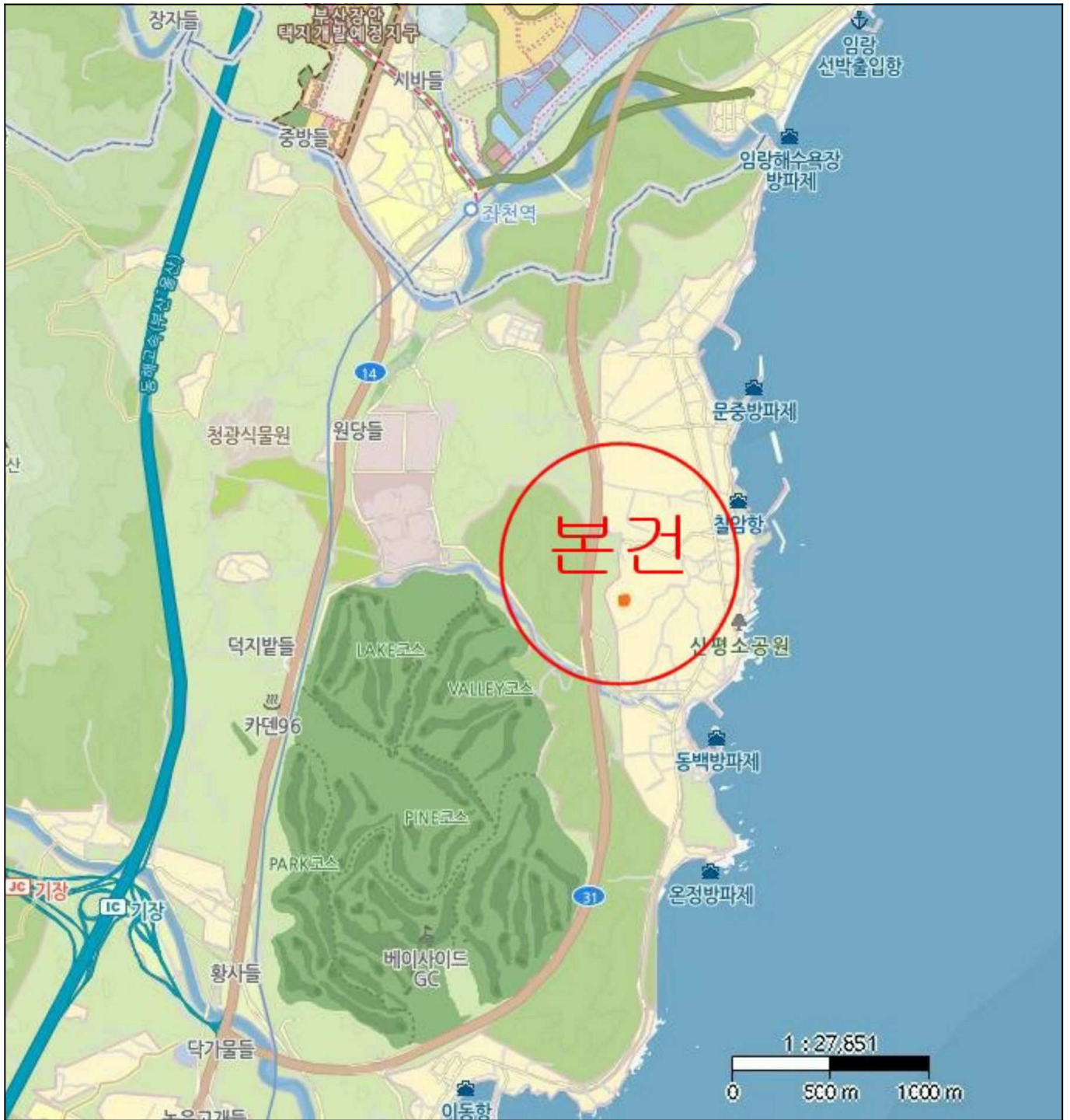


()

광역위치도



소재지	부산광역시 기장군 일광읍 신평리 산25-5번지외.
-----	-----------------------------



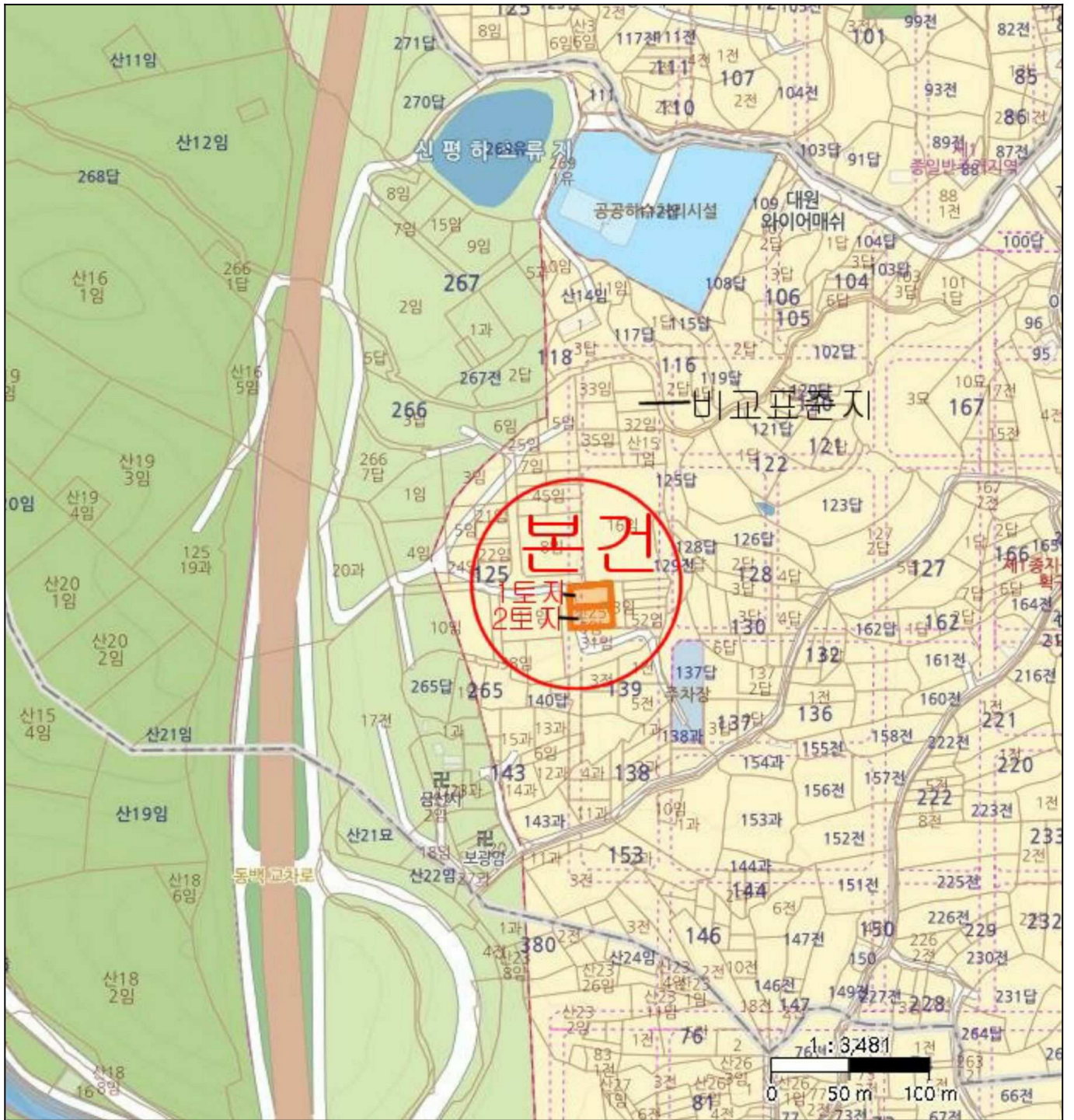
위 치 도



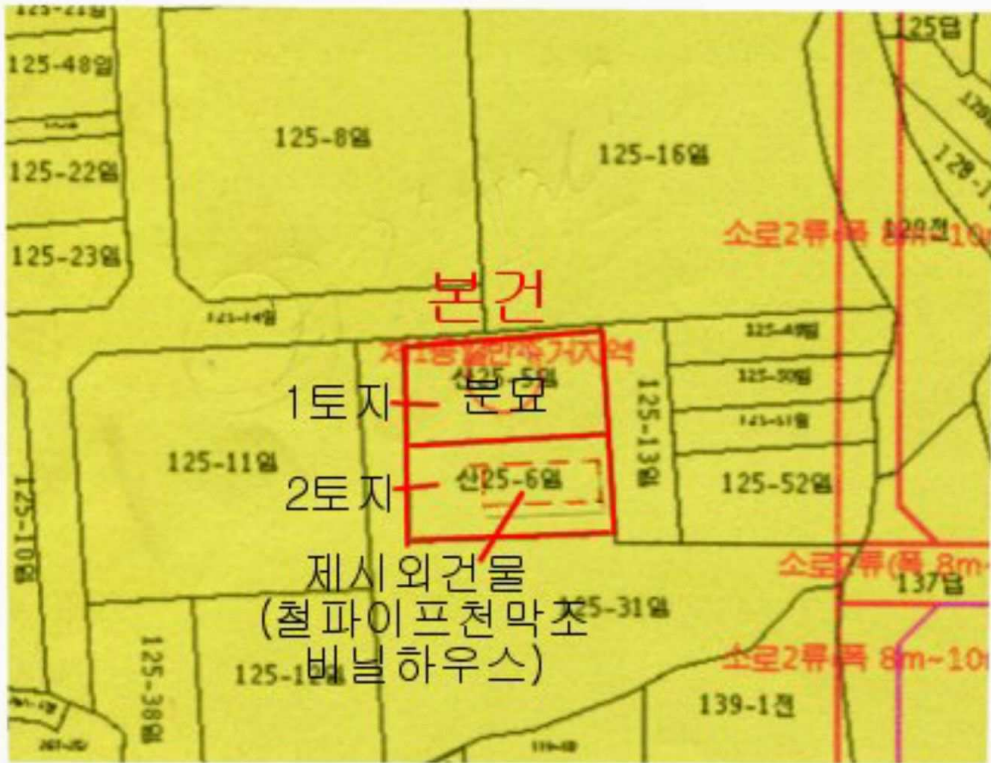
소재지	부산광역시 기장군 일광읍 신평리 산25-5번지외.
-----	-----------------------------



상세위치도



지 적 도



*토지이용계획확인도면과 당사무소의 개략적인 측정에 의거 작성하였는바 정확을 요할시는 측량바랍니다.