

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:

부산지방법원 동부지원
사법보좌관 한준철

건명:

배성권 소유물건(2023타경109911)

평가서번호:

중앙 142023-1120-003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
부산광역시 연제구 거제대로 270 3층 303호 (거제동)
부산경남지사 : T) 051-927-6000 F) 051-927-6001
e-mail : jaaps14@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 권영일

權 英 一



(주)중앙감정평가법인 부산경남지사장

전우철



감정평가액	일십삼억삼천구십팔만일천원정 (₩1,330,981,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철	감정평가목적	경매			
제출처	경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	배성권 (2023타경109911)	감정평가조건	--			
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2023.11.29	2023.11.29	2023.11.30		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	38,227	토지	38,227	-	1,330,981,000
			이	하 여	백	
	합 계					₩1,330,981,000

심
사
확
인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 전우철

全 佑 澈



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 기장군 정관읍 달산리 소재 '기장군청소년수련관' 복서측 인근에 위치하는 부동산(임야)으로서, 부산지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023.11.29을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2023.11.29에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고사항

- 가. 본건의 공부상의 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적동일성이 인정됨.
- 나. 본건은 도보접근이 어려운 급경사지에 위치하는 자연림 상태의 임야로서, 현장조사시 육안으로 확인되는 분묘는 소재하지 않으나, 봉분소실 등으로 형태가 불분명한 무연묘의 소재할 가능성이 있으니, 경매 응찰 시 참고하시기 바람.
- 다. 본건 임지상의 입목은 거래관행상 임지와 일체로 거래되는 바, 임지에 포함하여 평가하였음.
- 라. 본건 토지 기호(1, 3)의 일부는 선하지 부분으로서 개별요인 비교시 공법상 제한의 정도를 감안하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 토지의 개황

■ 대상 물건(토지)의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	달산리 산24	8,477	임야	보전녹지	자연림	소로한면	사다리 급경사	28,000	-
2	달산리 산24-2	4,571	임야	보전녹지	자연림	소로한면	사다리 급경사	28,000	-
3	달산리 산25	17,321	임야	보전녹지	자연림	소로한면	사다리 급경사	27,700	-
4	달산리 산25-2	7,858	임야	보전녹지	자연림	소로한면	사다리 급경사	28,000	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2023년 01월 01일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가격 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가격

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2023.01.01]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	달산리 산 33	임야	4,218	자연림	보전녹지	소로한면	부정형 완경사	36,400

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근 지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	부산광역시 기장군 녹지지역 (2023.01.01 ~ 2023.11.29)	0.466% (1.00466)	$(1 + 0.00446) * (1 + 0.00021 * 29/31) \approx 1.00466$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

기호 (1) / 비교표준지 A

[임야지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.90	본건은 비교표준지 대비 인근지역과의 접근성, 임도의 배치 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자 연 조 건	일조 등 지세, 방위 등	일조, 통풍 등	0.80	본건은 비교표준지 대비 경사 등에서 열세함.
		표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.92	본건은 비교표준지 대비 선하지 저촉 등에서 열세함.
		국·도립공원,보안림 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율 소계			0.662	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 (2, 4) / 비교표준지 A

조건	항목	세항목	격차율	비 고
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.90	본건은 비교표준지 대비 인근지역과의 접근성, 임도의 배치 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자 연 조 건	일조 등 지세, 방위 등	일조, 통풍 등	0.60	본건은 비교표준지 대비 경사 등에서 열세함.
		표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원,보안림 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율 소계			0.540	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 (3) / 비교표준지 A

조건	항목	세항목	격차율	비 고
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.90	본건은 비교표준지 대비 인근지역과의 접근성, 임도의 배치 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자 연 조 건	일조 등 지세, 방위 등	일조, 통풍 등	0.75	본건은 비교표준지 대비 경사 등에서 열세함.
		표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.94	본건은 비교표준지 대비 선하지 저축 등에서 열세함.
		국·도립공원,보안림 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율 소계			0.635	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호를 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

3) 사례자료

(1) 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	용도지역	이용 상황	지목	면적(㎡)	토지 특성	토지단가 (원/㎡)
1	경매	2022.11.09	달산리 산 16*	보전녹지	자연림	임	8,231중 5,505	맹 지 급경사	35,000
2	경매	2022.07.06	달산리 산 9-*	보전녹지 일반공업	자연림	목	11,570중 560	맹 지 급경사	48,000
3	경매	2021.04.19	달산리 산 31-1*	보전녹지	자연림	임	1,983중 331	맹 지 완경사	42,000
4	시가 참고	2023.02.28	달산리 산 138-*	보전녹지	자연림	임	1,850	맹 지 급경사	29,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	용도 지역	이용 상황	지목	면적 (㎡)	토지 특성	토지단가 (원/㎡)
①	2021.04.11	용천리 산 10*	보전녹지	자연림	임야	49,587 중 24,793.5	세로(불) 급경사	30,249
		내역	매매가격: 750,000,000원 토지단가: $750,000,000 \div 24,793.5\text{㎡} \approx 30,249\text{원/㎡}$					
②	2022.02.25	용천리 산129-* 외	보전녹지	자연림	임야	13,985	맹 지 급경사	22,881
		내역	매매가격: 320,000,000원 토지단가: $320,000,000 \div 13,985\text{㎡} \approx 22,881\text{원/㎡}$					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{※ 가격 격차율} = \frac{(\text{사례기준 표준지 단가}) \times \text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{기준시점 당시 표준지 단가}) \times \text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 (A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가 사례1	35,000	-	1.00603	1.00	1.610	56,690	1.550
비교표준지 공시지가	A	36,400	-	1.00466	-	-	36,570	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례1>을 선정함.				
*2)사정보정	해당 없음.				
*3)시점수정	부산광역시 기장군 녹지지역 (2022.11.09.~2023.11.29)				1.00603
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.				1.00
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.40	1.15	1.00	1.00	1.610
	비고	비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(임도의 배치, 인근지역과의 접근성 등), 자연조건(경사면의 위치 등)에서 우세함.			

(3)그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.55

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	36,400	1.00466	1.00	0.662	1.55	37,524	38,000
2	36,400	1.00466	1.00	0.540	1.55	30,609	31,000
3	36,400	1.00466	1.00	0.635	1.55	35,994	36,000
4	36,400	1.00466	1.00	0.540	1.55	30,609	31,000

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	8,477	38,000	322,126,000	선하지 감안
2	4,571	31,000	141,701,000	-
3	17,321	36,000	623,556,000	선하지 감안
4	7,858	31,000	243,598,000	-
합 계	38,227	-	1,330,981,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	용도 지역	이용 상황	지목	면적 (㎡)	토지 특성	토지단가 (원/㎡)
①	2021.04.11	용천리 산 10*	보전녹지	자연림	임야	49,587 중 24,793.5	세로(불) 급경사	30,249
		내역	매매가격: 750,000,000원 토지단가: $750,000,000 \div 24,793.5\text{㎡} \approx 30,249\text{원/㎡}$					

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 상기 <거래사례 ①>을 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
①	부산광역시 기장군 녹지지역 (2021.04.11 ~ 2023.11.29)	5.008% (1.05008)	$(1 + 0.00105 * 20/30) * (1 + 0.00181) * (1 + 0.00254) * (1 + 0.00262) * (1 + 0.00056) * (1 + 0.00164) * (1 + 0.00337) * (1 + 0.00319) * (1 + 0.00450) * (1 + 0.02359) * (1 + 0.00446) * (1 + 0.00021 * 29/31)$ ≙ 1.05008

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

바. 개별요인 비교

본건 기호	거래사례 기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비고
1	①	1.20	1.10	0.92	1.00	1.214	-
의견	본건은 거래사례 대비 행정적조건(본건의 선하지에 일부 저촉되어 사례대비 열세함.)에서 열세하나, 접근조건(임도의 배치, 인근지역과의 접근성 등), 자연조건(면적, 지세 등) 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.						
2, 4	①	1.20	0.83	1.00	1.00	0.996	-
의견	본건은 거래사례 대비 접근조건(임도의 배치, 인근지역과의 접근성 등)에서 우세하나, 자연조건(경사 및 지세 등에서 열세)열세하여 종합적으로 열세함.						
3	①	1.20	1.03	0.94	1.00	1.162	-
의견	본건은 거래사례 대비 행정적조건(본건의 선하지에 일부 저촉되어 사례대비 열세함.)에서 열세하나, 접근조건(임도의 배치, 인근지역과의 접근성 등), 자연조건(면적, 지세 등) 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.						

※ 비교항목은 “Ⅲ.1.마 ” 참고

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	30,249	1.00	1.05008	1.00	1.214	38,561	39,000
2	30,249	1.00	1.05008	1.00	0.996	31,637	32,000
3	30,249	1.00	1.05008	1.00	1.162	36,910	37,000
4	30,249	1.00	1.05008	1.00	0.996	31,637	32,000

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	8,477	39,000	330,603,000	선하지 감안
2	4,571	32,000	146,272,000	-
3	17,321	37,000	640,877,000	선하지 감안
4	7,858	32,000	251,456,000	-
합 계	38,227	-	1,369,208,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)
공시지가기준법에 의한 시산가액	1,330,981,000
거래사례비교법에 의한 시산가액	1,369,208,000

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	8,477	38,000	322,126,000	선하지 감안
2	4,571	31,000	141,701,000	-
3	17,321	36,000	623,556,000	선하지 감안
4	7,858	31,000	243,598,000	-
합 계	38,227	-	1,330,981,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	8,477	38,000	322,126,000	선하지 감안
	2	4,571	31,000	141,701,000	-
	3	17,321	36,000	623,556,000	선하지 감안
	4	7,858	31,000	243,598,000	-
합 계		38,227	-	1,330,981,000	-

2. 결정의견

본건 토지는 공시지가기준법에 의해 산정한 부동산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 그 합리성이 인정되므로, 공시지가기준법에 의한 토지평가액을 대상 토지의 감정평가액으로 결정하였음.

(토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	부산광역시 기장군 정관읍 달산리	산24	임야	보전녹지지역	8,477	8,477	38,000	322,126,000	선하지 감안
2	동소	산 24-2	임야	보전녹지지역	4,571	4,571	31,000	141,701,000	
3	동소	산 25	임야	보전녹지지역	17,321	17,321	36,000	623,556,000	선하지 감안
4	동소	산 25-2	임야	보전녹지지역	7,858	7,858	31,000	243,598,000	
	합 계							₩1,330,981,000 - 이 하 여 백 -	

토지평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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 정관읍 달산리 소재 '기장군청소년수련관' 북서측 인근에 위치하며, 인근은 임야, 골프연습장 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

차량접근 용이하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 대중교통시설은 보통시 됨.

3. 형태 및 이용상태

기호(1~4) 공히 북하향 급경사지에 위치하는 사다리형에 유사한 토지로서, 자연림 상태임.

4. 인접 도로상태

기호(1, 3) 공히 본건 남측으로 폭 약 8m의 포장도로에 접함.

기호(2, 4) 공히 본건 북측으로 폭 약 8m의 포장도로에 접하고 있으나, 사방시설 및 펜스 등이 설치되어 직접적인 출입은 불가능한 상태임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~4) 공히 보전녹지지역, 가축사육제한구역(2015-03-04), 공익용산지임.

6. 제시목록 외의 물건

없음.

7. 공부와의 차이

없음.

토지평가요항표

1. 위치 및 주위환경
4. 인접 도로상태
7. 공부와의 차이

2. 교통상황
5. 토지이용계획 및 제한상태
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태
6. 제시목록 외의 물건

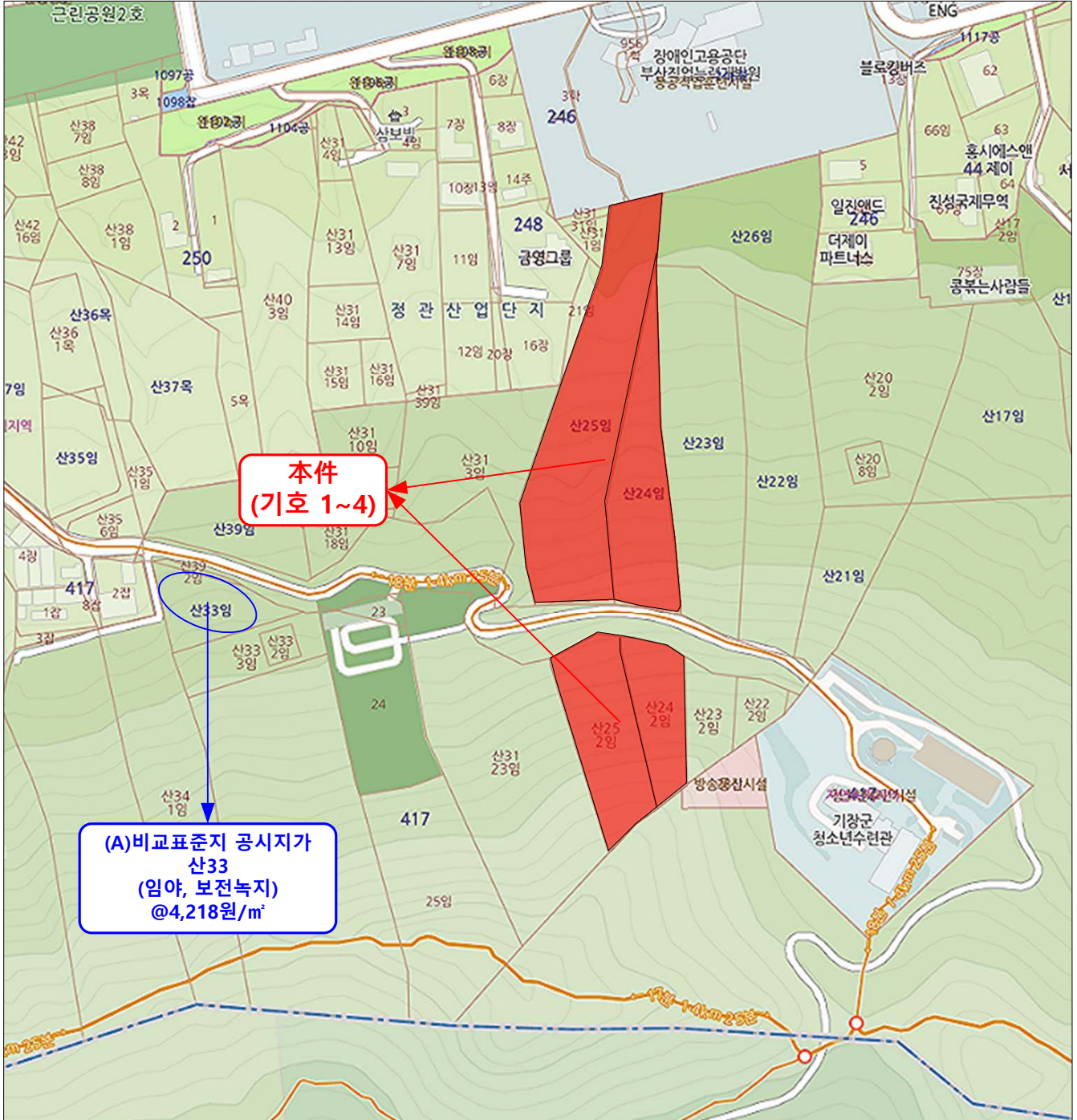
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기 타 : 없 음

상세 위치도

소재지

부산광역시 기장군 정관읍 달산리 산24 외 3필지



사진용지



본건 기호(1, 3) 전경

사진용지



본건 기호(2, 4) 전경



기호(1) 전경

사진용지



기호(2) 전경



기호(3) 전경

사진용지



기호(4) 전경



본건 주위 전경



(주) 중앙 감정평가법인

수 신 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철
참 조 경매1계
제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며,
귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다

2. 2023.11.20일자 귀 제 『 2023타경109911 』로 의뢰하신 『 배성권
소유물건(2023타경109911) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서
의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명,
유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 1부
2) 청구서 1부
3) 수수료산정내역서 1부 끝.

부 산 경 남 지 사 장

담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 권영일

시행 중앙 142023-1120-003 (2023.11.30)

우47521 부산광역시 연제구 거제대로 270 3층 303호 (거제동)

TEL. 051-927-6000 FAX. 051-927-6001 / <http://www.jaa.co.kr>

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 051-927-6000, FAX: 051-927-6001)

문서번호 : 중앙 142023-1120-003

수 신 : 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2023.11.20 자 귀 제 『

2023타경109911

』호로

의뢰하신 『

배성권 소유물건(2023타경109911)

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수

청구내역

과 목	금 액	비 고	
평가수수료	1,691,741	$(1,330,981,000 \times (8/10,000) + 345,000) \times 0.8$ $\times 1.5$ 배 $\approx 1,691,741$	
실	여비교통비		214,400
	토지조사비		—
	물건조사비		—
	공부발급비		6,900
	기타실비		7,000
비	특별용역비		—
소 계	228,300		
공 급 가 액	1,920,000	1,000원 미만 절사	
부가가치세	192,000		
합 계	2,112,000		
기납부 착수금	—		
정산청구액	2,112,000		

붙 임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 607-85-37343 』

농협은행 3170027046611 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "1120003" 로 해주시면 감사하겠습니다.

부 산 경 남 지 사 장

수수료산정내역서

수 신: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철

평가서번호: 142023-1120-003

정산청구액: **이백일십일만이천원정 (₩2,112,000.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
		-		₩1,330,981,000		₩1,330,981,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액		수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000		200,000		200,000	
	5천만원초과 5억원까지	450,000,000		1만분의11	x1.0	495,000	
	5억원초과 10억원까지	500,000,000		1만분의 9	x1.0	450,000	
	10억원초과 50억원까지	330,981,000		1만분의 8	x1.0	264,784	
	50억원초과 100억원까지						
	100억원초과 500억원까지						
	500억원초과 1000억원까지						
	1000억원초과 3000억원까지						
	3000억원초과 6000억원까지						
	6000억원초과 1조원까지						
	1조원 초과분						
	합 계					1,409,784	
평가수수료	1.0배					-	
	1.5배	$(1,330,981,000 \times (8/10,000) + 345,000) \times 0.8 \times 1.5배$ = 1,691,741				1,691,741	
	기 타					-	
	소 계					1,691,741	
실비	여비교통비	평가액 2억 이상				214,400	
	토지조사비					-	
	물건조사비					-	
	공부발급비	2,900원 + (토지이용계획확인원 4부 x 1,000원)				6,900	
	기 타 실비	사진 7컷 x 1,000원				7,000	
	특별용역비					-	
	소 계					228,300	
공급가액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩1,920,000		
부가가치세	공급가액 x 0.1				192,000		
기납부 착수금							
정산청구액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩2,112,000		

부 산 경 남 지 사 장

발급번호 : 202326710003605468

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 11/ 20

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	손수림	주소	부산광역시 연제구 거제대로 270,		
			전화번호			
신청토지	소재지			지번	지목	면적(m ²)
	부산광역시 기장군 정관읍 달산리			산 24	임야	8,477.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	보전녹지지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례
						<ul style="list-style-type: none"> ■ 보전녹지지역 ■ 자연녹지지역 공익용산지 법정동
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.						축척 1/3700
2023/ 11/ 20 부 산 광 역 시 기 장 군 수						수입증지 붙이는곳
						수 수 료 전 자 결 제 민 원

발급번호 : 202326710003605409

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 11/ 20

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	손수림	주소	부산광역시 연제구 거제대로 270,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)	
	부산광역시 기장군 정관을 달산리		산 24-2	임야	4,571.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	보전녹지지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례
						<p>축척 1/2200</p> <p>수입증지 붙이는곳</p>
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2023/ 11/ 20</p> <p>부산광역시 기장군 수리행정과</p>						<p>수수료 전자결제 민원</p>

발급번호 : 202326710003605403

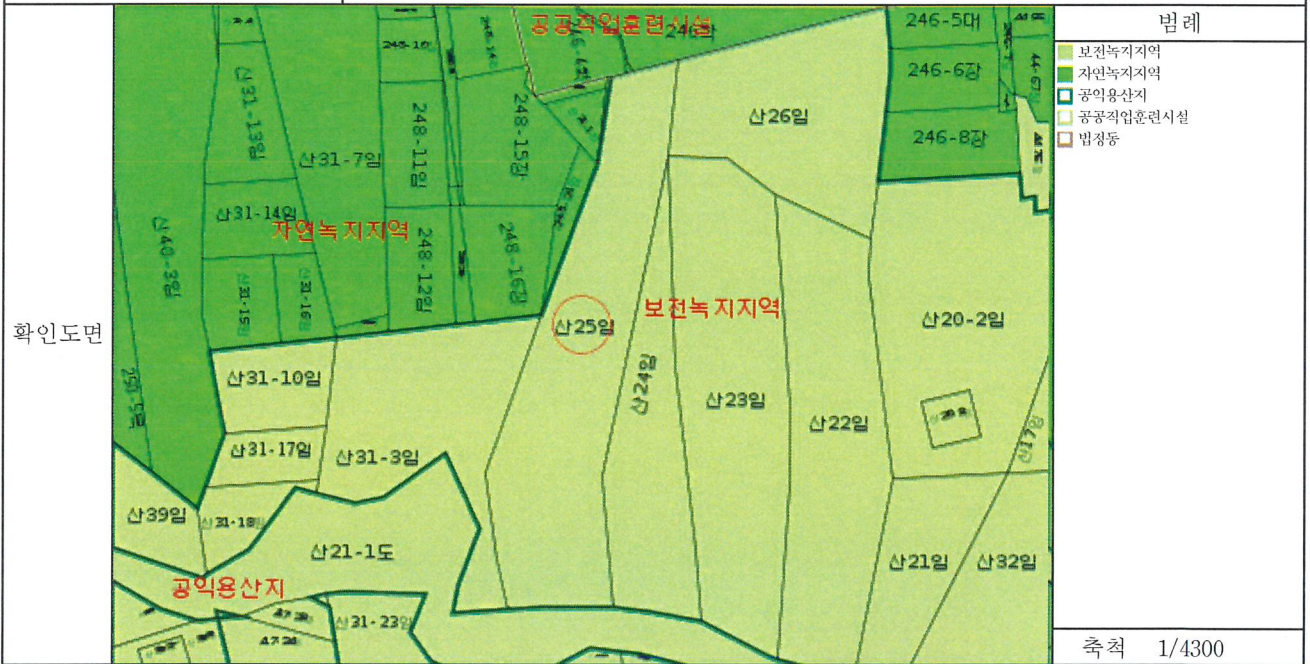
발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 11/ 20

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	손수림	주소	부산광역시 연제구 거제대로 270,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)	
	부산광역시 기장군 정관읍 달산리		산 25	임야	17,321.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	보전녹지지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2023/ 11/ 20

부 산 광 역 시 기 장 군 수

수 수 료
전 자 결 제
민 원



문서확인번호: 1700-4645-3088-4084



발급번호 : 202326710003605398

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 11/ 20

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	손수림	주소	부산광역시 연제구 거제대로 270,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	부산광역시 기장군 정관을 달산리		산 25-2	임야	7,858.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	보전녹지지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,공익용산지<산지관리법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2023/ 11/ 20</p> <p style="text-align: center;">부산광역시 기장군수</p>						<p>축척 1/2600</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <p>수수료 전자결제 민원</p>



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서 확인번호 : 1700-4651-0935-6586

임야 대장

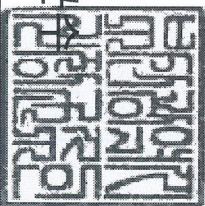
고유번호	2671025625-20024-0000		
토지소재	부산광역시 기장군 정관읍 달신리		
지번	산 24	축척	1:6000

도면번호	1	발급번호	202326710-00360-5417
장번호	2-1	처리시각	16시 13분 37초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자		주소		등록번호
			변동일자	변동월일	성명 또는 명칭	주소			
(05)	*14380*		1934년 04월 18일	245	송의호	140303-1*****			
임야			(03) 소유권이전	1958년 11월 07일	166				
(05)	*14380*	(51) 1995년 03월 01일	(03) 소유권이전	1994년 12월 22일	문인수				
임야		경상남도 양산군에서 행정관할구역변경	(03) 소유권이전	1998년 02월 27일	문부봉				
(05)	*8477*	(20) 1998년 02월 14일	(03) 소유권이전	1998년 02월 27일	부산 금정구 남산동 26-24	500807-1*****			
임야		분할되어 본번에 -1, -2를 부합	(04) 주소변경		문부봉				
(05)	*8477*	(50) 2015년 09월 23일			부산 금정구 남산동 26-24	500807-1*****			
임야		정관면 달신리에서 행정구역명칭변경							
등권수정 년월일	1984. 07. 01.	1987. 08. 01.	1989. 01. 01.	1990. 01. 01.	1991. 01. 01.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.	1994. 01. 01.	
토지등권 (기준수확량등권)	31	40	55	60	63	65	71	73	
개별공시지가(원)	28000	29700	30600	36100	31900	30400	28000		

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2023년 11월 20일

부산광역시 기장군



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정본24(90v, K)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

고유번호	2671025625-20024-0000			도면번호	1	발급번호	202326710-00360-5417
토지소재	부산광역시 기장군 정관읍 달산리			장 번호	2-2	처리시각	16시 13분 37초
지번	산 24	축척	1:6000	비고		발급자	인터넷민원

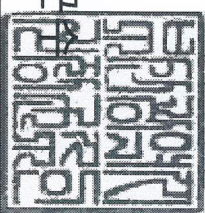
임야 대장

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자			등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소	등	
			2008년 06월 18일	(04) 주소변경	부산광역시 금정구 남산동 320-7	문부봉	500807-1*****	
			2015년 11월 03일	(03) 소유권이전	대구광역시 수성구 수성로50인길 7-3, 202호(중동)	양준호	830121-1*****	
			2021년 04월 09일	(03) 소유권이전	서울특별시 성북구 종암로36길 35(하월곡동)	배성권	631011-1*****	
						--- 이하 여백 ---		
등기수정 년월일	1995. 01. 01.							
토지등급 (기준수확량등급)	74							
개발공시지가(기준일)								용도지역 등
개발공시지가(원/㎡)								

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 11월 20일

부산광역시 기장군



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.gov.kr)의 인터넷발급문서조회 확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 비코드로도
 조회확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서 확인번호 : 1700-4653-0388-1275

고유번호	2671025625-20024-0002	
토지소재	부산광역시 기장군 정관읍 달산리	
지번	산 24-2	축적 1:6000

임야 대장

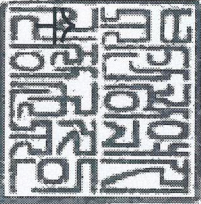
도면번호	1	발급번호	202326710-00360-5428
장번호	1-1	처리시각	16시 16분 53초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(m ²)	사유	토지 표시		소유자		주소		등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	등 록 번 호			
(05) 임야	*4571*	(21) 1998년 02월 14일 산 24번에서 분할	1994년 12월 22일	(03) 소유권이전	부산시 금정구 남산동 26-24	500807-1*****			
(05) 임야	*4571*	(50) 2015년 09월 23일 정관면 달산리에서 행정구역명칭변경	1998년 02월 27일	(04) 주소변경	부산 금정구 남산동 26-24	500807-1*****			
		--- 이하 여백 ---	2015년 11월 03일	(03) 소유권이전	대구광역시 수성구 수성로50안길 7-3, 202호(중동)	830121-1*****			
			2021년 04월 09일	(03) 소유권이전	서울특별시 성북구 종암로36길 35(하월곡동)	631011-1*****			
등급수정 년월일	1995. 01. 01.								
토지등급 (기준수확량등급)	74								
개별공시지가(원/㎡)	26900	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	용도지역 등
		26900	28500	34200	39900	35500	30400	28000	

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 11월 20일

부산광역시 기장군



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 정부24(www.kr)의 인터넷발급문서지위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도
 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서 확인번호 : 1700-4661-5117-0928

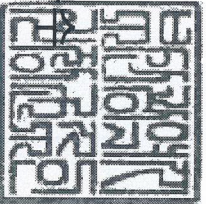
고유번호	26710256625-20025-0000		도면번호	1	발급번호	202326710-00360-5481
토지소재	부산광역시 기장군 정관읍 달산리		장 번호	2-1	처리시각	16시 30분 34초
지번	산 25	축적	1:6000	비고	발급자	인터넷민원

임야 대장

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자		등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소	
(05) 임야	*29752*		1960년 12월 22일	(03) 소유권이전	문인수	166	150510-1*****
(05) 임야	*29752*	(51) 1995년 03월 01일 경상남도 양산군에서 행정관할구역변경	1994년 12월 22일	(03) 소유권이전	부산시 금정구 남산동 26-24		500807-1*****
(05) 임야	*20053*	(20) 1998년 02월 14일 분할되어 본번에 -1, -2를 부함	1998년 02월 27일	(04) 주소변경	부산 금정구 남산동 26-24		500807-1*****
(05) 임야	*17321*	(20) 1998년 11월 04일 분할되어 본번에 -3을 부함	2008년 06월 18일	(04) 주소변경	부산광역시 금정구 남산동 320-7		500807-1*****
등기수정 년월일	1984. 07. 01. 수정	1987. 08. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정		
토지 등급 (기준수확량등급)	31	40	55	80	81		
개별공시지가(원/㎡)	27700	29400	30200	35700	31600	30100	27700

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2023년 11월 20일

부산광역시 기장군



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.kr)의 인터넷발급문서지위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드도
 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1700-4652-1688-8228

고유번호	2671025625-20025-0002		
토지소재	부산광역시 기장군 정관읍 달산리		
지번	산 25-2	축척	1:6000

토지 표시			
사유			
변동일자			
변동원인			
도면번호	1	발급번호	202326710-00360-5423
장번호	1-1	처리시각	16시 15분 25초
비고		발급자	인터넷민원

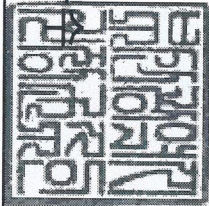
임야 대장

지번	면적 (㎡)	사유	소유자		주소	등록번호
			변동일자	변동원인		
(05) 임야	*7858*	(21) 1998년 02월 14일 산 25번에서 분할	1994년 12월 22일	(03) 소유권이전	부산시 금정구 남산동 26-24	500807-1*****
(05) 임야	*7858*	(50) 2015년 09월 23일 정관면 달산리에서 행정구역명칭변경	1998년 02월 27일	(04) 주소변경	부산 금정구 남산동 26-24	500807-1*****
		--- 이하 여백 ---	2015년 11월 03일	(03) 소유권이전	대구광역시 수성구 수성로50안길 7-3, 202호(중동)	830121-1*****
			2021년 04월 09일	(03) 소유권이전	서울특별시 성북구 중암로36길 35(하월곡동)	631011-1*****
등기수정 년월일	1993. 01. 01.					
토지등기 (기준수확량등기)	81					
개별공시지가(종일)	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일
개별공시지가(원/㎡)	26900	28500	34200	39900	35500	30400
						28000

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 11월 20일

부산광역시 기장군



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서취취확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도
문서확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.