

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 권혁운 외 14명
소유물건(2025타경5153)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관
김태균

감정평가서번호: D3250411002

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.

감정평가사사무소 대응

(토지)감정평가표

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

감정평가사

김용식

(인)

감정평가액	팔억구천이백육십이만원정 (₩892,620,000.-)			
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가 목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 동부지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	권혁운 외 14명 (2025타경5153)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.17	2025.04.15 ~ 2025.04.17	2025.04.30

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,959	토지	4,959	180,000	892,620,000
	이	하	여	백		
합계						₩892,620,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 기장군 일광읍 용천리 소재 “상곡마을” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 부산지방법원 동부지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

감정평가 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 04월 17일로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 실지조사일은 2025년 04월 17일이며, 귀 제시목록에 의거 대상물건을 확인하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

감정평가에 관한 규칙 제5조에 의한 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법의 적용

1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거 하였음.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 (개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

다. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 (감정평가방식)

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

라. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된방법” 이라한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액” 이라한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

마. 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 (토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ③ 감정평가업자는 법 제3조 제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

바. 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 (건물의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제14조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

-

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의하였음.
- 2) 본건 토지에 자생하는 활잡목 등은 토지와 일괄 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.
- 3) 본건 토지는 인접지와의 경계가 불명확한 바, 정확한 경계를 요할 시 측량이 필요하다 사료되며, 지상에 확인되지 않은 분묘가 소재할 수 있으니 경매진행 및 응찰시 재확인하여 진행하시기 바람.
- 4) 본건 토지는 도시계획시설(도로)에 일부 저촉되어 있는 바, 저촉에 따른 공법상 제한정도를 감안하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상물건 개요

(공시기준일:2024.01.01.)

기호	소재지 (기장군)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	개별공시지가 (원/㎡)
1	일광읍 용천리 산55-3	임야	4,959	자연림	자연녹지	16,200

2. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일:2025.01.01)

기호	소재지 (기장군)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	일광읍 용천리 산50	임야	9,521	자연림	자연녹지	세로(불)	부정형 급경사	16,500	-

(2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

지가변동률(%)
기장군 녹지지역
부산광역시 기장군 (25.01.01~25.04.17) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.290 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.088 $(1 + 0.00290) * (1 + 0.00088 * 17/31)$ ≈ 1.00338

※2025년 04월 이후의 지가변동률은 미고시로 인하여, 2025년 03월 지가변동률로 연장 적용하였음.

3) 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

<기호 1/비교표준지A>

개별요인			격차율	비고
조건	항목	세항목		
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.10	본건은 비교표준지대비 임도의 구조 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건은 비교표준지대비 형상 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.99	본건은 비교표준지대비 일부 계획도로에 저촉되어 열세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.143	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14.선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)” 등에서 필요성을 인정하며, 인근지역 및 동일수급권내 유사 토지의 정상적인 거래사례, 평가선례 및 정상적인 지가수준을 참작함으로써, 적절한 감정평가를 하고자 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

ㄱ. 산식

감정평가 기준시점에서 사례(평가선례 및 거래사례 등)를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등을 거쳐 산출한 표준지가가격과, 표준지공시지가에 시점수정을 거친 기준시점 표준지가가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

(사례를 기준한 표준지가가격)	사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
(기준시점에서의 표준지가가격)	표준지공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ㄴ. 인근 평가사례

(출처: KAPA HUB PLUS 협회감정평가정보)

기호	소재지 (일광읍)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
#1	용천리 산***-*	임야	자연녹지	178,000	경매	2025.02.17	-
#2	용천리 산***-*	임야	자연녹지	202,000	공매	2023.12.27	-
#3	용천리 ***-*	답	자연녹지	404,000	담보	2023.06.29	-
#4	용천리 산***-*	임야	자연녹지	131,000	경매	2025.01.15	-

ㄷ. 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지 (일광읍)	지목	용도지역	이용상황 (토지면적,㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래가격 (원)	거래시점	비고
#1	용천리 산***-*	임야	자연녹지	자연림 (495)	181,818	90,000,000	2024.01.15	-
#2	용천리 산**	임야	자연녹지	자연림 (595)	100,840	60,000,000	2023.08.18	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ㄹ. 그 밖의 요인 보정치 산정

상기 평가사례 등은 인근지역의 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 물건으로서, 대상 토지 및 비교표준지와 비교가능성이 있는 <평가사례#1>을 선정함.

- 표준지A -

기준	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
평가사례#1	@ 178,000	1.00180	1.000	0.882	157,279	≒ 9.500
표준지(A)	@ 16,500	1.00338	-	-	16,556	

※ 사정보정 : 평가사례로서 별도 사정보정은 없음.

※ 시점수정 : 기장군 녹지지역 2025.02.17 ~ 2025.04.17 지가변동률(1.00180)

※ 지역요인 : 사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

※ 개별요인 : 접근(0.90) × 자연(0.98) × 행정(1.00) × 기타(1.00)

사례대비 표준지는 접근조건(임도의 구조 등), 자연조건(형상 등)에서 열세함.

ㄻ. 실거래사례 분석을 통한 합리성검토

본 평가에 있어 그 밖의 요인 보정치는 인근의 적정한 실거래 가격수준 및 평가선례 등과 비교하여 균형성을 이루어 그 합리성이 인정됨.

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인 비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로, 상기 참고자료 및 대상 토지 및 인근지역의 정상 지가수준, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 적정한 평가를 위해 아래와 같이 증액 보정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	9.50

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 토지단가 결정

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	16,500	1.00338	1.000	1.143	9.50	179,771	180,000

3. 거래사례비교법

(1) 거래사례선정

1) 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지 (일광읍)	지목	용도지역	이용상황 (토지면적,㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래가격 (원)	거래시점	비 고
#1	용천리 산***-	임야	자연녹지	자연림 (495)	181,818	90,000,000	2024.01.15	-
	1) 토지만의 거래(지분)							
#2	용천리 산**	임야	자연녹지	자연림 (595)	100,840	60,000,000	2023.08.18	-
	1) 토지만의 거래							

2) 선정이유

대상토지와 위치 및 물적유사성 등이 인정되는 <거래사례 #1>를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사정보정

매도자와 매수자의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

(3) 시점수정

지가변동률 기장군 녹지지역
부산광역시 기장군 (24.01.15~25.04.17) (녹지)
2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.027
2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.046
2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.048
2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.037
2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.043
2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.056
2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.119
2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.131
2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.105
2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.127
2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.210
2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.152
2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.290
2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.088
$(1 + 0.00027 * 17/31) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00056) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00131) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00210) * (1 + 0.00152) * (1 + 0.00290) * (1 + 0.00088 * 17/31)$ ≈ 1.01436

※2025년 04월 이후의 지가변동률은 미고시로 인하여, 2025년 03월 지가변동률로 연장 적용하였음.

(4) 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

〈기호 1 / 거래 사례 # 1〉

개별요인			격차율	비고
조건	항목	세항목		
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.99	본건은 사례대비 계획도로 저축정도에서 열세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	비교 사례	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#1	181,818	1.00	1.01436	1.000	0.990	182,585	183,000

4. 토지단가 결정

(1) 토지단가

구 분	공시지가기준법에 의한 토지단가	거래사례비교법에 의한 토지단가	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	180,000원/㎡	183,000원/㎡	180,000원/㎡	-

(2) 결정 의견

상기 공시지가기준법을 적용하여 산정한 가액이 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 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 용천리	산55-3	임야	자연녹지지역	4,959	4,959	180,000	892,620,000	계획도로 일부 저촉 감안
	합 계			이	하	여	백	₩892,620,000.-	

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 일광읍 용천리 소재 "상곡마을"남서측 인근에 위치하며, 주위는 임야, 농경지, 단독주택 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 소형차량 접근가능하나, 제반 교통사정은 다소 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

북동하향 경사지대 내 사다리형 토지로서 "자연림"상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 세로(불)에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 종로3류(폭 12m~15m)(저축).

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

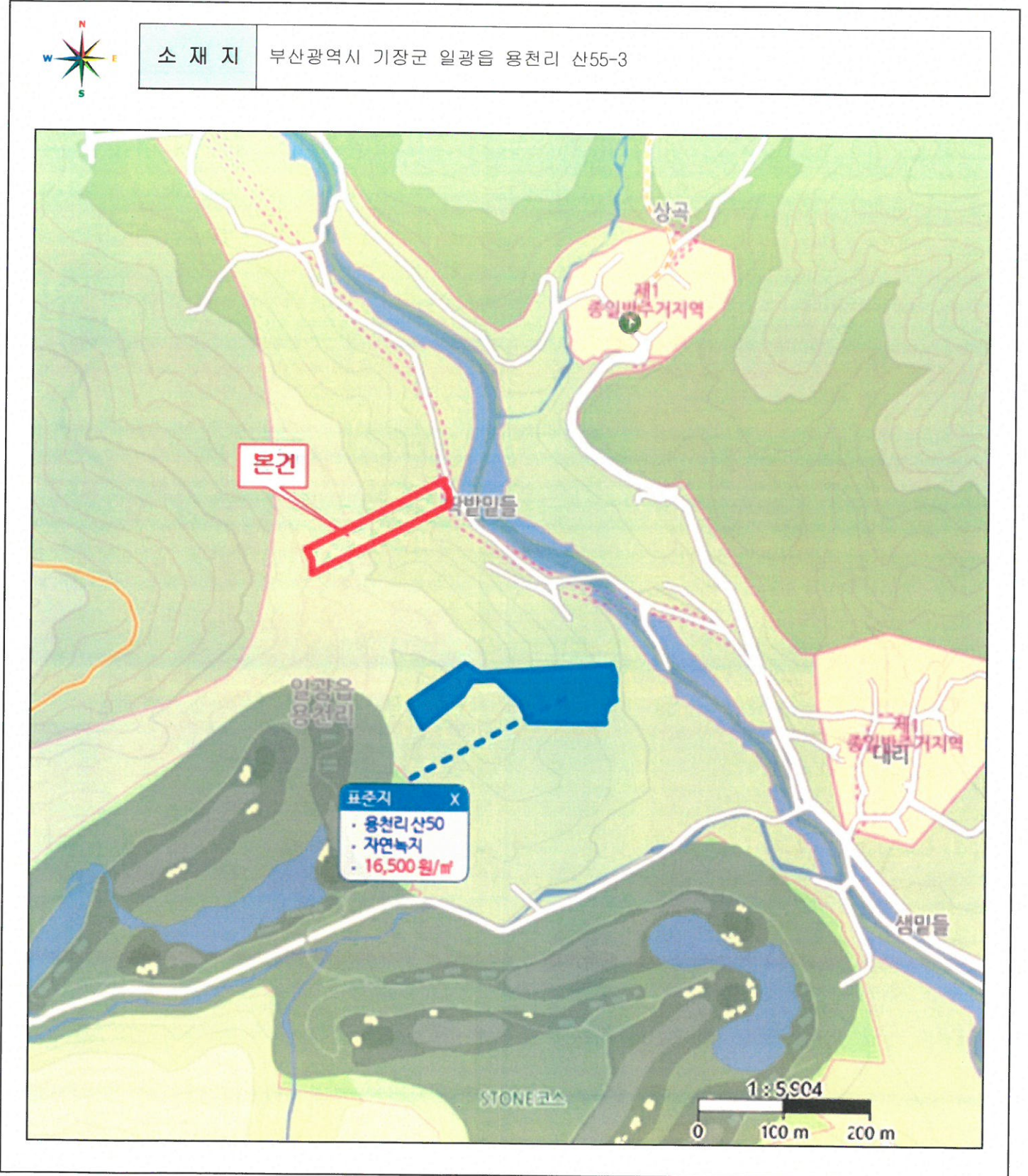
토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

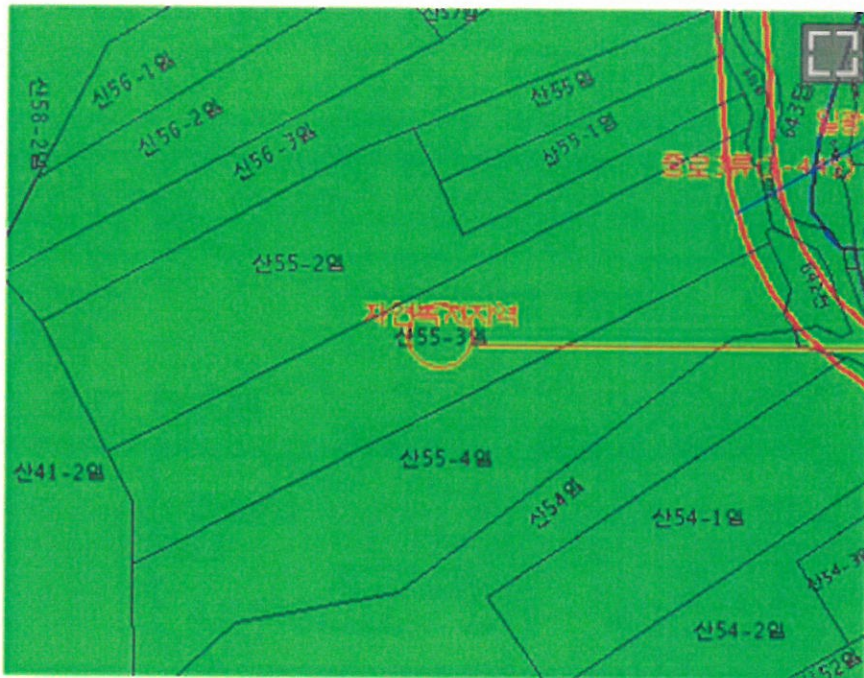
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 없음.

위치도



지 적 도



계획도로 저촉선

기호 (1): 산55-3번지

사 진 용 지



본건 전경

사 진 용 지



본건 주위환경