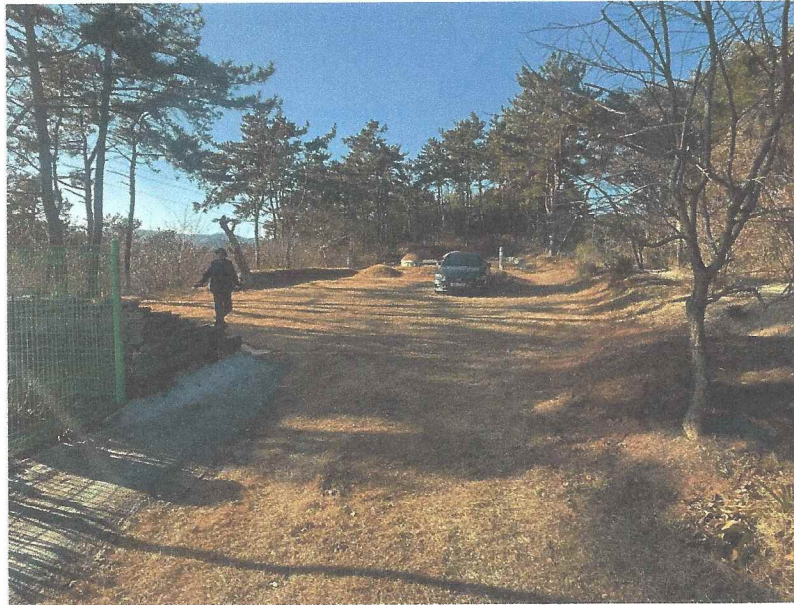


# 감정평가서

건명	신당범 소유물건(2024타경6941)
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철
감정서번호	WS250102-01



## 우성감정평가사사무소

부산광역시 연제구 중앙대로 1073, 907호(연산동, 부산은행 연산동금융센터)  
TEL. 051-851-5557 FAX. 051-851-5547



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김광수




감정평가액	일억사천육백구십팔만이천오백원정 (₩146,982,500.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 동부지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신당범 (2024타경6941)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.08	2025.01.08	2025.01.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1 1,589x- 2 이	토지	794.5 여	185,000 백	146,982,500
	합 계					₩146,982,500
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 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 장안읍 반룡리	산30-1	임야	자연녹지지역	1,589 × 1 2	794.5	185,000	146,982,500	분묘5기소재 감안평가 '토지임야'  신당범 지분평가
<b>합 계</b>								<b>₩146,982,500.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 장안읍 신리 소재 '신리마을' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 부산지방법원 동부지원의 임의경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

토지 : 부산광역시 기장군 장안읍

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024.01.01 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	반룡리 산30-1	임야	1,589×1/2 = 794.5	토지임야	자연녹지	세로(가)	사다리완경사	9,740

※ 신당범 지분(1/2) 평가임.

### 3. 감정평가의 근거

본건 평가는 "부동산 가격공시에 관한 법률", "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률" 및 "감정평가에 관한 규칙", "감정평가실무기준" 등 감정평가와 관련된 제반 법규 및 규칙, 기준과 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

- 1) '기준가치'란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말함.
- 2) 본건은 "감정평가에 관한 규칙" 제5조 제①항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 '시장가치'를 기준으로 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## (2) 감정평가조건

해당사항 없음.

## 5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

- (1) '기준시점'이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 "감정평가에 관한 규칙" 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2025년 01월 08일**로 하였음.
- (2) 본건은 대상물건 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 실시일은 2025년 01월 08일임.

## 6. 감정평가방법

### (1) 감정평가의 방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) "원가법"은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,
- 2) "공시지가기준법"은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,
- 3) "거래사례비교법"은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

- 4) “수익환원법”은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

## (2) 감정평가방법의 적용

### 1) 개요

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법을 적용하여 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등 가격 참고자료 분석에 의한 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2) 토지

본건 토지는 “감정평가에 관한 규칙” 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등 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 “공시지가기준법”으로 감정평가 하였음.

### 3) 시산가액의 조정

“감정평가에 관한 규칙” 제12조 제②항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하기 위해 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

## 7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지는 공부상 지목은 ‘임야’이나 현황 일부 ‘묘지’ 및 ‘토지임야’ 상태임.
- 2) 본건 지상에 분묘 5기가 소재하여 토지에 영향을 미치고 있는바 그 불리한 정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

도를 감안하여 평가하였음(개별요인 비교에 감안하였음)

- 3) 본건은 신당범 소유지분(1/2)에 대한 평가로서 소유 위치가 특정되지 않는 바 전체를 대상으로 평가하여 대상 지분만큼 승하여 평가금액을 산정함.
- 4) 본건의 일부 지상에 자생하는 자연생 수목은 임지와 일체로 거래되는 관행에 따라 임지에 포함 평가하였음.
- 5) 본건 토지상에 컨테이너박스 1개가 소재하나 이동이 용이한 것으로 보이므로 이 부분은 구매없이 토지를 정상 평가하였음.
- 6) 본건 토지의 점유상태는 인접지와의 경계가 불분명한 것으로 보이는바 필요한 경우에는 측량을 요하는 것으로 사료되므로 경매 진행시 참고 바람.
- 7) 본건 북측 일부는 세로(가)도로에 일부 포함되는 것으로 보이나 - 그 정도를 참작하여 이에 구매없이 토지를 정상 평가하였음.

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### (1) 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지 공시지가

부산광역시 기장군 장안읍

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	반룡리 산36	임야	5,289	자연림	자연녹지	맹지	부정형사 완경사	9,660

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 비교표준지 선정사유

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지(A)를 비교표준지로 선정하였음.

## (2) 시점수정

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제②항 제2호 및 “부동산거래 신고 등에 관한 법률” 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

(부산광역시 기장군, 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
누 계 (2024.01.01 ~ 2025.01.08)	1.01228 (1.228%)	부산광역시 기장군 (24.01.01~25.01.08 ) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.952 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.210 $( 1 + 0.00952 ) * ( 1 + 0.00210 * 39/30 )$ $\approx 1.01228$

※ 2024.12월의 지가변동률은 11월의 지가변동률을 연장 적용함.

## (3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 임야지대 개별요인 비교항목표

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.80	규모, 형상, 경사도, 효용성, 이용상황 등에서 우세함
		토양, 토질의 양부		
획지조건	규모, 형상 등	면적		
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
		경사의 위치 및 굴곡		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	0.70	본건 지상에 분묘5기가 소재하여 열세함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
계			1.260	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5) 그 밖의 요인의 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제②항 제5호, 대법원판례(2003.07.25.선고 2002두 5054, 2004.05.14선고 2003다 38207), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 평가전례 및 정상적인 실거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 2) 최근 5년간 본건 토지의 개별공시지가 변동추이(단위 : 원/m<sup>2</sup>)

기호	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
1	7,640	8,640	9,690	9,800	9,740

### 3) 인근 및 본건 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도지역 이용상황	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가목적	기준시점
a	반룡리 산27	임야	8,977	자연녹지 자연림	34,000	담보	2021.09.02
b	반룡리 284-1	과수원	687.53	자연녹지 과수원	197,000	담보	2023.09.07
c	반룡리 산32	임야	7,884	자연녹지 자연림	35,000	담보	2023.08.20
d	반룡리 산26	임야	8,977	자연녹지 토지임야	151,000	법원경매	2023.08.11
본건	반룡리 산30-1	임야	1,589	자연녹지 토지임야	174,000	법원경매	2022.06.18

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 인근 거래사례

[자료출처:감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지 건물	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역 이용상황	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래가액(원)	거래 시점
		임야		자연녹지			
ㄱ	반룡리 산25-2	임야	2,568중 495	자연녹지	157,171	77,800,000	2023.05.19
		-	-	자연림			
ㄴ	반룡리 산36-5	임야	933중 364	자연녹지	154,000	56,056,000	2023.11.20
		-	-	자연림			

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

상기 사례 중 표준지 기호(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 인근 지역에 소재하는 평가전례 기호(d)와 거래사례 기호(ㄱ)을 비교사례로 선정하여 이를 종합적으로 비교·검토하여 보정치를 산정하였음.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{평가전례 및 거래사례 기준 표준지가격 (전례 및 사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격( 표준지공시지가 x 시점수정)}}$
----------------	---	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### - 비교표준지(A)와 평가전례(d)

구분		기준단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율
평가전례(d)기준 표준지가격		151,000	1.000	1.01331	1.000	0.936	143,217	14.645
표준지의 기준 시점 현재가격		9,660	-	1.01228	-	-	9,779	
산정 내역	시점수정	부산광역시 기장군 녹지지역(2023.08.11.~ 2025.01.08) : 1.01331						
	지역요인	평가전례와 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.(1.000)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
		1.00	1.00	1.00	0.90	1.04	1.00	0.936
요인비교	평가전례 대비 표준지는 획지조건(형상 및 고저 등)에서 열세하고 행정적조건(사례지는 선하지부분 감안)에서 우세하며 여타 개별요인 대등함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## - 비교표준지(A)와 거래사례(ㄱ)

구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	
거래사례(ㄱ)기준 표준지가격	157,171	1.000	1.01477	1.000	1.050	167,467	17.125	
표준지의 기준 시점 현재가격	9,660	-	1.01228	-	-	9,779		
산정 내역	시점수정	부산광역시 기장군 녹지지역(2023.05.19.~ 2025.01.08) : 1.01477						
	지역요인	거래사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.(1.000)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
		1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
요인비교	거래사례 대비 표준지는 가로조건(도로접면상태 등)우세하고 여타 개별요인 대등함.							

## 6) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례(d), (ㄱ)를 기준으로 산정한 격차율과, 인근지역의 평가전례 및 거래사례, 지가수준 및 지가동향 등을 종합적으로 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함이 적정한 것으로 사료됨.

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	15.00

## (6) 토지단가의 결정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	9,660	1.01228	1.000	1.260	15.00	184,816	185,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

위의 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정 중 그 밖의 요인 보정시 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 정상적인 거래사례를 기준으로 산정하고 이를 고려하여 시산가액을 산정하였는바 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정하고 비교 및 합리성 검토절차는 생략함.

## 3. 합리성 검토 및 토지가액의 결정

“감정평가에 관한 규칙” 제12조 제②항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있어, 대상물건의 시산가액을 검토한 결과 위에서 본 바와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정 중 그 밖의 요인 보정 시 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 정상적인 거래사례를 기준으로 산정하고 이를 고려하여 시산가액을 산정하였는바 - 별도로 또 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액과의 비교 및 합리성 검토절차를 생략하여도 - 그 적정성이 지지되고 있는 것으로 사료되므로, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

## IV. 감정평가액의 결정 및 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액

구분	기호	면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
토지	1	1,589×1/2 =794.5	185,000	<b>146,982,500</b>	신당범 지분

### 2. 결정의견

상기 유사부동산의 평가전례, 거래사례와 가격수준 등의 가격자료를 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액이 합리성이 인정되고 적정 시 되므로 상기 토지금액을 대상 부동산의 토지감정평가액으로 결정하였으며 본건의 감정평가금액으로 결정하였음.

# 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 신리 소재 ‘신리마을’ 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 주위일대는 대부분 임야 및 농경지와 기존 농촌마을로 형성되어 있으며 환경은 다소 한산한 지역임.

**(2) 교통상황**

본건까지 소형차량 출입은 가능하며 지역 내 일반교통사정은 다소 불편한 지역임.

**(3) 형태 및 이용상태**

완경사지대에 위치하는 사다리형의 토지로서 현재 묘지 및 토지임야 등으로 이용중임.

**(4) 인접 도로상태**

본건 북동측으로 세로(가)에 접하고 있음.

**(5) 토지이용계획 및 제한상태**

자연녹지지역에 속함.

**(6) 제시목록 외의 물건**

없음.

**(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) |                |

없음.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.

- 기타사항

1) 본건 지상에 분묘 5기가 소재하여 토지에 영향을 미치고 있는바 그 불리한 정도를 감안하여 평가하였음.

2) 본건은 신당범 소유지분(1/2)에 대한 평가로서 소유 위치가 특정되지 않는 바 전체를 대상으로 평가하여 대상 지분만큼 승하여 평가금액을 산정함.

3) 본건의 일부 지상에 자생하는 자연생 수목은 임지와 일체로 거래되는 관행에 따라 임지에 포함 평가하였음.

4) 본건 토지상에 컨테이너박스 1개가 소재하나 이동이 용이한 것으로 보이므로 이 부분은 구매없이 토지를 정상 평가하였음.

5) 본건 토지의 점유상태는 인접지와 경계가 불분명한 것으로 보이는바 필요한 경우에는 측량을 요하는 것으로 사료되므로 경매 진행시 참고 바람.

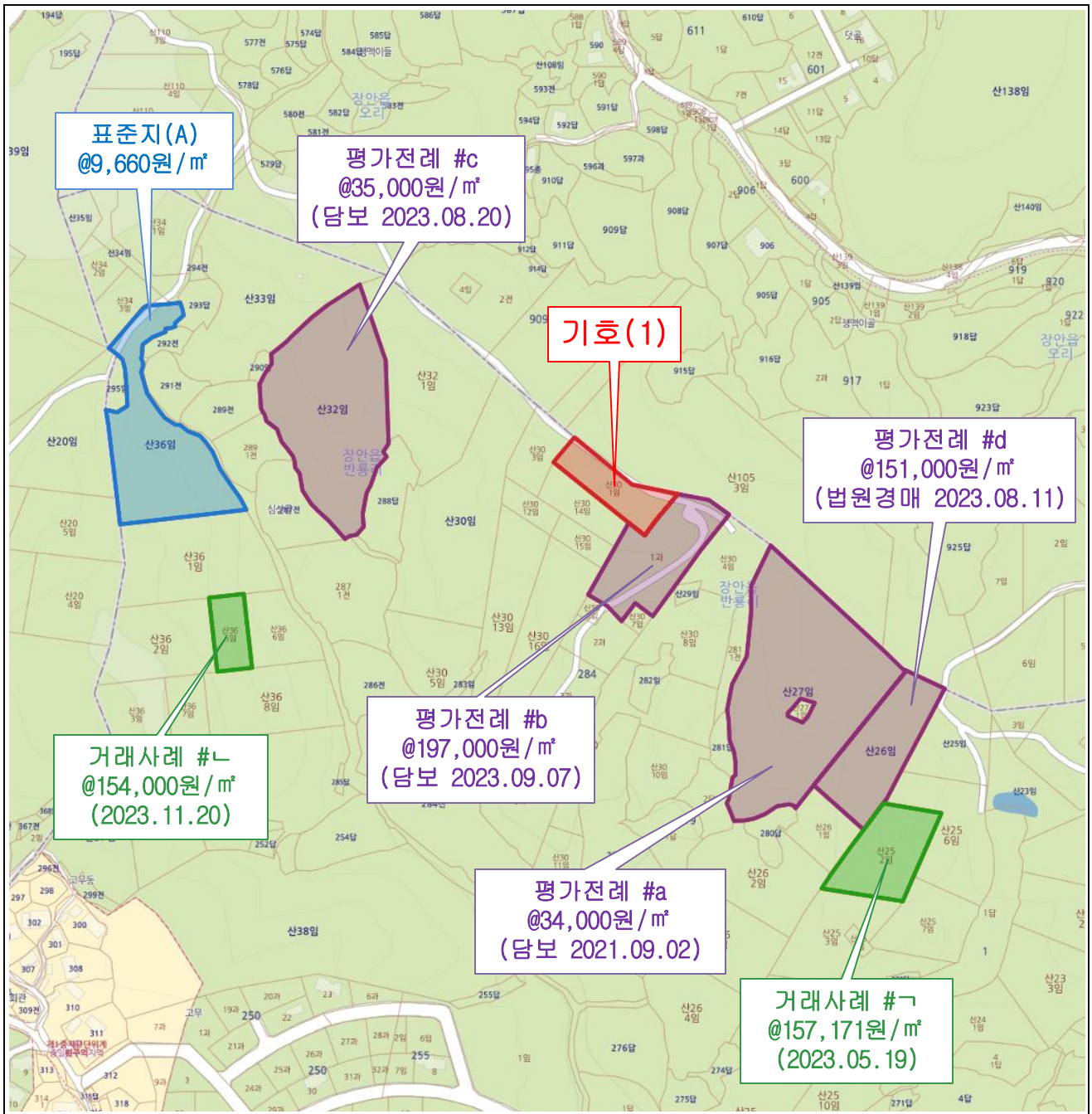
6) 본건 북측 일부는 세로(가)도로에 일부 포함되는 것으로 보이나 ? 그 정도를 참작하여 이에 구매없이 토지를 정상 평가하였음.



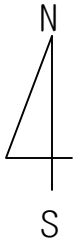
# 상 세 위 치 도



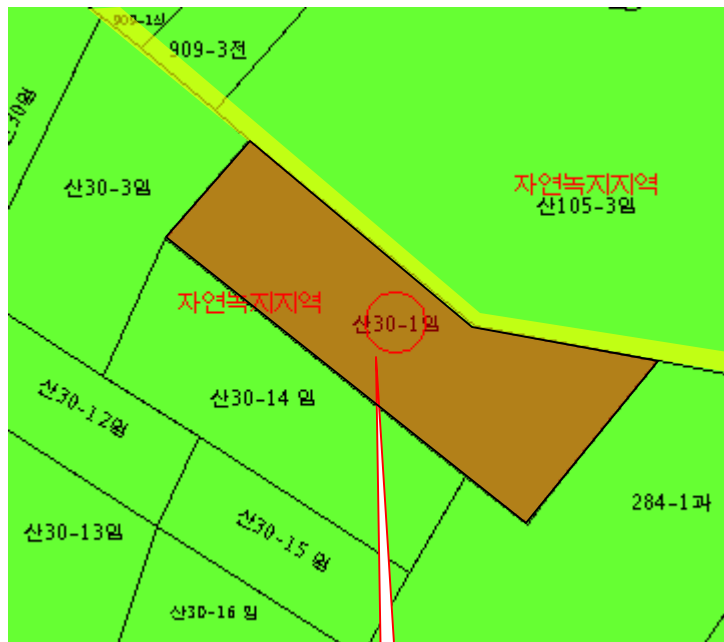
소 재 지 부산광역시 기장군 장안읍 반룡리 산30-1



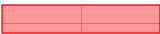


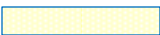





# 지 적 도



Scale : 1/1200



본건  
(반룡리 산30-1)

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물



( 5 )



( )



( )





2



3