

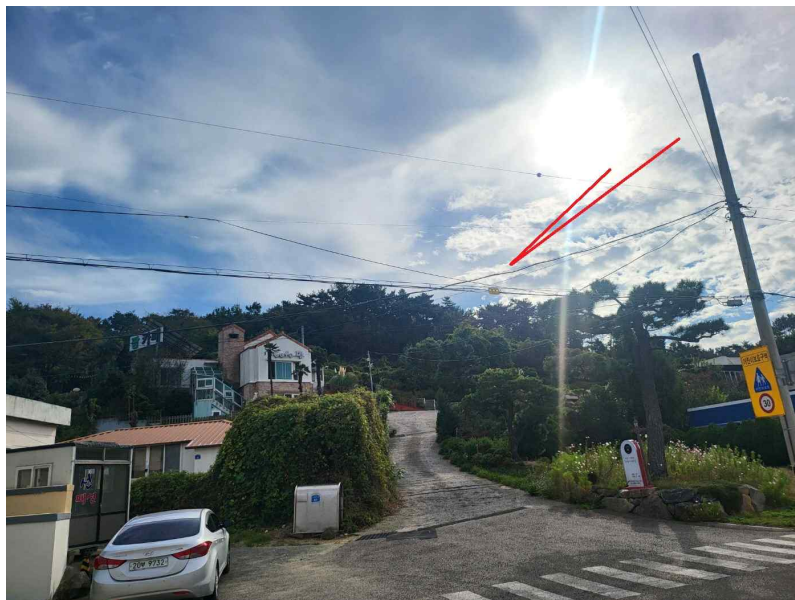
감정평가서

Appraisal Report

건 명 : 김정대 소유물건(2024타경111119)

의뢰인 : 부산지방법원 동부지원
사법보좌관 한준철

감정서번호 : 정원-127-2410



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

감정평가사사무소 정원

TEL. 051-740-5033

FAX. 051-740-5032

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

노 현 정

(인)

감정평가액	삼천팔백이십구만오천원정(₩38,295,000.-)					
의 퇴 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매6계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	김정대 (2024타경111119)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.10.25	2024.10.24 ~2024.10.25	2024.10.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	토 지	333	토 지	333	115,000	38,295,000
	합 계					₩38,295,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	부산광역시 기장군 기장읍 석산리	산11-5	임야	개발제한구역 자연녹지지역	333	333	115,000	38,295,000	
	[분묘기지권 부산광역시 기장군 기장읍 석산리	으로 산11-5	영향받는 임야	토지의 개발제한구역 자연녹지지역	가액] 333	 333	 109,000	 (36,297,000)	
합 계								₩38,295,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 부산광역시 기장군 기장읍 석산리 소재 "국립부산과학관" 남서측 인근에 위치하는 토지에 대한 부산지방법원 동부지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상토지의 개요

[부산광역시 기장군]

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024 개별공시지가 (원/㎡)
1	기장읍 석산리 산11-5	임야	333	개발제한구역 자연녹지지역	자연림	맹지	사다리 환경사	30,800

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 25일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2024년 10월 24일 및 25일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

5. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 소재지, 위치, 면적, 지목 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

나. 본건 지상에 자생하는 활잡목 등은 경제적 가치가 희박하여 토지와 함께 거래되는 관행을 고려하여 임지에 포함하여 평가하였음.

다. 본건 지상에 통상적인 관찰에 의한 분묘 3기가 소재하여 토지는 분묘소재에 구매됨이 없이 평가하되, 분묘기지권으로 영향받는 토지의 가액을 감정평가명세표에 별도로 부기하였으며, 육안으로 확인되지 않은 분묘가 등이 소재할 수 있는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

라. 본건의 위치 및 분묘 등은 지적도 등을 참고하여 개략적인 실측으로 확정하였으나 정확한 위치 및 경계확인 등은 측량을 요하니 경매 진행시 참고하시기 바람.

마. 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 * 처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

대상물건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였음.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none">① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 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 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none">1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none">① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]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.③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조

[토지의
감정평가]

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

2. 대상토지에 적용한 감정평가방법

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였음.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목 (이용상황)	면적(㎡)		거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
①	석산리 산1-3*	개발제한 자연녹지	임야 (자연림)	1,755	-	2022.01.25	140,000,000	약 79,772
비고	· 토지만의 매매사례임.							
②	석산리 산8-*	개발제한 자연녹지	임야 (자연림)	1,398	-	2021.11.05	175,635,000	약 125,633
비고	· 토지만의 매매사례임.							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

2) 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적
							기준시점
㉠	내리 산157-*	임야	2,761x1/2	개발제한 자연녹지	자연림	101,000	조세
							2024.05.27
㉡	시량리 산2*	임야	4,300	개발제한 자연녹지	자연림	133,000	시가참고
							2023.12.19
㉢	석산리 산22-*	임야	7,576	개발제한 자연녹지	자연림	95,900	법원경매
							2022.09.23
㉣	내리 산15*	임야	4,368	개발제한 자연녹지	자연림	114,000	기타담보
							2022.04.20

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	지가수준(원/㎡)	비고
개발제한구역 자연녹지지역	자연림	@90,000원~@120,000원 내외	위치 및 도로조건 등에 따라 가격격차 있을 수 있음.

4) 경매 낙찰통계 (임야)

지역통계	부산광역시		기장군	
	낙찰가율	건수	낙찰가율	건수
1년간 평균	46.27	36	36.60	14
6개월 평균	55.29	20	44.07	8

[자료출처 : 태인경매정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가(원/㎡)	대상토지
A	석산리 산7	11,901	임야	자연림	개발제한자연녹지	맹지	부정형완경사	30,600	1

[공시기준일 : 2024.01.01]

2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

대상토지	비교표준지	지역 및 용도지역(산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	A	부산광역시 기장군 녹지지역(2024.01.01 ~ 2024.10.25)	0.701%(1.00701)	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.613 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.105 $(1 + 0.00613) * (1 + 0.00105 * 25/30)$ ≒ 1.00701

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	인근역, 인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	조장의 정도
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 개별요인 비교치 산정

대상 토지	비교 표준지	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1	A	1.15	1.20	1.00	1.00	1.380
본건이 비교표준지 대비 접근조건[인근지역, 취락과의 접근성 등] 및 환경조건[경사도, 면적 등]에서 우세함.						

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였음.

나) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교})}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 평가사례㉔을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	면적	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적
							기준시점
㉔	석산리 산22-*	임야	7,576	개발제한 자연녹지	자연림	95,900	법원경매
							2022.09.23

(2) 격차율 산정

- 비교 표준지 A

구분	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고	
								표준지 산정단가
A	30,600	1.00701	-	-	30,815			

사례기준 표준지 산정단가 산출내역	시점수정	- 부산광역시 기장군 녹지지역			(2022.09.23. ~2024.10.25)		
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.					
	개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
		0.90	0.95	1.00	1.00	0.855	
- 표준지는 비교사례 대비 접근조건[인근 지역과의 접근성 등] 및 자연조건[면적 등]에서 열세함.							

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정 평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉔	2.70

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	30,600	1.00701	1.00	1.380	2.70	114,815	115,000

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였음.

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
①	석산리 산1-3*	개발제한 자연녹지	임야 (자연림)	1,755	-	2022.01.25	140,000,000	약 79,772

2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	①	부산광역시 기장군 녹지지역 (2022.01.25.~24.10.25)	3.545% (1.03545)	<p>2022.01.01 ~ 2022.01.31 : 0.055 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.144 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.362 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.180 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.312 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.163 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.216 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.271 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.293 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.183 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.065 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.089 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.499 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.613 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.105</p> <p style="text-align: center;"> $(1 + 0.00055 * 7/31) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00362) * (1 + 0.00180) * (1 + 0.00312) * (1 + 0.00163) * (1 + 0.00216) * (1 + 0.00271) * (1 + 0.00293) * (1 + 0.00183) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00089) * (1 + 0.00499) * (1 + 0.00613) * (1 + 0.00105 * 25/30) \approx 1.03545$ </p>

4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일함. (1.00)

5) 개별요인 비교

대상 토지	비교 사례	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1	①	1.25	1.15	1.00	1.00	1.438

본건은 사례 대비 접근조건[인근 취락과의 접근성 등] 및 자연조건[표고, 경사도 등]에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	①	79,772	1.00	1.03545	1.00	1.438	118,779	119,000

4. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정함.

1) 토지단가의 결정

대상토지	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	115,000	119,000	115,000

2) 감정평가액 결정

구분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	333	115,000	38,295,000	상세내역은 “감정평가명세표” 참조
총 액			38,295,000	

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 기장군 기장읍 석산리 소재 "국립부산과학관" 남서측 인근에 위치하고, 주위는 농경지, 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 및 임야 등으로 형성되어 있으며 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 불가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

남서하향 완경사지대에 형성된 사다리형의 토지로서, 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역(2015-03-04) 가축사육제한구역(2015-03-04)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 개발제한구역(개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법), 상대보호구역(교육환경 보호에 관한 법률), 공익용산지(산지관리법)

(6) 제시목록 외의 물건

일부 지상에 육안으로 확인되는 분묘 3기가 소재함.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : 미상임.

나. 기 타 : 없 음.

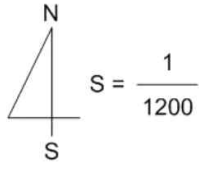
광역 위치도



소재지	부산광역시 기장군 기장읍 석산리 산11-5
-----	-------------------------



지 적 도



범 례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		제시외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물평가시

사 진 용 지



본건 및 주위환경



본건 및 주위환경

사 진 용 지



본건 이용상황(분묘 소재)



위성사진