

# 감정평가서

건명 구륙개발 주식회사 소유물건(2024타경113627)

의뢰인 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철

감정서번호 G25-0102-161



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.

거림감정평가사사무소



TEL. 051-808-4900

FAX. 051-808-4902

# (토지)감정평가표

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

감정평가사

김용주




감정평가액	이억일백팔십팔만원정 (₩201,880,000.-)			
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철	감정평가목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 동부지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	구륙개발 주식회사 (2024타경113627)	감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.01.06	2025.01.02 ~2025.01.06	2025.01.07

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,605	토지	3,605	56,000	201,880,000
합계					₩201,880,000	

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 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	부산광역시 기장군 장안읍 용소리	산138-25	임야	보전녹지지역	3,605	3,605	56,000	201,880,000	
합 계								₩201,880,000.-	
					이	하	여	백	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상	지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	기장군 장안읍 용소리 산138-25	임	3,605.0	보전녹지	자연림	맹지	세장형	완경사	2,600	-

## II. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 기장군 장안읍 용소리 소재 "용소마을" 서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 01월 06일을 기준시점으로 하였습니다.

### 3. 실지조사 여부 등

본건 감정평가는 재판장님의 명령에 따라 현장에 임하였으며 현장조사 시 위치확인, 주위환경, 이용상황, 도로조건, 공법상 제한사항 등 가격형성에 영향을 미치는 제 요인 등을 조사하고 가격산정에 필요한 각종 사례 및 공부 등 제반자료를 수집하였습니다.

(실지조사기간 : 2025년 01월 02일 ~ 2025년 01월 06일, 감정평가서 작성일 : 2025년 01월 07일)

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

## Ⅲ. 감정평가 방법

### 1. 감정평가 근거법령 및 관련규정

#### 가. 감정평가 근거법령

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무 기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

#### 나. 감정평가 관련규정

##### ● 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

##### ● 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

② 감정평가법인등은 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 감정평가방법

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. <개정 2022. 1. 21.>

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

## ● 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 (기준)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격 공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다. <개정 2020. 4. 7.>

② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다. <개정 2017. 10. 31., 2018. 3. 20., 2020. 4. 7.>

## ● 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다. <개정 2016. 8. 31., 2022. 1. 21.>

## 2. 감정평가의 방법

부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 '비용성'에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), '시장성'에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), '수익성'에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

① 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하여, '공급측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식이며 원가방식에는 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법' 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있습니다.

② 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 '시장성'에 근거하며,

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

'실증적인 교환측면'에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식이며 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 대상토지와 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' 등이 있습니다.

③ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는가라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식이며 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있습니다.

### 3. 본건에 적용할 감정평가방법

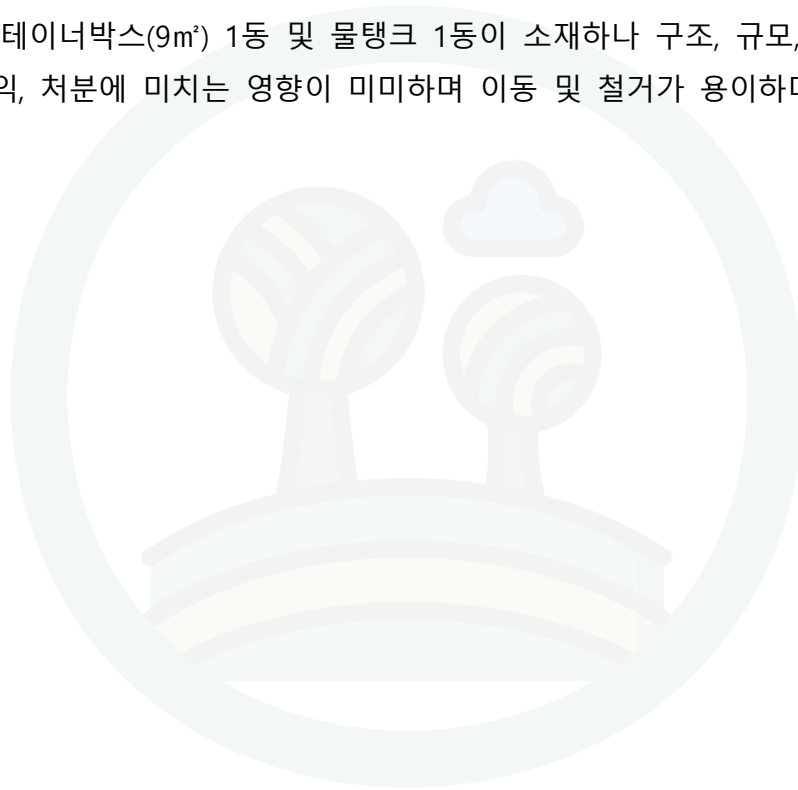
본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 본건 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가도 적용하기 곤란하여, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 "거래사례비교법"에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

### 4. 기타 참고사항

① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 임야대장 등에 의해 확인하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ② 본건 토지는 임야로서 지상에 소재하는 자연생 수목 등은 토지와 일체로 거래되는 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- ③ 본건 토지는 위성사진 및 현장조사시 육안으로 분묘가 없는 것으로 판단됩니다. 다만, 봉분소실 및 형태가 불분명한 무연묘 등은 육안으로 확인하기 어려우니 이점 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.
- ④ 본건 토지 상에 컨테이너박스(9m<sup>2</sup>) 1동 및 물탱크 1동이 소재하나 구조, 규모, 위치 및 이용상황으로 보아 토지의 사용, 수익, 처분에 미치는 영향이 미미하며 이동 및 철거가 용이하다 판단되므로 감정평가 외 하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 인근 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 ]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	거래금액	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	기장군 장안읍 용소리 산12*	보전녹지	임	자연림	5,000.0	2023-07-21	180,000,000	36,000	토지만 거래
#2	기장군 장안읍 용소리 산138-**	보전녹지	임	자연림	468.0	2022-04-29	71,000,000	151,709	토지만 거래
#3	기장군 장안읍 용소리 산138-25	보전녹지	임	자연림	3,605.0	2020-02-27	480,000,000	133,148	본건

※ 토지단가 = 거래금액 ÷ 토지면적

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였습니다.

※ 위 거래사례들은 개인정보보호 관계로 부지번에 \*\*처리 하였으니 참고하시기 바랍니다.

### 2. 인근 유사부동산의 평가선례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비고
#4	기장군 장안읍 용소리 산178-*	보전녹지	임	자연림	2022-01-20	36,000	담보	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	기준시점	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가목적	비고
#5	기장군 장안읍 용소리 산4*	보전녹지	임	자연림	2024-05-02	24,000	경매	-
#6	기장군 장안읍 용소리 산138-25	보전녹지	임	자연림	2020-10-19	60,400	경매	본건

※ 위 평가선례들은 개인정보보호 관계로 부지번에 \*\*처리 하였으니 참고하시기 바랍니다.

### 3. 인근 유사부동산의 가격수준

[ 출처 : 인근 공인중개사사무소 등 ]

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준	비고
보전녹지	자연림	맹지	50,000 원/m <sup>2</sup> ~ 60,000 원/m <sup>2</sup>	본건 인근

### 4. 인근 유사부동산의 경매통계자료

[ 출처 : 태인경매정보 ]

소재지	통계기간	물건구분	총낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)
부산광역시 기장군	최근1년	임야	44.78	36.50

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 토지평가액의 산출근거

### V-1. 공시지가기준법에 의한 평가

#### 1. 공시지가기준법 의의

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

$$\text{감정평가액} = \text{비교표준지} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인의 보정}$$

#### 2. 비교표준지 선정

##### 가. 비교표준지

[ 공시기준일: 2024.01.01 ]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상	지세	공시지가	비교
#A	기장군 장안읍 용소리 산133-3	임	26,777	보전녹지	자연림	세로(가)	부정형	완경사	3,110	-
#B	기장군 장안읍 용소리 산6	임	29,157	보전녹지	자연림	맹지	부정형	급경사	4,650	-

##### 나. 비교표준지 선정원칙

###### (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제14조

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 감정평가 실무기준

### 1) 비교표준지의 선정

① 비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등(이하 "용도지역등"이라 한다) 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

② 제1항 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 위치하고 제1항제1호부터 제3호까지를 충족하는 표준지 중 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 비교표준지로 선정할 수 있다.

③ 도로·구거 등 특수용도의 토지에 관한 감정평가로서 선정기준에 적합한 표준지가 인근지역에 없는 경우에는 인근지역의 표준적인 이용상황의 표준지를 비교표준지로 선정할 수 있다.

### 2) 적용공시지가의 선택

공시지가기준법으로 토지를 감정평가할 때 적용할 공시지가는 기준시점에 공시되어 있는 표준지 공시지가 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점의 것을 선택한다. 다만, 감정평가시점이 공시지가 공고일 이후이고 기준시점이 공시기준일과 공시지가 공고일 사이인 경우에는 기준시점 해당 연도의 공시지가를 기준으로 한다.

## 다. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 < **표준지 #A** >를 선정합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시점 수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

기호	시군구 (기간) (용도지역)	시점수정치
#A	부산광역시 기장군 (24.01.01~25.01.06 ) (녹지)	$2024.01.01 \sim 2024.11.30 : 0.952$ $2024.11.01 \sim 2024.11.30 : 0.210$ $( 1 + 0.00952 ) * ( 1 + 0.00210 * 37/30 )$ $= \mathbf{1.01213}$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

## 4. 지역요인 비교

지역요인비교란 대상이 속한 지역과 사례가 속한 지역의 격차를 수정하는 것을 말하며, 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최우효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최우효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 한다.

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.

지역요인 비교치
1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

### ● 임야지대

조 건	항 목	세 항 목	일련번호 #1 / 비교표준지 #A	
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.83	비교표준지 대비 대상토지는 인도의 배치, 폭, 구조 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		인도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.25	비교표준지 대비 대상토지는 경사 등에서 우세함
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
	경사의 굴곡			
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	비교표준지 대비 대상토지는 상호 대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	비교표준지 대비 대상토지는 상호 대등함.
		기타		
개별요인 비교치(누계)			1.038	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가사례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 국토교통부 유권해석(건설교통부정30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(98두6067(1998.7.10.), 92누16300(1993.9.10.)) 등에 그 근거를 두고 있습니다.

### 나. 격차율 산정식

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가액}}{\text{기준시점 비교표준지가액}} = \frac{\text{사례단가(원/m}^2\text{)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/m}^2\text{)} \times \text{시점수정치}}$$

### 다. 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 1) 비교사례 선정

#### 가. 선정기준(감정평가 실무기준)

- ② 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작할 수 있다.
- ③ 제2항의 거래사례 등은 다음 각 호의 선정기준을 모두 충족하는 사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 사례를 선정한다. 다만, 제1호, 제2호 및 제5호는 거래사례를 선정하는 경우에 적용하고, 제3호는 평가사례를 선정하는 경우에 적용한다.
  1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
  2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
  3. 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사한 사례일 것
  4. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래 또는 감정평가된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.
  5. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
  6. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 비교사례 선정

상기 선정기준에 따라 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

(아래 선정된 담보사례는 시세수준을 반영하고 있다고 판단되므로 별도의 보정 없이 사용하였습니다.)

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비 고
#4	기장군 장안읍 용소리 산178-*	보전녹지	임	자연림	2022-01-20	36,000	담보	선정

※ 위 평가사례들은 개인정보보호 관계로 부지번에 \*\*처리 하였으니 참고하시기 바랍니다.

## 2) 격차율의 산정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
기호(#4)기준 표준지(A)가액	36,000	1.04082	1.000	1.430	53,581	17.021
기준시점 표준지(A)가액	3,110	1.01213	—	—	3,148	

- 시점수정 : 부산광역시 기장군 (22.01.20~25.01.06 ) (녹지)

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 ~ 2024.11.30 : 0.952

2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.210

$( 1 + 0.00055 * 12/31 ) * ( 1 + 0.00144 ) * ( 1 + 0.00362 ) * ( 1 + 0.00180 ) * ( 1 + 0.00312 ) * ( 1 + 0.00163 ) * ( 1 + 0.00216 ) * ( 1 + 0.00271 ) * ( 1 + 0.00293 ) * ( 1 + 0.00183 ) * ( 1 + 0.00065 ) * ( 1 + 0.00089 ) * ( 1 + 0.00499 ) * ( 1 + 0.00952 ) * ( 1 + 0.00210 * 37/30 ) \approx 1.04082$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.
- 개별요인:

구분	접근 조건	자연조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지A /기호#1	1.30	1.10	1.00	1.00	1.430
비교표준지는 선례보다 접근조건(인도의 배치, 폭, 구조, 인근취락과의 접근성 등), 자연조건(경사 등)에서 우세함.					

### 3) 실거래가 분석 등을 통한 검증

상기 목차 "IV. 감정평가액 결정에 참고한 자료" 상의 인근 유사부동산의 거래사례, 인근 유사부동산의 평가선례, 인근 유사부동산의 가격수준, 인근 유사부동산의 경매통계자료 등을 종합분석하고, 인근 유사부동산의 거래동향, 공시지가의 현실화 정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하여 위 산정된 격차율을 검증한 후 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 그 밖의 요인 보정은 **약 1602%** 상향보정하는 것이 적당하다고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.

### 4) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	비교사례 기호	그 밖의 요인 보정치
#A	#4	17.02

## 7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정합니다.

일련 번호	표준지 기호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#A	3,110	1.01213	1.000	1.038	17.02	55,610	<b>56,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V-2. 거래사례비교법에 의한 평가

### 1. 거래사례비교법 의의

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교}$$

### 2. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 아래의 비교사례를 선정합니다.

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 ]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(m <sup>2</sup> )	거래시점	거래금액	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
#1	기장군 장안읍 용소리 산12*	보전녹지	임	자연림	5,000.0	2023-07-21	180,000,000	36,000	선정

### 3. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.

사 정보 정 치

1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점 수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

기호	시군구 (기간) (용도지역)	시점수정치
#1	부산광역시 기장군 (23.07.21~25.01.06 ) (녹지)	2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.037 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.014 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.019 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.021 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.024 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.029 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.952 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.210 $( 1 + 0.00037 * 11/31 ) * ( 1 + 0.00014 ) * ( 1 + 0.00019 )$ $* ( 1 + 0.00021 ) * ( 1 + 0.00024 ) * ( 1 + 0.00029 ) * ( 1 +$ $0.00952 ) * ( 1 + 0.00210 * 37/30 )$ $\approx 1.01335$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

## 5. 지역요인 비교

지역요인비교란 대상이 속한 지역과 사례가 속한 지역의 격차를 수정하는 것을 말하며, 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최우효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최우효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 한다.

본건 토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.

### 지역요인 비교치

1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교

### ● 임야지대

조 건	항 목	세 항 목	일련번호 #1 / 거래사례 #1	
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.20	거래사례 대비 대상토지는 인근취락과의 접근성 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		인도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.30	거래사례 대비 대상토지는 경사 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
	경사의 굴곡			
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	거래사례 대비 대상토지는 상호 대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	거래사례 대비 대상토지는 상호 대등함.
		기타		
개별요인 비교치(누계)			1.560	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사례기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#1	36,000	1.000	1.01335	1.000	1.560	56,910	<b>57,000</b>

## V-3. 토지평가액의 결정 및 의견

### 1. 시산가액

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	56,000	57,000	<b>56,000</b>

### 2. 토지평가액의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 "공시지가기준법"에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 "공시지가기준법"에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

일련번호	면적(㎡)		토지단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
	공부	사정			
1	3,605	3,605	56,000	201,880,000	-
합계				<b>201,880,000</b>	-

# 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 장안읍 용소리 소재 "용소마을" 서측 인근에 위치하며 주위는 답, 임야, 단독주택 등이 혼재함.

## (2) 교통상황

본건은 소형차량 접근이 불가능한 하며 전반적인 교통사정은 열악함.

## (3) 형태 및 이용상태

북동하향 완경사 지대 내 세장형의 토지로 자연림임.

## (4) 인접 도로상태

맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

보전녹지지역

가축사육제한구역(2015-03-04)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 공익용산지〈산지관리법〉임.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 토지 상에 컨테이너박스(9㎡) 1동 및 물탱크 1동이 소재하나 구조, 규모, 위치 및 이용상황으로 보아 토지의 사용, 수익, 처분에 미치는 영향이 미미함.

## (7) 공부와의 차이

없 음.

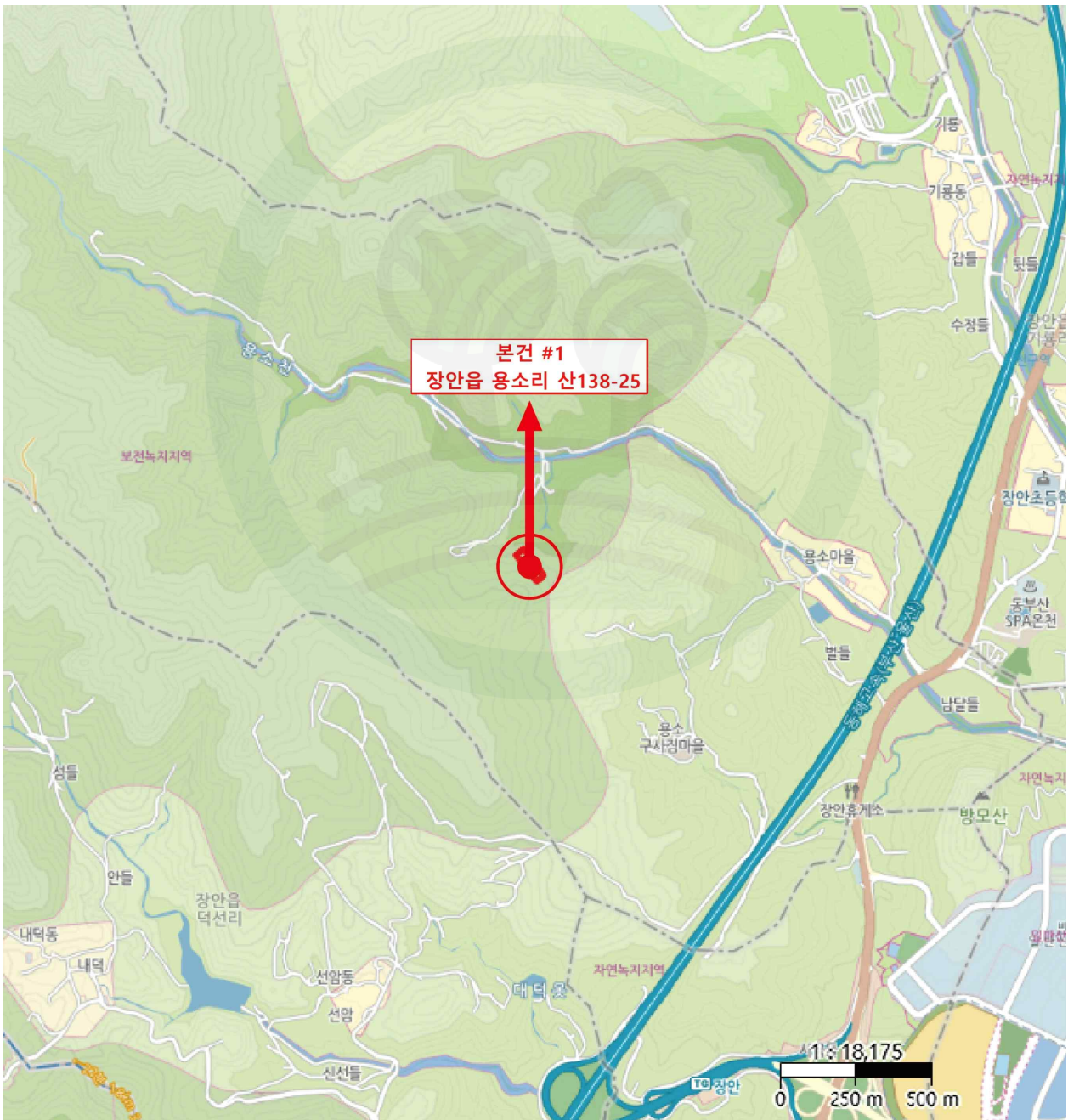
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타 : 없 음.

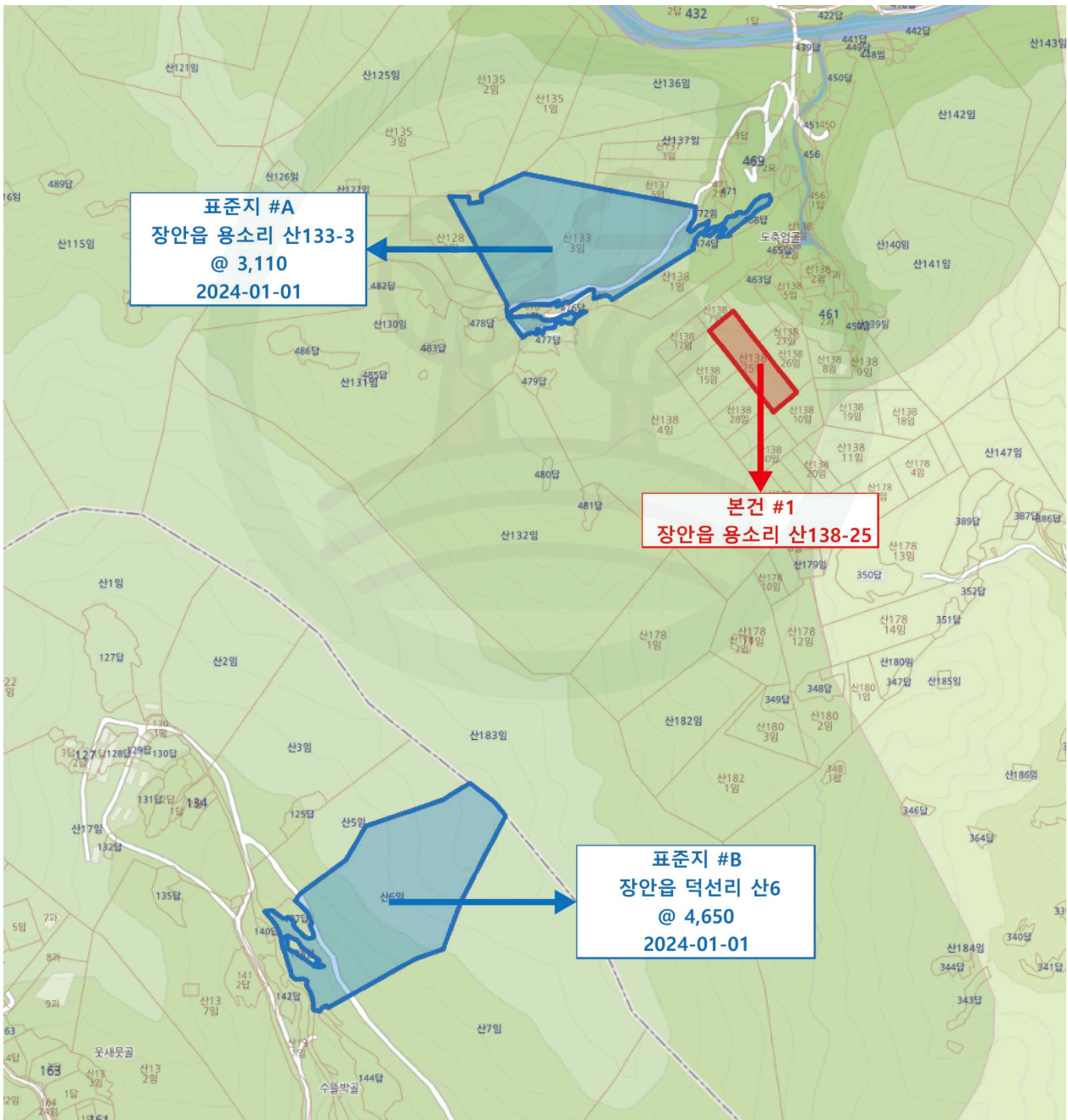
# 광역 위치도

소재지 부산광역시 기장군 장안읍 용소리 산138-25



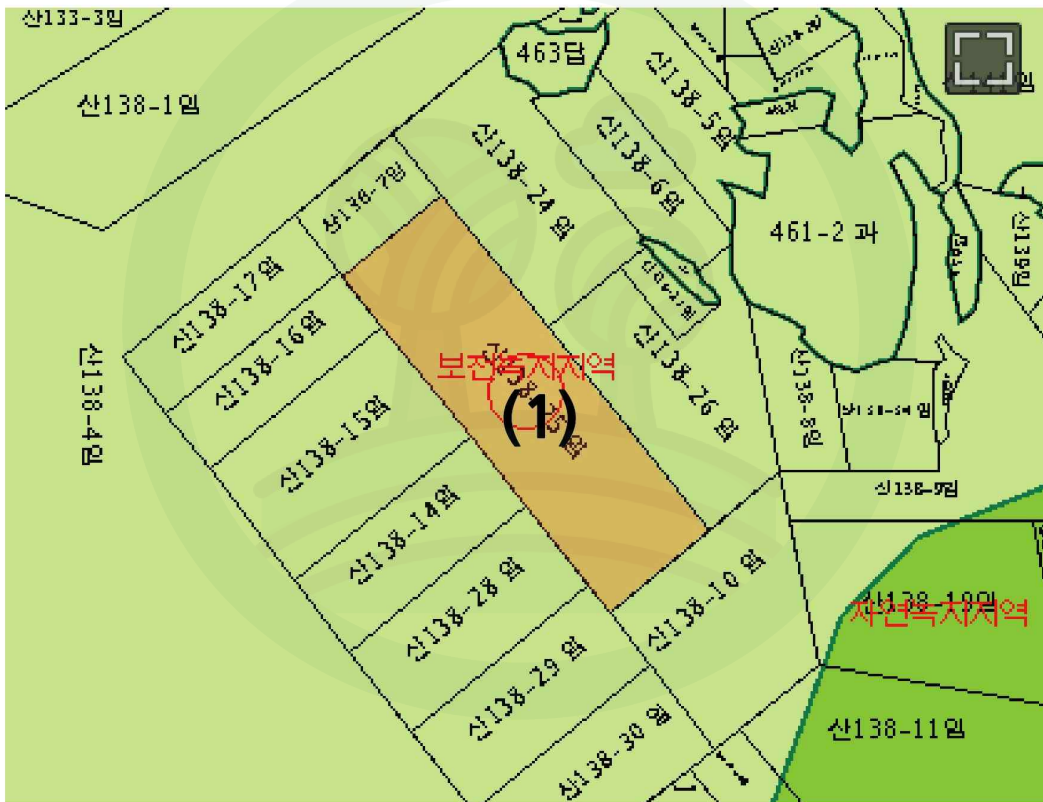
# 위 치 도

소재지 부산광역시 기장군 장안읍 용소리 산138-25



# 지 적 도

1/2400



# 사 진 용 지



북서측에서 남동측 전경

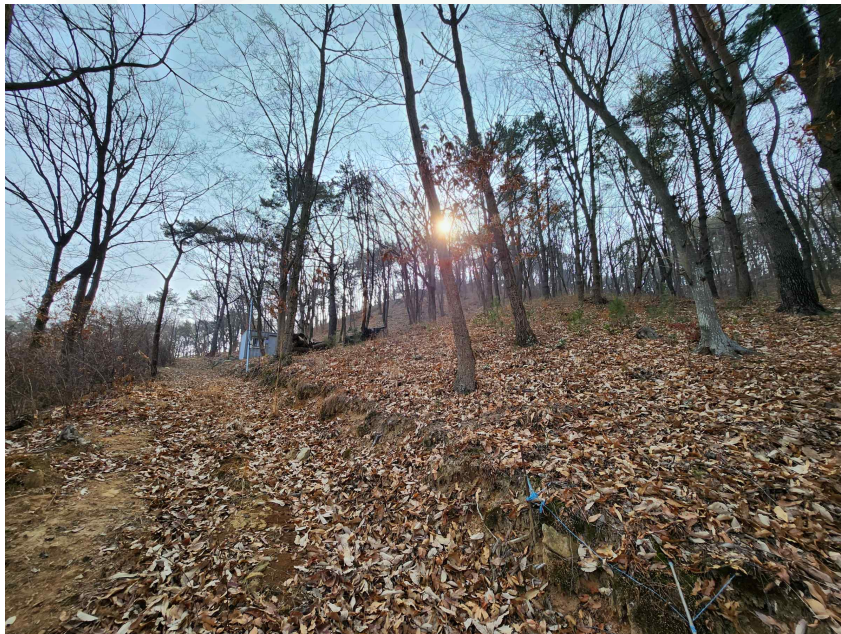


남동측에서 북서측 근경

# 사 진 용 지



제시외건물(컨테이너박스 및 물탱크)



북서측에서 남동측 전경