

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	파산자 안동원 소유물건 (2024타경3405)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍
감정평가서 번호	대한 제240828-18-0004호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

부산지사

부산광역시 부산진구 황령대로 24 부산상공회의소 5층
TEL : (051)636-7676 FAX : (051)636-8688

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사상구 학장동 소재 '학장중학교' 남동측 근거리에 위치하는 부동산(임야)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	부산광역시 사상구 학장동 산141	임야	2,436	자연녹지	자연림	맹지	부정형 원경사	21,200

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 02일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2024년 09월 02일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 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 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상토지 지상에 자생하는 자연생 소나무 및 활잡목 등은 거래관행상 임지와 일체로 거래되는 바, 임목은 임지에 포함 평가하였습니다.

나. 대상토지 북측 일부(약 130㎡)는 현황 “임도”로 이용중인 바 현장조사시 개략적인 실측에 의거 면적 사정하여 일괄 평균단가를 적용하였으며, 정확한 부분은 경계 측량을 요하는 바 향후 경매 진행시 이 점 참조하시기 바랍니다.

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>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>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 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</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 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. ② 감정평가법인 등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>
<p>제14조 [토지의 감정평가]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 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 검토하였습니다.

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 감정평가방법입니다.

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

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
a	학장동 산162-5	자연녹지	임야	6,025	-	2023.07.24	250,847,565 (토지만)	42,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 250,847,565원/6,025㎡ ≒ 42,000원/㎡							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉠	학장동 산155-2	자연녹지	임야	자연림	2,678중 446.3333	경매	2022.09.26	54,700
㉡	학장동 산158-1	자연녹지	임야	자연림	7,339중 667.18	경매	2024.06.19	45,000
㉢	엄궁동 산63	자연녹지	임야	자연림	11,207중 1,751.09	공매	2021.05.25	62,800
㉣	엄궁동 산100-16	자연녹지	임야	자연림	60,847중 14,223.974	경매	2022.04.08	37,200

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
자연녹지지역	자연림	맹지	60,000 내외 수준	위치 및 도로조건 등에 따라 가격격차 있을 수 있음.

2. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

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

[부산광역시 사상구]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가(원/㎡)	대상토지
A	학장동 산157-1	5,851	임야	자연림	자연녹지	맹지	사다리완경사	20,800	1

[공시기준일 : 2024.01.01]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 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 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	A	부산광역시 사상구 녹지지역 (2024.01.01~2024.09.02)	0.551% (1.00551)	$(1+0.00428) \times (1+0.00115 \times 33/31)$ ≈ 1.00551

다. 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점에서 시장까지의 거리	1.00	대등함.
자연 조건	일조 등, 지세, 방위 등, 토양, 토질	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	0.98	비교표준지 대비 대상지 일부(약 130㎡)가 현황 "임도"로 이용중인 바 기타조건에서 대상지가 열세함.
격 차 율				0.980

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 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 보정하였습니다.

2) 그 밖의 요인 보정 산식

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

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉓	경매	학장동 산155-2	자연 녹지	임야	자연림	2,678중 446.3333	2022.09.26	54,700	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 격차율 산정

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고	
		공시지가(원/㎡)								
산정 단가	평가사례 ㉠	54,700	-	1.01180	1.00	1.100	60,880	2.910	-	
	표준지 A	20,800	-	1.00551	-	-	20,915			
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.								
	시점수정	- 부산광역시 사상구 녹지지역			(2022.09.26~2024.09.02): 1.01180					
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)								
	개별요인	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치				
		1.10	1.00	1.00	1.00	1.100				
-비교사례 대비 접근조건(임도의 배치, 폭 등)에서 비교표준지가 우세함.										

다) 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 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉠	2.91

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 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	20,800	1.00551	1.00	0.980	2.91	59,644	59,600

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	59,600	2,436	145,185,600	-
합 계			145,185,600	

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례 선정

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

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
a	학장동 산162-5	자연녹지	임야	자연림	6,025	2023.07.24	42,000	1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

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

다. 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 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	a	부산광역시 사상구 녹지지역 (2023.07.24~2024.09.02)	0.828% (1.00828)	$(1+0.00068 \times 8/31) \times (1+0.00048) \times (1+0.00110) \times (1+0.00065) \times (1+0.00031) \times (1+0.00004) \times (1+0.00428) \times (1+0.00115 \times 33/31)$ ≈ 1.00828

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점에서 시장까지의 거리	1.20	비교사례 대비 임도의 배치, 폭 등 접근조건에서 대상지가 우세함.
자연 조건	일조 등, 지세, 방위 등, 토양, 토질	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부	1.20	비교사례 대비 표고, 경사 등 자연조건에서 대상지가 우세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	0.98	비교사례 대비 대상지 일부(약 130㎡)가 현황 "임도"로 이용중인 바 기타조건에서 대상지가 열세함.
격 차 율				1.411

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	a	42,000	1.00	1.00828	1.00	1.411	59,753	59,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	59,800	2,436	145,672,800	-
합 계			145,672,800	

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 대체로 인정되며, 인근 유사부동산의 가격수준 및 장래 동향 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	145,185,600	145,672,800	145,185,600
합 계	145,185,600	145,672,800	145,185,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	145,185,600	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
총 액	148,596,000	

토지 감정평가명세표

<기준시점: 2024-09-02>

Page : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 사상구 학장동	산141	임야	자연녹지지역	2,436	2,436	59,600	145,185,600	일부 현황 "임도" 감안
합 계								₩145,185,600.-	
					이	하	여	백	

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 사상구 학장동 소재 "학장중학교" 남동측 근거리에 위치하며, 부근은 시가지 주변 야산지대내 자연림 등으로 형성되어 있는 바 전반적인 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입 불가능하고, 임도를 통하여 도로로 출입이 가능하나 인근 대중교통시설과 다소 원거리에 위치하는 바 일반적인 대중교통상황은 다소 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

전반적인 인근 지세는 북하향 완경사지대내 삼각형에 유사한 토지로서 현황 자연림임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나 대상임야 북측 일부가 약 2미터 정도의 임도로 이용중임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역(2016-12-30)(학교환경위생정화구역), 상대보호구역(학교환경위생정화구역)임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기타사항: 없음.

상세 위치도

소재지

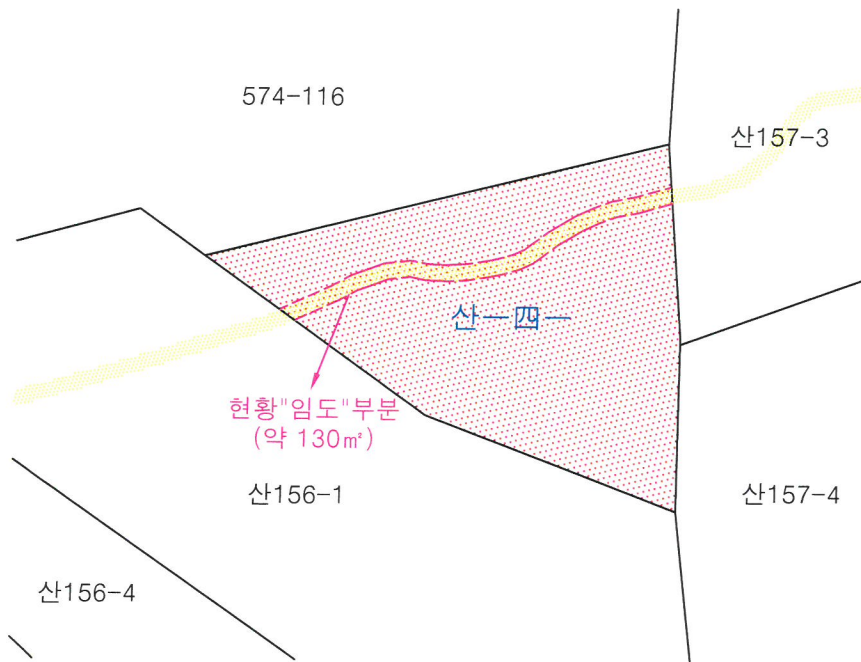
부산광역시 사상구 학장동 산141번지












지적 및 건물개황도



< S = 1/1200 >



범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층 이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획 도로선	 평가건물 2층	 제시외건물

사진용지



대상물건 부근 전경



대상물건 전경

사진용지



대상물건 전경



대상물건 내부 전경

사진용지



대상물건 내부 전경



대상물건 내부 전경

사진용지



대상물건 임도 부분 전경



대상물건 임도 부분 전경