

감정평가서

건명	오윤옥 소유물건 (2024타경107444)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍
감정서번호	224080111

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

내외감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
여경우

余景宇 (인)

감정평가액	일억일백칠십육만원정(₩101,760,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	오윤옥 (2024타경107444)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.05	2024.08.05	2024.08.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	640	토지	640	159,000	101,760,000
		이	하	여	백	
	합계				₩101,760,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 강서구 성북동 소재 “덕문고등학교” 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 부산지방법원 서부지원에서 의뢰한 부동산 강제경매 목적의 감정평가임.

2. 대상 물건의 기본적 사항

부산광역시 강서구 동선동							
토지	기호	지번	지목	이용상황	용도지역	면적(㎡)	2024.01.01 개별공시지가(㎡)
	1	972	답	답(목답)	개발제한 자연녹지	640	101,300

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.08.05일자를 기준시점으로 정하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2024.08.05일에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 사항(기타의견)

본건 토지는 기준시점 기준 인접토지와 경계가 불분명하여 관련 공부 등을 참고하여 간이한 방법에 의해 개략적으로 위치 확인하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 유념하시기 바랍니다.
(본건 토지는 조사시점 현재 상당기간 휴경상태인 것으로 조사됨.)

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액을 말하며, 본건의 경우 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가 기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가 기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」 및 「감정평가 일반이론」에 의거함.
- 나. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 의거 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 본건에 대한 주된 감정평가방법 및 합리성 등 검토

본건은 토지에 대한 감정평가로서 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조와 제14조에 의하여 공시지가 기준법으로 평가액을 산정하되 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없음.

이 하 여 백

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 토지가액의 산출근거

1. 평가기준

본건 토지는 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용하여 감정평가 하였음.

1) 대상토지의 개요

부산광역시 강서구 동선동							
토지	기호	지번	지목	이용상황	용도지역	면적(㎡)	2024.01.01 개별공시지가(㎡)
	1	972	답	답(목답)	개발제한 자연녹지	640	101,300

2) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 및 지리적 입지조건 등이 유사하여 가격형성상의 제 요인이 비교 가능한 아래 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<비교표준지>

* 부산광역시 강서구

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024.01.01 개별공시지가(㎡)
A	동선동 917	1,646	답	전	개발제한 자연녹지	맹지	부정형 완경사	103,400

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 시점수정

① 지가 변동률

- * 국토교통부 장관이 월별로 조사 발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.
- * 비교표준지 지역 : 부산광역시 강서구
- * 적용변동률
<녹지지역>

산정기간	지가 변동률(%)	시점수정치의 산정
부산광역시 강서구 (24.01.01~24.08.05) (녹지)	1.480	024.01.01 ~ 2024.06.30 : 1.191 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.238 $(1 + 0.01191) * (1 + 0.00238 * 36/30)$ ≈ 1.01480

주) 2024.7.1 이후 지가변동률이 미 고시인 바 2024.6월 지가변동률을 연장 적용함.

② 시점수정치의 결정

당해 지역의 지가변동사항을 적절히 반영하는 상기 지가변동률을 시점수정치로 결정함.

시 점 수 정 치	1.01480
-----------	---------

4) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함. (1.00)

5) 개별요인 비교치의 산정

본건 평가대상 토지와 비교표준지 간 개별요인 비교치는 각 조건 별로 세분하여 비교한 후 비교치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

① 표준지A 대비 본건 토지의 개별요인 비교

* 농경지역

구 분			비교내용	비교치	
조 건	항 목	세 항 목		표준지B	본건
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	대등함.	1.00	1.00
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	대등함.	1.00	1.00
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관계, 배수	관계, 배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	면적, 경사 도로의 상태 등	면적	형상 등에서 본건이 우세함.	1.00	1.03
		경사도			
		경사의 방향			
		도로의 상태 등			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	대등함.	1.00	1.00
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	대등함.	1.00	1.00
		기타			
비교치	1.00 × 1.00 × 1.03 × 1.00 × 1.00			1.000	1.030

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 그 밖의 요인 보정

① 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 대법원 판례 (2004.5.14. 선고 2003다 38207, 2003.7.25. 선고 2002두 5054), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바 인근의 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

② 가격자료

* 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
#1	동선동 96*	전	883	개발제한 자연녹지	155,000	2022.11.07	경매
#2	동선동 96*	전	770	개발제한 자연녹지	136,000	2021.08.04	담보
#3	동선동 936- *	답	625	개발제한 자연녹지	138,000	2020.05.27	담보

* 토지단가 = 평가가액 ÷ 토지면적

이 하 여 백

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

* 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

거래 사례 #4	소재지	부산광역시 강서구 동선동 86*				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가 (2024.01)	거래가격(원)
		용 도				거래시점
	토 지	개발제한 자연녹지	답	390	101,300	68,000,000
답		2023.04.21				
토지단가 산정		토지단가 : $68,000,000 \div 390 \approx 174,358/\text{㎡}$				
토지특성		부정형, 완경사, 맹지			토지단가	@174,000

거래 사례 #5	소재지	부산광역시 강서구 동선동 83*				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가 (2024.01)	거래가격(원)
		용 도				거래시점
	토 지	개발제한 자연녹지	답	1,349	85,900	244,000,000
답		2024.04.05				
토지단가 산정		토지단가 : $244,000,000 \div 1,349 \approx 180,874/\text{㎡}$				
토지특성		부정형, 완경사, 맹지			토지단가	@181,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 인근 유사토지의 적정 지가수준

상기 사례를 참조한 본건 인근 유사토지의 적정 지가수준은 @140,000/㎡ ~ @180,000/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

④ 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 산식

사례 기준 표준지가액	=	사례가격 X 시점수정 X 지역요인 X 개별요인
표준지 공시지가 시점수정	=	표준지 공시지가 X 시점수정

㉡ 사례선정

선정 사례	사례#1
선정 의견	본건과 용도지역 및 이용상황 등이 유사하고 인근지역에 소재하며, 그 가격이 정상적이고 대표적인 것으로서 인정되는 상기 사례를 본건의 비교사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉠ 사정보정

사정 보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

㉡ 격차율 산정

- 표준지 'A' 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
사례#1	155,000	1.00	1.02252	1.00	0.970	154,000	1.47
A	103,400	-	1.01480	-	-	105,000	
사정보정	보정요인은 없음						
시점수정	(부산광역시 강서구 녹지지역) 2022.11.07 ~ 2024.08.05 : 1.02252						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치	
	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970	
사례대비 표준지가 획지조건(형상 등) 등에서 열세함.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉔ 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정치	표준지 `A` : 1.47
결정 의견	본건 인근의 지가수준, 거래사례, 평가사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 상기에서 산정한 격차율로 상향 보정함.

7) 토지 시산가액의 산정

① 토지단가의 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	103,400	1.01480	1.00	1.030	1.47	158,870	159,000

주) 상기 토지 단가는 백원 단위에서 반올림하였음.

② 토지 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	640	159,000	101,760,000	녹지지역

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

1) 개요

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

2) 비교 거래사례의 선정

① 비교사례 선정 및 선정의견

평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 거래사례 중에서 평가대상 토지와 용도지역 및 주위환경 등에서 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 아래 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

② 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

거래 사례 #4	소재지	부산광역시 강서구 동선동 86*				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가 (2024.01)	거래가격(원)
		용 도				거래시점
토 지	개발제한 자연녹지	답	390	101,300	68,000,000	
	답				2023.04.21	
토지단가 산정		토지단가 : $68,000,000 \div 390 \approx 174,358/㎡$				
토지특성		부정형, 완경사, 맹지			토지단가	@174,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 사정보정

사정 보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

4) 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정	비 고
거래사례#4	2023.04.21 ~ 2024.08.05	1.779	1.01779	녹지지역

5) 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일 함.

6) 개별요인 비교

거래사례#4 대비 본건 평가대상 토지 간 개별요인 비교치는 각 조건 별로 세분하여 비교한 후 비교치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

① 거래사례#4 대비 본건 토지의 개별요인 비교

* 농경지역

구 분			비교내용	비교치	
조 건	항 목	세 항 목		사 례	본 건
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	본건이 취락과의 접근성 등에서 열세함.	1.00	0.85
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	대등함.	1.00	1.00
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관계, 배수	관계, 배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	면적, 경사 도로의 상태 등	면적	대등함.	1.00	1.00
		경사도			
		경사의 방향			
		도로의 상태 등			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	대등함.	1.00	1.00
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	대등함.	1.00	1.00
		기타			
비교치	0.85 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00			1.000	0.850

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액의 산정

① 토지단가의 결정

기호	거래가격 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	174,000	1.00	1.01779	1.00	0.850	150,530	151,000

주) 상기 토지 단가는 백원 단위에서 반올림하였음.

② 토지 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	640	151,000	96,640,000	녹지지역

3. 토지가액의 결정

1) 각 방법에 의해 산정된 감정일 현재 기준 토지가액

기호	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)
1	101,760,000	96,640,000

2) 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 토지가액이 공시지가 기준법에 의한 토지가액을 지지하고 있어 공시지가 기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되는바 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	640	159,000	101,760,000	녹지지역

토지건물 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 강서구 동선동	972	답	개발제한구역 자연녹지지역	640	640	159,000	101,760,000	
합 계								₩101,760,000.-	
				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 강서구 성북동 소재 "덕문고등학교" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 농경지 및 임야 등으로 형성된 농경지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 불가능하며, 시외곽지대에 위치하여 대중교통사정은 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

동하향의 완경사를 이루는 부정형의 토지로서, 현황 휴경상태 임.

(4) 인접 도로상태

인접토지를 경유하여 도보로 접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 개발행위허가제한지역(2022-02-09), 장애물제한표면구역(2023-12-29)<공항시설법>, 토지거래계약에 관한 허가구역(2121.2.5~2026.2.14)에 속함.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

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) | |

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

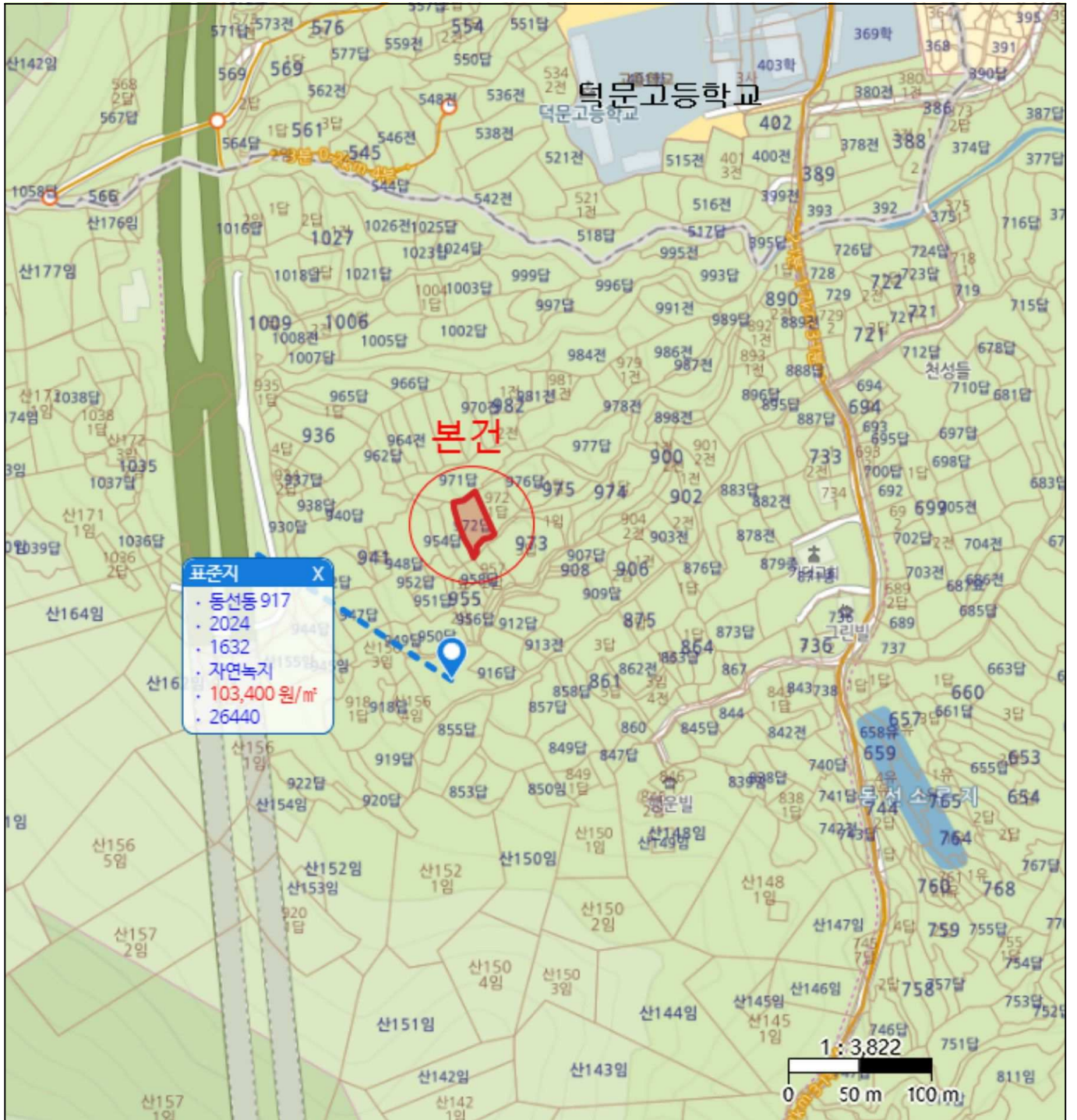
임대관계는 이상임.

이 하 여 백

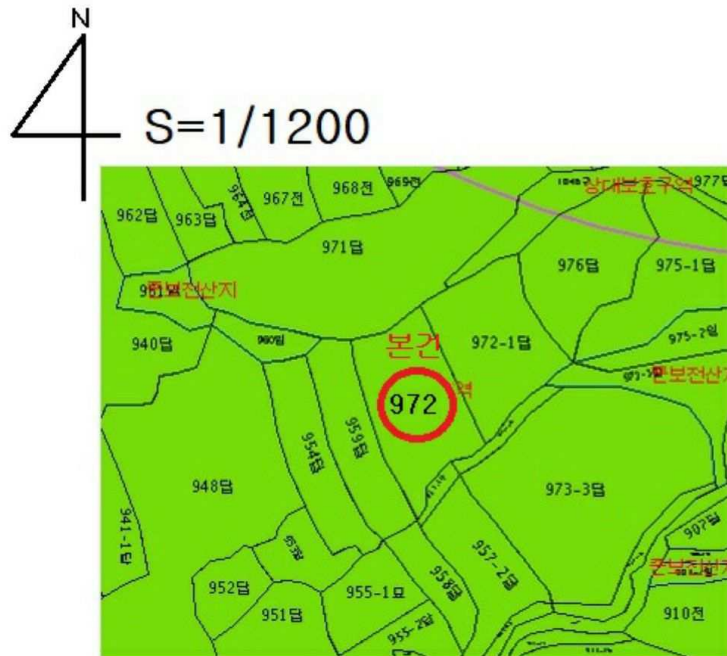
위치도



소재지 부산광역시 강서구 동선동 972



지 적 도





: =>



: =>