

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 박종자 외 1명 소유물건(2024타경3911)

의뢰인 : 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균

감정서번호 : 국제2407-10

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.

국제감정평가사사무소

TEL. 051-627-4165

FAX. 051-627-4195

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

박 종 만

(인)

감정평가액	육억삼백구십사만구천이백일십원정(₩603,949,210.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 동부지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	박종자 외 1명 (2024타경3911)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.07.11	2024.07.10 ~2024.07.11	2024.07.15	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	22,115x1/7	토지	3,159.2	-	603,949,210
	합계					₩603,949,210
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 정관읍 용수리	산129-1	임야	자연녹지지역	14,281x- 7	2,040.1	189,600	386,802,960	유금옥, 박종자지분
2	부산광역시 기장군 정관읍 용수리	산129-2	임야	자연녹지지역	7140x- 7	1,020	193,700	197,574,000	유금옥, 박종자지분
3	부산광역시 기장군 정관읍 용수리	산128-10	임야	자연녹지지역	694x- 7	99.1	197,500	19,572,250	유금옥, 박종자지분
<b>합 계</b>								<b>₩603,949,210.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

평가대상물건(이하 '본건'이라 함)은 부산광역시 기장군 정관읍 용수리 소재 '대정공원묘원' 남동측으로 3필지가 일단으로 인접하여 위치하고 있는 공유지분 토지(임야)로서 부산지방법원 동부지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 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 하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 나. 감정평가조건

없음.

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 법규 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 비교표준지 선정: 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 있다.
2. 시점수정: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
  - 가. 같은 용도지역의 자가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 자가변동률, 이용상황 별 자가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
  - 나. 자가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
3. 지역요인 비교
4. 개별요인 비교
5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
  - ③ 감정평가법인등은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다.
  - ④ 감정평가법인등은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.
- 나. 위 규정에 따라 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가액 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하는 바, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산이므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 대상물건의 확정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황 (현황)	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 2024년(원/㎡)	비고
1	정관읍 용수리 산129-1	임	14,281	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사	88,800	평가대상: 전체면적의 1/7
2	정관읍 용수리 산129-2	임	7,140	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사	88,800	
3	정관읍 용수리 산128-10	임	694	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사	108,100	

【\* 지분내역: 기호1(유금옥 지분:44215404100분의 39272750000, 박종자 지분:44215404100분의 23892113000→2인 지분의 합은 기호1 면적의 7분의 1에 해당함), 기호2(유금옥 지분:1579011000000분의 14025000000, 박종자 지분:1579011000000분의 85323000000→2인 지분의 합은 기호2 면적의 7분의 1에 해당함), 기호3(유금옥 지분:61922200분의 550000, 박종자 지분: 61922200분의 334600 →2인 지분의 합은 기호3 면적의 7분의 1에 해당함)】

### 5. 기준시점 및 실지조사

- 가. 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 본건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.07.11.로 함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제10조제1항에 따라 2024.07.10.~2024.07.11.에 실지조사를 하여 본건의 이용상황과 공부와의 일치 여부를 확인하고 표준지, 평가사례 및 거래사례 등 본건의 평가에 필요한 관련 자료 등의 수집 및 가격형성요인 분석을 행하였음.

### 6. 기타 참고 사항

- 가. 본건 토지는 공유지분에 대한 평가이며, 평가대상부분은 공유자 유금옥 및 박종자 지분<전부>에 대한 평가임.
- 나. 본건 토지는 공유지분으로서 평가대상지분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 평가하되, 면적사정은 지분비율에 의거하였는 바 경매진행 및 응찰시 유의가 요망됨.
- 다. 본건 지상에 소재하고 있는 자연생 수목(자연생 소나무 및 잡목<활엽수>)은 경제적 가치가 희박한 데다 임야의 거래관행상 자연생 수목은 토지와 일체로 거래되는 점을 감안하여 수목은 토지 가격에 포함하여 일괄 평가하였음.
- 라. 본건은 경사지대내 자연림 상태의 임야로서 수목 및 잡초 등이 매우 무성한 데다 진입할 수 있

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

임도(등산로 등)가 없어 임야 내부의 세부적인 상황을 파악하는 것이 사실상 불가능 하여 임야 내 분묘 소재 여부가 불확실하나 위성사진을 개략적으로 분석한 결과 분묘(유연)는 없는 것으로 추정됨. 따라서 임야(자연림)에 대한 평가실무상 평가관행에 따라 분묘(유연)는 없는 것으로 보고 평가하였으므로 각별한 유의가 요망됨.

### II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

#### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 비교표준지의 선정(공시기준일 : 2024.01.01.)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 본건 토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한 사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 '기호A' 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	정관읍 용수리 산149-5	임야	2,852	자연림	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	117,800

나. 시점수정

#### 1) 지가변동률

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용 하며 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

(부산광역시 기장군 녹지지역)

기 간 (2024.01.01~2024.07.11)	지가변동률	비 고
2024.01.01~2024.05.31	0.201	2024년 5월까지 지가변동률
2024.05.01~2024.05.31	0.043	2024년 5월 지가변동률
누 계	0.258	$(1+0.00201) \times (1+0.00043 \times 41/31)$ ≒ 1.00258

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 시점수정치 결정

생산자물가상승률은 일반 재화의 전국적인 가격변동 추이를 나타내는 반면, 토지는 부동산이 지니는 고유의 특성으로 인하여 일반 재화와는 구별되는 가격형성과정을 지니고 있는 바, 본건이 소재하는 지역인 특정지역의 지가변동 추이를 적절히 반영하고 있는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역 지가변동을 【「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 및 「같은 법 시행령」 제17조의 규정에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률】을 시점수정치(기장군 녹지지역:1.00258)로 결정함.

### 다. 지역요인 비교

결정의견	본건과 비교표준지는 지역특성이 동일한 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

### 라. 개별요인 비교

별지“개별요인 비교표” 참조

(※ 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지의 개별요인은 공시기준일을 기준으로 하고, 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 함)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(개별요인 비교표) 【평가대상토지 기호1/비교표준지】

구 분			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목	(대상 /표준지)	
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.88	본건(맹지)은 표준지(세로<가>) 대비 취락(공장지대 포함)과의 접근성 및 임도의 상태 등을 고려한 전반적인 접근조건에서 약 12% 정도 열세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	본건은 표준지 대비 형상,경사도 및 표고 등을 고려한 자연조건에서 약 5% 정도 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국,도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	본건과 표준지는 공히 자연녹지지역으로서 행정적조건은 동일함.
기타 조건	기 타	장래의 동향 기타	1.00	본건 및 표준지 공히 장래의 동향 등 기타조건은 보통수준으로서 대등함.
격 차 율			0.836	$0.88 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.836$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(개별요인 비교표) 【평가대상토지 기호2/비교표준지】

구 분			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목	(대상 /표준지)	
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.88	본건(맹지)은 표준지(세로<가>) 대비 취락(공장지대 포함)과의 접근성 및 임도의 상태 등을 고려한 전반적인 접근조건에서 약 12% 정도 열세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.97	본건은 표준지 대비 형상,경사도 및 표고 등을 고려한 자연조건에서 약 3% 정도 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국,도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	본건과 표준지는 공히 자연녹지지역으로서 행정적조건은 동일함.
기타 조건	기 타	장래의 동향 기타	1.00	본건 및 표준지 공히 장래의 동향 등 기타조건은 보통수준으로서 대등함.
격 차 율			0.854	$0.88 \times 0.97 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.854$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(개별요인 비교표) 【평가대상토지 기호3/비교표준지】

구 분			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목	(대상 /표준지)	
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.88	본건(맹지)은 표준지(세로<가>) 대비 취락(공장지대 포함)과의 접근성 및 임도의 상태 등을 고려한 전반적인 접근조건에서 약 12% 정도 열세함.
자연 조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	일조, 통풍 등 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등 토양, 토질의 양부 등	0.99	본건은 표준지 대비 형상, 경사도 및 표고 등을 고려한 자연조건에서 약 1% 정도 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국,도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	본건과 표준지는 공히 자연녹지지역으로서 행정적조건은 동일함.
기타 조건	기 타	장래의 동향 기타	1.00	본건 및 표준지 공히 장래의 동향 등 기타조건은 보통수준으로서 대등함.
격 차 율			0.871	$0.88 \times 0.99 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.871$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 산정

#### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

비교표준지 공시지가와 인근지역내 유사한 이용가치를 지닌 토지의 실거래가격 및 인근 지역내 유사한 토지의 평가사례 등과의 형평성 내지 균형성 등을 고려할 때 본건 토지의 적절한 감정평가액 산정을 위해 그 밖의 요인의 보정이 필요하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호, 「대법원판례」 2007.7.12. 선고 2006두 11507, 2004.5.14. 선고 2003다38207, 2003.7.25. 선고 2002두 5054, 「국토교통부 유권해석」 1999.6.21. 토관 58342-471, 1999.5.20. 기획 0100-725 등에서 그 밖의 요인의 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있음.

#### 나. 인근지역내 유사 부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도지역	도로교통 형상,지세	평가가격 (원/㎡)	기준시점 (평가시점)	평가목적
1	모전리 산87-10	1,429	임야	자연녹지	맹지 부정형,완경사	180,000	2022.03.04	경매
2	매학리 산81	1,041	임야	자연녹지	맹지 부정형,급경사	183,000 (평균)	2023.03.03	기타
3	용수리 산129-1 (본건)	14,281 중 495.87	임야	자연녹지	맹지 부정형,급경사	192,000	2022.07.19	경매

(\* 위 평가사례 중 지리적 위치 및 이용상황 등에서 사례로서의 구비요건을 상대적으로 보다 많이 갖추고 있다고 판단되는 『기호1』을 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정을 위한 비교사례로 선정하였음)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근지역내 유사 부동산의 거래사례

[출처:한국부동산원 KAIS 실거래자료, 등기사항전부증명서]

기 호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	도로교통 형상,지세	토지단가 (원/㎡)	거래금액(원)	거래시점
		건물						
가	매학리 산63-22	임야	1,978	자연녹지	세로(가) 부정형,완경사	202,224	400,000,000	2021.06.05
		-	-					
토지만의 거래임.								
나	모전리 산102-1	임야	2,883	자연녹지	세로(가) 부정형,완경사	260,145	750,000,000	2021.02.19
		-	-					
토지만의 거래임.								

(\* 위 거래사례 중 본건과 지리적 위치, 주위환경 등 가치형성요인이 유사하고 거래시점이 기준시점에 보다 근접한 『기호가』가 다른 사례 대비 비교사례로서의 구비요건을 상대적으로 보다 많이 갖추고 있다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정을 위한 비교사례로 선정하였음)

라. 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지와 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인이 동일 또는 유사한 평가사례인 『기호1』을 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 채택하여, 이를 기준으로 시점수정 후 비교표준지와 지역요인 및 개별요인 비교를 통하여 비교표준지의 기준시점 현재의 가격을 산정한 후, 공시기준일(2024.01.01)로부터 기준시점(2024.07.11)까지의 자가변동률을 반영한 비교표준지의 공시지가를 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

산식: 평가사례에 의한 비교표준지가격(사례가격×시점수정×지역요인×개별요인) ÷ 비교  
표준지의 기준시점 현재 가격(비교표준지 공시지가×시점수정)=그 밖의 요인 보정치

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 기호(A) : 평가사례 기호(1)비교

구 분	소재지	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치
평가사례 (기호1) 기준 표준지가격	모전리 산87-10	180,000	1.02893	1.000	1.221	226,138	1.915	1.92
시점수정한 비교표준지 (기호A)가격	용수리 산149-5	117,800	1.00258	-	-	118,104		

① 시점수정(기장군 녹지지역) : ㉠ 2022.03.04.~2024.07.11.→1.02893(2.893% 상승)

㉡ 2024.01.01.~2024.07.11.→1.00258(0.258% 상승)

② 지역요인 : 비교표준지와 평가사례는 지역특성이 동일한 인근지역에 소재하여 동일함.(1.000)

③ 개별요인(평가사례 대비 비교표준지)

접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누 계
1.14	1.03	1.00	1.04	1.221

※ 접근조건은 비교표준지(세로<가>)는 평가사례(맹지) 대비 취락(공장지대 포함)과의 접근성 및 임도의 상태 등 전반적인 접근조건에서 약 14% 정도 우세함. 자연조건은 표준지가 형상, 표고 및 경사도 등 측면에서 사례 대비 약 3% 정도 우세함. 행정적조건은 표준지 및 사례 공히 자연녹지지역으로서 동일함. 기타조건은 표준지가 사례 대비 주변지역의 발전 추이 등으로 미루어 장래의 동향 등에서 약 4% 정도 우세함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정치 결정

위 평가사례를 기초로 산정한 그 밖의 요인 보정치는 표준지공시지가와 인근토지의 정상적인 지가수준과의 격차율 등을 고려해 보건대 적절한 균형을 이루고 있는 것으로 판단되어 그 밖의 요인 보정치 (1.92)로 결정함.

### 3. 공시지가기준법에 의한 시산가액의 결정

구분	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	금액						
기호1	A	117,800	1.00258	1.000	0.836	1.92	189,571	189,600
기호2	A	117,800	1.00258	1.000	0.854	1.92	193,653	193,700
기호3	A	117,800	1.00258	1.000	0.871	1.92	197,508	197,500

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 비교사례 선정

인근지역내 거래사례 중 본건과 주위환경 등 가치형성요인이 상대적으로 보다 유사한 데다 지리적으로도 보다 근접하여 거래사례로서의 구비요건을 보다 많이 갖추고 있다고 판단되는 『기호 가』를 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정을 위한 비교사례로 선정하였음.

#### 가. 인근지역내 유사 부동산의 거래사례

[출처:한국부동산원 KAIS 실거래자료, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	도로교통 형상,지세	토지단가 (원/㎡)	거래금액(원)	거래시점
가	매학리 산63-22	임야	1,978	자연녹지	세로(가) 부정형,완경사	202,224	400,000,000	2021.06.05
		-	-					
토지만의 거래임.								

### 2. 사정보정(事情補正)

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장사정에 정통하지 않는 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서 거래사례로 선정한 『기호가』는 정상적인 거래로 추정됨. 따라서 별도의 사정 보정은 필요하지 아니함.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

지역	용도지역	기간	지가변동률 산정	시점 수정치
기장군	녹지지역	2021.06.05 ~ 2024.07.11	2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.254 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.262 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.056 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.164 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.337 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.319 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.450 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.359 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.499 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.201 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.043  $(1+0.00254*26/30)*(1+0.00262)*(1+0.00056)*(1+0.00164)*(1+0.00337)*(1+0.00319)*(1+0.00450)*(1+0.02359)*(1+0.00499)*(1+0.00201)*(1+0.00043*41/31)$ ≙ 1.05014	1.05014

### 4. 지역요인 비교

본건과 사례토지는 지역특성이 동일한 인근지역 내에 소재하고 있어 지역요인은 대등함.(1.000)

### 5. 개별요인 비교

별지“개별요인 비교표” 참조

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(개별요인 비교표) 【평가대상토지 기호1/거래사례토지】

구 분			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목	(대상 /표준지)	
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.91	본건(맹지)은 사례(세로<가>) 대비 취락(공장지대 포함)과의 접근성 및 임도의 상태 등을 고려한 전반적인 접근조건에서 약 9% 정도 열세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건은 사례 대비 형상, 경사도 및 표고 등을 고려한 전반적인 자연조건은 거의 대등함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국,도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	본건과 사례는 공히 자연녹지지역으로서 행정적조건은 동일함.
기타 조건	기 타	장래의 동향 기타	0.96	본건은 사례 대비 장래의 동향 등 기타조건에서 약 4% 정도 열세함.
격 차 율			0.874	$0.91 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.96 \approx 0.874$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(개별요인 비교표) 【평가대상토지 기호2/거래사례토지】

구 분			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목	(대상 /표준지)	
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.91	본건(맹지)은 사례(세로<가>) 대비 취락(공장지대 포함)과의 접근성 및 임도의 상태 등을 고려한 전반적인 접근조건에서 약 9% 정도 열세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.02	본건은 사례 대비 표고 등에서 약 2% 정도 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례는 공히 자연녹지지역으로서 행정적조건은 동일함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기 타	장래의 동향	0.96	본건은 사례 대비 장래의 동향 등 기타조건에서 약 4% 정도 열세함.
		기타		
격 차 율			0.891	$0.91 \times 1.02 \times 1.00 \times 0.96 \approx 0.891$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(개별요인 비교표) 【평가대상토지 기호3/거래사례토지】

구 분			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목	(대상 /표준지)	
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.91	본건(맹지)은 사례(세로<가>) 대비 취락(공장지대 포함)과의 접근성 및 임도의 상태 등을 고려한 전반적인 접근조건에서 약 9% 정도 열세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.04	본건은 사례 대비 표고 등에서 약 4% 정도 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국,도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	본건과 사례는 공히 자연녹지지역으로서 행정적조건은 동일함.
기타 조건	기 타	장래의 동향 기타	0.96	본건은 사례 대비 장래의 동향 등 기타조건에서 약 4% 정도 열세함.
격 차 율			0.909	$0.91 \times 1.04 \times 1.00 \times 0.96 \approx 0.909$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

구분	거래가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1	202,224	1.000	1.05104	1.000	0.874	185,765	185,800
기호2	202,224	1.000	1.05104	1.000	0.891	189,378	189,400
기호3	202,224	1.000	1.05104	1.000	0.909	193,204	193,200

## IV. 토지가격의 결정

### 1. 평가방법별 시산가액

구분	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	비 고
기호1	189,600	185,800	약 2%
기호2	193,700	189,400	약 2.2%
기호3	197,500	193,200	약 2.2%

### 2. 시산가액의 검토 및 토지가격 결정의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액이며, 동 규칙 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법에 의하여 그 합리성 내지 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 이 평가액은 평가목적 및 인근 유사 부동산의 정상가격 수준 등을 종합적으로 고려해 보건대 적절한 것으로 판단됨.

### 3. 감정평가액의 결정

구분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	기호1	2,040.1	189,600	유금옥, 박종자 지분
	기호2	1020	193,700	
	기호2	99.1	197,500	
합 계			603,949,210	

# 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

**(1) 위치 및 주위환경**

본건은 부산광역시 기장군 정관읍 용수리 소재 '대정공원묘원' 남동측 인근에 위치하고 있는 임야(유급옥, 박종자 지분)로서, 인근 주변은 공원묘원, 공장 및 임야 등으로 형성되어 있는 망월산 기슭에 자리잡은 시가지주변 야산임야지대임.

**(2) 교통상황**

본건과 연결되는 진입로가 없어 차량의 접근은 불가능함.

**(3) 형태 및 이용상태**

3필지가 연결하여 있는 공히 부정형의 토지로서 인근지세는 동하향의 완경사를 이루고 있으며 자연생 잡목(활엽수) 및 소나무가 비교적 밀생하고 있는 자연임야 상태임.

**(4) 인접 도로상태**

3필지 공히 도로와 접하는 부분이 없는 맹지 상태임.

**(5) 토지이용계획 및 제한상태**

3필지 공히 자연녹지지역, 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률)임.

**(6) 제시목록 외의 물건**

없음.

**(7) 공부와의 차이**

없음.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- ① 임대관계 : 미상
- ② 지분내역: 기호1(유급옥 지분:44215404100분의 39272750000,박종자 지분:44215404100분의 23892113000→2인 지분의 합은 기호1 면적의 7분의 1에 해당함), 기호2(유급옥 지분:157901100000분의 14025000000, 박종자 지분:157901100000분의 8532300000→2인 지분의 합은 기호2 면적의 7분의 1에 해당함), 기호3(유급옥 지분:6192200분의 550000, 박종자 지분: 6192200분의 334600 →2인 지분의 합은 기호3 면적의 7분의 1에 해당함)
- (\* 괄호감정표 및 토지감정평가명세표상 지분 표시는 귀 제시목록상의 지분의 자릿수

## 토지 감정평가요항표

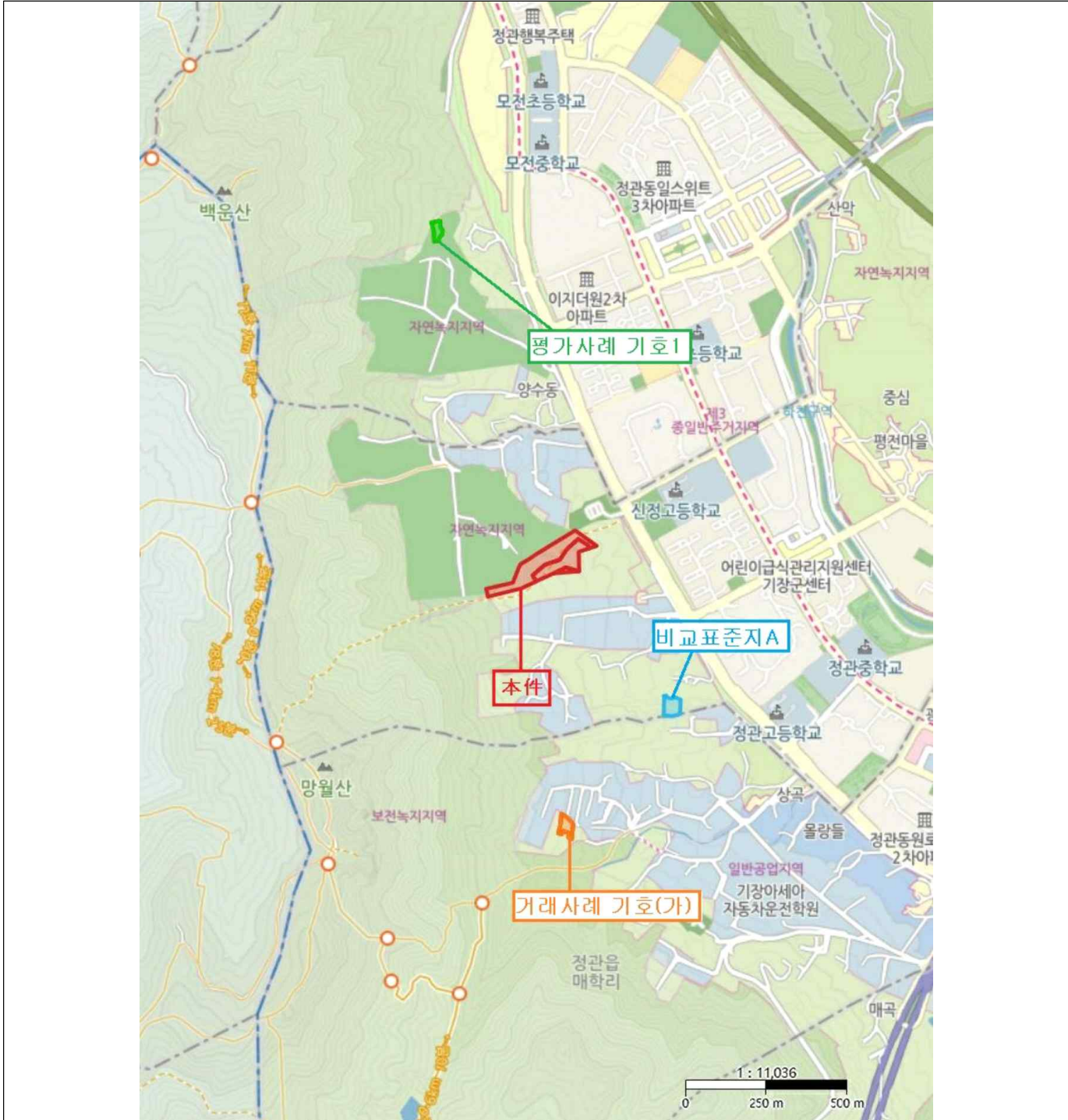
- |               |                        |                |
|---------------|------------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황               | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태      | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

가 방대하여 서식에 기입을 할 수가 없기 때문에 부득이 약분하여 산출된 지분으로 표시하였음)

# 광역 위치도



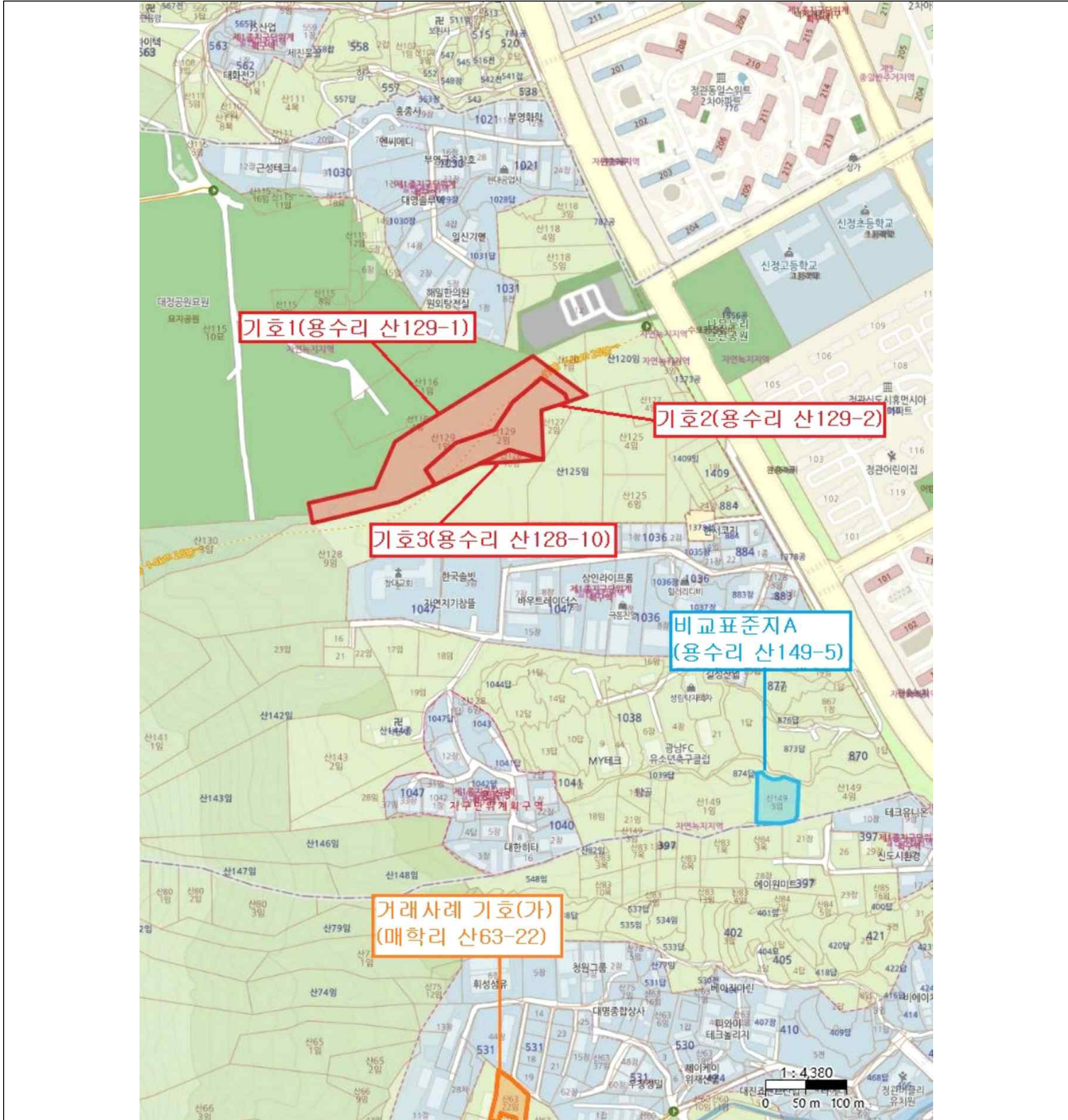
소재지	부산광역시 기장군 정관읍 용수리 산129-1 외 2필지
-----	--------------------------------



# 상세위치도



소재지	부산광역시 기장군 정관읍 용수리 산129-1 외 2필지
-----	--------------------------------

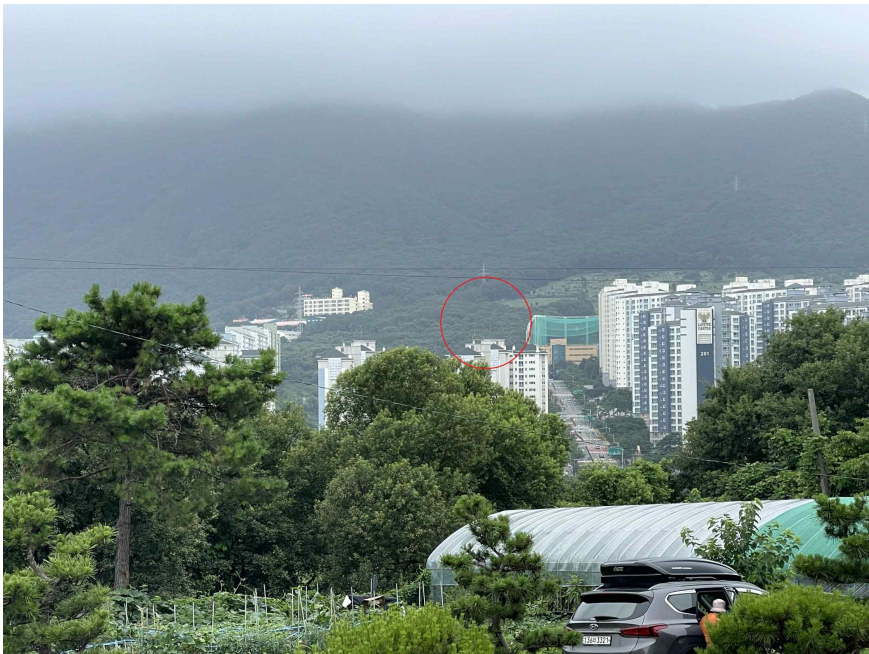




# 사 진 용 지



본건 전경(대정공원묘원 남측에서 촬영)

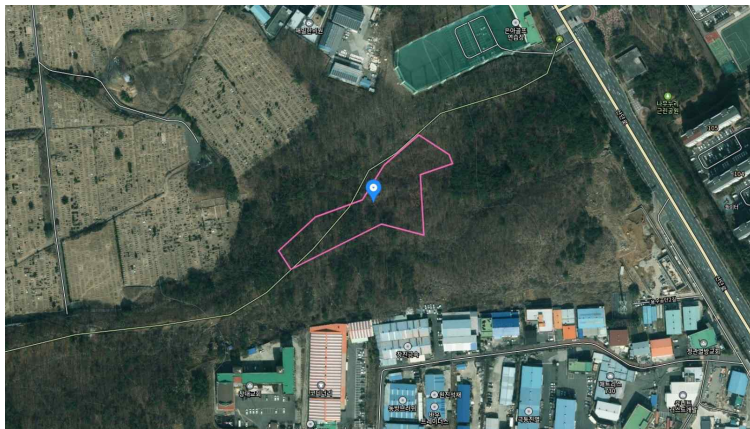


본건 전경

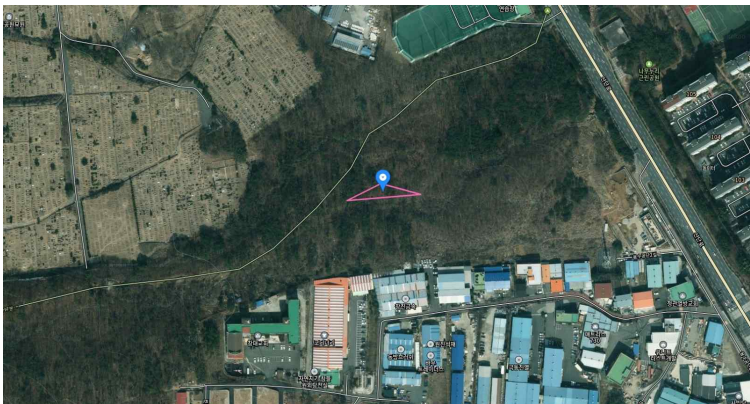
# 사 진 용 지



본건 기호1 위성사진



본건 기호2 위성사진



본건 기호3 위성사진