

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 제3취득자 박문숙  
소유물건(2024타경106137)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관  
오재홍

감정평가서번호: 명장045-2024



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

명장감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사  
박정호

차 정 호

(인)

감정평가액	팔억육천이백팔십만원정(₩862,800,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	제3취득자 박문숙 (2024타경106137)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.11	2024.07.10 ~ 2024.07.11	2024.07.15	
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	금액
	임야	34,512 이	임야	34,512 하 여	25,000 백	862,800,000
	합계					₩862,800,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## 토지감정평가명세표

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 북구 만덕동	산239	임야	개발제한지역 자연녹지지역	34,512	34,512	25,000	862,800,000	
<b>합 계</b>				이	하	여	백	<b>₩862,800,000.-</b>	

# 평 가 의 견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

대상물건은 부산광역시 북구 만덕동 소재 '만덕초등학교' 북서측 인근 옥천사 북측에 위치하는 임야 (남동향)로서 '부산지방법원 서부지원에서 의뢰된 경매목적'의 감정평가입니다.

### 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였습니다.

#### 나. 감정평가조건

없습니다.

### 3. 감정평가방법의 적용

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

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제33조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
  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.

# 평 가 의 견

2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 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 감정평가업자는 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가업자는 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가업자는 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가액방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하는 바, 본건 토지는 대상토지 가격산정시 거래사례와 비교하여 그 격차율을 그 밖의 요인에서 보정하였습니다.

따라서 본건 토지가격은 거래사례비교법에 의한 감정평가액과 별도로 비교 검토는 하지 않고 평가사례, 유사부동산의 호가수준, 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 감정평가액을 본건의 토지가격으로 결정하여 합리성을 검토하였습니다.

# 평 가 의 견

## 4. 그 밖의 사항

- 1) 본건 및 부근 토지들은 급경사지대내에 소재하고 있어 인접토지와의 지적경계 구분이 다소 불명확하고, 일부 토지는 잡목, 소나무 및 잡초가 무성하여 분묘 등의 소재여부, 타인점유부분 등의 정확한 현황 및 지적경계 등은 측량이 필요하니 경매진행 및 응찰시 재확인하시기 바랍니다.
- 2) 본건 지상에 소나무 등 자연생 임목이 소재하여 통상적으로 거래관행상 임목은 임지에 포함하여 거래되는 바, 거래관습에 따라 임지에 임목을 포함하여 평가하였습니다.

## 5. 대상물건의 확정

### 가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2024년)	비고
1	만덕동 산239	34,512	34,512	임야	개발 제한	자연림	맹지	부정형 급경사	14,300	
합계	-		34,512	-	-	-	-	-	-	-

## 6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 현장조사 완료일을 기준하여 2024년 07월 11일로 하였습니다.

나. 실지조사(2024년 07월 11일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였습니다.

# 평 가 의 견

## II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2024.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	만덕동 산218-1	25,151	임야	개발 제한	자연립	맹지	부정형 완경사	13,200

나. 시점수정

#### 1) 지가변동률

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지	부산광역시 북구 '녹지지역'	2024.01.01.~2024.07.11	0.370	1.00370	2024년 05월 연장적용

# 평 가 의 견

---

## 2) 시점수정치 결정

생산자물가상승률은 일반 재화의 가격변동추이를 나타내며, 지가의 변동 추이를 적절하게 반영하는 지가변동률을 시점수정치로 적용하였습니다. ( 1.00370 )

### 다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일합니다.
지역요인 비교치	1.00

# 평 가 의 견

라. 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목	표준지	기호1	격차율 (본건/ 표준지)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부등	인근지역과의 접근성	맹지	맹지	1.12	하단부 등산로를 통해 접근하여 인근지역 및 취락과의 접근성에서 우세하고 인근지 도로와의 접근에서도 우세하여 제반 접근 조건에서 본건이 우세합니다.
		인근취락과의 접근성	보통	양호		
		임도의 배치, 폭, 구조 등	보통	양호		
		반출지점까지의 거리	보통	보통		
		반출지점에서 시장까지의 거리	보통	보통		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	보통	보통	1.05	부정형 및 완경지로서 조금 열세하나, 표고, 토양, 토질 및 부근상황 등에서는 우세하여 전반적인 환경조건에서 본건이 우세합니다.
	지세, 방위등	표고	보통	양호		
		방위	보통	보통		
		경사	보통	보통		
		경사면의 위치	보통	보통		
	경사의 굴곡	보통	보통			
토양, 토질	토양, 토질의 양부	보통	보통			
행 정 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금 등 조장의 정도	보통	보통	1.00	용도지구 등 행정규제면에서 대등하여 전반적인 행정조건은 대등합니다
		공원, 보안림 등의 규제	보통	보통		
		기타 규제의 정도	보통	보통		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	유사합니다.
		시장성, 기타	보통	보통		
격차율 누계	1.12*1.05*1.00*1.00=				1.176	

# 평 가 의 견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」과 국토교통부 유권해석 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 평가사례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

2) 평가사례 및 거래사례

가) 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	평가단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	만덕동 산230	임야	34,288중 21,389	개발 제한	자연림	담보	24,000	2023.03.31	지분 평가
2	만덕동 산239	임야	34,512	개발 제한	자연림	경매	24,000	2023.04.24	본건

나) 거래사례 내역

(출처: 국토교통부 실거래자료)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	비고
1	덕천동 산1*	임야	개발 제한	39,225 중 6,537.5	자연림	130,000,000	약 19,900	2021.01.21	선정
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : ■ 토지추정단가: $130,000,000 / 6,537.5\text{㎡} = 19,885 \approx 19,900$								
	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : ■ 토지추정단가:								

# 평 가 의 견

### 3) 인근지역 유사토지 호가수준

용도지역	용도	도로조건	호가수준	조사처
자연녹지	자연림	맹지	25,000원/m <sup>2</sup> 내외	인근 주민 및 인근 부동산

### 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였습니다.

$$\blacksquare \text{ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

#### 나) 그 밖의 요인 보정치 산정

##### (1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	거래사례 기호1
<b>비교사례 선정의견</b>	상기의 인근지역내 감정평가사례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였습니다.

# 평 가 의 견

## (2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
사례 기호1	부산광역시 북구 '녹지지역'	2021.01.21.~2024.07.11	2.253	1.02253	

## (3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.
지역요인 비교치	1.00

# 평 가 의 견

(4) 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목	사 례	표준지	격차율 (표준지/ 사례)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부등	인근지역과의 접근성	맹지	맹지	1.00	인근지역 및 취락과의 접근성에서 대등하고 도로와의 상태 등에서도 대등하여 제반 접근 조건에서 표준지와 대등합니다.
		인근취락과의 접근성	보통	보통		
		임도의 배치, 폭, 구조 등	보통	보통		
		반출지점까지의 거리	보통	보통		
		반출지점에서 시장까지의 거리	보통	보통		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	보통	보통	1.05	부정형 및 완경사로서 표준지가 우세하여 전반적인 환경조건에서 표준지가 우세합니다.
	지세, 방위등	표고	보통	보통		
		방위	보통	보통		
		경사	보통	보통		
		경사면의 위치	보통	보통		
	경사의 굴곡	보통	보통			
토양, 토질	토양, 토질의 양부	보통	보통			
행 정 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금 등 조장의 정도	보통	보통	1.00	용도지구 등 행정 규제면에서 대등하여 전반적인 행정조건은 표준지와 대등합니다
		공원, 보안림 등의 규제	보통	보통		
		기타 규제의 정도	보통	보통		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	유사합니다.
		시장성, 기타	보통	보통		
격차 율 누계	1.10*1.05*1.00*1.00=				1.050	

# 평 가 의 견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	1	19,900	1.02253	1.00	1.05	21,365

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례1 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{21,365}{13,200 \times 1.00370} = 1.613$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였습니다.	A	1.61

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비교
1	13,200	1.00370	1.00	1.176	1.61	25,084	25,000	

# 평 가 의 견

## 사. 대상토지의 감정평가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	북구 만덕동 산239	34,512	34,512	25,000	862,800,000	
합 계			34,512		₩862,800,000	

### ※ 본건전례

- 1)기준시점: 2023.04.24.
- 2)평가목적: 경매
- 3)토지단가: 24,000
- 4)평가가격:  $34,512\text{m}^2 \times @24,000 = 828,288,000$

# 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

대상물건은 부산광역시 북구 만덕동 소재 ‘만덕초등학교’ 북서측 인근 옥천사 북측에 위치하는 임야(남동향)로서 부근은 전, 학교, 임야 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 불가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하나, 제반교통사정은 보통시 됩니다.

## (3) 형태 및 이용상태

남동하향의 경사지로서 형상은 부정형으로 순수 자연림 상태의 임야로 이용 중입니다

## (4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나, 본건 임야 하단부는 등산로를 통해 도보로 일부 접근이 가능합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 개발제한구역, 공익용산지입니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

# 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) |                |

## (7) 공부와의 차이

없습니다.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 이해관계인 부재로 인하여 조사하지 못하였습니다.

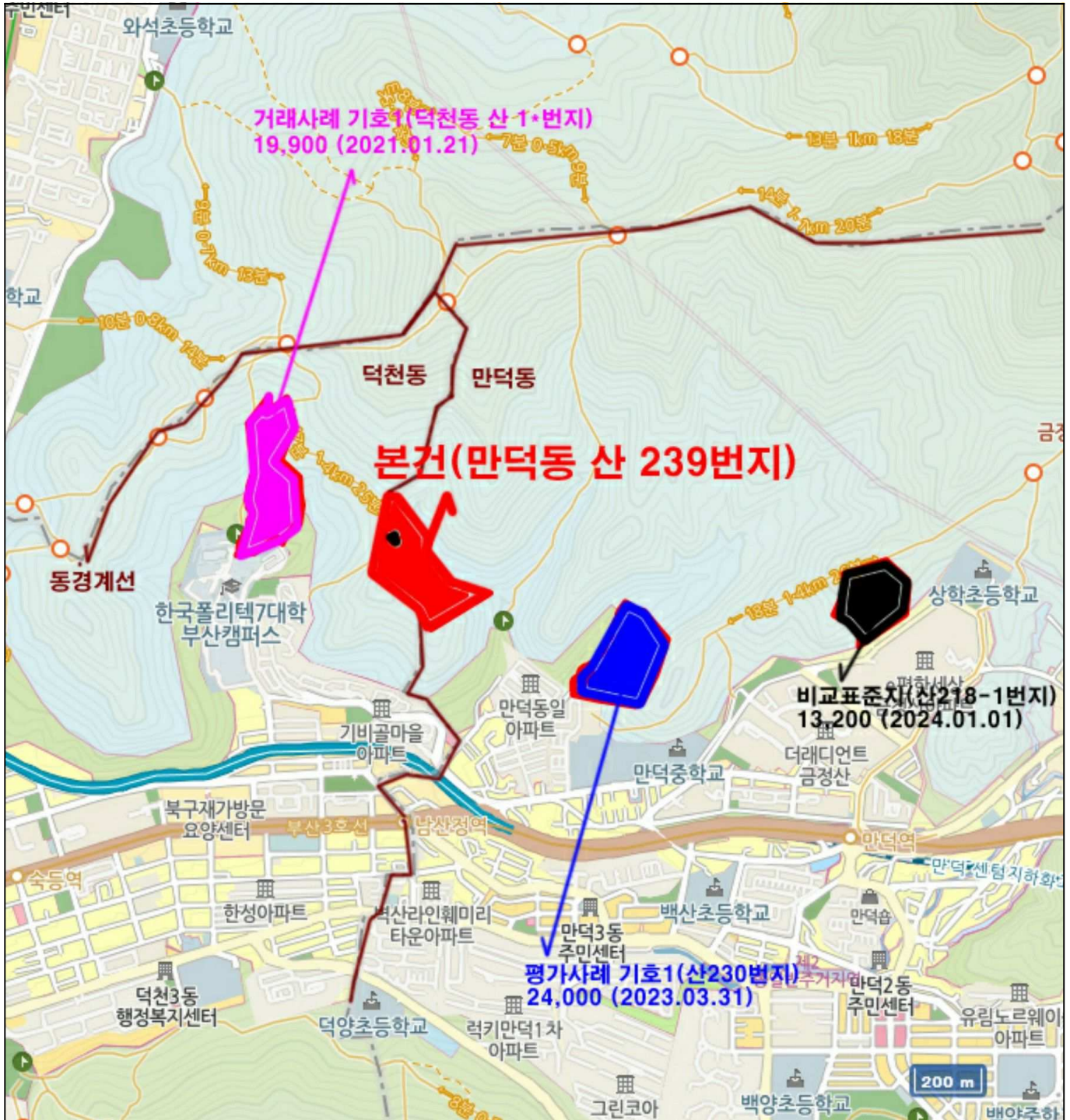
2) 기 타: (1)본건 및 부근 토지들은 급경사지대내에 소재하고 있어 인접토지와 지적 경계 구분이 다소 불명확하고, 일부 토지는 잡목, 소나무 및 잡초가 무성하여 분묘 등의 소재여부, 타인점유부분 등의 정확한 현황 및 지적경계 등은 측량이 필요하니 경매진행 및 응찰시 재확인하시기 바랍니다.

(2)본건 토지상에 자생하는 입목은 거래관행상 임지와 일체로 거래되는 점을 참작하여 일괄평가하였습니다.

# 위치도



소재지	부산광역시 북구 만덕동 239
-----	------------------



# 위 치 도--위성지도

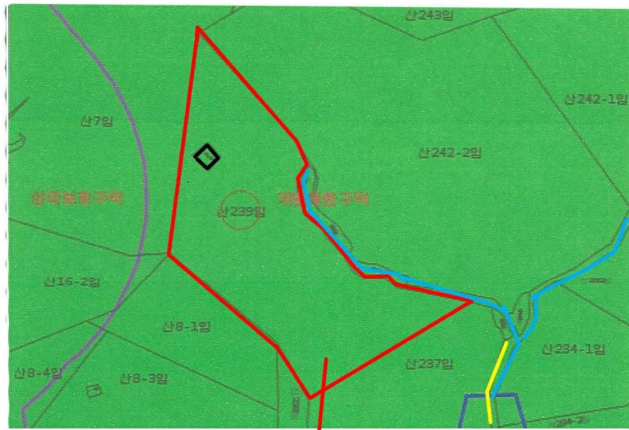


소재지	부산광역시 북구 만덕동 239
-----	------------------



# 지 적 도

**S=1/4500**



**본건(산239번지)**



[ -- ]



[ -- ]



[ -- ]



[ < 218-1 > ]