

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이두홍 소유물건(2025타경101327)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
권영희

감정평가서번호: B2504-1-2401

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.

건화감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
백 경 아

감정평가액	사천일백오십이만오천육백일십육원정 (₩41,525,616.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	부산지방법원 서부지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이두홍 (2025타경101327)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.30	2025.04.29 ~ 2025.04.30	2025.04.30		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	116,131 x $\frac{2}{33}$ 이	토지	7,038.24 여	5,900 백	41,525,616
	합 계					₩41,525,616
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 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	부산광역시 북구 금곡동	산15	임야	개발제한구역 자연녹지지역	116,131x 2 33	7,038.24	5,900	41,525,616	이두홍지분
합 계								₩41,525,616.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 북구 금곡동 소재 “금창초등학교” 남동측 근거리에 소재하는 토지 (임야)에 대한 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

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 기준하여 평가하였음.

나. 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없음.

4. 감정평가의 3방식

가. 원가방식

1) 원가방식

“원가방식” 이란 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 방식임.

2) 원가법

“원가법” 이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액” 이란 원가법에 따라 산정된 가액임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 적산법

“적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료임.

나. 비교방식

1) 비교방식

“비교방식”이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법임.

2) 거래사례비교법

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액임.

3) 임대사례비교법

“임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료임.

4) 공시지가기준법

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 수익방식

1) 수익방식

“수익방식”이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식임.

2) 수익환원법

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액임.

3) 수익분석법

“수익분석법”은 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료임.

5. 감정평가방법의 적용

본건은 토지에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2025년 04월 30일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 기타사항

- 가. 평가대상 물건의 확정은 '귀 제시 목록'에 의하였음.
- 나. 대상 토지는 수인공유이나 본건은 매각지분 갑구 38번 33분의2 이두홍 지분 전부만의 평가로서, 평가대상 지분의 위치 및 경계확인이 불가한 바 전체면적을 기준으로 가격산정 하되, 지분비율에 의거 면적을 사정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 다. 본건 토지상에 자생하는 입목은 거래관행상 일체로 거래되는바, 임지와 입목을 일괄하여 평가하였음.
- 라. 본건 토지상에 향측도상 분묘1기가 확인되어 이를 감안하여 평가하였으며, 육안으로 확인되지 않는 분묘, 봉분소실, 불분명한 무연묘의 소재여부 및 분묘의 정확한 경계는 정밀 측량을 요하오니, 경매진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.
- 마. 본건은 일부가 전기공급설비 저촉, 선하지 등인바 이를 감안하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액의 산출근거

- 대상토지의 개요

부산광역시 북구 금곡동 산15								
토지	일련번호	지번	면적 (㎡)	지목	용도지역	도로교통	형상및지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	산15	116,131	임야	개발제한자연녹지	맹지	부정형 급경사	4,400
	(비고)	매각지분 공유자 이두홍 지분 33분의 2전부						

1. 공시지가기준법의 적용

가. 개요

인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지대 상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반수요, 유용성 등의 제반 가치 형성요인을 종합 참작하여 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교표준지의 선정

<2025.01.01 기준>

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	형상지세	도로접면	공시지가 (원/㎡)
A	금곡동 산10	16,066	임야	개발제한 자연녹지	자연림	부정형 급경사	맹지	5,090

다. 시점수정(2025.01.01 ~ 2025.04.30)

시군구	용도지역	변동률(%)	산출근거
부산광역시 북구	녹지지역	0.615 (1.00615)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.405 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.216 $(1 + 0.00405) * (1 + 0.00216 * 30/31)$ ≈ 1.00615

※ 2025년 04월 이후 지가변동률 미고시로 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

<임야지대>

개 별 요 인		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타 규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인의 비교

일련 번호	본건/ 비교표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	A	0.92	0.68	0.98	0.99	0.607

본건은 비교표준지 대비 접근조건(인근취락의 접근성 등), 자연조건(표고, 형상, 면적 등), 행정적조건(전기공급설비(저축) 등) 및 기타조건(선하지, 분묘 등)에서 열세함.

(비교치: 소수점 넷째 자리 반올림)

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

‘그 밖의 요인 보정’이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14 선고 2003다38207) 및 “감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요함.

2) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 평가선례 또는 거래사례 기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가선례(거래사례)기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

- 평가선례(거래사례)기준 표준지 가격

$$= \text{평가선례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$
- 표준지의 기준시점 현재가격 $= \text{공시지가} \times \text{시점수정}$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

가) 인근지역 내의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	총거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	자료 출처	거래시점
		건물							
1	금곡동 산2*	임야	3,337.72	개발제한 자연녹지	자연림	20,000	5,992	등기사항 전부증명	2022.07.04
		건물	-						
- 토지만의 거래사례임. (지분거래: 전체면적 261,868㎡ 중 3,337.72㎡)									
2	화명동 산68-*	임야	5,670	개발제한 자연녹지	자연림	17,000	2,998	감정평가 정보체계	2023.09.08
		건물	-						
- 토지만의 거래사례임. (지분거래: 전체면적 80,529㎡ 중 5,670㎡)									
3	만덕동 산23*	임야	34,512	개발제한 자연녹지	자연림	200,000	5,795	감정평가 정보체계	2023.12.05
		건물	-						
- 토지만의 거래사례임.									

나) 인근지역 내의 평가선례

[출처 : 협회감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적
							기준시점
1	금곡동 산8*	임야	10,215 중 515.9617	개발제한 자연녹지	자연림	10,600	공매
							2024.09.19
2	화명동 산3*	임야	31,537 중 1,592.9403	개발제한 자연녹지	자연림	10,140	공매
							2024.09.19
3	화명동 산1*	임야	270,476 중 7,727.9	개발제한 자연녹지	자연림	18,000	경매
							2024.09.13
4	화명동 산247-*	임야	104,430 중 1,899	개발제한 자연녹지	자연림	10,000	경매
							2022.11.09

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 그 밖의 요인 보정치의 산정

평가선례(거래사례)는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교표준지와 비교 가능성이 있는 < A: 평가선례 1 >을 선정함.

● 평가선례 1기준 (표준지A)

구분	평가선례	시점수정	지역요인	개별요인	산출금액	격차율
	10,600	1.00938	1.00	0.912	9,758	1.905
	표준지공시지가		시점수정		산출금액	
	5,090	1.00615	5,121			
산정 내역	시점수정	부산광역시 북구 녹지지역(2024.09.19 ~ 2025.04.30) : 1.00938				
	지역요인	표준지와 평가선례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)				
	개별요인	접근	자연	행정적	기타	격차율
		0.95	0.96	1.00	1.00	0.912
표준지는 사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 자연조건(표고 등)에서 열세함.						

4) 인근 지역의 지가수준

본건과 비교가능한 인근 지역의 거래가능 지가수준은 다음과 같음.

지리적 위치	용도지역	도로조건	이용상황	지가수준
본건 인근	개발제한 자연녹지	맹지	자연림	@6,000원/㎡ 내외임.

5) 경매통계

(출처: 옥션원)

지 역	물건종류	기 간	총건수(건)	매각건율(%)	매각가율(%)
부산광역시 북구	임야	2025.01.01. ~2025.03.31	-	0.00	0.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정에 관한 결정의견	보정치
유사부동산의 가격수준 및 평가선례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.	A : 1.90

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	5,090	1.00615	1.00	0.607	1.90	5,906	5,900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법의 적용

가. 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등을 종합 참작하여 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례의 분석

[출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	총거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	자료 출처	거래시점
1	금곡동 산2*	임야	3,337.72	개발제한 자연녹지	자연림	20,000	5,992	등기사항 전부증명	2022.07.04
		건물	-						
- 토지만의 거래사례임. (지분거래: 전체면적 261,868㎡ 중 3,337.72㎡)									

2) 거래사례의 선정

거래사례 선정에 관한 의견
최근의 사례로서 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 비교가능성이 있는 <거래사례 1>를 선정하였음.

다. 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 고려할 때, 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됨.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정 (2022.07.04 ~ 2025.04.30)

시군구	용도지역	변동률(%)	산출근거
부산광역시 북구	녹지지역	1.966 (1.01966)	2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.000 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.046 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.037 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.039 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.007 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.006 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.275 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.929 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.405 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.216 $(1 + 0.00000 * 28/31) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00007) * (1 + 0.00006) * (1 + 0.00275) * (1 + 0.00929) * (1 + 0.00405) * (1 + 0.00216 * 30/31)$ ≒ 1.01966

※ 2025년 04월 이후 자가변동률 미고시로 2025년 03월 자가변동률을 연장 적용하였음.

마. 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.	1.00

바. 개별요인 비교

일련번호	거래사례	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	1	0.90	1.05	1.00	1.00	0.945
본건은 사례대비 행정적조건(사례 극히 일부 2종일주로 제반 요인 유사), 기타조건에서 유사하고, 자연조건(면적 등)에서 우세하나 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	5,992	1.00	1.01966	1.00	0.945	5,774	5,800

3. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

가. 결정단가

감정평가대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정하였음.

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	결정단가 (공시지가기준법)
1	5,900	5,800	5,900

나. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	금곡동 산15	116,131	7,038.24	5,900	41,525,616	(지분)

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 북구 금곡동 소재 "금창초등학교" 남동측 근거리에 소재하는 임야로서, 주위는 대부분 자연림 등으로 형성되어 있는 시가지주변 산림지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 불가능하며, 근거리에 버스정류장이 소재하여 제반교통사정은 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

경사지내 부정형 토지로서, 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

지적도 및 현황 '맹지'임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역(2024-01-10), 전기공급설비(전기공급설비)(저촉), 개발제한구역(2024-01-10) <개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 역사문화환경보존지역(역사문화환경보존지역 1구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(역사문화환경보존지역 4구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

없 음.

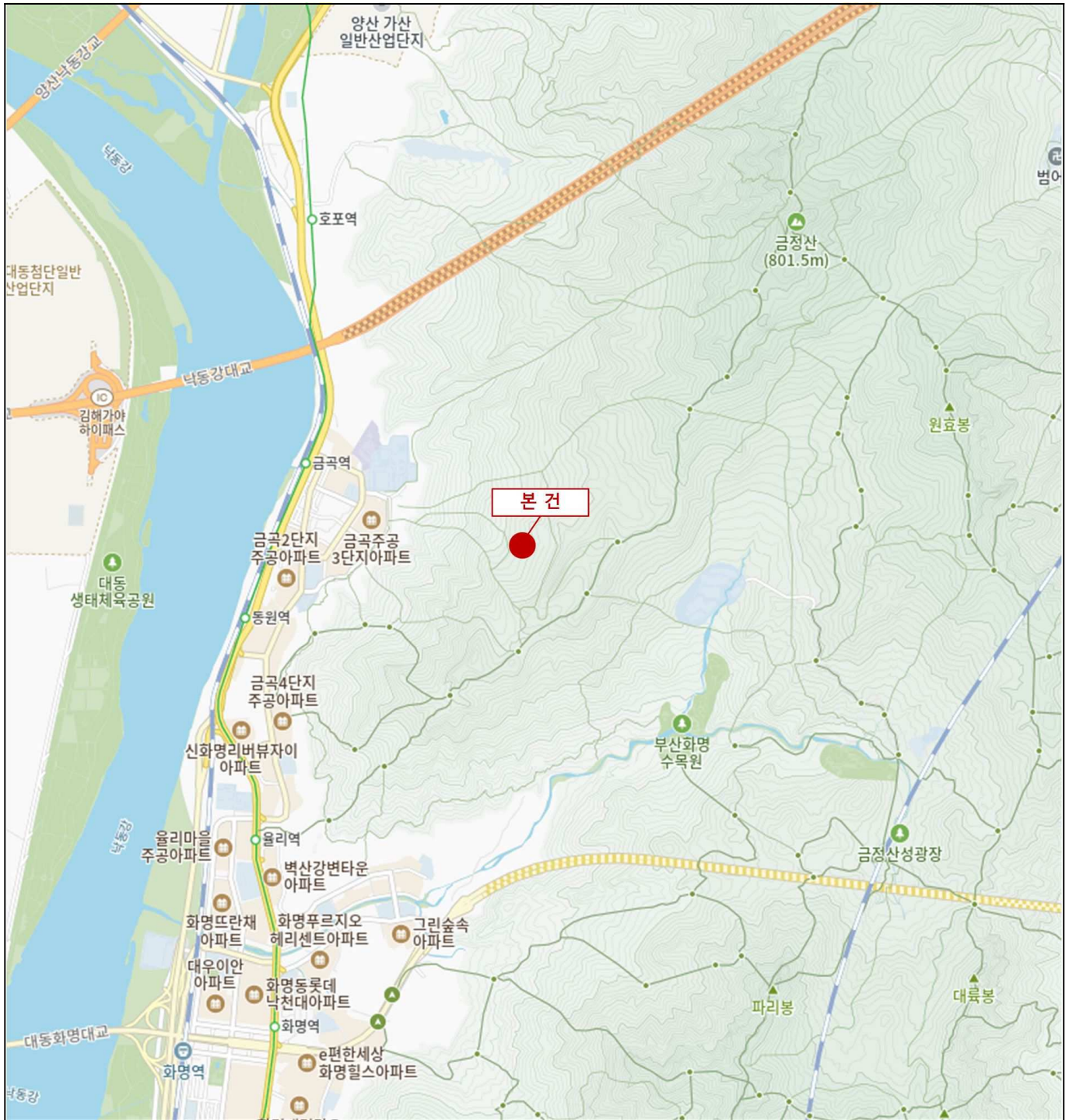
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미 상,
- 2) 기 타: 없 음.

광역 위치도



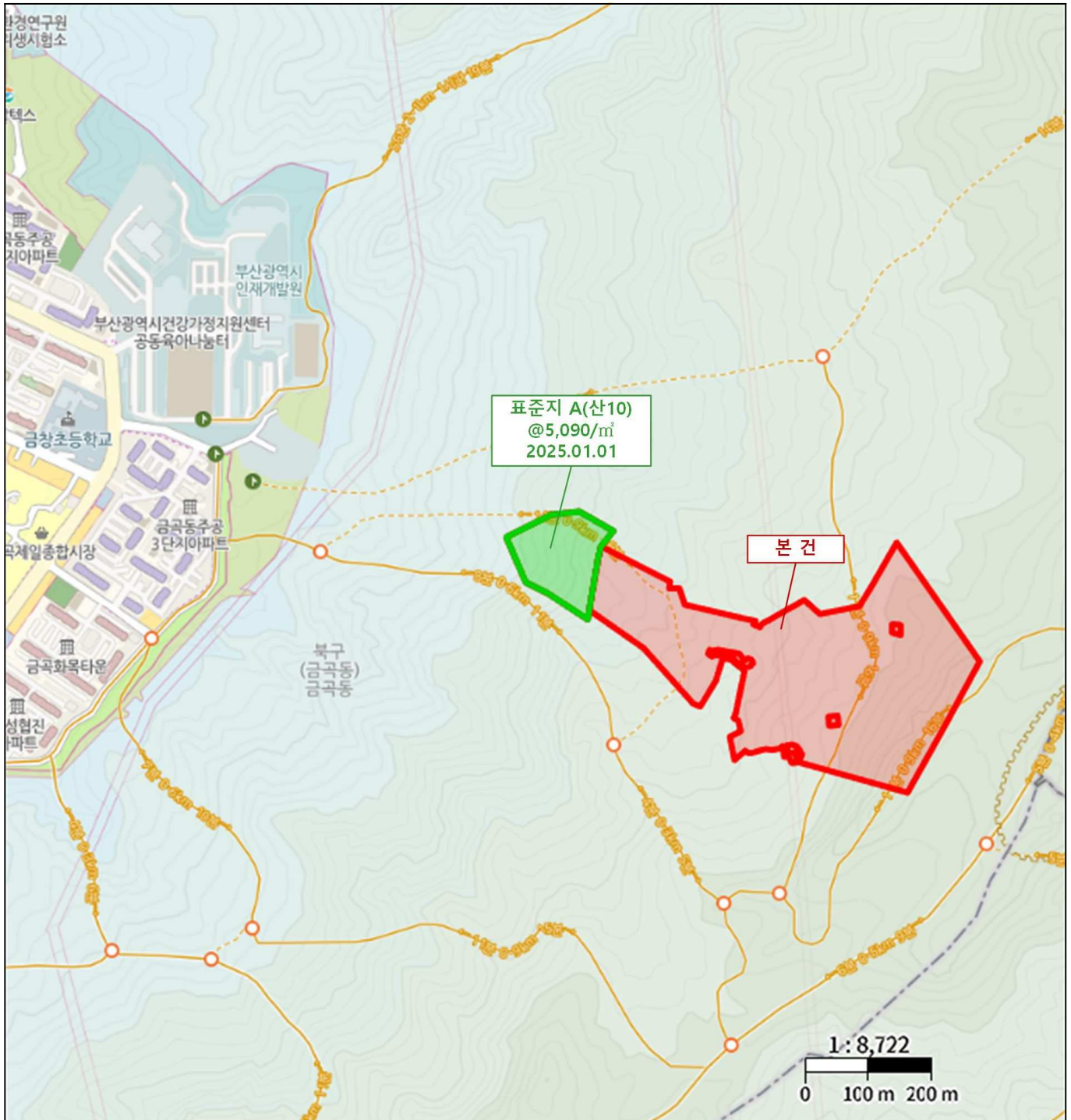
소재지 부산광역시 북구 금곡동 산15



위치도



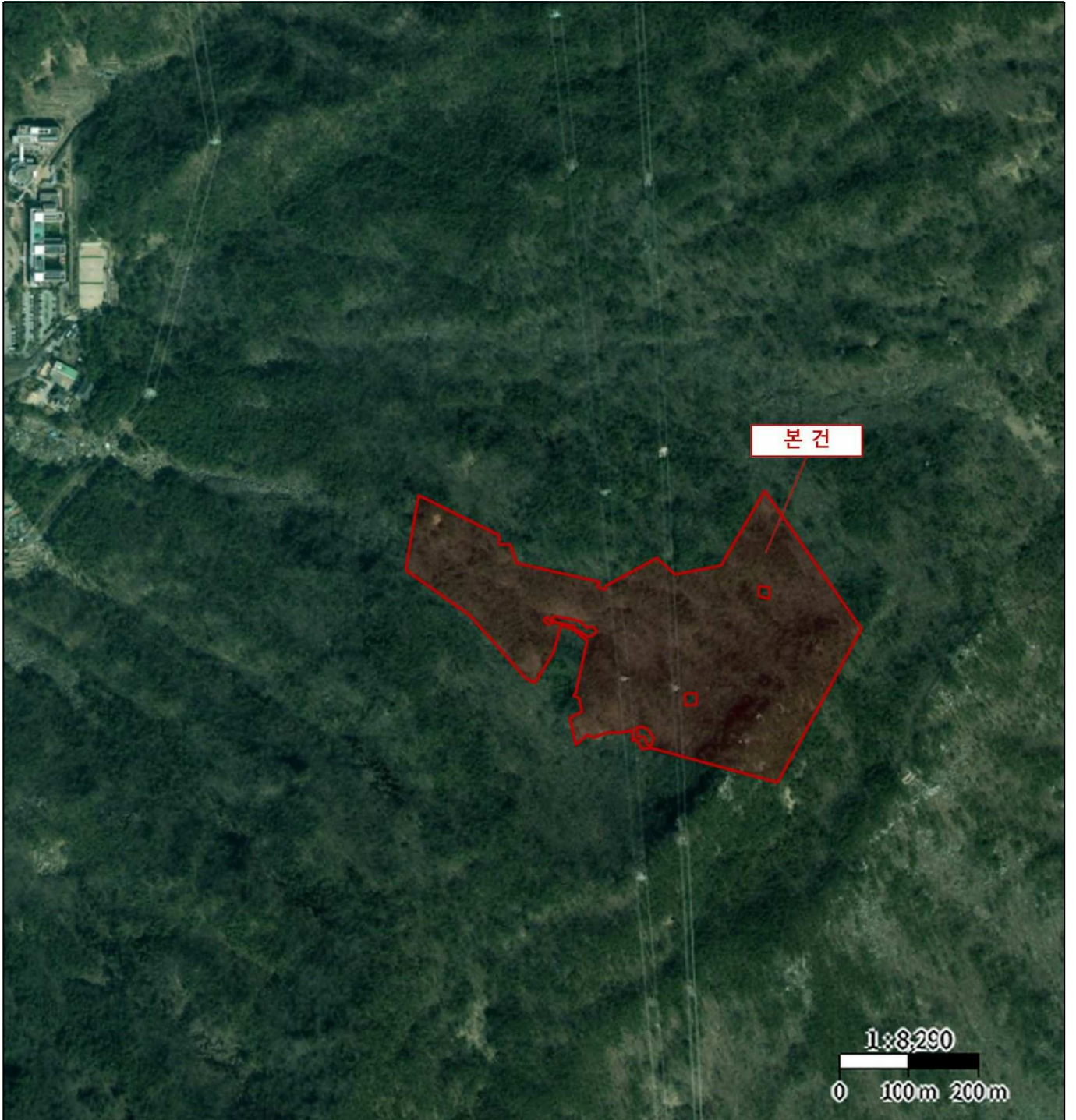
소재지 부산광역시 북구 금곡동 산15



향 측 도



소재지	부산광역시 북구 금곡동 산15
-----	------------------



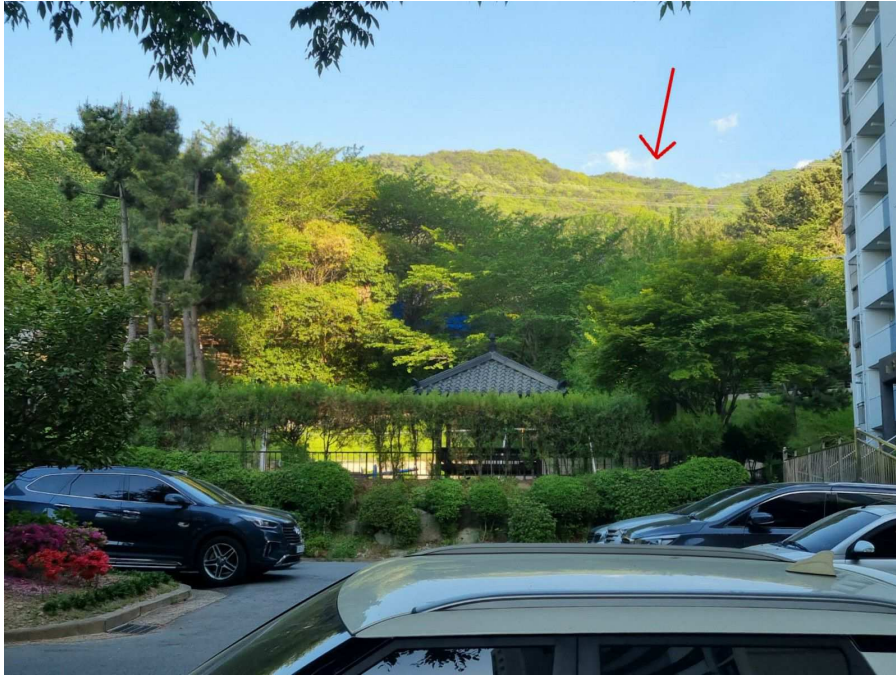
지 적 도



S : 1 / 6000



사 진 용 지



본건전경일부 및 주위환경



본건전경일부 및 주위환경