

# 감정평가서

건명	문경득 소유물건(2024타경5241)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬
감정서번호	극동4241202호

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.

극동감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

윤성근

감정평가액	삼억이천삼백오십오만이천칠백삼십일원정 (₩323,552,731.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬		감정평가목적	법원경매		
문서번호	-		제출처	부산지방법원 서부지원 경매7계		
소유자 (사건번호)	문경득 (2024타경5241)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.06	2025.01.03 ~ 2025.01.06	2025.01.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	임야	13,294.45	임야	13,294.45	-	323,552,731
		이	하	여	백	
	합 계					₩323,552,731
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 사하구 괴정동 소재 사하도서관 북측 근거리(기호1토지) 및 서측 인근(기호2토지)의 시가지주변 임야지대에 위치하는 토지2필지(임야)에 대한 부산지방법원 서부지원의 경매를 위한 감정평가건임.(소유자 문경득의 공유지분)

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- (1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- (2) 본건은 귀 평가명령서상 기호1, 2토지 전부로 되어있고 또한 소유자 문경득으로 표시되어 있는바 본 감정평가에서는 문경득지분에 대하여 평가하였으며, 지분의 위치를 특정할수 없어 전체토지를 기준으로한 지분비율면적에 의거 평균단가를 적용하여 평가하였음.
- (3) 2토지는 대부분 자연녹지지역에 소재하고 극히 일부분이 제2종일반주거지역에 소재하는바 주용도지역인 자연녹지지역을 기준으로 하여 평가하였음.
- (4) 본건 임야상에 소재하는 소나무등 산림은 토지에 포함되어 거래되는 관행에 의거 토지에 포함평가 하였음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.1.6일로 함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」에 따라 대상물건을 감정평가하되, 거래사례, 평가전례등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## II. 토지가격의 산출근거

- 공시지가기준법에 의한 시산가액산출

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

### 2. 대상토지개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	주위 환경	2024. 1. 1. 개별지가 (원/㎡)
1	괴정동 산175	임야	32,529x198/675 (=9,541.84)	자연림	자연녹지지역	임야지대	7,300
2	괴정동 산139-1	임야	12,793x198/675 (=3,752.61)	자연림	자연녹지지역, 제2종일반주거지역	임야지대	22,900

※ (지분)면적 산출은 등기사항전부증명서등에 의거 하였는바 정확을 요할시는 등기전문가등에 대해 재문의, 산출하시기 바랍니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 비교표준지의 선정

#### (1) 비교표준지공시지가

(공시기준일: 2024.1.1)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	공시지가 (원/㎡)	적용토지
A	과정동 산160	임야	10,711	자연림	자연녹지지역	맹지	13,200	1토지
B	과정동 산137-5	임야	4,959	자연림	자연녹지지역	맹지	22,700	2토지

※ 2025년도 표준지공시지가가 미고시되어 위 2024년도분을 적용하되 후첨의 지가변동률로 시점수정함.

#### (2) 선정이유

위 공시지가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조2항에 따라 대상토지와 용도지역, 지목, 이용상황, 주변환경등이 같거나 비슷한 점등을 감안하면 비교성이 높을 것으로 사료되어 비교표준지로 선정함.

### 4. 시점수정

(부산광역시 사하구 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.1.1~2021.11.30	0.586%	2024년 11월까지의 누계
2024.11.1~2024.11.30	0.051%	2024년 11월분
누계 (2024.1.1~2025.1.6)	0.649% (시점수정치:1.00649)	$(1+0.00586) \times (1+0.00051 \times 37/30)$ ≒1.00649

※ 2024년 12월이후 변동률이 미고시되어 2024년 11월 변동률을 연장 적용함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 지역요인비교

본건들과 비교표준지공시지가들은 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등한 것으로 사료됨.

※ 지역요인비교치: 1.000

### 6. 개별요인비교

#### (1) 개별요인비교항목

조건	항목
접근조건	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리등
자연조건	일조, 통풍, 표고, 방위, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 경사, 면적, 형상, 토양, 토질등
행정적,기타 조건	조장의 정도, 국, 도립공원, 보안림, 사방지 지정등의 규제, 기타규제, 장애의 동향, 기타

#### (2) 개별요인비교치 결정

기호	비교표준지	접근조건	자연조건	행정적,기타조건	격차율
1	1.00	0.75	0.70	1.00	0.525
1토지는 비교표준지A에 비해 인근취락등과의 접근성등 접근조건, 표고등 자연조건에서 열세한 것으로 사료됨.					
3	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
2토지는 비교표준지B에 비해 토지의 형상등 자연조건에서 열세한 것으로 사료됨.					

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 그 밖의 요인의 보정

#### (1) 보정의 필요성

그 밖의 요인은 토지를 평가함에 있어서 지가변동을, 지역요인 및 개별요인의 비교외에 기타지가형성에 영향을 미치는 제반요인을 말하며 이러한 요인에는 인근 유사토지의 지가수준 및 평가전례등이 있으며 공시지가를 기준으로 산정한 토지가격은 시가와외의 괴리로 인하여 적정가격에 미치지 못하므로 시장가치 산정을 위하여 인근 유사토지의 지가수준 및 평가전례등을 참작하는 그 밖의 요인 보정이 필요함.

#### (2) 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	용도지역	평가금액 (원/㎡)	평가목적
					기준시점
A	당리동 산26-1	임야	자연녹지지역, 제2종일반주거 지역	16,700	담보
					2023.12.19
B	괴정동 207-101	임야	자연녹지지역	41,000	법원경매
					2022.7.21
C	당리동 산76-2	임야	자연녹지지역, 제2종일반주거 지역	49,700	공매
					2022.2.19
D	괴정동 산175 (기호1토지)	임야	자연녹지지역	18,000	법원경매
					2012.6.26

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 거래사례

[출처: 한국부동산원 실거래고시등]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (거래유형)	토지면적기준 단가(원/㎡)	거래시점
A	괴정동 산5-10	임야	173.5 (지분)	자연녹지지역	5,000,000원 (토지만의 거래)	약28,800	2024.3.26
B	괴정동 산124	임야	96.1 (지분)	자연녹지지역, 제2종일반주거 지역	9,321,700원 (토지만의 거래)	97,000	2020.9.1

(4) 그 밖의 요인보정치의 결정

ㄱ. 사례의 선정

본건 및 비교표준지의 인근지역에 위치한 상기의 평가전례들 중 용도지역, 지목, 주위환경, 평가목적등을 감안하여 위 7(2)의 평가전례 기호B를 선정함.

ㄴ. 산출산식

사례기준 표준지가격(토지단가x시점수정x지역요인x개별요인)

그 밖의 요인 보정치=-----

기준시점의 표준지가격(표준지공시지가x시점수정)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ㄷ. 그 밖의 요인보정치의 산출

구분	금액(㎡)	시점수정 ※1)	지역요인 ※2)	개별요인 ※3)	산출금액	그 밖의 요인 보정치
평가전례B기준 표준지가격	41,000	1.01129	1.00	0.720	29,853	2.25
기준시점의 표준지A가격	13,200	1.00649	1.00	1.000	13,285	

※ 1)시점수정(사하구 녹지지역: 2022.7.21~2025.1.6): 1.01129

※ 2)지역요인: 표준지와 평가전례는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

※ 3)개별요인: 표준지는 평가전례에 비해 인근취락등과의 접근성등 접근조건과 표고등 자연조건에서 열세한 것으로 사료됨.(0.720)

### ㄹ. 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역의 지가수준 및 거래사례등을 종합 감안하면 지가수준은 공시지가보다 높게 형성되는 것으로 조사되는바 인근지역내 유사토지의 지가수준과의 균형 유지 및 용도지역, 이용상황, 주변환경등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인으로서 125%를 증액 보정함.

※ 그 밖의 요인보정치=2.25

### 8. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	13,200	1.00649	1.000	0.525	2.25	15,693	15,700
2	22,700	1.00649	1.000	0.900	2.25	46,265	46,300

(십원단위에서 반올림함)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 거래사례비교법에 의한 시산가격산출

## 1. 비교사례의 선정

### (1) 인근거래사례 선정

위 7.(3)의 거래사례 기호A를 비교거래사례로 선정함.

소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (원)	토지단가 (원)	거래시점
괴정동 산5-10	임야	173.5 (지분)	자연녹지지역	5,000,000	약28,800	2024.3.26

### (2) 비교거래사례의 선정사유

상기 거래사례는 인근지역에 소재한 부동산의 거래사례인바 대상토지와 지목, 용도지역, 이용상황, 거래시점등에 있어 비교성이 있는 것으로 판단되어 본건들의 거래사례로 선정함.

## 2. 사정보정

상기 거래사례는 부동산의 특성과 가격수준등으로 보아 대체로 정상적인 거래사례로 보임.(사정보정치:1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 시점수정

(부산광역시 사하구 녹지지역)

기 호	기 간	지가변동률(%)	비 고
1, 2	2024.3.6~2025.1.6	+0.595% (1.00595)	한국감정평가사협회 지가변동률 계산항목 활용 산출함

## 4. 지역요인비교

본건들과 거래사례는 인근지역에 소재하는바 지역요인은 대등함.  
(지역요인비교치: 1.000)

## 5. 개별요인비교

기호	거래사례	접근조건	자연조건	행정적·기타조건	격차율
1	1.00	0.70	0.80	1.00	0.560
1토지는 거래사례에 비해 인근취락등과의 접근성등 접근조건, 표고, 면적등 자연조건에서 열세한 것으로 사료됨.					
2	1.00	1.30	1.20	1.00	1.560
2토지는 거래사례에 비해 인근취락등과의 접근성등 접근조건에서 우세하고 형상, 면적등에서는 열세하나 주변환경, 표고등에서는 우세한바 전반적인 자연조건에서도 우세한 것으로 사료됨.					

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산출단가 (원/㎡)
1	28,800	1.00	1.00595	1.000	0.560	16,223	16,200
2	28,800	1.00	1.00595	1.000	1.560	45,195	45,200

(십원단위에서 반올림함)

#### - 토지가액의 결정

##### 1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(단가)

기호	공시지가기준법	거래사례비교법
1	15,700원	16,200원
2	46,300원	45,200원

##### 2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정에 대한 의견

상기 산정된 시산가액의 검토결과 ‘감정평가 및 감정평가사에 관한 법률’ ‘감정평가에 관한 규칙’에 근거한 공시지가기준법에 의한 평가액은 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액을 기준으로 하여 본건의 감정평가액을 ㎡당 1토지는 15,700원, 2토지 46,300원으로 결정하였는바 이는 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 토지 감정평가액(단가)의 산정

기 호	적용단가(원/㎡)	(지분) 면적(㎡)	감정평가액(원)
1토지	15,700	9,541.84	149,806,888
2토지	46,300	3,752.61	173,745,843
(합계)	-	(13,294.45)	(323,552,731)

## 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 사하구 괴정동	산175	임야	자연녹지지역	32,529 x198/675	9,541.84	15,700	149,806,888	문경득 지분
2	부산광역시 사하구 괴정동	산139-1	임야	자연녹지지역	12,793 x198/675	3,752.61	46,300	173,745,843	문경득 지분
<b>합 계</b>								<b>₩323,552,731.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본건 토지들은 부산광역시 사하구 괴정동 소재 사하도서관 북측 근거리(기호1토지) 및 서측 인근(기호2토지)의 시가지주변 임야지대에 위치하며 주위는 순수임야지대로 형성되어 있고 하단부로는 아파트단지등 주거지대등도 소재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건에의 차량접근 불가능하며 산림지대에 위치하여 대중교통사정은 다소 불편시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

전반적으로 남하향 급경사지에 위치한 부정형의 토지들로서 공히 자연림 상태임.

## (4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이며 등산로 및 인접토지를 경유하여 도보로 본건 토지들에의 접근이 가능함.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

1, 2토지 공히 자연녹지지역, 준보전산지<산지관리법>이며, 2토지는 추가로 제2종일반 주거지역(2024-05-22), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역 (2024-08-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-10-21)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

-

## (7) 공부와의 차이

없음

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상
- 1토지 일부에는 동측에서 서측으로 긴 돌무더기 소재(안내표지판상 명칭:마골목장성지) 및 극히 일부분에 멧돼지 폐사체 매몰지역이 소재하는 것으로 보이는바 경매응찰시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지들에는 육안상으로는 분묘가 소재하지 않는 것으로 탐문조사되나 분묘가 소재할수도 있으니 참고하시기 바랍니다.
- 면적과 경계, 현황등은 귀 제시서류 및 공부와 당사무소의 개략적인 측정등을 기준으로 사정하였음.



1



1



2



2

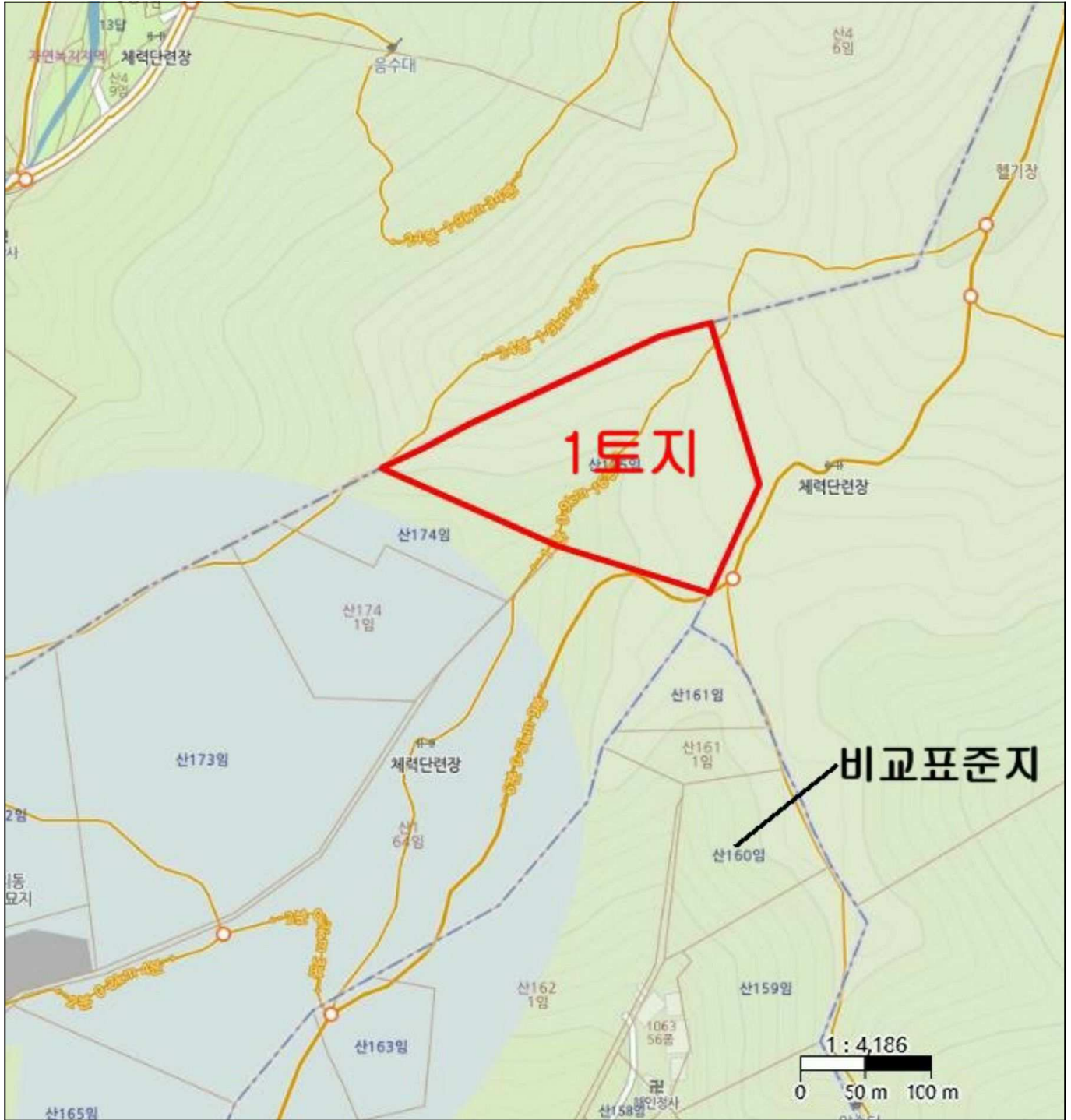


# 위치도



소재지

부산광역시 사하구 괴정동 산175번지외

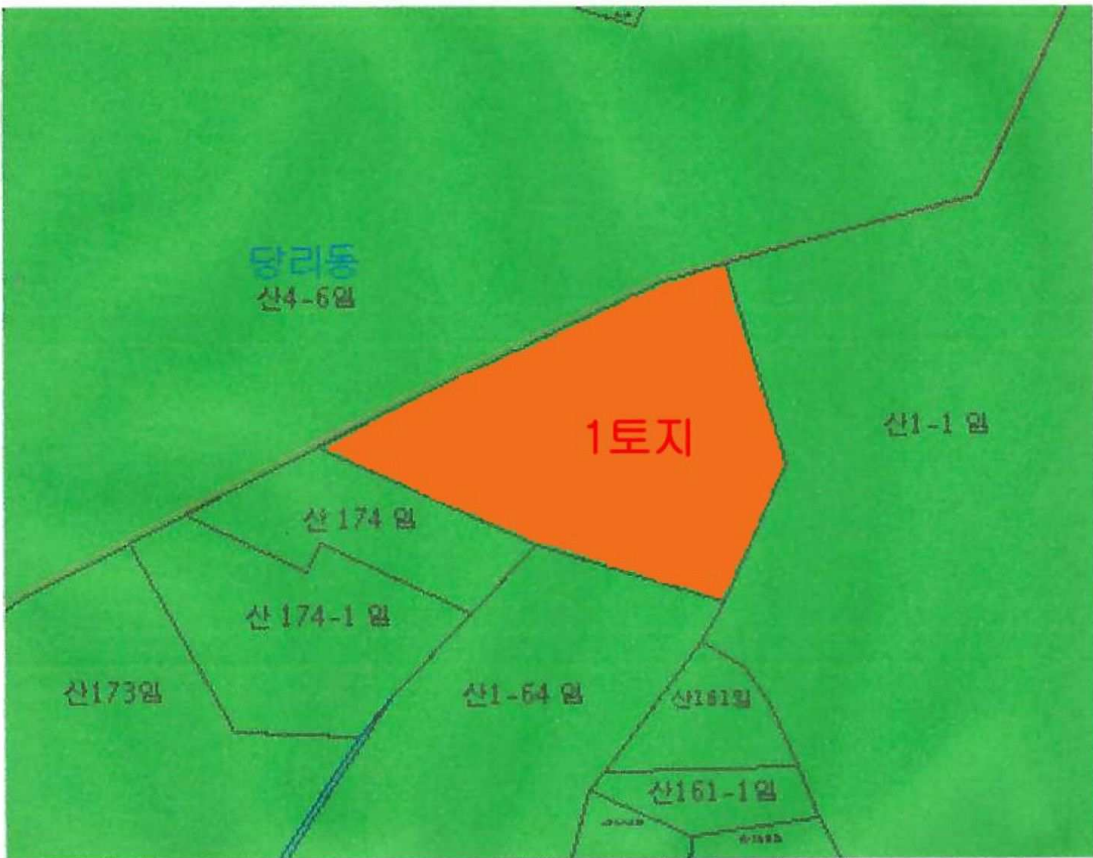




# 지 적 도

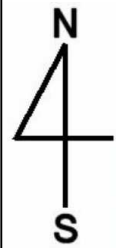


(축척: Free Scale)

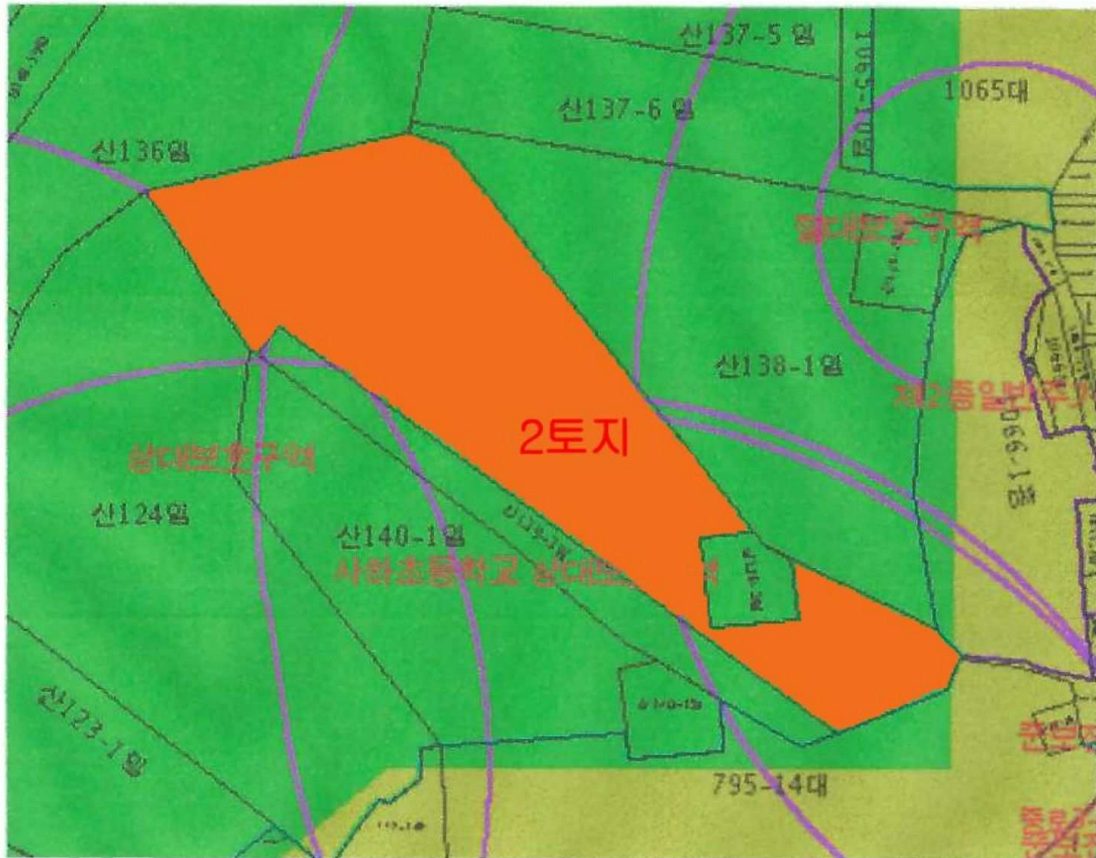


\*토지이용계획확인원에 의거 작성하였는바 참고하시기 바랍니다.

# 지 적 도



(축척: Free Scale)



\*토지이용계획확인원에 의거 작성하였는바 참고하시기 바랍니다.