

감정평가서

건명	김상현 소유물건 (2025타경663)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 판사 사법보좌관 김은표
감정서번호	극동4250302호

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	칠억칠천육백팔십구만육천원정 (₩776,896,000.-)		
-------	---------------------------------	--	--

의뢰인	부산지방법원 서부지원 판사 사법보좌관 김은표	감정평가목적	법원경매	
문서번호	-	제출처	부산지방법원 서부지원 경매3계	
소유자 (사건번호)	김상현 (2025타경663)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.03.25	2025.03.25	2025.03.27

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,992	토지	2,992	-	771,936,000
제시외건물	-	제시외건물	약1,640	-	4,960,000	
	이	하	여	백		
합계					₩776,896,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 강서구 대저2동 소재 동자마을 남서측 근거리에 위치하는 부동산 (토지)에 대한 부산지방법원 서부지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.3.25일 로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」의 규정에 따라 토지는 공시지가기준법으로 평가하여 지가수준, 거래사례, 평가전례등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그밖의 사항

(1) 본건 토지상에는 부합물 및 종물로서 제시외건물 기호 ㄱ~ㄴ[철파이프조 농업용 비닐하우스등 약5개동]이 소재하는바(별첨 사진용지등 참조) 비교적 구조가 조잡하고 철거용이한 것으로 판단되는바 구조, 규모, 용도등으로 보아 본건 토지에 미치는 영향은 미미한 것으로 사료되는 점등을 감안하여 이에 구매됨이 없이 정상토지 가격으로 평가하였음.

(만약 위 제시외건물이 토지의 사용수익에 영향을 미치는 것으로 판단되는 경우는 본건 토지의 감정평가액은 694,742,400원임;후첨의 토지 감정평가명세표 참조)

(2) 본건 부동산(제시외건물 포함)의 위치와 경계, 면적, 용도, 접면도로등은 귀 제시서류 및 공부, 당사무소의 개략적인 측정등에 의거 사정하였는바 참고하시기 바라며 정확을 요할시는 측량하시기 바랍니다.

II. 토지가격의 산출근거

-공시지가기준법에 의한 시산가격산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인비교 및 그밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상토지개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	주위환경	2024.1.1기준 개별지가(원/㎡)
1	대저2동 5479	답	2,992	전	개발제한 자연녹지	시가지주변 경지정리지대	192,200

3. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지공시지가

(공시기준일:2025.1.1기준)

소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
대저2동 5532	답	3,666	답	개발제한 자연녹지	세로 (가)	178,400

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조2항에 따라 대상토지와 인근지역내에 위치 하며 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경등이 같거나 비슷한 점등을 감안하여 위 공시지가를 비교표준지로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

(부산광역시 강서구 녹지지역)

기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.1.1~2025.2.28	0.315%	2025년2월까지의 누계치
2025.2.1~2025.2.28	0.127%	2025년2월분
누계 (2025.1.1~2025.3.25)	0.429% (시점수정치:1.00429)	$1.00315 \times (1+0.00127 \times 25/28)$ ≒ 1.00429

※ 2025년 3월 이후는 미발표되어 2025년 2월분을 연장, 추정하여 적용함.

5. 지역요인비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등한 것으로 사료됨.

※ 지역요인비교치: 1.000

6. 개별요인비교

(1) 개별요인비교항목

조 건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수등
획지조건	면적, 경사, 접면도로상태, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도등
행정적·기타조건	행정상의 조장 및 규제정도, 장애의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인비교치 결정

기호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적·기타조건	격차율
1	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	0.960

본건은 비교표준지에 비해 취락등과의 접근성등 접근조건에서 열세한 것으로 사료됨.

7. 그 밖의 요인의 보정

(1) 보정의 필요성

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적
						기준시점
A	대저2동 5758-1	답	2,314	개발제한 자연녹지	290,000	법원경매
						2024.4.15
B	대저2동 5634	답	2,885	개발제한 자연녹지	245,000	농지매입
						2024.5.29
C	대저2동 5479 (본건)	답	2,992	개발제한 자연녹지	286,000	담보
						2018.8.24

(3) 인근 거래사례

[출처: 한국부동산원 실거래고시등]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (원)	*토지면적기준 단가환산액 (원/㎡)	거래시점
A	대저2동 5885-1	답	2,035	개발제한 자연녹지	616,000,000 (토지만의 거래)	약303,000	2024.9.13
B	대저2동 5594등	답	2,975	개발제한 자연녹지	643,500,000 (토지만의 거래)	약216,000	2023.8.3

* 토지면적기준단가환산액 산출
 A: 616,000,000원 ÷ 2,035㎡ ≒ 303,000원
 B: 643,500,000원 ÷ 2,975㎡ ≒ 216,000원

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 그 밖의 요인보정치의 결정

ㄱ. 비교사례의 선정

용도지역, 지목, 주변환경등이 같거나 유사하며 감정목적등을 감안하여 위 7.(2)의 평가전례 기호A를 선정함.

ㄴ. 산출산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가전례기준 표준지가격(토지단가x시점수정x지역요인x개별요인)}}{\text{기준시점의 표준지가격(표준지공시지가x시점수정)}}$$

ㄷ. 그 밖의 요인보정치의 산출

구분	금액(㎡)	시점수정 ※1)	지역요인 ※2)	개별요인 ※3)	산출금액	그 밖의 요인 보정치
평가전례 (A)기준 표준지가격	290,000	1.02297	1.00	0.910	269,961	1.506
기준시점의 표준지가격	178,400	1.00429	1.00	1.000	179,165	

※1)시점수정(강서구 녹지지역: 2024.4.15~2025.3.25):1.02297

※2)지역요인;표준지와 평가전례는 인근지역에 소재하여 지역요인이 대등함.(1.000)

※3)개별요인;표준지는 평가전례에 비해 취락등과의 접근성에서 열세하고 농로의 상태에서는
우세한바 전반적인 접근조건비교치는 열세한 것으로 사료됨.(0.910)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ㄹ. 법원경매 매각가율

<부산광역시 강서구>

구분	전 · 답
최근1년간 평균	62.9%
최근6개월간 평균	66.4%

(자료: 대법원, 매각가율=매각가/감정가)

ㄻ. 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역내 유사토지의 가격수준과 평가전례등을 감안하면 지가수준은 공시지가보다 높게 형성되는 것으로 조사되는바 유사토지의 지가수준과의 균형유지 및 용도지역, 주변상황, 법원경매 매각가율등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인으로서 50%를 증액보정함(1.50)

8. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
1	178,400	1.00429	1.00	0.960	1.50	257,998	258,000

(단가 산출시 백원단위에서 반올림함)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

-거래사례비교법에 의한 시산가격산출

1. 비교사례의 선정

(1) 인근 거래사례의 선정

위 7.(3)의 기호A를 비교거래사례로 선정함.

소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가(원)	자료출처	거래시점
대저2동 5885-1	답	2,035	개발제한 자연녹지	약303,000	한국부동산원 실거래고시등	2024.9.13

(2) 비교거래사례의 선정사유

상기 거래사례는 인근지역에 소재한 부동산의 거래사례인바 대상토지와 지목, 이용상황, 주변환경, 거래시점등에 있어 비교성이 있는 것으로 판단되어 본건의 거래사례로 선정하되 나머지 사례도 참작하였음.

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 강서구 녹지지역)

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.9.13~2025.3.25	+1.099% (1.01099)	한국감정평가사협회 지가변동률 계산항목 활용 산출함

4. 지역요인비교

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

5. 개별요인비교

거래사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적·기타조건	격차율
1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900

본건은 거래사례에 비해 취락등과의 접근성등 접근조건에서 열세한 것으로 사료됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 토지가액의 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
1	303,000	1.00	1.01099	1.00	0.900	275,696	276,000

(백원단위에서 반올림함)

- 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(단가)

기 호	공시지가기준법	거래사례비교법
1	258,000	276,000

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 258,000원으로 결정하였는바 이는 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정

구 분		적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1		258,000	2,992	771,936,000
제시외 건물	기호 ㄱ~ㄴ	3,000	1,600	4,800,000
	기호 ㄹ	4,000	40	160,000
	(소계)		(1,640)	(4,960,000)
합계				776,896,000

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 강서구 대저2동	5479	답	개발제한구역 자연녹지지역	2,992	2,992	258,000	771,936,000	
	[제시외건물을 258,000x	감안한 2,992	가격] x0.9	=694,742,400원					
소 계								₩771,936,000	
ㄱ~ㄴ	[제시외건물] 부산광역시 강서구 대저2동	5479	농업용 비닐하우스	철파이프조	-	약1,600	3,000	4,800,000	4개동
ㄹ	부산광역시 강서구 대저2동	5479	농업용 비닐하우스 창고등 (추정)	철파이프조	-	약40	4,000	160,000	1개동
소 계								₩4,960,000	
합 계								₩776,896,000.-	
				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

본건은 부산광역시 강서구 대저2동 소재 동자마을 남서측 근거리에 위치하며 주위는 전,답등의 경지정리된 농경지대 및 비교적 소규모의 공장(작업장 포함) 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 토지에의 소형 차량접근 가능하나 자유롭지 못한 편이고, 시외곽지대에 위치하여 대중교통사정은 다소 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 인접지와 등고평탄한 세장형의 토지로서 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북측으로 폭 약2~3미터내외의 포장도로가 소재하고 있음.

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

도시지역, 자연녹지지역, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역<부산광역시지정문화재보호조례>, <추가기재>하천에 관련한 사항은 향만수산과(전화 970-4682~4685)별도 확인요임.

(6) 제시목록 외의 물건

제시외건물(철파이프조 농업용 비닐하우스등 5개동)이 소재하나 구조, 규모, 용도 등으로 보아 본건 토지에 미치는 영향은 미미한 것으로 사료됨.

(7) 공부와의 차이

공부상 지목이 '답'으로 되어있으나 현황은 철파이프조 농업용비닐하우스등이 소재한 '전'상태로 보임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상[현지 타인점토지의 주민(농민)은 임차인이 경작중인 것으로 알고있다고 진술함]



()



()



()

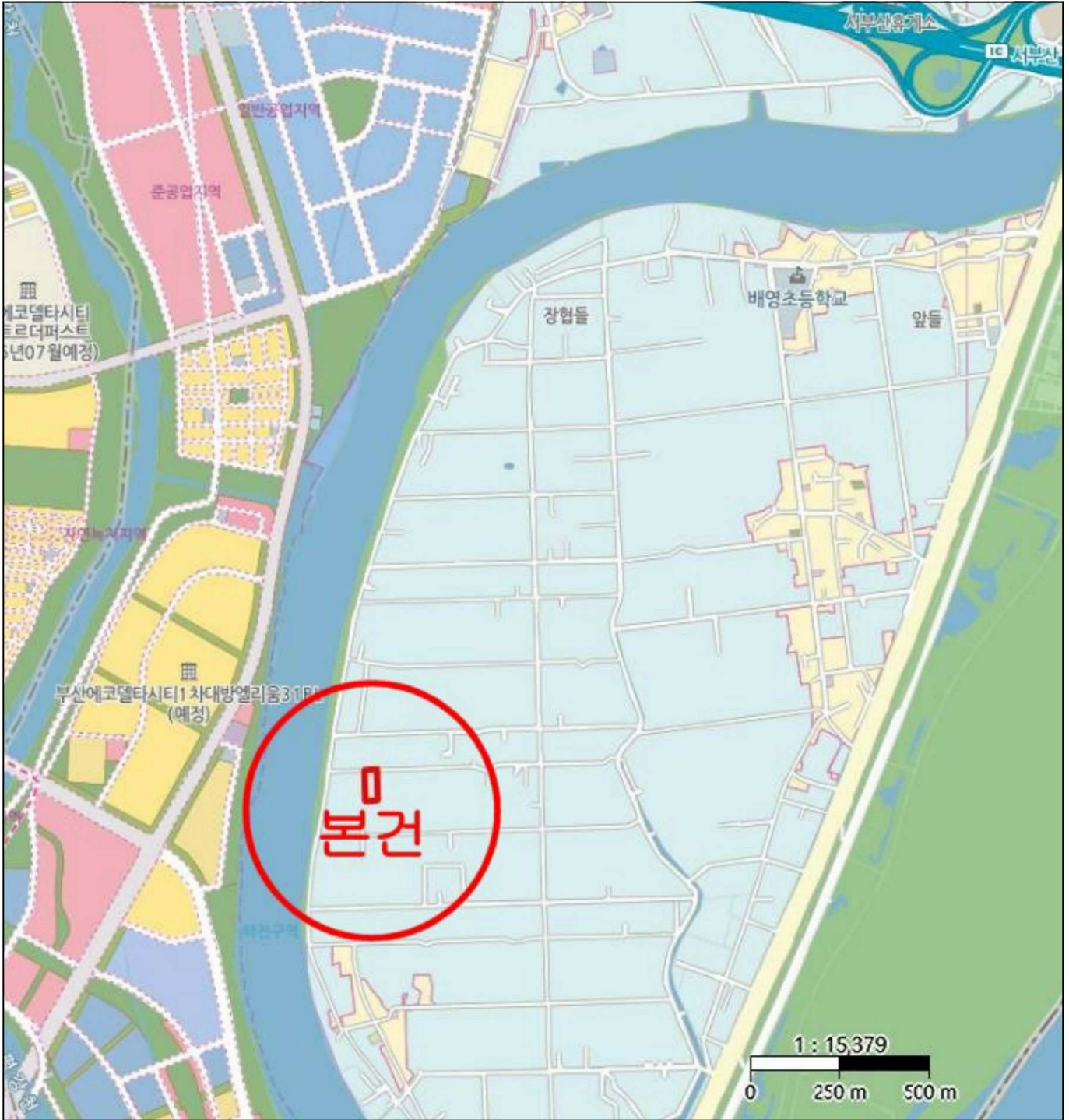


()

광역위치도



소재지	부산광역시 강서구 대저2동 5479번지
-----	-----------------------

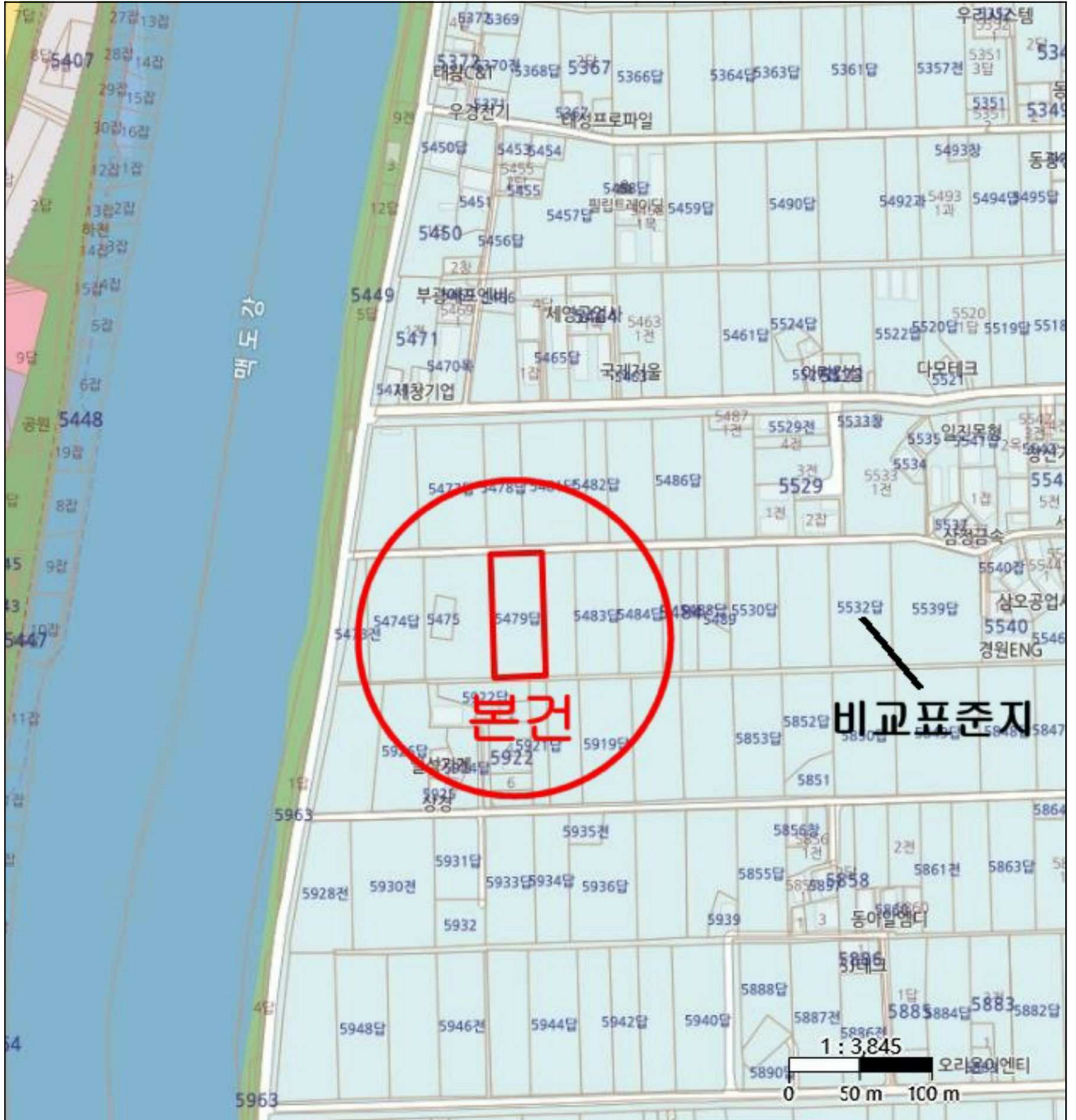


위 치 도



소재지

부산광역시 강서구 대저2동 5479번지



지 적 도



<제시외건물>

기호 ㄱ~ㄹ: 철파이프조 농업용비닐하우스 4개동 면적: 약400㎡x4개동=1,600㎡
기호 ㅁ: 철파이프조 농업용비닐하우스창고등(추정) 1개동 면적: 약40㎡

*토지이용계획확인도면과 당사무소의 개략적인 측정에 의거 작성하였는바 참고하시기 바랍니다.