

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박흥수 소유물건(2025타경100044)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
권영희

감정평가서번호: HS-250115-01

HYEONGSEOL
CERTIFIED APPRAISAL OFFICE



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.

감정평가사사무소 형설



H S A O



감정평가사사무소 형설
HYEONGSEOL CERTIFIED APPRAISAL OFFICE

(토지)감정평가표

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

감정평가사
한광홍

한 광 홍



감정평가액	이억삼천일백일십사만원정 (₩231,140,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박홍수 (2025타경100044)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.20	2025.01.16 ~ 2025.01.20	2025.01.20	
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
	토지	635	토지	635	364,000	231,140,000
		이	하	여	백	
합 계					₩231,140,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 강서구 성북동 "천가초등학교" 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 부산지방법원 서부지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 01월 20일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 01월 15일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 01월 20일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 본건 토지 상에 자생하는 입목 등은 경제적 가치가 미미하고, 토지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으므로 경매진행시 참고하시기 바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

부산광역시 강서구 동선동									
토 지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	비고
	1	126	답	635	전	자연 녹지	맹지	사다리 평지	-
	합 계			635	-				

HYEONGSEOL
CERTIFIED APPRAISAL OFFICE

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【부산광역시 강서구】

【공시기준일 : 2024. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	동선동 132	전	1,137	전	자연녹지	맹지	사다리 평지	175,400

3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 **【기호 #A】**를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

【 부산광역시 강서구 녹지지역 】

기 간	지가변동률(%)	시점수정치 산정
부산광역시 강서구 (24.01.01~25.01.20)	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 2.210 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.271	$(1 + 0.02210) *$ $(1 + 0.00271 * 51/30)$ ≒ 1.02681

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건 토지는 비교표준지와 비교하여 지역요인 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[농경지대(전지대)]

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

기 호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정 의견	본건은 비교표준지와 비교하여 제반 개별요인 대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.7.13선고 93누 2131)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격자료

(1) 거래사례

거래 사례 # 1	소재지	부산광역시 강서구 성북동 *				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	답	606	172,700	232,000,000
	건 물	-	-	-	-	2023.03.22
토지단가	$232,000,000 / 606 \approx @383,000/m^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
건물구조	토지만의 거래사례임					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 감정평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	감정평가 목적
							기준시점
#1	동선동 *	답	120.25	자연녹지 (답)	362,000	43,530,500	경매 2022.02.22
#2	성북동 *	전	340	자연녹지 (전)	377,500 (평균단가)	128,350,000	공매 2024.05.31
#3	동선동 *	답	526	자연녹지 (답)	327,000	172,002,000	담보 2024.11.22

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

HYEONGSEOL
CERTIFIED APPRAISAL OFFICE

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
자연녹지	농경지대	전답	맹지	350,000 ~ 400,000	실거래가자료 및 현장조사 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(2) 사례 선정

선정 사례	평가사례 #2
선정 의견	상기 인근 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교 가능성이 높은 사례를 선정하였음.

HYEONGSEOL
CERTIFIED APPRAISAL OFFICE

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 표준지 #A 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
#2	377,500	1.00	1.01725	1.00	0.95	364,811	2.026
#A	175,400	-	1.02681	-	-	180,102	
사정보정	사례로서 적정하다 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【부산광역시 강서구 녹지지역】 2024.05.31. ~ 2025.01.20						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.						
개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	
표준지는 사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.							

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	2.02
-------------	------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	175,400	1.02681	1.00	1.00	2.02	363,807	364,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	635	364,000	231,140,000	-
합계	635	-	₩231,140,000-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래 사례 # 1	소재지	부산광역시 강서구 성북동 *				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	답	606	172,700	232,000,000
	건 물	-	-	-	-	2023.03.22
토지단가	$232,000,000 / 606 \approx @383,000/m^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
건물구조	토지만의 거래사례임					

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가대상 부동산의 인근지역, 동일수급권내 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용 상황과 주위 환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
--------------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
부산광역시 강서구 녹지지역	2023.03.22 ~ 2025.01.20	3.043	1.03043

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.

6. 개별요인 비교

기 호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
결정 의견	본건은 사례와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	383,000	1.00	1.03043	1.00	0.97	382,815	383,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	635	383,000	243,205,000	-
합계	635	-	243,205,000-	

HYEONGSEOL
CERTIFIED APPRAISAL OFFICE

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	231,140,000	243,205,000	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	토지가액(원)	비 고
1	635	364,000	231,140,000	-
합계	635	-	₩231,140,000-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

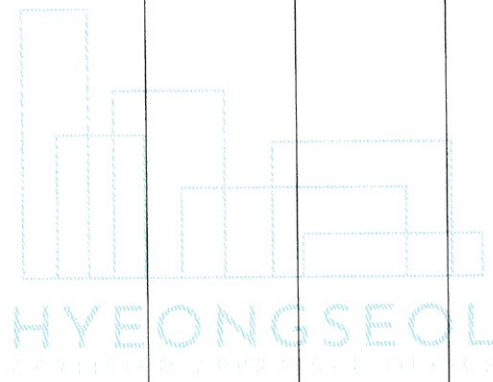
구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	635	364,000	231,140,000	-
합 계			231,140,000	-

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정 하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

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 동선동	126	답	자연녹지	635	635	364,000	231,140,000	
합 계								₩231,140,000.-	
					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 성북동 천가초등학교 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 대중교통은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 인접지와 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 현황 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이며, 인접토지를 통해 출입가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 개발행위허가제한지역(2022-02-09), 장애물제한표면구역(2023-12-29)<공항시설법>, 토지거래계약에관한허가구역(2021.2.15.~2026.2.14)

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 불명



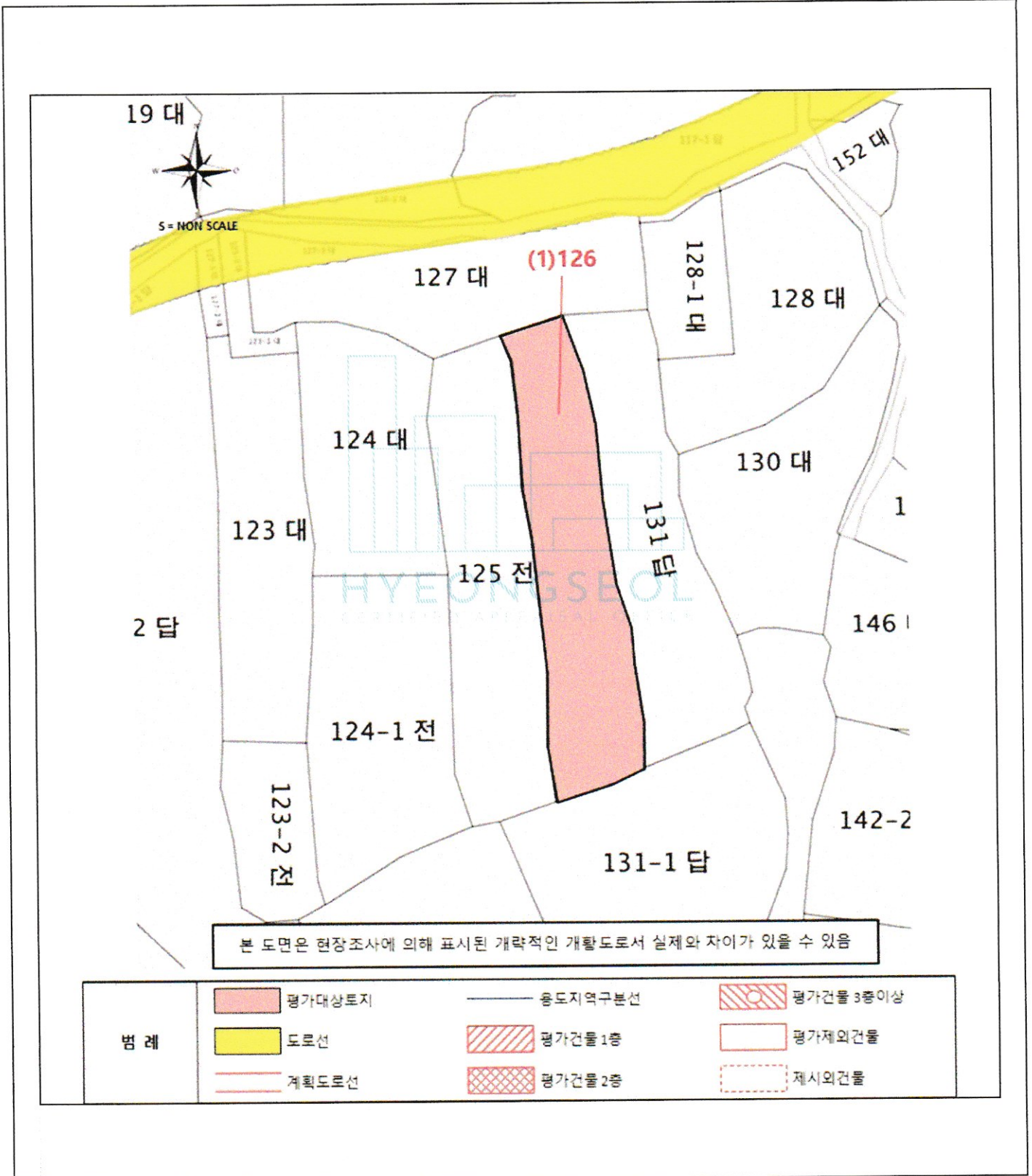
광역위치도



위치도



지 적 도



사 진 용 지



주위환경



본건전경

사 진 용 지



본건전경



본건전경

회 보 서

우)46044 부산광역시 기장군 일광읍 해송3로 12 705호

TEL. 010-9880-1178
FAX.

문서번호 : HS-250115-01

시행일자 : 2025-01-20

수 신 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 감정평가사사무소 형설의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.01.13자 귀 제 『2025타경100044』호로 의뢰하신 『박흥수 소유물건(2025타경100044)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



감정평가사사무소 형설



수수료 청구서

(전화: 010-9880-1178, FAX:)

문서번호 : HS-250115-01

수 신 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.01.13 자 귀 제 『 2025타경100044 호로

의뢰하신 『 박흥수 소유물건(2025타경100044) 에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	319,403	
실	여 비	214,400
	토지조사비	-
	물건조사비	- (200,000+181,140,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≈ 319,403
	공부발급비	1,000
	기타 실비	4,000
비 소 계	219,400	
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	538,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	53,800	
합 계	591,800	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	591,800	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

국민은행 : 52783701006120(예금주:감정평가사사무소형설)

감정평가사사무소 형설



감정평가사사무소 형설
HYEONGSEOL CERTIFIED APPRAISAL OFFICE