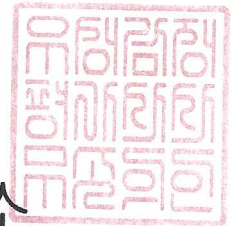
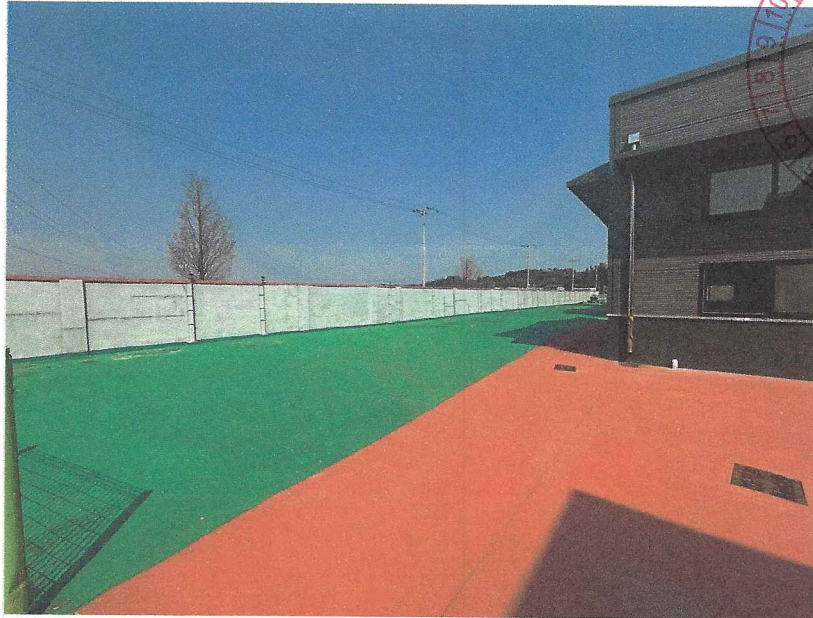


감정평가서

건명	김정삼 소유부동산(2025타경101205)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 판사 고은솔
감정서번호	WS250328-01



우성감정평가사사무소

부산광역시 연제구 중앙대로 1073, 907호(연산동, 부산은행 연산동금융센터)
TEL. 051-851-5557 FAX. 051-851-5547

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김광수

김 광 수



감정평가액	오천삼백사만사천원정 (₩53,044,000.-)			
의뢰인	부산지방법원 서부지원 판사 고은솔	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	부산지방법원 서부지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김정삼 (2025타경101205)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.04	2025.04.04	2025.04.07

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	298	토지	298	-	53,044,000
	이	하	여	백		
합 계					₩53,044,000	

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 강서구 봉림동	211-1	답	개발제한구역 자연녹지지역	298	298	178,000	53,044,000	
합 계								₩53,044,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 강서구 봉림동 소재 '부산소프트웨어마이스터고등학교' 남서측에 인접하는 부동산(토지)으로서 부산지방법원 서부지원의 임의경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

토지 : 부산광역시 강서구

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024.01.01 개별공시지가 (원/m ²)
1	봉림동 211-1	답	298	답기타	개발제한자연녹지	세로(불)	부정형평지	146,600

3. 감정평가의 근거

본건 평가는 "부동산 가격공시에 관한 법률", "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률" 및 "감정평가에 관한 규칙", "감정평가실무기준" 등 감정평가와 관련된 제반 법규 및 규칙, 기준과 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

- 1) '기준가치'란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말함.
- 2) 본건은 "감정평가에 관한 규칙" 제5조 제①항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 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 기준으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 감정평가조건

해당사항 없음.

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

- (1) '기준시점'이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 "감정평가에 관한 규칙" 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2025년 04월 04일**로 하였음.
- (2) 본건은 대상물건 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 실시일은 2025년 04월 04일임.

6. 감정평가방법

(1) 감정평가의 방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) "원가법"은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,
- 2) "공시지가기준법"은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,
- 3) "거래사례비교법"은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 4) "수익환원법"은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 감정평가방법의 적용

1) 개요

본건은 "감정평가에 관한 규칙" 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법을 적용하여 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등 가격 참고자료 분석에 의한 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 토지

본건 토지는 "감정평가에 관한 규칙" 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 "공시지가기준법"으로 감정평가 하였음.

3) 시산가액의 조정

"감정평가에 관한 규칙" 제12조 제②항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하기 위해 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

7. 그 밖의 사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가
부산광역시 강서구

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	봉림동 273-9	답	1,983	답	개발제한	세로(가)	세장형 평지	143,600

2) 비교표준지 선정사유

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지(A)를 비교표준지로 선정하였음.

(2) 시점수정

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제②항 제2호 및 “부동산거래 신고 등에 관한 법률” 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

(부산광역시 강서구, 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.04.04)	1.00474 (0.474%)	부산광역시 강서구 (25.01.01~25.04.04) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.315 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.127 (1 + 0.00315) * (1 + 0.00127 * 35/28) ≒ 1.00474

※ 2024.05월의 지가변동률이 발표되지 아니하여 최근 발표된 2024.04월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 지역요인 비교

결정의견	본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.92	본건은 표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.92	본건은 표준지 대비 형상 등에서 열세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
계			0.846	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제②항 제5호, 대법원판례(2003.07.25.선고 2002두 5054, 2004.05.14선고 2003다 38207), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 평가전례 및 정상적인 실거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 최근 5년간 본건 토지의 개별공시지가 변동추이(단위 : 원/㎡)

기호	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
1	145,000	154,000	161,500	148,600	146,600

3) 인근 평가전례

부산광역시 강서구

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
a	봉림동 245-3	답	2,215	개발제한자연녹지	253,000	시가참고	2023.02.20
b	봉림동 273-7	답	2,810	개발제한자연녹지	179,000	시가참고	2024.05.01
c	봉림동 272-20	답	4,678	개발제한자연녹지	182,000	시가참고	2022.08.31

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근 거래사례

부산광역시 강서구

[자료출처:감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역 이용상황	토지단가 (원/m ²)	거래가액(원)	거래시점
ㄱ 선정	봉림동 273-4	답	2,810	개발제한 자연녹지 답(세로(가))	202,669	569,500,000	2022.07.04
※ 사례는 토지만의 거래사례임.							

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역 이용상황	토지단가 (원/m ²)	거래가액(원)	거래시점
ㄴ	봉림동 27-18	답	416	개발제한 자연녹지 답(세로(불))	196,875	81,900,000	2024.12.12
※ 사례는 토지만의 거래사례임.							

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

상기 사례 중 표준지 기호(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 인근 지역에 소재하는 거래사례'ㄱ'을 비교사례로 선정하여 이를 종합적으로 비교·검토하여 보정치를 산정하였음.

그 밖의 요인 보정치	=	평가전례 및 거래사례 기준 표준지가격 (전례 및 사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)
		기준시점 현재 표준지가격(표준지공시지가 x 시점수정)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교표준지(A)와 거래사례(ㄱ)

구분		기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
거래사례(ㄱ)기준 표준지가격		202,669	1.000	1.04203	1.000	1.000	211,187	1.464
표준지의 기준 시점 현재가격		143,600	-	1.00474	-	-	144,281	
산정 내역	시점수정	부산광역시 강서구 녹지지역(2022.07.04.~ 2025.04.04) : 1.4203						
	지역요인	거래사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.(1.000)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
요인비교	표준지는 거래사례와 제반요인이 대체로 대등함.							

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례(ㄴ),(ㄷ)를 기준으로 산정한 격차율과, 인근지역의 평가전례 및 거래사례, 지가수준 및 지가동향 등을 종합적으로 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함이 적정한 것으로 사료됨.

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	1.46

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 토지단가의 결정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	143,600	1.00474	1.000	0.846	1.46	178,210	178,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

위의 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정 중 그 밖의 요인 보정시 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 정상적인 거래사례를 기준으로 산정하고 이를 고려하여 시산가액을 산정하였는바 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정하고 비교 및 합리성 검토절차는 생략함.

3. 합리성 검토 및 토지가액의 결정

“감정평가에 관한 규칙” 제12조 제②항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있어, 대상물건의 시산가액을 검토한 결과 위에서 본 바와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정 중 그 밖의 요인 보정 시 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 정상적인 거래사례를 기준으로 산정하고 이를 고려하여 시산가액을 산정하였는바 - 별도로 또 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액과의 비교 및 합리성 검토절차를 생략하여도 - 그 적정성이 지지되고 있는 것으로 사료되므로, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

구분	기호	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
토지	1	298	178,000	53,044,000	-
합계		-	-	53,044,000	-

2. 결정의견

상기 유사부동산의 평가전례, 거래사례와 가격수준 등의 가격자료를 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액이 합리성이 인정되고 적정 시 되므로 상기 토지금액을 대상 부동산의 토지감정평가액으로 결정하였으며 본건의 감정평가 금액으로 결정하였음.

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 봉림동 소재 '부산서프웨어마이스터고등학교' 남서측 인근에 인접하며, 주위는 농경지, 중소규모공장, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 교통사정은 교통사정은 보통정도임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 평탄하게 조성된 부정형토지로서, 답기타로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

인접필지 통해 접근이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 상대보호구역(2016-12-30)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-01-08)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역<부산광역시지정문화재보호조례>

(6) 제시목록 외의 물건

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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타사항 : 없음.

광역 위치도



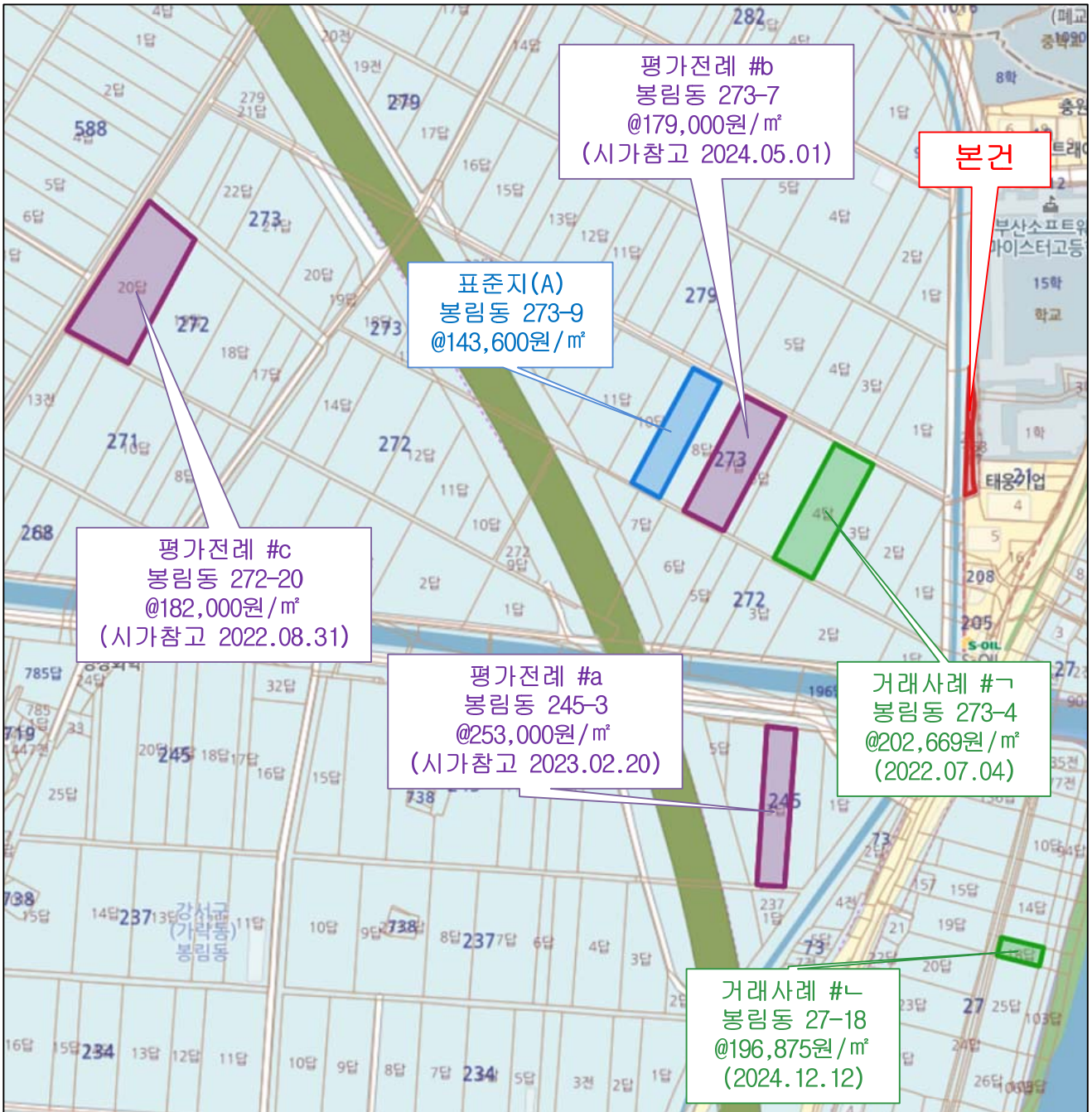
소재지	부산광역시 강서구 봉림동 211-1
-----	---------------------



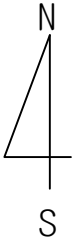
상 세 위 치 도



소 재 지	부산광역시 강서구 봉림동 211-1
-------	---------------------

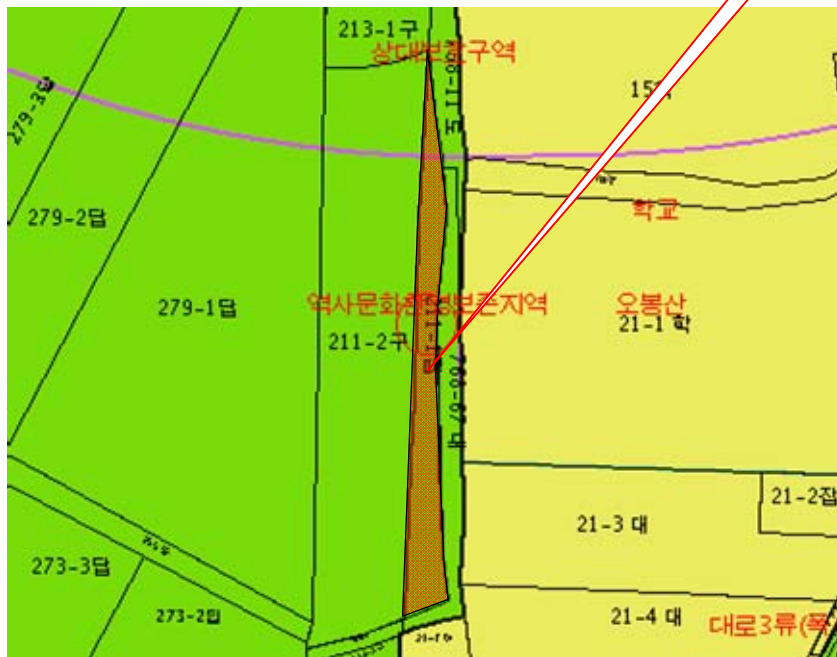











지 적 도



Scale : 1/1200

본건
(봉림동 211-1)



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물

