

감정평가서

건명	망 최해갑의 상속인 하준호 소유물건(2025타경1581)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석
감정서번호	극동4250701호

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	이억오천이백구십육만원정 (₩252,960,000.-)		
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석	감정평가목적	법원경매
문서번호	-	제출처	부산지방법원 서부지원 경매2계
소유자 (사건번호)	망 최해갑의 상속인 하준호 (2025타경1581)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.07.16	2025.07.15 ~ 2025.07.16
		작성일	2025.07.22

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 (답)	1,488	토지 (답)	1,488	-	252,960,000
	이	하	여	백		
합 계					₩252,960,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 강서구 봉림동 소재 부산소프트웨어마이스터고등학교 북서측 인근에 위치하는 토지(지목:답)에 대한 부산지방법원의 경매를 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 평가조건

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

(2) 평가조건: 없음

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.7.16일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 제반 감정평가 이론등을 적용하여 평가하되, 거래사례, 평가전례등을 참작하고 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기타사항

본건 토지의 면적, 위치, 경계, 접면도로상태등은 귀 평가명령서 및 토지대장, 지적도 등본등 공부서류와 당사무소의 개략적인 측정에 의거 의거 사정하였는바 참고하시기 바라며 정확을 요할시는 측량하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가격의 산출근거

A. 공시지가기준법에 의한 평가

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상토지개요

소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2025.1.1기준 개별공시지가 [(원)/㎡]
봉림동 282-14	답	1,488	개발제한구역, 자연녹지지역	세장형 평지	세로(가)	129,600

3. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지공시지가의 선정

(공시기준일; 2025.1.1)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
A	봉림동 280-4	답	4,628	답	개발제한구역, 자연녹지지역	시가지주변 경지정리지대	세로(가)	144,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 선정이유

인근지역내 고시 표준지공시지가중 위 A가 대상토지인 본건과의 용도지역, 지목, 이용상황, 주변환경등이 같거나 유사한점등을 감안하면 비교성이 높을 것으로 사료되어 본건의 비교표준지공시지가로 선정함.

4. 시점수정

(부산광역시 강서구 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.1.1~2025.5.31	0.905	2025년 5월까지 누계분
2025.5.1~2025.5.31	0.189	2025년 5월분
누계 (2025.1.1~2025.7.16)	1.188 (시점수정치;1.01188)	$1.00905 \times (1 + 0.00189 \times 46/31) \approx 1.01188$

※2025년 6월이후 변동률이 미고시되어 2025년 5월 변동률을 연장 적용함.

5. 지역요인비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등한 것으로 사료됨.

※ 지역요인비교치: 1.000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 개별요인비교

(1) 개별요인비교항목

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

(2) 개별요인비교치 결정

기호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적·기타조건	격차율
1	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900

본건은 비교표준지에 비해 토지의 형상, 면적등 획지조건에서 열세한 것으로 사료됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 그 밖의 요인의 보정

(1) 보정의 필요성

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

(2) 인근 유사토지의 거래사례

[출처: 한국부동산원실거래고시등]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (원)	*토지면적기준 단가환산액 (원/㎡)	거래시점
A	봉림동 232-16	답	4,298	개발제한구역, 자연녹지지역	650,000,000 (토지만의 거래)	151,000	2024.11.1
B	봉림동 588-6	답	3,164	개발제한구역, 자연녹지지역	595,000,000 (토지만의 거래)	188,000	2022.8.10

* 토지면적기준단가 산정

A: $650,000,000 \text{원} \div 4,298 \text{㎡} \approx 151,000 \text{원}$

B: $595,000,000 \text{원} \div 3,164 \text{㎡} \approx 188,000 \text{원}$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적
						기준시점
A	봉림동 273-7	답	2,810	개발제한구역, 자연녹지지역	179,000	시가참고
						2024.5.1
B	봉림동 282-1	답	2,182	개발제한구역, 자연녹지지역	180,000	담보
						2025.5.22

(4) 그 밖의 요인보정치의 결정

ㄱ. 평가사례의 선정

비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주변환경등이 같거나 유사하고 평가목적등을 감안하여 위 평가전례중 기호A를 선정하되 나머지도 참작함.

ㄴ. 산출산식

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

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
평가전례A기준 표준지가격	179,000	1.02902	1.000	1.030	189,720	1.302
기준시점의 표준지가격	144,000	1.01188	1.000	1.000	145,710	

※1)시점수정(강서구 녹지지역; 2024.5.1~2025.7.16);1.02902

※2)지역요인; 표준지와 평가전례는 인근지역에 위치하여 지역요인이 대등한 것으로 사료됨.(1.000)

※3)개별요인; 표준지는 평가전례에 비해 인근 취락과의 접근성등 접근조건, 토지의 형상, 면적등 획지조건에서 우세한 것으로 사료됨.(1.030)

ㄹ. 법원경매 매각가율(월기준)

(부산광역시 강서구)

구분	전·답
최근1년간 평균	53.5%
최근6개월간 평균	47.5%

(자료: 대법원, 매각가율=매각가/감정가)

ㅁ. 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역내 유사토지의 가격수준과 평가전례가격등을 감안하면 지가수준은 공시지가보다 높게 형성되는 것으로 조사되는바 유사토지의 지가수준과의 균형유지 및 용도지역, 주변상황, 최근의 부동산 경기동향등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인으로서 30%를 증액보정함.(1.30)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 공시지가기준법에 의한 토지가액(단가) 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
1	144,000	1.01188	1.000	0.900	1.30	170,481	170,000

(단가 산출시 백원단위에서 반올림함)

B. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 비교사례의 선정

ㄱ. 위 거래사례들 중 기호A를 선정함.

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
A	봉림동 232-16	답	4,298	개발제한구역, 자연녹지지역	650,000,000 (토지만의 거래)	151,000	2024.11.1

ㄴ. 비교거래사례의 선정사유

상기 거래사례는 인근지역에 소재하고 대상토지와 용도지역, 지목, 주변환경등이 같거나 유사한점과 비교적 최근의 거래시점등을 감안하면 비교성이 있는 것으로 판단 되어 본건의 비교거래사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 사정보정

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

3. 시점수정

(부산광역시 강서구 녹지지역)

기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.11.1~2025.7.16	1.563 (1.01563)	한국감정평가사협회 지가동향에 의거 산출함

4. 지역요인비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등한 것으로 사료됨.
(지역요인비교치: 1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인비교

(1) 개별요인비교항목

조 건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성등
획지조건	면적, 경사, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도등
행정적·기타조건	행정상의 조장 및 규제의 정도, 장래의 동향, 기타

(2) 개별요인비교치 결정

기호	거래사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적· 기타조건	격차율
1	1.00	1.15	1.00	0.97	1.00	1.116
본건은 거래사례에 비해 취락과의 접근성등 접근조건에서 우세하나 면적등 획지조건에서는 열세한 것으로 사료됨.						

6. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
1	151,000	1.00	1.01563	1.000	1.116	171,149	171,000

(단가 산출시 백원단위에서 반올림함)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

C. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(단가)

기호	공시지가기준법	거래사례비교법
1	170,000원	171,000원

2. 시산가액의 조정 및 검토

상기 산정된 시산가액의 검토결과 ‘감정평가 및 감정평가사에 관한 법률’ ‘감정평가에 관한 규칙’에 근거한 공시지가기준법에 의한 평가액은 거래 사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가에 의한 감정평가액을 중심으로 하여 본건의 감정평가액을 ㎡당 170,000원으로 결정하였는바 이는 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

III. 감정평가액 결정

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1 토지	170,000	1,488	252,960,000

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 강서구 봉림동	282-14	답	개발제한구역, 자연녹지지역	1,488	1,488	170,000	252,960,000	
합 계								₩252,960,000.-	
				이	하	여	백		

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 강서구 봉림동 소재 부산소프트웨어마이스터고등학교 북서측 인근에 위치하고 있으며 주위는 답등의 경지정리된 농경지대와 중소규모의 제조업소등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 토지에의 차량출입 가능하나 자유롭지 못한 편이고, 시외곽지대로서 대중교통 사정은 다소불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

전반적으로 인접지와 등고 평탄한 세장형의 토지로서 답으로 이용 중임.
(북서측 인접타토지와 함께 경계구분 없이 일단지 이용상태로 추정 됨.)

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나 현황은 북동측으로 폭 약 3~4미터 내외의 비포장 농로가 소재하고 있는 외에 남서측으로도 수로 넘어서 폭 약 3~4미터 내외의 흐릿한 상태의 비포장 농로가 소재하고 있음.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역<부산광역시지정문화재보호조례>, 역사문화환경보존지역(2023-10-11)(역사문화환경보존지역<문화체육과 별도문의>)<부산광역시지정문화재보호조례>임.

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

위 (4)인접 도로상태 참조.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

· 임대관계: 미상



()



()



()

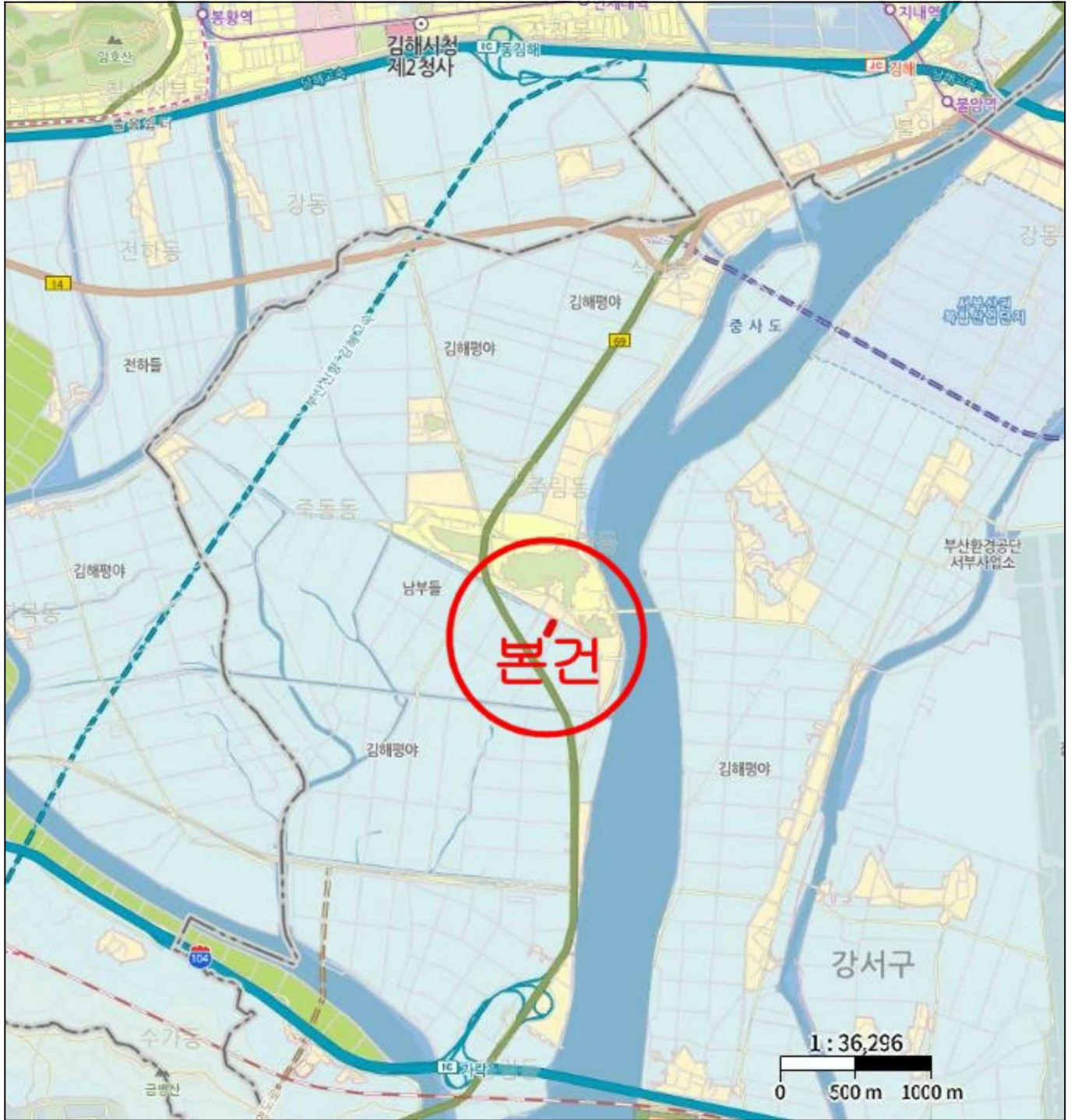


()

광역위치도



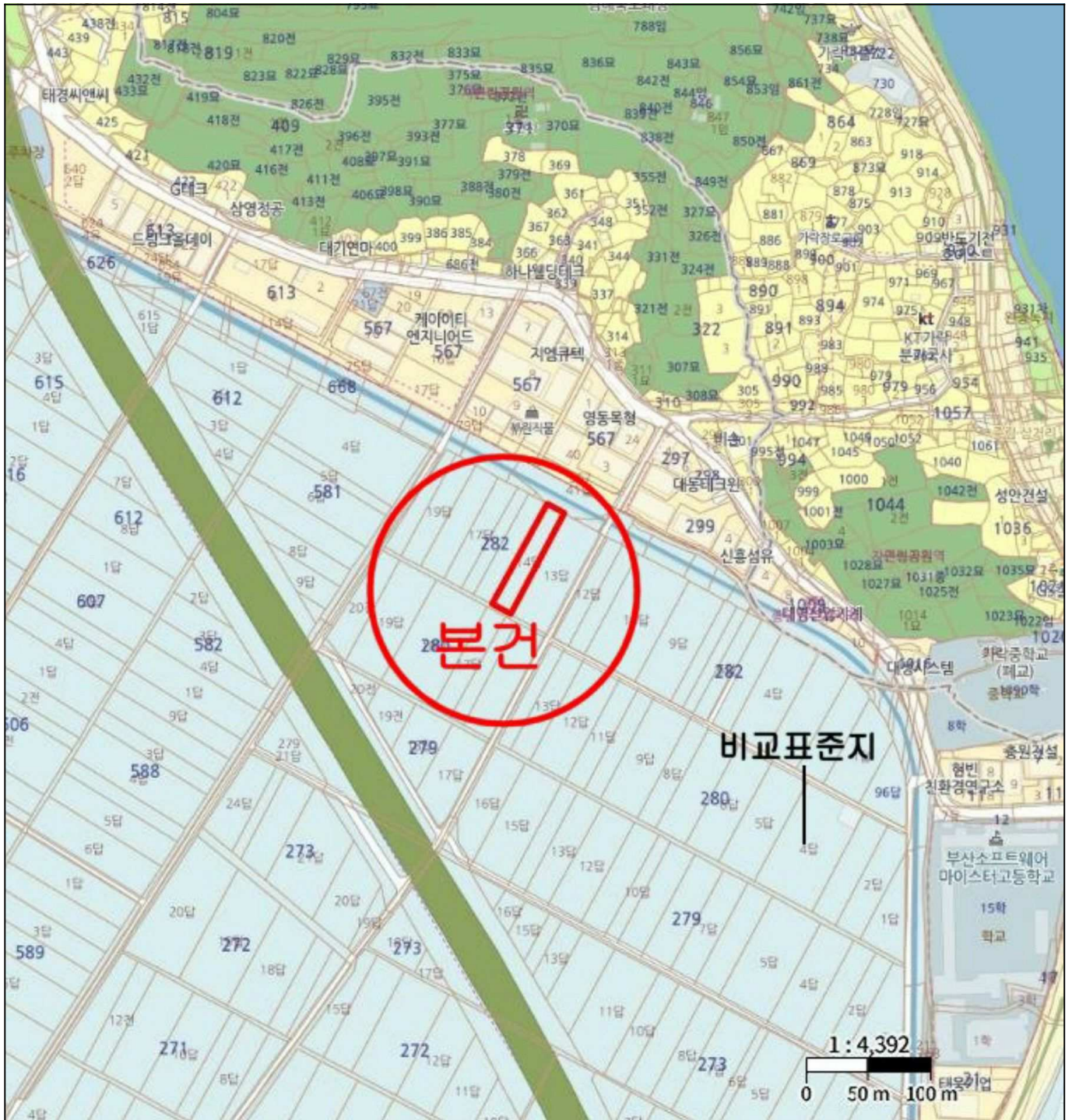
소재지 부산광역시 강서구 봉림동 282-14번지



위 치 도

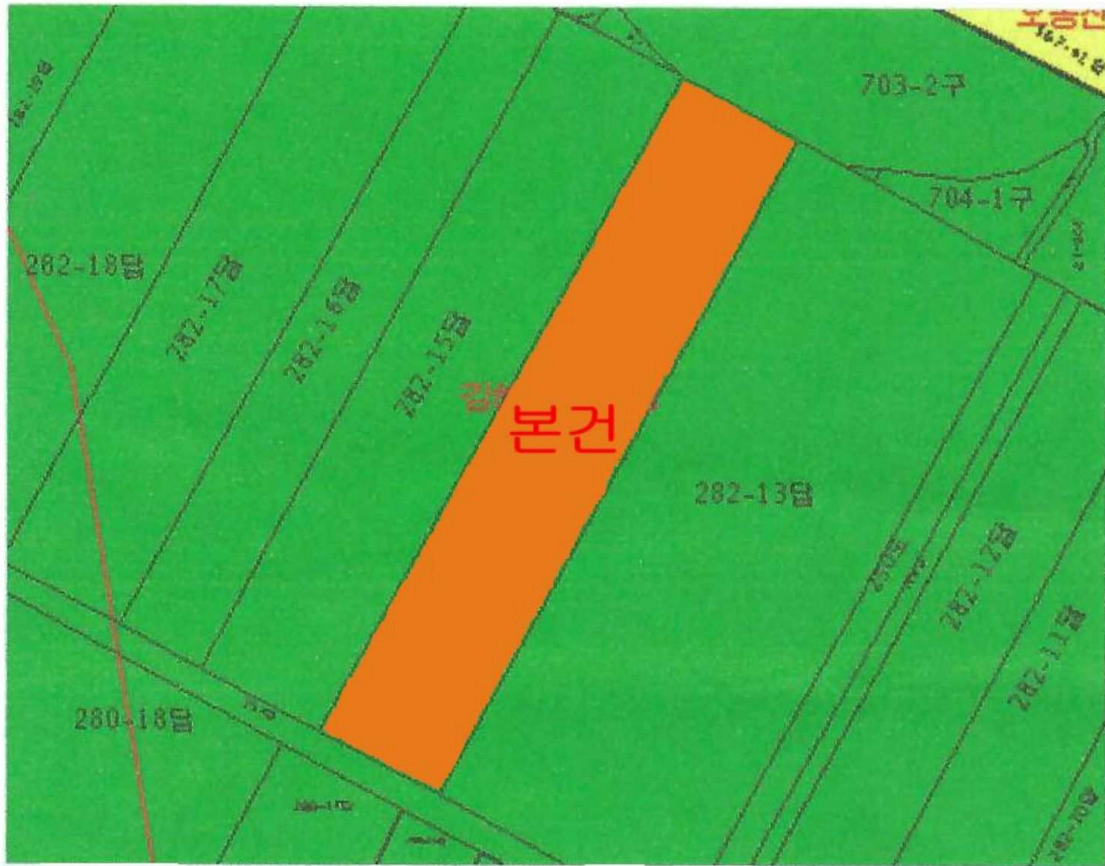
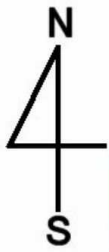


소재지 부산광역시 강서구 봉림동 282-14번지



지 적 도

(축척: Free Scale)



*토지이용계획확인도면에 의거 작성하였는바 참고하시기 바랍니다.