

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 고달수 소유물건(2025타경250)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원
사법보좌관 권영희

감정평가서번호: B250207

부일감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
박찬일

(인)

감정평가액	삼억이천일백이십팔만원정 (₩321,280,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	고달수 (2025타경250)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.28	2025.02.26 ~ 2025.02.28	2025.02.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,004	토지	1,004	320,000	321,280,000
		이	하	여	백	
	합계				₩321,280,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 1 -

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 강서구 대저1동 4213-1번지 토지로서, 부산지방법원 서부지원 경매목적의 감정평가임.

2. 대상 물건의 개요

번호	소재지 (부산 강서구)	지목 용도	이용 상황	면적 (㎡)	형상 지세	도로·교통 (용도지역)	개별지가(원/㎡)	비고
							2024년	
1	대저1동 4213-1	전	전	1,004	세장형 평지	세로(가) (개발제한:자연녹지)	177,400	-

*공시자료 및 현장조사에 의거 산정하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 2월 28일임.

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항: **기준시점**은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

나. 조사기간

2025년 2월 26일 ~ 2025년 2월 28일임.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 의거 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

*감정평가에 관한 규칙 제2조 1항: "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 "대상물건"이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.

나. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 감정평가 3방식

감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식) 감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

*<정리>

방식	근거	가격의 산정방법	임료의 산정방법	비교
원가방식	비용성	원가법	적산법	건물 및 기계 등의 평가에 적용
비교방식	시장성	거래사례비교법	임대사례비교법	구분건물, 차량 등의 평가에 적용 토지는 공시지가기준법 적용
수익방식	수익성	수익환원법	수익분석법	사업용 부동산의 평가에 적용

6. 본건에 적용한 감정평가방법

본건의 토지는 대상토지와 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 감정평가방법인 **[공시지가기준법]**으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례 및 평가선례와 비교하여 그 적정성을 검토하였음.

* <감정평가에 관한 규칙> 제14조(토지의 감정평가) ① 감정평가업자는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것.

7. 기타 참고사항

1)면적 등은 귀제시목록 및 토지대장 등에 의거 평가하였음.

2)지상 일부에 상당량의 쓰레기가 적치되어 있음.

II. 토지감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

비교 표준지	소재지 (강서구)	지 목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가(원/㎡)	비고
								2025.01.01	
A	대저1동 4118	답	2,975	전	자녹 (개제)	세로 (가)	세장형 평지	170,800	-

*동일 용도지역으로서 가격형성요인이 유사하며 근접하여 소재하는 상기 표준지<A>를 선정하여 비준함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

용도지역	시·군·구(산정기간)	시점수정치	비고
녹지지역	부산광역시 강서구 (2025.01.01 ~ 2025.02.28)	0.358% (1.00358)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.188 (1 + 0.00188) * (1 + 0.00188 * 28/31) ≒ 1.00358
*시점수정이란 공시기준일부터 평가기준일까지의 지가변동 상황을 반영하는 작업을 말한다.			

※조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장적용하였음.

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 개별요인의 비교

1) 개별요인의 비교항목(농경지대)

조건	비교항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근취락과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 접근성 출하지와와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부 일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성 기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적, 형상 등
	고저 등	고저(경사지 등) 경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인의 비교치

본건번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	1.00 (대등)	1.05 (우세)	1.00 (대등)	1.00 (대등)	1.00 (대등)	1.00 (대등)	1.05
비고	본건은 표준지보다 취락과의 접근성 등에서 우세함.							

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석, 대법원판례등의 취지에 따라 인근 지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 인근 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	비고
#1	대저1동 4247-11	자연녹지 (개발제한)	답	2024.12.20	담보	403	520,000	적용

*그 밖의 요인 보정치 적용: 동일용도지역의 평가사례인 상기 <#1>를 적용하여 산정한 격차율을 표준지의 보정치로 결정함.

3) 인근 유사 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	거래시점	거래액(원)	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	비고
ㄱ	대저1동 3655-42외 14필지	자연녹지 (개발제한)	전	2024.04.05	2,587,700,000	141,892	전체 18,237	적용

4) 그밖의 요인 보정치 산정

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	보정치
표준지/#1	비교사례기준 표준지가액	520,000	1.00397	1.00	0.583	304,363	1.776	1.77
표준지(A)	공시지가기준 표준지가액	170,800	1.00358	-	-	171,411	-	
시점수정	#1	2024.12.20 ~ 2025.02.28(1.00397)		지역요인비교		동일용도지역의 인근지역(1.00)		
개별요인비교	표준지/#1	표준지는 사례보다 접근성(0.90) 및 가로상태(0.80), 형상 및 면적(0.90), 이용상태(0.90) 등에서 열세함.(0.90 x 0.80 x 0.90 x 0.90 = 0.583)						

바. 공시지가 기준법에 의한 토지단가의 산정

[표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인]

번호	비교 표준지	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
1	A	170,800	1.00358	1.00	1.05	1.77	318,568	320,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례에 의한 검토

기호	소재지	용도지역	지목	거래시점	거래액(원)	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	비고
ㄱ	대저1동 3655-42 외 14필지	자연녹지 (개발제한)	전	2024.04.05	2,587,700,000	141,892	전체 18,237	적용

가. 사례의 선택

가격형성요인이 유사한 상기 사례<ㄱ>를 채택하여 비준함.

나. 사정보정

상기 거래사례(ㄱ)은 수필지 일단의 광대면적으로서, 인근 평가사례 및 지가수준 등과 비교컨대 상당히 저가로 거래된 것으로 추정됨.(1.60)

다. 시점수정

용도지역	시·군·구(산정기간)	시점수정치
녹지지역	부산 강서구(2024.04.05 ~ 2025.02.28)	2.330%(1.02330)
$ \begin{aligned} & 2024.04.01 \sim 2024.04.30 : 0.307 \quad 2024.05.01 \sim 2024.05.31 : 0.342 \\ & 2024.06.01 \sim 2024.06.30 : 0.238 \quad 2024.07.01 \sim 2024.07.31 : 0.209 \\ & 2024.08.01 \sim 2024.08.31 : 0.154 \quad 2024.09.01 \sim 2024.09.30 : 0.182 \\ & 2024.10.01 \sim 2024.10.31 : 0.187 \quad 2024.11.01 \sim 2024.11.30 : 0.271 \\ & 2024.12.01 \sim 2024.12.31 : 0.099 \quad 2025.01.01 \sim 2025.01.31 : 0.188 \\ & (1 + 0.00307 * 26/30) * (1 + 0.00342) * (1 + 0.00238) * (1 + 0.00209) \\ & * (1 + 0.00154) * (1 + 0.00182) * (1 + 0.00187) * (1 + 0.00271) \\ & * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00188) * (1 + 0.00188 * 28/31) \approx 1.02330 \end{aligned} $		

라. 지역요인비교

대상지와 사례는 일단지 토지임.(1.00)

마. 개별요인비교

본건 번호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	ㄱ	1.00 (대등)	1.10 (우세)	1.00 (대등)	1.30 (대등)	1.00 (대등)	1.00 (대등)	1.43
비고	본건은 사례보다 접근성 및 면적 등에서 우세함.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 거래사례비교법에 의한 산정가액

번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
1	ㄱ	141,892	1.60	1.02330	1.00	1.43	332,213	330,000

3. 토지의 단가결정 및 의견

번호	공시지가기준법에 의한 산정가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 산정가액 (원/㎡)	결정가액 (원/㎡)	감정가액의 결정의견
1	320,000	330,000	320,000	거래 및 평가사례 등을 검토컨대 공시지가기준법 으로 산정한 가격을 평가액으로 결정함이 적정함.

III. 감정평가액의 결정

번호	구분	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	평가액 (원)	비고
1	토지	1,004	320,000	321,280,000	-
계	-	-	-	₩321,280,000	-

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 대저1동	4213-1	전	자연녹지지역, 개발제한구역	1,004	1,004	320,000	321,280,000	
합 계								₩321,280,000.-	
				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 대저1동 소재 선진식품유통 남측 인근에 위치하며, 부근일대는 농경지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

소형차량 및 농기계 접근가능하며, 인근 공단 및 마을에 버스정류장이 소재하나, 시외곽지대로서 대중교통사정은 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

세장형의 평지로서, 농경지임.

(4) 인접 도로상태

소폭의 농로가 형성되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 제3종 구역<공향소음방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률>, 비행안전제4구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경 보존지역 <부산광역시지정문화재보호조례>, 토지거래계약에 관한 허가구역임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

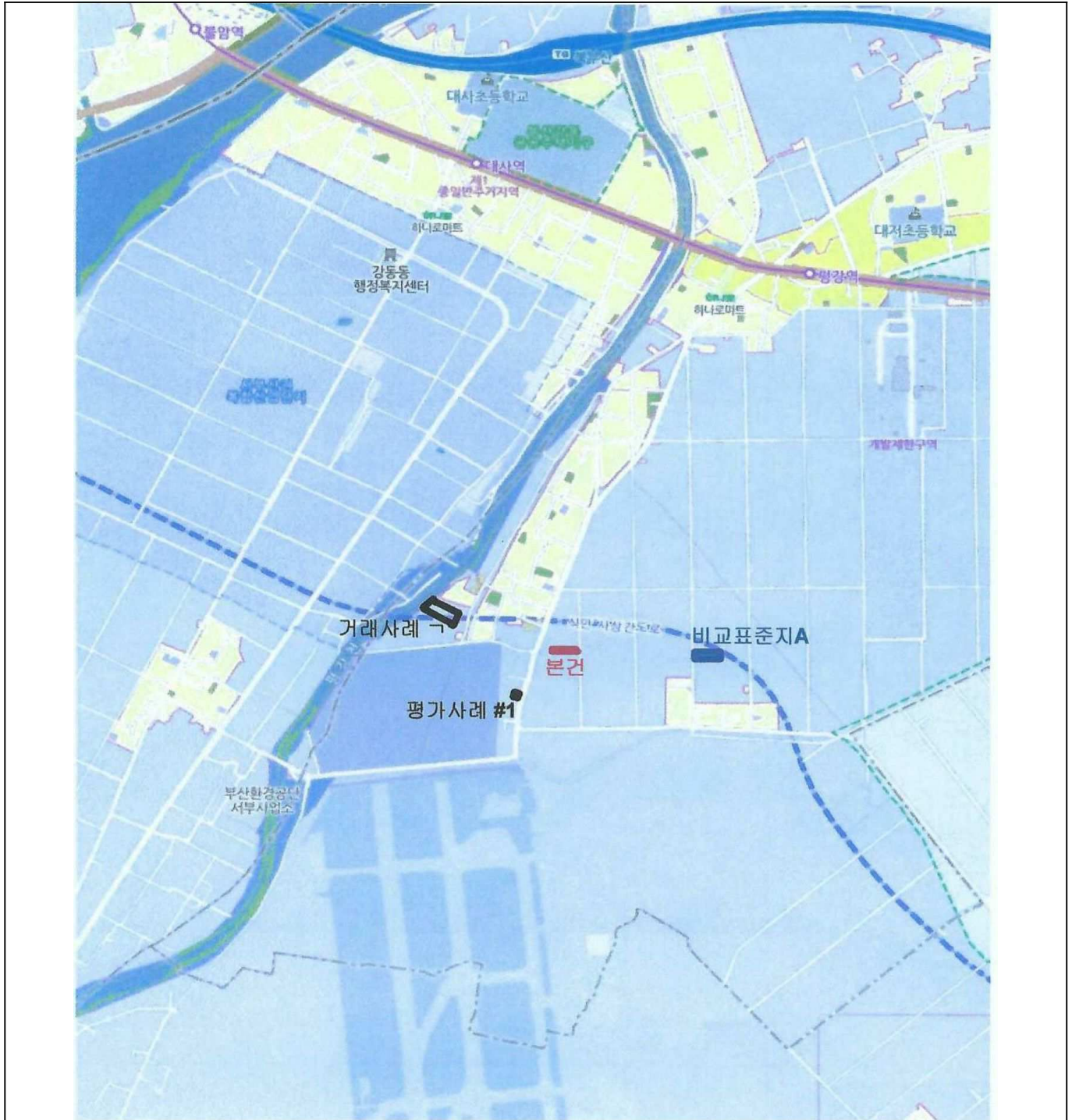
- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기 타: 지상 일부에 쓰레기가 상당량 적치되어 있으므로 유의바람.

광역위치도



소재지

부산광역시 강서구 대저1동 4213-1

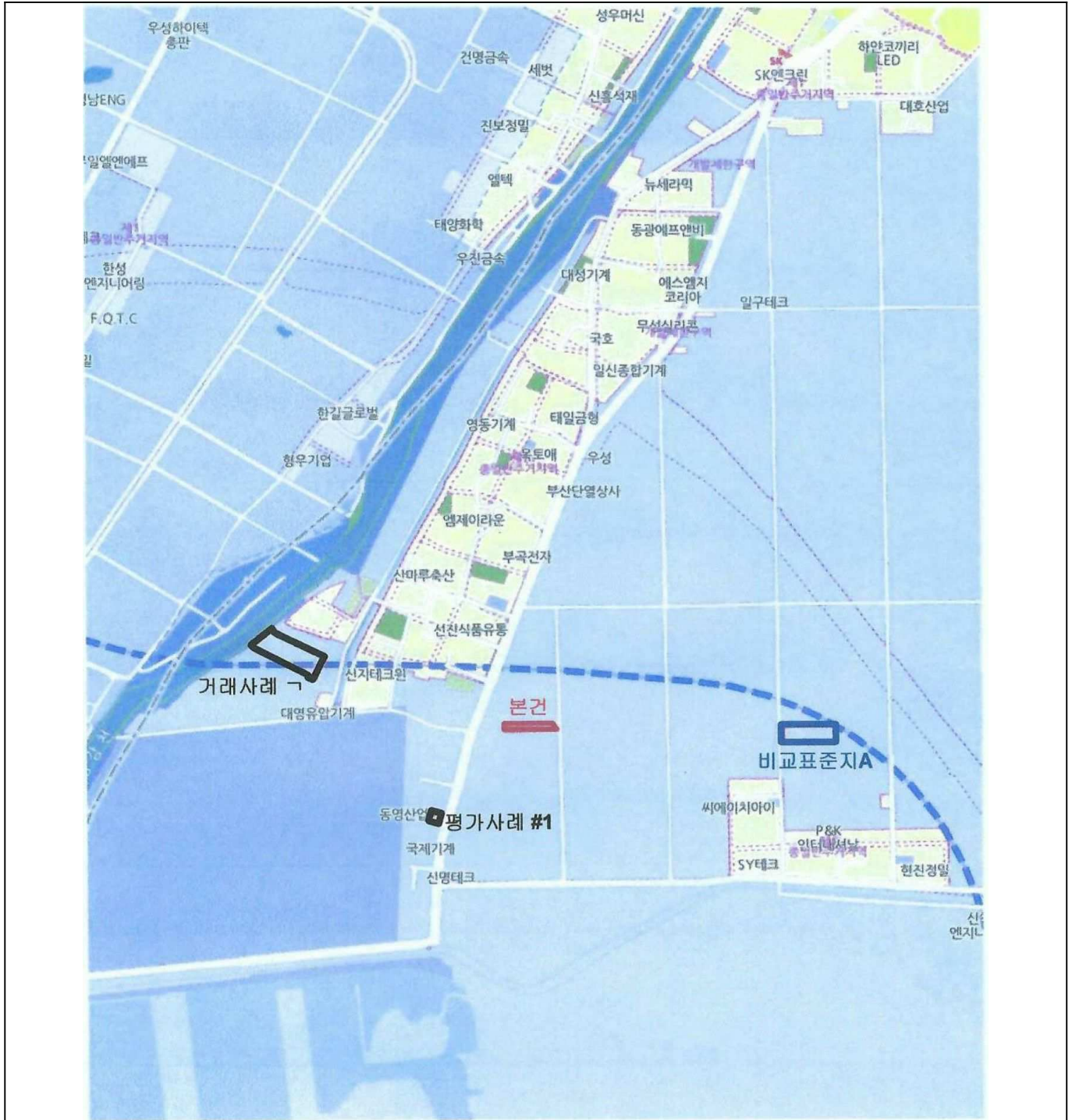


위치도



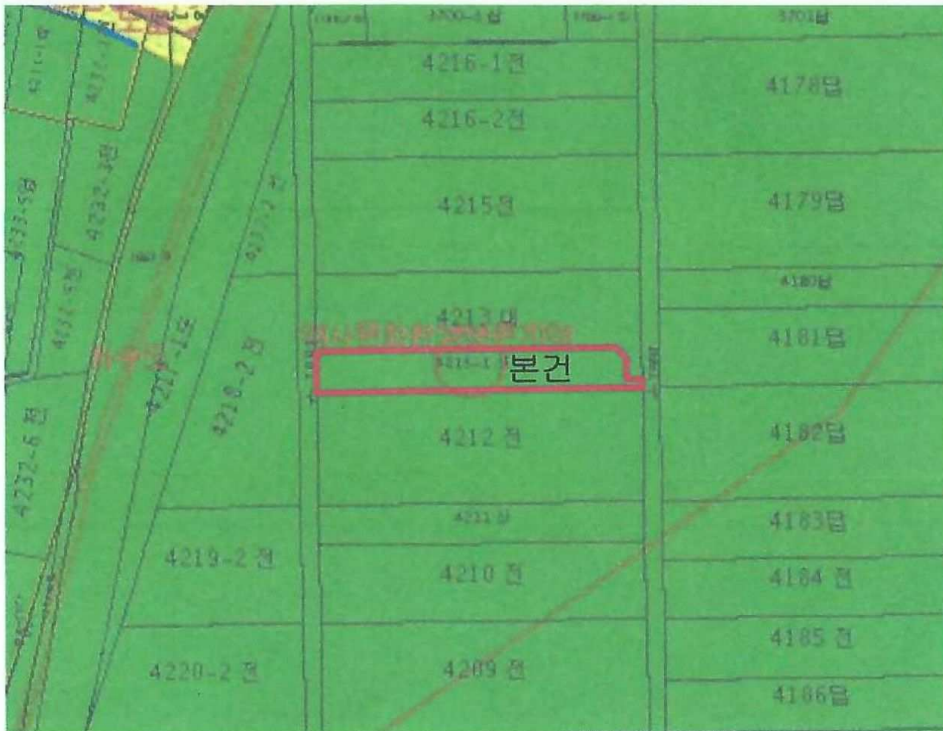
소재지

부산광역시 강서구 대저1동 4213-1



지 적 도

지적 개황도 : S=1/2,400





[]



[]



[]



[]



[]



[]



[]