

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김재은 소유물건(2025타경101294)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
권영희

감정평가서번호: AN250415-02



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 안단테

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박찬용

(인)

감정평가액	삼억삼천육백삼십삼만원정 (₩336,330,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김재은 (2025타경101294)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.18	2025.04.17 ~ 2025.04.18	2025.04.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,818	토지	1,818	185,000	336,330,000
		이	하	여	백	
	합계				₩336,330,000	
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 죽동동	495-9	답	개발제한구역 자연녹지지역	1,818	1,818	185,000	336,330,000	
합 계								₩336,330,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 강서구 죽동동 소재 '윗금천마을' 남동측 인근에 소재하는 부동산(토지)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상 물건	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 조건	형상 지세	이용 상황	개별공시지가(원/㎡) (2024년 1월 1일)
1	부산광역시 강서구 죽동동 495-9	답	1,818	개발제한 자연녹지	세로(불)	세장형 평지	답	122,900

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 4월 18일입니다.

4. 실지조사 기간 및 내용

대상물건에 대하여 2025년 4월 18일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 현황, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

(2) 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

6. 기타 참고 사항

대상토지의 위치 및 경계 등은 지적도 등을 참고하여 개략적으로 확인하였으니, 참고하시기 바랍니다.

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거

(1) 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 근거하였습니다.

(2) 감정평가에 관한 규칙

1) 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건 기준 원칙 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

2) 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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

3) 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

4) 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

. 대상토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상토지는 당해 토지와 유사한 가치를 지닌 인근지역내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률 및 제반 지역요인, 개별요인, 그 밖의 요인 등 토지의 가치에 영향을 미치는 제 요인을 비교하고 인근 유사토지의 가격수준 등을 종합 참작하여 평가하였습니다.

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지 감정평가 개요

대상토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

2. 참고 가격자료

(1) 대상토지 거래사례 및 평가사례

1) 거래사례

소재지	용도 지역	지목	면적(㎡)	거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
부산광역시 강서구 죽동동 495-9	개발제한 자연녹지	답	1,818	2021. 11.12	330,000,000	181,518

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 평가사례

소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
부산광역시 강서구 죽동동 495-9	답	1,818	개발제한 자연녹지	186,000	2022.01.19	담보	

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

(2) 인근 유사물건 평가사례

[부산광역시 강서구]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
㉠	죽동동 483-*	답	1,448	개발제한 자연녹지	194,000	2024.11.18	담보	
㉡	죽동동 494-*	답	2,975	개발제한 자연녹지	176,000	2023.10.03	경매	
㉢	죽동동 470-**	답	2,367중 591.75	개발제한 자연녹지	203,000	2023.09.12	경매	

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

(3) 인근 유사물건 거래사례

[부산광역시 강서구]

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
a	죽동동 483-*	개발제한 자연녹지	답	1,448	-	2024. 11.04	284,000,000 (토지만의 거래)	196,000
비고	<토지단가 산출개요> · 토지 추정단가 : 284,000,000 / 1,448㎡ ≙ @196,000원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
b	죽동동 670-*	개발제한 자연녹지	답	3,306	-	2024. 04.09	549,778,271 (토지만의 거래)	166,000
비고	<토지단가 산출개요> · 토지 추정단가 : 549,778,271 / 3,306㎡ ≒ @166,000원/㎡							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

(4) 인근 지가수준

용도지역	이용상황	도로조건	인근 지가수준	비고
개발제한 자연녹지	농경지	세로(불)	150,000/㎡ ~ 190,000/㎡ 내외 수준	위치, 도로조건, 형상, 면적 등에 따라 상이할 수 있음.

3. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

산식 : 표준지공시지가 x 시점수정 x 지역요인비교 x 개별요인비교 x 그 밖의 요인 보정

(1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역· 이용상황· 주변환경 등이 같거나 비슷하여 대상토지와 비교가능성이 높다고 사료되는 아래의 표준지(A)를 비교표준지로 선정하였습니다.

[부산광역시 강서구]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	죽동동 498-3	1,805	답	답	개발제한 자연녹지	맹지	사다리 평지	122,200	

[공시기준일 : 2025.01.01.]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표한 비교표준지가 있는 사·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 최종 발표 월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률(%) (시점수정치)	지가변동률 산정
1	A	부산광역시 강서구 녹지지역 (2025.01.01 ~ 2025.04.18)	0.538 (1.00538)	$(1 + 0.00315) * (1 + 0.00127 * 49/28) \approx 1.00538$

(3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

◎ 대상토지(1)/비교표준지(A)

개 별 요 인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.02	대상토지는 비교표준지 대비 농로의 상태에서 다소 우세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근조건	교통의 편부	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		
		기타재해의 위험성		
획지조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		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	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기 타		
합 계			1.020	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등과의 균형을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

2) 그 밖의 요인 보정 산정 방식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교)}}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{그밖의 요인 보정치}$$

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 평가사례, 거래사례 중 아래의 평가사례㉠을 비교사례로 선정하였습니다.

[부산광역시 강서구]

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉠	죽동동 494-*	개발제한 자연녹지	답	답	2,975	2023.10.03	176,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 격차율 산정

- 비교 표준지 A										
구 분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고	
		공시지가(원/㎡)								
사례기준 표준지 산정단가	평가사례㉠	176,000	-	1.02930	1.00	1.010	182,968	1.489	-	
	표준지 A	122,200	-	1.00538	-	-	122,857			
사례기준 표준지 산정단가 산출내역	사정보정	- 해당 없음.								
	시점수정	- 부산광역시 강서구 녹지지역			(2023.10.03.~ 2025.04.18): 1.02930					
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)								
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치		
		0.99	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.010		
- 비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(농로의 상태)에서 다소 열세하나 획지조건(획지면적 등)에서 다소 우세한 바, 전반적인 개별요인 다소 우세함.										

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 대상토지의 거래사례, 평가사례, 인근 유사물건의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교표준지	비교평가사례	그 밖의 요인 보정치(결정)
A	㉠	1.48

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	122,200	1.00538	1.00	1.020	1.48	185,466	185,000

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	185,000	1,818	336,330,000	

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

산식 : 거래사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교

(1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 거래사례(a)를 비교사례로 선정하였습니다.

[부산광역시 강서구]

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
a	죽동동 483-*	개발제한 자연녹지	답	답	1,448	2024.11.04	196,000	1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

(3) 시점수정

국토교통부장관이 조사 발표한 비교사례 소재 사·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사 발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사 발표된 월별 지가변동률 중 최종 발표 월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

대상토지	비교사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	a	부산광역시 강서구 녹지지역 (2024.11.04 ~ 2025.04.18)	0.883% (1.00883)	$(1 + 0.00271 * 27/30) * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00315) * (1 + 0.00127 * 49/28) \approx 1.00883$

(4) 가치형성요인 비교

1) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

◎ 대상토지(1)/거래사례(a)

개 별 요 인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.95	대상토지는 비교사례 대비 접근도로의 배치 등에서 다소 열세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근조건	교통의 편부	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		
		기타재해의 위험성		
획지조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		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	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기 타		
합 계			0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인		산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
					지역요인	개별요인		
1	a	196,000	1.00	1.00883	1.00	0.950	187,844	188,000

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	188,000	1,818	341,784,000	

5. 시산가액 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

6. 토지 감정평가액 결정

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)	비고
1	336,330,000	341,784,000	336,330,000	

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

대상물건은 부산광역시 강서구 죽동동 소재 '윗금천마을' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 전, 답 등으로 형성된 시가지주변 농경지대로서 전반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상토지 인근까지 차량접근 가능하며 시외곽지대로서 전반적인 대중교통사정은 다소 불편한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄한 세장형 토지로서, 농경지(답)로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지상태로서, 현황 북서측으로 접한 구거를 복개한 노폭 약 3미터 내외의 포장 도로를 통해 접근가능한 상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>

(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.

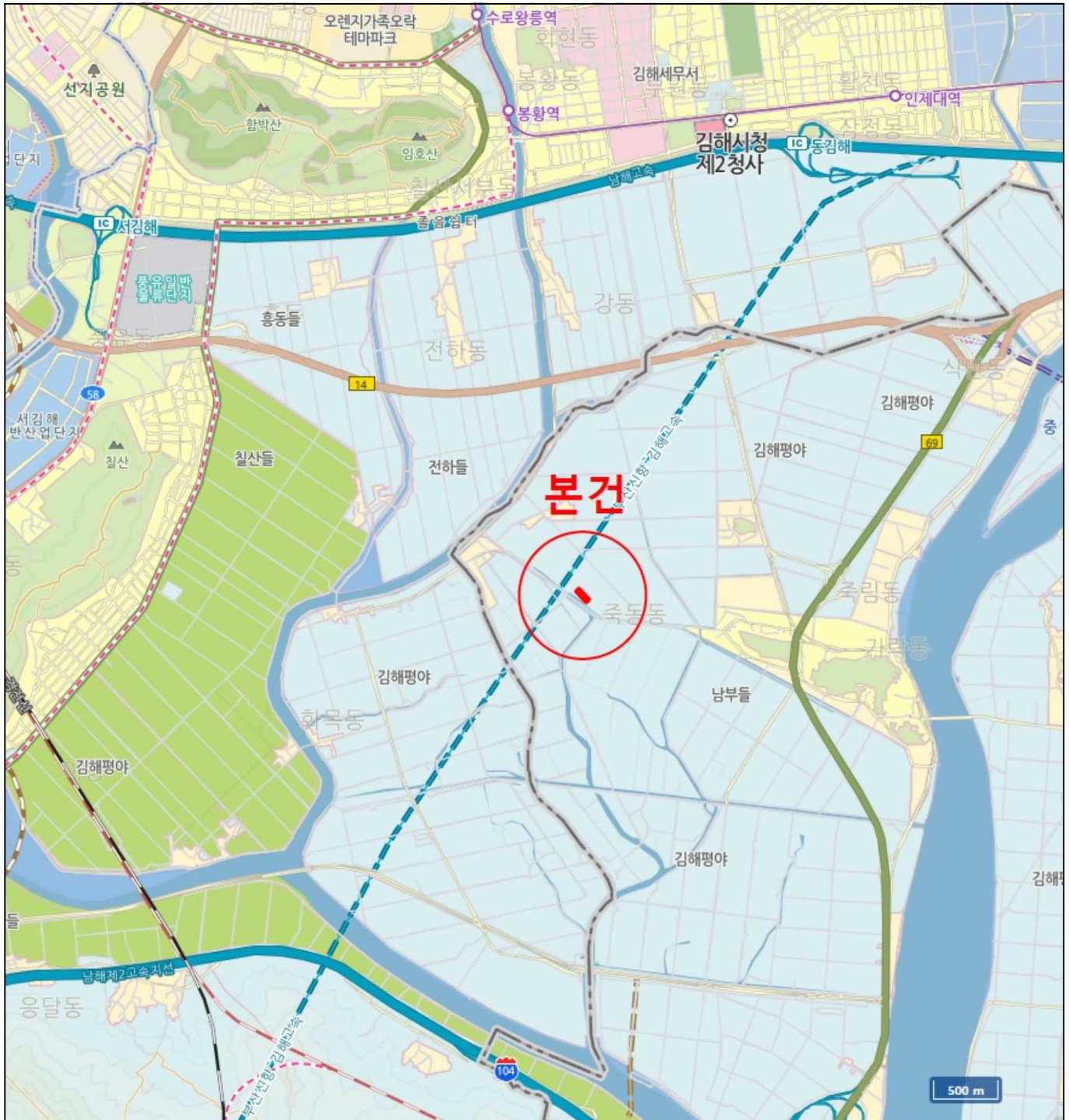
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상
- 2)기타: 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 1-6 참조.

광역 위치도



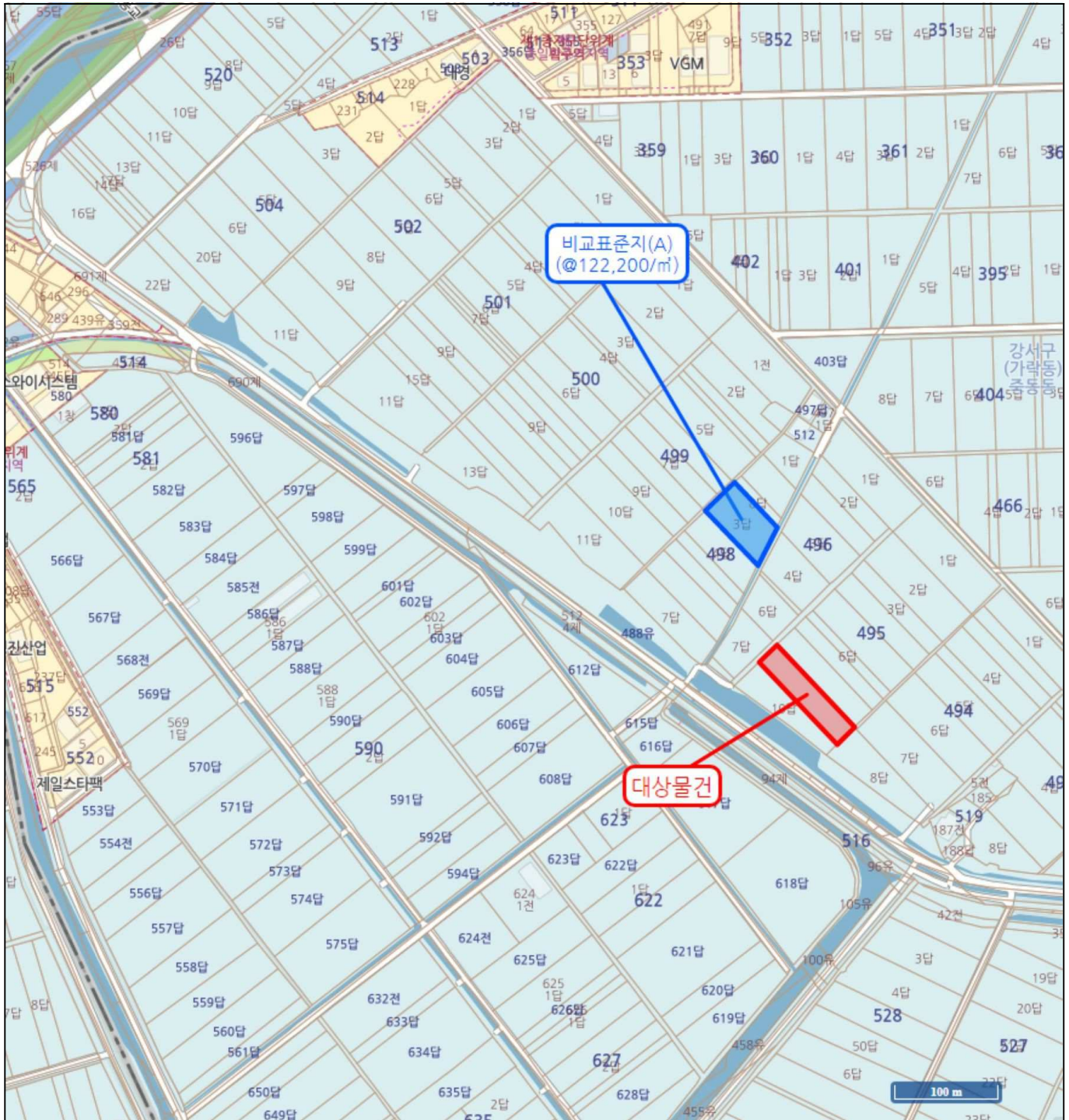
소재지 부산광역시 강서구 죽동동 495-9



위치도



소재지 부산광역시 강서구 죽동동 495-9



지 적 도

