

# 감정평가서

의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김은표
건명	김건우 소유물건(2025타경101523)
감정서번호	문일2506-184

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.

문일감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
문 일 규

감정평가액	이억사천육백오십사만칠천사백원정(₩246,547,400.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김은표	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	부산지방법원 서부지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김건우 (2025타경101523)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.25	2025.06.25	2025.06.26		
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	1 3,362x- 3  이	토지	1,120.67  여	220,000  백	246,547,400
	합 계					₩246,547,400
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

## **I. 감정평가개요**

### **1. 감정평가목적**

본건은 부산광역시 강서구 죽동동 소재 '죽동2구마을회관' 북동측 인근에 위치하는 부동산 (토지)로서 경매목적의 감정평가임.

### **2. 감정평가 근거**

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

### **3. 기준가치 및 감정평가조건**

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

### **4. 기준시점**

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료한 일자인 2025년 06월 25일을 기준시점으로 함.

### **5. 실지조사 실시기간 및 내용**

본건의 실지조사는 2025년 06월 25일이며 목록표시상의 공부 등을 기준으로 대상물건에 대한 개별적인 현황 등을 조사하였음.

### **6. 감정평가방법**

# **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

## **가. 감정평가방식**

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

## **나. 대상물건의 주된 감정평가방법과 합리성 검토**

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지 등)마다 개별로 감정평가하되, 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## **7. 그 밖의 사항**

본 토지는 공유지분으로서 평가대상지분(김건우 지분 3분의 1 전부)에 대한 위치확인이 불가하여 전체토지를 기준으로 한 평균가격으로 평가하되, 면적사정은 소유지분비율에 의거 하였음.

## **II. 토지가액의 산출근거**

### **1. 대상토지의 개요**

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별지가
1	죽동동 531-28	답	3,362 x1/3	답	개발제한 자연녹지	세로 (불)	부정형 평지	124,500

## 2. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

### 가. 감정평가방법의 적용

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

### 나. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2025.01.01)

소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
죽동동 531-32	답	4,463	답	개발제한 자연녹지	세로 (불)	세장형 평지	131,100

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 다. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동율을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(부산광역시 강서구 녹지지역)

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.714%	
2025.04.01 ~ 2025.04.30	0.179%	
2025.01.01 ~ 2025.06.25	1.051%	$(1 + 0.00714) \times (1 + 0.00179 \times 56/30)$ $\approx 1.01051$

## 라. 지역요인 비교

본건 토지는 상기 비교표준지와 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.

## 마. 개별요인 비교

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

조건	항목	세항목	비교치	비고(본건/표준지)
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건은 표준지 대비 취락과의 접근성 등에서 유사함
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍, 경관, 조망 등	1.00	유사함
	토질, 토양	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개, 배수의 양부 등		
	재해 위험성	수해 및 기타재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 지세, 경사의 방향	0.96	본건은 표준지 대비 형상 등에서 열세함
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		조장의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
비교치 누계	1.00 x 1.00 x 0.96 x 1.00 x 1.00		0.960	

### 바. 그 밖의 요인 보정

#### 1). 그 밖의 요인 보정의 필요성

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

그 밖의 요인은 토지를 평가함에 있어서 지가변동률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 기타 지가형성에 영향을 미치는 제반요인을 말하며 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(2004.05.14. 선고 2003다 38207, 1998.07.10. 선고 98두 6067) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

$$\frac{\text{○사례기준 표준지의 단가}}{\text{○표준지공시지가 기준시점 단가}} = \frac{\text{○사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{○표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

## 2). 인근 유사토지의 시세수준

지리적위치	용도지역	이용상황 등	시세수준(원/㎡)
대상 및 인근토지	개발제한 자연녹지	농경지 등	220,000 내외

## 3). 인근 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	기준시점	목적
a	죽동동 529-5	답	3,917	218,000	2025.02.10	담보
b	죽동동 530-26	답	2,450	229,000	2025.03.21	시가 참고
c	죽동동 762-1	답	3,099	243,000	2023.12.18	담보

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4). 인근 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지거래 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점
#1	죽동동 55*	답	1,643	개발 제한	243,000	400,000,000	2024.05.01
#2	죽동동 470-1*	답	2,367 중 591.75	개발 제한	230,000	136,078,022	2022.10.17

※ 【토지거래단가 = 전체 거래금액/토지면적】

## 5). 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치산정
평가사례c)기준 표준지가격	243,000	1.03394	1.00	0.910	228,635	1.726
기준시점 현재 표준지가격	131,100	1.01051	-	-	132,478	
시점 수정	강서구 녹지지역		2023.12.18 ~ 2025.06.25		1.03394	
지역 요인	인근지역내 위치하여 지역요인 대등함					
개별 요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
	0.91	1.00	1.00	1.00	1.00	
	표준지는 평가사례 대비 접근조건(가로폭 및 취락과의 접근성 등)에서 열세함					

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6). 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치 결정에 관한 의견	요인 보정치
상기 산정된 기준시점 당시의 비교표준지 공시지가와 비교사례를 기준 한 가격의 격차와 인근지역내 유사토지의 지가수준 및 인근 거래사례, 평가사례 등을 종합 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.	1.73

## 사. 토지단가의 결정

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	131,100	1.01051	1.00	0.960	1.73	220,019	220,000

## 3. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

### 가. 거래사례비교법의 개요

대상물건과 가격형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정함.

### 나. 비교거래사례의 선정

#### 1). 인근 거래사례

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	토지거래단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점
#1	죽동동 55*	답	1,643	243,000	400,000,000	2024.05.01

※ 【토지거래단가 = 전체 거래금액/토지면적】

(\* 자료출처:등기사항전부증명서)

## 2). 비교 거래사례의 선정

상기 거래사례#1)은 대상물건의 인근지역내 소재하는 부동산으로서 대상토지와 용도지역 및 주위환경 등이 유사하며 비교성이 있는바 이를 거래사례로 선정함.

### 다. 사정보정

상기 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

### 라. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동율을 적용하여 시점수정치를 산정함.

기호	기 간	지가변동률	비고
#1	2024.05.01 ~ 2025.06.25	2.763% (1.02763)	부산광역시 강서구 녹지지역

### 마. 지역요인 비교

본건 토지는 상기 거래사례와 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 바. 개별요인 비교

### 1). 개별요인 비교항목

조건	항 목
접근조건	취락과의 접근성 , 인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍, 토양, 토질, 관개, 배수 및 수해의 위험성 등
획지조건	면적, 형상, 지목, 방위, 고저, 경사도 및 경사면의 위치 등
행정적조건	용도지역 등 행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

### 2). 개별요인 비교치 결정

기호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
1	#1	0.95	1.00	0.96	1.00	1.00	0.912
본건은 상기 거래사례#1) 대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 획지 조건(형상 등)에서 열세함							

## 사. 토지단가의 결정

기호	거래사례#1) (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	243,000	1.00	1.02763	1.00	0.912	227,739	228,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 대상토지의 결정단가

본건 토지의 시산가액을 검토한 결과 공시지가기준법에 의한 토지단가와 거래사례비교법에 의한 토지단가는 상호간에 유사하여 가액의 타당성이 인정된다고 판단되므로 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산정된 토지가액을 대상토지의 단가로 결정함.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	220,000	228,000	220,000

## Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액

기호	구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	토지	1,120.67 (3,362㎡ x 1/3)	220,000	246,547,400
합계				246,547,400

### 2. 결정의견

본건은 상기 참고가격자료[감정평가사례 및 인근 거래사례, 인근 토지의 가격수준], 최근 부동산거래동향 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

## 토지건물 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	531-28	답	개발제한구역 자연녹지지역	1 3,362x- 3	1,120.67	220,000	246,547,400	
<b>합 계</b>								<b>₩246,547,400.-</b>	
				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 죽동동 소재 '죽동2구마을회관' 북동측 인근에 위치며 부근은 시가지주변 경지정리된 농경지 및 마을주택 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 소형 차량접근 가능하며 시외곽 지역에 위치하여 관내 제반교통사정은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

인접지대와 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로서 답으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건은 서측으로 구거부지를 통해 노폭 4미터 내외의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

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

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

## (7) 공부와의 차이

없 음.

# 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) |                |

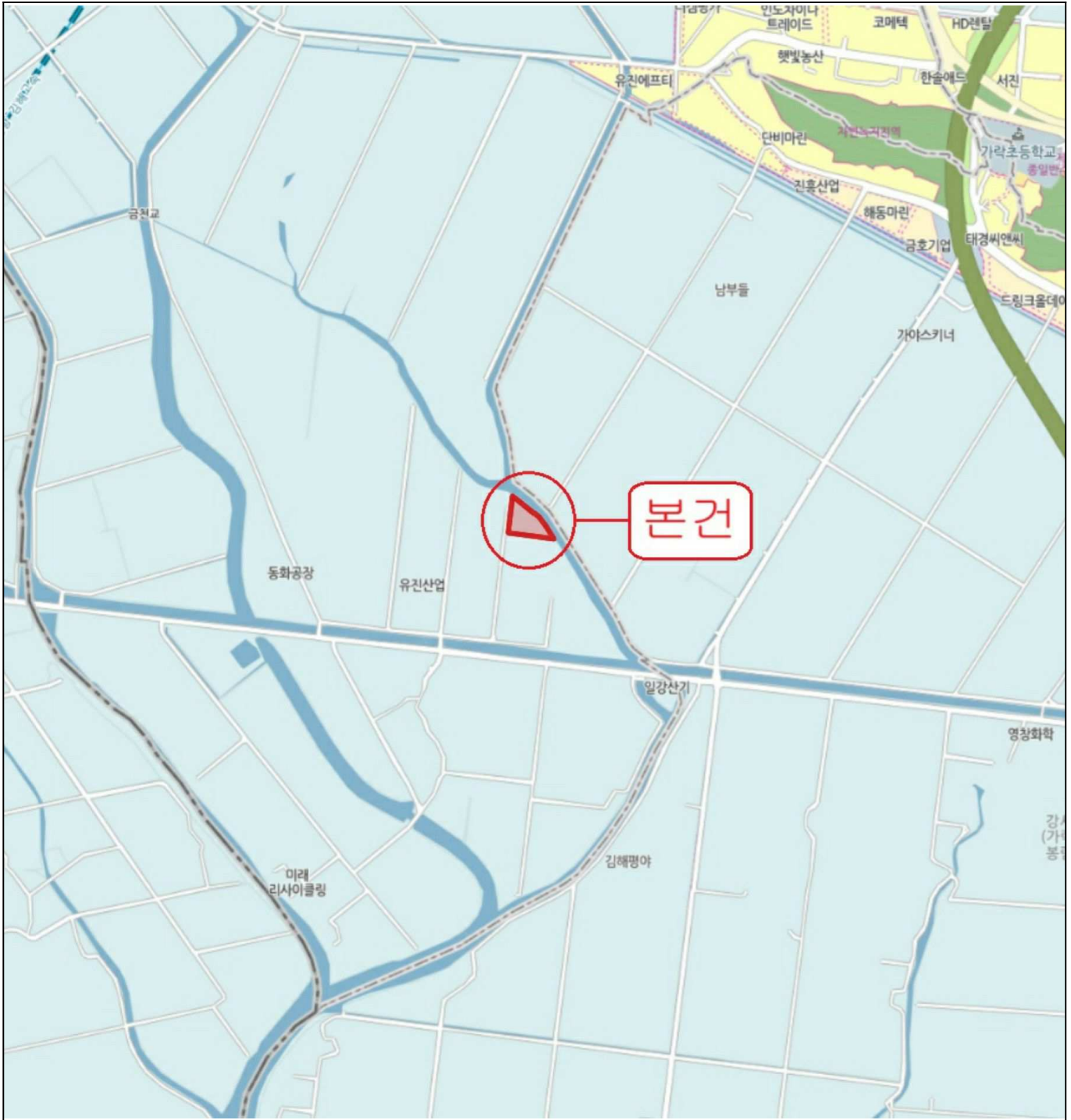
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

# 광역위치도



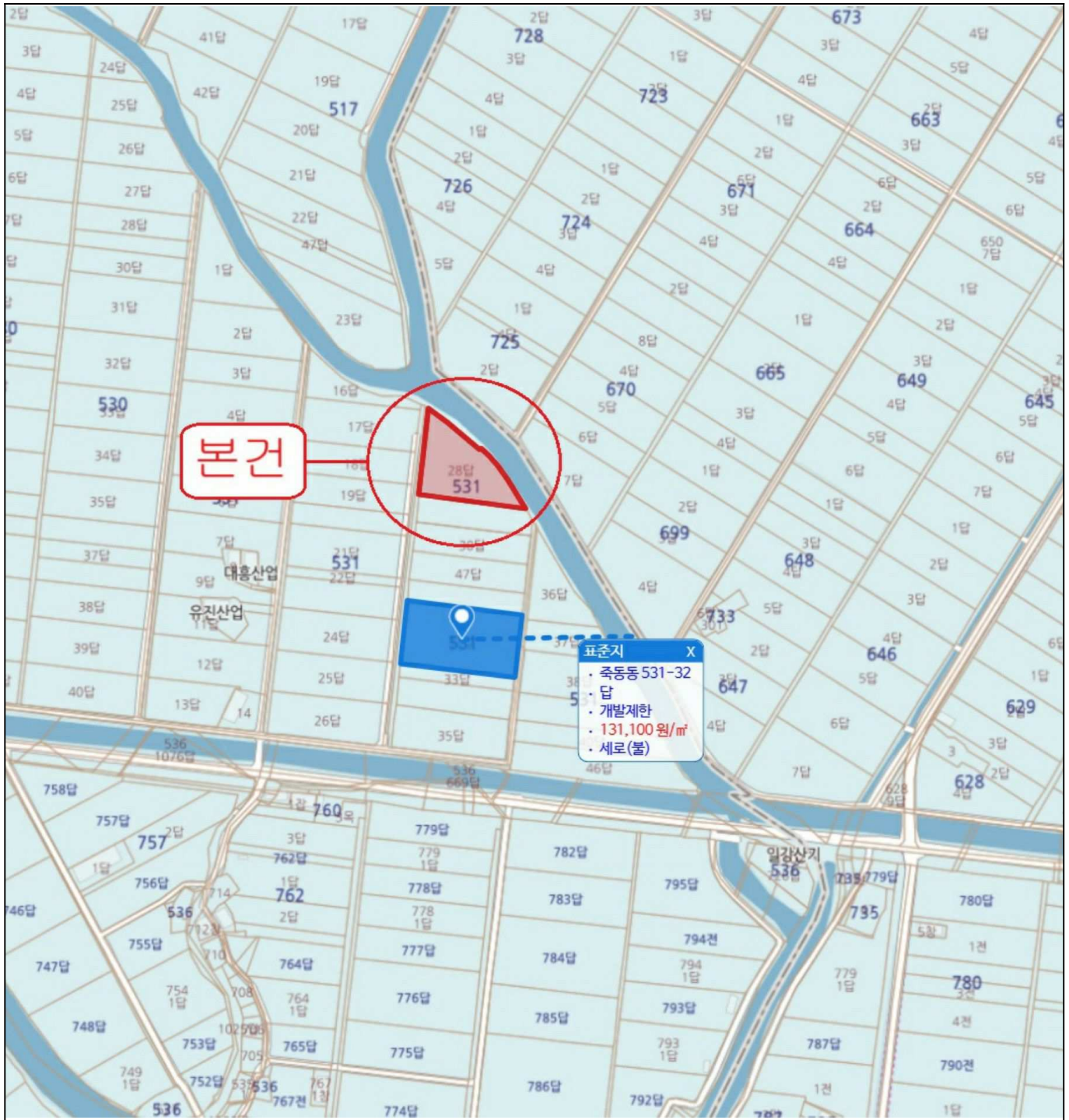
소재지	부산광역시 강서구 죽동동 531-28
-----	----------------------



# 위치도

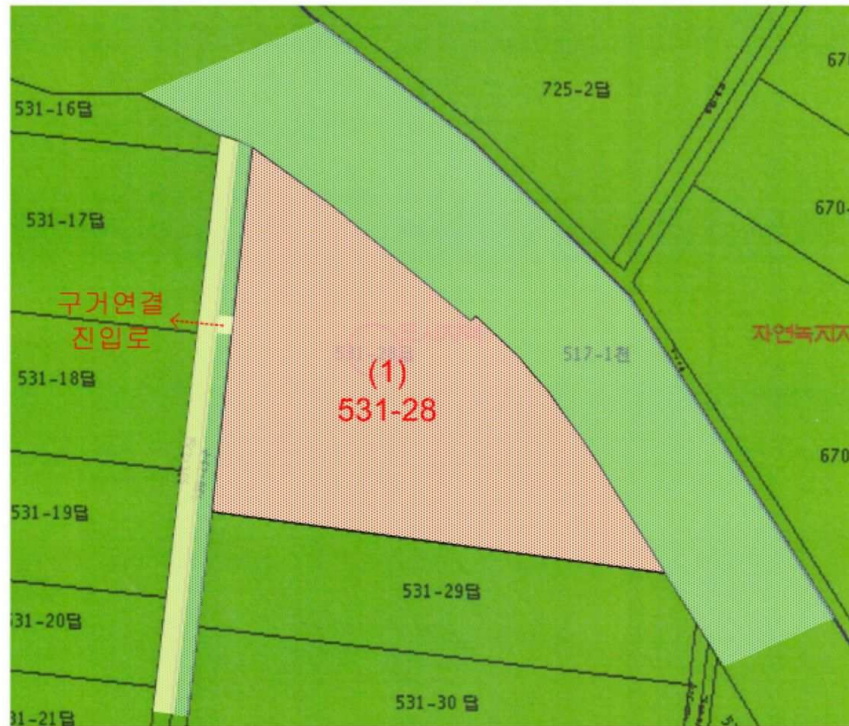


소재지 부산광역시 강서구 죽동동 531-28



# 지적개황도

S=1/1200



# 사 진 용 지



본건 전경



본건 및 주변전경

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경