

의뢰인의 요청에 따라(【①】 시장가치 외의
가치로 【②】 감정평가조건을 붙여) 감정평가함

감정평가서

의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 박진곤
건명	주식회사에그엘로우인베스트 외 3명 소유물건(2024타경113672)
감정서번호	BNK-250108-02



BNK감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
류상훈

감정평가액	일십칠억일천일백이만구천원정(₩1,711,029,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 박진곤		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 동부지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사에그엘로우인베스트 외 3명 (2024타경113672)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.21	2025.01.13 ~ 2025.01.21	2025.01.21	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	24,099	토지	24,099	71,000	1,711,029,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,711,029,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 기장군 장안읍 소재 "용소마을" 서측 인근에 위치하는 토지로서 경매 목적의 평가건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

3. 대상물건의 개요

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/m ²)
1	기장군 장안읍 용소리 산151	임	24,099	자연림	자연녹지	맹지	부정형 급경사	4,790

4. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

5. 감정평가방법

- (1) 본 감정평가는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.
- (2) 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 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 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 01월 21일자임.

7. 기타사항

- (1) 본건 지상에 다수의 자연수목 등이 소재하는 바 거래 관행상 이를 토지에 포함하여 평가하였음.
- (2) 본건 지상에 목측상 분묘는 관측되지 않으나, 정확한 분묘 소재 여부는 불분명한 바 경매 진행 및 응찰시 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 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 공시지가 기준법을 적용함.

2. 비교 표준지 선정

(1) 선정 기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(2) 비교 표준지 공시지가

(부산광역시 강서구)

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	용소리 산148	임	27,769	자연림	자연녹지	맹지	부정형 급경사	4,840

(3) 비교 표준지 선정

비교 표준지 공시지가 중 대상 토지와 용도지역 및 이용상황 등이 유사하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 # A】를 비교 표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

(부산광역시 기장군 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.11.30	0.952	2024년도 11월 누계
2024.11.01 ~ 2024.11.30	0.210	2024년도 11월 분
누 계 (2024.01.01 ~ 2025.01.21)	1.319	$(1 + 0.00952) * (1 + 0.00210 * 52/30) \approx 1.01319$

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 11월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사 경사면의 위치, 경사의 굴곡
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	조장의 정도 국도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	-	1.25	1.00	-	1.00	1.00	1.250
결정 의견	- 본건은 비교표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 다소 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 가격자료

① 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역	토지단가 (원/m ²)	거래가격 (원)	거래시점
#a	용소리 *	임	2,645	자연녹지, 보전녹지	68,053	180,000,000	2024.03.08
#b	용소리 *	임	15,183	보전녹지	43,074	654,000,000	2023.06.16

② 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역	토지단가 (원/m ²)	토지평가액 (원)	평가목적
							기준시점
#1	용소리 *	임	178.5	자연녹지	56,000	9,996,000	경매
							2023.02.24
#2	좌동리 *	임	4,957	자연녹지	62,000	307,334,000	담보
							2023.04.14

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 보정치 산정

① 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 평가}}{\text{표준지공시지가 시점수정}} = \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 사례 선정

선정 사례	평가 사례 #1
선정 의견	상기 인근 사례 중 지리적으로 근접하며 본건과 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

③ 표준지 #A 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m ²)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/m ²)						
평가사례 #1	56,000	1.00	1.01714	1.00	1.000	56,960	11.62
#A	4,840	1.00	1.01319	-	-	4,904	
사정보정	별도의 사정개입 포착되지 않음.						
시점수정	(부산광역시 기장군 녹지지역) 2023.02.24 ~ 2025.01.21						
지역요인	사례와 비교표준지가 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
- 비교표준지는 사례와 개별요인은 대등 유사함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	표준지 A : 11.6
결정 의견	- 상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 참작하여 상향 보정함.

7. 토지 시산가액 산정

(1) 토지 단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4,840	1.01319	1.000	1.250	11.6	71,106	71,000

(2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	24,099	71,000	1,711,029,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임

2. 거래사례 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가격 (원)	거래시점
#a	용소리 *	임	2,645	자연녹지, 보전녹지	68,053	180,000,000	2024.03.08
#b	용소리 *	임	15,183	보전녹지	43,074	654,000,000	2023.06.16

거래사례 선정의견

위 거래사례는 평가대상 부동산의 인근지역 동일수급권내 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 비교 유사성이 높은 위 거래사례 #a를 비교사례로 각각 선정함.

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
부산광역시 기장군 녹지지역	2024.03.08 ~ 2025.01.21	1.236	1.01236

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 지역요인비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.

6. 개별요인비교

기 호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	-	1.10	0.90	-	1.05	1.00	1.040
결정 의견	본건은 사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 행정적조건(용도지역 등)에서 다소 우세하나 자연조건(지세 등)에서 다소 열세함.						

7. 토지 단가 산정

기호	거래가격 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	68,053	1.00	1.01236	1.00	1.040	71,650	72,000

8. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
1	24,099	72,000	1,735,128,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
1	1,711,029,000원	1,735,128,000원	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
1	24,099	71,000	1,711,029,000	-

토지건물감정평가명세표

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 기장군 장안읍 용소리	산 151	임	자연녹지지역	24,099	24,099	71,000	1,711,029,000	
합 계								₩1,711,029,000.-	
				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 기장군 장안읍 용소리 소재 "용소마을" 서측 인근에 위치하며 부근은 마을 후면 임야지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 불가능하며 인근에 마을버스정류장이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 경사지의 토지로서 자연림 등의 상태임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역임.

(6) 제시목록 외의 물건

미상임.

(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) | |

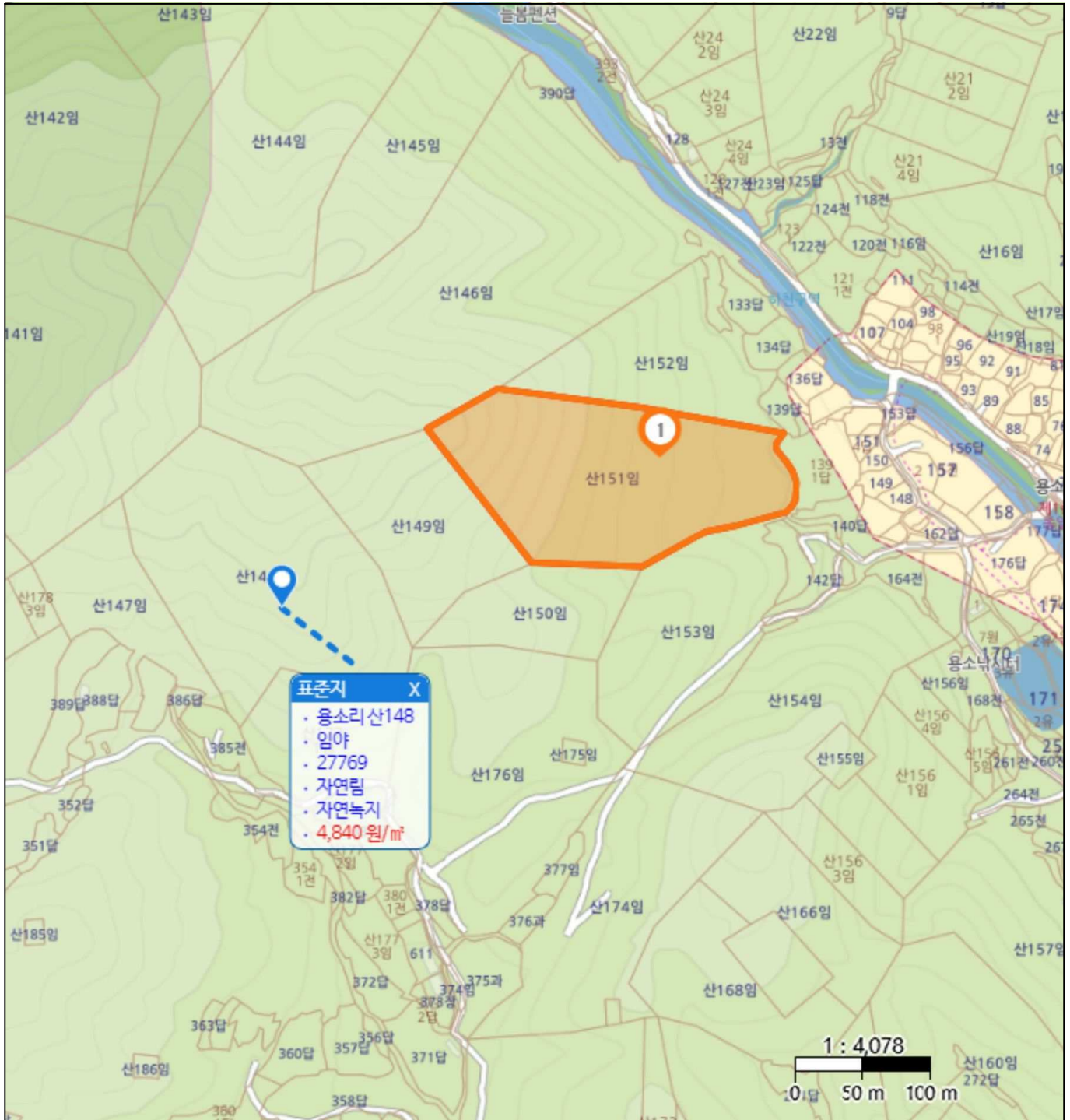
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상임
- 2)기 타:없 음.

위치도



소재지 부산광역시 기장군 장안읍 용소리 산151



지 적 개 황 도

S : 1 / 3000



※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경