감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	(제3취득자) 장순연 소유물건(2025타경4232)
의	뢰 인:	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
감정평가서번호:		광원25-01-01-06

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.

광원감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 정 희 성 (인)

감정평가액	육백삼십만이천원정(₩6,302,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	(제3취득자) 장순연 (2025타경4232)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.01.23	2025.01.23 ~ 2025.01.23	2025.01.27

감정평가내용	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	274	토지	274	-	6,302,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩6,302,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

光苑 광원감정평가사사무소 KWANG-WON Appraisal Co.

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 기장군 장안읍 덕선리 '내덕마을' 북측 인근에 위치하고 있는 부동산(임야)으로서, 부산지방법원 동부지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

나. 본건 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법으로 산정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가격과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 그 밖의 요인 산정시 거래사례와 비교하여 그 격차율을 산정 보정하였으므로, 거래사례비교법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였음.

4. 기준시점

본건은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 01월 23일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

나. 본건은 대상물건의 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사기간은 2025년 01월 23일임.

5. 그 밖의 사항

가. 본건 임지상에 자생하는 입목은 독립된 가치를 지닌다고 보기 어렵고, 토지에 포함되어 거래되는 관행에 따라 토지가치에 포함평가 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

Ⅱ. 토지가액의 산정

1. 대상 토지 개요

기호	소재지 (부산광역시)	지목	면 적 (㎡)	용 도 지 역	이 용 상 황	도 로 교 통	형 상 지 세	개별공시지가 2024년(원/㎡)
1	기장군 장안읍 덕선리 478	임야	274	보전녹지	토지임야	맹지	부정형 완경사	10,900

2. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

가. 산출개요

『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 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정

공시기준일 (부산광역시 기장군, 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이 용 상 황	접 면 도 로	형 상 지 세	용 도 지 역	공시지가 (원/㎡)
A	장안읍 덕선리 산 48	임	29,355	자연림	세로(불)	부정형 급경사	보전녹지	5,590

※본건과 인근지역에 소재하고 용도지역, 이용상황, 지목 및 도로교통 등이 유사한 (A) 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

다. 시점수정

1) 지가변동율

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항 제2호에 따라 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제125조에 의거하여 국토교통부장관이 조사 · 발표하는 비교표준지가 있는 시 · 군 · 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였음.

(부산광역시 기장군, 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~2025.01.23	1.219 (1.01219)	2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.105 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.152 (1 + 0.01105) * (1 + 0.00152 * 23/31) ≒ 1.01219

※ 2025년 01월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시 되어 2024년 12월분을 연장 적용하였음.

2) 생산자물가상승률

$$\frac{\text{2025년 01월}}{\text{2023년 12월}} = \frac{119.1}{117.56} \fallingdotseq 1.0131$$

3) 시점수정치 결정

부동산의 특성상 지가에 관한 변동추이는 일반재화의 변동률을 대표하는 생산자물가상승률보다 지가변동률이 잘 반영하고 있으므로 지가변동률로 시점수정 하였음. (1.01219)

라. 지역요인비교

본건과 비교 표준지는 모두 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교

· 기호1 : 비교표준지A

개별요인			격차율 (대상지/표준지)	비 고
조건	항목	세항목		
접근조건	교통의 편부 등	인근 역과의 접근성	0.90	본건은 표준지에 비해 인근 취락과의 접근성 및 임도의 배치 등 접근조건에서 열세함.
		인근 취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	2.00	본건은 표준지에 비해 지형,지세 및 규모 등 자연조건에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위		
		경사, 경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.800	

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 '토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것' 으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}}$$

$$= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

3) 인근지가 수준

인근 부동산, 주민 등을 통한 탐문조사 결과 부근지가 호가수준은 적정수준 기준으로 @15,000~30,000/㎡ 내외로 조사됨.

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

4) 인근 유사 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	비고
1	덕선리 산 4*	임야	198	보전녹지	법원경매	2022.11.28	16,800	-
2	덕선리 산 5*	임야	198	보전녹지	법원경매	2022.11.28	16,800	-
3	덕선리 산 *	임야	35,504	보전녹지	시가참고	2020.09.17	13,000	-

5) 인근 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	소재지	면적(㎡)	지목 용도	용도지역	거래금액(원)	토지단가	거래시점
a	정관읍 덕선리 산17*	1,388 / -	임야/ 자연림	보전녹지	41,640,000	30,000	2023.01.26
	토지단가 :41,640,000 / 1,388≒ 30,000						
b	정관읍 덕선리 산18*	2,777 / -	임야/ 자연림	보전녹지	103,360,000	37,220	2023.01.26
	토지단가 :103,360,000/ 2,777≒ 37,220						

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

c	정관읍 덕선리 산2*	5,455 / -	임야/ 자연림	보전녹지	79,000,000	14,482	2023.01.16
	토지단가 :79,000,000 / 5,455≒ 14,482						
d	정관읍 덕선리 산4*	20,430 / -	임야/ 자연림	보전녹지	253,012,000	12,384	2022.10.18
	토지단가 :253,012,000/ 20,430≒ 12,384						

e	정관읍 덕선리 산75-*	99 / -	임야/ 자연림	보전녹지	1,000,000	10,101	2024.01.29
	토지단가 :1,000,000 / 99≒ 10,101						
f	정관읍 덕선리 산18*	198 / -	임야/ 자연림	보전녹지	1,000,000	5,050	2024.12.09
	토지단가 :1,000,000/ 198≒ 5,050						

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

6) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)와 거래사례(d)의 비교

구 분		가 격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
거래사례(d)		12,384	1.01965	1.000	1.00	12,627	2.229
표준지(A)		5,590	1.01344	-	-	5,665	
산정 내역	시점수정	부산광역시 기장군 녹지지역(2022.10.18.~ 2025.01.23) :1.01965					
	지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)					
	개별요인	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	계	
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
	요인비교	표준지는 사례지 대비 제 개별요인 대등함.					

7) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.22

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

사. 토지단가의 결정

일련번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	5,590	1.01344	1.00	1.80	2.22	22,638	23,000

아. 토지가격의 결정

일련번호	소재지	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	덕선리 478	23,000	274	6,302,000	-

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

Ⅲ.토지의 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	소재지	토지가액	합 계
1	기장군 장안읍 덕선리 478	6,302,000	6,302,000

2. 결정의견

상기의 평가사례, 거래사례 및 인근지 가격수준 등의 가격자료를 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 위 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	부산광역시 기장군 장안읍 덕선리	478	임야	보전녹지지역	274	274	23,000	6,302,000	
	합 계							₩6,302,000.-	
				이	하	여	백		

광원감정평가사사무소

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 덕선리 소재 '내덕마을' 북측인근에 위치하며,
부근은 순수 임야지대로서 임야로서의 입지조건은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 불가능하며, 시외곽지대로서 제반 교통사정은 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

남하향 경사지대 내에 위치한 완경사의 부정형 토지로서 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전녹지지역 가축사육제한구역(2015-03-04), <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
공익용산지<산지관리법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

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)

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상.
기 타 : 없 음.

위 치 도

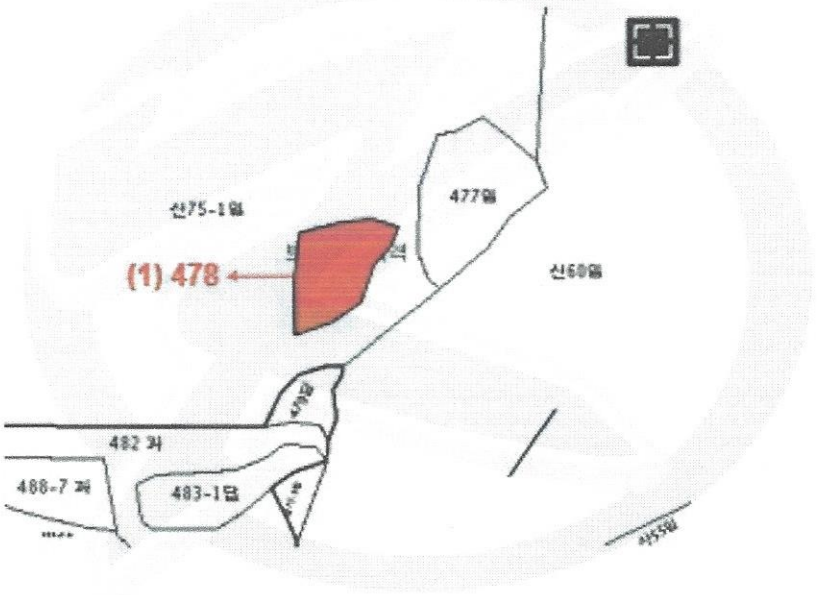
소 재 지	부산광역시 기장군 장안읍 덕선리 478

지 적 도

N

S

지적개황도 : S=1/1200



사 진 용 지

본건 전경(북서에서 남동으로)

본건 전경(남서에서 북동으로)