

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	김상천 소유물건 (2024타경103828)
감정의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철
평가서번호	RS202404-720-00851



- 본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.
- 본 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 경매목적의 시장가치([]시장가치 외의 가치로 []감정평가조건을 붙여)로 감정평가 한 것으로 감정평가목적, 감정평가조건 등이 달라짐에 따라 감정평가액이 다를 수 있음을 알려 드립니다.



류선감정평가사사무소
RyuSeon Private Appraisal office

TEL (051) 241-8882 FAX (051) 241-8838



(토지) 감정평가표

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

감정평가사
류병선

류

병

선 (인)

감정평가액	사역육천구백구십칠만오천삼백이십원정 (₩469,975,320.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철		감정평가목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 동부지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김상천 (2024타경103828)		감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.19.	2024.04.19.	2024.04.22.	
감 정 평 가 내 용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	10,526 중 5,095.74	토지	5,095.74	-	466,351,320
	제시외건물	(86) 중 43	제시외건물	43	-	3,624,000
		이	하	여	백	
	합계				₩469,975,320.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

“별지 참조”

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 장안읍 길천리 소재 “고리스포츠문화센터” 북동측 인근에 위치는 부동산(토지)이며, 부산지방법원 동부지원의 경매목적의 감정평가임.

2. 대상부동산의 개요

소재지		부산광역시 기장군 장안읍 길천리 31-15 외 3필지						
토지	지번	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2023개별지가(원/㎡)
(1)	장안읍 길천리 31-15	임야	2,684 × 534675/ 1069350	토지임야	자연녹지 보전녹지	세로(가)	부정형 완경사	90,900
(2)	장안읍 길천리 31-18	임야	7,158 × 200349.2 /427740	자연림	보전녹지	세로(가)	부정형 완경사	12,400
(3)	장안읍 길천리 31-7	도로	118	도로등	보전녹지 자연녹지	세로(가)	사다리 평지	40,200
(4)	장안읍 길천리 31-10	도로	566 × 10693.5/ 21387	도로등	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	33,000

※기호(1,2,4)는 매각지분 공유자 김상천 지분 전부임.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 2024.04.19.을 기준시점으로 함.

(2) 실지조사 실시기간

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사(현장조사)를 실시한 날짜는 2024.04.19.임.

II 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

III 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 방법

(1) 감정평가방식

부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

- 1) **원가방식:** 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 2) **비교방식:** 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 3) **수익방식:** 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

(2) 감정평가방법

- 1) **원가법:** 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 2) **공시지가기준법:** 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 감정평가방법임.
- 3) **거래사례비교법:** 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 4) **수익환원법:** 대상물건이 장래 산출한 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 『감정평가 실무기준』 및 감정평가 일반이론에 의거하였음.
- (2) 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- (3) 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항의 대상물건 별로 정한 감정평가방법에 따라 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 등을 적용하였음.

3. 감정평가에 적용할 주된 감정평가방법의 결정 및 의견

본 토지의 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 공시지가기준법으로 평가하여 감정평가액을 결정하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제2항에 따라 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없음.

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건 기호(1,2,4)는 매각지분 공유자 중 김상천 지분 전부에 대한 평가로서, 공유자의 평가대상지분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 지분비율로 면적사정하여 평가하였음.
- (2) 본건 기호(1)은 2개의 용도지역(자연녹지지역, 보전녹지지역)에 걸쳐 소재하나, 보전녹지지역 부분은 면적비율이 낮은바, 주용도지역인 자연녹지지역을 기준으로 평가하였음.
- (3) 본건 기호(3)은 2개의 용도지역(보전녹지지역, 자연녹지지역)에 걸쳐 소재하나, 자연녹지지역 부분은 면적비율이 낮은바, 주용도지역인 보전녹지지역을 기준으로 평가하였음.
- (4) 본건 기호(1,2)는 임야로서 지상에 자생하는 입목은 토지와 일체로 거래되는 거래관행 등을 고려하여 당해 토지에 포함하여 평가하였음.

- (5) 본건 기호(1) 지상에 별첨 ‘지적 및 건물개황도’ 및 ‘사진용지’와 같이 제시외건물(기호 ㉠~㉢)이 소재하며, 제시외건물(기호 ㉠)은 컨테이너주택인바, 철거 및 이동이 용이하며, 제시외건물(기호 ㉡~㉢)은 부합물로서 구조, 규모 및 용도 등으로 보아 본건의 사용·수익 및 처분 등에 영향이 없는 것으로 판단됨.
- (6) 본건 기호(2) 지상에 별첨 ‘사진용지’와 같이 인접지번의 부합물인 타인소유 제시외건물(판넬조, 화장실)이 소재하며, 구조 및 용도 등으로 보아 본건의 사용·수익 및 처분 등에 영향이 없는 것으로 판단됨.
- (7) 본건 기호(1) 지상위 제시외건물(기호 ㉠~㉢)의 사정면적은 외부에서 목측 및 실측에 의한 간이한 방법에 의해 실측면적을 기준으로하였으며, 구조, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였으며, 제시외건물의 소유권 및 일괄경매 여부를 확인하시기바람.
- (8) 본건 기호(1) 지상 서측에 위성사진으로는 분묘 수기가 소재하나, 도보로 접근하였으나 별첨 ‘사진용지’와 같이 잡풀로 뒤덮여 육안으로 분묘소재 여부가 확인되지 않으니, 분묘가 소재할 경우의 제한정도를 “토지건물평가명세표” 하단에 별도 표기하였으니, 이점 경매진행 및 응찰시 업무에 참고하시기 바람.
- (9) 본건 기호(1,2) 지상 일부는 송전선이 통과하는 선하지 및 철탑부지로서, 공법상 제한정도를 감안하여 평가하였으며, 그 면적은 등기사항전부증명서상 지상권설정 면적에 의거하였음.
- (10) 본건 기호(3,4) 지목 및 이용상황이 “도로” 인바, 공법상 제한정도를 감안하여 평가하였음.

IV 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시 기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·그 밖의 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

(2) 비교표준지 선정

(가) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2024.01.01.)

기호	소재지 (기장군)	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m ²)
A	장안읍 길천리 16-1	답	1,177	전	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	99,900
B	장안읍 길천리 산72-1	임야	3,230	자연림	보전녹지	맹지	부정형 완경사	10,300
C	장안읍 길천리 461-2	답	1,243	전	보전녹지	맹지	부정형 완경사	66,200

(나) 비교표준지 선정사유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 같거나 비슷한 지리적으로 인근지역에 소재하는 **표준지A**를 기호 (1,4), **표준지B**를 기호(2), **표준지C**를 기호(3)의 비교표준지로 각각 선정함.

(3) 시점수정치의 산정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (녹지지역:1.00152)

(가) 지가변동률

– 기간: 2024.01.01.~ 2024.04.19. (지가변동률: 부산광역시 기장군 녹지지역)

기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.02.29.	0.073	2024년 1월~2월 지가변동률 누계
2024.02.01 ~ 2024.02.29.	0.046	2024년 2월 지가변동률
누 계 2024.01.01 ~ 2024.04.19.	0.152% (1.00152)	$(1+0.00073) \times (1+0.00046 \times 50/29)$ ≈ 1.00152

※ 2024년 03월 이후의 지가변동률은 미고시되어 2024년 02월 지가변동률을 연장적용하였음.

(나) 생산자물가상승률 (2015=100)

$$\frac{2024\text{년 } 02\text{월}}{2023\text{년 } 12\text{월}} = \frac{122.21}{121.19} \approx 1.00842(\text{약 } 0.842 \text{ 상승})$$

(4) 지역요인 비교치의 산정

결정의견	본건은 용도지역이 같은 비교표준지 인근지역에 위치하는바, 지역요인이 동일함.
지역요인 비교치	1.00

(5) 개별요인 비교치의 산정

•표준지A:기호(1)

개 별 요 인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.96	본건은 비교표준지대비 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적 등	면적	0.95	본건은 비교표준지대비 경사 및 형상부정 등 획지조건에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.92	본건은 지목 및 일부 보전녹지인바, 행정적조건에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.839	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

•표준지B:기호(2)

개 별 요 인			격차율	비 고
조건	항 목	세 항 목		
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	1.20	본건은 비교표준지대비 임도의 배치, 폭, 구조 등 접근조건에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.70	본건은 비교표준지대비 표고, 경사 등 자연조건에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사		
		경사면의 위치		
		경사면의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기 타		
누 계			0.840	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

•표준지C:기호(3)

개 별 요 인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.20	본건은 비교표준지대비 농로의 상태 등 접근조건에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적 등	면적	1.05	본건은 비교표준지대비 경사 등 획지조건에서 우세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.04	본건은 일부 자연녹지인바, 행정적조건에서 우세함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 도로임.
		기타		
누 계			0.432	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

•표준지A:기호(4)

개 별 요 인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.96	본건은 비교표준지대비 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적 등	면적	0.90	본건은 비교표준지대비 경사, 형상부정 등 획지조건에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 도로임.
		기타		
누 계			0.285	

(6) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.07.10.선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 가격자료

1) 인근 유사물건의 거래사례

[출처: 한국부동산원 KAIS실거래자료, 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (기장군)	지목	토지면적(m ²)	용도지역	토지단가(원/m ²)	총거래액(원)	기준시점
				이용상황			
①	장안읍 길천리 410-2	답	1,953	자연녹지	230,414	450,000,000 (토지만거래)	2021.10.29.
				답			
②	장안읍 길천리 410-3	임	717	자연녹지	209,205	150,000,000 (토지만거래)	2021.10.01.
				토지임야			
③	장안읍 길천리 473-10	답	1,894	보전녹지	199,672	378,180,000 (토지만거래)	2022.06.10.
				답			
④	장안읍 길천리 산72-37	임	978	보전녹지 자연녹지	45,245	44,250,000 (토지만거래)	2021.04.20.
				자연림			
⑤	장안읍 오리 산52-1	임	16,463	보전녹지	48,399	796,800,000 (토지만거래)	2021.04.28.
				자연림			

※ 토지만거래: 거래가액 ÷ 토지면적 = 토지단가

2) 인근지역 내의 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	소재지 (기장군)	지목	면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	감정목적	기준시점
1	장안읍 길천리 11-7	전	9,970 중 5,725	보전녹지 자연녹지 (전)	136,000	법원경매	2023.08.25.
2	장안읍 길천리 13	답	1,438	자연녹지 (전)	233,000	담보	2023.05.11.
3	장안읍 길천리 457	답	64	보전녹지 (답)	189,000	시가참고	2023.07.15.
4	장안읍 길천리 산44-3	임	793	자연녹지 (토지임야)	288,000 (평균단가)	취득처분	2023.07.06.
5	장안읍 길천리 산56-1	임	6,010	보전녹지 (자연림)	105,000	취득처분	2021.11.10.
6	장안읍 길천리 산71-9	임	12,741 중 10,831	보전녹지 (자연림)	30,000	담보	2023.11.15.
7	장안읍 오리 산4	임	6,935	보전녹지 (자연림)	72,000	법원경매	2023.10.04.

3) 인근지역의 지가수준

용도지역	인근환경	교통상황	지가수준(원/㎡)
자연녹지	지방도주변 농경지대	세로(가)	@180,000~230,000원/㎡ 내외
보전녹지	지방도주변 야산지대	세로(가)	@50,000~80,000원/㎡ 내외

(다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 있으며 인근지역에 소재하는 “평가사례(2)”를 표준지A, “평가사례(7)”을 표준지B, “평가사례(3)”을 표준지C의 그 밖의 요인 비교치 산정을 위한 비교사례로 각각 선정함.

2) 산식

(비교사례기준가격) :	평가사례	x	시점수정 (지가변동률)	x	지역요인	x	개별요인
(공시지가기준가격) :	공시지가	x	시점수정(지가변동률)				

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

• 표준지A/평가사례(2)

구분	소재지 (기장군)	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출가격 (원/㎡)	산정치	
평가사례2기준 표준지가격	장안읍 길천리 13	233,000	1.00419	1.00	1.000	233,976	2.339	
표준지A 현재시점가격	장안읍 길천리 16-1	99,900	1.00152	-	-	100,052		
산정내역	시점수정	부산광역시 기장군 녹지지역 지가변동률 (2023.05.11.~2024.04.19.) :1.00419						
	지역요인	표준지와 평가사례는 인근 지역내에 위치하고 있어 지역요인이 대등함. (1.00)						
	개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건		누계
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		1.000
표준지는 비교사례대비 대등한편임.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

• 표준지B평가사례 (7)

구분	소재지 (기장군)	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출가격 (원/㎡)	산정치	
평가사례7기준 표준지가격	장안읍 오리 산4	72,000	1.00224	1.00	1.050	75,769	7.345	
표준지B 현재시점가격	장안읍 길천리 산72-1	10,300	1.00152	-	-	10,316		
산정내역	시점수정	부산광역시 기장군 녹지지역 지가변동률 (2023.10.04.~2024.04.19.) :1.00224						
	지역요인	표준지와 평가사례는 인근 지역내에 위치하고 있어 지역요인이 대등함. (1.00)						
	개별요인	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계		
1.05		1.00	1.00	1.00	1.050			
표준지는 비교사례대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 우세함.								

• 표준지C/평가사례 (3)

구분	소재지 (기장군)	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출가격 (원/㎡)	산정치	
평가사례3기준 표준지가격	장안읍 길천리 457	189,000	1.00280	1.00	0.900	170,576	2.573	
표준지C 현재시점가격	장안읍 길천리 461-2	66,200	1.00152	-	-	66,301		
산정내역	시점수정	부산광역시 기장군 녹지지역 지가변동률 (2023.07.15.~2024.04.19.) :1.00280						
	지역요인	표준지와 평가사례는 인근 지역내에 위치하고 있어 지역요인이 대등함. (1.00)						
	개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건		누계
1.00		1.00	0.90	1.00	1.00	0.900		
표준지는 비교사례대비 획지조건(형상부정, 경사 등)에서 열세함.								

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	상기 평가사례를 기준으로 산정하였으며, 인근지역 지가수준, 거래사례와 공시지가와의 격차율 및 평가전례, 평가목적 등을 종합적으로 검토한 격차율의 범위 내에서 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.	
그 밖의 요인 보정치	표준지A	2.33
	표준지B	7.34
	표준지C	2.57

(7) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그밖의요인							
기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	99,900	1.00152	1.000	0.839	2.33	195,588	196,000
	※선하지감안 단가: 196,000원/㎡ × 0.70 = 137,200원						
(2)	10,300	1.00152	1.000	0.840	7.34	63,602	64,000
	※철탑 및 선하지감안 단가: 64,000원/㎡ × 0.70 = 44,800원						
(3)	66,200	1.00152	1.000	0.432	2.57	73,610	74,000
(4)	99,900	1.00152	1.000	0.285	2.33	66,439	66,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

(2) 비교거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례 ②” 를 기호(1,4), “거래사례 ⑤” 를 기호(2), “거래사례 ③” 을 기호(3)의 비교거래사례로 각각 선정하였음.

[출처: 등기사항전부증명서]

거래 사례 ②	소재지	부산광역시 기장군 장안읍 길천리 410-3				
	구 분	지 목	계약면적(㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
	토 지	임야	717	44,800 (2021년)	150,000,000	2021.10.01.
토지특성	용도지역	이용상황		형상지세	도로교통	
	자연녹지	토지임야		사다리 완경사	세로(불)	
토지단가	산식(토지만거래): 거래가액 ÷ 토지면적 = 토지단가 토지: 150,000,000 ÷ 717 ≒ 209,205원/㎡					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처: 등기사항전부증명서]

거래 사례 ⑤	소재지	부산광역시 기장군 장안읍 오리 산52-1				
	구 분	지목	계약면적(㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
	토 지	임야	16,463	5,450 (2021년)	796,800,000	2021.04.28.
토지특성	용도지역	이용상황		형상지세	도로교통	
	보전녹지	자연림		부정형 완경사	맹지	
토지단가	산식(토지만거래): 거래가액 ÷ 토지면적 = 토지단가 토지: 796,800,000 ÷ 16,463 ≒ 48,399원/㎡					

[출처: 등기사항전부증명서]

거래 사례 ③	소재지	부산광역시 기장군 장안읍 길천리 473-10				
	구 분	지목	계약면적(㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
	토 지	답	1,894	89,400 (2023년)	378,180,000	2022.06.10.
토지특성	용도지역	이용상황		형상지세	도로교통	
	보전녹지	답		사다리 완경사	세로(가)	
토지단가	산식(토지만거래): 거래가액 ÷ 토지면적 = 토지단가 토지: 378,180,000 ÷ 1,894 ≒ 199,672원/㎡					

(3) 사정보정치의 산정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

(4) 시점수정치의 산정

(지가변동률: 부산광역시 기장군 녹지지역)

기호	기 간	시점수정치	지가변동률(%)
사례㉔/ 기호(1,4)	2021.10.01. ~ 2024.04.19.	4.170% (1.04170)	2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.337 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.319 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.450 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.359 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.499 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.073 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.046 $(1 + 0.00337) \times (1 + 0.00319) \times$ $(1 + 0.00450) \times (1 + 0.02359) \times$ $(1 + 0.00499) \times (1 + 0.00073) \times$ $(1 + 0.00046 \times 50/29) \approx 1.04170$

※ 2024년 03월 이후의 지가변동률은 미고시되어 2024년 02월 지가변동률을 연장적용하였음.

(지가변동률: 부산광역시 기장군 녹지지역)

기호	기 간	시점수정치	지가변동률(%)
사례㉕/ 기호(2)	2021.04.28. ~ 2024.04.19.	5.140% (1.05140)	2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.105 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.181 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.254 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.262 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.056 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.164 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.337 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.319 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.450 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.359 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.499 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.073 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.046 $(1 + 0.00105 \times 3/30) * (1 + 0.00181) \times$ $(1 + 0.00254) \times (1 + 0.00262) \times$ $(1 + 0.00056) \times (1 + 0.00164) \times$ $(1 + 0.00337) \times (1 + 0.00319) \times$ $(1 + 0.00450) \times (1 + 0.02359) \times$ $(1 + 0.00499) \times (1 + 0.00073) \times$ $(1 + 0.00046 \times 50/29) \approx 1.05140$

※ 2024년 03월 이후의 지가변동률은 미고시되어 2024년 02월 지가변동률을 연장적용하였음.

(지가변동률: 부산광역시 기장군 녹지지역)

기호	기 간	시점수정치	지가변동률(%)
사례③/ 기호(3)	2022.06.10. ~ 2024.04.19.	1.898% (1.01898)	2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.163 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.216 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.271 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.293 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.183 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.065 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.089 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.499 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.073 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.046 $(1 + 0.00163 \times 21/30) * (1 + 0.00216) \times$ $(1 + 0.00271) \times (1 + 0.00293) \times$ $(1 + 0.00183) \times (1 + 0.00065) \times$ $(1 + 0.00089) \times (1 + 0.00499) \times$ $(1 + 0.00073) \times (1 + 0.00046 \times 50/29)$ ≈ 1.01898

※ 2024년 03월 이후의 지가변동률은 미고시되어 2024년 02월 지가변동률을 연장적용하였음.

(5) 지역요인 비교치의 산정

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

(6) 개별요인 비교치의 산정

•사례②:기호(1)

개 별 요 인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.08	본건은 비교사례대비 취락과의 접근성에서 열세하나, 농로의 상태에서 우세하여 전반적인 접근조건에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적 등	면적	0.90	본건은 비교사례대비 경사 및 형상부정 등 획지조건에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.97	본건은 일부 보전녹지인바, 행정적조건에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.943	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

•사례 ⑤:기호(2)

개 별 요 인			격차율	비 고
조건	항 목	세 항 목		
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	1.25	본건은 비교사례대비 인근취락과의 접근성 및 임도의 배치, 폭, 구조 등 접근조건에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	본건은 비교사례대비 표고, 경사 등 자연조건에서 우세함.
		표고, 방위, 경사		
	지세, 방위 등	경사면의 위치		
		경사면의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기 타		
누 계			1.375	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

•사례③:기호(3)

개 별 요 인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건은 비교사례대비 취락과의 접근성에서 우세하나. 농로의 상태에서 열세하여 전반적인 접근조건에서 대등한편임.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적 등	면적	1.05	본건은 비교사례대비 경사 등 획지조건에서 우세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.04	본건은 일부 자연녹지인바, 행정적조건에서 우세함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 도로임.
		기타		
누 계			0.360	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

•사례②:기호(4)

개 별 요 인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.96	본건은 비교사례대비 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적 등	면적	0.95	본건은 비교사례대비 경사, 형상부정 등 획지조건에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 도로임.
		기타		
누 계			0.301	

(7) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

산식 = 사례토지단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	209,205	1.000	1.04170	1.000	0.943	205,507	205,000
	※선하지감안 단가: 205,000원/㎡ × 0.70 = 143,500원						
(2)	48,399	1.000	1.05140	1.000	1.375	69,969	70,000
	※철탑 및 선하지감안 단가: 70,000원/㎡ × 0.70 = 49,000원						
(3)	199,672	1.000	1.01898	1.000	0.360	73,246	73,000
(4)	209,205	1.000	1.04170	1.000	0.301	65,597	66,000

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

(1) 각 방법에 의한 시산가액(試算價額)

구분	공시지가기준법			거래사례비교법		
	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	토지가액(원)	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	토지가액(원)
(1)	196,000	1,011.5	198,254,000	205,000	1,011.5	207,357,500
	137,200	330.5	45,344,600	143,500	330.5	47,426,750
(2)	64,000	2,351.04	150,466,560	70,000	2,351.04	164,572,800
	44,800	23.89	1,070,272	49,000	23.89	1,170,610
	44,800	977.81	43,805,888	49,000	977.81	47,912,690
(3)	74,000	118	8,732,000	73,000	118	8,614,000
(4)	66,000	283	18,678,000	66,000	283	18,678,000
합 계		5,095.74	466,351,320	합 계	5,095.74	495,732,350

(2) 시산가액의 합리성 검토

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 대상물건의 시산가액의 검토 결과, 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

(3) 토지의 감정평가액 결정

기호	구분	적용단가(원/㎡)	지분면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1~4)	토지	-	5,095.74	466,351,320	※기호(1,2,4): 김상천 지분

V 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정

기호	구분	적용단가 (원/㎡)	지분면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1~4)	토지	-	5,095.74	466,351,320	※기호(1,2,4): 김상천 지분
㉠~㉡	제시외건물	-	43	3,624,000	※관찰감가 김상천 지분
합 계				₩469,975,320.-	

2. 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 본문 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

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 기장군 장안읍 길천리	31-15	임야	자연녹지지역 보전녹지지역	534,675	1,011.5	196,000	198,254,000	※김상천지분	
					2,023x----- 1,069,350					
					534,675	330.5	137,200	45,344,600	※김상천지분 선하지부분	
					661x----- 1,069,350					
	[분묘 소재	감안한	토지가액:	1,011.5	188,341,300	(@186,200)]				
2	부산광역시 기장군 장안읍 길천리	31-18	임야	보전녹지지역	200,349.2	2,351.04	64,000	150,466,560	※김상천지분	
					5,019.4x--- 427,740					
					200,349.2					
					51x----- 427,740	23.89	44,800	1,070,272	※김상천지분 철탑부분	
					200,349.2	977.81	44,800	43,805,888	※김상천지분 선하지부분	
					2,087.6x--- 427,740					
3	부산광역시 기장군 장안읍 길천리	31-7	도로	보전녹지지역 자연녹지지역	118	118	74,000	8,732,000		
4	부산광역시 기장군 장안읍 길천리	31-10	도로	자연녹지지역	10,693.5	283	66,000	18,678,000	※김상천지분	
					566x----- 21,387					
소 계								₩466,351,320		
㉠	[제시외건물] 부산광역시 기장군 장안읍 길천리	31-15 위 지상	주택	컨테이너	534,675 (24)x----- 1,069,350	12	100,000	1,200,000	관찰감가 ※김상천지분	

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	
㉞	동 소	31-15 위 지상	화장실	판널조 판널지붕 단층	534,675 (2.4)x----- 1,069,350	1.2	80,000	96,000	관찰감가 ※김상천지분
㉟	동 소	31-15 위 지상	건조장	철파이프조 합판지붕 단층	534,675 (12.2)x----- 1,069,350	6.1	10,000	61,000	관찰감가 ※김상천지분
㊱	동 소	31-15 위 지상	저온저장 창고	판널조 판널지붕 단층	534,675 (14)x----- 1,069,350	7	300,000	2,100,000	관찰감가 ※김상천지분
㊲	동 소	31-15 위 지상	견사	철파이프조 철파이프지붕 단층	534,675 (5.4)x----- 1,069,350	2.7	10,000	27,000	관찰감가 ※김상천지분
㊳	동 소	31-15 위 지상	양계장	철파이프조 합판지붕 단층	534,675 (28)x----- 1,069,350	14	10,000	140,000	관찰감가 ※김상천지분
소 계								₩3,624,000	
합 계								₩469,975,320.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 형태 및 이용상황
(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 길천리 소재 “고리스포츠문화센터” 북동측 인근에 소재하며, 부근은 임야, 농경지, 농가주택 및 정비소 등이 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 시외곽지역이나 인근에 노선버스정류장이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 북서하향 완경사지대 내 부정형 토지로서, 토지임야임.

기호(2): 남동 및 남서하향 완경사지대 내 부정형 토지로서, 자연림임.

기호(3): 북서하향 완경사지대 내 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서, 도로로 이용중임.

기호(4): 북서하향 완경사지대 내 부정형 토지로서, 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1): 본건 북동측 노폭 약 6미터 및 남측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

기호(2): 본건 남서측 및 북동측으로 노폭 약 6미터 내외 포장도로에 각각 접함.

기호(3,4): 본건은 약 3미터 내외 포장도로에 속함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 보전녹지지역, 자연녹지지역, 자연녹지지역(2013-10-02), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>임.

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 형태 및 이용상황
(4) 인접 도로상태	(5) 토지이용계획 및 제한상태	(6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이	(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

기호(2): 보전녹지지역, 가축사육제한구역(2015-03-04)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 공익용산지〈산지관리법〉임.

기호(3): 보전녹지지역, 자연녹지지역, 자연녹지지역(2013-10-02), 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(2015-03-04)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 〈추가기재〉건축법 제2조 1항 11호 나목에 해당되는 토지(건축법에 의한 도로존재)임.

기호(4): 자연녹지지역, 자연녹지지역(2013-10-02), 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 〈추가기재〉건축법 제2조 1항 11호 나목에 해당되는 토지(건축법에 의한 도로존재)임.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(1): 본건 지상에 별첨 ‘지적 및 건물개황도’ 및 ‘사진용지’ 와 같이 제시외건물(기호 ㉠~㉢)이 소재하며, 제시외건물(기호 ㉠)은 컨테이너주택인바, 철거 및 이동이 용이하며, 제시외건물(기호 ㉡~㉢)은 부합물로서 구조, 규모 및 용도 등으로 보아 본건의 사용·수익 및 처분 등에 영향이 없는 것으로 판단됨.

기호(2): 본건 지상에 별첨 ‘사진용지’ 와 같이 인접지번의 부합물인 타인소유 제시외건물(판넬조,화장실)이 소재하며, 구조 및 용도 등으로 보아 본건의 사용·수익 및 처분 등에 영향이 없는 것으로 판단됨.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미 상 임.

2) 기 타:

- ① 본건 기호(1,2,4)는 매각지분 공유자 중 김상천 지분 전부에 대한 평가로서, 공유자의 평가대상지분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 지분비율로 면적사정하여 평가하였음.

토지 감정평가요항표

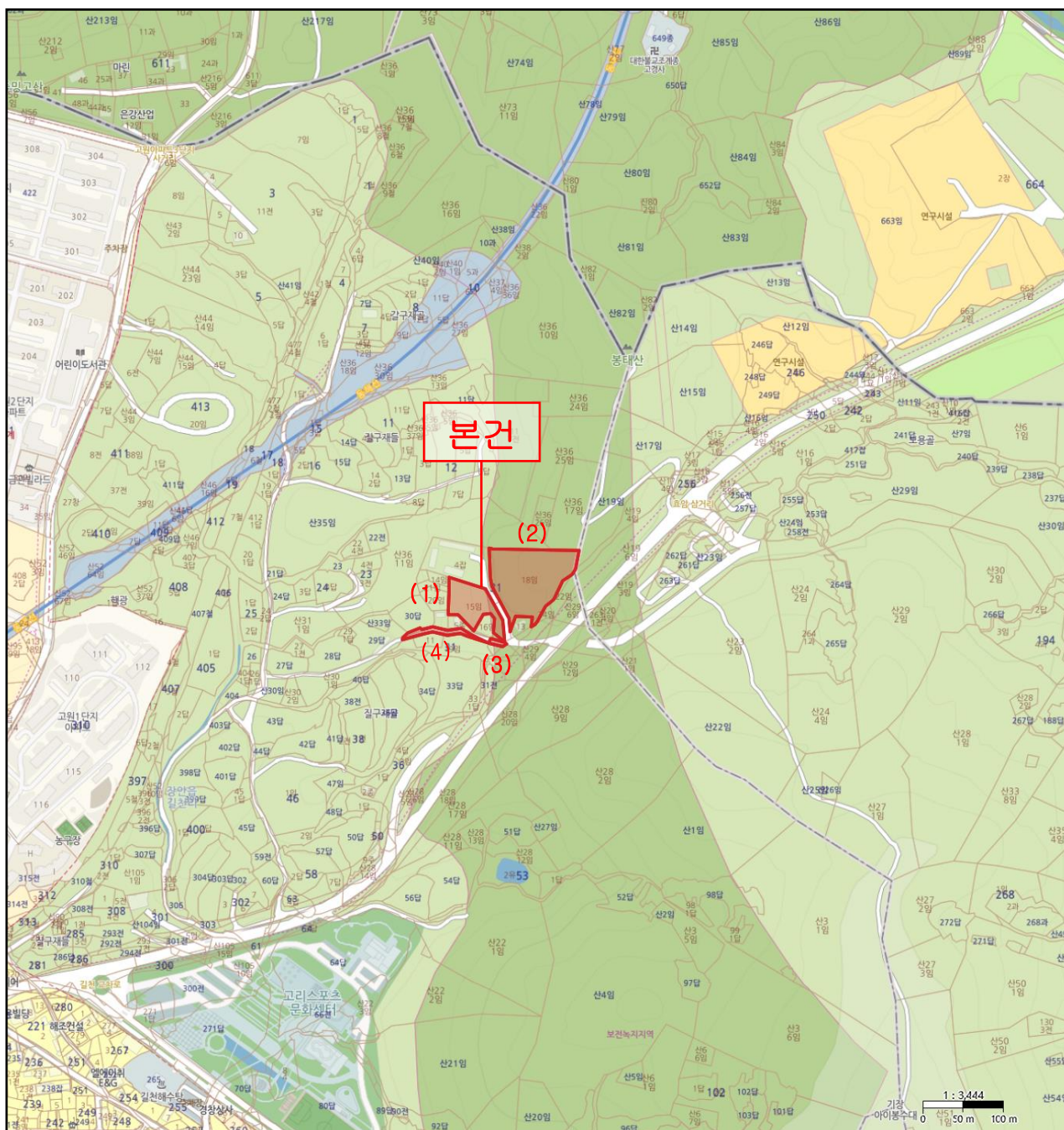
(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 형태 및 이용상황
(4) 인접 도로상태	(5) 토지이용계획 및 제한상태	(6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이	(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

- ② 본건 기호(1) 지상 서측에 위성사진으로는 분묘 수기가 소재하나, 도보로 접근 하였으나 별첨 ‘사진용지’ 와 같이 잡풀로 뒤덮여 육안으로 분묘소재 여부가 확인되지 않으니, 분묘가 소재할 경우의 제한정도를 “토지건물평가명세표” 하 단에 별도 표기하였으니, 이점 경매진행 및 응찰시 업무에 참고하시기 바람.
- ③ 본건 기호(1,2) 지상 일부는 송전선이 통과하는 선하지 및 철탑부지로서, 공법 상 제한정도를 감안하여 평가하였으며, 그 면적은 등기사항전부증명서상 지상 권설정 면적에 의거하였음.

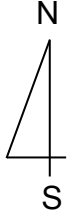
광역위치도



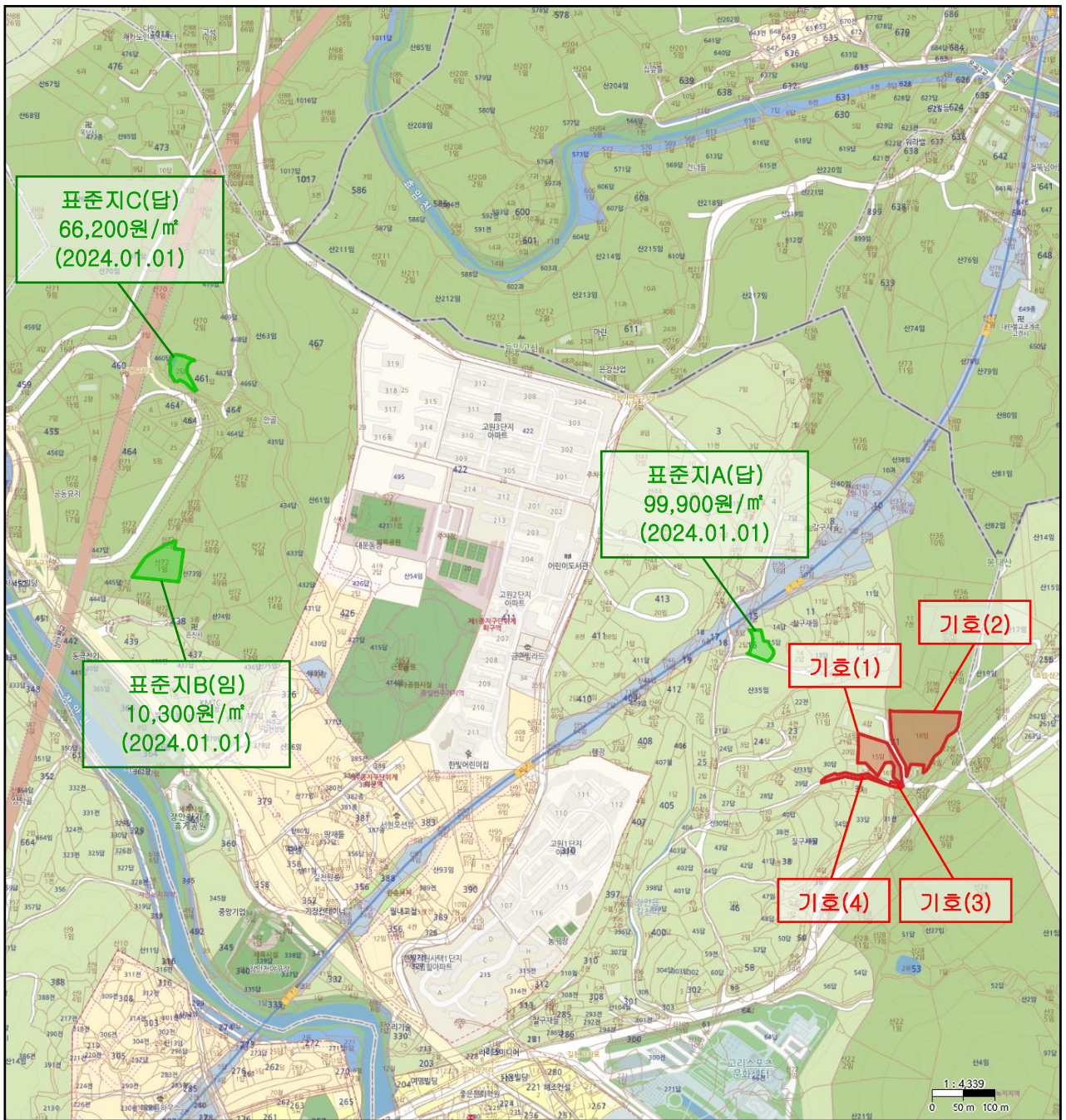
소재지	부산광역시 기장군 장안읍 길천리 31-15 외 3필지
-----	-------------------------------



광역 위치도



소재지	부산광역시 기장군 장안읍 길천리 31-15 외 3필지
-----	-------------------------------



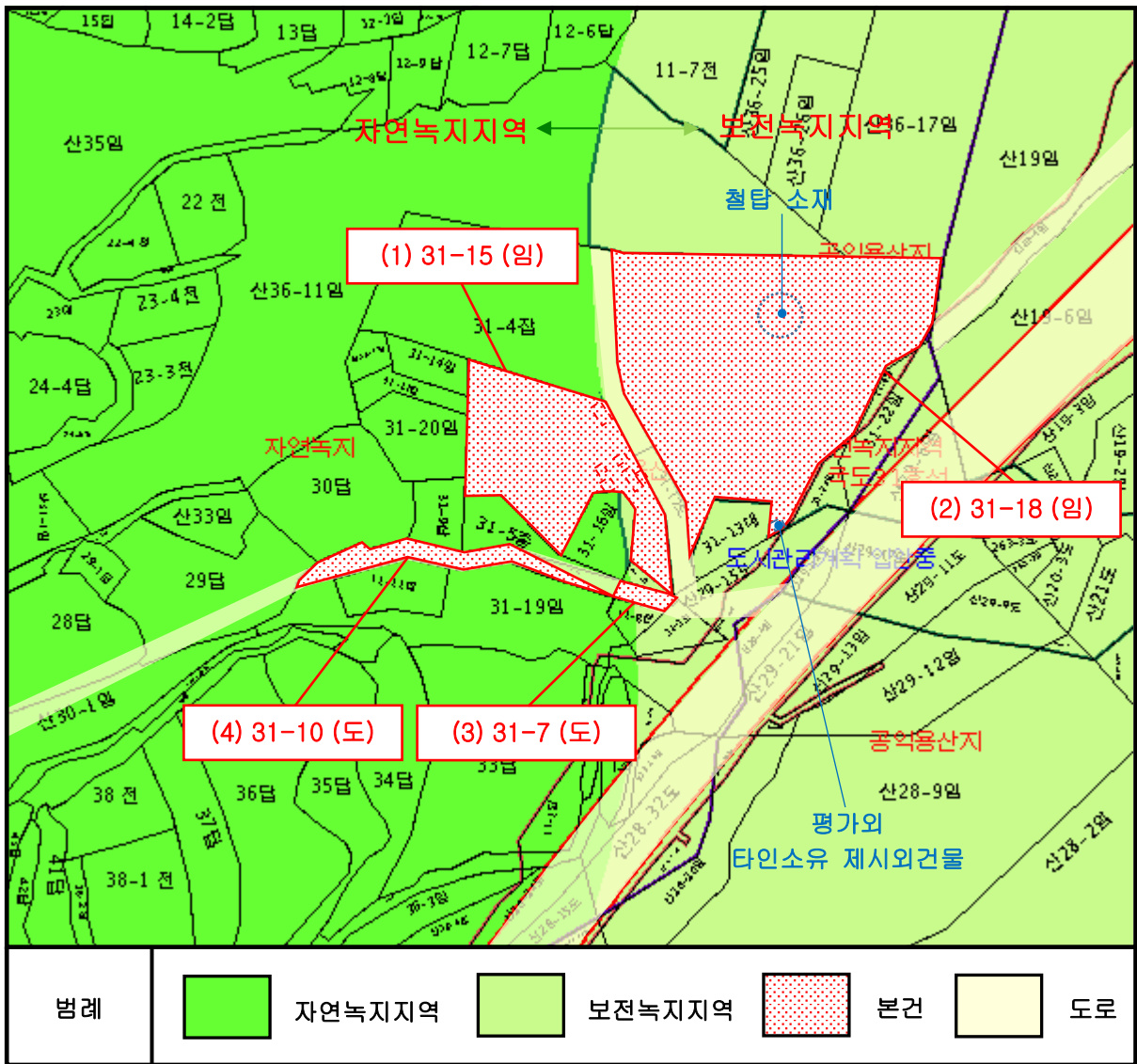
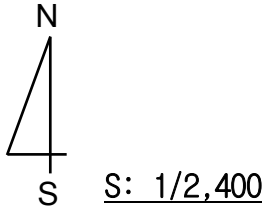
위 성 위 치 도



소 재 지	부산광역시 기장군 장안읍 길천리 31-15 외 3필지
-------	-------------------------------



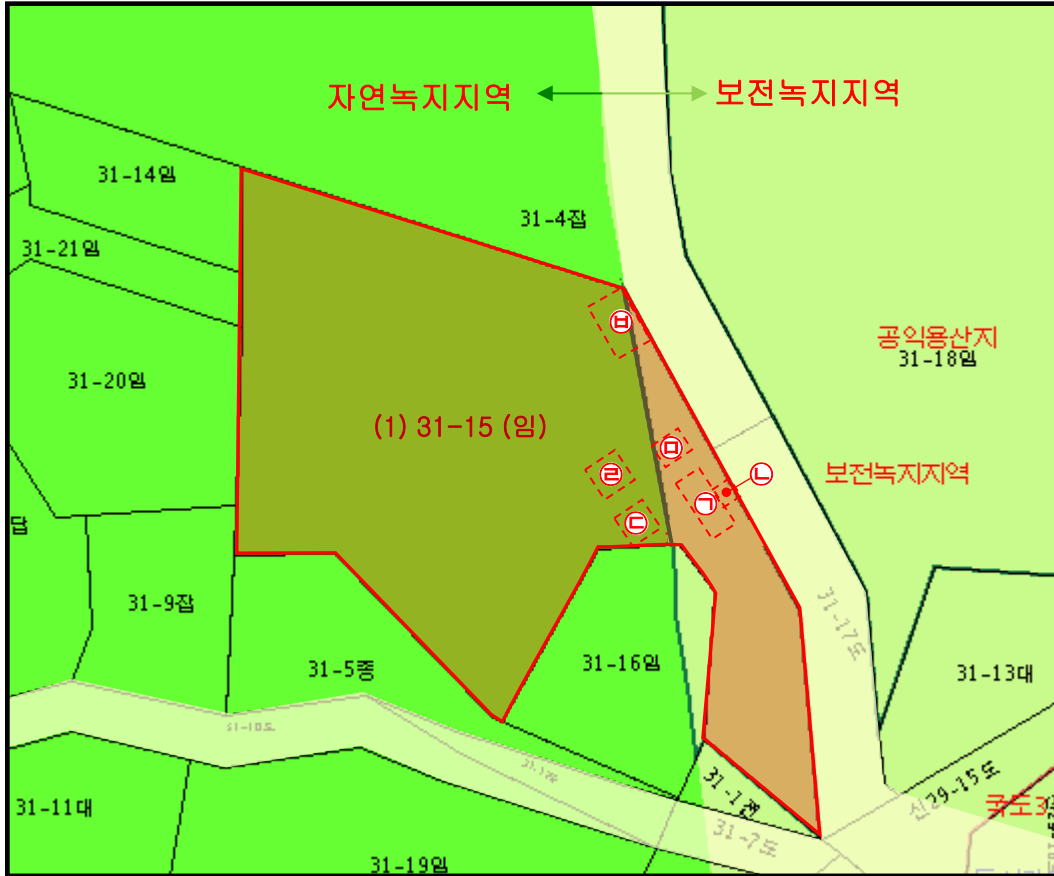
지 적 및 건물 개 황 도



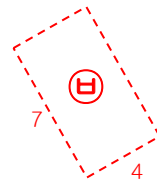
지 적 및 건물 개 황 도



S: 1/900

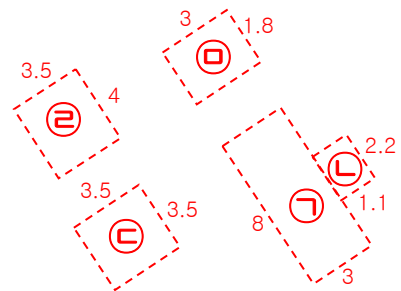


건물개황도: (None Scale)



[제시외건물]

- ㉠ 컨테이너 주택 약 24㎡
- ㉡ 판넬조 판넬지붕 단층 화장실 약 2.4㎡
- ㉢ 철파이프조 합판지붕 단층 건조장 약 12.2㎡
- ㉣ 판넬조 판넬지붕 단층 저온저장창고 약 14㎡
- ㉤ 철파이프조 철파이프지붕 단층 견사 약 5.4㎡
- ㉥ 철파이프조 합판지붕 단층 양계장 약 28㎡



사 진 용 지



[본건 및 주변 전경 (서 → 동)]



[기호(1): 전 부분 (북동 → 남서)]

사 진 용 지



[기호(1): 제시외건물 부분 (북 → 남)]



[기호(1): 서측 부분 (북서 → 남동)]

사 진 용 지



[기호(1): 위성사진상 분묘소재 부분 (동 → 서)]



[기호(1): 제시외건물㉠,㉡]

사 진 용 지



[기호(1): 제시외건물㉠,㉡]



[기호(1): 제시외건물㉢]

사 진 용 지



[기호(1): 제시외건물㉸]



[기호(1): 제시외건물㉸]

사 진 용 지



[기호(2): 타인소유 제시외건물, 철탑 및 송전선 부분 (남서 → 북동)]



[기호(2): 서측 부분 (남서 → 북동)]

사 진 용 지



[기호(2): 첩탑 및 송전선 부분 (동 → 서)]

사 진 용 지



[기호(2): 북동측 부분 (북 → 남)]



[기호(3): 본건 및 주변 전경 (동 → 서)]

사 진 용 지



[기호(4): 본건 및 주변 전경 (북동 → 남서)]



[기호(1,4): 본건 및 주변 전경 (남서 → 북동)]