

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 공민지 소유물건(2022타경3733(2))

의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관
한준철

감정평가서번호: A240312-01



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.

보은감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
유 소 희



(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|---------------------------------|-------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 삼익삼천구십팔만칠천구십원정 (₩330,987,090.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철 | | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 부산지방법원 동부지원 경매1계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 공민지 (2022타경3733(2)) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가 조건 | | | |
| 목록 표시근거 | 귀제시목록, 등기사항전부증명서 등 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2024.03.22 | 2024.03.22 ~ 2024.03.22 | 2024.03.24 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 명세표참조 | 토지 | 4,399.94㎡ | - | 313,580,130 |
| | 건물 | 명세표참조 | 건물 | 31.08㎡ | 62,000 | 1,926,960 |
| | 제시외건물 | (348㎡) | 제시외건물 | 348㎡ | - | 15,480,000 |
| 합계 | | | | | | ₩330,987,090 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

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 일광읍 원리 | 656 | 대 | 제1종 일반주거지역 | 90 1,127x---- 1,080 | 93.92 | 486,000 | 45,645,120 | 공민지지분 |
| | <제시외건물 | 감안한 | 토지가격: | 35,595,680원 | (@379,000)> | | | | |
| 2 | 동 소 | 657 | 대 | 제1종 일반주거지역 | 6 76x-- 72 | 6.33 | 486,000 | 3,076,380 | 공민지지분 |
| | <제시외건물 | 감안한 | 토지가격: | 2,152,200원 | (@340,000)> | | | | |
| 3 | 동 소 | 658 | 대 | 제1종 일반주거지역 | 15 60x--- 180 | 5 | 486,000 | 2,430,000 | 공민지지분 |
| | <제시외건물 | 감안한 | 토지가격: | 1,700,000원 | (@340,000)> | | | | |
| 4 | 동 소 | 659-1 | 대 | 제1종 일반주거지역 | 84,000 1,147x----- 1,008,000 | 95.58 | 487,000 | 46,547,460 | 공민지지분 |
| | <제시외건물 | 감안한 | 토지가격: | 32,592,780원 | (@341,000)> | | | | |
| 5 | 동 소 | 659-2 | 대 | 제1종 일반주거지역 자연녹지지역 | 15 50x--- 180 | 4.17 | 295,000 | 1,230,150 | 공민지지분 |

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 | |
| 6 | 동 소 | 660-1 | 대 | 제1종 일반주거지역 | 3,750 1,041x----- 45,000 | 86.75 | 460,000 | 39,905,000 | 공민지지분 |
| | <제시외건물 | 감안한 | 토지가격: | 27,933,500원 | (@322,000)> | | | | |
| 7 | 동 소 | 663-1 | 임야 | 제1종 일반주거지역 | 3 423x-- 36 | 35.25 | 354,000 | 12,478,500 | 공민지지분 |
| 8 | 동 소 | 667 | 하천 | 자연녹지지역 | 3 36x-- 36 | 3 | 73,000 | 219,000 | 공민지지분 |
| 9 | 동 소 | 670 | 대 | 제1종 일반주거지역 | 3 245x-- 36 | 20.42 | 555,000 | 11,333,100 | 공민지지분 |
| | <제시외건물 | 감안한 | 토지가격: | 7,943,380원 | (@389,000)> | | | | |
| 10 | 동 소 | 671 | 대 | 제1종 일반주거지역 | 10 410x-- 120 | 34.17 | 511,000 | 17,460,870 | 공민지지분 |
| | <제시외건물 | 감안한 | 토지가격: | 12,232,860원 | (@358,000)> | | | | |
| 11 | 동 소 | 산95-8 | 임야 | 보전녹지지역 | 50,794,019 53,777x---- 854,130,000 | 3,198.05 | 11,000 | 35,178,550 | 공민지지분 |

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 | |
| 12 | 동 소 | 산101-2 | 임야 | 자연녹지지역 보전녹지지역 제1종 일반주거지역 | 10,590,000 | 817.3 | 120,000 | 98,076,000 | 공민지지분 |
| | | | | | 11,098x---- | | | | |
| 소 계 | | | | | | | | ₩313,580,130 | |
| 13 | 동 소 [도로명주소] 부산광역시 기장군 | 656 | 주택 | 목조 스레트지붕 단층 | 103.6 | 31.08 | 62,000 | 1,926,960 | 공민지지분 관찰감가 500,000 x 5/40 |
| | | | | | 103.6 | | | | |
| | | | | | 103.6 | | | | |
| | | | | | 103.6 x 3/30 | | | | |
| 소 계 | | | | | | | | ₩1,926,960 | |
| ㉠ | (제시외건물) 동 소 | 656 지상1층 소재 | 주택 등 | 블록조 스레트 및 기와지붕 | (56) | 56 | 60,000 | 3,360,000 | 관찰감가 |
| ㉡ | 동 소 | 656 지상1층 소재 | 주택 등 | 블록조 스레트 및 기와지붕 | (56) | 56 | 60,000 | 3,360,000 | |
| ㉢ | 동 소 | 656 지상1층 소재 | 주택 등 | 블록조 스레트 및 기와지붕 | (56) | 56 | 60,000 | 3,360,000 | |

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 | |
| ㉔ | 동 소 | 656 지상1층 소재 | 창고 등 | 블로조 목조, 판넬조 스레트 및 판넬지붕 | (40) | 40 | 30,000 | 1,200,000 | |
| ㉕ | 동 소 | 656 지상1층 소재 | 창고 등 | 블로조 목조, 판넬조 스레트 및 판넬지붕 | (40) | 40 | 30,000 | 1,200,000 | |
| ㉖ | 동 소 | 656 지상1층 소재 | 창고 등 | 블로조 목조, 판넬조 스레트 및 판넬지붕 | (40) | 40 | 30,000 | 1,200,000 | |
| ㉗ | 동 소 | 656 지상1층 소재 | 창고 등 | 블로조 목조, 판넬조 스레트 및 판넬지붕 | (40) | 40 | 30,000 | 1,200,000 | |
| ㉘ | 동 소 | 656 지상1층 소재 | 창고 등 | 블로조 목조, 판넬조 스레트 및 판넬지붕 | (20) | 20 | 30,000 | 600,000 | |
| 소 계 | | | | | | | | ₩15,480,000 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩330,987,090.- | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 대상물건 개요

1. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 03월 22일을 기준시점으로 함.

2. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사 실시기간은 2024년 03월 22일이며, 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지의 개요

[부산광역시 기장군 일광읍]

| 일련 번호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상 지세 | 2023년 개별지가 (원/㎡) | 비고 |
|----------|--------------|----|----------------------------------|--------------|----------------------|-------|------------|------------------------|-----------|
| 1 | 원리 656 | 대 | 1127*90/1080 | 주거용 | 1종일주 | 세로(불) | 부정형 완경사 | 416,800 | 공민지 지분 |
| 2 | 원리 657 | 대 | 76*6/72 | 주거용 | 1종일주 | 세로(불) | 부정형 완경사 | 348,000 | 공민지 지분 |
| 3 | 원리 658 | 대 | 60*15/180 | 주거용 | 1종일주 | 세로(불) | 부정형 완경사 | 348,000 | 공민지 지분 |
| 4 | 원리 659-1 | 대 | 1147*84000 /1008000 | 주거용 | 1종일주 | 세로(불) | 부정형 완경사 | 300,000 | 공민지 지분 |
| 5 | 원리 659-2 | 대 | 50*15/180 | 주거나지 도로 등 | 1종일주 자연녹지 | 세로(가) | 부정형 완경사 | 388,200 | 공민지 지분 |
| 6 | 원리 660-1 | 대 | 1041*3750 /45000 | 주거용 | 1종일주 | 세로(불) | 부정형 완경사 | 291,300 | 공민지 지분 |
| 7 | 원리 663-1 | 임야 | 423*3/36 | 주거나지 도로 등 | 1종일주 | 세로(가) | 자루형 완경사 | 354,000 | 공민지 지분 |
| 8 | 원리 667 | 하천 | 36*3/36 | 하천 등 | 자연녹지 | - | - | 55,400 | 공민지 지분 |
| 9 | 원리 670 | 대 | 245*3/36 | 주거용 | 1종일주 | 소로한면 | 부정형 완경사 | 336,000 | 공민지 지분 |
| 10 | 원리 671 | 대 | 410*10/120 | 주거용 | 1종일주 | 세로(불) | 부정형 완경사 | 340,900 | 공민지 지분 |
| 11 | 원리 산95-8 | 임야 | 53777* 50794019/ 854130000 | 자연림 | 보전녹지 | 세로(불) | 부정형 급경사 | 3,120 | 공민지 지분 |
| 12 | 원리 산101-2 | 임야 | 11098* 10590000/ 143800000 | 자연림 | 자연녹지 보전녹지 1종일주 | 소로한면 | 부정형 완경사 | 23,300 | 공민지 지분 |

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 건물의 개요

[부산광역시 기장군 일광읍]

| 일련 번호 | 소재지 | 구조 | 용도 | 연면적 (㎡) | 사용승인일자 | 비고 |
|----------|-----------|----------------|----|------------|--------|-------|
| 13 | 원리 656 | 목조 스테트지붕 단층 | 주택 | 310.8*3/30 | 1937 | 공민지지분 |

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

평가대상은 부산광역시 기장군 일광읍 원리 소재 ‘광산마을’ 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 부산지방법원 동부지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준가치

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가함.

3. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

4. 그 밖의 사항

1) 평가대상 일련번호(1~13)는 ‘공민지 지분’에 대한 평가로서, 평가대상지분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체 면적을 기준한 평균가격을 적용하였고 사정 면적은 소유지분비율에 의거 사정함.

2) ‘광산마을’ 특성상 평가대상 토지 지상에 소재하는 건물들은 인근 수필지상에 단지를 이루어 건축되어 있고, 대부분 인접지에 걸쳐 소재하며 특정 지번상에는 수동의 건물이 소재하여 대상을 특정할 수 없는 경우도 있으나, 평균적인 상황을 참작하여 평가하였음.

3) 평가대상 토지 일련번호(1) 지상에 소재하는 제시외건물 기호㉠~㉡은 일련번호(13) 건물의 부합물로서 구조·규모 및 용도 등으로 보아 평가대상 물건의 사용, 수익 및 처분 등에 미치는 영향이 없는 것으로 판단되어 이에 구매됨 없이 평가함.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

- 4) 평가대상 토지 일련번호(1,2,3,4,6,8,9,10) 지상에는 별첨 ‘지적 및 건물개황도’, ‘사진용지’와 같이 제시외건물 기호㉔~㉞,㉠~㉡가 소재하여 평가대상 토지의 사용·수익 및 처분 등에 영향을 미치고 있으나 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였으며, 제시외건물이 소재하여 평가대상토지에 영향을 미치는 경우의 가격을 별도 부기하였으니 경매진행 및 응찰시 제시외건물 기호㉔~㉞,㉠~㉡에 대한 소유권확인 및 일괄경매 여부 등에 대하여 유의하시기 바람.
- 5) 제시외 건물 기호 ㉡~㉢,㉠~㉡의 사정면적 및 경계 등은 현장조사시 간이한 방법에 의하면 인접 필지에 일부 경계 침범하여 소재하는 것으로 조사되고, 정확한 토지 및 제시외 건물의 필지별 점유확인은 전문적인 측량에 의하여야 할 것으로 사료되므로 경매진행 및 응찰시 유의하시기 바람.
- 6) 토지건물 감정평가명세표상 제시외 건물 기호 ㉡~㉢의 평가금액은 전체면적 기준함.
- 7) 일련번호(5) 토지는 2개의 용도지역(제1종일반주거지역, 자연녹지지역)에 걸쳐 있으나 자연녹지지역 면적은 미미하여 주된 용도지역인 제1종일반주거지역을 기준하여 평가하되, 자연녹지지역이 걸쳐 있는 점을 고려하여 평가함.
- 8) 일련번호(12) 토지는 3개의 용도지역(자연녹지지역, 보전녹지지역, 제1종일반주거지역)에 걸쳐 있으나 보전녹지지역과 제1종일반주거지역의 면적이 미미하여 주된 용도지역인 자연녹지지역을 기준하여 평가하되, 보전녹지지역과 제1종일반주거지역이 걸쳐있는 점을 고려하여 평가함.
- 9) 일련번호(5,9) 토지는 도로 저축되어 있고 일련번호(4,5,7,9) 토지 일부 도로로 이용중이므로 이를 고려하여 평가함.
- 10) 일련번호(11, 12) 토지상의 자연식생 수목은 거래관행상 토지와 일체로 거래되므로 수목은 토지에 포함하여 평가함.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

11) 일련번호(11,12) 토지는 현장조사시 경사지의 임야지대에 잡목 등이 무성하여 일부는 내부로의 진입이 곤란한 상태로서 분묘 등의 소재여부는 확인이 곤란하므로 이에 구매됨이 없이 평가하였으며, 경매진행 및 응찰시 분묘 등의 소재여부는 반드시 재확인을 요함.

III. 감정평가방법의 적용

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 및 제15조에 따라 대상물건(토지, 물건)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가사례 등을 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 토지

평가대상 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의해 산정한 가액(이하 ‘시산가액’)으로 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토함.

3. 건물

평가대상 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 의거 에 의거 원가법을 적용하되 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 평가방법에 의한 시산가액과 비교검토는 하지 아니함.

IV. 토지시산가액의 산정

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산정

(1) 평가방법개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

(2) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 일련번호(1~7,9,10)은 표준지 기호(A), 일련번호(11)은 표준지 기호(B), 일련번호(8,12)는 표준지 기호(C)를 선정함.

[부산광역시 기장군 일광읍]

(공시기준일: 2024. 01. 01)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상지세 | 공시지가(원/㎡) |
|----|----------|----|--------|------|------|-------|------------|-----------|
| A | 원리 663-8 | 대 | 257 | 단독주택 | 1종일주 | 세로(가) | 부정형 완경사 | 380,500 |
| B | 원리 산89 | 임야 | 29,720 | 자연림 | 보전녹지 | 세로(가) | 부정형 급경사 | 5,470 |
| C | 원리 산58 | 임야 | 34,215 | 자연림 | 자연녹지 | 맹지 | 부정형 급경사 | 32,400 |

(3) 시점수정

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

| 구 분 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|------|---------------------|--|
| 주거지역 | 0.066% (1.00066) | 부산광역시 기장군 (24.01.01~24.03.22) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.025 $(1 + 0.00025) * (1 + 0.00025 * 51/31)$ ≈ 1.00066 |
| 녹지지역 | 0.071% (1.00071) | 부산광역시 기장군 (24.01.01~24.03.22) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.027 $(1 + 0.00027) * (1 + 0.00027 * 51/31)$ ≈ 1.00071 |

※ 2024년 02월 이후의 지가변동률은 미고시되어 직전월 지가변동률을 연장적용함.

(4) 지역요인 비교

평가대상 토지는 비교 표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

(5) 개별요인 비교

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

◎ 주거지대

| 개 별 요 인 | | |
|-------------|------------------------|-------------------------------------|
| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 |
| | | 포장 |
| | | 보도 |
| | | 계통 및 연속성 |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 |
| | 상가와의 접근성 | 인근 상가와의 거리 및 편의성 |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 |
| | 인근환경 | 인근 토지의 이용상황 |
| | | 인근 토지의 이용상황과의 적합성 |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 상수도 |
| | | 하수도 |
| 도시가스 등 | | |
| 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 | |
| | 특별고압선 등과의 거리 | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적 |
| | | 접면너비 |
| | | 깊이 |
| | | 부정형지 |
| | | 삼각지 |
| | 방위, 고저 등 | 자루형 획지 |
| | | 방위 |
| | | 고저 |
| | 접면도로 상태 | 경사지 |
| | | 각지 |
| 2면획지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 3면획지 |
| | | 용도지역, 지구, 구역 등 |
| 기타 조건 | 기타 | 기타규제(입체이용제한 등) |
| | | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

◎ 임야지대

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

| 개 별 요 인 | | |
|-----------|----------------|--------------------------|
| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 |
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 인근역과의 접근성 |
| | | 인근 취락과의 접근성 |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 |
| | | 반출지점까지의 거리 |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 |
| | 지세, 방위 등 | 표고 |
| | | 방위 |
| | | 경사 |
| | | 경사면의 위치 |
| | 경사의 굴곡 | |
| 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도 |
| | | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 |
| | | 기타규제 |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

| 일련 번호 | 비교 표준지 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별 요인 비교치 | 비 고 |
|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-----------------|--|
| 1 | A | 0.85 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.808 | 가로의 폭, 형상 및 면적 등에서 열등함. |
| 2 | A | 0.85 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.808 | 가로의 폭, 형상 및 면적 등에서 열등함. |
| 3 | A | 0.85 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.808 | 가로의 폭, 형상 및 면적 등에서 열등함. |
| 4 | A | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 0.810 | 가로의 폭, 형상 및 면적에서 열등하고 일부 도로로 이용중이므로 열등함. |
| 5 | A | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 0.70 | 1.00 | 0.490 | 일부 도로로 이용중(도로저축)이고 용도지역에서 열등함. |
| 6 | A | 0.85 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 0.765 | 가로의 폭, 형상 및 면적 등에서 열등함. |
| 7 | A | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 0.98 | 1.00 | 0.588 | 일부도로로 이용중이며 형상, 지목 등에서 열등함. |
| 8 | C | - | 1.50 | - | 1.50 | 0.30 | 1.00 | 0.675 | 취락과의 접근성, 지세, 면적 등에서 우등하며 하천으로서 열등함. |
| 9 | A | 1.10 | 0.95 | 1.00 | 0.90 | 0.98 | 1.00 | 0.922 | 가로의 폭에서 우등하나, 일부 도로로 이용중(도로저축)이므로 열등함. |
| 10 | A | 0.85 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.850 | 가로의 폭 등에서 열등함. |
| 11 | B | - | 0.90 | - | 0.70 | 1.00 | 1.00 | 0.630 | 임도의 폭, 형상, 경사도 등에서 열등함. |
| 12 | C | - | 1.10 | - | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.111 | 임도의 폭에서 우등하며 일부 보전녹지 및 1종일주로 다소 우등함. |

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

“감정평가에 관한 규칙” 제14조와 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14 선고), 2002두5054(2003.07.25 선고)] 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

② 인근 평가사례

[부산광역시 기장군 일광읍]

[출처:한국감정평가사협회]

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 개별공시지가 (원/㎡) | 토지단가 (원/㎡) | 기준시점 | 평가 목적 |
|----|---------------|----|--------------------|----------------|-----------------|---------------|------------|----------|
| a | 원리 355-* | 대 | 443 | 1종일주 (주거기타) | 519,200 | 1,390,000 | 2023.04.06 | 담보 |
| b | 원리 602-* | 답 | 248중187 | 1종일주 (전) | 304,200 | 827,000 | 2022.06.22 | 담보 |
| c | 원리 34* | 답 | 2,023 | 자연녹지 (전) | 146,500 | 170,000 | 2023.04.04 | 담보 |
| d | 원리 산5* | 임야 | 13,193 중 662 | 자연녹지 (자연림) | 28,500 | 113,000 | 2020.06.19 | 소송 |
| e | 원리 산138-2* | 임야 | 2,226 | 자연녹지 (자연림) | 15,200 | 71,000 | 2023.07.15 | 소송 |
| f | 원리 산86-* | 임야 | 3,870 | 보전녹지 (자연림) | 5,490 | 11,000 | 2023.04.06 | 담보 |

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 인근 거래사례

[부산광역시 기장군 일광읍]

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 거래시점 개별공시지가 | 총거래가액(원) 거래단가(원/㎡) | 거래시점 (사용승인일) |
|----|---|------|------------|-------------|-------------|--------------------------|-------------------------|
| 가 | 원리 748-** | 잡 | 321 | 1종일주 (주거나지) | @96,500 | 237,540,000 (약 @740,000) | 2022.11.03 |
| 의견 | 1) 상기 거래금액은 토지만의 거래사례임. 2) 토지단가: $237,540,000 \div 321\text{㎡} \approx @740,000/\text{㎡}$ | | | | | | |
| 나 | 원리 51* | 대 건물 | 476 123.27 | 1종일주 (주거용) | @417,100 | 460,000,000 (약 @790,000) | 2021.12.09 (2013.05.16) |
| 의견 | 1) 상기 거래금액은 토지, 건물 일괄 거래금액으로서 배분법에 의한 토지 단가를 추정함. 2) 건물가액 추정 [경량철골구조 기타지붕 1층, 주택] $\cdot 123.27\text{㎡} \times @680,000 [@850,000 \times 32/40] = 83,823,600-$ 3) 토지단가: $(460,000,000 - 83,823,600) \div 476\text{㎡} \approx @790,000/\text{㎡}$ | | | | | | |
| 다 | 원리 59* | 대 건물 | 295 71.99 | 1종일주 (주거용) | @455,800 | 348,000,000 (약 @984,000) | 2022.05.24 (2012.07.16) |
| 의견 | 1) 상기 거래금액은 토지, 건물 일괄 거래금액으로서 배분법에 의한 토지 단가를 추정함. 2) 건물가액 추정 [철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층, 주택] $\cdot 71.99\text{㎡} \times @800,000 [@1,000,000 \times 36/45] = 57,592,000-$ 3) 토지단가: $(348,000,000 - 57,592,000) \div 295\text{㎡} \approx @984,000/\text{㎡}$ | | | | | | |
| 라 | 원리 539-* | 답 | 435 | 1종일주 (전) | @327,100 | 380,000,000 (약 @874,000) | 2022.06.13 |
| 의견 | 1) 상기 거래금액은 토지만의 거래사례임. 2) 토지단가: $380,000,000 \div 435\text{㎡} \approx @874,000/\text{㎡}$ | | | | | | |

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 거래시점 개별공시지가 | 총거래가액(원) 거래단가(원/㎡) | 거래시점 (사용승인일) |
|----|--|----|-----------|----------------|----------------|-------------------------------|-----------------|
| 마 | 원리 산7* | 임야 | 8,761 | 자연녹지 (자연림) | @32,400 | 1,000,000,000 (약 @114,000) | 2021.04.01 |
| 의견 | 1) 상기 거래금액은 토지만의 거래사례임. 2) 토지단가: $1,000,000,000 \div 8,761\text{㎡} \approx @114,000/\text{㎡}$ 3) 용도지역은 자연녹지, 제1종일반주거지역이나 제1종일반주거지역 면적 미미함. | | | | | | |
| 바 | 원리 산105-* | 임야 | 2,000 | 자연녹지 (자연림) | @9,280 | 150,000,000 (약 @75,000) | 2020.09.10 |
| 의견 | 1) 상기 거래금액은 토지만의 거래사례임. 2) 토지단가: $150,000,000 \div 2,000\text{㎡} \approx @75,000/\text{㎡}$ | | | | | | |
| 사 | 원리 산138-** | 임야 | 9,316 | 보전녹지 (자연림) | @4,590 | 85,000,000 (약 @9,100) | 2021.01.13 |
| 의견 | 1) 상기 거래금액은 토지만의 거래사례임. 2) 토지단가: $85,000,000 \div 9,316\text{㎡} \approx @9,100/\text{㎡}$ | | | | | | |
| 아 | 원리 산82-* | 임야 | 49,605 | 보전녹지 (자연림) | @8,350 | 420,154,350 (약 @8,500) | 2019.04.30 |
| 의견 | 1) 상기 거래금액은 토지만의 거래사례임. 2) 토지단가: $420,154,350 \div 49,605\text{㎡} \approx @8,500/\text{㎡}$ 3) 일부 자연녹지지역은 개별요인에서 반영함. | | | | | | |

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 그 밖의 요인 보정치의 산정

● 거래사례(가)/비교표준지(A)

| 구 분 | | 기준단가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 시산가격 (원/㎡) | 격차율 | 보정치 결정 |
|-------------|--------------|---|---------|------|-------|---------------|-------|-----------|
| 거래사례 (가) | 원리 748-** | 740,000 | 1.00488 | 1.00 | 0.810 | 602,325 | 1.582 | 1.58 |
| 표준지 A | 원리 663-8 | 380,500 | 1.00066 | - | - | 380,751 | | |
| 산정 내역 | 시점수정 | 부산광역시 기장군 주거지역(2022.11.03 ~ 2024.03.22) : 1.00488 | | | | | | |
| | 지역요인 | 사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00) | | | | | | |
| | 개별요인 | 가로 | 접근 | 환경 | 획지 | 행정 | 기타 | |
| | | 0.90 | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.810 |
| | | 사례 대비 표준지는 가로조건(가로의 폭 등) 및 환경조건(인근 토지의 이용상황 등)에서 열등함. | | | | | | |

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

◎ 거래사례(사)/비교표준지(B)

| 구 분 | | 기준단가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 시산가격 (원/㎡) | 격차율 | 보정치 결정 |
|-------------|---|--|---------|------|-------|---------------|-------|-----------|
| 거래사례 (사) | 원리 산138-*** | 9,100 | 1.05722 | 1.00 | 1.800 | 17,317 | 3.164 | 3.16 |
| 표준지 B | 원리 산89 | 5,470 | 1.00071 | - | - | 5,474 | | |
| 산정 내역 | 시점수정 | 부산광역시 기장군 녹지지역(2021.01.13 ~ 2024.03.22.) : 1.05722 | | | | | | |
| | 지역요인 | 사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00) | | | | | | |
| | 개별요인 | 접근 | 자연 | 행정 | 기타 | 누계 | | |
| | | 1.50 | 1.20 | 1.00 | 1.00 | 1.800 | | |
| | 표준지는 사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 및 임도의 폭 등) 및 자연조건(형상, 지세 등)에서 우등함. | | | | | | | |

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

◎ 거래사례(마)/비교표준지(C)

| 구 분 | | 기준단가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 시산가격 (원/㎡) | 격차율 | 보정치 결정 |
|---------------------------------|-----------|--|---------|------|-------|---------------|-------|-----------|
| 거래사례 (마) | 원리 산7* | 114,000 | 1.05154 | 1.00 | 0.900 | 107,888 | 3.328 | 3.32 |
| 표준지 C | 원리 산58 | 32,400 | 1.00071 | - | - | 32,423 | | |
| 산정 내역 | 시점수정 | 부산광역시 기장군 녹지지역(2021.04.01 ~ 2024.03.22.) : 1.05154 | | | | | | |
| | 지역요인 | 사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00) | | | | | | |
| | 개별요인 | 접근 | 자연 | 행정 | 기타 | 누계 | | |
| | | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.900 | | |
| 표준지는 사례 대비 접근조건(임도의 폭 등)에서 열등함. | | | | | | | | |

⑤ 그 밖의 요인 보정치의 결정

표준지 공시지가와 인근 지가수준의 격차, 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 공시지가의 적정한 지가수준을 반영하기 위하여 상향 보정함.

| 그 밖의 요인 보정치 결정 |
|----------------------------------|
| A : 1.58 B : 3.16 C : 3.32 |

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

⑥ 적용단가 결정

| 일련 번호 | 비교 표준지 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 보정치 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----------|-----------|---------------|---------|----------|----------|-------------------|---------------|----------------|
| 1,2,3 | A | 380,500 | 1.00066 | 1.00 | 0.808 | 1.58 | 486,082 | 486,000 |
| 4 | A | 380,500 | 1.00066 | 1.00 | 0.810 | 1.58 | 487,285 | 487,000 |
| 5 | A | 380,500 | 1.00066 | 1.00 | 0.490 | 1.58 | 294,778 | 295,000 |
| 6 | A | 380,500 | 1.00066 | 1.00 | 0.765 | 1.58 | 460,214 | 460,000 |
| 7 | A | 380,500 | 1.00066 | 1.00 | 0.588 | 1.58 | 353,733 | 354,000 |
| 8 | C | 32,400 | 1.00071 | 1.00 | 0.675 | 3.32 | 72,660 | 73,000 |
| 9 | A | 380,500 | 1.00066 | 1.00 | 0.922 | 1.58 | 554,663 | 555,000 |
| 10 | A | 380,500 | 1.00066 | 1.00 | 0.850 | 1.58 | 511,349 | 511,000 |
| 11 | B | 5,470 | 1.00071 | 1.00 | 0.630 | 3.16 | 10,897 | 11,000 |
| 12 | C | 32,400 | 1.00071 | 1.00 | 1.111 | 3.32 | 119,593 | 120,000 |

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액의 산정

(1) 평가방법개요

토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

(2) 거래사례 선택

[부산광역시 기장군 일광읍]

[출처:등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 거래시점 개별공시지가 | 총거래가액(원) 거래단가(원/㎡) | 거래시점 (사용승인일) |
|----|-----------|------|---------------|-------------|-------------|--------------------------|-------------------------|
| 나 | 원리 51* | 대 건물 | 476 123.27 | 1종일주 (주거용) | @455,800 | 460,000,000 (약 @790,000) | 2021.12.09 (2013.05.16) |
| 바 | 원리 산105-* | 임야 | 2,000 | 자연녹지 (자연림) | @9,280 | 150,000,000 (약 @75,000) | 2020.09.10 |
| 아 | 원리 산82-* | 임야 | 49,605 | 보전녹지 (자연림) | @8,350 | 420,154,350 (약 @8,500) | 2019.04.30 |

※ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성 요인의 비교가 가능한 일련번호(1~7,9,10)은 거래사례 ‘기호(나)’, 일련번호 (8,12)는 거래사례 ‘기호(바)’, 일련번호(11)은 거래사례 ‘기호(아)’ 를 선택함.

(3) 사정보정

선택한 거래사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니 함.(1.00)

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 시점수정

| 구 분 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|---------------|---------------------|---|
| 거래사례(나) 기준 | 3.100% (1.03100) | 부산광역시 기장군 (21.12.09~24.03.22) (주거) 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.259 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.489 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.337 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.025 $(1 + 0.00259 * 23/31) * (1 + 0.02489) * (1 + 0.00337) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00025 * 51/31)$ ≈ 1.03100 |
| 거래사례(바) 기준 | 6.596% (1.06596) | 부산광역시 기장군 (20.09.10~24.03.22) (녹지) 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.375 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.042 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.180 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.233 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.809 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.359 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.499 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.027 $(1 + 0.00375 * 21/30) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00180) * (1 + 0.00233) * (1 + 0.02809) * (1 + 0.02359) * (1 + 0.00499) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00027 * 51/31)$ ≈ 1.06596 |

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 개별요인 비교

| 일련 번호 | 거래 사례 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별 요인 비교치 | 비 고 |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-----------------|--|
| 1 | 나 | 0.85 | 0.90 | 0.85 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.618 | 가로의 폭, 편의시설과의 접근성, 인근토지의 이용상황, 형상 및 면적 등에서 열등함. |
| 2 | 나 | 0.85 | 0.90 | 0.85 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.618 | 가로의 폭, 편의시설과의 접근성, 인근토지의 이용상황, 형상 및 면적 등에서 열등함. |
| 3 | 나 | 0.85 | 0.90 | 0.85 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.618 | 가로의 폭, 편의시설과의 접근성, 인근토지의 이용상황, 형상 및 면적 등에서 열등함. |
| 4 | 나 | 0.90 | 0.90 | 0.85 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 0.620 | 가로의 폭, 편의시설과의 접근성, 인근토지의 이용상황, 일부 도로로 이용, 형상 및 면적 등에서 열등함. |
| 5 | 나 | 1.00 | 0.90 | 0.85 | 0.70 | 0.70 | 1.00 | 0.375 | 편의시설과의 접근성, 인근토지의 이용상황, 일부 도로로 이용(도로저축), 용도지역 등에서 열등함. |
| 6 | 나 | 0.85 | 0.90 | 0.85 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.618 | 가로의 폭, 편의시설과의 접근성, 인근토지의 이용상황, 형상 및 면적 등에서 열등함. |
| 7 | 나 | 1.00 | 0.90 | 0.85 | 0.60 | 0.98 | 1.00 | 0.450 | 편의시설과의 접근성, 인근토지의 이용상황, 일부 도로로 이용, 형상 및 지목 등에서 열등함. |
| 8 | 바 | - | 1.70 | - | 1.80 | 0.30 | 1.00 | 0.918 | 취락과의 접근성, 지세, 면적 등에서 우등하며 하천으로서 열등함. |
| 9 | 나 | 1.10 | 0.90 | 0.85 | 0.90 | 0.98 | 1.00 | 0.742 | 가로의 폭에서 우등하나, 편의시설과의 접근성, 인근토지의 이용상황, 일부 도로(도로저축)로 이용 등으로 열등함. |

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

| 일련 번호 | 거래 사례 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별 요인 비교치 | 비 고 |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-----------------|--|
| 10 | 나 | 0.85 | 0.90 | 0.85 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.650 | 가로의 폭, 편익시설과의 접근성, 인근토지의 이용상황 등에서 열등함. |
| 11 | 아 | - | 1.00 | - | 1.30 | 0.99 | 1.00 | 1.313 | 형상, 경사 등에서 우등하고 사례 일부 자연녹지지역이므로 열등함. |
| 12 | 바 | - | 1.50 | - | 1.10 | 1.01 | 1.00 | 1.667 | 임도의 폭, 취락과의 접근성, 경사 등에서 우등하고 일부 보전녹지 및 1종일주이므로 다소 우등함. |

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 토지단가의 결정

| 일련 번호 | 비교 거래사례 | 거래사례 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----------|------------|---------------|----------|----------|----------|----------|---------------|---------------|
| 1,2,3 | 나 | 790,000 | 1.00 | 1.03100 | 1.00 | 0.618 | 503,355 | 503,000 |
| 4 | 나 | 790,000 | 1.00 | 1.03100 | 1.00 | 0.620 | 504,984 | 505,000 |
| 5 | 나 | 790,000 | 1.00 | 1.03100 | 1.00 | 0.375 | 305,434 | 305,000 |
| 6 | 나 | 790,000 | 1.00 | 1.03100 | 1.00 | 0.618 | 503,355 | 503,000 |
| 7 | 나 | 790,000 | 1.00 | 1.03100 | 1.00 | 0.450 | 366,521 | 367,000 |
| 8 | 바 | 75,000 | 1.00 | 1.06596 | 1.00 | 0.918 | 73,391 | 73,000 |
| 9 | 나 | 790,000 | 1.00 | 1.03100 | 1.00 | 0.742 | 604,352 | 604,000 |
| 10 | 나 | 790,000 | 1.00 | 1.03100 | 1.00 | 0.650 | 529,419 | 529,000 |
| 11 | 아 | 8,500 | 1.00 | 1.09461 | 1.00 | 1.313 | 12,216 | 12,000 |
| 12 | 바 | 75,000 | 1.00 | 1.06596 | 1.00 | 1.667 | 133,272 | 133,000 |

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지시산가액의 산정

(1) 공시지가기준법

| 일련 번호 | 면적(㎡) | 단가(원/㎡) | 시산가액(원) | 비고 |
|----------|----------|---------|-------------|-----------|
| 1 | 93.92 | 486,000 | 45,645,120 | 공민지 지분 |
| 2 | 6.33 | 486,000 | 3,076,380 | 공민지 지분 |
| 3 | 5.00 | 486,000 | 2,430,000 | 공민지 지분 |
| 4 | 95.58 | 487,000 | 46,547,460 | 공민지 지분 |
| 5 | 4.17 | 295,000 | 1,230,150 | 공민지 지분 |
| 6 | 86.75 | 460,000 | 39,905,000 | 공민지 지분 |
| 7 | 35.25 | 354,000 | 12,478,500 | 공민지 지분 |
| 8 | 3.00 | 73,000 | 219,000 | 공민지 지분 |
| 9 | 20.42 | 555,000 | 11,333,100 | 공민지 지분 |
| 10 | 34.17 | 511,000 | 17,460,870 | 공민지 지분 |
| 11 | 3,198.05 | 11,000 | 35,178,550 | 공민지 지분 |
| 12 | 817.30 | 120,000 | 98,076,000 | 공민지 지분 |
| 합 계 | | | 313,580,130 | - |

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 거래사례비교법

| 일련 번호 | 면적(㎡) | 단가(원/㎡) | 시산가액(원) | 비고 |
|----------|----------|---------|-------------|-----------|
| 1 | 93.92 | 503,000 | 47,241,760 | 공민지 지분 |
| 2 | 6.33 | 503,000 | 3,183,990 | 공민지 지분 |
| 3 | 5.00 | 503,000 | 2,515,000 | 공민지 지분 |
| 4 | 95.58 | 505,000 | 48,267,900 | 공민지 지분 |
| 5 | 4.17 | 305,000 | 1,271,850 | 공민지 지분 |
| 6 | 86.75 | 503,000 | 43,635,250 | 공민지 지분 |
| 7 | 35.25 | 367,000 | 12,936,750 | 공민지 지분 |
| 8 | 3.00 | 73,000 | 219,000 | 공민지 지분 |
| 9 | 20.42 | 604,000 | 12,333,680 | 공민지 지분 |
| 10 | 34.17 | 529,000 | 18,075,930 | 공민지 지분 |
| 11 | 3,198.05 | 12,000 | 38,376,600 | 공민지 지분 |
| 12 | 817.30 | 133,000 | 108,700,900 | 공민지 지분 |
| 합 계 | | | 336,758,610 | - |

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 건물가액의 산정

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 대상건물은 현황 및 관리 상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용 잔존 내용년수를 조정함.

2. 재조달원가의 산정

(1) 건물표준신축단가

[출처: 한국부동산연구원 2021년 건물신축단가표]

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 (원/㎡) | 내용연수 |
|-------------|------|---------------------|----|---------------|---------------|
| 01-07-01-01 | 농촌주택 | 목조/목조지붕틀 /대골슬레이트 | 5 | 567,000 | 40 (35~45) |

(2) 적용 표준단가 결정

| 일련 번호 | 해당층 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 (원/㎡) | 내용연수 |
|----------|-----|----|-------------|------|---------------|------|
| 13 | 1층 | 주택 | 목조 스레트지붕 | 5급이하 | 500,000 | 40 |

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 부대설비 보정단가 결정

| 설비명 | 설치장소 | 산 정 내 역 | 보정단가 (원/㎡) | 비 고 |
|------|------|------------|---------------|-----|
| 위생설비 | 건물내 | 표준단가에 포함평가 | - | - |
| 난방설비 | 건물내 | 표준단가에 포함평가 | - | - |
| 기타설비 | - | - | - | - |
| 소 계 | | - | - | - |

(4) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가 목적 등을 감안하여 본 건물에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

| 일련 번호 | 구분 | 적용 급수 | 표준단가 (원/㎡) | 보정단가 (원/㎡) | 합 계 | 적용단가 (원/㎡) | 비고 |
|----------|----|----------|---------------|---------------|---------|---------------|----|
| 13 | 1층 | 5급 이하 | 500,000 | - | 500,000 | 500,000 | - |

3. 건물단가 결정

| 일련 번호 | 구분 | 사용 승인일자 | 재조달원가 (원/㎡) | 잔존 년수 | 경제적 내용년수 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) | 비고 |
|----------|----|------------|----------------|----------|-------------|---------------|---------------|----|
| 13 | 1층 | 1973 | 500,000 | 5 | 40 | 62,500 | 62,000 | - |

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 건물가액

| 일련 번호 | 구분 | 면적 (㎡) | 단가 (원/㎡) | 시산가액(원) | 비고 |
|----------|----|-----------|-------------|-----------|-----------|
| 13 | 1층 | 31.08 | 62,000 | 1,926,960 | 공민지 지분 |
| 합 계 | | | | 1,926,960 | - |

※ 제시외건물 시산가액 : ₩15,480,000.-

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

| 구분 | 토지 시산가액(원) | 건물 시산가액(원) | 비고 |
|---------|-------------|------------|-------------------------|
| 공시지가기준법 | 313,580,130 | - | - |
| 거래사례비교법 | 336,758,610 | - | - |
| 원가법 | - | 1,926,960 | 제시외건물 가액 ₩15,480,000 |

2. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

(1) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액은 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단됨. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액을 대상 토지의 감정평가액으로 결정함.

(2) 평가대상 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 의거 원가법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 본 평가는 동규칙 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 원가법에 의한 건물 시산가액을 대상건물의 감정평가액으로 결정함.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 평가대상물건의 감정평가액은 공시지가기준법에 의한 토지평가액과 원가법에 의한 건물 평가액의 합계액으로 결정함.

3. 감정평가액의 결정

| 구 분 | 감정평가액(원) | 비고 |
|-------|---------------|-----------------|
| 토지 | 313,580,130 | 공민지지분 |
| 건물 | 1,926,960 | 공민지지분 (관찰감가) |
| 제시외건물 | 15,480,000 | 전체면적 (관찰감가) |
| 합 계 | ₩ 330,987,090 | - |

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

평가대상 물건은 부산광역시 기장군 일광읍 원리 소재 '광산마을' 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

평가대상까지 또는 인근까지 차량 출입가능하며, 원거리에 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

남동하향 완경사 또는 급경사지대의 부정형 또는 자루형의 토지로서, 일련번호(1~4,6,9,10) 토지는 주거용 건부지, 일련번호(5,7) 토지는 주거나지 및 도로, 일련번호(8) 토지는 하천 등, 일련번호(11,12) 토지는 자연림 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1~3,6,10,11) 토지는 노폭 약 2~3미터 내외의 도로 및 임도에 접하고, 일련번호(4,5,7)토지는 노폭 약 4~5미터 내외의 도로에 접하며, 일련번호(9,12)토지는 노폭 약 10미터 내외의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 일련번호(1~4,6,7,10) : 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 일련번호(5) : 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 일련번호(8) : 자연녹지지역
- 일련번호(9) : 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(저축),

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

- 일련번호(11) : 보전녹지지역, 가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>

- 일련번호(12) : 보전녹지지역, 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 ‘지적도’, ‘사진용지’ 와 같이 제시외건물 기호㉞~㉟, ㉠~㉡가 소재하여 평가대상 토지의 사용, 수익 및 처분 등에 영향을 미치고 있음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상임.
- 기 타: 일련번호(11,12) 토지상의 자연식생 수목은 거래관행상 토지와 일체로 거래되므로 수목은 토지에 포함하여 평가함.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

[일련번호(13)]

- 목조 스투트지붕 단층 건물이나 현상은 블록조 스투트 및 기와지붕으로 현상은 보통임.
- 외 벽 : 몰탈위페인팅 마감 등.
 - 창 호 : 샷시창 등.

(2) 이용상태

주택임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

평가대상 토지 일련번호(1) 지상에 소재하는 제시외건물 기호㉠~㉡은 일련번호(13) 건물의 부합물로서 구조, 규모 및 용도 등으로 보아 평가대상 물건의 사용, 수익 및 처분 등에 미치는 영향이 없는 것으로 판단됨.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

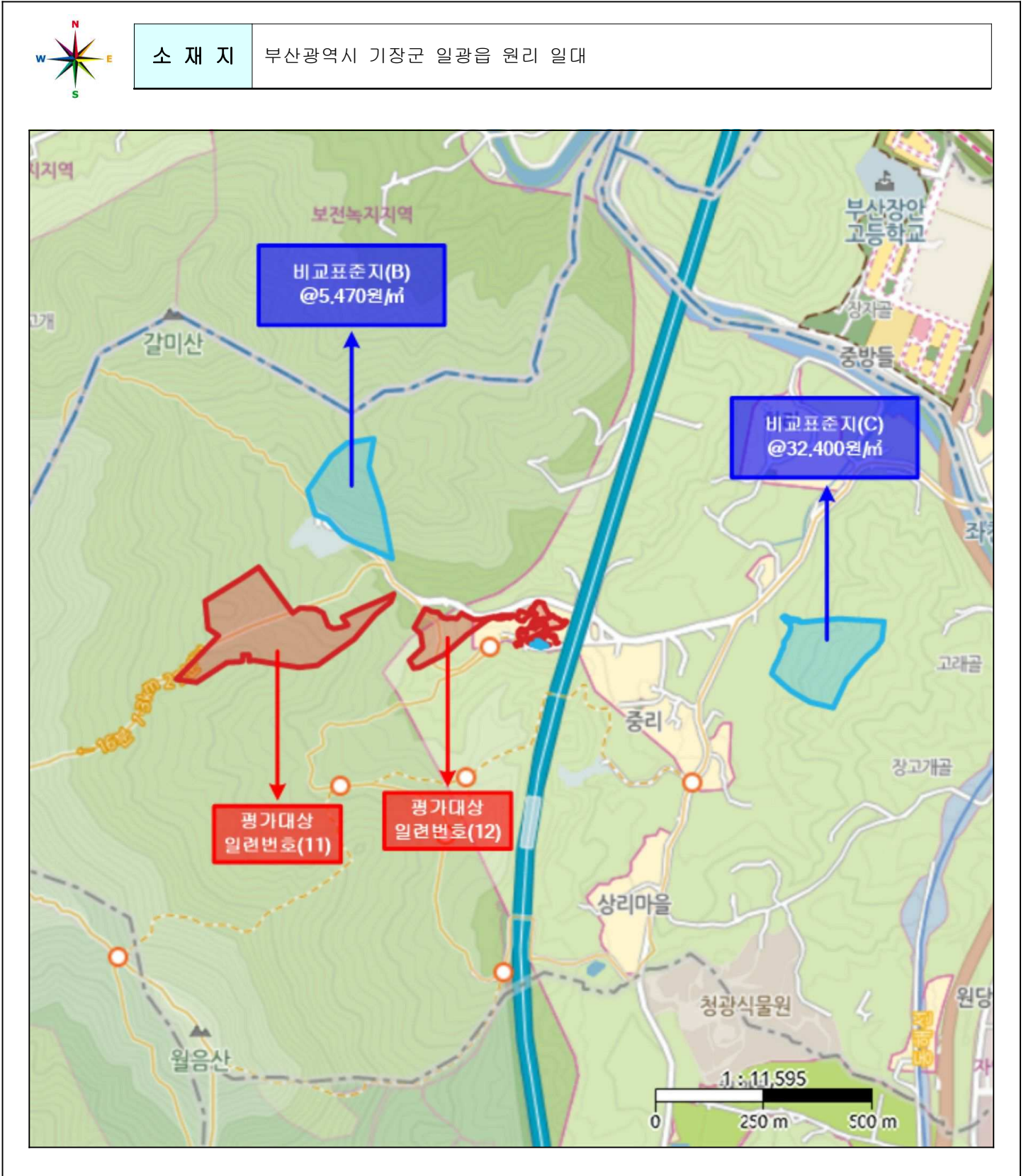
- 임대관계: 미상임.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조 (4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태 (5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

· 기 타: 없 음.

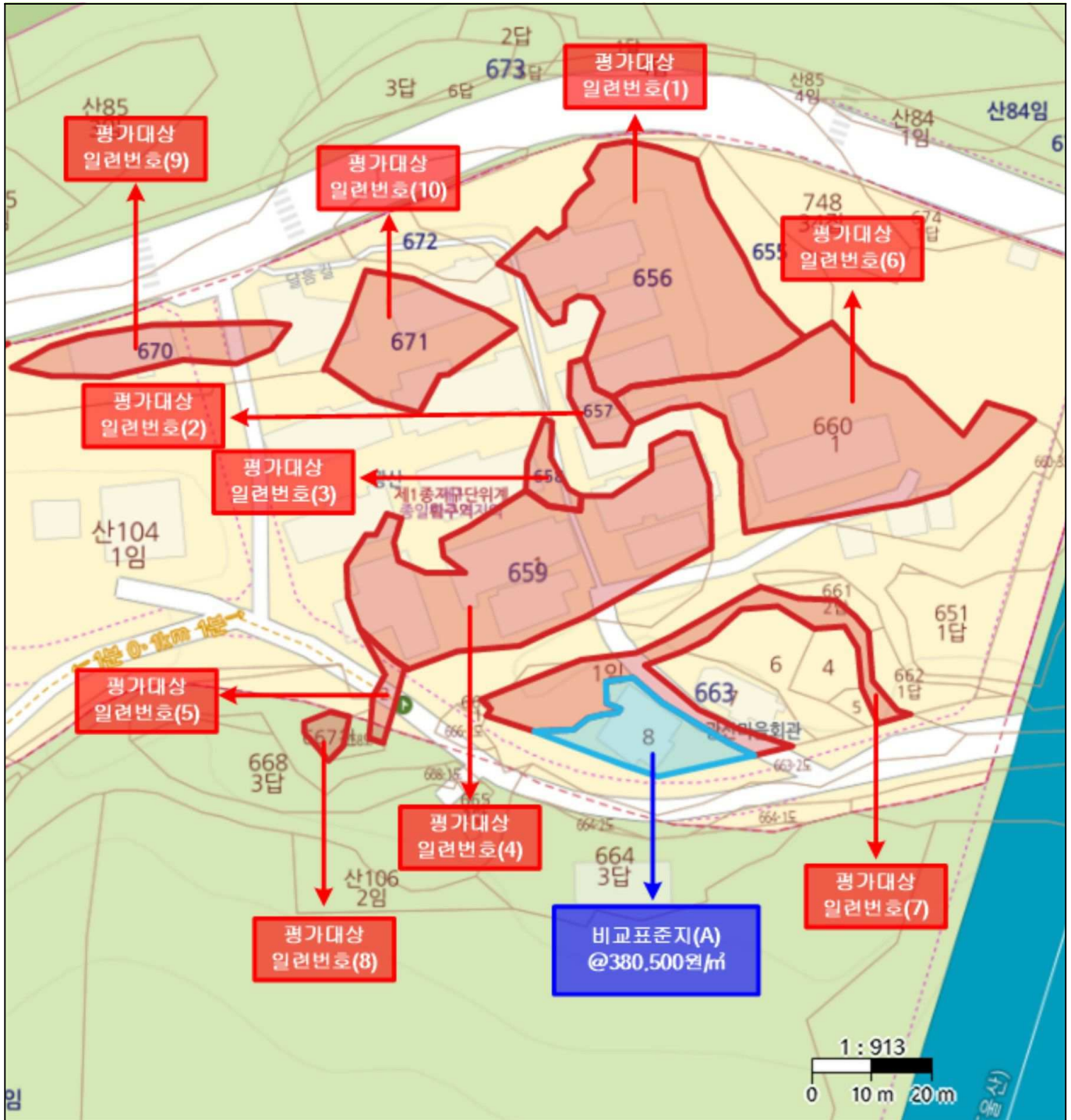
광역 위치도



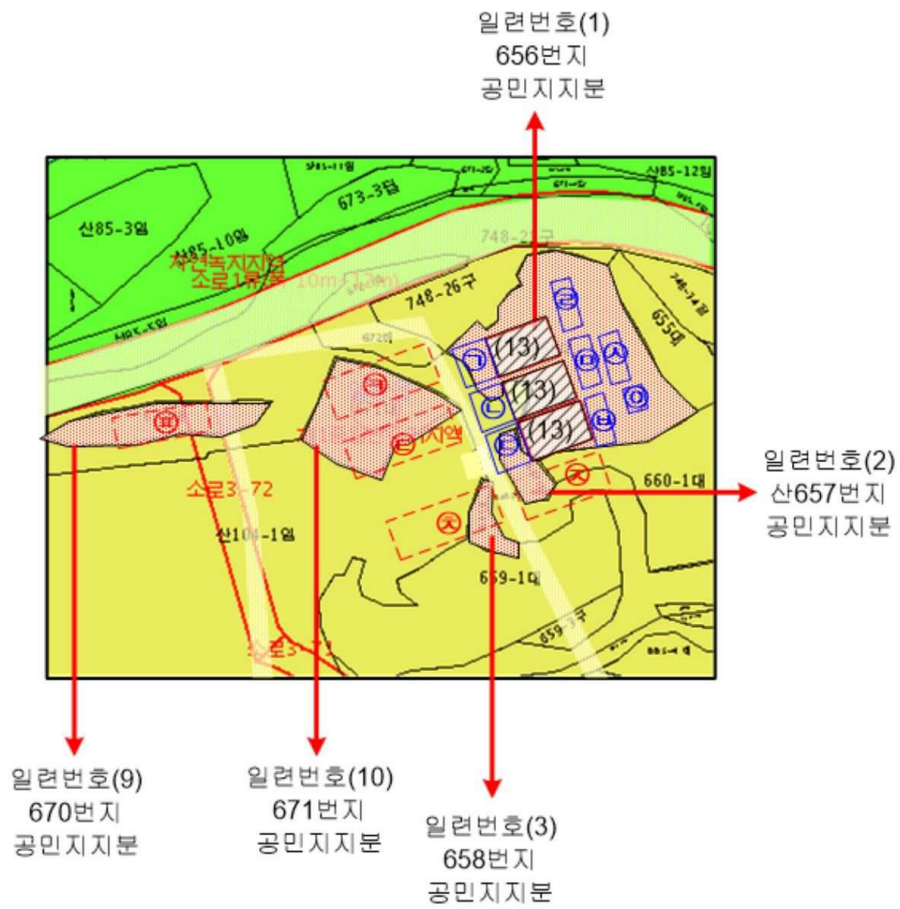
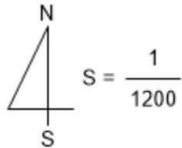
위치도



| | |
|-----|------------------------|
| 소재지 | 부산광역시 기장군 일광읍 원리 656 외 |
|-----|------------------------|

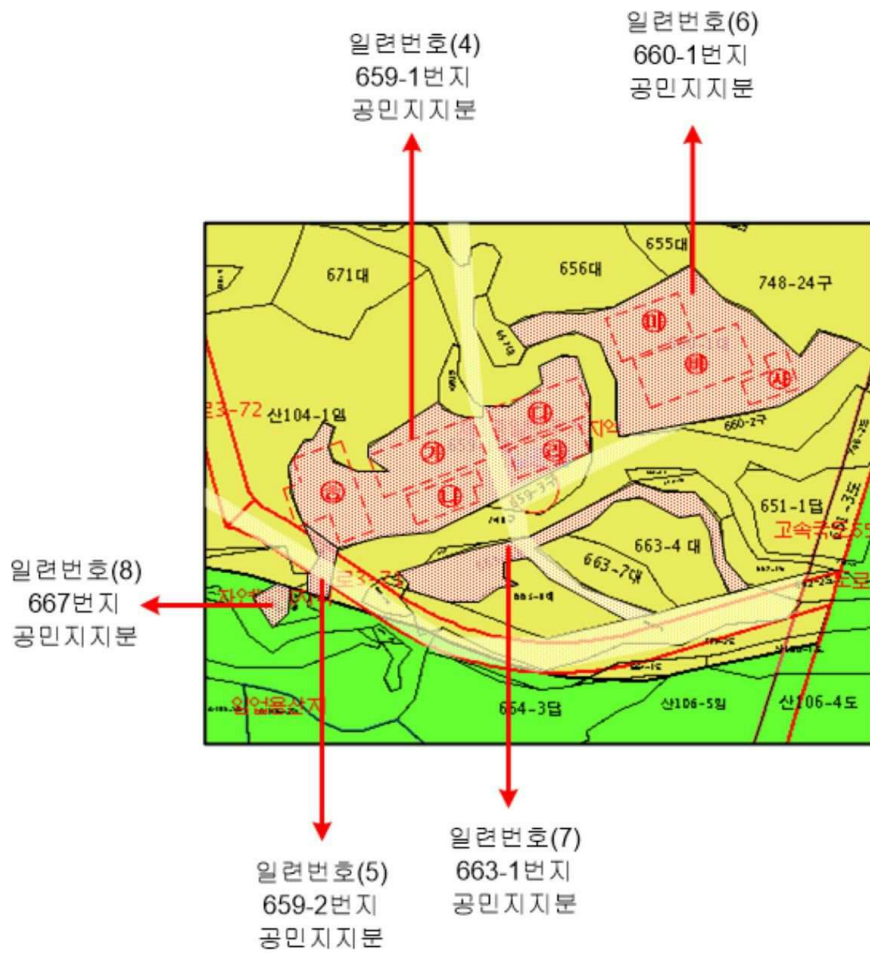
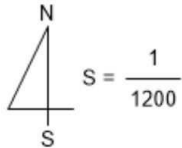


지 적 도



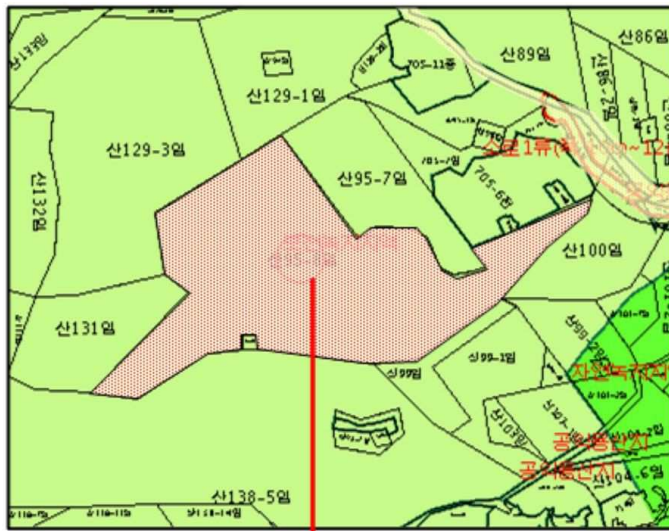
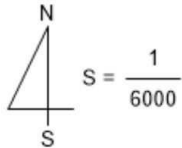
| 명 | 례 | 평가대상토지 | 용도지역구분선 | 평가건물3층이상 |
|---|---|--------|---------|----------|
| | | 도로선 | 평가건물 1층 | 제시외건물 |
| | | 계획도로선 | 평가건물 2층 | 제시외건물평가시 |

지 적 도



| 면 례 | 평가대상토지 | 용도지역구분선 | 평가건물 3층이상 |
|-----|--------|---------|-----------|
| | 도로 선 | 평가건물 1층 | 제시외건물 |
| | 계획도로선 | 평가건물 2층 | 제시외건물평가시 |

지 적 도

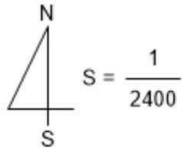


일련번호(11)
산95-8번지
공민지지분

표 레

| | | | | | |
|--|--------|--|---------|--|----------|
| | 평가대상토지 | | 용도지역구분선 | | 평가건물3층이상 |
| | 도로선 | | 평가건물 1층 | | 제시외건물 |
| | 계획도로선 | | 평가건물 2층 | | 제시외건물평가시 |

지 적 도

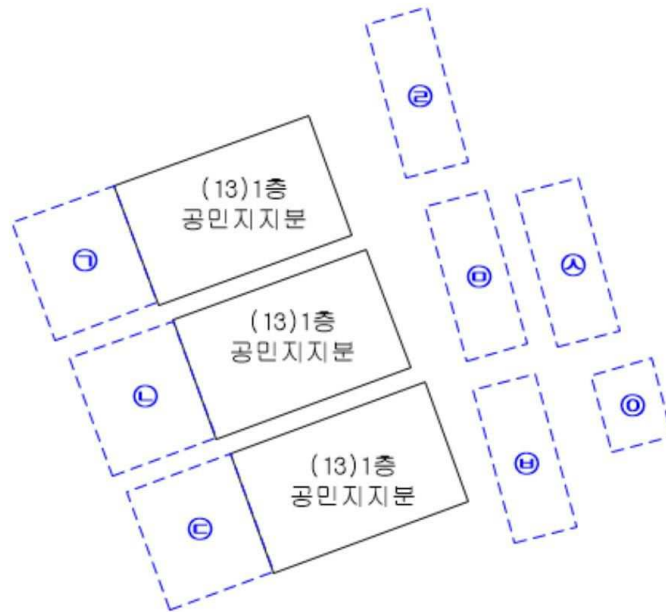
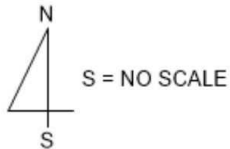


일련번호(12)
산101-2번지
공민지지분

범례

| | | | | | |
|--|--------|--|---------|--|----------|
| | 평가대상토지 | | 용도지역구분선 | | 평가건물3층이상 |
| | 도로선 | | 평가건물 1층 | | 제시외건물 |
| | 계획도로선 | | 평가건물 2층 | | 제시외건물평가시 |

건물개황도



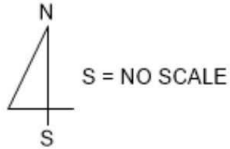
【 면적산출근거 】

13(1층): $(8.0 \times 13) \times 3 \approx 312\text{m}^2$ (공부면적: 310.8 중 31.08 m^2)

【 제시외건물 】 - 일련번호(1)토지 지상

- ㉑ 블록조 스투트 및 기와지붕 단층 주택 등 약 56 m^2
- ㉒ 블록조 스투트 및 기와지붕 단층 주택 등 약 56 m^2
- ㉓ 블록조 스투트 및 기와지붕 단층 주택 등 약 56 m^2
- ㉔ 블록조, 목조, 판넬조 스투트 및 판넬지붕 단층 창고 등 약 40 m^2
- ㉕ 블록조, 목조, 판넬조 스투트 및 판넬지붕 단층 창고 등 약 40 m^2
- ㉖ 블록조, 목조, 판넬조 스투트 및 판넬지붕 단층 창고 등 약 40 m^2
- ㉗ 블록조, 목조, 판넬조 스투트 및 판넬지붕 단층 창고 등 약 40 m^2
- ㉘ 블록조, 목조, 판넬조 스투트 및 판넬지붕 단층 창고 등 약 20 m^2

건 물 개 황 도



【 제시외건물 】 - 지적도에 표시일련번호(2~4,6,8,9,10)토지지상

- ㉠ 블록조 스투트 및 기와지붕 단층 주택 등 약160㎡
- ㉡ 블록조 스투트 및 기와지붕 단층 주택 등 약160㎡
- ㉢ 블록조 스투트 및 기와지붕 단층 주택 등 약176㎡
- ㉣ 블록조 스투트 및 기와지붕 단층 주택 등 약176㎡
- ㉤ 블록조 스투트 및 기와지붕 단층 주택 등 약114㎡
- ㉥ 블록조 스투트 및 기와지붕 단층 주택 등 약204㎡
- ㉦ 블록조 스투트 및 기와지붕 단층 주택 등 약198㎡
- ㉧ 블록조 스투트 및 기와지붕 단층 주택 등 약84㎡
- ㉨ 블록조 스투트 및 기와지붕 단층 주택 등 약152㎡
- ㉩ 블록조 스투트 및 기와지붕 단층 주택 등 약90㎡
- ㉪ 블록조 스투트 및 기와지붕 단층 주택 등 약135㎡
- ㉫ 블록조 스투트 및 기와지붕 단층 주택 등 약220㎡
- ㉬ 블록조 스투트 및 기와지붕 단층 주택 등 약62㎡

사 진 용 지

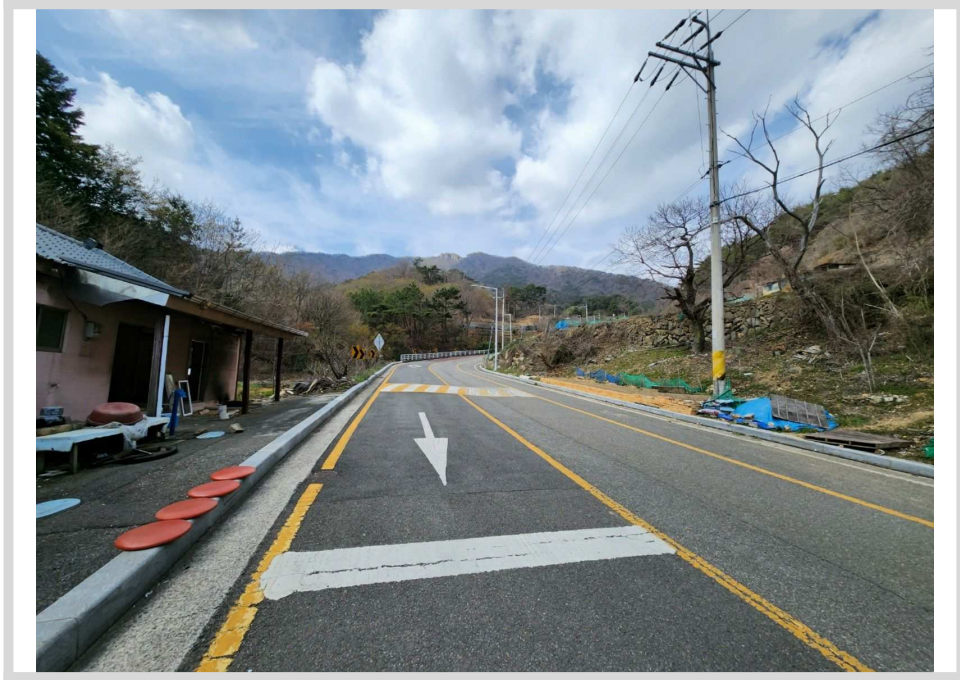


평가대상 주위전경



평가대상 주위전경

사 진 용 지



평가대상 주위전경



일련번호(1,2)

사 진 용 지



일련번호(2,4) 및 제시외건물(ㄸ,다,라)



일련번호(3,4) 및 제시외건물(가~라)

사 진 용 지

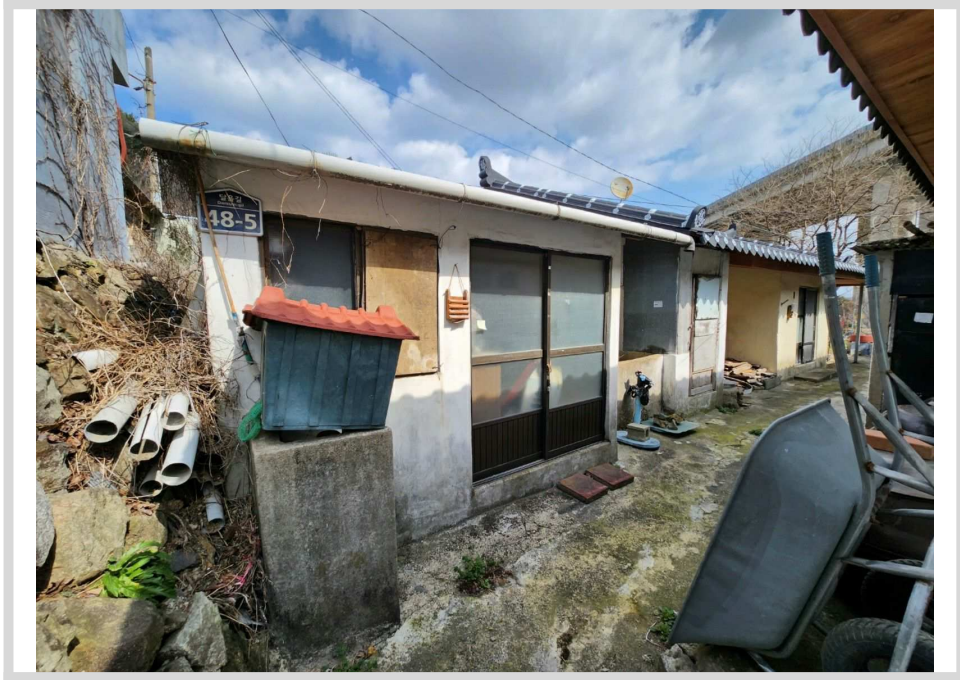


일련번호(4) 및 제시외건물(나)

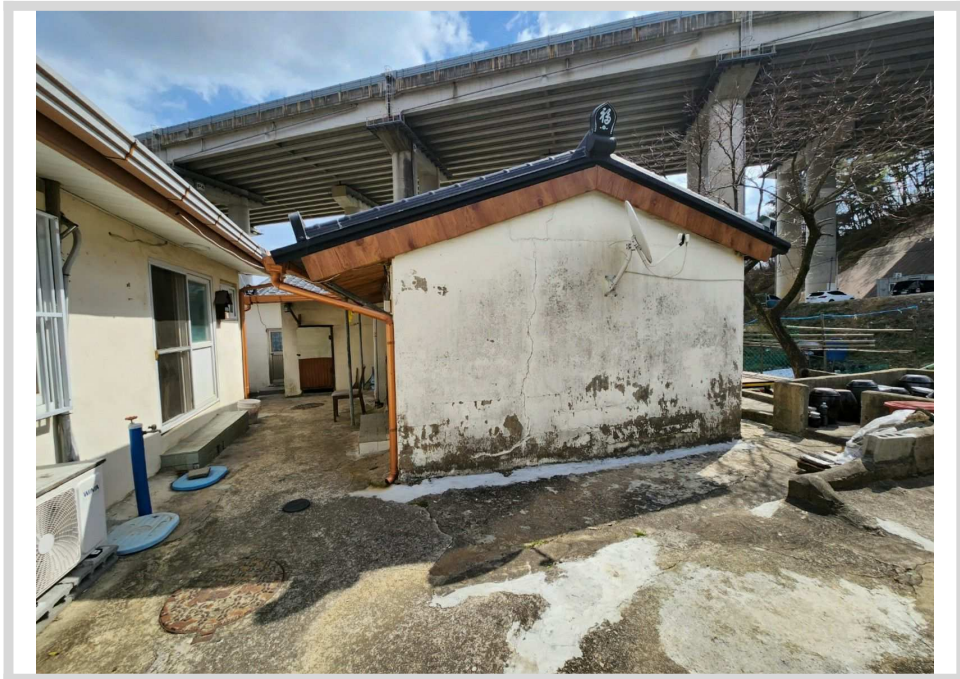


일련번호(4,5) 및 제시외건물(ㅎ)

사 진 용 지



일련번호(6) 및 제시외건물(마)

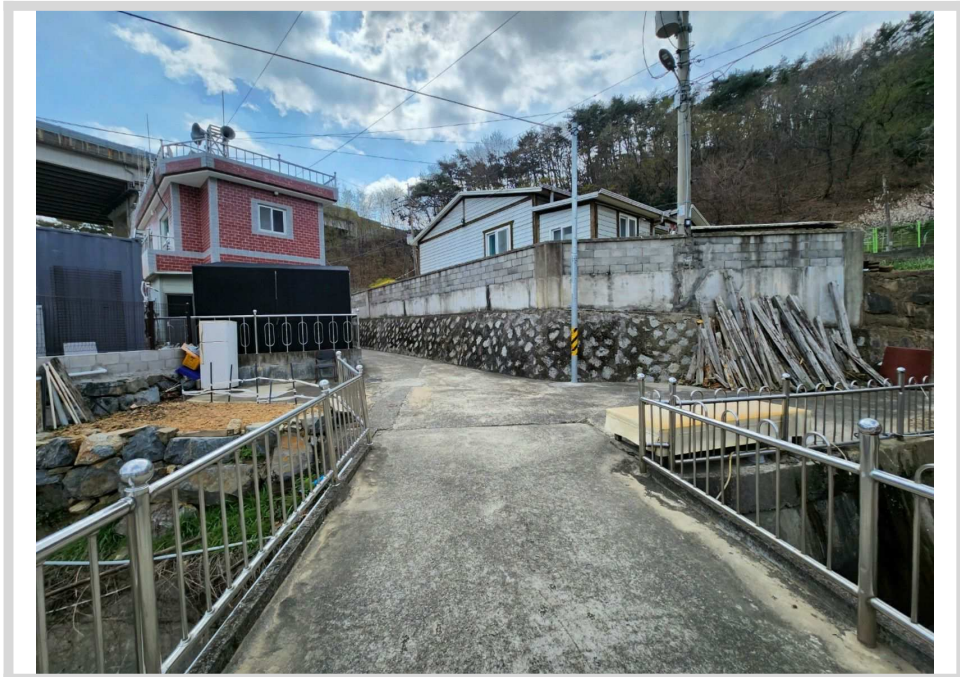


일련번호(6) 및 제시외건물(사)

사 진 용 지

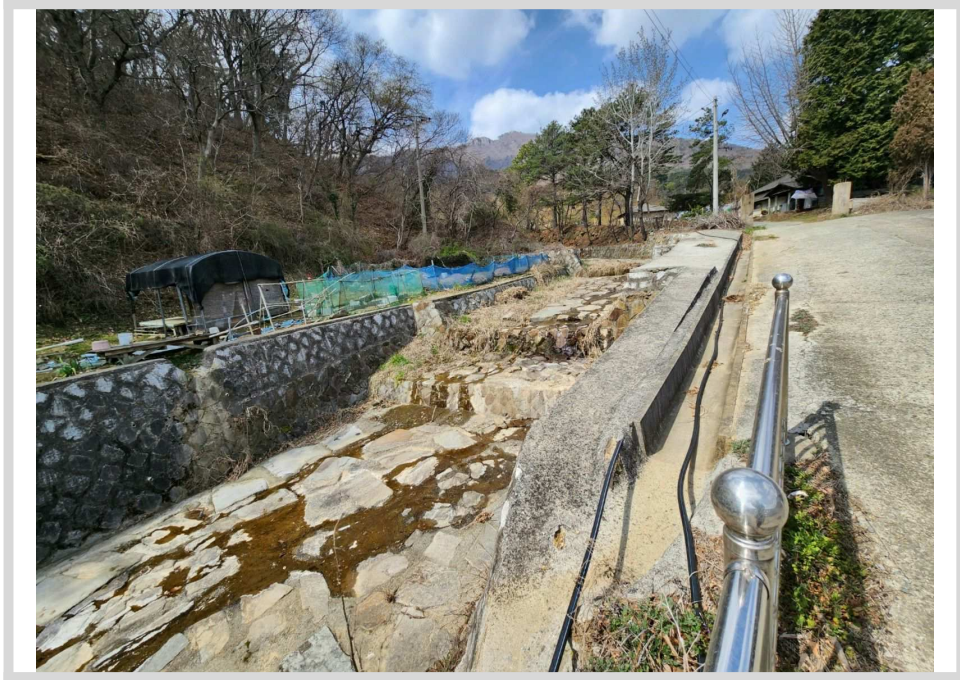


일련번호(6) 및 제시외건물(바)



일련번호(7)

사 진 용 지



일련번호(8)



일련번호(9) 및 제시외건물(ㄲ)

사 진 용 지

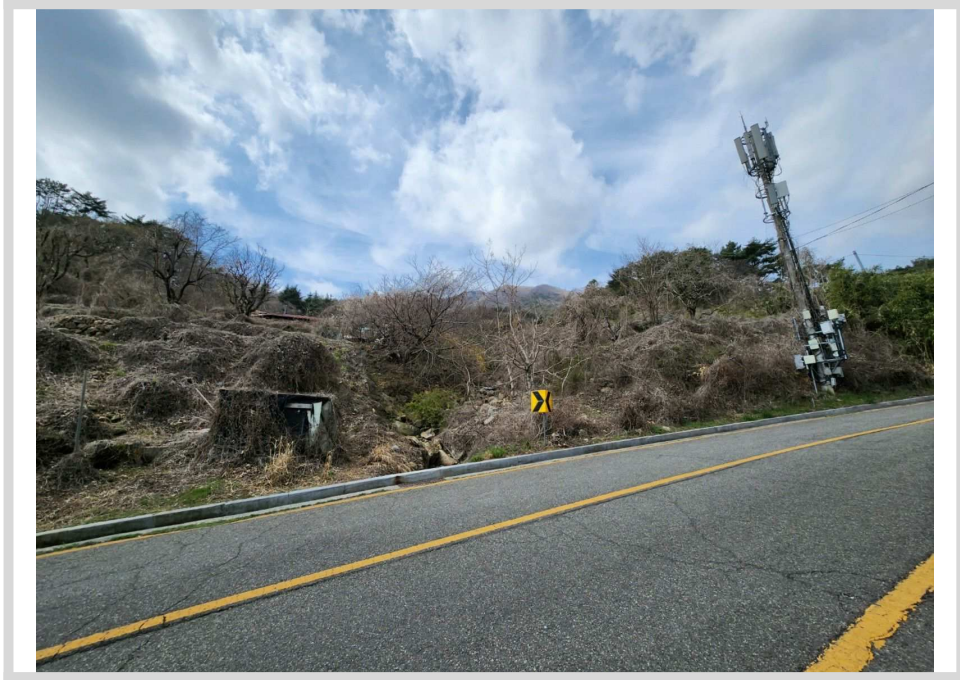


일련번호(9) 및 제시외건물(ㄲ)

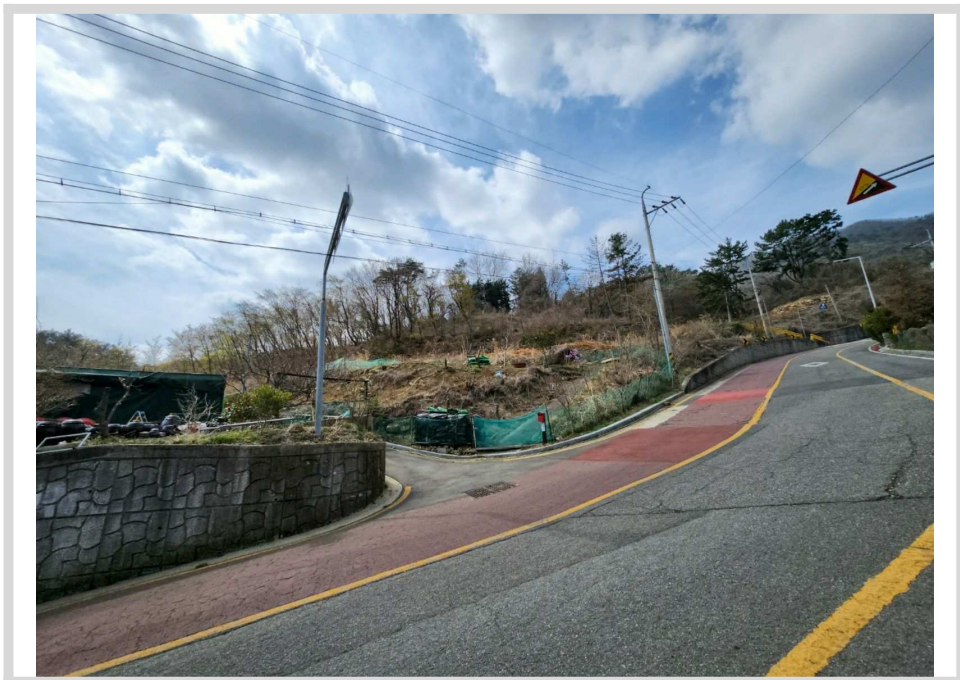


일련번호(10) 및 제시외건물(ㅋ)

사 진 용 지



일련번호(11)



일련번호(12)

사 진 용 지



제시외건물(ㄹ~ㅇ)



일련번호(13) 건물 및 제시외건물(ㄱ)

사 진 용 지



일련번호(13) 건물 및 제시외건물(ㄴ)



일련번호(13) 건물 및 제시외건물(ㄷ)