

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 예충부 소유물건(2024타경5634)

의뢰인 : 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균

감정서번호 : 국제2410-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 제출처가 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.

국제감정평가사사무소

TEL. 051-627-4165

FAX. 051-627-4195

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

박 종 만

(인)

감정평가액	삼익팔천사백칠십이만구천원정(₩384,729,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 동부지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	예충부 (2024타경5634)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.04	2024.10.04	2024.10.07	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	257	토지	257	1,497,000	384,729,000
	합계					₩384,729,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## 토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	부산광역시 기장군 철마면 송정리	402-63	대	제1종 일반주거지역	242	242	1,497,000	362,274,000	
2	부산광역시 기장군 철마면 송정리	402-66	하천	제1종 일반주거지역	15	15	1,497,000	22,455,000	
<b>합 계</b>								<b>₩384,729,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

평가대상물건(이하 '본건'이라 함)은 부산광역시 기장군 철마면 송정리 소재 '송정 마을회관' 북측 직선 거리 약 190m 지점에 위치하고 있는 토지로서 부산지방법원 동부지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 '시장가치'를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 나. 감정평가조건

없음.

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 법규 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다.

④ 감정평가법인등은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

나. 위 규정에 따라 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제1항 및 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하는 바, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산이므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 대상물건의 확정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황 (현황)	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 2024년(원/㎡)	비고
1	철마면 송정리 402-63	대	242.0	주거나지	1종 일주	세로(가)	사다리 평지	770,800	일단지
2	철마면 송정리 402-66	천	15.0	주거나지	1종 일주	세로(가)	부정형 평지	386,100	

### 5. 기준시점 및 실지조사

가. 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 본건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.10.04.로 함.

나. 『감정평가에 관한 규칙』 제10조제1항에 따라 2024.10.04.에 실지조사를 하여 본건의 이용상황과 공부와의 일치 여부를 확인하고 표준지, 평가사례 및 거래사례 등 본건의 평가에 필요한 관련 자료 등의 수집 및 가격형성요인 분석을 행하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 비교표준지의 선정(공시기준일 : 2024.01.01.)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 본건 토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한 사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 '기호A' 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	철마면 송정리 402-51	대	307.0	단독주택	1종일주	세각(가)	가장형 평지	854,600

나. 시점수정

#### 1) 지가변동률

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

(부산광역시 기장군 주거지역)

기 간 (2024.01.01~2024.10.04)	지가변동률	비 고
2024.01.01 ~ 2024.08.31	0.488	2024년 8월까지 지가변동률
2024.07.01 ~ 2024.08.31	0.136	2024년 8월 지가변동률
누 계	0.638	$(1+0.00488) \times (1+0.00136 \times 34/31)$ $\approx 1.00638$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 시점수정치 결정

생산자물가상승률은 일반 재화의 전국적인 가격변동 추이를 나타내는 반면, 토지는 부동산이 지니는 고유의 특성으로 인하여 일반 재화와는 구별되는 가격형성과정을 지니고 있는 바, 본건이 소재하는 지역인 특정지역의 지가변동 추이를 적절히 반영하고 있는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역 지가변동을 【「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 및 「같은 법 시행령」 제17조의 규정에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률】을 시점수정치(기장군 주거지역: 1.00638)로 결정함.

### 다. 지역요인 비교

결정의견	본건과 비교표준지는 지역특성이 동일한 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

### 라. 개별요인 비교

별지“개별요인 비교표” 참조

(※ 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지의 개별요인은 공시기준일을 기준으로 하고, 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 함)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(개별요인 비교표 : 주택지대) 【평가대상토지 기호1,2<일단지>/비교표준지】

구 분			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목	(대상/표준지)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	기호1,2 토지는 사실상 일단의 토지(이하 '본건'이라함)로서 표준지와 대등한 약 4.5m 내외 폭의 포장도로에 접하고 있으며 계통 및 연속성 등 전반적인 가로조건은 거의 대등함.
		포장,도로		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 표준지는 상호 근접한 거리에 위치하고 있는 점 등을 고려하면 전반적인 접근조건은 거의 대등한 수준임.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원,초등학교,공원,병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등, 자연환경	일조,통풍,조망,경관,지반,지질 등	1.00	본건 및 표준지는 자연환경, 인근환경 등 전반적인 환경조건은 보통 수준이며 공히 도시근교 주택지대에 속하고 있는 점 등을 고려하면 전반적인 환경조건은 대등한 수준임.
	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 특별고합선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상등	면적,접면너비,깊이	0.95	본건(정방형)은 표준지(가장형) 대비 형상 및 접면도로상태에서 약 5% 정도 열세함.
		부정형지,삼각지,자루형획지		
	방위, 고저등	방위, 고저, 경사		
	접면도로상태	각지, 2면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역,지구,구역 등	0.99	본건과 표준지는 공히 제1종주거지역으로서 동일하나 지목에서 본건이 표준지 대비 약 1% 정도 열세함.. (* 본건 중 기호2의 지목은 '천'이나 현황은 주거나지로서 전체 면적 중 약 5.8%에 불과하므로 지가에 미치는 영향은 매우 미미함.)
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	장래의 동향 및 기타(시장성 및 유용성)등 제반 기타조건은 본건 및 표준지 공히 보통수준으로서 대등한 수준임.
		기 타		
격 차 율			0.941	1.00×1.00×1.00×0.95 ×0.99÷0941

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 산정

#### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

비교표준지 공시지가와 인근지역내 유사한 이용가치를 지닌 토지의 실거래가격 및 인근 지역내 유사한 토지의 평가사례 등과의 형평성 내지 균형성 등을 고려할 때 본건 토지의 적정한 감정평가액 산정을 위해 그 밖의 요인의 보정이 필요하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호, 「대법원판례」 2007.7.12. 선고 2006두 11507, 2004.5.14. 선고 2003다38207, 2003.7.25. 선고 2002두 5054, 「국토교통부 유권해석」 1999.6.21. 토관 58342-471, 1999.5.20. 기획 0100-725 등에서 그 밖의 요인의 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있음.

#### 나. 인근지역내 유사 부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도지역	도로교통 형상,지세	평가가격 (원/㎡)	기준시점 (평가시점)	평가목적
1	철마면 송정리 402-61	288.0	대	1종일주	세로(가) 가장형,평지	1,610,000	2023.03.02	담보
2	철마면 송정리 402-83	380.0	대	1종일주	세로(가) 세장형,평지	1,590,000	2022.06.22.	담보

(\* 위 평가사례 중 지리적 위치 등 가치형성요인이 보다 유사하여 사례로서의 구비요건을 상대적으로 보다 많이 갖추고 있다고 판단되는 『기호1』을 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정을 위한 비교사례로 선정하였음)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근지역내 유사 부동산의 거래사례

[출처:한국부동산원 KAIS 실거래자료, 등기사항전부증명서]

기 호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	도로교통 형상,지세	토지단가 (원/㎡)	거래금액(원)	거래시점
가	송정리 402-50	대	326	1종일주	세각(가) 가장형,평지	1,797,120	620,000,000	2021.07.15
		건물	131.31					
토지단가 산출내역(배분법에 의한 토지거래단가 추정) 산식 : (거래금액-건물평가액)÷토지면적=토지단가 건물평가액 : (1,300,000원/㎡×8/40<관찰감가>)×131.31㎡=34,140,600원 토지추정단가 : (620,000,000-34,140,600)÷326㎡=1,797,120원/㎡							① 건물내역 구조:블록조 슬래브지붕 단층 용도:단독주택 ② 신축년도(사용승인일): 1980.01.01	
나	송정리 585-10	대	333	1종일주	중로각지 사다리형 완경사	2,012,012	670,000,000	2023.02.27
		-	-					
토지만의 거래사례임.								

(\* 위 거래사례 중 ‘기호나’는 지리적 위치,가로조건, 주위환경 등 가치형성요인의 유사성이 다소 떨어져 사례로서는 부적합한 반면 ‘기호가’는 거래시점은 상대적으로 다소 오래되었으나 지리적 위치, 주위환경, 가로조건 등 제반 가치형성요인이 매우 유사하여 비교사례로서의 구비요건을 두루 갖추고 있다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정을 위한 비교사례로 선정하였음.)

라. 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지와 지역요인 및 개별요인 등 가치형성요인이 동일 또는 유사한 평가사례인 『기호1』을 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 채택하여, 이를 기준으로 시점수정 후 비교표준지와 지역요인 및 개별요인 비교를 통하여 비교표준지의 기준시점 현재의 가격을 산정한 후, 공시기준일(2024.01.01.)로부터 기준시점(2024.10.04.)까지의 자가변동률을 반영한 비교표준지의 공시지가를 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

산식: 평가사례에 의한 비교표준지가격(사례가격×시점수정×지역요인×개별요인) ÷ 비교표준지의 기준시점 현재 가격(비교표준지 공시지가×시점수정)=그 밖의 요인 보정치

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 기호(A) : 평가사례 기호(1)비교

구 분	소재지	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치
평가사례 (기호1) 기준 표준지가격	송정리 402-61	1,610,000	1.00935	1.000	0.980	1,592,552	1.852	1.85
시점수정한 비교표준지 (기호A)가격	송정리 402-51	854,600	1.00638	-	-	860,052		

① 시점수정(기장군 주거지역) : ㉠ 2023.03.02.~2024.10.04.→1.00935(0.935% 상승)

㉡ 2024.01.01.~2024.10.04.→1.00638(0.638% 상승)

② 지역요인 : 비교표준지와 평가사례는 지역특성이 동일한 인근지역에 소재하여 동일함.(1.000)

③ 개별요인(평가사례 대비 비교표준지)

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누 계
1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980

※ 비교표준지와 평가사례의 가로조건은 공히 약 4.5m 폭의 포장도로에 접하고 있는 점과 계통 및 연속성이 대등한 점 등을 고려하면 전반적인 가로조건은 대등하며, 접근조건은 표준지 및 사례는 상호 근접한 거리에 위치하고 있으므로 거의 대등하며, 환경조건은 표준지 및 사례 공히 근교농촌에 위치한 주택지대에 속하고 있는 점을 고려하면 대등하며, 획지조건은 표준지 및 사례 공히 형상은 대등하나 접면도로상태에서 2면이 도로에 접하는 표준지가 3면이 도로에 접하는 사례 대비 약 2% 정도 열세하며, 행정적조건은 표준지 및 사례 공히 1종일반주거지역으로서 동일하며, 기타조건은 표준지 및 사례 공히 장래의 동향 등 전반적인 기타조건은 보통수준으로서 거의 대등함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정치 결정

위 평가사례를 기초로 산정한 그 밖의 요인 보정치는 표준지공시지가와 인근토지의 정상적인 지가수준과의 격차율 등을 고려해 보건대 적절한 균형을 이루고 있는 것으로 판단되어 그 밖의 요인 보정치 (1.85)로 결정함.

3. 공시지가기준법에 의한 시산가액의 결정

구분	비교표준지		시정 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	금액						
기호1,2	A	854,600	1.00638	1.000	0.941	1.85	1,497,222	1,497,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 비교사례 선정

인근지역내 거래사례 중 본건과 지리적 위치, 가로조건, 주위환경 등 가치형성요인이 상대적으로 보다 유사하여 거래사례로서의 구비요건을 보다 많이 갖추고 있다고 판단되는 『기호 가』를 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정을 위한 비교사례로 선정하였음.

#### 가. 인근지역내 유사 부동산의 거래사례

[출처:한국부동산원 KAIS 실거래자료, 등기사항전부증명서]

기 호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	도로교통 형상,지세	토지단가 (원/㎡)	거래금액(원)	거래시점
	송정리 402-50	대	326	1종일주	세각(가) 가장형,평지	1,797,120	620,000,000	2021.07.15
		건물	131.31					
가	토지단가 산출내역(배분법에 의한 토지거래단가 추정) 산식 : (거래금액-건물평가액)÷토지면적=토지단가 건물평가액 : (1,300,000원/㎡×8/40<관찰감가>)×131.31㎡=34,140,600원 토지추정단가 : (620,000,000-34,140,600)÷326㎡÷1,797,120원/㎡						① 건물내역 구조:블록조 슬래브지붕 단층 용도:단독주택 ② 건축년도(사용승인일): 1980.01.01	

#### 2. 사정보정(事情補正)

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장사정에 정통하지 않는 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서 거래사례로 선정한 『기호가』는 정상적인 거래로 추정됨. 따라서 별도의 사정 보정은 필요하지 아니함.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

지역	용도지역	기간	지가변동을 산정	시점 수정치
기장군	주거지역	2021.07.15 ~ 2024.10.04	2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.412 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.435 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.556 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.514 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.317 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 ~ 2024.08.31 : 0.488 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.136  $(1+0.00412*17/31)*(1+0.00435)*(1+0.00556)$ $* (1+0.00514)*(1+0.00317)*(1+0.00259)*(1+$ $0.02489)*(1+0.00337)*(1+0.00488)*(1+0.00136$ $*34/31) \approx 1.05900$	1.05900

### 4. 지역요인 비교

본건과 사례토지는 지역특성이 동일한 인근지역 내에 소재하고 있어 지역요인은 대등함.(1.000)

### 5. 개별요인 비교

별지“개별요인 비교표” 참조

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(개별요인 비교표) 【평가대상토지 기호1,2/거래사례토지】

조 건	구 분		격차율 (대상/사례)	비 고
	항 목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.96	기호1,2 토지는 사실상 일단의 토지(이하 '본건'이라함)로서 본건은 도로의 폭(본건: 약 4.5m, 사례: 약 6m) 및 계통의 연속성 등에서 사례 대비 약 4% 정도 열세함
		포장,도로		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례는 상호 근접한 거리에 위치하고 있는 점 등을 고려하면 전반적인 접근조건은 거의 대등한 수준임.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원,초등학교,공원,병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등, 자연환경	일조,통풍,조망,경관,지반,지질 등	0.90	본건은 사례 대비 조망, 일조, 경관, 인근 토지의 이용상황 등 전반적인 환경조건에서 약 10% 정도 열세함.
	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		
특별고합선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상등	면적,접면너비,깊이	0.95	본건(정방형,1면획지)은 사례(가장형, 2면획지) 대비 형상 및 접면도로상태에서 약 5% 정도 열세함.
		부정형지,삼각지,자루형획지		
	방위, 고저등	방위, 고저, 경사		
	접면도로상태	각지, 2면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역,지구,구역 등	0.99	본건과 사례는 공히 제1종주거지역으로서 동일하나 지목에서 본건이 사례 대비 약 1% 정도 열세함.. (* 본건 중 기호2의 지목은 '천'이나 현황은 주거나지로서 전체 면적 중 약 5.8%에 불과하므로 지가에 미치는 영향은 매우 미미함.)
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	장래의 동향 및 기타(시장성 및 유용성)등 제반 기타조건은 본건 및 사례 공히 보통수준으로서 대등한 수준임.
		기 타		
격 차 율			0.813	$0.96 \times 1.00 \times 0.90 \times 0.95 \times 0.99 \times 1.00 \div 0.813$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

구분	거래가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1,2	1,797,120	1.000	1.05900	1.000	0.813	1,547,261	1,547,000

## IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

### 1. 평가방법별 시산가액

구분	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	비 고 (격차율)
기호1,2	1,497,000	1,547,000	약 3.3%

### 2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액이며, 동 규칙 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법에 의하여 그 합리성 내지 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 이 평가액은 평가목적 및 인근 유사 부동산의 정상가격 수준 등을 종합적으로 고려해 보건대 적정한 것으로 판단됨.

### 3. 감정평가액의 결정

구분		면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	기호1	242	1,497,000	362,274,000	기호1,2는 사실상 일단지에 해당하므로 일괄하여 평균가격으로 평가하였음.
	기호2	15	1,497,000	22,455,000	
합 계				384,729,000	

# 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

**(1) 위치 및 주위환경**

본건은 부산광역시 기장군 철마면 송정리 소재 '송정 마을회관' 북측 직선거리 약 190m 지점에 위치하고 있는 토지(주거나지)로서, 인근 주변은 단독주택·농경지 및 소수의 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 근교 농촌지대로서 제반 주위환경은 보통수준임.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 마을버스정류장 및 시내버스정류장이 각각 소재하고 있어 대중교통사정은 보통시됨.

**(3) 형태 및 이용상태**

기호1,기호2 토지는 사실상 일단의 토지로서 일단지 기준 정방형의 평탄지로서 주거용 나지 상태임.

**(4) 인접 도로상태**

북동측으로 약 4.5m 내외 폭의 포장도로에 접함.

**(5) 토지이용계획 및 제한상태**

제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(2015-03-04)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 환경정비구역(상수원관리규칙), 상수원보호구역(수도법)임.

**(6) 제시목록 외의 물건**

본건 지상에 소형 소각장(조적조) 및 담장 등이 소재하고 있으며 토지의 부합물 성격을 띠고 있으므로 토지가격에 포함하여 평가하였음.

**(7) 공부와의 차이**

기호2 토지는 공부상 지목이 '천'이나 현황은 기호1 토지와 대등한 주거나지 상태임.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- ① 임대관계 : 미상
- ② 본건 지상에 소나무, 단풍나무, 모과나무, 배롱나무 등 관상수 약 26 그루가 식재되어 있으나 생장 상태, 식재 상태, 수령, 이식의 난이도 등을 종합적으로 고려해 보건대 이식이 비교적 용이하므로 본건의 부합물이 아닌 동산적 성격을 띠고

## 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

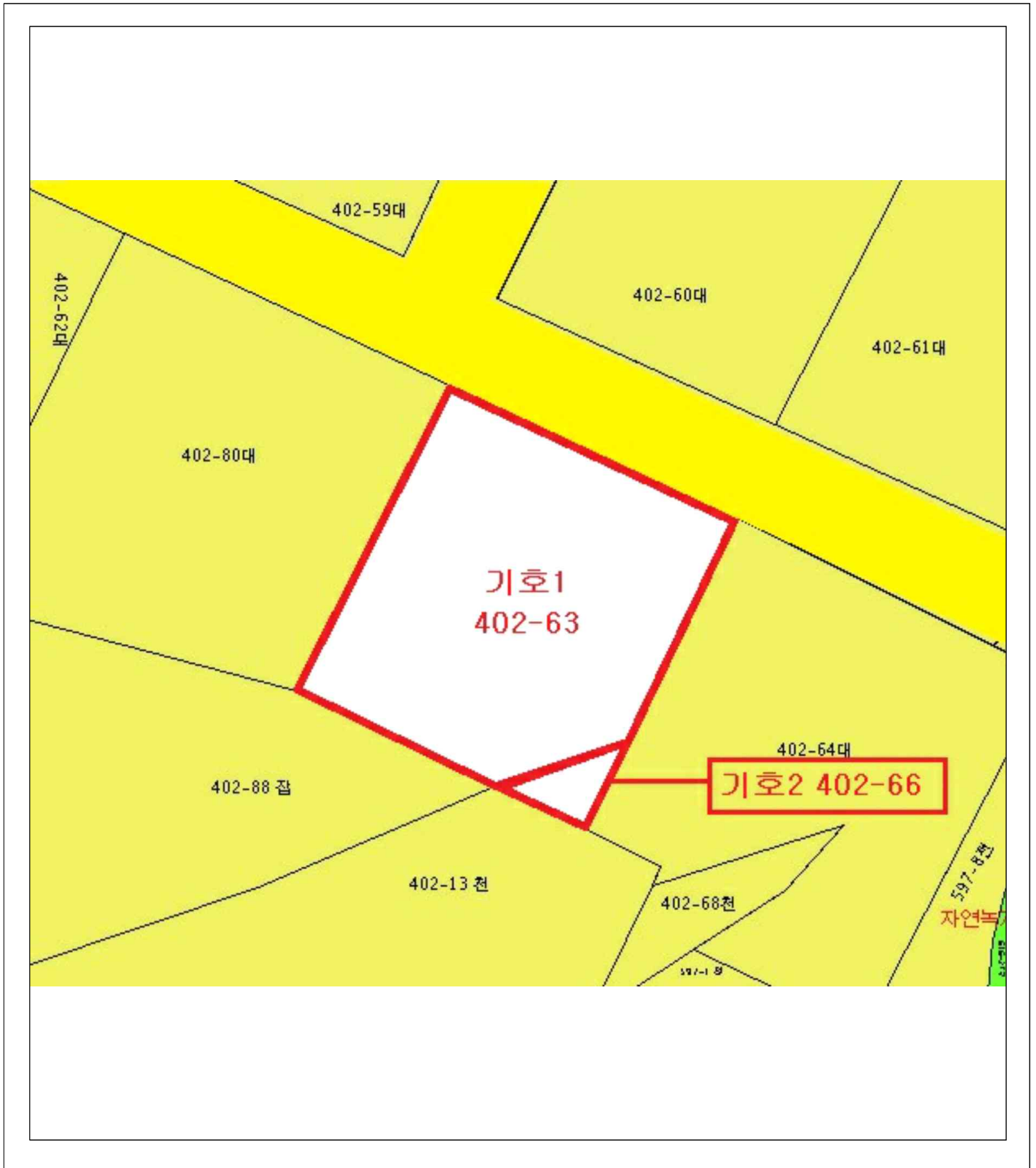
있으므로 평가대상에서 제외하였음.

- ③ 본건(기호1,2) 토지는 연접한 제시외 토지(402-80<주거나지>, 402-62<사찰>)와 같은 담장 내에 소재하면서 구획되어 있지 않고 외견상 일단의 토지 처럼 보이며, 본건과 제시외 토지 중 402-80은 사찰의 구내에 소재하고 있어 일종의 텃밭으로 이용되고 있으며, 제시외 토지를 통해서 출입이 가능한 구조로 되어 있음.





# 지 적 도



# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



본건 인접 도로 전경



비교표준지 전경