

감정평가서

건 명	주식회사 대성아이엔디 소유물건 (2024타경6286)
의뢰처	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철
감정평가서번호	m9-241111301



주 | 명문감정평가법인 부산울산지사

A (48059) 부산광역시 해운대구 센텀동로 71, 벽산이센텀클래스원2차, 1207호
T 051-912-1369 F 051-912-1361



본 감정평가서는 감정의뢰목적 이외에 사용하거나 타인(감정의뢰인 또는 담보감정시 확인 금융기관 이외의 자)이
사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 당 법인은 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(부 동 산) 감정평가표

본 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가 이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사

장 석 규 (인)

(주)명문감정평가법인 부산울산지사장

장 석 규 (인)

감정평가액	—金삼십삼억구천이백이십육만사천사백이십원整 (₩3,392,264,420.-)					
의 회 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철		감정평가목적		법원경매	
			제 출 처		부산지방법원 동부지원 경매1계	
채 무 자	-		기준가치		시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 대성아이엔디 (2024타경6286)		감정평가조건		-	
목 록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작 성 일	
			2024.11.19	2024.11.18.~ 2024.11.19	2024.11.20	
감 정 평 가 내 용	공부(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	664	토지	664	3,620,000	2,403,680,000
	건물	651.61	건물	651.61	-	875,932,200
	제시외건물	(92.54)	제시외건물	(92.54)	-	112,652,220
	이	하	여	백		
	합계					₩3,392,264,420

심
사
확
인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과, 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사

(인)

(토지·건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면 적(m ²)		감정평가액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/m ²)	금액(원)	
1	부산광역시 기장군 일광면 학리	275-1	대	제1종일반 주거지역	664.0	664.0	3,620,000	2,403,680,000	
2	부산광역시 기장군 일광면 학리	275-1 위 지상	단독 주택	철근콘크리트 구조 콘크리트 슬라브지붕 4층					경량철골조 기존부분 800,000 ×33/40
				1층	34.5	20.64	660,000	13,622,400	800,000 ×33/40
						13.86	680,000	9,424,800	경량철골조 증축부분 800,000 ×34/40
				2층	255.99	483.48	1,376,000	665,268,480	철근콘크리트조 기존부분 1,600,000 ×43/50
				3층	227.49				
				4층	133.63	133.63	1,404,000	187,616,520	철근콘크리트조 증축부분 1,600,000 ×43/49
소 계								₩ 3,279,612,200	
[제시외 건물 감안 토지가격]									
1	부산광역시 기장군 일광면 학리	275-1	대	제1종일반 주거지역	664.0	664.0	3,440,000	비고란 참고	2,284,160,000

(토지·건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면 적(m ²)		감정평가액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/m ²)	금액(원)	
[중물 및 부합물 가격]									
ㄱ	부산광역시 기장군 일광면 학리	275-1 위 지상	(주택 일부)	철근콘크리트 구조 슬래브지붕 3층소재	(14.25)	14.25	1,376,000	19,608,000	관찰감가 1,600,000 ×43/50
ㄴ	부산광역시 기장군 일광면 학리	275-1 위 지상	(주택 일부)	철근콘크리트 구조 슬래브지붕 3층소재	(14.25)	14.25	1,376,000	19,608,000	관찰감가 1,600,000 ×43/50
ㄷ	부산광역시 기장군 일광면 학리	275-1 위 지상	(주택 일부)	철근콘크리트 구조 슬래브지붕 4층소재	(9.0)	9.0	1,404,000	12,636,000	관찰감가 1,600,000 ×43/49
ㄹ	"	275-1 위 지상	(주택 일부)	철근콘크리트 구조 슬래브지붕 4층소재	(8.1)	8.1	1,404,000	11,372,400	관찰감가 1,600,000 ×43/49
[제시외 건물 가격]									
ㅁ	"	275-1 위 지상	(주택 일부)	철근콘크리트 구조 슬래브지붕 옥상소재	(46.94)	46.94	1,053,000	49,427,820	관찰감가 1,200,000 ×43/49
소 계								₩ 112,652,220	
합 계								₩ 3,392,264,420	
< 이 하 여 백 >									

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 기장군 일광읍 학리 소재 '학리마을' 내에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 부산지방법원 동부지원에서 의뢰된 법원경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지 등이 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 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

대상물건의 확인을 위한 실지조사는 2024년 11월 18일~2024년 11월 19일에 실시하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 11월 19일임.

5. 감정평가의 기준 및 근거법령

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

실무기준」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액의 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이



없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

6. 감정평가방법

(1) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(3) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.



(4) 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

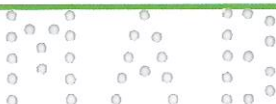
7. 감정평가방법의 결정

(1) 토지

본건 토지는 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 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며, 토지는 그 자체만의 수익이 발생하기 어렵고 토지만의 임대사례 포착이 곤란한 바, “수익환원법”등은 적용하지 아니하였음.

(2) 건물

본건 건물은 대상물건의 특성으로 인하여 건물만의 거래사례포착이 힘들고, 건물의 수익환원법의 적용이 어려워, 주된 평가방법인 원가법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였음.



8. 기타

- (1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의거하였음.
- (2) 본건 토지 상에 후첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지'와 같이 제시외 건물 및 종물·부합물(ㄱ~ㄴ)이 소재하여 간이한 방법에 의한 개략적인 실측면적을 기준으로 감정평가하였으며, 제시외 건물(ㄴ)은 옥상에 소재하고 독립효용가능성·외부에서 출입 가능성 등을 고려하여 제시외 건물로 구분하였고, 제시외 건물이 경매 대상에서 제외되어 그 대지가 소유권 행사를 제한받는 경우에 그 토지 가액을 감정평가명세표 상에 별도 표기하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- (3) 귀 제시목록상 건축물의 구조는 철근콘크리트구조 콘크리트슬라브지붕이나, 일반건축물 대장 및 현황은 '철근콘크리트 및 경량철골구조 콘크리트슬라브지붕'으로 경매응찰시 재확인 하시기 바람.
- (4) 본건 건물은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 건물내부 확인이 곤란하여 부득이 인근 탐문내용 및 관련공부와 외부관찰사항 등을 기초로 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매진행 및 응찰시 건물내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 재확인 하시기 바람.



Ⅱ. 대상물건의 확정

1. 대상물건 개요

(1) 토지

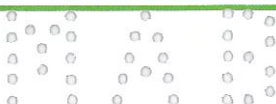
(부산광역시 기장군 일광읍)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	학리 275-1	대	664	주상용	1종일주	소로각지	사다리 완경사	1,692,000

(2) 건물

(부산광역시 기장군 일광읍)

일련 번호	소재지	구조 / 지붕	층	면적 (㎡)	용도	사용승인일
2	학리 275-1	철근콘크리트구조 콘크리트슬라브지붕, 경량철골구조 콘크리트슬라브지붕	1~4	651.61	단독주택	2017.07.14. 2018.08.06. (증축)



Ⅲ. 토지가액의 결정

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 대상토지 개요

(부산광역시 기장군 일광읍)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	학리 275-1	대	664	주상용	1종일주	소로각지	사다리 완경사	1,692,000

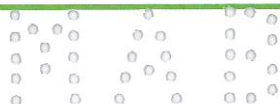
(2) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 아래의 표준지를 선정함.

(부산광역시 기장군 일광읍)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	학리 282-1	대	482	주상용	1종일주	소로각지	사다리 완경사	1,692,000

[공시기준일:2024.01.01.]



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

기 간	시점수정치	비 고
부산광역시 기장군 주거지역 (2024.01.01.~2024.11.19.)	0.761% (1.00761)	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.590 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.102 (1 + 0.00590) * (1 + 0.00102 * 50/30) = 1.00761

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음

(4) 지역요인 비교

대상토지와 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함. (1.00)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

[대상 토지(1)/ 비교표준지(A) <주택지대>]

개별요인 비교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대체로 유사함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
		인근 상가와의 거리 및 편의성		
		유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급시설 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등		
		인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
		상수도, 하수도, 도시가스 등		
		변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	0.93	대상토지가 형상, 면적 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
계			0.930	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인 보정

가. 그밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석 (건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가 수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 인근 평가사례

(부산광역시 기장군 일광읍)

(출처: KAPA HUB PLUS)

기호	소재지	지목	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
a	학리 27*~*	대	1종일주	주상기타	사다리 완경사	소로각지	4,070,000	경매 2024.04.15
b	28*	대	1종일주	주상용	부정형 저지	소로한면	4,633,000	경매 2023.02.27

다. 인근 거래사례

(부산광역시 기장군 일광읍)

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	거래시점
ㄱ	학리 25*	대	123	1종일주	주상나지	사다리 평지	소로한면	3,609,756	2022.02.09
	토지만 거래								
ㄴ	학리 26*	전	108	1종일주	주상나지	부정형 평지	세로(불)	4,537,037	2021.12.03
	토지만 거래								



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 기타 참고자료

(가) 낙찰가율 통계

(자료출처 : 태인경매정보)

구분	용도	부산광역시			기장군		
		낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰가율	낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰가율
최근 1년	토지	230	65.38%	53.07%	53	56.84%	54.39%

(나) 인근 유사부동산의 가격수준

구분	본건 유사 토지의 가격수준	조사처
토지	기준시점 당시 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 위치 및 접면도로 등에 따라 3,500,000~4,000,000원/m ² 내외로 탐문됨.	인근 부동산



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정치 산정

상기 평가사례는 표준지와 인근에 위치한 최근 사례로서, 그 중 표준지와 용도지역이 동일하고 지리적으로 근접하며 평가가격 및 인근 가격수준을 종합적으로 검토할 때 비교표준지와 비교가능성이 높은 <비교사례 a>을 <표준지 A> 와 비교분석하여 비교치를 산출함.

■ 비교표준지(A) / 비교사례(a)

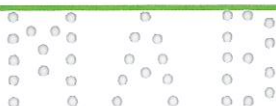
구분	비교사례(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	격차율
	비교사례(원/㎡)	공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 표준지가액	a	4,070,000	1.00659	1.000	0.950	3,891,980	2.283
표준지의 기준시점 가액	A	1,692,000	1.00761	-	-	1,704,876	

비교사례 기준 표준지 가액	시점수정	부산광역시 기장군 주거지역 (2024.04.15.~ 2024.11.19.) : 1.00659						
	지역요인 비교	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인 비교	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
		1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
표준지가 사례대비 획지조건(접면도로상태, 형상 등)에서 열세함.								

바. 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 가격수준, 실거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 참작하고 평가목적을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	2.28



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,692,000	1.00761	1.000	0.930	2.28	3,615,019	3,620,000

※ 적용단가는 유효숫자 셋째자리까지 표시하고 그 이하에서 반올림함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 인근 거래사례

(부산광역시 기장군 일광읍)

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	거래시점
ㄱ	학리 25*	대	123	1종일주	주상나지	사다리 평지	소로한면	3,609,756	2022.02.09
	토지만 거래								
ㄴ	학리 26*	전	108	1종일주	주상나지	부정형 평지	세로(불)	4,537,037	2021.12.03
	토지만 거래								

(2) 비교 거래사례의 선정

상기 거래사례는 본건 인근지역에 위치한 매매사례로서 제반 가치형성요인에 있어 비교가 능성이 높은 것으로 판단되며 <거래사례 ㄱ> 을 비교사례로 선정함

(3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 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. (1.000)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

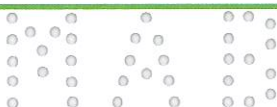
(4) 시점수정

기 간	시점수정치	비 고	
부산광역시 기장군 주거지역 (2022.02.09.~2024.11.19.)	3.270% (1.03270)	2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.312	
		2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.223	
		2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.339	
		2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.288	
		2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.381	
		2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.238	
		2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.199	
		2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.121	
		2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.027	
		2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.047	
		2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.040	
		2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.337	
		2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.590	
		2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.102	
		$ (1 + 0.00312 * 20/28) * (1 + 0.00223) * (1 + 0.00339) * (1 + 0.00288) * (1 + 0.00381) * (1 + 0.00238) * (1 + 0.00199) * (1 + 0.00121) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00047) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00337) * (1 + 0.00590) * (1 + 0.00102 * 50/30) \approx 1.03270 $	

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음

(5) 지역요인

평가대상 토지와 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인에서 유사함. (1.00)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 개별요인 비교

[대상 토지(1)/ 거래사례 (ㄱ) <주택지대>]

개별요인 비교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대체로 유사함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
		인근 상가와의 거리 및 편의성		
		유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급시설 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등		
		인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
		상수도, 하수도, 도시가스 등		
		변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	0.97	대상토지가 접면도로 상태 등에서 우세하나, 면적 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
계			0.970	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,609,756	1.00	1.03270	1.000	0.970	3,615,961	3,620,000

※ 적용단가는 유효숫자 셋째자리까지 표시하고 그 이하에서 반올림함.

3. 토지 시산가액 비교

일련 번호	공시지가기준법에 의한 단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 단가 (원/㎡)
1	3,620,000	3,620,000

4. 토지가액 결정

상기 산정된 시산가액을 분석할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정하였음.

일련 번호	사정면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 단가 (원/㎡)		비고
		단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	
1	664	3,620,000	2,403,680,000	-



IV. 건물가액의 결정

1. 대상 건물 개요

(부산광역시 기장군 일광읍)

일련 번호	소재지	구조 / 지붕	층	면적 (㎡)	용도	사용승인일
2	학리 275-1	철근콘크리트구조 콘크리트슬라브지붕, 경량철골구조 콘크리트슬라브지붕	1~4	651.61	단독주택 (창고, 다가구주택 등)	2017.07.14. 2018.08.06. (증축)

2. 재조달원가

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 결정함.

(1) 표준단가

일련 번호	층	구조	이용상황	표준단가 (원/㎡)
2	1	경량철골구조 콘크리트슬라브지붕	단독주택 (창고, 계단실, 관리실 및 화장실,	800,000
	2~4	철근콘크리트구조 콘크리트슬라브지붕	단독주택 (다가구주택)	1,600,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 참고자료 (2023년도 건축물재조달원가 자료집 한국부동산연구원)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,606,000	50 (45~55)

(2) 보정단가

설비명	내역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	건물의 사용에 필요한 설비로서 표준단가에 포함.
위생, 급배수설비	기본적인 위생설비 등	
난방설비	보일러설비(주택부분)	
기타설비	-	

※ 본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

(3) 재조달원가 결정

재조달원가는 상기의 건물재조달원가 자료집을 참고하되 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법의 차이 등 본건의 개별적 경제적 특성을 고려하여 아래와 같이 결정하였음.

구분	구조	층	용도	재조달원가 (원/㎡)
2	경량철골구조 콘크리트슬라브지붕	1	단독주택 (창고, 계단실, 관리실 및 화장실,	800,000
	철근콘크리트구조 콘크리트슬라브 지붕	2~4	단독주택 (다가구주택)	1,600,000



3. 감가수정 및 건물적용단가 결정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물의 특성을 고려하여 정액법을 적용하였음.

(1) 잔존 내용년수 결정

일련번호	기준시점	층	사용승인일	내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존년수
2	2024.11.19	1	2017.07.14. (기존부분)	40	7	7	33
		1	2018.08.06. (증축부분, 경량철골조)	40	6	6	34
		2, 3	2017.07.14. (기존부분)	50	7	7	43
		4	2018.08.06. (증축부분, 철근콘크리트조)	49*	6	6	43

*) 증축부분의 건물이 기존 건물에 따른 내용연수에 영향을 받는 경우로 판단되어 이를 감안하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 건물 적용단가

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	잔존 연수	잔존 가치율	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	1	단독주택 (창고 및 계단실 등, 기존부분)	800,000	40	33	33/40	660,000	660,000
	1	단독주택 (관리실 및 화장실, 증축부분)	800,000	40	34	34/40	680,000	680,000
	2, 3	단독주택 (다가구주택)	1,600,000	50	43	43/50	1,376,000	1,376,000
	4	다가구주택	1,600,000	49	43	43/49	1,404,082	1,404,000

4. 건물가액 결정

일련 번호	층	사정면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)
2	1	20.64	660,000	13,622,400
	1	13.86	680,000	9,424,800
	2, 3	483.48	1,376,000	665,268,480
	4	133.63	1,404,000	187,616,520
합계	-	651.61	-	₩875,932,200.-



V. 감정평가액의 결정

대상 물건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가사례와 대상부동산의 제반 특성 등을 종합적으로 참작하여 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조에 의거하여 『부동산 가격공시에 관한 법률』에 따른 표준지공시지가를 기준으로 평가 하되 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 건물은 건물만의 거래사례 및 수익사례 등의 자료수집 . 분석이 어려운 점 등으로 인해 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하고 주된 방법인 원가법으로 평가한 후 이를 합산하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

구분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	결정가액 (원)	비고
토지	664	3,620,000	2,403,680,000	-
건물	651.61	-	875,932,200	-
제시외 건물	(92.54)	-	112,652,220	-
합 계			₩3,392,264,420	-



(토지)감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지이용계획 및 공법상 제한사항	8. 기타 참고사항
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	

1. 위치 및 주위 환경

본건은 부산광역시 기장군 일광읍 학리 소재 '학리마을' 내에 위치에 위치하는 부동산으로서, 부근은 단독주택, 펜션 및 근린생활시설 등으로 형성되어있음.

2. 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

동하향 완경사지대 내 옹벽 등을 이용하여 자체지반 등고평탄하게 조성한 사다리형 토지로 건부지로 이용 중임.

4. 인접도로 상태

본건 북서측 및 남측으로 각각 노폭 8미터, 4~5미터 내외의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상 제한사항

제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>



(토지)감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지이용계획 및 공법상 제한사항	8. 기타 참고사항
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	

6. 제시목록외의 물건

본건 지상에 후첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지'와 같이 제시외 건물(口)이 소재하여 실측하여 감정평가하였으며, 제시외 건물이 경매 대상에서 제외되어 그 대지가 소유권 행사를 제한받는 경우에 그 토지 가액을 감정평가명세표 상에 별도 표기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 기타참고사항

없 음.



(건물)감정평가 요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타사항
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

1. 건물의 구조

일련번호 (2): 철근콘크리트 및 경량철골구조 콘크리트슬래브지붕 1~4층 건물로서,
 외벽: 화강석타일 붙임, 드라이비트, 징크판넬 붙임 마감 등,
 내벽: 내부 미조사,
 창호: 칼라알루미늄 샷시창호 등임.

2. 이용상태

일련번호 (2): 1층 계단실 및 창고 등(기존부분), 관리실 및 화장실(증축부분),
 2층~4층 단독주택(다가구주택)으로 이용중임.

3. 냉난방설비

개별난방설비 되어있음.

4. 위생 및 기타설비

기본적인 위생 급배수설비, 승강기설비, 가스난방설비 등이 되어 있음.

5. 부합물 및 종물관계

본건 지상에 후첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지'와 같이 종물 및 부합물 (ㄱ~ㄴ)이
 소재하여, 간이한 방법에 의한 개략적인 실측하여 감정평가 하였으니, 경매응찰시 재
 확인하시기 바람.



(건물)감정평가 요항표

- | | | |
|----------------------------------|---|--------------------|
| 1. 건물의 구조
2. 이용상태
3. 냉난방설비 | 4. 위생 및 기타설비
5. 부합물 및 종물관계
6. 공부와의 차이 | 7. 임대관계
8. 기타사항 |
|----------------------------------|---|--------------------|

6. 공부와의 차이

귀 제시목록상 건축물의 구조는 철근콘크리트구조 콘크리트슬라브지붕이나, 일반건축물 대장 및 현황은 '철근콘크리트 및 경량철골구조 콘크리트슬라브지붕'으로 경매응찰시 재확인 하시기 바람.

7. 임대관계

미상임.

8. 기타사항

없 음.



광역 위치도

소재지	부산광역시 기장군 일광읍 학리 275-1
-----	------------------------

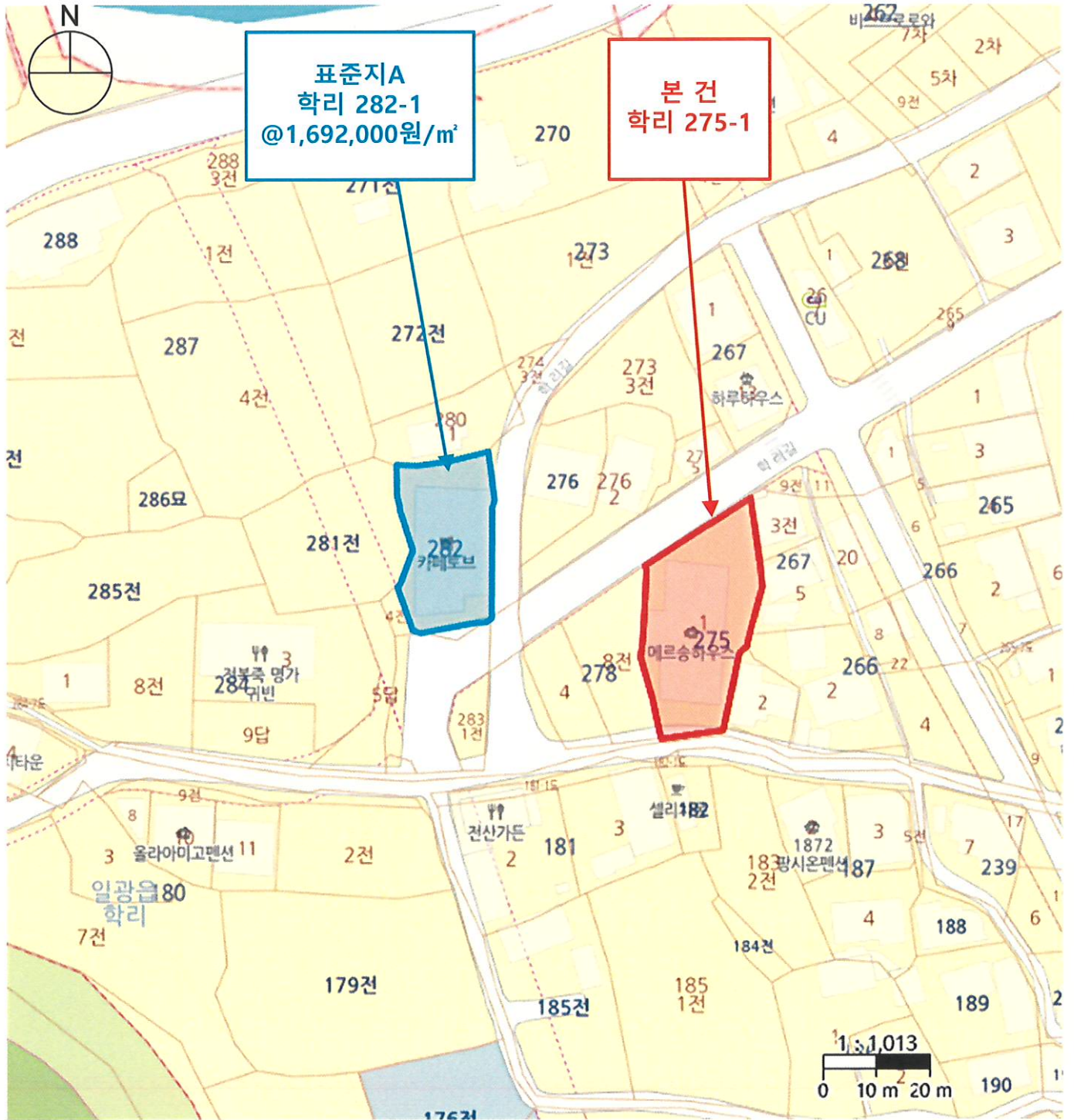


21-09-21-21-09

상세 위치도

소재지

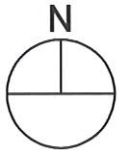
부산광역시 기장군 일광읍 학리 275-1



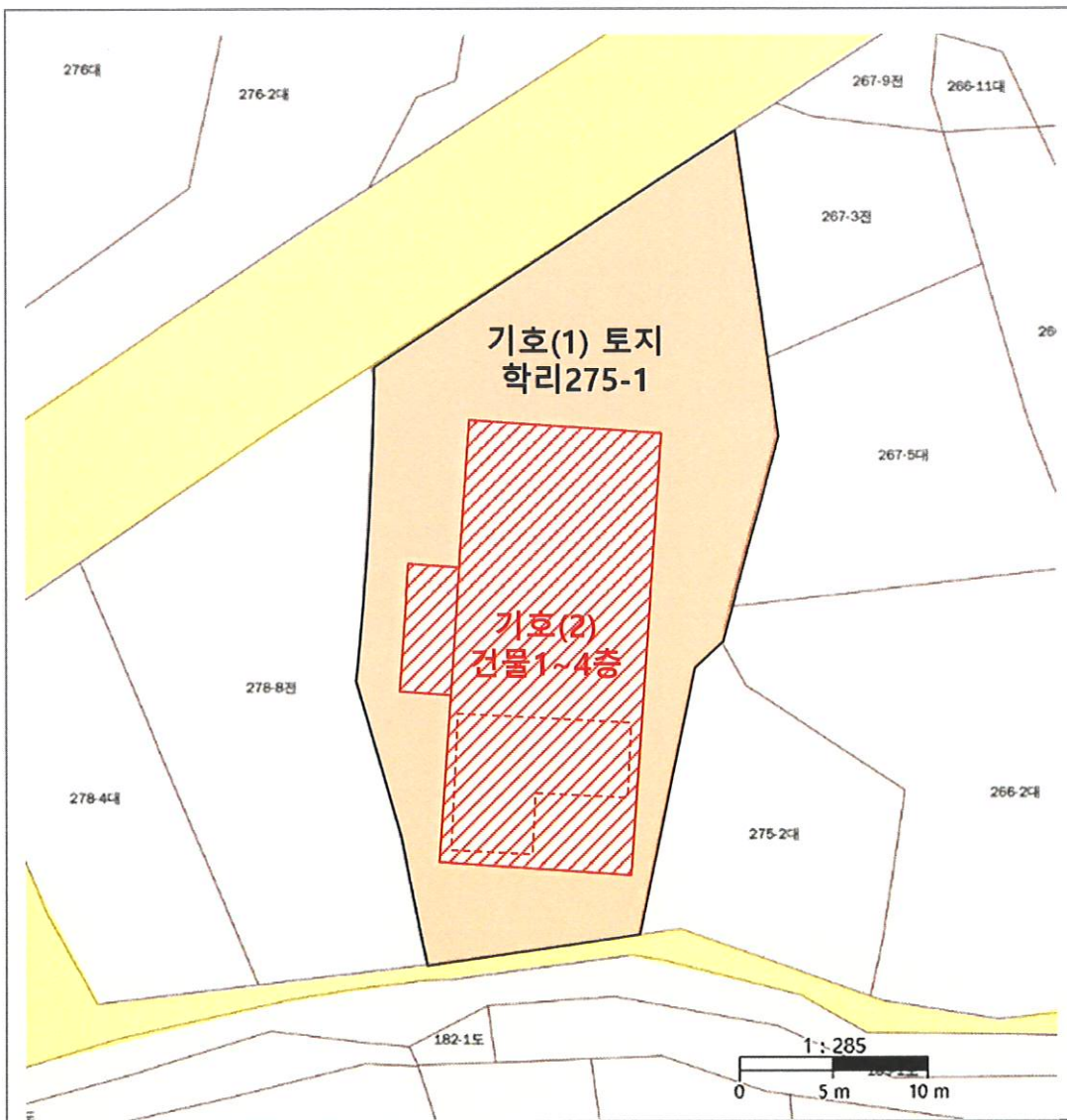
282-1

지적 및 건물 개황도

소재지	부산광역시 기장군 일광읍 학리 275-1
-----	------------------------



None Scale



범례	평가대상토지	현황도로	평가건물3층이상
	지적경계선	평가건물1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물2층	제시외건물

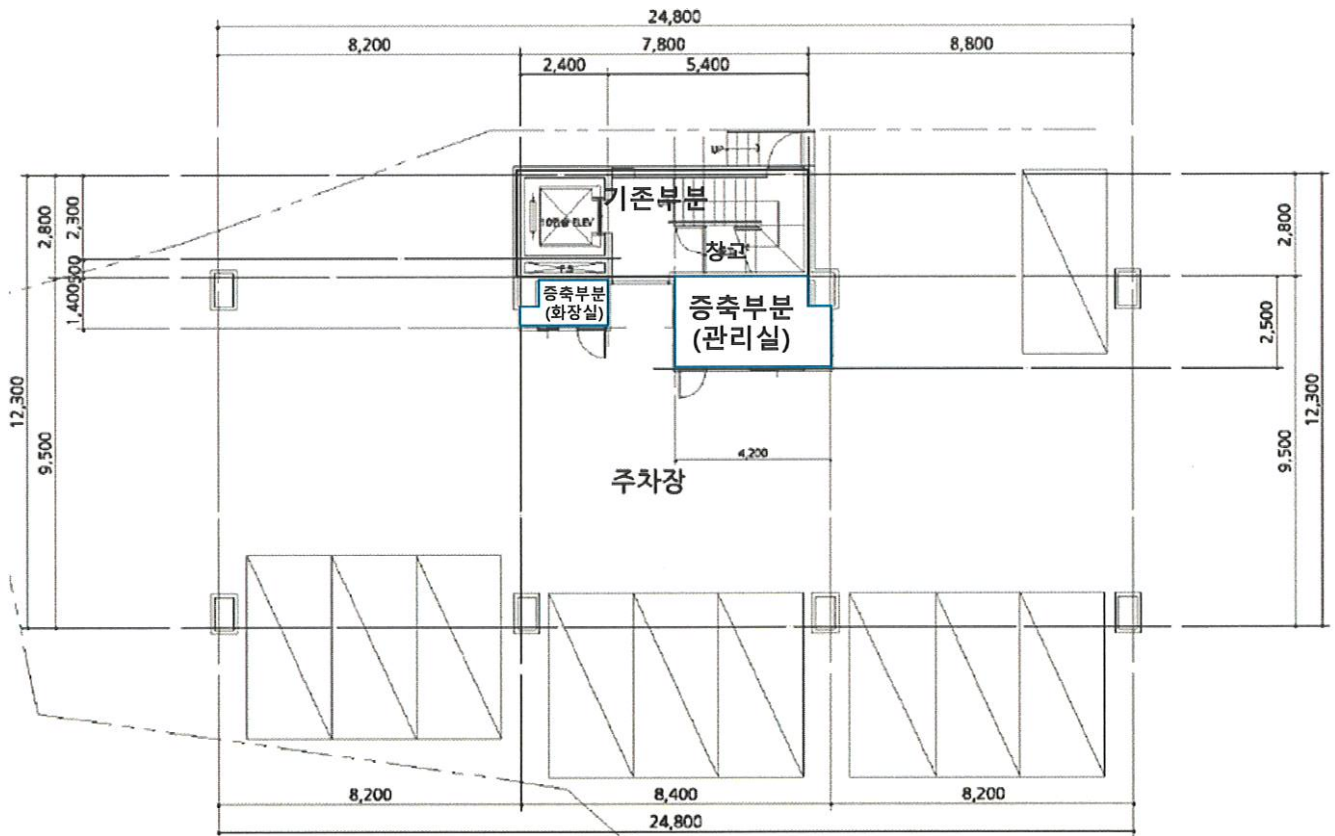


건물개황도

소재지	부산광역시 기장군 일광읍 학리 275-1
-----	------------------------



None Scale



[1층 건축물 개황도]

[면적산출근거]

일련번호(2) 1층, 기존부분 면적: 20.64m² (공부상 면적)
 1층, 증축부분 면적: 13.86m² (공부상 면적)

※ 면적은 건축물현황도면 및 항공지도를 이용한 개략적인 면적으로 정확을 요할시 측량을 요함.

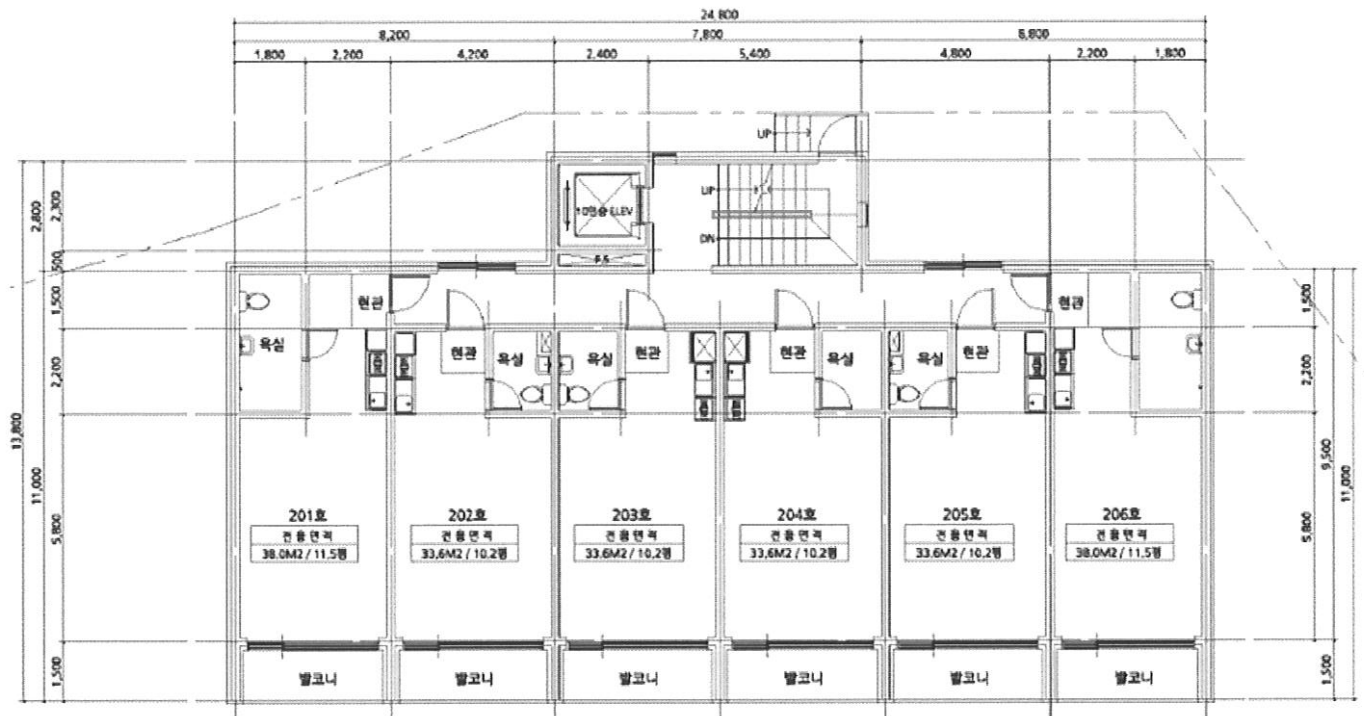


건물개항도

소재지	부산광역시 기장군 일광읍 학리 275-1
-----	------------------------



None Scale



[2층 건축물 개항도]

[면적산출근거]

일련번호(2) 2층 기존부분 면적: 255.99m²(공부상 면적)

※ 면적은 건축물현황도면 및 항공지도를 이용한 개략적인 면적으로 정확을 요할시 측량을 요함.

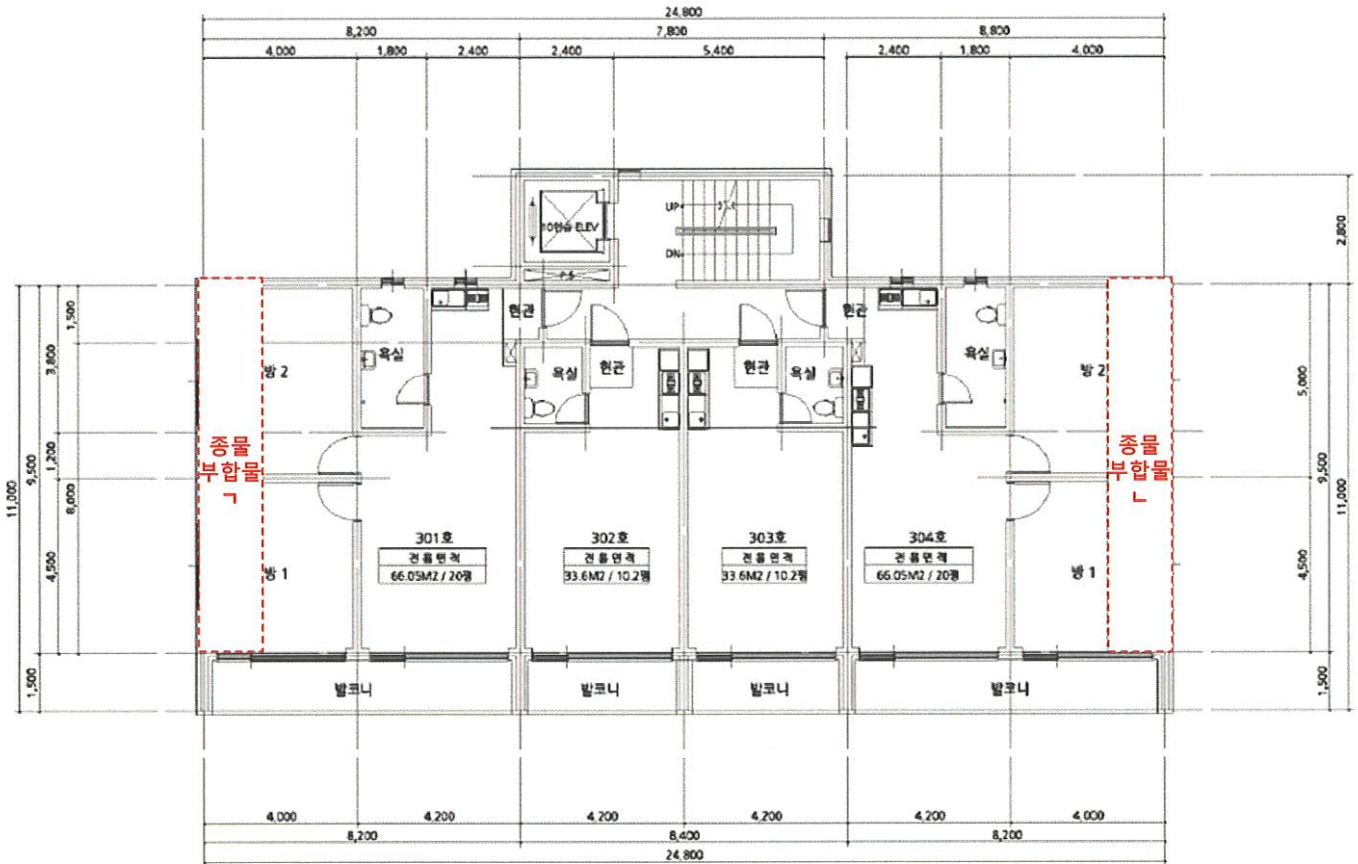


건물개항도

소재지	부산광역시 기장군 일광읍 학리 275-1
-----	------------------------



None Scale



[3층 건축물 개항도]

[면적산출근거]

일련번호(2) 3층 기존부분 면적: 227.49m²(공부상 면적)

<종물 및 부합물>

- ┌ 철근콘크리트조 슬래브지붕, 3층소재 (주택일부): 1.5x9.5 ≒ 14.25m²
- └ 철근콘크리트조 슬래브지붕, 3층소재 (주택일부): 1.5x9.5 ≒ 14.25m²

※ 면적은 건축물현황도면 및 항공시도를 이용한 개략적인 면적으로 정확을 요할시 측량을 요함.

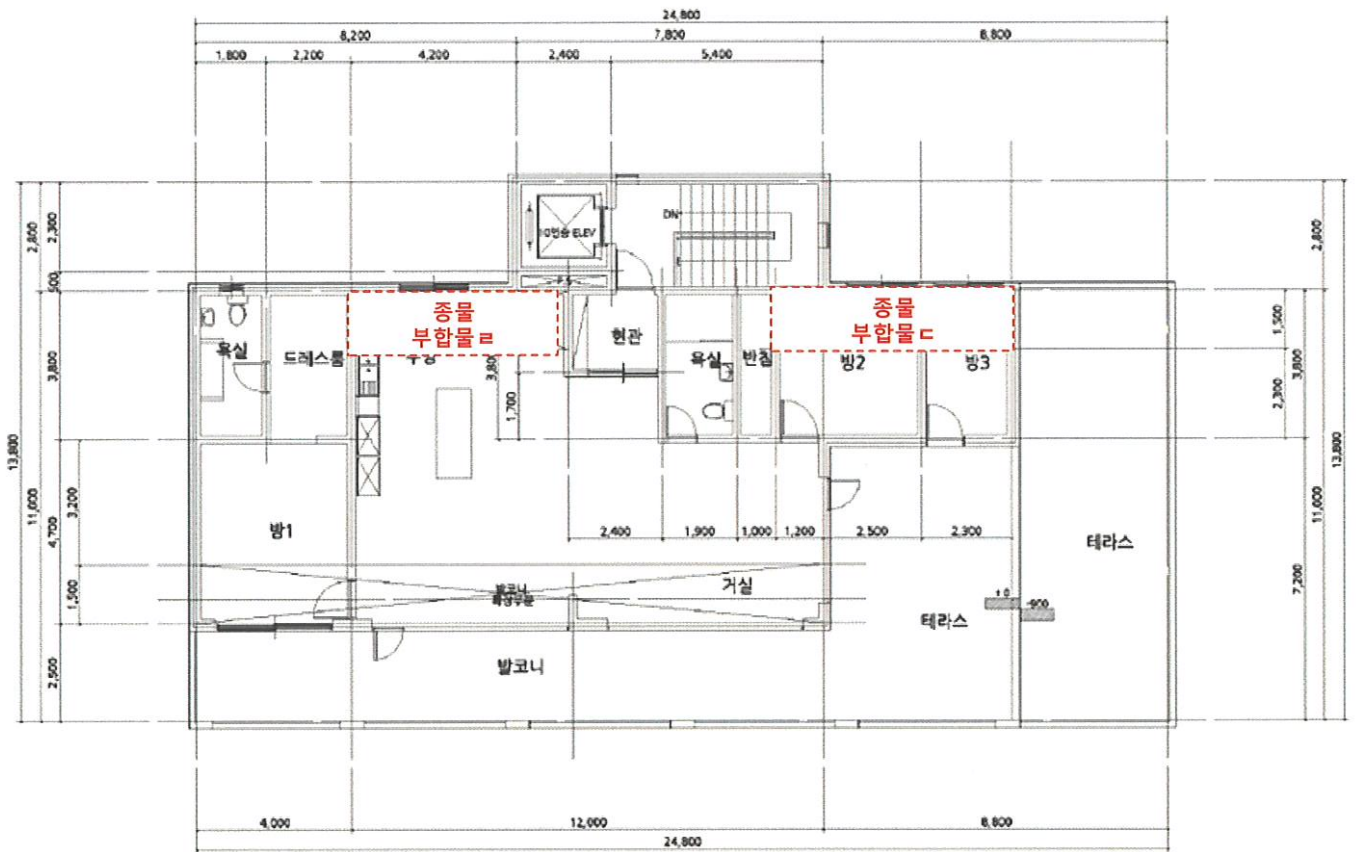
건물개항도

소재지

부산광역시 기장군 일광읍 학리 275-1



None Scale



[4층 건축물 개항도]

[면적산출근거]

일련번호(2) 증축부분 4층 면적: 133.63m² (공부상 면적)

<증물 및 부합물>

ㄷ 철근콘크리트조 슬래브지붕, 4층소재 (주택일부): 1.5x6.0 ≒ 9.0m²

ㄹ 철근콘크리트조 슬래브지붕, 4층소재 (주택일부): 1.5x5.4 ≒ 8.1m²

※ 면적은 건축물 현황도면 및 항공시도를 이용한 개략적인 면적으로 정확을 요할시 측량을 요함.

건 물 개 황 도

소재지

부산광역시 기장군 일광읍 학리 275-1



None Scale



[옥상층]

[면적산출근거]

<제시외 건물>

□ 철근콘크리트조 슬래브지붕, 옥상층소재 (주택일부): $3.8 \times 4.8 + 4.1 \times 7.0 \approx 42.94\text{m}^2$

※ 면적은 건축물현황도면 및 항공지도를 이용한 개략적인 면적으로 정확을 요할시 측량을 요함.

사 진 용 지

소재지

부산광역시 기장군 일광읍 학리 275-1



[본건 전경1]



[본건 전경2]



[북측 인접도로]



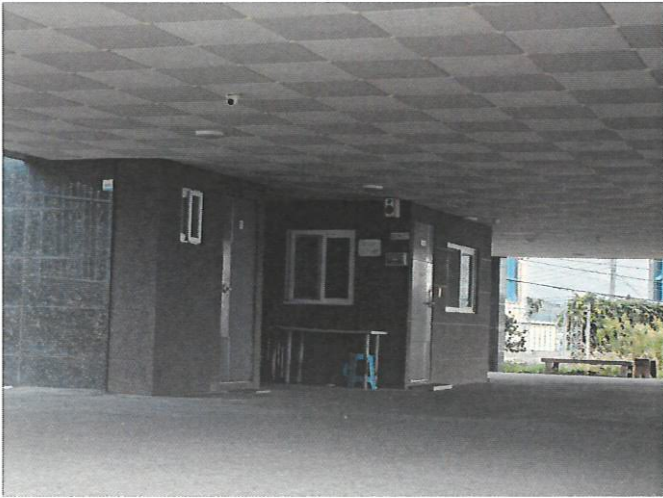
[남측 인접도로]



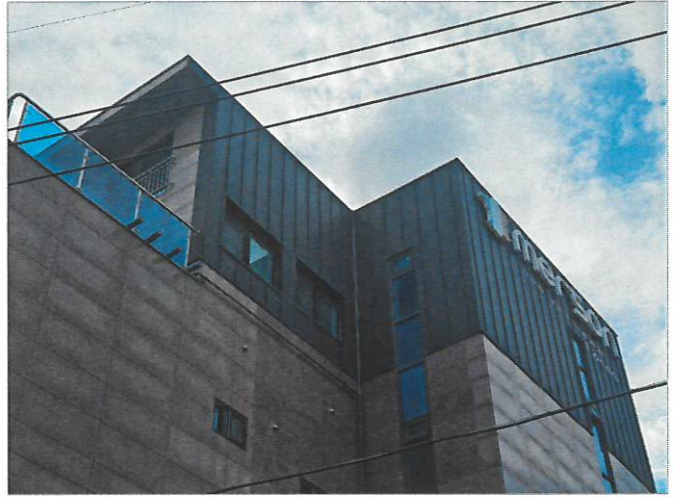
사 진 용 지

소재지

부산광역시 기장군 일광읍 학리 275-1



[1층 증축부분]



[4층 증축부분]



[종물 및 부합물 ㄱ~ㄴ]



[옥상층 제시외 건물 미]

