

감정평가서

건명	이정경 소유물건(2023타경3624)
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
감정서번호	대우2311-1122

대우감정평가사사무소

부산광역시 남구 분포로113 (용호동, 엘지메트로시티)201동 1501호
TEL. 010-9310-4205 FAX. 051-955-3205

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박수현

감정평가액	이십사억오천이백팔십삼만육천오백원정 (₩2,452,836,500.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 동부지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	이정경 (2023타경3624)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.11.23	2023.11.22 ~ 2023.11.23	2023. 11. 25	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	3965	토지	3965	-	2,169,424,000
	건물	175.385	건물	175.385	-	283,412,500
		이	하	여	백	
합계						₩2,452,836,500
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상 물건은 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 신명마을 남측 인근에 소재하는 부동산으로서 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상부동산 개요

● 토지

기 호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	기장군 장안읍 명례리 611-4	답	172	주거나리	보전녹지	세로(가)	사다리 완경사	268,500
2	기장군 장안읍 명례리 611-7	답	385	단독	보전녹지	세로(가)	사다리 완경사	268,500
3	기장군 장안읍 명례리 611-9	답	955	주거나지	보전녹지	세로(가)	사다리 완경사	263,000
4	기장군 장안읍 명례리 611-10	답	692	단독	보전녹지	세로(가)	사다리 완경사	263,000
5	기장군 장안읍 명례리 611-11	답	201	주거나지	보전녹지	세로(가)	사다리 완경사	255,000
6	기장군 장안읍 명례리 611-12	답	278	도로 등	보전녹지	세로(가)	사다리 완경사	91,300
7	기장군 장안읍 명례리 611-8	답	1012	단독	보전녹지	세로(가)	사다리 완경사	263,000

● 건물

기호	소재지	구조	용도	면적(㎡)		비고
8	기장군 장안읍 명례리 611-8	철근콘크리트 구조 슬래브 및 기와지붕 2층	단독주택	1층	110.285	건축법상 사용 승인받지 않은 건물임.
				2층	65.10	

※ 본건 건물은 현재 입주하여 있으며, 위반건축물이 있어 현황에 적합하게 건축인허가 변경계획이라고 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023년 11월 25일자로 하였임.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2023년 11월 25일 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가 목적 등을 고려하여 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가 방법

가. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

나. 개별 물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가사례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지

- ① 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식 중 감정평가 목적, 대상 부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는 바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

- ② 보건토지 기호 `1` 지상에 컨테이너 2개, 본건토지기호 `2` 지상에 컨테이너 1개가 소재하나, 이는 이동이 용이하여 토지의 평가에는 이를 고려하지 아니하였음.

라. 건물

본건건물은 건축법상 사용승인 받지 않은 건물이나 건축완공을 전제로 하여 평가하였으며, 사용자재, 구조, 시공의 정밀도 등을 감안한 원가법으로 감정평가하였음.

7. 그 밖의 사항

본건 토지상에 일반 조경수가 있으나 이는 토지거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가 기준법에 의한 시산가격

가. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 공시지가

(2023.01.01.)

일련 번호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	기장군 장안읍 명례리 610-1	대	375	단독주택	보전녹지	세로(가)	세장형 완경사	276,900

2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 30항 제1조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하되 본건이 표준지임.

나. 시점수정

부산광역시 기장군 녹지지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.01.01.~ 2023.09.30.	0.425	2023년 09월까지 누계
2023.09.01.~ 2023.09.30.	0.136	2023년 09월 계
2023.01.01.~ 2023.11.23	0.459(1.00459)	$(1+0.00425) \times (1+0.00136 \times 54/30)=1.00459$

※2023년 10월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2023년 09월 지가변동률을 연장 적용하였음.

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

토지기호 `1` / 비교표준지

개 별 요 인			격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	본건과 표준지는 세로(가)로서 가로조건 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 표준지는 인접하여 접근조건 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	인근환경	인근 토지의 이용상황	1.00	본건은 표준지와 환경조건 대등함.
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 깊이 등	0.97	본건은 표준지 대비 획지 조건(형상)에서 불리함.
		형상, 접면너비 등		
	고저, 경사지고저	경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역지구, 구역 등	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
누 계			0.97	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.97 \times 1.00 \times 1.00 = 0.97$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지기호`2` / 비교표준지

개 별 요 인			격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	본건과 표준지는 세로(가)로서 가로조건 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 표준지는 인접하여 접근조건 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	인근환경	인근 토지의 이용상황	1.00	본건은 표준지와 환경조건 대등함.
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 깊이 등	1.00	본건은 표준지는 획지조건에서 대등함.
		형상, 접면너비 등		
	고저, 경사지고저	경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역지구, 구역 등	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
누 계			1.00	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지기호 `3` / 비교표준지

개 별 요 인			격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	본건과 표준지는 세로(가)로서 가로조건 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 표준지는 인접하여 접근조건 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	인근환경	인근 토지의 이용상황	1.00	본건은 표준지와 환경조건 대등함.
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 깊이 등	0.98	본건은 표준지는 획지조건(형상)에서 불리함.
		형상, 접면너비 등		
	고저, 경사지고저	경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역지구, 구역 등	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
누 계			0.98	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지기호 `4` / 비교표준지

개 별 요 인			격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	본건과 표준지는 세로(가)로서 가로조건 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 표준지는 인접하여 접근조건 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	인근환경	인근 토지의 이용상황	1.00	본건은 표준지와 환경조건 대등함.
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 깊이 등	1.00	본건은 표준지는 획지조건에서 대등함.
		형상, 접면너비 등		
	고저, 경사지고저	경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역지구, 구역 등	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
누 계			1.00	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지기호 `5` / 비교표준지

개 별 요 인			격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	본건과 표준지는 세로(가)로서 가로조건 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 표준지는 인접하여 접근조건 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	인근환경	인근 토지의 이용상황	1.00	본건은 표준지와 환경조건 대등함.
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 깊이 등	0.97	본건은 표준지대비 획지 조건(형상)에서 불리함.
		형상, 접면너비 등		
	고저, 경사지고저	경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역지구, 구역 등	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
누 계			0.97	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.97 \times 1.00 \times 1.00 = 0.97$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지기호 `6` / 비교표준지

개 별 요 인			격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	본건과 표준지는 세로(가)로서 가로조건 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 표준지는 인접하여 접근조건 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	인근환경	인근 토지의 이용상황	1.00	본건은 표준지와 환경조건 대등함.
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 깊이 등	1.00	본건은 표준지는 획지조건에서 대등함.
		형상, 접면너비 등		
	고저, 경사지고저	경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역지구, 구역 등	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	0.33	본건은 현황도로임.
누 계			0.33	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.33 = 0.33$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지기호 `7` / 비교표준지

개 별 요 인			격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	본건과 표준지는 세로(가)로서 가로조건 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 표준지는 인접하여 접근조건 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	인근환경	인근 토지의 이용상황	1.00	본건은 표준지와 환경조건 대등함.
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 깊이 등	1.00	본건은 표준지는 획지조건에서 대등함.
		형상, 접면너비 등		
	고저, 경사지고저	경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역지구, 구역 등	1.05	본건은 지목대지로서 행정적조건 우세함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
누 계			1.05	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.00 = 1.05$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정(기타요인의 보정)

1) 그 밖의 요인보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 ‘2003다 38207판결(2004.05.14선고), 200두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설교통부정30241-36538, 1991.12.28)등에서 기타요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가선례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근 감정평가 선례 및 실거래 사례

●평가선례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	도로조건	토지단가 (원/㎡)	감정평가목적
							가격시점
a	장안읍 명례리 610-4	대	374	보전녹지	세로(가)	614,000	담보
							2022.03.28
b	장안읍 명례리 610-4	대	374	보전녹지	세로(가)	642,000	경매
							2023.07.07
c	장안읍 명례리 610-7	답	424	보전녹지	세로(가)	571,000	경매
							2023.10.04.
d	장안읍 명례리 610-13	답	297	보전녹지	세로(가)	569,000	경매
							2023.10.30.
e	장안읍 명례리 611-3	답	297	보전녹지	세로(가)	546,000	경매
							2023.11.09.
f	장안읍 명례리 611-6	답	176	보전녹지	세로(가)	610,0000	경매
							2023.11.09

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

●거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	도로조건	토지단가 (원/㎡)	거래시점
g	장안읍 명례리 540-5	답	3071	보전녹지 (답)	세로(가)	227,938	2023.10.10
h	장안읍 명례리 610	답	362	보전녹지	세로(가)	552,486 (200,000,000)	2023.09.15
i	장안읍 명례리 610-9	답	425	보전녹지	세로(가)	5,411,764 (230,000,000)	2021.06.30
j	장안읍 명례리 610-6	대	489	보전녹지	세로(가)	643,155 (458,000,000)	2021.06.10
		건	84.4				
본건은 토지·건물 일괄 거래인 바 배분법에 의하여 토지단가산정함. 건물구조: 철근콘크리트조, 철근콘크리트지붕 사용승인일: 2020.07.16. 건물가격: $1,700,000 \times 50/52 \times 84.41 = 143,497,000$ 토지단가: $(458,000,000 - 143,497,000) \div 489 = 643,155$							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정을 결정

- ① 상기 사례 중 평가대상과 비교적 가까우며 최근의 평가사례(f)를 그 밖의 요인 보정을 위한 사례로 결정함.
- ② 그 밖의 요인 보정치의 산정

$$\text{산식} = \frac{\text{감정평가전례} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}}{\text{지가변동률을 보정한 비교표준지가격}}$$

구분	기준가격	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	그 밖의 요인 보정치
평가선례(f) 기준	610,000	1.00	1.00010	1.00	1.01	616,161	2.215
비교표준지 기준	276,900	-	1.00459	-	-	278,171	
*사정보정:평가선례는 인근 토지의 평가선례, 거래사례와 균형을 유지하는 바, 사정보정요인 없음, *시점수정:부산광역시 기장군 녹지지역 지가변동률(2023.11.09.~2023.11.23) : 1.00010							
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타	비교치
	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.01

③ 그 밖의 요인 보정치 결정(2.21)

인근 지역의 평가선례를 고려할 때 적절한 평가가액 산정을 위하여 그밖의 요인 보정치를 2.21로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가 기준법에 의한 시산가액 결정(토지단가)

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	276,900	1.00459	1.00	0.97	2.21	596,315	596,000
2	276,900	1.00459	1.00	1.00	2.21	614,758	615,000
3	276,900	1.00459	1.00	0.98	2.21	602,462	603,000
4	276,900	1.00459	1.00	1.00	2.21	614,758	615,000
5	276,900	1.00459	1.00	0.97	2.21	596,315	596,000
6	276,900	1.00459	1.00	0.33	2.21	202,870	202,000
7	276,900	1.00459	1.00	1.05	2.21	645,495	645,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 감정평가

가. 감정평가 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 제3하에 의거 대상 토지와 인근지역이 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 기준시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 고려한 거래사례비교법으로 감정평가하였습니다.

나. 거래사례의 선정

본건과 용도지역, 실제 이용상황, 주변환경 등이 동일 또는 유사하고, 인근 지역에 소재하여 지리적으로 근접한 거래사례 중에서 선정하되, 거래사례(j)를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래사례관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있으나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기거래사례는 현장 조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

라. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률	비 고
거래사례(j)	2021.06.10.~2023.11.23	1.04658	부산광역시 기장군 녹지지역

마. 지역 요인 비교

대상토지와 선정된 거래사례는 인근지역에 소재하여 전반적인 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

토지기호(1) / 거래사례j

개 별 요 인			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례는 세로(가)로서 가로조건 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	0.98	본건은 사례대비 접근조건 불리함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
환경 조건	고객의 이동성과의 적합성	고객의 이동성과의 적합성	1.00	본건은 사례와 환경조건에서 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용사항, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지	0.97	본건은 사례대비 획지조건(경사도)에서 불리함.
	방위 고저 등	방위, 고저, 형상 등		
	접면 도로상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도, 지역, 지구, 기타규제	0.95	본건은 지목에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
누 계			0.903	$1.00 \times 0.98 \times 1.00 \times 0.97 \times 0.95 \times 1.00 = 0.903$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지기호(2) / 거래사례j

개 별 요 인			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례는 세로(가)로서 가로조건 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	0.98	본건은 사례대비 접근조건 불리함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건은 사례와 환경조건에서 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용사항, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지	0.99	본건은 사례대비 획지조건(경사도)에서 불리함.
	방위 고저 등	방위, 고저, 형상 등		
	접면 도로상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도, 지역, 지구, 기타규제	0.95	본건은 지목에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
누 계			0.922	$1.00 \times 0.98 \times 1.00 \times 0.99 \times 0.95 \times 1.00 = 0.922$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지기호(3) / 거래사례j

개 별 요 인			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례는 세로(가)로서 가로조건 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	0.98	본건은 사례대비 접근조건 불리함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건은 사례와 환경조건에서 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용사항, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지	0.96	본건은 사례대비 획지조건(경사도)에서 불리함.
	방위 고저 등	방위, 고저, 형상 등		
	접면 도로상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도, 지역, 지구, 기타규제	0.95	본건은 지목에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
누 계			0.894	$1.00 \times 0.98 \times 1.00 \times 0.96 \times 0.95 \times 1.00 = 0.894$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지기호(4) / 거래사례j

개 별 요 인			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례는 세로(가)로서 가로조건 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	0.98	본건은 사례대비 접근조건 불리함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건은 사례와 환경조건에서 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용사항, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지	0.98	본건은 사례대비 획지조건(경사도)에서 불리함.
	방위 고저 등	방위, 고저, 형상 등		
	접면 도로상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도, 지역, 지구, 기타규제	0.95	본건은 지목에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
누 계			0.912	$1.00 \times 0.98 \times 1.00 \times 0.98 \times 0.95 \times 1.00 = 0.912$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지기호(5) / 거래사례j

개 별 요 인			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례는 세로(가)로서 가로조건 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	0.98	본건은 사례대비 접근조건 불리함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건은 사례와 환경조건에서 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용사항, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지	0.97	본건은 사례대비 획지조건(경사도)에서 불리함.
	방위 고저 등	방위, 고저, 형상 등		
	접면 도로상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도, 지역, 지구, 기타규제	0.95	본건은 지목조건에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
누 계			0.903	$1.00 \times 0.98 \times 1.00 \times 0.97 \times 0.95 \times 1.00 = 0.903$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지기호(6) / 거래사례j

개 별 요 인			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례는 세로(가)로서 가로조건 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	0.98	본건은 사례대비 접근조건 불리함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건은 사례와 환경조건에서 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용사항, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지	0.98	본건은 사례대비 획지조건(경사도)에서 불리함.
	방위 고저 등	방위, 고저, 형상 등		
	접면 도로상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도, 지역, 지구, 기타규제	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	0.30	본건은 현황도로임
누 계			0.288	$1.00 \times 0.98 \times 1.00 \times 0.98$ $1.00 \times 0.30 = 0.288$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지기호(7) / 거래사례j

개 별 요 인			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례는 세로(가)로서 가로조건 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	0.98	본건은 사례대비 접근조건 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건은 사례와 환경조건에서 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용사항, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지	0.99	본건은 사례대비 획지조건(경사도)에서 약간 열세함.
	방위 고저 등	방위, 고저, 형상 등		
	접면 도로상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도, 지역, 지구, 기타규제	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
누 계			0.970	$1.00 \times \times 0.98 \times 1.00 \times 0.99$ $1.00 \times 1.00 = 0.970$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례 기준법에 의한 시산가액 결정(토지 단가)

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	643,155	1.00	1.04658	0.903	607,821	608,000
2	643,155	1.00	1.04658	0.922	620,610	621,000
3	643,155	1.00	1.04658	0.894	610,763	602,000
4	643,155	1.00	1.04658	0.912	613,879	614,000
5	643,155	1.00	1.04658	0.903	607,821	608,000
6	643,155	1.00	1.04658	0.288	193,856	194,000
7	643,155	1.00	1.04658	0.970	652,919	653,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 시산가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	596,000	608,000
2	615,000	621,000
3	603,00	602,000
4	615,000	614,000
5	596,000	608,000
6	202,000	194,000
7	645,000	653,000

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 대상토지와 감정평가액을 결정하기 위하여 대상물건 별로 정한 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하기는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있어, 대상물건의 시산가액을 검토한 결과 공시지가 기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지감정평가액의 결정

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액
1	172	596,000	102,512,000
2	385	615,000	236,775,000
3	955	603,000	575,865,000
4	692	615,000	425,580,000
5	201	596,000	119,796,000
6	278	202,000	56,156,000
7	1,012	645,000	652,740,000
계	3,965	-	2,169,424,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물가액 산출근거

1. 평가액 결정의 주된 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가함.

2. 재조달원가의 산정

가. 표준단가의 결정

1) 신축표준단가(2020년 한국평가사협회 발행 건축물 재조달원가 자료집)

구분	용도	구 조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리조/평지붕	4	1,921,000	50(45-55)

2) 표준단가의 결정

상기 건물 신축단가 표상 표준단가, 사용자재의 품질, 시공방법, 시공정도, 기본설비 사양 및 본 건 건물의 현상 등을 조합 참작하여 부대설비 포함하여 1~2층 1,700,000원/㎡으로 결정함.

3. 감가수정 및 적용단가의 결정.

가. 개요

감가수정이라 함은 가격시점에서 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 가격시점에 있어서 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 본건 감가 수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 방법 중 정액법에 의함.

나. 감가수정 및 적용단가의 결정

구 분	사용승인일 자	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
1,2층	미준공 건물	1,700,000	50	0	0	50/50	1,700,000	부대설비 단가포함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 건물감정 평가액의 결정

구분	면적	단가	평가금액	비고
1,2층 건물	164.855	1,700,000	280,253,500	-
온실	10.53	300,000	3,159,000	1층소재
계	175.385	-	283,412,500	-

VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

본건 토지의 입지적 여건, 이용상황, 공법상의 제한사항 등과 상기 참고가격 자료 등을 종합해 볼 때 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되며, 건물가격도 구조, 용도, 내구년한, 시공 상태 등을 참작한 원가법에 의한 가격이 적정시되므로 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액

기호	소재지 지번 및 구조	물건의 종류 및 용도	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액	비고
1~7	기장군 장안읍 명례리 611-4 외 6필지	토지	3,695	-	2,169,424,000	-
8	기장군 장안읍 명례리 611-8	1,2층 건물	175.385	-	283,412,500	-
합계					2,452,836,500	-

토지건물감정평가명세표

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 명례리	611-4	답	보전녹지	172	172	596,000	102,512,000	
2	부산광역시 기장군 장안읍 명례리	611-7	답	보전녹지	385	385	615,000	236,775,000	
3	부산광역시 기장군 장안읍 명례리	611-9	답	보전녹지	955	955	603,000	575,865,000	
4	부산광역시 기장군 장안읍 명례리	611-10	답	보전녹지	692	692	615,000	425,580,000	
5	부산광역시 기장군 장안읍 명례리	611-11	답	보전녹지	201	201	596,000	119,796,000	
6	부산광역시 기장군 장안읍 명례리	611-12	답	보전녹지	278	278	202,000	56,156,000	
7	부산광역시 기장군 장안읍 명례리	611-8	답	보전녹지	1,012	1,012	645,000	652,740,000	현황 `대
소 계								₩2,169,424,000	
8	부산광역시 기장군 장안읍 명례리	611-8 22-1	단독주택	철근콘크리트 구조 슬래브 및 기와 지붕 2층					미준공건물
				1층	110.285	[99.755 10.530	1,700,000 300,000	169,583,500 3,159,000	1층 주택 온실
				2층	65.10	65.10	1,700,000	110,670,000	2층 주택
소 계								₩283,412,500	
합 계								₩2,452,836,500.-	

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

본건은 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 신명마을 남측인근에 위치하며, 주변은 전원주택, 소규모단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있는 전원주택지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 바 제반교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기로(1)~(6) 토지는 정방열,부정형 등의 주거나지이며, 기로(7)는 단독주택 건부지임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지 공히 약 6m 내외의 도로에 접함.(단, 기로 1,3,7은 건축법 제 2조 제 11항 제 11호 나목에 의한 도로에 접함.)

(5) 토지이용계획 및 제한상태

-기호1: 보전녹지지역, 가축사육제한구역, 건축법 제 2조 제 1항 제 11호 나목에 따른 도로, 농지법 제 8조 규정적용되는 토지

-기호2,4,5,6: 보전녹지지역,가축사육제한구역, 농지법 제 8호 규정에 적용되는 토지

-기호3,7: 보전녹지지역, 가축사육제한구역, 건축법 제 2조 제 1항 제 11호 나목에 따른 도로

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

본건 토지기호(1)및 (2) 지상에 컨테이너 박스 소재 (기호(1) 지상2개, 기호(2) 지상 1개)하나, 이동이 용이함으로 토지는 이에 구매받지 아니하고 감정평가하였음.

(7) 공부와의 차이

기호(6)은 공부 지목 `답`이나 건축법 제 2조 제 1항 제 11호 나목에의한 도로임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

기 타: 없 음.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브 및 기와지붕 단독주택(2021.08.10건축허가, 사용승인 받지 않았음)
외벽: 시멘트 몰탈 위 페인팅 및 타일 붙임
내벽: 인테리어 마감.
창고: 샷시창호
바닥: 원목마루 바닥등

(2) 이용상태

주택 및 온실

(3) 설비내역

전원, 급배수, 위생설비 및 난방설비 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

-

(5) 공부와의 차이

1층 온실 10.53㎡는 당초 건축인허가에 포함되지 않은 부분으로 현황에 적합하게 건축인허가 사항 변경계획이라고 함.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역 위치도



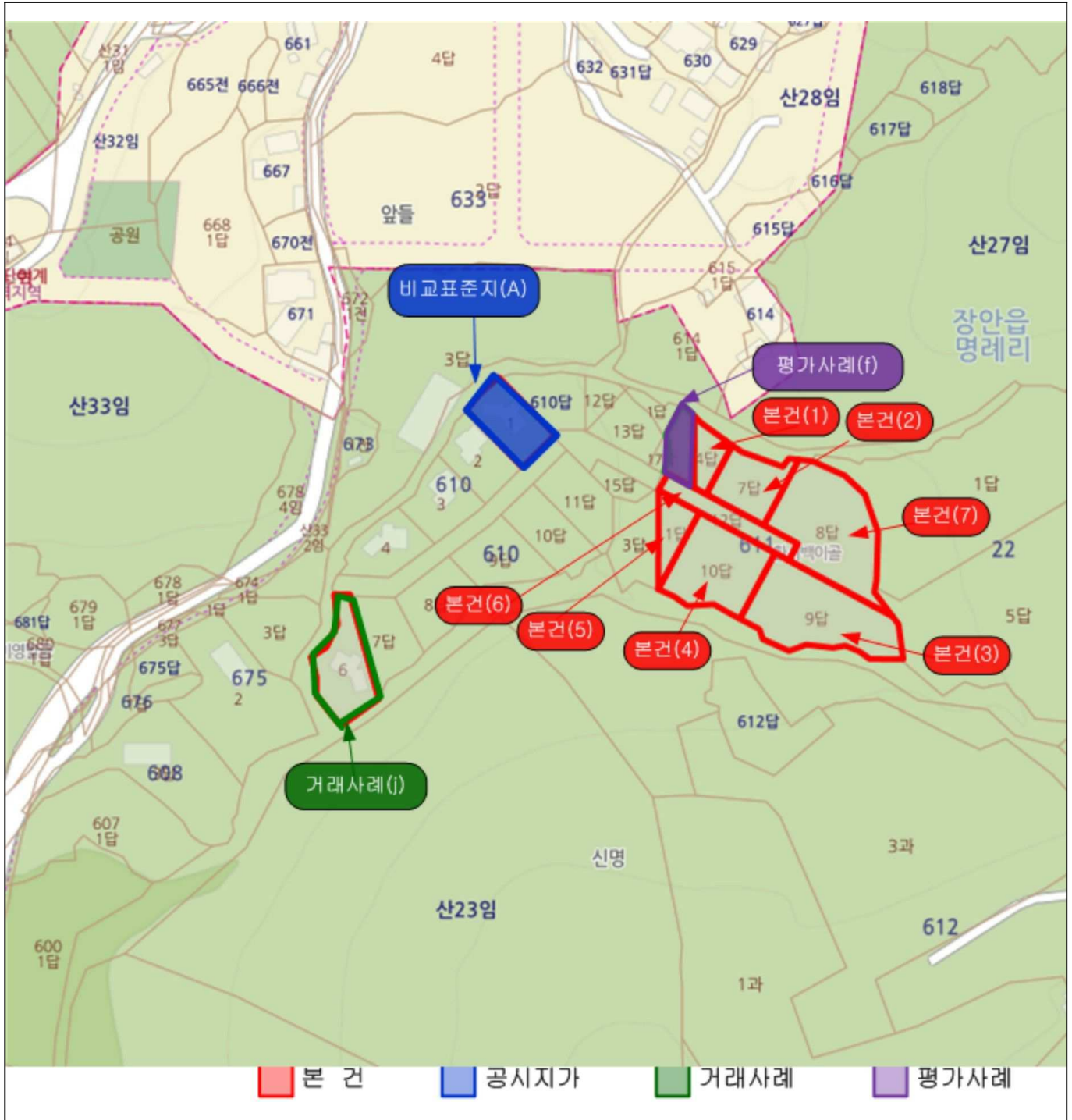
소재지	부산광역시 기장군 장안읍 명례리 611-4
-----	-------------------------



상세위치도



소재지 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 611-4



지 적 도

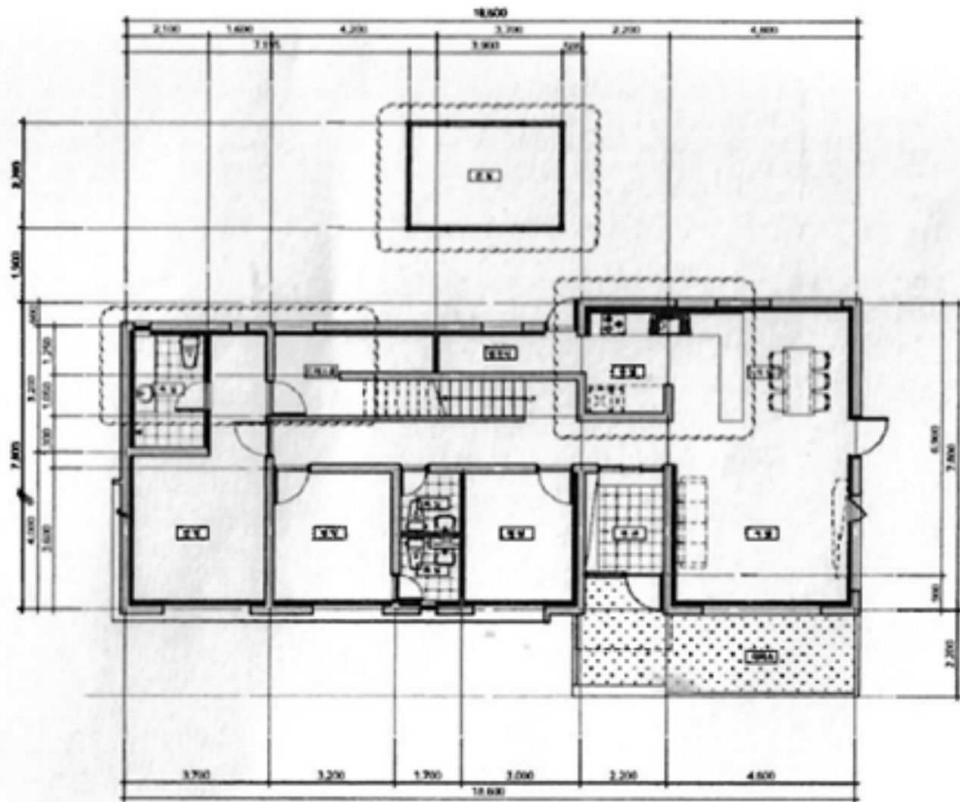
[지적도 및 기호(8) 건물 개황도]



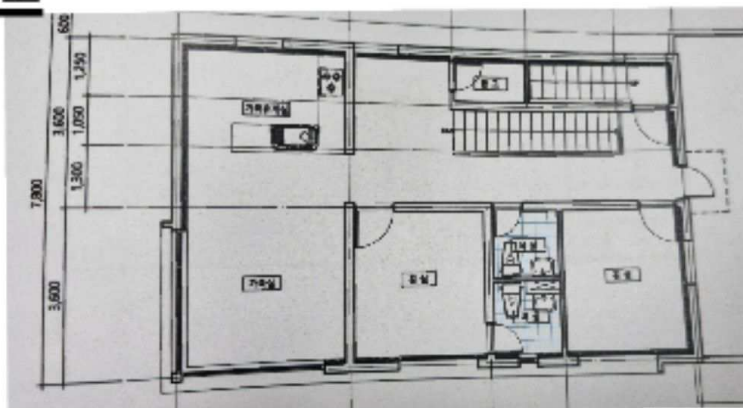
건물개황도

[기호(8) 건물 현황도]

1층 현황도



2층 현황도





본건 기호(3)토지 및 (8)건물

사 진 용 지



본건 기호(8) 건물 후면

사 진 용 지



본건 건물 기호(8) 옥상

사 진 용 지



본건 건물기호(8) 측면

사 진 용 지



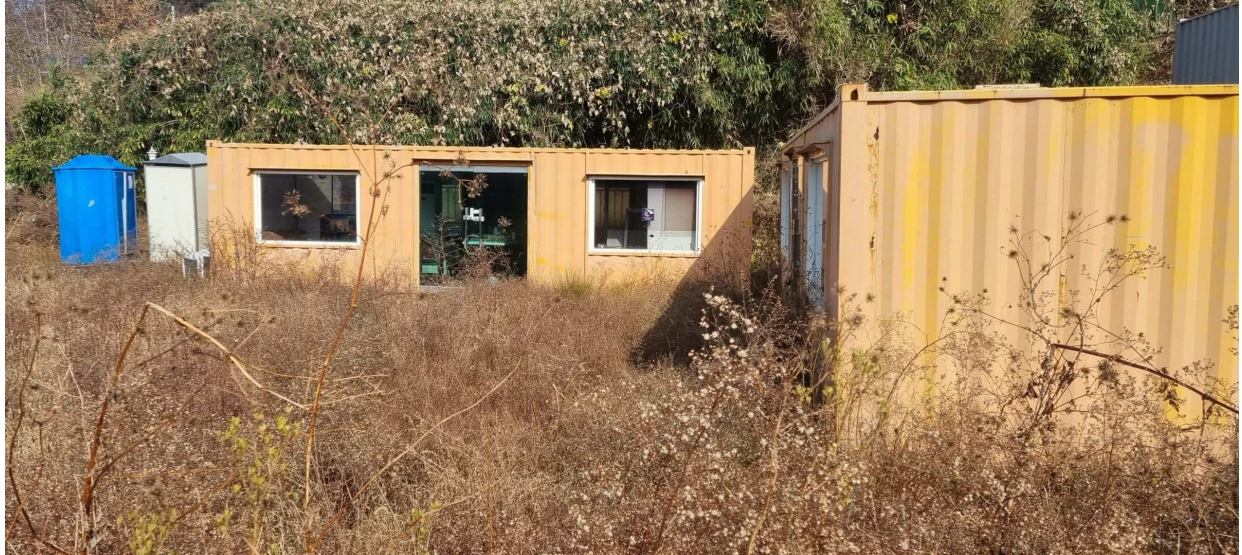
본건 토지(1)~(8) 전경

사 진 용 지



본건 토지 기호(4)~(6) 전경

사 진 용 지



기호 (1) 토지 및 컨테이너

사 진 용 지



본건 기호(2) 토지 및 컨테이너