

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	최장현 소유물건(2024타경394)
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태근(경매5계)
감정평가서번호	경일(부산울산)24-240130-301 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.



감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 부산울산지사

부산광역시 사상구 사상로 5, 3층 (주례동, 부산은행 사상지점)

☎ (051)303-7337 FAX.(051)303-7480

인증번호 : 24-240130-301

감정평가심의인증서

Certificate Appraisal Review

감정서번호	24-240130-301	심의일	2024-02-13
부처	(주)경일감정부산물산지사	담당평가사	황민선
제출처	부산지방법원 동부지원 경매5계		
물건소재지	부산광역시 기장군 정관읍 달산리 419-1 외		
감정평가액	₩9,416,360,350		
심의결과	적정		

▶ 본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

▶ 감정평가 심의 내용

- | | |
|----------------------|--------------------|
| ▷ 감정평가 가격의 적정성 | ▷ 감정평가 방법의 적정성 |
| ▷ 평가자료채택 및 기재내용의 적정성 | ▷ 관련법규 및 제규정과의 적합성 |
| ▷ 협약내용 및 협조사항의 이행 | ▷ 기타 감정평가에 관련된 사항 |

가격심의위원회 위원장



▶ 위 감정서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

2024. 02. 13

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인



(부동산)감정평가표

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

감정평가사

황민선




(인)

(주)경일감정평가법인

부산울산지사장

송보현

(서명 또는 인)

감정평가액	구십사억일천육백삼십육만삼백오십원정 (₩9,416,360,350.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태곤		감정평가 목적		경매	
채무자	-		제출처		부산지방법원 동부지원 경매5계	
소유자 (대상업체명)	최장현 (2024타경394)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
목록표시 근거	귀 의뢰목록		기준시점		조사기간	작성일
			2024.02.06		2024-02-05, 2024-02-06	2024.02.08
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량(m ²)	종 류	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	토지	78,058	토지	78,058	-	9,362,979,000
	건물	451.1	건물	451.1	-	29,736,850
	제시외 건물	(514.2)	제시외 건물	514.2	-	23,644,500
	이	하	여		백	
합 계					₩9,416,360,350.-	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감정평가사  (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 정관읍 달산리 소재 '정관일반산업단지' 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 부산지방법원 동부지원의 법원경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 감정평가의 방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- (2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 내부 상태 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가를 병용하였으며, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 02월 06일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 02월 05일, 2024년 02월 06일 양일 간입니다.

5. 기타 참고사항

- 본건 기호(2)~(5)는 현황 선하지에 저축된 바, 평가목적 등을 고려하여 이를 감안하여 평가하였으며, 해당 면적은 등기사항전부증명서상 지상권에 설정된 면적을 기준으로 하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

기호	선하지 저축면적	비고
(2)	2,497㎡	-
(3)	3,292㎡	-
(4)	3,131㎡	-
(5)	3,284㎡	-

- 본건 기호(3)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 2개의 용도지역(보전녹지지역, 자연녹지지역)에 걸쳐 소재하여, 주된 용도지역인 보전녹지지역을 기준으로 평가하되, 자연녹지지역 부분을 감안하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 기호(5) 지상에 제시외 건물 기호㉠~㉡이 소재하며 구조, 규모, 용재, 이용상태 등을 고려하여 현황 개략적인 실측에 의거 사정평가하였는 바, 경매 진행시 필히 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

■ 대상토지의 개요

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2023)	비고
1	달산리 419-1	4,959	4,959	전	맹지	부정형 급경사지	전	자연녹지	119,000	-
2	달산리 산63-5	10,000	10,000	목장용지	맹지	사다리 급경사지	목장용지	자연녹지	15,100	-
3	달산리 산63-13	14,596	14,596	임야	세로(불)	부정형 급경사지	자연림	보전녹지 자연녹지	9,360	-
4	달산리 산65	21,726	21,726	목장용지	세로(가)	사다리 완경사지	목장용지	자연녹지	74,100	-
5	달산리 산82	26,777	26,777	목장용지	세로(불)	부정형 급경사지	목장용지	자연녹지	55,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1) 비교표준지의 선정(2024.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	달산리 426-11	1,897	전	자연녹지	전	세로(가)	사다리 완경사지	172,400
나	달산리 산50	12,198	임야	보전녹지	자연림	맹지	사다리 급경사지	6,140

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치의 산정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2024.01.01 ~ 2024.02.06 (부산광역시 기장군 녹지지역)	0.035 (1.00035)	$(1 + 0.00029 \times 37/31)$ ≈ 1.00035

3) 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교치의 산정

■ 농경지대(전)

[본건 기호(1)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.90	본건이 농로의 상태 등에서 열세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.95	본건이 경사 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.855	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 농경지대(전)

[본건 기호(2)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.90	본건이 농로의 상태 등에서 열세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.65	본건이 선하지 저축(약 25%), 경사 및 면적 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.03	본건이 지목 등에서 우세합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.603	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 임야지대

[본건 기호(3)/표준지 기호(나)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.05	본건이 임도의 폭 등에서 우세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.93	본건이 선하지 저축(약 23%)에서 열세합니다.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.05	본건이 용도지역(자연 녹지 약 36%) 등에서 우세합니다.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.025	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 농경지대(전)

[본건 기호(4)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	대체로 유사합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.67	본건이 선하지 저축(약 14%), 경사 및 면적 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.03	본건이 지목 등에서 우세합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.690	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 농경지대(전)

[본건 기호(5)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.95	본건이 농로의 상태 등에서 열세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.67	본건이 선하지 저축(약 12%) 및 면적 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.03	본건이 지목 등에서 우세합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.656	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
1	달산리 000-0	1,886	전	자연녹지 전	부정형 세로(불)	2023.09.07	법원경매	200,000 (146,800)
2	예림리 000-00	802	임야	자연녹지 자연림	부정형 세로(가)	2023.07.06	법원경매	98,000 (32,600)
3	달산리 000-0	7,858	임야	보전녹지 자연림	부정형 세로(가)	2023.11.29	법원경매	31,000 (28,000)
4	달산리 000-0	9,557	임야	자연녹지 목장용지	사다리 맹지	2022.11.03	담보	106,000 (18,600)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	달산리 000-0	3,885	목장용 지	자연녹지 목장용지	사다리 맹지	2022.07.01	870,000,000	224,000 (115,200)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 870,000,000원 / 3,885㎡ ≒ 224,000원/㎡							
B	매학리 000	2,126	답	자연녹지 전	부정형 세로(불)	2023.07.20	610,000,000	287,000 (292,800)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 610,000,000원 / 2,126㎡ ≒ 287,000원/㎡							
C	용천리 0000	49,587 중 24,793.5	임야	보전녹지 자연림	부정형 세로(불)	2021.04.19	750,000,000	30,000 (4,550)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 750,000,000원 / 24,793.5㎡ ≒ 30,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
정관읍 달산리 본건 부근	세로(불)	150,000~200,000원/㎡	자연녹지(전)
		100,000~150,000원/㎡	자연녹지(토지임야)
		25,000~35,000원/㎡	보전녹지(자연림)

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격 ^{※1}	시점수정 ^{※2}	지역요인 ^{※3}	개별요인 ^{※4}	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	200,000	1.00124	1.000	1.050	210,260		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	1.219	1.21
	172,400	1.00035	-	-	172,460		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(1) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2023.09.07 ~ 2024.02.06 (부산광역시 기장군 녹지지역)	0.124	1.00124	2023년 12월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (농경지대(전))						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
—	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

사례 대비 비교표준지는 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 (나)

사례기준 표준지 평가	사례가격 ^{※1}	시점수정 ^{※2}	지역요인 ^{※3}	개별요인 ^{※4}	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
		31,000	1.00065	1.000	0.900		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	4.545	4.54
		6,140	1.00035	-	-		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(3) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2023.11.29 ~ 2024.02.06 (부산광역시 기장군 녹지지역)	0.065	1.00065	2023년 12월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (임야지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
—	0.90	1.00	—	1.00	1.00	0.900

사례 대비 비교표준지는 접근조건(임도의 폭 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	172,400	1.00035	1.000	0.855	1.21	178,418	178,000	-
2	172,400	1.00035	1.000	0.603	1.21	125,832	126,000	선하지 저축
3	6,140	1.00035	1.000	1.025	4.54	28,582	29,000	선하지 저축, 자연녹지 감안
4	172,400	1.00035	1.000	0.690	1.21	143,987	144,000	선하지 저축
5	172,400	1.00035	1.000	0.656	1.21	136,892	137,000	선하지 저축

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	4,959	178,000	882,702,000	-
2	10,000	126,000	1,260,000,000	선하지 저축
3	14,596	29,000	423,284,000	선하지 저축, 자연녹지 감안
4	21,726	144,000	3,128,544,000	선하지 저축
5	26,777	137,000	3,668,449,000	선하지 저축
합 계	78,058	-	9,362,979,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(B)"를 "기호(1)~(2),(4)~(5)", "거래사례(C)"를 "기호(3)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
B	매학리 OOO	2,126	답	자연녹지 전	부정형 세로(불)	2023.07.20	610,000,000	287,000 (292,800)
비교	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 610,000,000원 / 2,126㎡ ≒ 287,000원/㎡							
C	용천리 OOOO	49,587 중 24,793.5	임야	보전녹지 자연림	부정형 세로(불)	2021.04.19	750,000,000	30,000 (4,550)
비교	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 750,000,000원 / 24,793.5㎡ ≒ 30,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 "상세위치도" 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정치의 산정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정치의 산정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2023.07.20 ~ 2024.02.06 (부산광역시 기장군 녹지지역)	0.156	1.00156	2023년 12월 연장적용
2021.04.19 ~ 2024.02.06 (부산광역시 기장군 녹지지역)	5.049	1.05049	2023년 12월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교치의 산정

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교치의 산정

■ 농경지대(전)

[본건 기호 1)/사례 기호(B)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.80	본건이 농로의 상태 및 취락과의 접근성 등에서 열세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.85	본건이 경사 및 고저 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.680	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 농경지대(전)

[본건 기호 2)/사례 기호(B)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.80	본건이 농로의 상태 및 취락과의 접근성 등에서 열세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.55	본건이 선하지 저축(약 25%), 경사, 고저 및 면적 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.03	본건이 지목 등에서 우세합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.453	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 임야지대

[본건 기호 3)/사례 기호(C)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	대체로 유사합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.05	본건이 용도지역(자연 녹지 36%) 등에서 우세합니다.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.050	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 농경지대(전)

[본건 기호 4)/사례 기호(B)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.90	본건이 농로의 상태에서 우세하나, 취락과의 접근성 등에서 열세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.57	본건이 선하지 저축(약 14%), 경사, 고저 및 면적 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.03	본건이 지목 등에서 우세합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.528	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 농경지대(전)

[본건 기호 5)/사례 기호(B)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.85	본건이 취락과의 접근성 등에서 열세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.57	본건이 선하지 저축(약 12%), 경사, 고저 및 면적 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.03	본건이 지목 등에서 우세합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.499	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	287,000	1.000	1.00156	1.000	0.680	195,464	195,000	-
2	287,000	1.000	1.00156	1.000	0.453	130,214	130,000	선하지 저축
3	30,000	1.000	1.05049	1.000	1.050	33,090	33,000	선하지 저축, 자연녹지 감안
4	287,000	1.000	1.00156	1.000	0.528	151,772	152,000	선하지 저축
5	287,000	1.000	1.00156	1.000	0.499	143,436	143,000	선하지 저축

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	4,959	195,000	967,005,000	-
2	10,000	130,000	1,300,000,000	선하지 저축
3	14,596	33,000	481,668,000	선하지 저축, 자연녹지 감안
4	21,726	152,000	3,302,352,000	선하지 저축
5	26,777	143,000	3,829,111,000	선하지 저축
합 계	78,058	-	9,880,136,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	9,362,979,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	9,880,136,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

(3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	9,362,979,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가액 산출

■ 대상 건물

- 기호(6)

소재지	부산광역시 기장군 정관읍 달산리 산82 (부산광역시 기장군 정관읍 산단3로 42-70)				
구조	블록크 스투지붕				
용도	공부	동물및식물관련시설			
	현황	동물및식물관련시설			
연면적(㎡)	451.1	층 수 (지하/지상)	-/2층	사 용 승인일	-

(1) 재조달원가

표준단가는 '건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

1) 신축단가

(「건축물 재조달원가 자료집」한국부동산연구원(KRERI) 발행: 2022년도)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-04-02	일반주택	블록조/목조지붕틀/소골 슬레이트	5	845,000	40 (35~45)
01-01-04-03	일반주택	블록조/목조지붕틀/대골 슬레이트	4	905,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 재조달원가의 결정

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
(6)	1층,2층	600,000	-	600,000	45	축사 및 관리사
	1층	600,000	-	600,000	45	창고
	1층	500,000	-	500,000	45	변소 및 창고
특이사항		-				

(2) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하되, 내부 상태 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가를 병용하였습니다.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	잔존연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
(6)	1층,2층	600,000	-	45	5	66,000	관찰감가 적용
	1층	600,000	-	45	5	66,000	관찰감가 적용
	1층	500,000	-	45	5	55,000	관찰감가 적용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 건물의 감정평가액

기호	층	면 적(m ²)	단 가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
(6)	1층,2층	427.45	66,000	28,211,700	축사 및 관리자
	1층	20.4	66,000	1,346,400	창고
	1층	3.25	55,000	178,750	변소 및 창고
합 계				29,736,850	-

3. 대상물건의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	9,362,979,000	-
건 물	29,736,850	-
제시외 건물	23,644,500	-
합 계	9,416,360,350	-

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	부산광역시 기장군 정관읍 달산리	419-1	전	자연녹지	4,959	4,959	178,000	882,702,000	
2	"	산63-5	목장용지	자연녹지	10,000	10,000	126,000	1,260,000,000	
3	"	산63-13	임야	보전녹지 자연녹지	14,596	14,596	29,000	423,284,000	
4	"	산65	목장용지	자연녹지	21,726	21,726	144,000	3,128,544,000	
5	"	산82	목장용지	자연녹지	26,777	26,777	137,000	3,668,449,000	
6	" [도로명] 부산광역시 기장군 정관읍 산단3로 42-70	산82 지상	관리실 및 축사	블록크 스레트지붕 2층					
				1층	40.18	427.45	66,000	28,211,700	600,000 x 5/45 관찰감가
				2층	387.27				
			창고	블록크 스레트지붕 단층	20.4	20.4	66,000	1,346,400	600,000 x 5/45 관찰감가
			변소	블록크 스레트지붕 단층	3.25	3.25	55,000	178,750	500,000 x 5/45 관찰감가
	소 계							₩9,392,715,850	

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
ㄱ	[제시외 부산광역시 기장군 정관읍 달산리	건물] 산82 지상	창고	철파이프조 강판지붕 단층	(13.1)	13.1	40,000	524,000	200,000 x 3/15 관찰감가
ㄴ	"	산82 지상	창고 및 관리사	조적조 스레트지붕 단층	(81)	81	55,000	4,455,000	500,000 x 5/45 관찰감가
ㄷ	"	산82 지상	창고	조적조 스레트지붕 단층	(3)	3	55,000	165,000	500,000 x 5/45 관찰감가
ㄹ	"	산82 지상	축사	조적조 스레트지붕 단층	(80)	80	55,000	4,400,000	500,000 x 5/45 관찰감가
ㅁ	"	산82 지상	축사	철파이프조 강판지붕 단층	(216)	216	40,000	8,640,000	200,000 x 3/15 관찰감가
ㅂ	"	산82 지상	창고	철파이프조 강판지붕 단층	(8)	8	40,000	320,000	200,000 x 3/15 관찰감가

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
ㄱ	부산광역시 기장군 정관읍 달산리	산82 지상	사료 배합실	철파이프조 강판지붕 단층	(72)	72	40,000	2,880,000	200,000 x 3/15 관찰감가
ㅇ	"	산82 지상	주택	조적조 스레트지붕 단층	(38.4)	38.4	55,000	2,112,000	500,000 x 5/45 관찰감가
ㅈ	"	산82 지상	창고	조적조 스레트지붕 단층	(2.7)	2.7	55,000	148,500	500,000 x 5/45 관찰감가
합 계				이 하		여	백	₩9,416,360,350.-	

토지 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 공히 부산광역시 기장군 정관읍 달산리 소재 '정관일반산업단지' 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 인근은 산업단지내 제조업소, 농경지 및 자연림이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통 상황

본건 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

본건은 공히 환경사 및 급경사 내에 일부 평탄히 조성된 부정형 토지이며,
 기호(1),(2),(4) : 현황 전 및 목장용지임.
 기호(3) : 현황 자연림임.
 기호(5) : 목장용지(축사부지)로 이용중임.

4. 인접 도로상태

기호(1~3) : 지적도상 맹지이나 기호(3)과 인접하여 개설된 농로를 통하여 출입가능함.
 기호(4) : 본건 서측으로 노폭 약 5미터 내외의 도로와 접함.
 기호(5) : 본건 동측으로 차량통행 가능한 노폭 약 3미터 내외의 도로와 접함.

5. 토지이용계획관계 및 제한상태

기호(1) 자연녹지지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지, <추가기재> 농지법 제8조의 규정에 적용되는 농지.
 기호(2) 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 초지.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

기호(3) 보전녹지지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>.

기호(4) 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 초지, 영농여건불리농지, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

기호(5) 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-10-26)<교육환경 보호에 관한 법률>, 초지.

6. 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물개황도' 참고

7. 공부와의 차이

-

8. 임대관계 및 기타

후첨 '건물감정평가요항표' 참고

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

4. 기타설비 및 공부와의 차이

2. 이 용 상 태

5. 부합물 및 종물관계

3. 위생 및 냉난방설비

6. 임대관계 및 기타

1. 건물의 구조

기호(6): 블록조 스투트지붕 지상2층 및 단층 건물로서, (사용승인일자: 미상)

외벽: 시멘트 미장 마감 등

내벽: 시멘트 미장 마감 등

바닥: 콘크리트 노출 마감 등

2. 이용상태

본건은 축사 및 관리사, 창고 및 화장실로 이용중임.

3. 위생 및 냉난방설비

기본적인 위생설비가 구비되어 있음.

4. 기타설비 및 공부와의 차이

-

5. 부합물 및 종물관계

후첨 '지적 및 건물개황도' 참고

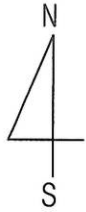
건물 감정평가요항표

- | | |
|---------------|-------------------|
| 1. 건물의 구조 | 4. 기타설비 및 공부와의 차이 |
| 2. 이 용 상 태 | 5. 부합물 및 종물관계 |
| 3. 위생 및 냉난방설비 | 6. 임대관계 및 기타 |

6. 임대관계 및 기타

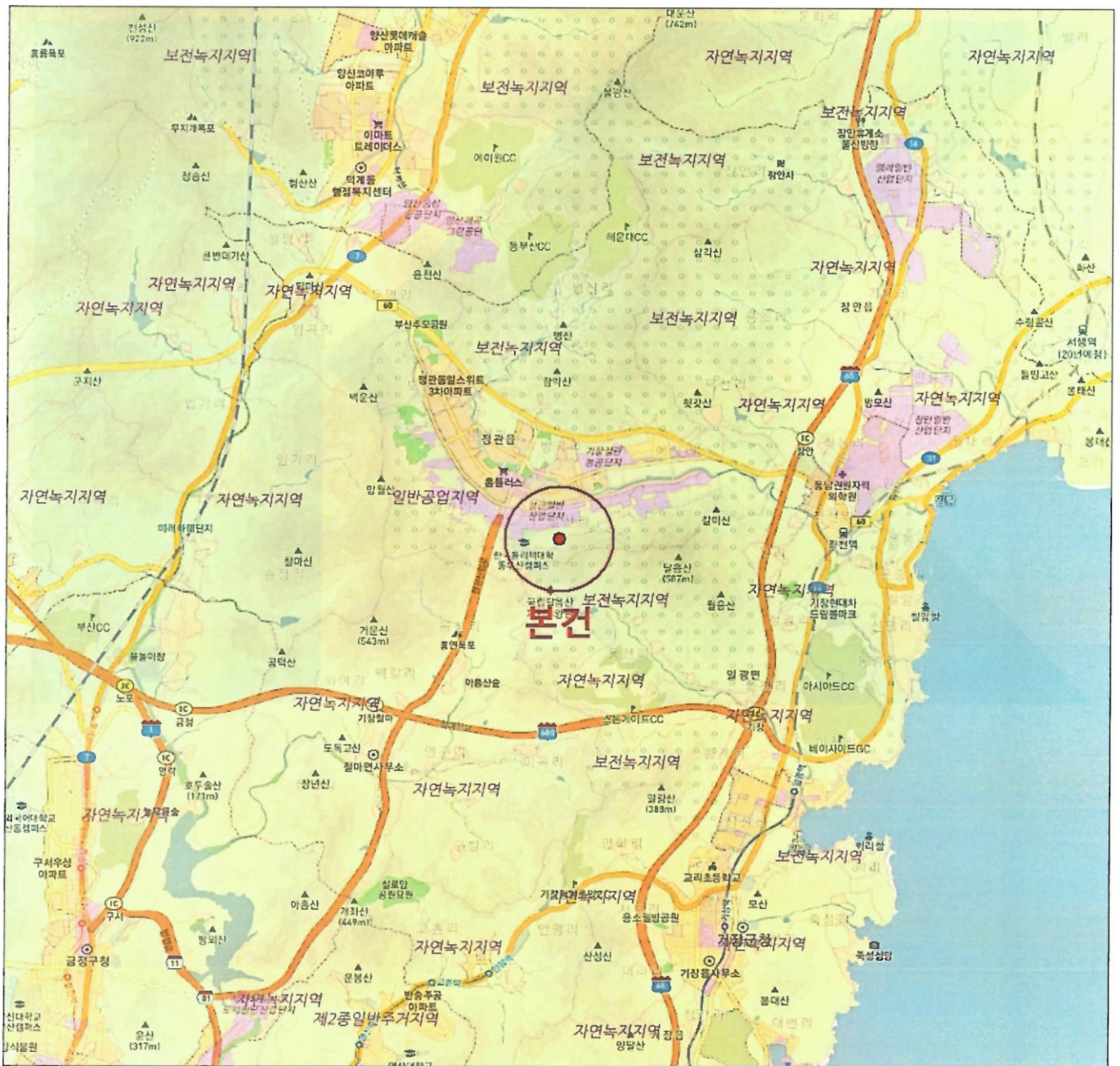
- 1) 기타사항: 없 음.
- 2) 임대관계: 미상임.

광역 위치도

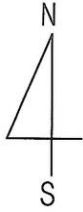


소재지

부산광역시 기장군 정관읍 달산리 일대

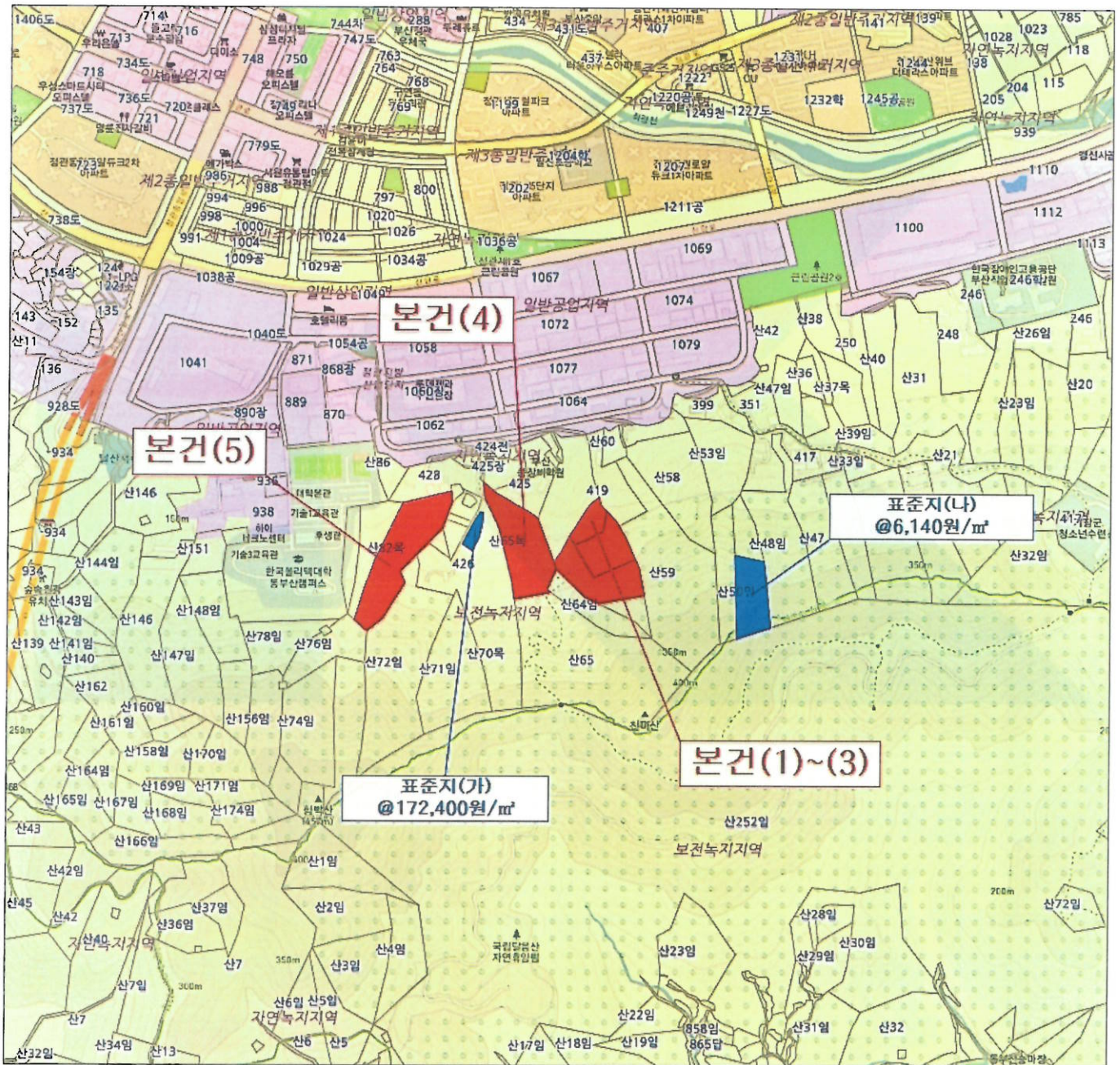


상세 위치도



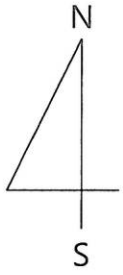
소재지

부산광역시 기장군 정관읍 달산리 419-1번지 외



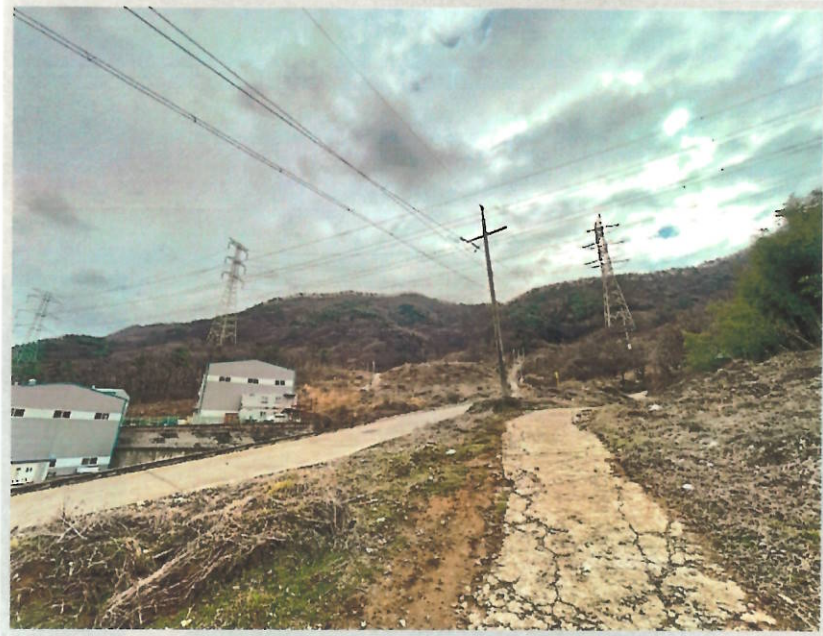
지적 및 건물개황도

S = 1/5000



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

사 진 용 지



【본건 주위전경】



【기호(1),(2) 전경】

사 진 용 지



【기호(3) 전경】



【기호(4) 전경】

사 진 용 지



【기호(5) 전경】



【기호(6) 전경】

사 진 용 지



【기호(6) 전경 전경】



【제시외 건물 ㄱ)】

사 진 용 지



【제시외 건물 ㄴ), ㄷ)】

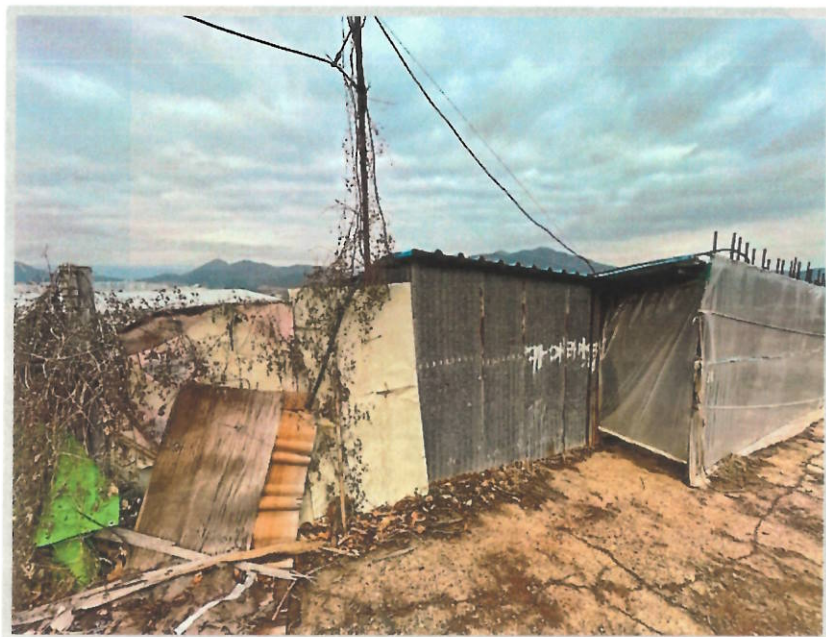


【제시외 건물 ㄹ)】

사 진 용 지



【제시외 건물 ㄱ)】



【제시외 건물 ㄴ)】

사 진 용 지



【제시외 건물 ㄱ)】



【제시외 건물 ㅇ).ㄷ)】