

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 홍채연(개명전: 홍란)
소유물건(2024타경104081)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관
정현철

감정평가서번호: AN240429-01



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.

감정평가사사무소 안단테

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박찬용

(인)

감정평가액	일억육천칠백구십육만사천원정(₩167,964,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 동부지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	홍채연(개명전: 홍란) (2024타경104081)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.02	2024.05.02	2024.05.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	503,970 18,637x----- 2,380,200	토지	4,606	-	167,964,000
	토지	660				
		이	하	여	백	
합계						₩167,964,000
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 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	부산광역시 기장군 장안읍 용소리	산44	임야	보전녹지지역	18,637 503,970 x----- 2,380,200	3,946	24,000	94,704,000	홍채연 지분
2	동소	509-1	과수원	보전녹지지역	660	660	111,000	73,260,000	
합 계								₩167,964,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 장안읍 용소리 소재 '용소마을' 북서측 원거리에 소재하는 토지에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

[부산광역시 기장군 장안읍]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 조건	형상 지세	이용 상황	개별공시지가(원/㎡) (2024년)
1	용소리 산44	임야	18,637x 503970/2380200	보전 녹지	맹지	부정형 급경사	자연림	2,980
2	용소리 509-1	과수원	660	보전 녹지	맹지	사다리형 완경사	전기타	50,500

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 5월 2일을 기준하였습니다.

4. 실지조사 기간 및 내용

대상물건에 대하여 2024년 5월 2일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 현황, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

(2) 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

6. 기타 참고 사항

대상물건(1)은 공유지분 토지로서 평가 대상인 흥채연 지분(503970/2380200)의 위치 및 경계확인이 어려운 바, 전체면적을 기준으로 한 평균단가로 평가하였으며, 지상에 평장 등 육안으로 식별이 어려운 분묘 소재 가능성이 있으니, 경매 진행시 참고바랍니다.

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거

(1) 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 근거하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 감정평가에 관한 규칙

1) 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건 기준 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.

2) 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

3) 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 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.

4) 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

. 대상토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

. 대상토지는 당해 토지와 유사한 가치를 지닌 인근지역내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률 및 제반 지역요인, 개별요인, 그 밖의 요인 등 토지의 가치에 영향을 미치는 제 요인을 비교하고 인근 유사토지의 가격수준 등을 종합 참작하여 평가하되, 지상에 자생하는 자연생 입목 등은 일반적인 거래관행 등을 참작하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지 감정평가액 산출

(1) 토지 감정평가 개요

대상토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

(2) 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 대상토지와 비교가능성이 높다고 사료되는 아래의 표준지(A),(B)를 비교표준지로 선정하였습니다.

[부산광역시 기장군 장안읍]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상토지
A	용소리 555	답	674	전	보전녹지	세로(가)	부정형 완경사	60,900	2
B	용소리 산67-3	임야	11,901	자연림	보전녹지	세로(불)	부정형 급경사	3,140	1

[공시기준일 : 2024.01.01.]

2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 최종 발표 월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률(%) (시점수정치)	지가변동률 산정
1,2	A,B	부산광역시 기장군 녹지지역 (2024.01.01 ~ 2024.05.02)	0.171 (1.00171)	$(1 + 0.00121) * (1 + 0.00048 * \frac{32}{31}) \approx 1.00171$

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

◎ 대상토지(1)/비교표준지(B)

개 별 요 인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.90	대상토지는 비교표준지 대비 접근도로의 상태 등에서 열세함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
		토양, 토질의 양부		
획지조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)		
		표고		
	토지이용상황	경사의 위치 및 굴곡		
임상 등	토지이용상황 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방비 지정 등의 규제	1.00	비교표준지가 하천구역에 일부 저촉되나 저촉면적이 미미하여 거의 대등시됨.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기 타		
합 계			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◎ 대상토지(2)/비교표준지(A)

개 별 요 인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.80	대상토지는 비교표준지 대비 접근도로의 상태 등에서 열세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근조건	교통의 편부	인근 취락과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부	0.95	대상토지는 비교표준지 대비 관개, 배수, 재해의 위험성 등에서 열세함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타재해의 위험성				
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.82	대상토지는 비교표준지 대비 고저(경사) 등에서 열세함.
		형상		
	고저 등	고저(경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기 타		
합 계			0.623	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등과의 균형을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

② 그 밖의 요인 보정 산정 방식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교)}}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{그밖의 요인 보정치}$$

③ 인근지역 평가사례

[부산광역시 기장군 장안읍]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
㉠	용소리 456-*	답	561	보전녹지	151,000	2023.08.17	시가참고	
㉡	용소리 산137-*	임야	200	보전녹지	18,000	2023.08.17	시가참고	
㉢	용소리 산33-*	임야	30,380	보전녹지	15,000	2023.07.19	경매	
㉣	용소리 산13*	임야	17,395	보전녹지	15,700	2023.04.18	담보	
㉤	용소리 568-*	답	1,172	보전녹지	264,000	2022.12.07	담보	
㉦	용소리 50*	답	2,118	보전녹지	244,000	2021.05.10	담보	

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 인근지역 거래사례

[부산광역시 기장군 장안읍]

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)		거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)
				토지	건물			
a	용소리 47*	보전녹지	답	466중 233	-	2024. 03.05	44,000,000 (토지만의 거래)	189,000
비고	<토지단가 산출개요> · 토지 추정단가 : 44,000,000 / 233㎡ ≙ @189,000원/㎡							
b	용소리 산178-*	보전녹지	임야	15,183	-	2023. 06.16	654,000,000 (토지만의 거래)	43,000
비고	<토지단가 산출개요> · 토지 추정단가 : 654,000,000 / 15,183㎡ ≙ @43,000원/㎡							
c	용소리 461-*	보전녹지	과수원	474	-	2022. 06.16	50,000,000 (토지만의 거래)	105,000
비고	<토지단가 산출개요> · 토지 추정단가 : 50,000,000 / 474㎡ ≙ @105,000원/㎡							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

⑤ 인근 지가수준

용도지역	이용상황	도로조건	인근 지가수준	비고
보전녹지	임야(자연림), 농경지	맹지	임야(자연림): 20,000/㎡ ~ 27,000/㎡ 내외 농경지: 100,000/㎡ ~ 130,000/㎡ 내외	위치, 형상, 경사, 면적 등에 따라 상이하할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉔ 그 밖의 요인 보정치의 결정

㉕ 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 평가사례, 거래사례 중 아래의 평가사례㉔,㉕를 비교사례로 선정하였습니다.

[부산광역시 기장군 장안읍]

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉔	용소리 456-*	보전녹지	답	전	561	2023.08.17	151,000	표준지 A
㉕	용소리 산33-*	보전녹지	임야	자연림	30,380	2023.07.19	15,000	표준지 B

㉖ 격차율 산정

- 비교 표준지 A										
구 분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고	
		공시지가(원/㎡)								
사례기준 표준지 산정단가	평가사례㉔	151,000	-	1.00271	1.00	1.180	178,663	2.929	-	
	표준지A	60,900	-	1.00171	-	-	61,004			
사례기준 표준지 산정단가 산출내역	사정보정	- 해당 없음.								
	시점수정	- 부산광역시 기장군 녹지지역			(2023.08.17~2024.05.02): 1.00271					
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)								
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	1.18, 1.00, 1.00, 1.00, 1.00, 1.00, 1.180	
- 비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(접근도로의 폭 등)에서 우세함.										

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 비교 표준지 B										
구 분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고	
		공시지가(원/㎡)								
사례기준 표준지 산정단가	평가사례㉔	15,000	-	1.00293	1.00	1.788	26,899	8.553	-	
	표준지B	3,140	-	1.00171	-	-	3,145			
사례기준 표준지 산정단가 산출내역	사정보정	- 해당 없음.								
	시점수정	- 부산광역시 기장군 녹지지역			(2023.07.19~2024.05.02): 1.00293					
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)								
	개별요인		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
			1.10	1.30	1.00	1.25	1.00	1.00	1.788	
- 비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(접근도로의 폭, 배치 등), 접근조건(인근 취락 및 교통시설과의 접근성), 획지조건(고저, 표고 등)에서 우세함.										

㉔ 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교평가사례	그 밖의 요인 보정치(결정)
A	㉑	2.92
B	㉔	8.55

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	B	3,140	1.00171	1.00	0.900	8.55	24,204	24,000
2	A	60,900	1.00171	1.00	0.623	2.92	110,976	111,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	24,000	3,946	94,704,000	홍채연 지분(503970/2380200)
2	111,000	660	73,260,000	

(3) 거래사례비교법에 의한 시산가액

산식 : 거래사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교

1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 거래사례(b),(c)를 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[부산광역시 기장군 장안읍]

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	대상 토지
b	용소리 산178-*	보전녹지	임야	자연림	15,183	43,000	2023.06.16	1
c	용소리 461-*	보전녹지	과수원	전	474	105,000	2022.06.16	2

2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

3) 시점수정

국토교통부장관이 조사 발표한 비교사례 소재 사·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사 발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사 발표된 월별 지가변동률 중 최종 발표 월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

대상토지	비교사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률
1	b	부산광역시 기장군 녹지지역 (2023.06.16 ~ 2024.05.02)	0.351% (1.00351)
2	c	부산광역시 기장군 녹지지역 (2022.06.16 ~ 2024.05.02)	1.883% (1.01883)

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

◎ 대상토지(1)/거래사례(b)

개 별 요 인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
		토양, 토질의 양부		
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.58	대상토지는 거래사례 대비 고저 및 경사 등에서 열세함.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)		
		표고		
	토지이용상황	경사의 위치 및 굴곡		
임상 등	토지이용상황 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방비 지정 등의 규제	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기 타		
합 계			0.580	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◎ 대상토지(2)/거래사례(c)

개 별 요 인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근조건	교통의 편부	인근 취락과의 접근성	1.08	대상토지가 거래사례 대비 인근 취락과의 접근성에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타재해의 위험성				
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.98	대상토지는 비교표준지 대비 고저(경사) 등에서 다소 열세함.
		형상		
	고저 등	고저(경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기 타		
합 계			1.058	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인		산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
					지역요인	개별요인		
1	b	43,000	1.00	1.00351	1.00	0.580	25,028	25,000
2	c	105,000	1.00	1.01883	1.00	1.058	113,182	113,000

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	25,000	3,946	98,650,000	홍채연 지분(503970/2380200)
2	113,000	660	74,580,000	

(4) 시산가액 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

(5) 토지 감정평가액 결정

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)	비고
1	94,704,000	98,650,000	94,704,000	홍채연 지분 (503970/2380200)
2	73,260,000	74,580,000	73,260,000	

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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

대상물건은 부산광역시 기장군 장안읍 용소리 소재 '용소마을' 북서측 원거리에 위치하며, 주위는 농경지, 자연림, 농원, 단독주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

대상물건 인근까지 차량접근 가능하고, 다소 원거리에 시내버스정류장이 소재하나 시외곽지역으로 전반적인 대중교통사정은 다소 불편한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

- (1): 남서하향 급경사를 이루는 부정형의 토지로서, 자연림 상태임.
 (2): 남서하향 완만한 경사를 이루는 사다리형의 토지로서, 잡종지 상태임.

(4) 인접 도로상태

공히 인접지를 통해 접근가능한 맹지상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- (1): 보전녹지지역, 가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>
 (2): 보전녹지지역, 가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농지법 제8조의 규정에 적용되는 농지.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상
- 2)기타: 없음.

광역 위치도



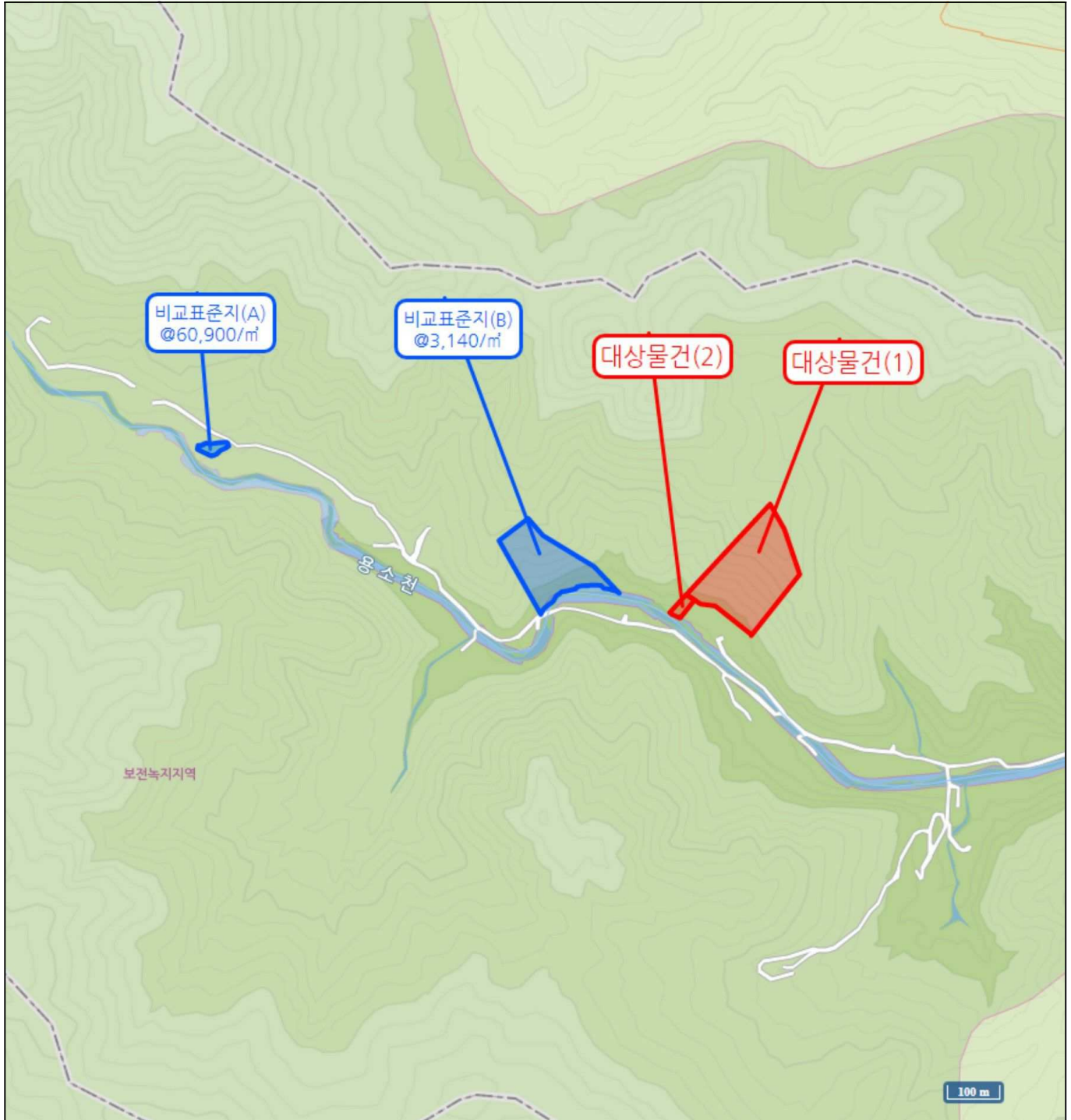
소재지	부산광역시 기장군 장안읍 용소리 산44외
-----	------------------------



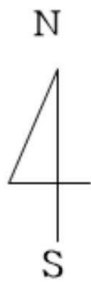
위치도



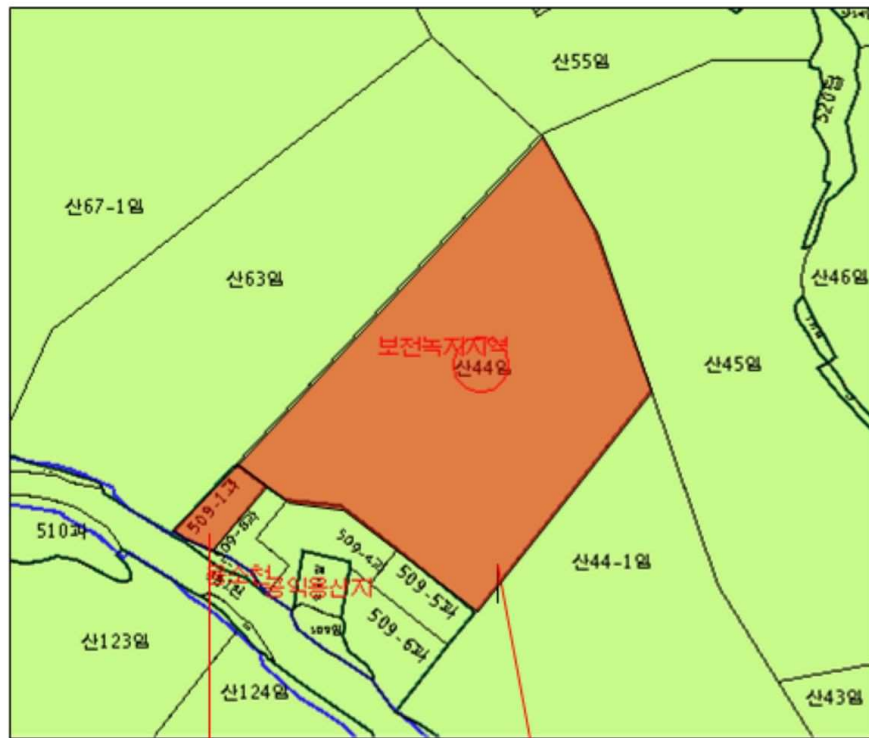
소재지	부산광역시 기장군 장안읍 용소리 산44외
-----	------------------------



지 적 도



S : 1/3,000



(2)용소리 509-1

(1)용소리 산44



(1)



(1)



(1)



(2)



(2)