

감정평가서

APPRAISAL REPORT

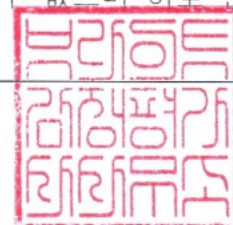
건명: 최일곤 소유물건(2024타경107093)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
주정렬

감정평가서번호: BR20240723-1052

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.

브라이트감정평가사사무소



(토지)감정평가표

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

감정평가사
김상춘

김상춘



감정평가액	철역사천육백구십삼만구천오백원정 (₩746,939,500.-)			
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬	감정평가 목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 서부지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최일곤 (2024타경107093)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.07.24	2024.07.23 ~ 2024.07.24	2024.07.24

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	46,066 2,624 20,077x----- 11,519 이	토지	50,639.49 하	- 여	백
합계						₩746,939,500

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 강서구 생곡동	산110	임야	개발제한구역, 자연녹지지역	40,179	40,179	14,400	578,577,600	분묘기지권 으로 영향을 받는 토지가액 : 575,985,600
2	동 소	산112	임야	개발제한구역, 자연녹지지역	2,624 20,077x-- 11,519	4,573.49	14,400	65,858,300	최일곤 지분 분묘기지권 으로 영향을 받는 토지가액 : 65,401,000
3	동 소	산112-1	임야	개발제한구역, 자연녹지지역	4,866	4,866	14,800	72,016,800	
4	동 소	산115	임야	개발제한구역, 자연녹지지역	866	866	14,800	12,816,800	
5	동 소	758	전	개발제한구역, 자연녹지지역	155	155	114,000	17,670,000	
합 계								₩746,939,500.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 강서구 생곡동 “생곡공원” 북서측 원거리에 소재하는 토지에 대하여 “부산지방법원 서부지원”에서 의뢰된 강제경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가 하였음. 여기서 시장가치란 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 가액(價額)을 말합니다.

4. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 기준시점은 가격조사 완료일자인 2024년 07월 24일입니다.

5. 감정평가조건

감정평가조건이란 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건으로서, 본건 감정평가는 별도의 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가방식

- 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.

나. 본건 토지의 적용 감정평가방법

1) 공시지가기준법

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 함. 여기서 공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하며 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

2) 거래사례비교법

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 대상토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 하나 이상의 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 바, 본건 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법과 다른 방식으로 분류되는 거래사례비교법을 적용함. 여기서 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

3) 본건 토지의 감정평가액 결정방법

본건 토지는 상기 공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후 적정성을 검토하여 토지단가를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였습니다.
- 2) 본건 평가 시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 *처리 하였습니다.
- 3) 본건은 경매목적 이외의 다른 목적을 위한 감정가격으로 사용할 수 없으니 참고하시기 바랍니다.
- 4) 본건 지상의 자연생 수목은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 바 지상수목은 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 5) 본건(1) 및 본건(2)은 통상적인 외부관찰 및 향측도에 의하면 분묘가 본건(1)에 2기, 본건(2)에 1기가 소재하는 것으로 확인되어 분묘소재에 구애됨이 없이 평가하되, 분묘 기지권으로 영향을 받는 토지의 가액을 감정평가명세표에 별도로 부기하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바라며 정확을 요할시 측량하시기 바랍니다.
- 6) 그 외 본건 분묘의 소재여부는 우거진 숲으로 인하여 진입불가 및 드론으로 확인이 곤란하니 참고하시기 바랍니다.
- 7) 본건(2)은 4인 공유지분 중 “매각지분 최일곤 지분(전체면적 20,077㎡ 중 2,624/11,519)”에 대한 평가로서, 평가대상지분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체 면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하고 사정 면적은 소유지분비율에 의거 사정했습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요

일련 번호	소재지 (부산광역시 강서구)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상및 지세	비고
1	생곡동 산110	임야	40,179	자연림	개발제한구역, 자연녹지지역	맹지	부정형 급경사	-
2	생곡동 산112	임야	20,077	자연림	개발제한구역, 자연녹지지역	맹지	부정형 급경사	20,077 중 2,624/11,519 지분
3	생곡동 산112-1	임야	4,866	자연림	개발제한구역, 자연녹지지역	맹지	부정형 급경사	-
4	생곡동 산115	임야	866	자연림	개발제한구역, 자연녹지지역	맹지	부정형 급경사	-
5	생곡동 758	전	155	목전	개발제한구역, 자연녹지지역	맹지	사다리 완경사	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상토지의 산출근거

가. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

가) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

비교표준지 기호	소재지 (부산광역시 강서구)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상및지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	생곡동 산112	임야	20,077	자연립	개발제한구역, 자연녹지지역	맹지	부정형 급경사	10,400	본건 1 ~ 4
B	생곡동 735	전	456	전	개발제한구역, 자연녹지지역	맹지	사다리 완경사	76,800	본건 5

나) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 상기 비교표준지를 선정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

< 부산광역시 강서구 녹지지역 >

적 용 기 간	변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.07.24	1.552 (1.01552)	$(1 + 0.00951) * (1 + 0.00342 * 54/31)$ ≈ 1.01552

3) 지역요인의 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근에 위치하는 바 지역요인은 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인의 비교

가) 비교항목

개별요인 비교(임야지대)		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

개별요인 비교(농경지대)		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지 기호	개별요인 비교				누계치
		접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1,2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비 교		본건은 비교표준지 대비 상호 유사합니다.				

기호	비교 표준지 기호	개별요인 비교				누계치
		접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
3,4	A	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
비 교		본건은 비교표준지 대비 자연조건(표고 등)에서 우세합니다.				

기호	비교 표준지 기호	개별요인 비교				누계치
		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	
5	B	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
비교		본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.				

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

- ① 일반적으로 공시지가수준은 『감정평가에 관한 규칙』의 시장가치와 괴리가 발생할 수 있는 바, 대상부동산과 비교가능성 있는 인근의 평가사례, 거래사례 등을 통해 시 산가액의 합리성을 검토하기 위해 그 밖의 요인 보정을 필요로 합니다.
- ② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부 토정 3024 1-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 인근지역 평가사례

< 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등 >

기호	소재지 (부산광역시 강서구)	지목	면적	이용 상황	용도 지역	평가 목적	단가 (원/㎡)	기준시점	비고
①	생곡동 산9-*	임야	41,610	자연림	개발 제한구역, 자연 녹지지역	경매	14,800	2021.08.03	-
②	구랑동 산4*	임야	13,018	자연림	개발 제한구역, 자연 녹지지역	경매	34,300	2024.02.13	26,036 중 1/2 지분평가
③	녹산동 산97-*	임야	7,692	자연림	개발 제한구역, 자연 녹지지역	가사 소송	21,000	2023.04.14	-
④	생곡동 산11*	임야	5,167.84	자연림	개발 제한구역, 자연 녹지지역	경매 (본건)	14,400	2024.06.18	-
⑤	생곡동 92*	전	664	전	개발 제한구역, 자연 녹지지역	공매	109,000	2024.06.26	-
⑥	생곡동 39*	답	998	목전	개발 제한구역, 자연 녹지지역	시가 참고	164,000	2021.12.03	-

다) 인근 최근 거래사례

< 출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 등 >

기호	소재지 (부산광역시 강서구)	지목	면적	이용 상황	용도 지역	거래 금액	단가 (원/㎡)	거래시점
a	구랑동 산8*	임야	6,129	자연림	개발제한구역, 자연녹지지역	75,000,000	12,200	2022.05.09
b	생곡동 158-*	답	1,761 중 212.8 지분	전	개발제한구역, 자연녹지지역	35,200,000	165,000	2022.01.25
c	생곡동 16-**	전	794 중 401 지분	전	개발제한구역, 자연녹지지역	120,000,000	299,000	2023.03.30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 평가사례기준 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

그 밖의 요인 보정치	평가사례(거래사례)기준 표준지가액*
	표준지의 기준시점 현재가액*

* 평가사례(거래사례)기준 표준지가액 = $\frac{\text{평가사례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인}}{\text{개별요인}}$

*표준지의 기준시점 현재가액 = $\text{공시지가} \times \text{시점수정}$

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정(비교표준지 기준)

(가) 사례선정 기준

인근지역의 기준시점 당시 적정시세를 반영하고 있는 사례로서, 대상토지 및 비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등 가치형성요인이 유사한 사례를 선정합니다.

(나) 사례선정

비교표준지 기호	사례선정
A	①(평가사례)
B	⑤(평가사례)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지A

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
평가사례 ①	14,800	1.06131	1.000	0.920	14,451	1.368	
표준지 A	10,400	1.01552	/	/	10,561		
산정내역	시점수정	부산광역시 강서구 녹지지역		2021.08.03. ~ 2024.07.24		6.131%	1.06131
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등함.					1.000
	개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	
		1.00	0.92	1.00	1.00	0.920	
비교표준지는 평가사례 대비 자연조건(조망 등)에서 열세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

－ 비교표준지B

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
평가사례 ⑤	109,000	1.0032	1.000	1.02	111,536	1.430	
표준지 B	76,800	1.01552	/	/	77,992		
산정내역	시점수정	부산광역시 강서구 녹지지역		2024.06.26 ~ 2024.07.24		0.320%	1.00320
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등함.					1.000
	개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
		1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.02
비교표준지는 평가사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

평가사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황, 평가목적 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 일련번호
A	1.36	1 ~ 4
B	1.43	5

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	10,400	1.01552	1.000	1.000	1.36	14,364	14,400
2	A	10,400	1.01552	1.000	1.000	1.36	14,364	14,400
3	A	10,400	1.01552	1.000	1.030	1.36	14,794	14,800
4	A	10,400	1.01552	1.000	1.030	1.36	14,794	14,800
5	B	76,800	1.01552	1.000	1.020	1.43	113,759	114,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	40,179	14,400	578,577,600	-
2	4,573.49	14,400	65,858,300	-
3	4,866	14,800	72,016,800	-
4	866	14,800	12,816,800	-
5	155	114,000	17,670,000	-
합 계			746,939,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법

1) 거래사례의 선정

가) 인근 최근 거래사례

< 출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 등 >

기호	소재지 (부산광역시 강서구)	지목	면적	이용 상황	용도 지역	거래 금액	단가 (원/㎡)	거래시점
a	구랑동 산8*	임야	6,129	자연림	개발제한구역, 자연녹지지역	75,000,000	12,200	2022.05.09
b	생곡동 158-*	답	1,761 중 212.8 지분	전	개발제한구역, 자연녹지지역	35,200,000	165,000	2022.01.25

나) 사례 선정사유 및 의견

본건 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일한 상기 거래사례(1~4-a, 5-b)를 본 평가의 사례로 선정하였습니다.

2) 사정보정

본 거래사례는 적절한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요없음.

(사정보정치 : 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정(지가변동률)

< 부산광역시 강서구 녹지지역 >

적 용 기 간	변동률(%)	비 고(거래사례a)
2022.05.09 ~ 2024.07.24	3.491 (1.03491)	$(1 + 0.00338 * 23/31) *$ $(1 + 0.00258) * (1 + 0.00250) *$ $(1 + 0.00203) * (1 + 0.00073) *$ $(1 + 0.00080) * (1 + 0.00096) *$ $(1 + 0.00097) * (1 + 0.00586) *$ $(1 + 0.00951) *$ $(1 + 0.00342 * 54/31)$ ≒ 1.03491

적 용 기 간	변동률(%)	비 고(거래사례b)
2022.01.25 ~ 2024.07.24	4.593 (1.04593)	$(1 + 0.00310 * 7/31) *$ $(1 + 0.00299) * (1 + 0.00252) *$ $(1 + 0.00353) * (1 + 0.00338) *$ $(1 + 0.00258) * (1 + 0.00250) *$ $(1 + 0.00203) * (1 + 0.00073) *$ $(1 + 0.00080) * (1 + 0.00096) *$ $(1 + 0.00097) * (1 + 0.00586) *$ $(1 + 0.00951) *$ $(1 + 0.00342 * 54/31)$ ≒ 1.04593

4) 지역요인의 비교

본건 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인의 비교

가) 개별요인 비교치

기호	사례 기호	개별요인 비교					누계치
		접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건		
1,2	a	1.11	1.00	1.00	1.00	1.110	
비 고	본건은 거래사례 대비 접근조건(인근취락과의 접근성 및 반출지점까지의 거리 등)에서 우세합니다.						

기호	사례 기호	개별요인 비교					누계치
		접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건		
3,4	a	1.11	1.03	1.00	1.00	1.143	
비 고	본건은 거래사례 대비 접근조건(인근취락과의 접근성 및 반출지점까지의 거리 등), 자연조건(표고 등)에서 우세합니다.						

기호	사례 기호	개별요인 비교					
		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
5	b	0.86	0.90	0.85	1.00	1.00	0.658
비 고	본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태, 취락과의 접근성 등), 자연조건(관개의 양부, 배수의 양부 등), 획지조건(경사, 경작의 편부 등)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	거래 사례 기호	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	a	12,200	1.000	1.03491	1.000	1.110	14,015	14,000	-
2	a	12,200	1.000	1.03491	1.000	1.110	14,015	14,000	-
3	a	12,200	1.000	1.03491	1.000	1.143	14,431	14,400	-
4	a	12,200	1.000	1.03491	1.000	1.143	14,431	14,400	-
5	b	165,000	1.000	1.04593	1.000	0.658	113,557	114,000	-

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	40,179	14,000	562,506,000	-
2	4,573.49	14,000	64,028,900	-
3	4,866	14,400	70,070,400	-
4	866	14,400	12,470,400	-
5	155	114,000	17,670,000	-
합 계			726,745,700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

가. 시산가액(단위:원)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1 ~ 5	746,939,500	726,745,700	-

나. 합리성 검토

상기와 같이 시산가액이 각각 산출 되었는 바, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가액 보정작업 등이 적정하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 감정평가에 적용할 토지가액으로 결정합니다.

다. 토지가액의 결정

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	40,179	14,400	578,577,600	-
2	4,573.49	14,400	65,858,300	20,077 중 2,624/11,519 지분
3	4,866	14,800	72,016,800	-
4	866	14,800	12,816,800	-
5	155	114,000	17,670,000	-
합 계			746,939,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분	일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
토지	1	40,179	14,400	578,577,600	-
	2	4,573.49	14,400	65,858,300	20,077 중 2,624/11,519 지분
	3	4,866	14,800	72,016,800	-
	4	866	14,800	12,816,800	-
	5	155	114,000	17,670,000	-
합 계				746,939,500	-

2. 감정평가액의 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됩니다.

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 강서구 생곡동 소재 "생곡공원" 북서측 원거리에 위치하는 토지로서, 주위는 자연림, 물류센터, 공장, 근린생활시설 등으로 형성되어 있어 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

- (1) ~ (4) : 대체로 부정형 급경사의 토지로서 자연림으로 이용 중입니다.
- (5) : 대체로 사다리형 완경사의 토지로서 목전으로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

- (1) ~ (5) : 본건은 지적상 맹지이나, 인근 도로를 통하여 인근까지 진출입 가능합니다.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- (1) : 도시지역, 자연녹지지역, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 문화재보존영향 검토대상구역(2023-10-11)(역사문화환경보존지역<문화체육과 별도문의>)<부산광역시지정문화재보호조례>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>
- (2) : 도시지역, 자연녹지지역, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 문화재보존영향 검토대상구역(2023-10-11)(역사문화환경보존지역<문화체육과 별도문의>)<부산광역시지정문화재보호조례>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>
- (3) : 도시지역, 자연녹지지역, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 문화재보존영향 검토대상구역(2023-10-11)(역사문화환경보존지역<문화체육과 별도문의>)<부산광역시지정문화재보호조례>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>
- (4) : 도시지역, 자연녹지지역, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>
- (5) : 도시지역, 자연녹지지역, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 문화재보존영향 검토대상구역(2023-10-11)(역사문화환경보존지역<문화체육과 별도문의>)<부산광역시지정문화재보호조례>

(6) 제시목록 외의 물건

감정평가 개요 중 "7. 그 밖의 사항" 참조 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

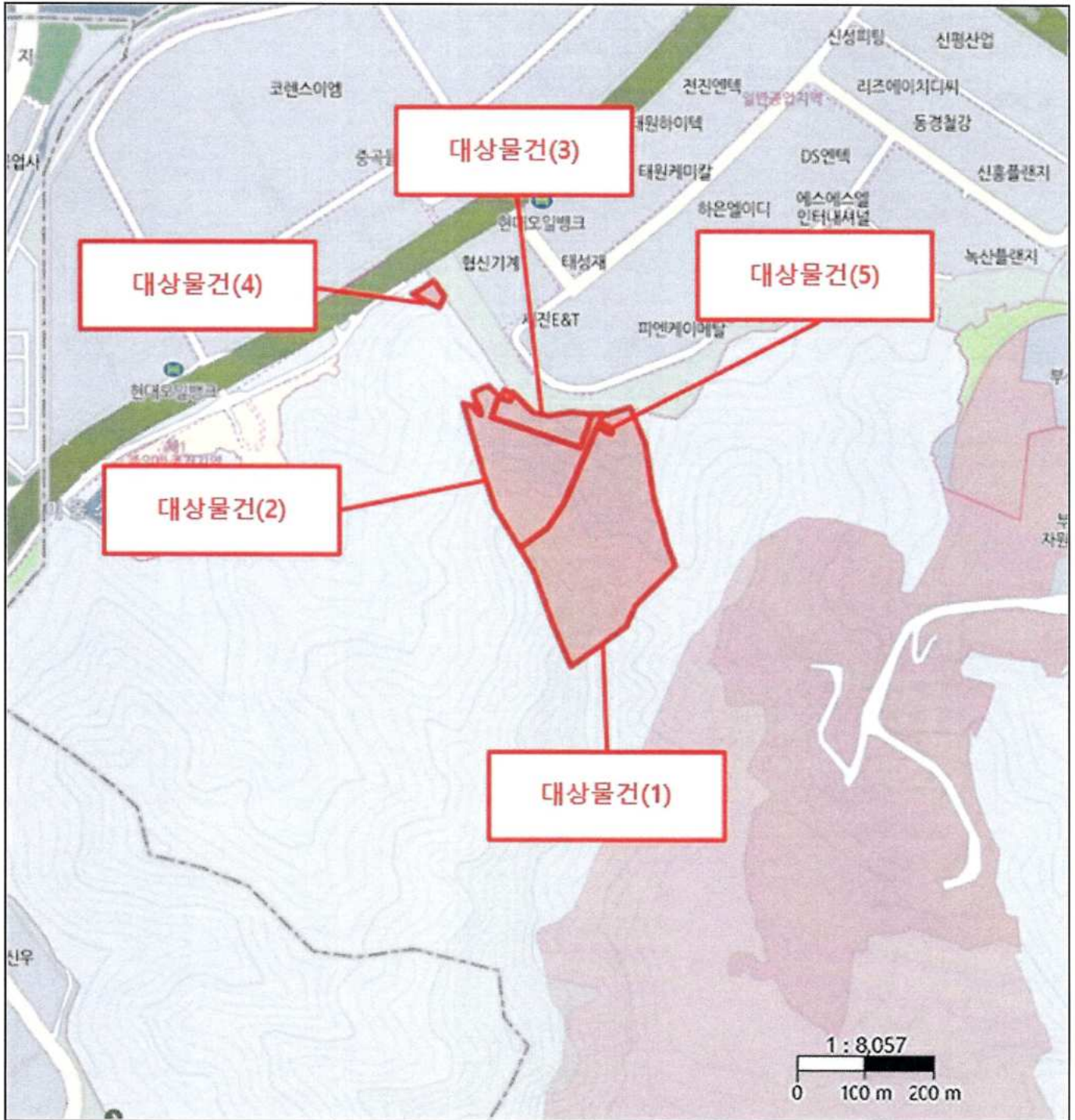
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (가) 임대관계 : 미상입니다.
- (나) 기타 : 감정평가 개요 중 "7. 그 밖의 사항" 참조 바랍니다.

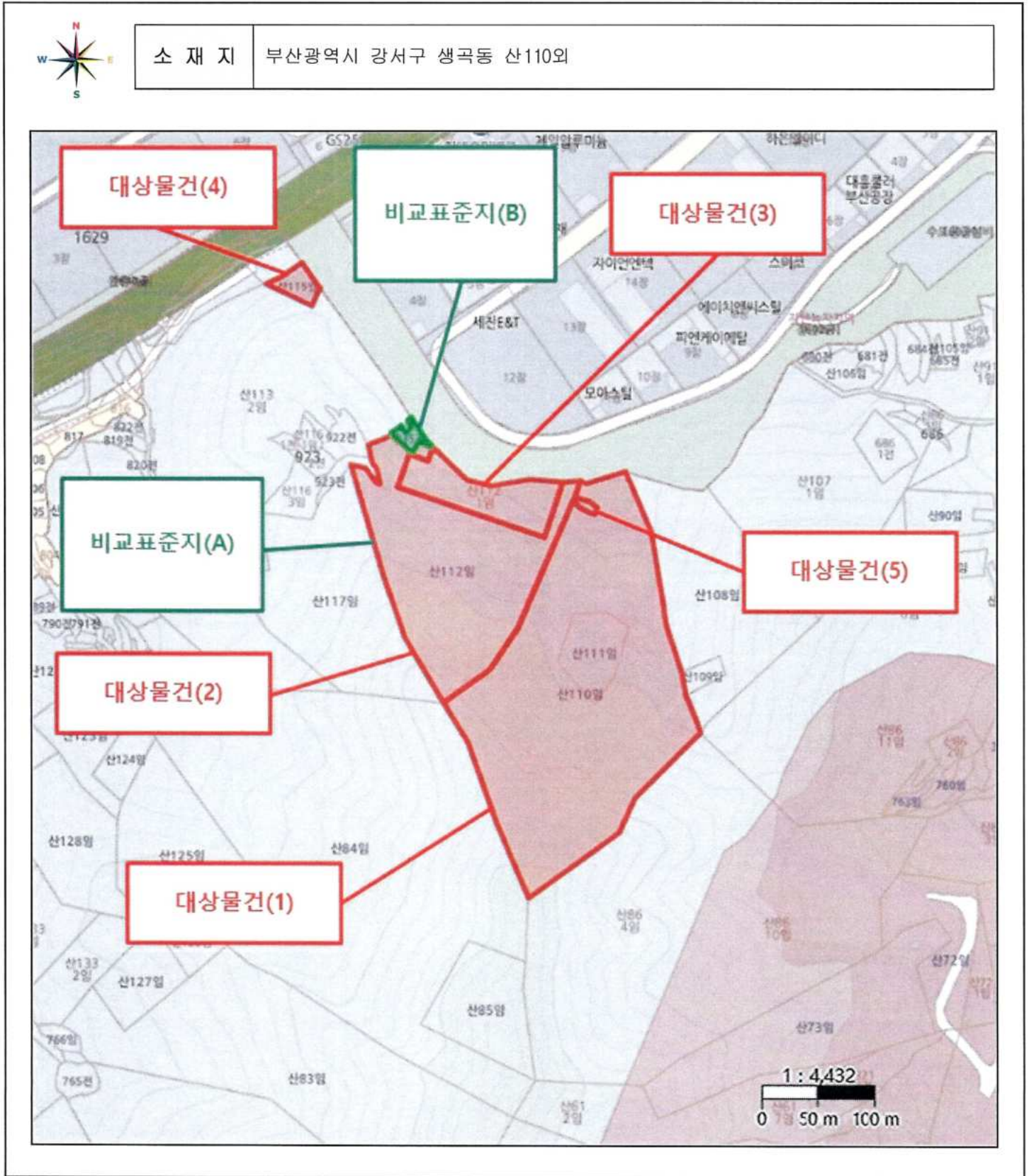
광역 위치도



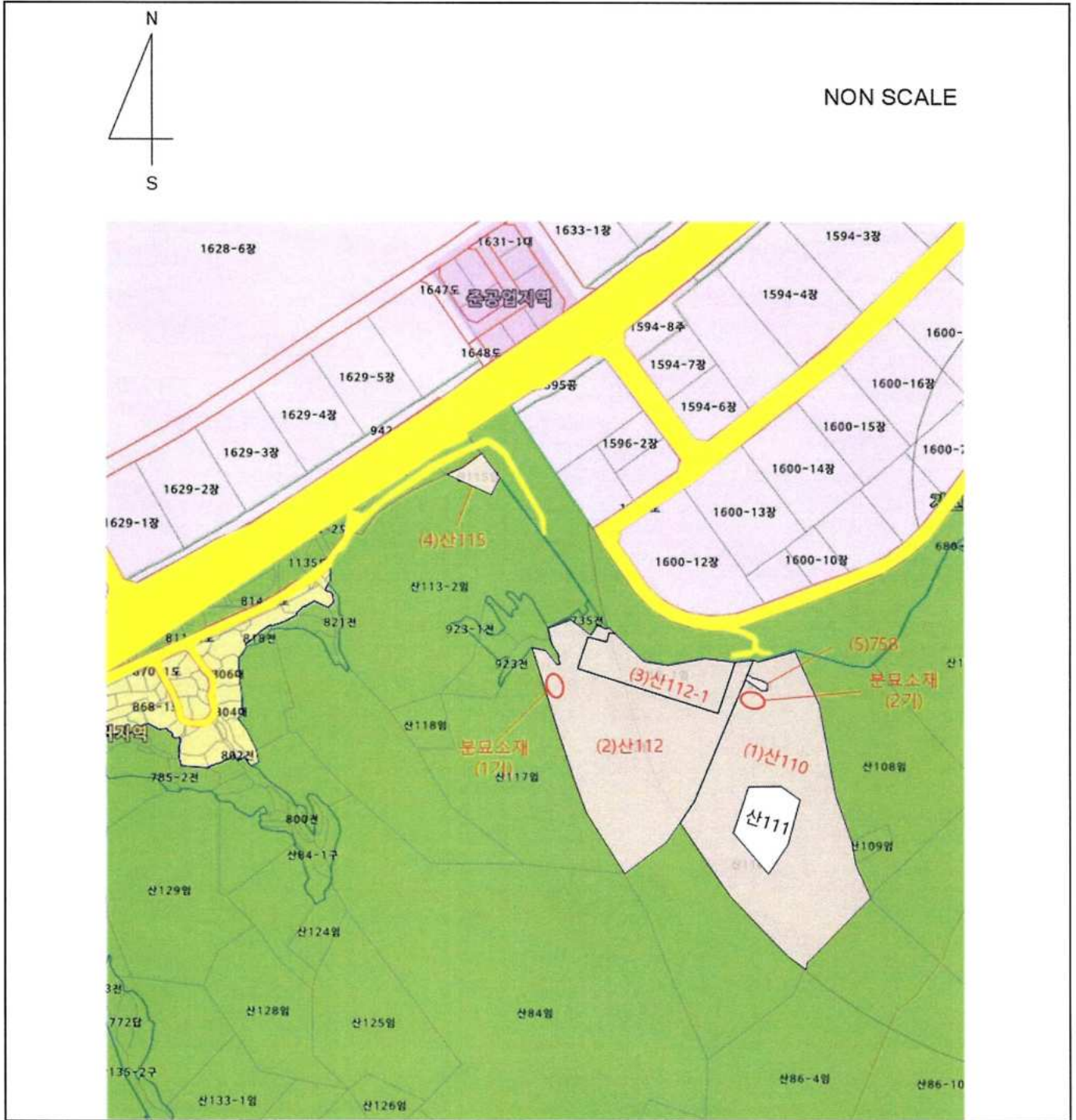
소재지	부산광역시 강서구 생곡동 산110외
-----	---------------------



위치도



지 적 도



사 진 용 지



본건(1,5) 전경(드론)



본건(2,3) 전경(드론)

사 진 용 지



본건(4) 전경 (드론)

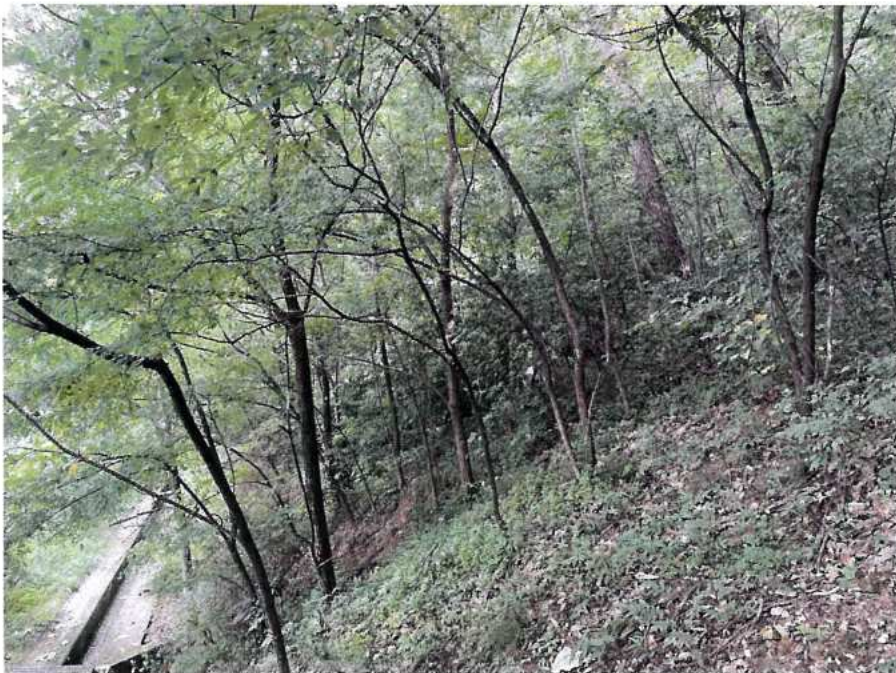


본건(1,5) 전경

사 진 용 지



본건(2) 전경



본건(3) 전경

사 진 용 지



본건(4) 전경

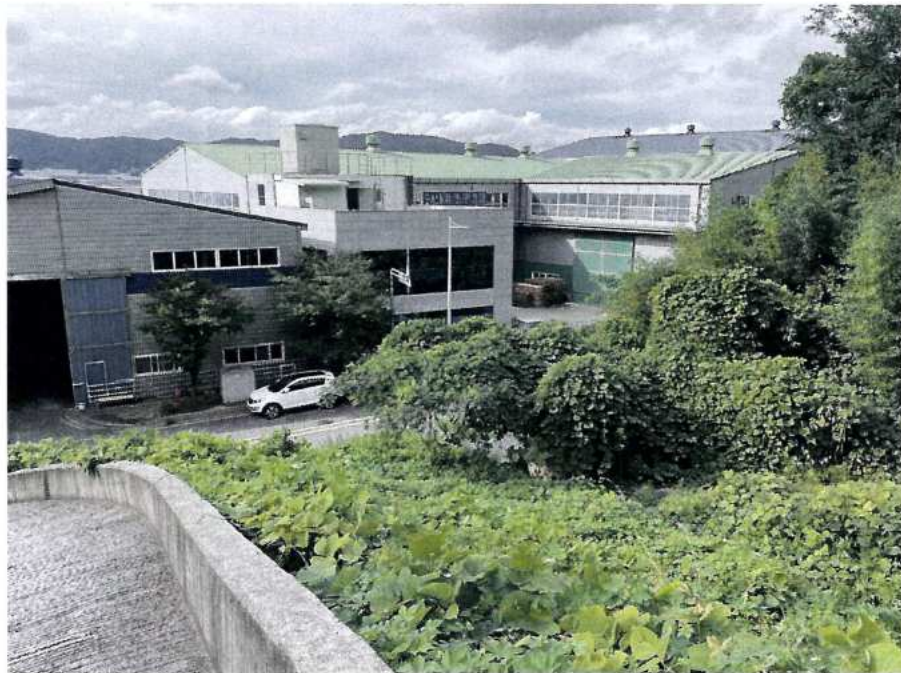


본건(4) 전경

사 진 용 지



본건(1,2,3,5) 인근도로



본건(1,2,3,5) 주위환경

사진용지



본건(4) 인근도로



본건(4) 주위환경