

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 농업회사법인디케이로컬주식회사 소유물건(2022
타경284)

의뢰인 : 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 박진호

감정서번호 : 오상호 0007-2022

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

오상호감정평가사사무소

TEL. 051-507-7118

FAX. 051-502-7118

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

오 상 호

(인)

감정평가액	사십이억오백육십사만이천원정(₩4,205,642,000.-)					
의 퇴 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 박진호	감정평가목적	법원경매			
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매5계	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	농업회사법인디케이로컬주식회사 (2022타경284)	감정평가조건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2022.02.15	2022.02.14 ~2022.02.15	2022.02.18		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	토지	9,868	토지	9,868	-	3,817,212,000
	〈제시외건물〉	(672.9)	건물	672.9	-	358,430,000
	〈제시외 관정〉	(1식)	관정	1식	-	30,000,000
합 계					₩4,205,642,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 정관읍 예림리 소재 "부산환경공단 정관사업소" 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서 부산지방법원 동부지원의 경매를 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2022.02.15.을 기준시점으로 정하였음.

4. 감정평가의 방법 및 평가의견

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근 지역내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지 지가 수준 등을 종합적으로 참작하여 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 기호(2)중 일부가 '선하지'에 저촉되어 공법상 제한 정도를 감안하여 평가하였으며, 본건 기호(2) 일부는 법면 및 자연림상태로 이를 감안하여 평가하였으며, 임지상 자연림은 토지와 일체로 거래되는 거래 관행에 의해 임지에 포함하여 평가하였으니, 경매진행 및 응찰시 재확인하시기 바랍니다.
- 2) 본건 기호(1) 토지는 지목 및 현황 '도로'로서 이를 감안하여 평가하였습니다.
- 3) 본건 지상에 건축중인 건물인 제시외 건물이 소재하는 바, 건축중인 건물은 감정목적 을 고려하여 제시외건물로 평가하되 동 제시외 건물로 인한 토지에 제한되는 가액은

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

별도로 토지명세표상에 표시하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

- 4) 본건 지상에 후첨 '지적개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물(ㄱ~ㄷ)이 소재하여, 토지의 사용·수익·처분 등에 영향을 미칠 것으로 사료되나 이에 구매됨이 없이 토지가액을 평가하였으며, 제시외 건물로 인하여 토지의 사용·수익·처분 등 소유권 행사에 제한을 받는 경우의 토지단가를 "토지 감정평가 명세표" 상에 병기하였습니다.
- 5) 제시외 건물은 간이한 방법에 의한 실측면적으로 사정하여 평가하였으며, 본건 제시외 건물의 감가수정은 건물구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 고려하여 원가법으로 평가하되, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병행하였으며, 본건 제시외 건물의 소유권 및 일괄 경매여부는 응찰 및 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.
- 6) 본건 제시외 건물은 목측에 의하여 개략적인 면적을 사정하여 지적개황도 상에 표시하였으며, 정확한 면적 및 위치는 측량을 요하는 바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.
- 7) 현장 조사일 현재 본건 지상에 창고시설이 기장군청에서 아래와 같이 건축허가를 득하여, 1개동의 경우 외벽 벽체 공사를 진행 중에 있는바, 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바랍니다.

건축구분	신축	허가번호	2020-창조건축과-신축허가-63
대지위치	부산광역시 기장군 정관읍 예림리 184-19		
대지면적	9,348㎡	주용도	창고시설(농산물보관창고)
건물면적	1,234.8㎡	건폐율	13.21%
연면적	1,234.8㎡	용적율	13.21%

- 8) 본건 기호(2)에 지하수관정(기호ㄷ)은 외부관찰에 의한 지하수관정시설의 조사내용, 간접적인 내부 전경 등에 의한 개략적인 추산 등을 바탕으로 가격 산정하였습니다. 따라서 추후 지하수 관성시설의 실제 가동여부 및 규격, 용량 등에 대하여는 별도의 확인절차가 필요한 것으로 판단되는바 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가격 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가격

1. 공시지가기준법의 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 대상 토지와 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 방법임.

2. 대상토지개요

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로·교통	형상지세
1	정관읍 예림리 184-15	520	도로	도로	자연녹지	-	사다리/평지
2	정관읍 예림리 184-19	9,348	대	공업용	자연녹지	세로한면	세장형/ 완경사

3. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2022.01.01)

일련 번호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
26710 -1092	정관읍 예림리 203-16	공장 용지	3,313	공업용	자연 녹지	세로 (가)	세장형/ 완경사	407,500

4. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동율을 적용하여 시점수정치를 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기 간	기장군 녹지지역
22.01.01~22.02.15	2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.450 (1 + 0.00450 * 46/31)
누계	1.00668

※2021년 12월이후 자가변동률이 미고시되어 12월의 자가변동률을 연장 적용함.

5. 지역요인

비교표준지와 본건은 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인

기호(1)

조 건	항 목	세항목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건은 폭, 포장, 계통 및 연속성 등에서 비교표준지 와 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설 과의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도인용 인입선 등 접근조건에서 비교표준지와 대등함.
		철도인용인입선		
		전용부두		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태 자연환경	동력자원	1.00	본건은 동력자원, 공업용수, 공장배수 등 환경조건에서 비교표준지와 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
		지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상, 등	면적	1.00	본건은 면적, 형상, 고저 등 획지조건에서 비교표준지와 대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조 장 및 규제정 도	조장의 정도	1.00	본건은 조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등 행정적 조건에 비교표준지와 대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 도로로서 비교표준지보다 열세함.
		기타		
누계	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.33			0.330

기호(2)

조 건	항 목	세항목	비 교 치	비 고
-----	-----	-----	----------	-----

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건은 폭, 포장, 계통 및 연속성 등에서 비교표준지와 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설 과의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도인용인입선 등 접근조건에서 비교표준지와 대등함.
		철도인용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태 자연환경	동력자원	1.00	본건은 동력자원, 공업용수, 공장배수 등 환경조건에서 비교표준지와 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
		지반, 지질 등		
획지 조건	면 적 , 형 상 , 등	면적	0.95	본건은 면적, 형상, 고저 등 획지조건(형상, 고저 등)에서 비교표준지보다 열세함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조 장 및 규제정 도	조장의 정도	0.95	본건은 일부가 선하지 저촉으로 행정적 조건에서 비교표준지보다 열세함.
		규제의 정도		
		기타규제		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기타 조건	기타	장래의 동향	0.87	본건은 일부가 법면, 자연림으로서 비교표준지보다 열세함.
		기타		
누계	1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.95 x 0.95 x 0.87			0.785

7. 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 등

감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항, 대법원 판례(1998.07.10. 선고 98두 6067, 1993.03.10. 선고 92누16,300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

2) 평가선례 대비 비교표준지의 가격

▷ 인근지역 내 유사부동산의 평가선례

기호	소재지	면적(㎡)	이용상황	토지평가가격(원)	평가목적 평가시점	토지단가(원/㎡)
A	정관읍 예림리 203-16	3,313.8	공업용	1,679,691,000	법원경매 2021.12.16	507,000
B	정관읍 예림리 203-36	4,884.0	공업용	2,231,988,000	법원경매 2021.07.13	457,000
C	정관읍 예림리 184-14	3,867.0	공업용	1,817,490,000	담보 2019.06.13	470,000
D	정관읍 예림리 184-18	5,889.0 중 5,289	공업용	2,380,050,000	담보 2021.09.29	450,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

E	정관읍 예림리 184-8	3,547.0	자연림	702,306,000	경매 2018.10.24	198,000
---	------------------	---------	-----	-------------	------------------	---------

※ 토지단가 = 토지 감정평가액/토지면적

▷ 사례의 선정

평가선례 중 본건과 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근가격수준등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 평가선례인 기호"A"를 적용하여 기타요인 보정률을 산정함.

▷ 시점수정

기 간	기장군 녹지지역
21.12.16~22.02.15	2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.450 (1 + 0.00450 * 16/31) * (1 + 0.00450 * 46/31)
누 계	1.00902

※2021년 12월 이후 지가변동률이 미고시되어 12월의 지가변동률을 연장 적용함.

▷ 지역요인 비교치 산정

인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

▷ 개별요인 비교치 산정

개별요인		비교치
조 건	비교내용	
가로조건	표준지가 평가전례로 가로의 폭 구조 등의 상태에서 가로조건은 대등함.	1.00
접근조건	표준지가 평가전례로 교통시설과의 편의성 및 상가와와의 접근성 등의 상태등 접근조건에서 대등함.	1.00
환경조건	표준지가 평가전례로 일조 등 자연조건, 공급 및 혐오시설의 상태, 인근환경 등에서 환경조건에서 대등함.	1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

획지조건	표준지가 평가전례로 면적, 접면, 너비, 형상 및 방위, 고저, 접면도로의 상태 등에서 대등함.	1.00
행정적조건	표준지가 평가전례로 행정상의 규제 정도 등에서 행정적조건은 대등함.	1.00
기타조건	표준지는 평가전례로 장래의 동향 등에서 대등함.	1.00
비교치	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00	1.000

▷ 평가전례 대비 비교표준지가격 산정(2022.02.15 기준시점 기준)

507,000x1.00902x1.00x1.000 ≙ 511,500원/㎡, 백원미만 절사)

3) 비교표준지가격(2022.02.15 기준시점 기준)

407,500x1.00668 ≙ 410,200(원/㎡, 백원미만 절사)

4) 기타요인 보정치 산정

511,500

----- ≙ 1.24

410,200

5) 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	면적(㎡)	이용상황	거래가격(원)	거래시점	토지단가(원/㎡)
㉠	예림리 184-18	5,889.0	공업용	2,300,000,000	2021.09.07	약360,000
- 거래사례는 토지와 건물이 일체로 거래된 사례임.						
㉡	예림리 203-11	2,489.0	공업용	1,271,413,000	2018.06.08	약431,000
- 거래사례는 토지와 건물이 일체로 거래된 사례임.						
㉢	예림리 413-1	63.00	주거용	30,000,000	2020.12.01	약476,000
- 거래사례는 토지만 거래된 사례임.						
㉣	달산리 248-8	1629.0	공업용	969,150,300	2021.04.15	약595,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 거래사례는 토지만 거래된 사례임.

㉔	달산리 419	1,033.0	공업용	650,000,000	2020.12.22	약519,000
---	------------	---------	-----	-------------	------------	----------

- 거래사례는 토지와 건물이 일체로 거래된 사례임.

※ 배분법에 의한 토지단가(㉑)

① 건물현황 : 일반철골구조 기타지붕 1층, 제1종근린생활시설, 연면적: 486.00㎡
 사용승인일: 2011.04.05

② 건물가액: 500,000원 x 30/40 x 486.00 ≒ 182,250,000원

③ 토지단가: (2,300,000,000 - 182,250,000) ÷ 5,889㎡ ≒ 360,000원/㎡

※ 배분법에 의한 토지단가(㉒)

① 건물현황 : 일반철골구조 기타지붕 1층, 공업용, 연면적 531.00㎡
 사용승인일: 2007.10.10

② 건물가액: 500,000원 x 30/40 x 531.00 ≒ 199,125,000원

③ 토지단가: (1,271,413,000 - 199,125,000) ÷ 2,489.0㎡ ≒ 431,000원/㎡

※ 배분법에 의한 토지단가(㉓)

① 건물현황 : 일반철골구조 기타지붕 1층, 공업용, 연면적 267.59㎡
 사용승인일: 2014.08.14

② 건물가액: 500,000원 x 34/40 x 267.59 ≒ 113,725,750원

③ 토지단가: (650,000,000 - 113,725,750) ÷ 1,033.0㎡ ≒ 519,000원/㎡

6) 인근상황 및 시세수준

인근주민 및 부동산중개업소 등에 탐문조사에 의하면 인근 본건과 유사한 이용가치를 지닌 토지의 지가수준은 @₩350,000/㎡~₩450,000/㎡ 정도임.

7) 기타요인 보정치의 결정

상기 제반사항 및 시세수준, 평가선례 등을 종합 참작하여 기타요인 보정치를 결정함.(1.24)

6. 가격결정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	407,500	1.00668	1.00	0.330	1.24	167,862	168,000
(2)	407,500	1.00668	1.00	0.785	1.24	399,310	399,000

※본건 적용단가는 거래관행 등을 고려하여 백원단위에서 반올림 하였음.

나. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1. 거래사례비교법의 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

2. 비교거래사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하여 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 있는 다음의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적(㎡)	이용상황	거래가격 (원)	거래시점	토지단가 (원/㎡)
㉔	달산리 419	1,033.0	공업용	650,000,000	2020.12.22	약519,000
- 거래사례는 토지와 건물이 일체로 거래된 사례임.						

※ 배분법에 의한 토지단가(㉔)

① 건물현황 : 일반철골구조 기타지붕 1층, 공업용, 연면적 267.59㎡

사용승인일: 2014.08.14

② 건물가액: 500,000원 x 34/40 x 267.59 ≒ 113,725,750원

③ 토지단가: (650,000,000 - 113,725,750) ÷ 1,033.0㎡ ≒ 519,000원/㎡

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정치의 산정

선정된 거래사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니함.(1.00)

4. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동율로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동율을 적용하여 시점수정치를 산정함.

기 간	기장군 녹지지역
20. 12. 22~22. 02. 15	2020. 12. 01 ~ 2020. 12. 31 : 0.233
	2021. 01. 01 ~ 2021. 12. 31 : 2.809
	2021. 12. 01 ~ 2021. 12. 31 : 0.450
	$(1 + 0.00233 * 10/31) * (1 + 0.02809) * (1 + 0.00450 * 46/31)$
누 계	1.03573

※2021년 12월 이후 자가변동률이 미고시되어 12월의 자가변동률을 연장 적용함.

5. 지역요인 비교치의 산정

선정된 거래사례"㉔"와 대상토지는 인근지역내에 위치하는 바 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인 비교

기호(1)

조 건	항 목	세항목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건은 폭, 포장, 계통 및 연속성 등에서 거래사례와 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

접근 조건	상업지역중심 및 교통시설 과의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도인용 인입선 등 접근조건에서 거래사례와 대등함.
		철도인용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태 자연환경	동력자원	0.95	본건은 동력자원, 공업용 수, 공장배수 등 환경조건 에서 거래사례보다 열세 함.
		공업용수		
		공장배수		
		지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상, 등	면적	1.00	본건은 면적, 형상, 고저 등 획지조건에서 거래사례 와 대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조 장 및 규제정 도	조장의 정도	1.00	본건은 조장의 정도, 규제 의 정도, 기타규제 등 행 정적 조건에 거래사례와 대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 도로로서 거래사례 보다 열세함.
		기타		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

누계	1.00 x 1.00 x 0.95 x 1.00 x 1.00 x 0.33	0.314
----	---	-------

기호(2)

조 건	항 목	세항목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건은 폭, 포장, 계통 및 연속성 등에서 거래사례와 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설 과의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도인용 인입선 등 접근조건에서 거래사례와 대등함.
		철도인용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태 자연환경	동력자원	0.95	본건은 동력자원, 공업용 수, 공장배수 등 환경조건 에서 거래사례보다 열세 함.
		공업용수		
		공장배수		
		지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상, 등	면적	0.98	본건은 면적, 형상, 고저 등 획지조건에서 거래사례 보다 열세함.
		형상		
		고저		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

행정적 조건	행정상의 조 장 및 규제정 도	조장의 정도	0.95	본건은 일부가 선하지에 저촉되어 행정적 조건에 서 거래사례보다 열세함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.85	본건은 일부가 법면 및 자 연림으로서 거래사례보다 열세함.
		기타		
누계	1.00 x 1.00 x 0.95 x 0.98 x 0.95 x 0.85			0.752

7. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기의 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지에 시산가액(비준가격)을 다음과 같이 결정함.

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	519,000	1.00	1.03573	1.00	0.314	168,788	169,000
(2)	519,000	1.00	1.03573	1.00	0.752	404,232	404,000

※본건 적용단가는 거래관행 등을 고려하여 백원단위에서 반올림 하였음.

다. 시산가액 검토 및 토지단가의 결정

다음과 같이 산출된 시산가액의 상호간에 유사하고 각 가액의 타당성이 인정된다고 판단 되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가 기준법에 의해 산출된 토지가격을 대상토지의 단가로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	168,000	169,000	168,000
2	399,000	404,000	399,000

III. 건물가액의 산출근거

건물에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 산정하며, "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

1. 대상물건의 개요

기호	소재지	구조	연면적(㎡)	용도	비고
ㄱ	정관읍 예림리 184-19	일반철골구조 판넬지붕 단층	660.0	창고	건축중

2. 재조달원가의 산정

1). 표준단가 결정

[출처: 건물신축단가표, 2020년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(㎡)	내용년수
5-1-6-11	일반 창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	3	603,000	35 (30~40)

※상기 건축단가는 '건물신축단가표'를 참조하되 본 건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2). 재조달원가 결정

상기 건물신축단가표상의 표준단가를 기준으로 본건의 구조, 사용자재, 시공정도, 관리상태, 부대설비 등을 종합 참작하여 아래와 같이 가격 결정하였음.

기호	층	구조	이용상황	재조달원가(원/㎡)
ㄱ	1층	일반철골구조 판넬지붕	창고	543,000/㎡

※본 건물은 기준시점 현재 외벽 공사 중인 상태로 표준단가의 90%를 적용함.

3. 건물가액의 산출

기호	층	재조달원가	면적(㎡)	소계(원)
ㄱ	1층	543,000	660.0	358,380,000

4.본건은 현장조사시 현황 제시외건물(ㄱ)이 건축중인 상태를 조사하여 평가하였으며, 경매진행 및 응찰시 제시외건물(ㄱ)의 건축현황 등에 대해 재확인 하시기 바랍니다.

토지건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	부산광역시 기장군 정관읍 예림리	184-15	도로	자연녹지지역	520	520	168,000	87,360,000	
2	동 소	184-19	대	자연녹지지역	9,348	9,348	399,000	3,729,852,000	일부 '선하지저촉' '법면 및 자연림상태'
소 계								₩3,817,212,000	
ㄱ	부산광역시 기장군 정관읍 예림리	〈제시외 184-19 위 지상	〈건물〉 창고시설	일반철골구조 판넬지붕 단층	660	660	543,000	358,380,000	'실측사정' '건축중' 543,000 x40/40
ㄴ	동 소	184-19 위 지상	창고	목조 목지붕	12.9	12.9	-	50,000	'실측사정' '관찰감가'
ㄷ	동 소	184-19 위 지상	지하수 관정시설	상부보호공 등 부대시설 포함	1식	1식	-	30,000,000	'실측사정' '관찰감가'
소 계								₩388,430,000	
2	부산광역시 기장군 정관읍 예림리	〈제시외 184-19	건물에 대	의해 영향받는 자연녹지지역	토지가격) 9,348	9,348	380,950 = 3,561,120, 600		일부 '선하지저촉' '법면 및 자연림상태'
합 계								₩4,205,642,000.-	
					이	하	여	백	

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 기장군 정관읍 예림리 소재 '부산환경공단 정관사업소' 남동측 인근에 위치하는 토지로서, 부근은 공장, 공업나지 및 임야 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 바 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형의 토지로서 도로로 이용중임.

기호(2) : 부정형의 토지로서 북하향의 경사지를 자체지반 대체로 평탄하게 조성한 공업용 건물의 건부지로서, 남측 일부는 법면 및 자연림상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 기호(1) 토지가 약 6미터 폭 내외의 진입도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2) 공히 자연녹지지역

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1)임대관계: 미상임.

- (2)기 타: 1) 본 건 기호(2)중 일부가 '선하지'에 저촉되어 공법상 제한의 정도를 감안하여 평가하였으며,
 2) 본건 기호(2)중 일부는 법면 및 자연림 상태로서 이를 감안하여 평가하였으며
 3) 본건 기호(1) 토지는 지목 및 현황 '도로'로서 이를 감안하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인하시기 바랍니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(ㄱ) 일반철골조 판넬지붕 단층 건으로서
벽 체 : 하부 약1.2미터 조적위 페인트, 상부 판넬 잇기
골 조 : H-beam 500x200mm
창 호 : 샷시 단창의 구조임.
높 이 : 약 10미터

(2) 이용상태

-제시외 건물 기호(ㄱ)은 공업용으로 사료되나 현재 외벽 공사가 진행중인 상태임.

(3) 설비내역

-현황 기호(ㄱ) 은 외벽공사가 진행중인 상태임.

(4) 부합물 및 중물

없음.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

!)임대관계: 미상임.

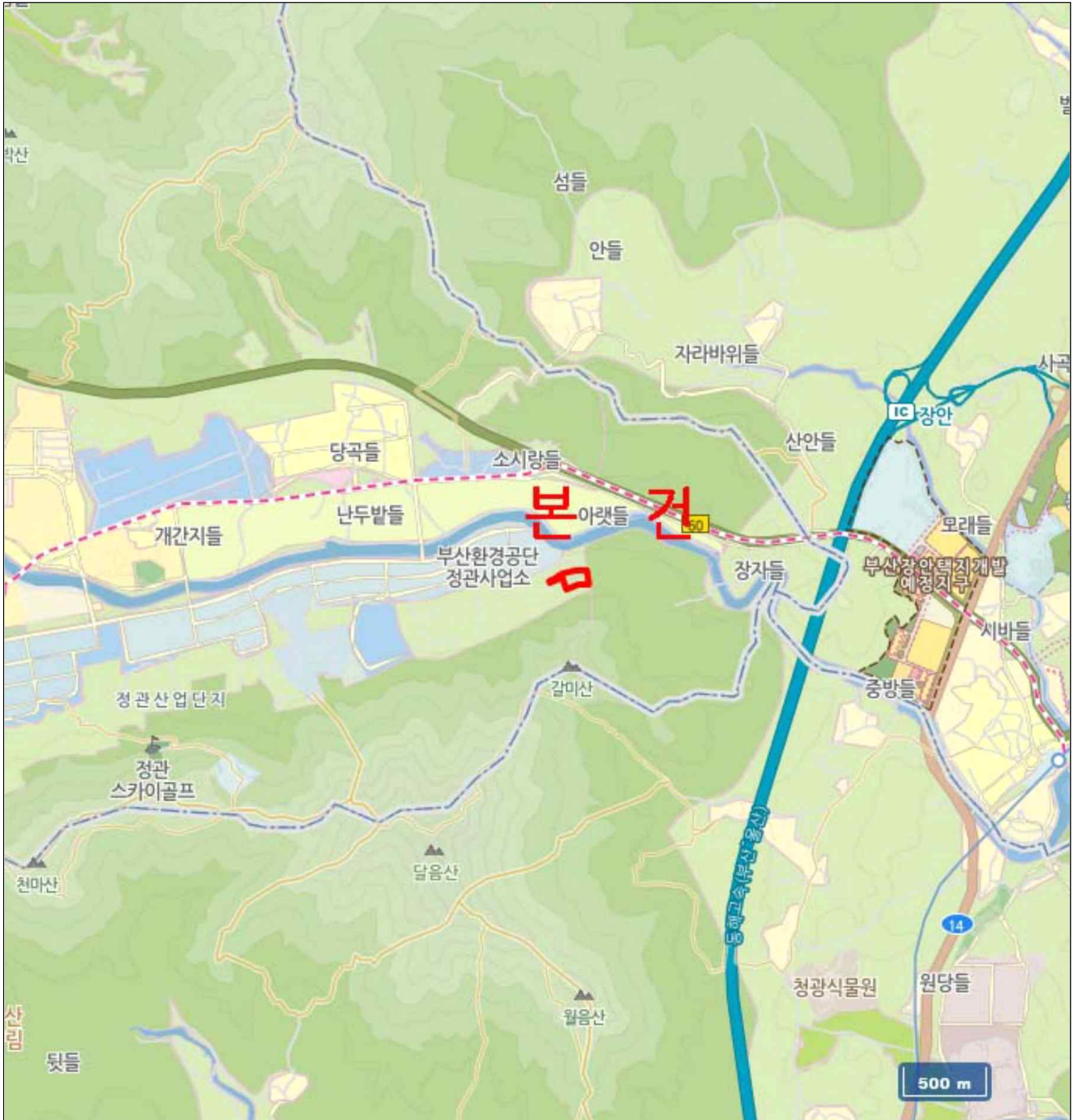
2)기 타: 기호(ㄱ)은 건축중인 상태로 현황 건물의 외벽의 한면이 마감되지 않은 상태로서
경매진행 및 응찰시 참고 하시기 바랍니다.

광역 위치도



소재지

부산광역시 기장군 정관읍 예림리 184-15외

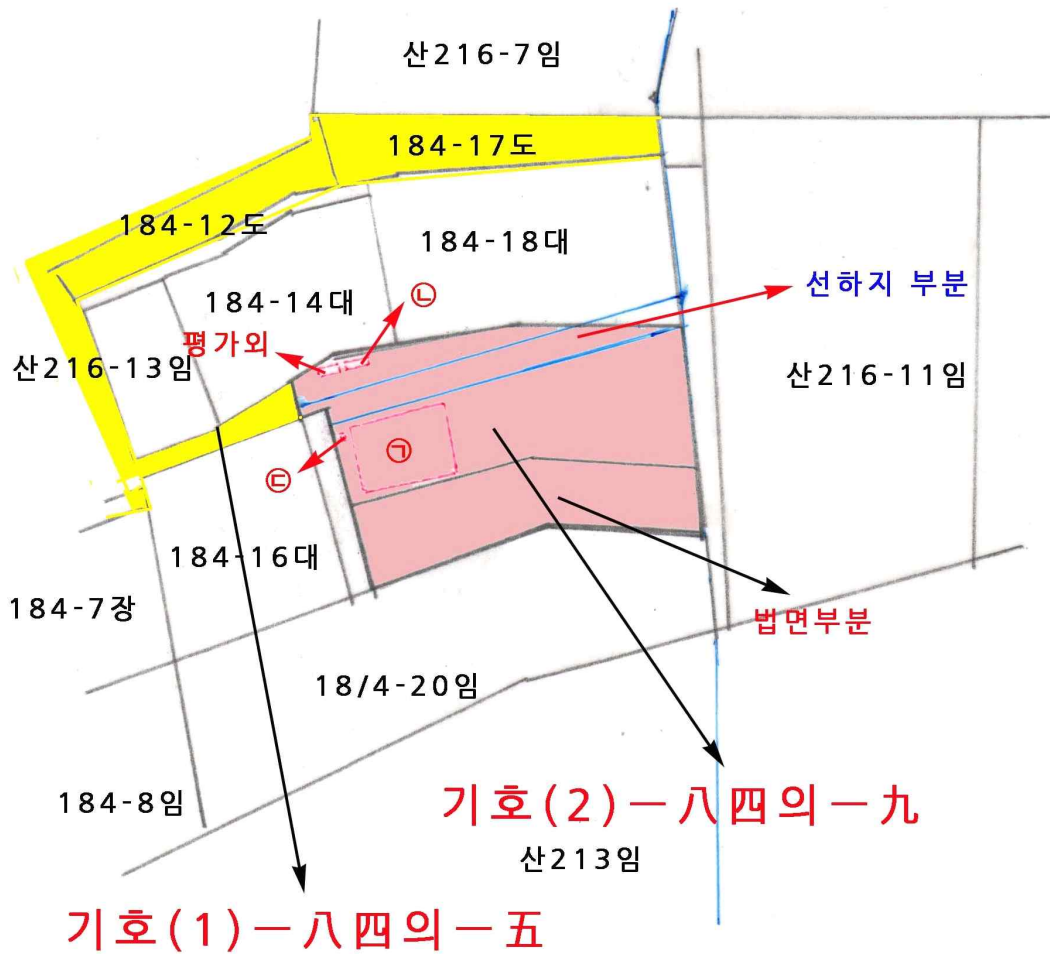


위 치 도



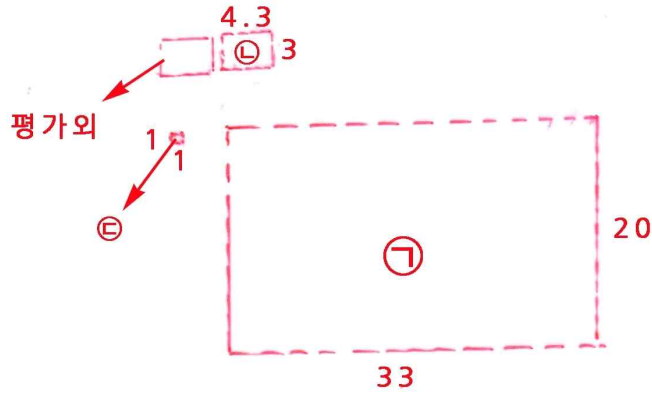
지 적 도

지적개황도 S=1/2,400



건물개황도

건물개황도 S=1/600



[제시외 건물]

- ㄱ. 일반철골구조 판넬지붕 1층소재 창고시설 약 660㎡
- ㄴ. 목조 목지붕 1층소재 창고 약 12.9㎡
- ㄷ. 블록조 1층소재 지하수 관정시설 약 1.00㎡

사 진 용 지



본건 및 주변 전경(1)



본건 및 주변 전경(2)

사 진 용 지



본건 및 주변 전경(3)



본건 기호(1) 전경

사 진 용 지



본건 기호(2) 전경



본건 법면 전경(1)

사 진 용 지



본건 법면 전경(2)



기호(ㄱ) 전경(1)

사 진 용 지



기호(ㄱ) 전경(2)

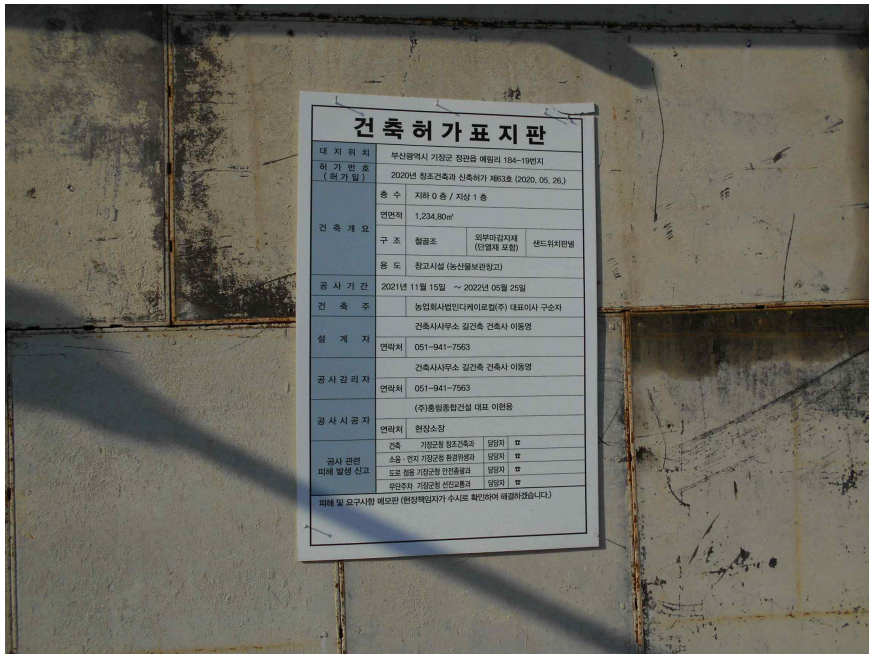


기호(L) 전경

사 진 용 지



기호(ㄷ) 전경



본건 기호(2) 건축허가 사항

사 진 용 지



표준지 및 평가선례(A) 전경



거래사례(©) 전경

사 진 용 지



평가선례(B) 전경



거래사례(㉞) 전경

사 진 용 지



평가선례(D) 및 거래사례(㉔)전경