감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 사하구 장림동 489-1 외 소재 토지
NC2025-1106-0002

2025-11-11

(주)하나자산신탁

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 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다.

나라감정평가법인
전화:031)238-5600 전송:031)231-1841

인증번호 : 2025-11183

본 사 가 격 심 사 인 증 서

감정평가서번호	NC2025-1106-0002	심 사 일	2025-11-11
심사의뢰 본지사	(주)나라감정평가법인 경기지역본부		
물 건 소 재 지	부산광역시 사하구 장림동 489-1 외 소재 부동산		
감 정 평 가 액	\45,761,680,000		

審 査 畢

상기 감정평가서는 당 법인 심사운영규정에 의거하여

공정하고, 적법하게 본사 가격 심사를 필 하였음.

2025-11-11

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 신 재 범

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 재 호 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인 경 기 지 역 본 부
본 부 장 김 완 욱 (서명 또는 인)

감정평가액	**사백오십칠억육천일백육십팔만원정 (\45,761,680,000.-)**			
의 뢰 인	(주)하나자산신탁	감정평가 목 적	공 매	
제 출 처	(주)하나자산신탁	기준가치	시 장 가 치	
소유자 또는 대상 업체명	수탁자 (주)하나자산신탁	감정평가 조 건	-	
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서, 귀 의 뢰 목 록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.10	2025.11.07~ 2025.11.10	2025.11.11

감정평가내용	공 부(公 簿)(의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	14,436	토지	14,436	-	45,761,680,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩45,761,680,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 감 정 평 가 사 (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소 재 지	부산광역시 사하구 장림동 489-1 외		
물건종류	토 지	건물구조	-
용도지역	준공업지역, 자연녹지지역	이용상황	공업나지
개별공시지가	1)@409,800, 2)@954,700, 3)@1,946,000, 4)@909,000	도로조건	광대한면 외

2. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	가액구성비율
토 지	14,436.0	-	45,761,680,000	100.0%
합 계			**45,761,680,000**	**100%**

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
준공업	기존 공장지대	공업기타	광대로변	@3,500,000 ~ @3,800,000 수준 호가	실거래가자료 및 현장조사 등
			세로변	@2,800,000 ~ @3,000,000 수준 호가	

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	본건은 조사일 현재 지상에 건축물이 소재하지 않는 공업나지 상태로서, 임대관계 확인이 불가하여 임대관계는 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 사하구 장림동 소재 도시철도1호선 '신장림역' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 ㈜하나자산신탁의 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「부동산 가격공시에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

2) 본건 토지는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조제1항 및「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되「감정평가에 관한 규칙」제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 11월 10일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 11월 07일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 11월 10일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	지목, 면적 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 전입세대 열람 내역 (열람일자 : 2025년 11월 06일)

기호 1)~4)

전입세대주	전 입 일 자	관 계	등록구분	비 고
-	-	-	-	전입세대 없음

3) 임대차조사내역

본건은 조사일 현재 지상에 건축물이 소재하지 않는 공업나지 상태로서, 임대관계 확인이 불가하여 임대관계는 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 주요 등기사항 (발급일자 : 2025년 11월 06일)

기호	구분	순위번호	등기목적	접수정보	등기원인	권리자
1	토지	19	압류	2023년10월6일 제45485호	2023년10월6일 압류(징세과-티43476)	권리자 국 처분청 잠실세무서장
	토지	19-1	공매공고	2025년7월28일 제3912632호	2025년7월23일 공매공고(한국 자산관리공사 2024-18621-005)	-
	토지	20	압류	2024년2월6일 제5505호	2024년2월6일 압류(세무1과-1918)	권리자 사하구 (부산광역시) 2120
2	토지	24	압류	2024년5월13일 제20749호	2024년5월10일 압류(자치 행정국세무1과-001105)	권리자 사하구 (부산광역시) 2120
	토지	25	압류	2025년5월26일 제2562819호	2025년5월21일 압류(징세과-티23414)	권리자 국 처분청 잠실세무서장
	토지	25-1	공매공고	2025년8월6일 제4136007호	2025년8월6일 공매공고(한국 자산관리공사 2024-18621-006)	-
3	토지	18	압류	2023년10월6일 제45485호	2023년10월6일 압류(징세과-티43476)	권리자 국 처분청 잠실세무서장
	토지	18-1	공매공고	2025년7월28일 제3912632호	2025년7월23일 공매공고(한국 자산관리공사 2024-18621-005)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구분	순위번호	등기목적	접수정보	등기원인	권리자
3	토지	19	압류	2024년2월6일 제5506호	2024년2월6일 압류(세무1과-1918)	권리자 사하구 (부산광역시) 2120
4	토지	14	압류	2023년10월6일 제45485호	2023년10월6일 압류(징세과-티43476)	권리자 국 처분청 잠실세무서장
	토지	14-1	공매공고	2025년7월24일 제3850619호	2025년7월23일 공매공고(한국자산관리공사 2024-18621-003)	-
	토지	15	압류	2024년2월6일 제5508호	2024년2월6일 압류(세무1과-1918)	권리자 사하구 (부산광역시) 2120

5) 참고사항

(1)본건 2)~4)토지는 아래와 같이 인접 필지인 장림동 492-8번지와 4필지 일단의 물류창고 신축허가를 득한 상태로서, 기준시점 현재 착공신고는 되지 않았으며 건축허가는 유효한 것으로 탐문조사 되었는 바, 공매 진행시 참고 및 재확인 요망됨.

(출처 : 건축행정시스템 세움터)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

허가신고번호	2021-건축과-신축허가-44		
허가구분	신축허가	허가/신고일	2021-08-31
대지면적(㎡)	17,064	건축면적(㎡)	11,736.82
연면적(㎡)	99,076.47		
주용도	창고시설	기타용도	물류창고
착공구분	미착공	착공예정	-
실착공일	-		
사용승인구분	-	사용승인일	-

(2)본건 기호 2), 4)토지는 용도지역이 준공업지역 및 자연녹지지역에 중첩되어 있으며, 기호 2)는 용도지역을 달리하는 자연녹지지역에 속하는 면적비율이 현저하게 낮아 가치형성에 미치는 영향이 별로 없는 것으로 판단되어 주된 용도지역인 준공업지역을 기준으로 감정평가하였으며, 기호 4)는 주된 용도지역인 준공업지역을 기준으로 감정평가하되, 일부 자연녹지지역인 점을 감안하여 감정평가하였음.

(3)본건 지상에 제시외 수목이 다소 소재하나 거래관행 및 관리상태 등으로 보아 별도의 경제적 가치를 지닌다고 보기 어려워 토지에 포함하여 감정평가하였으며, 제시외 수목으로 인한 토지의 가치에 미치는 영향은 별무할 것으로 판단됨.

(4)본건 기호 3)토지 서측으로 접하는 492-9번지(지목:잡종지, 면적:271.0㎡)는 국유지(소유자:국, 관리청 기획재정부), 494-1번지(지목:답, 면적 23㎡)는 공유지(소유자:부산광역시)로서 공매진행 시 업무에 참고하시기 바람.

(5)본건 지상에는 관리실이 없으며, 유치권 현수막 등은 확인되지 않았으나, 추후 재확인 요망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

부산광역시 사하구 장림동 489-1 외

	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
토 지	1	장림동 489-1	전	66.0	공업나지	준공업	광대 한면	부정형 평지	409,800
	2	장림동 492-3	공장 용지	9,544.0	공업나지	준공업, 자연녹지	세로 (가)	사다리 완경사	954,700
	3	장림동 492-7	공장 용지	4,654.0	공업나지	준공업	광대 한면	사다리 평지	1,946,000
	4	장림동 492-14	임야	172.0	공업나지	준공업, 자연녹지	맹지	부정형 완경사	909,000
	합 계			14,436.0					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
지리적 위치	본건은 부산광역시 사하구 장림동 소재 도시철도1호선 '신장림역' 남측 인근에 위치함.
간선도로 상황	본건까지 '다대로'를 통하여 차량 접근 용이하고, 외곽공도에 연계됨.
전철역과의 거리	본건에서 북측 인근으로 도보 약 3분 거리에 도시철도1호선 '신장림역'이 소재함.
버스정류장과의 거리	본건 전면에 버스정류장이 소재함.
주위환경	본건 일대는 중소규모의 공장, 창고시설, 노변 근린생활시설, 아파트 단지 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	1)부정형 평지임. 2)대체로 사다리형 완경사지를 옹벽을 쌓아 평탄하게 조성한 토지임. 3)대체로 사다리형 평지임. 4)부정형 완경사지임.
이 용 상 황	1)~4)현황 '공업나지' 상태임.
인접도로 상태	1)서측으로 노폭 약 30미터 도로에 접함. 2)남측으로 노폭 약 6미터 도로에 접함. 3)서측으로 인접한 토지인 장림동 492-9번지(지목:잡종지, 면적 271㎡, 소유자:국(기획재정부)) 및 장림동 494-1(지목:답, 면적:23㎡, 소유자:부산광역시), 본건 기호 1)토지를 통하여 노폭 약 30미터 도로에 접함. 4)지적도상 맹지임.
도시계획 및 기타 공법관계	1)준공업지역(2019-12-18), 대로2류(폭 30m~35m)(2024-08-28)(정비구역내확폭)(접합). 2)자연녹지지역, 자연녹지지역(2019-12-18), 준공업지역, 준공업지역(2019-12-18), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> 3)준공업지역(2019-12-18). 4)자연녹지지역, 자연녹지지역(2019-12-18), 준공업지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지(2021-12-17)<산지관리법>임.
제시외 물건	해당사항 없음.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지 선정

1) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역・이용상황・주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【부산광역시 사하구】 【공시기준일 : 2025. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	**장림동 483-1**	**공장 용지**	**8,337.0**	**공업 기타**	**준공업**	**광대세각**	**사다리 평지**	**1,521,000**
#B	장림동 480-2	공장 용지	3,236.0	공업용	준공업	세로(가)	사다리 평지	938,100

3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 유사하고 비교성이 있다고 판단되는 **【기호 #A】**를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

【부산광역시 사하구 공업지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.09.30	1.935	2025년 09월 누계
2025.09.01 ~ 2025.09.30	0.101	2025년 09월
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.11.10)	**2.076**	(1 + 0.01935) * (1 + 0.00101 * 41/31) ≒ **1.02076**

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.
※ 2025년 10월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 09월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	**1.000**
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

【공업지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선
		전용부두
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
		공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적
		형상
		고저
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.03	0.90	1.00	**0.927**
결정 의견	본건은 비교표준지 #A와 비교하여 획지조건(본건이 형상, 접면도로의 상태에서 열세하나, 면적에서 우세한 바, 전체적으로는 다소 우세) 및 행정적조건(지목)에서 열세함.						
2	0.88	0.98	1.00	0.96	1.00	1.00	**0.828**
결정 의견	본건은 비교표준지 #A와 비교하여 가로조건(접면도로의 폭), 접근조건(인근 교통시설과의 거리 및 편의성), 획지조건(접면도로의 상태 및 지세)에서 열세함.						
3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	**1.000**
결정 의견	본건은 비교표준지 #A와 비교하여 획지조건(접면도로의 상태에서는 다소 열세하나, 면적에서는 다소 우세하여 전체적으로는 유사) 등에서 유사하여 제반 개별요인 유사함.						
4	0.65	0.98	1.00	1.03	0.85	1.00	**0.558**
결정 의견	본건은 비교표준지 #A와 비교하여 획지조건(본건이 형상, 접면도로의 상태에서 열세하나, 면적에서 우세한 바, 전체적으로는 다소 우세)에서 다소 우세하나, 가로조건(접면도로의 폭 등 상태), 접근조건(인근 교통시설과의 거리 및 편의성), 행정적조건(지목 및 일부 자연녹지지역으로서 용도지역)에서 열세한 바, 전체적으로는 열세함.						

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가격자료

(1) 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	감정평가 목적
		면적(㎡)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/㎡)		기준시점
#1	장림동 497-5	공장용지	준공업	광대세각	3,650,000	3,055,050,000	자산재평가
		837.0	공업기타	부정형 평지	1,745,000		2024-12-31
#2	장림동 494-3	공장용지	준공업	광대한면	3,830,000	5,741,170,000	담보
		1,499.0	공업기타	사다리 완경사	1,697,000		2024-04-09
#3	장림동 499	대	준공업	광대세각	3,410,000	468,875,000	법원경매
		137.5	주상용	부정형 완경사	1,999,000		2022-06-20
#4	장림동 503-1	공장용지	준공업	광대세각	3,930,000	14,552,790,000	담보
		3,703.0	공업용	부정형 평지	1,399,000		2025-04-04
#5	장림동 480-2	공장용지	준공업	세로(가)	2,780,000	8,996,080,000	담보
		3,236.0	공업용	사다리	938,100		2025-04-04
#6	장림동 507	공장용지	준공업	광대세각	3,240,000	14,249,520,000	담보
		4,398.0	공업기타	사다리 완경사	1,376,000		2024-04-12
#7	장림동 535	공장용지	준공업	중로각지	2,560,000	4,234,240,000	법원경매
		1,654.0	공업기타	사다리 평지	1,138,000		2025-02-13

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	감정평가 목적
		면적(㎡)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/㎡)		기준시점
#8	장림동 492-3, 492-7, 492-14, 492-8	공장용지 외	준공업, 자연녹지	광대한면	3,630,000	61,942,320,000	담보
		17,064.0	공업나지	사다리 완경사	1,896,000		2021-09-06
#9	장림동 492-8	공장용지	준공업, 자연녹지	세로(가)	2,560,000	6,896,640,000	공매
		2,694.0	공업나지	사다리 완경사	938,100		2025-03-28
#10	장림동 489-1 (본건 1)	전	준공업	광대한면	3,500,000	231,000,000	공매
		66.0	공업나지	부정형 평지	409,800		2025-07-04
#11	장림동 492-3 (본건 2)	공장용지	준공업, 자연녹지	세로(가)	2,980,000	28,441,120,000	공매
		9,544.0	공업나지	사다리 완경사	954,700		2025-07-31
#12	장림동 492-7 (본건 3)	공장용지	준공업	광대한면	3,570,000	16,614,780,000	공매
		4,654.0	공업나지	사다리 평지	1,946,000		2025-07-04
#13	장림동 492-14 (본건 4)	임야	준공업, 자연녹지	맹지	2,020,000	347,440,000	공매
		172.0	공업나지	부정형 완경사	909,000		2025-07-04

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 상기 사례 중 **사례 #8은 일단의 건축허가를 득한 본건 기호 2)~4)토지 및 인접 필지인 장림동 492-8번지를 포함한 허가지를 일괄로 감정평가한 사례**임.

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례

거래사례 # 1	소재지	부산광역시 사하구 장림동 496				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	준공업	공장용지	2,162.0	904,600	6,853,545,874
	건 물	공업용		2,445.44	1984-04-17	2022-06-24
토지단가		[6,853,545,874 – {(680,000 × 20 / 50) × 2,445.44}]/ 2,162 ≒ **@2,860,000원/㎡** [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지단가				
토지특성		부정형 평지, 세로(가)				
건물구조		철근콘크리트구조 스라브지붕 및 브럭조 스라브지붕 등 지상3층/지하1층, 관찰감가				

거래사례 # 2	소재지	부산광역시 사하구 장림동 198-8				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	준공업	대	470.0	1,754,000	2,130,000,000
	건 물	상업용		344.24	2017-01-05	2023-11-06
토지단가		[2,130,000,000 – {(900,000 × 34 / 40) × 344.24}] / 470 ≒ **@3,970,000원/㎡** [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지단가				
토지특성		가장형 평지, 중로한면				
건물구조		일반철골구조 기타지붕(샌드위치판넬지붕) 지상2층				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 # 3	소재지	부산광역시 사하구 장림동 489-1, 492-3, 492-7, 492-14, 492-8				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	준공업, 자연녹지	공장용지 외	17,130.0	-	36,000,000,000
	건 물	-		-	-	2021-09-13
비 고		상기 거래가격은 본건 기호 1)~4) 및 장림동 492-8번지를 포함하여 거래된 사례임.				

※ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시) = (거래가격 – 건물추정가격) ÷ 토지면적

※ 위 건물추정가격의 산정은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 건물추정가격을 산정하였음.

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
준공업	기존 공장지대	공업기타	광대로변	@3,500,000 ~ @3,800,000 수준 호가	실거래가자료 및 현장조사 등
			세로변	@2,800,000 ~ @3,000,000 수준 호가	

(4) 인근 유사 부동산의 경매 낙찰사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	경매감정평가액(원)	토지단가(원/㎡)	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰률(%)	낙찰시점
최근 인근 유사부동산의 낙찰사례 포착 못함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

사례 토지단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인의 비교 × 개별요인의 비교
표준지공시지가 × 시점수정

(2) 사례 선정

선정사례	거래사례 #2
선정의견	상기 인근 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

※ 비교표준지 #A 격차율 산정

사례 기호 표준지 기호	사례단가 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
거래사례#2	3,970,000	1.00	1.04698	1.00	0.869	3,612,008	**2.326**
#A	1,521,000	-	1.02076	—	—	1,552,576	

사정보정	거래사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【부산광역시 사하구 공업지역】 2023. 11. 06 ~ 2025. 11. 10						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	**가로 조건**	**접근 조건**	**환경 조건**	**획지 조건**	**행정적 조건**	**기타 조건**	**개별요인 비교치**
	1.05	1.00	0.92	0.90	1.00	1.00	**0.869**
	비교표준지는 사례와 비교하여 가로조건(접면도로의 폭)에서 우세하나, 환경조건(인근 토지의 이용상황 등) 및 획지조건(접면도로의 상태에서는 우세하나, 토지의 면적 및 형상에서 열세하여 전체적으로는 열세)에서 열세한 바, 전체적으로는 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

※ 비교표준지 #A

그 밖의 요인 보정치	2.32
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상기와 같이 상향보정 하였음.

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,521,000	1.02076	1.00	0.927	2.32	3,339,032	**3,340,000**
2	1,521,000	1.02076	1.00	0.828	2.32	2,982,436	**2,980,000**
3	1,521,000	1.02076	1.00	1.000	2.32	3,601,976	**3,600,000**
4	1,521,000	1.02076	1.00	0.558	2.32	2,009,903	**2,010,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	66.0	3,340,000	220,440,000	-
2	9,544.0	2,980,000	28,441,120,000	-
3	4,654.0	3,600,000	16,754,400,000	-
4	172.0	2,010,000	345,720,000	-
합계	**14,436.0**		**₩45,761,680,000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

<table>
<tr><td rowspan="6">거래사례 # 1</td><td>소재지</td><td colspan="5">부산광역시 사하구 장림동 496</td></tr>
<tr><td rowspan="2">구 분</td><td>용도지역</td><td>지목</td><td>면적(㎡)</td><td>개별공시지가(원/㎡)</td><td>거래가격(원)</td></tr>
<tr><td colspan="2">용 도</td><td>총면적(㎡)</td><td>사용승인일자</td><td>거래시점</td></tr>
<tr><td>토 지</td><td>준공업</td><td>공장용지</td><td>2,162.0</td><td>904,600</td><td>6,853,545,874</td></tr>
<tr><td>건 물</td><td colspan="2">공업용</td><td>2,445.44</td><td>1984-04-17</td><td>2022-06-24</td></tr>
<tr><td colspan="2">토지단가</td><td colspan="5">[6,853,545,874 – {(680,000 × 20 / 50)×2,445.44}]/ 2,162 ≒ @2,860,000원/㎡
[거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지단가</td></tr>
<tr><td colspan="2">토지특성</td><td colspan="5">부정형 평지, 세로(가)</td></tr>
<tr><td colspan="2">건물구조</td><td colspan="5">철근콘크리트구조 스라브지붕 및 브럭조 스라브지붕 등 지상3층/지하1층, 관찰감가</td></tr>
</table>

거 래 사 례 선 정 의 견	위 거래사례는 감정평가대상 부동산의 인근지역 동일수급권내 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정치
부산광역시 사하구 공업지역	2022.06.24 ~ 2025.11.10	6.135	**1.06135**

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

6. 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.14	1.02	1.00	1.06	0.90	1.00	**1.109**
결정 의견	본건은 거래사례 #1과 비교하여 행정적조건(지목)에서 열세하나, 가로조건(접면도로의 폭), 접근조건(인근 교통시설과의 접근성), 획지조건(토지의 면적)에서 우세한 바, 전체적으로는 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
2	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	**0.990**
결정 의견	본건은 거래사례 #1과 획지조건(형상에서 우세하나, 면적에서 열세하여 전체적으로는 다소 열세)에서 다소 열세함.						
3	1.14	1.02	1.00	1.03	1.00	1.00	**1.198**
결정 의견	본건은 거래사례 #1과 비교하여 가로조건(접면도로의 폭), 접근조건(인근 교통시설과의 접근성), 획지조건(토지의 면적에서 다소 열세하나, 형상에서는 우세하여 전체적으로 다소 우세)에서 우세함.						
4	0.74	1.00	1.00	1.06	0.85	1.00	**0.667**
결정 의견	본건은 거래사례 #1과 비교하여 획지조건(토지의 면적)에서 우세하나, 가로조건(접면도로의 폭 등 상태) 및 행정적조건(지목 및 일부 자연녹지지역으로서 용도지역)에서 열세한 바, 전체적으로는 열세함.						

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,860,000	1.00	1.06135	1.00	1.109	3,366,326	**3,370,000**
2	2,860,000	1.00	1.06135	1.00	0.990	3,005,106	**3,010,000**
3	2,860,000	1.00	1.06135	1.00	1.198	3,636,482	**3,640,000**
4	2,860,000	1.00	1.06135	1.00	0.667	2,024,652	**2,020,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	66.0	3,370,000	222,420,000	-
2	9,544.0	3,010,000	28,727,440,000	-
3	4,654.0	3,640,000	16,940,560,000	-
4	172.0	2,020,000	347,440,000	-
합계	**14,436.0**		**₩46,237,860,000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	**45,761,680,000**	**46,237,860,000**	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	토지가액(원)	비 고
1	66.0	3,340,000	220,440,000	-
2	9,544.0	2,980,000	28,441,120,000	-
3	4,654.0	3,600,000	16,754,400,000	-
4	172.0	2,010,000	345,720,000	-
합계	**14,436.0**		**₩45,761,680,000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	14,436.0	-	45,761,680,000	-
합 계			**₩45,761,680,000**	

2. 결정 의견

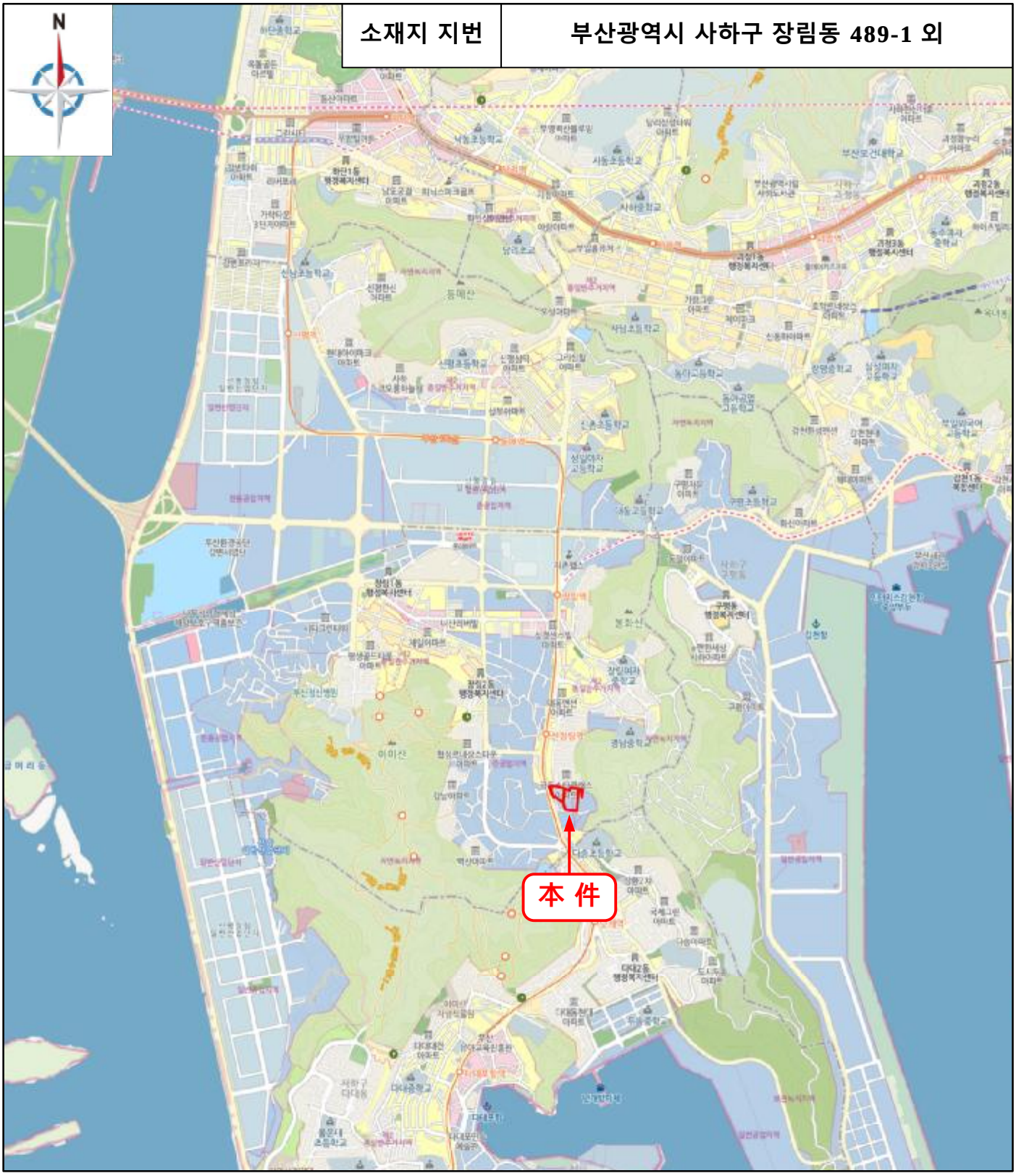
상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

토지 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
1	부산광역시 사하구 장림동 489-1	전	준공업지역	66	66	3,340,000	220,440,000	
2	동 소 492-3	공장용지	준공업지역, 자연녹지지역	9,544	9,544	2,980,000	28,441,120,000	
3	동 소 492-7	공장용지	준공업지역	4,654	4,654	3,600,000	16,754,400,000	
4	동 소 492-14	임야	준공업지역, 자연녹지지역	172	172	2,010,000	345,720,000	
	합 계						\45,761,680,000.-	
		이	하	여	백			

광 역 위 치 도

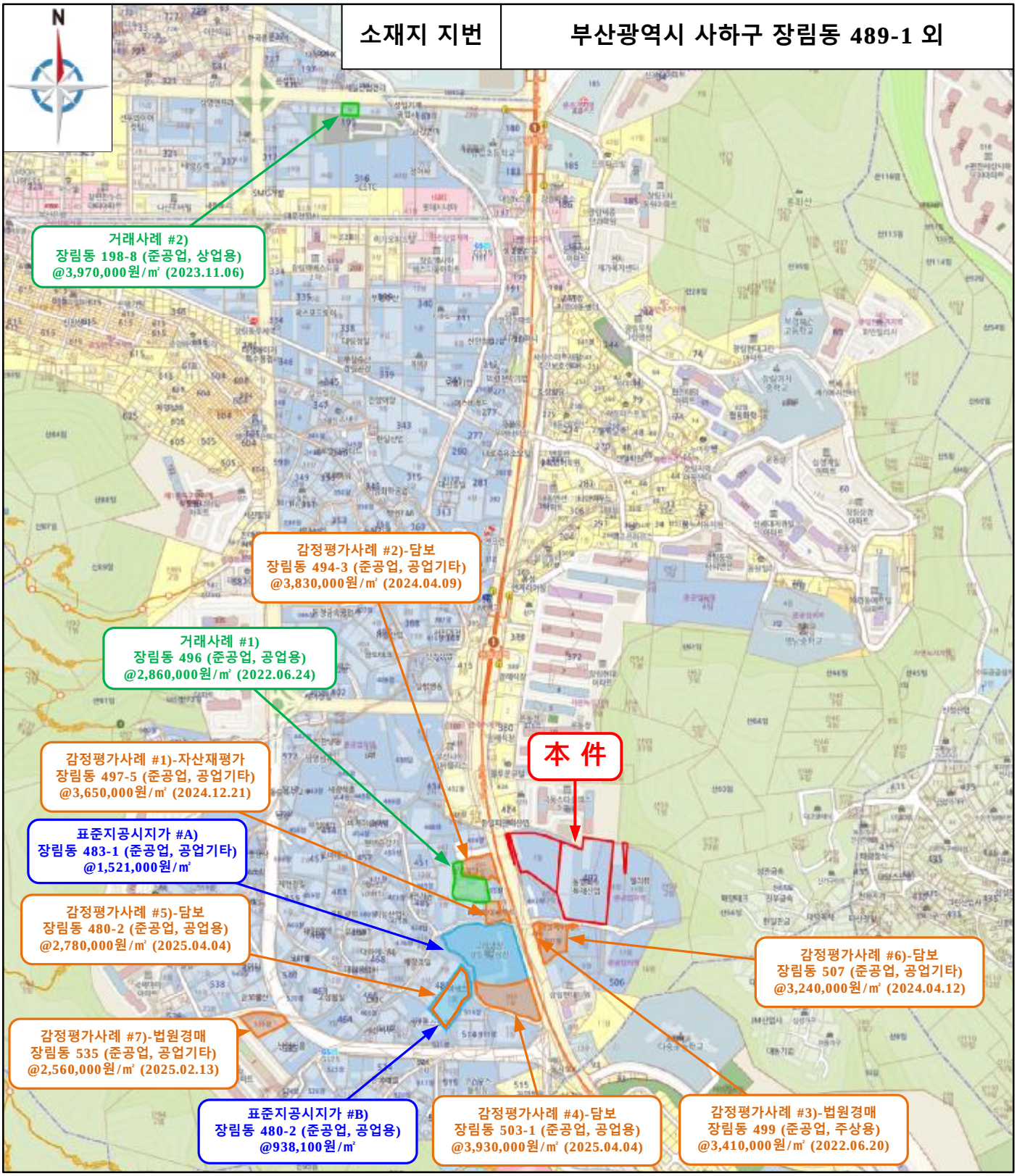
소재지 지번	부산광역시 사하구 장림동 489-1 외



각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례

위 치 도

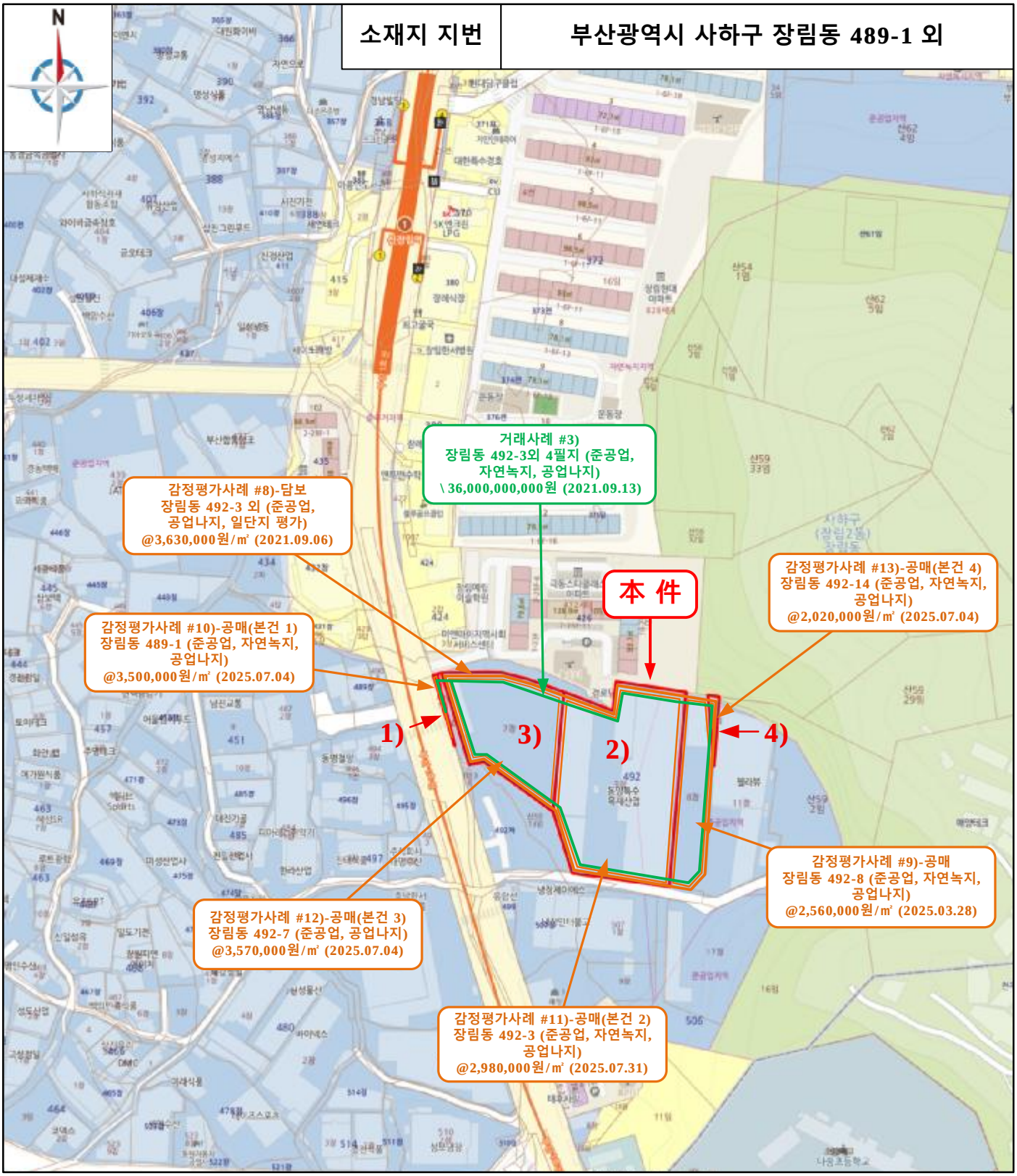
소재지 지번	부산광역시 사하구 장림동 489-1 외



각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례

위 치 도

소재지 지번	부산광역시 사하구 장림동 489-1 외

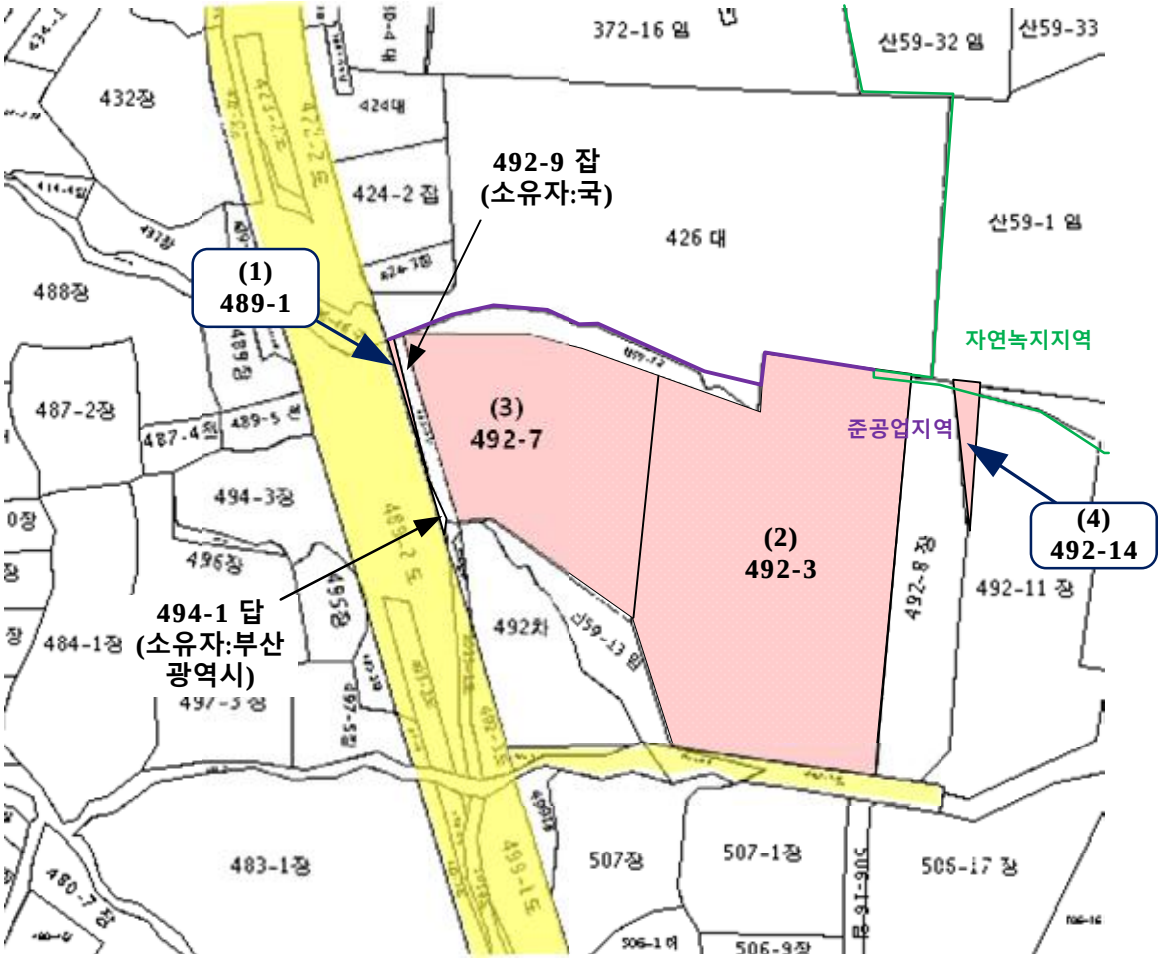


각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례

지적개황도

N

축 척 = 1 / 2,400



범 례					
	감정평가 대상토지	1층 건물	2층 건물	3층이상 건물	제시외, 부합물, 종물
	도로	감정평가 외 건물			

사 진 용 지

본 건 전 경

기호 1)~4)서측에서 촬영

사 진 용 지

본 건 전 경

기호 1),3)남측에서 촬영

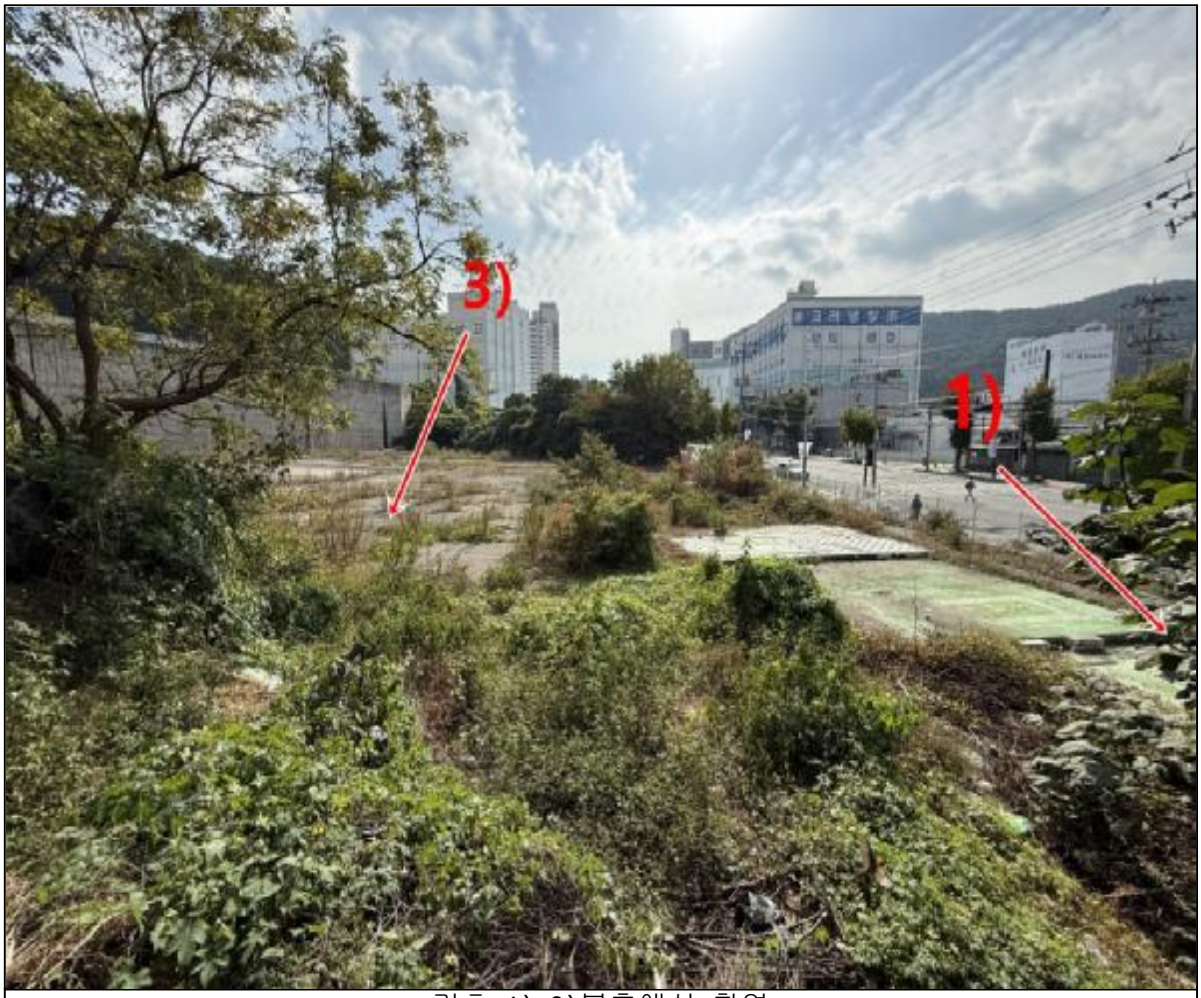
사 진 용 지

본 건 전 경

기호 1),3)북서측에서 촬영

사 진 용 지

본 건 전 경



기호 1),3)북측에서 촬영

사 진 용 지

본 건 전 경

기호 2)남동측에서 촬영

사 진 용 지

본 건 전 경

기호 2)남측에서 촬영

사 진 용 지

본 건 전 경

기호 2)남서측에서 촬영

사 진 용 지

본 건 전 경

기호 4)남측에서 촬영

사 진 용 지

본 건 전 경

기호 4)북측에서 촬영

사 진 용 지

본 건 전 경

기호 1)~4)북측에서 촬영

사 진 용 지

주 위 환 경

북서측에서 촬영

사 진 용 지

주 위 환 경

남측에서 촬영

사 진 용 지

주 위 환 경

기호 2),4)남서측에서 촬영