

# 감정평가서

감정의뢰인	부산시중앙신용협동조합, 청십자신용협동조합, 구포신용협동조합, 동부산신용협동조합
건 명	부산광역시 기장군 일광읍 이천리 768-7 외 1필지 소재 부동산
감정서번호	프라임P2510-4008호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.



**프라임감정평가법인(주) 부산경남지사**

(48744) 부산광역시 동구 조방로17 (대웅빌딩 3층)

Tel.(051)635-0056 /Fax.(051)635-0027



( 토지 ) 감정평가표

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

감정평가사  
김 경 주



프라임감정평가법인(주) 부산경남지사

지사장 이 인 호



(사인 또는 인)

감정평가액	금구십사억칠천이백오십사만원정(₩9,472,540,000.-)				
의뢰인	부산시중앙신협, 청심자신용협동조합, 구포신용협동조합, 동부산신용협동조합	감정평가 목적	공매		
제출처	부산시중앙신협, 청심자신용협동조합, 구포신용협동조합, 동부산신용협동조합	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 어울림리얼티	감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	해당사항 없음	2025. 10. 16	2025. 10. 16	2025. 10. 23	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	1,053	토지	1,053	-	9,472,540,000
	이	하	여	백	
합계					₩9,472,540,000
심사확인	<div><div>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</div><div>심사자 : 감정평가사 박 경 용</div><div></div></div>				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 일광읍 이천리 소재 '동해선 일광역' 남동측 인접에 위치하는 부동산으로서, 공매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 16일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 16일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

·.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

- ① 본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.
- ② 본건 토지 중 일련번호 (1)은 '일반상업지역' 및 '제2종일반주거지역' 두 개의 용도지역에 걸쳐있는 토지로 각 용도지역별로 그 가치를 달리하는 바, 이를 구분평가 하였으며 그 면적은 지적도상 개략적으로 산출하였음.
- ③ 본건은 2021.12.08일자로 이천리 768-7 외 1필지 일단의 건축허가를 득한 토지로 현장조사 시 착공 및 토목(기초)공사 중인 것으로 확인되나 귀 의뢰인의 요청에 따라 소유권 외 권리관계 성립 유무 및 현황에 구애됨 없이 토지만을 감정평가 하였음.

### ④ 건축허가 개요

허가번호	2021-창조건축과-신축허가-279	허가일자 (허가변경일자)	2021.12.08 (2022.05.24)
대지위치	부산광역시 기장군 일광면 이천리 768-7, 770-3		
대지면적	1,053.00㎡	건축주	주식회사어울림리얼티
건축면적	786.8255㎡	설계자	(주)아키신화종합건축사무소
연면적	10,899.9619㎡	공사규모	지하1층 ~ 지상18층
구 조	철근콘크리트구조	주용도	업무시설(오피스텔)

- ⑤ 후첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 제시 외 건물 (ㄱ)이 소재하나 귀 의뢰인의 요청에 따라 '감정평가 외' 하였음.
- ⑥ 토지만의 평가로서, 평가목적 및 귀 의뢰인 요청에 의거하여 별도의 임대차 조사는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 기장군 일광읍 이천리 768-7 외 1필지	
토 지	용도지역	일반상업지역, 제2종일반주거지역
	이용상황	주상나지
	지 목	대
	면 적	1,053 m <sup>2</sup>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 관련 법령

#### (1) 감정평가에 관한 규칙 제7조 (개별물건기준 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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## (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 감정평가해야 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 산정한 가액(이하 “시산가액”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 시산가액(試算價額)과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- 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 적용해야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다.
- ④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

## 3. 감정평가방법의 결정

### (1) 토지

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 평가방법인 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지 (부산광역시 기장군)	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	2025.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	일광읍 이천리 768-7	1,048	대	주상나지	일반상업, 2종일주	광대한면	사다리 평지	4,458,000
2	일광읍 이천리 770-3	5	대	주상나지	일반상업	광대한면	부정형 평지	4,773,000

#### (2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

##### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지A,B를 선정함.

일련 번호	소재지 (부산광역시 기장군)	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	2025.01.01 공시지가 (원/㎡)
A	일광읍 삼성리 26-3	899	대	상업용	일반상업	광대소각	사다리 평지	4,504,000
B	일광읍 삼성리 53-1	172	대	상업용	2종일주	광대세각	사다리 평지	2,387,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 상업	0.219	부산광역시 기장군 (25.01.01~25.10.16) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.167 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.035 $(1 + 0.00167) * (1 + 0.00035 * 46/31) \approx 1.00219$
B 주거	0.878	부산광역시 기장군 (25.01.01~25.10.16) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.742 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.091 $(1 + 0.00742) * (1 + 0.00091 * 46/31) \approx 1.00878$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### 라. 개별요인 비교

#### ① 상업지대의 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### ② 개별요인 비교치의 결정

일련번호	표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치	비고
1	A	1.00	0.98	0.97	0.95	1.00	1.00	0.903	일반상업
	B	1.00	1.02	0.97	0.93	1.00	1.00	0.920	2종일주
2	A	1.00	0.98	0.97	0.95	1.00	1.00	0.903	일반상업

1,2 (일반상업) : 본건은 비교표준지 대비 접근조건(상업지역 중심 및 인근교통시설과의 접근성 등),

환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세함.

1 (2종일주) : 본건은 비교표준지 대비 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등),

획지조건(면적, 접면도로 상태 등),에서 열세하나,

접근조건(상업지역 중심 및 인근교통시설과의 접근성 등)에서 우세하여, 전반적으로 우세함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근부동산	노선 상가지대	광대한면	9,500,000 ~ 9,800,000 선 내외	일반상업지역
			6,400,000 ~ 6,800,000 선 내외	제2종일반주거지역

접근, 환경조건에 따라 다소 상이함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### (다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지 (부산광역시 기장군)	토지면적 (㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	일광읍 삼성리 37-1	391.7	일반상업	대 상업용	2025.08.05	공매	10,700,000	-
(2)	일광읍 삼성리 880-4	688.2	일반상업	대 상업나지	2025.06.03	공매	10,600,000	-
(3)	일광읍 삼성리 886-1	691	일반상업	대 상업나지	2025.05.27	공매	9,490,000	-
(4)	일광읍 이천리 815-1	326.9	2종일주	대 단독주택	2025.02.21	담보	4,350,000	-
(5)	일광읍 이천리 773-2	111.9	2종일주	대 단독주택	2024.06.10	담보	4,220,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### (라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지 (부산광역시 기장군)	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적(m²) 건물연면적(m²)	비고
#1	일광읍 삼성리 890-5	일반상업 대/상업나지	7,450,000,000원 (@ 11,100,000원/m²)	2022.04.12 -	668.2m² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 7,450,000,000원 / 668.2m² ≒ 11,100,000원/m²				
#2	일광읍 삼성리 825-4	근린상업 대/상업나지	5,000,000,000원 (@ 9,440,000원/m²)	2022.03.25 -	529.2m² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 5,000,000,000원 / 529.2m² ≒ 9,440,000원/m²				
#3	일광읍 삼성리 28-6	일반상업 답/상업나지	2,100,000,000원 (@ 6,340,000원/m²)	2020.07.01 -	331m² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 2,100,000,000원 / 331m² ≒ 6,340,000원/m²				
#4	일광읍 이천리 879	2종일주 대/주거나지	240,000,000원 (@ 4,570,000원/m²)	2023.05.22 -	52.5m² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 240,000,000원 / 52.5m² ≒ 4,570,000원/m²				
#4	일광읍 이천리 845-7	2종일주 대/단독주택	640,000,000원 (@ 4,820,000원/m²)	2022.12.06 2016.12.14	88m² 149.77m²	-
	의견	1) 철근콘크리트구조 슬라브지붕 3층 단독주택 건물단가 : 1,600,000원/m² X 45년/50년 ≒ 1,440,000원/m² 건물가격 : 1,440,000원/m² X 149.77m² ≒ 215,668,800원 2) 토지가격 : (640,000,000원 - 215,668,800원) / 88m² ≒ 4,820,000원/m²				

(출처: 등기사항전부증명서)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

(마) 경매 동향

용도별	부산 기장군 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
대지	5,948,395,900	2,508,768,000	42.2	47	11	23.4

(출처 : 인포케어)

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 ( 사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 )}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 ( 표준지공시지가 x 시점수정 )}}$$



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	10,700,000	1.00082	1.000	1.009	10,805,153		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	2.394	2.39
	4,504,000	1.00219	-	-	4,513,864		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2025.08.05 ~ 2025.10.16, 기장군 상업지역 ) : 0.082% (1.00082)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 접근조건(인근교통시설과의 거리 및 편의성 등)에서 우세하나, . 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세하여, 전반적으로 열세함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.03	1.00	0.98	1.00	1.00	1.009

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### < 비교표준지 B>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	4,350,000	1.00756	1.000	1.632	7,152,870		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	2.971	2.97
	2,387,000	1.00878	-	-	2,407,958		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(5)를 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2025.02.21 ~ 2025.10.16, 기장군 주거지역 ) : 0.756% (1.00756)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(5) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지B는 평가사례(5) 대비 가로조건(가로의 폭), 접근조건(인근교통시설과의 거리 및 편의성), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
1.20	1.10	1.20	1.03	1.00	1.00	1.632

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	4,504,000	1.00219	1.000	0.903	2.39	9,741,685	9,740,000	일반상업
	B	2,387,000	1.00878	1.000	0.920	2.97	6,579,504	6,580,000	2종일주
2	A	4,504,000	1.00219	1.000	0.903	2.39	9,741,685	9,740,000	일반상업

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### (3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견					비교 거래사례	
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.					#1,#4	
일련 번호	소재지 (부산광역시 기장군)	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적(m <sup>2</sup> ) 건물연면적(m <sup>2</sup> )	비고
#1	일광읍 삼성리 890-5	일반상업 대/상업나지	7,450,000,000원 (@ 11,100,000원/m <sup>2</sup> )	2022.04.12 -	668.2m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 7,450,000,000원 / 668.2m <sup>2</sup> ≒ 11,100,000원/m <sup>2</sup>				
#4	일광읍 이천리 879	2종일주 대/주거나지	240,000,000원 (@ 4,570,000원/m <sup>2</sup> )	2023.05.22 -	52.5m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 240,000,000원 / 52.5m <sup>2</sup> ≒ 4,570,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서)

#### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 상업	4.041	<p>부산광역시 기장군 (22.04.12~25.10.16)</p> <p>2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.719</p> <p>2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 1.022</p> <p>2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.879</p> <p>2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.494</p> <p>2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.124</p> <p>2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.147</p> <p>2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.007</p> <p>2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.019</p> <p>2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.023</p> <p>2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.151</p> <p>2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.752</p> <p>2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.167</p> <p>2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.035</p> <p> <math>(1 + 0.00719 * 19/30) * (1 + 0.01022) * (1 + 0.00879) * (1 + 0.00494) * (1 + 0.00124) * (1 + 0.00147) * (1 - 0.00007) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00023) * (1 - 0.00151) * (1 + 0.00752) * (1 + 0.00167) * (1 + 0.00035 * 46/31) \approx 1.04041</math> </p>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#4 주거	2.357	<p>부산광역시 기장군 (23.05.22~25.10.16)</p> <p>2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.037</p> <p>2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.027</p> <p>2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.008</p> <p>2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.026</p> <p>2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.053</p> <p>2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.030</p> <p>2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.058</p> <p>2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.014</p> <p>2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.235</p> <p>2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.742</p> <p>2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.091</p> <p> <math>(1 + 0.00037 * 10/31) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00008) * (1 + 0.00026) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.01235) * (1 + 0.00742) * (1 + 0.00091 * 46/31) \approx 1.02357</math> </p>

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교 거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### 마. 개별요인 비교

#### ① 상업지대의 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### ② 개별요인 비교치의 결정

일련번호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치	비고
1	#1	1.05	1.05	0.85	0.94	1.00	1.00	0.881	일반상업
	#4	1.20	1.05	1.17	0.98	1.00	1.00	1.445	2종일주
2	#1	1.05	1.05	0.85	0.94	1.00	1.00	0.881	일반상업

1,2 (일반상업) : 본건은 거래사례 대비 가로조건(도로의 폭 등), 접근조건(인근교통시설과의 거리 및 편의성 등)에서 우세하나, 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세하여, 전반적으로 열세함.

1 (2종일주) : 본건은 거래사례 대비 획지조건(면적 등)에서 열세하나, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근교통시설과의 거리 및 편의성 등), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세하여, 전반적으로 우세함.

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/ ㎡)	비고
	일련 번호	토지단가 (원/㎡)							
1	#1	11,100,000	1.000	1.04041	1.000	0.881	10,174,273	10,170,000	일반상업
	#4	4,570,000	1.000	1.02357	1.000	1.445	6,759,298	6,760,000	2종일주
2	#1	11,100,000	1.000	1.04041	1.000	0.881	10,174,273	10,170,000	일반상업

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### (4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액 검토

일련번호	면적 (㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법		비고
		단가(원/㎡)	시산가액(원)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	
1	800	9,740,000	7,792,000,000	10,170,000	8,136,000,000	일반상업
	248	6,580,000	1,631,840,000	6,760,000	1,676,480,000	2종일주
2	5	9,740,000	48,700,000	10,170,000	50,850,000	일반상업
합 계	1,053	-	9,472,540,000		9,863,330,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성, 환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정하여 하단의 토지가액을 산출함.

일련번호	면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	토지 감정평가액(원)	비고
1	800	9,740,000	7,792,000,000	일반상업
	248	6,580,000	1,631,840,000	2종일주
2	5	9,740,000	48,700,000	일반상업
합 계	1,053	-	9,472,540,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

### IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적  
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	9,472,540,000
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.	

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 일광읍 이천리	768-7	대	일반상업지역 제2종 일반주거지역	1,048	800 248	9,740,000 6,580,000	7,792,000,000 1,631,840,000	일반상업지역 제2종 일반주거지역
2	상동	770-3	대	일반상업지역	5	5	9,740,000	48,700,000	
합 계								₩9,472,540,000.-	
				이	하	여	백		

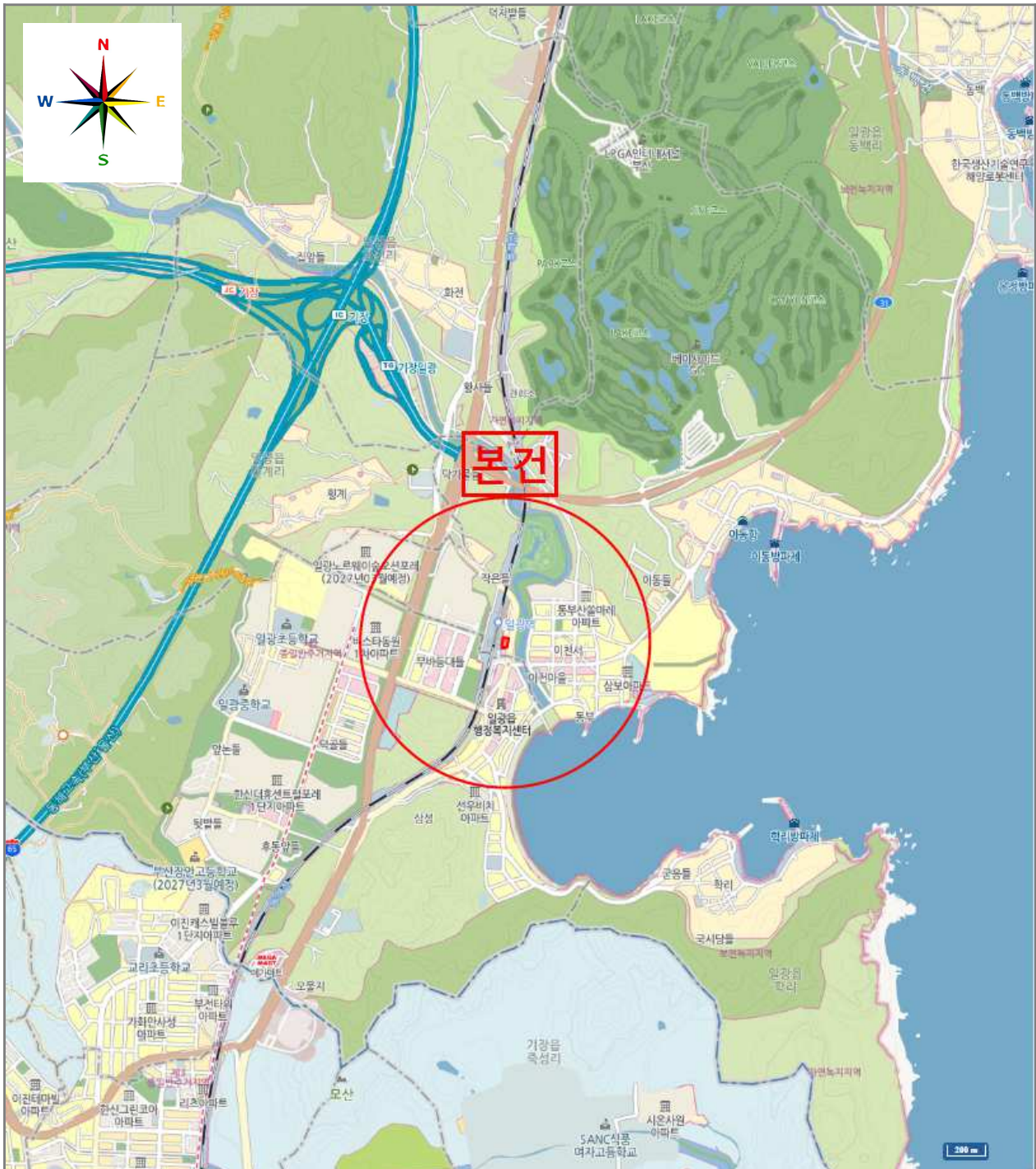
## ( 토 지 ) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치 및 주 위 환 경	본건은 부산광역시 기장군 일광읍 이천리 소재 동해선 '일광역' 남동측에 인접하고 있으며, 인근에는 단독주택 및 공동주택, 아파트단지, 근린생활시설 등으로 형성 되어 있는, 노선상가지대인 바 제반 주위환경은 보통인 편임.
교 통 상 황	본건까지 차량 접근이 용이하고, 본건과 동측으로 접한 이화로에 일반, 마을버스 정류장이 소재하고 있으며, 북서측으로 동해선 '일광역'과 접하고 있어, 제반 교통상황은 양호한 편임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	<p>일련번호(1) ▼ 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 방화지구, 대로3류(폭 25m~30m)(접합) 가축사육제한구역&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가로구역별 최고높이 제한지역(최고높이 90m)&lt;건축법&gt;, 철도보호지구&lt;철도안전법&gt;임.</p> <p>일련번호(2) ▼ 일반상업지역, 방화지구, 대로3류(폭 25m~30m)(접합) 가축사육제한구역&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가로구역별 최고높이 제한지역(최고높이 90m)&lt;건축법&gt;임.</p>
형세 및 이용상황	건축허가를 득한 인접지 및 인접도로와 등고평탄한 2필지 일단의 사다리형 토지로서, 주상나지임.
도 로 상 태	동측으로 노폭 약 25미터 내외의 도로와 접함.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	후첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 제시 외 건물 (ㄱ)이 소재하나 귀 의뢰인의 요청에 따라 '감정평가 외' 하였음.
공부와의 차이	-.
임대사항	토지만의 평가로서, 평가목적 및 귀 의뢰인 요청에 의거하여 별도의 임대차 조사는 생략하였음.
기 타 사 항	<p>본건은 2021.12.08.일자로 이천리 768-7 외 1필지 일단의 건축허가를 득한 토지로 현장조사 시 착공 및 토목(기초)공사 중인 것으로 확인되나 귀 의뢰인의 요청에 따라 소유권 외 권리관계 성립 유무 및 현황에 구매됨 없이 토지만을 감정평가 하였음.</p> <p>본건 토지 중 일련번호 (1)은 '일반상업지역' 및 '제2종일반주거지역' 두 개의 용도지역에 걸쳐있는 토지로 각 용도지역별로 그 가치를 달리하는 바, 이를 구분평가 하였으며 그 면적은 지적도상 개략적으로 산출하였음.</p>

# 광역위치도

소재지

부산광역시 기장군 일광읍 이천리 768-7 외

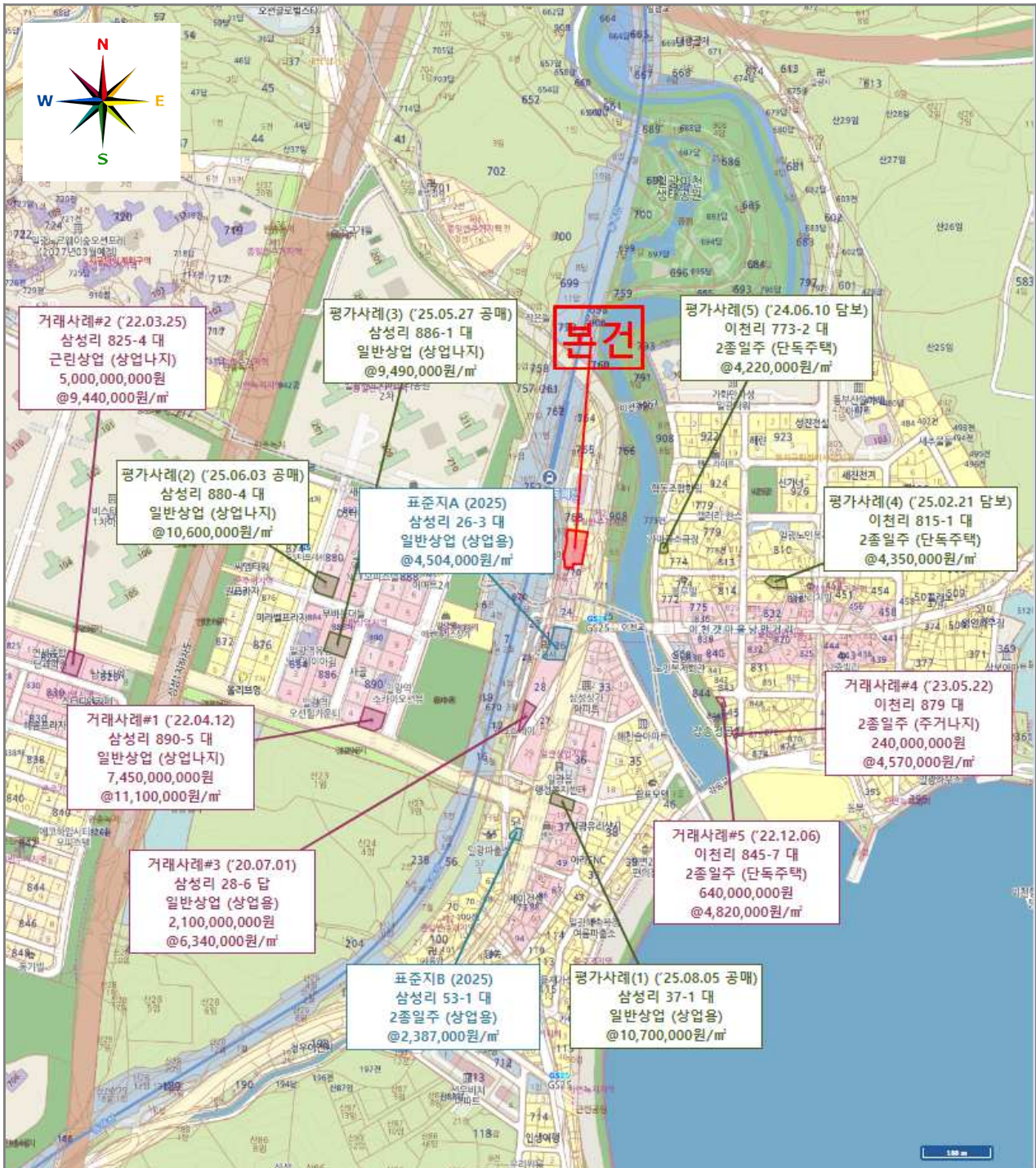




# 상 세 위 치 도

소 재 지

부산광역시 기장군 일광읍 이천리 768-7 외



[ 범 례 ]

■ 본 건

■ 표준지

■ 평가사레

■ 거래사레





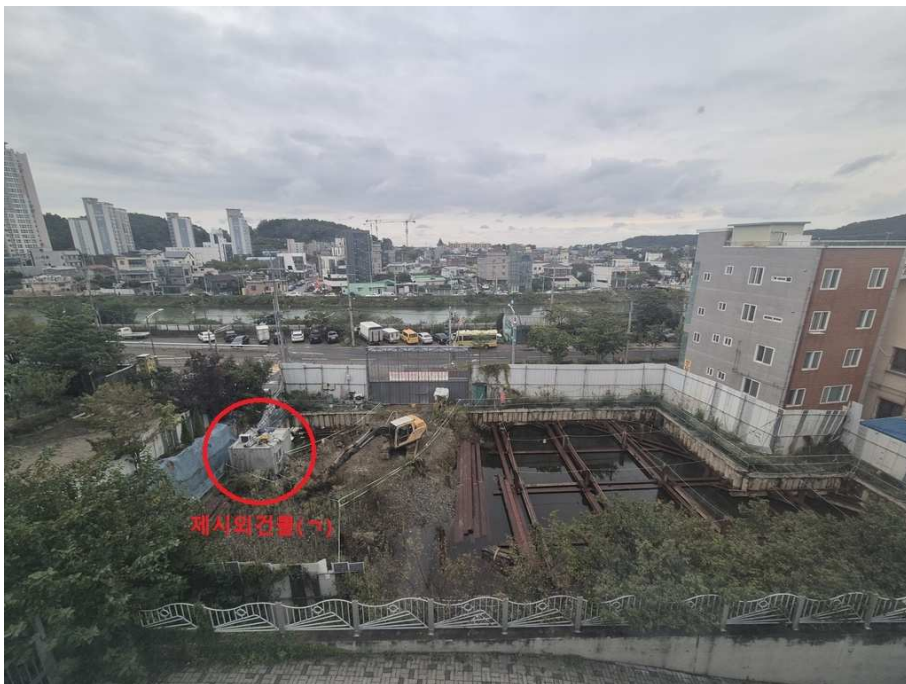
# 사 진 용 지

소 재 지

부산광역시 기장군 일광읍 이천리 768-7 외



본건전경



본건전경

# 사 진 용 지

소재지	부산광역시 기장군 일광읍 이천리 768-7 외
-----	---------------------------

건축허가 표지판

허가번호	2021-창조건축과-신축-기-770	
공시처	기장군 일광면 J 사리 768-7 오피스텔 신축공사	
대지위치	부산시 기장군 일광면 이천리 768-7, 770-3	
공작내용	대지면적	1053.00㎡
	건축면적	786.825㎡
	연면적	10,899.961㎡
	건폐율	74.72%
	용적률	975.23%
	구조	철근콘크리트 구조
	주용도	업무시설 (주거용 오피스텔)
	공사규모	지하 1층 - 지상 18층
설계자	(주)아키신화종합건축사사무소	051-515-3393
시공자	(주)디알종합건설	현주 배리인 배강원
감독자	(주)아키신화종합건축사사무소	051-515-3393
공사기간		
기타 주요사항	허가기관	기장군청 창조건축과 051-709-4595
	소음·진동	과경위생과
	훼손·점용	도시정비과
가로인하여 불가피하게 불편을 느끼실 경우 양해를 부탁드립니다. 공사에 관련하여 매달 상·하월 실적 보고를 받으실 수 있습니다.		

건축허가 표지판



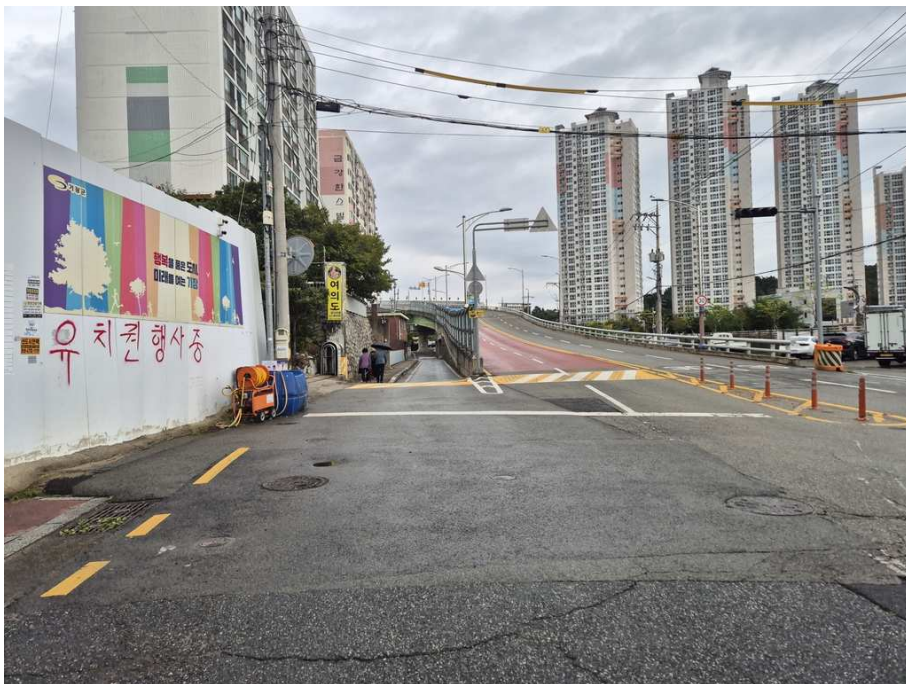
# 사 진 용 지

소 재 지

부산광역시 기장군 일광읍 이천리 768-7 외



주위환경



주위환경

# 프 라 임 감 정 평 가 법 인 (주)

(48744) 부산광역시 동구 조방로17 (대웅빌딩 3층)

/Tel. (051)635-0056

/Fax. (051)635-0027

문서번호: 프라임P2510-4008

시행일자: 2025. 10. 23

수 신: 부산시중앙신협 이사장 외3인

참 조:

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결재·공람		
처리과					
담당자					

1. 우리 프라임감정평가법인(주)의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025. 10. 13.자로 의뢰하신 『부산광역시 기장군 일광읍 이천리 768-7외』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3. 『부가가치세법』 제16조의 개정에 따라 2011년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항 : 사업자등록증 사본/담당자 성명/전화번호/E-mail(감정평가서번호, 채무자명 기재요망)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부  
2. 청 구 서 1 부 끝.

프라임감정평가법인 (주) 부산경남지사  
지 사 장 이 인 호



# 청 구 서

감정평가서번호 : 프라임P2510-4008호

부산시중앙신헌 이사장 외3인 귀하

**一金육백칠십삼만구백원整 (₩6,730,900.-)**

2025. 10. 13자로 의뢰하신 『 부산광역시 기장군 일광읍 이천리 768-7외 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가법인등의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	6,070,622	※ 평가수수료 (요율 하한가 80% 적용) 3,566,000 + (9,472,540,000 - 5,000,000,000) x 7/10,000 x 0.8 = ₩6,070,622  토이계2부:2,000 등기부2부:2,000 사진5매:5,000
(나) 여비	40,000	
토지조사비	-	
물건조사비	-	
실공부발급비	4,000	
기타실비	5,000	
비특별용역비	-	
소계	49,000	
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	<b>₩6,119,000</b>	
부가가치세	₩611,900	
총계	<b>₩6,730,900</b>	
기납부착수금	—	
정산청구액	<b>₩6,730,900</b>	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(P2510-4008)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 신헌

131-020-923333

프라임감정평가법인(주)

2025년 10월 23일

**프라임감정평가법인(주) 부산경남지사**

부산광역시 동구 조방로17 (대웅빌딩 3층)  
Tel. (051)635-0056 Fax. (051)635-0027

[공급자(사업자)등록번호 : 605-85-25555]

