

감정평가서

Appraisal Report

건 명	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 880-4 토지
의뢰인	농협자산관리회사 영남권역관리센터장
감정평가서번호	통일I250206-3002호

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.



(주)통일감정평가법인 대구경북지사
지사장 한 태 군 (인)

대구광역시 수성구 지범로 65 4층

TEL.053-764-0076

FAX.053-764-3113



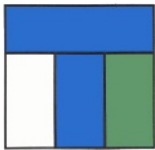
감정평가 가격심의 인증서

인증번호	2502-A-0241	발급일자	2025-02-11
평가의뢰처	농협자산관리회사 영남권역관리센터장	제 출 처	농협자산관리회사 영남권역관리센터
평가목적	공매	감정서번호	I250206-3002
감정평가액	₩7,549,554,000.-	담당평가사	전재현
건 명	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 880-4 토지		
물건소재지	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 880-4		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가방법의 적정성
3. 관련법규 및 제규정의 준수여부
4. 금융기관등의 협약내용 및 협조사항 준수여부

본 감정평가서의 감정평가 가격심의 업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에
가격심의 인증서를 발행합니다.



(주)통 일 감 정 평 가 법 인
공동대표이사 양 원 진
위 승 환



(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
전 재 현

전 재 현



(주)통일감정평가법인 대구경북지사 지사장 한태균 (서명 또는 인)

감 정 평 가 액		칠십오억사천구백오십오만사천원정 (₩7,549,554,000.-)			
의 료 인		농협자산관리회사 영남권역관리센터장	감정평가목적	공매	
제 출 처		농협자산관리회사 영남권역관리센터	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)		주식회사코람코자신신탁	감정평가조건	-	
목록표시근거		토지 등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타 참고사항)		-	2025.02.10.	2025.02.10.	2025.02.10.
감 정 평 가 내 용					
공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액(원)
토지	688.2	토지	688.2	10,970,000	7,549,554,000
		< 이	하 여 백	>	
합 계					₩7,549,554,000
심 사 확 인	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 김 주 희		김주희 		

토지감정평가명세표

Page. 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리	880-4	대	일반상업지역	688.2	688.2	10,970,000	7,549,554,000	
								₩7,549,554,000 .-	
				- 이	하	여 백	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 소재 '동해선 일광역' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, "농협자산관리회사 영남권역관리센터"의 의뢰에 따른 구매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2025년 02월 10일(1일간) 이며, 실지조사 내용은 후첨 “토지감정평가요항표 및 지적도” 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 02월 10일로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

－ 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

－ 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 감정평가하였습니다.

■ 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 건축행정시스템 세움터 조회결과 본건 토지에 건축허가신고가 되어 있는 것으로 조회되며, 기장군청 건축과(051-709-4595) 탐문조사 결과 아직 건축허가신고가 유효하나 추후 취소대상이 될수 있는 것으로 조사되는 바, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

구분	내용
허가신고번호	2022-창조건축과-신축허가-72
허가구분	신축허가
허가/신고일	2022-04-08
대지면적(㎡)	688.2
건축면적(㎡)	403.76
연면적(㎡)	7,112.91
주용도	업무시설
기타용도	오피스텔
착공구분	미착공

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	일광읍 삼성리 880-4	대	688.2	상업나지	일반상업	중로 각지	정방형 평지	4,537,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정 하였습니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면 도로	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	일광읍 삼성리 882-2	대	690.6 일단지	상업용	일반상업	중로 각지	가장형 평지	3,793,000

※ 관련지번: 일광읍 삼성리 882-1번지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

1) 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
부산광역시 기장군	상업지역	2025.01.01 ~ 2025.02.10	0.245 (1.00245)	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.185 (1+ 0.00185×41/31) ≒ 1.00245

※ 2025년 1월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[상업지대]

조건	개별요인 비교	
	항 목	세 부 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 및 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	확지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	1.00	0.99	1.00	1.06	1.00	1.00	1.049
결정의견							

기호(1)은

비교표준지(A)와 비교하여 접근조건(교통시설과의 편의성 등)에서 열세하나, 확지조건(접면도로 상태 등)에서 우세합니다.

바. 그 밖의 요인 보정액

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 참작하여 보정하는것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\begin{aligned}
 & \text{사례기준 표준지의 가격} \\
 \text{그 밖의 요인 보정치} = & \frac{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}}{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}} \\
 = & \frac{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}
 \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	총평가금액 (토지단가) (원/㎡)	평가 목적	기준 시점
#1	일광읍 삼성리 888	대	683.7	일반상업 (상업나지)	중로 각지	7,794,180,000 (11,400,000)	시가참고	2022.12.31
#2	일광읍 삼성리 888-5	대	679.2	일반상업 (상업나지)	중로 한면	7,450,824,000 (10,970,000)	담보	2022.07.25
#3	일광읍 삼성리 890-5	대	668.2	일반상업 (상업나지)	중로 각지	6,682,000,000 (10,000,000)	담보	2024.06.27

■ 본건 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

본건 평가사례 (최근3년)	평가목적: 담보 평가금액: 7,370,622,000원 토지단가: 10,710,000원/㎡	기준시점 2022.07.06
----------------------	---	--------------------

4) 인근 거래사례

■ 토지만의 거래

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	총거래금액 (토지단가) (원/㎡)	거래 시점
#a	일광읍 삼성리 890-5	대	668.2	일반상업 (상업나지)	중로 각지	7,450,000,000 (11,149,350)	2022.04.12

※ 토지단가는 원단위에서 절사하였습니다.

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 인근 유사토지의 지가수준

인근	본건과 유사한 일반상업지역의 시세는 위치 및 접근성 등에
유사	따라 대/중로각지는 @10,900,000원/㎡ ~ @11,500,000원/㎡
부동산	수준으로 조사되었습니다

6) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 법원경매전문 INFOCARE)

부산 기장군 2024년 2월 ~ 2025년 1월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	52,327,493,429	29,698,421,949	56.80%	451	55	12.20%
대지	1,149,999,100	878,019,999	76.30%	32	6	18.80%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정

적용사례	기호 #1
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2022.12.31 ~ 2025.02.10	1.00847	부산광역시 기장군 상업지역

■ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

■ 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
비교표준지(A) /적용사례(#1)	1.00	0.97	1.00	0.94	1.00	1.00	0.912
결정의견							

비교표준지(A)는

적용사례(#1)와 비교하여 접근조건(교통시설과의 편의성 등) 및 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A) 와 적용사례(#1)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	11,400,000	1.00847	1.00	0.912	10,484,861	2.757
기준시점 표준지가격	3,793,000	1.00245	-	-	3,802,293	

8) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	일반상업지역	2.75

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,793,000	1.00245	1.00	1.049	2.75	10,968,664	10,970,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	688.2	10,970,000	7,549,554,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<u>7,549,554,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례 #a 를 비교사례로 선정하였습니다.

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점
#a	일광읍 삼성리 890-5	대	668.2	일반상업 (상업나지)	11,149,350	2022.04.12

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#a	2022.04.12 ~ 2025.02.10	1.04068	부산광역시 기장군 상업지역

마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다. (1.00)

바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
기호(1) /거래사례(#a)	0.96	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.950
결정의견							

기호(1)은

거래사례(#a)와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	11,149,350	1.00	1.04068	1.00	0.950	11,022,760	11,020,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	688.2	11,020,000	7,583,964,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			<u>7,583,964,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	7,549,554,000	7,583,964,000	약 99.5%

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 토지가액의 결정

구분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
1	688.2	7,549,554,000	-
토지 감정평가액(합계)		<u>7,549,554,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	688.2	7,549,554,000	-
감정평가액(합계)		<u>7,549,554,000</u>	

토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 소재 '동해선 일광역' 남서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 아파트단지, 오피스텔, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 동해선(일광역)이 소재하는 등 제반 교통환경은 보통입니다.

3. 형태 및 이용상황

인접지 대비 대체로 등고 평탄한 가각 정리된 정방형 토지이며, "상업나지"상태입니다.

4. 인접 도로상태

본건 남측 및 서측으로 폭 약 15미터 포장도로 및 동측으로 폭 약 10미터 보행자도로와 각 접합니다.

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

일반상업지역,지구단위계획구역,소로1류(폭 10m~12m)(접합),중로2류(폭 15m~20m)(접합),가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)입니다.

6. 제시목록외의 물건

없습니다.

7. 공부와의 차이

없습니다.

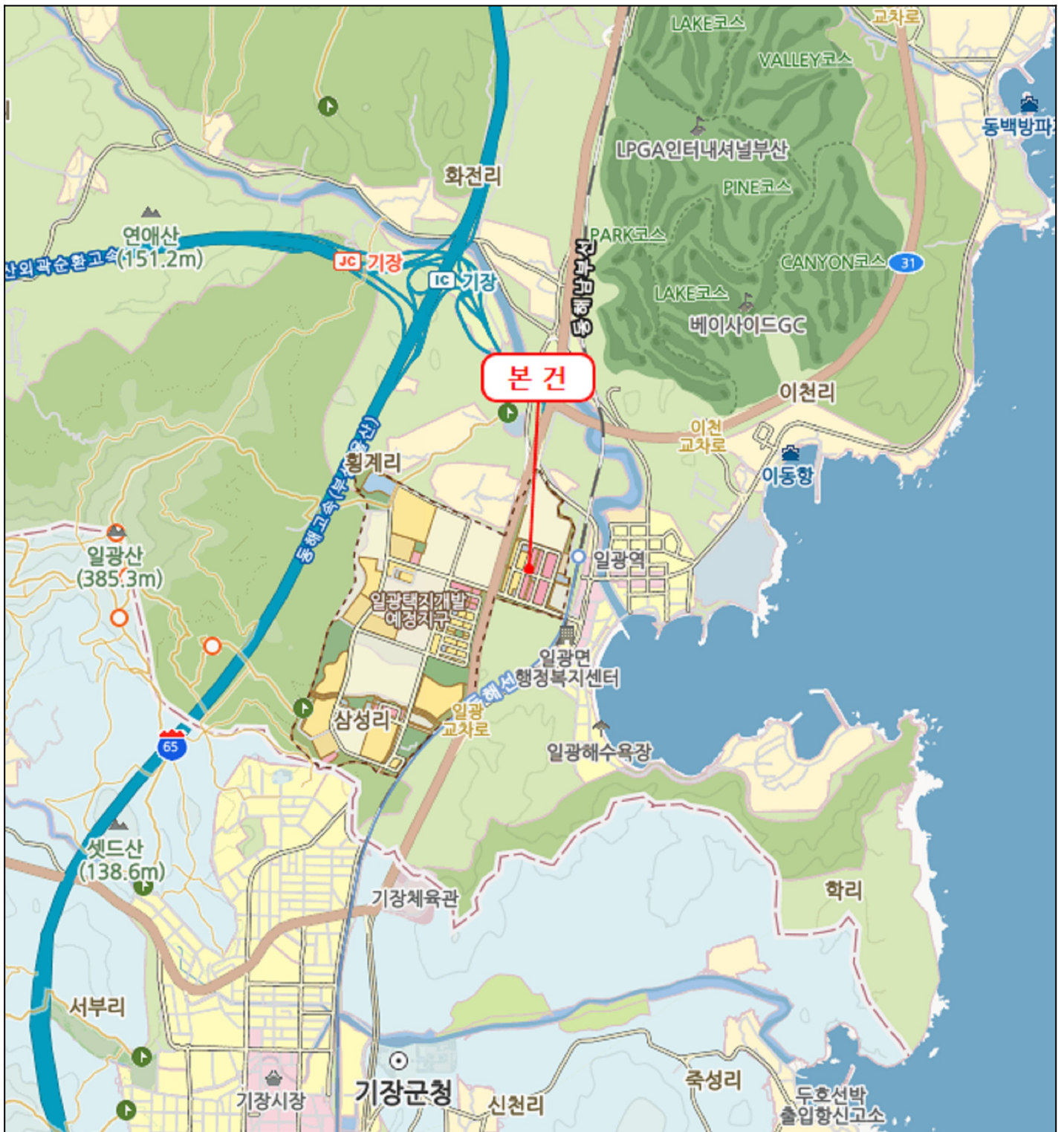
토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항
8. 임대관계 임대 미상입니다. 9. 기타 참고사항 건축행정시스템 세움터 조회결과 본건 토지에 건축허가신고가 되어 있는 것으로 조회되며, 기장군청 건축과(051-709-4595) 탐문조사 결과 아직 건축허가신고가 유효하나 추후 취소 대상이 될수 있는 것으로 조사되는 바, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.		

광역위치도

소재지

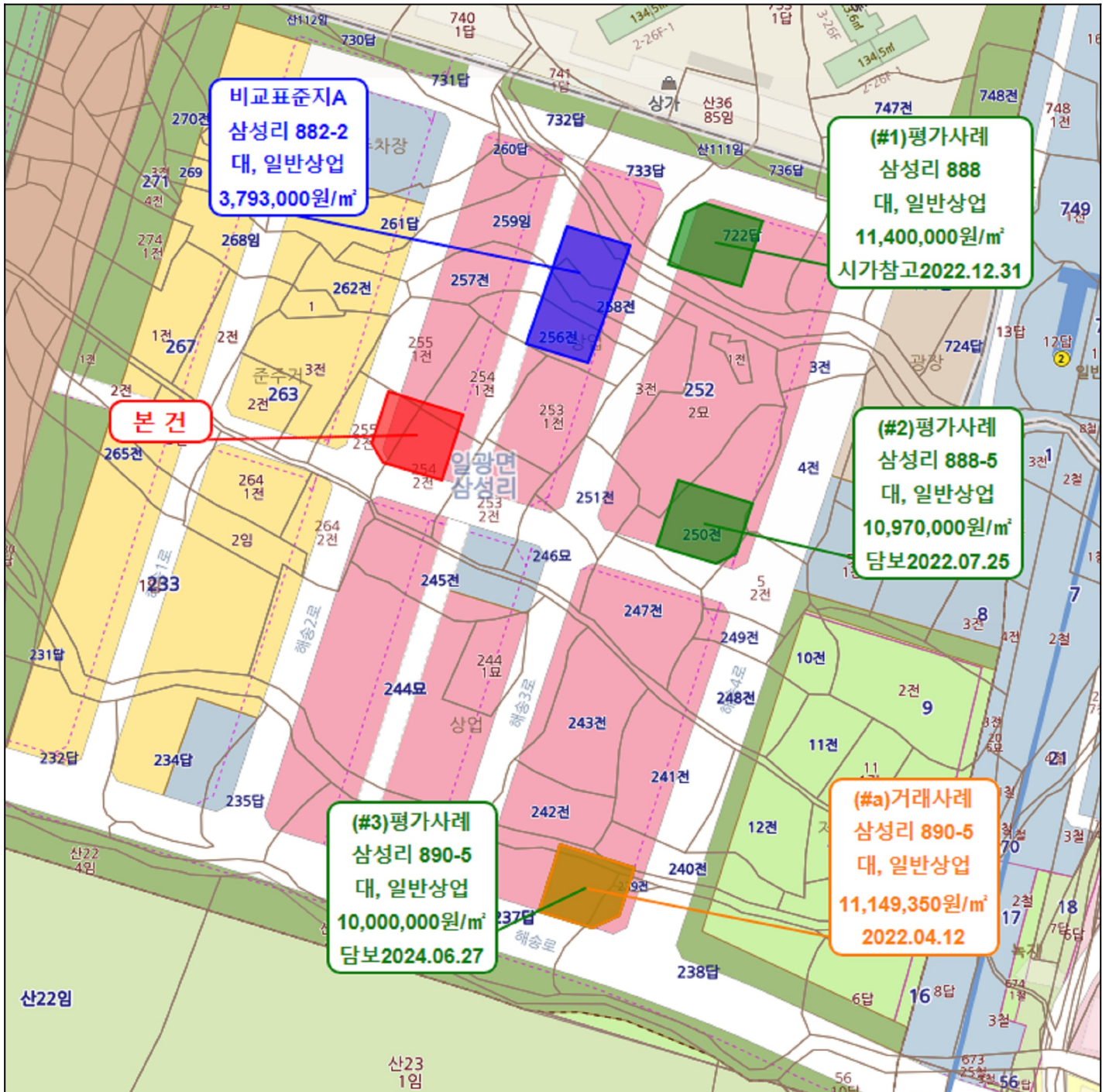
부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 880-4



상 세 위 치 도

소 재 지

부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 880-4



범 례

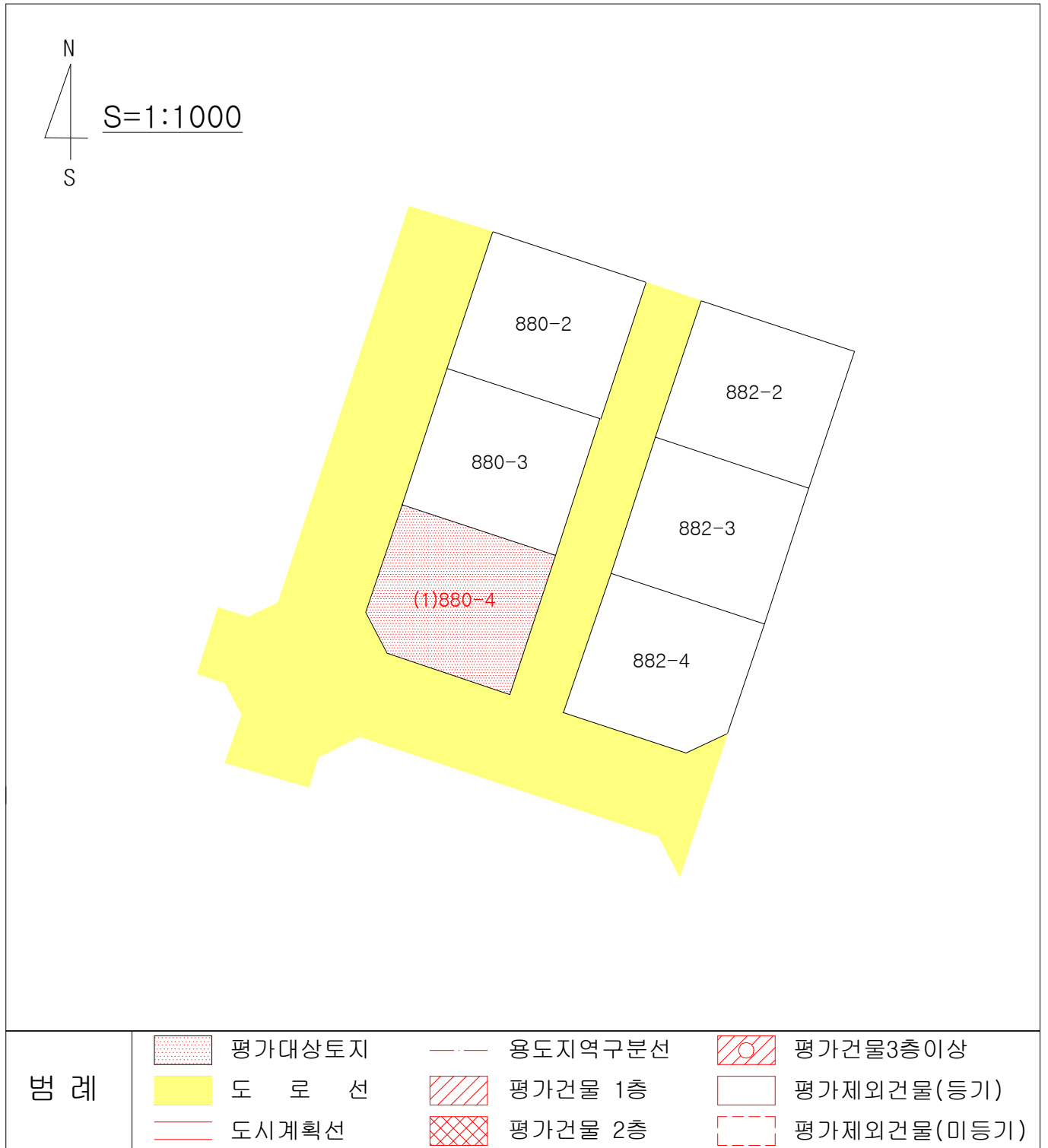
본 건

표 준 지

평가사례

거래사례

지 적 및 건 물 개 황 도



사 진 용 지

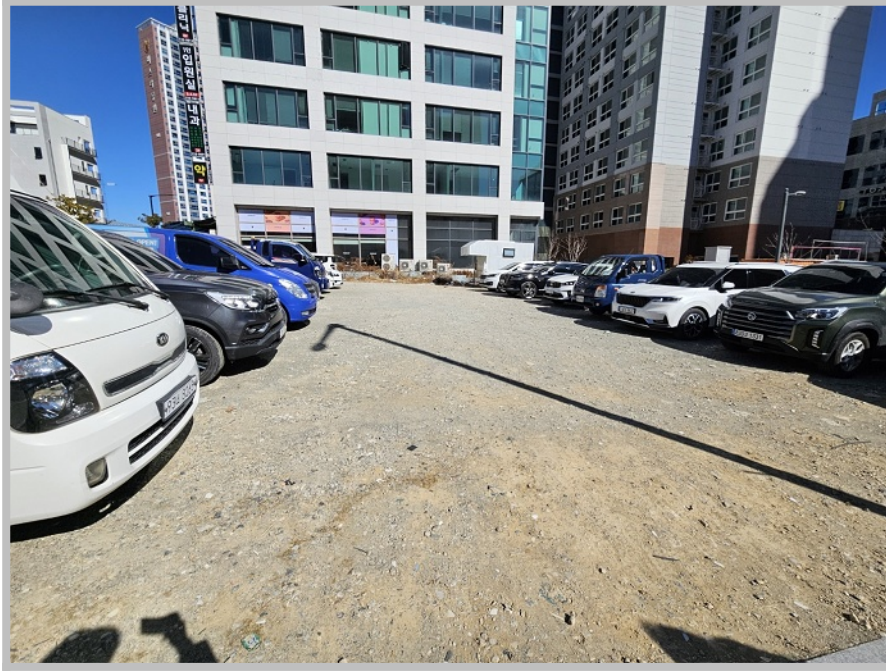


【 본건 전경 】



【 본건 전경 】

사 진 용 지



【 본건 】



【 본건 】

(주)통일감정평가법인

우 42218 / 대구광역시 수성구 지범로 65 4층 / www.tongilap.com
TEL.053-764-0076 / FAX.053-764-3113 / e-Mail : tongtg@kapaland.co.kr

문서번호:	I250206-3002	선결			지		
시행일자:	2025. 02. 10.	접	일자		시		
수 신:	농협자산관리회사 영남권역관리센터장	수	번호		결		
참 조:	-	처 리 과			재		
		담 당 자			공		
					람		
제 목:	감 정 평 가 회 보						

1. 우리 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의
무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2025.02.06.자로 의뢰하신 『부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 880-4
토지』건에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감정평가서 1부
2. 청 구 서 1부 끝.

(주)통일감정평가법인 대구경북지사장
지사장 한 태 균



청 구 서

감정평가서번호 : 통일I250206-3002호

농협자산관리회사 영남권역관리센터장 귀하

일금 오백오십칠만일천오백원정 (₩5,571,500.-)

2025. 02. 06자로 의뢰하신 『부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 880-4 토지』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	4,943,750	● 평 가 수 수 료 ● $(7,549,554,000 - 5,000,000,000) \times 7 / 10,000 \times 0.8$ $+ 3,516,000 = ₩4,943,750$
(나)	여 비	116,000	▶ 공부발급비 토지이용계획확인원 1건 × @1,000, 토지등기사항전부증명서 1건 × @1,000 = 2,000 원 ▶ 기타실비 사진 4장 × @1,000 = 4,000 원
	물 건 조 사 비	-	
	공 부 발 급 비	2,000	
	기 타 실 비	4,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	122,000	
합 계(가 + 나, 천원미만 절사)		₩5,065,000	
부 가 가 치 세		₩506,500	
총 계		₩5,571,500	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		₩5,571,500	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(I250206-3002)로 하여주시기 바랍니다.

◆ 농협

★ 계좌번호 ★
351-0865-6442-53

(주)통일감정평가법인

2025년 02월 10일

(주)통일감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 수성구 지범로 65 4층

TEL. 053-764-0076 FAX. 053-764-3113

공급자(사업자)등록번호 : 502-85-35147



발급번호 : 202526710004594193

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 02/ 06

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	통일감정평가법인	주소	대구광역시 수성구 수성못2길 39,		
			전화번호			
신청토지	소재지			지 번	지 목	면적(m ²)
	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리			880-4	대	688.2
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항		<추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) [이하공란]				
확인도면						범례
						축척 1/1100
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.						수입증지 붙이는곳
2025/ 02/ 06						수 수 료 전 자 결 제 민 원
부 산 광 역 시 기 장 군 수						



문서확인번호 : 1738-8179-1258-2069

지적도 등본

발급번호	202526710004594204	처리시각	13시 45분 40초	발급자	정부24
토지소재	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리	지번	880-4번지	축척	등록:1/1000 출력:1/1000



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.

이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 02월 06일

부산광역시 기장군 수



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 토지 [제출용] -

고유번호 1811-2020-000494



[토지] 부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 880-4

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2020년1월20일	부산광역시 기장군 일광면 삼성리 880-4	대	688.2㎡	토지개발사업시행으로 완하여 등가
2		부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 880-4	대	688.2㎡	2022년4월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2022년4월14일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년1월20일 제7140호		소유자 부산도시공사 184171-0000024 부산광역시 부산진구 신천대로 156(부전동)
2	소유권이전	2021년6월18일 제57680호	2016년11월23일 매매	소유자 주식회사디쓰리모터스 180111-0469999 부산광역시 수영구 수영로 550(광안동)
3	소유권이전	2021년11월30일 제103822호	2021년9월1일 매매	소유자 주식회사더굿하우스 161511-0232523 인천광역시 연수구 센트럴로 263, 904호 905호 (송도동, 아이비에스타워) 거래가액 금5,900,000,000원
4	소유권이전	2021년11월30일 제103823호	2021년11월23일 신탁	수탁자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층 (역삼동, 포스코피앤에스타워)
	신탁			신탁원부 제2021-6234호
5	소유권이전	2022년7월28일 제49503호	2022년7월28일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사더굿하우스 161511-0232523 인천광역시 연수구 센트럴로 263, 904,905호(송도동,아이비에스타워)

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 181202EUN0120502S010200061000000435400019459001112

발급확인번호 AANT-CQVH-4948

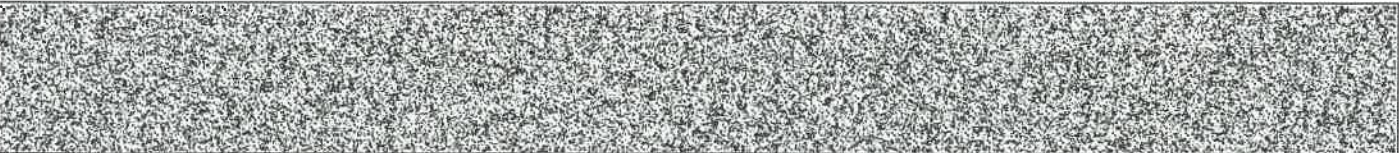
발행일 2025/02/06

[토지] 부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 880-4

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
	4번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
6	소유권이전	2022년7월28일 제49504호	2022년7월26일 신탁	수탁자 주식회사코람코자산신탁 110111-2359837 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)
	신탁			신탁원부 제2022-3106호
7	가압류	2023년11월7일 제78573호	2023년11월1일 부산지방법원의 추정보전명령에 기한 검사의 명령(2023초기2 693)	추정보전액 금8,937,789,200원 권리자 국
8	압류	2024년1월31일 제7916호	2024년1월31일 압류(세무1과-1 658)	권리자 기장군(부산광역시) 2126

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2021년6월18일 제57681호	2021년6월18일 설정계약	채권최고액 금3,410,000,000원 채무자 주식회사디쓰리모터스 부산광역시 수영구 수영로 550(광안동) 근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산광역시 남구 문현금융로 30(문현동, 부산은행본점) (광안동금융센터)
2	지상권설정	2021년6월18일 제57682호	2021년6월18일 설정계약	목 적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범 위 토지의 중앙 70㎡ 존속기간 2021년 6월 18일부터 만30년 지 료 없음 지상권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산광역시 남구 문현금융로 30(문현동, 부산은행본점) 도면 제2021-374호
3	1번근저당권설정등	2021년11월30일	2021년11월30일	



[토지] 부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 880-4

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
	기말소	제103820호	해지	
4	2번지상권설정등기 말소	2021년11월30일 제103821호	2021년11월30일 해지	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 부산지방법원 동부지원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 2월 6일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 감구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 181202EUN0120502S010200061000000435400039459001112

발급확인번호 AANT-CQVH-4948

발행일 2025/02/06

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1811-2020-000494

[토지] 부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 880-4 대 688.2㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사코람코 자산신탁 (수탁자)	110111-2359837	단독소유	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)	6

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	가압류	2023년11월7일 제78573호	추정보전액 금8,937,789,200원 권리자 국	주식회사코 람코자산신탁
8	압류	2024년1월31일 제7916호	권리자 기장군(부산광역시)	주식회사코 람코자산신탁

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



문서확인번호 : 1738-8177-2512-1723

토지 대장

고유번호	2671025921-10880-0004			도면번호	5	발급번호	202526710-00459-4183
토지소재	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리			장 번호	2-1	처리시각	13시 41분 59초
지 번	880-4	축척	수치	비고		발급자	인터넷민원
토지 표시				소유자			
지 목	면 적 (㎡)	사 유	변 동 일 자		주 소		
			변 동 원 인		성명 또는 명칭		
					등 록 번 호		
(08)	*688.2*	(76) 2020년 01월 09일	2019년 12월 27일		부산광역시 부산진구 신전대로 156(부전동)		
대		토지개발사업 완료	(27) 지적확정		부산도시공사		184171-0*****
(08)	*688.2*	(50) 2022년 04월 01일	2020년 01월 20일		부산광역시 부산진구 신천대로 156(부전동)		
대		일광면 삼성리에서 행정구역명칭변경	(02) 소유권보존		부산도시공사		184171-0*****
			2021년 06월 18일		부산광역시 수영구 수영로 550(광안동)		
		--- 이하 여백 ---	(03) 소유권이전		주식회사디쓰리모터스		180111-0*****
			2021년 11월 30일		인천광역시 연수구 센트럴로 263, 904호 905호 (송도동, 아이비어스타워)		
			(03) 소유권이전		주식회사더굿하우스		161511-0*****
등 급 수 정							
년 월 일							
토 지 등 급							
(기준수확량등급)							
개별공시지가(기준일)	2020년 07월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일		용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	3043000	3380000	4175000	4432000	4537000		

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 2월 6일

부산광역시 기장군



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	2671025921-10880-0004		
토지소재	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리		
지 번	880-4	축척	수치

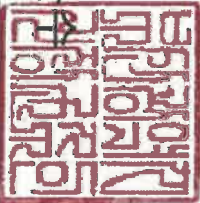
도면번호	5	발급번호	202526710-00459-4183
장 번호	2-2	처리시각	13시 41분 59초
비 고		발급자	인터넷민원

지 목	면 적 (㎡)	사 유	토 지 표 시		소 유 자			
			변 동 일 자	주 소	성명 또는 명칭	등 록 번 호		
			변 동 원 인					
			2021년 11월 30일	서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층 (역삼동, 포스코퍼먼에스타워)				
			(03) 소유권이전	주식회사무궁화신탁		110111-2*****		
			2022년 07월 28일	인천광역시 연수구 센트럴로 263, 904, 905호(송도동, 아이비에스타워)				
			(03) 소유권이전	주식회사더굿하우스		161511-0*****		
			2022년 07월 28일	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)				
			(03) 소유권이전	주식회사코람코자산신탁		110111-2*****		
				--- 이하 여백 ---				
등 급 수 정 년 월 일								
토 지 등 급 (기준수확량등급)								
개별공시지가(기준일)								용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)								

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 2월 6일

부산광역시 기장군



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하릴 수 있습니다.

건물과 부대시설도 있음.
051-709-4595
613-77호.

원프라자



1 부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 880-4

허가신고번호	2022-창조건축과-신축허가-72	
허가구분	신축허가	허가/신고일
대지면적(㎡)	688.2	건축면적(㎡)
연면적(㎡)	7,112.91	
주용도	업무시설	기타용도
착공구분	미착공	착공예정
실착공일		
사용승인구분		사용승인일

TONGIL APPRAISAL CO., LTD
(주)통일평가법인



범례

허가·신고

착공

사용승인·사용점검

일광어권이점

수림원

경주상회

삼보맨션

이천
해녀