감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 부산은행 여신관리부

건 명 : 부산광역시 강서구 명지동 3588-1번지 소재 부동산

번 호 : 삼창 제 B20245-06011 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인
(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사,
개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.
부산광역시 부산진구 부전동
341-5 삼정기업빌딩 1401호
TEL.(051)806-3040 / FAX.(051)806-3041

심사번호 : B20245-06011-1

가 격 심 사 필 증

감정평가서번호	B20245-06011	발 급 일 자	2024-06-25
감정평가기관	(주)삼창감정평가법인 부산경남지사	감정평가목적	공매(NPL)
		담당평가사	김대식
감정평가의뢰처	부산은행 여신관리부		
물건소재지	부산광역시 강서구 명지동 3588-1		
감정평가액	一金壹百六億四阡參百八拾參萬六阡원整 (₩10,643,836,000.-)		

본 건 (감정평가서번호 삼창 제B20245-06011호)은 우리 법인의 감정평가 심사위원회 규정 제9조에 의한 심사대상 감정평가건으로서 본 감정평가서는 심사사항(감정평가가격의 적정성, 감정평가내용의 적정성, 협약사항 및 협조사항의 이행, 기타 감정평가와 관련된 사항)에 충실하게 작성되어, 본사 감정평가 중앙심사위원회의 심사를 필 하였음을 확인합니다.

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
감정평가 중앙심사위원회 위원장

B20245-06011

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 대 식 (인)

(주)삼창감정평가법인 부산경남지사장 허재웅 (서명 또는 인)

감정평가액	일백육억사천삼백팔십삼만육천원정 (₩10,643,836,000)			
의 뢰 인	부산은행 여신관리부	감정평가목적	공매(NPL)	
제 출 처	부산은행 여신관리부, 우리자산신탁	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁(주)	감정평가조건	--	
목록표시근거	등기사항전부증명서, 토지대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	--	2024. 06. 21	2024.06.21	2024. 06. 24

감정평가내용

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
토 지	1,288.6	토 지	1,288.6	8,260,000	10,643,836,000
합 계					₩10,643,836,000
	이	하	여	백	

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)

B20245-06011

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 부산광역시 강서구 명지동 소재 '신전항' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 부산은행 여신관리부에서 의뢰된 공매(NPL) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정 : 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 있다.
2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
   가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
   나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
3. 지역요인 비교
4. 개별요인 비교
5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

가. 본건의 물적동일성은 일치함.

나. 대상물건 거래내역

소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)
명지동 3588-1	대	일반 상업	1,288.6	8,800,000,000 (토지만거래)	약 6,830,000	2022.08.31

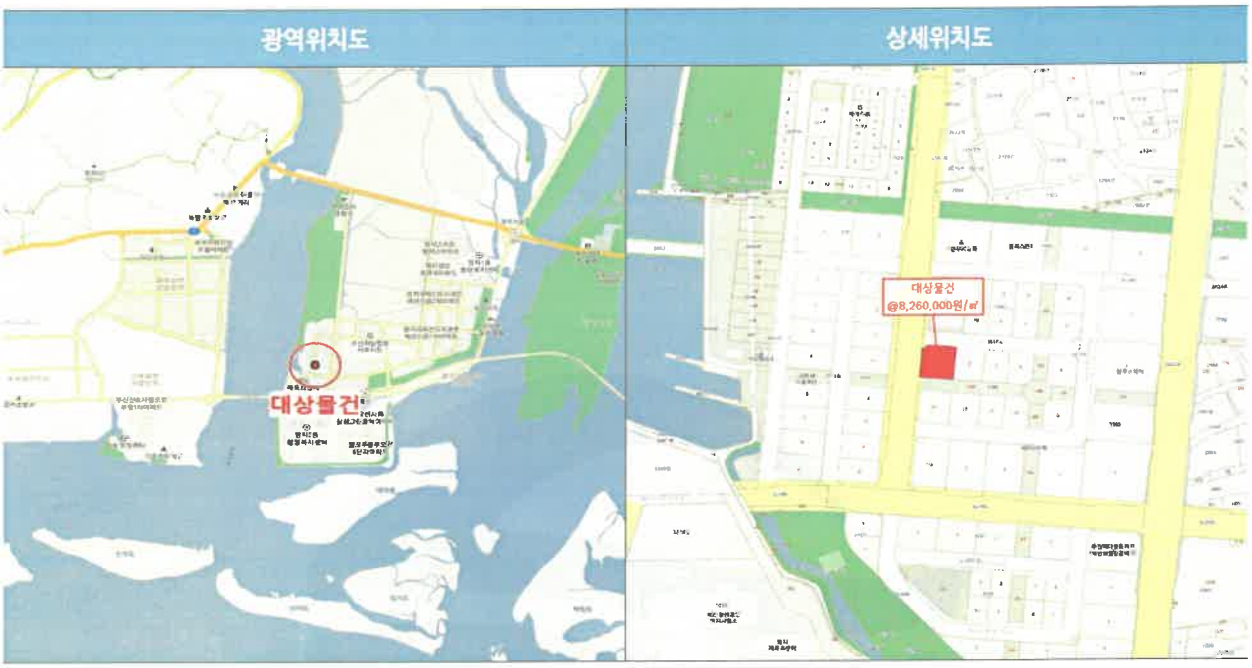
5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2024년)	비고
1)	명지동 3588-1	1,288.6	1,288.6	대	일반 상업	상업 나지	중로 각지	정방형 평 지	3,950,000	-
합계	-	**1,288.6**	**1,288.6**	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 위치도



6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일을 기준하여 2024년 06월 21일로 함.

나. 실지조사(2024년 06월 21일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일: 2024.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
표준지 A	명지동 3583-2	1,292.2	대	일반상업	상업나지	중로각지	세장형 평 지	3,950,000

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	부산광역시 강서구 '상업지역'	2024.01.01~2024.06.21	-0.052	0.99948	2024년 04월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1)/표준지A]

조건	항목	세항목	격차율 (대상/표준지A)	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.02	표준지 대비 본건은 접면도로상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.020	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	감정평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	기준시점의 개별공시지가(원/㎡)	격차율
①	명지동 3588-3	대	919.2	일반상업	상업나지	공매	2022.07.20	8,000,000	3,990,000	2.01
②	명지동 3589-5	대	4,846.4	일반상업	상업나지	담보	2023.02.20	9,320,000	4,567,000	2.04
③	명지동 3589-1	대	3,963.7	일반상업	상업나지	담보	2022.02.14	9,680,000	5,152,000	1.88
④	명지동 3588-3	대	919.2	일반상업	상업나지	담보	2022.01.13	7,740,000	3,990,000	1.94
⑤	명지동 3357-4	대	1,121.4	일반상업	상업나지	자산재평가	2024.01.11	11,800,000	5,051,000	2.34

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	이용상황	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점(계약일기준)	거래시점의 개별공시지가(원/㎡)
㉠	명지동 3237-14	대	일반상업	800.5	상업용	15,500,000,000 (건물포함)	약 11,900,000	2024.02.29	3,093,000
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2018.09.03), 면적 : 6,679.85㎡ ■ 토지 추정단가 : [{15,500,000,000원-(1,000,000원/㎡×45/50×6,679.85㎡)}/800.5㎡]≒11,900,000원/㎡								
㉡	명지동 3239-14	대	일반상업	395.6	상업용	2,990,000,000 (건물포함)	약 6,360,000	2021.11.12	2,675,000
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2010.11.03), 면적 : 606㎡ ■ 토지 추정단가 : [{2,990,000,000원-(1,000,000원/㎡×39/50×606㎡)}/395.6㎡]≒6,360,000원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 감정평가전례 및 거래사례의 위치



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
일반상업	상업나지	중로 각지	8,300,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	부산			강서구			명지동		
구분	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/대지	67.01	76.48	90	78.25	85.99	10	84.68	84.68	1

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

■ 그 밖의 요인 보정치 $\fallingdotseq \dfrac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	부산광역시 강서구 '상업지역'	2022.07.20~2024.06.21	0.417	1.00417	2024년 04월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 상업지대 [표준지A/비교사례①]

조건	항목	세항목	격차율 (표준지A /비교사례①)	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.03	감정평가전례 대비 표준지는 가로의 폭 등에서 우세함.
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.030	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	8,000,000	1.00417	1.000	1.030	8,274,361

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{8,274,361}{3,950,000 \times 0.99948 = 3,947,946} \fallingdotseq 2.096$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.05

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	3,950,000	0.99948	1.000	1.020	2.05	8,255,155	8,260,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	이용상황	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점(계약일기준)	거래시점의 개별공시지가(원/㎡)
㉠	명지동 3237-14	대	일반상업	800.5	상업용	15,500,000,000 (건물포함)	약 11,900,000	2024.02.29	3,093,000
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2018.09.03), 면적 : 6,679.85㎡ ■ 토지 추정단가 : [{15,500,000,000원-(1,000,000원/㎡×45/50×6,679.85㎡)}/800.5㎡]≒11,900,000원/㎡								

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	부산광역시 강서구 '상업지역'	2024.02.29~2024.06.21	0.003	1.00003	2024년 04월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1)/비교사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉠)	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	0.90	거래사례 대비 본건은 가로의 폭 등에서 열세함.
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	0.86	거래사례 대비 본건은 상업지역중심과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	0.87	거래사례 대비 본건은 인근환경 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.05	거래사례 대비 본건은 접면도로상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.707	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	비교사례기호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	사점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)	비고
1)	㉠	11,900,000	1.000	1.00003	1.000	0.707	8,413,552	8,410,000	-

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1)	8,260,000	8,410,000	8,260,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1)	부산광역시 강서구 명지동 3588-1	1,288.6	1,288.6	8,260,000	10,643,836,000	-
합 계		1,288.6	1,288.6	-	10,643,836,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	10,643,836,000	상세내역은 명세표 참조
합 계	**10,643,836,000**	-

끝.

(토지) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
1	부산광역시 강서구 명지동	3588-1	대	일반상업지역	1,288.6	1,288.6	8,260,000	10,643,836,000	
	합 계							₩10,643,836,000	
				이 하		여	백		

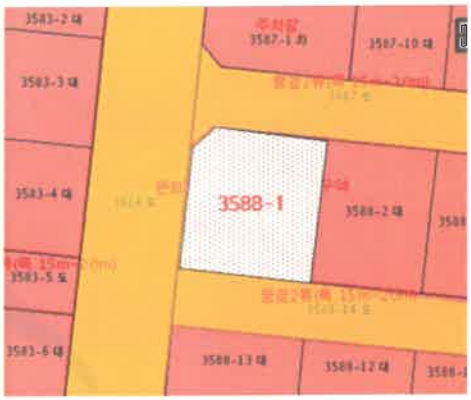
토지 감정평가요항표

위치도 및 지적도

N
S
S : No Scale



지적 개황도 :S=1/1,200



위치 및 주위환경	대상물건은 부산광역시 강서구 명지동 소재 '신전항' 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.
교통상황 및 도로상태	본건까지 차량접근 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 바, 제반 대중교통사정은 보통시되며, 서측으로 약 24미터, 북측으로 약 12미터, 남측으로 약 12미터 폭의 보행자도로와 각각 접함.
형태 및 이용상황	인접지와 대체로 등고평탄한 정방형의 토지로서, 상업나지 상태임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	■ 일련번호 1) 도시지역, 일반상업지역(2024-01-10), 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2017-06-28)(접합), 경제자유구역(부산진해경제자유구역)(경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법), 문화재보존영향 검토대상구역(부산광역시지정문화재보호조례), 중점경관관리구역(명지신도시 일원 중점경관관리구역).
제시목록외의 물건	없 음.
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	임대관계 : 미 상 임. 기 타 : 없 음.

광역위치도

N

S

소 재 지	부산광역시 강서구 명지동 3588-1



상세위치도

N

S

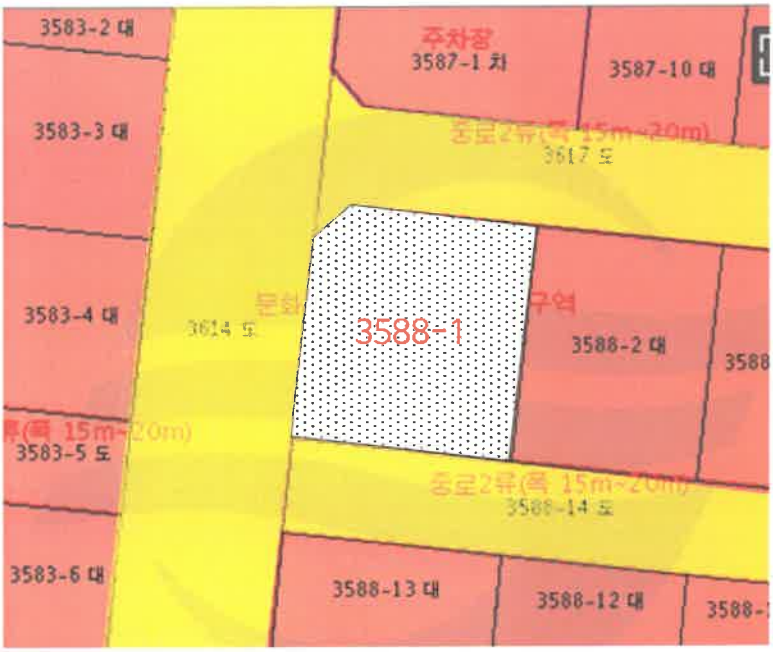
소 재 지	부산광역시 강서구 명지동 3588-1



지적개황도



지적 개황도 :S=1/1,200



사 진 용 지



【본건전경】



【본건전경】

사 진 용 지



【본건전경】



【주위전경】

사 진 용 지



【주위전경】

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인

수　　신 : 부산은행 여신관리부
(경　유)
참　　조 : --

제　　목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

---

1. 항상 우리법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 06. 20자 귀『 -- 』호로 의뢰하신『 부산광역시 강서구 명지동 3588-1번지 소재 부동산 』에 대하여 붙임과 같이 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

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

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
부 산 경 남 지 사 장

시 행　삼창 제 B20245-06011 호 (2024. 06. 24)
우)47251 부산광역시 부산진구 부전동 341-5 삼정기업빌딩 1401호　전화 (051)806-3040 FAX (051)806-3041
(세금계산서)전화(051)806-3040 FAX(051)806-3041 E-mail:sam0011@chol.com http://www.isamchang.com

수 수 료 청 구 서

부산은행 여신관리부 귀하

삼창 제 B20245-06011 호

金칠백삼십사만사천칠백원整

₩7,344,700

의뢰문서번호 : --

의 뢰 일 자 : 2024.06.20

건 명 : 부산광역시 강서구 명지동 3588-1번지 소재 부동산

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	6,625,041	【수수료 요율비교】
나. 여 비	40,000	0.8요율: 6,625,041원 6,316,000+(643,836,000x6/10,000x0.8)
물건조사비		1.0요율: 8,231,301원 7,845,000+(643,836,000x6/10,000)
공부발급비	2,000	
기 타 실 비	10,000	부산시 여비 : 40,000원 토지이용계획확인서 : 1,000원 등기사항전부증명서 : 1,000원 실비 : 사진 5장×1,000원×2부
특별용역비		
소 계	52,000	
공 급 가 액	6,677,000	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	667,700	
합 계	7,344,700	
기납부 착수금		
정 산 청 구 액	7,344,700	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송 금 처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "B20245-06011호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 6058525161

부산은행 중앙동지점	037-01-026933-0	(주)삼창감정평가법인 부산경남지사

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인

부산경남지사장

감정평가서 점검표

1.감정평가개요

영업점	부산은행 여신관리부	채무자	--
감정서번호	B20245-06011	감정의뢰번호	--
담보물건소재지	부산광역시 강서구 명지동 3588-1		
기준시점	2024-06-21	감정평가금액(원)	₩10,643,836,000.-
담당평가사	김대식	현장조사자	김창현
기타 특이사항	없 음.		

2. 감정평가 점검사항

구분	점검내용	점검여부		
		여	부	해당사항 없음
공통사항	법령 또는 대외규정상 담보취득금지 또는 담보취득제한 부동산에 대한 여부	☐	☐	■
	최근 3년이내 본건 평가선례 기재 및 의견기재 여부	☐	☐	■
	최근 3년이내 본건 매매사례 기재 및 의견기재 여부	■	☐	☐
	매매 예정건인 경우 매매계약서 첨부 및 매매가격의 적정성에 대한 의견 기재 여부	☐	☐	■
	제시외 건물 소재시 토지의 사용·수익·처분 등에 영향을 미치는지에 대한여부	☐	☐	■
	철거예정 건물이 소재하는 경우 "지적 및 건물개황도" 건물 표기 여부	☐	☐	■
	정비구역(재개발사업 등)에 소재할 경우 사업진행 정도 기재 여부	☐	☐	■
	위반건축물 등재 여부 및 등재 사유 기재 여부	☐	☐	■
	공유지분 토지,건물 등으로 위치확인 가능여부	☐	☐	■
	상가, 공장 등으로 미성숙 지역에 소재하는지 여부(요항표상 필수기재사항)	☐	☐	■
	물적동일성 일치 여부에 대한 의견 기재여부	■	☐	☐
	수익형 부동산일 경우 수익환원법에 의한 시상가액 산정여부	☐	☐	■
토지평가시	건축허가 등을 득한 경우 관련 인허가 서류 첨부 여부	☐	☐	■
	본건 토지가 보전산지 또는 맹지인지 여부	☐	☐	■
건물평가시	신축 건물 및 건물 리모델링 등이 있는 경우 공사도급계약서(세금계산서 등) 확인 여부	☐	☐	■
	관찰감가법 적용시 근거자료(비용자료 등)첨부	☐	☐	■
	인테리어 비용 등을 반영할 경우 관련 비용이 자본적/수익적 지출인지 판단 여부	☐	☐	■
구분건물 평가시	1동의 구분건물 전체 평가시 원가법에 의한 시산가액 산정 여부	☐	☐	■
	오픈상가 여부	☐	☐	■
	튼상가의 경우 담보적격성(6가지)에 대한 기재 및 사진용지상 호별 표시 여부	☐	☐	■
	1필지상 수개등이 소재할 경우 상세위치도에 본건 소재하는 동의 위치 표시여부	☐	☐	■
	대지권 미등기 부동산의 경우 미등기 사유 기재 여부	☐	☐	■
기계기구 평가시	기계기구 평가시 소유권 확인 및 세금계산서 등 관련자료 첨부 여부	☐	☐	■
선박평가시	단일선체(single hull, single bottom,) 더블선체(double hull, double bottom)인지 여부	☐	☐	■
	노후화된 선박(선령25년 이상)으로 수리 및 검사 후 정상운행 가능여부	☐	☐	■
	매입 후 수리된 선박으로 동일, 유사 선박과 비교할 때 수리비용 등의 적정성 검토여부	☐	☐	■

문서확인번호: 1718-8647-3802-4202

시점확인본 진본 2024/06/20 15:25:46 KST 정부시점확인센터

정부24 보관용

발급번호 : 202426440003968601　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2024/ 06/ 20

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

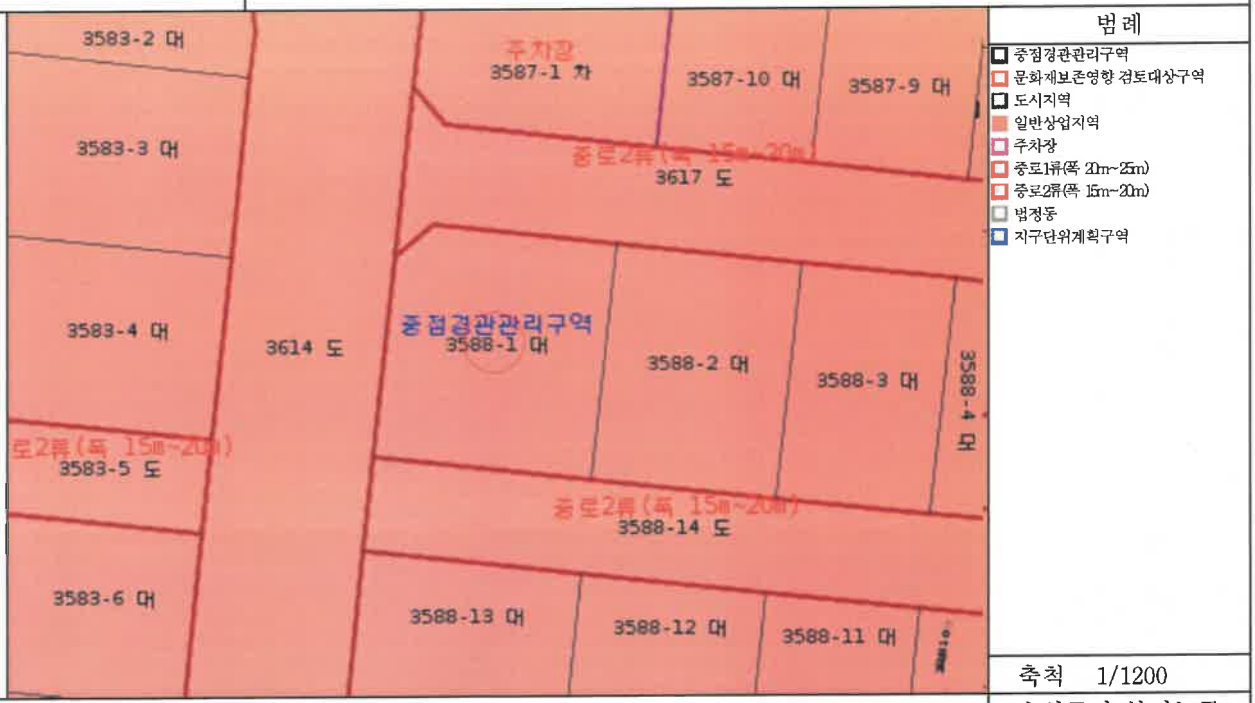
신청인	성명	윤선미	주소	부산광역시 부산진구 중앙대로775번길 5, 대림빌딩 1401호
			전화번호	019-290-9970

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	부산광역시 강서구 명지동	3588-1	대	1,288.6

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역(2024-01-10), 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2017-06-28)(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	경제자유구역(부산진해경제자유구역)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>,문화재보존영향검토대상구역<부산광역시지정문화재보호조례> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	중점경관관리구역(명지신도시 일원 중점경관관리구역) [이하공란]

확인도면



축척 1/1200

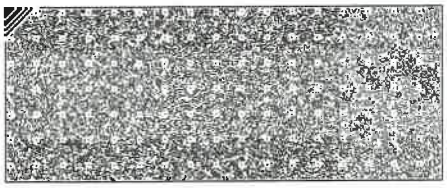
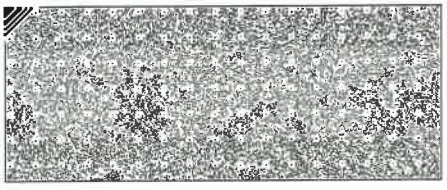
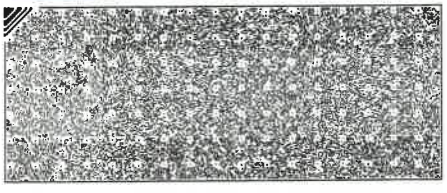
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2024/ 06/ 20

부 산 광 역 시　강 서 구 청

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

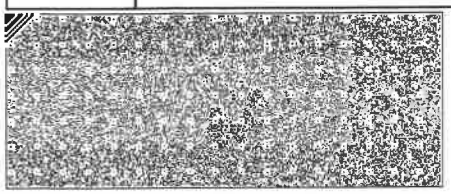
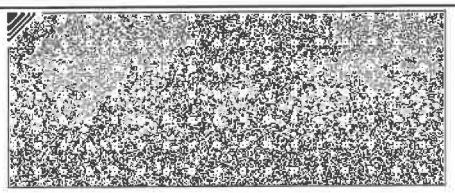
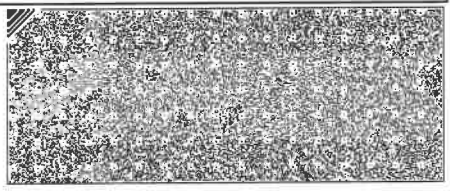




◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호: 1718-8647-3802-4202

발급번호 : 202426440003968601　　발행매수 : 2/2　　발급일 : 2024/ 06/ 20

유의사항	1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. "확인도면" 은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.

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

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 토지 [제출용] -

고유번호 1849-2017-006838

[토지] 부산광역시 강서구 명지동 3588-1

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2017년11월24일	부산광역시 강서구 명지동 3588-1	대	1288.6㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년11월24일 제53463호		소유자 한국토지주택공사 135671-0033355 경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)
2	소유권이전	2021년5월26일 제33753호	2019년4월30일 매매	소유자 남택만 590805-******* 부산광역시 강서구 명지국제5로 141, 127동 102호 (명지동,명지협성휴포레) 거래가액 금6,100,000,000원
3	~~압류~~	~~2022년1월11일 제1305호~~	~~2022년1월11일 압류(세무과-475)~~	~~권리자 강서구(부산광역시) 2122~~
4	3번압류등기말소	2022년4월13일 제15996호	2022년4월13일 해제	
~~5~~	~~압류~~	~~2023년1월6일 제1070호~~	~~2023년1월6일 압류(세무과-515)~~	~~권리자 강서구(부산광역시) 2122~~
6	5번압류등기말소	2023년1월17일 제2505호	2023년1월17일 해제	
7	소유권이전	2023년2월17일 제6782호	2022년8월31일 매매	소유자 에스앤디하모니주식회사 180111-1347376 부산광역시 강서구 명지국제11로 65, 3층 301호(명지동)

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 184202184092040690101702010SA0068531M3013817401112 **발급확인번호 AANC-TPQF-8389** **발행일 2024/06/20**

[토지] 부산광역시 강서구 명지동 3588-1

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				거래가액 금8,800,000,000원
8	소유권이전	2023년2월17일 제6783호	2023년2월17일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)
	신탁			신탁원부 제2023-42호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~	~~근저당권설정~~	~~2021년5월26일 제33755호~~	~~2021년5월26일 추가설정계약~~	~~채권최고액 금6,039,000,000원~~ ~~채무자 남택만~~ ~~부산광역시 강서구 명지국제5로 141, 127동~~ ~~102호 (명지동, 명지 협성휴포레)~~ ~~근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997~~ ~~부산광역시 남구 문현금융로 30~~ ~~(문현동,부산은행본점)~~ ~~(덕포동지점)~~ ~~공동담보 토지 부산광역시 강서구 명지동~~ ~~3587-3의 담보물에 추가~~
~~2~~	~~근저당권설정~~	~~2021년5월26일 제33756호~~	~~2021년5월26일 설정계약~~	~~채권최고액 금660,000,000원~~ ~~채무자 남택만~~ ~~부산광역시 강서구 명지국제5로 141, 127동~~ ~~102호 (명지동,명지협성휴포레)~~ ~~근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997~~ ~~부산광역시 남구 문현금융로 30~~ ~~(문현동,부산은행본점)~~ ~~(덕포동지점)~~ ~~공동담보 토지 부산광역시 강서구 명지동~~ ~~3587-3~~
~~3~~	~~지상권설정~~	~~2021년5월26일 제33757호~~	~~2021년5월26일 설정계약~~	~~목 적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유~~ ~~범 위 토지의 정중앙 386.58㎡~~ ~~존속기간 설정등기일부터 30년~~ ~~지상권자 주식회사부산은행 180111-0002997~~ ~~부산광역시 남구 문현금융로 30~~ ~~(문현동,부산은행본점)~~ ~~도면 제2021-226호~~

[토지] 부산광역시 강서구 명지동 3588-1

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
4	근저당권설정	2021년6월22일 제40740호	2021년6월22일 추가설정계약	채권최고액 금198,000,000원 채무자 남택만 부산광역시 강서구 명지국제5로 141, 127동 102호 (명지동, 명지 협성휴포레) 근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산광역시 남구 문현금융로 30 (문현동,부산은행본점) (덕포동지점) 공동담보 토지 부산광역시 강서구 명지동 3587-3 건물 부산광역시 강서구 명지동 3328 명지협성휴포레 제127동 제1층 제102호의 담보물에 추가
5	근저당권설정	2021년6월22일 제40741호	2021년6월22일 추가설정계약	채권최고액 금352,000,000원 채무자 남택만 부산광역시 강서구 명지국제5로 141, 127동 102호 (명지동, 명지 협성휴포레) 근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산광역시 남구 문현금융로 30 (문현동,부산은행본점) (덕포동지점) 공동담보 토지 부산광역시 강서구 명지동 3587-3 건물 부산광역시 강서구 명지동 3328 명지협성휴포레 제127동 제1층 제102호의 담보물에 추가
6	1번근저당권설정, 2번근저당권설정, 4번근저당권설정, 5번근저당권설정등기말소	2023년2월17일 제6857호	2023년2월17일 일부포기	
7	3번지상권설정등기말소	2023년2월17일 제6860호	2023년2월17일 해지	

-- 이 하 여 백 --

법원

발행번호 184202184092040690101702010SA0068531M3033817401112 발급확인번호 AANC-TPQF-8389 발행일 2024/06/20

[토지] 부산광역시 강서구 명지동 3588-1

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

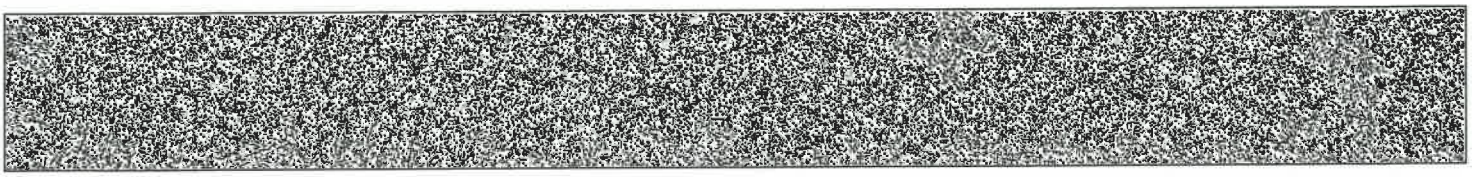
이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 6월 20일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

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

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음'으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 184202184092040690101702010SA0068531M3043817401112 **발급확인번호 AANC-TPQF-8389** **발행일 2024/06/20**

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 1849-2017-006838

[토지] 부산광역시 강서구 명지동 3588-1 대 1288.6㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	8

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

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.

출력일시 : 2024년 06월 20일 15시 31분 17초

문서확인번호 : 1718-8648-1947-2023

시점확인필 진본 2024/06/20 15:26:59 KST 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

토지 대장

고유번호	2644010400-13588-0001			도면번호	37	발급번호	202426440-00396-8594
토지소재	부산광역시 강서구 명지동			장 번 호	1-1	처리시각	15시 24분 22초
지 번	3588-1	축 척	수치	비 고		발 급 자	인터넷민원

토 지 표 시			소 유 자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자 / 변 동 원 인	주 소 / 성명 또는 명칭	등 록 번 호
(08) 대	*1288.6*	(76) 2017년 11월 10일 토지개발사업 완료	2023년 02월 17일	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	
			(03)소유권이전	우리자산신탁주식회사	110111-2******
		--- 이하 여백 ---		--- 이하 여백 ---	

등급수정 년월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	3650000	3950000	4000000	4215000	4435000	3930000	3950000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 6월 20일

부산광역시 강서구청장

◆ 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.