

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

|         |                                                                                            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 감정의뢰처   |  승학신용협동조합 |
| 건 명     | 경상남도 양산시 명동 1078-7외 1필지<br>소재 부동산                                                          |
| 감정평가서번호 | DC254-032102                                                                               |

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.



감정평가법인  
**대일감정원 부산·경남지사**

47257 부산광역시 부산진구 서면문화로 27, 3층(부전동, 유원골든타워오피스텔)  
TEL : (051)852-4141 | FAX : (051)852-5115 | [www.idab.co.kr](http://www.idab.co.kr)

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 안승길

안 승 길



(주)감정평가법인 대일감정원 부산·경남지사

지사장 김원재



|                |                                     |             |             |             |
|----------------|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| 감정평가액          | 일십억사천육백구십칠만일천이백원정(₩1,046,971,200.-) |             |             |             |
| 의뢰인            | 승학신용협동조합이사장                         | 감정평가목적      | 공매          |             |
| 제출처            | 승학신용협동조합                            | 기준가치        | 시장가치        |             |
| 소유자<br>(대상업체명) | 김기숙<br>(수탁자:국제자산신탁주식회사)             | 감정평가조건      | -           |             |
| 목록표시근거         | 등기사항전부증명서(토지,건물),<br>토지대장, 일반건축물대장  | 기준시점        | 조사기간        | 작성일         |
| (기타참고사항)       | -                                   | 2025.03.26. | 2025.03.26. | 2025.03.31. |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) |                         | 사정 |             | 감정평가액     |                  |
|--------|------------|-------------------------|----|-------------|-----------|------------------|
|        | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량             | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가(원/㎡)   | 금액(원)            |
|        | 토지         | 301.8                   | 토지 | 357.8       | -         | 390,602,000      |
|        |            | $84 \times \frac{2}{3}$ |    |             |           |                  |
|        | 건물         | 492.4                   | 건물 | 492.4       | 1,333,000 | 656,369,200      |
|        | 합계         |                         |    |             |           | ₩1,046,971,200.- |
|        |            | -                       | 이  | 하           | 여         | 백 -              |

|      |                                                                                                 |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 심사확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.<br><br>심사자: 감정평가사 |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|

2 원 A3



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 양산시 명동 소재 "명동어린이공원" 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 승학신용협동조합의 공매 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정 하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.03.26.임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.03.26.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

### IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
  - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
  - ② 대상토지와 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 감정평가방법인 "공시지가기준법"
  - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
  - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 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 공시지가기준법을 적용하였음.
3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.
5. 본건 일련번호(2)는 현황 도로로서 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제 26조를 준용해서 인근 토지에 대한 평가액의 3분의 1이내로 감정평가하였음.

### V. 감정평가조건

해당사항 없음.

### VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지 일련번호(2)는 소유관계가 공유인 토지로서, 평가대상 김기숙 지분만의 평가인 바, 지분비율에 의거 면적사정하여 감정평가 하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바람.
2. 본건 건물 일련번호(가)는 현장조사시 폐문 등으로 내부확인이 곤란하여 건축물대장상의 도면과 외부관찰 등을 기준으로 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니, 공매진행시 참고 하시기 바람.
3. 본건은 등기사항전부증명서상 수탁자가 "국제자산신탁주식회사" 이나, 귀 요청에 의거 소유자를 "김기숙 " 으로 표기하였는바, 업무 진행시 참고하시기 바람.
4. 본건 토지와 건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서와 토지대장 및 일반건축물대장 등)와 현황 토지 및 건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

| 일련<br>번호 | 소재지           | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도지역<br>이용상황 | 도로교통  | 형상<br>지세  | 개별공시지가<br>(2025년, 원/㎡) |
|----------|---------------|----|-----------|--------------|-------|-----------|------------------------|
| 1        | 명동<br>1078-7  | 대  | 301.8     | 2종일주<br>주거나지 | 세로(가) | 사다리<br>평지 | 748,800                |
| 2        | 명동<br>1078-13 | 도로 | 84×2/3    | 2종일주<br>도로   | 중로한면  | 세장형<br>평지 | 227,500                |
| 합계       |               |    | 357.8     |              |       |           |                        |

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정  
평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

| 일련<br>번호 | 소재지          | 구조 및 층수               | 용도    | 면적<br>(㎡) | 사용승인일      | 비고 |
|----------|--------------|-----------------------|-------|-----------|------------|----|
| 가        | 명동<br>1078-7 | 철근콘크리트구조<br>평슬라브지붕 4층 | 다가구주택 | 492.4     | 2017.06.07 | -  |

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항  
표 참조.

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역 내의 용도지  
역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시  
기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도,  
접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성  
등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

| 일련번호         | 소재지        | 면적<br>(㎡) | 지목   | 용도지역 | 형상  | 지리적<br>위치      | 공시지가<br>(원/㎡) |
|--------------|------------|-----------|------|------|-----|----------------|---------------|
|              |            |           | 이용상황 | 도로교통 | 지세  |                |               |
| 48330-726(A) | 명동 1073-10 | 165.7     | 대    | 2종일주 | 정방형 | 명동공원<br>북동측 인근 | 689,400       |
|              |            |           | 주거나지 | 소로한면 | 평지  |                |               |

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2025.01.01. ~ 2025.03.26.
- 대상지역 : 경상남도 양산시
- 용도지역 : 주거지역
- 지가변동내역

| 기 간                       | 지가변동률<br>(시점수정치)    | 비 고                           |
|---------------------------|---------------------|-------------------------------|
| 2025.01.01. ~ 2025.02.28. | 0.154%              | 2월까지 누계                       |
| 2025.03.01. ~ 2025.03.26. | 0.076%×26/28        | 2월 지가변동률 : 0.076%             |
| 누 계                       | 0.225%<br>(1.00225) | (1+0.00154)×(1+0.00076×26/28) |

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 3월 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 2월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

| 조건    | 항 목                | 세 항 목                                |
|-------|--------------------|--------------------------------------|
| 가로조건  | 가로의 폭, 구조 등의 상태    | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성                  |
| 접근조건  | 교통시설과의 접근성         | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성                  |
|       | 상가와의 접근성           | 인근상가와의 거리 및 편의성                      |
|       | 공공 및 편익시설과의 접근성    | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성  |
| 환경조건  | 일조 등               | 일조, 통풍 등                             |
|       | 자연환경               | 조망, 경관, 지반, 지질 등                     |
|       | 인근환경               | 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성         |
|       | 공급 및 처리시설의 상태      | 상수도, 하수도, 도시가스 등                     |
|       | 위험 및 혐오시설 등        | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 |
| 획지조건  | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등    |
|       | 방위, 고저 등           | 방위, 고저, 경사지                          |
|       | 접면도로 상태            | 각지, 2면획지, 3면획지                       |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도          | 용도지역, 지구, 구역, 기타규제(임채이용제한 등)         |
| 기타조건  | 기타                 | 장래의 동향, 기타                           |

- 개별요인 비교치

| 일련번호 | 비교표준지                                          | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 계     |
|------|------------------------------------------------|------|------|------|------|-------|------|-------|
| 1    | (A)명동 1073-10                                  | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 0.900 |
|      | 본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 열세함. |      |      |      |      |       |      |       |



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

| 일련번호 | 비교표준지                                                                  | 가로<br>조건 | 접근<br>조건 | 환경<br>조건 | 획지<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건 | 계     |
|------|------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| 2    | (A)명동<br>1073-10                                                       | 1.02     | 1.00     | 1.00     | 1.00     | 1.00      | 0.33     | 0.337 |
|      | 본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서는 우세하나, 기타조건 (본건 현황도로)에서 열세함. |          |          |          |          |           |          |       |

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

| 기호 | 소재지           | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도지역<br>이용상황 | 토지감정평가액<br>(원) | 토지단가<br>(원/㎡) | 평가목적<br>기준시점     |
|----|---------------|----|-----------|--------------|----------------|---------------|------------------|
| 1  | 명동<br>1078-4  | 대  | 402.3     | 2종일주<br>주상용  | 603,450,000    | 1,500,000     | 담보<br>2024.05.07 |
| 2  | 명동<br>1078-15 | 대  | 402.3     | 2종일주<br>단독주택 | 603,450,000    | 1,500,000     | 담보<br>2024.07.30 |
| 3  | 명동<br>1065-12 | 대  | 270.5     | 2종일주<br>주상용  | 405,750,000    | 1,500,000     | 담보<br>2024.04.11 |
| 4  | 명동<br>1074-7  | 대  | 386.8     | 2종일주<br>주상용  | 572,464,000    | 1,480,000     | 담보<br>2023.03.10 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

| 기호 | 소재지                                                                                                                                                                                   | 토지 | 면적<br>(㎡) | 용도지역 | 거래금액<br>(원)   | 토지단가<br>(원/㎡) | 거래시점       |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------|------|---------------|---------------|------------|
|    |                                                                                                                                                                                       | 건물 |           |      |               |               | 이용상황       |
| 1  | 명동<br>1069-9                                                                                                                                                                          | 대  | 371       | 2종일주 | 530,000,000   | 1,428,000     | 2024.06.22 |
|    |                                                                                                                                                                                       | -  | -         | 주거나지 |               |               | -          |
|    | 본 거래사례는 토지만의 거래임.                                                                                                                                                                     |    |           |      |               |               |            |
| 2  | 명동<br>1073-16                                                                                                                                                                         | 대  | 2,077.9   | 2종일주 | 4,290,389,360 | 1,660,000     | 2023.01.25 |
|    |                                                                                                                                                                                       | 건물 | 998.89    | 주거기타 |               |               | 2007.01.29 |
|    | 건물가액 산정 : $998.89 \times 840,000(1,200,000 \times 35/50) = 839,067,600\text{원}$<br>토지거래단가 산정 : $\{ 4,290,389,360 - 839,067,600 = 3,451,321,760 \} \div 2,077.9 = 1,660,000\text{원/㎡}$ |    |           |      |               |               |            |
| 3  | 명동<br>1068-9                                                                                                                                                                          | 대  | 332       | 2종일주 | 800,000,000   | 1,313,000     | 2022.09.13 |
|    |                                                                                                                                                                                       | 건물 | 351.6     | 주거기타 |               |               | 2017.01.06 |
|    | 건물가액 산정 : $351.6 \times 1,035,000(1,150,000 \times 45/50) = 363,906,000\text{원}$<br>토지거래단가 산정 : $\{ 800,000,000 - 363,906,000 = 436,094,000 \} \div 332.0 = 1,313,000\text{원/㎡}$      |    |           |      |               |               |            |

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

| 용도지역 | 도로조건 | 이용상황 | 지가수준<br>(원/㎡)         | 비고     |
|------|------|------|-----------------------|--------|
| 2종일주 | 중로한면 | 주상용  | 1,200,000 ~ 1,250,000 | 본건과 유사 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

| 일련번호 | 소재지           | 지목 | 면적<br>(㎡) | 개별공시지가<br>(원/㎡) | 금액<br>(원)   |
|------|---------------|----|-----------|-----------------|-------------|
| 1    | 명동<br>1078-7  | 대  | 301.8     | 748,800         | 225,987,840 |
| 2    | 명동<br>1078-13 | 도로 | 56        | 227,500         | 12,740,000  |
| 합계   |               |    | 357.8     |                 | 238,727,840 |

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

| 소재지    | 기간   | 구분   | 낙찰가율<br>(%) | 낙찰건수 | 비고      |
|--------|------|------|-------------|------|---------|
| 경남 양산시 | 최근1년 | 근린주택 | 64.48       | 5    | 총 16건 중 |
|        |      | 대지   | 51.68       | 12   | 총 51건 중 |

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

|                   |   |      |   |      |   |      |   |      |   |      |
|-------------------|---|------|---|------|---|------|---|------|---|------|
| 거래사례기준<br>표준지가액   | = | 거래사례 | × | 사정보정 | × | 시점수정 | × | 지역요인 | × | 개별요인 |
| 표준지의 기준시점<br>현재가액 | = | 공시지가 | × | 시점수정 |   |      |   |      |   |      |

(나) 거래사례의 채택

특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단되는 거래사례 중에서 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 거래사례(3)을 선택하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 거래사례를 기준한 표준지가액

| 비교<br>표준지 | 사례토지<br>기호 | 사례가격<br>(원/㎡) | 사정 <sup>㉠</sup><br>보정 | 시점 <sup>㉡</sup><br>수정 | 지역 <sup>㉢</sup><br>요인 | 개별 <sup>㉣</sup><br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) |
|-----------|------------|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| A         | 3          | 1,313,000     | 1.00                  | 1.01167               | 1.00                  | 1.017                 | 1,350,904     |

㉠ 사정보정  
비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

| 기 호     | 기 간                       | 사례지역<br>용도지역     | 지가변동률<br>(시점수정치)    |
|---------|---------------------------|------------------|---------------------|
| 거래사례 #3 | 2022.09.13. ~ 2025.03.26. | 경상남도 양산시<br>주거지역 | 1.167%<br>(1.01167) |

㉢ 지역요인  
표준지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인

| 비교<br>표준지 | 사례토지<br>기호                                                               | 가로<br>조건 | 접근<br>조건 | 환경<br>조건 | 획지<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건 | 계     |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| A         | 3                                                                        | 0.95     | 1.00     | 1.00     | 1.07     | 1.00      | 1.00     | 1.017 |
|           | 비교표준지는 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서는 열세하나, 획지조건(면적, 깊이 등)에서 우세함. |          |          |          |          |           |          |       |

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

| 비교<br>표준지 | 공시지가<br>(원/㎡) | 시점수정    | 산정단가<br>(원/㎡) |
|-----------|---------------|---------|---------------|
| A         | 689,400       | 1.00225 | 690,951       |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 거래사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

| 비교 표준지 | 거래사례 기준 표준지가액(원/㎡) | 표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡) | 산출 보정치 |
|--------|--------------------|---------------------|--------|
| A      | 1,350,904          | 690,951             | 1.955  |

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 거래사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격 수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

| 비교표준지 일련번호   | 비교표준지      | 사례토지 기호 | 그 밖의 요인 보정치 | 적용 대상토지 (일련번호) |
|--------------|------------|---------|-------------|----------------|
| 48330-726(A) | 명동 1073-10 | 거래사례 #3 | 1.95        | 1              |

사. 토지단가의 결정

| 일련번호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정    | 지역 요인 | 개별 요인 | 그밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|------|------------|---------|-------|-------|--------|------------|------------|
| 1    | (A)689,400 | 1.00225 | 1.00  | 0.900 | 1.95   | 1,212,619  | 1,210,000  |
| 2    | (A)689,400 | 1.00225 | 1.00  | 0.337 | 1.95   | 454,059    | 454,000    |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 일련번호 | 면적<br>(㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 시산가액<br>(원) |
|------|-----------|---------------|-------------|
| 1    | 301.8     | 1,210,000     | 365,178,000 |
| 2    | 56        | 454,000       | 25,424,000  |
| 합계   | 357.8     |               | 390,602,000 |

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

| 사례<br>기호 | 소재지          | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도지역<br>이용상황 | 거래금액<br>(원) | 토지단가<br>(원/㎡) | 거래시점       |
|----------|--------------|----|-----------|--------------|-------------|---------------|------------|
| 1        | 명동<br>1069-9 | 대  | 371       | 2종일주<br>주거나지 | 530,000,000 | 1,428,000     | 2024.06.22 |

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)을 비교 사례자료로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 토지단가의 산정

| 일련번호 | 사례기호 | 비교사례<br>단가(원/㎡) | 사정 <sup>㉑</sup><br>보정 | 시점 <sup>㉒</sup><br>수정 | 지역 <sup>㉓</sup><br>요인 | 개별 <sup>㉔</sup><br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) |
|------|------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| 1    | 1    | 1,428,000       | 1.00                  | 1.00998               | 1.00                  | 0.854                 | 1,230,000     |
| 2    | 1    | 1,428,000       | 1.00                  | 1.00998               | 1.00                  | 0.320                 | 461,000       |

㉑ 사정보정  
비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉒ 시점수정(지가변동률)

| 사례기호    | 기 간                       | 사례지역<br>용도지역     | 지가변동률<br>(시점수정치)    |
|---------|---------------------------|------------------|---------------------|
| 거래사례 #1 | 2024.06.22. ~ 2025.03.26. | 경상남도 양산시<br>주거지역 | 0.998%<br>(1.00998) |

㉓ 지역요인  
대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉔ 개별요인

| 일련번호 | 사례기호                                                           | 가로<br>조건 | 접근<br>조건 | 환경<br>조건 | 획지<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건 | 계     |
|------|----------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| 1    | 1                                                              | 0.88     | 1.00     | 1.00     | 0.97     | 1.00      | 1.00     | 0.854 |
|      | 본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세함. |          |          |          |          |           |          |       |
| 2    | 1                                                              | 1.00     | 1.00     | 1.00     | 0.97     | 1.00      | 0.33     | 0.320 |
|      | 본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(접면도로 상태 등), 기타조건(본건 현황도로)에서 열세함.           |          |          |          |          |           |          |       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 일련번호 | 면적<br>(㎡)    | 산정단가<br>(원/㎡) | 시산가액<br>(원)        |
|------|--------------|---------------|--------------------|
| 1    | 301.8        | 1,230,000     | 371,214,000        |
| 2    | 56           | 461,000       | 25,816,000         |
| 합계   | <u>357.8</u> |               | <u>397,030,000</u> |

### 3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

| 평가방법    | 시산가액<br>(원) |
|---------|-------------|
| 공시지가기준법 | 390,602,000 |
| 거래사례비교법 | 397,030,000 |

나. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

|            |             |
|------------|-------------|
| 토지감정평가액(원) | 390,602,000 |
|------------|-------------|

III. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2024년]

| 분류기호    | 용도    | 구조                     | 급수 | 표준단가<br>(원/㎡) | 내용<br>연수      |
|---------|-------|------------------------|----|---------------|---------------|
| 1-3-5-2 | 다가구주택 | 철근콘크리트조 슬래브위<br>아스팔트형글 | 3  | 1,561,000     | 50<br>(45~55) |
| 1-3-3-1 | 다가구주택 | 조적조(연와) 슬래브위<br>아스팔트형글 | 2  | 1,825,000     | 45<br>(40~50) |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 건축물 재조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원, 2024년]

| 분류기호        | 용도    | 구조          | 급수 | 표준단가<br>(원/㎡) | 내용<br>연수      |
|-------------|-------|-------------|----|---------------|---------------|
| 01-05-05-09 | 다가구주택 | 철근콘크리트조 평지붕 | 2  | 1,984,000     | 50<br>(45~55) |

다. 표준단가

| 일련<br>번호 | 해당층     | 면적<br>(㎡) | 이용상황  | 구조       | 표준단가<br>(원/㎡) |
|----------|---------|-----------|-------|----------|---------------|
| 가        | 1층 ~ 4층 | 492.4     | 다가구주택 | 철근콘크리트구조 | 1,550,000     |

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

라. 보정단가

| 설비명       | 내역          | 보정단가<br>(원/㎡)               |
|-----------|-------------|-----------------------------|
| 전기설비      | 기본적인 전기설비   | 건물 사용에 필요한 설비로서<br>표준단가에 포함 |
| 위생, 급배수설비 | 기본적인 위생설비 등 |                             |
| 난방설비      | 보일러설비       |                             |
| 기타설비      | -           |                             |

※ 본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 재조달원가

| 일련<br>번호 | 해당층     | 면적<br>(㎡) | 이용상황  | 구조       | 재조달원가<br>(원/㎡) |
|----------|---------|-----------|-------|----------|----------------|
| 가        | 1층 ~ 4층 | 492.4     | 다가구주택 | 철근콘크리트구조 | 1,550,000      |

3. 감가수정

| 일련<br>번호 | 해당층     | 이용상황  | 구조       | 내용<br>연수 | 경과<br>연수 | 잔가율   |
|----------|---------|-------|----------|----------|----------|-------|
| 가        | 1층 ~ 4층 | 다가구주택 | 철근콘크리트구조 | 50       | 7        | 43/50 |

4. 건물가액 산출

| 일련<br>번호 | 해당층     | 면적<br>(㎡) | 재조달원가<br>(원/㎡) | 잔가율   | 적용단가<br>(원/㎡) | 금액<br>(원)   |
|----------|---------|-----------|----------------|-------|---------------|-------------|
| 가        | 1층 ~ 4층 | 492.4     | 1,550,000      | 43/50 | 1,333,000     | 656,369,200 |

IV. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

| 구분 | 면적<br>(㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 감정평가액<br>(원)         |
|----|-----------|---------------|----------------------|
| 토지 | 357.8     | -             | 390,602,000          |
| 건물 | 492.4     | 1,333,000     | 656,369,200          |
| 합계 |           |               | <u>1,046,971,200</u> |

## (토지·건물)감정평가 명세표

| 일련<br>번호    | 소재지                                 | 지 번                   | 지 목<br>용 도          | 용도지역<br>구 조              | 면 적(㎡)     |       | 감 정 평 가 액 |                  | 비 고                 |
|-------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|------------|-------|-----------|------------------|---------------------|
|             |                                     |                       |                     |                          | 공 부        | 사 정   | 단가(원/㎡)   | 금액(원)            |                     |
| 1           | 경상남도<br>양산시<br>명동                   | 1078-7                | 대                   | 제2종<br>일반주거지역            | 301.8      | 301.8 | 1,210,000 | 365,178,000      |                     |
| 가           | 경상남도<br>양산시<br>명동                   | 1078-7<br>주건축물<br>제1동 | 다가구<br>주택<br>(10가구) | 철근콘크리트구조<br>평슬라브지붕<br>4층 |            |       |           |                  |                     |
|             | [도로명주소]                             |                       |                     | 1층                       | 14.56      | 492.4 | 1,333,000 | 656,369,200      | 1,550,000<br>×43/50 |
|             | 경상남도<br>양산시<br>신명동로<br>31-1<br>(명동) |                       |                     | 2층                       | 180.16     |       |           |                  |                     |
|             |                                     |                       |                     | 3층                       | 180.16     |       |           |                  |                     |
|             |                                     |                       |                     | 4층                       | 117.52     |       |           |                  |                     |
| 2           | 경상남도<br>양산시<br>명동                   | 1078-13               | 도로                  | 제2종<br>일반주거지역            | 84<br>×2/3 | 56    | 454,000   | 25,424,000       | 평가대상<br>김기숙지분       |
| 합 계         |                                     |                       |                     |                          |            |       |           | ₩1,046,971,200.- |                     |
| - 이 하 여 백 - |                                     |                       |                     |                          |            |       |           |                  |                     |

# 토 지 감 정 평 가 요 항 표

## I. 입 지 조 건

### 1. 지리적 위치

본건은 경상남도 양산시 명동 소재 "명동어린이공원" 서측 인근에 위치함.

### 2. 부근상황

본건 주위는 단독주택, 주상용 건물, 공동주택 등으로 형성된 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

### 3. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

### 4. 기타사항

해당사항 없음.

## II. 토 지 상 황

### 1. 지세 및 형상

일련번호(1) : 인접도로 및 인접토지와 등고 평탄한 가장형의 토지임.

일련번호(2) : 인접도로 및 인접토지와 등고 평탄한 세장형의 토지임.

## 토 지 감 정 평 가 요 항 표

### 2. 이용상황

일련번호(1) : 주거용 건부지로 이용중임.

일련번호(1) : 도로로 이용중임.

### 3. 접면도로 상황

일련번호(1) : 본건 남서측으로 접한 노폭 약 4미터 내외의 도로(본건(2))를 경유하여 노폭 약 15미터의 도로로 출입함.

일련번호(2) : 본건 남서측으로 노폭 약 15미터의 도로와 접하고 있음.

### 4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-12-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2024-12-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

일련번호(2) : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-12-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2024-12-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

### 5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

### 6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

## 토 지 감 정 평 가 요 항 표

### 7. 기타사항

해당사항 없음.

## 건 물 감 정 평 가 요 항 표

### 1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지상4층 건물로서,(사용승인일 : 2017.06.07.)

외벽 : 인조석 붙임 등.

창호 : 샷시창호임.

### 2. 이용상태

일련번호(가) : 다가구주택 으로 이용중임.

1층 : 계단실

2층 : 다가구주택(4가구)

3층 : 다가구주택(4가구)

4층 : 다가구주택(1가구)

### 3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비 및 급·배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

### 4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

### 5. 임대관계

미상임.

### 6. 공부와의 차이

해당사항 없음.



## 건 물 감 정 평 가 요 항 표

### 7. 기타사항

본건 건물 일련번호(가)는 현장조사시 폐문 등으로 내부확인이 곤란하여 건축물대장상의 도면과 외부관찰 등을 기준으로 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니, 공매진행시 참고 하시기 바람.

# 광역위치도



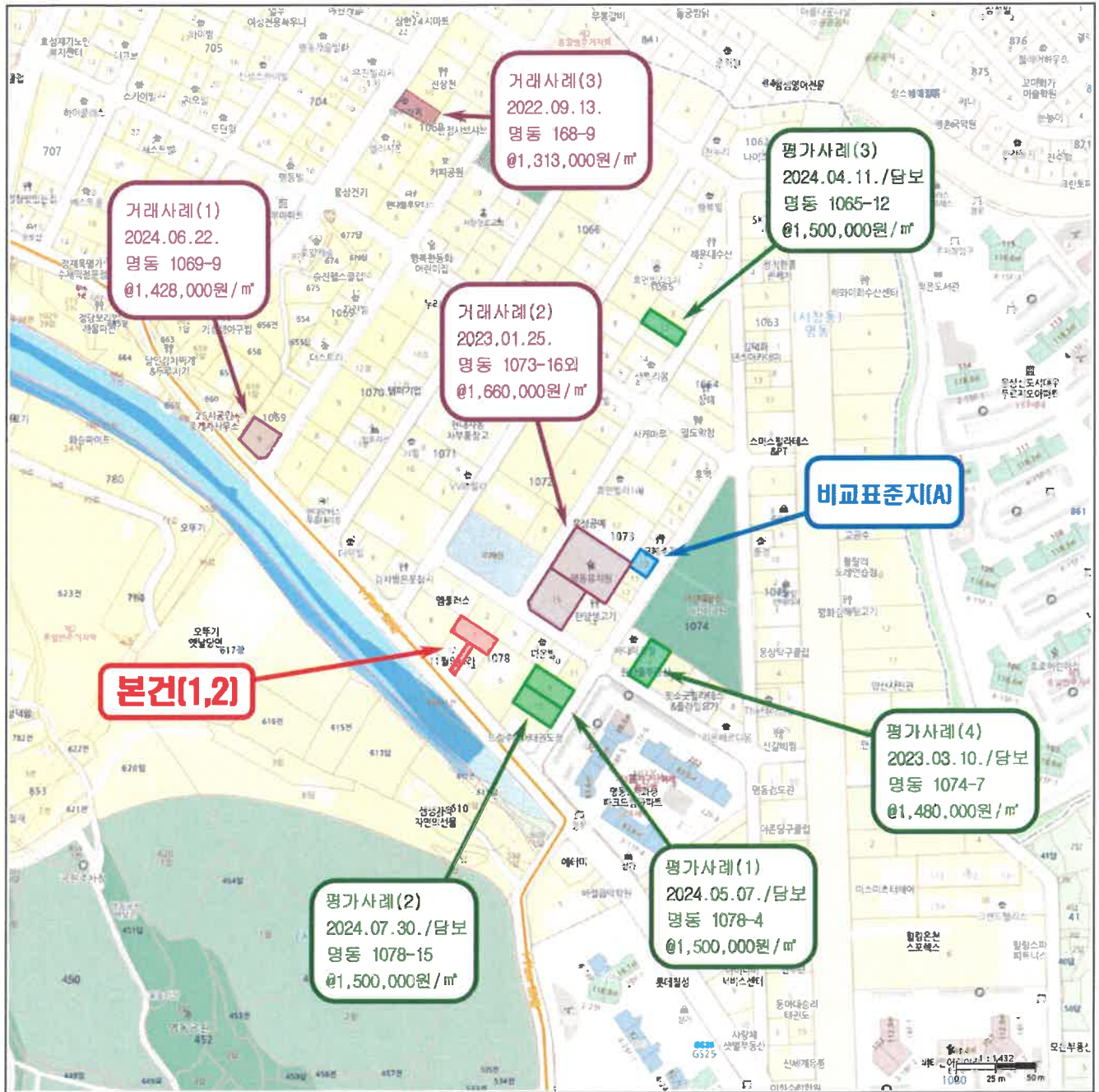
소재지 : 경상남도 양산시 명동 1078-7외 1필지



# 상 세 위 치 도



소재지 : 경상남도 양산시 명동 1078-7외 1필지



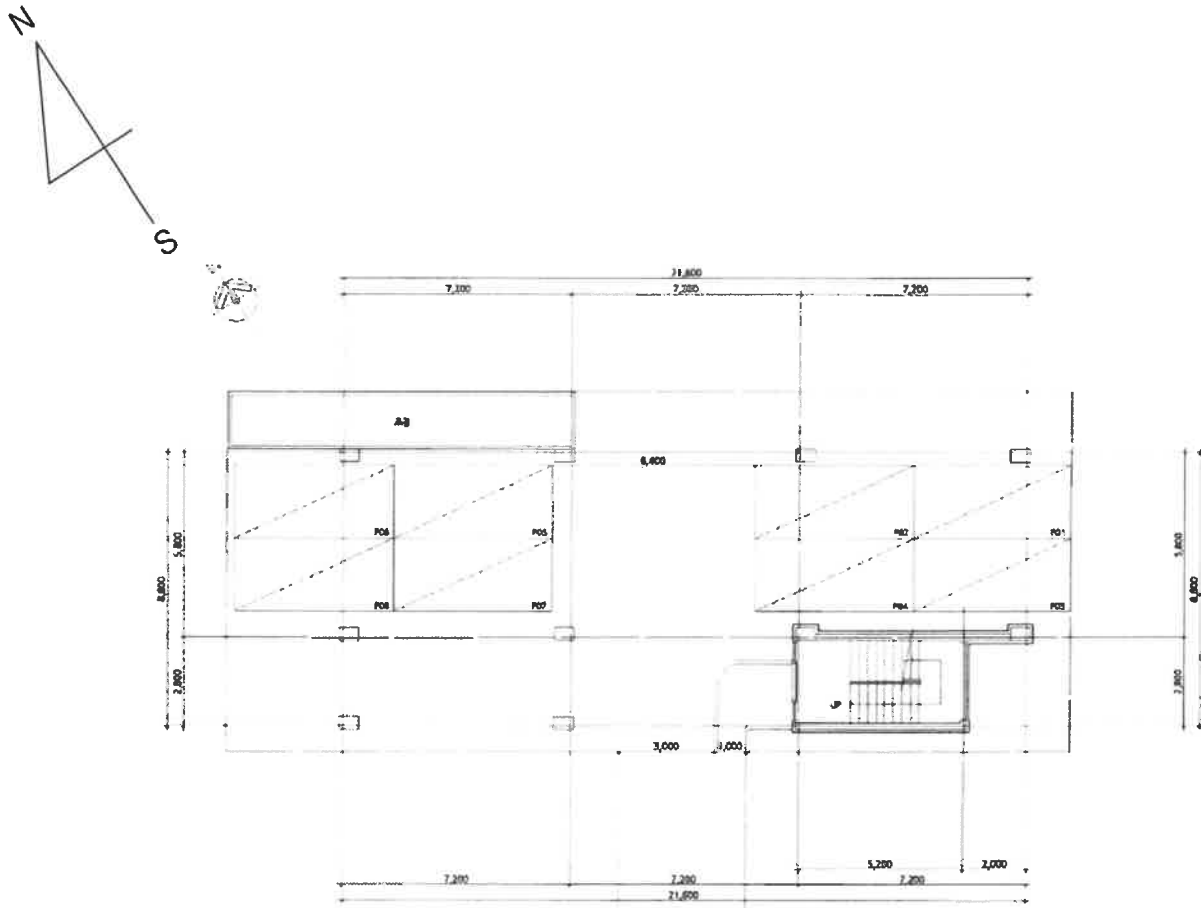
| 비교<br>표준지 | 번호 | 소재지        | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 가격(원/㎡) |
|-----------|----|------------|----|------|------|---------|
|           | A  | 명동 1073-10 | 대  | 주거나지 | 2종일주 | 689,400 |



**대일감정원**  
Daeil Appraisal Board



## 건물개황도 및 임대상황표

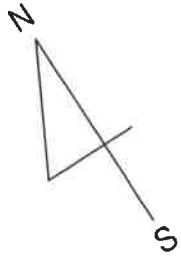


**[공부상 면적]**  
(가)1층: 14.56㎡

## 임대상황표

| 임대부분 | 임 차 인 | 임 대 내 역 |      | 비 고 |
|------|-------|---------|------|-----|
|      |       | 임대보증금   | 월임대료 |     |
|      |       | 미       | 상    |     |

# 건물개황도 및 임대상황표

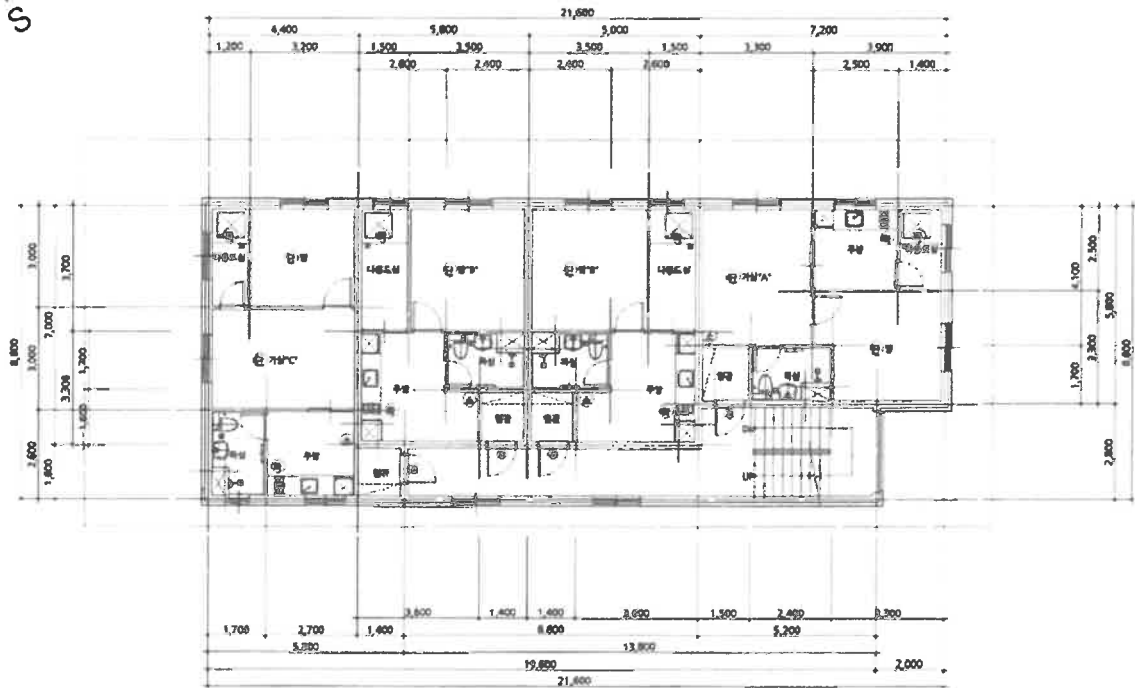
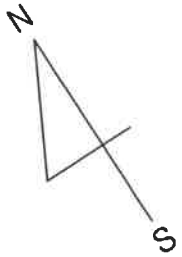


[공부상 면적]  
(가)2층: 108.16㎡

## 임대상황표

| 임대부분 | 임차인 | 임대내역  |      | 비고 |
|------|-----|-------|------|----|
|      |     | 임대보증금 | 월임대료 |    |
|      |     | 미     | 상    |    |

# 건물개황도 및 임대상황표

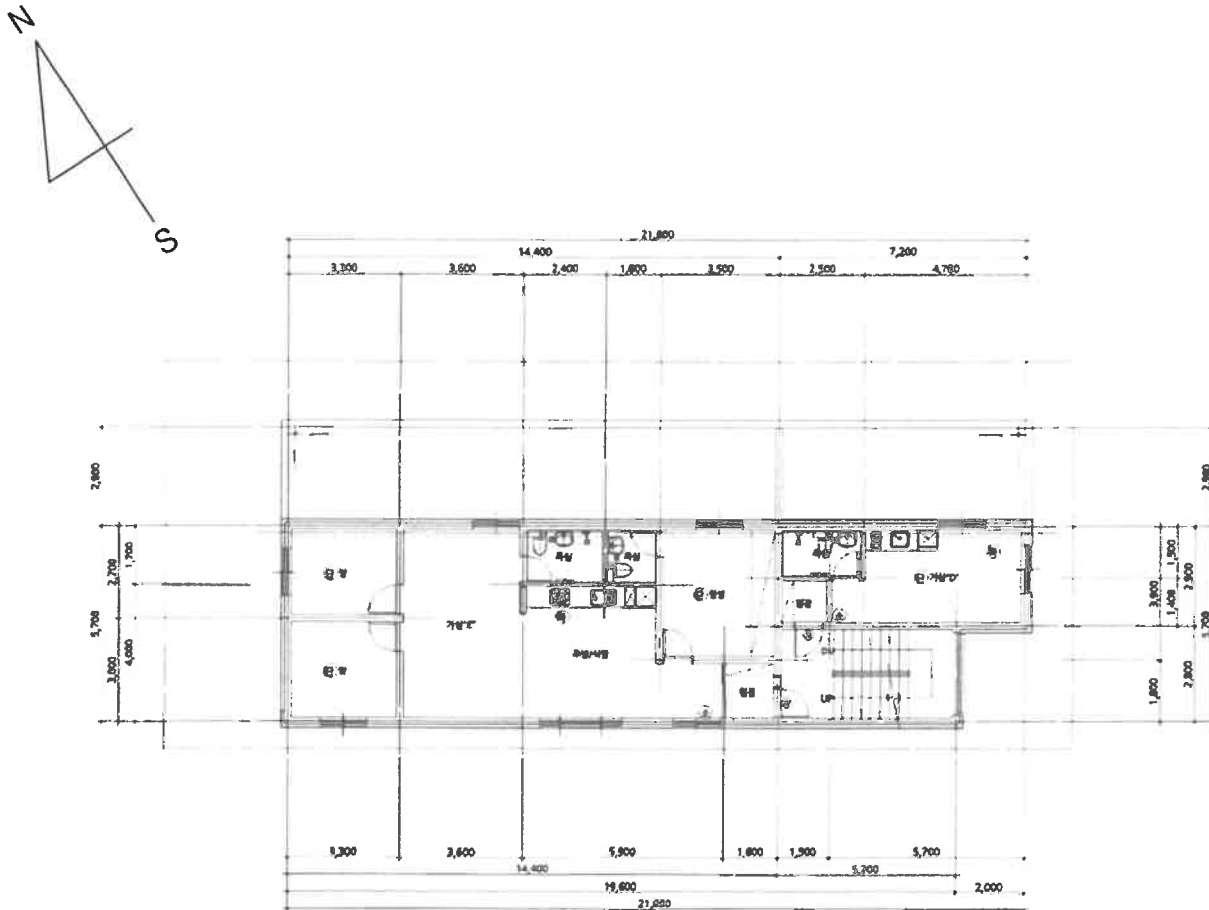


[공부상 면적]  
(가)3층: 180.16m<sup>2</sup>

## 임대상황표

| 임대부분 | 임차인 | 임대내역  |      | 비고 |
|------|-----|-------|------|----|
|      |     | 임대보증금 | 월임대료 |    |
|      |     | 미     | 상    |    |

# 건물개황도 및 임대상황표



[공부상 면적]  
(가)4층: 117.52m<sup>2</sup>

## 임대상황표

| 임대부분 | 임차인 | 임대내역  |      | 비고 |
|------|-----|-------|------|----|
|      |     | 임대보증금 | 월임대료 |    |
|      |     | 미     | 상    |    |



## 현 황 사 진



본건 주위 전경



본건 전경

## 현 황 사 진



일련번호(1) 및 일련번호(가)



일련번호(2)



공정한 감정평가! 고객감동의 경영!

## 감정평가법인 대일감정원

수 신 승학신용협동조합장

참 조

제 목 감정평가 의뢰에 대한 회보

- 
1. 귀 은행의 발전을 기원하오며 항상 우리 법인업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.
  2. 2025.03.21.자로 의뢰하신 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보 합니다.
  3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금 계산서를 발행하여야 하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

붙임 1. 감정평가서 1부  
2. 청 구 서 1부. 끝.

**감정평가법인 대일감정원**  
부산경남지사장 김원재

담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 안승길

시행 문서번호 : DC254-032102 (시행일자 : 2025. 03. 31.)

우 47257 / 부산광역시 부산진구 서면문화로 27, 3층(부전동, 유원골든타워오피스텔) / [www.idab.co.kr](http://www.idab.co.kr)

전화 (051)852-4141 / 전송 (051)852-5115 / 담당자 이메일 [westlifeever@idab.co.kr](mailto:westlifeever@idab.co.kr)

# 청 구 서

감정평가서번호 : DC254-032102

승학신용협동조합장 귀하

아래의 평가보수를 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」(국토교통부 공고 제2025-334호, 2025.03.17)에 의거 청구하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

1. 평 가 보 수 : ₩1,258,400.-(부가세포함)

2. 평가보수산출내역

| 구 분          |         | 산 출 내 역                                                 | 금 액       |
|--------------|---------|---------------------------------------------------------|-----------|
| 평가<br>수수료    | 일반      | $1,006,000 + (46,971,200 \times 8 / 10,000 \times 0.8)$ | 1,036,061 |
|              | 할증      |                                                         | -         |
|              | 평가수수료 계 |                                                         | 1,036,061 |
| 실<br>비       | 여비      | 경상남도 양산시                                                | 89,200    |
|              | 물건조사비   | 건물 1동 × @10,000                                         | 10,000    |
|              | 공부발급비   | 토지이용(2,000), 등기사항(3,000)                                | 5,000     |
|              | 기타실비    | 사진 4장 × @1,000                                          | 4,000     |
|              | 실비 계    |                                                         | 108,200   |
| 평가보수 계(공급가액) |         | 천원미만 절사                                                 | 1,144,000 |
| 부가가치세(세액)    |         | 10%                                                     | 114,400   |
| 합 계          |         |                                                         | 1,258,400 |
| 착 수 금        |         |                                                         | 1,239,700 |
| 청 구 금 액      |         |                                                         | 18,700    |

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(DC254-032102)로 기재하여 송금해 주시기 바랍니다.

3. 결 제 계 좌 : 신용협동조합 131-009-747371, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

4. 사업자등록번호 : 605-85-17017

2025년 03월 31일

**감정평가법인 대일감정원**

부산경남지사장 김원재

TEL : (051)852-4141 FAX : (051)852-5115