감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	부산광역시 사상구 괘법동 525-2 소재 부동산
평가서번호	가온 2511-07-3062
의 뢰 인	우리자산신탁㈜

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

부 산 경 남 지 사

TEL : (051) 507-0667 FAX : (051) 507-0688

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

2511-07-3062

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
윤 혜 지 윤혜지 (인)

(주)가온감정평가법인 부산경남지사 지사장 이 상 구 (서명 또는 인)

감정평가액	일십육억오천사백오십칠만이백이십원정 (₩1,654,570,220.-)			
의 뢰 인	우리자산신탁㈜	감정평가목적	공 매	
채 무 자	-	제 출 처	우리자산신탁㈜	
소 유 자 (대상업체명)	㈜신승주택 (수탁자 우리자산신탁㈜)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.11.18.	2025.11.18.	2025.11.21.

감정평가내용

공부(公簿)(의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적 또는 수량(㎡)	종 류	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
토지	1,139.8 × 6,200/34,480	토지	204.95	7,240,000	1,483,838,000
건물	493.26	건물	493.26	-	170,732,220
	이	하	여	백	
합 계					₩1,654,570,220.-

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

㈜가온감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 사상구 괘법동 소재 <부산서부시외버스터미널> 북측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)로서, 우리자산신탁㈜의 공매목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

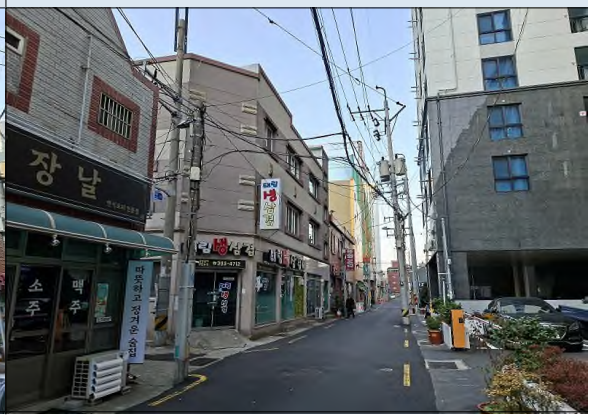
2.1. 토지

(소재지 : 부산광역시 사상구 (이하동일))

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	25년 개별지가 (원/㎡)
1	괘법동 525-2	대	1,139.8 중 204.95	일반상업	주상용	세로(가)	가장형 평지	2,087,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2. 건물

기호	소재지		부산광역시 사상구 괘법동 525-2 [도로명주소]부산광역시 사상구 사상로233번길 21				
	주구조		철근콘크리트조 슬래브지붕		주용도	제1종근린생활시설	
2	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적율 (%)	층수	사용승인일	비고
	112.56	332.88	-	-	지하1층, 지상3층	1984.07.13	2010.10.26일자 용도변경 및 대수선
	대상물건 전경				주위 전경		
							

3. 실지조사 및 기준시점

3.1. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정) 제2항에 의거 가격조사를 완료한 2025.11.18일로 하였음.

3.2. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.11.18일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치

4.1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

5. 감정평가조건

5.1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2. 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가전례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6.2.1. 토지

(1) 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

(2) 본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

6.2.2. 건물

(1) 건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

(2) 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 주된 방법으로서 구조·용도·사용자재·시공정도· 부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 감가수정시 정액법과 2010.10.26일자 용도변경 및 대수선이 진행된 점 및 현상, 관리상태 등을 감안한 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

7.1. 임대관계

미상임.

7.2. 물적 동일성 여부, 환가성 등

본건은 토지 및 건물로서 공부(등기사항전부증명서 및 일반건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였으며, 입지여건, 부근상황, 이용상황 등으로 보아 일반적인 수요, 환가성은 무난할 것으로 판단됨.

7.3. 그 밖의 사항

- 본건 기호(1) 토지는 수인의 공유지분 중 ㈜신승주택(수탁자 우리자산신탁㈜) 지분(34480분의 6200)에 대한 감정평가로서, 대상 토지의 위치확인은 합법적으로 건축된 건물의 실점유부분 및 건축물현황도면에 의하였으며, 면적사정은 지분비율에 의거 하였으므로, 업무진행시 참고하시기 바람.

- 본건의 등기사항전부증명서상 도로명주소는 ' 사상로223번길 21'로 등재되어 있으나, 일반건축물대장 '사상로233번길 21'로 상이한 바, 감정평가명세표상 도로명주소는 현황 및 일반건축물대장에 근거하여 '사상로233번길 21'로 표기하였으므로, 업무진행시 참고하시기 바람.

- 본건은 현장 조사 시 이해관계인 폐문 부재로 내부 확인이 곤란하여 관련 공부와 외부 관찰 및 건축물현황도면 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니, 공매 진행 및 응찰시 내부의 이용상황 및 관리상태에 대하여 재확인을 요함.

- 본건은 별첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 제시외물건(부합물 및 종물관계 포함) 기호㉠, ㉡이 존재하며, 제시외물건(부합물 및 종물관계 포함)에 대한 감정평가액은 기호(2) 건물에 포함하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II.토지 감정평가액의 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1. 비교표준지 선정

(공시기준일: 2025.01.01.)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	괘법동 525-16	대	530.9	주상용	일반상업	세로(가)	세장형 평지	2,245,000

※ 비교표준지 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2. 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

(부산광역시 사상구 상업지역)

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.09.30	-0.251%	2025년 09월까지 누계
2025.09.01 ~ 2025.09.30	-0.020%	09월분
누계 2025.01.01 ~ 2025.11.18	-0.284% (0.99716배)	(1 - 0.00251) × (1 - 0.00020 × 49/30)

2.3. 지역요인비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.4. 개별요인비교

<상업지대>

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저, 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율	비고
1	A	1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.060	

본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(깊이 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5. 그 밖의 요인 보정

2.5.1. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

$$\text{감정평가사례(거래사례)기준 비교표준지가액} : \frac{\text{감정평가사례 (거래사례)} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{시점수정한 비교표준지가액} : \text{표준지 공시지가} \times \text{지가변동률}}$$

2.5.2. 감정평가전례

(자료출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
1	괘법동 266-10	대	252.2 중 34	일반상업 3종일주 주상용	6,090,000	시가참고	2024.01.19	일반상업
2	괘법동 270-12	대	583.8	일반상업 상업용	7,435,000	경매	2024.11.18	-
3	괘법동 523-15	대	381.5	일반상업 상업나지	11,860,000	시가참고	2023.06.27	-
4 (본건)	괘법동 525-2	대	1,139.8 중 204.95	일반상업 상업용	7,150,000	공매	2023.09.04	-
5	괘법동 525-69	대	226.2	일반상업 주상기타	9,350,000	담보	2024.09.26	
6	괘법동 526-17	대	335.7	일반상업 상업용	7,200,000	담보	2023.06.01	-
7	괘법동 833-2	대	225	일반상업 상업용	9,640,000	경매	2023.06.12	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.3. 거래사례 등

가) 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, KAIS-감정평가정보체계)

구분	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점	비고
1	괘법동 271-19	대	337.6	일반상업 상업용	4,739,467,000	14,038,706	2023.04.20	-
토지.건물가격 배분내역 등								

사례는 토지만의 거래사례임.

구분	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점	비고
2	괘법동 523-15	대	381.5	일반상업 상업나지	3,520,000,000	9,226,737	2023.11.02	-
토지.건물가격 배분내역 등								

사례는 토지만의 거래사례임.

구분	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점	비고
3	괘법동 535-3	대	226.4 중 113.2	일반상업 상업용	1,500,000,000	12,433,720	2023.05.19	-
토지.건물가격 배분내역 등								

구조(사용승인일자) : 브록조 및 벽돌조 슬래브지붕 3층(1988.04.22)
용도 : 제2종근린생활시설 및 위락시설
건물 연면적 : 189.56㎡
건물가격산정 : 189.56㎡×488,000(1,100,000×20/45)≒92,502,840(관찰감가)
토지가격배분 : 1,500,000,000-92,502,840≒1,407,497,160(토지단가:12,433,720원/㎡)

구분	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점	비고
4	괘법동 535-8	대	231.7	일반상업 상업용	4,100,000,000	16,506,530	2023.04.10	-
토지.건물가격 배분내역 등								

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층(1991.12.03)
용도 : 근린생활시설
건물 연면적 : 658.94㎡
건물가격산정 : 658.94㎡×418,000(1,100,000×19/50)≒275,436,920
토지가격배분 : 4,100,000,000-275,436,920≒3,824,563,080(토지단가:16,506,530원/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.4. 감정평가전례(거래사례) 선정 및 이유

비교표준지와 인근지역 내에 소재하는 감정평가전례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <감정평가전례#7>을 선정하였음.

2.5.5. 격차율 산정

사례의 선정	표준지(A)와 요인비교가능성이 가장 높다고 인정되는 평가사례(7)을 선정하여 비교함.							
구분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	결 정
사례기준 표준지가액	9,640,000	-	0.99628	1.000	0.711	6,828,543	3.050	3.05
시점수정 표준지가액	2,245,000	-	0.99716	-	-	2,238,624		
시점수정	2023-06-12 ~ 2025-11-18 부산광역시 사상구 상업지역 지가변동률							
지역요인 비교	표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등시됨.(1.000)							
개별요인 비교	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비 고
	0.85	1.00	0.90	0.93	1.00	1.00	0.711	-
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등), 획지조건(접면도로상태 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.6. 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
일반상업지역 동일로변	7,000,000 ~ 7,300,000원/㎡ 내외 수준	본건 인근

2.5.7. 경매통계분석

(자료출처: 인포케어)

구분	용도	부산광역시 사상구		괘법동	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	토지 / 대지	25.37	2	0.00	0
최근 6개월 평균	토지 / 대지	24.04	1	0.00	0
최근 3개월 평균	토지 / 대지	24.04	1	0.00	0
최근 1년간 평균	상가 / 근린상가	55.60	8	39.17	2
최근 6개월 평균	상가 / 근린상가	59.06	6	29.50	1
최근 3개월 평균	상가 / 근린상가	36.17	1	0.00	0

2.5.8. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가사례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며 205%를 상향 보정함. (3.05)

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
표준지기준#A	3.05

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.6. 공시지가기준법에 의한 결정단가

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,245,000	0.99716	1.000	1.060	3.05	7,237,472	7,240,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1. 거래사례 선정

3.1.1. 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 거래사례(2)를 선정하였음.

(출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점	비고
2	괘법동 523-15	대	381.5	일반상업 상업나지	3,520,000,000	9,226,737	2023.11.02	-
토지.건물가격 배분내역 등								

사례는 토지만의 거래사례임.

3.2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

3.3. 시점수정

(부산광역시 사상구 상업지역)

기간	변동률	비고
2023.11.02. ~ 2025.11.18.	-0.468% (0.99532)	거래시점 ~ 기준시점

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.4. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

3.5. 개별요인 비교

<상업지대>

조건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저, 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타

구분	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비고
1	2	0.82	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.795	-
본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 열세함.									

3.6. 거래사례비교법에 의한 결정단가

구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	9,226,737	1.000	0.99532	1.000	0.795	7,300,927	7,300,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

4.1. 토지 시산가액

구분	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비 고
1	7,240,000	7,300,000	-

4.2. 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	204.95	7,240,000	1,483,838,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물 감정평가액 산출근거

1. 건물 감정평가액 산출방법

건물은「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 주된방법으로서 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 감가수정시 정액법과 현상 및 관리상태 등을 감안한 관찰감가법을 병용하였음.

2. 재조달원가

2.1. 표준단가 결정

2.1.1. 표준단가 수준

(2024년 기준 한국부동산원 발간 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	1,059,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	5	808,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.1.2. 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 하기와 같이 결정하였음.

구분		구조	표준단가 (원/㎡)	비고
2	지하	철근콘크리트조	550,000	-
	1층 ~ 3층	철근콘크리트조	850,000	-

2.2. 부대설비 보정단가 결정

구분	부대설비	내역	보정단가(원/㎡)
2	전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
	위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
	기타설비	화재경보설비	

2.3. 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

구분		표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비고
2	지하	550,000	표준단가에 포함	550,000	-
	1층 ~ 3층	850,000	표준단가에 포함	850,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상 물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정은 정액법을 적용하되, 2010.10.26일자 용도변경 및 대수선이 진행된 점 및 현상, 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

구분		내용년수	실제경과년수	유효경과년수	잔존내용년수	비고
2	전층	50	41	27	23	관찰감가

4. 건물단가 결정

구분		재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	내용연수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
2	지하	550,000	23	50	253,000	253,000	-
	1층 ~ 3층	850,000	23	50	391,000	391,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV.감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	204.95	7,240,000	1,483,838,000	㈜신승주택 지분
건물	493.26	-	170,732,220	-
합계			1,654,570,220	

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2511-07-3062

토지·건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	부산광역시 사상구 괘법동	525-2	대	일반상업지역	6,200 1,139.8×--- 34,480	204.95	7,240,000	1,483,838,000	㈜신승주택 지분
2	부산광역시 사상구 괘법동	525-2 조표 제39321호	제1종 근린생활 시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층					
	[도로명주소] 부산광역시 사상구 사상로 233번길 21			지하	160.38	160.38	253,000	40,576,140	관찰감가 550,000 ×23/50
				1층	112.56	332.88	391,000	130,156,080	관찰감가 850,000 ×23/50
				2층	110.16				
				3층	110.16				
	합 계							**₩1,654,570,220.-**	
				- 이	하 여	백 -			

2511-07-3062

토지 감정평가요항표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 부산광역시 사상구 괘법동 소재 <부산서부시외버스터미널> 북측 인근에 위치함.

2. 주위환경

본건 주위는 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하고 있는 지역으로서, 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.

3. 간선도로 상태

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 북측으로 사상로233번길을 통하여 타지역으로 진출입이 가능함.

4. 대중교통상황

본건 인근에 <도시철도2호선, 사상역> 및 <부산김해경전철 괘법르네시떼역>, 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통임.

5. 입지적 특이사항

-

2511-07-3062

토지 감정평가요항표

II. 토 지 상 황

1. 형태

본 평가대상인 지분 토지 기준 인접도로 대비 평지이며, 가장형의 형상임.

2. 이용상황

상업용 건부지로 이용중임.

3. 인접도로 상태

본건 북측으로 폭 6미터 내외, 동측으로 약 폭 3미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일반상업지역,방화지구,가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 125m, 최고높이 150m)<건축법>,비행안전제6구역(전술)(6구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

5. 제시목록외의 물건

-

6. 기타사항

-

2511-07-3062

건물 감정평가요항표

1. 건물구조

기호(2)는 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층

(사용승인일 : 1984.07.13, 2010.10.26일자 용도변경 및 대수선)건으로,

외벽 : 화강석붙임마감 및 드라이비트마감, 몰탈위 페인팅 등,

창호 : 샷시창임.

2. 이용상황

근린생활시설로 이용중임.

3. 부대설비

기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 화재경보설비 등이 구비되어 있음.

4. 제시외 물건(부합물 및 종물관계 등)

별첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 제시외물건(부합물 및 종물관계 포함) 기호㈀, ㈁이 소재하며, 본건 건물 기호(2)에 포함하여 감정평가하였음.

5. 임대상황

미상임.

6. 공부와의 차이 및 기타

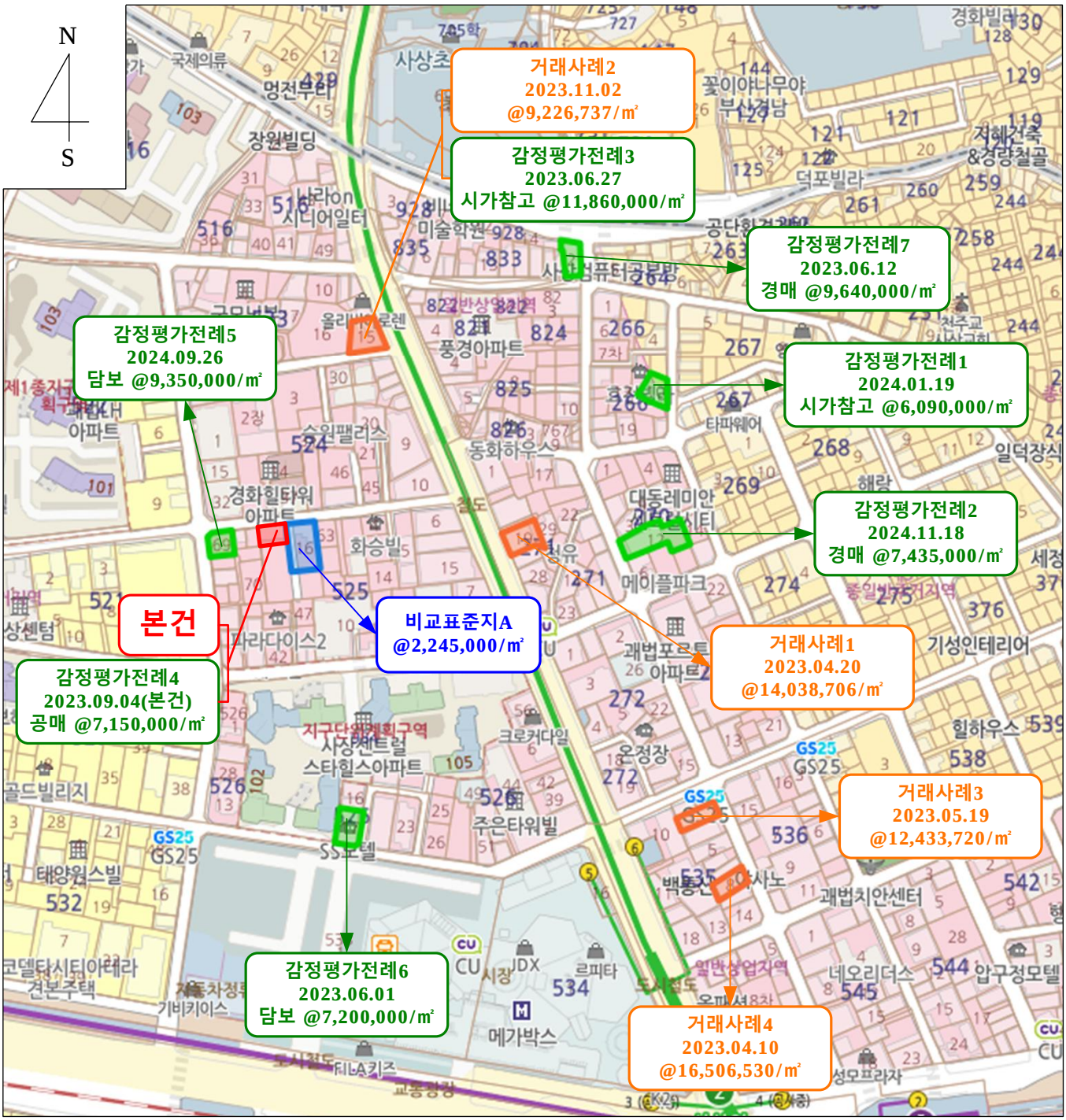
-

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 사상구 괘법동 525-2

상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 사상구 괘법동 525-2



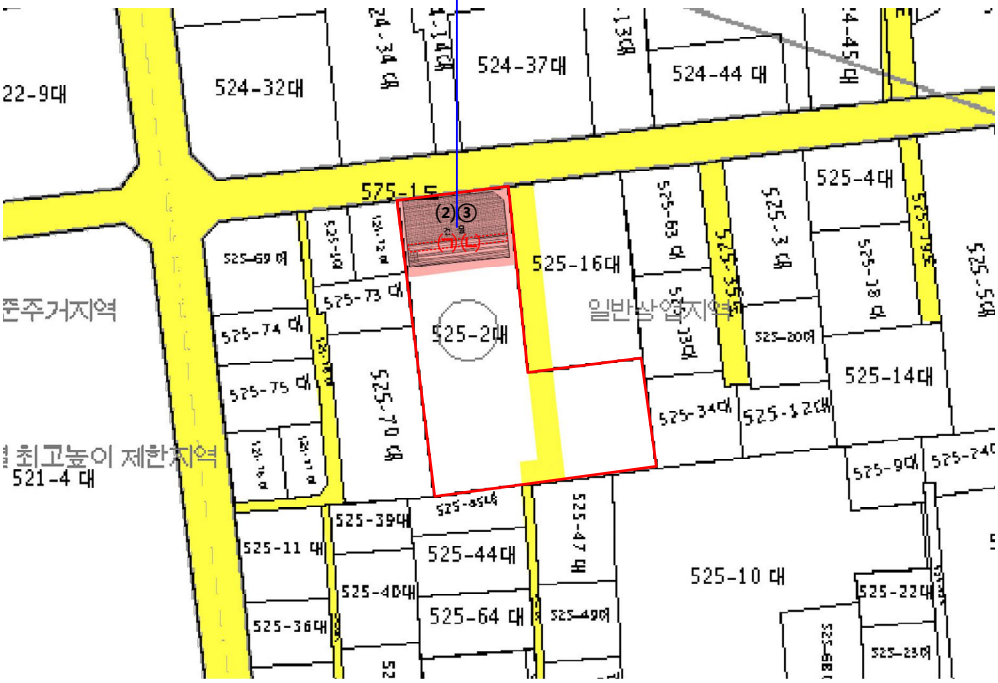
지 적 개 황 도

N

S

S = 1/1200

㈜신승주택 지분
(34,480분의 6,200)



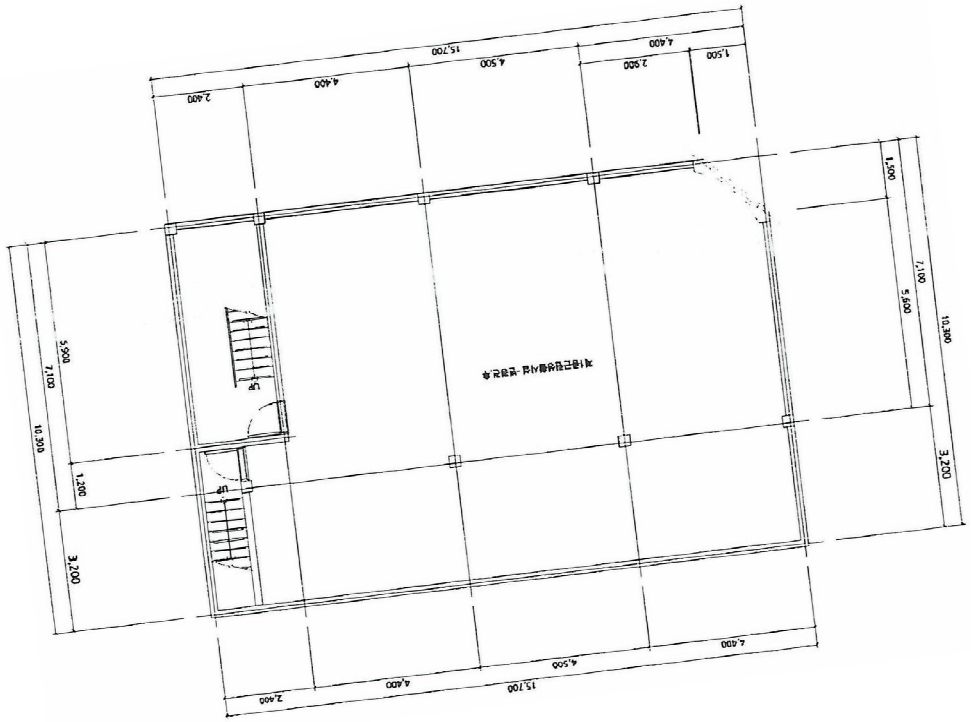
범 례			
	감정평가대상토지	용도지역구분선	③ 감정평가건물 3층이상
	도로선	감정평가건물 1층	감정평가제외건물
	계획도로선	감정평가건물 2층	

건 물 개 황 도

N

S

S = 1/200



<지하층 공부면적 : 160.38㎡>

실측면적과 공부면적은 대체로 유사함.

건 물 개 황 도

N

S

S = 1/200

<1층 공부면적 : 112.56㎡>

실측면적과 공부면적은 대체로 유사함.

건 물 개 황 도

N

S

S = 1/200

<2층 공부면적 : 110.16㎡>

실측면적과 공부면적은 대체로 유사함.

<제시외 물건(부합물 및 종물)>

㈎ 철근콘크리트조 슬래브지붕 2층소재(근생 일부) : 약 18.8㎡

건 물 개 황 도

N

S

S = 1/200

<3층 공부면적 : 110.16㎡>

실측면적과 공부면적은 대체로 유사함.

<제시외 물건(부합물 및 종물)>

㈀ 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층소재(근생 일부) : 약 18.8㎡

2511-07-3062

사 진 용 지

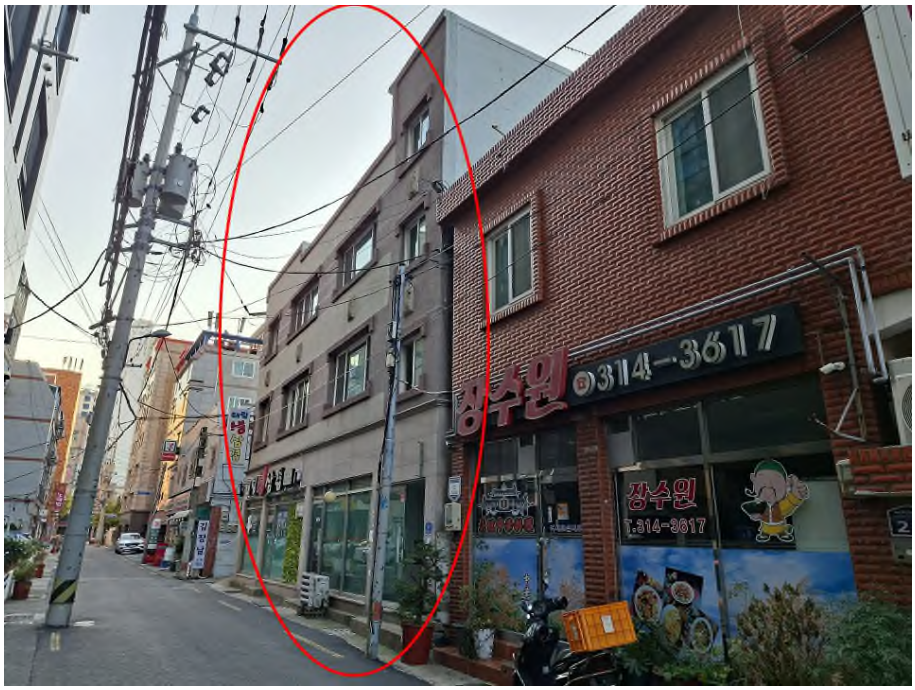
본건전경

본건주위전경

2511-07-3062

사 진 용 지

본건주위전경



본건전경

2511-07-3062

사 진 용 지

본건전경

본건전경(기호(2))

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 가온 2511-07-3062

2025. 11. 24

우리자산신탁㈜ 귀하

일백육십삼만일천삼백원정 (₩1,631,300.-)

2025. 11. 14 일자로 의뢰하신『부산광역시 사상구 괘법동 525-2 소재 부동산』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
감정평가수수료		1,424,924	1,006,000+((1,654,570,220-1,000,000,000)×8/10,000×0.8) ≒1,424,924
실비	여 비	40,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	10,000	
	임대차 조사비	—	
	공부발급비	3,000	
	기타 실비	6,000	
	특별용역비	—	
	소 계	59,000.-	
합 계(공급가액)		**₩1,483,000.-**	※ 천원미만 절사
부가가치세(세 액)		₩148,300.-	
총 계		**₩1,631,300.-**	
기납부착수금		—	
정산청구액		**₩1,631,300.-**	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (2511-3062) 로 하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

계 좌 번 호

부산은행 125-01-001893-6, 예금주 : (주)가온감정평가법인

국민은행 556601-01-159658, 예금주 : (주)가온감정평가법인

㈜가온감정평가법인 부산경남지사

부산경남지사장 이상구

(Tel. : (051) 507-0667 Fax. : (051) 507-0688)

[공급자(사업자)등록번호 : 605-85-19408]