

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	부산광역시 기장군 기장읍 대라리 57 외 (부동산)
의뢰인	(주)홍국저축은행장
감정평가서번호	경일(부산울산)24-190604-208 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.



감정평가 · 부동산 · 경제가지 컨설팅전문기관

**(주)경일감정평가법인 부산울산지사**

부산광역시 사상구 사상로 5, 3층 (주례동, 부산은행 사상지점)

☎ (051)303-7337 FAX.(051)303-7480

# 감정평가심의인증서

## Certificate Appraisal Review

감정서번호	24-190604-208	심의일	2019-06-05
부의처	(주)경일감정부산울산지사	담당평가사	이세호
제출처	(주)흥국저축은행장		
물건소재지	부산광역시 기장군 기장을 대라리 57 외		
감정평가액	₩17,280,915,000		
심의결과	적 정		

▶ 본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의 위원회 규정에 따라 심의하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

▶ 감정평가 심의 내용

▷ 감정평가 가격의 적정성	▷ 감정평가 방법의 적정성
▷ 평가자료채택 및 기재내용의 적정성	▷ 관련법규 및 제규정과의 적합성
▷ 협약내용 및 협조사항의 이행	▷ 기타 감정평가에 관련된 사항

### 가격심의위원회 위원장



▶ 위 감정서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

2019. 06. 05

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인



# 수 수 료 청 구 서

(주)흥국저축은행장 귀하

감정평가서번호 : 경일(부산울산)24-190604-208호  
2019-06-05

-금일천팔십구만원정 (₩10,890,000.-)

2019-06-04자 귀 제 『 - 』호로 의뢰하신 『 부산광역시 기장군 기장을 대라리 57외(부동산) 』 에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가업자의 보수에관한기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

## - 청 구 내 역 -

	과 목	금 액	비 고
	평가수수료	₩9,810,839	
실 비	여 비	30,000	※ 감정평가수수료 하한 적용  6,316,000+(7,280,915,000×6/10,000×0.8) ≒9,810,839
	물건조사비	3,000	
	공부발급비	27,000	
	기타 실비	30,000	
	특별용역비	-	
	합 계	₩9,900,000.-	* 1,000원미만절사
	부 가 가 치 세	₩990,000	
	총 계	₩10,890,000.-	
	기납부 착수금	₩	
	정 산 청 구 액	₩10,890,000.-	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호( 190604-208 )로 하여주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청 이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

부산은행

101-2038-1958-02

예금주: (주)경일감정평가법인

## (주) 경일감정평가법인 부산울산지사장

( TEL . (051)303-7337

FAX . (051)303-7480 )

**【공급자(사업자)등록번호 : 389-85-00254】**

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사 이 세 호 **이 세 호** (주)경일감정평가법인 부산울산지사장 송 보 현 (서명 또는 인)

감정평가액	일백칠십이억팔천구십일만오천원정(₩17,280,915,000.-)		
-------	-------------------------------------	--	--

의뢰인	(주)흥국저축은행장	감정평가 목적	공매	
채무자	(주)성제	제출처	(주)흥국저축은행	
소유자 (대상업체명)	(주)성제	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2019.06.04	2019.06.04	2019.06.05

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
토지		2,763	토지	2,763	4,700,000	12,986,100,000
건물		9,440.48	건물	9,440.3	-	4,294,815,000
		이		하	여	백
합계						₩17,280,915,000.-

심사확인  
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  
심사자 : 감정평가사 **박근우** (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

---

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 기장읍 대라리에 소재하는 부동산으로서, 공매 목적의 감정평가입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가 대상 물건

### ■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2019)	비고
1	대라리 57	1,120	2,763	대	중로각지	부정형 평지	상업용	일반상업	4,219,000	일단지
2	대라리 57-3	314		대	중로각지	부정형 평지	상업용	일반상업	4,219,000	일단지
3	대라리 57-4	40		대	중로각지	부정형 평지	상업용	일반상업	4,219,000	일단지
4	대라리 58	174		대	중로각지	부정형 평지	상업용	일반상업	4,219,000	일단지
5	대라리 58-2	33		대	중로각지	부정형 평지	상업용	일반상업	4,219,000	일단지
6	대라리 59-9	51		대	중로각지	부정형 평지	상업용	일반상업	4,219,000	일단지
7	대라리 59-11	361		대	중로각지	부정형 평지	상업용	일반상업	4,219,000	일단지
8	대라리 59-12	32		대	중로각지	부정형 평지	상업용	일반상업	4,219,000	일단지
9	대라리 60-1	199		대	중로각지	부정형 평지	상업용	일반상업	4,219,000	일단지
10	대라리 60-11	149		대	중로각지	부정형 평지	상업용	일반상업	4,219,000	일단지
11	대라리 60-12	227		대	중로각지	부정형 평지	상업용	일반상업	4,219,000	일단지
12	대라리 60-16	50		대	중로각지	부정형 평지	상업용	일반상업	4,219,000	일단지
13	대라리 60-17	13		대	중로각지	부정형 평지	상업용	일반상업	4,219,000	일단지

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 건물

- 기호(가)

구 조		철근콘크리트조 및 철골조 슬라브지붕			
용도	공부	제1종근린생활시설 외			
	현황	제1종근린생활시설 외			
연면적(㎡)	9,440.48	층 수 (지하/지상)	-1/5층	사 용 승인일	2003.07.24

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### ■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2019년 06월 04일 로 하였습니다.

### ■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2019년 06월 04일 입니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### ■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### ■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 5. 기타 참고사항

- 본건은 등기사항전부증명서상 수탁자가 '국제자산신탁주식회사'로 등재되어 있으나, 귀 행 요청에 의거 소유자를 '(주)성제'로 표기하였으니, 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 본건(1)~(13)은 일단의 상업용 건부지로 이용중으로서, 이러한 이용이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적으로 판단되고, 본건 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 판단되어 일단지로 평가하였습니다.
- 본건 건물(가)의 일부(5층 부분)은 2004.05.18.자로 증축하였으나, 구분이 명확하지 않으며, 기존부분과 증축부분 구분평가 시 별도의 실익이 없는 것으로 판단되어 기존 사용승인일자를 기준으로 평가하였습니다.
- 본건 지상에 후첨 '지적 및 건물개황도'에 도시한 바와 같이 종물 및 부합물이 소재하나, 구조, 규모, 위치 및 이용상황 등 고려시 본건 토지의 사용·수익·처분 등에 영향을 미칠 정도는 아닌 것으로 판단되는 바, 업무에 참고하시기 바랍니다.

## Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거 법령

#### ■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

## 2. 본건에 적용한 감정평가방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- (2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출

### 1. 토지의 감정평가액 산출

#### (1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

#### 1) 비교표준지의 선정(2019.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	대라리 62-6	365	대	일반상업	상업용	중로각지	사다리 평 지	4,450,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2019.01.01 ~ 2019.06.04 (부산광역시 기장군 상업지역)	0.534 (1.00534)	$( 1 + 0.00534 ) \times$ $( 1 + 0.00000 \times 35/30 )$ $\approx 1.00534$

## 3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인 비교

### ▪ 상업지대

[본건 기호(1)~(13)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.05	비교표준지 대비 본건은 가로의 구조 등에서 우세합니다.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	대체로 유사합니다.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.80	비교표준지 대비 본건은 면적 및 형상 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.840</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인의 보정

### ① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조②항, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{\text{(사례기준 표준지 평가) 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(표준지공시지가 시점수정) 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

### ② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

#### ▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
1	대라리 57외 (본건)	2,763	대	일반상업 상업용	부정형 중로각지	2018.04.12	담보	5,240,000 (3,783,000)
2	대라리 419-30	408	대	일반상업 상업용	사다리 중로각지	2019.02.19	담보	4,640,000 (3,445,000)
3	대라리 79	255	대	일반상업 주상용	부정형 소로각지	2018.07.27	담보	4,310,000 (1,670,000)
4	대라리 32-9	213	대	일반상업 주상용	부정형 중로한면	2018.03.19	담보	4,060,000 (1,415,000)
5	대라리 73-3	251	대	일반상업 상업용	사다리 중로한면	2018.02.26	담보	5,260,000 (3,578,000)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보검색(KAPADB)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/m <sup>2</sup> ) (당해개별지가 원/m <sup>2</sup> )
A	대라리 73-3	251	대	일반상업 상업용	사다리 중로한면	2018.12.26	2,500,000,000 (건물포함)	8,450,000 (3,578,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2005.04.20), 면적 : 510.88m <sup>2</sup> 건물단가 : 1,000,000원/m <sup>2</sup> ×37/50≒740,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 740,000원/m <sup>2</sup> ×510.88m <sup>2</sup> ≒378,051,200원 토지가격 : 2,500,000,000원-378,051,200원≒2,121,948,800원 토지단가 : 2,121,948,800원/251m <sup>2</sup> ≒8,450,000원/m <sup>2</sup>							
B	대라리 419-30	408	대	일반상업 상업용	사다리 중로각지	2018.10.12	1,900,000,000 (건물포함)	3,850,000 (3,445,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2008.08.11), 면적 : 456.82m <sup>2</sup> 건물단가 : 900,000원/m <sup>2</sup> ×40/50≒720,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 720,000원/m <sup>2</sup> ×456.82m <sup>2</sup> ≒328,910,400원 토지가격 : 1,900,000,000원-328,910,400원≒1,571,089,600원 토지단가 : 1,571,089,600원/408m <sup>2</sup> ≒3,850,000원/m <sup>2</sup>							
C	대라리 418-12	105	대	일반상업 상업용	부정형 중로한면	2017.10.23	660,000,000 (건물포함)	6,030,000 (2,736,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 기타조적구조(사용승인일 : 1981.10.16), 면적 : 166.11m <sup>2</sup> 건물단가 : 800,000원/m <sup>2</sup> ×9/45≒160,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 160,000원/m <sup>2</sup> ×166.11m <sup>2</sup> ≒26,577,600원 토지가격 : 660,000,000원-26,577,600원≒633,422,400원 토지단가 : 633,422,400원/105m <sup>2</sup> ≒6,030,000원/m <sup>2</sup>							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준(원/㎡)	비 고
대라리 본건 부근	중로각지	5,000,000~6,000,000원/㎡	일반상업

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

### ③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

#### ■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격* <sup>1</sup>	시점수정* <sup>2</sup>	지역요인* <sup>3</sup>	개별요인* <sup>4</sup>	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	5,260,000	1.05066	1.000	1.050	5,802,795		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	1.297	1.25
	4,450,000	1.00534	-	-	4,473,763		

#### \*<sup>1</sup> 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(5) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

#### \*<sup>2</sup> 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2018.02.26 ~ 2019.06.04 (부산광역시 기장군 상업지역)	5.066	1.05066	2019년 04월 연장적용

#### \*<sup>3</sup> 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050

사례 대비 비교표준지는 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세합니다.

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1~13	4,450,000	1.00534	1.000	0.840	1.25	4,697,451	4,700,000	일단지

## 7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1~13	2,763	4,700,000	12,986,100,000	일단지
합 계	2,763	-	12,986,100,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

### 1) 비교 거래사례의 선정

#### ① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 " 거래사례(C)"를 "기호(1)~(13)" 의 비교사례로 선정하였습니다.

#### ② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/m <sup>2</sup> ) (당해개별지가 원/m <sup>2</sup> )
C	대라리 418-12	105	대	일반상업 상업용	부정형 중로한면	2017.10.23	660,000,000 (건물포함)	6,030,000 (2,736,000)
비교	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 기타조적구조(사용승인일 : 1981.10.16), 면적 : 166.11m <sup>2</sup> 건물단가 : 800,000원/m <sup>2</sup> ×9/45≒160,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 160,000원/m <sup>2</sup> ×166.11m <sup>2</sup> ≒26,577,600원 토지가격 : 660,000,000원-26,577,600원≒633,422,400원 토지단가 : 633,422,400원/105m <sup>2</sup> ≒6,030,000원/m <sup>2</sup>							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

## 3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2017.10.23 ~ 2019.06.04 (부산광역시 기장군 상업지역)	6.269	1.06269	2019년 04월 연장적용

## 4) 가치형성요인 비교

### ① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 개별요인 비교

### ■ 상업지대

[본건 기호(1~(13)/사례 기호(C)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.05	사례 대비 본건은 가로의 구조 등에서 우세합니다.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	대체로 유사합니다.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.85	사례 대비 본건은 접면도로 상태에서 우세하나, 면적 및 형상에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.893</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
				지역요인	개별요인			
1~13	6,030,000	1.000	1.06269	1.000	0.893	5,722,362	5,720,000	일단지

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1~13	2,763	5,720,000	15,804,360,000	일단지
합 계	2,763	-	15,804,360,000	-

### 7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	12,986,100,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	15,804,360,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )	단 가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
토 지	2,763	4,700,000	12,986,100,000	일단지

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물의 감정평가액 산출

### (1) 대상 건물의 현황

- 기호(가)

구 조	철근콘크리트조 및 철골조 슬라브지붕				
용도	공부	제1종근린생활시설 외			
	현황	제1종근린생활시설 외			
연면적(m <sup>2</sup> )	9,440.48	층 수 (지하/지상)	-1/5층	사 용 승인일	2003.07.24

### (2) 재조달원가

표준단가는 '건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

#### 1) 신축단가

(「건축물 재조달원가 자료집」 한국부동산연구원(KRERI) 발행: 2018년도)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용년수
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	2	964,000	50 (45 ~ 55)
03-01-06-09	점포및상가	철골조/평지붕	2	1,059,000	40 (35 ~ 40)
03-02-02-01	일반목욕탕	벽돌조/목조지붕틀/시멘트기와	3	1,141,000	45 (40 ~ 50)
03-02-05-09	일반목욕탕	철근콘크리트조/평지붕	3	1,231,000	50 (45 ~ 55)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 재조달원가의 결정

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
가	1층,2층, 4층,5층	600,000	50,000	650,000	50	근린생활시설
	3층	750,000	100,000	850,000	50	목욕탕
	지하1	450,000	50,000	500,000	50	근린생활시설

### 3) 보정단가

기호	전기설비	위생설비	냉,난방설비	소화, 화재, 가스 및 배관설비, 보일러설비 및 기타설비 등	보정단가 (원)	비 고
가	20,000	30,000	-	-	50,000	근린생활시설
	20,000	30,000	10,000	40,000	100,000	목욕탕
	20,000	30,000	-	-	50,000	근린생활시설

#### 특이사항

전기기본설비 등의 공사비는 건물 표준단가에 포함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하였습니다.

기호	층	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	사용승인일	내용연수	잔존연수	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비 고
가	1층,2층, 4층,5층	650,000	2003.07.24	50	35	455,000	근린생활 시설
	3층	850,000		50	35	595,000	목욕탕
	지하1	500,000		50	35	350,000	근린생활 시설

### (4) 건물의 감정평가액

기호	층	면 적(m <sup>2</sup> )	단 가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
가	1층,2층, 4층,5층	5,933.7	455,000	2,699,833,500	근린생활시설
	3층	1,500.7	595,000	892,916,500	목욕탕
	지하1	2,005.9	350,000	702,065,000	근린생활시설
<b>합 계</b>				<b>4,294,815,000</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 대상물건의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	12,986,100,000	
건 물	4,294,815,000	
합 계	<b>17,280,915,000</b>	-

## 토지 · 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	부산광역시 기장군 기장읍 대라리	57	대	일반상업	1,120	2,763	4,700,000	12,986,100,000	일단지
2	"	57-3	대	일반상업	314				
3	"	57-4	대	일반상업	40				
4	"	58	대	일반상업	174				
5	"	58-2	대	일반상업	33				
6	"	59-9	대	일반상업	51				
7	"	59-11	대	일반상업	361				
8	"	59-12	대	일반상업	32				
9	"	60-1	대	일반상업	199				
10	"	60-11	대	일반상업	149				
11	"	60-12	대	일반상업	227				
12	"	60-16	대	일반상업	50				
13	"	60-17	대	일반상업	13				
소 계								₩12,986,100,000	

# 토지 · 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
가	부산광역시 기장군 기장읍 대라리  [도로명] 부산광역시 기장군 기장읍 차성동로 63	57, 57-3, 57-4, 58, 58-2, 59-9, 59-11, 59-12, 60-1, 60-11, 60-12, 60-16, 60-17 지상	제1종 근린생활 시설 및 제2종 근린생활 시설  판매 및 영업시설 운동시설 업무시설	철근콘크리트조 및 철골조 슬래브지붕  5층  1층  2층  3층  4층  5층  지하1					
					1,432.33	5,933.7	455,000	2,699,833,500	650,000 x 35/50
					1499.83				
					1500.78	1,500.7	595,000	892,916,500	850,000 x 35/50 3층 목욕탕
					1500.78				
					1,500.78				
					2,005.98	2,005.9	350,000	702,065,000	500,000 x 35/50
<b>소 계</b>								₩4,294,815,000	
<b>합 계</b>								<b>₩17,280,915,000.-</b>	
이 하 여 백									

## 토지감정평가요항표

<p><b>위 치</b></p>	<p>본건은 부산광역시 기장군 기장을 대라리 소재 '기장역(동해선)' 서쪽 인근에 위치합니다.</p>
<p><b>주 위 환 경</b></p>	<p>본건 인근으로 각종 근린생활시설 및 시장 등이 소재하는 기존 상가지대로서, 제반 주위환경은 보통입니다.</p>
<p><b>교 통 상 황</b></p>	<p>본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장 및 동해선 '기장역'이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.</p>
<p><b>형 상 및 이 용 상 황</b></p>	<p>본건(1)~(13)은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 부정형 토지로서, 13필 일단의 상업용 건부지로 이용중입니다.</p>
<p><b>인 접 도 로 상 황</b></p>	<p>본건 필지 남측 및 동측으로 폭 약 15미터 내외의 아스팔트포장도로와 각각 접하고 있습니다.</p>
<p><b>토지이용계획 관</b></p>	<p>■ 기호 1) 일반상업지역, 방화지구, 도로(접합), 종로2류(폭 15M~20M)(접합), 가축사육제한구역(2015-03-04)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(최고높이 48m)&lt;건축법&gt;, 상대보호구역&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;.</p> <p>■ 기호 2) 일반상업지역, 방화지구, 도로(접합), 가축사육제한구역(2015-03-04)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(최고높이 48m)&lt;건축법&gt;, 상대보호구역&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;.</p> <p>■ 기호 3) 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(2015-03-04)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(최고높이 48m)&lt;건축법&gt;, 상대보호구역&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;.</p> <p>■ 기호 4) 일반상업지역, 방화지구, 도로(접합), 가축사육제한구역(2015-03-04)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(최고높이 48m)&lt;건축법&gt;, 상대보호구역&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;.</p> <p>■ 기호 5) 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(2015-03-04)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(최고높이 48m)&lt;건축법&gt;, 상대보호구역&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;.</p> <p>■ 기호 6) 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(2015-03-04)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(최고높이 48m)&lt;건축법&gt;, 상대보호구역&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;.</p> <p>■ 기호 7) 일반상업지역, 방화지구, 도로(접합), 가축사육제한구역(2015-03-04)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(최고높이 48m)&lt;건축법&gt;, 상대보호구역&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;.</p> <p>■ 기호 8) 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(2015-03-04)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(최고높이 48m)</p>

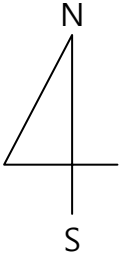
# 토지감정평가요항표

	<p>&lt;건축법&gt;, 상대보호구역&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;.</p> <p>■ 기호 9) 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(2015-03-04)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(최고높이 48m)&lt;건축법&gt;, 상대보호구역&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;.</p> <p>■ 기호 10) 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(2015-03-04)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(최고높이 48m)&lt;건축법&gt;, 상대보호구역&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;.</p> <p>■ 기호 11) 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(2015-03-04)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(최고높이 48m)&lt;건축법&gt;, 상대보호구역&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;.</p> <p>■ 기호 12) 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(2015-03-04)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(최고높이 48m)&lt;건축법&gt;, 상대보호구역&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;.</p> <p>■ 기호 13) 일반상업지역, 방화지구, 중로2류(폭 15M~20M)(접합), 가축사육제한구역(2015-03-04)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(최고높이 48m)&lt;건축법&gt;, 상대보호구역&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;.</p>
제시의 물건	-
임 대 상 황	후첨 "건물감정평가요항표" 참조
공부와와의 차이 및 기타사항	-
주 위 전 경	

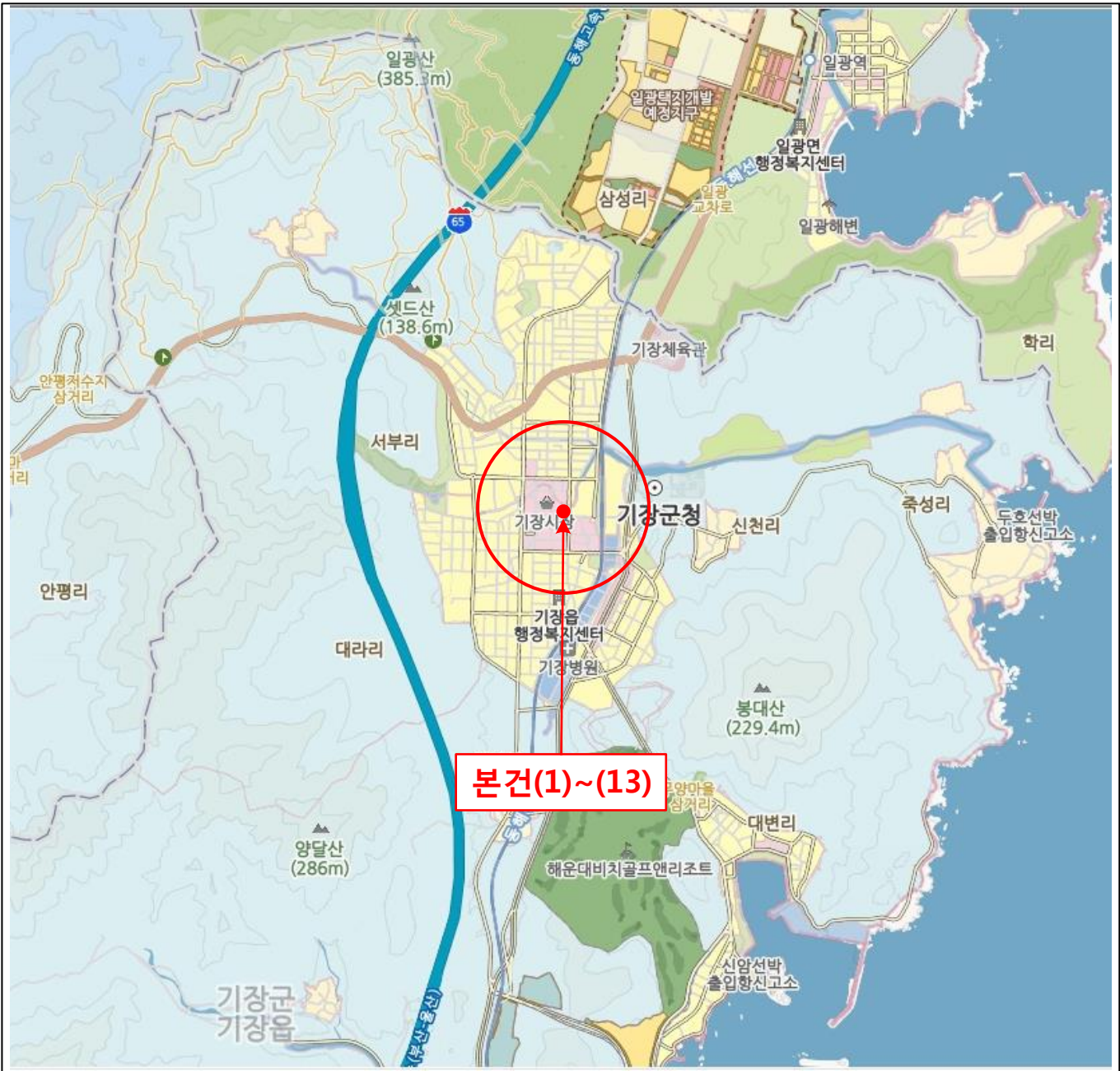
## 건물감정평가요항표

<p><b>건물의 구조 및 마감재 등</b></p>	<p>(가)철근콘크리트조 및 철골조 슬래브지붕 5층 건물로서, (사용승인일 : 2003.07.24) 외 벽 : 외벽 리모델링 공사 중 내 벽 : 몰탈 위 페인팅 및 내부인테리어 마감 등 바 닥 : 타일깔기 및 우레탄 마감 등 창 호 : 알루미늄사시창호 마감 등입니다.</p>
<p><b>이 용 상 황</b></p>	<p>본건(가) 근린생활시설로 이용중입니다. 지하1층: 다이소 등 1층: KT휴대폰점, CU, 베스킨라빈스, 국민은행, 대영약국, 다이소 등 2층: 기장정형외과, 하늘치과, 박소아과, 이재관내과 등 3층: 목욕탕 4층: 현황 공실 5층: 기장정형외과, 본피부과, 정신의학과, 관리사무소 등 ※ 자세한 사항은 후면 " 지적 및 건물개황도 " 참고 바랍니다.</p>
<p><b>부 대 설 비</b></p>	<p>본건 기본적인 급·배수설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 전기보일러(목욕탕)설비 등이 구비되어있습니다.</p>
<p><b>부 합 물 및 종 물 관 계</b></p>	<p>후첨 '지적 및 건물개황도' 참조</p>
<p><b>임 대 상 황</b></p>	<p>후첨 '내부구조도 및 임대사항표' 참조</p>
<p><b>공부와의 차이 및 기타사항</b></p>	<p>-</p>
<p><b>본 건 전 경</b></p>	

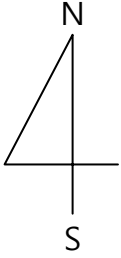
# 광역 위치도



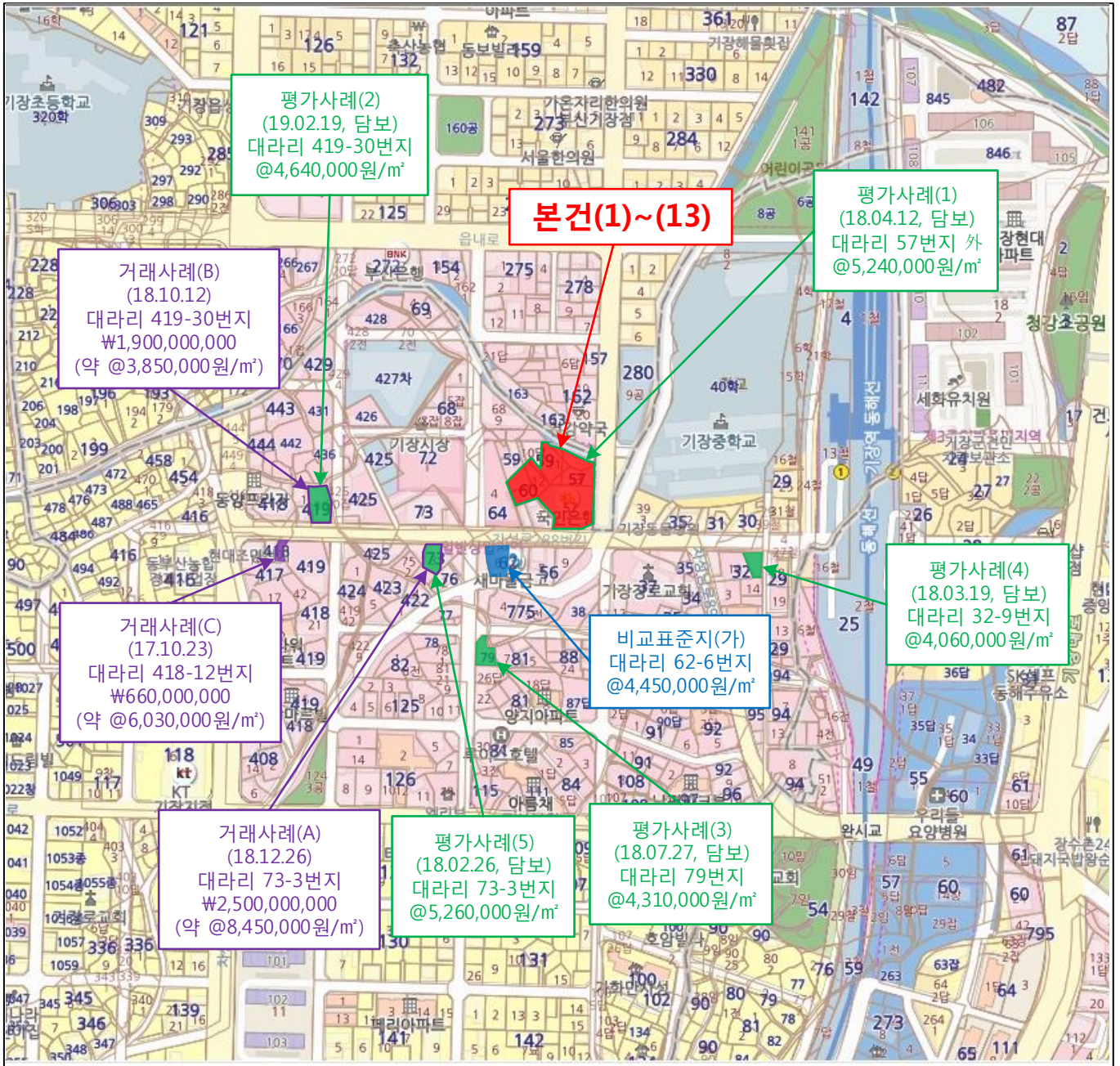
소재지 부산광역시 기장군 기장읍 대라리 일대



# 상세 위치도



**소재지** 부산광역시 기장군 기장읍 대라리 57번지 外

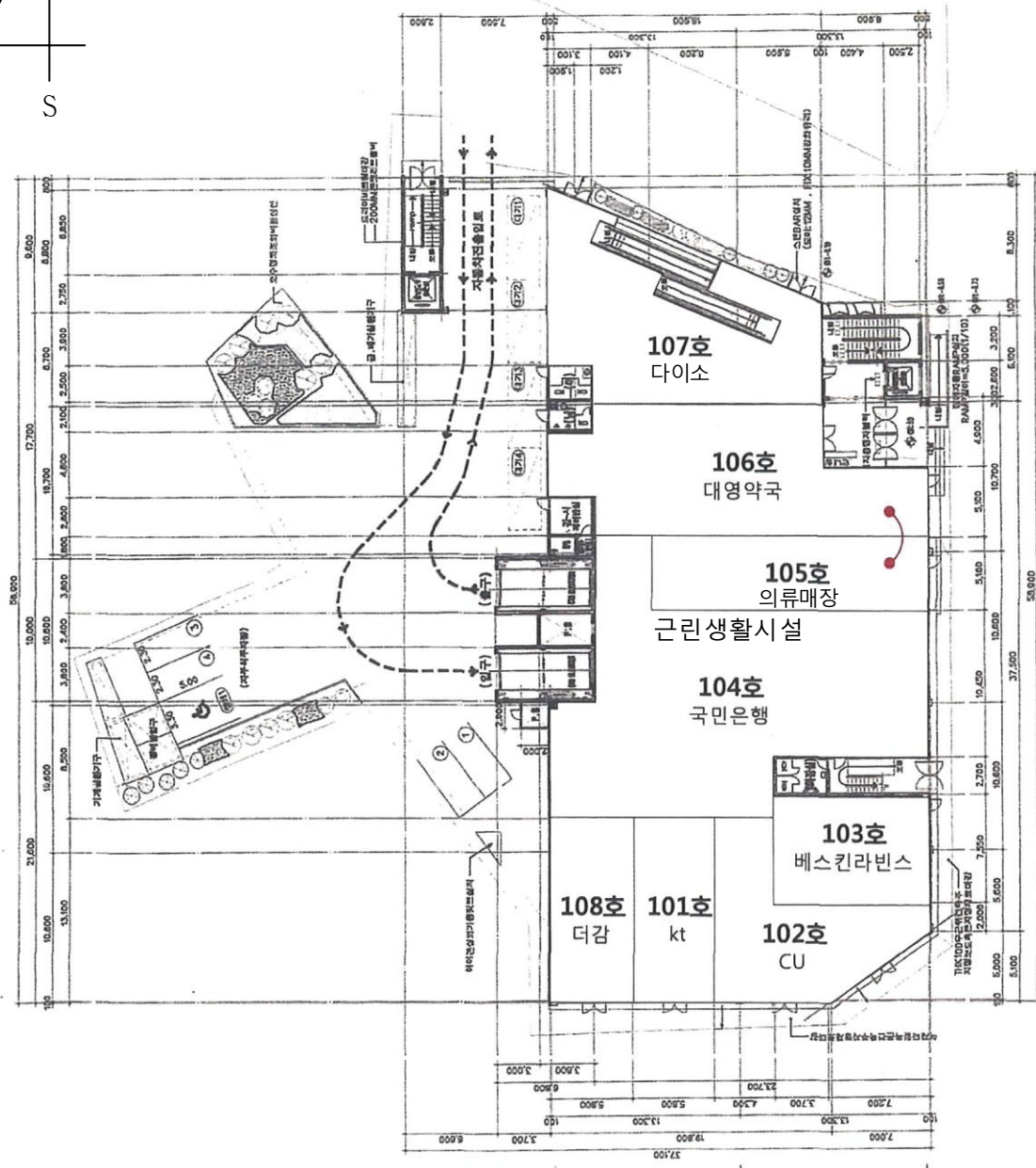
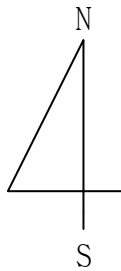






# 건물개황도 및 내부구조도

S = No Scale

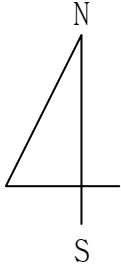


(가) 1층 : 1,432.88㎡

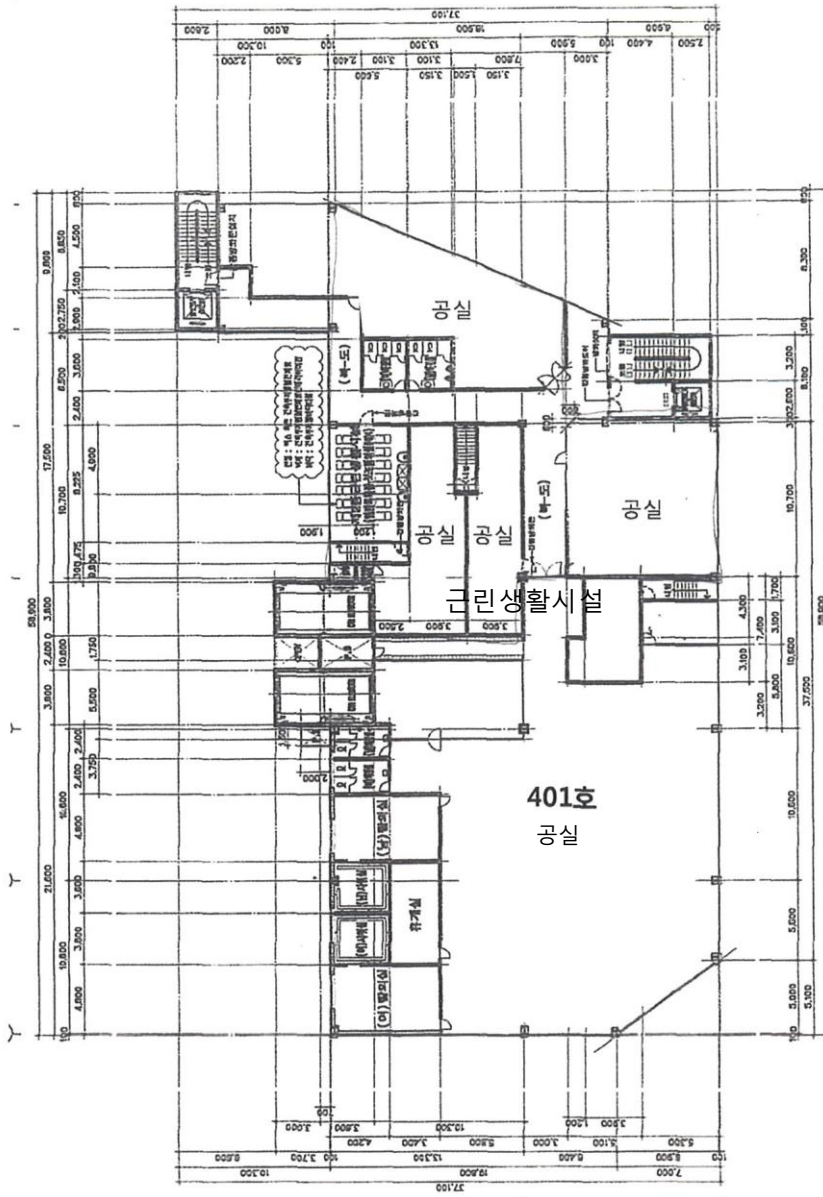




# 건물개황도 및 내부구조도

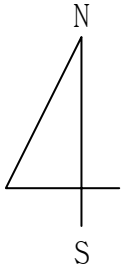


S = No Scale

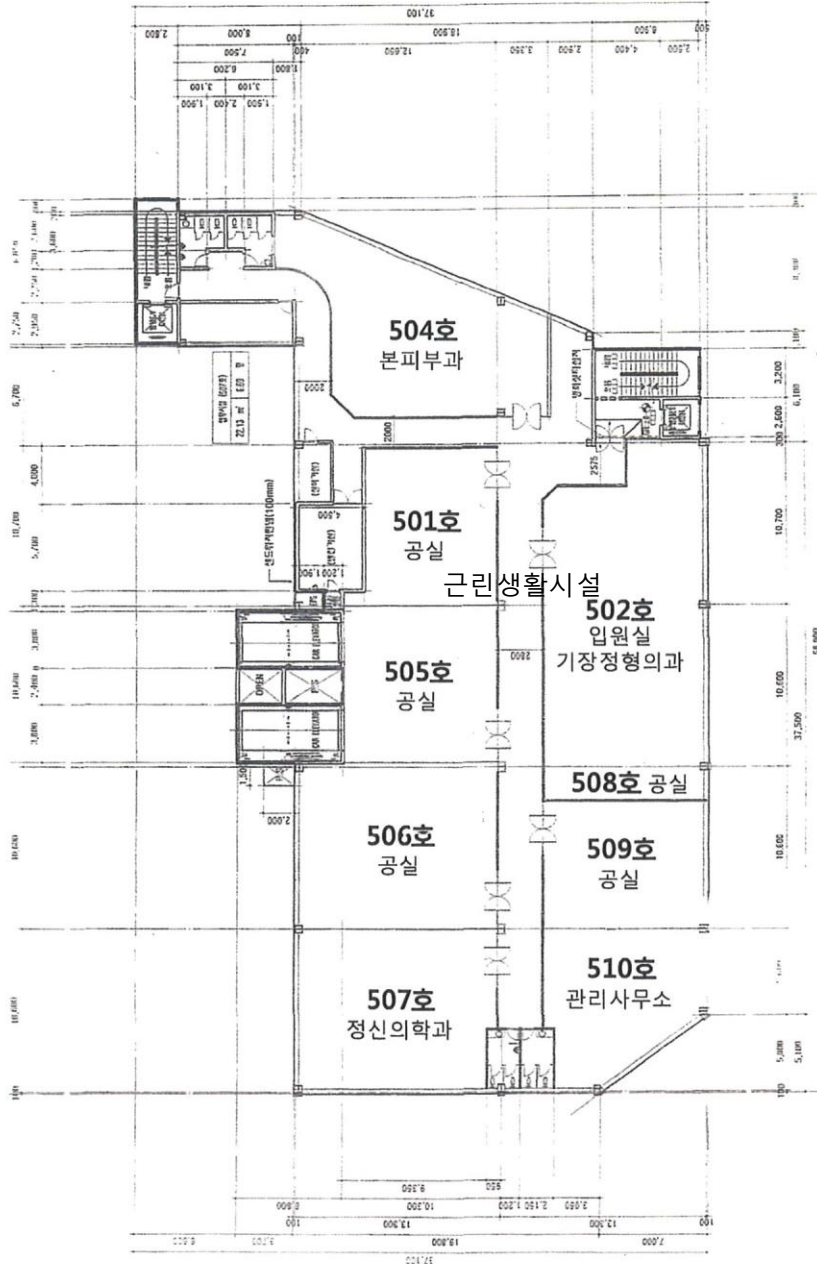


(가) 4층 : 1,500.78m<sup>2</sup>

# 건물개황도 및 내부구조도

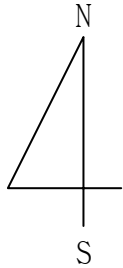


S = No Scale



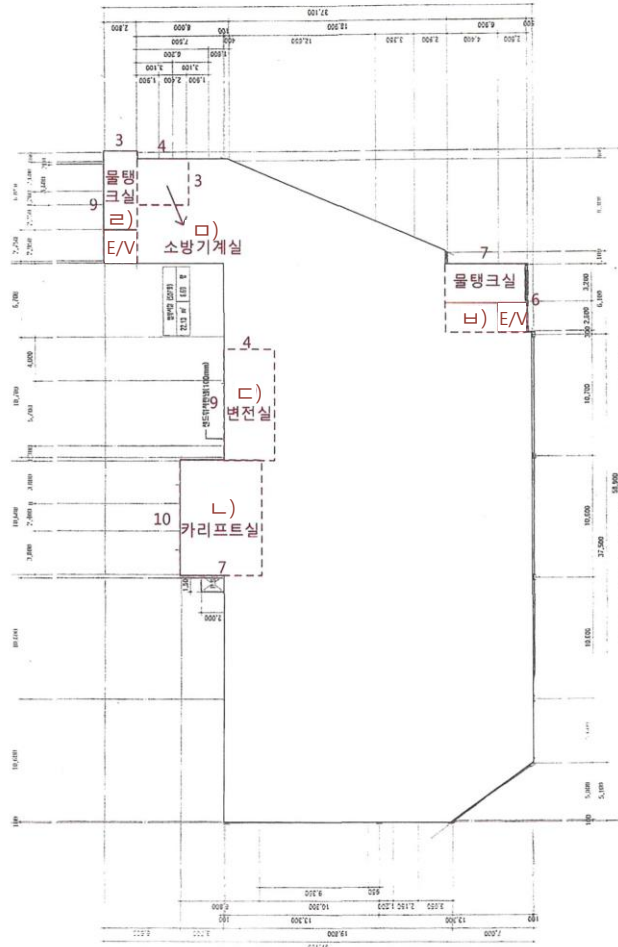
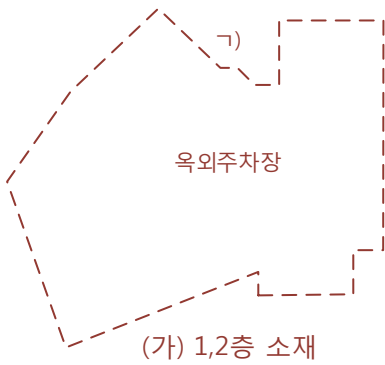
(가) 5층 : 1,500.78㎡

# 건물개황도 및 내부구조도



잡화점  
↑  
[가]  
[나]

S = No Scale



(가) 옥상 소재

## < 중 물 및 부 합 물 >

- ㄱ) 철골조 1,2층소재, 옥외 주차장. (각층 약 845.8㎡)
- ㄴ) 철근콘크리트조 옥상소재, 카리프트실. (약 70㎡)
- ㄷ) 시멘트벽돌조 옥상소재, 변전실. (약 36㎡)
- ㄹ) 철근콘크리트조 옥상소재, 엘리베이터실 및 물탱크실. (약 27㎡)
- ㅁ) 시멘트벽돌조 옥상소재, 소방기계실. (약 12㎡)
- ㅂ) 철근콘크리트조 옥상소재, 엘리베이터실 및 물탱크실. (약 42㎡)
- ㅅ) 경량철골조 판넬지붕 단층, 잡화점. (약 11㎡)

## 임대사항표

임대부분	임차인(상호)	보증금(원)	월임대료(원)	월관리비(원)
B101호	다이소	400,000,000	6,000,000	6,000,000
101호	KT	50,000,000	2,000,000	470,000
102호	CU	280,000,000	2,100,000	410,000
103호	배스킨라빈스	200,000,000	2,200,000	290,000
104호	국민은행	1,300,000,000	6,000,000	1,420,000
105호	의류매장	500,000,000	-	360,000
106호	대영약국	1,700,000,000	9,000,000	750,000
107호	다이소	400,000,000	6,000,000	6,000,000
108호	더감	55,000,000	2,100,000	270,000
201,502호	기장성형외과	100,000,000	4,800,000	2,700,000
203호	하늘치과	375,000,000	1,000,000	860,000
204호	박소아과	400,000,000	1,000,000	540,000
205호	이재관내과	400,000,000	1,000,000	540,000
504호	본피부과	215,000,000	800,000	620,000
507호	정신외과	50,000,000	500,000	400,000
옥상	KT 중계기	-	300,000	-
스)	잡화점	30,000,000	-	-
<b>합 계</b>		6,055,000,000	38,800,000	16,330,000

# 사 진 용 지



【본건 주위전경】



【본건 전경】

# 사 진 용 지



【본건 지하1층 내부】



【본건 1층 내부(1)】

# 사 진 용 지



【본건 1층 내부(2)】



【본건 2층 내부】

# 사 진 용 지

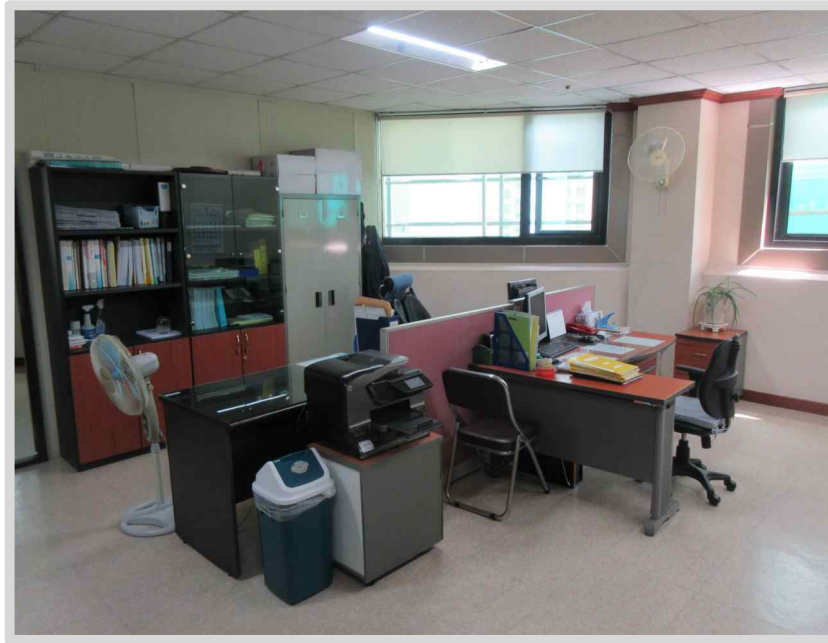


【본건 3층 내부】



【본건 4층 내부】

# 사 진 용 지



【본건 5층 내부(1)】



【본건 5층 내부(2)】

# 사 진 용 지



【종물 및 부합물ㄱ)】



【종물 및 부합물ㄴ)】

# 사 진 용 지



【종물 및 부합물ㄷ)~ㄹ)】



【종물 및 부합물ㅂ)】

# 사 진 용 지



【종물 및 부합물ㄸ】