감 정 평 가 서
Appraisal Report

건 명	부산광역시 부산진구 초읍동 187-66 외
의 뢰 인	북부산신용협동조합이사장
감정평가서번호	통일(경남)G240809-3006호

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

(주)통일감정평가법인 경남지사
지사장 하 용 민
경상남도 김해시 주촌면 골든루트로129번길 157 2층 (망덕리)
TEL.055-285-5588 FAX.055-285-5582

G240809-3006

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
우 임 산 (인)

㈜통일감정평가법인 경남지사 지사장 하용민 (성명 또는 인)

감 정 평 가 액	일십오억사천팔백삼십칠만원정(₩1,548,370,000.-)			
의 뢰 인	북부산신용협동조합이사장	감정평가목적	공매(NPL)	
제 출 처	북부산신용협동조합	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 지음산업개발 (수탁자:우리자산신탁주식회사)	감정평가조건	-	
목록표시근거	토지 등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타 참고사항)	-	2024.08.12.	2024.08.12.	2024.08.13.

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액(원)
토지	627	토지	627	-	1,548,370,000
		< 이	하 여 백	>	
합 계					₩1,548,370,000

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 하 용 민 (인)

G240809-3006

토지감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	부산광역시 부산진구 초읍동	187-66	대	제2종 일반주거지역	130	130	3,520,000	457,600,000	
2	"	187-70	임야	제2종 일반주거지역	497	361	2,690,000	971,090,000	
						136	880,000	119,680,000	현황:도로
	합 계							**₩1,548,370,000**	.-
				- 이 하 여 백			-		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 부산진구 초읍동 소재 '초읍동 주민센터' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 공매(NPL) 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 **2024년 08월 12일(1일간)** 이며, 실지조사 내용은 후첨 “토지감정평가요항표 및 지적도" 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2024년 08월 12일**로 하였습니다.

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

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

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

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

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

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

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

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거

쳐 대상토지의 가액을 산정하는 '공시지가기준법' 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

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

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

6. 그 밖의 사항

① 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

② 본건 기호(2)토지의 공부상 지목은 '임야'이나, 기준시점일 현재 토지 일부가 '도로'로 이용중인바, 해당부분의 행정상 불리한 정도를 구분·감안하여 평가하였는바, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다. (※ 지적도상 개략적인 면적 사정입니다.)

③ 본건 기호(2)토지는 '사진용지' 및 '지적개황도'와 같이 타인점유 부분이 소재하는바, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

II 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

구분	소재지 (부산광역시 부산진구)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	초읍동 187-66	대	130	주거나지	2종일주	세로 (가)	가장형 완경사	1,183,000	-
2	초읍동 187-70	임야	497	토지임야, 도로	2종일주	세로 (가)	부정형 완경사	746,500	-

2. 감정평가대상 현황



대상물건 전경

III 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

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

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

구분	소재지 (부산 광역시)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면 도로	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	부산진구 초읍동 276-8	대	165.8	단독주택	2종일주	세로 (가)	정방형 평지	1,493,000

다. 시점수정

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

1) 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도 지역	산정기간	변동률(%)	비 고
부산광역시 부산진구	주거지역	2024.01.01 ~ 2024.08.12	0.472 (1.00472)	2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.281 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.133 (1 + 0.00281) × (1+ 0.00133×43/30) ≒ 1.00472

※ 2024년 7월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조건	개별요인 비교	
	항 목	세 부 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 편의성 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지
		2면 획지, 3면 획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	0.98	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.960
기호(2) /비교표준지(A)	0.98	1.00	1.00	0.88	0.85	1.00	0.733
기호(2) 도로부분 /비교표준지(A)	0.98	1.00	1.00	0.29	0.85	1.00	0.242
결정의견							

기호(1)

본건은 비교표준지(A)와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.

기호(2)

본건은 비교표준지(A)와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상, 경사 등) 및 행정적조건(지목)에서 열세합니다.

기호(2) 도로부분

본건은 비교표준지(A)와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상, 경사, 현황도로로 이용중인 것으로 고려한 이용상황 등) 및 행정적조건(지목)에서 열세합니다.

바. 그 밖의 요인 보정액

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

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

2) 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}}$$

$$= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지 (부산광역시 부산진구)	지목	면적 (㎡)	용도지역	총평가금액 (토지단가) (원/㎡)	평가 목적	기준 시점
#1	초읍동 277-10	대	229.2	2종일주	914,508,000 (3,990,000)	담보	2024.01.19
#2	초읍동 289-17	대	139.2	2종일주	528,960,000 (3,800,000)	법원경매	2023.05.31
#3	초읍동 260-11	대	207.3	2종일주	897,609,000 (4,330,000)	담보	2023.09.26
#4 (본건)	초읍동 187-66	대	130	2종일주	447,980,000 (3,446,000)	담보	2022.08.08
#5 (본건)	초읍동 187-70	임	339	2종일주	910,215,000 (2,685,000)	담보	2022.08.08

4) 인근 거래사례

■ 토지만의 거래

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지 (부산광역시 부산진구)	지목	면적 (㎡)	용도지역	총거래금액 (토지단가) (원/㎡)	거래 시점
#a	초읍동 316-17	대	212	2종일주	918,000,000 (4,330,180)	2022.02.03

※ 토지면적은 토지대장을 기준으로 하였습니다. ※ 토지단가는 원단위에서 절사하였습니다.

■ 토지건물 일괄 거래

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지 (부산광역시 부산진구)	용도지역	사용승인일 건물구조	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (ⓑ)
#b	초읍동 205-11	2종일주	1992.11.27 철근콘크리트조, 벽돌조, 스라브지붕 지상3층	446.11	하단 참조	141,188,310
	토지면적 (㎡)	지목	거래시점	실거래가(원) (ⓐ)	토지가격(원) (ⓒ=ⓐ-ⓑ)	토지단가 (원/㎡)
	198.3	대	2023.10.26	1,100,000,000	958,811,690	4,835,150

건물적용단가 산출 내역

구분	동층별	용도	면적 (㎡)	재조달원가 (①)	건물 적용단가	건물가격
건물	지상	근생	52.98	850,000	283,000	14,993,340
	지상	주택	296.46	1,100,000	366,000	108,504,360
	지하	근생	96.67	550,000	183,000	17,690,610
합계			446.11	2,500,000	832,000	141,188,310

건물적용단가=①*(④/②)

② 내용년수 : 45 / ③ 경과년수 : 30 / ④ 잔존년수 : 15

※ 토지단가 ≒ 토지가격/토지면적

※ 건물적용단가 ≒ 재조달원가x잔존년수/내용년수

5) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 부동산	본건과 유사한 제2종 일반주거지역의 시세는 위치 및 접근성 등에 따라 @3,500,000원/㎡ ~ @3,600,000원/㎡ 수준으로 조사되었습니다

6) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 법원경매전문 INFOCARE)

부산 부산진구 2023년 8월 ~ 2024년 7월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
대지	6,157,176,930	4,028,427,600	65.40%	59	13	22.00%

7) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정

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

■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2024.01.19 ~ 2024.08.12	1.00494	부산광역시 부산진구 주거지역

■ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

■ 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
비교표준지(A) /적용사례(#1)	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.920
결정의견							

비교표준지(A)

비교표준지(A)는 평가사례(#1)와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세합니다.

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A) 와 적용사례(#1)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	3,990,000	1.00494	1.00	0.920	3,688,934	2.459
기준시점 표준지가격	1,493,000	1.00472	-	-	1,500,047	

8) 그 밖의 요인 보정치의 결정

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

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	제2종일반주거지역	2.45

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,493,000	1.00472	1.00	0.960	2.45	3,528,110	3,520,000
2	1,493,000	1.00472	1.00	0.733	2.45	2,693,859	2,690,000
2 도로 부분	1,493,000	1.00472	1.00	0.242	2.45	889,377	880,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	130	3,520,000	457,600,000	-
2	497 중 361	2,690,000	971,090,000	-
	497 중 136	880,000	119,680,000	현황: 도로
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			1,548,370,000	

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

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

나. 거래사례의 선정

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

구분	소재지 (부산광역시 부산진구)	용도지역	사용승인일 건물구조	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (ⓑ)
#b	초읍동 205-11	2종일주	1992.11.27 철근콘크리트조, 벽돌조 스라브지붕 지상3층	446.11	하단 참조	141,188,310
	토지면적 (㎡)	지목	거래시점	실거래가(원) (ⓐ)	토지가격(원) (ⓒ=ⓐ-ⓑ)	토지단가 (원/㎡)
	198.3	대	2023.10.26	1,100,000,000	958,811,690	4,835,150

건물적용단가 산출 내역

구분	동층별	용도	면적 (㎡)	재조달원가 (①)	건물 적용단가	건물가격
건물	지상	근생	52.98	850,000	283,000	14,993,340
	지상	주택	296.46	1,100,000	366,000	108,504,360
	지하	근생	96.67	550,000	183,000	17,690,610
합계			446.11	2,500,000	832,000	141,188,310

건물적용단가=①*(④/②)

② 내용년수 : 45 / ③ 경과년수 : 30 / ④ 잔존년수 : 15

다. 사정보정

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

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#b	2023.10.26 ~ 2024.08.12	1.00519	부산광역시 부산진구 주거지역

마. 지역요인 비교

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

바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
기호(1) /거래사례(#b)	0.90	0.90	1.00	0.93	1.00	1.00	0.753
기호(2) /거래사례(#b)	0.90	0.90	1.00	0.83	0.85	1.00	0.571
기호(2) 도로부분 /거래사례(#b)	0.90	0.90	1.00	0.27	0.85	1.00	0.186
결정의견							

기호(1)

본건은 거래사례(#b)와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(상가, 공공시설과의 접근성 등), 획지조건(경사, 접면도로 상태 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

결정의견
기호(2) 본건은 거래사례(#b)와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(상가, 공공시설과의 접근성 등), 획지조건(형상, 경사, 접면도로 상태 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다.
기호(2) 도로 부분 본건은 거래사례(#b)와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(상가, 공공시설과의 접근성 등), 획지조건(형상, 경사, 접면도로 상태, 현황도로로 이용중인것으로 고려한 이용상황 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다.

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	4,835,150	1.00	1.00519	1.00	0.753	3,659,764	3,650,000
2	4,835,150	1.00	1.00519	1.00	0.571	2,775,200	2,770,000
2 도로부분	4,835,150	1.00	1.00519	1.00	0.186	904,005	900,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	130	3,650,000	474,500,000	-
2	497 중 361	2,770,000	999,970,000	-
	497 중 136	900,000	122,400,000	현황: 도로
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			1,596,870,000	

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	1,548,370,000	1,596,870,000	약 97%

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

나. 토지가액의 결정

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	130	457,600,000	-
2	497 중 361	971,090,000	-
	497 중 136	119,680,000	현황: 도로
토지 감정평가액(합계)		**1,548,370,000**	

Ⅳ 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

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

2. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	627	1,548,370,000	-
감정평가액(합계)		1,548,370,000	

G240809-3006

토지감정평가요항표

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

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 부산광역시 부산진구 초읍동 소재 '초읍동 주민센터' 남측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 공동주택, 숙박시설, 근린상가 등이 혼재하는바, 제반 교통사정은 보통입니다.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근 용이하며 인근에 시내버스정류장이 소재하는바, 제반 교통사정은 보통입니다.

3. 형태 및 이용상황

기호(1) : 완경사지대내 가장형에 유사한 토지로서, 기준시점일 현재 '주거나지' 상태입니다.

기호(2) : 완경사지대내 부정형에 유사한 토지로서, 기준시점일 현재 '토지임야 및 도로'로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

기호(1): 기호(2)일부를 관통하는 노폭 약4미터의 도로와 접하나, 토지의 단차 등으로 인하여 직접적인 접근은 불가한 상태로서, 본건 남측으로 노폭 약2미터의 계단식 도로와 접합니다.

기호(2): 본건 일부를 관통하는 노폭 약4미터의 도로와 접합니다.

G240809-3006

토지감정평가요항표

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

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

기호(1) : 제2종일반주거지역(2024-02-07)

기호(2) : 제2종일반주거지역(2024-02-07),준보전산지<산지관리법>,<추가기재>건축법 제2조 제1항제11호나목에 따른 도로(통과도로) 입니다.

6. 제시목록외의 물건

없습니다.

7. 공부와의 차이

없습니다.

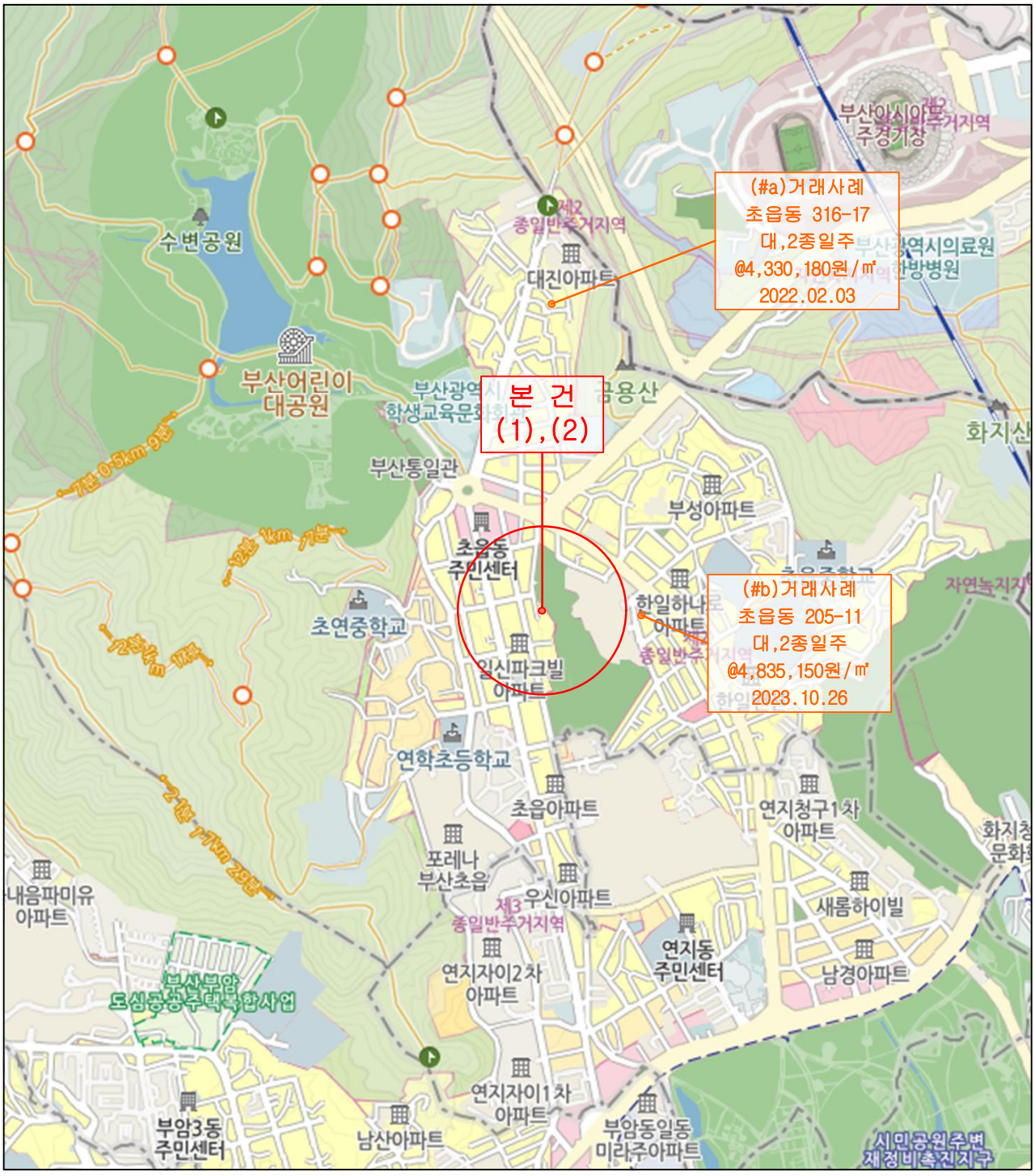
8. 임대관계

미상입니다.

9. 기타 참고사항

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 초읍동 187-66 외



상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 초읍동 187-66 외



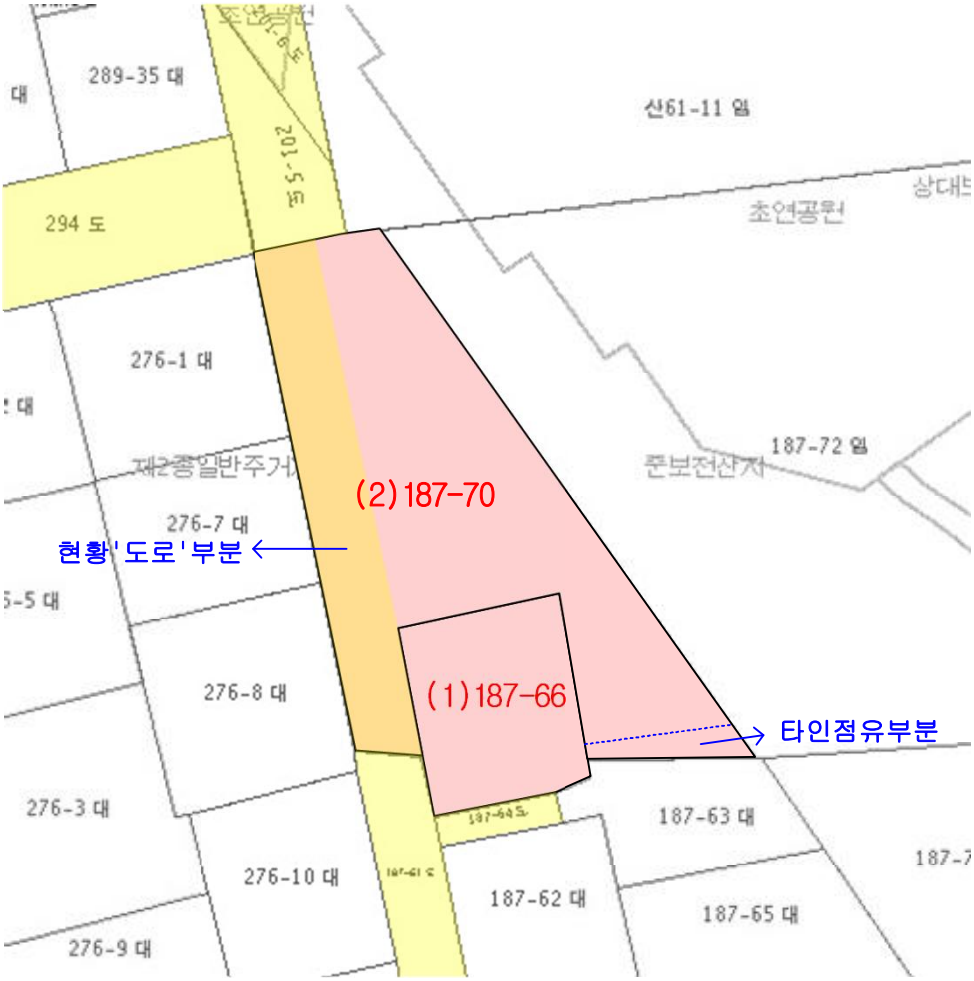
범 례	본 건	표 준 지	평가사례	거래사례

지 적 개 황 도

N

S

S = 1/1200



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

범 례					
	평가대상토지	용도지역구분선		평가건물3층이상	
	도로선	평가건물1층		평가외건물	
	도시계획선	평가건물2층		제시외건물	

G240809-3006

사 진 용 지



【 기호(1) 전경 】



【 기호(1) 전경 】

G240809-3006

사 진 용 지



【 기호(1),(2) 전경 】



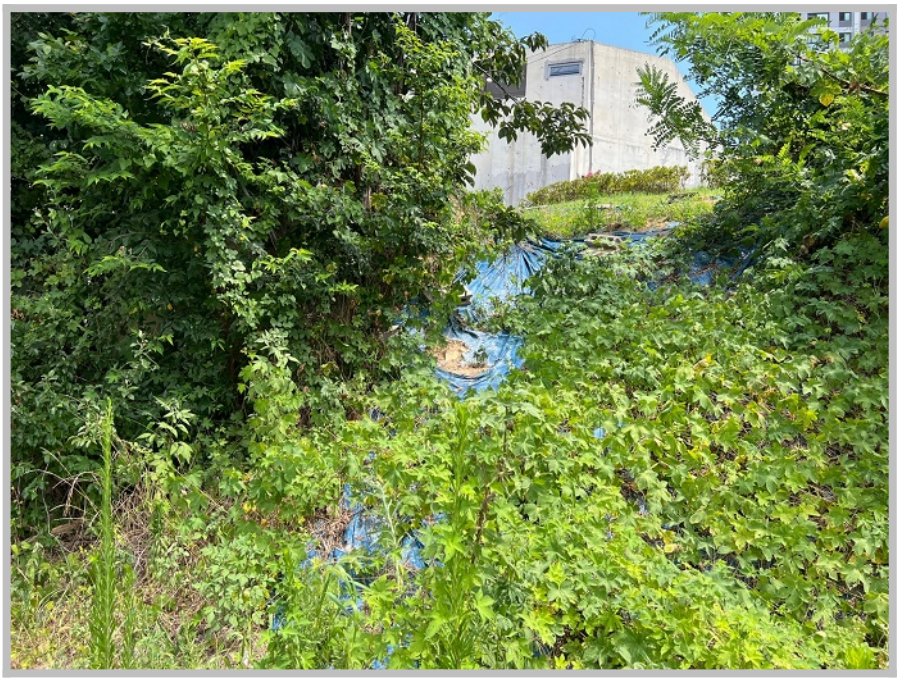
【 기호(2) 전경 】

G240809-3006

사 진 용 지



【 기호(2) 전경 】



【 기호(2) 전경 】

G240809-3006

사 진 용 지



【 기호(2) 전경 】



【 기호(2) 전경 】

G240809-3006

사 진 용 지



【 기호(2)토지상 타인점유 부분 】



【 대상물건 주위환경 】