감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인	서동새마을금고
건 명	부산광역시 강서구 범방동 1898-7번지 외 토지
감정서번호	가람 1024-12-00201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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)가람감정평가법인 부산경남지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:051)556-3600 FAX:051)556-3050

감정평가서 가격심사 인증서

인 증 서 번 호 : 2024-10032

심 사 일 자 : 2024-12-30

평가서번호	1024-12-00201	**본 · 지사명**	부산경남지사
평가의뢰인	서동새마을금고	**평 가 목 적**	체납처분
담당평가사	한종운	**기 준 시 점**	2024-12-27
물건소재지	부산광역시 강서구 범방동 1898-7 외		
감정평가액	일백삼십오억오천사십이만원정 (₩13,550,420,000.-)		

본건은 당 법인의 감정평가심사규정 제8조 및 제12조에 의한 복수심사 및 심사위원회 심사대상 물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 "적정" 의견으로 심사되었음을 확인합니다.

감 정 평 가 심 사 위 원 회 위 원 장



본 감정평가서는 당 법인의 감정평가심사규정에 의거 공정·적법하게 수행되었기에 본 가격심사 인증서를 발행합니다.

㈜가람감정평가법인 대표이사 박영학



1024-12-00201

(토지)감정평가표

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

감정평가사 한 종 운 (인)

(주)가람감정평가법인 부산경남지사 지사장 김 종 록 (인)

감정평가액	일백삼십오억오천사십이만원정(₩13,550,420,000.-)			
의 뢰 인	서동새마을금고	감정평가목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	우리자산신탁주식회사	
소유자 (대상업체명)	성열석 [수탁자:우리자산신탁주식회사]	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서, 토지대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024.12.27	2024.12.27	2024.12.30

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
토지	3,565.9	토지	3,565.9	3,800,000	13,550,420,000
		이	하 여 백		
합 계					**₩13,550,420,000**

심사확인

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

심 사 자 : 감정평가사 김 재 연 (인)

(주)가람감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 강서구 범방동 소재 '렛츠런파크 부산경남' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

- 토지

기호	소재지, 지번	공부면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황
1	부산광역시 강서구 범방동 1898-7	1,930.1	대	일반상업	상업나지
2	부산광역시 강서구 범방동 1898-9	1,635.8	대	일반상업	상업나지
합계		3,565.9	-	-	-

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2024년 12월 27일**임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2024년 12월 27일에 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「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 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 참고사항

가. 후첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 본건 기호(1)토지 일부 지상에 소유자 미상의 제시외 물건(부합물 및 종물-컨테이너박스 1개동)이 소재하나, 이동 용이한 점 등을 고려하여 토지는 이에 구애됨이 없이 감정평가하였는 바, 공매 업무 진행시 참고하시기 바람.

나. 본건은 신탁등기[수탁자:우리자산신탁주식회사] 되어있는 바, 참고하시기 바람.

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**

> 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
>
> ② 감정평가법인등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
>
> ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ **감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)**

① 감정평가법인등이 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 감정평가법인등이 「주식회사 등의 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 제14조(토지의 감정평가)**

① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건의 토지는 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”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.

기본적 사항의 확정	• 대상 부동산의 확정 • 기준시점의 확정 • 기준가치의 확정
⇩	
처리계획의 수립	• 사전 조사계획의 수립 • 실지 조사계획의 수립 • 가격 조사계획의 수립 • 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	• 물적사항 확인 • 권리상태의 확인 • 물적불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	• 확인자료의 수집 및 정리 • 요인자료의 수집 및 정리 • 사례자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가치형성요인의 분석	• 일반적 요인의 분석 • 지역적 요인의 분석 • 개별적 요인의 분석
⇩	
감정평가방법의 선정 및 적용	• 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격 수준(원/㎡)	비고
일반상업	상업나지	대로변	3,900,000 내외	본건 유사

2. 인근 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	토지단가(원/㎡)
#1	범방동 1899-5	대	936.6 -	일반상업 상업나지	세장형 중로한면	2020.09.26. -	3,160,000,000	3,374,000
비고	■ 토지만의 거래임.							
#2	명지동 3582-6	대	1,292.6 -	일반상업 상업나지	세장형 중로각지	2022.08.31. -	6,500,000,000	5,029,000
비고	■ 토지만의 거래임.							

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 및 본건 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
#ㄱ	범방동 1899-8	대	936.3	일반상업 상업나지	중로한면	3,500,000	2024.09.19.	경매
#ㄴ	범방동 1898-10	대	1,659.3	일반상업 상업용	광대소각	3,820,000	2022.03.16.	담보
#ㄷ	범방동 1898-6	대	1,868.7	일반상업 상업나지	광대소각	3,920,000	2023.03.24.	담보
#ㄹ	범방동 1898-4	대	1,301.7	일반상업 상업용	광대한면	3,860,000	2023.04.26.	담보
#ㅁ	범방동 1898-2	대	1,441.4	일반상업 상업용	광대소각	3,830,000	2024.02.19.	담보
#ㅂ	범방동 1898-7 (본건기호1)	대	1,930.1	일반상업 상업나지	광대소각	3,730,000	2022.04.27.	담보
#ㅅ	범방동 1898-9 (본건기호2)	대	1,635.8	일반상업 상업나지	광대소각	3,730,000	2022.04.27.	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2024년 1월 1일)

비 교 표준지	소재지 지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	범방동 1898-7	1,930.1	대	상업나지	일반상업	광대소각	세장형 평지	1,992,000

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사 · 발표하는 비교표준지가 소재하는 시 · 군 · 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비 교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
A	부산광역시 강서구 (2024.01.01.~2024.12.27.)	상업	**-0.153% (0.99847)**	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : -0.149 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : -0.005 (1 - 0.00149) * (1 - 0.00005 * 27/30) ≒ 0.99847

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인의 비교

결정의견	기호(1) : 대상토지가 비교표준지로서 지역요인 동일함. 기호(2) : 대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

라. 개별요인의 비교

■ **개별요인의 비교항목 (상업지대)**

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인의 비교치

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견	기호(1) : 본건이 비교표준지로서 개별요인은 동일함. 기호(2) : 비교표준지 대비 전반적인 개별요인은 대등함.							

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1,2	A	#ㄱ

■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사하고, 기준시점으로부터 3년 이내에 감정평가된 사례임.

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
#ㄱ	범방동 1899-8	대	936.3	일반상업 상업나지	중로한면	3,500,000	2024.09.19.	경매

나) 비교사례 표준지가액과 기준시점 표준지가액의 격차율 산정

■ 비교표준지(A)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
#ㄱ	① 비교사례 기준 표준지가액	3,500,000	0.99985	1.000	1.103	3,859,921	1.941
A	② 기준시점 표준지가액	1,992,000	0.99847	-	-	1,988,952	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	부산광역시 강서구 ('24.09.19 ~ '24.12.27) 상업지역 지가변동률 적용함.
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
	개별요인	표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭), 획지조건(접면도로상태)에서 우세함.

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1,2	A	**1.94**

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

토지 시산가액 = 표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	1,992,000	0.99847	1.000	1.000	1.94	3,858,567	**3,800,000**
2	A	1,992,000	0.99847	1.000	1.000	1.94	3,858,567	**3,800,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1,2	**#1**

■ 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례이고, 기준시점으로부터 5년이내에 거래된 사례임.

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	토지단가(원/㎡)
#1	범방동 1899-5	대	936.6 -	일반상업 상업나지	세장형 중로한면	2020.09.26. -	3,160,000,000	3,374,000
비고	■ 토지만의 거래임.							

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	**1.000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사 · 발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비 교 사 례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
#1	부산광역시 강서구 (2020.09.26.~2024.12.27.)	상업	**4.877% (1.04877)**	2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.235 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.204 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.223 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.255 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.166 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.009 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.063 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : -0.149 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : -0.005 (1 + 0.00235 * 5/30) * (1 + 0.00204) * (1 + 0.00223) * (1 + 0.00255) * (1 + 0.02166) * (1 + 0.02009) * (1 + 0.00063) * (1 - 0.00149) * (1 - 0.00005 * 27/30) ≒ 1.04877

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

라. 지역요인 비교

결정의견	본건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	**1.000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ **개별요인의 비교항목(상업지대)**

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

■ **개별요인의 비교치**

본건 기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1,2	#1	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103
결정의견	기호(1,2) : 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭), 획지조건(접면도로상태)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

토지 시산가액 = 사례가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#1	3,374,000	1.000	1.04877	1.000	1.103	3,903,021	**3,900,000**
2	#1	3,374,000	1.000	1.04877	1.000	1.103	3,903,021	**3,900,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	1,930.1	3,800,000	3,900,000	3,800,000	7,334,380,000
2	1,635.8	3,800,000	3,900,000	3,800,000	6,216,040,000
합계		-	-	-	13,550,420,000

2. 감정평가액의 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	13,550,420,000	공시지가기준법

1024-12-00201

토지 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	부산광역시 강서구 범방동	1898-7	대	일반상업지역	1,930.1	1,930.1	3,800,000	7,334,380,000	
2	동소	1898-9	대	일반상업지역	1,635.8	1,635.8	3,800,000	6,216,040,000	
	합 계							**₩13,550,420,000**	
				이 하	여	백			

토지 입지분석 및 개별요인 분석표

소 재 지	부산광역시 강서구 범방동 1898-7 외
지리적위치 및 주위환경	본건은 부산광역시 강서구 범방동 소재 '렛츠런파크 부산경남' 남측 인근에 위치하며, 주위는 자동차관련시시설, 근린생활시설, 상업나지 등으로 형성되어 있는 상업지역으로서 제반 주위환경 및 입지조건은 보통인 편임.
교 통 상 황	본건까지 차량 접근 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 제반 교통사정은 보통인 편임.
형상,지세 및 이용상황	공히 주위와 등고평탄한 세장형의 토지로서, 상업나지임.
접면도로상황	기호(1) : 서측으로 폭 약 40미터 내외, 동측으로 폭 약 15미터 내외의 도로, 남측으로 폭 약 8미터 내외의 인도에 각각 접함. 기호(2) : 서측으로 폭 약 40미터 내외, 동측으로 폭 약 15미터 내외의 도로, 북측으로 폭 약 8미터 내외의 인도에 각각 접함.
토지이용계획 및 공법상제한 사 항	기호(1) : 도시지역, 일반상업지역(2019-08-21), 제1종지구단위계획구역, 광로2류(폭 50m~70m)(2019-08-21)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2019-08-21)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지원시설구역(2023-12-01)(지원시설구역)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>. 기호(2) : 도시지역, 일반상업지역(2019-08-21), 제1종지구단위계획구역, 광로2류(폭 50m~70m)(2019-08-21)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2019-08-21)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지원시설구역(2023-12-01)(지원시설구역)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 상업구역(2018-09-20)<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 연구개발특구(2013-05-22)(부산연구개발특구)<연구개발특구의 육성에 관한특별법>.
제시외 물건	후첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 본건 기호(1)토지 일부 지상에 이동용이한 소유자 미상의 제시외 물건(부합물 및 종물-컨테이너박스 1개동)이 소재함.
공부와의 차이 및 기 타	없 음.

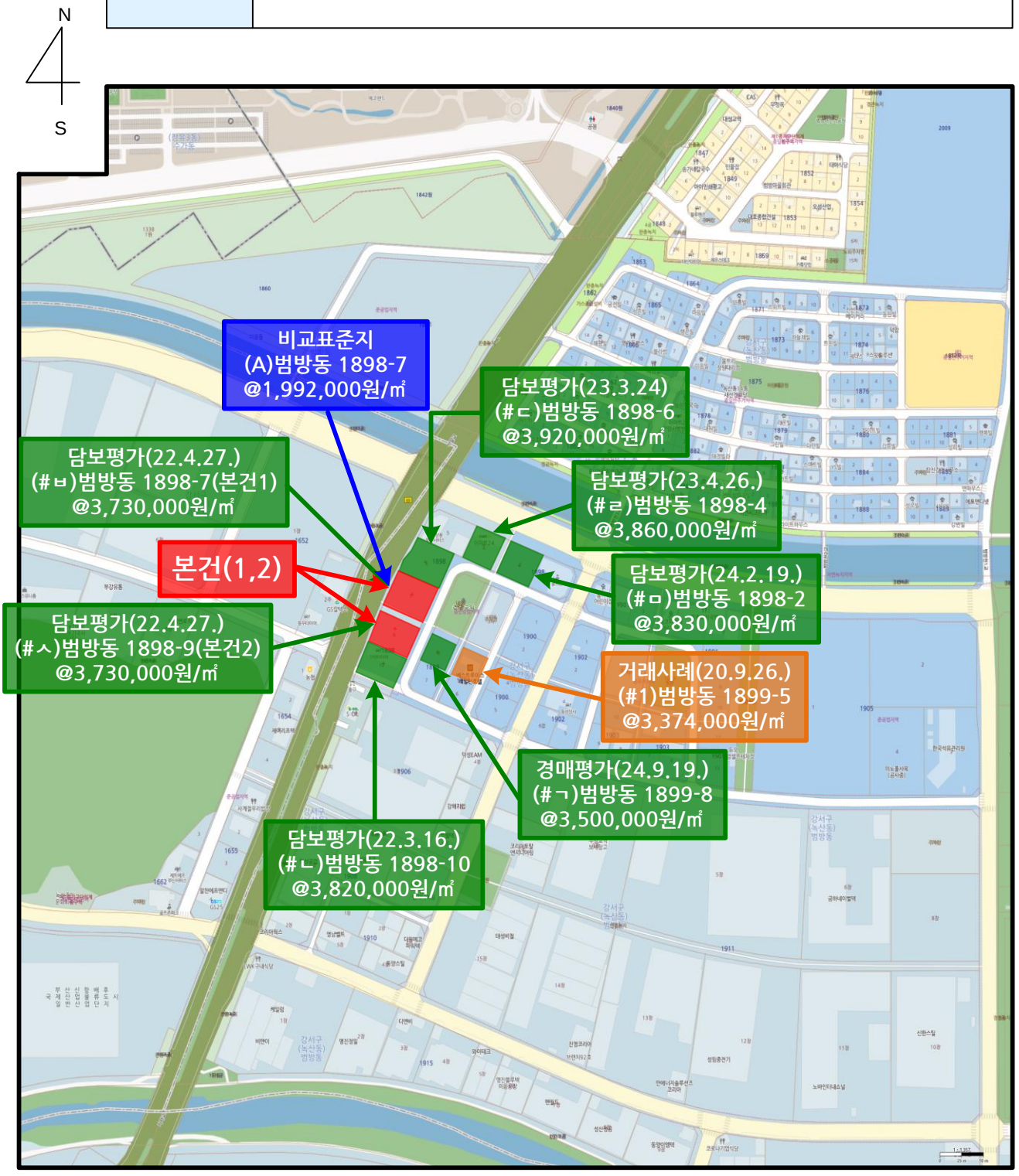
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 강서구 범방동 1898-7번지 외



상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 강서구 범방동 1898-7번지 외



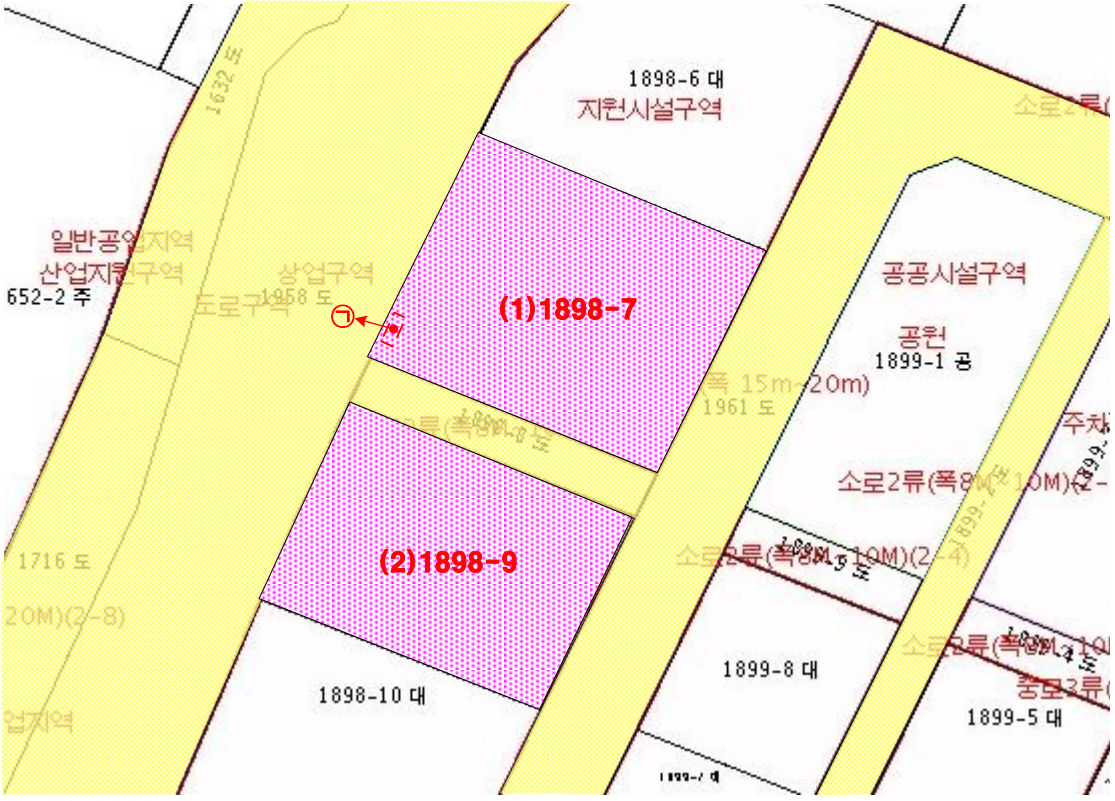
지 적 및 건 물 개 황 도

기호 : ( )

N

S

S = 1/1200



S = 1/300



[제시외건물 ㉠]

◈제시외건물(부합물및종물) ◈

㉠ 컨테이너박스 차고 약 10.0㎡

사 진 용 지



기호(1)



기호(1)

사 진 용 지



기호(2)



기호(2)

사 진 용 지



컨테이너박스



본건 전경

사 진 용 지



본건 주위전경



본건 주위전경

(주)가람감정평가법인

우)47710 부산광역시 동래구 금강공원로 2,(온천동)(온천장 SK허브올리브 제206호) TEL: 051)556-3600
E-Mail: kaaram09@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/ FAX: 051)556-3050

문서번호 1024-12-00201

시행일자 2024.12.30

수 신 서동새마을금고

참 조

제 목 감정평가의뢰에 대한 회보

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 행 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.12.27 일자로 우리 법인에 의뢰하신 『부산광역시 강서구 범방동 1898-7번지 외 토지』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부
1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부
3. 수수료산정내역서 1 부
4. 실 비 내 역 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인 부산경남지사장

수 수 료 청 구 서

감정서번호: 가람 1024-12-00201
2024.12.30

서동새마을금고 귀하

팔백팔십칠만구천이백원정 (₩8,879,200.-)

2024.12.27일자 귀 제『』호로 우리 법인에 의뢰하신 『부산광역시 강서구 범방동 1898-7번지 외 토지』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과목		금액	비고
평가수수료		₩8,020,201	6,316,000 + (3,550,420,000 × 6/10,000 × 0.8) ≒ 8,020,201
실비	여비	40,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	-	
	공부발급비	4,000	
	기타실비	8,000	
	소계	52,000	
특별용역비		-	
공급가액		8,072,000	1,000원 미만 절사
부가세		807,200	
합계		8,879,200	
기납부착수금		0	
정산청구액		₩8,879,200	

물건조사비	0	여비교통비	40,000
토지이용	2,000	토지대장	0
건축물대장	0	지적도	0
등기사항	2,000	기타	0
특별용역비	0	사진용지	8,000
임대차조사	0	전입세대	0
세무서열람	0	기타	0

■ 송 금 처

대연새마을금고(9002-1483-1461-4) 예금주: (주)가람감정평가법인

■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 1024-12-00201로 하여 주시기 바랍니다.

◈ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서 발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 부산경남지사장

TEL: 051-556-3600 FAX: 051-556-3052

법인 사업자등록번호: 607-85-24931



수 수 료 산 정 내 역 서

수 신 서동새마을금고 귀하
감 정 서 번 호 가람 1024-12-00201 호
정 산 청 구 액 팔백팔십칠만구천이백원정(₩ 8,879,200.-)

감 정 평 가 액		1.0배분 평가액	1.5배분 평가액		총액	
		13,550,420,000	-		13,550,420,000	
기초수수료		평가가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액
		5천만원 이하	50,000,000	200,000	0.8	200,000
		5천만원 초과 5억원 이하	450,000,000	×11/10,000	0.8	396,000
		5억원 초과 10억원 이하	500,000,000	× 9/10,000	0.8	360,000
		10억원 초과 50억원 이하	4,000,000,000	× 8/10,000	0.8	2,560,000
		50억원 초과 100억원 이하	5,000,000,000	× 7/10,000	0.8	2,800,000
		100억원 초과 500억원 이하	3,550,420,000	× 6/10,000	0.8	1,704,201
		500억원 초과 1,000억원 이하		× 5/10,000	0.8	
		1,000억원 초과 3,000억원 이하		× 4/10,000	0.8	
		3,000억원 초과 6,000억원 이하		× 3/10,000	0.8	
		6,000억원 초과 1조원 이하		× 2/10,000	0.8	
		1조원 초과		× 1/10,000	0.8	
		합계				8,020,201
평가수수료	1.0배	6,316,000 + (3,550,420,000 × 6/10,000 × 0.8) ≒ 8,020,201				8,020,201
	1.5배					-
	소계					₩8,020,201
실비	여비					40,000
	토지조사비					0
	물건조사비					0
	기타					12,000
	소계					₩52,000
공 급 가 액		평가수수료 + 실비				₩8,072,000
부 가 세		공급가액 x 0.1				₩807,200
기납부 착수금						₩0
정산청구액		공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩8,879,200

※ 공급가액은 1,000원 미만 절사

(주)가람감정평가법인 부산경남지점장

실 비 내 역

과 목	금 액	내 역				
토지조사비						
물건조사비						
여비교통비	40,000					
공부발급비	4,000	공부현지발급	:			
		토지이용계획확인원	:	2부 ×	1,000원 =	2,000원
		토지대장	:	2부 ×		
		건축물관리대장	:			
		지적도	:			
		등기사항전부증명서	:	2부 ×	1,000원 =	2,000원
			:			
특별용역비						
기 타 실 비	8,000	사진	:	8장 ×	1,000원 =	8,000원
		임대차확인서	:			
		전입세대열람	:			
		세무서등록사항열람	:			
			:			
자료수집비						
합 계	52,000					
부가세	5,200					
총합계 (부가세포함)	57,200					

(주)가람감정평가법인 부산경남지사

TEL : 051)556-3600 FAX : 051)556-3050