감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	부산광역시 사상구 괘법동 559-13 외 소재 부동산
의뢰인	사상신용협동조합 이사장
평가서 번 호	대화 02-2505-4-0036

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

DAEHWA

(주)대화감정평가법인 부산.경남지사

부산광역시 부산진구 황령대로 30번길 30전문건설회관 6층
대표전화 : (051)632-3300 FAX : (051)632-0900

02-2505-4-0036

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사 손인석 (인)

(주)대화감정평가법인

부산경남지사 지사장 김 기 대 (서명또는 인)

감정평가액	일백일십이억삼천일십칠만구천구백팔십원정 (₩11,230,179,980.-)				
의 뢰 인	사상신용협동조합 이사장	감정평가 목적	일반거래(공매)		
제 출 처	사상신용협동조합	기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	주식회사케이푸드아이엔지 (수탁자: 우리자산신탁주식회사)	감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
(기타 참고사항)	-	2025. 05. 15	2025. 05. 15	2025.05.15	

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	692.4	토지	692.4	13,630,000	9,437,412,000
	건물	3,649.66	건물	3,649.66	-	1,792,767,980
	합 계					₩11,230,179,980.-
		이	하	여	백	

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 한동욱 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

1. 토지

부산광역시 사상구

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	괘법동 559-13	460.8	대	일반상업	업무용	중로각지	가장형 평지	5,498,000
2	괘법동 559-24	231.6	대	일반상업			세장형 평지	5,498,000
합 계		692.4	기호 1,2 일단지					

2. 건물

부산광역시 사상구

기호	소재지	용 도	구조/지붕	연면적(㎡)	층 수	사용승인일자
가	괘법동 559-13 외	업무시설 및 제2종근린 생활시설	철근콘크리트조 /스라브지붕	3,646.14	지하 2층/ 지상 8층	1990.02.09
나	괘법동 559-13 외	자동차 관리실	조적조 /스라브지붕	3.52	지상 1층	1994.11.01

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

부산광역시 사상구 괘법동 소재 "지하철2호선 사상역" 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」 및 감정평가이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 5월 15일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 5월 15일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하"대상물건"이라 한다)이 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, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건 토지 및 건물은 현장조사시 지적도면, 관련 공부(일반건축물대장등본 용도, 배치도 등) 및 개략적인 실측면적에 의거 물적 동일성이 인정되므로, 업무 취급시 참고하시기 바람.

나. 본건 지상에는 별첨 '지적 및 건물개황도, 사진용지'와 같이 제시외건물 기호(ㄱ)이 소재하고 있으나 소규모의 부속건물로서 본건의 사용·수익 및 처분 등에 미치는 영향은 별무할 것으로 사료되므로, 업무 취급시 참고하시기 바람.

다. 본건 기호(1, 2)토지는 공부(건물등기사항전부증명서)상 관련지번을 등재된 일단의 토지인 바 일단지 기준하여 일괄 평가하였으므로, 업무 취급시 참고하시기 바람.

라. 본건 기호(가)건물은 일반건축물대장등본상 1990.02.09.일자로 사용승인되었으나 지속적인 유지 보수가 진행된 점 및 현황 등을 참작하여 잔존년수를 조정한 관찰감가법을 병용하였으므로, 업무 취급시 참고하시기 바람.

마. 본건 기호(가)건물 중 일부는 현장조사시 이해관계인의 폐문·부재로 인해 관련공부(일반건축물대장등본상 용도, 현황도면)와 외부관찰 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로, 업무 취급시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■「감정평가에 관한 규칙 제7조」(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가방식)

감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조」(기준)
① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가 하는 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.

■「감정평가에 관한 규칙 제14조」(토지의 감정평가)
① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■「감정평가에 관한 규칙 제15조」(건물의 감정평가)
① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 건물은 원가법으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 토지의 감정평가

1.1. 공시지가기준법에 의한 산출내역

1.1.1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

공시지가기준법에 의한 시산가액	=	비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정

1.1.2. 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 표준지로서, 대상토지와 용도지역 · 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

부산광역시 사상구 (공시기준일: 2025. 1. 1.)

기호	소재지	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	괘법동 558-24	153	대	상업용	일반상업	중로한면	세장형/ 평지	5,352,000	-

1.1.3. 시점수정치 산정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음(이하 동일).

부산광역시 사상구 (상업지역)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.05.15	-0.153 (0.99847)	부산광역시 사상구 (25.01.01~25.05.15) (상업) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : -0.118 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : -0.024 (1 - 0.00118) * (1 - 0.00024 * 45/31) ≒ 0.99847

1.1.4. 지역요인 비교치 산정

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말함.

결 정 의 견	지역요인 비교치
대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	**1.000**

1.1.5. 개별요인 비교치 산정

대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정 · 비교하여 산정한 격차율을 적용하였음.

■ 개별요인 비교항목(상업지대)

개별요인 비교		
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, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계
1, 2 일단지	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050

기 호	개별요인 비교 내용
1, 2 일단지	대상은 표준지 대비 획지조건(접면도로상태 및 접면너비에서 우세하나 면적에서 열세하며, 종합적으로 우세)에서 우세함.

1.1.6. 그 밖의 요인 보정치 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

비교사례 기준 비교표준지 단가와 비교표준지 공시지가 단가의 격차율을 기준으로 하되, 인근지역의 가격 수준, 낙찰가율 수준 등을 검토하여 결정하였음.

$$\frac{\text{비교사례 기준 비교표준지 단가}}{\text{비교표준지 공시지가 단가}} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6.1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

■ 인근 감정평가 선례 및 거래사례

- 인근 감정평가 선례 및 거래사례 내역

부산광역시 사상구 (출처: 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용상황	용도지역
선례 1	괘법동 271-7 외	640.4	대	2024.12.31	14,600,000	7,084,000	자산재평가	상업용	일반상업
선례 2	괘법동 536-15	214.9 중 188.04	대	2023.12.08	14,600,000	6,377,000	조세	상업용	일반상업
선례 3	괘법동 545-18	492.5	대	2023.04.17	21,500,000	11,010,000	시가참고	상업용	일반상업
선례 4	괘법동 548-4	356.7	대	2023.03.14	10,200,000	4,606,000	담보	상업용	일반상업
선례 5	괘법동 558-3	2,867.1	대	2022.06.09	17,200,000	7,255,000	담보	업무용	일반상업
선례 6	괘법동 558-4외	1,457.6	대	2023.09.26	12,800,000	4,901,000	담보	상업용	일반상업
선례 7	괘법동 559-2	293.6	주차장	2023.06.22	9,550,000	3,827,000	담보	상업기타	일반상업
선례 8	괘법동 559-7	442 중 55.25	대	2023.02.03	11,650,000 (평균단가)	5,837,000	시가참고	상업용	일반상업
선례 9	괘법동 559-10	431.4	대	2024.04.03	9,010,000	3,715,000	공매	상업용	일반상업
선례 10	괘법동 564-1외	2,210.6	대	2023.05.15	13,000,000	5,517,000	담보	상업용	일반상업
선례 11	괘법동 564-34	536.5	대	2023.04.05	9,240,000	3,748,000	담보	상업용	일반상업
사례 1	괘법동 535-8	231.7	대	2023.04.10	16,723,000	6,377,000	실거래	상업용	일반상업
사례 2	괘법동 564-5	554.7	대	2021.12.09	13,007,000	4,724,000	실거래	상업용	일반상업

※ 상기 개별공시지가는 선례(사례)의 기준시점(거래시점) 해당연도의 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래사례 배분내역

구분	거래가액(원)	사용 승인일	건물 구조/용도	건물 면적 (㎡)	적용 재조달원가	내용 년수	경과 년수	잔존 년수	비 고
사례 1	4,100,000,000	1991.12.03	철근콘크리트 구조 /상업용	658.94	900,000	50	31	19	-
	산식:{거래가액(원)-(적용재조달원가x(잔존연수/내용연수))x건물면적}/토지면적(㎡)=토지단가(원/㎡)								
	{4,100,000,000 - (900,000 x (19 / 50)) x 658.94} / 231.7 ≒ @16,723,000								
사례 2	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	7,215,228,000 / 554.7 ≒ @13,007,000								

■ 인근지역 정상지가 수준 검토

용도지역	토지용도	가격수준(원/㎡)	비 고
일반상업	상업용	13,000,000~14,000,000	대상토지 인근지역 내 유사토지

■ 최근 1년간 경매 낙찰가율

(출처: 지지옥션)

물건구분	지역	기간	낙찰건수	낙찰가율	비고
대지	부산광역시 사상구	최근 1년	3건	55.87%	-
근린시설			2건	46.33%	-

1.1.6.2. 비교선례(사례) 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 비교표준지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근에 위치하는 <선례 9>을(를) 비교선례(사례)로 선정하였음.

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용 상황	용도 지역	비 고
선례 9	괘법동 559-10	431.4	대	2024.04.03	9,010,000	3,715,000	공매	상업용	일상	소로한면 세장형 평지

1.1.6.3. 격차율 검토

■ 비교선례(사례)와 비교

- 시점수정

부산광역시 사상구 (상업지역) 평가선례(9)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.04.03 ~ 2025.05.15	-0.274 (0.99726)	부산광역시 사상구 (24.04.03~25.05.15) (상업) 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.001 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.011 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.006 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : -0.016 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : -0.013 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : -0.023 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : -0.043 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : -0.036 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : -0.008 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : -0.118 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : -0.024 (1 + 0.00001 * 28/30) * (1 + 0.00011) * (1 + 0.00006) * (1 - 0.00016) * (1 - 0.00013) * (1 - 0.00023) * (1 - 0.00043) * (1 - 0.00036) * (1 - 0.00008) * (1 - 0.00118) * (1 - 0.00024 * 45/31) ≒ 0.99726

- 지역요인 비교

결 정 의 견	지역요인 비교치
비교표준지는 선례(사례)의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	**1.000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 개별요인 비교

기 호	비교선례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
A	9	1.10	1.10	1.20	1.04	1.00	1.00	1.447

기 호	개별요인 비교 내용
A	비교표준지는 선례 대비 가로조건(가로의 폭 및 계통 등)에서 우세함.
	비교표준지는 선례 대비 접근조건(상업지역 중심과의 접근성 등)에서 우세함.
	비교표준지는 선례 대비 환경조건(고객의 유동성과의 적합성, 인근 토지의 이용상황 등)에서 우세함.
	비교표준지는 선례 대비 획지조건(면적, 깊이 등)에서 우세함.

■ 격차율 산정

구 분	기준단가 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가선례(9) 기준 비교표준지 단가	9,010,000	0.99726	1.000	1.447	13,001,747	2.433
기준시점 비교표준지 단가	5,352,000	0.99847	-	-	5,343,811	

1.1.6.4. 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함이 타당함.	**2.43**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.7. 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

기 호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1, 2 일단지	5,352,000	0.99847	1.000	1.050	2.43	13,634,735	13,630,000

1.1.8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1, 2 일단지	692.4	13,630,000	9,437,412,000
합 계	-	-	9,437,412,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

1.2.1. 개요

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	사례단가 × 사정보정 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

1.2.2. 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>을(를) 선정하였음.

부산광역시 사상구 (출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	이용상황	용도지역	비 고
사례 1	괘법동 535-8	231.7	대	2023.04.10	16,723,000	6,377,000	상업용	일반상업	소로한면 세장형 평지

1.2.3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결 정 의 견	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	**1.000**

1.2.4. 시점수정치

거래사례가 소재하는 부산광역시 사상구 상업지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 지가변동률은 다음과 같음. 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

부산광역시 사상구 (상업지역) 거래사례(1)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2023.04.10 ~ 2025.05.15	-0.125 (0.99875)	부산광역시 사상구 (23.04.10~25.05.15) (상업) 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.063 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.058 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.039 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.045 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.015 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.005 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.007 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.004 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.013 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : -0.176 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : -0.118 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : -0.024 (1 + 0.00063 * 21/30) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00045) * (1 + 0.00015) * (1 + 0.00005) * (1 + 0.00007) * (1 + 0.00004) * (1 - 0.00013) * (1 - 0.00176) * (1 - 0.00118) * (1 - 0.00024 * 45/31) ≒ 0.99875

1.2.5. 지역요인 비교치

결 정 의 견	지역요인 비교치
대상토지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	**1.000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.6. 개별요인 비교치 산정

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
1, 2 일단지	1	1.10	0.90	0.85	1.050	1.00	1.00	0.834

기 호	개별요인 비교 내용
1, 2 일단지	대상은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.
	대상은 사례 대비 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세함.
	대상은 사례 대비 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 열세함.
	대상은 사례 대비 획지조건(접면도로상태 및 접면너비에서 우세하나 면적에서 열세하며, 종합적으로 우세)에서 우세함.

1.2.7. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

기 호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1, 2 일단지	16,723,000	1.000	0.99875	1.000	0.834	13,929,548	13,920,000

1.2.8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1, 2 일단지	692.4	13,920,000	9,638,208,000
합 계	-	-	9,638,208,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 토지 시산가액 결정

1.3.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1, 2 일단지	9,437,412,000	9,638,208,000
합 계	9,437,412,000	9,638,208,000

1.3.2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

기 호	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1, 2 일단지	692.4	13,630,000	9,437,412,000
합 계	-	-	9,437,412,000

2. 건물의 감정평가

2.1. 원가법에 의한 산출내역

2.1.1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조 · 용재 · 시공정도 · 부대설비 · 현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

2.1.2. 재조달원가

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였음.

재조달원가	=	표준단가 + 부대설비 보정단가

2.1.2.1. 건물 표준단가

< 한국감정평가사협회 「건축물 재조달원가 자료집 (2024)」의 표준단가 >

용 도	구 조	급 수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
점포 및 상가	철근콘크리트조 평지붕	4	1,196,000	50
점포 및 상가	철골조 평지붕	3	1,379,000	40
사무실(5층이하)	철근콘크리트조 평지붕 5층이하	4	1,205,000	55
사무실(6~15층이하)	철근콘크리트조 평지붕 6~15층이하	4	1,422,000	55
표준단가결정 (원/㎡)	상기 용도, 구조, 급수별 표준단가를 참작하되, 대상 건물의 시공의 질 등을 고려하여 결정함	기호(가) 지2, 지1층	750,000	50
		기호(가) 1 ~ 8층	1,150,000	50
		기호(나) 1층	270,000	45

2.1.2.2. 부대설비 내역

부대설비	보정단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)	적용 대상
위생 및 급배수설비	78,900 ~ 100,900 (단위: 원/㎡)	표준단가에 포함	기호(가)
화재탐지설비	11,000 ~ 17,100 (단위: 원/㎡)	표준단가에 포함	기호(가)
소화설비	5,020,800 ~ 7,228,000 (단위: 원/개소)	표준단가에 포함	기호(가)
승강기설비	51,100,000 ~ 57,100,000 (단위: 원/대)	표준단가에 포함	기호(가)
수변전설비	254,800 ~ 315,400 (단위: 원/KVA)	표준단가에 포함	기호(가)
보정단가 결정(원/㎡)	위 형식, 용량 및 현상 등을 고려하여 결정하되, 기타 경미한 설비 등은 표준단가에 포함하였음	표준단가에 포함	기호(가)

2.1.2.3. 재조달원가 결정

위 건물의 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

기 호	층	용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
가	지하2층, 지하1층	주차장 등	철근콘크리트조	750,000	-	750,000
	1층 ~ 8층	근린생활시설 업무시설	철근콘크리트조	1,150,000	-	1,150,000
나	지상1층	자동차관리실	조적조	270,000	-	270,000

2.1.3. 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바, 대상건물의 경우 정액법으로 감가수정하되, 기호(가)건물은 관찰감가법을 병용하였음.

기 호	사용승인일자	기준시점	경과연수	실제 잔존연수 (정액법)	유효 잔존연수 (관찰감가법)	내용연수
가	1990.02.09	2025.05.15	35	15	23	50
나	1994.11.01	2025.05.15	30	15	-	45

2.1.4. 원가법에 의한 시산가액

2.1.4.1. 건물 적용단가

결정단가(원/㎡) = 재조달원가(원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수

기 호	층	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	지하2층, 지하1층	주차장 등	750,000	23	50	345,000	345,000
	1층 ~ 8층	근린생활시설 업무시설	1,150,000	23	50	529,000	529,000
나	지상1층	자동차관리실	270,000	15	45	90,000	90,000

2.1.4.2. 원가법에 의한 시산가액

기 호	층	사정면적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	지하2층, 지하1층	741.07	345,000	255,669,150
	1층 ~ 8층	2,905.07	529,000	1,536,782,030
나	지상1층	3.52	90,000	316,800
소 계		3,649.66	-	1,792,767,980

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5 감정평가액 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법(토지) 및 원가법(건물)에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구 분	감정평가액(원)
토지	9,437,412,000
건물	1,792,767,980
합계	11,230,179,980

토지,건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	부산광역시 사상구 괘법동	559-13	대	일반상업지역	460.8	692.4	13,630,000	9,437,412,000	일단지
2	동 소	559-24	대	일반상업지역	231.6				
	소 계							₩9,437,412,000	
가	동 소 [도로명주소] 부산광역시 사상구 새벽로 225	559-13 559-24	일반업무시설 및 제2종 근린생활시설	조표제90-8호 철근콘크리트(조) 스라브(지붕) 8층					관찰감가
				지하2층	377.53	741.07	345,000	255,669,150	750,000 x 23/50
				지하1층	363.54				
				1층	350.42	2,905.07	529,000	1,536,782,030	1,150,000 x 23/50
				2층	364.95				
				3층	364.95				
				4층	364.95				
				5층	364.95				
				6층	364.95				
				7층	364.95				
				8층	364.95				
			부속						

토지,건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
나	동 소	559-13 559-24	자동차 관리실	조적조 스라브지붕 단층	3.52	3.52	90,000	316,800	270,000 x 15/45
	소 계							₩1,792,767,980	
	합 계							₩11,230,179,980.-	
				이	하	여	백		

(토지) 감 정 평 가 요 항 표

위치 및 부근의 상황	부산광역시 사상구 괘법동 소재 "지하철2호선 사상역" 남측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 상업용 및 업무용이 건물 등이 혼재하는 노선 상가지대로서, 전반적인 주위환경은 보통임.
교통상황	대상물건까지 차량 진·출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장 및 지하철역 등이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.
형태 및 이용상황	기호(1, 2) 인접지 대비 등고 평탄한 일단의 부정형 토지로서, 상업용 부지로 이용중임.
인접 도로상태	동측으로 노폭 약 20미터와 남측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접함.
토지이용계획관계 및 공법상 제한상태	기호(1, 2) 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 130m, 최고높이 180m)<건축법>, 상대보호구역(2016-12-30)(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(6구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 침수위험지구(2024-03-13)<자연재해대책법>.
제시목록외의 물건	없 음.
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	후면, 건물 감정평가요항표 제6항 '임대관계 및 기타'란 참조.

(건물) 감 정 평 가 요 항 표

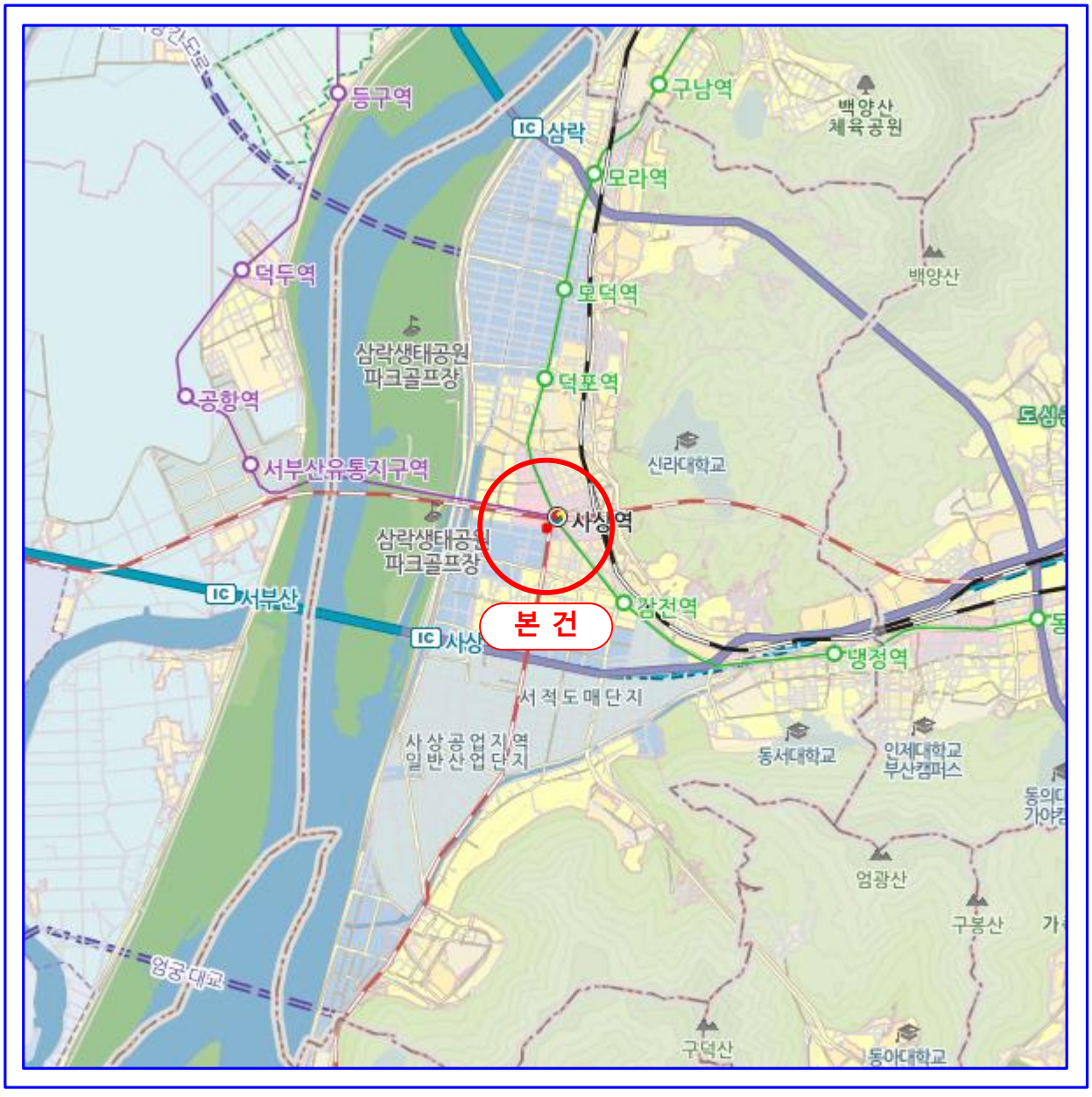
건물의 구조	(가) 철근콘크리트조 스라브지붕 지하2층/지상8층 건물로서, 외벽 : 타일 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등. 내벽 : 벽지 및 페인팅 마감 등. 바닥 : 인조석물갈기, (데코)타일 마감 등. 창호 : 샤시창 구조임. (나) 조적조 스라브지붕 지상1층 건물로서, 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등. 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등. 바닥 : 콘크리트 노출 등.
이용상태	(가) 업무시설 및 제2종근린생활시설 등으로 이용중임. (나) 자동차관리실 등의 용도임.
위생설비, 냉난방설비 및 기타설비	기호(가)건물에 위생 및 급·배수 설비, 승강기 설비(8인승, 550Kg), 화재탐지 설비, 소화전 설비, 수변전설비 등이 되어있음.
부합물 및 종물관계	별첨 '지적 및 건물개황도'참조(기호 ㄱ): 소규모의 부속건물로서 본건의 사용 수익 및 처분 등에 미치는 영향은 별무할 것으로 사료됨.
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	(1) 임대관계 해당없음. (2) 기 타 없 음.

광 역 위 치 도

N

S

본건 소재지	부산광역시 사상구 괘법동 일대

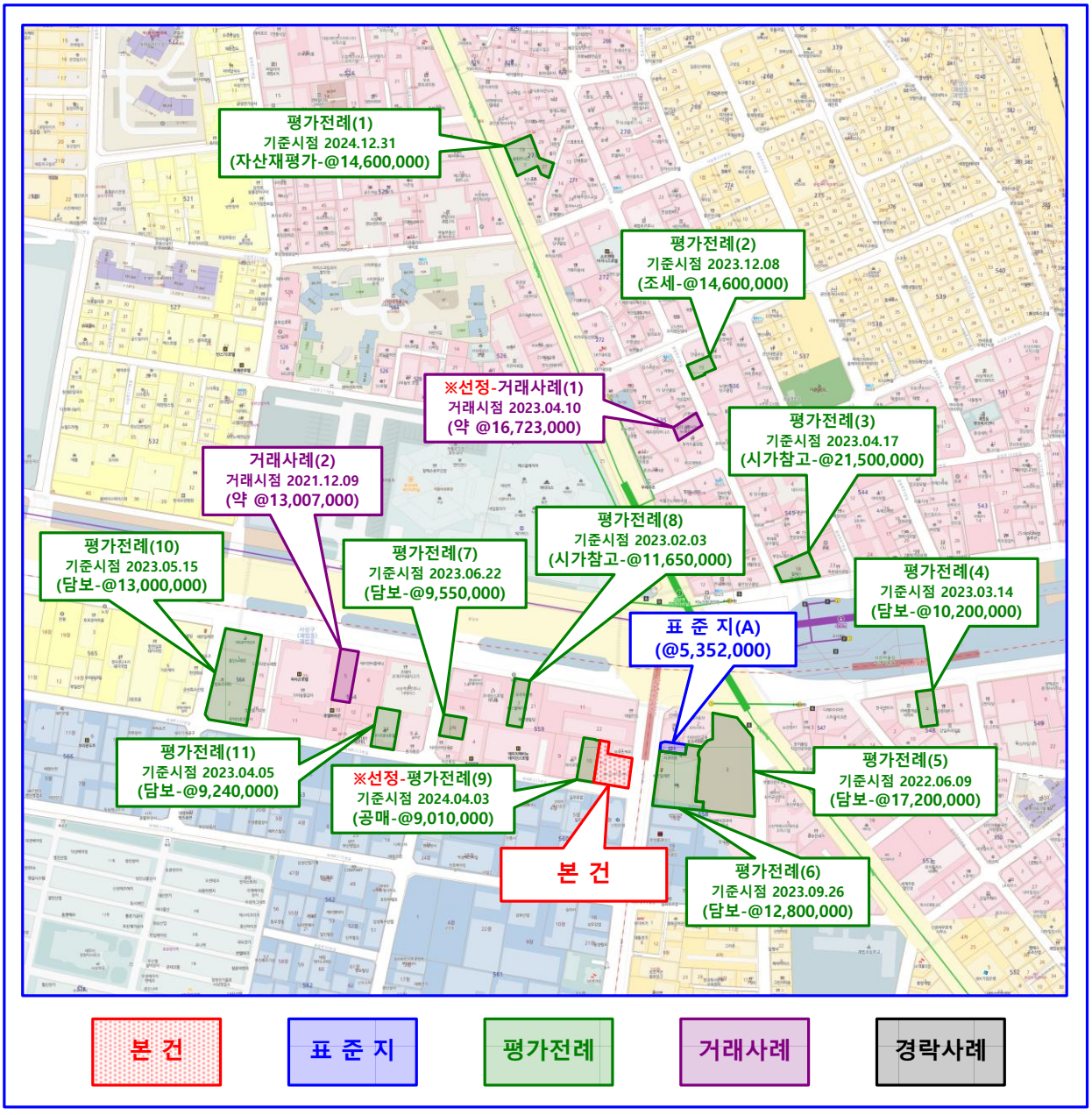


상 세 위 치 도

N

S

본건 소재지	부산광역시 사상구 괘법동 559-13번지 외

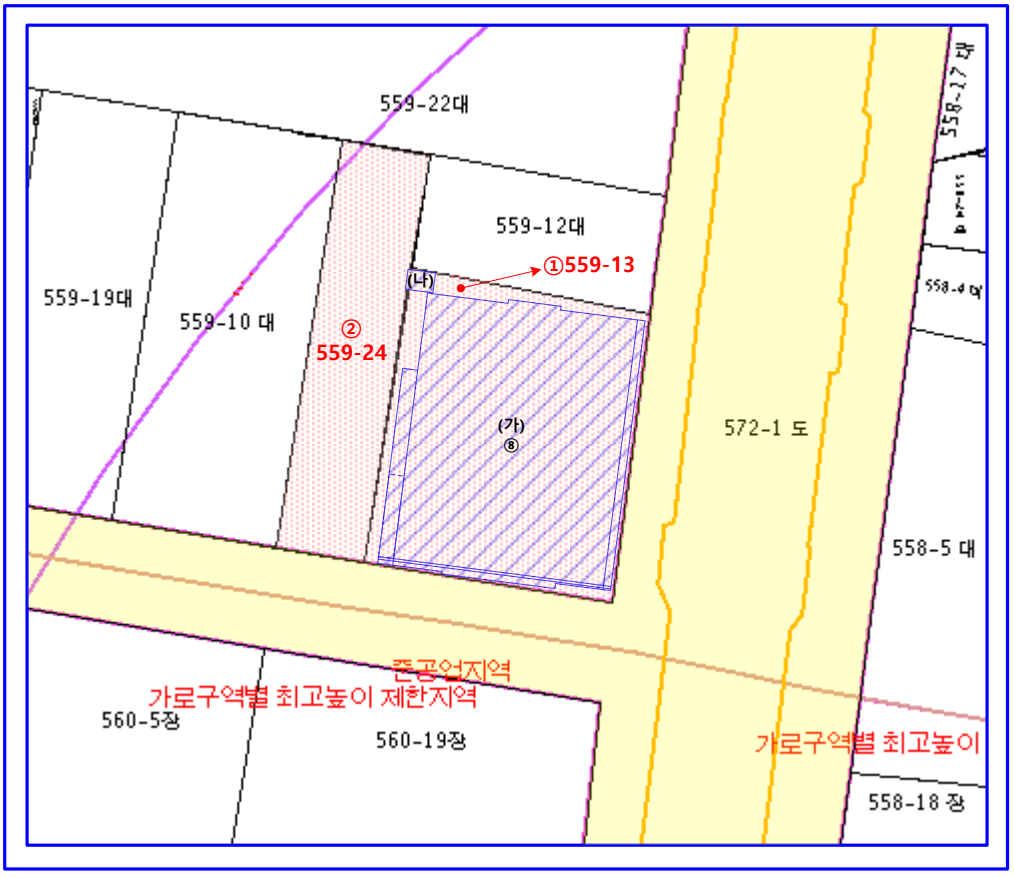


지 적 개 황 도

N

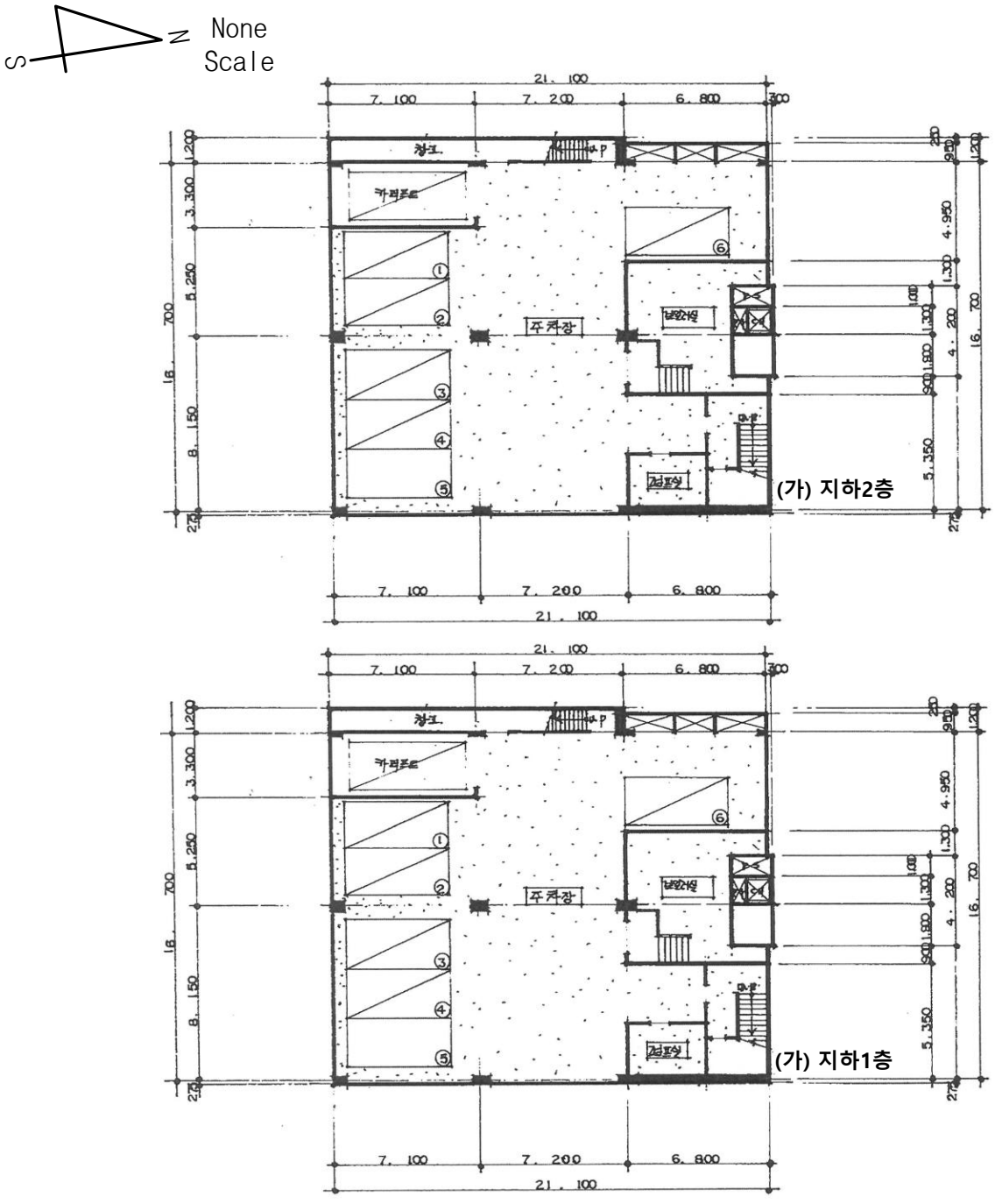
S=1/600

S



범 례							
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 2층	평가제외건물
	도로선	평가건물 1층	평가건물 3층이상	제시외건물

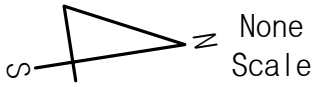
건 물 개 황 도

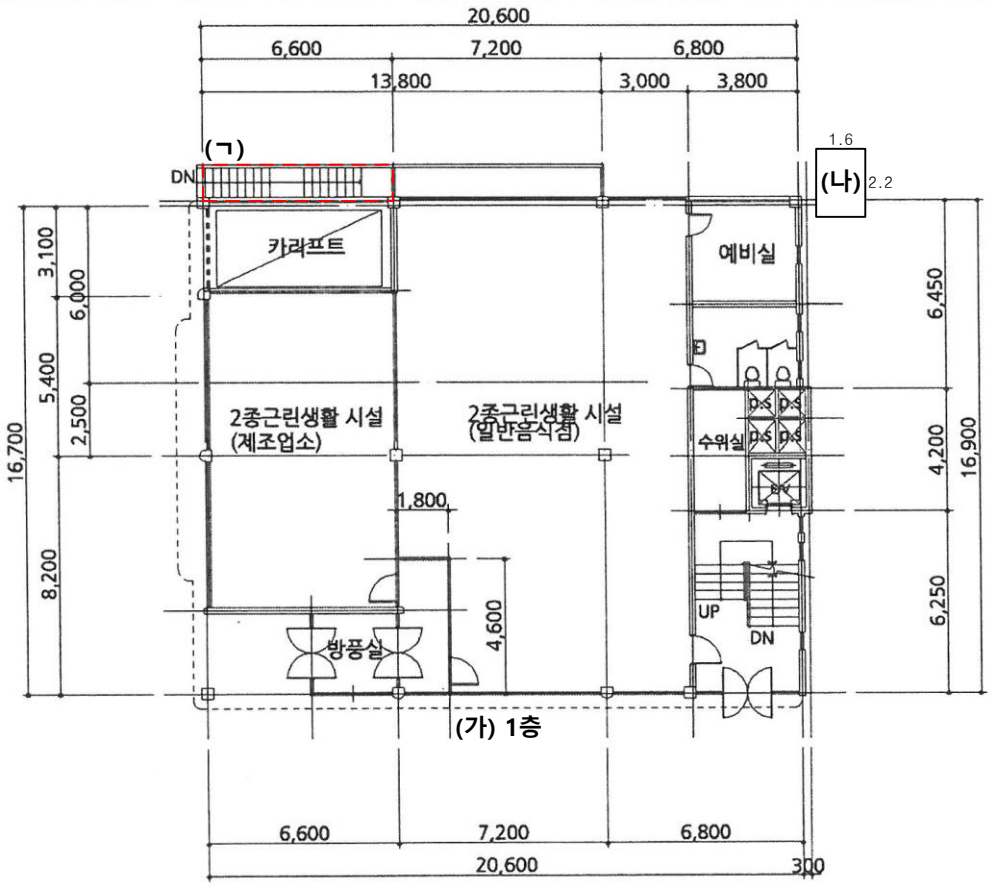


[평 가 건 물 – 공 부 상 면 적]

(가) 지하2층 : 377.53㎡
지하1층 : 363.54㎡

건 물 개 황 도





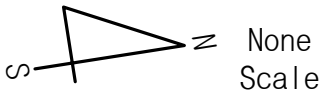
[평 가 건 물 – 공 부 상 면 적]

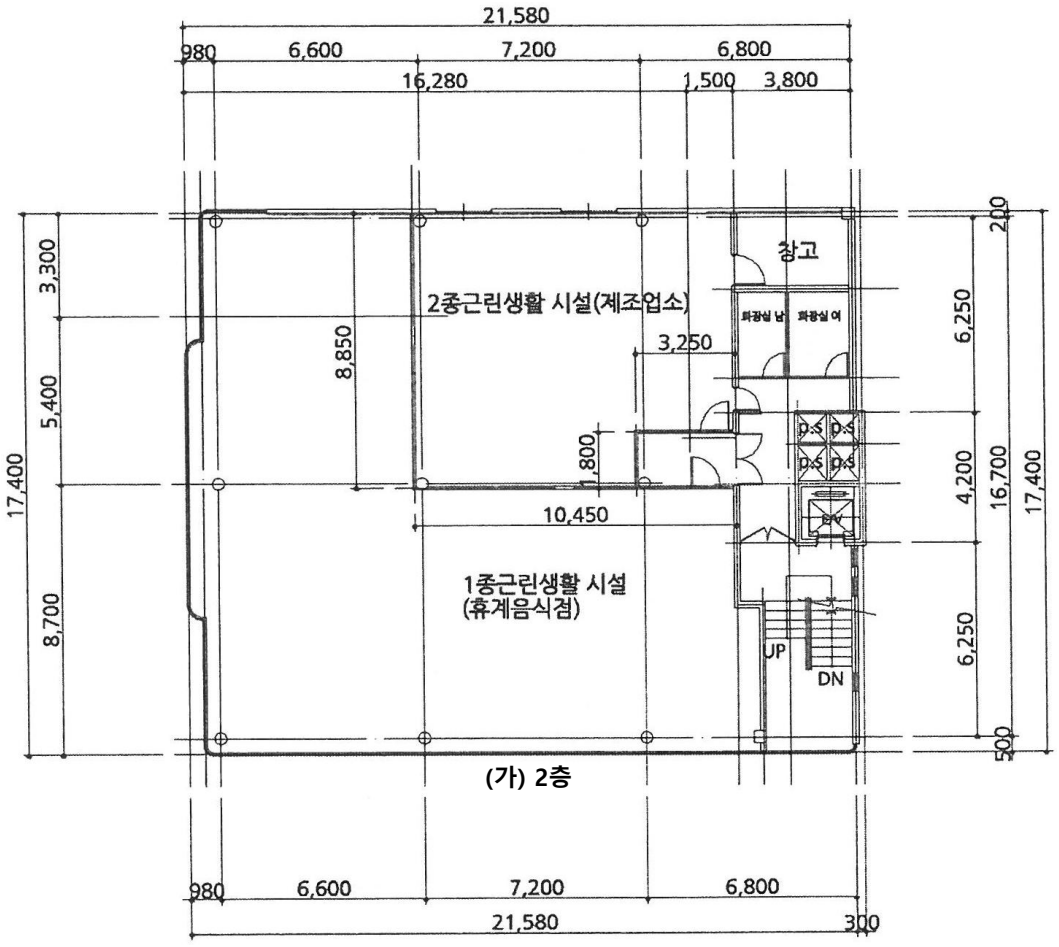
(가) 1층 : 350.42㎡
(나) : 3.5㎡

[제 시 외 건 물]

(ㄱ) 조적조 및 알미늄새시조 아크릴지붕 (가)1층 소재 (계단실) : 약 4.8㎡

건 물 개 황 도

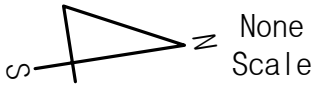




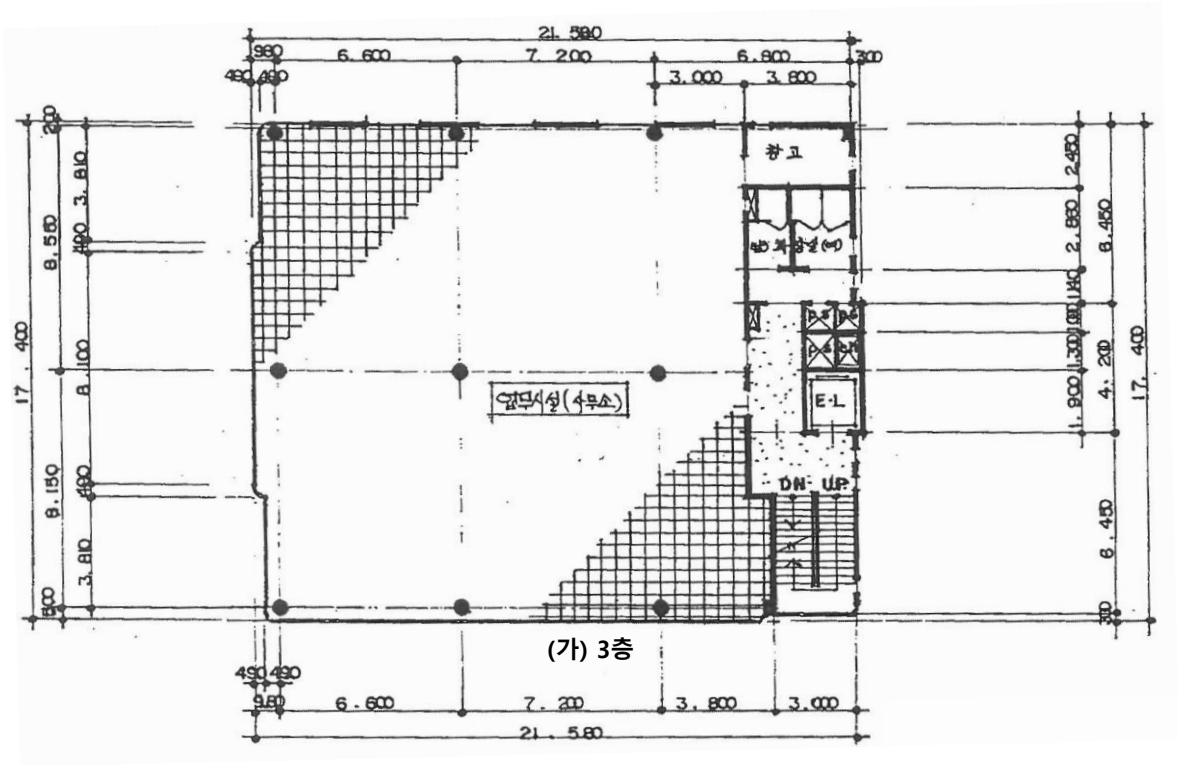
[평 가 건 물 – 공 부 상 면 적]

(가) 2층 : 364.95㎡

건 물 개 황 도



None
Scale

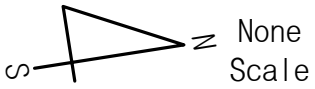


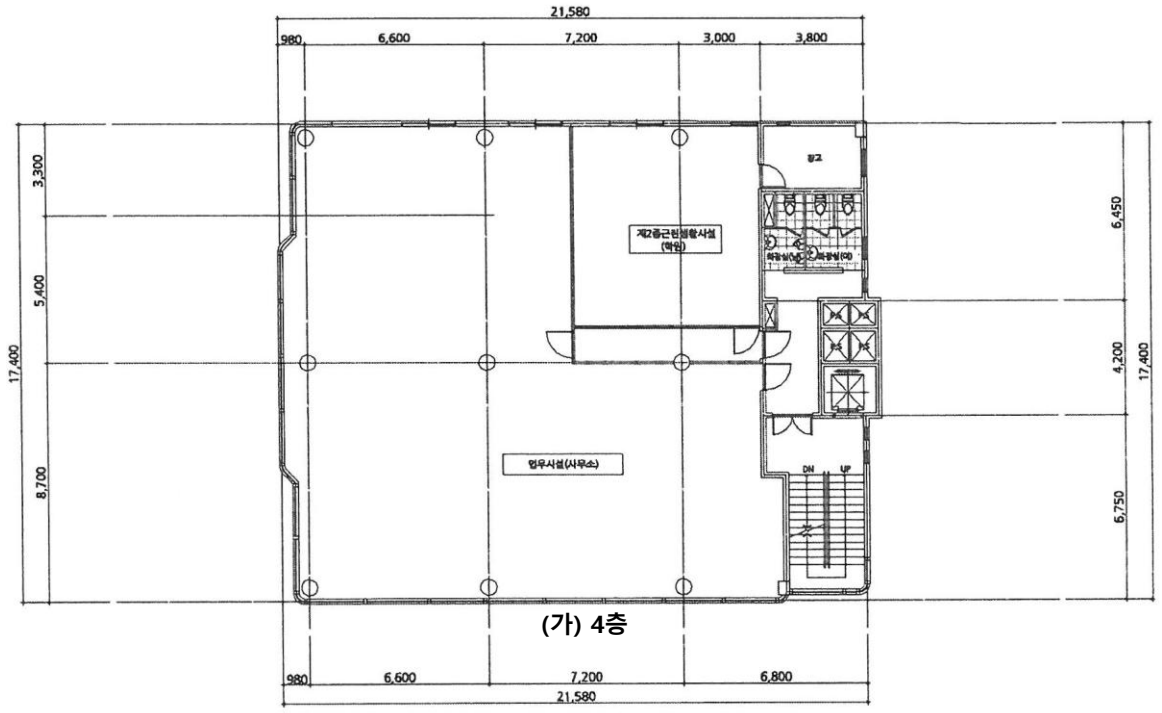
(가) 3층

[평 가 건 물 – 공 부 상 면 적]

(가) 3층 : 364.95㎡

건 물 개 황 도



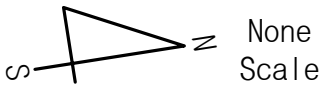


(가) 4층

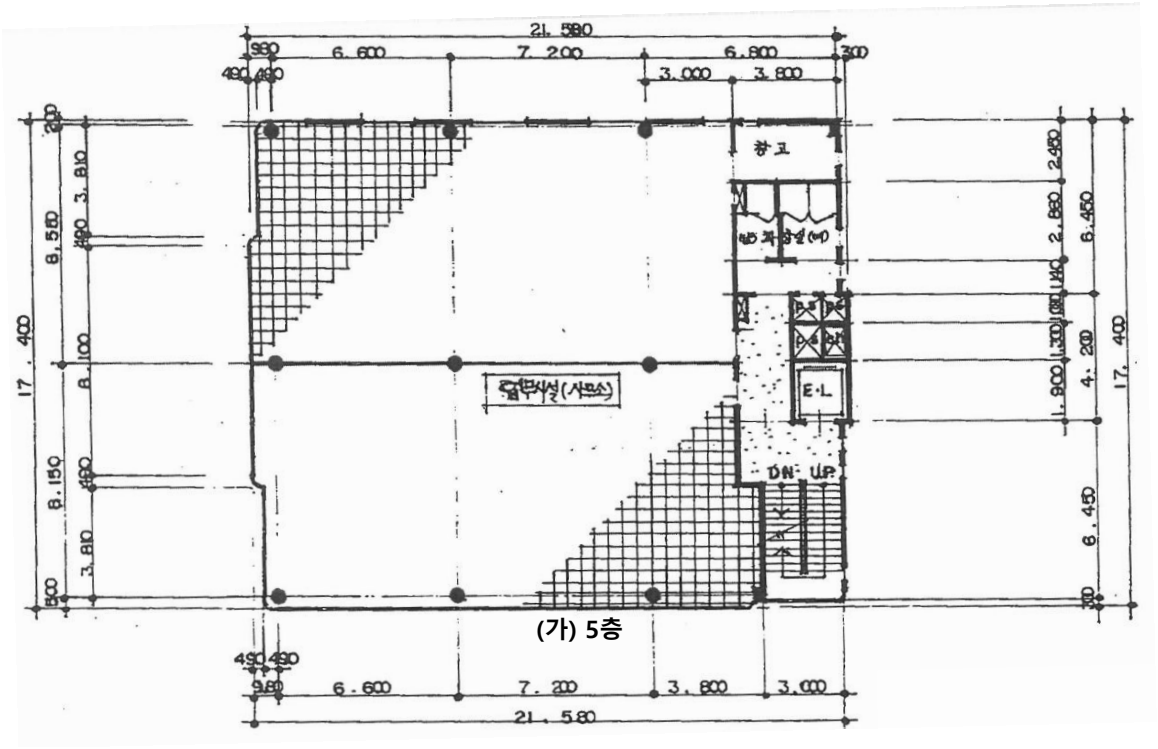
[평 가 건 물 – 공 부 상 면 적]

(가) 4층 : 364.95㎡

건 물 개 황 도



None
Scale

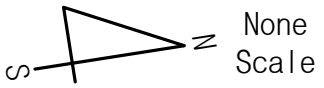


(가) 5층

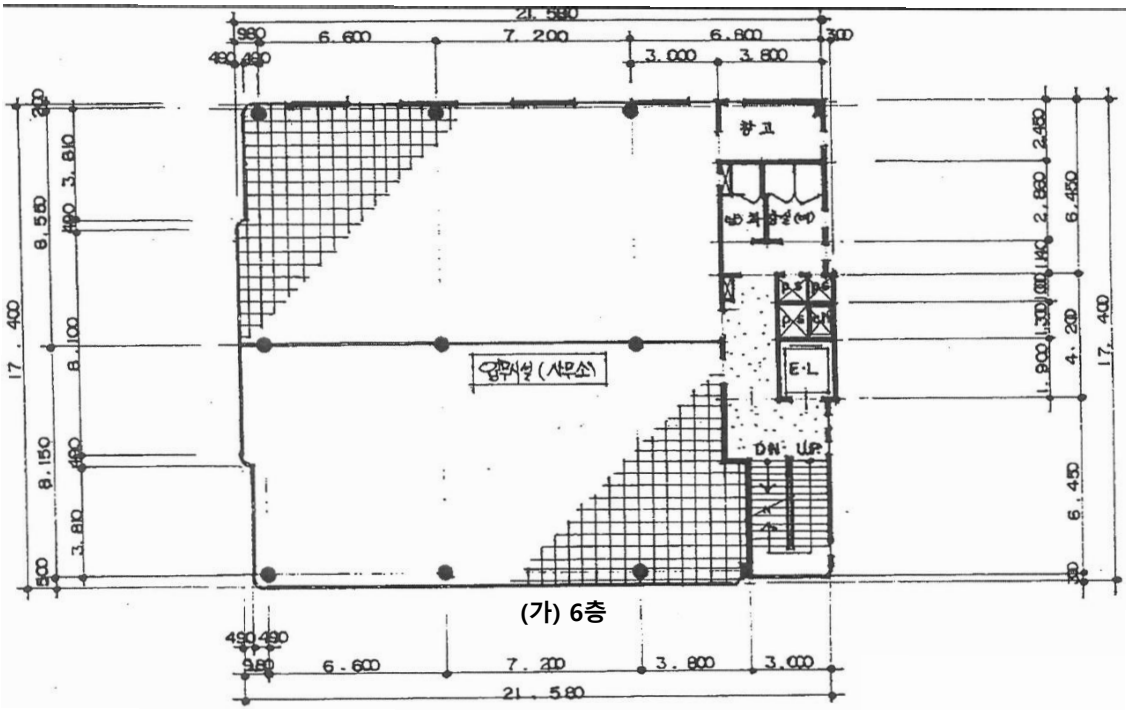
[평가건물-공부상면적]

(가) 5층 : 364.95㎡

건 물 개 황 도



None
Scale



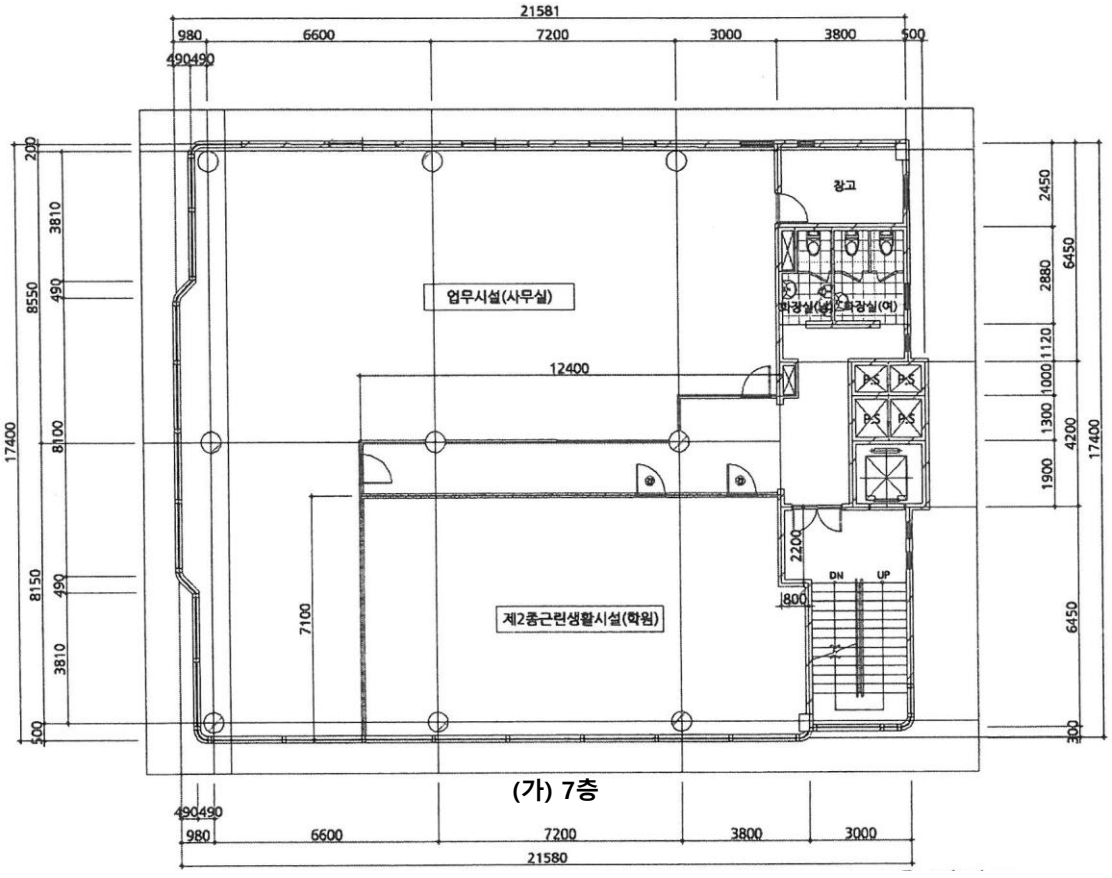
(가) 6층

[평가건물-공부상면적]

(가) 6층 : 364.95㎡

건 물 개 황 도

S N None Scale



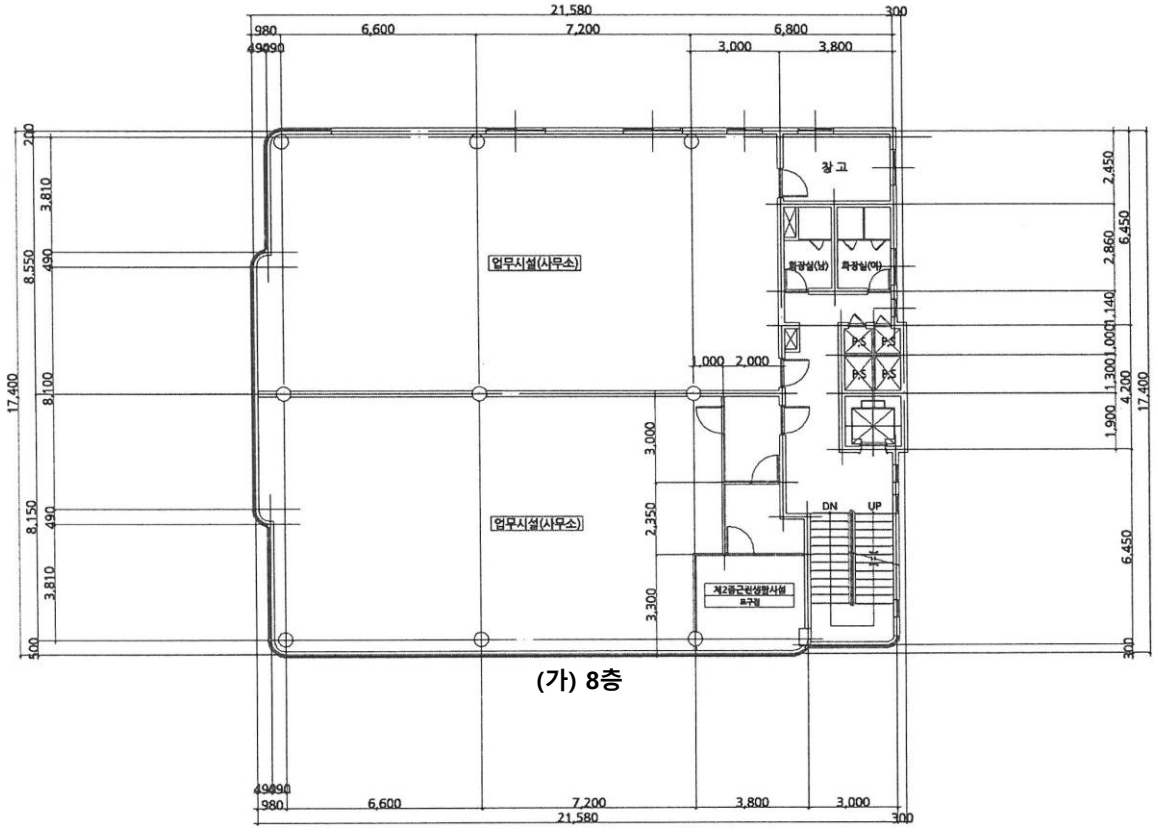
(가) 7층

[평 가 건 물 – 공 부 상 면 적]

(가) 7층 : 364.95㎡

건 물 개 황 도

None
Scale

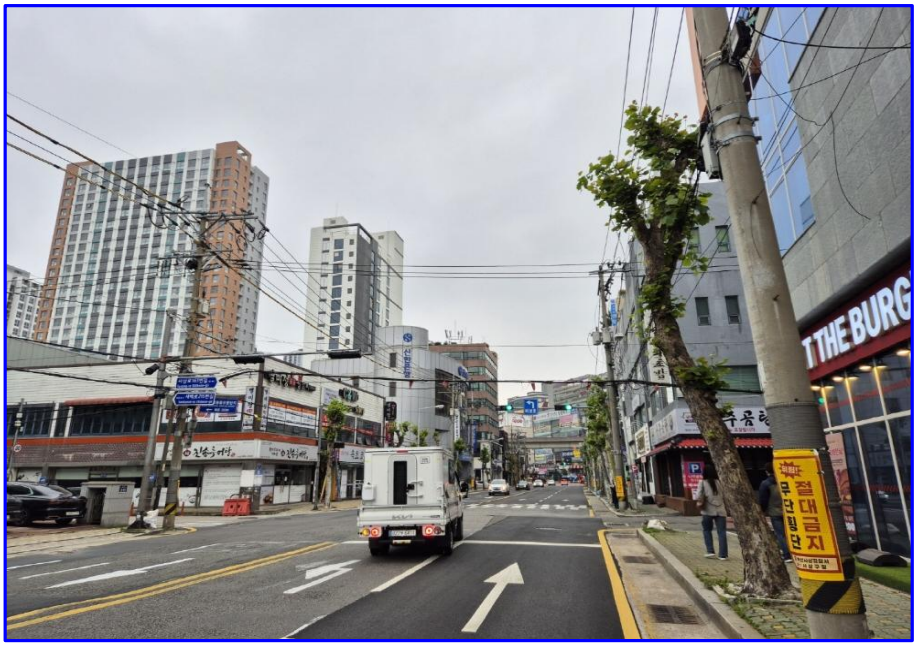


(가) 8층

[평 가 건 물 – 공 부 상 면 적]

(가) 8층 : 364.95㎡

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
주위 환경	본건 남측 인근에서	2025. 05. 15.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
주위 환경	본건 서측 인근에서	2025. 05. 15.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
주위 환경	본건 북측 인근에서	2025. 05. 15.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 남동측 인근에서	2025. 05. 15.

사 진 용 지

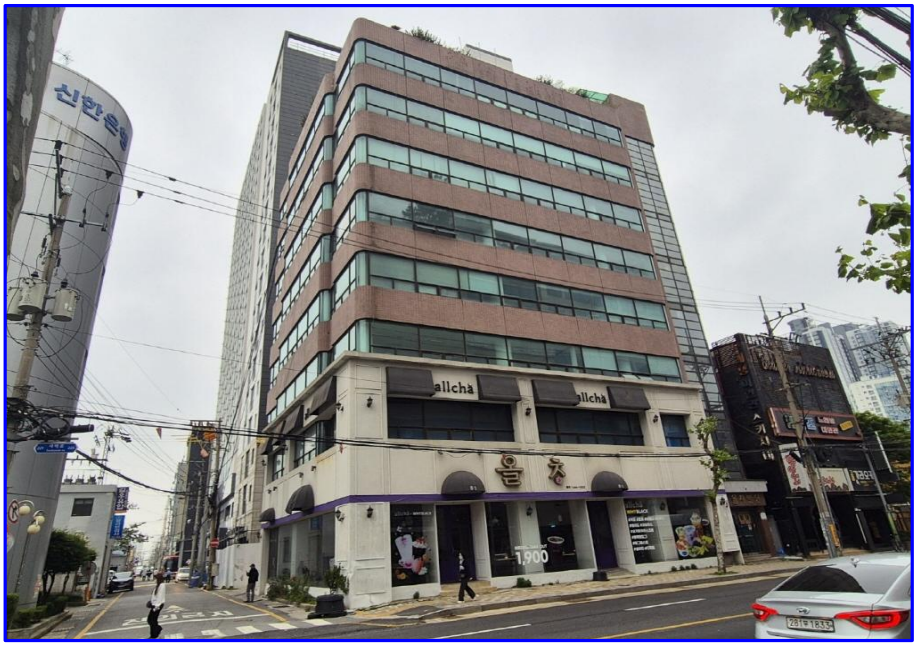


사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 남서측 인근에서	2025. 05. 15.

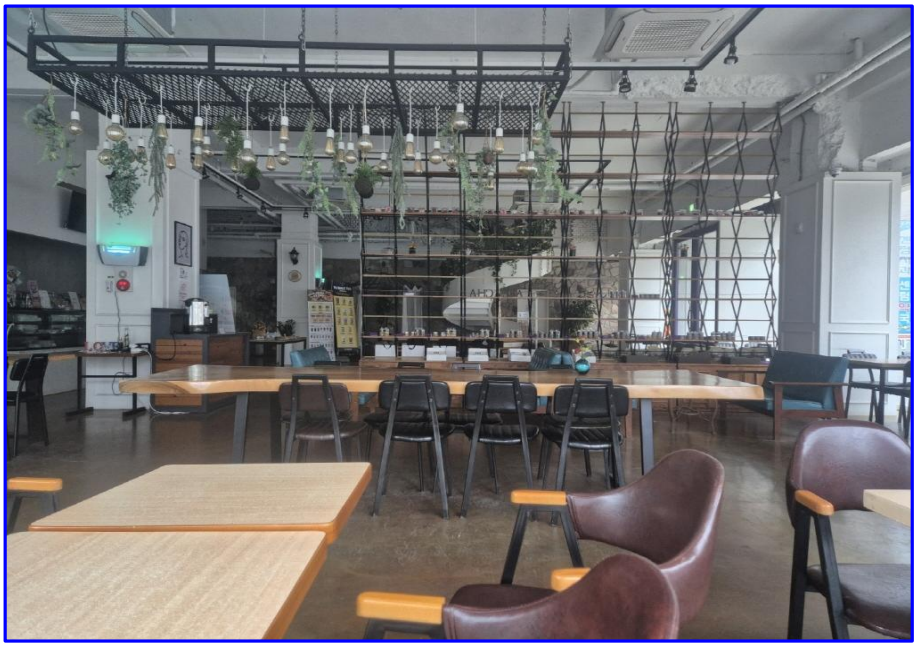


사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 북동측 인근에서	2025. 05. 15.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(가)	본건 남동측 인근에서	2025. 05. 15.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(가) 1층 내부	본건 내부에서	2025. 05. 15.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(가) 2층 내부	본건 내부에서	2025. 05. 15.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(가) 3층 내부	본건 내부에서	2025. 05. 15.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(가) 4층 내부	본건 내부에서	2025. 05. 15.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(가) 5층 내부	본건 내부에서	2025. 05. 15.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(가) 6층 내부	본건 내부에서	2025. 05. 15.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(가) 7층 내부	본건 내부에서	2025. 05. 15.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(가) 8층 내부	본건 내부에서	2025. 05. 15.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(나)	본건 내부에서	2025. 05. 15.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(ㄱ)	본건 내부에서	2025. 05. 15.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
옥상 소재 수변전설비	본건 내부에서	2025. 05. 15.