감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인	광안신용협동조합 이사장
건 명	부산광역시 서구 동대신동3가 198-3번지 외 소재 부동산
감정서번호	가람 1025-07-00172

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 : 2025-05382

심 사 일 자 : 2025-07-31

평가서번호	1025-07-00172	**본 · 지사명**	부산경남지사
평가의뢰인	광안신용협동조합 이사장	**평 가 목 적**	공매(NPL,금융기관)
담당평가사	김종록	**기 준 시 점**	2025-07-25
물건소재지	부산광역시 서구 동대신동3가 198-3 외		
감정평가액	오십억일천팔백칠십칠만오천이백이십원정 (₩5,018,775,220.-)		

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

감정평가서 개요 OVERVIEW OF APPRAISAL

감정평가의 대상 물건

소 재 지	부산광역시 서구 동대신동3가 198-3번지 외 2필지		
물건종류	토지, 건물	이용상황	주상용

감정평가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	가격구성비율
토 지	276	5,990,000	1,653,240,000	32.9%
건 물	(1,998.17)	-	3,365,535,220	67.1%
감정평가액 합계			5,018,775,220	100.0%

임대내역

주택 (방수 : -)	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
주택 외 (갯수 : -)	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
기타	본건은 평가목적 등을 참작하여 임대관계는 생략하였으므로, 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.			

물건상황 / 참고 및 유의사항

현황 및 관리상태	○ 양호 ○ 다소양호 ● 보통 ○ 다소불량 ○ 불량
물적동일성여부	규모 및 이용상황 등 제반 현황 감안시 물적동일성이 인정됨.
안정성, 환가성 시장성, 주위환경등	본건은 부산광역시 서구 동대신동3가 소재 동신초등학교 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 안정성, 환가성, 시장성 및 주위환경 등 제반 여건은 대체로 무난한 편임.
참고 및 유의사항	후첨 '감정평가액의 산출근거 및 결정의견' 참조.

감정평가서 개요 OVERVIEW OF APPRAISAL

임대차 내역

임대차 내역					
일련번호	임대부분	임차인	임대금액(원)		비고(방수)
			임대보증금	월임대료	
-	-	-	-	-	-

※ 본건은 평가목적 등을 참작하여 임대관계는 생략하였으므로, 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

주민등록 전입세대 열람 내역

주민등록 전입세대 열람 내역

■ 주 소 : 부산광역시 서구 동대신동3가 198-3
[도로명주소] -

■ 열람일 : 2025년 7월 23일

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	비고 (소유자와의 관계)	문패호수
1	배부근	1999.07.02	말소	-	-

주민등록 전입세대 열람 내역

■ 주 소 : 부산광역시 서구 동대신동3가 198-5
[도로명주소] -

■ 열람일 : 2025년 7월 23일

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	비고 (소유자와의 관계)	문패호수
1	김병택	2005.03.10	말소	-	-
2	문복자	2010.01.26	말소	-	-

주민등록 전입세대 열람 내역

■ 주 소 : 부산광역시 서구 동대신동3가 198-6
[도로명주소] -

■ 열람일 : 2025년 7월 23일

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	비고 (소유자와의 관계)	문패호수

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

※ 별첨 '전입세대 열람내역' 참조

1025-07-00172

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 종 록 (인)

(주)가람감정평가법인 부산경남지사 지사장 김 종 록

감정평가액	오십억일천팔백칠십칠만오천이백이십원정(₩5,018,775,220.-)			
의 뢰 인	광안신용협동조합 이사장	감정평가목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	광안신용협동조합	
소유자 (대상업체명)	주식회사명정주택 [수탁자:우리자산신탁주식회사]	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서, 토지대장등본 건축허가서, 설계도면	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.07.25	2025.07.25	2025.07.30

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	276	토지	276	5,990,000	1,653,240,000
	건물	(1,998.17)	건물	1,998.17	-	3,365,535,220
			이	하 여 백		
	합 계					**₩5,018,775,220**

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
이 창 석 (인)

(주)가람감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 서구 동대신동3가 소재 동신초등학교 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)으로서 금융기관 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

일련번호	소재지, 지번	공부면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가(원/㎡)
1	부산광역시 서구 동대신동3가 198-3	126	대	일반상업	주상용	1,838,000
2	부산광역시 서구 동대신동3가 198-5	142	대	일반상업	주상용	1,838,000
3	부산광역시 서구 동대신동3가 198-6	8	대	일반상업	주상용	1,838,000

나. 건물

■ 일련번호 ㄱ

소재지	부산광역시 서구 동대신동3가 198-3 외 2필지 [도로명주소 : -]		
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	주용도	제1종근린생활시설(소매점) 및 업무시설(오피스텔)

건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수(지하/지상)	사용승인일	증축일
191.48	69.38	(1,998.17)	688.22	-1 / 13	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2025년 07월 25일**임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2025년 07월 25일에 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

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 '시장가치'를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없　　음.

5. 기타 참고사항

가. 본건 토지 (1 ~ 3)은 부산광역시 서구청장으로부터 일단의 건축허가를 득한 후 후첨 '사진용지'와 같이 건물 신축중 중단된 상태로서, 본건 토지의 사용, 수익 및 처분 등에 영향을 미치고 있으나, 귀 조합 요청에 의거하여 토지는 이에 구애됨이 없이 평가하였으므로, 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 일련번호	(1 ~ 3)
건축구분	신축
허가번호	2021-건축과-신축허가-7
대지위치	부산광역시 서구 동대신동3가 198-3, 198-5, 198-6번지
주용도	업무시설(오피스텔), 제1종근린생활시설(소매점)
대지면적	276㎡
건축면적 / 연면적	191.48㎡ / 1,998.17㎡
건폐율 / 용적율	69.38% / 688.22%
신고수리 및 허가일자	2022.04.22

나. 본건 건물[제시외 건물 (ㄱ)]은 후첨 '사진용지'와 같이 신축 중 중단된 상태로서, 면적사정은 귀 조합에서 제시한 '건축설계도면' 및 '건축허가서' 등을 참작하여 면적사정하였고, 신축중 중단된 상태로 귀 조합 제시 '공정확인서' 등을 참작하여 건물가격을 산정하였으므로, 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

다. 본건은 현장조사시 공사중단되어 현장 폐쇄된 상태로 귀 조합 요청에 의거하여 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로, 공매 진행 및 응찰시 유의하시기 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.

■ **감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)**

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

1) 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.

2) 본건의 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운 바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였음.

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	대	세로(가)	6,000,000원/㎡ 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)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	동대신동3가 161-3	대	281 -	일반상업 주거나지	사다리형 세로(가)	2022.10.14 -	1,450,000,000	5,160,000 1,862,000
비고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 토지 추정단가 : 1,450,000,000원/281㎡≒5,160,000원/㎡							
#2	동대신동2가 383	대	96 -	일반상업 주거나지	세장형 소로각지	2023.07.17 -	550,000,000	5,730,000 1,907,000
비고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 토지 추정단가 : 550,000,000원/96㎡≒5,730,000원/㎡							
#3	서대신동2가 99-3	대	198 -	일반상업 주거나지	세장형 세로(가)	2024.11.11 -	1,254,000,000	6,330,000 -
비고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 토지 추정단가 : 1,254,000,000원/198㎡≒6,330,000원/㎡							
#4	서대신동2가 147-2	대	83 51.07	일반상업 단독주택	사다리 세로(가)	2025.03.14 1943.08.05	460,000,000	5,540,000 2,344,000
비고	〈토지단가 산출개요〉 사례는 건물 노후(1943.08.05.)하여 토지만의 거래단가로 산정함. ■ 토지 추정단가 : 460,000,000원/83㎡≒5,540,000원/㎡							

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ 본건	동대신동3가 198-3 198-5 198-6	대	276	일반상업 상업용	세로 (가)	5,820,000	2022.06.13	담보	1,862,000 1,862,000 646,800
#ㄴ	동대신동3가 184	대	342	일반상업 주상용	중로 각지	7,863,000	2025.03.19	경매	4,322,000
#ㄷ	동대신동3가 196-22	대	87 중 84.78	일반상업 주상용	세각 (가)	5,680,000	2023.07.14	담보	2,407,000
#ㄹ	서대신동2가 22	대	412	일반상업 단독주택	세로 (가)	5,440,000	2025.05.14	담보	2,354,000

4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처: 부동산태인)

기 간	부산광역시 서구구 2024년 7월 ~ 2025년 7월					
용도 구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
대지	1,211,617,154	1,381,166,867	113.99	71	16	22.54

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정

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

(공시기준일: 2025년 1월 1일)

비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	표준지 공시지가 (원/㎡)
A	동대신동3가 200	431	대	아파트	일반상업	세로 (가)	가장형 평 지	1,935,000

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.

비교 표준지	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
A	부산광역시 서구 (2025.01.01.~2025.07.25)	상업지역	**0.601% (1.00601)**	부산광역시 서구 (25.01.01~25.07.25) (상업) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.516 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.102 (1 + 0.00516) * (1 + 0.00102 * 25/30) ≒ 1.00601

※ 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	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	**1.000**

라. 개별요인의 비교

■ **주택지대 [본건 일련번호 (1 ~ 3) / 비교표준지 A]**

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	본건은 비교표준지 대비 제조건 대등함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 비교표준지 대비 제조건 대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	본건은 비교표준지 대비 제조건 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.97	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 비교표준지 대비 제조건 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	본건은 비교표준지 대비 제조건 대등함.
격차율			**0.970**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 일련번호	표준지 기호	비교사례 선정
1 ~ 3	A	#ㄴ

■ **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.

■ **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	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄴ	동대신동3가 184	대	342	일반상업 주상용	중로 각지	7,863,000	2025.03.19	경매	4,322,000

나) 비교사례기준 표준지가격과 기준시점기준 표준지가격과의 격차율 산정

■ 비교표준지 A [주택지대]

비교사례 비교표준지	구분	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
#ㄴ	① 비교사례기준 표준지가격	7,863,000	1.00358	1.000	0.783	6,178,770	3.174
A	② 기준시점기준 표준지가격	1,935,000	1.00601	-	-	1,946,629	

비교사례기준 표준지가격 산출근거	시점수정	부산광역시 서구 (2025.03.19 ~ 2025.07.25) 주거지역 지가변동률 적용함.
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
	개별요인	비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭), 접근조건(상가와의 거리), 획지조건(접면도로) 등에서 열세함.

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
0.95	0.85	1.00	0.97	1.00	1.00	0.783

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 일련번호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1 ~ 3	A	3.174 ⇒ 3.17

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

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

일련번호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1 ~ 3	A	1,935,000	1.00601	1.000	0.970	3.17	5,985,691	5,990,000

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 일련번호	비교사례 선정
1 ~ 3	#3

■ 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례이고, 기준시점으로부터 3년 이내에 거래된 사례임.

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#3	서대신동2가 99-3	대	198	일반상업	세장형	2024.11.11	1,254,000,000	6,330,000
			-	주거나지	세로(가)	-		-
비고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 토지 추정단가 : 1,254,000,000원/198㎡≒6,330,000원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	**1.000**

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.

비교 사례	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
#3	부산광역시 서구 (2024.11.11.~2025.07.25)	상업지역	**0.812% (1.00812)**	부산광역시 서구 (24.11.11~25.07.25) 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.139 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.117 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.516 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.102 (1 + 0.00139 * 20/30) * (1 + 0.00117) * (1 + 0.00516) * (1 + 0.00102 * 25/30) ≒ 1.00812

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	**1.000**

마. 개별요인 비교

■ **주택지대 [본건 일련번호 (1 ~ 3) / 비교사례 #3]**

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.95	본건은 비교사례 대비 가로의 폭 등 열세함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 비교사례 대비 제조건 대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	본건은 비교사례 대비 제조건 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	본건은 비교사례 대비 제조건 대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 비교사례 대비 제조건 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	본건은 비교사례 대비 제조건 대등함.
격차율			**0.950**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

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

일련번호	비교사례	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	시산가액(원/㎡)
1 ~ 3	#3	6,330,000	1.000	1.00812	1.000	0.950	6,062,330	**6,060,000**

V 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가의 결정

가. 재조달원가 산정방법

건물표준단가 (원/㎡)	+	부대설비 보정단가 (원/㎡)	=	재조달원가 (원/㎡)
용도, 구조, 급수 등을 고려하여 산정		기계설비+전기설비+기타설비		

나. 표준단가

(출처 : 건물신축단가표, 한국부동산원, 2024년 7월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕(치장벽돌벽)	3	1,634,000	50 (45～55)
2-2-5-1	연립주택	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,834,000	50 (45～55)
2-3-5-3	다세대주택 (도시형생활주택)	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,907,000	50 (45～55)
2-4-5-1	다세대주택 (원룸형)	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	2,159,000	50 (45～55)

다. 재조달원가의 결정

1) 건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가를 결정하였음.

일련번호	구 분	용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)
가	지하1층	펌프실	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	900,000
	1층	근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1,500,000
	2 ~ 13층	업무시설(오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	2,000,000

2) 부대설비 보정단가 결정

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

일련번호	구 분	용 도	부대설비 보정단가(원/㎡)	비 고
ㄱ	지하1층	펌프실	-	표준단가에 포함.
	1층	근린생활시설	-	표준단가에 포함.
	2 ~ 13층	업무시설(오피스텔)	-	표준단가에 포함.

3) 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

일련번호	구 분	용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
ㄱ	지하1층	펌프실	철근콘크리트조 슬래브지붕	900,000		900,000
	1층	근린생활시설	철근콘크리트조 슬래브지붕	1,500,000		1,500,000
	2 ~ 13층	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트조 슬래브지붕	2,000,000	-	2,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하였으며, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였음.

일련번호	구분	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수		잔존가치율	산출단가 (원/㎡)	공정율 (%)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효				
ㄱ	지하1층	펌프실	900,000	50	-	-	50/50	900,000	86.51	778,000
	1층	근린생활시설	1,500,000	50	-	-	50/50	1,500,000	86.51	1,297,000
	2 ~ 13층	업무시설 (오피스텔)	2,000,000	50	-	-	50/50	2,000,000	86.51	1,730,000

※ 공정율은 건축사사무소 청담에서 광안신용협동조합에 제출한 '공정확인서'를 기준하였음.

3. 건물가액의 결정

일련번호	구분	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
ㄱ	지하1층	펌프실	(47.69)	47.69	778,000	**37,102,820**
	1층	근린생활시설	(106.00)	106.00	1,297,000	**137,482,000**
	2 ~ 13층	업무시설 (오피스텔)	(1,844.48)	1,844.48	1,730,000	**3,190,950,400**

※ 광안신용협동조합제시 건축공사비 산정

내역	금액	합계	연면적	단가 / 금액
도급공사비, 인입비, 소방공사비	3,912,,652,000	4,352,005,000	1,998.17	2,177,995 x 86.51%(공정율) ≒ **1,884,000** x 1,998.17㎡ = **3,764,552,280**
설계감리, 기타	134,120,000			
원인자부담금, 광역시설부담금	89,600,000			
재산세, 민원비, 보존등기비, 예비비	215,633,000			

VI 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 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 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 환가성, 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

일련번호	면적(㎡)	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	결정단가(원/㎡)	결정된 토지가액(원)
1 ~ 3	276	5,990,000	6,060,000	**5,990,000**	**1,653,240,000**
합 계	**276**				**1,653,240,000**

나. 건물

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하되, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 환가성, 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

일련번호	구분	용도	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
ㄱ	지하1층	펌프실	(47.69)	47.69	778,000	**37,102,820**
	1층	근린생활시설	(106.00)	106.00	1,297,000	**137,482,000**
	2 ~ 13층	업무시설(오피스텔)	(1,844.48)	1,844.48	1,730,000	**3,190,950,400**
합 계			**(1,998.17)**	**1,998.17**		**3,365,535,220**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,653,240,000	공시지가기준법
건 물	3,365,535,220	원가법
합 계	5,018,775,220	

토지, 건물 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 서구 동대신동3가	198-3	대	일반상업지역	126	276	5,990,000	1,653,240,000	일단의 건축허가
2	동소	198-5	대	일반상업지역	142				
3	동소	198-6	대	일반상업지역	8				
	소 계							1,653,240,000	
ㄱ	부산광역시 서구 동대신동3가	198-3 198-5 198-6	제1종근린생활시설(소매점), 업무시설(오피스텔)	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 13층					미등기 건축허가서상 면적기준
				지하1층	(47.69)	47.69	778,000	37,102,820	900,000 X50/50X0.861 펌프실 등
				1층	(106.00)	106.00	1,297,000	137,482,000	1,500,000 X50/50X0.861 근린생활시설
				2층	(136.92)	1,844.48	1,730,000	3,190,950,400	2,000,000 X50/50X0.861 업무시설
				3층	(136.92)				
				4층	(136.92)				
				5층	(136.92)				
				6층	(136.92)				
				7층	(136.92)				
				8층	(136.92)				
				9층	(136.92)				
				10층	(187.28)				
				11층	(187.28)				
				12층	(187.28)				
				13층	(187.28)				

토지, 건물 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	
	소 계							3,365,535,220	
	합 계							**₩5,018,775,220**	
				이 하	여	백			

토지 입지분석 및 개별요인 분석표

소 재 지	1. 부산광역시 서구 동대신동3가 198-3번지 2. 부산광역시 서구 동대신동3가 198-5번지 3. 부산광역시 서구 동대신동3가 198-6번지
지리적위치 및 주위환경	본건은 부산광역시 서구 동대신동3가 소재 동신초등학교 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 저층형 공동주택 등이 혼재하여 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 무난함.
교 통 상 황	본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 시내버스 정류장 등이 소재하여 대중교통상황은 무난한 편임.
형상,지세 및 이용상황	3필지 일단의 부정형의 토지로서, 인접지와 평탄하게 조성되어 있으며, 주상용 건부지로 이용예정임.
접면도로상황	본건 북서측으로 약 6m 내외 폭의 포장도로와 접합
토지이용계획 및 공법상제한 사 항	공히 일반상업지역(2012-06-06)(일반상업지역), 방화지구(2012-06-06)(방화지구), 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)((기준높이 100m, 최고높이 140m))<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-10-31)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역임.
제시외 물건	본건 토지 지상에 제시외 건물 (ㄱ)이 소재하여 본건 토지의 사용, 수익 및 처분 등에 영향을 미치고 있음.
공부와의 차이 및 기 타	없 음.

건물 개별요인 분석표

건물의 구조 및 마감재 등	■ 일련번호 (ㄱ) 구 조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 규 모 : -1/13층 외 벽 : 콘크리트 노출		
이 용 상 황	(가) 주상용으로 이용예정임.		
관 리 상 태	① 양호 ❷ 보통 ③ 불량	사 용 승 인 일	-
부대설비 등	-		
부 합 물 및 종물과의관계	없 음.		
공부와의 차이	없 음.		
기타참고사항	본건은 현장조사시 공사중단되어 현장 폐쇄된 상태로 귀 조합 요청에 의거하여 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였음.		

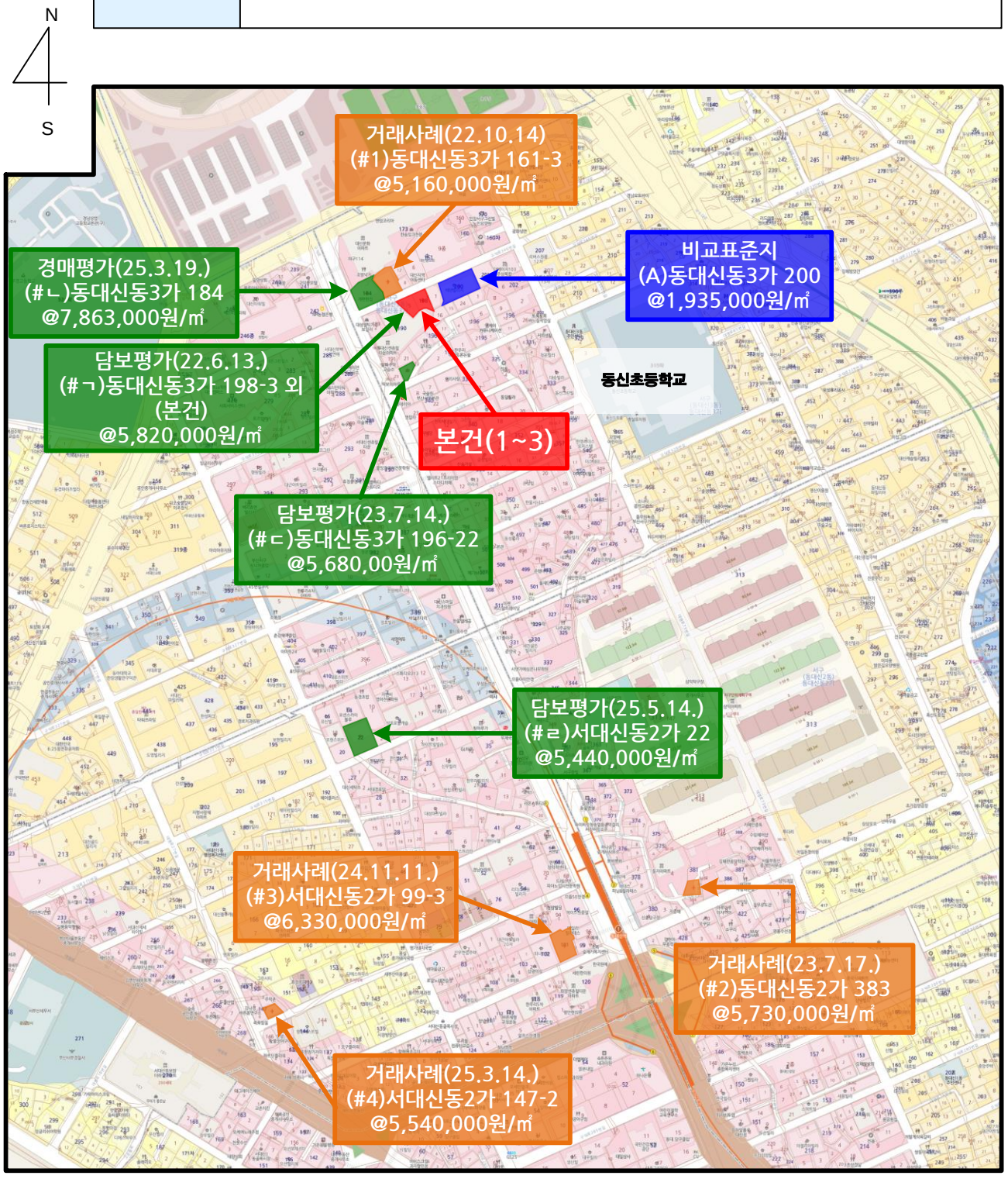
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 서구 동대신동3가 198-3번지 외



상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 서구 동대신동3가 198-3번지 외



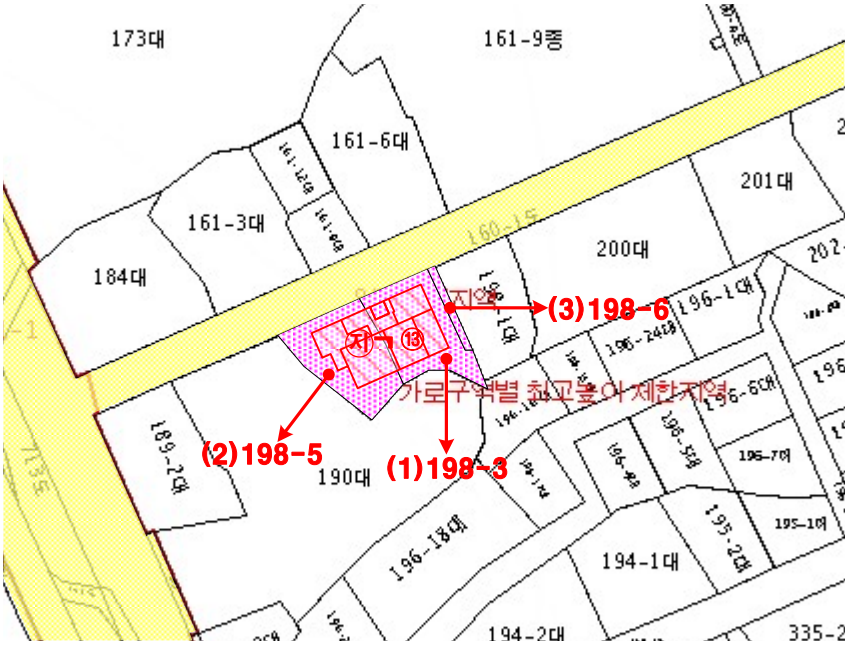
지 적 개 황 도

기호 : ( )

N

S

S = 1/1200

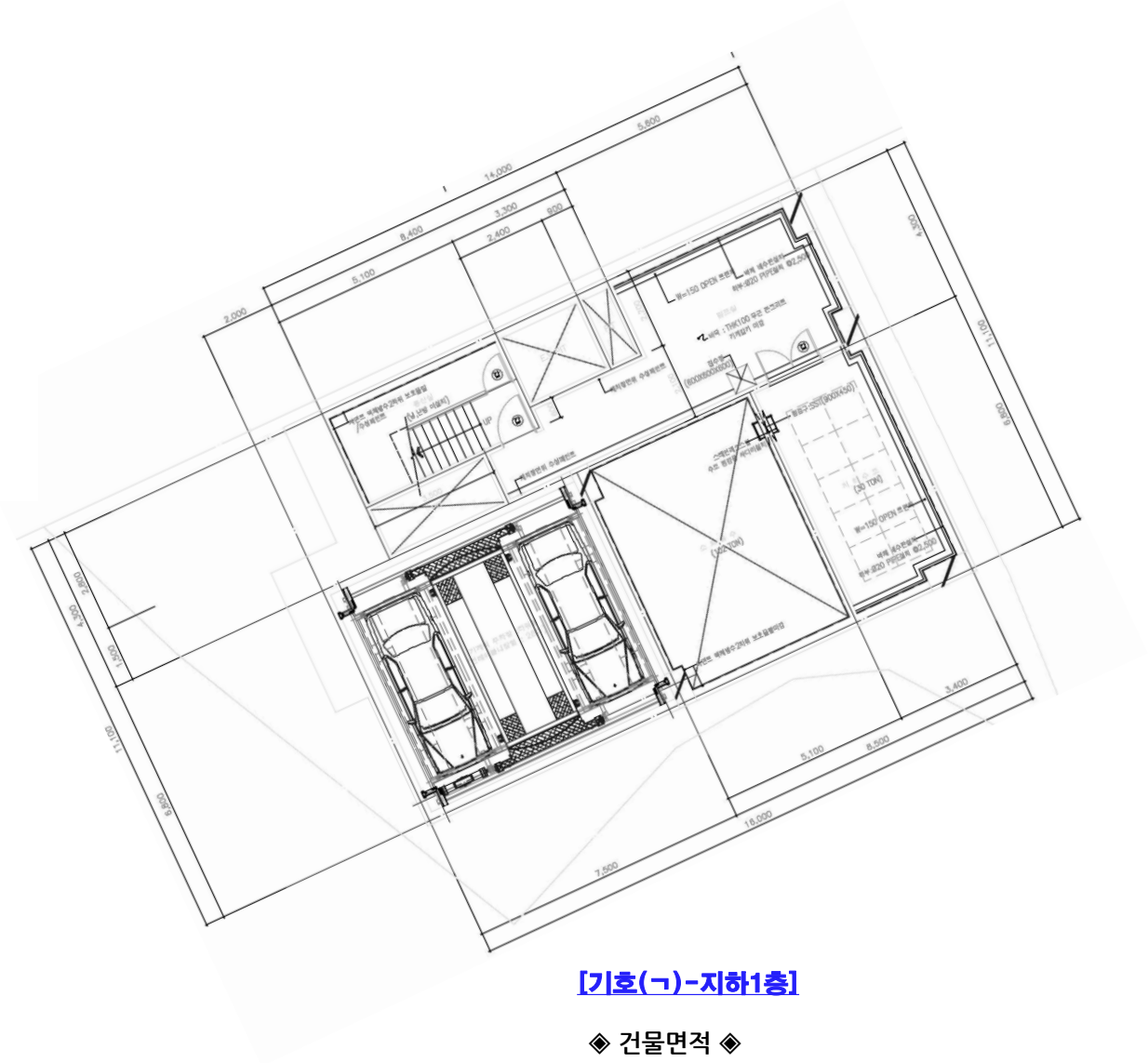


건물개황도 및 이용상태

N

S

None Scale



[기호(ㄱ)-지하1층]

◈ 건물면적 ◈

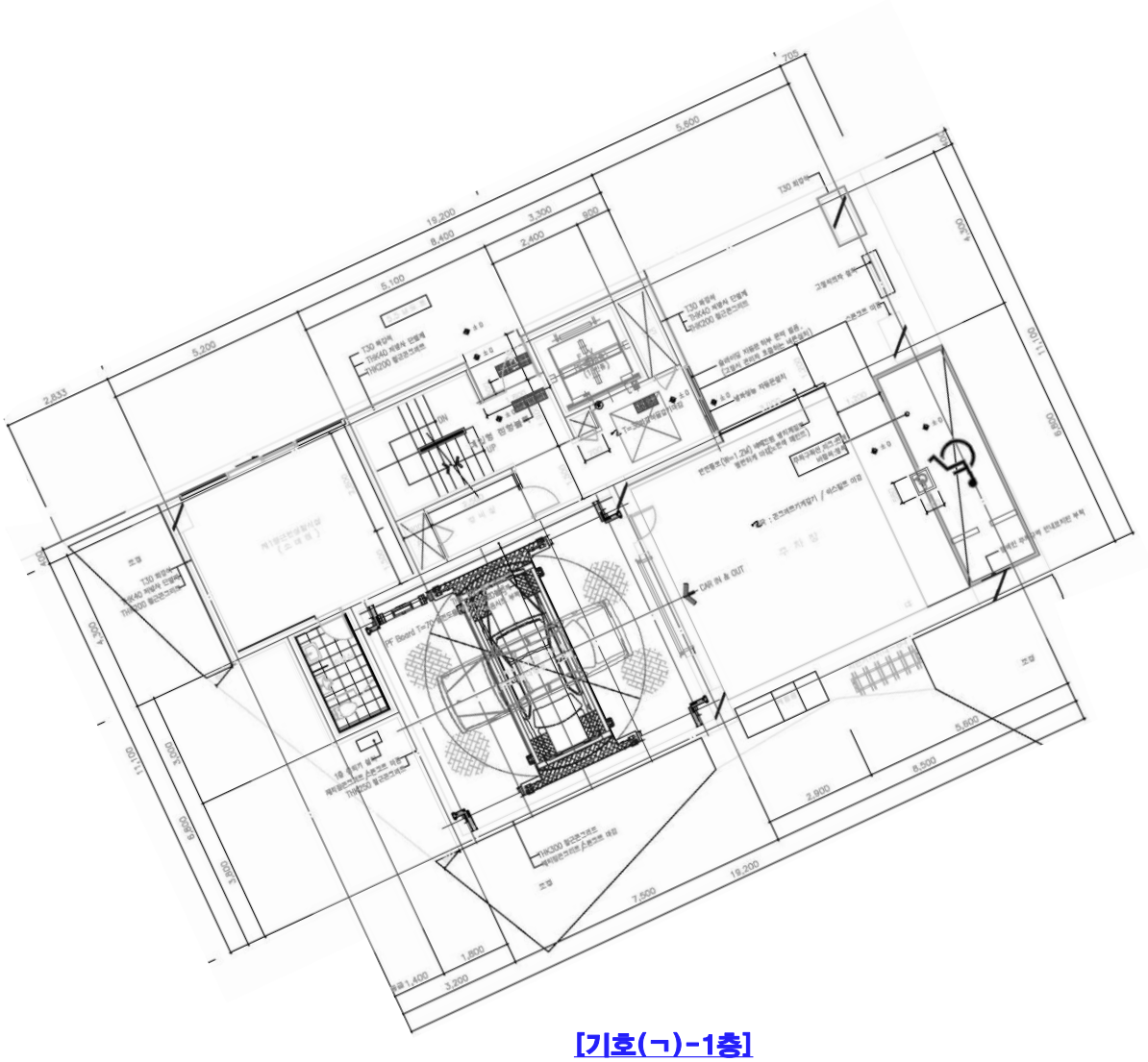
(ㄱ) 지하1층 : 47.69㎡

건물개황도 및 이용상태

N

S

None Scale



[기호(ㄱ)-1층]

◈ 건물면적 ◈

(ㄱ) 1층 : 106.0㎡

건물개황도 및 이용상태

N

S

None Scale



[기호(ㄱ)-2~9층동일]

◈ 건물면적 ◈

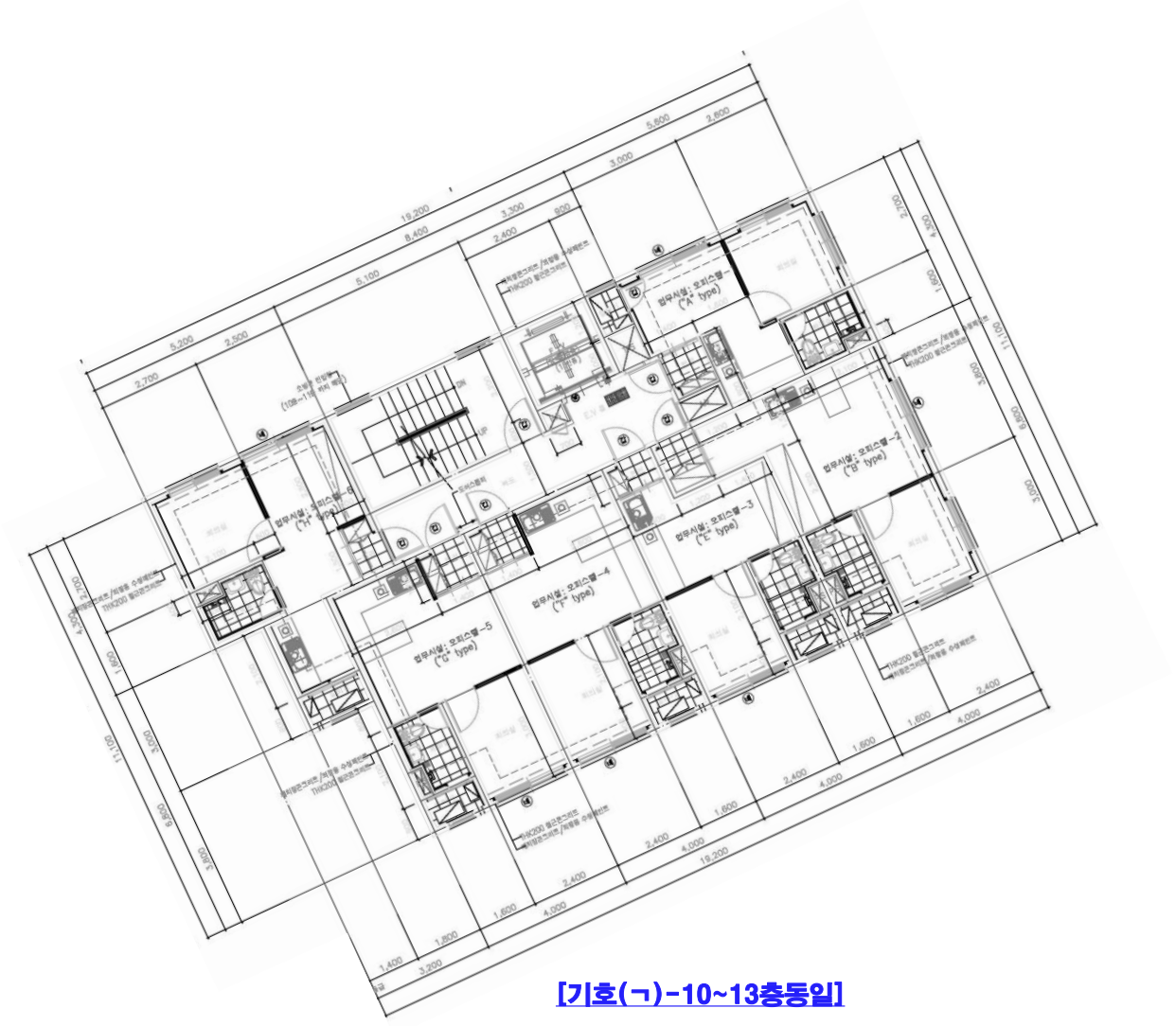
(ㄱ) 2~9층동일 : 각 136.92㎡

건물개황도 및 이용상태

N

S

None Scale



[기호(ㄱ)-10~13층동일]

◈ 건물면적 ◈

(ㄱ) 10~13층동일 : 각 180.61㎡

층 별 면 적 표

층 별	산 식	변경전		변경후		비 고
		용 도	면 적	용 도	면 적	
지 하 1 층	면적산정표 참조	펌프실 : 27.06 계단실 : 19.66	46.72	펌프실 : 39.41 계단실 : 5.55 통신실 : 8.73	47.69	증가 + 0.97
지 상 1 층	——〃——	제1종근린생활시설 : 18.49 주차전용실:1.36 기계식주차장:49.50 계단실,E.V실 : 19.66	89.01	제1종근린생활시설 : 27.76 경비실 : 3.75 기계식주차장 : 51.00 계단실,E.V실 : 23.49	106.00	증가 + 16.99
지 상 2 층	——〃——	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 3호)	131.52	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 4호)	136.92	증가 + 5.40
지 상 3 층	——〃——	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 4호)	131.52	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 4호)	136.92	증가 + 5.40
지 상 4 층	——〃——	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 4호)	131.52	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 4호)	136.92	증가 + 5.40
지 상 5 층	——〃——	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 4호)	131.52	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 4호)	136.92	증가 + 5.40
지 상 6 층	——〃——	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 4호)	131.52	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 4호)	136.92	증가 + 5.40
지 상 7 층	——〃——	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 4호)	131.52	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 4호)	136.92	증가 + 5.40
지 상 8 층	——〃——	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 4호)	131.52	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 4호)	136.92	증가 + 5.40
지 상 9 층	——〃——	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 4호)	131.52	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 4호)	136.92	증가 + 5.40
지 상 10 층	——〃——	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 4호)	131.52	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 6호)	187.28	증가 + 55.76
지 상 11 층	——〃——	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 4호)	131.52	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 6호)	187.28	증가 + 55.76
지 상 12 층	——〃——	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 6호)	180.61	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 6호)	187.28	증가 + 6.67
지 상 13 층	——〃——	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 6호)	180.61	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 6호)	187.28	증가 + 6.67
지 상 14 층	——〃——	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 5호)	180.61	——	——	감소 - 180.61
합 계		업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 56호)	1,992.76	업무시설 (오피스텔 - 주거용 : 56호)	1,998.17	증가 + 5.41

사 진 용 지



[본건]



[본건]

사 진 용 지



[본건]



[(ㄱ) 1층 내부]

(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 1025-07-00172

시행일자 2025.07.31

수 신 광안신용협동조합 이사장

참 조

제 목 감정평가의뢰에 대한 회보

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

2. 2025.07.22 일자로 우리 법인에 의뢰하신 『부산광역시 서구 동대신동3가 198-3번지 외 소재 부동산』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 1025-07-00172
2025.07.31

광안신용협동조합 이사장 귀하

사백만일천팔백원정 (₩4,001,800.-)

2025.07.22일자 귀 제『』호로 우리 법인에 의뢰하신 『부산광역시 서구 동대신동3가 198-3번지 외 소재 부동산』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		₩3,576,514	3,566,000 + (18,775,220 × 7/10,000 × 0.8) ≒ 3,576,514
실비	여 비	40,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	6,000	
	기 타 실 비	5,500	
	소 계	61,500	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		3,638,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		363,800	
합 계		4,001,800	
기 납 부 착 수 금		0	
정 산 청 구 액		₩4,001,800	

물건조사비	10,000	여비교통비	40,000
토 지 이 용	3,000	토 지 대 장	0
건축물대장	0	지 적 도	0
등 기 사 항	3,000	기 타	0
특별용역비	0	사 진 용 지	4,000
임대차조사	0	전 입 세 대	1,500
세무서열람	0	기 타	0

■ 송 금 처

신용협동조합(131-019-410992) 예금주: (주)가람감정평가법인 부산경남지사

■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 1025-07-00172로 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: 051-556-3050

법인 사업자등록번호: 607-85-24931

수 수 료 산 정 내 역 서

수 신 광안신용협동조합 이사장 귀하
감 정 서 번 호 가람 1025-07-00172 호
정 산 청 구 액 사백만일천팔백원정(₩ 4,001,800.-)

감 정 평 가 액		1.0배분 평가액	1.5배분 평가액		총액	
		5,018,775,220	-		5,018,775,220	
기초수수료		평가가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액
		5천만원 이하	50,000,000	250,000	0.8	250,000
		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	18,775,220	× 7/10,000	0.8	10,514
		100억원 초과 500억원 이하		× 6/10,000	0.8	
		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				3,576,514
평가수수료	1.0배	3,566,000 + (18,775,220 × 7/10,000 × 0.8) ≒ 3,576,514				3,576,514
	1.5배					-
	소계					₩3,576,514
실비	여비					40,000
	토지조사비					0
	물건조사비					10,000
	기타					11,500
	소계					₩61,500
공 급 가 액		평가수수료 + 실비				₩3,638,000
부 가 세		공급가액 x 0.1				₩363,800
기납부 착수금						₩0
정산청구액		공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩4,001,800

※ 공급가액은 1,000원 미만 절사

(주)가람감정평가법인 부산경남지점

실 비 내 역

과 목	금 액	내 역				
토지조사비						
물건조사비	10,000	1동 × 10,000원				
여비교통비	40,000					
공부발급비	6,000	공부현지발급	:			
		토지이용계획확인원	:	3부 ×	1,000원 =	3,000원
		토지대장	:	3부 ×		
		건축물관리대장	:			
		지적도	:			
		등기사항전부증명서	:	3부 ×	1,000원 =	3,000원
			:			
특별용역비						
기 타 실 비	5,500	사진	:	4장 ×	1,000원 =	4,000원
		임대차확인서	:			
		전입세대열람	:		인지대 1,500원 =	1,500원
		세무서등록사항열람	:			
			:			
자료수집비						
합 계	61,500					
부가세	6,150					
총합계 (부가세포함)	67,650					

(주)가람감정평가법인 부산경남지사

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