

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 KB저축은행 (주)KB저축은행
건명	부산광역시 수영구 남천동 19-11외 토지
평가서번호	DA234-110201

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 아니합니다.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)

TEL : (02)2105-6500, FAX : (02)2105-6565, www.idab.co.kr

CONTENTS

I . (부동산) 감정평가표	1
II . 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I	2
1. 감정평가의 목적	2
2. 감정평가의 근거	2
3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간	2
4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견	3
5. 감정평가조건	5
6. 그 밖의 사항	6
III . (부동산)감정평가 명세표.....	7
IV . 개별분석	12
1. 대상물건 개요	12
2. 토지 감정평가요항표	13
3. 현황사진	16
V . 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II	19
1. 대상물건 개요	19
2. 공시지가기준법에 의한 시산가액	20
3. 거래사례비교법에 의한 시산가액	28
4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정	30

1. (부동산) 감정평가표

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

감정평가사 김재철

김재철 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건

김이건 (인)

감정평가액	오백사십삼억구천칠십칠만육천원정(₩54,390,776,000.-)		
의뢰인	(주)KB저축은행	감정평가목적	구매
제출처	(주)KB저축은행	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁(주) (수탁자)	감정평가조건	-
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지, 건물), 집합건축물대장(표제부) 귀제시목록	기준시점	조사기간
(기타참고사항)	-	2023.11.07.	2023.11.06.~ 2023.11.07.
			2023.11.08.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
토지		2,349.9	토지	2,344.43	23,200,000	54,390,776,000
				5.47	-	감정평가 외
건물		7,290.62	건물	-	-	-
합계						<u>₩54,390,776,000.-</u>
				이하여백	-	

심사확인

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

심사자: 감정평가사

장훈택 (인)

II . 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 수영구 남천동 소재 "남천역(부산지하철 2호선)" 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, (주)KB저축은행의 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 기준가치는 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가는 시장가치를 기준으로 결정한다.

감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)

1. "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(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 가액(價額)을 말한다.

3.2. 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023.11.07.임.

감정평가에 관한 규칙 제9조(기본적 사항의 확정)

② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

3.3. 실지조사 실시기간

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2023.11.06.~2023.11.07.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가에 관한 규칙 제10(대상물건의 확인)

① 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다.

4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)

5. "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

9. "공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

7. "거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등

의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

10. "수익환원법(收益還元法)"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

- 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법을 적용하였음.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

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

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.

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

- 본건 토지 일련번호(1 ~ 11)은 하단 그 밖의 사항과 같이 일단으로 건축허가를 받았으며 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용될 예정이며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고, 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 감정평가 하였음
- 본건 토지 중 대지면적 제외 부분(5.47m²)는 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가 외 하였으며, 면적은 건축허가서 및 구적도면에 의하여 산출하였음.
- 본건 토지 지상 건물은 현황 멸실상태임.
- 본건 토지는 그 밖의 사항과 같이 건축허가를 득하고 토목공사 진행 중인 이행지 상태의 토지로서, 사업의 진척여부에 따라 가액변동이 있을 수 있는 바, 공매 취득시 유의바람.

5. 감정평가조건

- 해당사항 없음.

6. 그 밖의 사항

- 본건 토지의 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 지적도)와 현황을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
- 본건의 건축(허가)신고 내역은 아래와 같음.

※ 건축허가 내역

- 허가번호 : 2022-건축과-신축허가-55(2022-3380074-1101-55)
- 허가일자 : 2023.05.23.
- 건축주 : 신영부동산신탁주식회사박문순
- 대지위치 : 부산광역시 수영구 남천동 19-11외 10필지
(19-13, 19-14, 19-16, 19-17, 19-21, 19-24, 19-25, 19-30, 19-36, 19-37)
- 대지면적 : 2,344.43㎡
- 건축면적(건폐율) : 1,818.81㎡(77.5801%)
- 연면적(용적률) : 36,590.2021㎡(1,174.1305%)
- 동수(세대수) : 1동
- 건물명칭 : 남천동 19-11
- 주용도 : 업무시설(오피스텔, 근린생활시설)

III . (부동산)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비고
					공부	사정	단가 (원/m ²)	금액 (원)	
1	부산광역시 수영구 남천동	19-11	대	일반상업지역	144.10	2,344.43	23,200,000	54,390,776,000	건축 허가 득 일괄평가
2	"	19-13	대	일반상업지역	649.90	5.47	-	-	감정 평가 외
3	"	19-14	대	일반상업지역	358.00				
4	"	19-16	대	일반상업지역	159.00				
5	"	19-17	대	일반상업지역	146.80				
6	"	19-21	대	일반상업지역	111.70				
7	"	19-24	대	일반상업지역	137.50				
8	"	19-25	대	일반상업지역	139.80				
9	"	19-30	대	일반상업지역	165.30				
10	"	19-36	대	일반상업지역	136.00				
11	"	19-37	대	일반상업지역	201.80				

일련 번호	소재지	지 번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비고					
					공부	사정	단가 (원/m ²)	금액 (원)						
(1)	부산광역시 수영구 남천동 [도로명 주소] 부산광역시 수영구 남천동로 10번길 42	19-11,	교육연구 및 복지시설	94-438호										
		19-14,		철근콘크리트조,										
		19-21,		벽돌구조 스투브,										
		19-16,		그라스울판넬지붕										
		19-24,		9층										
		남천동		지1층						604.24	-	-	-	현황 명실
		성문학원		1층						671.77				
				2층						694.77				
				3층						698.13				
				4층						697.33				
	5층	691.14												
	6층	184.42												
	7층	130.76												
	8층	130.76												
	9층	130.68												

일련 번호	소재지	지 번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비고
					공부	사정	단가 (원/m ²)	금액 (원)	
(2)	부산광역시 수영구 남천동	19-13, 19-30	점포 및 사무실	철근콘크리트조					현황 명실
				슬래브지붕					
				2층					
				1층	173.88	-	-	-	
				2층	173.88				
				옥상	11.57				
(3)	부산광역시 수영구 남천동	19-13, 19-30	점포	벽돌조					현황 명실
				스라브지붕					
				단층	88.93	-	-	-	
(4)	부산광역시 수영구 남천동	19-13	주택	벽돌조					현황 명실
				스라브지붕					
				2층					
				1층	104.13	-	-	-	
				2층	36.03				

일련 번호	소재지	지 번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비고	
					공부	사정	단가 (원/m ²)	금액 (원)		
(5)	부산광역시 수영구 남천동	19-17	근린생활 시설 및 단독주택	철근콘크리트조, 조적조 슬래브지붕 4층						
					1층	121.53	-	-	-	현황 명실
					2층	119.65				
					3층	119.65				
					4층	86.89				
(6)	부산광역시 수영구 남천동	19-25	근린생활 시설, 위락시설 및 주택	조표제88-292호 철근콘크리트조 스라브지붕 4층						
					1층	109.82	-	-	-	현황 명실
					2층	111.06				
					3층	111.06				
					4층	47.76				
					지층	106.83				

일련 번호	소재지	지 번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비고
					공부	사정	단가 (원/m ²)	금액 (원)	
(7)	부산광역시 수영구 남천동 [도로명 주소] 부산광역시 수영구 수영로 398-6	19-37,	도시형	철근콘크리트구조					집합 건축물 대장 기준 현황 명실
		19-36	생활주택	(철근)콘크리트지붕					
		남천		7층					
		현대빌							
		1층	26.55	-	-	-			
		2층	191.39						
		3층	191.39						
4층	191.39								
5층	191.39								
6층	185.14								
합 계							₩ 54,390,776,000.-		
					- 이 하 여 백		-		

IV . 개별분석

1. 대상물건 개요

일련 번호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2023년, 원/m ²)
1	남천동 19-11	대	144.1	일반상업 상업나지	광대세각	부정형 평지	2,741,000
2	남천동 19-13	대	649.9				2,713,000
3	남천동 19-14	대	358.0				2,741,000
4	남천동 19-16	대	159.0				2,741,000
5	남천동 19-17	대	146.8				2,445,000
6	남천동 19-21	대	111.7				2,741,000
7	남천동 19-24	대	137.5				2,741,000
8	남천동 19-25	대	139.8				3,056,000
9	남천동 19-30	대	165.3				6,506,000
10	남천동 19-36	대	136.0				2,102,000
11	남천동 19-37	대	201.8				2,102,000
합 계			2,349.9	-	-	-	-

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

※ 본건 토지 일련번호(1)~(11)는 건축허가를 득한 일단의 토지이며, 도로후퇴 부분 면적은 5.47m²로 감정평가 외 하였음.

2. 토지 감정평가요항표

2.1. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 수영구 남천동 소재 "남천역(부산지하철 2호선)" 남측 인근에 위치하며, 본건 인근은 다세대주택, 연립주택, 소규모 아파트단지 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대임.

2.2. 교통상황 및 도로조건

본건까지 차량 진출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장 및 지하철역(부산지하철 2호선 "남천역")이 소재하여 주변의 제반 대중교통 사정은 무난함.

본건 북서측으로 노폭 25m 내외, 남서측으로 노폭 6m, 남동측으로 노폭 6m 내외의 아스팔트 포장도로에 각각 접함.

2.3. 지세 및 형상

본건은 일단의 토지로서 인접 도로 대비 등고 평탄한 부정형 토지임.

2.4. 이용상황

본건은 건축허가를 득한 일단의 토지로서 토목공사 진행 중인 상태임.

2.5. 토지이용계획 및 공법상 제한 사항

일련번호(1) : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가로구역 별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(66m이하)<건축법>, 상대보호구역(2017-03-30)(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(2) : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(66m이하)<건축법>, 상대보호구역(2017-03-30)(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(3) : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(66m이하)<건축법>, 상대보호구역(2017-03-30)(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(4) : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(66m이하)<건축법>, 상대보호구역(2017-03-30)(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(5) : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(66m이하)<건축법>, 상대보호구역(2017-03-30)(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(6) : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(66m이하)<건축법>, 상대보호구역(2017-03-30)(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(7) : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(66m이하)<건축법>, 상대보호구역(2017-03-30)(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(8) : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(66m이하)<건축법>, 상대보호구역(2017-03-30)(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(9) : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(66m이하)<건축법>, 상대보호구역(2017-03-30)(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(10) : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(66m이하)<건축법>, 상대보호구역(2017-03-30)(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(11) : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(66m이하)<건축법>, 상대보호구역(2017-03-30)(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>

2.6. 제시외목록 외의 물건

해당사항 없음.

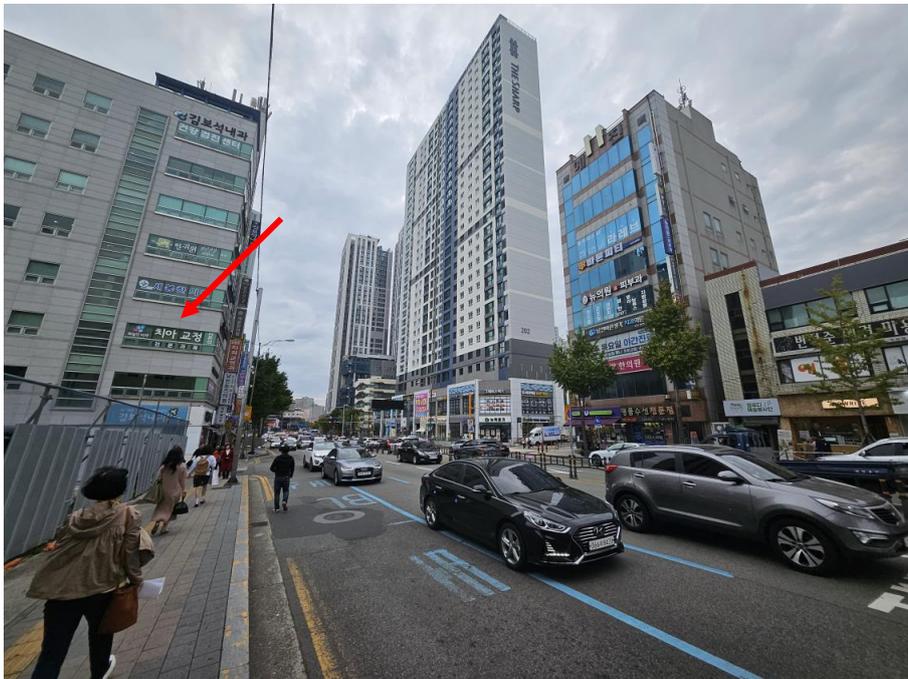
2.7. 공부와의 차이

없음.

3. 현황사진



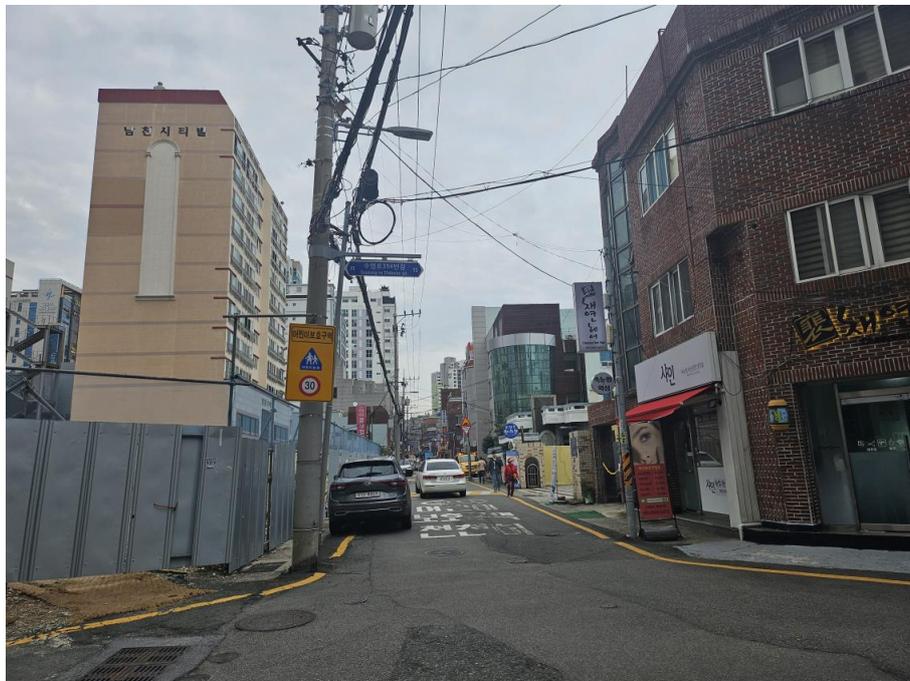
[본건 주위환경]



[본건 주위환경]



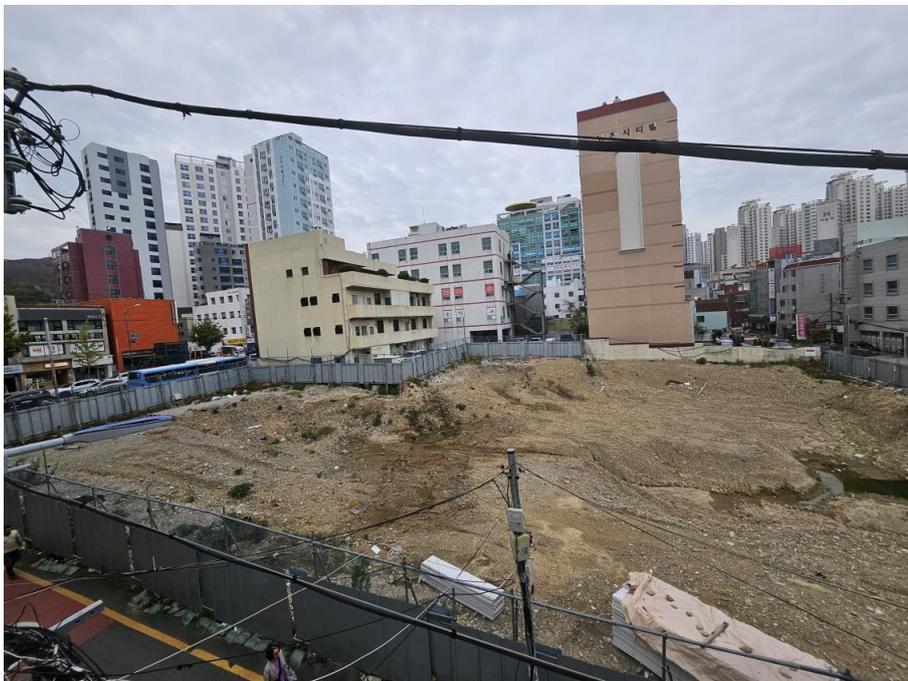
[본건 주위환경]



[본건 주위환경]



[본건 전경]



[본건 전경]

V. 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

1. 대상물건 개요

일련 번호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2023년, 원/m ²)
1	남천동 19-11	대	144.1	일반상업 상업나지	광대세각	부정형 평지	2,741,000
2	남천동 19-13	대	649.9				2,713,000
3	남천동 19-14	대	358.0				2,741,000
4	남천동 19-16	대	159.0				2,741,000
5	남천동 19-17	대	146.8				2,445,000
6	남천동 19-21	대	111.7				2,741,000
7	남천동 19-24	대	137.5				2,741,000
8	남천동 19-25	대	139.8				3,056,000
9	남천동 19-30	대	165.3				6,506,000
10	남천동 19-36	대	136.0				2,102,000
11	남천동 19-37	대	201.8				2,102,000
합 계			2,349.9	-	-	-	-

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

※ 본건 토지 일련번호(1)~(11)는 건축허가를 득한 일단의 토지이며, 도로후퇴 부분 면적은 5.47m²로 감정평가 외 하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1. 비교표준지의 선정

2.1.1. 비교표준지의 선정기준

감정평가실무기준(1.5.2.1 비교표준지의 선정)

①비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.

1. 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

2.1.2. 비교표준지의 선정

(공시기준일 : 2023.01.01.)

소재지 지 번	면적(m ²)	지목/ 이용상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	지리적 위치	주위 환경	공시지가 (원/m ²)
(A) 남천동 19-28	393.10	대/ 상업용	일반상업	광대 한면	가장형/ 평지	남천지하철역 남동측 인근	노선 상가지대	6,156,000

2.2. 시점수정

2.2.1. 시점수정 기준

감정평가실무기준(1.5.2.3.1 자가변동률의 적용)

①시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용한다

2.2.2. 시점수정치 산정

- 대상기간 : 2023.01.01. ~ 2023.11.07.
- 대상지역 : 부산광역시 수영구
- 용도지역 : 상업지역

기 간	변동률(%)	산 출 내 역
2023.01.01. ~ 2023.09.30.	0.977	9월까지 누계
2023.10.01. ~ 2023.11.07.	0.409	9월 자가변동률 :0.323%
시점수정치	1.01390	$(1 + 0.00977) \times$ $(1 + 0.00323 \times 38/30)$

※ 시점수정은 용도지역별 자가변동률을 적용하였으며, 2023년 10월 이후 자가변동률이 발표되지 아니하여 2023년 9월 자가변동률을 기준으로 당해 기간의 자가변동률을 추정하였음.

2.3. 지역요인비교

2.3.1. 지역요인비교 기준

감정평가실무기준(1.5.2.4.1 지역요인의 비교)

지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 한다.

2.3.2. 지역요인비교

본건과 비교표준지는 지리적으로 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.

2.4. 개별요인비교

2.4.1. 개별요인비교 기준

감정평가실무기준(1.5.2.4.2 개별요인의 비교)

개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지의 개별요인은 공시기준일을 기준으로 하고 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 한다.

2.4.2. 개별요인비교 내역

본건 토지가 소재하는 지역은 상업지대로서 상업지대에 위치하는 토지에 대한 가치형성요인 비교항목 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건으로서 세부 비교내역은 다음과 같음.

■ 상업지대

조 건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 포장 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

2.4.3. 개별요인 비교치

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.000
1~11	본건은 비교표준지(A) 대비 획지조건(형상 및 면적에서 열세하나, 접면도로 상태 등에서 우세하여 종합 우세)에서 우세함.							

2.5. 그 밖의 요인 보정

2.5.1. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 및 『감정평가 실무기준』 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2.5.2. 그 밖의 요인 보정 기준

감정평가실무기준(1.5.2.5 그 밖의 요인 보정)

- ①시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인 보정을 할 수 있다.
- ②그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작할 수 있다.
- ③제2항의 거래사례 등은 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.
 1. 용도지역등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
 2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
 3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
 4. 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

2.5.3. 토지 감정평가사례

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	남천동 345	1,560.0	일반상업 상업용	35,724,000,000	22,900,000	담보 2023.03.22.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
2	남천동 545	6,612.0	준주거 업무용	144,802,800,000	21,900,000	담보 2023.03.16.
3	남천동 19-13	815.2	일반상업 상업기타	16,956,160,000	20,800,000	담보 2022.05.14.

(출처 : 한국감정평가사협회)

2.5.4. 거래사례

일련 번호	소재지	토지 건물	면적	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	수영구 광안동 204-1	대 건물	143.5 198.08	일반상업 상업용	3,500,000,000	24,400,000	2022.05.11. 1974.06.15.
2	수영구 남천동 12-20	대 -	181.8 -	일반상업 상업나지	3,850,000,000	21,200,000	2023.10.04. -
3	수영구 남천동 12-24	대 -	203.9 -	일반상업 상업나지	4,317,600,000	21,200,000	2023.10.04. -
4	남구 대연동 1740-6	대 건물	262.5 603.09	일반상업 상업용	5,575,000,000	21,100,000	2022.08.30. 1975.01.29.
건물가격 산정 : $603.09 \times 54,000(900,000 \times 3/50) = 32,566,860$ 토지가격 배분 : $\{ 5,575,000,000 - 32,566,860 = 5,542,433,140 \} / 262.5 \approx 21,100,000$							
5	남구 대연동 68-17	대 건물	219.8 866.99	일반상업 상업용	4,880,000,000	20,000,000	2022.09.05. 1999.12.01.
건물가격 산정 : $866.99 \times 560,000(1,000,000 \times 28/50) = 485,514,400$ 토지가격 배분 : $\{ 4,880,000,000 - 485,514,400 = 4,394,485,600 \} / 219.8 \approx 20,000,000$							

(출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

※ 거래사례(1)은 토지와 건물이 일괄로 거래된 사례이나, 45년 이상 경과한 건물이 소재하여 건물은 토지가액에 포함되어 거래되는 관행 등을 고려하여 건물가액은 배분하지 않은 토지만의 단가임.

※ 거래사례(2),(3)은 토지만의 거래사례임.

※ 거래사례(4),(5)는 토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례로서 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

2.5.5. 기타 참고자료

■ 본건 및 인근의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지 가 수 준(원/㎡)	비 고
일반상업	광대로변	상업용	22,000,000 ~ 24,000,000	본건 유사

(출처: 시장조사 자료 등)

■ 본건 토지의 개별공시지가

일련 번호	소재지	지번	지목	공부 면적(㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액(원)
1	남천동	19-11	대	144.1	2,741,000	394,978,100
2	남천동	19-13	대	649.9	2,713,000	1,763,178,700
3	남천동	19-14	대	358.0	2,741,000	981,278,000
4	남천동	19-16	대	159.0	2,741,000	435,819,000
5	남천동	19-17	대	146.8	2,445,000	358,926,000
6	남천동	19-21	대	111.7	2,741,000	306,169,700
7	남천동	19-24	대	137.5	2,741,000	376,887,500
8	남천동	19-25	대	139.8	3,056,000	427,228,800
9	남천동	19-30	대	165.3	6,506,000	1,075,441,800
10	남천동	19-36	대	136.0	2,102,000	285,872,000
11	남천동	19-37	대	201.8	2,102,000	424,183,600
합 계					-	6,829,963,200

(공시기준일 : 2023.01.01)

2.5.6. 그 밖의 요인 보정치 결정

■ 산식

평가(거래)사례 기준 표준지 가액	=	평가(거래)사례 (× 사정보정) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	=	공시지가 × 시점수정

■ 평가(거래)사례의 채택

평가(거래)사례 중에서 지리적 위치, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 거래사례(4)을 선택하였음.

■ 평가(거래)사례를 기준한 표준지 가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)
A	거래 #4	21,100,000	1.000	1.00895	1.00	1.039	22,119,110

*1 사정보정: 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

*2 거래 # 4 : 시점수정(22.08.30. ~ 2023.11.07 부산광역시 남구 상업지역)

*3 지역요인 : 지리적으로 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

*4 개별요인

비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
A	1.00	1.06	1.00	0.98	1.00	1.00	1.039

A 비교표준지(A)는 거래사례(4) 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세하나, 접근 조건(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등)에서 우세하여 종합적으로 우세함.

■ 표준지의 기준시점 현재가액

비교표준지	공시지가(원/㎡)	시점수정	산정단가(원/㎡)
A	6,156,000	1.01390	6,241,568

■ 평가(거래)사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

비교표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치	결정 보정치
A	22,119,110	6,241,568	3.544	3.54

2.6. 토지단가의 결정

일련 번호	비교 표준지	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~11	(A) 6,156,000	1.01390	1.00	1.050	3.54	23,199,910	23,200,000

2.7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	토지가액(원)
1~11	23,200,000	2,344.43	54,390,776,000

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법 등을 적용하여 산출하였음.

3.2. 비교사례의 선정

3.2.1. 비교사례의 선정 기준

비교사례는 지리 및 용도적 동일성 및 유사성이 인정되는 인근지역 등을 기준으로 건물의 구조 및 토지 형상 등 물적 동일성 및 유사성이 인정되는 사례이어야 하며, 거래시점과 기준시점 간 가격변동에 따른 보정가능성 및 거래조건에 조건이나 사정이 개입된 경우 정상적인 것으로 보정 가능한 것이어야 함.

3.2.2. 비교 거래사례의 선정

■ 거래사례

일련 번호	소재지	토지 건물	면적	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래시점 사용승인일
5	남구 대연동 68-17	대 건물	219.8 866.99	일반상업 상업용	4,880,000,000	20,000,000	2022.09.05.
							1999.12.01.
건물가격 산정 : $866.99 \times 560,000(1,000,000 \times 28/50) = 485,514,400$							
토지가격 배분 : $\{ 4,880,000,000 - 485,514,400 = 4,394,485,600 \} / 219.8.0 \approx 20,000,000$							

(출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

■ 선정사유

상기 거래사례 중에서 거래시점, 지하철역과의 거리, 지역적 특성, 규모 및 구조 등의 유사성, 요인비교 가능성 등이 존재하는 거래사례(5)를 선정하였음.

3.3. 토지단가의 산정

일련 번호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)
1~11	거래사례5	20,000,000	1.000	1.00826	1.00	1.178	23,800,000

■ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

■ 시점수정(지가변동률)

사례기호	지역	기간	시점수정치 결정
거래사례 #5	부산광역시 남구 상업지역	2022.09.05. ~ 2023.11.07.	0.826% (1.00826)

■ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.
(지역요인 비교 : 1.00)

■ 개별요인

일련 번호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	사례 #5	1.10	1.06	1.00	1.01	1.00	1.00	1.178
1~11	본건은 거래사례(5) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(대중교통시설과의 접근성 등) 및 획지조건(형상 및 면적에서 열세하나, 접면도로 상태 등에서 우세하여 종합 우세)							

3.4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	적용단가 (원/m ²)	면적(m ²)	산출가액(원)	비고
1~11	23,800,000	2,344.43	55,797,434,000	-

4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

4.1. 각 방법에 의한 시산가액

[감정평가액의 결정]

감정평가방법	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	54,390,776,000	-
거래사례비교법	55,797,434,000	-

4.2. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

4.3. 토지감정평가액의 결정

본건은 담보물로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

[감정평가액의 결정]

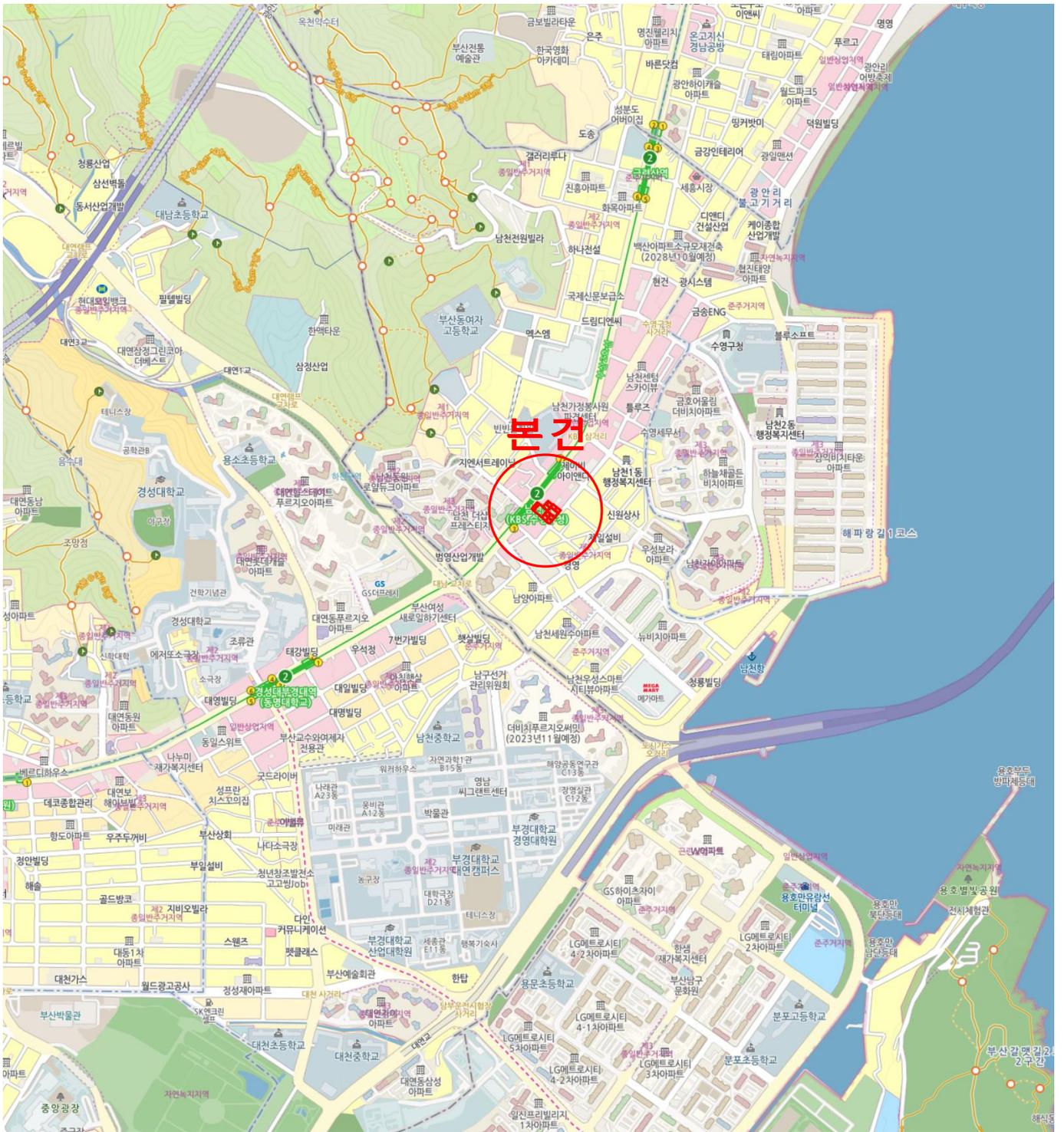
토지감정평가액(원)	54,390,776,000
------------	----------------

위 치 도

일련번호 : ()



소재지	부산광역시 수영구 남천동 19-11외
-----	----------------------

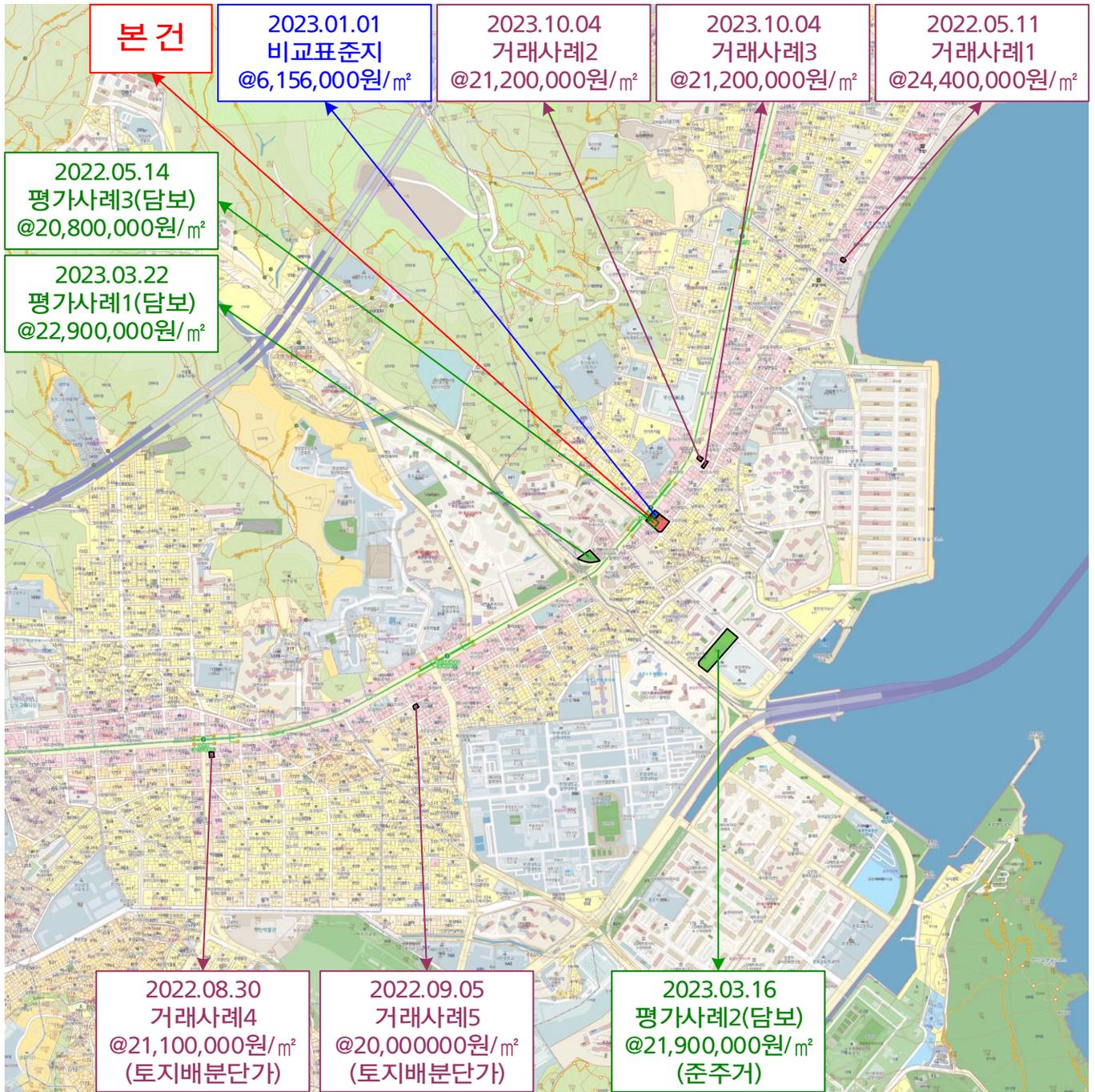


위 치 도

일련번호 : ()



소재지	부산광역시 수영구 남천동 19-11외
-----	----------------------



범례	 본건	 표준지	 평가사례	 거래사례
----	--	--	--	---

지적개황도

일련번호 : ()



S : 1/1,000

