

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	부산광역시 강서구 명지동 3581-1 주건축물제1동 제1층 제101호 외 [구분건물]
의뢰인	코리아신탁(주)
감정평가서 번호	대한 제240401-10-0005호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이버빌딩 10층 10-S13호
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

(주)대한감정평가법인

수 신 코리아신탁(주)

참 조 -

제 목 감정평가 회보

1. 저희 (주)대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024.04.01자로 의뢰하신 『부산광역시 강서구 명지동 3581-1
주건축물제1동 제1층 제101호 외 [구분건물]』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 2 부.
2. 청구서 1 부. 끝.

(주)대한감정평가법인 대표이사

담당부서 : 부동산자문본부

담당 : 여철호 감정평가사

담당자 : 이혜연

감정서번호 : 240401-10-0005

시행일자 : 2024.04.05

(우)05840 서울특별시 송파구 총민로 10 가든파이브틀동 10층 10-S13호

전화 : (02)6910-0674

팩스 : (02)521-0078

<http://www.kosal.co.kr>

수수료 청구서

감정평가서번호 : 240401-10-0005

코리아신탁(주) 귀하

삼천삼십육만팔천팔백원정 (₩30,368,800.-)

2024. 04. 01자로 의뢰하신 『부산광역시 강서구 명지동 3581-1 주건축물제1동 제1층 제101호 외 [구분건물]』에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	26,361,200	● 평가수수료 ● (7,080,500+(35,705,000,000x6/10,000x0.9)) ×(45,705,000,000/45,705,000,000) ≒26,361,200
여비	691,600	
토지조사비	-	
물건조사비	460,000	
공부발급비	46,000	
기타실비	50,000	
특별용역비	-	
소계	1,247,600.-	
합계	27,608,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	2,760,800.-	
총계	30,368,800.-	
기납부 착수금	-	
정산청구액	₩30,368,800.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다. (입금자명은 감정평가서번호를 적어 주십시오. (예)240401100005)

◆ 계좌번호 ◆

◆ 국민.서초남 : 086-01-0243-478 (주)대한감정평가법인)
◆ 농협.영업부 : 001-01-323163 (주)대한감정평가법인)
◆ 신한.양재역금융센터 : 140-001-852168 (주)대한감정평가법인)

(주)대한감정평가법인 대표이사

TEL. : (02) 521-0077 FAX. : (02) 521-0078

[공급자(사업자)등록번호 : 220-86-54666]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 강서구 명지동 소재 '신전항' 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 코리아신타(주)에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
	
소재지	부산광역시 강서구 명지동 3581-1 (부산광역시 강서구 명지국제6로1번길 30)
건물명 및 층·호수	주건축물제1동 제1층 제101호 외 45개호
건물의 구조	철골철근콘크리트구조 철근콘크리트구조지붕
사용승인일자	2023.11.16
주 용 도	제2종근린생활시설
대지면적 / 연면적	2,767㎡(일반상업지역) / 15,836.05㎡
건폐율 / 용적률	59.89% / 398.22%

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
(1)	주건축물제1동/1/101	178.3	159.66	337.96	52.76	59.05	제1종근린생활시설 (소매점)
(2)	주건축물제1동/1/102	186.48	167	353.48	52.76	61.76	제1종근린생활시설 (소매점)
(3)	주건축물제1동/1/103	69.5	62.24	131.74	52.76	23.02	제1종근린생활시설 (소매점)
(4)	주건축물제1동/1/104	61.95	55.48	117.43	52.75	20.52	제1종근린생활시설 (소매점)
(5)	주건축물제1동/1/105	61.95	55.48	117.43	52.75	20.52	제2종근린생활시설 (휴게음식점)
(6)	주건축물제1동/1/106	148.2	132.72	280.92	52.76	49.08	제2종근린생활시설 (휴게음식점)
(7)	주건축물제1동/1/107	186.48	167	353.48	52.76	61.76	제2종근린생활시설 (휴게음식점)
(8)	주건축물제1동/1/108	179.2	160.49	339.69	52.75	59.35	제2종근린생활시설 (휴게음식점)
(9)	주건축물제1동/2/201	481.26	431	912.26	52.75	159.4	제2종근린생활시설 (휴게음식점)
(10)	주건축물제1동/2/202	63.42	56.79	120.21	52.76	21	제2종근린생활시설 (휴게음식점)
(11)	주건축물제1동/2/203	61.95	55.48	117.43	52.75	20.52	제2종근린생활시설 (휴게음식점)
(12)	주건축물제1동/2/204	61.95	55.48	117.43	52.75	20.52	제2종근린생활시설 (휴게음식점)
(13)	주건축물제1동/2/205	63.42	56.79	120.21	52.76	21	제2종근린생활시설 (휴게음식점)
(14)	주건축물제1동/2/206	482.16	431.79	913.95	52.76	159.69	제2종근린생활시설 (휴게음식점)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면 적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
(15)	주건축물제1동/ 3/301	481.26	431	912.26	52.75	159.4	제2종근린생활시설 (일반음식점)
(16)	주건축물제1동/ 3/302	63.42	56.79	120.21	52.76	21	제2종근린생활시설 (일반음식점)
(17)	주건축물제1동/ 3/303	61.95	55.48	117.43	52.75	20.52	제2종근린생활시설 (일반음식점)
(18)	주건축물제1동/ 3/304	61.95	55.48	117.43	52.75	20.52	제1종근린생활시설 (의원)
(19)	주건축물제1동/ 3/305	63.42	56.79	120.21	52.76	21	제1종근린생활시설 (의원)
(20)	주건축물제1동/ 3/306	482.16	431.79	913.95	52.76	159.69	제1종근린생활시설 (의원)
(21)	주건축물제1동/ 4/401	481.26	431	912.26	52.75	159.4	제2종근린생활시설 (일반음식점)
(22)	주건축물제1동/ 4/402	63.42	56.79	120.21	52.76	21	제2종근린생활시설 (일반음식점)
(23)	주건축물제1동/ 4/403	61.95	55.48	117.43	52.75	20.52	제2종근린생활시설 (일반음식점)
(24)	주건축물제1동/ 4/404	61.95	55.48	117.43	52.75	20.52	제1종근린생활시설 (의원)
(25)	주건축물제1동/ 4/405	63.42	56.79	120.21	52.76	21	제1종근린생활시설 (의원)
(26)	주건축물제1동/ 4/406	482.16	431.79	913.95	52.76	159.69	제1종근린생활시설 (의원)
(27)	주건축물제1동/ 5/501	481.26	431	912.26	52.75	159.4	제2종근린생활시설 (일반음식점)
(28)	주건축물제1동/ 5/502	63.42	56.79	120.21	52.76	21	제2종근린생활시설 (일반음식점)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
(29)	주건축물제1동/5/503	61.95	55.48	117.43	52.75	20.52	제2종근린생활시설 (일반음식점)
(30)	주건축물제1동/5/504	61.95	55.48	117.43	52.75	20.52	제1종근린생활시설 (의원)
(31)	주건축물제1동/5/505	63.42	56.79	120.21	52.76	21	제1종근린생활시설 (의원)
(32)	주건축물제1동/5/506	482.16	431.79	913.95	52.76	159.69	제1종근린생활시설 (의원)
(33)	주건축물제1동/6/601	481.26	431	912.26	52.75	159.4	제2종근린생활시설 (일반음식점)
(34)	주건축물제1동/6/602	63.42	56.79	120.21	52.76	21	제2종근린생활시설 (일반음식점)
(35)	주건축물제1동/6/603	60.63	54.29	114.92	52.76	20.08	제2종근린생활시설 (일반음식점)
(36)	주건축물제1동/6/604	60.63	54.29	114.92	52.76	20.08	제1종근린생활시설 (의원)
(37)	주건축물제1동/6/605	63.42	56.79	120.21	52.76	21	제1종근린생활시설 (의원)
(38)	주건축물제1동/6/606	482.16	431.79	913.95	52.76	159.69	제1종근린생활시설 (의원)
(39)	주건축물제1동/7/701	212.46	190.27	402.73	52.75	70.37	제2종근린생활시설 (일반음식점)
(40)	주건축물제1동/7/702	268.8	240.73	509.53	52.75	89.03	제2종근린생활시설 (일반음식점)
(41)	주건축물제1동/7/703	63.42	56.79	120.21	52.76	21	제2종근린생활시설 (일반음식점)
(42)	주건축물제1동/7/704	61.95	55.48	117.43	52.75	20.52	제2종근린생활시설 (일반음식점)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
(43)	주건축물제1동/7/705	61.95	55.48	117.43	52.75	20.52	제1종근린생활시설 (의원)
(44)	주건축물제1동/7/706	63.42	56.79	120.21	52.76	21	제1종근린생활시설 (의원)
(45)	주건축물제1동/7/707	268.8	240.73	509.53	52.75	89.03	제1종근린생활시설 (의원)
(46)	주건축물제1동/7/708	213.36	191.06	404.42	52.76	70.7	제1종근린생활시설 (의원)

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 04월 03일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2024년 04월 03일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건 중 기호 (6) 및 (7) 사이 벽체가 없으나, 각 각 내부 및 외부에서 접근 할 수 있는 공용 복도 및 출입구가 있으며, 집합건축물 도면상 경계벽 복원이 가능 할 것으로 판단됩니다.

다. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>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.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>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</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 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 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.</p>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

<p>제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]</p>	<p>감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>
<p>제14조 [토지의 감정평가]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.</p>
<p>제15조 [건물의 감정평가]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.</p>

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였습니다.

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

대상물건은 최근 사용승인 후 분양중인 집합건물이며, 전체호가 일괄 평가대상입니다.

이러한 본건의 특성을 고려하여, 감정정평가에 관한 규칙 제 12조 2항에 따라 원가방식(토지는 공시지가 기준법, 건물은 원가법)으로 대상 부동산의 시산가액을 산출하였으며, 주된 방식인 거래사례비교법에 의한 시산가액과의 합리성을 검토하였습니다.

또한, 대상부동산 인근지역은 기준시점 현재 미성숙 상가지대로서 적정한 임대사례 등의 포착인 곤란한 바, 수익방식에 의한 시산가액 산정은 생략하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 원가방식에 의한 시산가액

1. 토지 감정평가액

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1) 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(m ²)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)
				토지	건물			
a	명지동 3588-1	일반상업	대	1,288.6	-	2022. 08.31	8,800,000,000 (토지만)	약 6,830,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 8,800,000,000원/1,288.6m ² ≒ 6,830,000원/m ²							
b	명지동 3604-1	일반상업	대	4,986.5	-	2022. 03.02	36,000,000,000 (토지만)	약 7,220,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 36,000,000,000원/4,986.5m ² ≒ 7,220,000원/m ²							
c	명지동 3582-6	일반상업	대	1,292.6	-	2022. 08.31	6,500,000,000 (토지만)	약 5,030,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 6,500,000,000원/1,292.6m ² ≒ 5,030,000원/m ²							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3) 대상물건 평가사례

소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
부산광역시 강서구 명지동 3581-1	일반상업	대	상업나지	2,767	담보	2021.04.30	5,240,000	-
부산광역시 강서구 명지동 3581-1	일반상업	대	상업나지	2,767	담보	2019.05.23	4,600,000	

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

4) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉠	명지동 3583-9	일반상업	대	상업나지	1,339.2	담보	2024.01.17	6,000,000
㉡	명지동 3582-6	일반상업	대	상업나지	1,292.6	담보	2023.01.05	6,460,000
㉢	명지동 3589-1	일반상업	대	상업나지	3,963.7	담보	2022.02.14	9,680,000
㉣	명지동 3588-1	일반상업	대	상업나지	1,288.6	담보	2023.01.25	6,880,000
㉤	명지동 3583-2	일반상업	대	상업나지	1,292.2	담보	2024.01.29	6,910,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

5) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
일반상업	상업용	중로 및 소로	5,000,000 ~ 6,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	명지동 3582-3	1,335	대	상업나지	일반상업	중로각지	세장형 평지	3,113,000	1

[공시기준일 : 2024.01.01]

2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	A	부산광역시 강서구 (상업지역) (2024.01.01~2024.04.03)	-0.075% (0.99925)	$(1-0.00055) \times (1-0.00017 \times 34/29)$ ≈ 0.99925

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 상업지대[본건기호: 1 / 표준지: A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경. 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면, 너비, 깊이 부정형지, 심각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.03	비교표준지 및 본건 모두 각지이나 접면너비에서 대상토지가 우세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				1.030

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

나) 그 밖의 요인 보정 산식

$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가}(\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교})}{\text{시점수정된 표준지 단가}(\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정})}$	= 그 밖의 요인 보정치
--	------------------

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
a	거래 사례	명지동 3588-1	일반 상업	대	상업 나지	1,288.6	2022.08.31	6,830,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 격차율 산정

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고
		공시지가(원/㎡)							
산정 단가	거래사례 a	6,830,000	-	1.00262	1.00	0.873	5,978,212	1.921	-
	표준지 A	3,113,000	-	0.99925	-	-	3,110,665		
산출 내역	사정보정	- 비교사례는 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.							
	시점수정	- 부산광역시 강서구 (상업지역)				(2022.08.31 ~ 2024.04.03)			
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치	
		0.97	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.873	
- 비교표준지가 비교사례대비 가로조건(가로의 폭 등에서) 및 환경조건(고개의 유동성 및 접합성 등)에서 열세함.									

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	a	1.92

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	3,113,000	0.99925	1.00	1.030	1.92	6,151,652	6,150,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	6,150,000	2,767	17,017,050,000	-
합 계		2,767	17,017,050,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

가. 대상건물 동별·층별 개요

대상 건물	구 분	구 조 / 지 붕	용 도	면적(㎡)	사용승인일자
가	지2층	철근콘크리트구조	주차장,기계실	2,306.36	2023.11.16
	지1층	철근콘크리트구조	주차장	2,425.96	
	1층	철근콘크리트구조	주차장	85.12	
	1층	철근콘크리트구조	제1,2종근린생활시설 (휴게음식점,소매점)	1,511.49	
	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설 (휴게음식점)	1,581.52	
	3층	철근콘크리트구조	제1,2종근린생활시설 (의원,일반음식점)	1,599.52	
	4층	철근콘크리트구조	제1,2종근린생활시설 (의원,일반음식점)	1,581.52	
	5층	철근콘크리트구조	제1,2종근린생활시설 (의원,일반음식점)	1,581.52	
	6층	철근콘크리트구조	제1,2종근린생활시설 (의원,일반음식점)	1,581.52	
	7층	철근콘크리트구조	제1,2종근린생활시설 (의원,일반음식점)	1,581.52	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 재조달원가의 결정

1) 표준단가 결정

가) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수	기준
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕(치장벽돌벽)	1	1,800,000	50(45~55)	2023.01
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕(치장벽돌벽)	2	1,639,000	50(45~55)	2023.01

[자료출처 : 한국부동산원 발행 「건축물신축단가표」]

나) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「한국부동산원 발행 「건축물신축단가표」」를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

대상 건물	구 분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
가	지2층	주차장,기계실	철근콘크리트구조	1,200,000	-
	지1층	주차장	철근콘크리트구조	1,200,000	-
	1층	주차장	철골철근콘리트구조	1,300,000	-
	1층~7층	제1,2종근린생활시설	철골철근콘리트구조	1,800,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 부대설비 보정단가

대상 건물	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	전기설비
가	-	-	○	○	○	-	○
	보정단가 (원/㎡)	표준단가에 포함하였음.					

3) 재조달원가의 결정

대상 건물	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
가	지2층	1,200,000	-	1,200,000	-
	지1층	1,200,000	-	1,200,000	-
	1층	1,300,000	-	1,300,000	-
	1층~7층	1,800,000	-	1,800,000	-

다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용 연수	물리적 경과 연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
가	지2층	1,200,000	2023.11.16	50	0	-	50	1,200,000
	지1층	1,200,000	2023.11.16	50	0	-	50	1,200,000
	1층	1,300,000	2023.11.16	50	0	-	50	1,300,000
	1층~7층	1,800,000	2023.11.16	50	0	-	50	1,800,000

라. 대상건물의 감정평가액

대상 건물	구 분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
가	지2층	2,306.36	1,200,000	2,767,632,000	-
	지1층	2,425.96	1,200,000	2,911,152,000	-
	1층	85.12	1,300,000	110,656,000	-
	1층~7층	11,018.61	1,800,000	19,833,498,000	-
합	계	15,836.05		25,622,938,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 원가방식에 의한 시산가액

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	17,017,050,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
건 물	25,622,938,000	
총 액	42,639,988,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 비교방식(거래사례비교법)에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	명지동 3597-4	대산골든스퀘어/ 1/118	60.435	2023.08.24	1,357,674,720	약 22,500,000	일반음식점
				2019.03.29			
b	명지동 3586-4	플러스시네마 주건축물제1동/1 /113	52.91	2019.12.23	741,860,000	약 14,000,000	일반음식점
				2021.04.30			
c	명지동 3589-6	케이비타워 /1/108	53.8	2022.04.08	900,000,000	약 16,700,000	소매점
				2019.01.18			
d	명지동 3589-6	케이비타워 /1/110	59.18	2022.10.31	1,300,000,000	약 22,000,000	휴게음식점
				2019.01.18			
e	명지동 3589-6	케이비타워 /2/204	147.56	2022.10.31	900,000,000	약 6,100,000	이용원
				2019.01.18			
f	명지동 3597-4	대산골든스퀘어/ 2/215	128.52	2023.04.17	633,000,000	약 4,930,000	일반음식점
				2019.03.29			
g	명지동 3597-2	SR 빌딩 /5/501호	185.44	2022.04.15	728,807,240	약 3,930,000	의원
				2018.08.29			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
h	명지동 3597-4	대산골든스퀘어/ 11/1105	92.43	2022.08.17	295,175,505	약 3,190,000	체육도장
				2019.03.29			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	명지동 3588-10	센트럴파크 /1/110	37.38	공매	2023.08.04	757,000,000	약 20,300,000	소매점
					2021.01.21			
㉡	명지동 3588-10	센트럴파크 /2/203	82.17	공매	2023.08.04	462,000,000	약 5,620,000	일반음식점
					2021.01.21			
㉢	명지동 3589-6	케이비타워 /1/110	59.18	경매	2023.05.24	1,140,000,000	약 19,300,000	휴게음식점
					2019.01.18			
㉣	명지동 3589-6	케이비타워 /2/204	147.56	경매	2023.05.24	740,000,000	약 5,010,000	이용원
					2019.01.18			
㉤	명지동 3589-6	케이비타워 /1/102	58.93	경매	2022.10.13	1,020,000,000	약 17,300,000	휴게음식점
					2019.01.18			
㉦	명지동 3587-1	씨엘주차타워 /3/304	187.91	경매	2022.09.21	755,000,000	약 4,020,000	일반음식점
					2019.03.08			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉑	명지동 3583-3	레인보우타워 /1/110	55.02	경매	2022.11.30	1,010,000,000	약 18,400,000	일반음식점
					2020.01.13			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
인근 1층 상가	전유면적당 단가: 15,000,000원/㎡ ~ 22,000,000원/㎡
인근 2층 상가	전유면적당 단가: 4,000,000원/㎡ ~ 6,000,000원/㎡
인근 3층 이상 상가	전유면적당 단가: 3,000,000원/㎡ ~ 5,000,000원/㎡

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	부산/강서구 2023년 04월~2024년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	25,701,062,480원	13,342,301,008원	51.9%	460건	39건	8.5%
근린상가	24,314,062,480원	12,642,301,008원	52%	450건	37건	8.2%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
a	명지동 3597-4	대산골든스퀘어 /1/118	60.435	2023.08.24	1,357,674,720	약 22,500,000	(1)~(8)
				2019.03.29			
e	명지동 3589-6	케이비타워 /2/204	147.56	2022.10.31	900,000,000	약 6,100,000	(9) ~ (46)
				2019.01.18			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	기 간	자본수익률(%)	비고
(1) ~ (8)	a	2023년 3분기	0.10	2023년 3분기 수익률
		2023년 4분기	0.11	2023년 4분기 수익률
		2024년 1분기	-	2024년 1분기 수익률
(9) ~ (46)	e	2022년 4분기	-0.32	2022년 4분기 수익률
		2023년 1분기	-0.20	2023년 1분기 수익률
		2023년 2분기	-0.07	2023년 2분기 수익률
		2023년 3분기	0.10	2023년 3분기 수익률
		2023년 4분기	0.11	2023년 4분기 수익률
		2024년 1분기	-	2024년 1분기 수익률

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
(1) ~ (8)	a	부산 (집합 상가) 2023.08.24~2024.04.03	1.00264	$(1+0.001 \times 38/92) \times (1+0.0011) \times (1+0.0011 \times 94/92) \approx 1.00264$
(9) ~ (46)	e	부산 (집합 상가) 2022.10.31~2024.04.03	0.99836	$(1-0.0032 \times 62/92) \times (1-0.002) \times (1-0.0007) \times (1+0.001) \times (1+0.0011) \times (1+0.0011 \times 94/92) \approx 0.99836$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물(상업용)

조 건	세부항목
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
단지내부요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

본건 기호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
(1)	a	0.84	1.00	0.84	1.00	0.706
대상물건이 단지외부요인(고객의 유동성과 적합성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등) 및 호별요인(위치별 효용, 면적별 효용)에서 열세합니다.						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

본건 기호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
(2)	a	0.84	1.00	0.83	1.00	0.697
		대상물건이 단지외부요인(고객의 유동성과 적합성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등) 및 호별요인(위치별 효용, 면적별 효용)에서 열세합니다.				
(3)	a	0.84	1.00	0.81	1.00	0.680
		대상물건이 단지외부요인(고객의 유동성과 적합성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등) 및 호별요인(위치별 효용)에서 열세합니다.				
(4)	a	0.84	1.00	0.93	1.00	0.781
		대상물건이 단지외부요인(고객의 유동성과 적합성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등) 및 호별요인(위치별 효용)에서 열세합니다.				
(5)	a	0.84	1.00	0.93	1.00	0.781
		대상물건이 단지외부요인(고객의 유동성과 적합성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등) 및 호별요인(위치별 효용)에서 열세합니다.				
(6)	a	0.84	1.00	0.81	1.00	0.680
		대상물건이 단지외부요인(고객의 유동성과 적합성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등) 및 호별요인(위치별 효용, 면적별 효용)에서 열세합니다.				
(7)	a	0.84	1.00	0.82	1.00	0.689
		대상물건이 단지외부요인(고객의 유동성과 적합성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등) 및 호별요인(위치별 효용, 면적별 효용)에서 열세합니다.				
(8)	a	0.84	1.00	0.87	1.00	0.731
		대상물건이 단지외부요인(고객의 유동성과 적합성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등) 및 호별요인(위치별 효용, 면적별 효용)에서 열세합니다.				
(9)	e	0.86	1.00	0.87	1.00	0.748
		대상물건이 단지외부요인(고객의 유동성과 적합성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등) 및 호별요인(면적별 효용)에서 열세합니다.				
(10), (13)	e	0.86	1.00	1.00	1.00	0.860
		대상물건이 단지외부요인(고객의 유동성과 적합성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등)에서 열세합니다.				
(11),(12)	e	0.86	1.00	1.06	1.00	0.912
		대상물건이 단지외부요인(고객의 유동성과 적합성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등)에서 열세하나, 호별요인(위치별 효용)에서 열세하나, 면적별 효용에서 우세함)에서 우세합니다.				

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

본건 기호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
(14)	e	0.86	1.00	0.81	1.00	0.697
		대상물건이 단지외부요인(고객의 유동성과 적합성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등) 및 호별요인(위치별 효용, 면적별 효용)에서 열세합니다.				
(15)	e	0.86	1.00	0.76	1.00	0.654
		대상물건이 단지외부요인(고객의 유동성과 적합성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등) 및 호별요인(층별효용, 면적별 효용)에서 열세합니다.				
(16), (19)	e	0.86	1.00	0.88	1.00	0.757
		대상물건이 단지외부요인(고객의 유동성과 적합성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등) 및 호별요인(면적별 효용에서 우세하나, 위치별 효용 및 층별효용에서 열세함)에서 열세합니다.				
(17), (18)	e	0.86	1.00	0.92	1.00	0.791
		대상물건이 단지외부요인(고객의 유동성과 적합성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등) 및 호별요인(면적별 효용에서 우세하나, 위치별 효용 및 층별효용에서 열세함)에서 열세합니다.				
(20)	e	0.86	1.00	0.71	1.00	0.611
		대상물건이 단지외부요인(고객의 유동성과 적합성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등) 및 호별요인(위치별 효용, 층별효용, 면적별 효용)에서 열세합니다.				
(21), (27), (33)	e	0.86	1.00	0.69	1.00	0.593
		대상물건이 단지외부요인(고객의 유동성과 적합성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등) 및 호별요인(층별효용, 면적별 효용)에서 열세합니다.				
(22), (25), (28), (31), (34), (37), (41), (44)	e	0.86	1.00	0.80	1.00	0.688
		대상물건이 단지외부요인(고객의 유동성과 적합성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등) 및 호별요인(면적별 효용에서 우세하나, 위치별 효용 및 층별효용 열세함)하여 열세합니다.				
(23), (24) (29), (30), (35), (36)	e	0.86	1.00	0.84	1.00	0.722
		대상물건이 단지외부요인(고객의 유동성과 적합성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등) 및 호별요인(면적별 효용에서 우세하나 위치별 효용 및 층별효용 열세함)에서 열세합니다.				
(26), (32), (38)	e	0.86	1.00	0.64	1.00	0.550
		대상물건이 단지외부요인(고객의 유동성과 적합성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등) 및 호별요인(위치별 효용, 층별효용, 면적별 효용)에서 열세합니다.				
(39), (46)	e	0.86	1.00	0.76	1.00	0.654
		대상물건이 단지외부요인(고객의 유동성과 적합성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등) 및 호별요인(층별효용, 면적별 효용)에서 열세합니다.				

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

본건 기호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
(40)	e	0.86	1.00	0.73	1.00	0.628
		대상물건이 단지외부요인(고객의 유동성과 적합성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등) 및 호별요인((층별효용, 면적별 효용)에서 열세합니다.				
(42), (43)	e	0.86	1.00	0.86	1.00	0.740
		대상물건이 단지외부요인(고객의 유동성과 적합성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등) 및 호별요인(면적별 효용에서 우세하나, 층별효용 및 위치별 효용 열세함)에서 열세합니다.				
(45)	e	0.86	1.00	0.70	1.00	0.602
		대상물건이 단지외부요인(고객의 유동성과 적합성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등) 및 호별요인(층별효용, 위치별 효용, 면적별 효용)에서 열세합니다.				

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
(1)	22,500,000	1.00	1.00264	0.706	15,926,936	178.3	2,839,772,689	2,840,000,000
(2)	22,500,000	1.00	1.00264	0.697	15,723,902	186.48	2,932,193,245	2,932,000,000
(3)	22,500,000	1.00	1.00264	0.680	15,340,392	69.5	1,066,157,244	1,066,000,000
(4)	22,500,000	1.00	1.00264	0.781	17,618,891	61.95	1,091,490,297	1,091,000,000
(5)	22,500,000	1.00	1.00264	0.781	17,618,891	61.95	1,091,490,297	1,091,000,000
(6)	22,500,000	1.00	1.00264	0.680	15,340,392	148.2	2,273,446,094	2,273,000,000
(7)	22,500,000	1.00	1.00264	0.689	15,543,427	186.48	2,898,538,267	2,899,000,000
(8)	22,500,000	1.00	1.00264	0.731	16,490,921	179.2	2,955,173,043	2,955,000,000
(9)	6,100,000	1.00	0.99836	0.748	4,555,317	481.26	2,192,291,859	2,192,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
(10)	6,100,000	1.00	0.99836	0.860	5,237,397	63.42	332,155,718	332,000,000
(11)	6,100,000	1.00	0.99836	0.912	5,554,076	61.95	344,075,008	344,000,000
(12)	6,100,000	1.00	0.99836	0.912	5,554,076	61.95	344,075,008	344,000,000
(13)	6,100,000	1.00	0.99836	0.860	5,237,397	63.42	332,155,718	332,000,000
(14)	6,100,000	1.00	0.99836	0.697	4,244,727	482.16	2,046,637,570	2,047,000,000
(15)	6,100,000	1.00	0.99836	0.654	3,982,857	481.26	1,916,789,760	1,917,000,000
(16)	6,100,000	1.00	0.99836	0.757	4,610,127	63.42	292,374,254	292,000,000
(17)	6,100,000	1.00	0.99836	0.791	4,817,187	61.95	298,424,735	298,000,000
(18)	6,100,000	1.00	0.99836	0.791	4,817,187	61.95	298,424,735	298,000,000
(19)	6,100,000	1.00	0.99836	0.757	4,610,127	63.42	292,374,254	292,000,000
(20)	6,100,000	1.00	0.99836	0.611	3,720,988	482.16	1,794,111,574	1,794,000,000
(21)	6,100,000	1.00	0.99836	0.593	3,611,368	481.26	1,738,006,964	1,738,000,000
(22)	6,100,000	1.00	0.99836	0.688	4,189,917	63.42	265,724,536	266,000,000
(23)	6,100,000	1.00	0.99836	0.722	4,396,977	61.95	272,392,725	272,000,000
(24)	6,100,000	1.00	0.99836	0.722	4,396,977	61.95	272,392,725	272,000,000
(25)	6,100,000	1.00	0.99836	0.688	4,189,917	63.42	265,724,536	266,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
(26)	6,100,000	1.00	0.99836	0.550	3,349,498	482.16	1,614,993,956	1,615,000,000
(27)	6,100,000	1.00	0.99836	0.593	3,611,368	481.26	1,738,006,964	1,738,000,000
(28)	6,100,000	1.00	0.99836	0.688	4,189,917	63.42	265,724,536	266,000,000
(29)	6,100,000	1.00	0.99836	0.722	4,396,977	61.95	272,392,725	272,000,000
(30)	6,100,000	1.00	0.99836	0.722	4,396,977	61.95	272,392,725	272,000,000
(31)	6,100,000	1.00	0.99836	0.688	4,189,917	63.42	265,724,536	266,000,000
(32)	6,100,000	1.00	0.99836	0.550	3,349,498	482.16	1,614,993,956	1,615,000,000
(33)	6,100,000	1.00	0.99836	0.593	3,611,368	481.26	1,738,006,964	1,738,000,000
(34)	6,100,000	1.00	0.99836	0.688	4,189,917	63.42	265,724,536	266,000,000
(35)	6,100,000	1.00	0.99836	0.722	4,396,977	60.63	266,588,716	267,000,000
(36)	6,100,000	1.00	0.99836	0.722	4,396,977	60.63	266,588,716	267,000,000
(37)	6,100,000	1.00	0.99836	0.688	4,189,917	63.42	265,724,536	266,000,000
(38)	6,100,000	1.00	0.99836	0.550	3,349,498	482.16	1,614,993,956	1,615,000,000
(39)	6,100,000	1.00	0.99836	0.654	3,982,857	212.46	846,197,798	846,000,000
(40)	6,100,000	1.00	0.99836	0.628	3,824,517	268.8	1,028,030,170	1,028,000,000
(41)	6,100,000	1.00	0.99836	0.688	4,189,917	63.42	265,724,536	266,000,000
(42)	6,100,000	1.00	0.99836	0.740	4,506,597	61.95	279,183,684	279,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
(43)	6,100,000	1.00	0.99836	0.740	4,506,597	61.95	279,183,684	279,000,000
(44)	6,100,000	1.00	0.99836	0.688	4,189,917	63.42	265,724,536	266,000,000
(45)	6,100,000	1.00	0.99836	0.602	3,666,178	268.8	985,468,646	985,000,000
(46)	6,100,000	1.00	0.99836	0.654	3,982,857	213.36	849,782,370	850,000,000
합계								45,705,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정의견

1. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

기호	원가법(공시지가기준법)에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
(1)~(46)	42,639,988,000	45,705,000,000	

주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법인 원가법(공시지가기준법) 및 수익환원법에 의한 시산가액과 비교 검토한 결과 산출금액이 유사하여 그 합리성이 대체로 인정되며, 인근 유사부동산의 가격수준, 대상부동산의 특성, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
(1)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /1/101	178.3	59.05	2,840,000,000	15,928,211
(2)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /1/102	186.48	61.76	2,932,000,000	15,722,866
(3)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /1/103	69.5	23.02	1,066,000,000	15,338,129
(4)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /1/104	61.95	20.52	1,091,000,000	17,610,977
(5)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /1/105	61.95	20.52	1,091,000,000	17,610,977

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
(6)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /1/106	148.2	49.08	2,273,000,000	15,337,382
(7)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /1/107	186.48	61.76	2,899,000,000	15,545,903
(8)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /1/108	179.2	59.35	2,955,000,000	16,489,955
(9)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /2/201	481.26	159.4	2,192,000,000	4,554,711
(10)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /2/202	63.42	21	332,000,000	5,234,942
(11)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /2/203	61.95	20.52	344,000,000	5,552,865
(12)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /2/204	61.95	20.52	344,000,000	5,552,865
(13)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /2/205	63.42	21	332,000,000	5,234,942
(14)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /2/206	482.16	159.69	2,047,000,000	4,245,479
(15)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /3/301	481.26	159.4	1,917,000,000	3,983,294
(16)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /3/302	63.42	21	292,000,000	4,604,226
(17)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /3/303	61.95	20.52	298,000,000	4,810,331

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
(18)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /3/304	61.95	20.52	298,000,000	4,810,331
(19)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /3/305	63.42	21	292,000,000	4,604,226
(20)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /3/306	482.16	159.69	1,794,000,000	3,720,757
(21)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /4/401	481.26	159.4	1,738,000,000	3,611,354
(22)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /4/402	63.42	21	266,000,000	4,194,260
(23)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /4/403	61.95	20.52	272,000,000	4,390,638
(24)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /4/404	61.95	20.52	272,000,000	4,390,638
(25)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /4/405	63.42	21	266,000,000	4,194,260
(26)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /4/406	482.16	159.69	1,615,000,000	3,349,511
(27)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /5/501	481.26	159.4	1,738,000,000	3,611,354
(28)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /5/502	63.42	21	266,000,000	4,194,260
(29)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /5/503	61.95	20.52	272,000,000	4,390,638

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
(30)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /5/504	61.95	20.52	272,000,000	4,390,638
(31)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /5/505	63.42	21	266,000,000	4,194,260
(32)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /5/506	482.16	159.69	1,615,000,000	3,349,511
(33)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /6/601	481.26	159.4	1,738,000,000	3,611,354
(34)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /6/602	63.42	21	266,000,000	4,194,260
(35)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /6/603	60.63	20.08	267,000,000	4,403,761
(36)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /6/604	60.63	20.08	267,000,000	4,403,761
(37)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /6/605	63.42	21	266,000,000	4,194,260
(38)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /6/606	482.16	159.69	1,615,000,000	3,349,511
(39)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /7/701	212.46	70.37	846,000,000	3,981,926
(40)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /7/702	268.8	89.03	1,028,000,000	3,824,405
(41)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /7/703	63.42	21	266,000,000	4,194,260

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
(42)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /7/704	61.95	20.52	279,000,000	4,503,632
(43)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /7/705	61.95	20.52	279,000,000	4,503,632
(44)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /7/706	63.42	21	266,000,000	4,194,260
(45)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /7/707	268.8	89.03	985,000,000	3,664,435
(46)	부산광역시 강서구 명지동 3581-1	주건축물제1동 /7/708	213.36	70.7	850,000,000	3,983,877
합 계					45,705,000,000	

구분건물 감정평가명세서

<기준시점: 2024-04-03>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고						
					공 부	사 정								
1	부산광역시 강서구 명지동 [도로명] 부산광역시 강서구 명지국제 6로 1번길 30	3581-1 주건축물 제1동	제2종 근린생활 시설	철골철근콘크리트 구조 철근콘크리트 구조 지상 7층	1층	1,596.61								
					2층	1,581.52								
					3층	1,599.52								
					4층	1,581.52								
					5층	1,581.52								
					6층	1,581.52								
					7층	1,581.52								
					지1층	2,425.96								
					지2층	2,306.36								
					동 소	3581-1			대	일반상업지역	2,767			
					(1)					(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	178.3	178.3	2,840,000,000	비준가액 (공용면적 159.66㎡ 포함)
										소유권	59.05			
										1. ----- 대지권	----- 2,767	59.05		
													토지·건물	배분내역
						토 지 :	1,136,000,000							
						건 물 :	1,704,000,000							

구분건물 감정평가명세서

<기준시점: 2024-04-03>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	186.48	186.48	2,932,000,000	비준가액 (공용면적 167㎡ 포함)	
				소유권	61.76				
				1. ---- 대지권	----- 2,767	61.76			
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	1,172,800,000		
						건 물 :	1,759,200,000		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	69.5	69.5	1,066,000,000	비준가액 (공용면적 62.24㎡ 포함)	
				소유권	23.02				
				1. ---- 대지권	----- 2,767	23.02			
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	426,400,000		
						건 물 :	639,600,000		
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	61.95	61.95	1,091,000,000	비준가액 (공용면적 55.48㎡ 포함)	
				소유권	20.52				
				1. ---- 대지권	----- 2,767	20.52			
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	436,400,000		
						건 물 :	654,600,000		

구분건물 감정평가명세서

<기준시점: 2024-04-03>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	61.95	61.95	1,091,000,000	비준가액 (공용면적 55.48㎡ 포함)
				소유권	20.52			
				1. ----- 대지권	----- 2,767	20.52		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	436,400,000	
						건 물 :	654,600,000	
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	148.2	148.2	2,273,000,000	비준가액 (공용면적 132.72㎡ 포함)
				소유권	49.08			
				1. ----- 대지권	----- 2,767	49.08		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	909,200,000	
						건 물 :	1,363,800,000	
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제107호	186.48	186.48	2,899,000,000	비준가액 (공용면적 167㎡ 포함)
				소유권	61.76			
				1. ----- 대지권	----- 2,767	61.76		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	1,159,600,000	
						건 물 :	1,739,400,000	

구분건물 감정평가명세서

<기준시점: 2024-04-03>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제108호	179.2	179.2	2,955,000,000	비준가액 (공용면적 160.49㎡ 포함)
				소유권	59.35			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	59.35		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	1,182,000,000	
						건 물 :	1,773,000,000	
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	481.26	481.26	2,192,000,000	비준가액 (공용면적 431㎡ 포함)
				소유권	159.4			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	159.4		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	876,800,000	
						건 물 :	1,315,200,000	
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	63.42	63.42	332,000,000	비준가액 (공용면적 56.79㎡ 포함)
				소유권	21			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	21		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	132,800,000	
						건 물 :	199,200,000	

구분건물 감정평가명세서

<기준시점: 2024-04-03>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	61.95	61.95	344,000,000	비준가액 (공용면적 55.48㎡ 포함)
				소유권	20.52			
				1. ----	-----	20.52		
				대지권	2,767			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		137,600,000	
					건 물 :		206,400,000	
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	61.95	61.95	344,000,000	비준가액 (공용면적 55.48㎡ 포함)
				소유권	20.52			
				1. ----	-----	20.52		
				대지권	2,767			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		137,600,000	
					건 물 :		206,400,000	
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	63.42	63.42	332,000,000	비준가액 (공용면적 56.79㎡ 포함)
				소유권	21			
				1. ----	-----	21		
				대지권	2,767			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		132,800,000	
					건 물 :		199,200,000	

구분건물 감정평가명세서

<기준시점: 2024-04-03>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	482.16	482.16	2,047,000,000	비준가액 (공용면적 431.79㎡ 포함)
				소유권	159.69			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	159.69		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	481.26	481.26	1,917,000,000	비준가액 (공용면적 431㎡ 포함)
				소유권	159.4			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	159.4		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	63.42	63.42	292,000,000	비준가액 (공용면적 56.79㎡ 포함)
				소유권	21			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	21		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		

구분건물 감정평가명세서

<기준시점: 2024-04-03>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	61.95	61.95	298,000,000	비준가액 (공용면적 55.48㎡ 포함)
				소유권	20.52			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	20.52		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	61.95	61.95	298,000,000	비준가액 (공용면적 55.48㎡ 포함)
				소유권	20.52			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	20.52		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제305호	63.42	63.42	292,000,000	비준가액 (공용면적 56.79㎡ 포함)
				소유권	21			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	21		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		

구분건물 감정평가명세서

<기준시점: 2024-04-03>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제306호	482.16	482.16	1,794,000,000	비준가액 (공용면적 431.79㎡ 포함)
				소유권	159.69			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	159.69		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	481.26	481.26	1,738,000,000	비준가액 (공용면적 431㎡ 포함)
				소유권	159.4			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	159.4		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	63.42	63.42	266,000,000	비준가액 (공용면적 56.79㎡ 포함)
				소유권	21			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	21		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		

구분건물 감정평가명세서

<기준시점: 2024-04-03>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	61.95	61.95	272,000,000	비준가액 (공용면적 55.48㎡ 포함)
				소유권	20.52			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	20.52		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	61.95	61.95	272,000,000	비준가액 (공용면적 55.48㎡ 포함)
				소유권	20.52			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	20.52		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제405호	63.42	63.42	266,000,000	비준가액 (공용면적 56.79㎡ 포함)
				소유권	21			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	21		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		

구분건물 감정평가명세서

<기준시점: 2024-04-03>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제406호	482.16	482.16	1,615,000,000	비준가액 (공용면적 431.79㎡ 포함)
				소유권	159.69			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	159.69		
						토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 646,000,000 969,000,000		
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	481.26	481.26	1,738,000,000	비준가액 (공용면적 431㎡ 포함)
				소유권	159.4			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	159.4		
						토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 695,200,000 1,042,800,000		
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	63.42	63.42	266,000,000	비준가액 (공용면적 56.79㎡ 포함)
				소유권	21			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	21		
						토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 106,400,000 159,600,000		

구분건물 감정평가명세서

<기준시점: 2024-04-03>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(29)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	61.95	61.95	272,000,000	비준가액 (공용면적 55.48㎡ 포함)
				소유권	20.52			
				1. ----	-----	20.52		
				대지권	2,767			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 108,800,000 건 물 : 163,200,000
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	61.95	61.95	272,000,000	비준가액 (공용면적 55.48㎡ 포함)
				소유권	20.52			
				1. ----	-----	20.52		
				대지권	2,767			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 108,800,000 건 물 : 163,200,000
(31)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제505호	63.42	63.42	266,000,000	비준가액 (공용면적 56.79㎡ 포함)
				소유권	21			
				1. ----	-----	21		
				대지권	2,767			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 106,400,000 건 물 : 159,600,000

구분건물 감정평가명세서

<기준시점: 2024-04-03>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(32)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제506호	482.16	482.16	1,615,000,000	비준가액 (공용면적 431.79㎡ 포함)
				소유권	159.69			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	159.69		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
(33)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	481.26	481.26	1,738,000,000	비준가액 (공용면적 431㎡ 포함)
				소유권	159.4			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	159.4		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
(34)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	63.42	63.42	266,000,000	비준가액 (공용면적 56.79㎡ 포함)
				소유권	21			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	21		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		

구분건물 감정평가명세서

<기준시점: 2024-04-03>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(35)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	60.63	60.63	267,000,000	비준가액 (공용면적 54.29㎡ 포함)
				소유권	20.08			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	20.08		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
(36)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제604호	60.63	60.63	267,000,000	비준가액 (공용면적 54.29㎡ 포함)
				소유권	20.08			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	20.08		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
(37)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제605호	63.42	63.42	266,000,000	비준가액 (공용면적 56.79㎡ 포함)
				소유권	21			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	21		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		

구분건물 감정평가명세서

<기준시점: 2024-04-03>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(38)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제606호	482.16	482.16	1,615,000,000	비준가액 (공용면적 431.79㎡ 포함)
				소유권	159.69			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	159.69		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
(39)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	212.46	212.46	846,000,000	비준가액 (공용면적 190.27㎡ 포함)
				소유권	70.37			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	70.37		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
(40)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	268.8	268.8	1,028,000,000	비준가액 (공용면적 240.73㎡ 포함)
				소유권	89.03			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	89.03		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		

구분건물 감정평가명세서

<기준시점: 2024-04-03>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(41)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	63.42	63.42	266,000,000	비준가액 (공용면적 56.79㎡ 포함)
				소유권	21			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	21		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
(42)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호	61.95	61.95	279,000,000	비준가액 (공용면적 55.48㎡ 포함)
				소유권	20.52			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	20.52		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
(43)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제705호	61.95	61.95	279,000,000	비준가액 (공용면적 55.48㎡ 포함)
				소유권	20.52			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	20.52		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		

구분건물 감정평가명세서

<기준시점: 2024-04-03>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(44)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제706호	63.42	63.42	266,000,000	비준가액 (공용면적 56.79㎡ 포함)
				소유권	21			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	21		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
(45)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제707호	268.8	268.8	985,000,000	비준가액 (공용면적 240.73㎡ 포함)
				소유권	89.03			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	89.03		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
(46)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제708호	213.36	213.36	850,000,000	비준가액 (공용면적 191.06㎡ 포함)
				소유권	70.7			
				1. ---- 대지권	----- 2,767	70.7		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
합 계							₩45,705,000,000. -	

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|----------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생설비 및 기타설비 | 7. 토지이용계획 등 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상황 | 8. 임대관계 및 기타사항 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상황 | 6. 인접 도로상태 | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 강서구 명지동 소재 '신전향' 북동측 인근에 위치하며, 주변 일대는 부산진해 경제자유구역 명지지구 내 토지로 상업시설 및 대규모 아파트 단지 등이 완공 및 신축 중에 있습니다.

2. 교통상황

본건까지 차량통행이 가능하고 인근에 버스정류장 등이 소재하여 대중교통 이용은 보통입니다.

3. 건물의 구조 및 이용상황

가. 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 철근콘크리트 구조지붕 지상7층 중 제1층 제101호 외 45개호 로서

외벽 : 미장스톤,컬러복층 유리,알루미늄 시트 등.

내벽 : 몰탈위 페인트 마감 등.

창호 : 새시 창호 등.

나. 이용상태

기호 (1)~(46) : 근린생활시설로 전체 공실 상태입니다.

4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 화재탐지 및 소방설비, 승강기 설비, 지하주차장,수변전 설비 등을 갖추고 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

2. 교통상황

3. 건물의 구조 및 이용상황

4. 위생설비 및 기타설비

5. 토지의 형상 및 이용상황

6. 인접 도로상태

7. 토지이용계획 등

8. 임대관계 및 기타사항

5. 토지의 형상 및 이용상황

대체로 정방형 토지로서 상업용 건물 부지로 이용 중입니다 .

6. 인접 도로상태

남측 폭 약 16미터, 서측 폭 약 13미터 포장도로에 접하고 있습니다.

7. 토지이용계획 등

기호(1)

도시지역, 일반상업지역(2024-01-10), 지구단위계획구역, 종로2류(폭 15M~20M)(접합), 종로3류(폭 12M~15M)(접합) 경제자유구역(부산진해경제자유구역)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 문화재보존영향 검토대상구역<부산광역시지정문화재보호조례> 중점경관관리구역(명지신도시 일원 중점경관관리구역)입니다.

8. 임대관계 및 기타사항

가. 임대관계 : 후첨 “내부구조도 및 임대상황” 참조하시기 바랍니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지

부산광역시 강서구 명지동 3581-1 주거축물제1동 제1층 제101호 외



항공 위치도

소재지

부산광역시 강서구 명지동 3581-1 주거축물제1동 제1층 제101호 외



상세 위치도

소재지

부산광역시 강서구 명지동 3581-1 주거건축물제1동 제1층 제101호 외



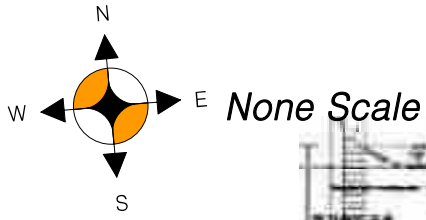
상세 위치도

소재지

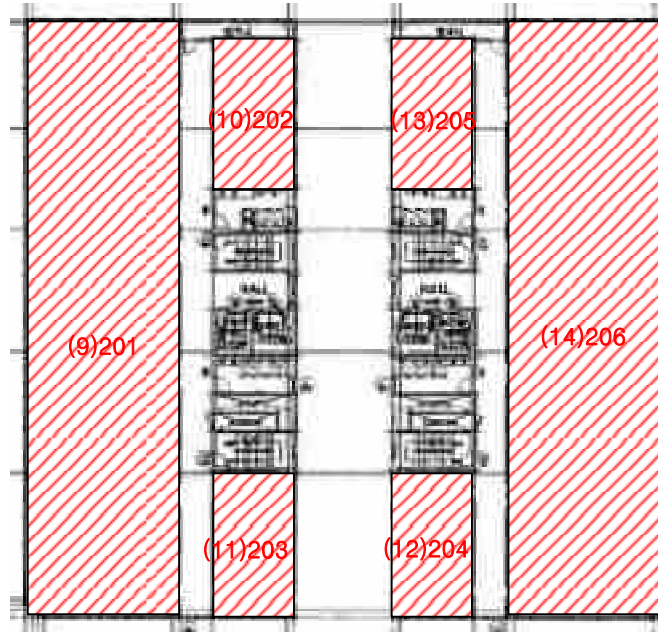
부산광역시 강서구 명지동 3581-1 주건축물제1동 제1층 제101호 외



내부구조도

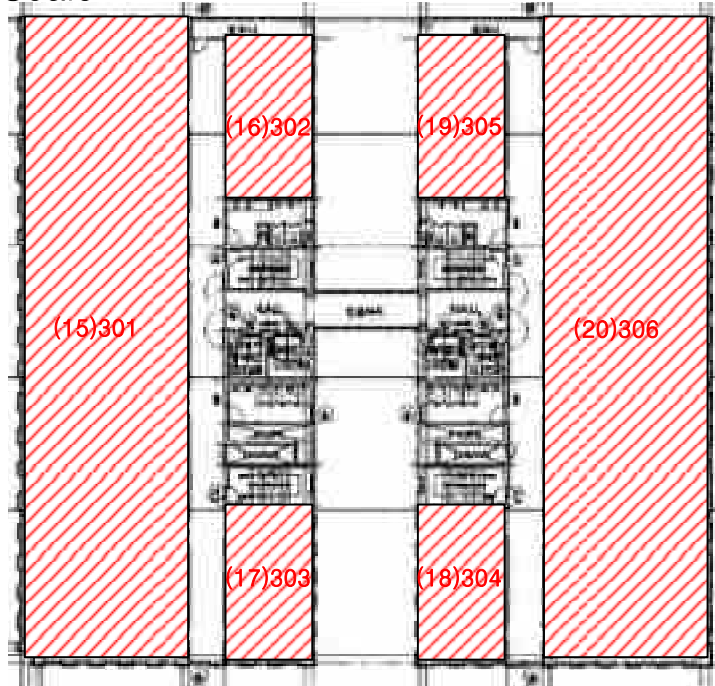
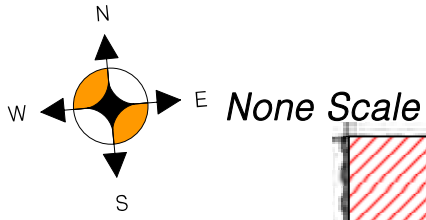


[주건축물 1동 제1층 호별배치도]

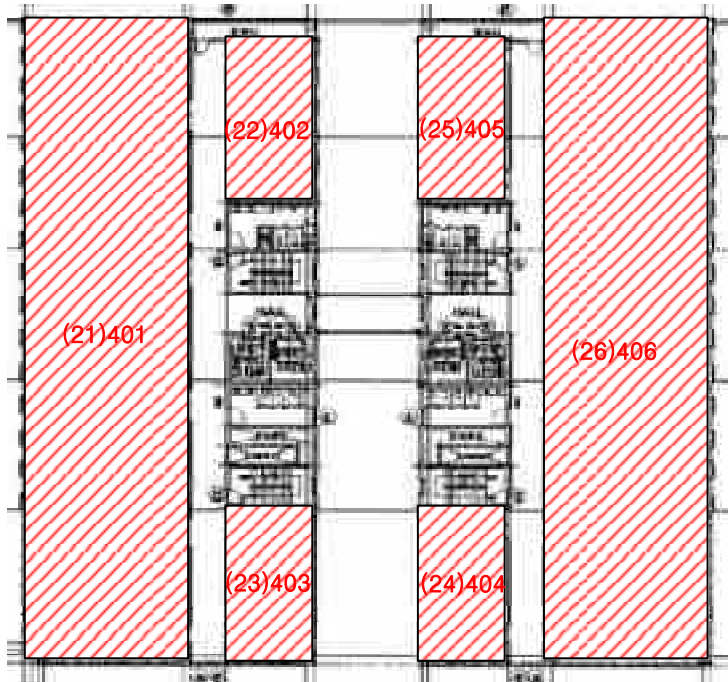


[주건축물 1동 제2층 호별배치도]

내부구조도

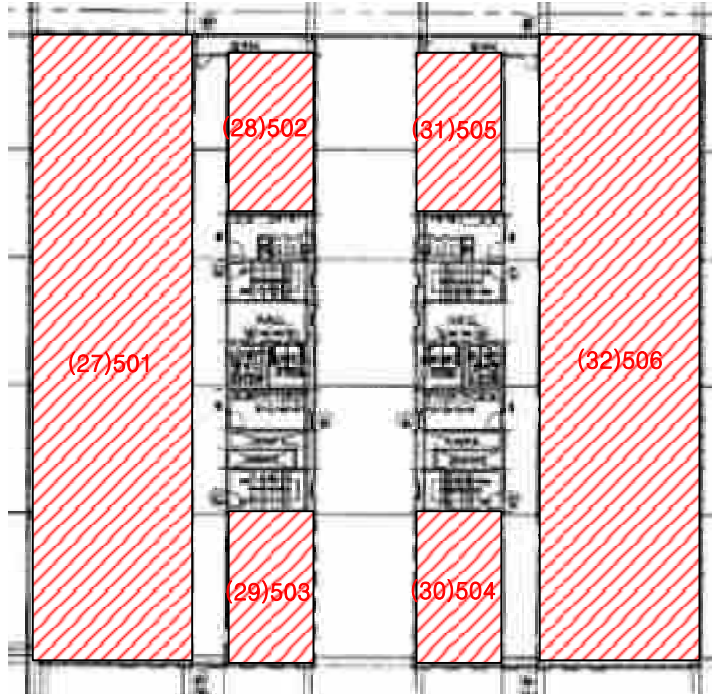
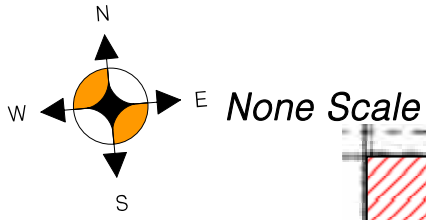


[주건축물 1동 제3층 호별배치도]

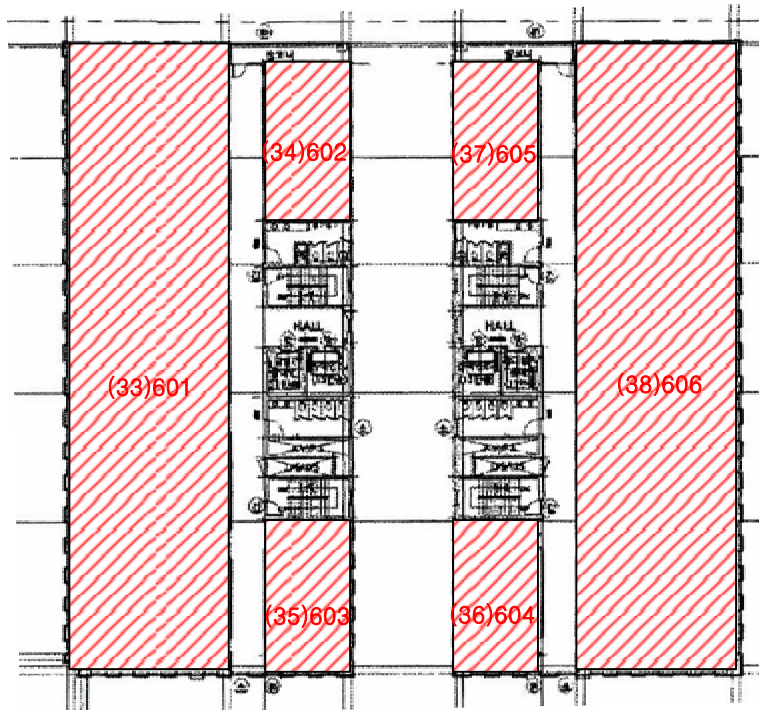


[주건축물 1동 제4층 호별배치도]

내부구조도

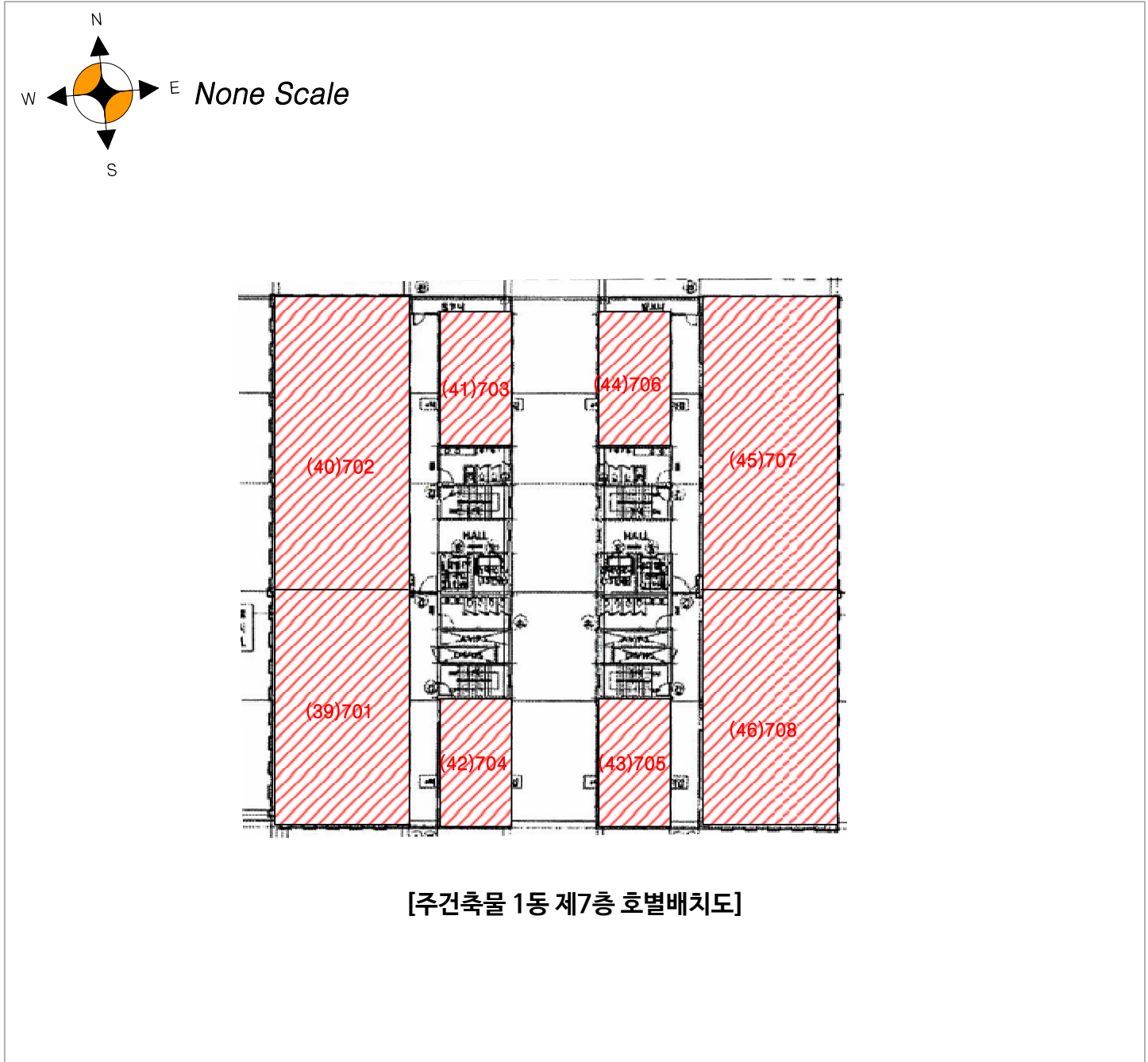


[주건축물 1동 제5층 호별배치도]



[주건축물 1동 제6층 호별배치도]

내부구조도 및 임대상황



임대상황

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월 임대료		
전체		미	상.		
		/			
합계		-	-		

사진 용지



대상물건 전경



대상물건 주위환경

사진 용지



대상물건 주위환경



대상물건 주위환경

사진 용지



기호 1 (제101호)



기호 2 (제102호)

사진 용지



기호 3 (제103호)



기호 4 (제104호)

사진 용지



기호 5 (제105호)



기호 6 (제106호)

사진 용지



기호 7(제107호)



기호 8 (제108호)

사진 용지



기호 9 (제201호)



기호 10 (제202호)

사진 용지



기호 11 (제203호)



기호 12 (제204호)

사진 용지



기호 13 (제205호)



기호 14 (제206호)

사진 용지



기호 15 (제301호)



기호 16(제302호)

사진 용지



기호 17 (제303호)



기호 18 (제304호)

사진 용지



기호 19 (제305호)



기호 20 (제306호)

사진 용지



기호 21 (제401호)



기호 22 (제402호)

사진 용지



기호 23 (제403호)



기호 24 (제404호)

사진 용지



기호 25 (제405호)



기호 26 (제406호)

사진 용지



기호 27 (제501호)



기호 28 (제502호)

사진 용지



기호 29 (제503호)



기호 30 (제504호)

사진 용지



기호 31 (제505호)



기호 32 (제506호)

사진 용지



기호 33 (제601호)



기호 34 (제602호)

사진 용지



기호 35 (제603호)



기호 36 (제604호)

사진 용지



기호 37 (제605호)



기호 38 (제606호)

사진 용지



기호 39 (제701호)



기호 40 (제702호)

사진 용지



기호 41 (제703호)

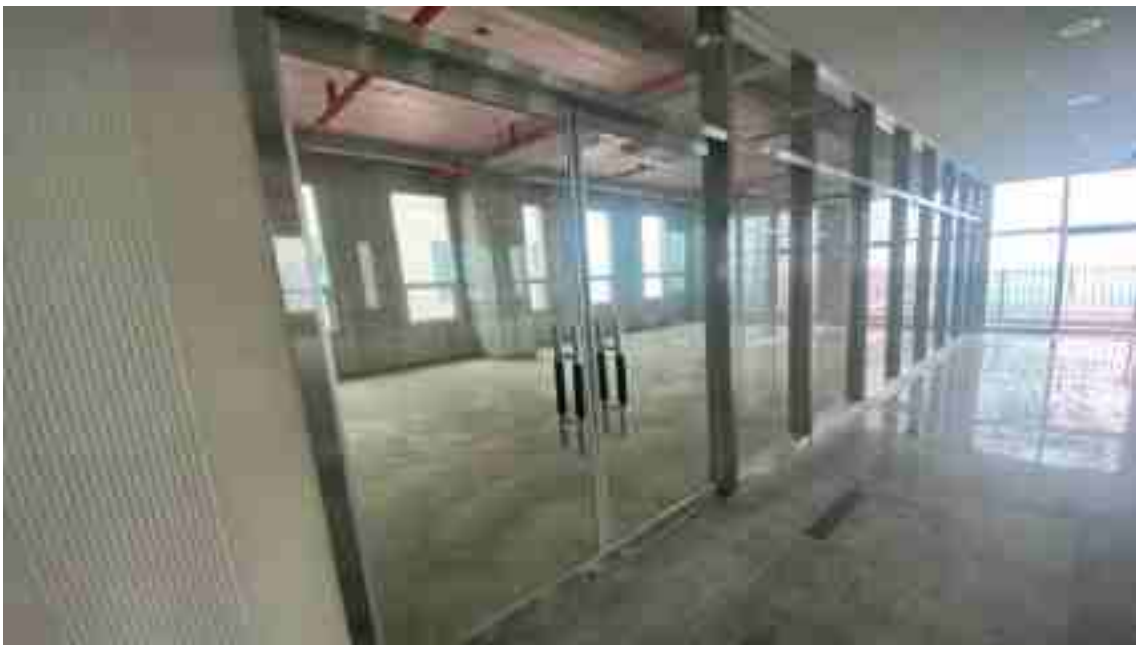


기호 42 (제704호)

사진 용지



기호 43 (제705호)



기호 44 (제706호)

사진 용지



기호 45 (제707호)



기호 46 (제708호)