

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 부산광역시 강서구 명지동 3589-1 소재 물건
(2025-06220-A01)

의뢰인 : 한국자산관리공사 부산지역본부장

감정서번호 : 국제2506-14-18

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 아닌 자)이
사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수
없으며 이로 인한 결과에 대하여
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

국제감정평가사사무소

TEL. 051-627-4165

FAX. 051-627-4195

(토지)감정평가표

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

감정평가사
박종만

박종만 (인)

감정평가액	삼백칠십일억칠천구백오십만육천원정 (₩37,179,506,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 부산지역본부장		감정평가목적	공매(국세,지방세)		
채무자	-		제출처	한국자산관리공사 부산지역본부		
소유자 (대상업체명)	주식회사하나자산신탁		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.20	2025.06.19 ~2025.06.20	2025.06.23	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,963.7	토지	3,963.7	9,380,000	37,179,506,000
	합계					₩37,179,506,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	부산광역시 강서구 명지동	3589-1	대	일반상업지역	3,963.7	3,963.7	9,380,000	37,179,506,000	
합 계								₩37,179,506,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

평가대상물건(이하 ‘본건’이라 함)은 부산광역시 강서구 명지동 소재 ‘부산강서세무서’ 남서측 직선 거리 약 350m 지점에 위치하고 있는 토지로서 한국자산관리공사의 구매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 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 하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

없음

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 법규 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다.

④ 감정평가법인등은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

나. 위 규정에 따라 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제1항 및 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하는 바, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산이므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 대상물건의 확정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황 (현황)	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 2025년(원/㎡)	비고
1	강서구 명지동 3589-1	대	3,963.7	상업나지	일반상업	광대소각	세장형 평지	4,601,000	

5. 기준시점 및 실지조사

가. 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 본건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.06.20.로 함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제10조제1항에 따라 2025.06.19~2025.06.20에 실지조사를 하여 본건의 이용상황과 공부와의 일치 여부를 확인하고 표준지, 평가사례 및 거래사례 등 본건의 평가에 필요한 관련 자료 등의 수집 및 가격형성요인 분석을 행하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 비교표준지의 선정

인근지역에 소재하는 표준지공시지가 중 본건 토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한 사항, 주위환경 등 가치형성요인이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 '기호B' 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2025.01.01.)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	명지동 3588-11	대	923.10	상업용	일반상업	중로한면	세장형평지	3,568,000
B	명지동 3597-1	대	2,876.90	상업나지	일반상업	광대소각	세장형평지	4,648,000

나. 시점수점

1) 지가변동률

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

(부산광역시 강서구 상업지역)

기 간 (2025.01.01~2025.06.20)	지가변동률	비 고
2025.01.01~2025.04.30	0.184	2025년 4월까지 지가변동률
2025.04.01~2025.04.30	-0.182	2025년 4월 지가변동률
누 계	-0.126	$(1+0.00184) \times (1-0.00182 \times 51/30)$ ≒ 0.99874

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정치 결정

생산자물가상승률은 일반 재화의 전국적인 가격변동 추이를 나타내는 반면, 토지는 부동산이 지니는 고유의 특성으로 인하여 일반 재화와는 구별되는 가격형성과정을 지니고 있는 바, 본건이 소재하는 지역인 특정지역의 지가변동 추이를 적절히 반영하고 있는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역 지가변동을 【「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 및 「같은 법 시행령」 제17조의 규정에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률】을 시점수정치(강서구 상업지역: 0.99874)로 결정함.

다. 지역요인 비교

결정의견	본건과 비교표준지는 지역특성이 동일한 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

라. 개별요인 비교

별지“개별요인 비교표” 참조

(※ 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지의 개별요인은 공시기준일을 기준으로 하고, 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 함)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(개별요인 비교표 : 상가지대) 【평가대상토지/비교표준지】

구 분			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목	(대상 /표준지)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 표준지는 동일한 노선인 광로(영지국제1로)변에 소재하고 있어 폭, 계통 및 연속성 등 전반적인 가로조건은 대등함.
		포장,도로		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 접근성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	본건과 표준지는 광로를 사이에 두고 대각선으로 마주보고 위치하고 있어 상업지역 중심 및 교통 시설과의 접근성 등 전반적인 접근조건은 거의 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 표준지는 상호 매우 근접한 거리(직선거리 약 45m)에 위치하고 있는 점을 고려하면 고객의 유동성과의 적합성 등 제반 환경조건은 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질, 조망 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상등	면적,접면너비,깊이	1.01	본건(3,963.7㎡, 세장형, 광로변 3면각지)은 표준지(2,876.90㎡ 세장형,광로변 2면각지) 대비 면적에서는 약 2% 정도 열세한 반면, 접면도로상태에서는 약 3% 정도 우세한 점을 고려하면 전체적인 획지조건은 본건이 표준지 대비 약 1% 정도 우세함.
		부정형지,삼각지,자루형획지		
	방위, 고저등	방위, 고저, 경사		
	접면도로상태	각지, 2면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역,지구,구역 등	1.00	본건과 표준지는 공히 일반상업 지역에 속하며 기타 행정상의 규제 정도 등 제반 행정적조건은 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	장래의 동향 및 기타(시장성 및 유용성)등 제반 기타조건은 본건 및 표준지 공히 보통수준으로서 거의 대등함.
		기 타		
격 차 율			1.010	1.00×1.00×1.00×1.01 ×1.00×1.00=1.010

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 산정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

비교표준지 공시지가와 인근지역내 유사한 이용가치를 지닌 토지의 실거래가격 및 인근 지역내 유사한 토지의 평가사례 등과의 형평성 내지 균형성 등을 고려할 때 본건 토지의 적정한 감정평가액 산정을 위해 그 밖의 요인의 보정이 필요하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호, 「대법원판례」 2007.7.12. 선고 2006두 11507, 2004.5.14. 선고 2003다38207, 2003.7.25. 선고 2002두 5054, 「국토교통부 유권해석」 1999.6.21. 토관 58342-471, 1999.5.20. 기획 0100-725 등에서 그 밖의 요인의 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있음.

나. 인근지역내 유사 부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도지역	도로교통 형상,지세	평가가격 (원/㎡)	기준시점 (평가시점)	평가목적
1	명지동 3583-4	1,334.60	대	일반상업	중로각지 세장형,평지	7,250,000	2025.05.09	시가참고
2	명지동 3587-4	803.90	대	일반상업	중로한면 세장형,평지	8,150,000	2025.04.11	담보
3	명지동 3588-8	1,088.80	대	일반상업	중로각지 세장형,평지	6,790,000	2025.03.28	경매
4	명지동 3589-1 (본건)	3,963.70	대	일반상업	광대소각 세장형,평지	9,680,000	2022.02.14	담보
5	명지동 3589-5	4,846.40	대	일반상업	광대소각 세장형,평지	9,320,000	2023.02.20	담보
6	명지동 3603-1	2261.70	대	일반상업	중로각지 정방형,평지	8,200,000	2025.04.28	시가참고
7	명지동 3604-1	4,986.50	대	일반상업	중로각지 세장형,평지	7,950,000	2025.03.04	공매

(* 위 평가사례 중 ‘기호1~3,6,7’은 접면가로상태<가로조건>에서 유사성이 떨어지므로 비교사례로서는 부적합하며, ‘기호4’는 본건에 대한 사례로서 공정성과 객관성 확보 차원에서 비교사례로는 부적합함. 따라서 본건 및 표준지와 면적, 가로조건 등 전반적인 가치형성요인이 상대적으로 보다 유사한 『기호4』를 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정을 위한 비교사례로 선정하였음)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근지역내 유사 부동산의 거래사례

[출처:한국부동산원 KAIS 실거래자료, 등기사항전부증명서]

기 호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	도로교통 형상,지세	토지단가 (원/㎡)	거래금액(원)	거래시점
	명지동 3237-14	대	800.5	일반상업	광대한면 세장형,평지	9,599,720	15,500,000,000	2024.02.29
	건물	6,679.85	상업용					
가	토지단가 산출내역(배분법에 의한 토지거래단가 추정) 산식 : (거래금액-건물평가액)÷토지면적=토지단가 건물평가액 : 1,300,000원/㎡×45/50×6,679.85㎡=7,815,424,500원 토지추정단가 : (15,500,000,000-7,815,424,500)÷800.5㎡÷9,599,720원/㎡						① 건물내역 구조:철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 용도:상업용 ② 신축년도(사용승인일): 2018.09.03	
	명지동 3588-1	대	1,288.6	일반상업	중로각지 세장형,평지	6,829,116	8,800,000,000	2022.08.31
	건물	-	상업나지					
나	토지만의 거래사례임.							
	명지동 3604-1	대	4,986.5	일반상업	중로각지 세장형,평지	7,219,492	36,000,000,000	2022.03.02
	건물	-	상업나지					
다	토지만의 거래사례임.							

(★ 위 거래사례 중 ‘기호가’는 가로조건은 본건과 유사한 반면, 지리적 위치 및 주변환경<아파트 밀집지역> 등 전반적인 가치형성요인의 유사성이 결여되어 비교사례로는 부적합하며, ‘기호나’ 및 ‘기호다’는 비록 가로조건은 약간 상이하지만 그외 가치형성요인이 본건과 유사한 점을 고려하면 비교사례로서의 구비요건을 상당 부분 구비한 것으로 판단되며, 이 중 『기호다』가 면적에 있어서 ‘기호나’ 대비 상대적으로 보다 유사한 점을 감안하여 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정을 위한 비교사례로 선정하였음)

라. 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지와 지역요인 및 개별요인 등 가치형성요인이 동일 또는 유사한 평가사례인 『기호4』를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 채택하여, 이를 기준으로 시점수정 후 비교표준지와 지역요인 및 개별요인 비교를 통하여 비교표준지의 기준시점 현재의 가격을 산정한 후, 공시기준일(2025.01.01.)로부터 기준시점(2025.06.20.)까지의 지가변동률을 반영한 비교표준지의 공시지가를 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

산식: 평가사례에 의한 비교표준지가격(사례가격×시점수정×지역요인×개별요인) ÷ 비교표준지의 기준시점 현재 가격(비교표준지 공시지가×시점수정)=그 밖의 요인 보정치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 기호(A) : 평가사례 기호(4)비교

구 분	소재지	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치
평가사례 (기호4) 기준 표준지가격	명지동 3589-5	9,320,000	0.99784	1.000	1.000	9,299,869	2.003	2.00
시점수정한 비교표준지 (기호B)가격	명지동 3597-1	4,648,000	0.99874	-	-	4,642,143		

- ① 시점수정(강서구 상업지역) : 가) 2023.02.20.~2025.06.20.→0.99784(0.216% 하락)
나) 2025.01.01.~2025.06.20.→0.99874(0.126% 하락)
- ② 지역요인 : 비교표준지와 평가사례는 지역특성이 동일한 인근지역에 소재하여 동일함.(1.000)
- ③ 개별요인(평가사례 대비 비교표준지)

[illegible]

※ 가로조건은 비교표준지와 사례와 동일한 노선인 광로(명지국제1로)변에 소재하고 있어 가로의 폭, 계통 및 연속성 등 전반적인 가로조건은 대등하며, 접근조건은 표준지와 사례는 상업지역 중심과의 거리 측면에서는 표준지가 약간 우세한 반면, 교통시설과의 접근성 측면에서는 표준지가 약간 열한 점을 고려하면 전체적인 접근조건은 거의 대등하며, 환경조건은 표준지가 아파트단지에 보다 근접하고 있긴하나 표준지 및 사례 공히 미성숙상가치대에 위치하고 있는 점 등을 고려하면 전체적인 환경조건은 거의 대등하며, 획지조건은 표준지(2,876.90㎡,세장형,광로변 2면각지)가 사례(4,986.5㎡, 세장형,광로변 2면각지) 대비 면적에서는 약 3% 정도 우세한 반면, 측면도로의 폭에서는 약 3% 정도 열세한 점을 종합적으로 고려하면 전체적인 획지조건은 거의 대등하며, 행정적조건은 표준지 및 사례 공히 용도지역(일반상업지역), 기타 행정상의 규제 등 전반적인 행정적조건은 대등하며, 기타조건은 표준지 및 사례 공히 장래의 동향 등 전반적인 기타조건은 보통수준으로서 거의 대등한 수준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정치 결정

위 평가사례를 기초로 산정한 그 밖의 요인 보정치는 표준지공시지가와 인근토지의 정상적인 지가수준과의 격차율 등을 고려해 보건대 적절한 균형을 이루고 있는 것으로 판단되어 그 밖의 요인 보정치(2.00)로 결정함.

3. 공시지가기준법에 의한 시산가액의 결정

구분	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	금액						
기호1	A	4,648,000	0.99874	1.000	1.010	2.00	9,377,130	9,380,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교사례 선정

인근지역내 거래사례 중 본건과 지리적 위치, 가로조건, 주위환경 등 가치형성요인이 상대적으로 보다 유사하여 거래사례로서의 구비요건을 보다 많이 갖추고 있다고 판단되는 『기호다』를 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정을 위한 비교사례로 선정하였음.

가. 인근지역내 유사 부동산의 거래사례

[출처:한국부동산원 KAIS 실거래자료, 등기사항전부증명서]

기 호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	도로교통 형상,지세	토지단가 (원/㎡)	거래금액(원)	거래시점
다	명지동 3604-1	대	4,986.5	일반상업 상업나지	중로각지 세장형,평지	7,219,492	36,000,000,000	2022.03.02
		건물	-					
	토지만의 거래사례임.							

2. 사정보정(事情補正)

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장사정에 정통하지 않는 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서 거래사례로 선정한 『기호다』는 정상적인 거래로 추정됨. 따라서 별도의 사정 보정은 필요하지 아니함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

지역	용도지역	기간	지가변동률 산정	시점 수정치
강서구	상업지역	2022.03.02 ~ 2025.06.20	2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.368 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.319 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.230 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.143 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.097 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.097 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.100 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.090 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.027 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.054 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.063 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : -0.166 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.184 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : -0.182 $(1+0.00368*30/31)*(1+0.00319)*(1+0.00230)*$ $(1+0.00143)*(1+0.00097)*(1+0.00097)*(1+0.00$ $100)*(1+0.00090)*(1+0.00027)*(1+0.00054)*(1$ $+0.00063)*(1-0.00166)*(1+0.00184)*(1-0.00182$ $*51/30) \approx 1.01290$	1.01290

4. 지역요인 비교

본건과 사례토지는 지역특성이 동일한 인근지역 내에 소재하고 있어 지역요인은 대등함.(1.000)

5. 개별요인 비교

별지“개별요인 비교표” 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(개별요인 비교표) 【평가대상토지/거래사례토지】

구 분			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목	(대상 /사례)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.10	광로변에 소재하는 본건이 종로변에 소재하는 사례 대비 가로의 폭 , 계통 및 연속성 등에서 약 10% 정도 우세함.
		포장,도로		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 접근성	상업지역 중심과의 접근성	1.08	본건이 사례 대비 상업지역 중심 및 교통시설과의 접근성에서 8% 정도 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.05	본건이 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 약 5% 정도 우세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질, 조망 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상등	면적,접면너비,깊이	1.03	본건(3,963.7㎡, 세장형, 광로변 3면각지)은 사례(4,986.5㎡,세장형 ,종로변 2면각지) 대비 면적에서는 약 1% 우세, 접면도로상태에서 약 2% 정도 각 우세한 점을 고려 하면 전체적인 획지조건은 본건이 사례 대비 약 3% 정도 우세함.
		부정형지,삼각지,자루형획지		
	방위, 고저등	방위, 고저, 경사		
	접면도로상태	각지, 2면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역,지구,구역 등	1.00	본건과 사례는 공히 일반상업지역 에 속하며 기타 행정상의 규제 정도 등 제반 행정적조건은 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	장래의 동향 및 기타(시장성 및 유용성)등 제반 기타조건은 본건 및 사례 공히 보통수준으로서 거의 대등함.
		기 타		
격 차 율			1.285	1.10×1.08×1.05×1.03 ×1.00×1.00÷1.285

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

구분	거래가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1	7,219,492	1.000	1.01290	1.000	1.285	9,396,721	9,400,000

IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 평가방법별 시산가액

구분	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	비 고
기호1	9,380,000	9,400,000	

2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액이며, 동 규칙 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법에 의하여 그 합리성 내지 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 이 평가액은 평가목적 및 인근 유사 부동산의 정상가격 수준 등을 종합적으로 고려해 보건대 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액의 결정

구분		면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	기호1	3,963.7	9,380,000	37,179,506,000	
합 계				37,179,506,000	

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 부산광역시 강서구 명지동 소재 ‘부산강서세무서’ 남서측 직선거리 약 350m 지점에 위치하고 있는 토지로서, 인근 주변은 근린생활시설, 주상복합건물, 공동주택 및 상업용 나지 등으로 형성되어 있는 명지국제신도시 내 미성숙상가지대로서 제반 주위환경은 보통수준임.

2. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하고 있어 대중교통사정은 무난한 편임.

3. 형태,지세

세장형의 토지로서 인근지세는 대체로 등고·평탄한 상업용 나지임.

4. 이용상황

상업용 나지이나 현황은 임시로 주차장 및 극히 일부분은 채소류를 경작하고 있으나 일시적인 이용상황으로 판단됨.

5. 접면도로상황

동측으로는 약 35m 내외, 북측 및 서측으로는 약 15m 내외 폭의 포장도로와 각각 접함.

6. 토지이용계획사항 등

일반상업지역(2024-01-10), 도시지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(2024-01-10)(대로 2-107호)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2017-06-28)(접합), 경제자유구역(부산진해경제자유구역)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 역사문화환경보존지역<부산광역시지정문화재보호조례>, 중점경관관리구역(명지신도시 일원 중점경관관리구역)

7. 제시목록외의 물건

없음.

8. 공부와의 차이

없음.

토지 감정평가요항표

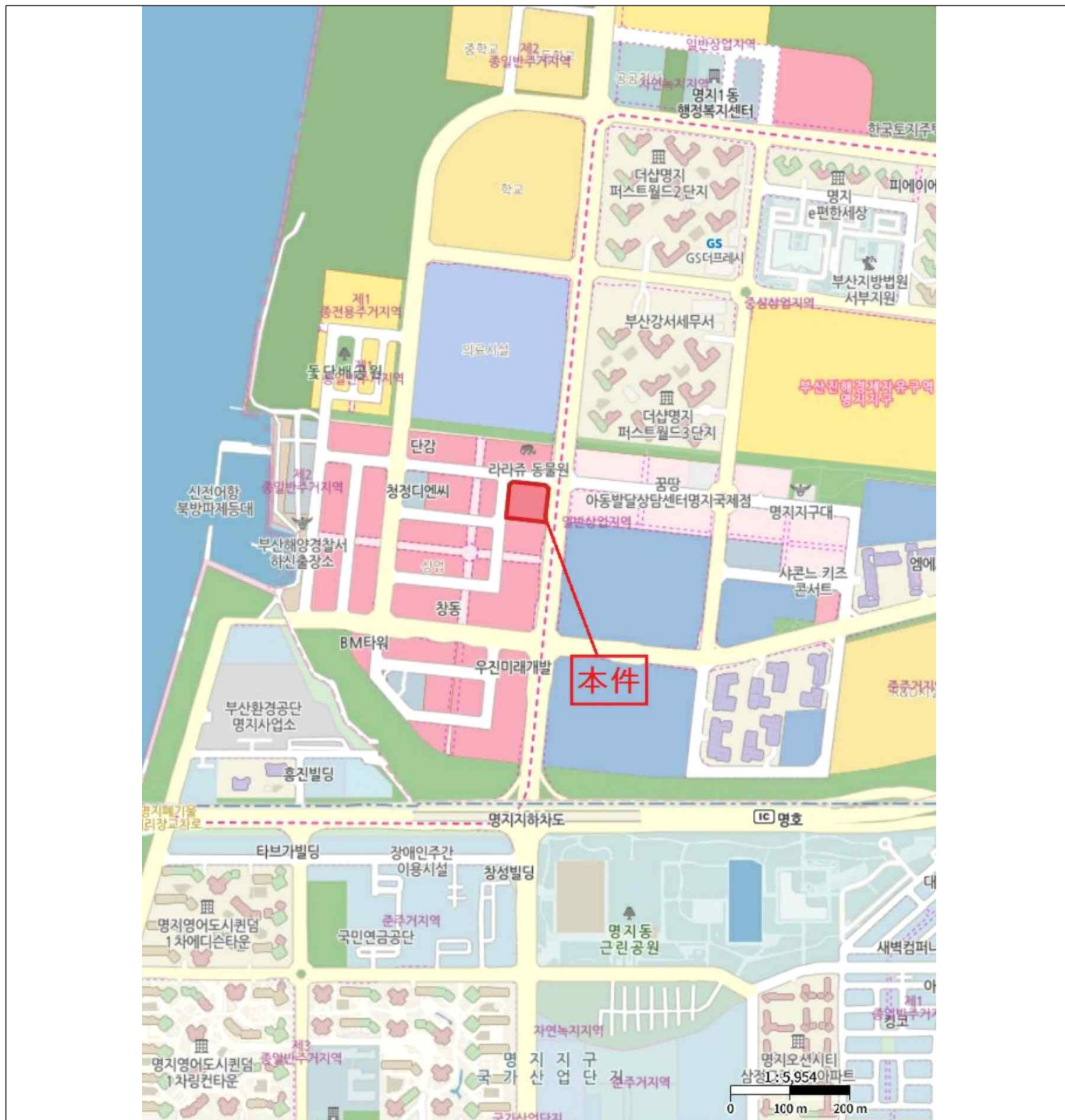
1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타
9. 기타 참고사항 ① 임대관계 : 미상 ② 본건이 소재하는 인근 주변은 명지국제신도시 내 일반상업지역으로서 조사 시점 현재 기준, 상업용 나지가 다수 소재 하는 미성숙 상가지대인 데다 부동산 경기 침체로 인하여 인근 일대의 상업지역 소재 상업나지에 대한 정상적인 지가가 형성되지 않은 상태에서 급매물로 추정되는 토지의 호가와 기존 거래가격 간 가격 차이가 현저하나 향후 부동산 정책 및 경기의 변화 추이에 따라 가격의 안정화 내지 정상화 가능성도 예상되므로 본건 평가에 있어서는 평가목적 및 장래성 등에 비중을 두어 평가사례 및 거래사례에 기초하여 평가였으므로 유의가 요망됨.		

광역위치도



소재지

부산광역시 강서구 명지동 3589-1



상 세 위 치 도



소 재 지	부산광역시 강서구 명지동 3589-1
-------	----------------------



지 적 도



사 진 용 지



본건 전경(북동측에서 촬영)



본건 전경(서측에서 촬영)



본건 전경(북서측에서 촬영)



본건 내부 전경