

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	(주)OK저축은행 기업여신관리팀장
건명	부산광역시 사상구 과법동 559-10 소재 부동산
평가서번호	삼일 012404-42-00002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 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)감정평가법인 삼일

본사 T:02-744-1601 F:02-744-1603

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 이은경

이은경



(주)감정평가법인 삼일

대표이사

조재익

(서명 또는 인)



감정평가액	구십육억팔천육백이십오만원정 (₩9,686,250,000.-)			
의뢰인	(주)OK저축은행 기업여신관리팀장	감정평가목적	공매	
제출처	(주)OK저축은행 기업여신관리팀 월کم저축은행 기업금융본부	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁(주) (수탁자)	감정평가조건	의견란 참조	
목록표시근거	등기사항전부증명서, 귀 제시 자료	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2024.04.03.	2024.04.03.	2024.04.05.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종별	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	431.4	토지	431.4	9,010,000	3,886,914,000
건물	4,832.78	건물	4,832.78	1,200,000	5,799,336,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩9,686,250,000

심사확인

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

심사자 감정평가사

정

신

근



감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

가. 대상물건 개요

본건은 부산광역시 사상구 과법동 소재 '부산서부사상버스터미널' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로, (주)OK저축은행 기업여신관리팀의 구매목적에 위한 감정평가건임.

나. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024. 04. 03을 기준으로 평가함.

2. 실지조사 및 실시기간

물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024. 04. 03에 실시하였음.

3. 감정평가조건

본건 건물은 기준시점 현재 공사중단된 상태로서 귀 행 요청에 의거 공정률 및 방치기간 등을 감안하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가방법

본건은 토지와 건물로 구성된 부동산으로서, 물건의 특성 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가 하였음.

1. 토지평가

(1) 본건 토지의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인(기타요인)의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였음.

2. 건물평가

본건 건물은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비, 현상, 관리상태, 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 그 밖의 사항

1. 본건은 공부와 평가 대상물건의 물적 동일성이 인정됨.

2. 본건은 아래와 같이 건축 신축허가를 득하였음.

■ 건축법 시행규칙 [별지 제2호서식] <개정 2018. 11. 29.>

건축·대수선·용도변경 허가서

※ 건축물의 용도/규모는 전체 건축물의 개요입니다.

건축구분	허가/신고사항변경 (변경차수 : 1)	허가번호	2020-건축과-신축허가-49
건축주	신영부동산신탁(주)		
대지위치	부산광역시 사상구 괴법동		
지번	559 - 10		
대지면적	431.4 m ²		
건축물명	괴법동 559-10'업무시설 ((주) 휴젠 종합건설)	주용도	업무시설(오피스텔)
건축면적	339.06 m ²	건폐율	78.59 %
면적식 합계	4,832.78 m ²	용적률	1,069.17 %
가설건축물 존치기간			

동고유번호	동명칭 및 번호	연면적(m ²)	동고유번호	동명칭 및 번호	연면적(m ²)
1	주건축물제1동	4,832.78			

귀하께서 제출하신 건축·대수선·용도변경(변경)허가 신청서는 건축법령의 규정에 적합하므로 건축·대수선·용도변경 허가서를 「건축법 시행규칙」 제8조·제12조의2에 따라 교부합니다.

2021년 08월 25일

사상구청장

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 본건 건물은 아래의 감리 공정확인서상 공정을 및 방치기간 등을 감안하였음.

감리 공정확인서

1. 과법동 559-10 원룸형 OT 신축공사

2. 사업주체 : 주식회사위드원이앤씨

3. 공사기간 : 2021.03.12 ~ 2023.04.30 (26개월)

4. 층수 및 규모 : 지하1층 ~ 지상19층


5. 공사진행현황

공종	공사진행사항	비고
건축공사	각계대 내부 마감	
기계설치공사	엘리베이터 설치중	
기계설비공사	수도계량기 설치 완료	
전기공사	지하 트래이설치	
소방공사	지하소방펌프배관작업완료	

6. 공정률 [단위 : %]

공종	보합	전 회		금 회		누 계			비고
		계획	실행	계획	실행	계획	실행	달성율	
직접공사비	건축공사	54.41%	45.19%	45.19%	1.77%	1.77%	46.96%	46.96%	100%
	기계설치공사	3.26%	1.23%	1.23%	1.01%	1.01%	2.24%	2.24%	100%
	기계설비공사	10.29%	6.37%	6.37%	0.00%	0.00%	6.37%	6.37%	100%
	전기공사	7.76%	4.76%	4.76%	0.73%	0.73%	5.49%	5.49%	100%
	소방공사	6.63%	4.66%	4.66%	0.12%	0.12%	4.96%	4.96%	100%
간접비	17.66%	13.43%	13.43%	0.75%	0.75%	14.18%	14.18%	100.0%	
계	100.00%	75.84%	75.84%	4.38%	4.38%	80.23%	80.23%	100.0%	

당 사업장에 대한 2023년 01 월 31 일 현재 공정현황은 상기와 같음을 확인합니다.
2023년 01 월 31 일

감리자 주소 : 부산광역시 동래구 총렬대로 81(온천동)
상호 : 삼주 건축사 사무소
총괄감리원 : 정 순 길 

신영부동산신탁(주) 귀중

4. 본건 등기사항전부증명서(건물)이 존재하는 바, 멸실등기를 요함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 대상 부동산의 개황

토지	기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2023년, 원/㎡)	
	1	괘법동 559-10	대	431.4	일반상업	상업 기타	소로한면	세장형 평지	3,712,000	
건물	기호	소재지	층	연면적 (㎡)	용도	구조		사용승인 일자	관리 상태	비고
	가	괘법동 559-10	지하1, 지상19	4,832.78	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트 구조 슬래브지붕		-	-	공사 중단된 상태

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

가. 토지가격 산출

1. 공시지가기준법

(1) 비교표준지 선정

본건 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 본건과 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높은 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음(2024. 01. 01 기준).

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
A	괘법동 526-17	대	335.7	일반상업	상업용	세장형 평지	세각 (가)	3,614,000



감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정 (부산광역시 사상구 상업지역)

기 간	변동률 (%)	비 고
2024. 01. 01 ~ 2024. 02. 29	-0.048	-
2024. 02. 01 ~ 2024. 02. 29	-0.039	2월 변동률
2024. 01. 01 ~ 2024. 04. 03	-0.094 (0.99906)	$(1-0.00048) \times (1-0.00039 \times 34/29)$ ≈ 0.99906

※ 2024년 03월 이후 자가변동률 미고시로 2024년 02월의 자가변동률을 연장사정함.

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지(A) 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일시 됨(1.000).

(4) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

개 별 요 인 (상업지대)		
조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 및 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	면적, 접면, 너비 등	면적, 접면너비 등
	방위, 고저 등	고저, 경사지 등
	접면도로상태	각지 등 접면도로상태
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

② 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비준율
1	1.10	1.05	1.05	0.98	1.00	1.00	1.188

본건은 비교표준지 'A' 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태) 및 접근조건(상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 각각 우세하나, 획지조건(각지 등 접면도로상태)에서 열세함.

(5) 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004. 05. 14선고), 2002두 5054(2003. 07. 25선고)](99두7968), 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991. 12. 28) 등에서 그 밖의 요인(기타요인) 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가대상토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가선례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하고자 함.

② 최근 3년간 본건 개별 공시지가 변동추이(단위: 원/㎡)

연 도	2021년	2022년	2023년
기호 1	3,560,000	4,019,000	3,712,000

③ 인근 지가수준

본건과 유사한 토지의 호가는 @9,000,000원/㎡내외 수준으로 조사되며, 거래는 한산함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

④ 평가선례[출처: 한국감정평가사협회 정보]

기 호	소재지	지 목	평가목적	용도지역	형상·지세	단 가 (원/㎡)	비 고
		면적(㎡)	기준시점	이용상황	도로교통		
a	괘법동 526-8	대	시가참고	일반상업	사다리 평 지	6,760,000	<선정>
		478.3	2022. 01. 05	상업용	세각(가)		
b	괘법동 559-4	대	시가참고	일반상업	세장형 평 지	8,300,000	평균단가
		604	2023. 03. 10	상업용	소로한면		
c	괘법동 559-5외	대	시가참고	일반상업	가장형 평 지	8,630,000	-
		1,691.3897	2021. 04. 30	상업용	소로한면		
d	괘법동 559-16	대	담보	일반상업	사다리 평 지	9,050,000	-
		384.8	2022. 01. 12	상업기타	소로한면		
e	괘법동 559-19	대	담보	일반상업	세장형 평 지	8,700,000	-
		358.7	2022. 08. 12	상업용	소로한면		
f	괘법동 564-14	대	담보	일반상업	사다리 평 지	9,140,000	
		339.2	2022. 04. 04	상업용	소로한면		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

⑤ 거래사례[출처: 등기사항전부증명서, KAIS] [단위: m², 원, 원/m²]

기 호	소재지	토지면적	거래가액	거래시점	용도지역	형상·지세	비고
		지목	단가		이용상황	도로교통	
g	괘법동 544-15	589.2	5,500,000,000	2023.11	일반상업	사다리 평 지	토지만 거래
		대	9,334,691		상업기타	세로(가)	
h	괘법동 544-29	396	3,473,900,000	2021.06	일반상업	세장형 평 지	토지만 거래 <선정>
		대	8,772,475		상업기타	소로한면	
i	괘법동 564-5	554.7	7,215,228,000	2021.12	일반상업	세장형 평 지	토지만 거래
		대	13,007,442		상업기타	광대한면	

⑥ 경매통계분석[출처: 부동산태인, 기간: 직전 1년]

구분	부산광역시		사상구		괘법동	
	총 낙찰가율	평균 낙찰가율	총 낙찰가율	평균 낙찰가율	총 낙찰가율	평균 낙찰가율
오피스텔	63.03%	59.20%	53.84%	51.49%	61.74%	61.52%
대지	70.60%	78.01%	63.15%	51.13%	64.43%	47.83%

⑦ 그 밖의 요인(기타요인) 보정치의 결정

㉠ 사례의 선정

상기의 평가선례 및 거래사례 중 대상 표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 '평가선례(a)'를 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉠ '평가선례(a)' 를 기준으로 한 표준지가액

선례	선례단가 (원/㎡)	시점수정 ※ ¹	지역요인 ※ ²	개별요인 ※ ³	산정단가 (원/㎡)
a	6,760,000	1.01958	1.000	1.100	7,581,597

※¹ 시점수정

선례	기 간	변동률(%)	비 고
a	2022. 01. 05 ~ 2024. 04. 03	1.958 (1.01958)	부산광역시 사상구 상업지역

※ 2024년 03월 이후의 지가변동률 미고시로 2024년 02월의 지가변동률을 연장사정함.

※² 지역요인: 인근지역으로 지역요인은 동일함(1.000).

※³ 개별요인

표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
A	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100

표준지 'A' 는 평가선례 'a' 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.

㉡ 시점수정 한 표준지가액

공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
3,614,000	0.99906	-	-	3,610,603

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉔ 그 밖의 요인 보정치

선례 기준 표준지가액 (원/㎡) (a)	시점수정 후 표준지 가액 (원/㎡) (b)	격차율 (a/b)	적용 보정치
7,581,597	3,610,603	2.100	2.10

㉕ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 평가선례 및 거래사례와 실제거래 가능 가격수준, 대상 토지의 위치 등 제반조건을 고려하여 본건 평가에 있어 적절한 가격을 산출하기 위하여 그 밖의 요인을 110% 상향 보정함(2.10).

(6) 공시지가기준법에 의한 토지가격의 결정

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,614,000	0.99906	1.000	1.188	2.10	9,007,732	9,010,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

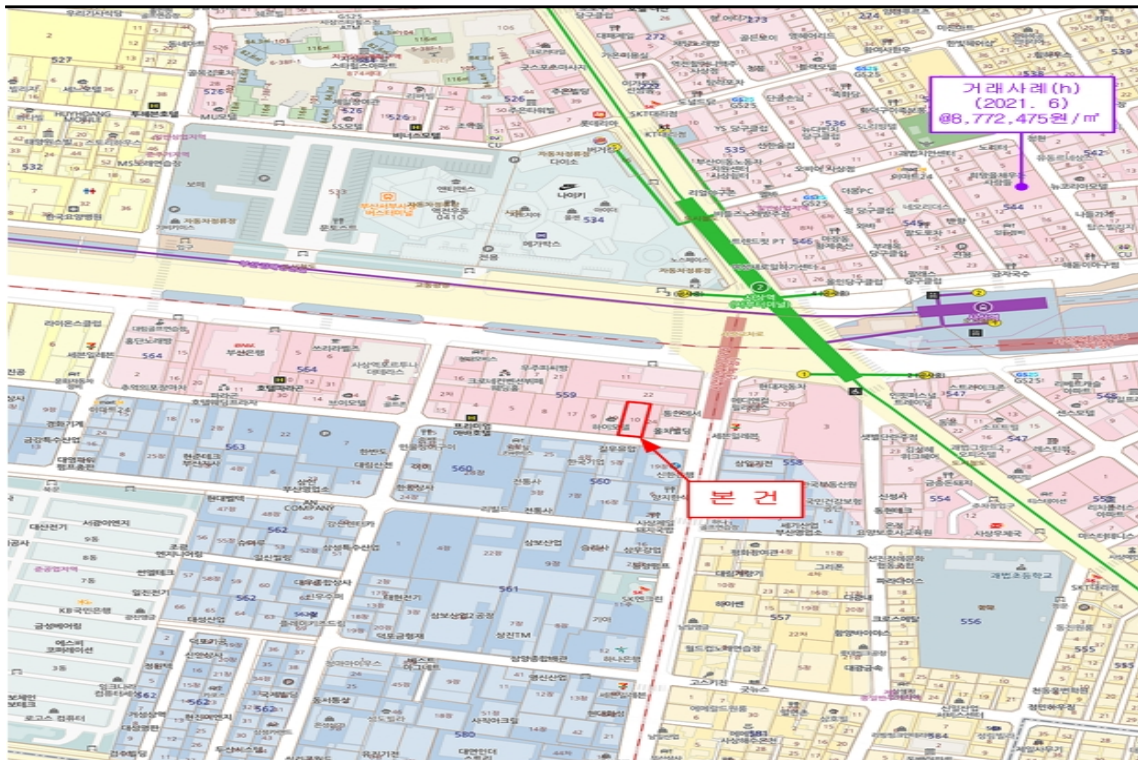
2. 거래사례비교법

(1) 거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 '거래사례(h)'를 선정하였음(단위: m², 원, 원/m²).

소재지	토지면적	거래가액	거래시점	용도지역	형상·지세	비고
	지 목	토지거래단가		이용상황	도로교통	
괘법동 544-29	396	3,473,900,000	2021. 06. 28	일반상업	세장형 평 지	토지만 거래
	대	8,772,475		상업기타	소로한면	
토지가격		$3,473,900,000 / 396 = 8,772,475\text{원/m}^2$				

본 사례는 토지만의 매매사례로서 전체 거래금액에서 토지면적을 기준으로한 토지단가임.



감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됨(1.000).

(3) 시점수정

기 간	변동률(%)	비 고
2021. 06. 28 ~ 2024. 04. 03	3.976 (1.03976)	부산광역시 사상구 상업지역

※ 2024년 03월 이후의 지가변동률 미고시로 2024년 02월의 지가변동률을 연장사정함.

(4) 지역요인 비교

본건은 거래사례(h) 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일시 됨(1.000).

(5) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비준율
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건은 거래사례(h) 대비 개별요인 유사함.

(6) 거래사례비교법에 의한 토지가격의 결정

기호	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	8,772,475	1.000	1.03976	1.000	1.000	9,121,269	9,120,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 토지가격 결정

(1) 산정된 시산가액

구분	산정단가 (원/㎡)	비고
공시지가기준법에 의한 시산가액	9,010,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	9,120,000	-

(2) 검토 및 토지가격 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가 기준 평가액은 거래사례비교법에 의한 비준가격에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가 기준 평가에 의한 가격으로 토지 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 건물가격 산출

1. 재조달원가(출처: 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2023년)

재조달 원가	구 조		철근콘크리트조/중층(6~15층 이하)/평지붕		
	용 도		주상복합 (상가+오피스텔)		
	급 수		2급(06-02-05-09)		
	표준단가(원/㎡)		1,694,000		
	기 호	구 분	구 조	이용상황(사정)	재조달원가(원/㎡) (부대설비 포함)
가	지하1층 ~지상19층	철근콘크리트 구조	업무시설 (오피스텔)	1,580,000	
부대 설비	설비종류		설비내역		보정단가(원/㎡)
	전기설비		기본적인 전기설비 등		- (설치 중단된 상태)
	위생·급배수설비		기본적인 위생설비 등		
	소방설비		소화전 설비 등		
	승강기설비		승객용		

2. 감가수정

감가수정 (감가율)	구 분	물리적감가	기능적감가	경제적감가	합계	비고
	가	-	-	-	76%	공정률 및 방치기간 감안

※ 공정률(80%) x 방치기간(95%) = 76%

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 적용단가

적용단가	구 분		산출내역(원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	가	지하1층 ~지상19층	$1,580,000 \times 76 / 100 = 1,200,800$	1,200,000

※ 본건 건물은 기준시점 현재 공사중단된 상태로서 공정률(감리 공정확인서) 및 방치 기간 등을 감안하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정

가. 감정평가액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	431.4	9,010,000	3,886,914,000	-
건물	가 지하1층 ~지상19층	4,832.78	1,200,000	5,799,336,000	공정률 (80%) 및 방치기간 (95%) 감안
합 계				9,686,250,000	-

나. 결정의견

상기의 평가전례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(토지 · 건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가 (원/㎡)	금 액 (원)	
1	부산광역시 사상구 괘법동	559-10	대	일반상업지역	431.4	431.4	9,010,000	3,886,914,000	
2	"	559-10 지상	업무시설 (오피스텔)	(철근 콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층 지상19층)					귀제시 자료 기준
				연면적 합계	4,832.78	4,832.78	1,200,000	5,799,336,000	1,580,000 × 76/100 공정률 80%감안, 방치기간 95%감안
	합 계			이 하			₩9,686,250,000		
			이	하	여	백			

토지감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태 및 이용상황 |
| 4. 인접 도로상태 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 6. 제시목록외의 물건 | 7. 공부와의 차이 | 8. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 부산광역시 사상구 과법동 소재 '부산서부사상버스터미널' 남측 인근에 위치하며, 주위는 후면상가지대로로서, 숙박시설, 음식점, 생활형 숙박시설(신축중), 소규모 공장 및 소규모 점포 등으로 형성되어 있으며, 북측 인근에 부산서부사상버스터미널, 흥플러스 등이 소재하고, 남서측 근거리에는 부산산업용품유통단지가 위치하는 등, 전반적인 주위환경은 무난함.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 도시철도2호선·부산김해경전철 '사상역'이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 양호함.

3. 형태 및 이용상황

인접지 및 인접도로와 등고평탄한 세장형 토지로서, 오피스텔 신축부지(공사중단된 상태)로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 남측으로 노폭 약8미터의 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역, 가로구역별 최고높이 제한지역(가로구역별 최고높이 지정구역(120m이하)), 상대보호구역(2016-12-30)(학교환경위생정화구역), 비행안전제6구역(전술)(6구역), 침수위험지구(2024-03-13)임.

6. 제시목록외의 물건

없 음.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태 및 이용상황 |
| 4. 인접 도로상태 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 6. 제시목록외의 물건 | 7. 공부와의 차이 | 8. 임대관계 및 기타 |

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 임대관계 및 기타

-

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|---------------|---------------|
| 1. 건물의 구조 | 2. 이용상태 | 3. 위생 및 냉난방설비 |
| 4. 기타설비 | 5. 부합물 및 종물관계 | 6. 공부와의 차이 |
| 7. 임대관계 및 기타 | | |

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 19층 건물로서,
외 벽 : 외장타일붙임 및 몰탈위페인팅 마감 등,
창 호 : 샷시 창호 등임.

2. 이용상태

본건은 오피스텔 신축 공사(공정률 약80%) 중단된 상태임.

3. 위생 및 냉·난방설비

기본위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 도시가스설비, 난방설비 설치공사 중단된 상태임.

4. 기타설비

주차설비 공사 중단된 상태임.

5. 부합물 및 종물관계

없 음.

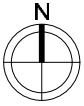
6. 공부와의 차이

없 음.

7. 임대관계 및 기타

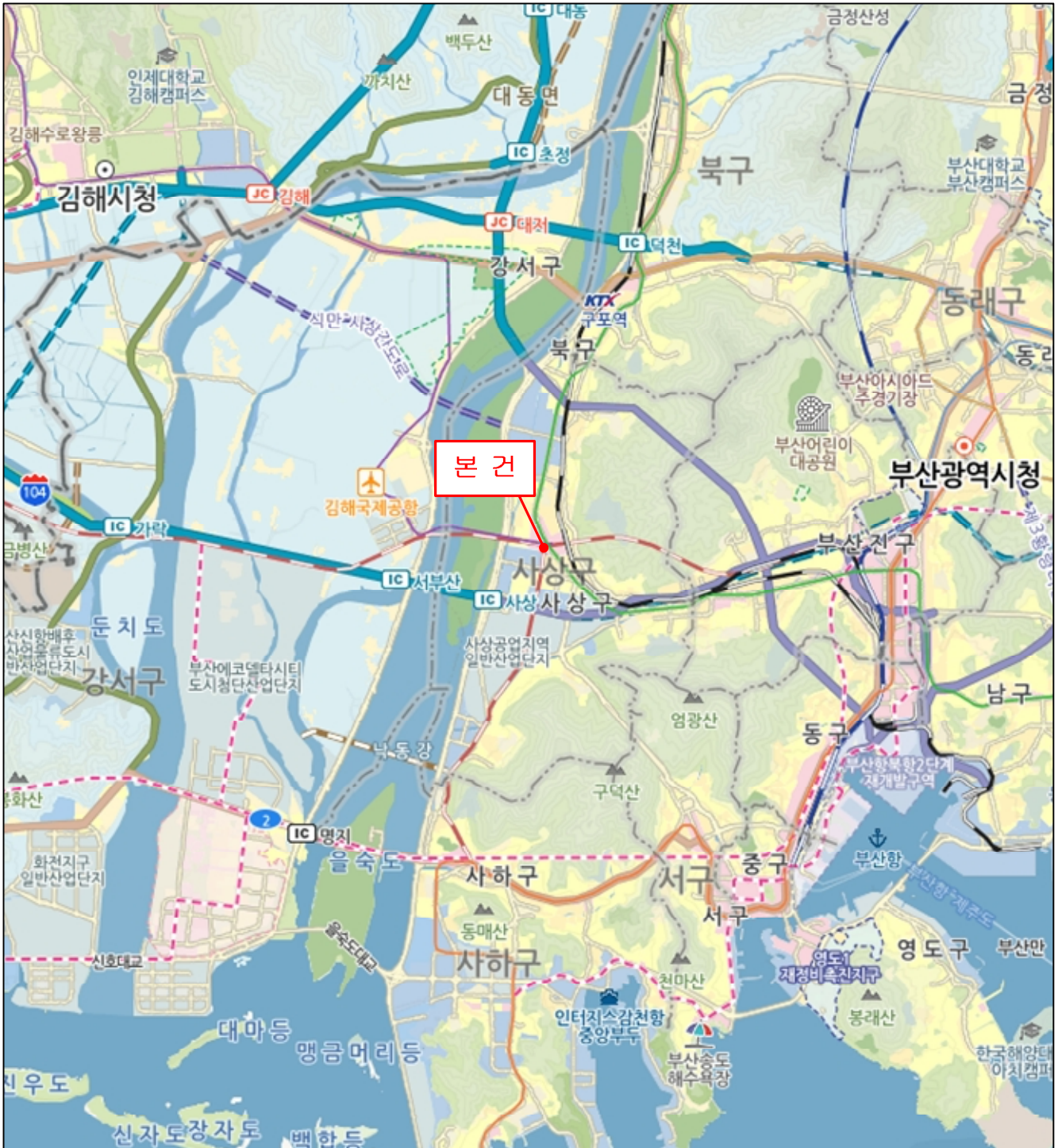
-

광역위치도

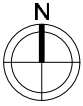


소재지

부산광역시 사상구 과법동 559-10

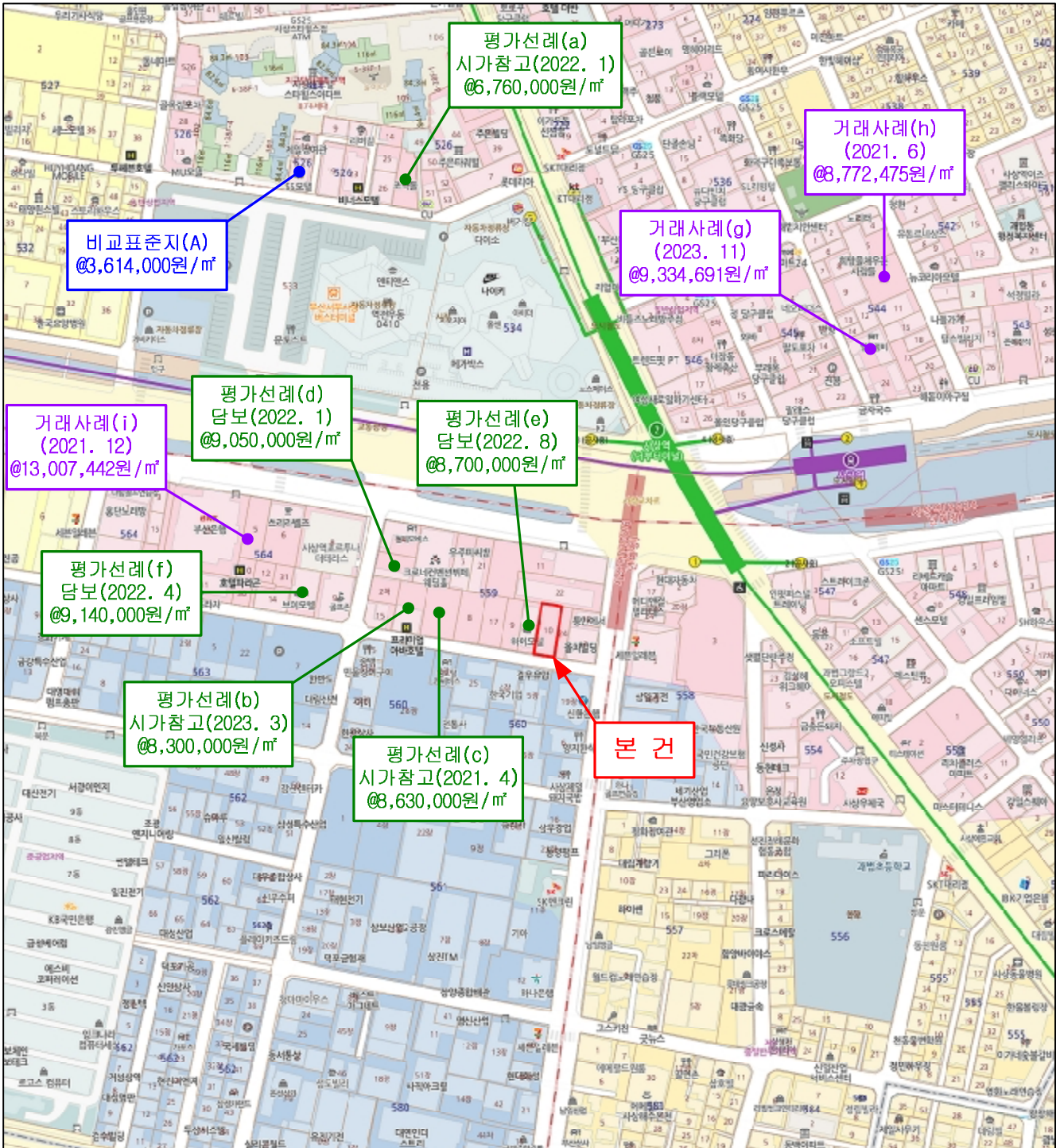


상 세 위 치 도

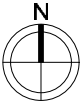


소재지

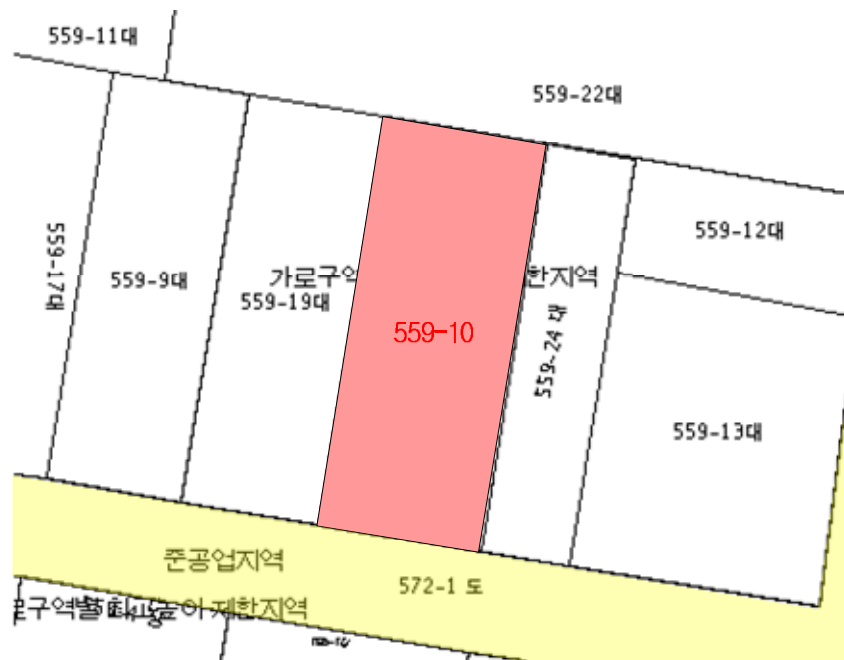
부산광역시 사상구 과법동 559-10












지 적 도



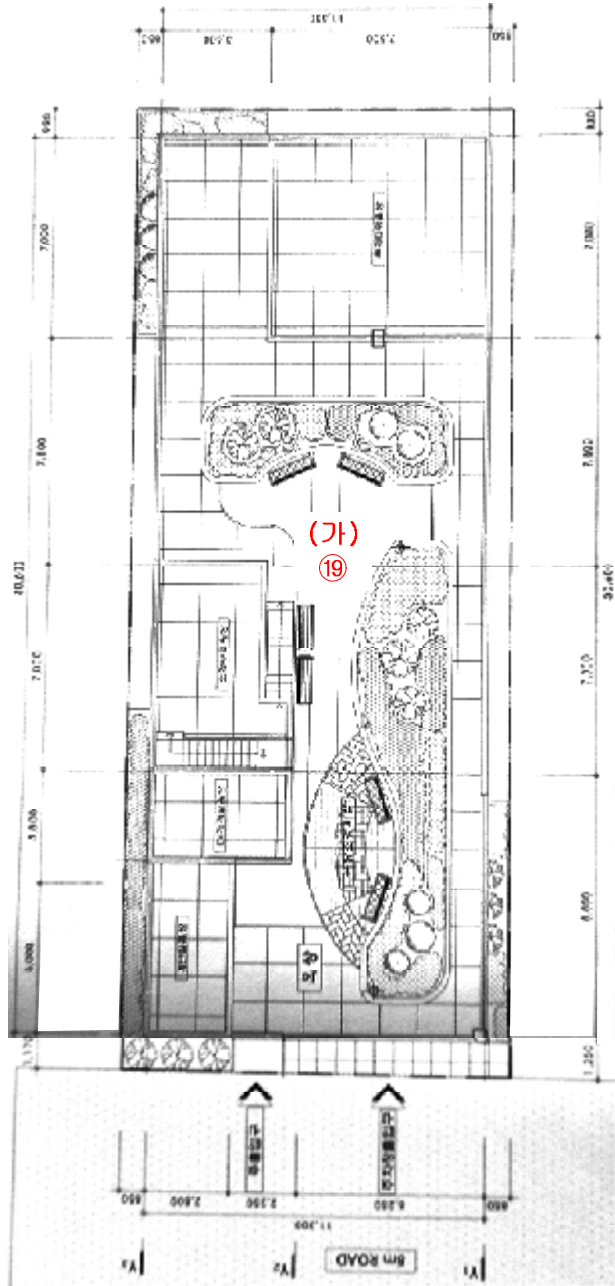
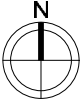
S : 1/600



범 레		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

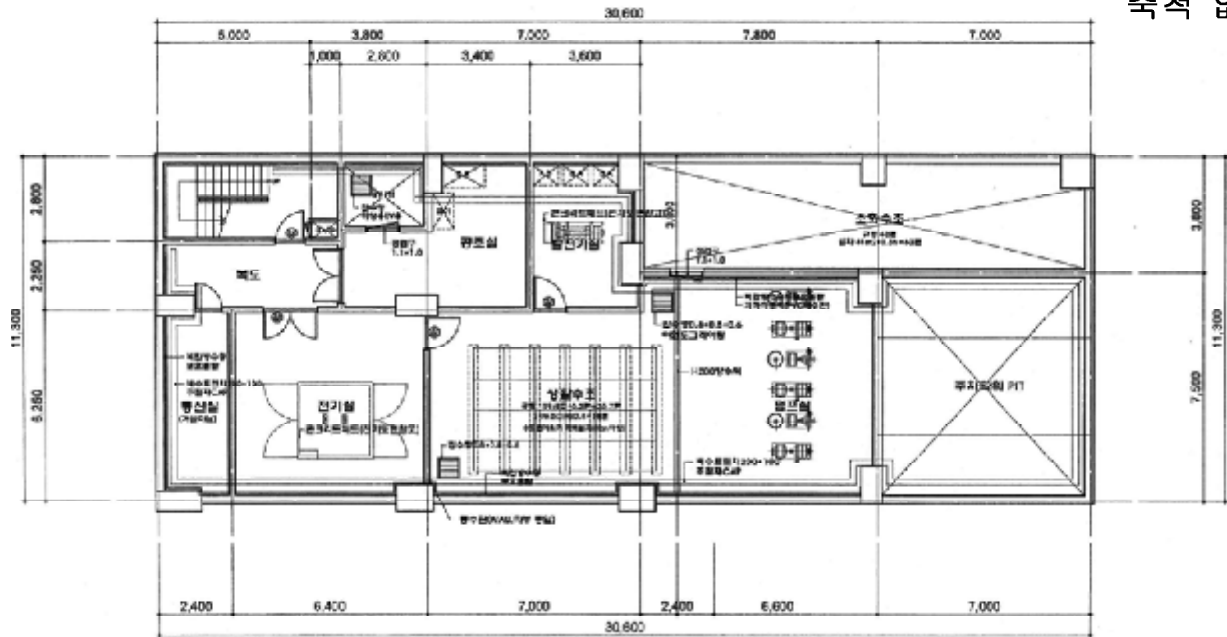
건물 배치도

축척 없음

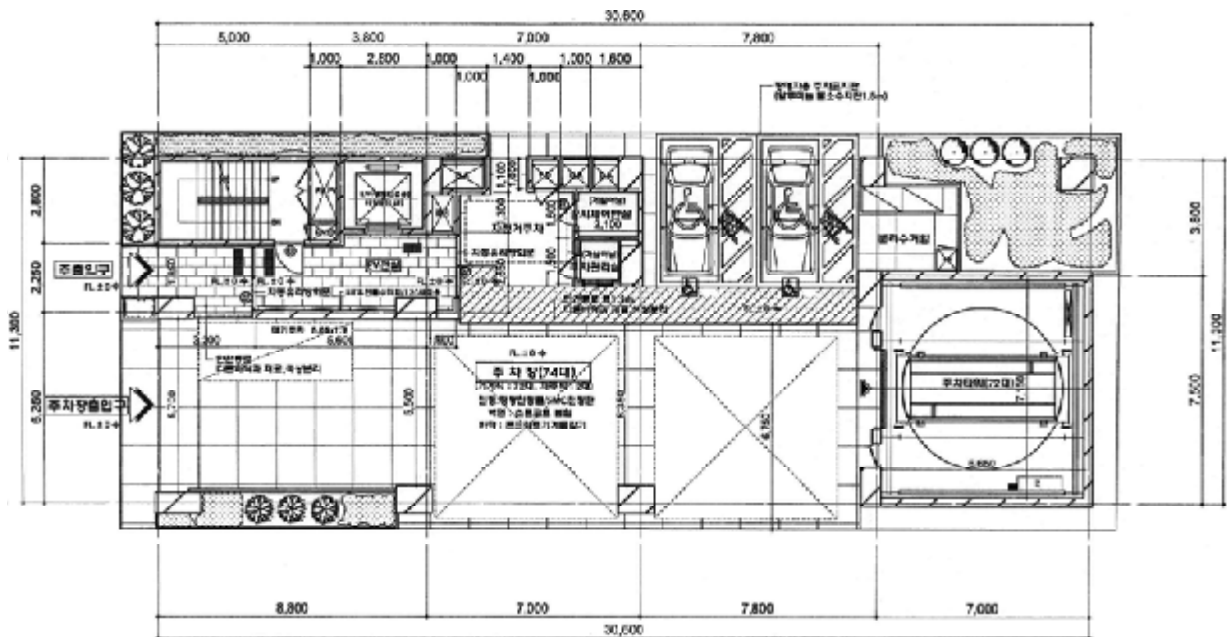


건물개황도

축척 1/200



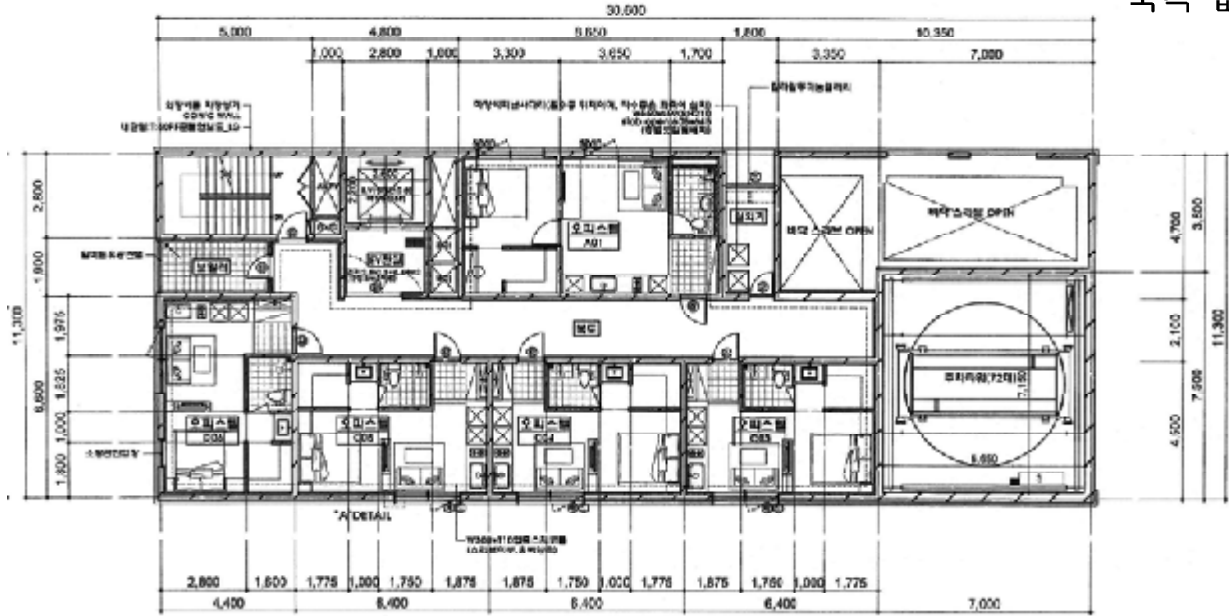
(가) 지1층 : 면적 - 167.87㎡



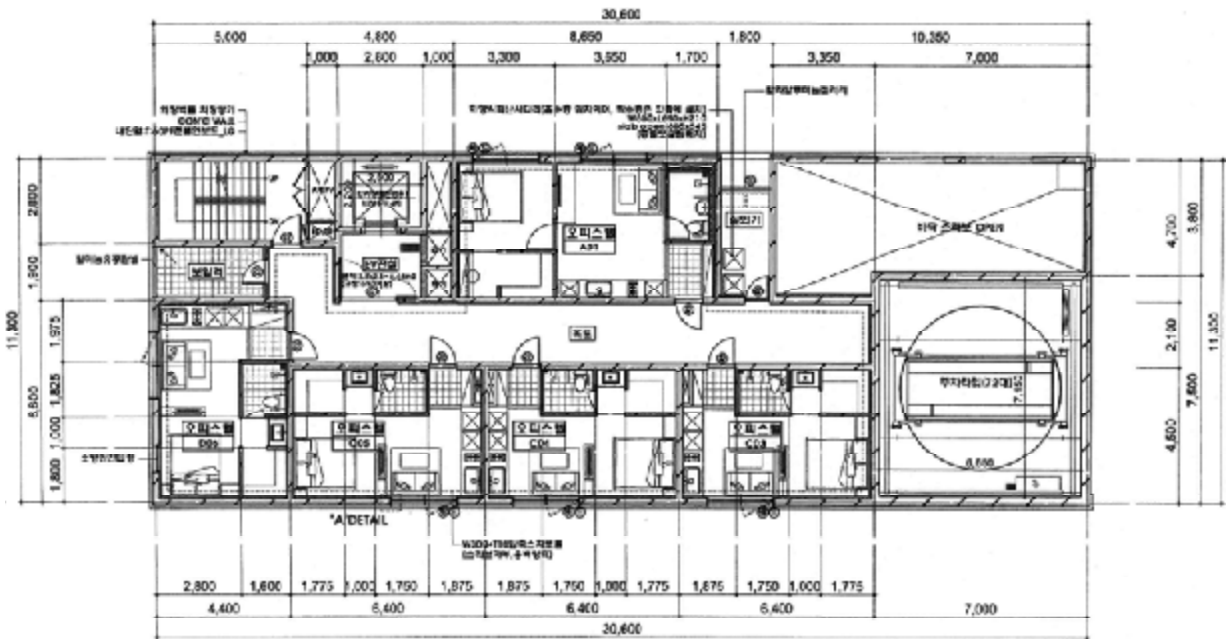
(가) 1층 : 면적 - 89.38㎡

건물개황도

축척 없음



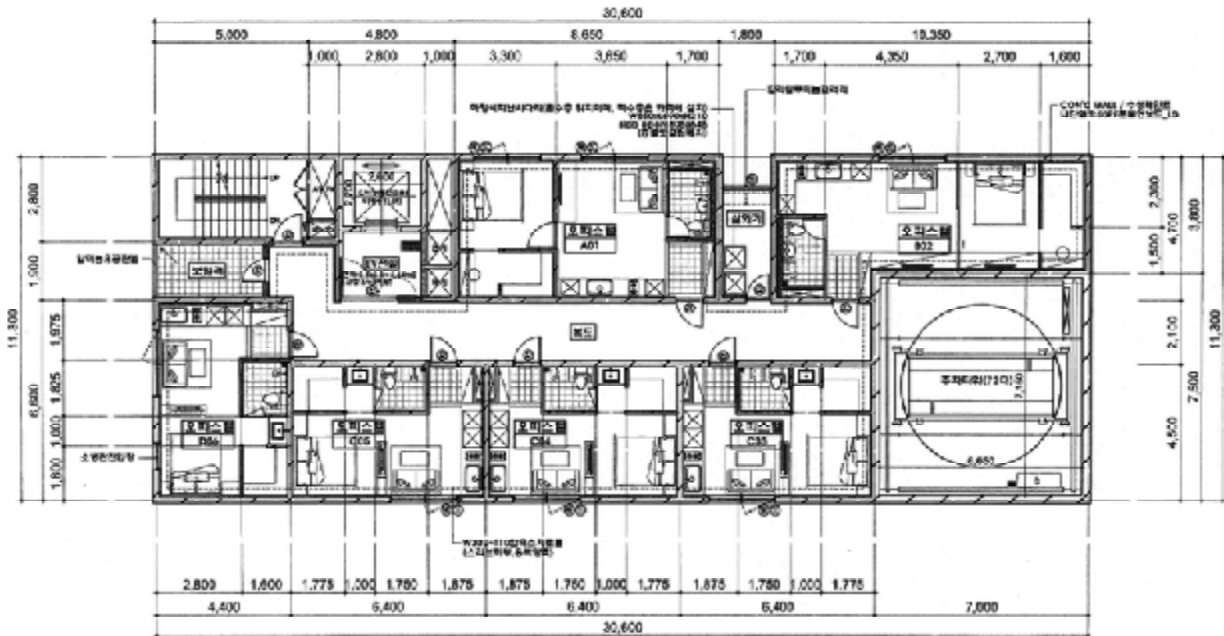
(가) 2층 : 면적 - 232.39㎡



(가) 3층 : 면적 - 232.39㎡

건물개황도

축척 없음



(가) 4~18층 : 면적 - 각 274.05㎡

사 진 용 지



[본 건 전 경]



[본 건 전 경]

사 진 용 지



[본 건 전 경]



[주 위 환 경]

사 진 용 지



[주 위 환 경]



[주 위 환 경]

사 진 용 지



[1층 주차설비]



[1층]

사 진 용 지



[각 층 복도]



[원룸 내부]

사 진 용 지



[투룸 내부]



[각 층 보일러실]

사 진 용 지



[옥 탑 전 경]



[지하층 기계실 및 펌프]

사 진 용 지



[지하층 물탱크실]



[지하층 비상발전기]

사 진 용 지



[지하층 수변전설비]



[엘리베이터 설비]

사 진 용 지



[각 층 소화전 설비]

수수료 청구서

감정평가서번호 : 삼일 012404-42-00002호

(주)OK저축은행 기업여신관리팀장 귀하

칠백일십육만칠천육백원정 (₩7,167,600.-)

2024. 04. 02자 귀 제 『 』호로 의뢰하신 『 부산광역시 사상구 과법동 559-10 』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『 감정평가법인등의 보수에 관한 기준 』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	6,140,300	● 평가수수료 ●
(나) 실비	여비	345,800
	물건조사비	10,000
	공부발급비	1,700
	기타실비	19,000
	특별용역비	-
소계	376,500	
합계(가 + 나, 천원미만 절사)	₩6,516,000	
부가가치세	₩651,600	
총계	₩7,167,600	
기납부착수금	1,000,000	
정산청구액	₩6,167,600	

□ 일반:
 $3,516,000 + ((9,686,250,000 - 5,000,000,000) \times 7 / 10,000 \times 0.8)$
 $\approx 6,140,300$

□ 평가수수료 : 6,140,300

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(012404-42-00002)로 하여주시기 바랍니다.

【계좌번호】

◆ 신한은행

140-005-844756

예금주 : (주)감정평가법인 삼일

(주)감정평가법인 삼일

TEL. 02-744-1601 FAX. 02-744-1603

[사업자등록번호 : 101-81-86407]

감정평가수수료 청구서

(주)OK저축은행 기업여신관리팀장 귀하

금 오백일십삼만구천삼십사 원정 (₩5,139,034.-)

2024.04.02일자 귀 『 』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『 부산광역시 사상구 패법동 559-10 』 에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기금액을 『 감정평가업자의 보수에 관한 기준 』 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

구분	금액	비고	
평가수수료	6,140,300 원	3,516,000+((9,686,250,000-5,000,000,000)×7/10,000×0.8) ≒6,140,300 ※천원미만 절사	
실비	토지조사비		- 원
	물건조사비		10,000 원
	여비교통비		345,800 원
	공부발급비		1,700 원
	특별용역비		- 원
	기타실비		19,000 원
합계	376,500 원		
합계	6,516,000 원		
(부가가치세)	651,600 원		
정산금액	7,167,600 원		

평가수수료·실비	4,671,849 원	평가수수료 및 실비 배분액
부가가치세	467,185 원	(주)OK저축은행
총계	5,139,034 원	
기납부착수금	1,000,000 원	
정산청구액	4,139,034 원	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(012404- 42- 00002)로 하여주시기 바랍니다.

※ 송금처

사업자번호

101- 81- 86407

(주)감정평가법인 삼일

신한은행

140- 005- 844756

(주)감정평가법인 삼일

(주)감정평가법인 삼일

감정평가수수료 청구서

웰컴저축은행 기업금융본부장

귀하

—금 이백이만팔천오백육십육 원정 (₩2,028,566.-)

2024.04.02일자 귀 『 』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『 부산광역시 사상구 패법동 559- 10 』 에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기금액을 『 감정평가업자의 보수에 관한 기준 』 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

구 분	금 액	비 고	
평가수수료	6,140,300 원	3,516,000+ ((9,686,250,000- 5,000,000,000)×7/10,000×0.8) ≒6,140,300 ※천원미만 절사	
실비	토지조사비		- 원
	물건조사비		10,000 원
	여비교통비		345,800 원
	공부발급비		1,700 원
	특별용역비		- 원
	기 타 실 비		19,000 원
합 계	376,500 원		
합 계	6,516,000 원		
(부가가치세)	651,600 원		
정 산 금 액	7,167,600 원		

평가수수료·실비	1,844,151 원	평가수수료 및 실비 배분액
부가가치세	184,415 원	웰컴저축은행
총 계	2,028,566 원	
기납부착수금	- 원	
정산청구액	2,028,566 원	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(012404- 42- 00002)로 하여주시기 바랍니다.

※ 송금처

사업자번호

101- 81- 86407

(주)감정평가법인 삼일

신한은행

140- 005- 844756

(주)감정평가법인 삼일

(주)감정평가법인 삼일