

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 동래구 온천동 1250-1 외 소재
부동산

NC2023-1123-0001

2023-11-28

(주)하나자산신탁

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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:031)238-5600

전송:031)231-1841



인증번호 : 2023-11628

본사 가격 심사 인증서

감정평가서번호	NC2023-1123-0001	심사일	2023-11-30
심사의뢰 본지사	(주)나라감정평가법인 경기지역본부		
물건소재지	부산광역시 동래구 온천동 1250-1 외 소재 부동산		
감정평가액	\55,031,474,640		

審 査 畢

상기 감정평가서는 당 법인 심사운영규정에 의거하여
공정하고, 적법하게 본사 가격 심사를 필 하였음.

2023-11-30

(주) 나라 감정평가법인
대표이사 김동일



(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사
이재호



(인)

(주)나라감정평가법인
본부장

경기지역본부
김기현



(서명 또는 인)

감정평가액	오백오십억삼천일백사십칠만사천육백사십원정 (\55,031,474,640.-)					
의뢰인	(주)하나자산신탁		감정평가 목 적	공매		
제출처	(주)하나자산신탁		기준가치	시 장 가 치		
소유자 또는 대상 업체명	(주)하나자산신탁		감정평가 조 건	-		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2023.11.27	2023.11.24~ 2023.11.27	2023.11.28	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	3,003.1	토지	3,003.1	18,200,000	54,656,420,000
	건물	1,138.72	건물	1,138.72	-	375,054,640
		이	하	여	백	
	합 계					\55,031,474,640.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사  (인)					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 동래구 온천동 1250-1 외		
물건종류	토지, 건물	건물구조	경량철골조 및 철근콘크리트조
용도지역	일반상업지역	이용상황	상업용
개별공시지가	@4,906,000/m ²	도로조건	광대세각

2. 감정평가액

구분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	가액구성비율
토지	3,003.1	18,200,000	54,656,420,000	99.3%
건물	1,138.72	-	375,054,640	0.7%
합계			₩55,031,474,640	100%

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/m ²)	비고
일반상업	노선상가지대	상업용 등	광대한면	@18,000,000/m ² ~ @19,000,000/m ² 수준	실거래가자료 및 현장조사 등

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	400,000,000	월 임대료(원)	33,000,000
참고 및 유의사항	본건 전체는 상기와 같이 임대중인 것으로 탐문 조사됨.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 동래구 온천동 소재 “미남역” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 (주)하나자산신탁에서 공매를 목적으로 의뢰된 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 3) 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산정하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2023년 11월 27일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2023년 11월 24일자고, 가격조사 완료일은 2023년 11월 27일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상 물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 토지 관련 사항

본건 기호 1~4 토지는 4필 일단의 상업용 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 동일 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되어 일단지로 감정평가하였음.

2) 건물 관련 사항

가. 본건 건물은 현황 관리상태, 이용상황 등을 종합 고려하여 관찰감가를 병용하였는 바 업무에 참고 바람.

나. 본건 지상에 후면 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 와 같이 컨테이너 등이 소재하나 이동 및 철거 용이한 구조물로서, 감정평가에서 제외 하였는 바, 업무에 참고 바람.

3) 등록사항 열람 내역

발급대상	부산광역시 동래구 아시아드대로 215(온천동) [지번주소] 부산광역시 동래구 온천동 1250-1, -2, -3, -25
------	---

- 접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 전입세대 열람내역

기준시점 현재 해당주소(기호 1~4)의 세대주가 존재하지 않음.

5) 임대차 정보제공 요청내역

본건은 근린생활시설 및 창고시설로서, 귀측과 협의후
임대차정보제공요청(확정일자 부여사항)은 생략 하였던 바, 업무에 참고 바람.

6) 본건 부동산의 임대, 점유관계, 유치권행사 등에 관한내역

본건은 기준시점 현재 마트, 주차장 등으로 이용중이며, 관계인을 통해 아래와 같이 임대내역 탐문 조사 되었으며, 별도의 유치권행사내용(현수막 등)은 없는 것으로 탐문 조사되었으니, 업무시 재확인 바람.

임대내역

기호	주소	임대보증금(원)	월임대료(원)	상호	비고
1~4, (가)	온천동 1250-1 외	400,000,000	33,000,000	TOP MART	-

7) 본건 주요등기사항

기호	소재지 / 지번	구분	등기목적	주요등기사항
4	온천동 / 1250-25	토지	압류	등기원인 : 2023년 11월 3일 압류(세무2과-9934) 권리자 : 동래구(부산광역시) 2116

8) 그 밖의 참고사항

가. 본건 부동산은 등기사항전부증명서상 아래와 같이 매매목록(2021년 07월 30일) 기재되어 있으니, 업무에 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

매 매 목 록				
목록번호	2021-4451			
거래가액	금 50,639,795,625원			
일련번호	부동산의 표시	순위 번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 부산광역시 동래구 온천동 1250-1	15	2021년 7월 30일 매매	
2	[토지] 부산광역시 동래구 온천동 1250-2	13	2021년 7월 30일 매매	
3	[토지] 부산광역시 동래구 온천동 1250-3	13	2021년 7월 30일 매매	
4	[토지] 부산광역시 동래구 온천동 1250-25	10	2021년 7월 30일 매매	
5	[건물] 부산광역시 동래구 온천동 1250-1 외 3필지	9	2021년 7월 30일 매매	

나. 본건 기호 1~4 토지는 부산광역시 동래구청장으로부터 건축허가 득한 상태로서, 업무에 참고 바라며 허가 내역은 아래와 같음.

건축구분	신축	허가번호	2023-건축과-신축허가-5
건축주	주식회사하나자산신탁		
대지위치	부산광역시 동래구 온천동 1250-1 외 3필지(관련지번 온천동 1250-2, -3, -25)		
대지면적	2,891.1㎡		
건축물명	동래구 온천동 1250-1번지 주거복합시설 신축공사	주용도	공동주택(아파트)
건축면적	1,722.3264㎡	건폐율	59.57%
연면적합계	43,032.2991㎡	용적율	990.15%
허가일	2023년 02월 17일		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

부산광역시 동래구 온천동 1250-1 외

토 지	기호	지번	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지 세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	온천동 1250-1	대	1,489.1	상업용 (일단지)	일반상업	광대세각	부정형 평 지	4,906,000
	2	온천동 1250-2	대	729.9		일반상업	광대세각	부정형 평 지	4,906,000
	3	온천동 1250-3	대	560.0		일반상업	광대세각	부정형 평 지	4,906,000
	4	온천동 1250-25	대	224.1		일반상업	광대세각	부정형 평 지	4,906,000
	합 계			3,003.1					
건 물	기호	구 조 (현 황)		총면적 (㎡)	용 도		층수	사용승인일자	
	가	경량철골조 및 철근콘크리트조		1,138.72	근린생활시설 및 창고시설		지하1층 지상1층	1985.12.16.	
	합 계			1,138.72					

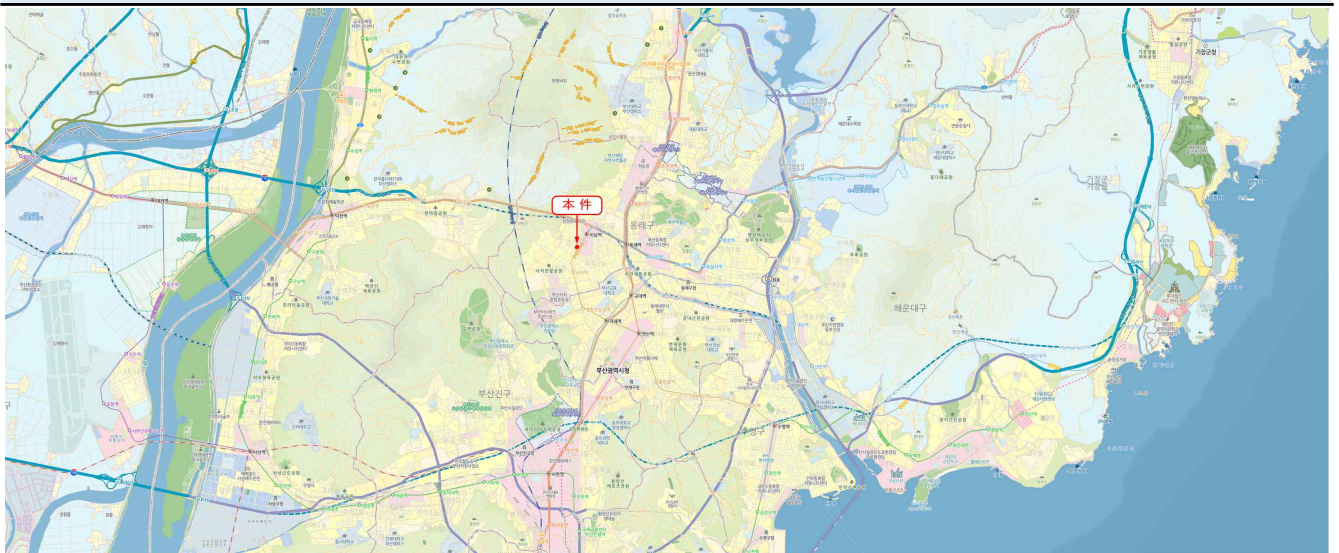
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
지 리 적 위 치	본건은 부산광역시 동래구 온천동 소재 "미남역" 남서측 인근에 위치함.
간선도로 상황	본건까지 차량접근이 가능하며, 남동측으로 아시아드대로에 접하며, 각 방면으로 진출입 가능한 도로 소재하는 등 제반 간선 도로상황은 양호한 편임.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북동측 인근에 미남역(부산 3, 4호선) 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 인근에 버스정류장 소재함.
주 위 환 경	본건 인접한 노변으로 노성상가지대를 이루며, 인근에 각종생활편의시설 소재하는 등 제반입지 조건은 무난한 편임.

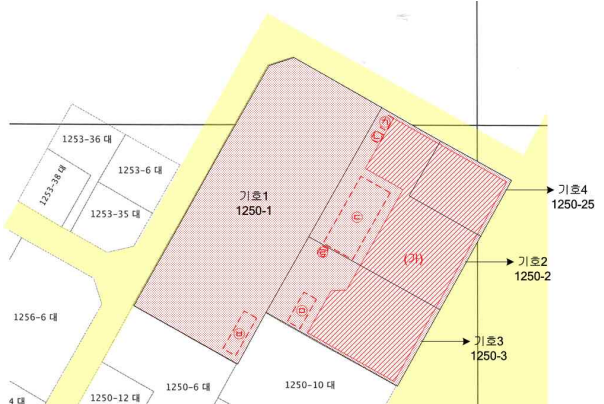
위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	기호 1~4 : 인접지와 대체로 등고평탄한 부정형 토지임.
이 용 상 황	기호 1~4 : 4필 일단의 상업용 건부지로 이용중임.
인접도로 상태	본건 남동측으로 노폭 약35미터 정도의 광대로에 접하며, 북동측 및 북서측으로 노폭 약6미터 정도의 포장도로에 각각 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	기호 1 : 일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(72m 이하)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> 기호 2~4 : 일반상업지역, 방화지구, 대로1류(폭 35m~40m)(접합) 가로구역별 최고높이 제한지역(72m 이하)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>
제 시 외 물 건	해당사항 없음.
공부와의 차이 그 밖의 사항	-

지 적 개 항 도	사 진
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	기호(가) 경량철골조 인슈판넬지붕 및 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층건으로서, 외벽 : 몰탈위페인팅 및 판넬붙임 등 마감. 내벽 : 페인팅, 타일붙임, 실내인테리어 등 마감. 창호 : 하이샷시 및 알미늄샷시 창호임.						
이 용 상 황	기호(가) 근린생활시설 및 창고시설("TOP MART")로 이용중임. 지층 : 창고 1층 : 마트, 창고, 사무실 등 (후면 "건물이용상황" 참조)						
부 대 설 비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	주차 시설
	○	-	-	○	○	-	-
부 합 물 및 종 물 관 계	후면 "지적 및 건물개황도" 와 같이 부합물 및 종물 소재하나, 본건 사용, 수익, 처분에 따른 큰 영향은 없을 것으로 사료됨.						
공 부 와 의 차 이	-						
임 대 상 황	본건은 임대차보증금 ₩400,000,000/-, 월임대료 ₩33,000,000/- 에 임대중인 것으로 관계인을 통하여 탐문 조사되었는바, 업무시 재확인 바람.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【 부산광역시 동래구 】

【공시기준일 : 2023. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	온천동 1248-16	대	477.4	상업용	일반상업	광대한면	세장형 평 지	5,258,000
#B	온천동 1249-10	대	334.2	상업용	일반상업	광대세각	정방형 평 지	5,058,000
#C	온천동 1411-9	대	230.6	상업용	일반상업	광대한면	세장형 평 지	4,555,000

3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 【 기호 #B 】를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

【부산광역시 동래구 상업지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.01.01~ 2023.10.31	1.242	2023년 10월 누계
2023.10.01~ 2023.10.31	0.159	2023년 10월
누 계 (2023.01.01 ~ 2023.11.27)	1.382	$(1 + 0.01242) \times (1 + 0.00159 \times 27/31)$ = 1.01382

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

※ 2023년 11월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 10월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

【상업지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심과의 접근성	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, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

기 호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1~4	#B	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
결정 의견		- 본건은 비교표준지 #B 와 비교할 때, 면적, 깊이 등 획지조건에서 열세임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(2004.05.14 선고 2003두38207 판결, 2003.07.25 선고 2002다5054 외)등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격자료

(1) 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지감정평가액 (원)	감정평가목적
		토지면적 (㎡)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/㎡)		기준시점
#1	온천동 1248-2	대	일반상업	광대소각	16,500,000	6,583,500,000	담보
		399.0	상업용	세장형/평지	(6,188,000)		2022.06.21
#2	온천동 1248-13	대	일반상업	광대세각	20,200,000	8,152,720,000	담보
		403.6	상업용	세장형/평지	(6,022,000)		2022.07.26
#3 (본건)	온천동 1250-1 외	대	일반상업	광대세각	16,700,000	50,151,770,000	담보
		3,003.1	상업용	부정형/평지	(4,728,000)		2021.08.03
#4	온천동 1267-3	대	일반상업	광대소각	21,500,000	16,082,000,000	자산재평가
		748.0	상업용	사다리/평지	(3,648,000)		2022.12.31
#5	온천동 1267-3	대	일반상업	광대소각	21,200,000	15,857,600,000	담보
		748.0	상업용	사다리/평지	(3,648,000)		2022.12.31

※ 토지단가 = 토지감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별지가임.

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPAHUB)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례

거래 사례 # 1	소재지	부산광역시 동래구 온천동 1248-2				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	일반상업	대	399.0	6,188,000	8,400,000,000
	건 물	상업용		1,826.25	1993.05.04.	2022.02.22.
토지단가		$[8,400,000,000 - \{(900,000 \times 22 / 50 \times 1,826.25)\} / 399 \approx @19,200,000\text{원/m}^2$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수/내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$				
토지특성		세장형평지, 광대소각				
건물구조		철근콘크리트구조 지하1층, 지상5층				

거래 사례 # 2	소재지	부산광역시 동래구 온천동 1248-13				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	일반상업	대	403.6	6,022,000	7,935,000,000
	건 물	상업용		359.09	1987.09.07.	2022.06.03.
토지단가		$[7,935,000,000 - \{(750,000 \times 11 / 45 \times 359.09)\} / 403.6 \approx @19,500,000\text{원/m}^2$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수/내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$				
토지특성		세장형평지, 광대세각				
건물구조		블록구조 지상2층				

※ 토지단가 = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적(유효숫자 3자리로 표시함)

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
일반상업	노선상가지대	상업용 등	광대한면	@18,000,000/㎡ ~ @19,000,000/㎡ 수준	실거래가자료 및 현장조사 등

(4) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

(용도 : 상가/근린상가, 단위 : %)

지역통계	부산	동래구	온천동
1년간 평균	69.10	72.47	79.46
6개월 평균	69.68	72.47	79.46

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

(2) 사례 선정

선정 사례	거래사례 #1
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

(3) 격차율 산정

※ 비교표준지 #B 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
거래사례 #1	19,200,000	1.00	1.04870	1.00	0.950	19,128,288	3.730
#B	5,058,000	—	1.01382	—	—	5,127,902	
사정보정	거래사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【부산광역시 동래구 상업지역】 2022. 02. 22. ~ 2023. 11. 27.						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.950
	비교표준지는 사례와 비교할 때 고객 유동성과의 적합성 등 환경조건에서 열세임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	비교표준지 #B : 3.73
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상기와 같이 상향 보정함.

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~4	#B	5,058,000	1.01382	1.00	0.950	3.73	18,170,719	18,200,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1~4	3,003.1	18,200,000	54,656,420,000	일단지
합 계			54,656,420,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래 사례 # 2	소재지	부산광역시 동래구 온천동 1248-13				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	일반상업	대	403.6	6,022,000	7,935,000,000
	건 물	상업용		359.09	1987.09.07.	2022.06.03.
토지단가		$[7,935,000,000 - \{(750,000 \times 11 / 45 \times 359.09)\} / 403.6 \approx @19,500,000\text{원/㎡}$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수/내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$				
토지특성		세장형평지, 광대세각				
건물구조		블록구조 지상2층				

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
--------------	--

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

구분	기간	지가변동률(%)	시점수정	비고
부산광역시 동래구 상업지역	2022.06.03. ~ 2023.11.27.	3.482	1.03482	거래사례 #2

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

6. 개별요인 비교

기 호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1~4	#2	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00	1.00	0.903
결정 의견		- 본건은 거래사례 #2 와 비교할 때 고객 유동성과의 적합성 및 토지의 면적, 깊이 등 환경조건, 획지조건에서 열세임.						

7. 토지단가 산정

기호	거래 사례	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~4	#2	19,500,000	1.00	1.03482	1.00	0.903	18,221,628	18,200,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1~4	3,003.1	18,200,000	54,656,420,000	일단지
합 계			54,656,420,000	

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	54,656,420,000	54,656,420,000	일단지

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	토지가액(원)	비 고
1~4	3,003.1	18,200,000	54,656,420,000	일단지
합 계			54,656,420,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

(1) 한국부동산원 신축단가표

【2022년 1월 기준】

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	977,000	50 (45~55)
4-1-6-10	점포 및 상가	철골조 슬래브지붕	3	1,128,000	40 (35~45)

(2) 한국부동산연구원 신축단가표

【2022년 1월 기준】

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조 / 평지붕	4	1,069,000	50 (45~55)
03-01-06-09	점포 및 상가	철골조 / 평지붕	3	1,232,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	구 조	표준단가(원/㎡)	비 고
가	경량철골조 및 철근콘크리트조	700,000	지층
		900,000	1층

2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비, 난방설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	보정단가(원/㎡)	비 고
가	표준단가에 포함.	-

3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비 고
가	700,000	-	700,000	지층
	900,000	-	900,000	1층

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감가수정 및 건물단가 결정

1) 감가수정 방법의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

2) 잔존 내용연수 결정

구 분	사용승인일자 (증축일자)	총 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	비 고
가	1985.12.16.	40	37	25	15	관찰감가

※ 본건 건물의 이용상황 및 관리상태 등을 종합 고려하여 관찰감가를 병용 하였음.

3) 건물단가 결정

구 분	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	총 내용연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	근린생활시설 및 창고시설	700,000	15	40	262,000	지층
		900,000	15	40	337,000	1층

4. 건물가액의 결정

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	건물가액(원)	비 고
가	115.92	262,000	30,371,040	지층
	1,022.8	337,000	344,683,600	1층
합 계			375,054,640	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡) 및 수량	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	3,003.1	18,200,000	54,656,420,000	-
건 물	1,138.72	-	375,054,640	-
합 계			₩55,031,474,640.-	

2. 결정의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

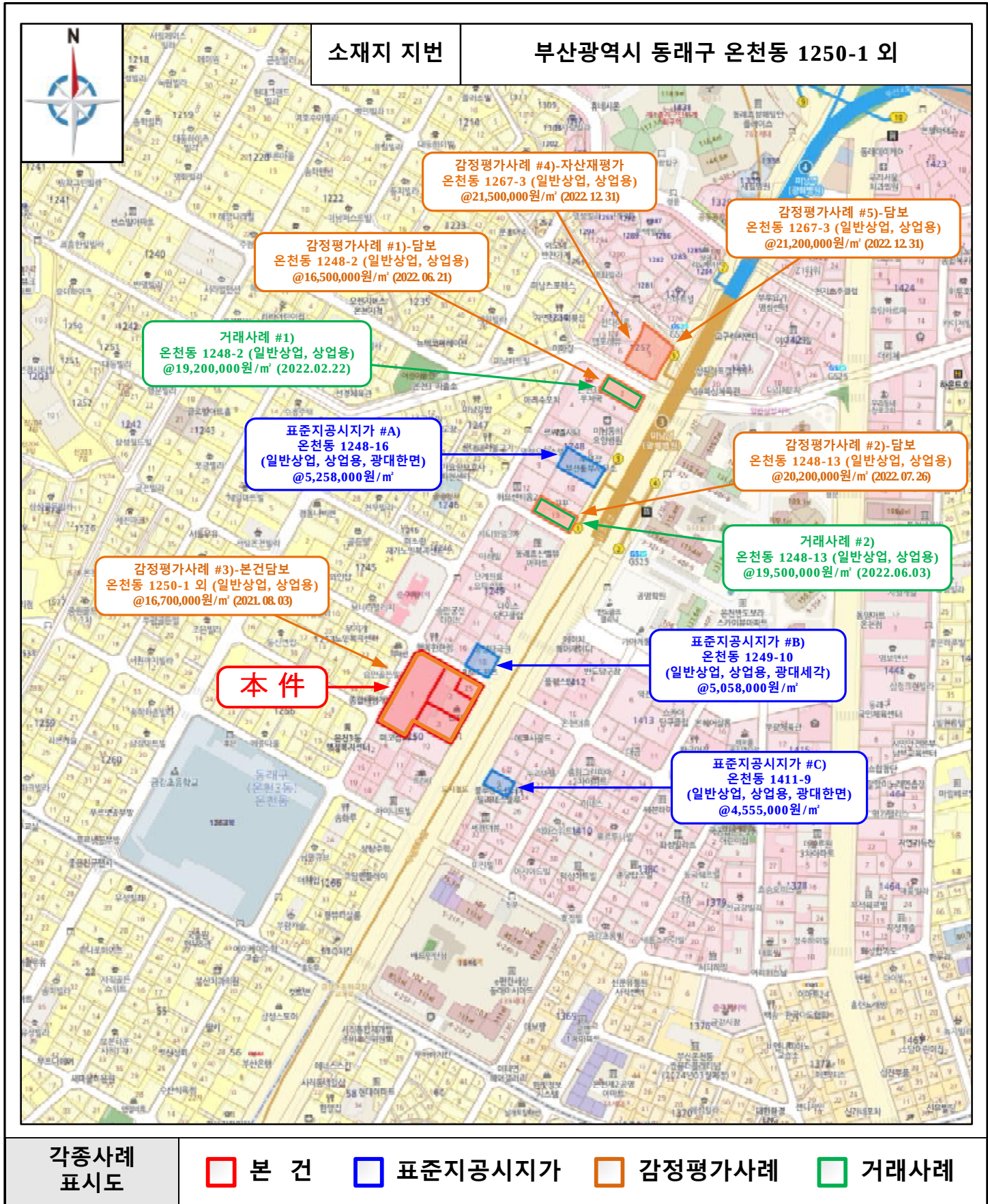
토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 및 지 번	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가 (원/㎡)	금 액(원)	
1	부산광역시 동래구 온천동 1250-1	대	일반상업지역	1,489.1	3,003.1	18,200,000	54,656,420,000	일단지
2	동 소 1250-2	대	일반상업지역	729.9				
3	동 소 1250-3	대	일반상업지역	560				
4	동 소 1250-25	대	일반상업지역	224.1				
가	동 소 1250-1, 1250-2, 1250-3, 1250-25 (위4지상)	근린생활시설 및 창고시설	경량철골조 인슈판넬지붕 및 철근 콘크리트조 슬래브지붕 단층					
	[도로명주소]		1층	1,022.80	1,022.8	337,000	344,683,600	관찰감가 900,000 x 15/40
	부산광역시 동래구 아시아드 대로 215		지하	115.92	115.92	262,000	30,371,040	관찰감가 700,000 x 15/40
	합 계					\55,031,474,640.-		
		이	하	여	백			

광역 위치도



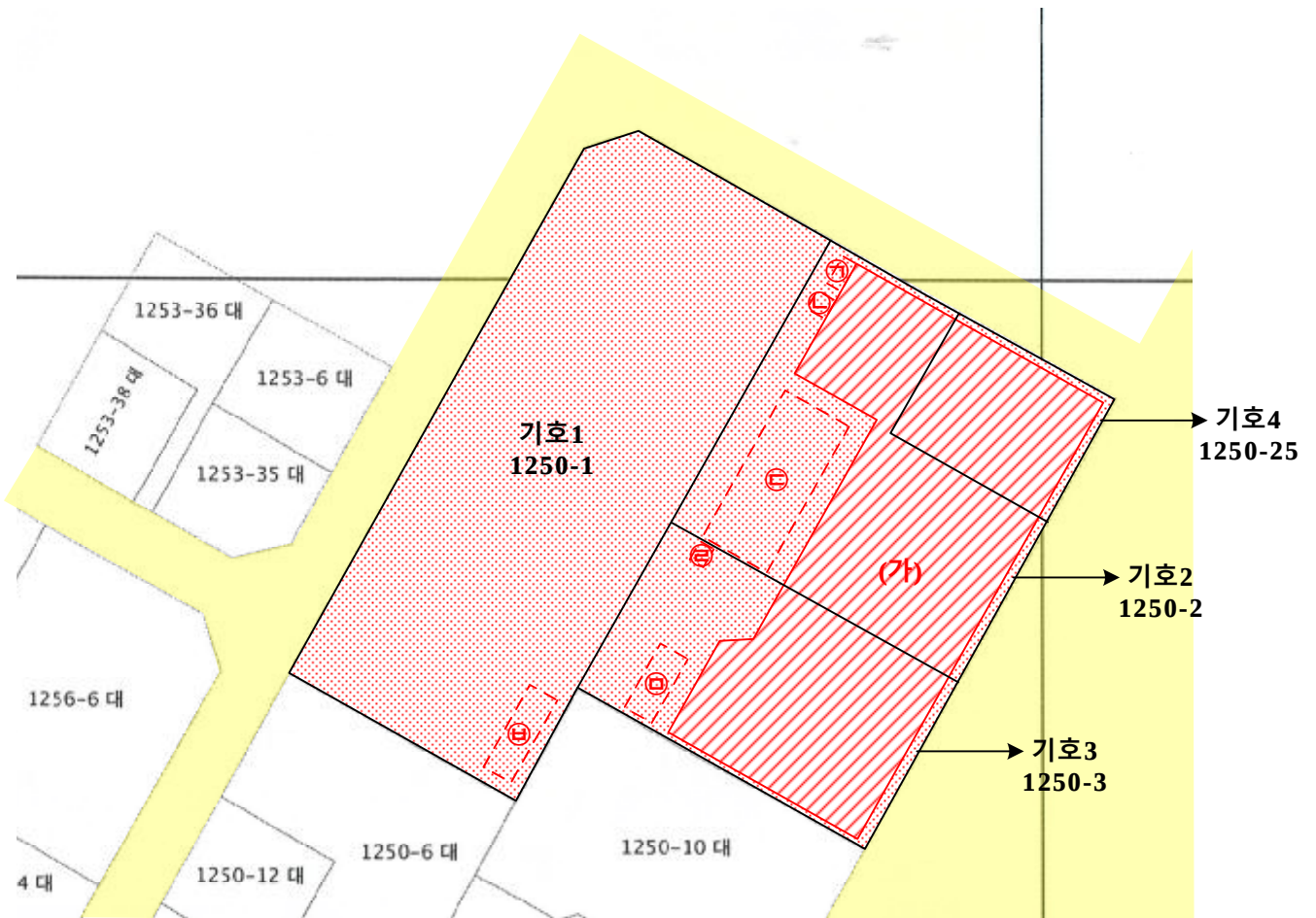
위 치 도



지적 및 건물 개황도



지적개황도 = 1 / 700



범례

감정평가 대상토지
도로

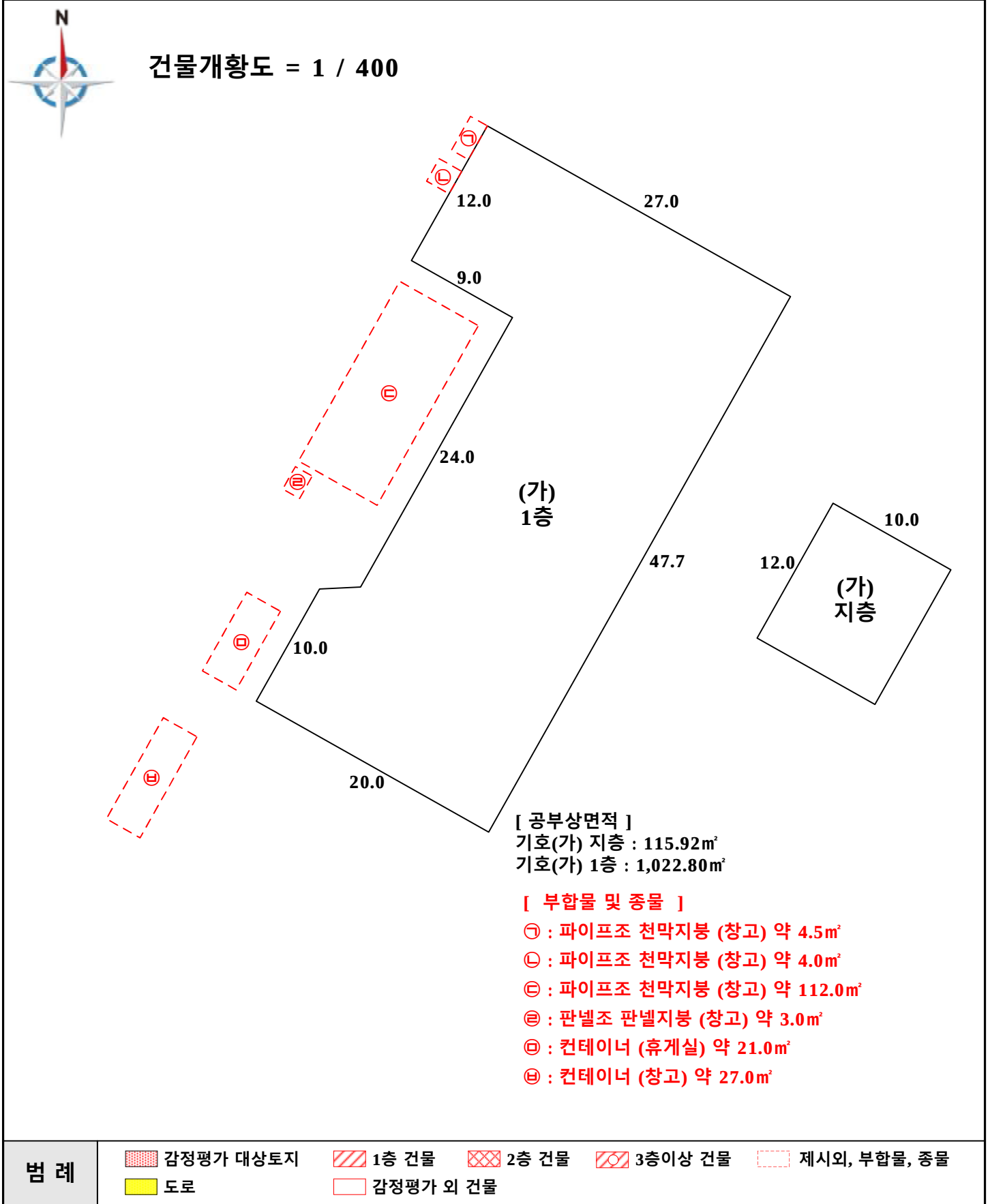
1층 건물
감정평가 외 건물

2층 건물

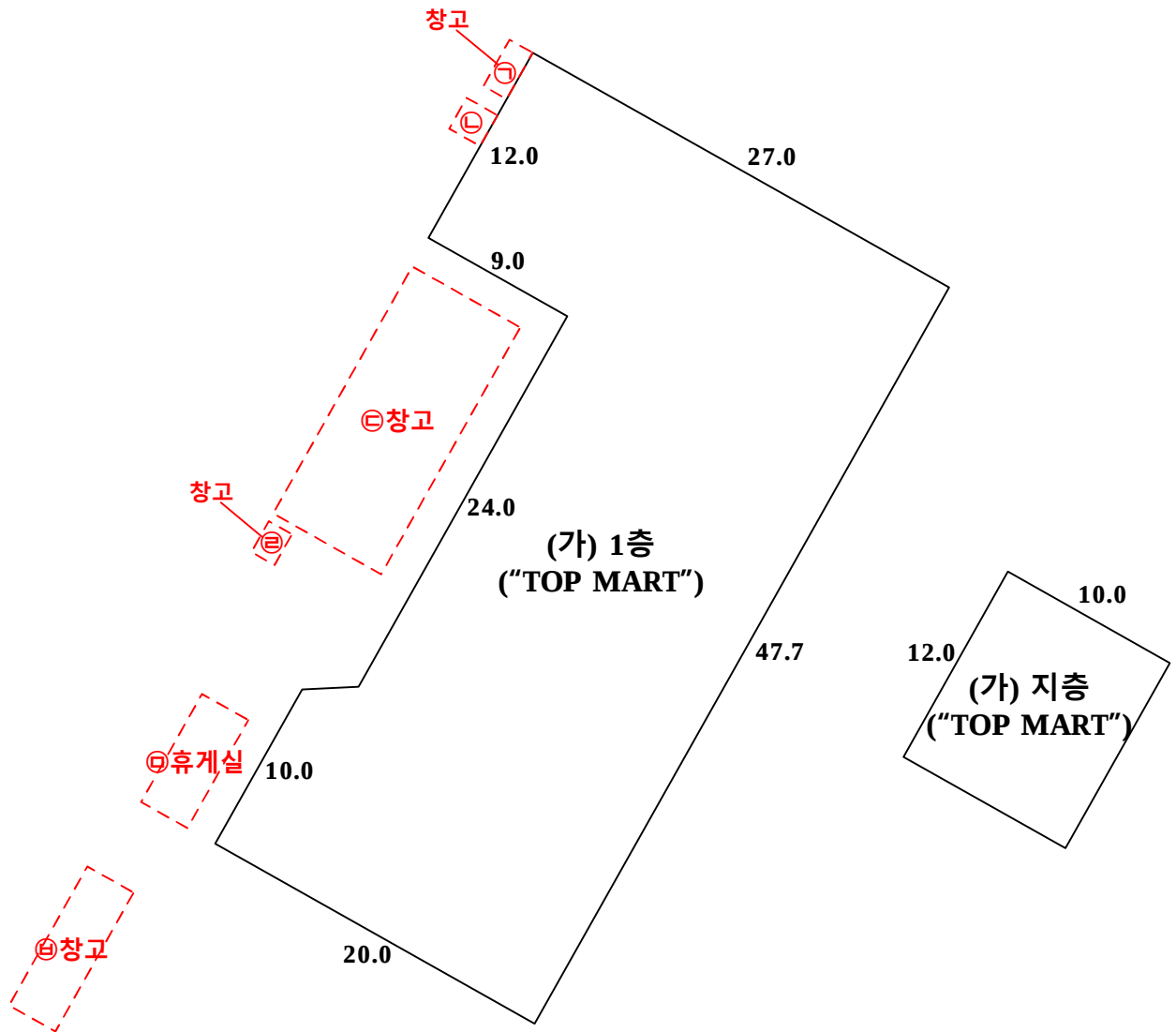
3층이상 건물

제시외, 부합물, 종물

지적 및 건물 개황도



건물 이용상황



임대부분	임 차 인	임 대 내 역		계약일자	비 고
		임대보증금(원)	월 임대료(원)		
본건전체	(주)서원유통	400,000,000	33,000,000	-	"TOP MART"
합 계		400,000,000	33,000,000		

사 진 용 지



【 본건 북동측에서 촬영 】



【 본건 남동측에서 촬영 】

사 진 용 지



【 본건 북측에서 촬영 】

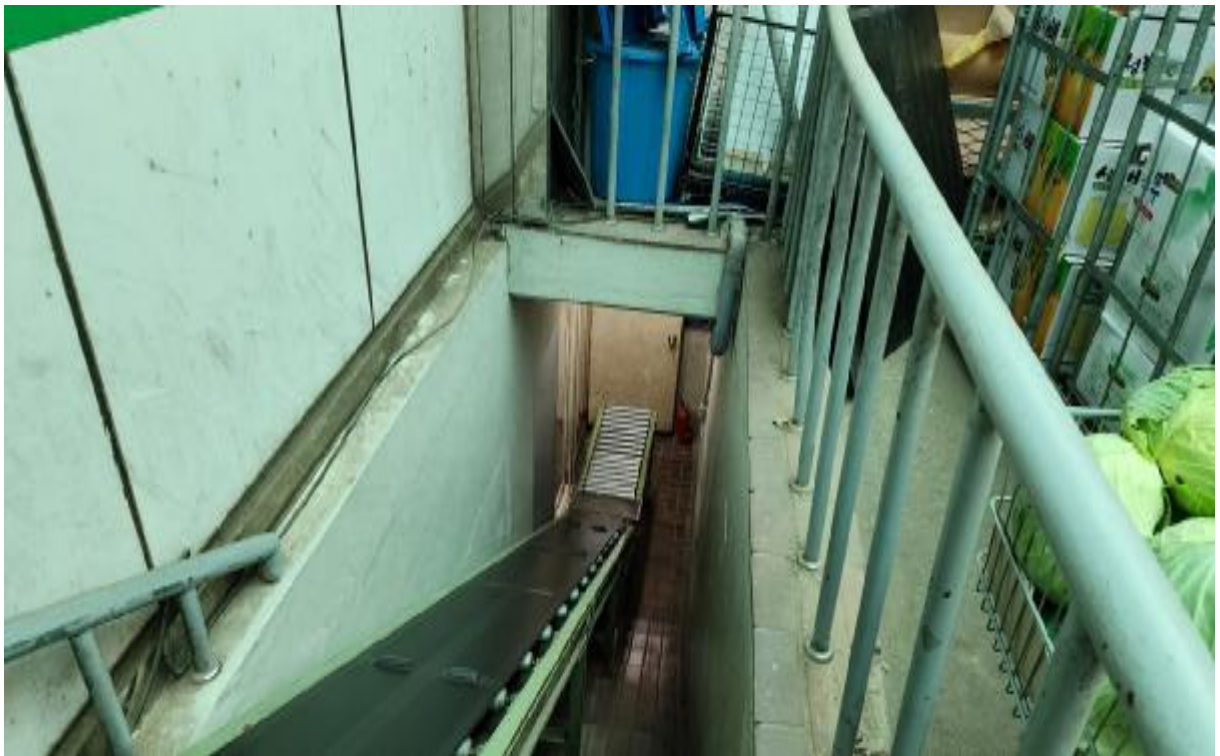


【 본건 남서측에서 촬영 】

사 진 용 지



【 기호(가) 촬영 】



【 기호(가) 지층 출입부분 촬영 】

사 진 용 지



【 기호(가) 1층 내부 촬영 】



【 기호(가) 1층 내부 촬영 】

사 진 용 지



【 기호 ㉠, ㉡ 】



【 기호 ㉢, ㉣ 】

사 진 용 지



【 기호 ㉠ 】



【 기호 ㉡ 】

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)16704 경기도 수원시 영통구 봉영로 1612, 615호 (영통동, 보보스프라자)
전 화 : 031)238-5600 전 송 : 031)231-1841

문서번호 : NC2023-1123-0001

시행일자 : 2023-11-28

수 신 : (주)하나자산신탁

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선 결			지 시		
접 수	일 시 간		결 재 · 공 람		
	번 호				
	처 리 과				
	담 당 자				

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2023-11-23자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『부산광역시 동래구 온천동 1250-1 외 소재 부동산』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
감정평가 보수료 청구서 1 부
전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

경기지역본부 본부장 김 기 현

감정평가 보수료 청구서

(주)하나자산신탁 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NC2023-1123-0001

一金삼천팔백이십일만일천팔백원整 (\38,211,800.-)

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2023-11-23

건명 : 부산광역시 동래구 온천동 1250-1 외 소재 부동산

청구내역

과목		금액	비고
가. 감정평가수수료		34,360,737	$((55,031,474,640 \times 5/10,000) \times 1.0) + 6,845,000 = 34,360,737$
나. 실비	토지조사비	0	
	물건조사비	10,000	
	여비교통비	347,000	
	공부발급비	9,000	
	특별용역비	0	
	기타 실비	12,000	
	실비 소계	378,000	
소계		34,738,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세		3,473,800	소계 금액의 10%
합계		38,211,800	
기납부착수금		0	
정산청구액		38,211,800	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "23-1123-0001" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 124-85-25449

※ 송금처

하나은행.영통

428-910035-13004

(주) 나라 감정평가법인
경기지역본부 본부장 김기현