

감정평가서

APPRAISAL REPORT

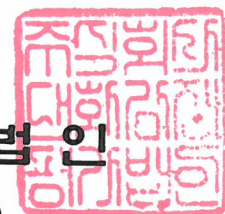
건명	부산광역시 강서구 대저1동 2347-2 외 5필지 소재 부동산
의뢰인	신영부동산신탁(주)
평가서 번호	대화 01-2303-4-0118

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인

서울특별시 서초구 서초중앙로 14,18층 (서초동)
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555



(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 김동하

金東河 (인)

(주)대화 감정평가법인

대표이사 조근렬 (서명 또는 인)

감정평가액	삼백억삼백삼십구만원정 (₩30,003,390,000.-)			
의뢰인	신영부동산신탁(주)	감정평가 목적	일반거래(공매)	
제출처	신영부동산신탁(주)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 토지대장등본	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2023. 03. 14	2023. 03. 14	2023. 03. 16

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
평	토지	7,439	토지	7,439	-	30,003,390,000
가	합계					₩30,003,390,000.-
내		이	하	여	백	
용						

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

심사자 : 감정평가사

김태우

김태우 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

부산광역시 강서구 대저1동 소재 지하철 3호선 "강서구청역" 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

부산광역시 강서구 대저1동									
	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	2022년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	2347-2	3,226	답	준주거	주거나지	세로(가)	사다리 평 지	1,129,000
	2	2348	1,855	답	준주거	주거나지	맹지	부정형 평 지	653,300
	3	2527-3	1,326	답	준주거	주거나지	맹지	부정형 평 지	850,800
	4	2527-4	496	답	준주거	주거나지	세로(가)	사다리 평 지	1,190,000
	5	2527-5	330	답	준주거	주거나지	세로(가)	사다리 평 지	1,190,000
	6	2531-4	206	답	준주거	주거나지	세로(가)	사다리 평 지	1,190,000

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2023년 03월 14일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2023년 03월 14일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의사항

사업구분	주택건설사업				
승인번호	2023-건축과-주택건설사업계획승인-2				
상호	신영부동산신탁주식회사	등록번호	서울특별시-주택건설사업등록업자-2019-0222		
		법인등록번호	110111-7126835		
영업소소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩) (전화:02-6256-7886)				
대지위치	부산광역시 강서구 대저1동 2347-2외 5필지	대지면적(m ²)	6,401		
건축면적(m ²)	1,857.7152	건폐율(%)	29.02		
연면적(m ²)	44,833.5017	용적률(%)	452.69		
동수(주/부)	3동/7동	세대수	280세대		
주택형별	아파트	총사업비	164,299.258천원		
착공예정일	2023년 09월 02일	사용검사 예정일	2027년 09월 02일		
동 고유번호	동명칭 및 번호	연면적(m ²)	동 고유번호	동명칭 및 번호	연면적(m ²)
1	101동	9,787.5901	2	102동	10,011.432
3	103동	8,055.5238	4	201동	15,363.1495

※ 후첨 "사업계획승인서" 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

- ① 비용성에 기초하여, 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법
- ② 시장성에 기초하여, 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법
- ③ 수익성에 기초하여, 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법
- ④ 관련 법률에 근거하여, 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법

등의 평가방법을 규정하고 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, **공시지가기준법**으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

가. 대상물건 기호 (1)~(6)은 2필지 일단의 사업계획승인을 득한 바, 이는 같은 용도로 이용될 예정으로 용도상 불가분 관계에 있으며 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일단지로 감정평가하되, 대상물건 중 일부는 토지이용계획확인서상 도시계획시설 부지(도로 약 122㎡, 공원 약 916㎡)로서, 행정적요인을 고려하여 감정평가 하였음.

나. 대상물건 중 기호(1), (3)은 준주거지역 및 제2종일반주거지역에 걸쳐 소재하고 있으나 제2종일반주거지역은 그 면적이 미미하여 전체 준주거지역을 기준으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

(1) 공시지가기준법에 의한 산출내역

(가) 감정평가 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

(나) 비교표준지 선정

- ① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2023년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정하여야 함.
- ② 위의 표준지 선정 기준에 의거 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<부산광역시 강서구>

(공시기준일: 2023. 01. 01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	대저1동 2527-5	330	답	주거나지	준주거	세로(가)	사다리 평 지	1,144,000	선정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

<부산광역시 강서구 주거지역>

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2023. 01. 01. ~ 2023. 03. 14.	0.170 (1.00170)	2023.01.01 ~ 2023.01.31 : 0.072 $(1 + 0.00072) * (1 + 0.00072 * 42/31)$ = 1.00170

(라) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(마) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별 요인 비교치는 다음과 같음.

대상토지 기호(1~6)(일단지) / 비교표준지(A)와의 비교

개별요인 비교			격차율	비 고		
조 건	항 목	세 항 목				
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 보도	1.00	대등함.		
		계통 및 연속성				
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.		
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.		
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등				
	인근환경	인근토지의 이용상황			1.00	대등함.
		인근토지의 이용상황과의 적합성				
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등				
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			1.00	대등함.
특별고압선 등과의 거리						
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.92	대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 열세함.		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지				
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.04	대상토지는 비교표준지 대비 행정상의 규제정도 (주택건설사업계획승인 등) 등에서 우세함.		
		기타규제(입체이용제한 등)				
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.		
		기타				
격차율 계			0.957	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

평가선례 기준 대상토지 단가	=	평가선례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
공시지가 기준 대상토지 단가	=	비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

③ 인근 평가선례

<부산광역시 강서구>

(출처: 한국감정평가사협회 등)

구분	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
평가 선례 1	대저1동 2388-21	12	잡	2021.09.01	4,230,000	2,940,000	담보	주상 기타	준주거	-
평가 선례 2	대저1동 2531-4	206	답	2022.10.04	4,520,000	1,190,000	담보	주거 나지	준주거	-
평가 선례 3	대저1동 2532-20	441	답	2021.02.18	4,090,000	1,055,000	담보	상업 나지	준주거	-
평가 선례 4	대저1동 2342-6외 2필지	275 (일단지)	대	2021.07.01	5,990,000	3,735,000	시가 참고	주상용	준주거	선정 (중로각지, 사다리, 평지)
평가 선례 5	대저1동 2336-5	173	대	2022.09.23	5,760,000	3,625,000	담보	주상용	준주거	-
평가 선례 6	대저1동 2375-16	404	대	2022.07.28	6,880,000	4,115,000	시가 참고	주상 기타	준주거	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 비교선례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근에 위치하는 <평가선례4>를 비교선례로 선정하였음.

⑤ 보정치의 산정

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가격 (원/㎡)	격차율
	공시지가 (원/㎡)					
평가선례(4)기준 대상토지단가	5,990,000	1.04418	1.000	0.716	4,478,321	4.084
비교표준지(A) 기준 대상토지 단가	1,144,000	1.00170	1.000	0.957	1,096,669	

산 정 내 역

시점수정	부산광역시 강서구 주거지역 (2021. 07. 01. ~ 2023. 03. 14.) : 1.04418						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	0.88	0.97	0.96	0.92	0.95	1.00	0.716
	- 가로조건 : 대상토지는 선례 대비 가로의 폭(세로/중로) 등에서 열세함. - 접근조건 : 대상토지는 선례 대비 교통시설과의 거리 등에서 열세함. - 환경조건 : 대상토지는 선례 대비 인근환경 등에서 열세함. - 획지조건 : 대상토지는 선례 대비 면적 등에서 열세함. - 행정적조건 : 대상토지는 선례 대비 지목(답/대) 등에서 열세함.						

⑥ 인근지역 정상지가 수준 등 검토

㉞ 인근지 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비 고
준주거	주거용	4,300,000원/㎡ 내외	인근지역 내 유사토지

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉔ 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2022. 03. 01. ~ 2023. 02. 28.)

<자료출처: 인포케어>

용 도	소 재 지	낙찰가율 (%) ((총 낙찰가/ 총 감정가) * 100)	낙찰률 평균 (%) (낙찰가율합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
토지 / 답	부산광역시	87.64	96.53	28
	강서구	87.8	98.5	16
	대저1동	80.7	80.7	1

㉕ 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 적용함이 타당시 됨.	4.08

(사) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치							
기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그밖의요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~6 (일단지)	1,144,000	1.00170	1.000	0.957	4.08	4,474,410	4,470,000
1~6 (공원저축)	토지가액의 0.3 이내					1,341,000	1,340,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 산출내역

(가) 감정평가 개요

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

(나) 비교 거래사례 선정

① 인근 거래사례 현황

(자료출처: 등기사항전부증명서 등)

거래 사례 1	소재지		부산광역시 강서구 대저1동 2375-16			
	거래시점		2022. 06. 03.		거래가액(원)	2,867,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	거래시점기준 개별공시지가(원/m ²)
			준주거지역	404	대	4,115,000
	구분	건물	특성 : 주상용, 중로한면, 세장형, 평지			
			용도	연면적 (m ²)	사용승인일자	
제2종근린생활시설			162.06	2022. 02. 25.		
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		특성: 경량철골구조/ 기타지붕, 지상1층				
		산식 : {거래가액(원) - 건물가액(원)} / 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)				
		{ 2,867,000,000 - (1,000,000 × 40 / 40) × 162.06 } / 404 = @6,700,000				

거래 사례 2	소재지		부산광역시 강서구 대저1동 2342-6외 4필지			
	거래시점		2021. 09. 29.		거래가액(원)	1,780,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	거래시점기준 개별공시지가(원/m ²)
			준주거지역	총 286	대	3,735,000
		특성: 상업용, 중로각지, 가장형, 평지				
토지단가(원/m ²)		산식 : 거래가액(원) / 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)				
		1,780,000,000 / 286 = @6,220,000				

※ 토지만의 거래사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(자료출처: 등기사항전부증명서 등)

거래 사례 3	소재지		부산광역시 강서구 대저1동 2342-21			
	거래시점		2021. 10. 02.	거래가액(원)		613,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	거래시점기준 개별공시지가(원/m ²)
			준주거지역	115	대	3,629,000
	구분	건물	특성 : 상업용, 중로한면, 부정형, 평지			
			용도	연면적 (m ²)	사용승인일자	
근린생활시설			46.61	1947년		
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		특성: 목구조/스레트지붕, 지상1층 (관찰감가 병용)				
		산식 : {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)				
		{ 613,000,000 - (700,000 × 5 / 40) × 46.61 } / 115 = @5,290,000				

② 비교 거래사례 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용
상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>을 선정하였음.

(다) 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사
자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가
액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의
시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 시점수정

- ① 거래사례가 소재하는 부산광역시 강서구 주거지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 지가변동률은 다음과 같음.
- ② 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

<부산광역시 강서구 주거지역>

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2022. 06. 03. ~ 2023. 03. 14.	1.152 (1.01152)	$(1 + 0.00350 * 28/30) * (1 + 0.00213) *$ $(1 + 0.00209) * (1 + 0.00103) *$ $(1 + 0.00081) * (1 + 0.00025) *$ $(1 + 0.00019) * (1 + 0.00072) *$ $(1 + 0.00072 * 42/31)$ ≈ 1.01152

(마) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 개별요인 비교

대상토지 기호(1~6)(일단지) / 거래사례(1) 과의 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
가로조건	0.88	대상토지는 사례 대비 가로의 폭(세로/중로) 등에서 열세함.
접근조건	0.92	대상토지는 사례 대비 교통시설과의 거리 및 공공 및 편의시설과의 접근성 등에서 열세함.
환경조건	0.95	대상토지는 사례 대비 인근환경 등에서 열세함.
획지조건	0.92	대상토지는 사례 대비 면적 등에서 열세함.
행정적조건	0.95	대상 토지는 사례 대비 지목(답/대) 등에서 열세함.
기타조건	1.00	대등함.
격차율 계	0.672	-

(사) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~6 (일단지)	6,700,000	1.000	1.01152	1.000	0.672	4,554,268	4,550,000
1~6 (공원저축)	토지가액의 0.3 이내					1,365,000	1,370,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분		토지사정면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	시산가액(원)
공시지가기준법	1~6 (일단지)	6,401	4,470,000	28,612,470,000
	1~6 (공원저축)	916	1,340,000	1,227,440,000
	1~6 (도로저축)	122	1,340,000	163,480,000
합 계		7,439	-	30,003,390,000
거래사례비교법	1~6 (일단지)	6,401	4,550,000	29,124,550,000
	1~6 (공원저축)	916	1,370,000	1,254,920,000
	1~6 (도로저축)	122	1,370,000	167,140,000
합 계		7,439	-	30,546,610,000

2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적절한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

대상토지 일련번호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
1~6 (일단지)	6,401	4,470,000	28,612,470,000	-
1~6 (공원저축)	916	1,340,000	1,227,440,000	공원저축
1~6 (도로저축)	122	1,340,000	163,480,000	도로저축
합 계	7,439	-	30,003,390,000	-

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	부산광역시 강서구 대저1동	2347-2	답	준주거지역, 제2종 일반주거지역	3,226	6,401	4,470,000	28,612,470,000	일단지 사업계획승인
						916	1,340,000	1,227,440,000	공원저축
						122	1,340,000	163,480,000	도로저축
2	동소	2348	답	준주거지역	1,855				
3	동소	2527-3	답	준주거지역, 제2종 일반주거지역	1,326				
4	동소	2527-4	답	준주거지역	496				
5	동소	2527-5	답	준주거지역	330				
6	동소	2531-4	답	준주거지역	206				
합 계								₩30,003,390,000.-	
이 하 여 백									

토지 감정평가요항표

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

1. 위치 및 부근의 상황

부산광역시 강서구 학성동 소재 "강서구청역" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통 상황

대상물건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 부산3호선 "강서구청역" 및 노선 버스 정류장 등이 소재하는 바, 대중교통의 이용편의도는 보통임.

3. 형태 및 이용상황

- 기호(1)~(6)

공히 인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 주거나지임.

4. 인접 도로상태

-기호(1)~(6)

공히 동측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

-기호(1)

제2종일반주거지역, 준주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23), 지구단위계획구역(강서), 공원(소공원)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 토지거래계약에 관한허가구역(2023.3.2.~2024.3.1.)임.

-기호(2)

준주거지역, 기반시설부담구역, 지구단위계획구역(강서), 공원(소공원)(저축), 토지거래계약에 관한허가구역(2023.3.2.~2024.3.1.)임.

-기호(3)

제2종일반주거지역, 준주거지역, 기반시설부담구역, 지구단위계획구역(강서), 공원(소공원)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 토지거래계약에 관한허가구역(2023.3.2.~2024.3.1.)임.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황
2. 교통 상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태
6. 제시목록외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 임대관계 및 기타

-기호(4)

준주거지역, 기반시설부담구역, 지구단위계획구역(강서), 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 토지거래계약에 관한허가구역(2023.3.2.~2024.3.1.)임.

-기호(5)

준주거지역, 기반시설부담구역, 지구단위계획구역(강서), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 토지거래계약에 관한허가구역(2023.3.2.~2024.3.1.)임.

-기호(6)

준주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23), 지구단위계획구역(강서), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 토지거래계약에 관한허가구역(2023.3.2.~2024.3.1.)<추가기재> 「건축법」 제2조 제1항 제11호 나목에 따른 도로임.

6. 제시목록외의 물건

-

7. 공부와의 차이

-

8. 임대관계 및 기타

(1) 임대관계

임대 미상임.

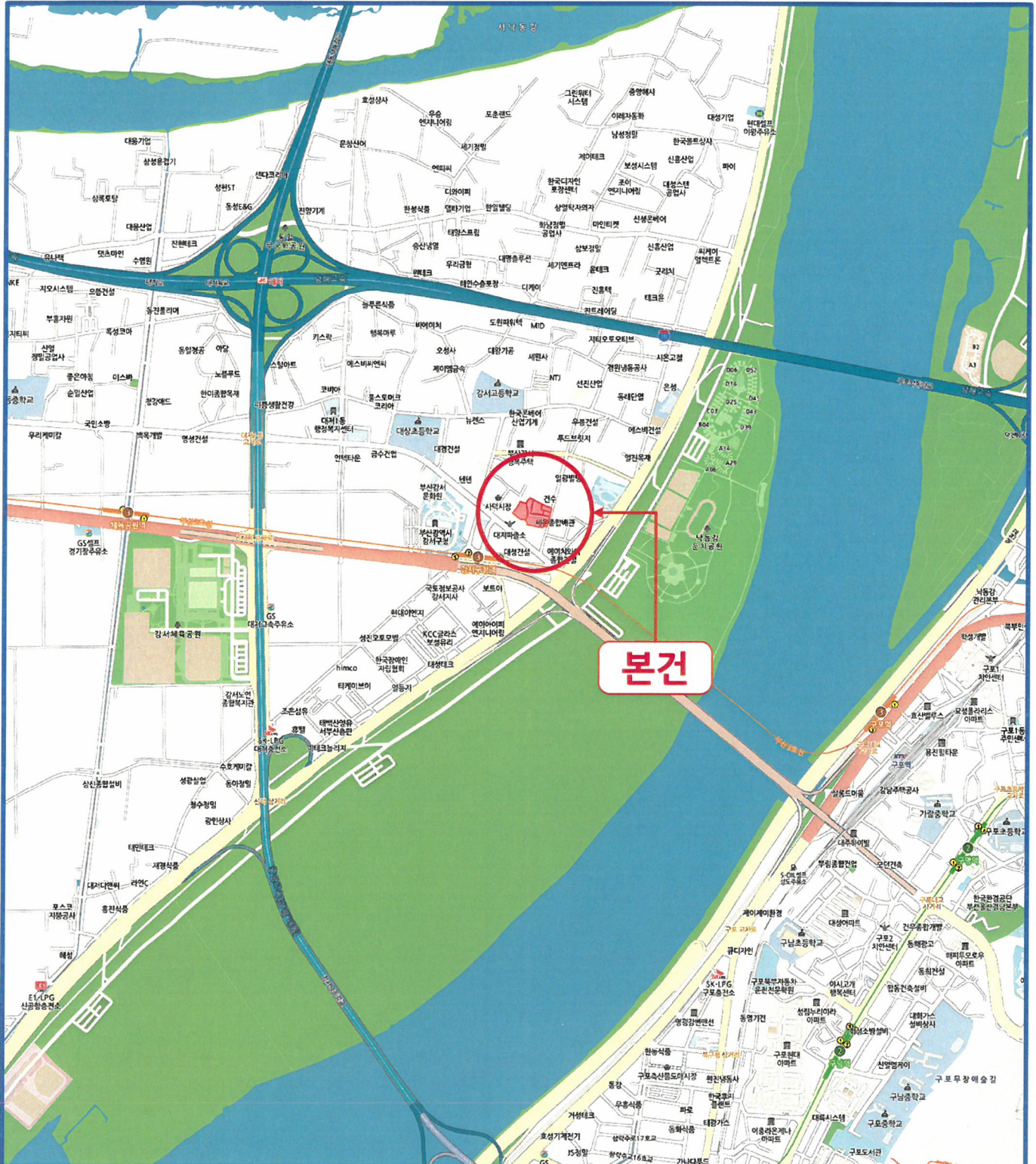
(2) 소유관계

2023년 03월 10일자 등기사항전부증명서상 대상물건의 소유자는 "신영부동산신탁주식회사"임.

광역 위치도



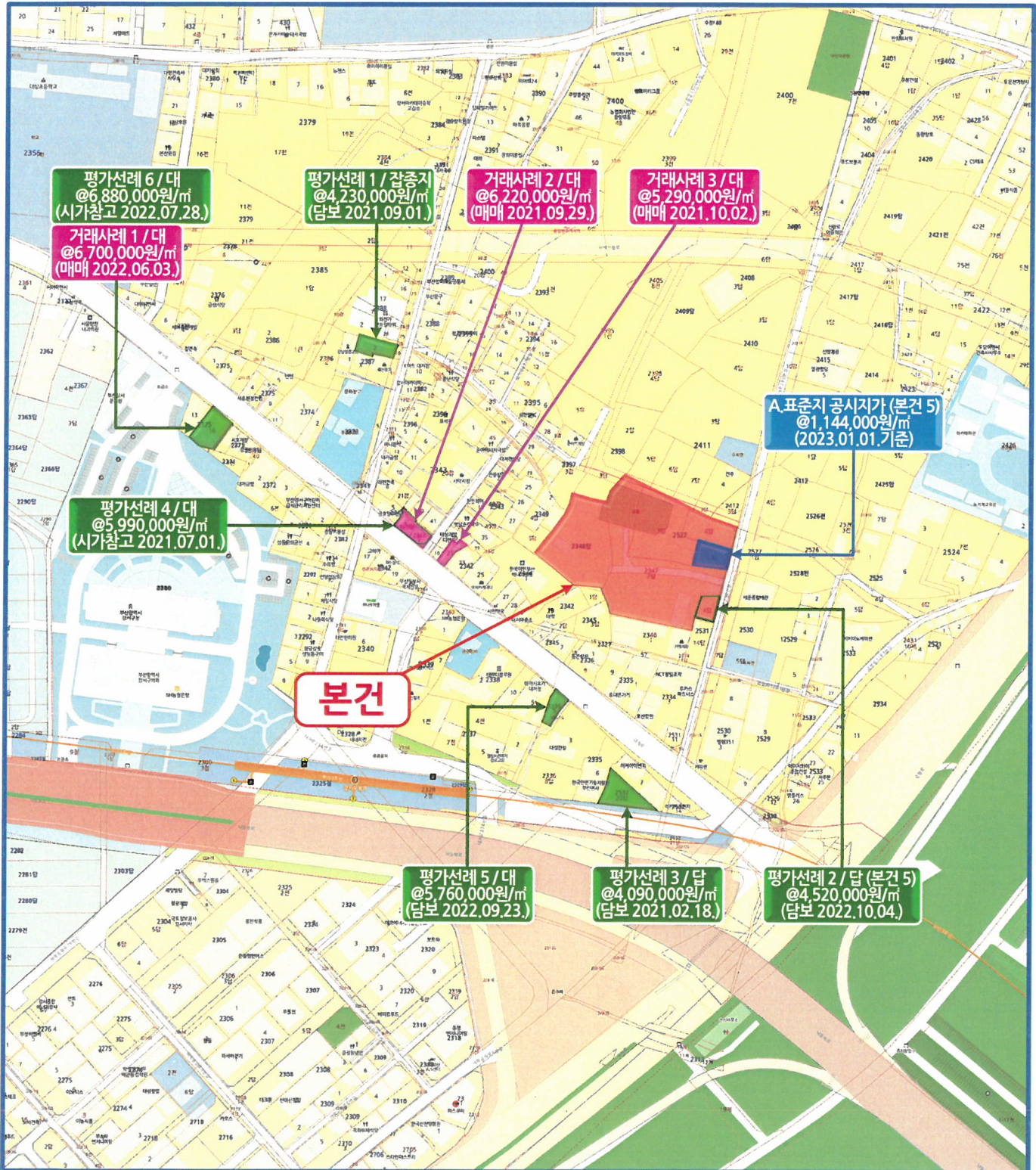
소재지	부산광역시 강서구 대저1동 2347-2 외
-----	-------------------------



상세 위치도

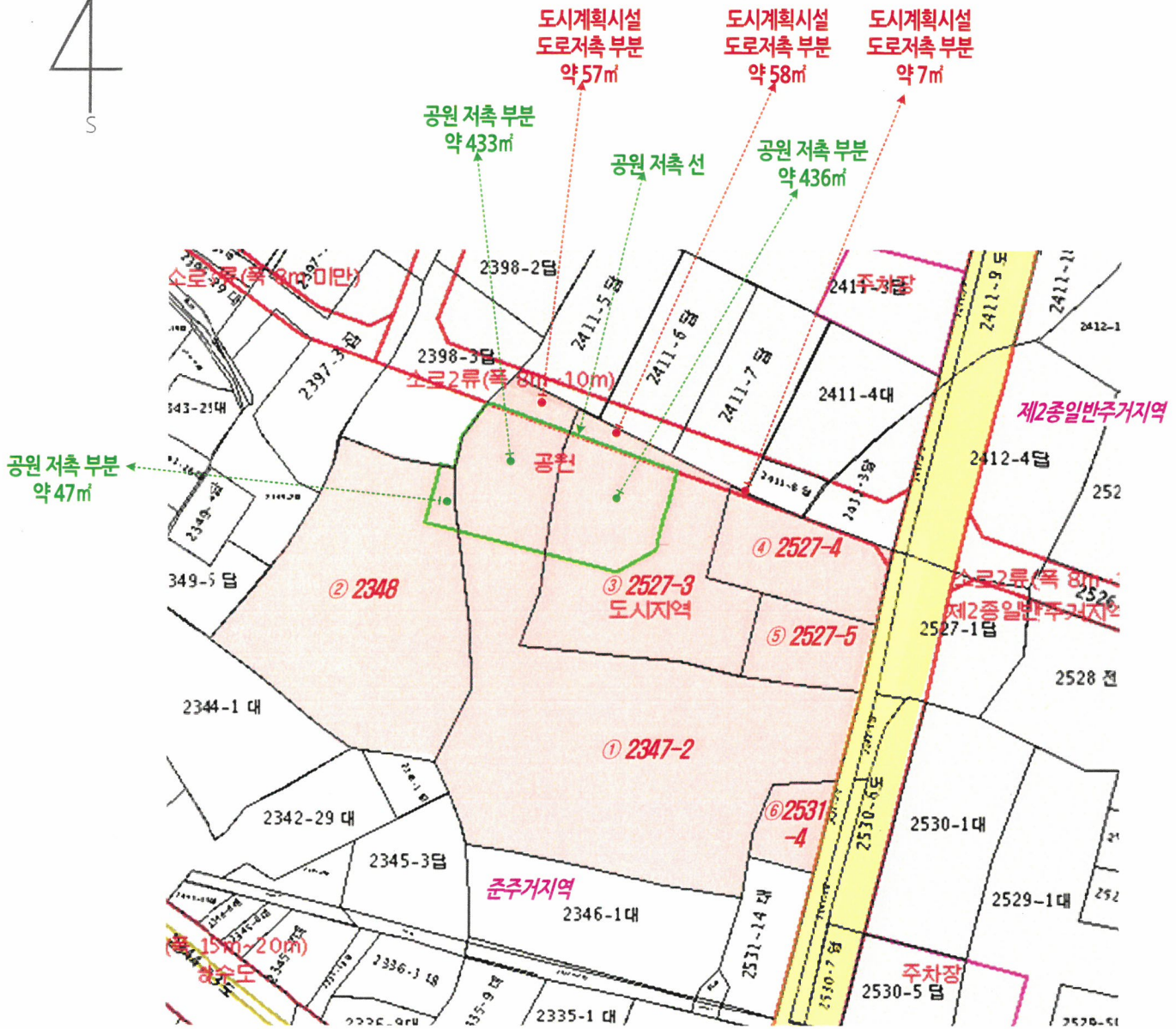


소재지 부산광역시 강서구 대저1동 2347-2 외



지적 및 건물개황도

S = 1/1,200



■ 주택법 시행규칙 [별지 제16호 서식]

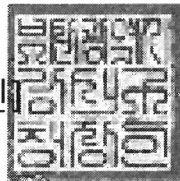
사업계획 승인서
 변경승인서

사업구분	<input checked="" type="checkbox"/> 주택건설사업 <input type="checkbox"/> 대지조성사업 <input checked="" type="checkbox"/> 승인 <input type="checkbox"/> 변경승인				
승인번호	2023-건축과-주택건설사업계획승인-2				
상호	신영부동산신탁주식회사	등록번호	서울특별시-주택건설사업등록업자-2019-0222		
		법인등록번호	110111-7126835		
대표자	박순문	생년월일			
영업소소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩) (전화 : 02-6256-7886)				
대지위치	부산광역시 강서구 대저1동 2347 - 2외 5필지	대지면적(㎡)	6,401		
건축면적(㎡)	1,857.7152	건폐율(%)	29.02		
연면적(㎡)	44,833.5017	용적률(%)	452.69		
동수(주/부)	3동 / 7동	세대수	280세대		
주택형별	아파트	총사업비	164,299.258천원		
착공예정일	2023년 09월 02일		사용검사 예정일	2027년 09월 02일	
동고유번호	동명칭 및 번호	연면적(㎡)	동고유번호	동명칭 및 번호	연면적(㎡)
1	101동	9,787.5901	2	102동	10,011.432
3	103동	8,055.5238	4	201동	15,363.1495
변경사항					

「주택법」 제15조, 같은 법 시행령 제27조 및 같은법 시행규칙 제12조·제13조의 규정에 따라 사업계획을 (승인 변경승인)합니다.

2023년 03월 14일

부산광역시 강서구청장 [인]

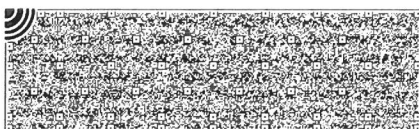


210mm×297mm[백상지 80g/㎡]



#첨부

동별개요					
동고유번호	동명칭및번호	연면적(m ²)	동고유번호	동명칭및번호	연면적(m ²)
5	301동	493.5005	6	401동	579.8243
7	402동	211.7935	8	501동	26.8238
9	601동	238.977	10	602동	64.8872



첨부

관련지번

대지위치

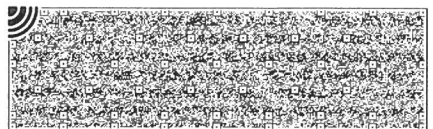
부산광역시 강서구 대저1동 2527 - 5

부산광역시 강서구 대저1동 2527 - 4

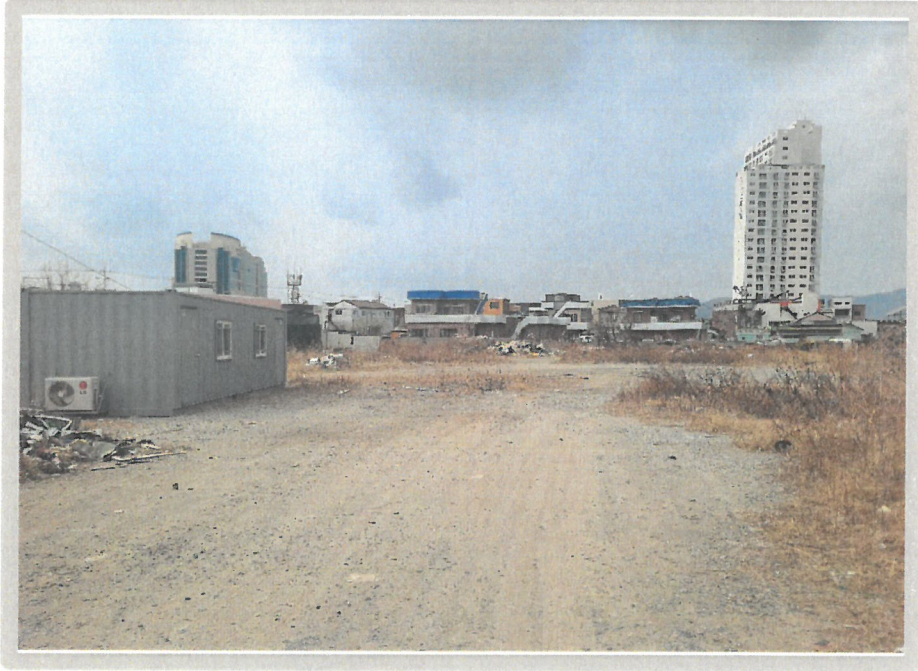
부산광역시 강서구 대저1동 2527 - 3

부산광역시 강서구 대저1동 2348

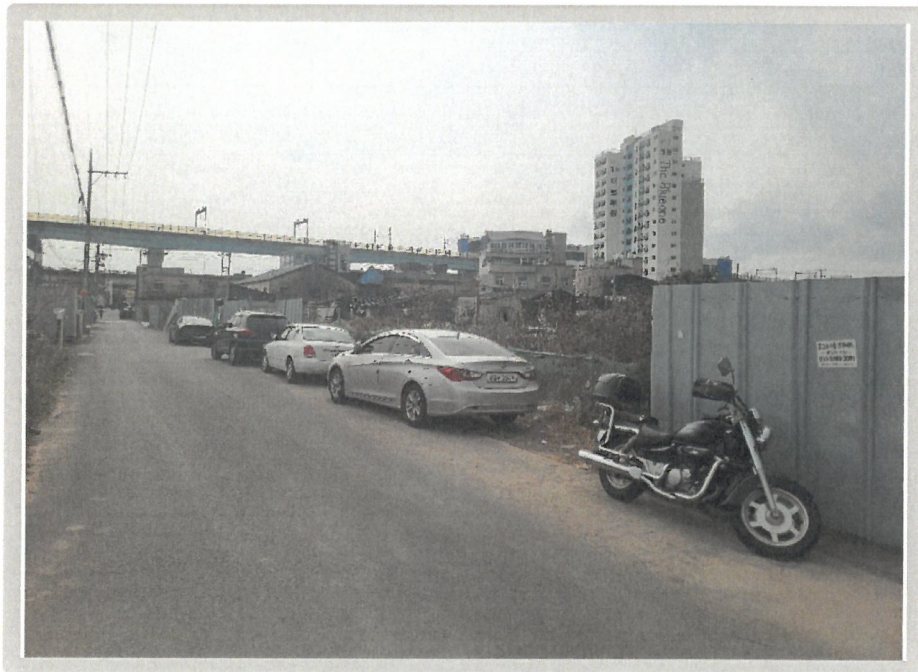
부산광역시 강서구 대저1동 2531 - 4



현 황 사 진



【 대상물건 전경 】



【 주위환경 】

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

(우:06720) 서울특별시 서초구 서초중앙로 14,18층 (서초동)

TEL.(02)525-2733 FAX.(02)525-4555

문서번호 : 대화 01-2303-4-0118호

시행일자 : 2023-03-13

수 신 : 신영부동산신탁(주)

참 조 : -

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재		
	번호				
처 리 과			공 람		
담 당 자					

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2023-03-10자로 의뢰하신 『부산광역시 강서구 대저1동 2347-2 외 5필지 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 2 부.
2. 청 구 서 1 부. 끝.

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

대표이사 조 근 렬

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 01-2303-4-0118호

신영부동산신탁(주) 귀하

— 金일천칠백구십만육천구백원整 (W17,906,900.-)

2023-03-10 일자로 의뢰하신 『부산광역시 강서구 대저1동 2347-2 외 5필지 소재 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
평가수수료		15,917,627	● 평가수수료 ●
실 비	여 비	345,800	6,316,000+((30,003,390,000-10,000,000,000))x6/10,000x0.8) ≒15,917,627 ◎감정평가수수료 체계◎ 6,316,000원 + 100억원 초과금액의 6/10,000 X 0.8
	물 건 조 사 비		
	공 부 발 급 비	12,000	
	기 타 실 비	4,000	
	특 별 용 역 비		
소 계		₩361,800	
합 계		₩16,279,000.-	※ 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩1,627,900.-	
총 계		₩17,906,900.-	
기 납 부 착 수 금		₩.-	
정 산 청 구 액		₩17,906,900.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(230340118)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

- ◆ 국민은행 : 096501-01-002346 (예금주 :(주)대화감정평가법인)
- ◆ 기업은행 : 216-062540-04-011 (예금주 :(주)대화감정평가법인)

◆ 사업자번호 : 214-87-46436

(주) 대화 감정평가법인

대표이사 조근렬

(TEL. : (02)525-2733 FAX. : (02)525-4555)