감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	부산광역시낙동강관리본부
건 명	낙동강하구에코센터 공영주차장 사용료 산정
감정평가서번호	DC223-072601

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가법인
대일감정원 부산·경남지사

47257 부산광역시 부산진구 서면문화로 27, 3층(부전동, 유원골든타워오피스텔)
TEL : (051)852-4141 | FAX : (051)852-5115 | www.idab.co.kr

(임대료)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 용 현 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 부산·경남지사 지 사 장 김 원 재 (인)

감 정 평 가 액	이천사백팔십팔만팔천원정(₩24,888,000.-)				
의 뢰 인	부산광역시낙동강관리본부장	감정평가목적	임료		
제 출 처	부산광역시낙동강관리본부	기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	-	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록 (운영팀-2402)	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
(기타참고사항)	-	2022.08.24.	2022.07.27	2022.07.28.	

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
임대료	1개소	임대료	1식	-	24,888,000
임대료	1개소				
합 계					₩24,888,000.-
		- 이 하 여 백 -			

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사하구 하단동 1207-1번지 외 소재하는 "을숙도 철새공원 공영주차장"의 민간위탁 관리를 위한 적정 사용료 산정을 목적으로 하는 감정평가임.

Ⅱ. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」등 관계법령의 규정과 제반 감정평가 일반이론 및 평가기법을 적용하여 평가하였음.

Ⅲ. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 임료산정기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 귀 제시일자 및 임료기산시점인 2022년 08월 24일자로 하였음.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2022.07.27.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 임대료 평가방법

적산법	대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 방법을 말함.
임대사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 방법을 말함.
수익분석법	일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 방법을 말함.

2. 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제22조(임대료의 감정평가)

감정평가업자는 임대료를 감정평가할 때에 임대사례비교법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가 실무기준 670-3(임대료의 감정평가)

3.1 정의
임대료(사용료를 포함한다. 이하 같다)란 임대차 계약에 기초한 대상물건의 사용대가로서 지급하는 금액을 말한다.

3.2 자료의 수집 및 정리
임대료의 자료의 수집 및 정리는 해당 물건의 자료의 수집 및 정리 규정을 준용한다.

3.3 임대료의 감정평가방법
① 임대료를 감정평가 할 때에는 임대사례비교법을 적용하여야 한다.
② 임대료의 산정기간은 1월이나 1년을 단위로 하는 것을 원칙으로 한다.
③ 임대료는 산정기간 동안에 임대인에게 귀속되는 모든 경제적 대가에 해당하는 실질임대료를 구하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 의뢰인이 보증금 등을 포함한 계약 내용에 따라 지급임대료를 산정하도록 요청할 때에는 해당 계약 내용을 고려한 지급임대료를 구하되, 감정평가서에 그 내용을 적어야 한다.

3. 적용 평가방법

임대료	- 대상물건은 부산광역시낙동강관리본부에서 관리하는 공유재산에 대한 임대료 평가로서 각 토지 부분의 면적 및 기초가액 등의 파악이 어려워 기초가액, 기대이율, 필요제경비 등을 기준하여 대상물건의 가액을 산출하는 적산법의 적용이 적절하지 아니하며, 또한 대상물건은 기업용 부동산이 아닌바 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 수익분석법의 적용이 곤란함. - 따라서 본건 임대료는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 임대사례비교법에 의해 평가하였으며 본건과 비교가능성이 있는 임대사례를 기준으로 위치, 교통상황, 주위환경, 가로조건 및 계약조건 등을 종합적으로 고려하여 감정평가하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건의 위치, 면적, 급지, 주차요금 및 주차면수 등은 귀 제시조서 및 자료 등에 의거하였음.

2. 본건의 임료 산정은 임대사례비교법에 의한 연간실질임료로 산정하였으며 임차인의 사용·수익에 수반하여 발생하는 관리비 등 부가사용료(전기료, 수도료, 청소비 등)는 제외하여 산정하였으며, 귀 요청에 의거 감정평가액은 부가가치세 포함인 바, 업무에 참고하시기 바람.

3. 본건 임대료는 연간 실질임료이며, 임대료산정기간은 1년을 기준하였음.

Ⅰ. 평가대상물건 개요

1. 개요

기호	시설명	급지	면적 (주차면수)	운영시간	주차요금
1	을숙도 철새공원 공영주차장	4	3,571㎡ (135면)	08:00~19:00	10분마다 100원, 1일 주차 2,400원 (08:00~19:00)
2	메모리얼파크 주차장	4	4,054㎡ (121면)		

2. 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 사하구 하단동 소재 을숙도 내 부산현대미술관 남측 인근에 위치하며, 부근은 을숙도 철새공원 및 낙동강하구 퇴적지대로 제반 주위환경은 보통임.

3. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 시내버스 정류장 등이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통임.

4. 형태 및 이용상황

본건은 등고평탄한 토지로서 공영주차장으로 이용 중임.

Ⅱ. 임대사례비교법에 의한 임대료 산정

1. 임료평가 방법

대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 다른 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통하여 제반 임대료의 형성요인을 종합적으로 비교·분석하여 산정하는 임대사례비교법에 의하여 평가함.

사례 실질임대료	×	사정 보정	×	시점 수정	×	가치형성요인 비교치 (지역,개별)	=	임대사례비교법에 의한 임대료(비준임료)

2. 임대사례의 선정

가. 유사 임대사례

(출처: 온비드)

기호	시 설 명	소재지 (일원)	주차 면수	급지	계약시점	연계약임료	주차면수당 임료
A	등대로 노상 공영주차장	암남동 123-37	48	4	2019.08.16	31,610,000	658,542
B	암남공원 노외공영주차장	암남동 620-4	327	2	2021.10.20	548,200,000	1,676,453
C	하늘전망대 앞 공영주차장	동삼동 산149-14	28	4	2020.12.01	5,120,000	182,857
D	사적공원 공영주차장	명륜동 146	242	4	2022.01.01	121,000,000	500,000

※ 상기 임대사례는 일반경쟁입찰에 의한 임대계약사례임.

나. 비교사례선정

상기 임대사례중 최근 사례로서 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등이 가능하며 용도, 규모, 효용성, 배후지 등을 종합적으로 고려할시 비교가능성이 높은 임대사례인 <임대사례#C>를 비교사례로 선정함.

3. 비준임료의 산출

가. 사정보정(1.00)

정상적인 임대(낙찰)사례로 별다른 사정보정 요인 없음.

나. 시점수정

1) 개요

시점수정은 한국은행에서 발표하는 생산자물가지수(기본분류) 중 비주거용 건물임대지수를 적용하였음.

2) 시점수정치 결정

적용사례	본건 기준시점 임대가격지수	사례 임대당시 임대가격지수	시점수정치	산식
사례#C	104.01(22.06)	103.88(20.12)	1.00125	1 + (104.01-103.88) / 103.88

※ 기준시점 현재 22.08 임대지수 미고시 되어 공표된 지수 중 제일 최근 지수인 22.06 지수를 적용함.

다. 지역요인(1.000)

본건과 임대사례는 행정구역 등이 상이하나 도심지 외곽이자 주거지 전용주차는 없는 바, 지역요인은 대등하다고 판단됨.

라. 개별요인

임대사례와 대상부동산과의 가치형성요인으로 단지외부요인, 단지내부요인, 기타요인 등을 종합 비교분석하여 하기와 같이 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

구분		격차율		비 고
항 목	세 항 목	1	2	
외부요인	인근의 이용상황 및 접근성, 배후지의 규모, 차량 통행량, 배후지의 성숙도 및 규모, 주차장 수요 등	0.65	0.60	본건은 비교임대사례 대비 배후지 규모 및 주차장 수요 등에서 열세함.
내부요인	가로조건 등 개별토지 특성, 주차장의 종류, 이용객의 특성, 주차운영 및 관리의 용이성, 설비 및 기타운영에 관한 사항 등	0.85	0.85	본건은 비교임대사례 대비 개별토지 특성 및 주차운영 및 관리의 용이성 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	전반적으로 대등함.
누 계 치		0.553	0.510	-

마. 연간 임대료의 결정

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인				결정단가 (원/㎡)	면수	연간임대료 (원)
					외부	내부	기타	비교치			
1	182,857	1.00	1.00125	1.000	0.65	0.85	1.00	0.553	101,000	135	13,635,000
2	182,857	1.00	1.00125	1.000	0.60	0.85	1.00	0.510	93,000	121	11,253,000

※ 결정단가 및 연간임대료는 백원 단위에서 반올림하였음.

(임대료) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	시설물 명칭	수량	감정평가액		비고
						단가	금액	
1	부산광역시 사하구 하단동	1207-1 외 3필지	주차장	을숙도 철새공원 공영주차장	135면	-	24,888,000	연간실질임료
2	"	1211-4	주차장	메모리얼파크 주차장	121면			
	합 계						₩ 24,888,000.-	

- 이 하 여 백 -

대일감정원
Daeil Appraisal Board

상 세 위 치 도

N

S

소재지 : 부산광역시 사하구 하단동 1207-2번지 외

현 황 사 진

본건 일련번호(1) 전경

본건 일련번호(1) 전경

현 황 사 진

본건 일련번호(2) 전경

본건 일련번호(2) 전경