감 정 평 가 서

건 명	부산광역시 부산진구 양정동 197-1번지 현칭 '서로존빌리지' 제4층 제402호 소재 부동산에 대한 평가
의 뢰 인	부산동래신용협동조합 이사장
감정서번호	22-220509-301



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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.

(주)감정평가법인 태백 부산경남지사

TEL. 051-867-4060 FAX. 051-867-4070

감정평가 심사의견서

1. 심사 접수번호	2022-729	2. 발급번호	22-0511-1K729B003
3. 심사 요청일	2022-05-11		
4. 본.지사 명	㈜감정평가법인 태백 부산경남지사		
5. 감정평가서 번호	태백22-220509-301		
6. 심사 의견	심사 항목	심사 의견	
	감정평가가액의 적정성 및 안정성 감정평가방식 및 조건의 적정성 관련법규 및 협약사항의 준수여부 기타 유의사항의 참작여부 등	가격 적정함.	

우리법인의 가격심의위원회에서 감정평가서 심사 및 가격심의에 관한 규정에 의하여 심사하였습니다.

2022년 5월 11일

㈜감정평가법인 태백
가격심의위원회 위원장

(주)감정평가법인 태백

審 査 畢

우리 법인의 감정평가서 심사 및 가격심의에 관한 규정에
의하여 심사하였음을 확인합니다.

감정평가금액 : ₩194,000,000

2022-05-11

㈜감정평가법인 태백
가격심의위원회 위원장

발급번호 : 22-0511-1K729B003

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 신 정 섭 (인)

(주)감정평가법인 태백 부산경남지사 지사장 정선미 (서명 또는 인)

감정평가액	일억구천사백만원정(₩194,000,000.-)			
의 뢰 인	부산동래신용협동조합 이사장	감정평가목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	부산동래신용협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	(주)서로존 [수탁자:국제자산신탁(주)]	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서 집합건축물대장등본	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2022.05.10	2022.05.10	2022.05.11

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	194,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩194,000,000

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 정 선 미 (인)

(주)감정평가법인 태백

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 부산진구 양정동 소재 '부산시청' 남측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 현황

1) 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본]

구 분	내 용
명 칭	현칭 '서로존빌리지'
소 재 지	부산광역시 부산진구 양정동 197-1 제4층 제402호 [도로명주소 : 부산광역시 부산진구 중앙대로979번길 26-10]
용 도 지 역	준주거지역
구 조 및 규 모	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층
사용승인일자	2017. 05. 19
주 용 도	업무시설(오피스텔), 공동주택(도시형 생활주택)
기 타 설 비	위생 및 급·배수시설, 승강기설비, 화재경보기, 화재감지기, 기계식주차장, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 구비되었음.
비 고	-

2) 대상 물건의 현황

일련번호	층	호	용 도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)	비고
(가)	4	402	업무시설 (오피스텔)	61.75	18.36	80.11	18.75146	약 77.1	-

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2022년 05월 10일을 기준시점으로 하였음.

4. 실지조사 실시기간

대상물건의 실지조사 실시기간은 2022년 05월 10일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

1) 본건의 면적, 구조 등은 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장등본을 기준하였으며, 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 부득이 귀조합 요청에 의거하여 외부관찰에 의한 통상적인 상태로 상정하여 평가하였고, 위치확인은 집합건축물대장등본상 첨부도면 및 문패호수 등을 기준하였으므로, 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

2) 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 조합 요청에 의거하여 토지 및 건물의 소유권·대지권 가격을 배분할 경우의 금액을 감정평가명세표 상에 별도 부기하였으므로, 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치

본건의 부동산은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치' 를 기준으로 감정평가 하였음.

2. 감정평가 조건

■ 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받은 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가 할 수 있음.

■ 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가 기준

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관련 법규 및 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

2. 감정평가 방법의 규정

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 '비용성'에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), '시장성'에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), '수익성'에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가 라는 '비용성'에 근거하며, '공급측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가 라는 '시장성'에 근거하며, '실증적인 교환측면'에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는가 라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 평가방법

■ 구분건물의 평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 & KAIS]

사례	소재지 (부산광역시 부산진구) 건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	이용 상황	거래시점 사용승인
#1 선정	부산진구 양정동 236-2 산들파르테 제9층 제902호	52.6	164,000,000	3,118,000	업무시설 (주거용 오피스텔)	2021.08.13. 2014.06.03
#2	부산진구 양정동 182 디아이하우스 제8층 제802호	71.42	245,000,000	3,430,000	오피스텔 (주거용 오피스텔)	2022.02.18. 2017.09.28.

※ 전유면적당 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 **거래사례 #1**을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = **1.000**)

4. 시점수정

가. 부산광역시 부산진구 아파트 매매가격지수

[출처 : KAPA HUB]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2021년	95.9	97.1	97.7	98.3	99.0	100.0	100.5	101.0	101.7	102.5	103.4	103.7
2022년	103.8	103.8	103.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-

나. 거래사례 #1 시점수정치

본건유형	구 분	적 용 년 월	가격지수	비 고
업무시설 (오피스텔)	기준시점 (2022.05.10)	2022년 03월	103.9	A
	사례 거래시점 (2021.08.13)	2021년 07월	100.5	B
시점수정치			**1.03383**	A/B

※ 기준시점이 속한 월 이후의 매매가격지수가 미발표 되어, 직전 월의 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교치

[주거용]

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)	1.00	0.95	본건이 외부요인(가로의 폭) 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 . 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성 (가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 . 풍치 . 경관 등)			
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.03	본건이 건물요인(경과년수) 등에서 우세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성 (대형 . 중형 . 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별요인	층별 효용	1.00	1.00	제조건 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용 부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 및 기타	1.00	1.00	제조건 유사함.
합 계		1.000	0.979	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
(가)	61.75	3,118,000	1.0000	1.03383	0.979	3,155,789	194,869,971	194,000,000
합 계							-	**194,000,000**

(주)감정평가법인 채움

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 인근지역 내 유사부동산의 평가전례

[출처 : KAPA HUB]

사례 기호	소재지 (부산광역시 부산진구) 명칭	동/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) / 단가(원/㎡)	이용 상황	기준시점 / 사용승인
#3	부산진구 양정동 197-1 서로정빌리지	- / 601	59.89	경매	181,000,000	업무시설 (주거용 오피스텔)	2020.09.25
					3,022,000		2017.05.19
#4	부산진구 양정동 182	- / 601	71.00	담보	230,000,000	업무시설 (주거용 오피스텔)	2021.02.15
					3,239,000		2017.09.28

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준	비고
업무시설 (주거용 오피스텔)	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 3,100,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문조사됨.	-

다. 경매통계자료

[출처 : 태인경매정보]

소재지	물건구분	통계기간	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
부산광역시 부산진구 양정동	오피스텔	1년간	59.37	10
		6개월간	47.44	5

(주)감정평가법인 태백

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

일련번호	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	비준가액(원)	감정평가액(원)	전유면적기준 단가(원/㎡)	비 고
(가)	402	61.75	18.36	194,000,000	194,000,000	3,141,700	업무시설 (주거용 오피스텔)
합 계					194,000,000	-	-

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 '비교사례, 인근 평가사례'등과 비교시, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 환가성, 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	부산광역시 부산진구 양정동 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 중앙대로 979번길 26-10	197-1 현칭 '서로존 빌리지'	업무시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 10층				
				지하층	76.78			
				1층	78.51			
				2층 ~ 4층	각 96.73			
				5, 6층	각 140			
				7층 ~ 10층	각 119.49			
1	동소	197-1	대		291			
(가)				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제402호	61.75	61.75	194,000,000	비준가액 집합건축물 대장등본상 공유면적포함 80.11㎡
				1.소유권대지권	18.75146 --- 291	18.75146		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	58,200,000	
						건 물 :	135,800,000	
	합 계						₩194,000,000.-	
			이	하	여	백		

(주)감정평가법인 태백

구분건물 감정평가 요항표

1 위치 및 부근의 상황

1) 위치

본건은 부산광역시 부산진구 양정동 소재 '부산시청' 남측 인근에 위치함.

2) 주위환경

본건 주위는 단독주택, 공동주택(아파트, 다세대주택, 연립주택), 업무시설(주거용 오피스텔) 및 근린생활시설 등이 혼재하여 형성되어 있으며, 주거지로서의 주위환경 및 제반 입지조건은 무난한 편임.

2 교통 상황

본건 인근에 시내버스 정류장 및 북동측 인근에 도시철도 1호선 '시청역' 등이 소재하여 대중교통상황은 무난한 편임.

3 건물의 구조 및 이용상태

1) 구　조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물 내 제4층 제402호 로서,

외벽 : 화강석 및 드라이비트 마감,
내벽 : 폐문부재
창호 : 새시조 이중창호임.

2) 이용상태

업무시설(주거용 오피스텔 - 폐문부재 : 방2, 주방 및 거실, 화장실 및 욕실) 으로 이용중임.

구분건물 감정평가 요항표

4 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비

위생 및 급·배수시설, 승강기설비, 화재경보기, 화재감지기, 기계식주차장, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 구비되었음.

5 토지 형태 및 이용상태 및 인접도로

1) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서, 자체지반 대부분 평탄하게 조성되어 있으며, 준주거용 건부지로 이용중임.

2) 인접도로 상태

본건 북서측으로 약 40m 내외 폭의 포장도로와 접함.

6 토지이용계획 및 기타 공법상 제한상태

준주거지역, 제1종지구단위계획구역 <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) 임.

7 공부와의 차이

없 음.

구분건물 감정평가 요항표

8 임대관계

해당사항 없음

9 기타 참고사항

본건의 '전입세대 열람내역'은 별첨 '전입세대 열람내역'과 같음.

광 역 위 치 도

N

S

소재지 지번	부산광역시 부산진구 양정동 일대



각종사례 표시도	본 건	공시지가	경락사례	방매사례	거래사례	평가사례

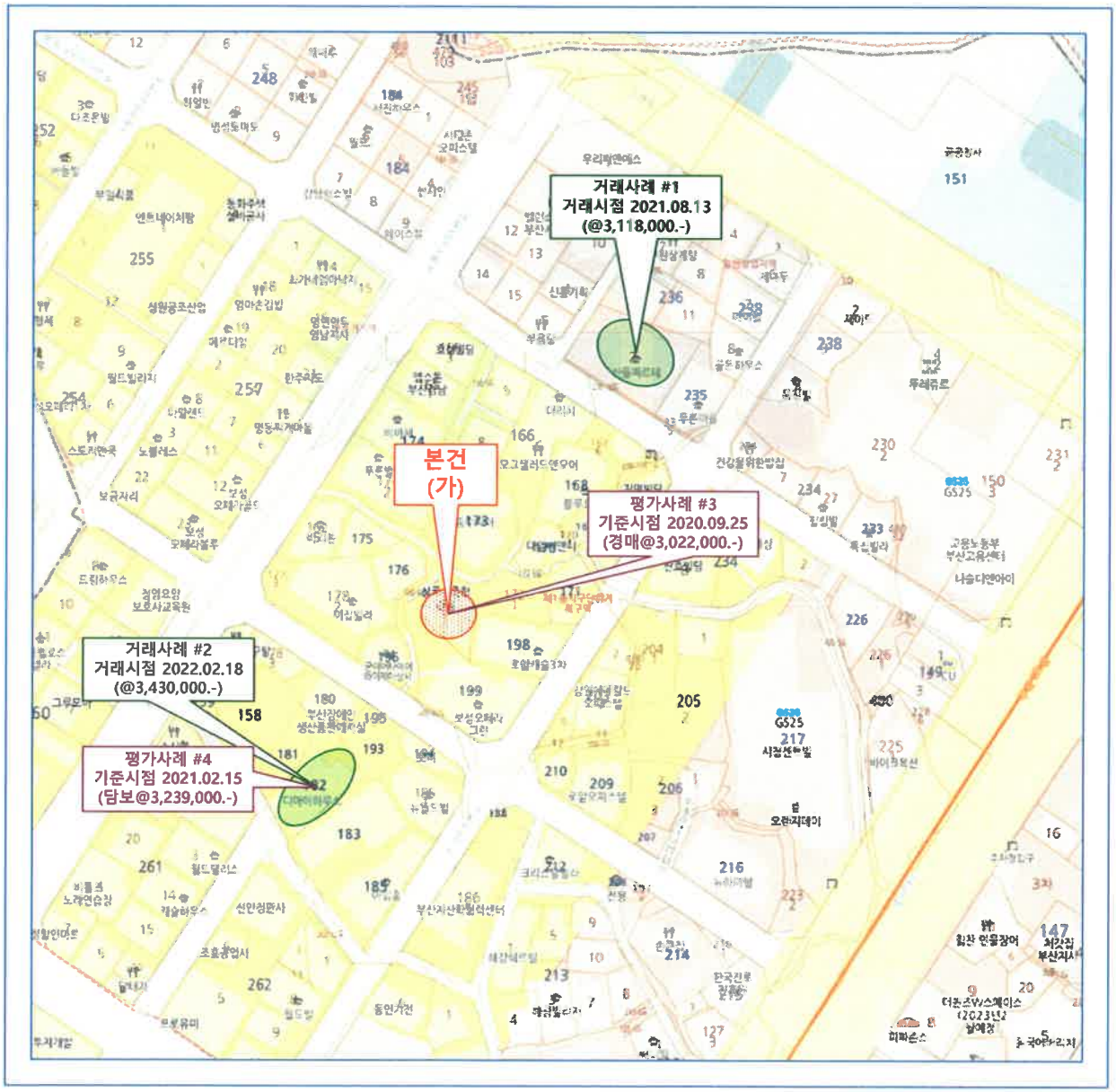
(주)감정평가법인 대백

상 세 위 치 도

N

S

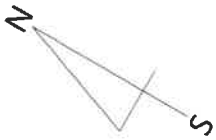
소재지 지번	[본건] 부산광역시 부산진구 양정동 197-1 현칭 '서로존빌리지' 제4층 제402호

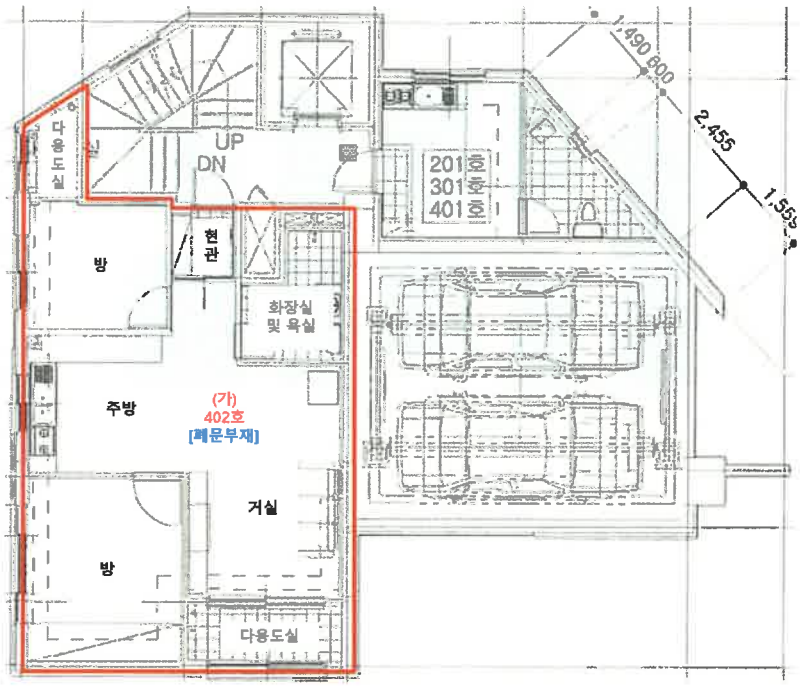


각종사례 표시도	본 건	공시지가	경락사례	방매사례	거래사례	평가사례

호별배치도 및 내부이용상황

NONE SCALE





[현칭 '서로존빌리지' 제4층 호별배치도 및 내부이용상황]

(주)감정평가법인 제백

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 부산광역시 해운대구

신청주소 : 부산광역시 부산진구 중앙대로979번길 26-10, 402호 (양정동)

출력일시 : 2022년 05월 10일 13:07:40

출 력 자 : 김혜림

페 이 지 : 1

순 번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인수	동거인사항			
	주 소							순 번	성 명	전입일자	등록구분

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

※지번주소 [부산광역시 부산진구 양정동 197-1 402호] 조회 결과와 일치합니다.

- 이하여백 -

사 진 용 지



[본건 북서측 인근에서]



[본건 북동측 인근에서]

사 진 용 지



[본건 (가)]

회 보 서

우)48059 부산광역시 해운대구 센텀중앙로 90, 1210호(큐비이센텀)

TEL. 051-867-4060
FAX. 051-867-4070

문서번호 : 22-220509-301

시행일자 : 2022-05-11

수 신 : 부산동래신용협동조합 이사장

참 조 :

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)감정평가법인 태백의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2022.05.09일자로 저희 법인에 의뢰하신 『부산광역시 부산진구 양정동 197-1번지 현칭 '서로존빌리지' 제4층 제402호 소재 부동산에 대한 평가』 건에 대하여 첨부와같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부
3. 수수료산정내역서 1 부

(주)감정평가법인 태백 부산경남지사

지사장 정선미

(주)감정평가법인 태백

수수료 청구서

(전화: 051-867-4060, FAX: 051-867-4070)

문서번호 : 22-220509-301

수 신 : 부산동래신용협동조합 이사장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2022.05.09 자 귀 제『 』 호로 의뢰하신『 부산광역시 부산진구 양정동 197-1번지 현칭 '서로존빌리지' 제4층 제402호 소재 부동산에 대한 평가 』에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과목		금액	비고
평가수수료		**326,720**	200,000+144,000,000 x 11/10,000 x 0.8배≒326,720
실비	여비	30,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	2,000	
	기타 실비	3,000	
	소계	45,000	
특별용역비		-	
공급가액		371,000	1,000원 미만 절사
부가세		37,100	
합계		**408,100**	
기납부 착수금		-	
정산청구액		**408,100**	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

신용협동조합 : 131-021-140974(예금주:(주)감정평가법인 태백 부산경남지사)

(주)감정평가법인 태백 부산경남지사

지사장 정선미

(주)감정평가법인 태백

수수료 산정내역서

수　　신: 부산동래신용협동조합 이사장 귀하

평가서번호: 22-220509-301

정산청구액: **사십만팔천일백원정 (₩408,100.-)**

감정평가액		1.0배분 평가액	1.5배분 평가액	총　액
		194,000,000	—	₩194,000,000
기초수수료		5천이하 : 50,000,000 = 200,000 5천초과 5억이하 : 144,000,000 * 11/10000 * 0.80 = 126,720 수수료 : 326,720 소　계 : 326,720		
평가수수료	1.0배	200,000+144,000,000 x 11/10,000 x 0.8배≒326,720		326,720
	1.5배			—
	소　계			326,720
실비	여　비			30,000
	토지조사비			—
	물건조사비			10,000
	기　타			5,000
	소　계			45,000
공 급 가 액		평가수수료 + 실비		371,000
부　가　세		공급가액 × 0.1		37,100
기납부 착수금				—
정 산 청 구 액		공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금		₩408,100

공급가액은 1,000원 미만 절사

(주)감정평가법인 태백 부산경남지사

지사장 정선미

(주)감정평가법인 태백