감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	해운대신용협동조합
건 명	부산광역시 부산진구 양정동 197-1 서로정빌리지 제6층 제602호 외 1개호
감정평가서번호	DC193-051005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.

감정평가법인
대일감정원 부산·경남지사
47210 부산광역시 부산진구 중앙대로 933, 7층(양정동, 신흥빌딩)
TEL : (051)852-4141 | FAX : (051)852-5115 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 원 재 (인)

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

감 정 평 가 액	삼억육천구백만원정(₩369,000,000.-)			
의 뢰 인	해운대신용협동조합이사장	감정평가목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	해운대신용협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁(주) (수탁자)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물) 집합건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2019.05.14.	2019.05.14.	2019.05.15.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
구분건물	2개호수	구분건물	2개호수	-	369,000,000
합 계					₩369,000,000.-
		- 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 김 기 [illegible] (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 부산진구 양정동 소재 "부산시청" 남서측 인근에 위치하는 서로정빌리지 6층 602호외 1개호로서, 해운대신용협동조합의 공매 취득을 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

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, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2019.05.14.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2019.05.14.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV.감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
   ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
   ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
   ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물(주거용 오피스텔) 일련번호(가)는 인근의 동류형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 본건 집합건물(다세대주택) 일련번호(나)는 인근의 동류형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

V. 그 밖의 사항

1. 본건은 현장조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 곤란하여, 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 공매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소 재 지	부산광역시 부산진구 양정동 197-1				건 물 명		서로정빌리지		
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규 모		지하1층/지상10층		
용 도	업무시설				사용승인일		2017-05-19		
설 비 명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	○	○	○	-	-

일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)
가	제6층/제602호	18.19216	59.81	17.81	77.62	77.1
나	제7층/제701호	16.09392	49.78	14.284	64.064	77.7

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	양정동 182	다이하우스 6층/602호	71.42	231,600,000	3,242,000	2018.09.05 2017.09.28
2	양정동 270-5	포세이돈 10층/1002호	63.02	258,000,000	4,093,000	2018.02.02 2016.04.11

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1, 2)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2018.09.05	71.42	3,242,000
2	2018.02.02	63.02	4,093,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 부동산지수(생산자물가지수)

[출처 : 한국은행경제통계시스템(2010=100)]

사례 기호	구분	부동산지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2018년 09월	114.24	(114.81-114.24) / 114.24×100	0.499% (1.00499)
	2019년 03월	114.81		
거래 사례 #2	2018년 02월	113.82	(114.81-113.82) / 113.82×100	0.870% (1.00870)
	2019년 03월	114.81		

생산자물가지수는 생산자가 생산한 물건을 도매상에게 판매하는 단계에서 산출한 물가지수로서, 한국은행 경제통계국 발표 부동산지수(생산자물가지수)를 적용함.

나. 아파트 및 다세대 매매가격지수

[출처 : 한국감정원 전국주택가격동향조사(2017.11=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2018년 08월	97.7	(95.7-97.7) / 97.7×100	-2.047% (0.97953)
	2019년 04월	95.7		
거래 사례 #2	2018년 02월	99.9	(97.2-99.9) / 99.9×100	-2.703% (0.97297)
	2019년 04월	97.2		

매매가격지수는 전국주택매매가격 및 전세가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국감정원 전국주택가격동향조사상 부산광역시 중부산권 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 지역성이 강한 주거용부동산의 가격 변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트 및 다세대)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
가	(1)양정동 182 다이하우스 6층/602호	0.97	1.00	1.00	1.00	0.970
	본건이 비교거래사례에 비해 단지외부요인(차량이용의 편의성)에서 열세함.					
나	(2)양정동 270-5 포세이돈 10층/1002호	0.92	1.02	1.00	1.00	0.938
	본건이 비교거래사례에 비해 단지내부요인(노후도)에서 우세하나, 단지외부요인(상업시설과의 접근성 및 차량이용의 편의성)에서 열세함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
서로정빌리지	주거용 오피스텔	3,000,000 ~ 3,200,000 내외	-
	다세대	3,600,000 ~ 3,900,000 내외	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1 (본건)	양정동 197-1	서로정빌리지 6층/602호	59.81	담보	185,000,000	3,093,000	2017.05.31 2017.05.19
	양정동 197-1	서로정빌리지 7층/701호	49.78	담보	186,000,000	3,736,000	2017.05.31 2017.05.19
2	양정동 174-2	푸른별 (주거용 오피스텔) 3층/301호	24.975	담보	94,000,000	3,763,000	2018.11.30 2017.07.04
	본건 일련번호(가)는 평가사례에 비해 단지외부요인(차량이용의 편의성 및 조망 등)에서 열세함.						
3	양정동 312-23	루나빌 (주거용 오피스텔) 8층/805호	29.86	담보	122,000,000	4,085,000	2018.11.12 2017.07.03
	본건 일련번호(가)는 평가사례에 비해 단지외부요인(차량이용의 편의성 및 조망 등) 및 호별요인(층별효용)에서 열세함.						
4	양정동 173	벽송수피아 (다세대주택) 9층/902호	49.95	담보	190,000,000	3,803,000	2017.12.04 2017.09.01
	본건 일련번호(나)는 평가사례와 전반적으로 대등함.						
5	양정동 198	로얄캐슬3 (다세대주택) 5층/505호	18.05	담보	70,000,000	3,878,000	2018.10.12 2013.08.01
	본건 일련번호(나)는 평가사례에 비해 단지외부요인(차량이용의 편의성)에서 열세하나, 단지내부요인(노후도) 및 호별요인(층별효용)에서 우세함.						

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
주거용 오피스텔	부산광역시 부산진구	최근 1년간	71.8	5	-
다세대			73.88	26	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

8. 전유면적당 단가의 결정

일련번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)3,242,000	1.00	0.97953	1.00	0.970	3,080,000
나	(2)4,093,000	1.00	0.97297	1.00	0.938	3,735,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제6층/제602호	59.81	3,080,000	184,000,000
나	제7층/제701호	49.78	3,735,000	185,000,000
합계		109.59		369,000,000

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	부산광역시 부산진구 양정동 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 중앙대로 979번길 26-10	197-1 서로정 빌리지	업무시설	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 10층				
1	부산광역시 부산진구 양정동	197-1	대	준주거지역 (내)	291			
가				철근콘크리트구조 제6층 제602호	59.81	59.81	184,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 77.62㎡)
				1 소유권대지권	291 ×18.19216 /291	18.19216		
				(내)				
나				철근콘크리트구조 제7층 제701호	49.78	49.78	185,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 64.064㎡)
					291 ×16.09392 /291	16.09392		
	합 계						~~₩369,000,000.-~~	
				- 이 하 여 백 -				

SAMPLE

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 "부산시청" 남서측 인근에 위치하는 서로정빌리지 6층 602호외 1개호임.

2. 부근상황

부근은 소규모 점포 및 일반주택, 아파트 및 주거용 오피스텔, 원룸 등으로 형성되어 제반환경 보통임.

3. 교통상황

차량접근 가능하며, 대중교통편은 인근에 지하철1호선 시청역 및 시내버스정류장이 소재하여 제반교통사정 보통임.

4. 접면도로 상황

본건 서측으로 약 3미터 폭의 도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 준주거지역, 제1종지구단위계획구역,
<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

6. 기타사항

해당사항 없음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

II. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

일련번호(가,나) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 중
제6층 제602호외 1개호로서,
외벽 : 석재붙임 및 스톤코트마감,
내벽 : 벽지마감 등,
바닥 : 마루판깔기 등 마감,
창호 : 샷시창구조임.

2. 이용상태

일련번호(가) 제6층 제602호 : 주거용오피스텔로 이용중이며 관리상태 무난함.
일련번호(나) 제7층 제701호 : 다세대주택으로 이용중이며 관리상태 무난함.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생 및 급배수설비, 가스보일러에 의한 난방설비, 승강기설비, 화재경보 및 소화전설비 등 설치되어 있음.

4. 임대관계

미 상.

5. 공부와의 차이

해당사항 없음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 기타사항

해당사항 없음.

광 역 위 치 도

N

S

소재지 : 부산광역시 부산진구 양정동 197-1번지 서로정빌리지 제6층 제602호외 1개호



DAEIL

대일감정원
Daeil Appraisal Board

상 세 위 치 도

N

S

소재지 : 부산광역시 부산진구 양정동 197-1번지 서로정빌리지 제6층 제602호외 1개호

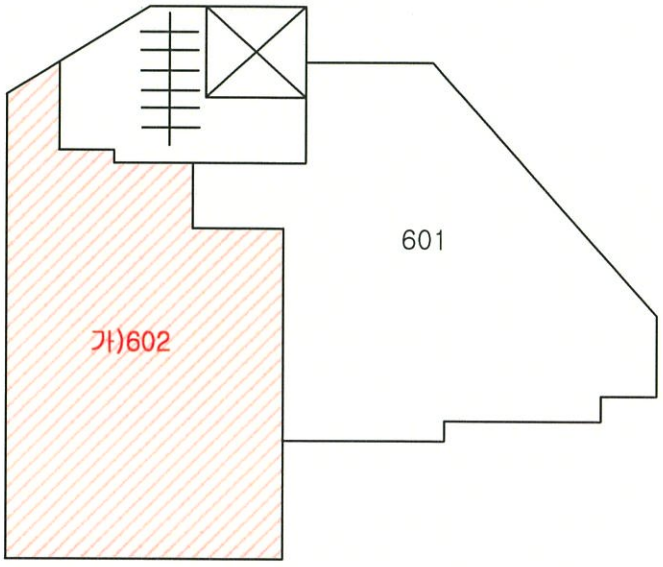


DAEIL

대일감정원
Daeil Appraisal Board

건물개황도 및 임대상황표

<현칭 '서로정빌리지' 제6층 호별배치도>

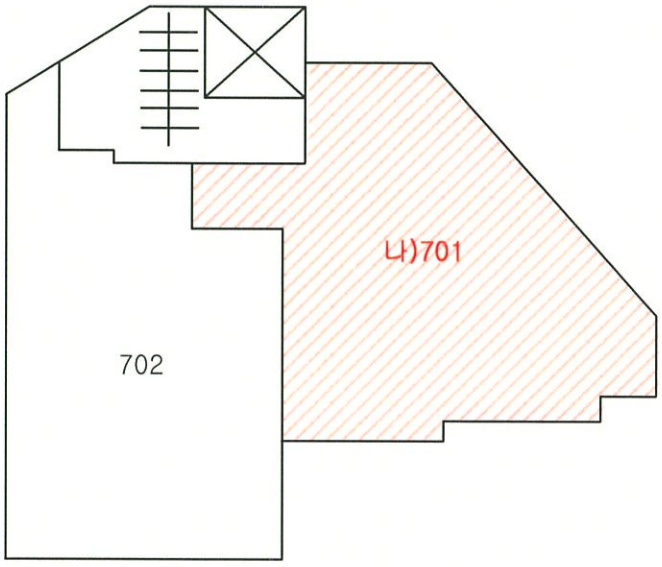


本件가(제6층 제602호)

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
		미	상	

건물개황도 및 임대상황표

<현칭 '서로정빌리지' 제7층 호별배치도>



本件나(제7층 제701호)

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
		미	상	

DAEIL
대일감정원
Daeil Appraisal Board

현 황 사 진



본건 주위환경



본건

현 황 사 진



본건



본건