감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 기장군 기장읍 동부리 509 외 소재 부동산
NL2020-0218-0005

2020-02-20

대형선망수협 구남지점

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

나라감정평가법인

전화:051-864-0500 전송:051-818-0240

사 진 용 지

건 명 : 부산광역시 기장군 기장읍 동부리 509 외 소재 부동산

본 건 전 경



NL2020-0218-0005

2020-02-20 오후 3:23:44

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 진 호 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인 부 산 지 역 본 부
본 부 장 서 호 근 (서명 또는 인)

감정평가액	일억팔천만원정 (₩180,000,000.-)			
의 뢰 인	대형선망수협 구남지점장	감정평가 목 적	공 매	
채 무 자	-	제 출 처	대형선망수협 구남지점	
소유자 또는 대상 업체명	오케이건설주식회사 (수탁자 : 국제자산신탁주식회사)	기준가치	시 장 가 치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
		2020.02.19	2020.02.19	2020.02.20

감정평가내용

공부(公簿)(의 뢰)		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	-	180,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩180,000,000.-

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 朴 昭 玲 (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소 재 지	부산광역시 기장군 기장읍 동부리 509외 1필지		
건 물 명 동, 층, 호수	삼화팰리스힐아파트 제3층 제302호		
건물구조	철근콘크리트구조 평지붕	물건종류	구분건물
용 도	공동주택(아파트)	사용승인일자	2016년 07월 12일

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가	제3층 제302호	73.8194	180,000,000	@2,438,000 외	-
합 계			₩180,000,000.-	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	소로변	공동주택 (아파트)	@2,400,000/㎡~ @2,500,000/㎡내외	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	- (원)	월 임대료(원)	- (원)
참고 및 유의사항	미 상 임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 기장군 기장읍 동부리 소재 "기장초등학교" 북측 인근에 위치하는 삼화팰리스빌아파트 제3층 제302호로서 공매를 목적으로 하는 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』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2020년 02월 19일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2020년 02월 19일자이고, 가격조사 완료일은 2020년 02월 19일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 참고사항

- 본건은 현장 조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인을 못하여, 관련공부 및 외부관찰 등에 의해 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니, 내부구조 및 이용상태 등은 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 기장군 기장읍 동부리 509번지 외 1필지				
건 물 명 동, 층, 호수		삼화팰리스힐아파트 제3층 제302호				
기 호		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	토지지분 (㎡)	전용률
가	제3층 제302호	73.8194	38.1601	111.9795	45.3613	약 65.9%
용 도		공동주택(아파트)	사용승인일자	2016년 07월 12일		

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 기장군 기장읍 동부리 소재 "기장초등학교" 북측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용편익은 보통임.
주 위 환 경	본건 주위는 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설, 소규모 공장 등으로 형성되어 있음.
토지형태 및 이 용 상 태	남하향 완경사지를 대체로 등고평탄하게 조성한 2필 일단의 부정형의 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건 동측으로 약 6미터 및 서측으로 약 8미터 폭의 포장도로와 각각 접함.
전철역과의 거 리	해당사항 없음.
버스정류장과의 거 리	본건 도보로 약 10분 이내의 거리에 시내버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	—
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

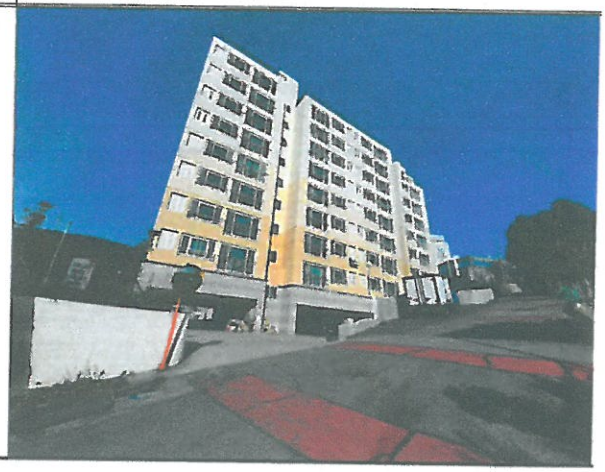
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 평지붕 9층건 중 제3층 제302호로서, (사용승인 : 2016.07.12) 외벽 : 몰탈위페인팅 및 하부화강석붙임 등 마감, 창호 : 하이샷시창 구조임.						
이 용 상 황	기호(가) : 공동주택(아파트)임.						
부 대 설 비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	유무	○	-	○	○	○	-
주 차 여 건	본건 지상1층 및 지하층에 주차장이 소재함.						
임대상황 및 공 부 와 의 차 이 등	- 임대상황 : 미상임.						

배 치 도	사 진
[상화갤리스힐아파트 제3층 호별배치도]	





신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 (거래가격 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점 신축년도
#1	동부리 509 외	삼화 팰리스힐 아파트	5/503	73.8194	45.3613	185,000 (@2,506)	실거래 신고	2019.05.07 2016.07.12

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (**1.00**)

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 부산광역시 기장군 아파트 매매가격지수】

【2017.11 = 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2019년	96.5	96.3	96.1	95.8	**95.6**	95.3	95	94.8	94.5	94	93.4	92.9
2020년	**92.5**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	92.5 (2020.01)	95.6 (2019.05)	92.5 / 95.6 = **0.96757**

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	본건과 거래사례는 동일 건물에 소재하는 바, 외부요인은 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 거래사례는 동일 건물에 소재하는 바, 내부요인은 동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건과 거래사례는 전반적인 호별요인 대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
누 계		1.00		

신뢰받는 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
1	185,000,000 (@2,506,000)	1.00	0.96757	1.00	73.8194 73.8194	179,000,450	**180,000,000** (@2,438,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

Ⅴ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보 등)

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 신축년도
#1	동부리 509 외	삼화 팰리스힐 아파트	7/703	73.8194	45.3613	경매	183,000 (@2,479)	2019.11.26 2016.07.12
#2	동부리 509 외	삼화 팰리스힐 아파트	5/503	73.8194	45.3613	담보	185,000 (@2,506)	2019.04.22 2016.07.12
#3 (본건)	동부리 509 외	삼화 팰리스힐 아파트	3/302	73.8194	45.3613	공매	182,000 (@2,465)	2018.12.17 2016.07.12

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	소로변	공동주택 (아파트)	@2,400,000/㎡~ @2,500,000/㎡내외	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

기호	소재지	지목	면적(㎡)	경매감정평가액(원) 낙찰가액(원)	토지단가(원/㎡) 낙찰율(%)	기준시점 낙찰시점
최근 인근 유사부동산의 낙찰사례 없음.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가	제3층 제302호	73.8194	180,000,000	@2,438,000	-
합 계			₩180,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 및 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	부산광역시 기장군 기장읍 동부리 509 부산광역시 기장군 기장읍 서부리 457 삼화 펠리스힐 아파트 [도로명 주소] 부산광역시 기장군 기장읍 배산로 68번길 16-7	공동주택	철근콘크리트구조 평지붕 9층				
			지1층	781.7494			
			1층	45.0231			
			2층	353.1589			
			3층	353.1589			
			4층	353.1589			
			5층	353.1589			
			6층	353.1589			
			7층	353.1589			
			8층	347.3359			
			9층	327.1777			
6	〃 동부리 509	대		1,160.7			
7	〃 서부리 457	대		326			

신뢰받는 감정평가법인
(주)ㅇㅇ감정평가법인

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 및 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
가			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	73.8194	73.8194	180,000,000	비준가액 (집합건축 물대장상 공용부분 면적포함 111.9795㎡)
			6,7 소유권 대지권	45.3613 ------ 1,486.7	45.3613		
		합 계				₩180,000,000.-	
			이 하	여	백		

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

광 역 위 치 도

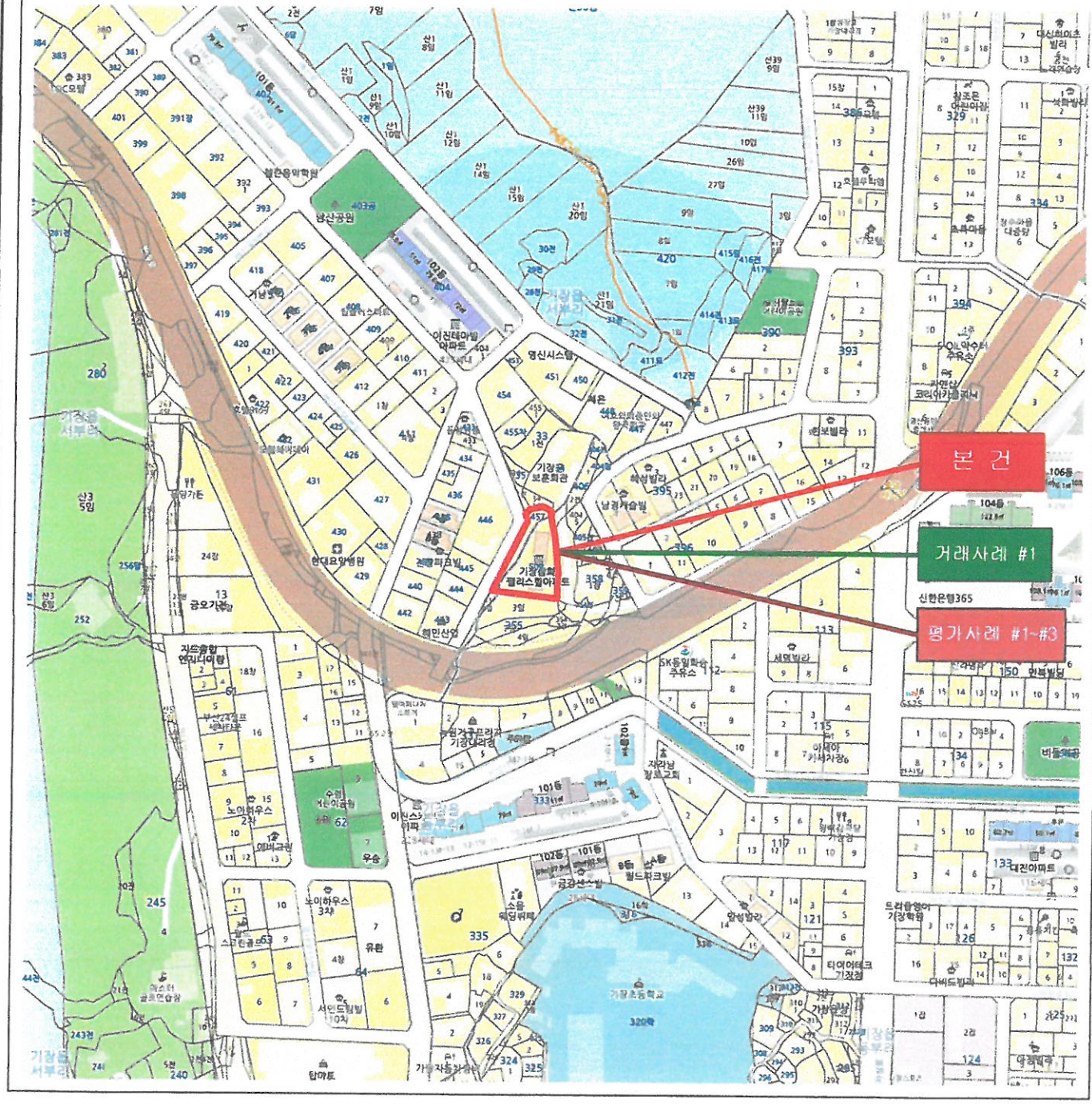
소재지 지번	부산광역시 기장군 기장읍 동부리 일대



각종사례 표시도	본 건	공시지가	경락사례	방매사례	거래사례	평가사례

상 세 위 치 도

소재지 지번	부산광역시 기장군 기장읍 동부리 **509**번지 외 **1**필지 삼화팰리스힐아파트 제**3**층 제**302**호

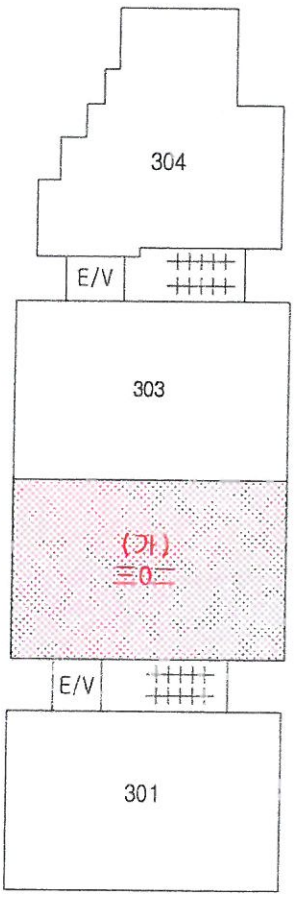


각종사례 표시도	본 건	공시지가	경락사례	방매사례	거래사례	평가사례

호별배치도 및 임대상황

건물이용상태
(None Scale)

[삼화팰리스힐아파트 제3층 호별배치도]



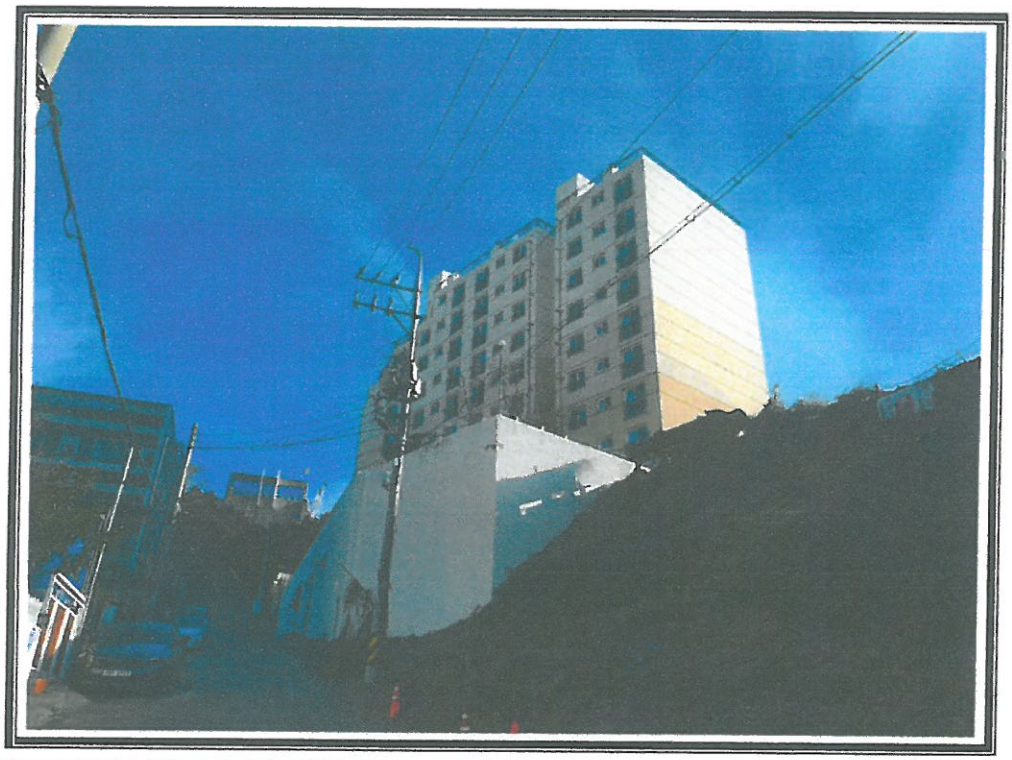
임 대 상 황

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
제302호	--	미상임		--
합 계 액		--	--	

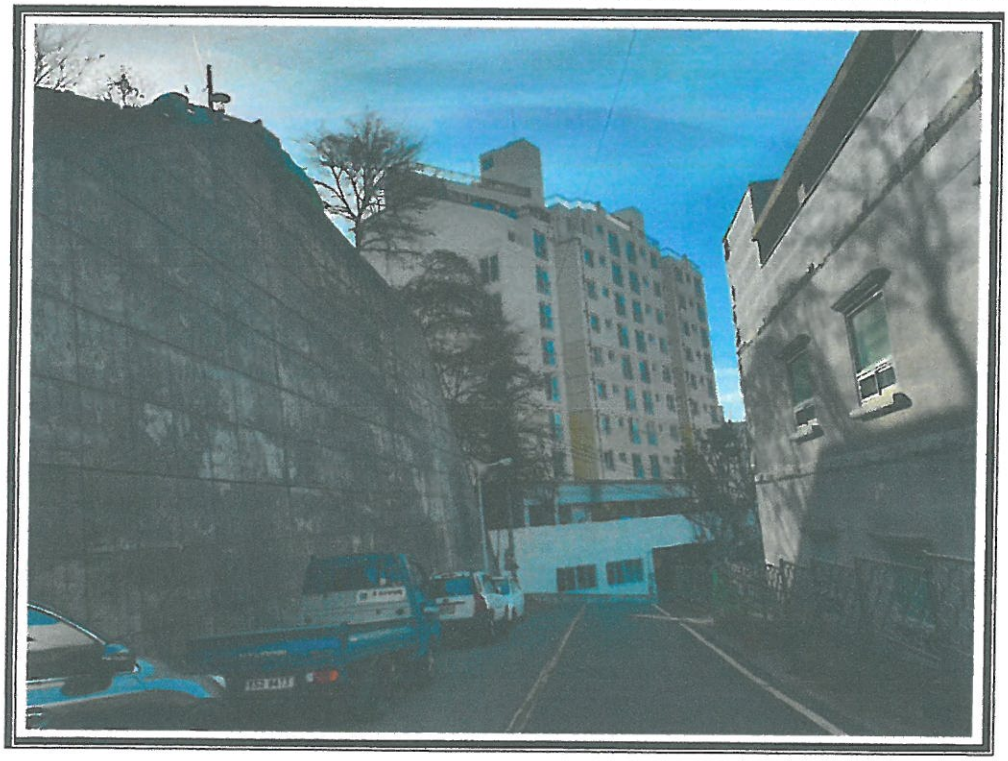
선택받는 감정평가법인

사 진 용 지

본건전경

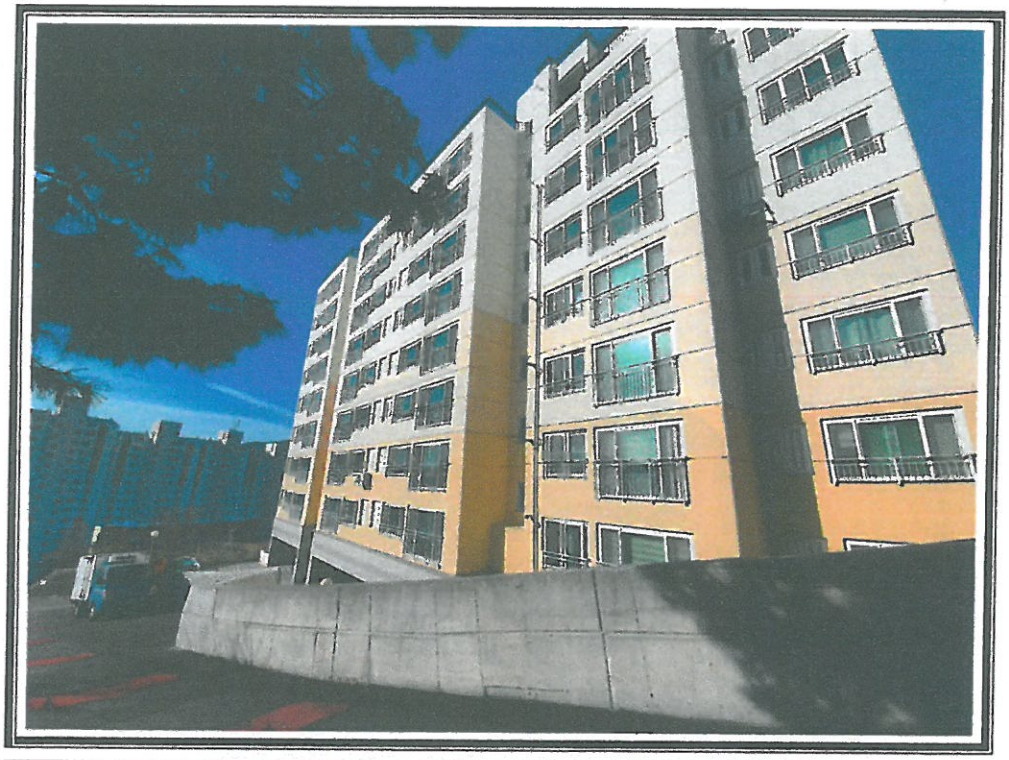


본건전경



사 진 용 지

본건전경



주위전경

