감정평가서
Appraisal Report

의뢰인 : 사상신용협동조합 이사장

건 명 : 부산광역시 부산진구 부암동 278-76외
진성센트럴뷰 제7층 제701호 외 2개호

번 호 : 세종SJ7-211103-2001호



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 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

㈜감정평가법인 세종 부산울산지사

부산광역시 동래구 충렬대로 237번길 143, 6층
TEL.(051)892-0033 FAX.(051)892-0034

SJ7-211103-2001

인증서번호	제2111-00010호
발급일자	2021년 11월 05일

감정평가서 심사인증서

심사요청지사	부산울산지사	감정서번호	세종SJ7-211103-2001호
감정평가액	일금 칠억사천칠백만원정(₩747,000,000.-)		
기준시점	2021-11-03	감정평가사	주지훈
평가목적	공매-부실(채권)담보 처분	제 출 처	우리자산신탁(주)
건 명	부산광역시 부산진구 부암동 278-76외 진성센트럴뷰 제7층 제701호 외 2개호		
물건소재지	부산광역시 부산진구 부암동 278-76외 진성센트럴뷰 7층 701호 외 2개호		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 협약 사항 및 협조 사항의 이행
4. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당 법인의 감정평가서 심사업무가 제반 절차에 따라 공정·타당하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

㈜감정평가법인 세종 대표이사 장영태

SJ7-211103-2001

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
주 지 훈 (인)

㈜감정평가법인 세종 부산울산지사 지사장 주 지 훈 (서명 또는 인)

감정평가액	칠억사천칠백만원정(₩747,000,000.-)			
의 뢰 인	사상신용협동조합 이사장	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	우리자산신탁(주)	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2021. 11. 03	2021. 11. 03	2021. 11. 04

감 정 평 가 내 용

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	3개호	구분건물	3개호	-	747,000,000
	이	하	여 백		
합 계					₩747,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
이 선 영 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 부산진구 부암동 소재 '부암초등학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2021년 11월 03일을 기준시점으로 하였음.

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2021년 11월 03일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

『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 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 기타 참고 사항

1) 본건은 현장조사시 이해관계인 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 관련공부, 인근탐문, 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는 바, 공매진행시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인을 요함.

2) 본건의 토지 및 건물의 배분내역은 감정평가명세표 하단에 표기하였음.

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 건물의 개요

구 분	내 용
명 칭	진성 센트럴뷰
소 재 지	부산광역시 부산진구 부암동 278-76, 637-79번지
용 도 지 역	일반상업지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상15층
사용승인일자	2018.03.28
주 용 도	업무시설 및 공동주택
기 타 설 비	위생, 급·배수설비, 승강기, 옥내소화전, 스프링클러, 개별난방설비 등
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련번호	층	호	용 도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율약(%)	비고
가	7	701	업무시설 (오피스텔)	66.8	25.725	92.525	10.6872	72.2	-
나	10	1001	업무시설 (오피스텔)	66.8	25.725	92.525	10.6872	72.2	-
다	12	1202	공동주택 (다세대)	51.1	20.185	71.285	8.1754	71.7	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상 부동산의 요항

구 분		내 용
입지조건	위치 및 교통	본건은 부산광역시 부산진구 부암동소재 '부암초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량접근 가능하고, 버스정류소가 소재하여 제반교통사정 보통시됨.
	주위환경	본건 주위는 주상복합건물, 오피스텔, 근린생활시설, 공동주택 등으로 형성되어 있음.
건물의 상황	구조	철근콘크리트구조 스라브지붕 지하1층 지상15층 건물 내 제7층 제701호, 제10층 제1001호, 제12층 제1202호로서, 외 벽 : 외장석재 붙임, 몰탈위 페인팅 등 내 벽 : 벽지 마감 등 창 호 : 샤시창호 등의 구조임.
	이용상태	기호 가, 기호나: 업무시설(오피스텔), 기호 다 : 공동주택(다세대주택)으로 이용중임.
	시설 및 설비	위생, 급·배수설비, 승강기, 옥내소화전, 스프링클러, 개별난방 설비 등이 되어 있음.
토지의 상황	형태 및 이용상태	2필지 일단의 사다리형에 유사한 토지로 업무시설 및 공동주택의 부지로 이용 중임.
	인접도로상태	본건은 토지이용계획서상 광로3류에 접하는 것으로 등재되어 있으나 동서고가로가 통과하는 구간으로 실제 접근가능한 도로는 동측으로 약 6미터 폭의 도로에 접함.
	도시계획관계 및 기타 공법상 제한사항	일반상업지역에 속하는 토지임.
기타 참고사항	공부와의 차이	없 음.
	임대관계	미 상.
	기타	없 음.

III. 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 등]

사례기호	소재지	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	부암동 278-76 진성 센트럴뷰	8/801	66.8	10.6872	240,000,000	3,592,800	2021.03.30 2018.03.28
#2	부암동 278-76 진성 센트럴뷰	13/1302	51.1	8.1754	240,000,000	4,696,600	2021.03.22 2018.03.28
#3	부암동 278-76 진성 센트럴뷰	2/201	60.17	9.6263	200,000,000	3,323,900	2021.04.19 2018.03.28
#4	부암동 680-11 서면루미랑스	3/302	64.46	15.1696	230,000,000	3,567,900	2021.03.29 2019.04.25
#5	부암동 696-10	12/1201	60.3656	11.1	215,000,000	3,561,600	2021.03.15 2020.10.28

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 비교적 최근에 거래되고, 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 **'거래사례 #1'(오피스텔), '거래사례 #2'(다세대)을** 각각 선정하였음.

3. 사정보정

사례 #1, #2 은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = **1.000**)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 가격지수를 활용하여 산정함.

기 간	시점수정치	비 고
2021.03.30 ~ 2021.11.03 (부산광역시 부산진구 아파트) #1	1.04094	2021.03.30 매매 가격지수 (적용:2021년03월) : 97.7 2021.11.03 매매 가격지수 (적용:2021년09월) : 101.7 시점수정치 : 101.7/97.7 ≒ 1.04094
2021.03.22 ~ 2021.11.03 (부산광역시 중부산권 연립다세대) #2	1.02831	2021.03.22 매매 가격지수 (적용:2021년03월) : 98.9 2021.11.03 매매 가격지수 (적용:2021년09월) : 101.7 시점수정치 : 101.7/98.9≒1.02831

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	일련번호 가, 나 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례대비 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	평가대상은 사례대비 유사함.
	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	1.00	-
가치형성요인 비교치(누계)		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인구분	세부항목	일련번호 다 / 사례 #2	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례대비 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	평가대상은 사례대비 유사함.
	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	1.00	-
가치형성요인 비교치(누계)		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
가	66.8	3,592,800	1.000	1.04094	1.000	3,739,889	249,824,585	**250,000,000**
나	66.8	3,592,800	1.000	1.04094	1.000	3,739,889	249,824,585	**250,000,000**
다	51.1	4,696,600	1.000	1.02831	1.000	4,829,561	246,790,567	**247,000,000**

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가사례

[출처 : KAPA-HUB 감정평가정보]

사례 기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일	
a	부암동 278-76 진성센트럴뷰	11/1102	60.61	경매	210,000,000	2021.01.13	오피스텔
					3,464,700	2018.03.28	
b	부암동 278-76 진성센트럴뷰	15/1501	53.93	담보	218,000,000	2019.02.12	다세대
					4,037,000	2018.03.28	
c	부암동 301-28 로얄파크	8/802	45.61	담보	207,000,000	2021.08.10	오피스텔
					4,538,400	2017.03.06	
d	부암동 48-3 타워베르빌	39/3904	81.29	경매	285,000,000	2020.07.04	오피스텔
					3,505,900	2005.11.15	
e	부암동 315-79 인환빌	2/202	43.41	경매	139,000,000	2020.03.07	다세대
					3,202,000	2015.02.04	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	호가수준
인근 유사 면적 오피스텔 및 다세대	오피스텔 ₩240,000,000원 ~ ₩260,000,000원, 다세대 ₩240,000,000원 ~ ₩250,000,000원 수준임.

다. 낙찰통계자료

[출처 : 부동산태인]

▪ 지역 : 부산 부산진구 부암동

지역통계		부산			부산진			부암동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	주상복합(주거)	92.36%	89.97%	116	94.57%	91.47%	37	108.38%	106.35%	2
	다세대	79.57%	79.80%	368	78.90%	78.70%	20	0.00%	0.00%	0
	오피스텔	79.41%	73.00%	273	74.78%	75.26%	57	0.00%	0.00%	0
6개월 평균	주상복합(주거)	89.67%	89.52%	56	90.01%	88.83%	17	117.70%	117.70%	1
	다세대	81.34%	82.06%	207	71.46%	80.57%	11	0.00%	0.00%	0
	오피스텔	78.79%	74.15%	148	76.63%	77.03%	35	0.00%	0.00%	0

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	66.8	66.8	-	**250,000,000**	제7층 제701호
나	66.8	66.8	-	**250,000,000**	제10층 제1001호
다	51.1	51.1	-	**247,000,000**	제12층 제1202호
합 계				**₩747,000,000.-**	

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

SJ7-211103-2001

구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	부산광역시 부산진구 부암동 진성센트럴뷰 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 신천대로 271	278-76 637-79	업무시설	철근콘크리트조 (철근) 콘크리트지붕 지하1층 지상15층 지하1층 1층 2층 3~6층 7~11층 12~15층	 72.71 79.75 98.93 각층 98.43 각층 158.17 각층 135.13			
1	동소	278-76	대	일반상업지역	118			
2	동소	637-79	대	일반상업지역	109			
가				(내) 철근 콘크리트구조 제7층 제701호 1.2.소유권 --- 대지권	66.8 10.6872 --- 227	66.8 10.6872	250,000,000	비준가액 (공용부분 포함 92.525㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지	75,000,000	
						건 물	175,000,000	

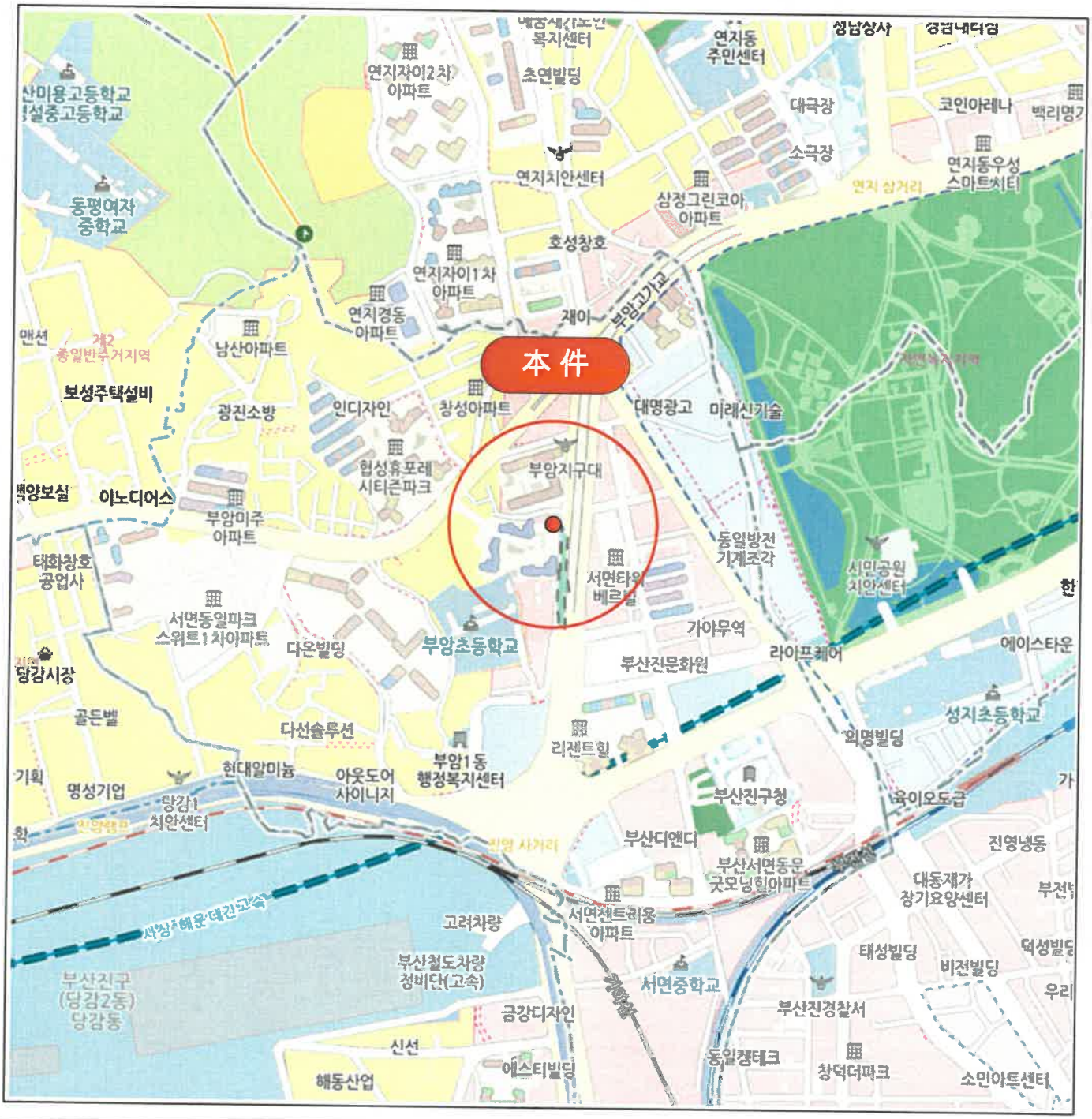
구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
나				(내) 철근 콘크리트구조 제10층 제1001호	66.8	66.8	250,000,000	비준가액 (공용부분 포함 92.525㎡)
				1.2.소유권	10.6872	10.6872		
				대지권	227			
						토지.건물 배분가격		
						토 지	75,000,000	
						건 물	175,000,000	
다				(내) 철근 콘크리트구조 제12층 제1202호	51.1	51.1	247,000,000	비준가액 (공용부분 포함 71.285㎡)
				1.2.소유권	8.1754	8.1754		
				대지권	227			
						토지.건물 배분가격		
						토 지	74,100,000	
						건 물	172,900,000	
	합 계						₩747,000,000.-	
				< 이 하	여 백 >			

광 역 위 치 도

4

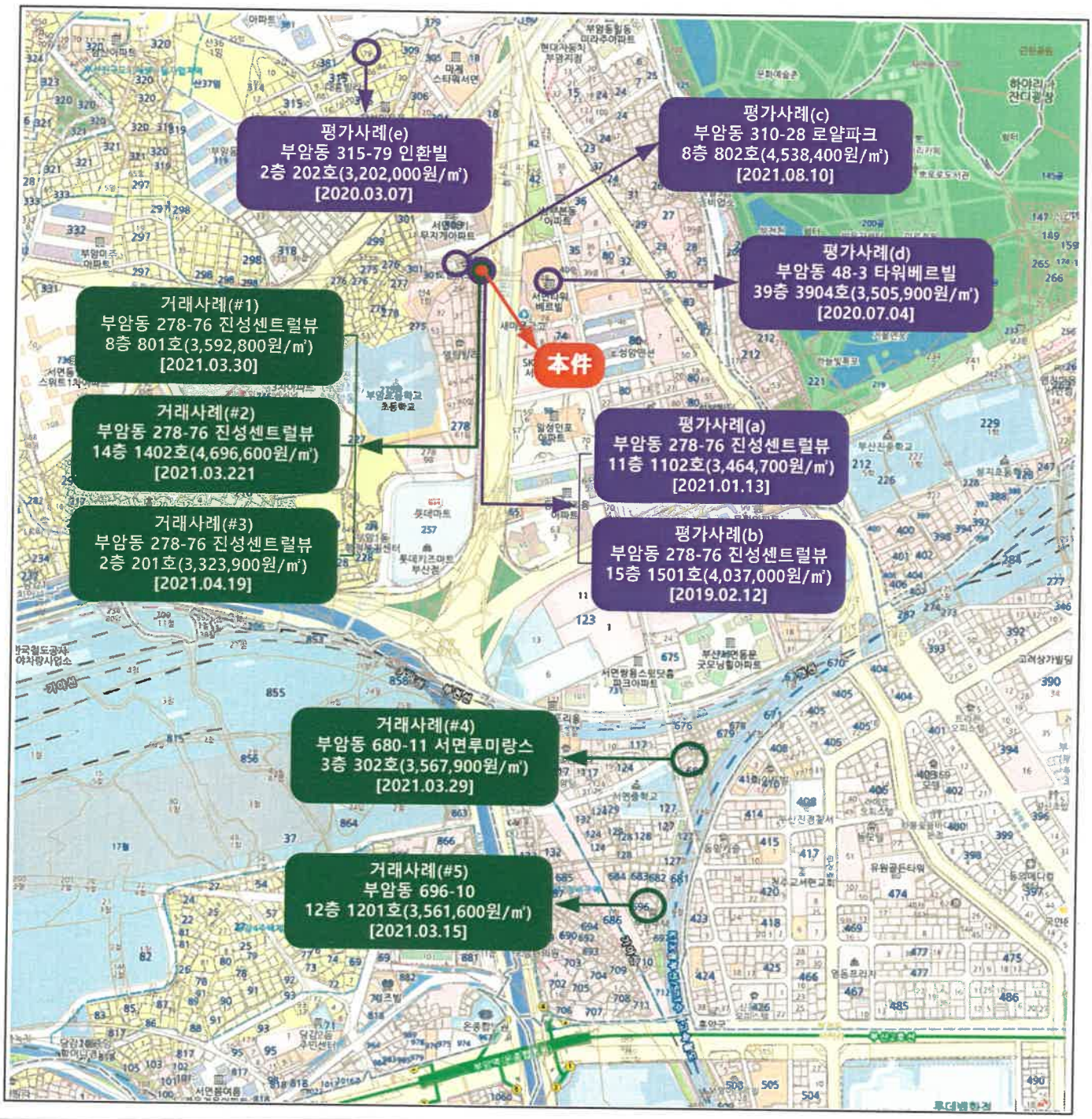
소 재 지	부산광역시 부산진구 부암동 일대



상 세 위 치 도

4

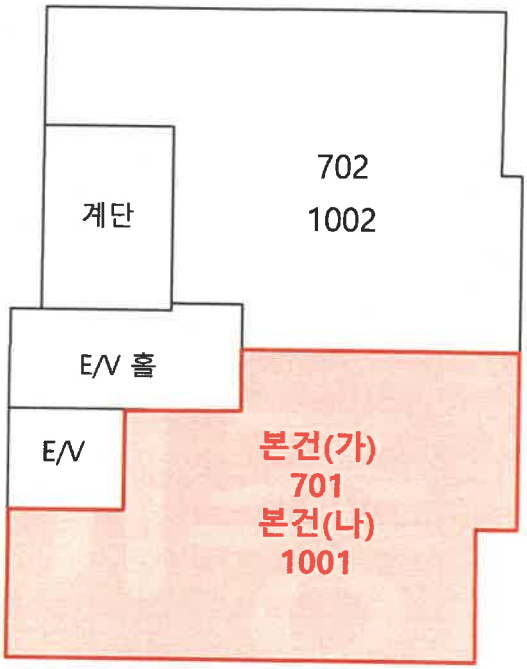
소 재 지	부산광역시 부산진구 부암동 278-76번지 외 [진성센트럴뷰] 제701호, 제1001호, 제1202호



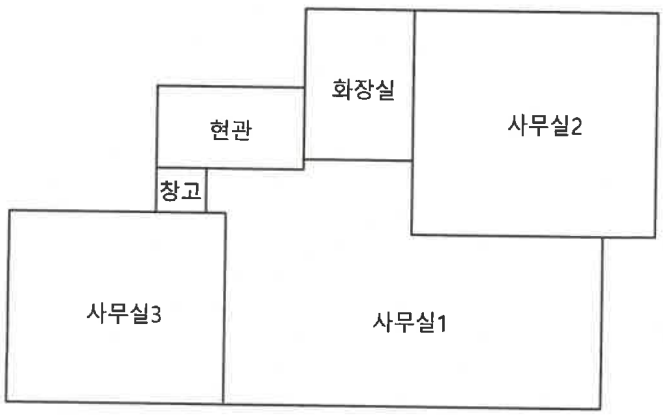
건물 개황도

S = None - Scale

[진성센트럴뷰 7층, 10층 호별배치도]



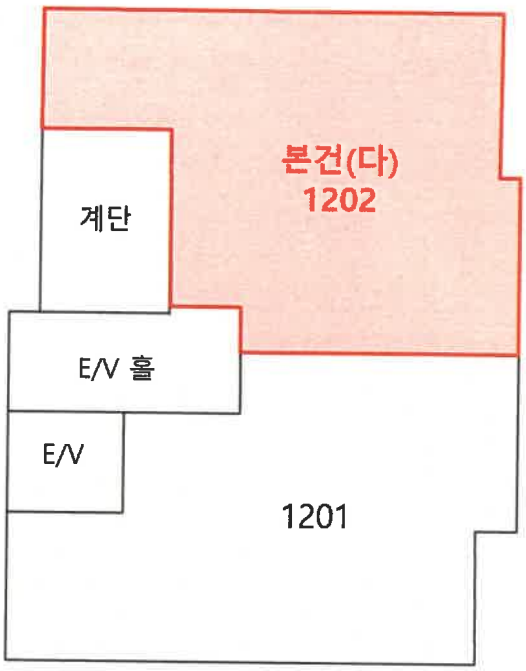
[내부구조도]



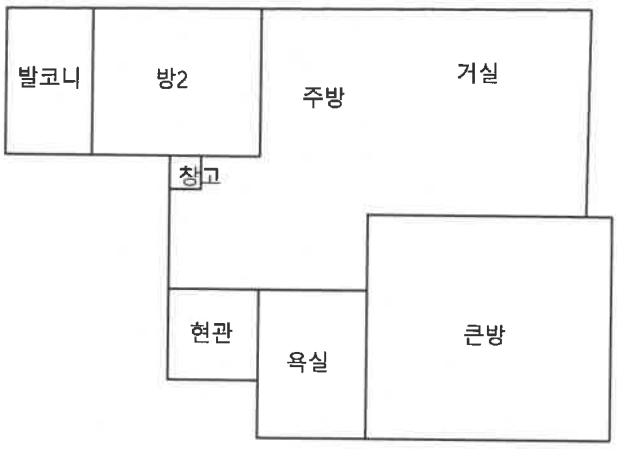
건물 개황도

S = None - Scale

[진성센트럴뷰 12층 호별배치도]



[내부구조도]



사 진 용 지



[본건이 속한 1동 전경]



[본건1동 주출입구]

사 진 용 지



[제701호 주출입문]



[제1001호 주출입문]

사 진 용 지



[제1202호 주출입문]



[주위환경]