

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 우리자산신탁(주)

건명: 부산광역시 기장군 장안읍 월내리 132 중원하이빌
제2층 제201호 외 소재 부동산

감정서번호: SIL200825001호



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.

(주)씨브감정평가법인 울산경남지사



울산경남
지사

울산광역시 남구 삼산로 303, 103동 323호
(삼산동, 대성스카이렉스)
Tel. (052)242-0028 Fax. (052)242-0025



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김창일



(주)써브감정평가법인 울산경남지사

지사장 김창일

(서명 또는 인)



감정평가액	팔억육천육백만원정 (₩866,000,000.-)				
의뢰인	우리자산신탁(주)	감정평가 목적	공매		
채무자	-	제출처	우리자산신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	박용활	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
		2020. 08. 26	2020. 08. 26	2020. 08. 26	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	5개호	구분건물	5개호	-	866,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩866,000,000

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사
문이룡



SEEKUS

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 부산광역시 기장군 장안읍 월내리 소재 “기장파출소” 북동측 인근에 소재하는 구분건물로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준하여 감정평가 하였으며, 시장가치란, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 공개된 후, 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

나. 감정평가조건

없음.

3. 감정평가의 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등에 근거하여 감정평가 하였음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2020년 8월 26일로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가방법 및 적용

가. 개별감정평가 원칙 및 예외(감정평가에 관한 규칙 제7조)

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에서 “감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.”, 동조 제2항에서 “둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다”고 하여 예외를 인정하고 있는 바, 본 평가의 대상물건은 구분건물로서 일괄평가 하였음.

나. 구분건물의 감정평가방법 적용(감정평가에 관한 규칙 제16조)

“감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.”

6. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실지조사 실시기간은 2020년 8월 26일이며, 실지조사 내용은 이하 “대상부동산의 개황”란 참조바람.

7. 그 밖의 사항

- 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 곤란하여 부득이 일반건축물대장상의 구조·규모·용도 등을 기준하여 감정평가하였으니 반드시 재확인하시기 바람.
- 대상물건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성 되는바 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 의뢰인의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 평가명세표상 병기하였으니, 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가격산출

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소 재 지		부산광역시 기장군 장안읍 월내리 132			구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
건 물 명		중원하이빌			주 용 도	공동주택(도시형생활주택)		
사용승인일		2018. 10. 02			규모	8세대		
일련 번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용율 (%)	비고
가	2	201	67.97	15.024	82.994	53.9843	81.90	공동주택
나	2	202	67.97	15.024	82.994	53.9843	81.90	“
다	3	301	67.97	15.024	82.994	53.9843	81.90	“
라	3	302	67.97	15.024	82.994	53.9843	81.90	“
마	5	501	65.61	13.112	78.722	52.1099	83.34	“

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

가. 거래사례

기호	소재지	동/층/호	전유 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인	구분
1	월내리 ○○○	202/4/○○○	59.9968	165,000,000	2,750,147	2018.12.04	2013.07.25	-
2	월내리 ○○○	101/4/○○○	59.9968	150,000,000	2,500,133	2020.03.30	2013.11.12	-

※출처 : 등기사항전부증명서 등

나. 평가사례

기호	소재지	동/층/호	전유 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	사용승인	구분
3	월내리 ○○○	101/1/○○○	59.9968	154,000,000	2,566,804	2019.11.27	경매	2013.11.12	-

※출처 : 한국감정평가사협회 및 감정평가정보체계 등

다. 비교사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 대상물건과 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 “비교사례”를 선정함.

기호	소재지	동/층/호	전유 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인	구분
2	월내리 ○○○	101/4/○○○	59.9968	150,000,000	2,500,133	2020.03.30	2013.11.12	-

※출처 : 등기사항전부증명서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가격 참고 자료

1) 대상물건 가격수준(인근 부동산 중개업소 탐문 조사)

공동주택: @2,550,000~2,650,000원/㎡ 수준임.

5. 사정보정

사정보정 결정에 관한 의견	사정보정치
상기 선정 거래사례와 인근의 유사 부동산의 시세수준 등을 고려할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적 동기는 없는 것으로 판단됨.	1.000

6. 시점수정

- 한국감정원이 발표하는 매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “부산광역시 연립주택 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

부산광역시	2020.03.30 매매 가격지수 (적용:2020년03월) : 96.0 2020.08.26 매매 가격지수 (적용:2020년07월) : 95.9 시점수정치 : $95.9/96.0 \approx 0.99896$
-------	---

거래시점 : 2020.03.30, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2020년03월 지수를 적용 함

기준시점 : 2020.08.26, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2020년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전
이므로 2020년07월 지수를 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 가치형성요인 비교

조 건	항 목	세 항 목
외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등
	환경조건	인근환경, 조망·풍치·경관 등 자연환경 등
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 혐오시설의 유무 등 기타
건물 요인	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안전성 등
	설계, 설비	통로구조, 각종 설비의 유무·종류·수준 등
	공용시설	주차시설, 현관시설 등
	기타	건물 층수, 세대수, 규모, 노후도 등
기타 요인	층별·위치별· 향별 효용	방법, 승강기·계단을 이용한 접근성 등 층별효용
		층별효용 조망, 개방감, 압박감 등 위치별 효용
		일조, 채광의 정도 등 향별 효용
	기타	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도
		1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무 등
		주차장 등에 대한 전용 사용권
		전유부분의 면적 및 대지권의 종류 및 크기
	개 별 요 인 비 교 치	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	외부 요인	건물 요인	총별 효용 등	기타 요인	비교치	비 고
가~라	1.03	1.03	0.96	1.00	1.018	대상물건은 비교사례 대비 총별효용에서 열세하나, 외부요인(인근환경 등), 건물요인(노후도 등)에서 우세함.
마	1.03	1.03	1.00	1.00	1.061	대상물건은 비교사례 대비 외부요인(인근환경 등), 건물요인(노후도 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 거래사례비교법에 의한 비준가격 산출

일련 번호	호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출가격	시산가액
가	201	2,500,133	1.000	0.99896	1.018	2,542,488	67.97	172,812,909	173,000,000
나	202	2,500,133	1.000	0.99896	1.018	2,542,488	67.97	172,812,909	173,000,000
다	301	2,500,133	1.000	0.99896	1.018	2,542,488	67.97	172,812,909	173,000,000
라	302	2,500,133	1.000	0.99896	1.018	2,542,488	67.97	172,812,909	173,000,000
마	501	2,500,133	1.000	0.99896	1.061	2,649,882	65.61	173,858,782	174,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정 및 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	층	호	대지권면적 (㎡)	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	2	201	53.9843	67.97	173,000,000	공동주택
나	2	202	53.9843	67.97	173,000,000	“
다	3	301	53.9843	67.97	173,000,000	“
라	3	302	53.9843	67.97	173,000,000	“
마	5	501	52.1099	65.61	174,000,000	“
합 계					866,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 참고자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 동종물건 낙찰가율 통계분석 등) 등을 종합적으로 고려할 때, 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것은 곤란하거나 불필요하다고 판단되는 바, 평가목적 등을 감안하여 위와 같이 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물감정평가요항표

Page. 1

- | | | |
|--------------|--------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비 | |
| 3. 건물의구조 | 6. 공부와의 차이 | |

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 부산광역시 기장군 장안읍 월내리 소재 “기장파출소” 북동측 인근에 소재하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

2. 교 통 상 황

대상물건까지 차량진입 가능하며, 제반교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 5층 건물로서,

외벽 : 치장석 마감, 스톤코트 마감 등.

내벽 : 벽지 및 타일 마감 등.

창호 : 샷시 창호 등.

4. 이 용 상 태

일련번호(가~마): 공동주택으로 이용 중임.

5. 위생,냉난방설비 및 기타설비

제반 위생 급·배수시설, 난방설비, 승강기설비 등이 설치되어 있음.

6. 공부와의 차이

없음.



구분건물감정평가요항표

Page. 2

- | | | |
|--------------|--------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비 | |
| 3. 건물의구조 | 6. 공부와의 차이 | |

7. 임대관계 및 기타

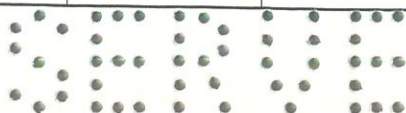
임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

SERVE

구분건물 감정평가 명세표

Page. 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가 나 다	부산광역시 기장군 장안읍 월내리	132	공동주택 (도시형 생활주택)	철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕 5층				
	[도로명 주소] 부산광역시 기장군 장안읍 월내해안2길 14-9			1층	21.64			
				2층	160.46			
				3층	160.46			
				4층	160.46			
				5층	156.66			
	동소	132	대		430			
				(내) 철근콘크리트조 제2층 제201호	67.97	67.97	173,000,000	비준가액
			1	소유권대지권	53.9843	53.9843		
					430			
					토지. 건물 배분가격			
					토 지	34,600,000		
					건 물	138,400,000		
				(내) 철근콘크리트조 제2층 제202호	67.97	67.97	173,000,000	비준가액
			1	소유권대지권	53.9843	53.9843		
					430			
					토지. 건물 배분가격			
					토 지	34,600,000		
					건 물	138,400,000		
				(내) 철근콘크리트조 제3층 제301호	67.97	67.97	173,000,000	비준가액
			1	소유권대지권	53.9843	53.9843		
					430			
					토지. 건물 배분가격			
					토 지	34,600,000		
					건 물	138,400,000		



구분건물 감정평가 명세표

Page. 2

Page. 2

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고		
					공 부	사 정				
라 마			1	(내) 철근콘크리트조 제3층 제302호	67.97	67.97	173,000,000	비준가액		
				소유권대지권	53.9843	53.9843				

					430					
					토지. 건물 배분가격					
					토 지	34,600,000				
					건 물	138,400,000				
				(내) 철근콘크리트조 제5층 제501호	65.61	65.61	174,000,000		비준가액	
				소유권대지권	52.1099	52.1099				

					430					
토지. 건물 배분가격										
토 지	34,800,000									
건 물	139,200,000									
합 계				< 이 하 여 백 >	₩866,000,000.-					

S E R V I S E

위 치 도

소 재 지

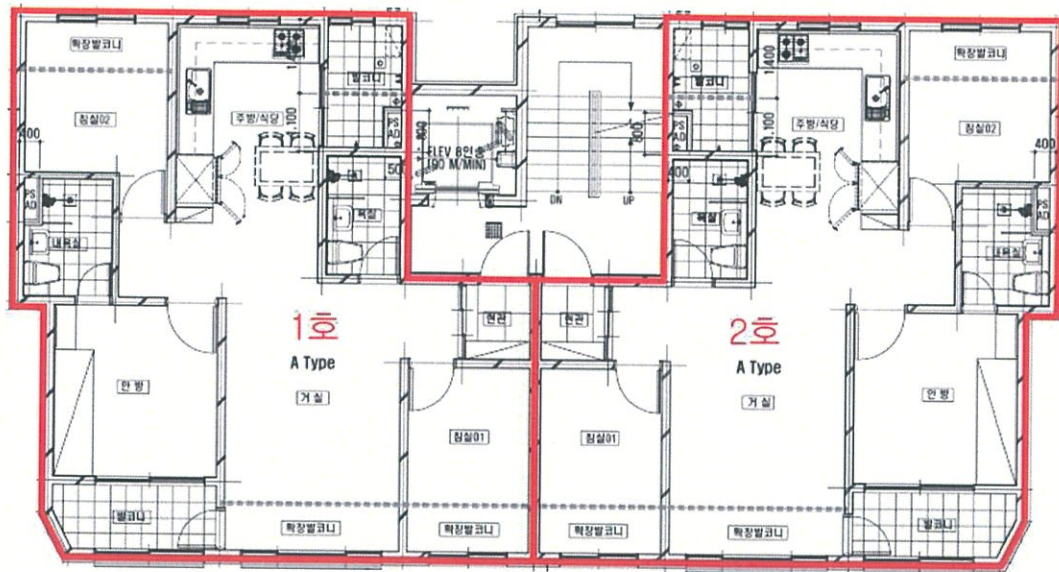
부산광역시 기장군 장안읍 월내리 132 중원하이빌 제동 제2층 제201호 외



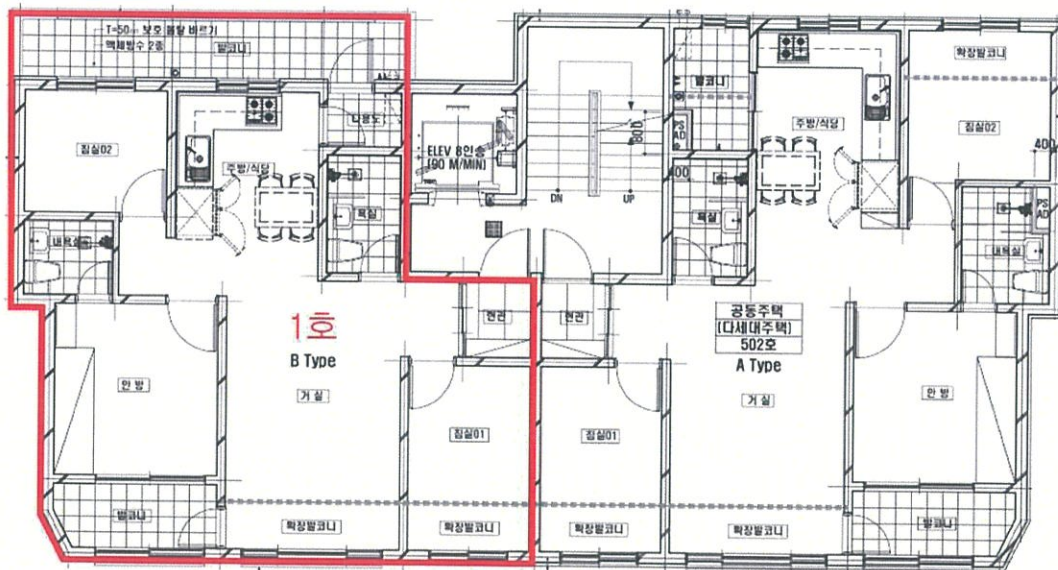
0 8 2 5 0 0 1

호별배치 및 내부구조도

축척 (No Scale)



일련번호(가)~(라)
제2~3층 제201~302호



일련번호(마)
제5층 제501호



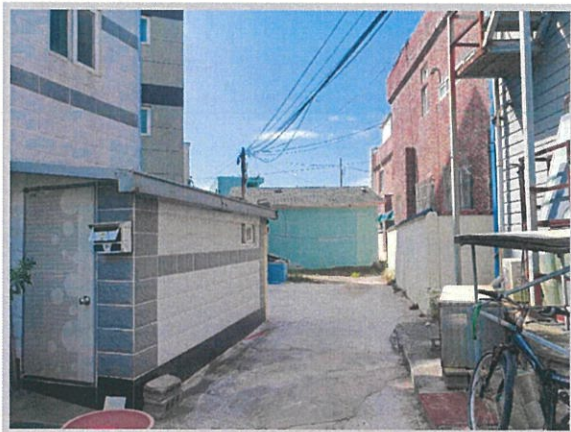
사 진 용 지



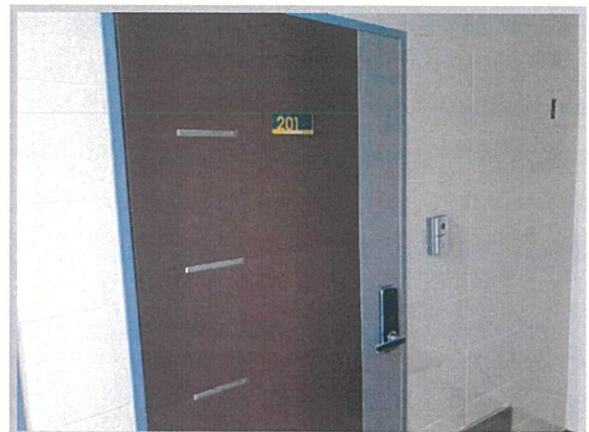
[전경]



[전경]



[주위환경]



[일련번호(가)]



[일련번호(나)]



[일련번호(다)]

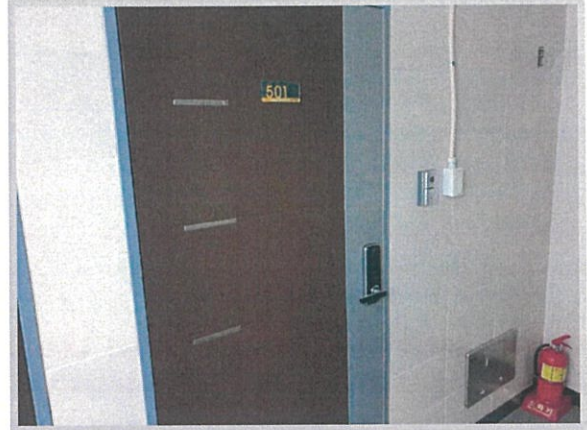


사 진 용 지

Page. 2



[일련번호(라)]



[일련번호(마)]



[승강기]



[주차장]

SERVE