

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 기장군 기장읍 대라리 979
소재 부동산

NL2020-1016-0009

2020-10-19

광안신용협동조합

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



신뢰받는 감정평가법인

(주) 나라감정평가법인

사 진 용 지

건 명 : 부산광역시 기장군 기장을 대라리 979 소재 부동산

본 건 전 경



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
안봉균





(인)

(주) 나라 감정평가법인 부산지역본부
본부장 윤성근

(서명 또는 인)

감정평가액	삼억구천만원정 (₩390,000,000.-)					
의뢰인	광안신용협동조합 이사장		감정평가목적	공매		
채무자	-		제출처	광안신용협동조합		
소유자 또는 대상업체명	김인욱 (수탁자 : 국제자산신탁(주))		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2020. 10. 19	2020. 10. 19	2020. 10. 19	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	390,000,000
	이	하	여	백		
	합계					₩390,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사   					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 기장군 기장을 대라리 979번지		
건물명 동, 층, 호수	파크뷰 제7층 제701호 외 1개호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인일자	2016년 08월 16일

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
가	제7층 제701호	83.7806	195,000,000	@2,327,000원/m ²	-
나	제7층 제702호	83.7806	195,000,000	@2,327,000원/m ²	-
합계			₩390,000,000.-	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
본건 인근	중로변	업무시설 (오피스텔)	@2,200,000/m ² ~ @2,400,000/m ² 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 대라리 소재 “기장고등학교” 북측 인근에 위치하는
파크뷰 제7층 제701호, 제702호로서 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 감정
평가방법을 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 10월 19일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2020년 10월 19일자 이고, 가격조사 완료일은 2020년 10월 19일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 본건 기호(가)는 현장 조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인을 못하여, 관련 공부 및 외부관찰 등에 의해 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니, 내부구조 및 이용상태 등은 재확인하시기 바랍니다.

- 전입세대 열람 내역 (열람일자 : 2020년 10월 19일)

[도로명 주소 : 부산광역시 기장군 기장읍 차성서로 83]

전입세대주	전 입 일 자	관 계	거주 유·무	비 고
이**	2017-05-11	-	거주자	기호(가)
-	-	-	-	기호(나)

※ 『주민등록법 시행규칙』에 따라 각 전입 세대별 열람 대상자의 개인정보 표시 동의서에 동의를 받지 못한 경우 전입 세대주의 이름이 제한적으로 표시 되어 소유자와의 관계 및 거주 유·무 미상인 바, 업무 진행 시 재확인 바람.

- 본건은 구분건물로서 토지, 건물 배분 가액은 별첨 '구분건물 감정평가 명세표' 에 부기하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

아파트 토지·건물 배분비율표

구 분		신축~5년		6년~15년		16년~25년		25년 초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
5대 광역시	저층	3	7	3	7	4	6	4	6
	중층	3	7	3	7	3	7	4	6
	고층	3	7	3	7	3	7	4	6
	초고층	2	8	2	8	2	8	3	7

※ 저층은 5층, 중층은 6~15층, 고층은 16~26층, 초고층은 25층 이상의 건물임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

연립 및 다세대주택 토지·건물 배분비율표

구분	신축~5년		6년~15년		16년~25년		25년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
5대 광역시	2	8	2	8	2	8	4	6

비주거용 집합건물 토지· 건물 배분 비율표

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3층 ~ 5층		6층 ~ 10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스빌딩	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4	-	-
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4	-	-
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0	-	-
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용빌딩	서울	5층 이하	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	2.1~ 3.1	7.9~ 6.9	3.4~ 4.4	6.6~ 5.6	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	-	-	-	-
		6층 이상	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.0~ 4.0	7.0~ 6.0	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-
	부산	5층 이하	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.2~ 4.2	6.8~ 5.8	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-	-	-
		6층 이상	3.3~ 4.3	6.7~ 5.7	1.4~ 2.4	8.6~ 7.6	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-
	대도시	5층 이하	3.1~ 4.1	6.9~ 5.9	1.5~ 2.5	8.5~ 7.5	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.9~ 3.9	7.1~ 6.1	-	-	-	-
		6층 이상	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	1.2~ 2.2	8.8~ 7.8	2.0~ 3.0	8.0~ 7.0	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	-	-
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6층~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6층~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6층~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지		부산광역시 기장군 기장읍 대라리 979번지				
건물명 동, 층, 호수		파크뷰 제7층 제701호 외 1개호				
기 호		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	토지지분 (㎡)	전용률
가	제7층 제701호	83.7806	23.5589	107.3395	55.986	약 78.1%
나	제7층 제702호	83.7806	23.5593	107.3399	55.986	약 78.1%
용 도		업무시설 (오피스텔)	사용승인일자	2016년 08월 16일		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

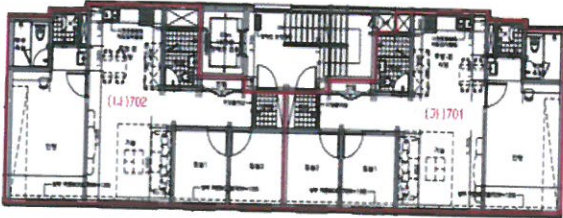
1. 입지 및 토지 현황

기재항목	기재사항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 기장군 기장읍 대라리 소재 “기장고등학교” 북측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용편익은 보통임.
주 위 환 경	본건 주위는 공동주택 및 단독주택, 오피스텔, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 대체로 등고평탄한 세장형 토지로서, 공동주택(다세대) 및 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건 동측으로 약 12미터 폭의 포장도로와 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 인근에 도보로 약 20분 이내의 거리에 동해선 “기장역”이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 도보로 약 10분 이내의 거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	—
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황 (기호 가,나)

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층건 내 제7층 제701호 외 1개호로서, (사용승인 : 2016.08.16) 외벽 : 스톤코트 등 마감, 내벽 : 벽지도배 등 마감, 바닥 : 마루판 및 타일깔기 등 마감, 창호 : 하이샷시이중창 구조임.						
이 용 상 황	기호(가,나) : 업무시설(오피스텔)임.						
부 대 설 비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	유무	○	-	○	○	○	-
주 차 여 건	본건 지상1층에 주차장이 소재함.						
임대상황 및 공 부 와 의 차 이 등	- 임대상황 : 미상임.						

배 치 도	사 진
[파크뷰 제7층 호별배치도] 	

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	대라리 977	기장 제이에스빌	6 / 601	81.2	48.1609	198,500 (@2,444)	실거래 신고	2020.02.18
								2017.10.30

▶ 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
2020년	92.5	92.2	92	91.8	91.5	91.2	91	90.3	90	-	-	-

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	90.0 (2020.09)	92.2 (2020.02)	$90 / 92.2 = 0.97614$

- ▶ 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,나 : 비교사례 #1】

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	본건과 거래사례는 전반적인 외부요인 대등함.
	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	0.98	본건은 거래사례 대비 건물의 규모 (총 세대수 등)에서 다소 열세함.
	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			
누계		0.98		

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/㎡)
가	198,500,000 (@2,444,000)	1.00	0.97614	0.98	83.7806 81.2	195,923,321	195,000,000 (@2,327,000)
나	198,500,000 (@2,444,000)	1.00	0.97614	0.98	83.7806 81.2	195,923,321	195,000,000 (@2,327,000)

▶ 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	대라리 911	퀵즈 에디션 기장	5 / 503	61.3973	36.1337	담보	136,000 (@2,215)	2019.10.16 2019.04.04
#2	대라리 977	기장제이 에스빌	6 / 604	63.32	37.5561	담보	158,000 (@2,495)	2019.11.05 2017.10.30
#3	대라리 979	파크뷰	6 / 602	83.7806	55.986	공매	188,000 (@2,243)	2020.04.09 2016.08.16

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#4 (본건)	대라리 979	파크뷰	7 / 701	83.7806	55.986	담보	188,000 (@2,243)	2016.08.29
								2016.08.16
#5 (본건)	대라리 979	파크뷰	7 / 702	83.7806	55.986	담보	188,000 (@2,243)	2016.08.29
								2016.08.16

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	중로변	업무시설 (오피스텔)	@2,200,000/㎡~ @2,400,000/㎡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)	토지단가(원/㎡)	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰율(%)	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	제7층 제701호	83.7806	195,000,000	@2,327,000원/㎡	-
나	제7층 제702호	83.7806	195,000,000	@2,327,000원/㎡	
합 계			₩390,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 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

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 및 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
1	부산광역시 기장군 기장을 대라리 979	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				
	파크뷰		7층				
	[도로명 주소]		1층	39.5			
	부산광역시		2층	158.52			
	기장군		3층	158.52			
	기장을		4층	158.52			
	차성서로		5층	158.52			
	83		6층	201.86			
	"		7층	201.86			
	979			560.1			
가		대	(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	83.7806	83.7806	195,000,000	비준가액 (집합건축 물대장상 공용부분 면적포함 107.3395㎡)
			1 소유권 대지권	560.1x----- 8,381,680	55.986		
						배분내역	
					토 지 :	58,500,000	
					건 물 :	136,500,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지	지 용 목 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
나			(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	83.7806	83.7806	195,000,000	비준가액 (집합건축 물대장상 공용부분 면적포함 107.3399㎡)
				837.806			
			1 소유권 대지권	560.1x-----	55.986		
				8,381,680			
		합 계					
			이 하	여	백	₩390,000,000.-	

광역위치도



소재지 지번

부산광역시 기장군 기장을 대라리 일대



각종 사례
표시도

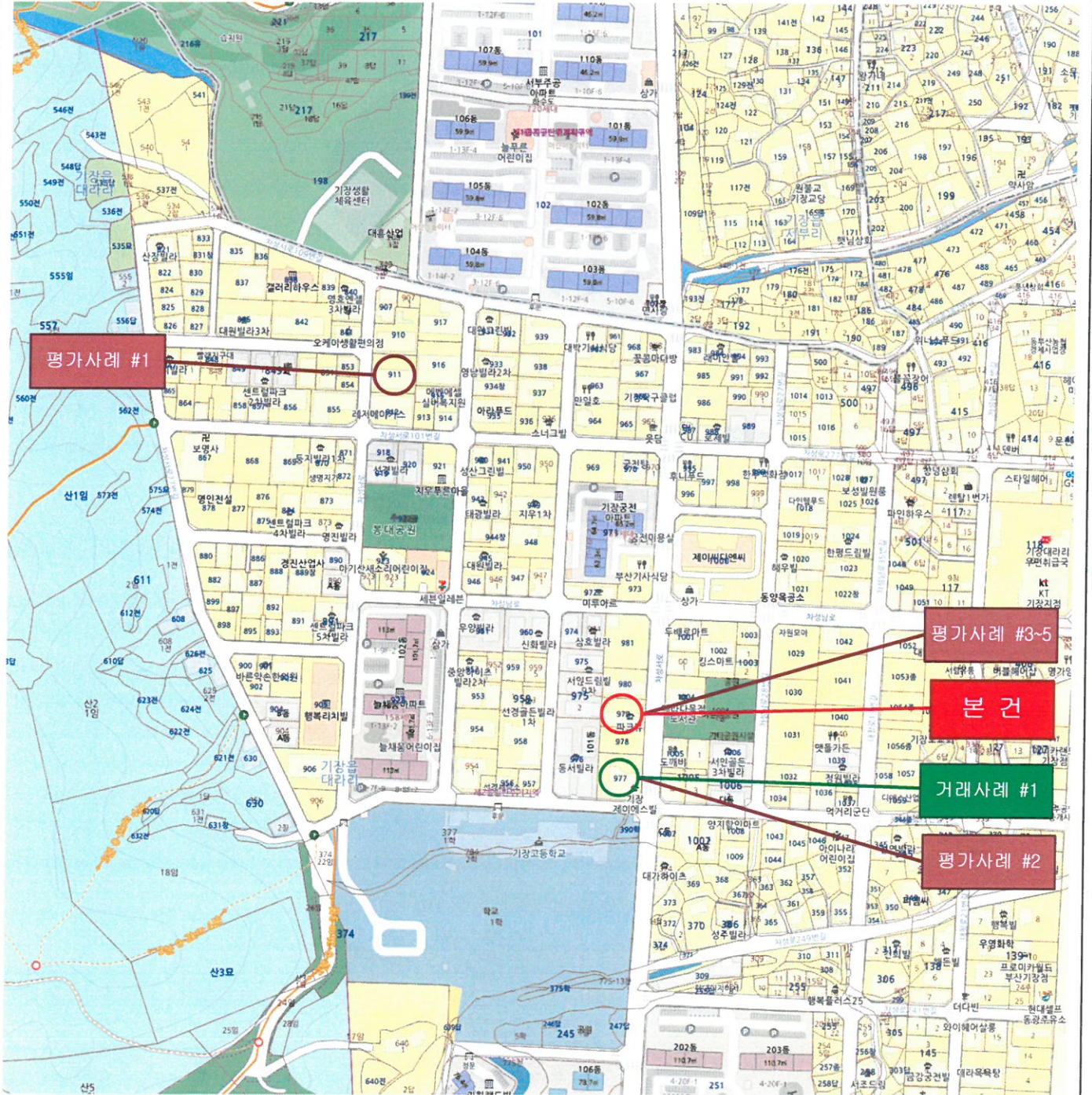
■ 본 건
 ■ 공시지가
 ■ 경락사례
 ■ 방매사례
 ■ 거래사례
 ■ 평가사례

상 세 위 치 도



소재지 지번

부산광역시 기장군 기장읍 대라리 979번지
파크뷰 제7층 제701호 외 1개호



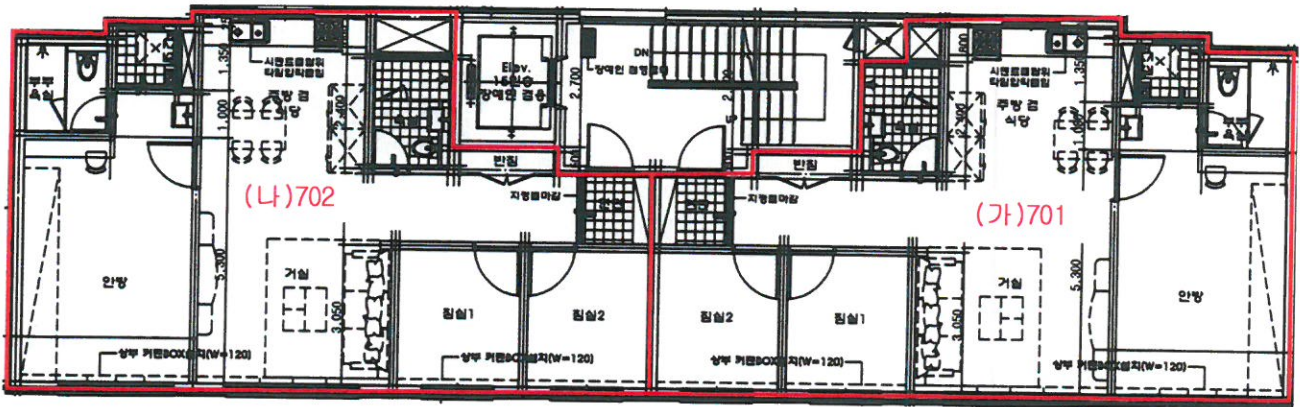
각종사례
표시도

■ 본 건
 ■ 공시지가
 ■ 경락사례
 ■ 방해사례
 ■ 거래사례
 ■ 평가사례

호별배치도 및 임대상황

건물이용상태 (None Scale)

[파크뷰 제7층 호별배치도]



임대상황

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대보증금	월임대료	
전부	--	임대미상임.		--
합계액		--	--	

사 진 용 지

본건전경



본건전경



사 진 용 지

본건 전경



기호(나)
내부사진



사 진 용 지

기호(나)
내부사진



기호(나)
내부사진

