

감정평가서

APPRAISAL REPORT

	3가 471-5 3 302
가	02-1907-4-0063

(가가, 가 (改作), (轉載))
.



()

가

.

30 30 6
: (051)632-3300 FAX : (051)632-0900

() 가

가	가	가
	가	()
()	가	()

가	(\1,555,000,000. -)				
		가			
	-				
		가	가		
()		가	-		
		2019. 07. 12	2019. 07. 12	2019.07.12	

가	(公簿)()				가	
					가	
		7		7	-	1,555,000,000
						\1,555,000,000. -

가	가	가
가	가	()

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 서구 동대신동3가 소재 “동신초등학교” 남서측 인근에 위치하는 휴그린3차 제3층 제302호 외 6개 호에 대한 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 대상물건 현황

부산광역시 서구 동대신동3가 471-5번지 휴그린3차						
이용상황	공동주택,업무시설 제1종근린생활시설		사용승인일자		2018.01.25	
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 슬래브지붕 14층 / 보통		배후지의 상태 및 규모		보통	
용도지역	일반상업지역		기 타		-	
기호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
1)	제3층 제302호	45.71	19.2423	64.9523	7.7840	70.37
2)	제5층 제502호	45.71	19.2423	64.9523	7.7840	70.37
3)	제7층 제702호	63.58	25.4881	89.0681	10.8270	72.01
4)	제8층 제801호	59.12	23.3116	82.4316	10.0675	71.72
5)	제9층 제902호	63.20	25.5123	88.7123	10.7623	71.24
6)	제10층 제1002호	63.20	25.5123	88.7123	10.7623	71.24
7)	제14층 제1402호	63.20	25.5123	88.7123	10.7623	71.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2019년 07월 12일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2019년 07월 12일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의 사항

본건 기호 1) ~ 7) 구분건물은 현장조사시 이해관계인의 폐문·부재로 인하여 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부(집합건축물대장상 용도, 건축물현황도면)와 외부관찰 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로, 본건 내부의 이용상황 및 현황 등을 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, **거래사례비교법**을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상물건은 공동주택(다세대주택) 및 업무시설(오피스텔) 현황 ‘주거용오피스텔’로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 주거용 건물로서 인근지역 내에 객관적이고 적절한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

(1) 유사 물건의 거래사례

(부산광역시 서구)

(자료출처 : 한국감정원 실거래자료(KAIS) 등)

구 분	거래사례 1.	거래사례 2.	거래사례 3.	거래사례 4.
소재지 · 건물명칭	서대신동3가 285번지 서대신부백자연애	서대신동2가 14번지 오션스카이블루	동대신동3가 471-5 휴그린3차	
용도지역	일반상업지역			
층 · 호수	제3층 제304호	제8층 제803호	제5층 제501호	제12층 제1203호
사용승인일	2017.08.07	2014.12.11	2018.01.25	
전유면적(㎡)	53.5953	48.39	45.08	54.58
거래가액	187,017,000	195,000,000	212,000,000	200,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@3,489,000	@4,030,000	@4,703,000	@3,664,000
거래시점	2017.08.29	2017.04.13	2018.03.28	2018.01.25
비 고	업무시설 (오피스텔)	공동주택 (다세대주택)	공동주택 (다세대주택)	업무시설 (오피스텔)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 유사 물건의 평가선례

(부산광역시 서구)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 1.	평가선례 2.	평가선례 3.	평가선례 4.
소재지 · 건물명칭	동대신동32가 471-5번지 휴그린3차			
용도지역	일반상업지역			
층 · 호수	제3층 제301호	제3층 제302호 [본 건]	제5층 제502호 [본 건]	제14층 제1401호
사용승인일	2018.01.25			
전유면적(㎡)	45.08	45.71	45.71	58.19
감정평가액	190,000,000	195,000,000	198,000,000	197,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@4,215,000	@4,266,000	@4,332,000	@3,385,000
기준시점	2018.03.20	2018.03.09	2018.03.09	2018.03.09
평가목적	담보평가	담보평가	담보평가	담보평가
비 고	공동주택 (다세대주택)	공동주택 (다세대주택)	공동주택 (다세대주택)	업무시설 (오피스텔)

(3) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 공동주택(다세대주택)의 경우 4,500,000원/㎡ ~ 4,600,000/㎡(전유면적) 내외, 주거용 오피스텔의 경우 3,600,000/㎡ ~ 3,700,000/㎡(전유면적) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 최근 1년간 경매 낙찰가율

<자료출처: 지지옥션>

용 도	소재지	기간	낙찰건수	낙찰가율(%)	비 고
다세대	부산광역시 서구	최근1년	10건	79.77%	-
오피스텔 (주거용)			3건	48.58%	-

다. 감정평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상 황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 3,4>을 선정 하였음.

(부산광역시 서구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 3.	거래사례 4.	비 고
소재지 · 건물명칭	동대신동3가 471-5번지 “휴그린3차”		별지 “위치도” 표시
용도지역	일반상업지역		
층 · 호수	제5층 제501호	제12층 제1203호	
사용승인일	2018.01.25		
전유면적(㎡)	45.08	54.58	
거래가액	212,000,000	200,000,000	
전유면적 기준단가(원/㎡)	@4,703,000	@3,664,000	
거래시점	2018.03.28	2018.01.25	
비 고	공동주택 (다세대주택)	업무시설 (오피스텔)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

(3) 시점수정

(가) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국감정원이 조사·발표하는 한국감정원 연립다세대, 아파트 매매가격지수 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국감정원 연립다세대 및 아파트 매매가격지수('주거용 오피스텔'의 경우 한국감정평가사협회 권장지수)를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

(다) 부산광역시 공동주택(연립주택) 매매가격지수(2017.11 = 100)

(자료출처 : 한국감정원 부동산통계)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2018년	99.9	99.9	99.8	99.7	99.5	99.4	99.3	99.1	98.9	98.8	98.5	98.2
2019년	98.1	97.9	97.7	97.6	97.4	97.2	-					

(라) 부산광역시 서구 아파트 매매가격지수(2017.11 = 100)

(자료출처 : 한국감정원 부동산통계)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2018년	100	100	100	99.7	99.5	99.2	98.9	98.6	98.5	98.3	97.9	97.6
2019년	97.4	97.2	97	96.7	96.3	95.8	-					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(마) 시점수정치

[본건 기호 1), 2) 공동주택(연립주택)아파트(부산광역시 해운대구)]

“거래사례 3”의 거래시점(2018. 3.) 적용 지수	99.8
대상 물건의 기준시점(2019. 6.) 적용 지수	97.2
시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$97.2 / 99.8 \approx 0.97395$

※ 거래시점 : 2018. 3. 28., 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서, 2018년 3월 지수를 적용함.

기준시점 : 2019. 7. 12., 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서, 2019년 7월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로, 2019년 6월 지수를 적용함.

[본건 기호 3) ~ 7) 아파트(부산광역시 서구)]

“거래사례 4”의 거래시점(2018. 1.) 적용 지수	100.0
대상 물건의 기준시점(2019. 6.) 적용 지수	95.8
시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$95.8 / 100.0 \approx 0.95800$

※ 거래시점 : 2018. 1. 25., 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서, 2018년 1월 지수를 적용함.

기준시점 : 2019. 7. 12., 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서, 2019년 7월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로, 2019년 6월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인(가격형성요인) 비교

대상물건 [공동주택(다세대주택) : 기호 1), 2)] / 거래사례3과 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	대상물건과 사례는 동일건물내 소재하는 바, 단지 외부요인 동일함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대상물건과 사례는 동일건물내 소재하는 바, 단지 내부요인 동일함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상물건 [업무시설(오피스텔) : 기호 3) ~ 7)] / 거래사례4와 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	대상물건과 사례는 동일건물내 소재하는 바, 단지 외부요인 동일함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대상물건과 사례는 동일건물내 소재하는 바, 단지 내부요인 동일함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	전반적인 호별요인에서 우세함. [향별 효용에서 우세함.]	1.04
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			1.040

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

위 자료 및 평가목적에 고려하여 결정하였음.

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1)	제3층 제302호	4,703,000	1.00	0.97395	1.000	4,580,487	4,580,000	-
2)	제5층 제502호	4,703,000	1.00	0.97395	1.000	4,580,487	4,580,000	-
3)	제7층 제702호	3,664,000	1.00	0.95800	1.040	3,650,516	3,650,000	-
4)	제8층 제801호	3,664,000	1.00	0.95800	1.040	3,650,516	3,650,000	-
5)	제9층 제902호	3,664,000	1.00	0.95800	1.040	3,650,516	3,650,000	-
6)	제10층 제1002호	3,664,000	1.00	0.95800	1.040	3,650,516	3,650,000	-
7)	제14층 제1402호	3,664,000	1.00	0.95800	1.040	3,650,516	3,650,000	-

(나) 시산가액 결정

산식 = 전유면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
1)	제3층 제302호	45.71	4,580,000	209,351,800	209,000,000	-
2)	제5층 제502호	45.71	4,580,000	209,351,800	209,000,000	-
3)	제7층 제702호	63.58	3,650,000	232,067,000	232,000,000	-
4)	제8층 제801호	59.12	3,650,000	215,788,000	215,000,000	-
5)	제9층 제902호	63.20	3,650,000	230,680,000	230,000,000	-
6)	제10층 제1002호	63.20	3,650,000	230,680,000	230,000,000	-
7)	제14층 제1402호	63.20	3,650,000	230,680,000	230,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
1) ~ 7)	1,555,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1)	제3층 제302호	45.71	209,000,000	-
2)	제5층 제502호	45.71	209,000,000	-
3)	제7층 제702호	63.58	232,000,000	-
4)	제8층 제801호	59.12	215,000,000	-
5)	제9층 제902호	63.20	230,000,000	-
6)	제10층 제1002호	63.20	230,000,000	-
7)	제14층 제1402호	63.20	230,000,000	-

가

					(㎡)		가	
1		471-5						
	37	3	1	14				
	[							
	32							
	23							
가		471-5			308			
1)				()				
				3 302	45.71	45.71 <	209,000,000	가
								(
					7.784	7.784		
			1.		-----	----- >		64.9523㎡)
					308	308		
2)				()				
				5 502	45.71	45.71 <	209,000,000	가
								(
					7.784	7.784		
			1.		-----	----- >		64.9523㎡)
					308	308		

가

					(㎡)		가	
3)				()				
				7 702	63.58	63.58	<	232,000,000 가
								(
					10.827	10.827		
				1.	-----	-----	>	89.0681㎡)
					308	308		
4)				()				
				8 801	59.12	59.12	<	215,000,000 가
								(
					10.0675	10.0675		
				1.	-----	-----	>	82.4316㎡)
					308	308		
5)				()				
				9 902	63.2	63.2	<	230,000,000 가
								(
					10.7623	10.7623		
				1.	-----	-----	>	88.7123㎡)
					308	308		
6)				()				
				10 1002	63.2	63.2	<	230,000,000 가
								(
					10.7623	10.7623		
				1.	-----	-----	>	88.7123㎡)
					308	308		

					(㎡)		가	
7)				()				
				14 1402	63.2	63.2	< 230,000,000	가
					10.7623	10.7623		(
				1.	-----	-----		
					308	308	>	88.7123㎡)
							\ 1,555,000,000.-	

구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 부산광역시 서구 동대신동3가 소재 “동신초등학교” 남서측 인근에 위치하는 휴그린3차 제3층 제302호외 6개호로서, 부근은 각종근린생활시설 및 공동주택, 단독주택 등이 소재하는 지역임.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

구분	내용	비고
구조 / 규모 등	철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층, 지상14층 건물 내/제3층 제302호 외 6개호	-
외벽	인조석 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감.	
내벽	-	폐문·부재
바닥	-	폐문·부재
창호	샷시 창호임,	-
관리상태	2018년 01월 25일자로 사용승인 되었으며, 현상은 보통인 편임.	-

4. 이용상태

구분	내용	비고
1), 2)	집합건축물대장등본상 공동주택(다세대주택(도시형생활주택) 용도임.	-
3) ~ 7)	집합건축물대장등본상 업무시설(오피스텔) 용도임.	-

구분건물 감정평가 요항표

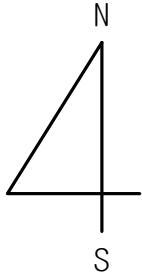
5. 부대설비

구분	내용	비고
위생·급배수설비	유	-
냉·난방설비	유	-
화재탐지설비 및 경보설비	유	-
승강기설비	유	-
주차장설비	유	-
기타설비	-	-

6. 기타

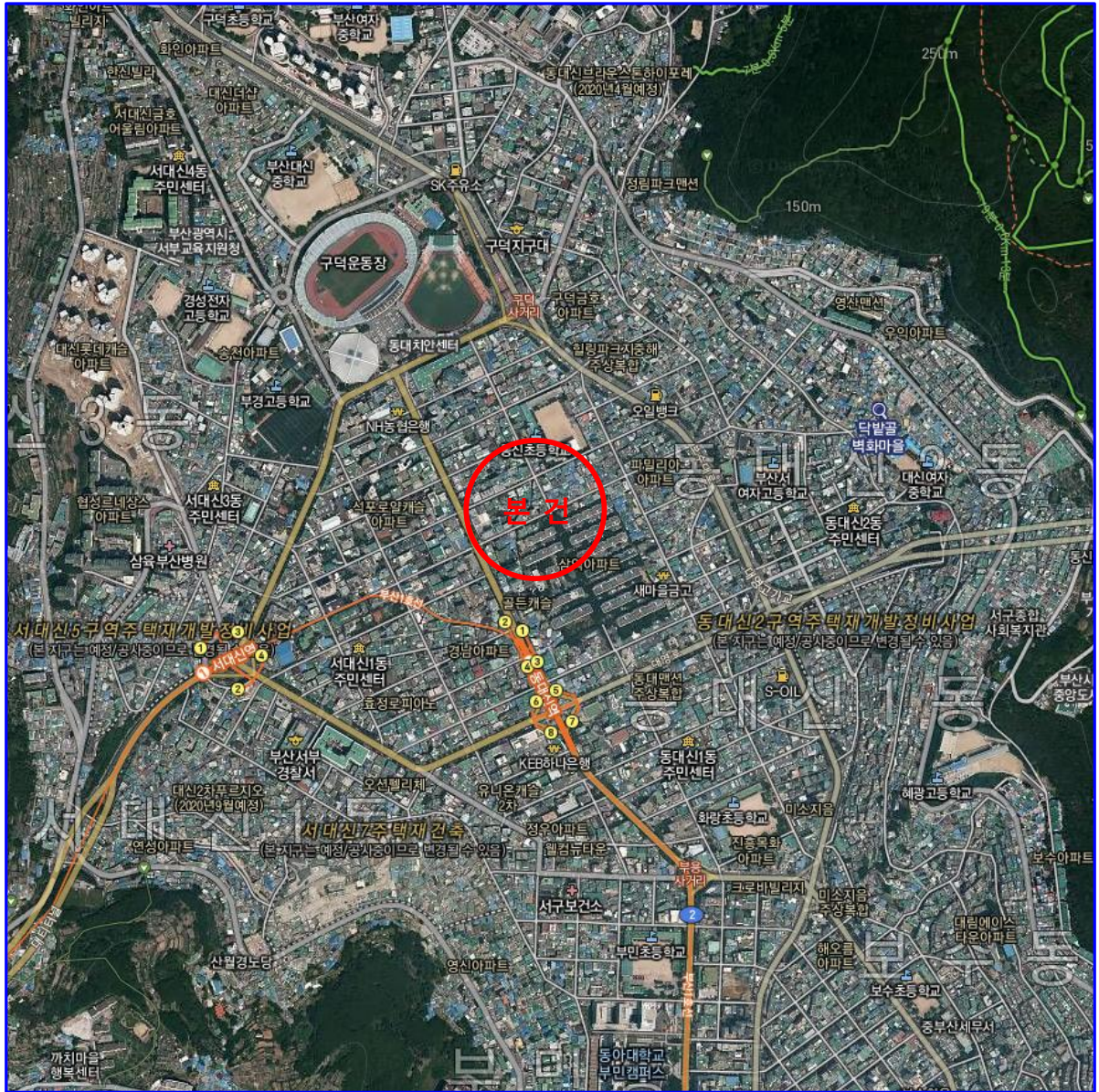
없 음.

광역(위성) 위치도

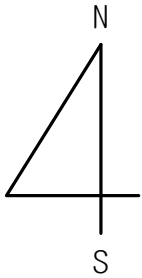


본건
소재지

부산광역시 서구 동대신동3가 일대



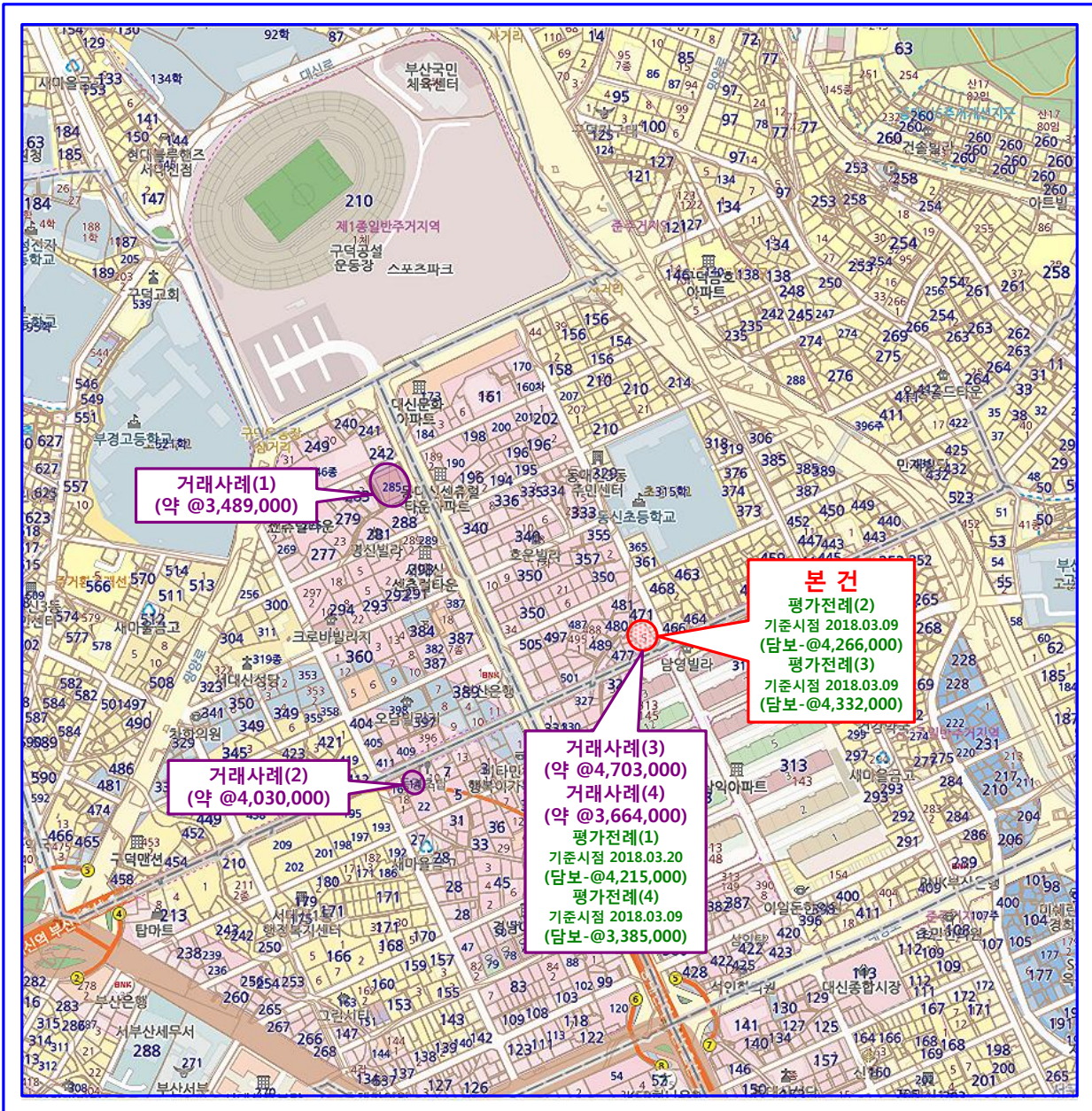
상세위치도



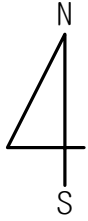
본건
소재지

부산광역시 서구 동대신동3가 471-5번지

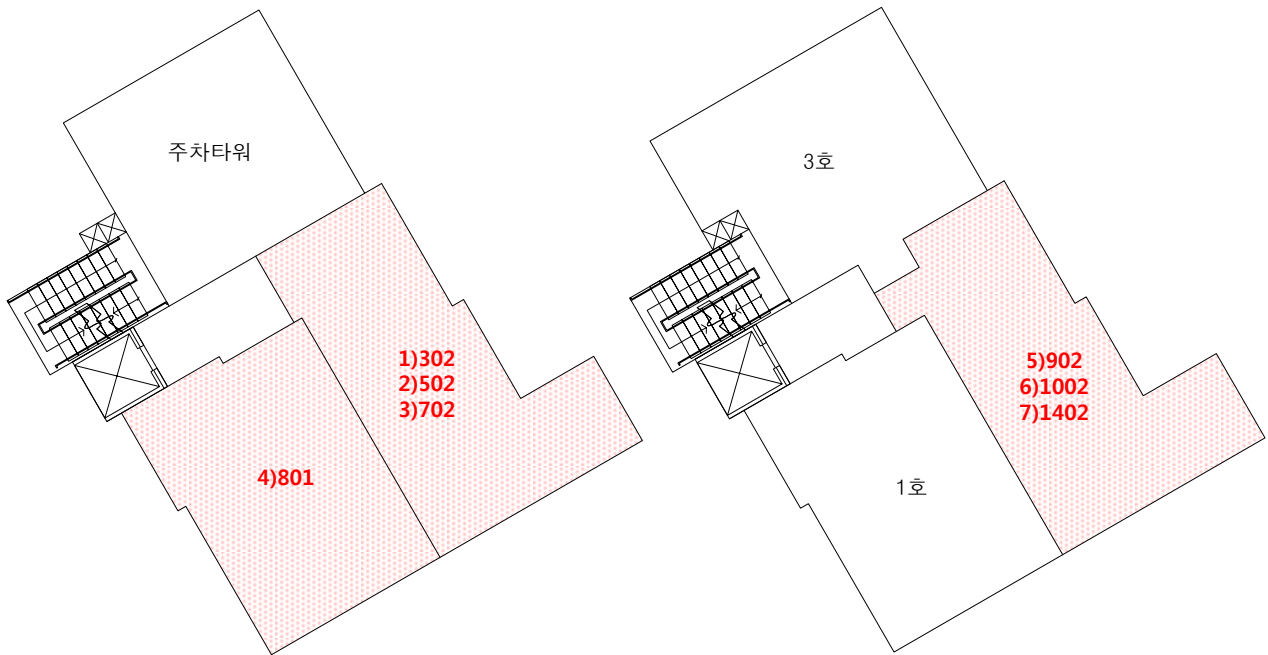
[본 건 명 : 휴그린3차 제3층 제302호 외]



호 별 배 치 도



3, 5, 7~10, 14 층 호 별 배 치 도 (None Scale)



[휴그린3차 제3층 제302호 외]

사 진 용 지



사 진 설 명	촬영 장 소	촬영 일 자
본건 전경	본건 남동측 인근에서	2019. 07. 12.



사 진 설 명	촬영 장 소	촬영 일 자
본건 전경	본건 북동측 인근에서	2019. 07. 12.