

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	해운대신용협동조합
건 명	부산광역시 북구 구포동 300외 미소드리움 제2층 제201호외 1개호
감정평가서번호	DC254-050702

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



감정평가법인
대일감정원 부산·경남지사

47257 부산광역시 부산진구 서면문화로 27, 3층(부전동, 유원골든타워오피스텔)
TEL : (051)852-4141 | FAX : (051)852-5115 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

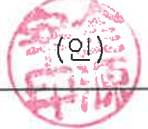
감정평가사 김원재

金 源 在



(주)감정평가법인 대일감정원 부산·경남지사

지사장 김원재



감정평가액	오억사백만원정(W504,000,000.-)			
의뢰인	해운대신용협동조합이사장	감정평가목적	공매	
제출처	해운대신용협동조합	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이상용, 김혜자 [수탁자: 국제자산신탁(주)]	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물) 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2025.05.08.	2025.05.08.	2025.05.08.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	2세대	구분건물	2세대	-	504,000,000
	합계					<u>₩504,000,000.-</u>
		-	이	하	여	백

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사
------	---

김 기 경



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 북구 구포동 소재 지하철 3호선 "구포역" 북동측 인근에 위치하는 집합건물(미소드rium 제2층 제201호외 1개호)로서, 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 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, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날
짜인 2025.05.08.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.05.08.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
2. 본건 집합건물(다세대주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 다세대주택의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(다세대주택)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.
2. 본건 집합건물(다세대주택)은 등기사항전부증명서상 전유면적과 현황 점유사용부분 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
3. 본건의 내부는 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 해당 관공서에서 발급받은 집합건축물대장상 건축물현황도면을 참고하였는 바, 업무진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지		부산광역시 북구 구포동 300외				건물명		미소드리움		
구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모		지하1층/지상14층		
용도		업무시설, 공동주택				사용승인일		2017.07.20		
설비명		위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무		○	○	○	○	-	○	○	○	-
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)		전유면적 (㎡)		공용면적 (㎡)		분양면적 (㎡)		전유면적 비율(%)
가	제2층/제201호	12.29796		73.52		17.9335		91.4535		80.4
나	제3층/제302호	12.2562		73.24		17.8623		91.1023		80.4

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(다세대주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	구포동 582	이음골든브릿지 13층/1304호	48.413	240,000,000	4,957,000	2024.09.04 2021.11.10

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)을 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2024.09.04	48.413	73.6787	65.7	4,957,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 생산자물가지수

[출처 : 한국은행경제통계시스템(2020=100)]

사례 기호	구분	지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2024년 08월	119.38	$(120.32 - 119.38) / 119.38 \times 100$	0.787% (1.00787)
	2025년 03월	120.32		

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격변동 물가지수로서, 한국은행 경제통계국 발표 총지수(생산자물가지수)를 적용함.

나. 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2024년 08월	98.1	$(97.3 - 98.1) / 98.1 \times 100$	-0.815% (0.99185)
	2025년 03월	97.3		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국 부동산원 전국주택가격동향조사상 부산광역시 서부산권 매매가격지수를 적용함.

다. 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격변동 물가지수로서, 지역성이 강한 주거용부동산의 가격 변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립다세대)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1)구포동 582 이음골든브릿지 13층/1304호	0.90	0.86	0.90	1.00	0.697
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(대중교통의 편의성 및 상업, 업무시설과의 접근성 등) 및 단지내부요인(노후도, 최고층수 및 층세대수 등), 호별요인(층별 효용)에서 열세함.					
나	(1)구포동 582 이음골든브릿지 13층/1304호	0.90	0.86	0.91	1.00	0.704
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(대중교통의 편의성 및 상업, 업무시설과의 접근성 등) 및 단지내부요인(노후도, 최고층수 및 층세대수 등), 호별요인(층별 효용)에서 열세함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
미소드리움	저층	3,500,000 내외	본건과 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1 (본건)	구포동 300외	미소드리움 2층/201호	73.52	담보	235,000,000	3,196,000	2023.07.14 2017.07.20
		미소드리움 3층/302호	73.24	담보	235,000,000	3,208,000	2023.07.14 2017.07.20
2	구포동 408-1	세종벨라지오 3층/301호	15.96	담보	71,000,000	4,448,000	2023.06.15 2013.11.05
3	구포동 1060-495	파크블루 9층/902호	42.78	담보	221,000,000	5,165,000	2025.03.19 2018.11.15
4	구포동 527-2	스카이다워 3층/304호	19.98	담보	85,000,000	4,254,000	2024.10.30 2014.04.03
5	구포동 552	세아리츠빌 2층/204호	15.36	조세	46,000,000	2,994,000	2024.06.12 2012.07.12

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
부산 북구	최근1년	다세대 (생활주택)	38.26	10	총 85건 중
		다세대	53.1	13	총 50건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)4,957,000	1.00	0.99185	1.00	0.697	3,426,000
나	(1)4,957,000	1.00	0.99185	1.00	0.704	3,461,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제2층/제201호	73.52	3,426,000	251,000,000
나	제3층/제302호	73.24	3,461,000	253,000,000
합계		<u>146.76</u>		<u>504,000,000</u>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 토지·건물 가액 배분

1. 공동주택 토지건물 배분비율표(연립/다세대주택)

[출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2021년]

구분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

주1: 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음.

주2: 본 배분비율표는 공동주택의 각 동(棟)별 1층의 1개 호를 기준으로 산정하였음.

주3: 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음.

주4: 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 상위 권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음.

주5: 공동주택의 토지·건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

주6: 서울, 경기지역의 세부 지역구분은 다음과 같음.

구분		상세 지역
서울	도심권	종로구, 중구, 용산구
	동북권	도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구
	동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구
	서남권	동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구
	서북권	은평구, 서대문구, 마포구
경기도	경부권	수원시, 성남시, 용인시, 과천시, 안양시, 군포시, 의왕시, 안성시
	서해안권	안산시, 부천시, 광명시, 시흥시, 화성시, 오산시, 평택시
	경의권	고양시, 김포시, 파주시
	경원권	의정부시, 양주시, 동두천시, 포천시, 연천군
	동부권	남양주시, 광주시, 이천시, 구리시, 하남시, 양평군, 여주군, 가평군

2. 토지·건물 배분 비율 결정

상기 자료를 참조하여 본건 대상 부동산의 특성, 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인 등을 고려하여 토지·건물 배분 비율을 "토지 : 건물 = 4 : 6"로 결정함.

3. 감정평가액의 배분

일련 번호	층/호수	감정평가액 (원)	토지배분가액 (원)	건물배분가액 (원)
가	제2층/제201호	251,000,000	100,400,000	150,600,000
나	제3층/제302호	253,000,000	101,200,000	151,800,000
합계		<u>504,000,000</u>	<u>201,600,000</u>	<u>302,400,000</u>

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	부산광역시 북구 구포동	300, 299-1, 299-2, 301-4, [도로명주소] 312, 부산광역시 북구 313, 구포만세길 314-1 미소 151 드리움	업무시설 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상14층				
1	부산광역시 북구 구포동	300	대	일반상업지역	69			
2	"	299-1	대	일반상업지역	30			
3	"	299-2	대	일반상업지역	30			
4	"	301-4	대	일반상업지역	60			
5	"	312	대	일반상업지역	109			
6	"	313	대	일반상업지역	53			
7	"	314-1	대	일반상업지역	126			
가				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호 1~7 소유권 /대지권	73.52 477 ×11.78 /456.91	73.52 12.29796	251,000,000 배분내역 토지가액 : 100,400,000 건물가액 : 150,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 91.4535㎡)
나				철근콘크리트구조				

대일감정원
Daeil Appraisal Board

구분건물감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 부산광역시 북구 구포동 소재 지하철 3호선 "구포역" 북동측 인근에 위치하는 미소드리움 제2층 제201호외 1개호임.

2. 부근상황

부근은 각종 근린생활시설 및 아파트, 주거용 오피스텔 및 다세대주택 등이 혼재하는 지역으로 제반환경 보통임.

3. 교통상황

차량접근 가능하며, 대중교통편은 인근에 지하철3호선 구포역 및 시내버스정류장이 소재하여 제반교통사정 보통임.

4. 접면도로 상황

본건 남동측으로 약 8미터 폭의 포장도로와 접합.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1~4) : 일반상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(2023-09-06)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(기준높이 130m 최고높이 180m)<건축법>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>임.

일련번호(5~7) : 일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(기준높이 130m 최고높이 180m)<건축법>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 기타사항

해당사항 없음.

II. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상14층 중 제2층 제201호외 1개호로서,
(사용승인일 : 2017.07.20.)

외벽 : 하단부 화강석붙임 및 스톤코트마감 등,

내벽 : 벽지마감 등,

바닥 : 강화마루마감 등,

창호 : 샷시창구조임.

2. 이용상태

일련번호(가) 제2층 제201호 : 다세대주택으로 이용중임.

일련번호(나) 제3층 제302호 : 다세대주택으로 이용중임.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생 및 급배수설비 되어 있으며, 냉난방설비, 승강기설비, 화재경보설비, 소화전설비, 기계식주차설비 등 설치되어 있음.

4. 임대관계

미 상.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

5. 전입세대 열람내역

본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 일련번호(가)는 없으며, 일련번호(나)는 1세대[3층 302호, 세대주:이요섭, 전입일자:2020.10.08.]인 것으로 관할주민센터에서 2025.05.07.자로 조사되었는바, 공매 취득시 참고하시기 바랍니다.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

광역위치도



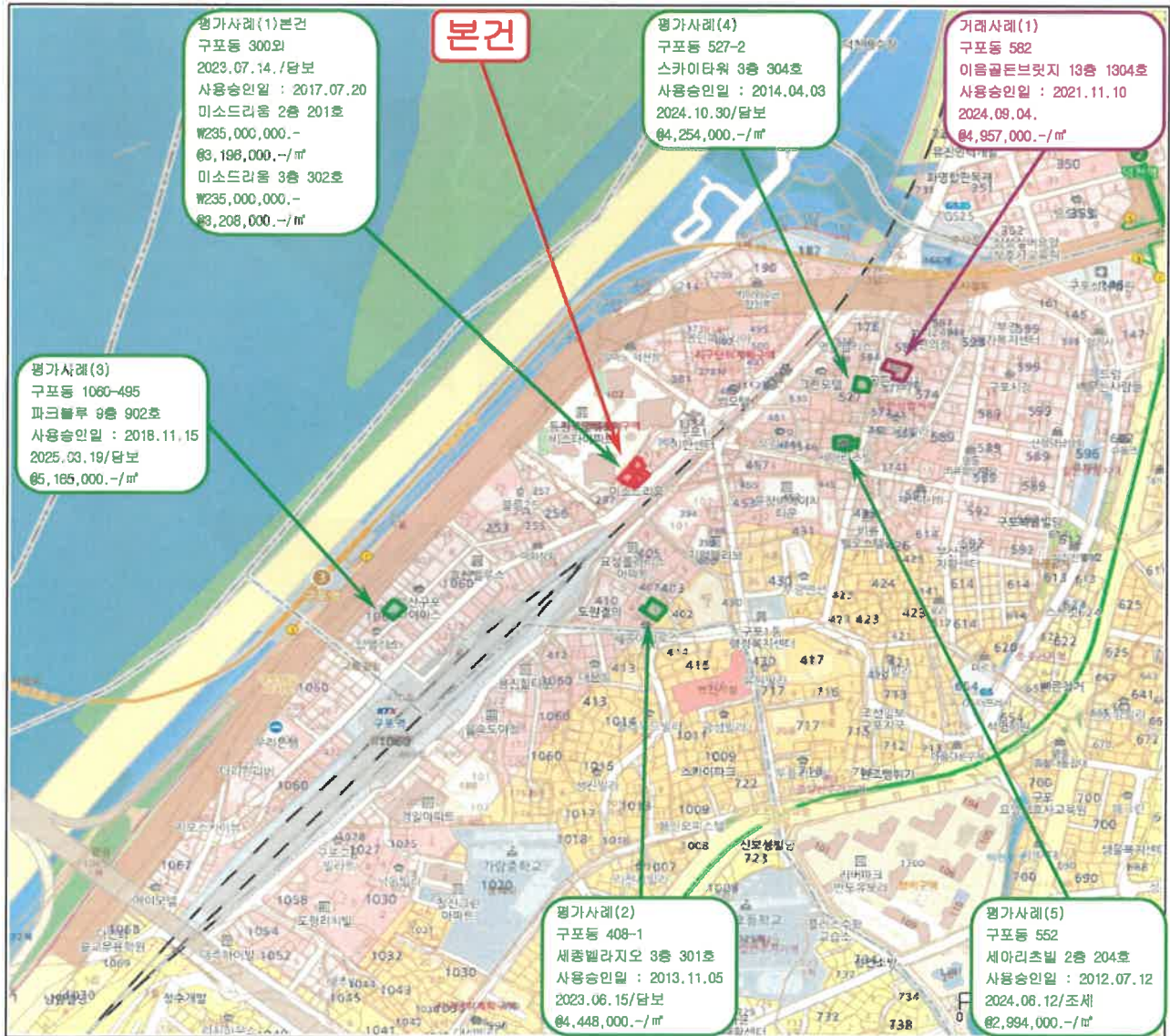
소재지 : 부산광역시 북구 구포동 300번지외 미소드리움 제2층 제201호외 1개호



상 세 위 치 도

N
4
S

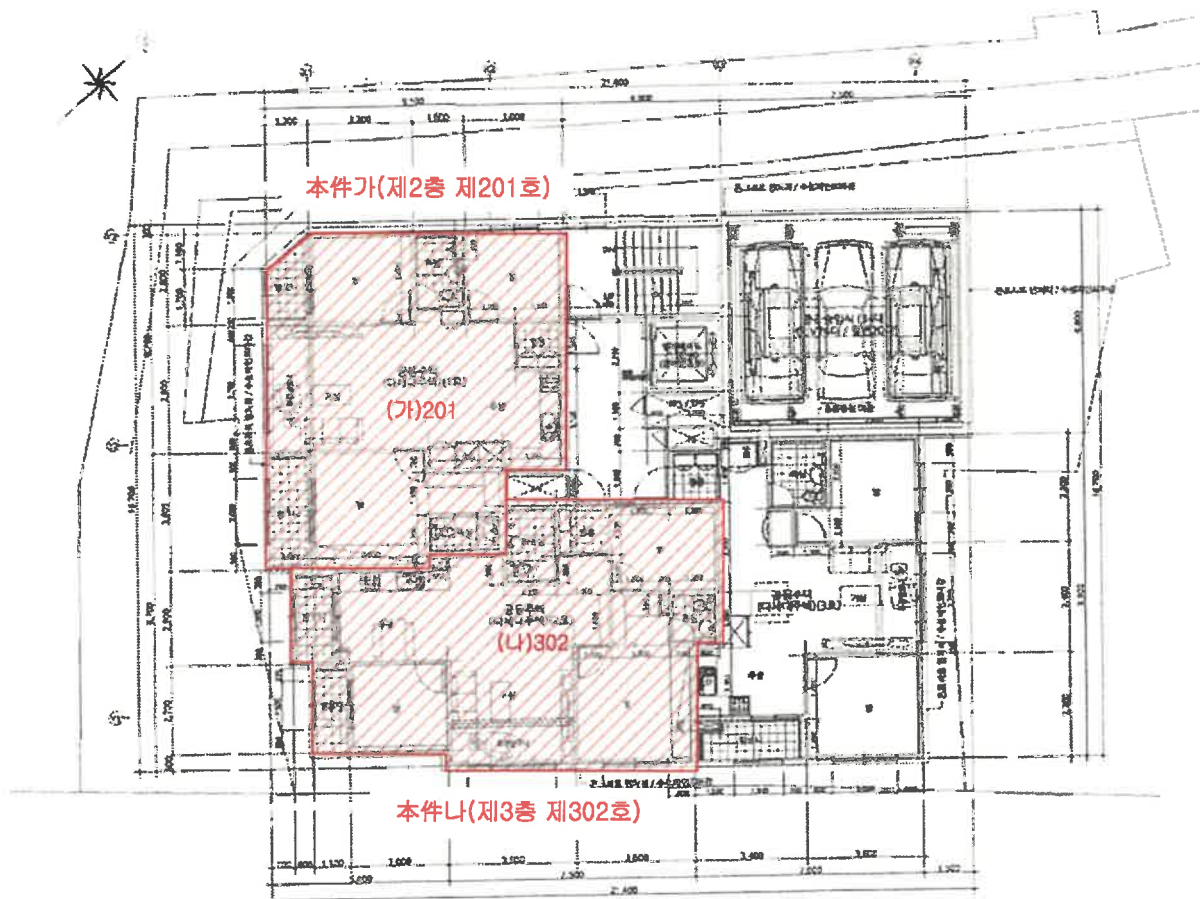
소재지 : 부산광역시 북구 구포동 300번지와 미소드리움 제2층 제201호와 1개호



건물개황도 및 임대상황표

(None Scale)

<제2,3층 호별배치도>

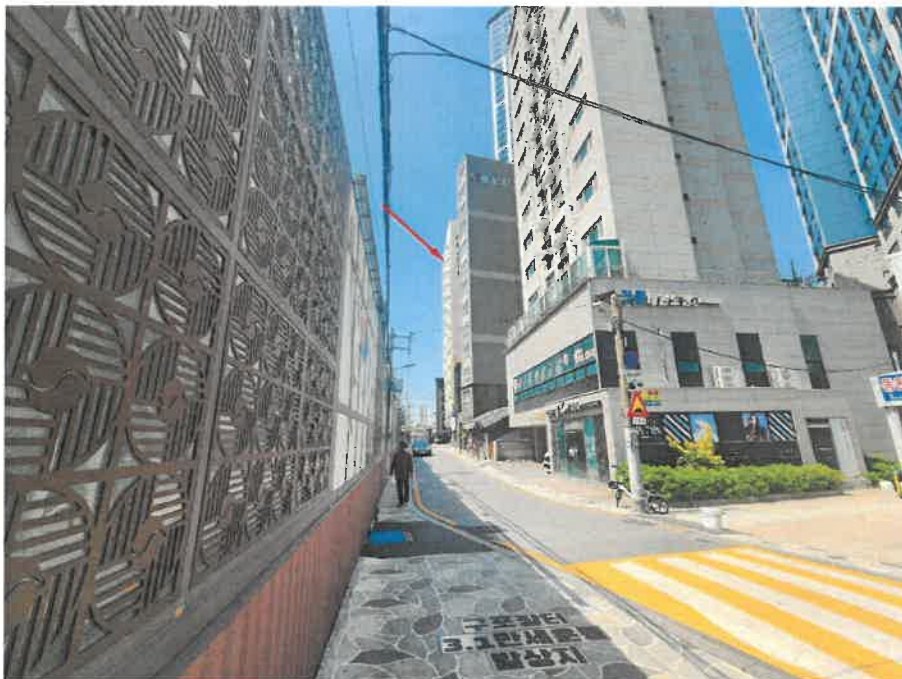


임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
		미 상		

현황 사진

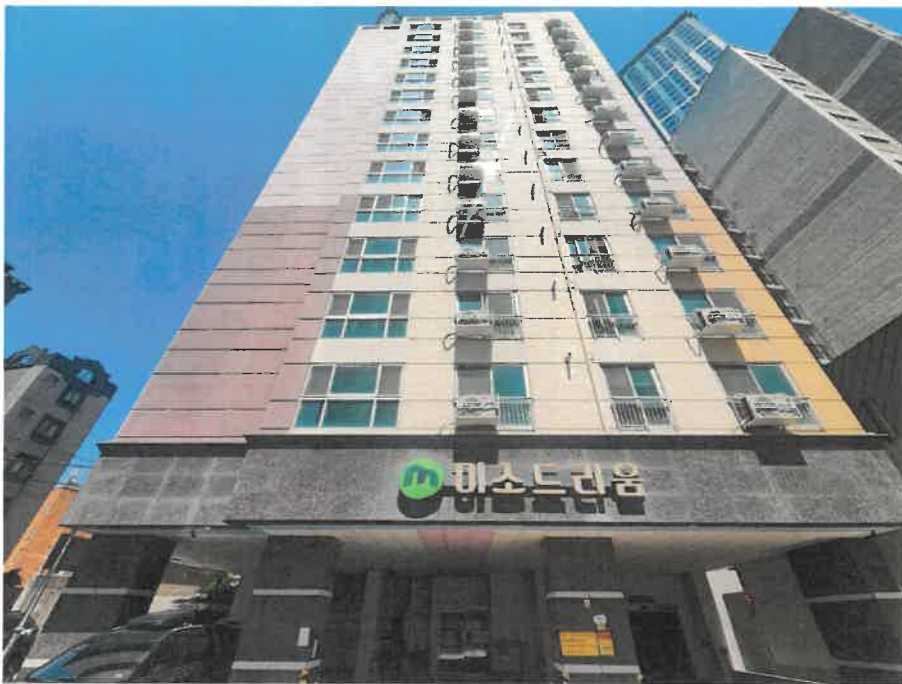


본건 전경



본건 전경

현 황 사 진



본건