

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 중동 1521-3번지
소재 부동산

NL2019-0904-0008

2019-09-06

국제자산신탁(주)

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



사 진 용 지

건 명 : 부산광역시 해운대구 중동
1521-3 번지소재 부동산

본 건 전 경



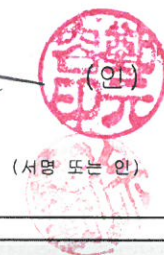
(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 원 용

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
본 부 장

부 산 지 역 본 부
서 호 근



(서명 또는 인)

감정평가액	육십칠억육천칠백만원정 (₩6,767,000,000.-)					
의뢰인	국제자산신탁(주)		감정평가 목 적	공매		
채무자	--		제출처	국제자산신탁(주)		
소유자 또는 대상업체명	(주)리오엘리 (수탁자:국제자산신탁(주))		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	--		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2019.09.05	2019.09.05	2019.09.06	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	1개호	구분 건물	1개호	-	6,767,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩6,767,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 감 정 평 가 사					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 중동 1521-3번지		
건물명 층, 호수	한라프라자 제2층 제201호		
건물구조	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	판매시설(상점)	사용승인일자	2015년 03월 16일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비고
가	제2층 제201호	2,082.1	6,767,000,000	@3,250,000	-
합계			₩6,767,000,000.-	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
본건 인근	광대소각	근린생활시설	@3,300,000원/㎡ 내외	본건 인근 유사 규모

인근지역의 가격수준에 관한의견

본건 인근 주거용 오피스텔의 경우 층별 효용 및 면적, 향별 등에 따른
시세편차가 존재함.

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	--	월 임대료(원)	--
참고 및 유의사항	미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 좌동 소재 “해송초등학교” 남서측 인근에 위치하는 한라프라자 제2층 제201호로서, 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 감정평가 하였음.
- 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 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2019년 9월 5일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2019년 9월 5일자이고, 가격조사 완료일은 2019년 9월 5일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 구분건물로서, 토지·건물 배분가액은 '구분건물 감정평가 명세표'상에 별도 부기하였는바 업무 진행시 참고 하시기 바랍니다.

비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
매 장 용 빌 딩	대 도 시	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		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지	부산광역시 해운대구 중동 1521-3번지				
건물명 층, 호수	한라프라자 제2층 제201호				
기호	전유(m' (A)	공용(m' (B)	전체(m' (A+B)	대지권(m')	전용률 (%)
가	2,082.1	388.7	2,470.8	313.64	84.2%
용도	판매시설(상점)	사용 승인일자	2015년	03월	16일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

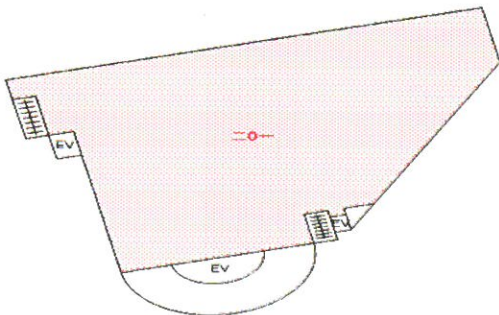
1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 좌동 소재 “해송초등학교” 남서측 인근에 위치하며 본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용편익은 보통임.
주 위 환 경	본건 인근은 대규모 아파트단지 및 중소규모 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.
토지형태 및 이 용 상 태	북동하향 완경사지대내 자체지반은 대체로 평탄하게 정지한 삼각형 토지로서, 자동차관련시설, 판매시설, 제1.2종근린생활시설 건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건 토지 북측으로 노폭 약 35m 내외의 도로, 동측으로 노폭 약 12m 내외의 도로와 각각 접함.
전 철 역 과 의 거 리	--
버스정류장과 의 거 리	본건 인근에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	--
공부와의 차이 그 밖의 사항	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상10층 건내, 제2층 제201호로서, 외 벽 : 인조석 붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감, 내 벽 : 내부인테리어 등 마감, 바 닥 : 타일 깔기 등 마감임.						
이 용 상 황	기호 가 : 판매시설("유성면세점")로 이용중임.						
부 대 설 비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	주차 설비
	유무	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	본건 건물 내 주차장이 소재함.						
임대상황 및 공 부 와 의 차 이 등	--						

배 치 도	사 진
[한라프라자 제2층 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 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								신축년도
#1	중동 1262-1	현청 큰마음동물 메디컬센터	2/202	239.460	43.67	1,078,685,090 (@4,504,000)	감정평가 정보체계	2019.01.06
								2018.01.23
#2	중동 1809 외 2필지	해운대 힐스테이트 위브 제판매동	2/213	32.06	5.979	230,000,000 (@7,174,000)	감정평가 정보체계	2018.05.12
								2015.07.09
#3	중동 1774-5	로데오 아울렛	2/229	54.0	63.1945	280,000,000 (@5,185,000)	감정평가 정보체계	2017.06.20
								2002.03.26
#4	중동 1792	해운대 양우 내안애 팰리스	2/275	107.78	35.886	481,920,000 (@4,471,000)	감정평가 정보체계	2017.05.15
								2013.10.01.

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 감정평가정보체계(한국감정원)

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된【사례 #4 : 기호가】을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

사례#1 - 【기호 가】

한국감정원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률(매장용 빌딩)

[상업용 부동산 지역별 자본수익률표(매장용 집합): 부산광역시 전체]

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2017년	0.52	0.49	1.25	0.90
2018년	0.72	1.22	0.98	0.22
2019년	0.54	0.36	-	-

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구 분	기 간	시점수정치
#1	자본수익률	2017.05.15 ~ 2019.09.05	$(1 + (0.0049 \times 47/91)) \times 1.0125 \times 1.009$ $\times 1.0072 \times 1.0122 \times 1.0098 \times 1.0022$ $\times 1.0054 \times 1.0036 \times (1 +$ $(0.0036 \times 67/91)) = 1.06907$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 거래사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	거래사례 대비 본건은 고객의 유동성과의 적합성 등 여타 외부요인에서 대등시됨.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
건물 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.05	거래사례 대비 본건은 건물의 최고층수 등에서 열세하나, 단지 내 주차의 편의성 등에서 우세함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
개별 요인	층별 효용	1.00	0.65	거래사례 대비 본건은 위치별 효용 등에서 우세하나, 면적 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		0.68		

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	481,920,000 (@4,471,000)	1.00	1.06907	0.68	2,082.1	6,767,891,854	6,767,000,000 (@3,250,000)
					107.78		

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/호수 (용도)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 신축년도
#1 (본건)	중동 1521-3	한라 프라자	2/201	2,082.1	313.64	담보	6,500,000	2019.03.06
							(@3,121)	2015.03.16
#2 (본건)	중동 1521-3	한라 프라자	2/201	2,082.1	313.64	담보	6,100,000	2017.04.28
							(@2,929)	2015.03.16
#3	중동 1809	해운대 힐스테이트 위브 제판매동	3/316	70.19	56.76	담보	298,000	2017.10.17
							(@4,245)	2015.07.09
#4	중동 1792	해운대 양우내안애 팰리스	2/275	107.78	35.886	담보	423,000	2017.05.29
							(@3,924)	2017.04.18

▶ 단가 : 전유면적 기준

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	광대소각	근린생활시설	@3,300,000원/㎡ 내외	본건 인근 유사 규모

인근지역의 가격수준에 관한의견

본건 인근 주거용 오피스텔의 경우 층별 효용 및 면적, 향별 등에 따른
시세편차가 존재함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
가	제2층 제201호	2,082.1	6,767,000,000	@3,250,000	-
합 계			₩6,767,000,000.-	-	-

▶ 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	소재지 및 지번	지 목 및 용 도	용도지역 구 조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
				공부	사정		
1	부산광역시 해운대구 중동 1521-3 한라프라자 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 좌동순환로 395	자동차 관련시설, 판매시설, 제1.2종 근린생활시설	철골철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 10층				
			지1층	321.63			
			1,2층	각층 2177.22			
			3-10층	각층 2450.22			
	" 1521-3	주차장		3,272.1			
가			(내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제201호	2,082.1	2,082.1	6,767,000,000	비준가액 (집합건축 물대장상 공용부분 면적포함 2470.8㎡)
			1 소유권대지권	313.64 ----- 3,272.1	313.64		
		합 계				₩6,767,000,000.-	
			이 하	여	백		

광역시 위치도



소재지 지번

부산광역시 해운대구 중동 일대



각종사례
표시도

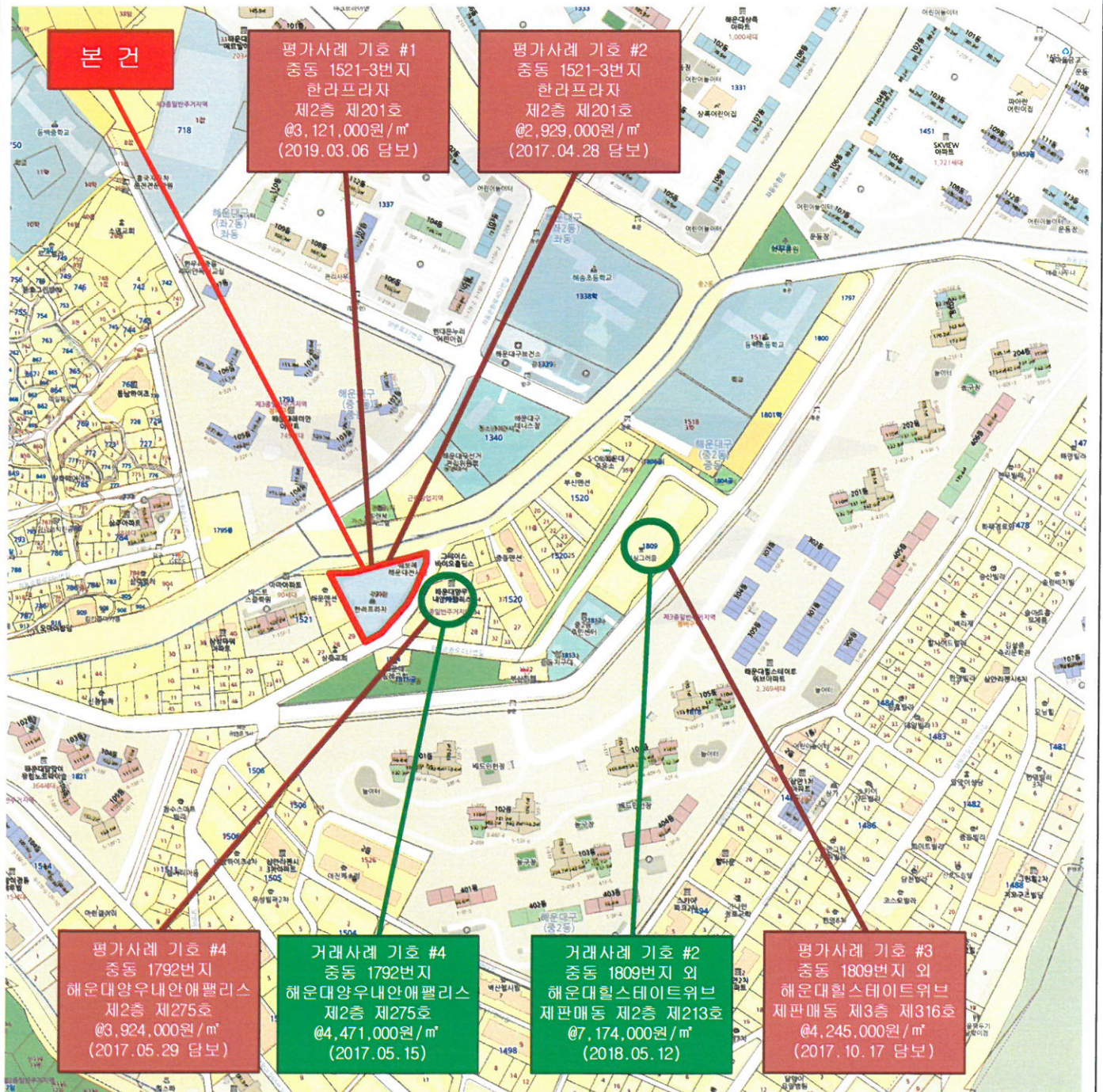
■ 본 건
 ■ 공시지가
 ■ 경락사례
 ■ 방매사례
 ■ 거래사례
 ■ 평가사례

상 세 위 치 도



소재지 지번

부산광역시 해운대구 중동 1521-3번지
한라프라자 제2층 제201호



각종사레
표시도

본 건 공시지가 경락사레 방매사레 거래사레 평가사레

상 세 위 치 도



소재지 지번

부산광역시 해운대구 중동 1521-3번지
한라프라자 제2층 제201호

거래사례 기호 #1
중동 1262-1번지
현청 큰마을동물메디컬센터
제2층 제202호
@4,504,000원/㎡
(2019.01.06)

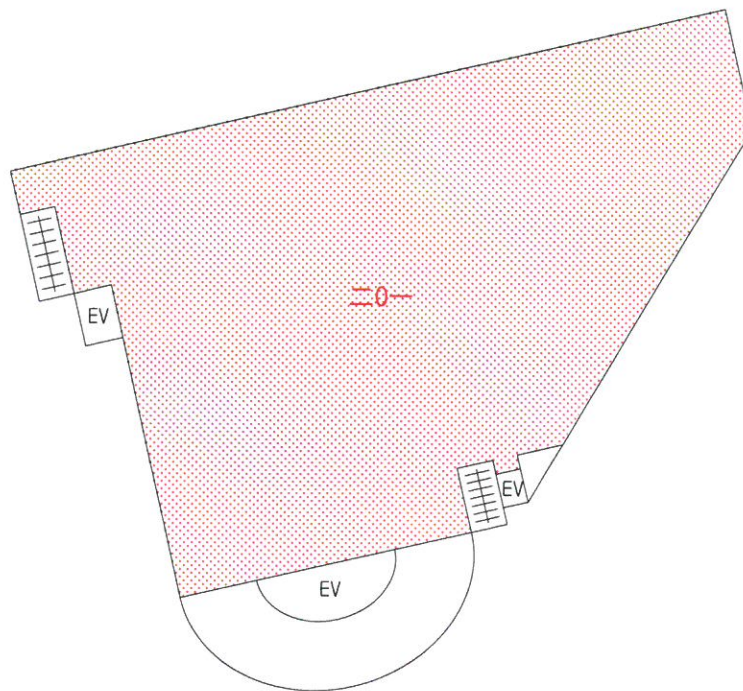
거래사례 기호 #3
중동 1774-5번지
로데오아울렛
제2층 제229호
@5,185,000원/㎡
(2017.06.20)

각종사례
표시도

본 건
 공시지가
 경락사례
 방해사례
 거래사례
 평가사례

호별배치도

[한라프라자 제2층 호별배치도]

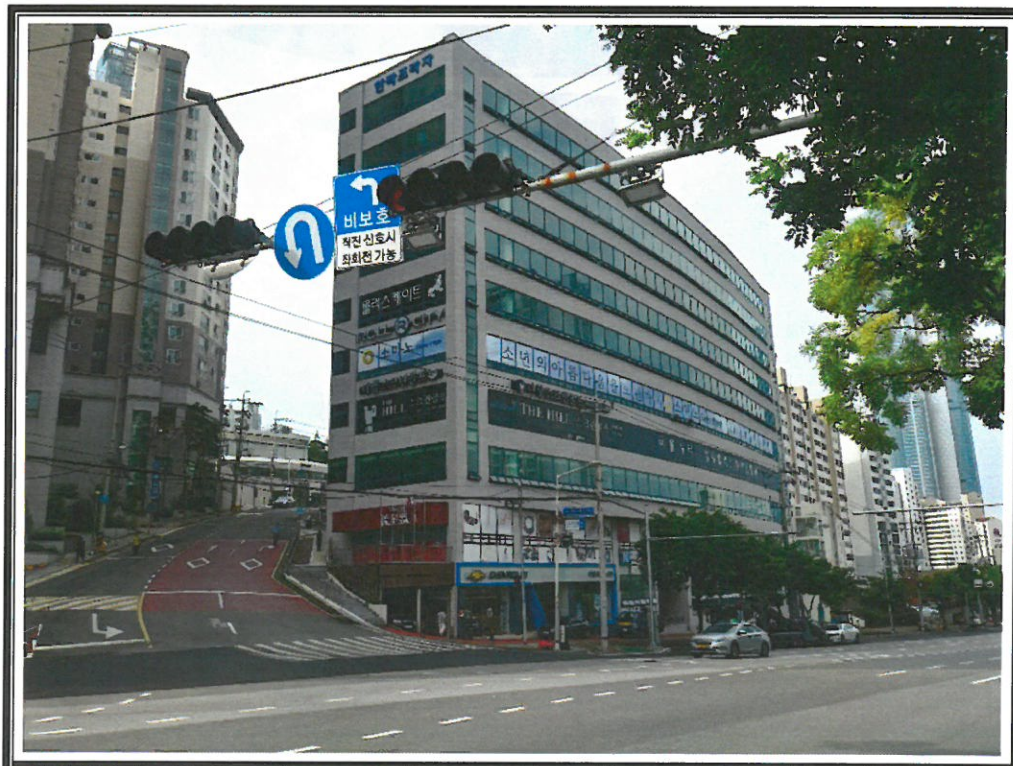


사 진 용 지

본건 전경

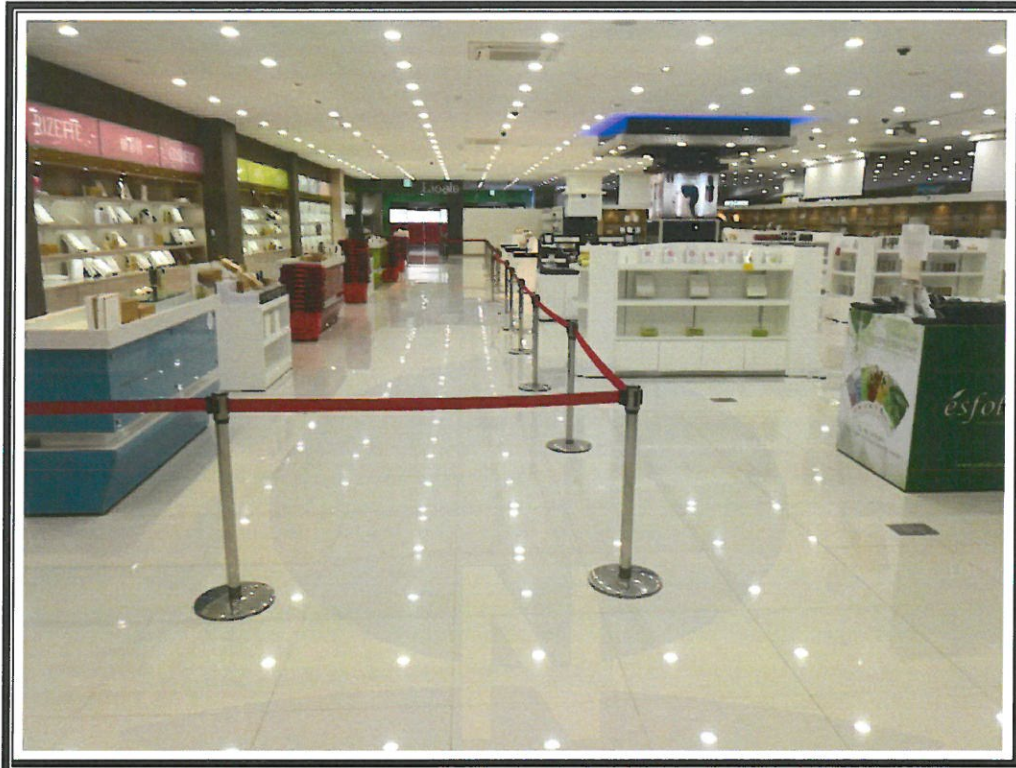


본건 전경



사 진 용 지

본건 내부



본건 내부

