

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 사하구 당리동 347-15번지 외
1필지 소재 부동산

NL2019-1029-0008



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에
사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인
은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사,
제작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에
대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



나라 감정평가법인

전화:051-864-0500 전송:051-818-0240



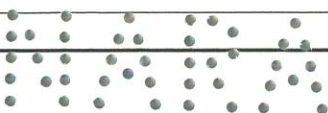
신뢰받는 감정평가법인

(주)나라감정평가법인

사 진 용 지

건 명 : 부산광역시 사하구
당리동 347-15 번지 외 1 필지 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 서호근

(서명 또는 인)

감정평가액	일십일억팔천육백만원정 (₩1,186,000,000.-)					
의뢰인	자갈치신용협동조합 이사장 부산의사신용협동조합 이사장		감정평가 목적	공매		
채무자	--		제출처	국제자산신탁(주)		
소유자 또는 대상업체명	김영이 (수탁자:국제자산신탁(주))		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	--		
목록 표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2019. 10. 30	2019. 10. 30	2019. 10. 30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분 건물	8개호	구분 건물	8개호	-	1,186,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,186,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자	감정평가사	   (인)			

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 사하구 당리동 347-15번지 외 1필지		
건물명 층, 호수	센텀빌 제2층 제201호 외 7개호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(스라브)지붕	물건종류	구분건물
용도	공동주택(다세대주택(도시형생활주택))	사용승인일자	2017년 05월 30일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
(1)~(8)	제2층 제201호 외 7개호	42.9 외	137,000,000 외	@3,193,000 외	--
합계			₩1,186,000,000.-	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
본건 인근	소로한면	공동주택	@3,200,000원/m ² 내외	-

인근지역의 가격수준에 관한 의견

본건 인근 공동주택의 경우 층별, 호별 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 사하구 당리동 소재 “당리중학교” 북측 인근에 위치하는 ‘센텀빌’ 제2층 제201호 외 7개호로서, 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 10월 30일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2019년 10월 30일자이고, 가격조사 완료일은 2019년 10월 30일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 건물은 현장 조사시 이해관계인 폐문부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 공부 및 외부관찰 등에 의해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 업무 진행시 참고바랍니다.
- 2) 본건은 구분건물로서, 토지·건물 배분가액은 '구분건물 감정평가 명세표'상에 별도 부기하였는바 업무 진행시 참고 하시기 바랍니다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지			부산광역시 사하구 당리동 347-15번지 외 1필지(347-9)				
건물명 층, 호수			센텀빌 제2층 제201호 외 7개호				
기 호	층	호수	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권 (㎡)	전용률
(1)	2층	201호	42.9	12.23	55.13	27.72	약 77.8%
(2)	2층	202호	47.6	13.57	61.17	30.76	약 77.8%
(3)	2층	203호	47.6	13.57	61.17	30.76	약 77.8%
(4)	3층	301호	42.9	12.23	55.13	27.72	약 77.8%
(5)	3층	302호	47.6	13.57	61.17	30.76	약 77.8%
(6)	3층	303호	47.6	13.57	61.17	30.76	약 77.8%
(7)	4층	403호	47.6	13.57	61.17	30.76	약 77.8%
(8)	5층	502호	42.46	12.105	54.565	27.44	약 77.8%
용도			공동주택(다세대주택 (도시형생활주택))		사용승인 일자	2017년 05월 30일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

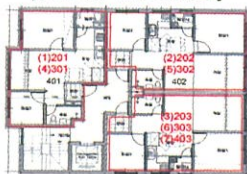
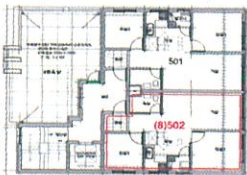
기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 사하구 당리동 소재 “당리중학교” 북측 인근에 위치하며, 본건 소재 구분건물까지 차량 접근 가능하고 인근에 버스 정류장 및 지하철역이 소재하는바 대중교통사정은 양호함.
주 위 환 경	본건 인근은 단독주택, 공동주택 및 소규모 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.
토지형태 및 이 용 상 태	본건은 남동하향 완경사지내 자체지면은 대체로 등고평탄하게 조성된 2필 일단의 세장형 토지로서, 공동주택(다세대주택(도시형생활주택)) 건 부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건 토지 북서측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로와 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 인근에 지하철역(사하역)이 소재함.
버 스 정 류 장 과 의 거 리	본건 인근에 버스정류장이 소재함.
도 시 계 획 및 공 법 관 계	--
공 부 와 의 차 이 그 밖 의 사 항	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기호 (1) ~ (8)

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(스라브)지붕 지상5층 건내, 제2층 제201호 외 7개호로서, 외벽 : 스톤코트 등 마감, 창호 : 샷시이중창 구조임.						
이 용 상 황	기호 (1) ~ (8) : 공동주택(다세대주택(도시형생활주택)이용중임. (별첨 "호별배치도 및 내부개황도" 참조)						
부 대 설 비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	주차 설비
	유무	○	-	○	-	○	-
주 차 여 건	본건 필로티 공간을 이용한 주차 가능함.						
임대상황 및 공 부 와 의 차 이 등	--						

배 치 도	사 진
[센텀빌 제2~4층 호별배치도]  [센텀빌 제5층 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.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								신축년도
#1	당리동 347-15외 1필지	센텀빌	4/402	47.6	30.76	157,500,000	등기사항 전부 증명서	2017.07.19
						(@3,308,000)		2017.05.30

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 【사례 #1 : 기호 (1) ~ (8)】을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

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

4. 시점수정

사례#1 - [기호 (1) ~ (8)]

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 부산광역시 연립다세대 매매가격지수】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점 수정치
부산광역시 매매가격 지수	96.7 (2019.09)	99.9 (2017.07)	$96.7 / 99.9 \approx 0.96797$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 변동률.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 (1) ~ (7) : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	(1) ~ (7)	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	사례 대비 본건은 동일 건물 내에 소재하는바 외부요인에서 대등시됨.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	사례 대비 본건은 동일 건물 내에 소재하는바 건물요인에서 대등시됨.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.00	사례 대비 기호 (1) ~ (7)은 층별 효용 등 여타 개별요인에서 대등시됨.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		-	1.00	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 (8) : 비교사례 #1】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사례	(8)	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	사례 대비 본건은 동일 건물 내에 소재하는바 외부요인에서 대등시됨.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	사례 대비 본건은 동일 건물 내에 소재하는바 건물요인에서 대등시됨.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.12	사례 대비 기호 (8)은 개별요인(서비스면적 등) 에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		-	1.12	-

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/㎡)
(1)	157,500,000 (@3,308,000)	1.00	0.96797	1.00	42.9 / 47.6	137,401,918	137,000,000 (@3,193,000)
(2)	157,500,000 (@3,308,000)	1.00	0.96797	1.00	47.6 / 47.6	152,455,275	152,000,000 (@3,193,000)
(3)	157,500,000 (@3,308,000)	1.00	0.96797	1.00	47.6 / 47.6	152,455,275	152,000,000 (@3,193,000)
(4)	157,500,000 (@3,308,000)	1.00	0.96797	1.00	42.9 / 47.6	137,401,918	137,000,000 (@3,193,000)
(5)	157,500,000 (@3,308,000)	1.00	0.96797	1.00	47.6 / 47.6	152,455,275	152,000,000 (@3,193,000)
(6)	157,500,000 (@3,308,000)	1.00	0.96797	1.00	47.6 / 47.6	152,455,275	152,000,000 (@3,193,000)
(7)	157,500,000 (@3,308,000)	1.00	0.96797	1.00	47.6 / 47.6	152,455,275	152,000,000 (@3,193,000)
(8)	157,500,000 (@3,308,000)	1.00	0.96797	1.12	42.46 / 47.6	152,311,787	152,000,000 (@3,579,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보 등)

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	당리동 347-15외 1필지	센텀빌	2/201 외	42.9 외	27.72 외	담보	135,000 외 (@3,146 외)	2017.06.02
								2017.05.30
#2	당리동 317-110	글로리 빌딩	4/401	49.25	21.05	담보	172,000 (@3,492)	2019.10.10
								2017.07.25
#3	당리동 422-1	현청 "다울"	2/201 외	20.16 외	7.2479 외	담보	58,000 외 (@2,876 외)	2019.01.15
								2012.02.15

▶ 단가 : 전유면적 기준

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	소로한면	공동주택	@3,200,000원/㎡내외	-

인근지역의 가격수준에 관한 의견

본건 인근 공동주택의 경우 층별, 호별 효용 및 면적, 향별 등에 따른
시세편차가 존재함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층	호 수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
(1)	2층	201호	42.9	137,000,000	3,193,000	
(2)	2층	202호	47.6	152,000,000	3,193,000	
(3)	2층	203호	47.6	152,000,000	3,193,000	
(4)	3층	301호	42.9	137,000,000	3,193,000	
(5)	3층	302호	47.6	152,000,000	3,193,000	
(6)	3층	303호	47.6	152,000,000	3,193,000	
(7)	4층	403호	47.6	152,000,000	3,193,000	
(8)	5층	502호	42.46	152,000,000	3,579,000	
합 계				1,186,000,000	-	-

▶ 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	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
	부산광역시 사하구 당리동 347-15, 347-9 센텀빌 [도로명 주소] 부산광역시 사하구 승학로 126	공동주택 (다세대주택 (도시형생활주택))	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (스라브)지붕 5층 1층 2층 3층 4층 5층	 19.6 168.78 168.78 168.78 115.6			
1	" 347-15	대		184.6			
2	" 347-9	대		138			
(1)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호 1,2 소유권대지권	42.9 42.9 322.6x----- 499.22	42.9 27.72	137,000,000 배분내역 토지: 27,400,000 건물: 109,600,000	비준가액 (집합건축 물대장상 공용부분 면적포함 55.13㎡)
			(내)				

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 및 목 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
(2)			철근콘크리트구조 제2층 제202호	47.6	47.6	152,000,000	비준가액 (집합건축 물대장상 공용부분 면적포함 61.17㎡)
				47.6			
			1,2 소유권대지권	322.6x-----	30.76		
				499.22			
			(내)			배분내역	
					토지:	30,400,000	
					건물:	121,600,000	
(3)			철근콘크리트구조 제2층 제203호	47.6	47.6	152,000,000	비준가액 (집합건축 물대장상 공용부분 면적포함 61.17㎡)
				47.6			
			1,2 소유권대지권	322.6x-----	30.76		
				499.22			
			(내)			배분내역	
					토지:	30,400,000	
					건물:	121,600,000	
(4)			철근콘크리트구조 제3층 제301호	42.9	42.9	137,000,000	비준가액 (집합건축 물대장상 공용부분 면적포함 55.13㎡)
				42.9			
			1,2 소유권대지권	322.6x-----	27.72		
				499.22			
			(내)			배분내역	
					토지:	27,400,000	

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		
(5)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	47.6	47.6	109,600,000	
			1,2 소유권대지권	47.6 322.6x----- 499.22	30.76	152,000,000	비준가액 (집합건축 물대장상 공용부분 면적포함 61.17㎡)
						배분내역	
					토지:	30,400,000	
					건물:	121,600,000	
(6)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	47.6	47.6	152,000,000	비준가액 (집합건축 물대장상 공용부분 면적포함 61.17㎡)
			1,2 소유권대지권	47.6 322.6x----- 499.22	30.76		
						배분내역	
					토지:	30,400,000	
					건물:	121,600,000	
(7)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	47.6	47.6	152,000,000	비준가액 (집합건축 물대장상 공용부분 면적포함 61.17㎡)
			1,2 소유권대지권	47.6 322.6x----- 499.22	30.76		

구분건물 감정평가 명세표

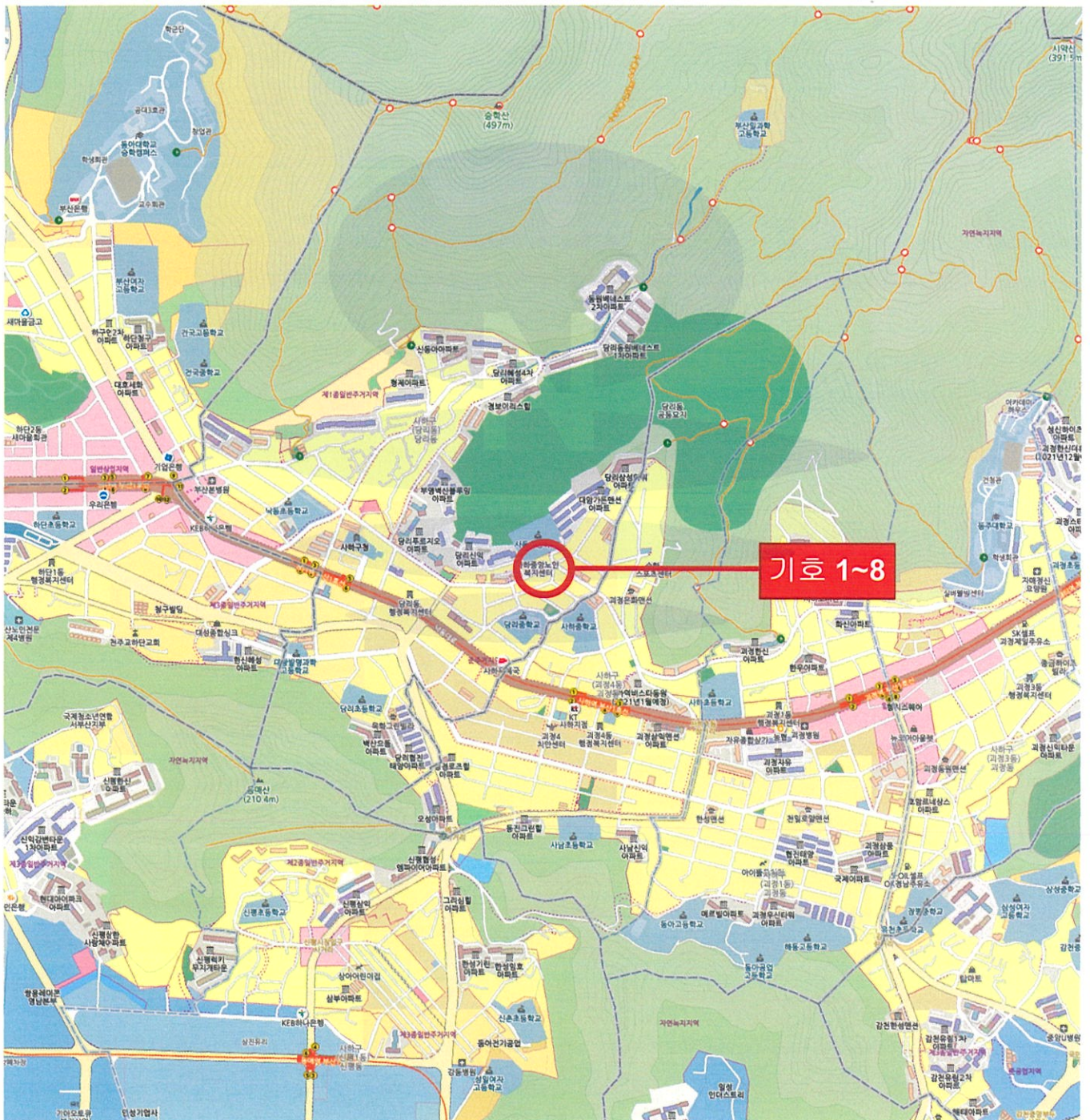
일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 및 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
(8)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	42.46	42.46	배분내역 토지: 30,400,000 건물: 121,600,000	61.17㎡)
			1,2 소유권대지권	42.46 322.6x----- 499.22	27.44	152,000,000	비준가액 (집합건축 물대장상 공용부분 면적포함 54.565㎡)
						배분내역 토지: 30,400,000 건물: 121,600,000	
						W1 186,000,000.-	
		합 계	이 하	여	백		

광역위치도



소재지 지번

부산광역시 사하구 당리동 일대



각종사례
표시도



본 건

공시지가

경락사례

방매사례

거래사례

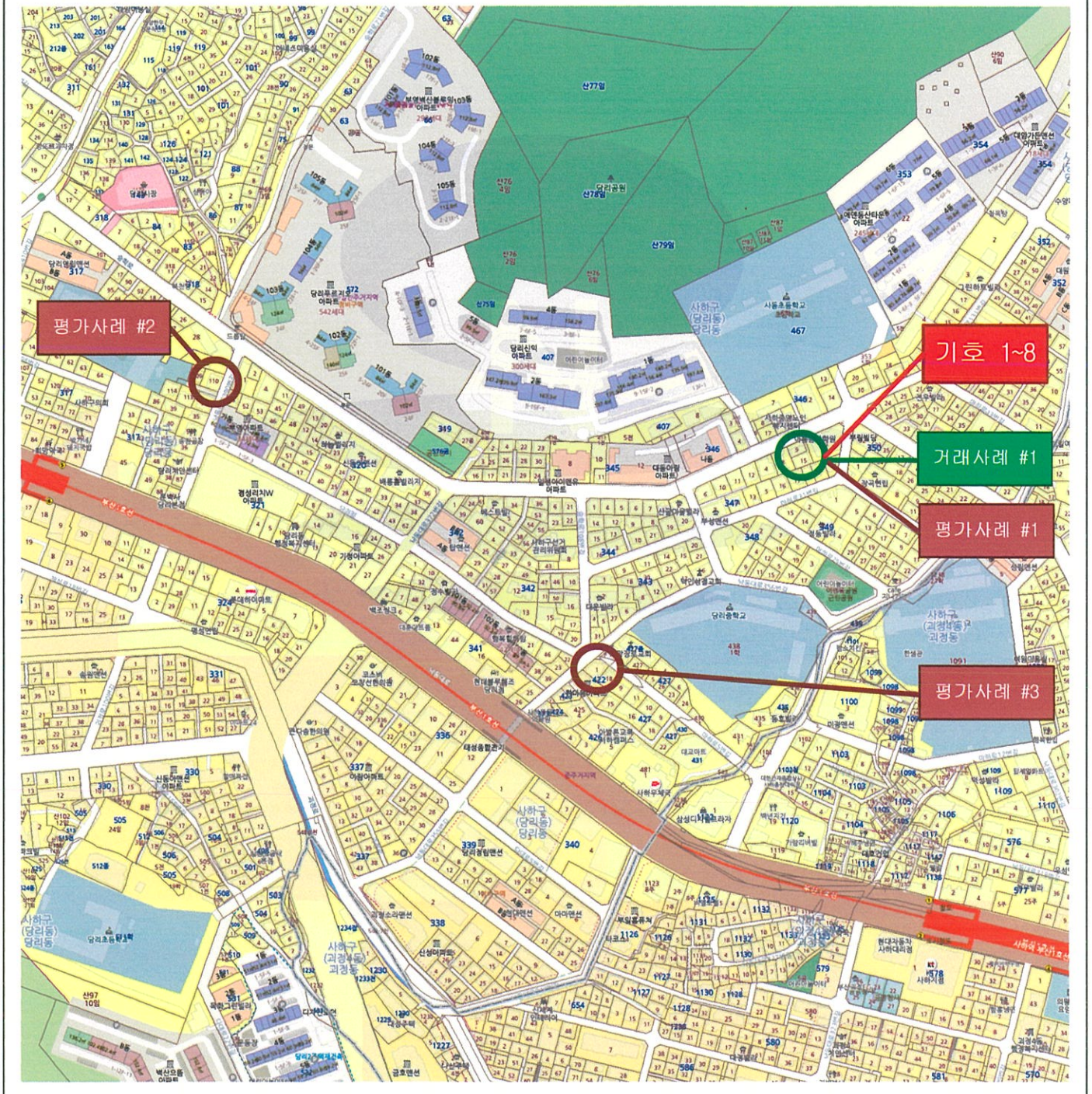
평가사례

상 세 위 치 도



소재지 지번

부산광역시 사하구 당리동 347-15번지 외 1필지
센텀빌 제2층 201호 외 7개호



각종 사례
표시도



본 건



공시지가



경락 사례



방매 사례



거래 사례

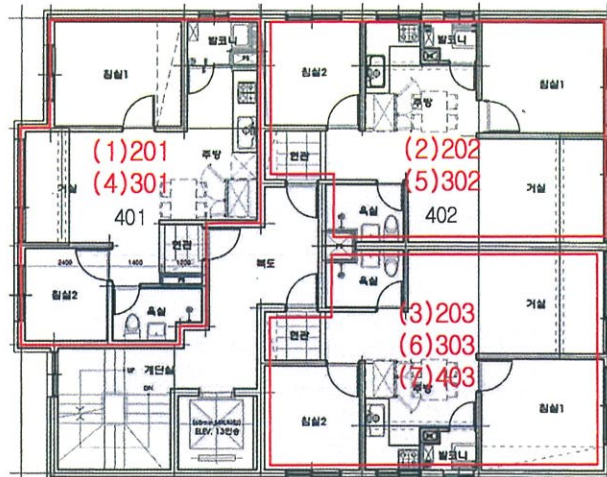


평가 사례

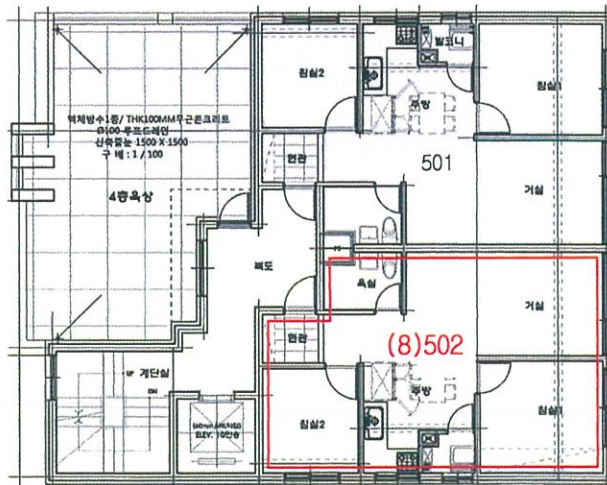
호별배치도 및 임대상황

건물이용상태 (None Scale)

[센텀빌 제2~4층 호별배치도]



[센텀빌 제5층 호별배치도]



임대상황

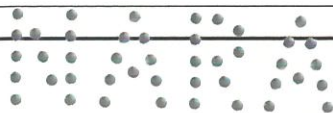
임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대보증금	월임대료	
(1)~(8)	--	임대미상임.		--
합계액		--	--	

사 진 용 지

본건전경



본건전경

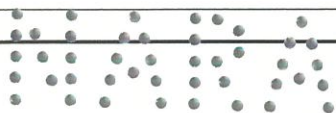
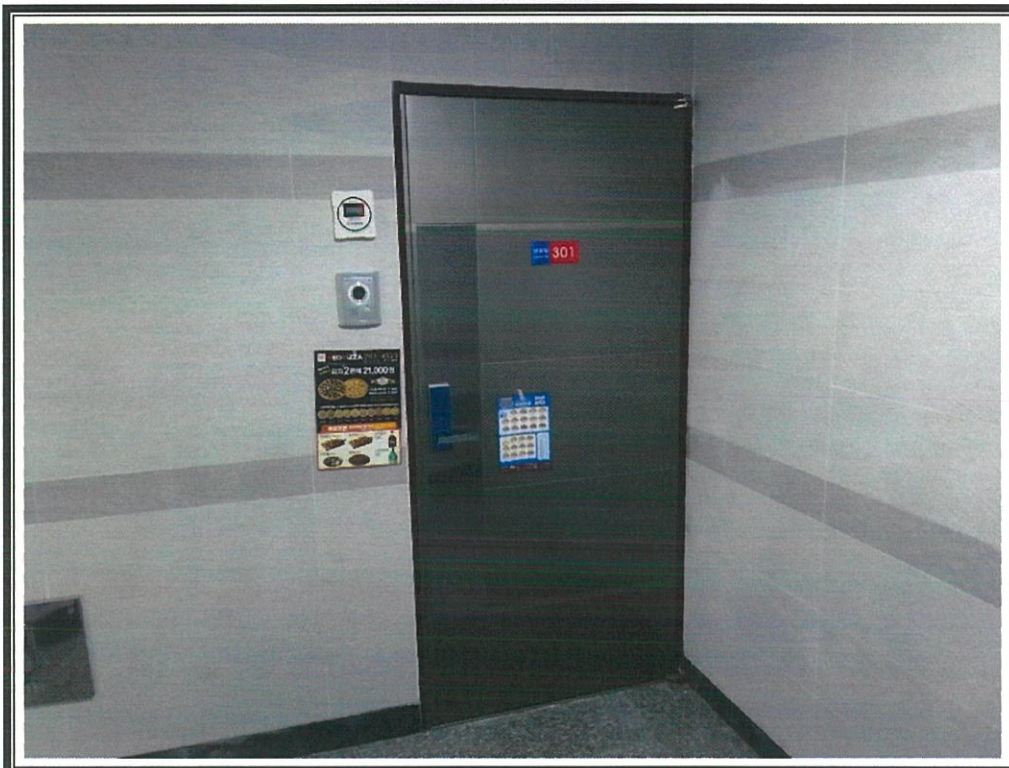


사 진 용 지

기호 (1)
전경



기호 (4)
전경



사 진 용 지

기호 (7)
전경



기호 (8)
전경

