

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 해운대신용협동조합
건 명	부산광역시 금정구 부곡동 305-9 해은빌리지 제8층 제802호 외 1개호
감정평가서번호	DC193-102501

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.



감정평가법인
대일감정원 부산·경남지사

47210 부산광역시 부산진구 중앙대로 933, 7층(양정동, 신흥빌딩)
TEL : (051)852-4141 | FAX : (051)852-5115 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

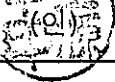
감정평가사 김원재

김원재



(주)감정평가법인 대일감정원 부산·경남지사

지사장 김원재



감정평가액	사억오천육백만원정(W456,000,000.-)				
의뢰인	해운대신용협동조합이사장	감정평가목적	구매		
채무자	-	제출처	해운대신용협동조합 (국제자산신탁주식회사)		
소유자 (대상업체명)	방개서린 (수탁자:국제자산신탁주식회사)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물) 집합건축물대장 귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
		2019.10.29.	2019.10.29.	2019.10.30.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)
	구분건물	2개호수	구분건물	2개호수	-
	합계				₩456,000,000.-
	- 이 하 여 백 -				
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 김기현				



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 금정구 부곡동 소재 "부곡1동주민센터" 북서측 인근에 위치하는 해은빌리지 제8층 제802호 외 1개호로서, 공매 목적을 위한 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, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2019.10.29.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2019.10.29.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 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
2. 본건 집합건물(오피스텔)은 인근 유사 오피스텔의 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. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 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. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

- 본건은 구분건물로서 건물의 전유부분과 소유권·대지권이 일체로 거래되나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권·대지권으로 가격을 배분할 경우의 물건별 금액을 평가명세표상에 별도 부기하였으며, 배분비율은 아래와 같음.

2. 아파트 토지·건물 배분비율표

[출처: 한국부동산연구원 연구보고서, 2012년]

구분	신축~5년		6~15년		16~25년		25년초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	건물	건물
전국	3	7	3	7	3	7	4	6
5대광역시	3	7	3	7	3	7	4	6
기타 도지역	2	8	2	8	2	8	3	7

- 본건은 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 내부 확인이 불가능하여 본건 감정평가전례 및 관련 공부와 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였으니, 공매 진행시 참고하시기 바랍.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	부산광역시 금정구 부곡동 305-9				건물명	해은빌리지			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지하1층/지상9층			
용도	업무시설, 다세대				사용승인일	2014.08.21			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	○	-	-
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
가	제8층/제802호	26.64	84.585	35.9	120.485	70.2			
나	제9층/제902호	26.64	84.585	35.9	120.485	70.2			

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

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(오피스텔)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	부곡동 305-9	해운빌리지 7층/702호	84.585	240,000,000	2,837,000	2017.05.01 2014.08.21
	본건은 거래사례와 대체로 유사함.					
2	부곡동 305-9	해운빌리지 6층/602호	84.585	200,000,000	2,364,000	2016.12.23 2014.08.21
	본건은 거래사례와 대체로 유사함.					

나. 선정사유

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

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2017.05.01	84.585	2,837,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

가. 부동산지수(생산자물가지수)

[출처 : 한국은행경제통계시스템(2015=100)]

사례 기호	구분	부동산지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2017년 04월	101.48	$(103.84 - 101.48) / 101.48 \times 100$	2.326% (1.02326)
	2019년 09월	103.84		

생산자물가지수는 생산자가 생산한 물건을 도매상에게 판매하는 단계에서 산출한 물가지수로서, 한국은행 경제통계국 발표 부동산지수(생산자물가지수)를 적용함.

나. 아파트 매매가격지수

[출처 : 한국감정원 전국주택가격동향조사(2017.11=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2017년 04월	98.7	$(94.1 - 98.7) / 98.7 \times 100$	-4.661% (0.95339)
	2019년 09월	94.1		

매매가격지수는 전국주택매매가격 및 전세가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국감정원 전국주택가격동향조사상 부산광역시 동부산권 금정구 매매가격지수를 적용함.

다. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 지역성이 강한 주거용부동산의 가격 변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

4. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

5. 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 층세대수 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

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1)부곡동 305-9 해은빌리지 7층/702호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 대체로 유사함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
나	(1)부곡동 305-9 해은빌리지 7층/702호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례와 대체로 유사함.						

6. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
해은빌리지	오피스텔	2,500,000 ~ 2,700,000 내외	

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	부곡동 305-9	해은빌리지 7층/701호	84.585	담보	232,000,000	2,742,000	2018.01.04 2014.08.21
본건은 평가사례와 대체로 유사함.							
2	부곡동 305-9	해은빌리지 4층/401호	70.445	공매	203,000,000	2,881,000	2019.04.25 2014.08.21
본건은 평가사례보다 호별요인(층별효용)에서 우세하나, 기타요인(사례는 다세대임.)에서 열세하여, 전반적으로 열세함.							
3	부곡동 292-27외	(비비드) 5층/502호	88.1025	담보	253,000,000	2,871,000	2018.06.21 2018.06.18
본건은 평가사례보다 내부요인(노후도 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
오피스텔	부산광역시 금정구	최근1년	83.06	3	-

7. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시정 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)2,837,000	1.00	0.95339	1.00	1.000	2,700,000
나	(1)2,837,000	1.00	0.95339	1.00	1.000	2,700,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 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	제8층/제802호	84.585	2,700,000	228,000,000
나	제9층/제902호	84.585	2,700,000	228,000,000
합계		<u>169.17</u>		<u>456,000,000</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		
1	부산광역시 금정구 부곡동	305-9 해은빌리지	업무시설 다세대	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 9층				
	[도로명주소] 부산광역시 금정구 동부곡로 6번길 20							
	부산광역시 금정구 부곡동	305-9	대	준주거지역 (내)	376.1			
				철근콘크리트구조 제8층 제802호 1. 소유권대지권	84.585 376.1 ×26.64 /376.1	84.585 26.64	228,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 120.485㎡)
나				철근콘크리트구조 제9층 제902호 1. 소유권대지권	84.585 376.1 ×26.64 /376.1	84.585 26.64	228,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 120.485㎡)
							배분내역 토지가액:68,400,000 건물가액:159,600,000	
							토지가액:68,400,000 건물가액:159,600,000	
	합 계						₩456,000,000.-	

구분건물감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 부산광역시 금정구 부곡동 소재 "부곡1동주민센터" 북서측 인근에 위치하는 해운빌리지 제8층 제802호 외 1개호임.

2. 부근상황

본건 주위는 동류형 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설, 학교(부산정보관광고등학교) 등으로 형성되어 있으며, 제반주위환경 보통시됨.

3. 교통상황

차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 위치하여 제반교통사정 보통시됨.

4. 접면도로 상황

동측으로 약8미터 폭내외의 도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

준주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(54m이하)<건축법>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

6. 기타사항

해당사항 없음.

구분건물감정평가요항표

II. 건물 상황

1. 건물의 구조

기호(가, 나) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상9층건내

제8층 제802호 외 1개호로서,

외벽 : 일부 대리석판붙임 및 스톤코트마감,

내벽 : 벽지마감 및 일부 타일붙임,

바닥 : 강화마루 및 일부 타일깔기,

창호 : 하이샷시 이중창임.

2. 이용상태

오피스텔로 이용중임.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급배수, 위생설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재탐지설비 등 되어 있음.

4. 부합물 및 증물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

미상임.



구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

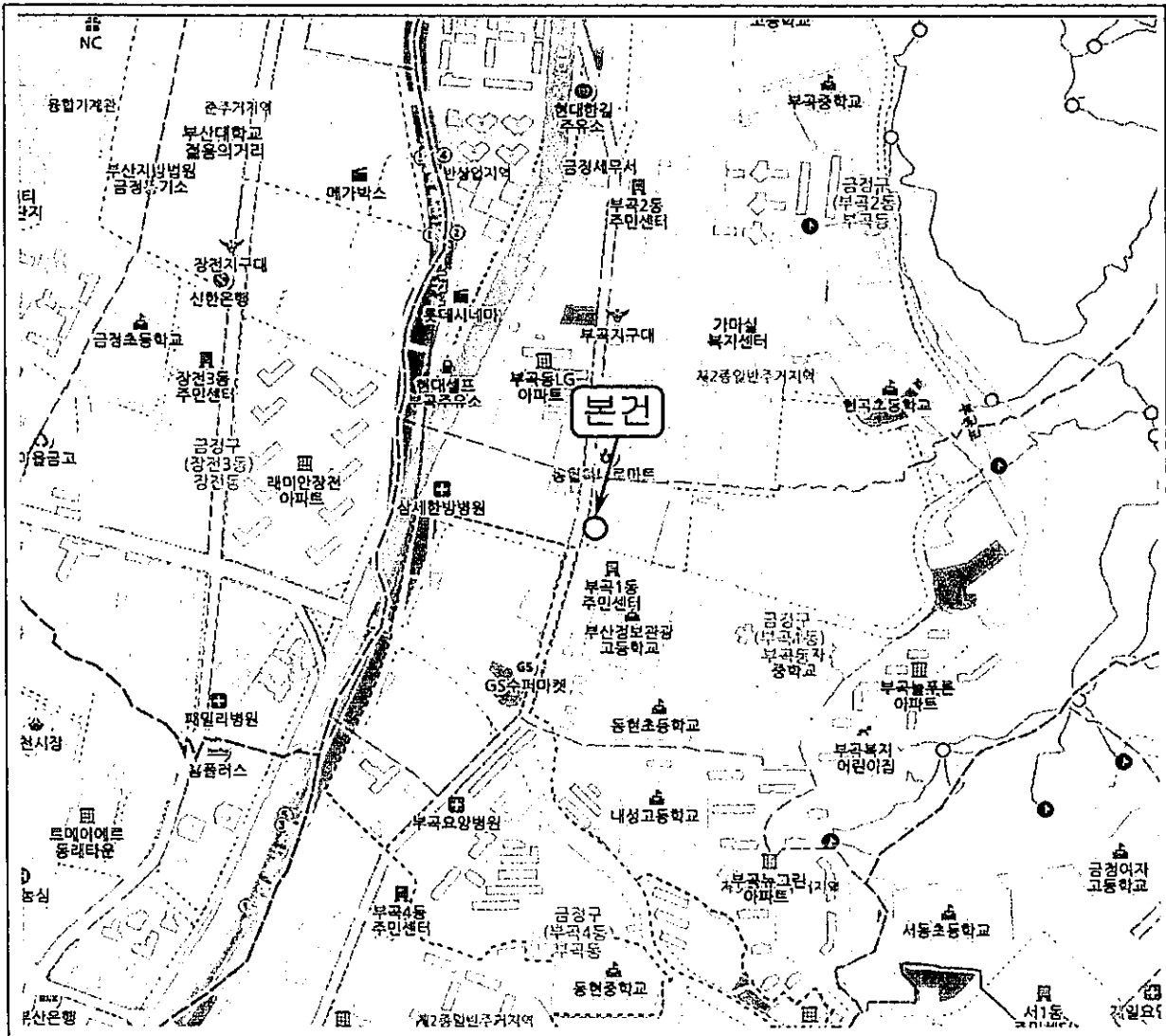
7. 기타사항

해당사항 없음.

광역위치도



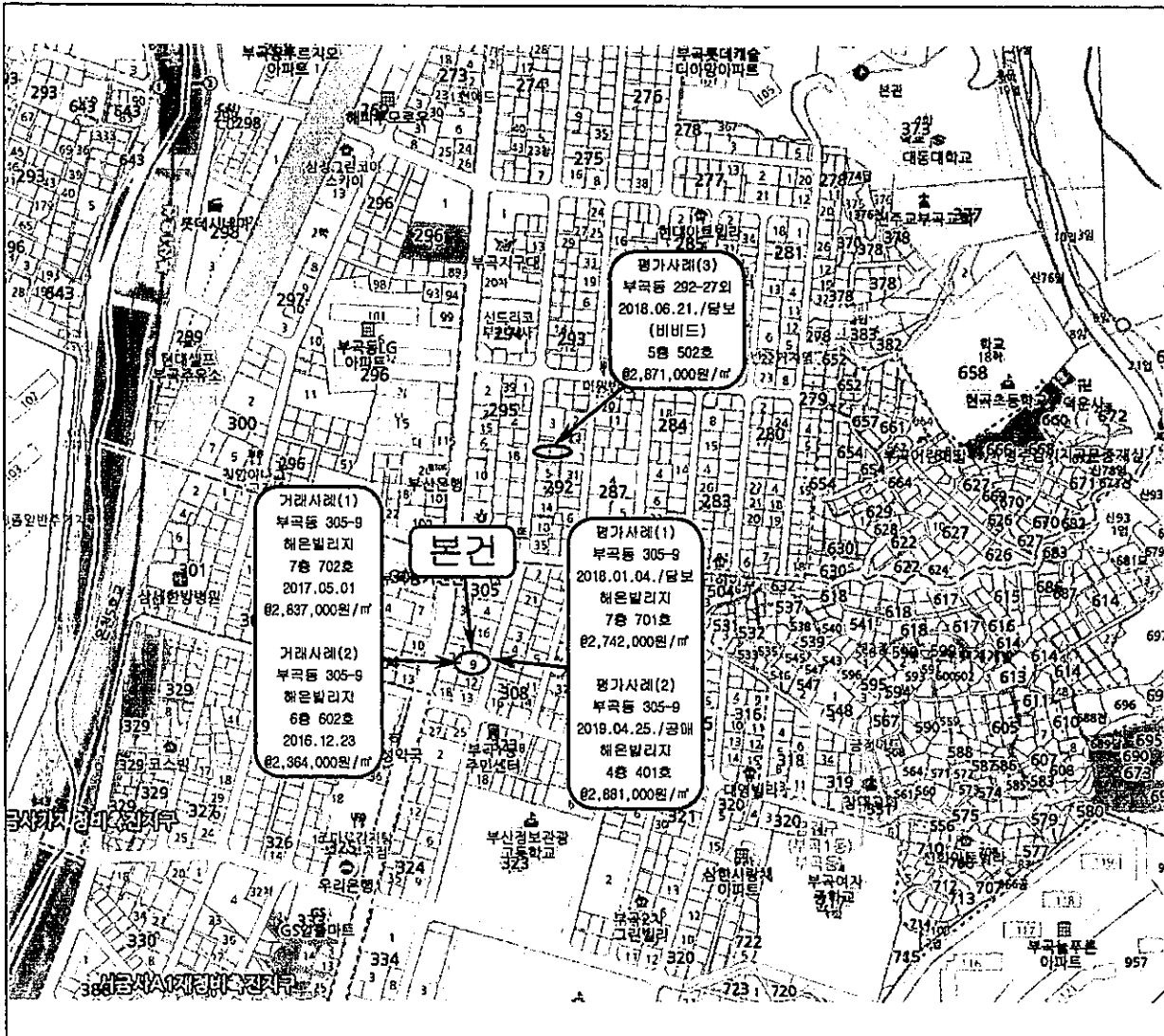
소재지 : 부산광역시 금정구 부곡동 305-9 번지 해은빌리지 제8층 제802호 외 1개호



상 세 위 치 도



소재지 : 부산광역시 금정구 부곡동 305-9 번지 해은빌리지 제8층 제802호 외 1개호

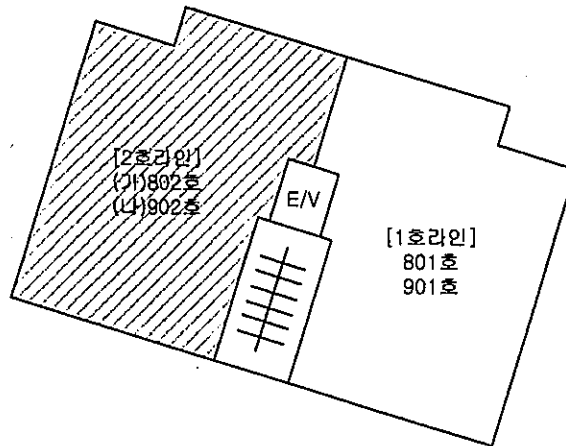


건물개황도 및 임대상황표

(None Scale)

<제8, 9층 호별배치도>

本件 가,나(제8층 제802호 외 1개호)



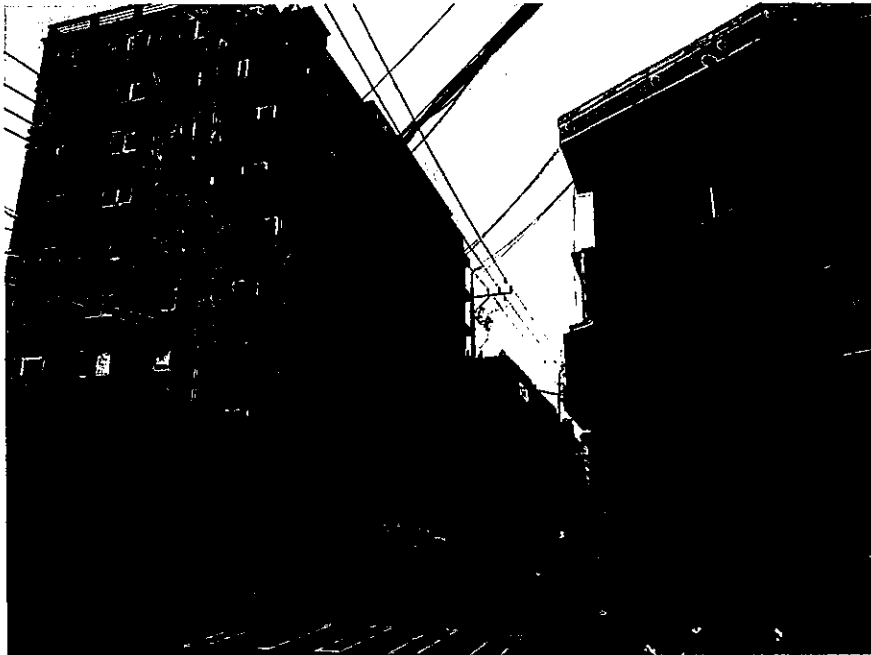
임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
		미	상	

현 황 사 진

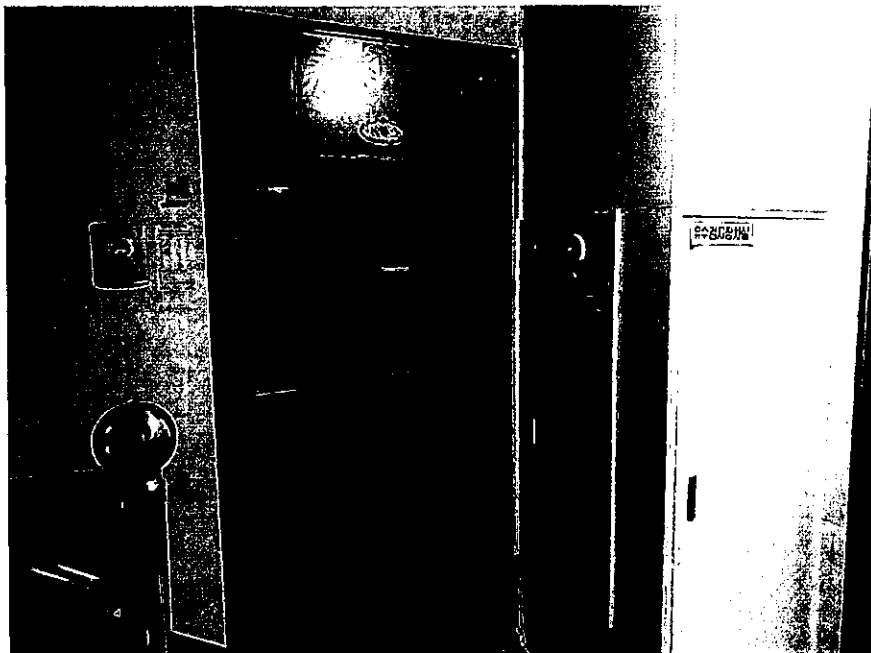


본건전경

현 황 사 진



본건전경 및 주변환경



본건전경[기호(가)-폐문부재]

현 황 사 진



본건전경[기호(나)-폐문부재]