

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 사상신용협동조합 이사장

건명: 부산광역시 사하구 하단동 604-36 크라운36 제5층
제501호 외 (구분건물)

감정서번호: SIW25-0318-004호

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.

 (주)씨브감정평가법인

경남지사 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 609호(용호동, 오피스프라자)
Tel. (055)719-0022 Fax. (055)275-9998



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
남상준

남상준 (인)



(주)써브감정평가법인 경남지사 지사장 남상준 (서명 또는 인)

감정평가액	십일십억삼천육백만원정 (₩1,036,000,000.-)			
의뢰인	사상신용협동조합 이사장	감정평가 목적	공매(NPL)	
제출처	사상신용협동조합, 우리자산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 외	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 03. 20	2025. 03. 20	2025. 03. 20

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	4세대	구분건물	4세대	-	1,036,000,000
	이하		여백		
합계					₩1,036,000,000

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

심사자 : 감정평가사
최성대

최성대 (인)


감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

본건은 부산광역시 사하구 하단동 소재 “하단초등학교” 남서측 인근에 위치하는 크라운36 제5층 제501호외 3개호로서 “사상신용협동조합”에서 의뢰된 구매목적에 위한 감정평가임.

기 준 시 점 : [2025.03.20] / 결정이유: 가격조사를 완료한 날.

실지조사기간/조사내용 : [2025.03.20] / 대상물건 확인 및 물적상태 등 파악.

II. 기준가치 및 감정평가 조건

시장가치를 기준으로 감정평가 하되, 별도의 감정평가조건은 없음.

III. 감정평가의 근거

"감정평가 및 감정평가사에 관한 법률", "감정평가에 관한 규칙" 등 관계 법규와 감정평가 일반이론 등에 근거하여 감정평가 하였음.

IV. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방법은 원가방식, 비교방식 및 수익방식이 있음.

□ 원가방식

원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

□ 비교방식

거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 거래사례비교법 이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.

□ 수익방식

수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 수익환원법이란 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.

(2) 본건은 "감정평가에 관한 규칙" 제7조 제2항 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의거하여 감정평가 하였음.

2. 그 밖의 사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

(2) 본건 집합건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등)와 현황 집합건물의 면적, 구조 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적동일성이 인정됨.

(3) 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고 일반적인 분양 및 거래관행도 일체로 하여 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의하여 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격을 배분하여 '구분건물 감정평가명세표'상에 별도 기재하였는바, 업무 진행시 참조 하시기바람.

(4) 본건은 평가 목적을 고려하여 별도의 임대내역은 확인치 아니하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 본건은 현장조사시 폐문부재로 인하여 내부확인이 곤란한 바, 내부상황 및 이용상태 등은 인근 유사물건의 상황, 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 기준하였으니, 업무 진행시 유의하시기바람.

V. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 사하구 하단동 604-36				
	용도지역	이용상황	도로상황	면적(㎡)	특이사항
	준주거지역	주거기타	소로한면	445.5	-
토지이용 계획	기호 1): 준주거지역, 도로(접합), 비행안전구역<군사기지및군사시설보호법>, 역사문화환경보존지역(2020-02-05)<문화유산의보존및활용에관한법률>임.				

소재지	부산광역시 사하구 하단동 604-36		사용승인 일자	2019.04.01			
명칭	크라운36		구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			
전체층수	지하1층 ~ 지상13층		주용도	업무시설			
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용 도
기호	해당 동/층/호수						
가)	제5층 제501호	71.09	22.8698	93.9598	75.66	17.4683	업무시설 (오피스텔)
나)	제7층 제701호	71.09	22.8698	93.9598	75.66	17.4683	업무시설 (오피스텔)
다)	제9층 제901호	71.09	22.8698	93.9598	75.66	17.4683	업무시설 (오피스텔)
라)	제10층 제1001호	71.09	22.8698	93.9598	75.66	17.4683	업무시설 (오피스텔)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 산출과정

1) 비교방식에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 비교사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 층별, 위치별, 평형별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 아래의 거래사례 중 사례#3을 선정함.

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	용도
				사용승인일			
#1	하단동 604-36	크라운36 제2층 제203호	45.83	2024.09.03	230,000,000	약@5,019,000	다세대 주택
				2019.04.01			
#2	하단동 604-9	크라운9 제6층 제602호	53.02	2024.12.31	264,000,000	약@4,979,000	오피스텔
				2020.03.26			
#3	하단동 604-35	크라운35 제7층 제702호	52.43	2024.06.19	200,000,000	약@3,815,000	오피스텔
				2019.04.01			

3. 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

사례는 주거용 오피스텔로서 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 오피스텔가격지수 (부산광역시)를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

구분(거래사례 #3)	가격지수	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)
거래사례의 거래시점(2024년 05월) 가격지수	99.08	96.83/99.08 ≙ 0.97729
대상물건의 기준시점(2025년 02월) 가격지수	96.83	

5. 가치형성요인의 비교

(1) 지역분석

본건은 부산광역시 사하구 하단동 소재 '하단초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 공동 주택 및 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 부동산(주거용오피스텔)으로서 인근지역의 표준적 이용, 인구적 특성, 배후지의 상태 등 사회·경제적 요인을 고려할 때 현황 최유효이용으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 가치형성요인의 비교

- 기호 가)~라) / 거래사례#3

구 분	조 건	격차율 (본건/사례)	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용 의 편리성, 공공시설 및 편익시설의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 외부요인 대등함.
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/ 계단식) 등	1.00	본건과 사례는 건물요인 대등함.
개별요인 (호별요인)	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 업종, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 사례 대비 면적 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 (개발호재 발표 및 취소, 지역경제발전 및 쇠퇴, 경기변동 등)	1.00	본건과 사례는 기타요인 대등함.
누 계 치		0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 참고가격자료

(1) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	용도
					사용승인일			
a	하단동 604-36	크라운36 제6층 제601호	71.09	경매	2024.03.06	260,000,000	약@3,657,000	오피스텔
					2019.04.01			
b	하단동 604-36	크라운36 제5층 제503호	55.49	경매	2021.01.28	215,000,000	약@3,875,000	오피스텔
					2019.04.01			
c	하단동 604-35	크라운35 제11층 제1102호	52.43	공매	2022.07.04	209,000,000	약@3,986,000	오피스텔
					2019.04.01			

(2) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
본건 부산광역시 사하구 하단동 소재 본건과 유사한 주거용 오피스텔의 가격수준은 전유면적당 위치별·면적 등에 따라 상이하나 약@3,400,000원/㎡ ~ 약@3,700,000원/㎡ 내외 수준임.

7. 결정단가

기호	거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가)~라)	3,815,000	1.000	0.97729	0.980	3,653,794	3,650,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 비준가액

기호	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	산정가액 (원)	결정가액
가)	71.09	3,650,000	259,478,500	259,000,000
나)	71.09	3,650,000	259,478,500	259,000,000
다)	71.09	3,650,000	259,478,500	259,000,000
라)	71.09	3,650,000	259,478,500	259,000,000
합계				1,036,000,000

VII. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

대상 부동산은 부산광역시 사하구 하단동에 소재하는 주거용 오피스텔로서 본 감정평가액은 본건의 시장성 등을 검토한 결과 적정한 것으로 판단됨.

2. 감정평가액의 결정

기호	층/호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가)	제5층 제501호	71.09	17.4683	259,000,000	비준가액
나)	제7층 제701호	71.09	17.4683	259,000,000	비준가액
다)	제9층 제901호	71.09	17.4683	259,000,000	비준가액
라)	제10층 제1001호	71.09	17.4683	259,000,000	비준가액
합계				1,036,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
1 가	부산광역시 사하구 하단동	604-36 크라운36	업무시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 13층				
	[도로명주소] 부산광역시 사하구 동매로 23번길12			1층	23.58			
				2층~4층 각각	172.8			
				5층~11층 각각	213.3			
				12층	173.46			
				13층	0			
				지1층	202.22			
		동소	604-36	대	445.5			
				(내)				
				업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 제5층 제501호	71.09	71.09	259,000,000
			1.소유권	71.09				
			----- 대지권	1,813.03	17.4683			
					토지·건물 배분가격			
					토지	103,600,000		
					건물	155,400,000		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고	
					공 부	사 정			
나			업무시설 (오피스텔)	(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	71.09	71.09	259,000,000	비준가액 (공용면적 포함 93.9598㎡)	
					1.소유권 ----- 대지권	71.09 ----- 1,813.03			17.4683
					토지·건물 배분가격				
					토 지				103,600,000
					건 물				155,400,000
다			업무시설 (오피스텔)	(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	71.09	71.09	259,000,000	비준가액 (공용면적 포함 93.9598㎡)	
					1.소유권 ----- 대지권	71.09 ----- 1,813.03			17.4683
					토지·건물 배분가격				
					토 지				103,600,000
					건 물				155,400,000
라			업무시설 (오피스텔)	(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1001호	71.09	71.09	259,000,000	비준가액 (공용면적 포함 93.9598㎡)	
					1.소유권 ----- 대지권	71.09 ----- 1,813.03			17.4683
					토지·건물 배분가격				
					토 지				103,600,000
					건 물				155,400,000
합 계							₩1,036,000,000	-	

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|--------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비 | |
| 3. 건물의구조 | 6. 공부와의 차이 | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 사하구 하단동 소재 '하단초등학교' 남서측 인근에 위치하는 크라운36 제5층 제501호외 3개호로서 부근은 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량출입 가능하며, 주위환경 등을 고려하여 볼때 교통사정 보통시 됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 건 제5층 제501호외 3개호로서

외 벽: 스톤코트 및 치장석등마감.

내벽,천정: 벽지 및 일부 타일등마감.

창 호: 샷시창구조.

4. 이 용 상 태

기호 가)~라) 주거용 오피스텔로 이용중임.

5. 위생,냉난방설비 및 기타설비

기본적인 위생설비 및 보일러에 의한 난방설비, E/V설비 및 기계식주차설비 등이 구비되어 있음.

6. 공부와의 차이

-.

구분건물감정평가요항표

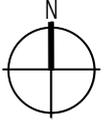
1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 임대관계 및 기타
2. 교 통 상 황	5. 위생,냉난방설비 및 기타설비	
3. 건물의구조	6. 공부와의 차이	

7. 임대관계 및 기타

- 본건은 평가 목적을 고려하여 별도의 임대내역은 확인치 아니하였음.
- 본건은 현장조사시 폐문부재로 인하여 내부확인이 곤란한 바, 내부상황 및 이용상태 등은 인근 유사물건의 상황, 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 기준하였으니, 업무 진행시 유의 하시기바람.



광역위치도



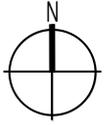
소재지

부산광역시 사하구 하단동 604-36번지
크라उन36 제5층 제501호 외

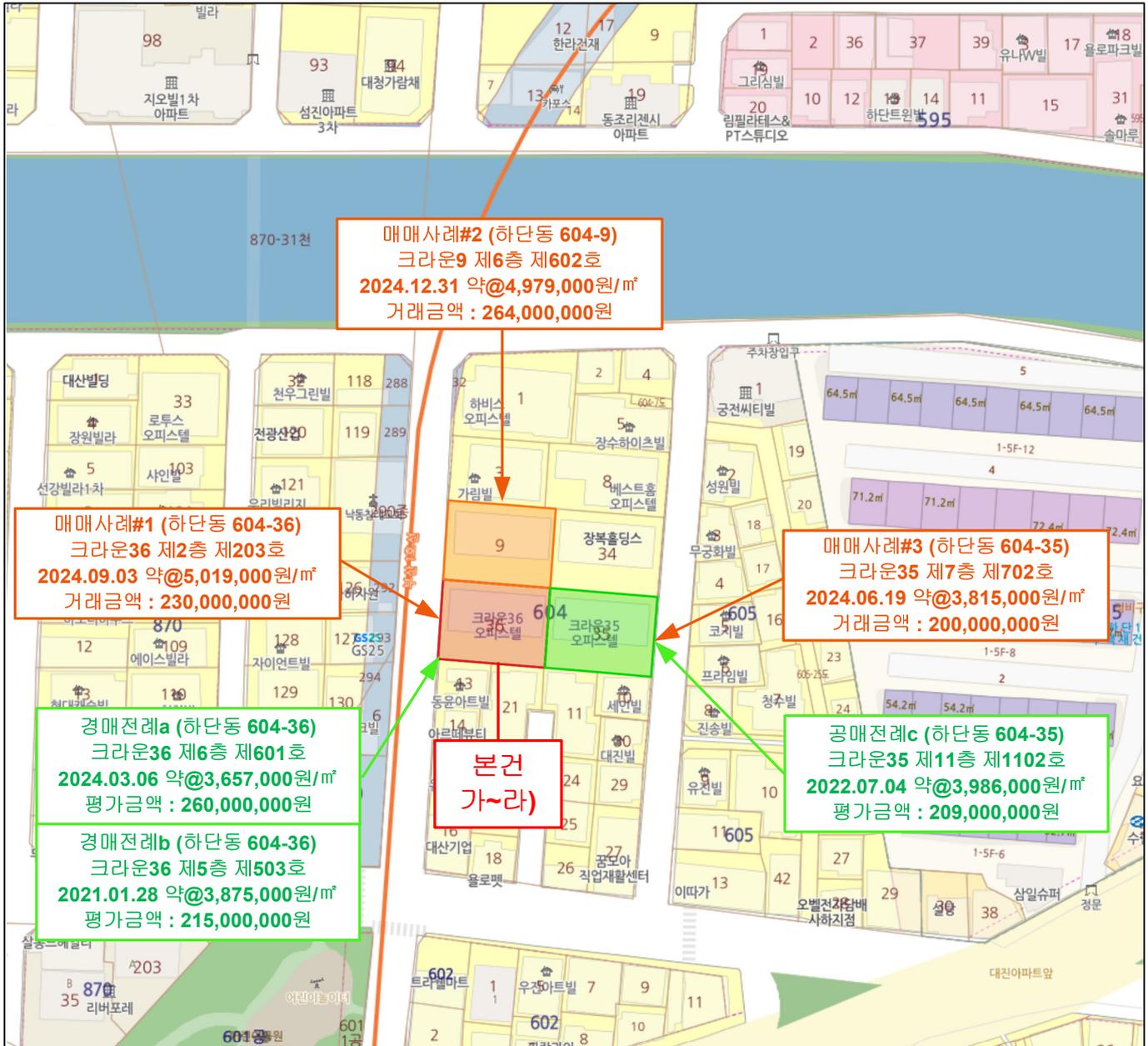


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

상 세 위 치 도



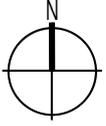
소재지 부산광역시 사하구 하단동 604-36번지
크라운36 제5층 제501호 외



표준지	소재지	지목	이용상황	용도지역	가격(원/㎡)
	-	-	-	-	-

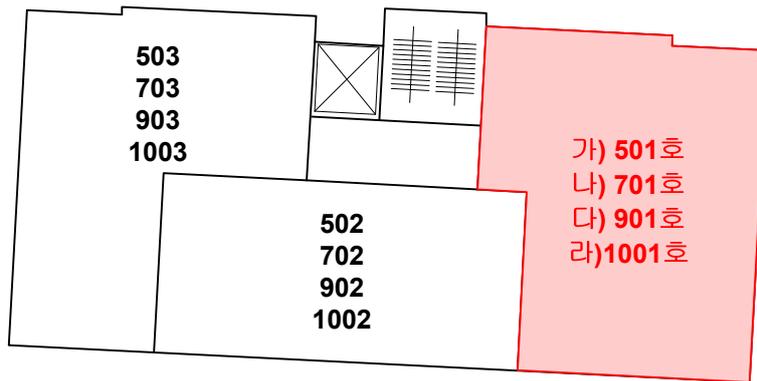
* 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

호 별 배 치 도



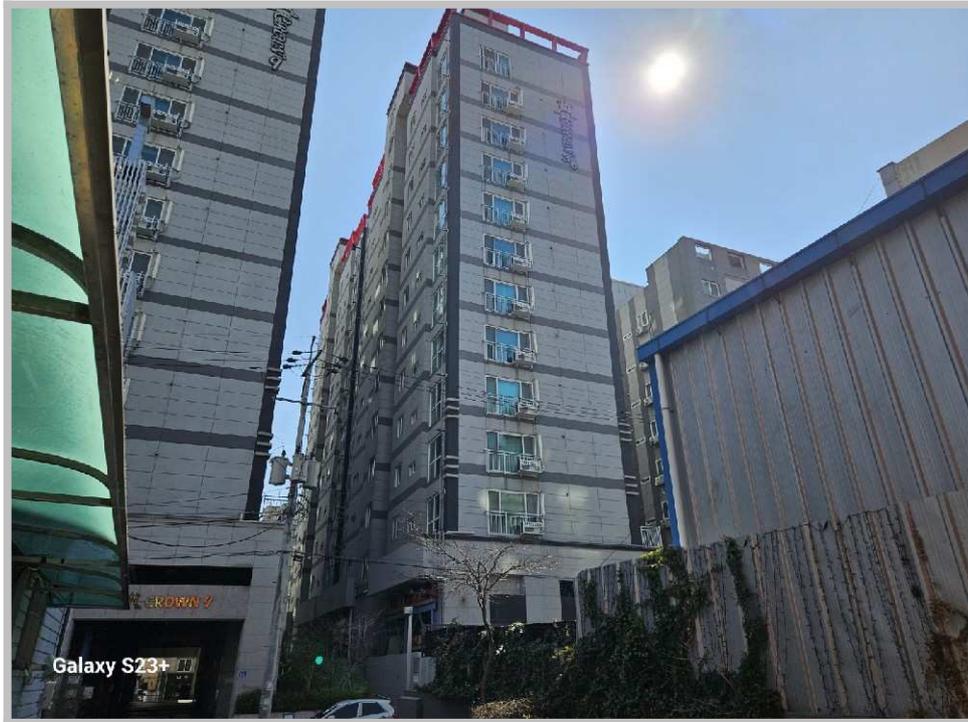
None Scale

본 건: 부산광역시 사하구 하단동 **604-36**번지
크라운**36** 제**5**층 제**501**호 외

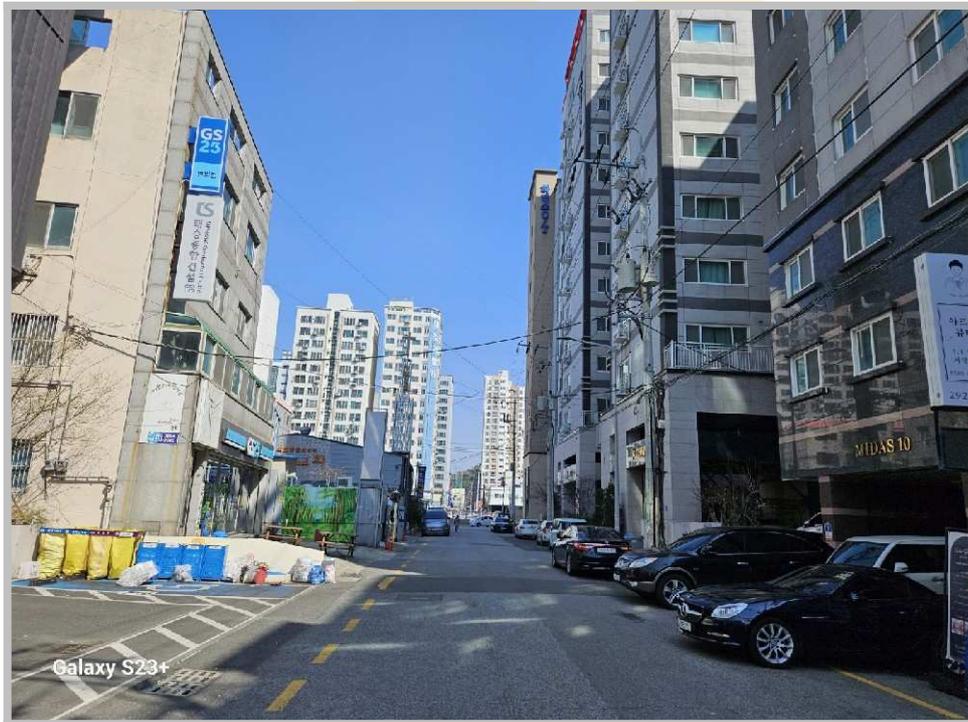


[5,7,9,10층]

사 진 용 지

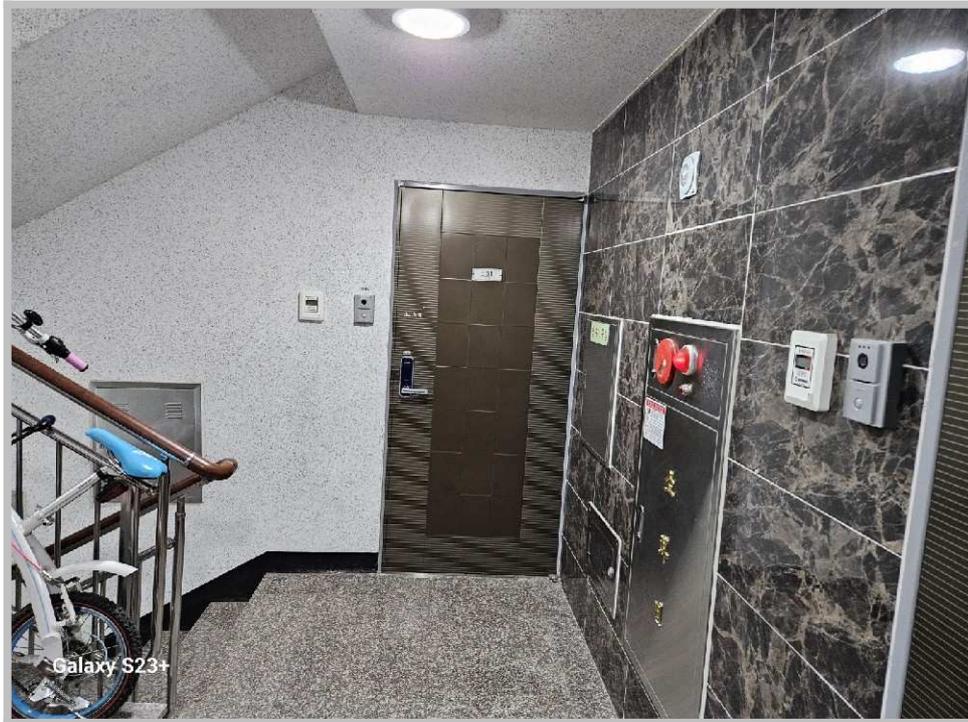


[본건 건물전경]

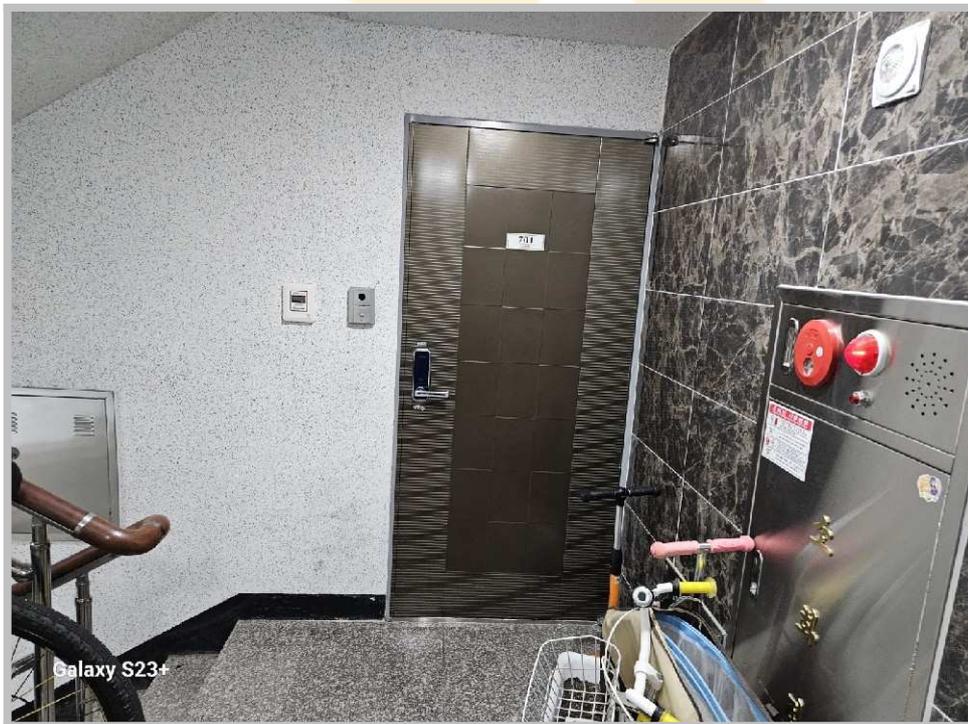


[본건 주위환경]

사 진 용 지



[기호 가) 전경]

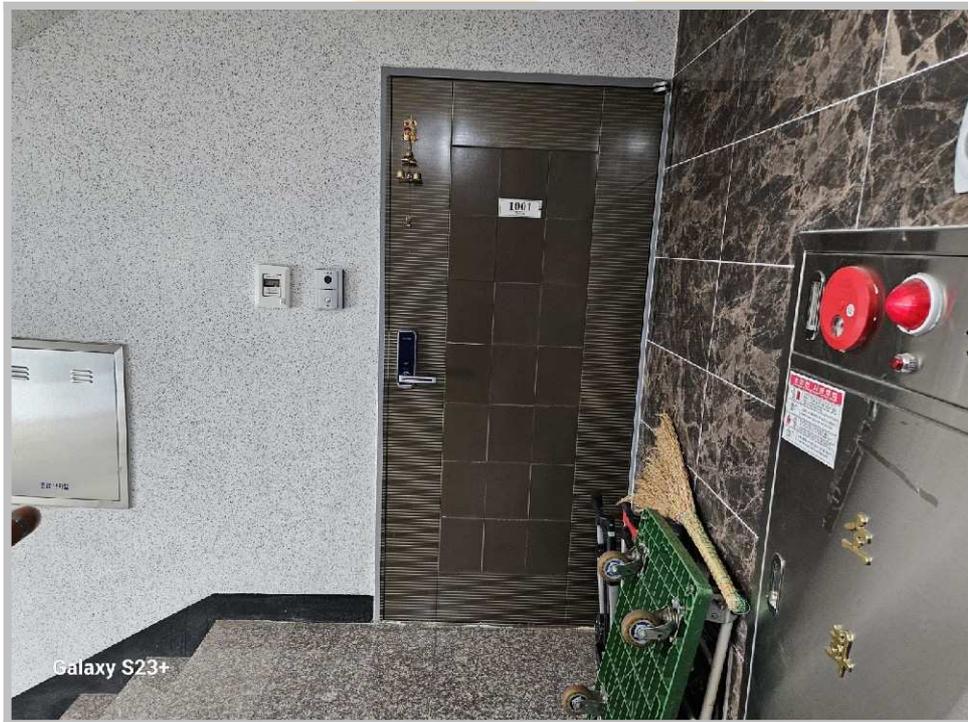


[기호 나) 전경]

사 진 용 지



[기호 다) 전경]



[기호 라) 전경]

SA (주)씨브감정평가법인

경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 609호(용호동,오피스프라자) /Tel.(055)719-0022 /Fax.(055)275-9998

문서번호: SIW25-0318-004
 시행일자: 2025. 03. 20
 수 신: 사상신용협동조합 이사장
 참 조: -
 제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결		
처	리	과	재		
담	당	자	공		
			람		

1. 우리 (주)씨브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2025. 03. 18.자로 의뢰하신 『부산광역시 사하구 하단동 604-36 크라운36 제5층 제501호 외 (구분건물)』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
 2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)씨브감정평가법인 경남지사장



청 구 서

감정평가서번호 : SIW25-0318-004호

사상신용협동조합 이사장 귀하

일금 일백이십삼만구백원정 (₩1,230,900.-)

2025. 03. 18자로 의뢰하신 『 부산광역시 사하구 하단동 604-36 크라운36 제5층 제501호 외 (구분건물) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가법인등의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과	목	금 액	비 고
(가)	평가수수료	1,029,040	※ 평가수수료 (요율 하한가 80% 적용) $1,006,000 + (1,036,000,000 - 1,000,000,000) \times 8/10,000 \times 0.8 = ₩1,029,040$
(나)	여비	40,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	40,000	
	공부발급비	4,000	
	기타실비	6,000	
	특별용역비	-	
	소 계	90,000	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		₩1,119,000	
	부가가치세	₩111,900	
	총 계	₩1,230,900	
	기납부착수금	-	
	정산청구액	₩1,230,900	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(SIW25-0318-004) 또는 소유자명 이나 채무자명으로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

은행명	계좌번호	예금주
신용협동조합	131-022-277725	(주)써브감정평가법인 경남지사

2025년 03월 20일

(주)써브감정평가법인 경남지사

경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 609호(용호동, 오피스프라자)

Tel. (055)719-0022

Fax. (055)275-9998

