감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	부산광역시 사하구 하단동 604-35 소재 부동산
평가서번호	가온 2404-07-3043
의 뢰 인	우리자산신탁㈜

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

부 산 경 남 지 사

TEL : (051) 507-0667 FAX : (051) 507-0688

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

감정평가 심사인증서

감정평가서번호	가온2404-07-3043	인 증 번 호	가온240412-20호
심사요청본지사	부산경남지사	담당감정평가사	김인혜
제 출 처	우리자산신탁㈜		
물건소재지	부산광역시 사하구 하단동 604-35 크라운35 201호 외		
감정평가액	一金貳拾六億七阡五百萬원整 (₩2,675,000,000.-)		

상기 감정평가서는 우리법인의 심사운영규정에 따라 본사 감정평가심사위원회에서 심의한 결과 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심사위원회 (직인)

상기 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에 심사인증서를 발행합니다.

(주)가온감정평가법인 (직인)

구분건물 감정평가요약

감정평가요약(구분건물)

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 사하구 하단동 604-35 (부산광역시 사하구 동매로29번길 11)		
물건종류	구분건물	이용상황	다세대주택, 주거용 오피스텔

2. 감정평가액

구분	층/ 호수	수량	감정평가액(원)	비고
구분건물	2/ 201	10세대	249,000,000	비준가격
	2/ 202		199,000,000	
	2/ 203		310,000,000	
	4/ 403		310,000,000	
	6/ 602		232,000,000	
	8/ 801		251,000,000	
	8 /802		237,000,000	
	11/ 1101		251,000,000	
	11/ 1103		318,000,000	
	12/ 1201		318,000,000	
감정평가액 합계			2,675,000,000	-

3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	-.			

4. 본건 거래사례 및 감정평가전례(2년이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 전례	목적/기준시점	-	감정평가액(원)	-

구분건물 감정평가요약

5. 기타 참고사항

주위환경 등	본건 주위는 다세대주택, 주거용 오피스텔 등 공동주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하고 있음.
참고 및 유의사항	-

2404-07-3043

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 인 혜

(주)가온감정평가법인 부산경남지사 지사장 이 상 구 (서명 또는 인)

감정평가액	**이십육억칠천오백만원정 (₩2,675,000,000.-)**			
의 뢰 인	우리자산신탁㈜	감정평가목적	공 매	
채 무 자	-	제 출 처	우리자산신탁㈜	
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁㈜	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서 집합건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024.04.09.	2024.04.09	2024.04.12.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량(㎡)	종 류	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	10개호	구분건물	10개호	-	2,675,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					**₩2,675,000,000.-**

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 · 날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 사하구 하단동 소재 <하단초등학교> 서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)로서, 우리자산신탁㈜의 공매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

소재지 (도로명주소)	부산광역시 사하구 하단동 604-35 (부산광역시 사하구 동매로29번길 11)		
건물명	CROWN 35		
주용도	공동주택		
용도지역	준주거	**지목**	대
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	**사용승인일**	2019.04.01
건물규모	**동수**	**층수**	**호**
	1	-1/ 13	23
대지면적	445.5	**연면적**	2,410.76
비고	-		



구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)	용도	
기호	층/호수						공부	현황
가	제2층 제201호	45.83	15.705	61.535	11.2614	74.5	다세대주택	다세대주택
나	제2층 제202호	36.49	12.815	49.305	8.9664	74.0	다세대주택	다세대주택
다	제2층 제203호	56.94	18.6865	75.6265	13.9914	75.3	다세대주택	다세대주택
라	제4층 제403호	56.94	18.6865	75.6265	13.9914	75.3	다세대주택	다세대주택

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)	용도	
기호	층/호수						공부	현황
마	제6층 제602호	52.43	17.0382	69.4682	12.8832	75.5	오피스텔	주거용 오피스텔
바	제8층 제801호	55.49	18.716	74.206	13.6351	74.8	오피스텔	주거용 오피스텔
사	제8층 제802호	52.43	17.0382	69.4682	12.8832	75.5	오피스텔	주거용 오피스텔
아	제11층 제1101호	55.49	18.716	74.206	13.6351	74.8	오피스텔	주거용 오피스텔
자	제11층 제1103호	71.09	22.8698	93.9598	17.4683	75.7	오피스텔	주거용 오피스텔
차	제12층 제1201호	71.09	22.8698	93.9598	17.4683	75.7	오피스텔	주거용 오피스텔

3. 실지조사 및 기준시점

3.1. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정) 제2항에 의거 가격조사를 완료한 2024.04.09일로 하였음.

3.2. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에관한규칙」 제10조(대상물건의확인)에 따라 2024.04.09일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치

4.1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

5.1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

6.1. 감정평가 근거 및 기준

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관련규정 및 감정평가제이론에 의거 감정평가하였음.

6.2. 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항 및 제16조에 따라「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

6.3. 토지와 건물의 일괄감정평가

1)「감정평가에 관한 규칙」제 16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과「감정평가에 관한 규칙」제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

2) 다만, 원가법은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 특성 등을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

3) 따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

7.1. 임대관계

미상임.

7.2. 물적 동일성 여부, 환가성 등

본건은 구분건물로서, 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였으며, 입지여건, 부근상황, 이용상황 등으로 보아 일반적인 수요, 환가성은 무난할 것으로 판단됨.

7.3. 위치확인

연번	위치확인 방법	적용여부	비고 (미적용 사유)
1	건축물대장이 첨부된 배치도면	O	-
2	관리사무소 또는 상가관리단 등에서 관리하는 건축도면, 소방도면 등	X	-
3	공공이 확인할 수 있는 도면	X	-
4	관리사무소 또는 상가관리단 등에서 서명 또는 날인으로 확인한 도면 (평가법인이 작성한 도면도 가능)	X	-

7.4. 기타

본건은 현장조사시 이해관계인 폐문 부재로 내부 확인이 곤란하여 관련 공부와 건축물현황도, 외부 관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니 공매 진행 및 응찰시 내부 이용상황 및 관리상태에 대하여 재확인 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

(소재지: 부산광역시 사하구(이하동일))
(자료출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS)

구분	소재지 · 건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
			계약면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	(사용승인일)	
1	하단동 604-34 -	2/ 301	46.01	271,000,000	2023.06.05	다세대 주택
			61.6693	5,890,000	(2020.03.26)	
2	하단동 618-11 하단드리움	3/ 303	13.47	86,000,000	2023.09.05	
			20.23	6,384,000	(2021.01.22)	
3	하단동 604-9 -	5/ 503	55.66	260,000,000	2024.02.28	오피 스텔
			74.547	4,671,000	(2020.03.26)	
4	하단동 604-34 -	11/ 1102	53.02	250,000,000	2024.02.28	
			70.1131	4,715,000	(2020.03.26)	
5	하단동 604-35 CROWN 35	5/ 501	55.49	230,000,000	2023.03.23	
			74.206	4,144,000	(2019.04.01)	

나. 비교사례 선정

본건 건물 인근에 소재하여 본건과 비교가능성이 높다고 인정되는 다세대주택- 사례<1>, 오피스텔- 사례<4>를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

4. 시점수정

4.1 지가변동률(부산광역시 사하구 주거지역)

(출처: 국토교통부)

기간	변동률	비고
2023.06.05 ~ 2024.04.09	-0.016% (0.99984배)	거래사례(1)
2024.02.28 ~ 2024.04.09	0.004% (1.00004배)	거래사례(4)

4.2 집합건물 시점수정치

(출처: 부동산통계정보시스템)

4.2.1 연립다세대 매매가격지수(부산광역시 서부산권)

2023.05	2024.02	변동률(%)	비고
99.2	98.6	0.99395	거래사례(1) 98.6 / 99.2

4.2.2 주거용 오피스텔 매매가격지수(부산광역시)

2024.01	2024.02	변동률(%)	비고
99.81	99.64	0.99830	거래사례(4) 99.64 / 99.81

다. 시점수정치의 결정

일반적으로 구분건물은 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 본건 특성을 적정히 반영하는 집합건물 시점수정치(연립다세대 매매가격지수, 주거용 오피스텔 매매가격지수)를 시점수정치로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

가. 가치형성요인 비교항목

요인구분	세 부 항 목 (주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망,풍치,경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인비교치

본건	사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인비교치
가	1	1.00	1.00	1.00	0.93	0.930
나	1	1.00	1.00	1.00	0.93	0.930
다	1	1.00	1.00	1.00	0.93	0.930
라	1	1.00	1.00	1.00	0.93	0.930
마	4	1.00	1.00	0.98	0.96	0.941
바	4	1.00	1.00	1.00	0.96	0.960
사	4	1.00	1.00	1.00	0.96	0.960
아	4	1.00	1.00	1.00	0.96	0.960
자	4	1.00	1.00	0.99	0.96	0.950
차	4	1.00	1.00	0.99	0.96	0.950

의 견	
단지외부요인	본건은 공히 거래사례(1), (4)와 비교하여 단지외부요인 유사함.
단지내부요인	본건은 공히 거래사례(1), (4)와 비교하여 단지내부요인 유사함.
호별요인	본건 기호(가)~(라)는 거래사례(1)과 비교하여 호별요인 유사함. 본건 기호(마)는 거래사례(4)와 비교하여 호별요인(층별효용 등) 열세함. 본건 기호(바)~(아)는 거래사례(4)와 비교하여 호별요인 유사함. 본건 기호(자), (차)는 거래사례(4)와 비교하여 호별요인(면적 등) 열세함.
기타요인	감정평가목적을 감안하여 안정성.환가성을 고려함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	사례 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
가	5,890,000	1.00	0.99395	0.930	5,440,000	249,000,000
나	5,890,000	1.00	0.99395	0.930	5,440,000	199,000,000
다	5,890,000	1.00	0.99395	0.930	5,440,000	310,000,000
라	5,890,000	1.00	0.99395	0.930	5,440,000	310,000,000
마	4,715,000	1.00	0.99830	0.941	4,430,000	232,000,000
바	4,715,000	1.00	0.99830	0.960	4,520,000	251,000,000
사	4,715,000	1.00	0.99830	0.960	4,520,000	237,000,000
아	4,715,000	1.00	0.99830	0.960	4,520,000	251,000,000
자	4,715,000	1.00	0.99830	0.950	4,470,000	318,000,000
차	4,715,000	1.00	0.99830	0.950	4,470,000	318,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 시세수준

구분	시세수준	비고
본건 인근 유사 다세대주택	5,500,000 ~ 6,000,000원/㎡ 내외 수준	전유면적 기준
본건 인근 유사 주거용 오피스텔	4,500,000 ~ 5,000,000원/㎡ 내외 수준	전유면적기준
의견		
본건 인근에 소재하는 유사 부동산의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별,위치별,전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남.		

2. 인근 감정평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

구분	소재지 · 건물명	층/ 호수	평가목적	평가금액(원)	기준시점	비 고
			전유면적(㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	(사용승인일)	
1	하단동 604-35 CROWN 35	4/ 402	경매	202,000,000	2023.11.27	다세대 주택
			36.49	5,535,000	(2019.04.01)	
2	하단동 604-34 -	2/ 301	담보	252,000,000	2023.04.24	
			46.01	5,477,000	(2020.03.26)	
3	하단동 604-34 -	11/ 1102	담보	237,000,000	2023.06.02	오피스텔
			53.02	4,470,000	(2020.03.26)	
4	하단동 604-9 -	6/ 603	담보	240,000,000	2023.04.06	
			55.66	4,311,000	(2020.03.26)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 경매통계분석

가. 인근 유사부동산의 경매감정평가사례 및 낙찰가

(출처: 인포케어)

구분	소재지	층/호수	계약면적 (㎡)	경매감정평가액 (원)	계약면적당단가 (원/㎡)	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰율(%)	낙찰시점
인근 유사 부동산의 낙찰사례 없음.						

나. 인근의 경매통계분석

(출처: 인포케어)

구분	종별	부산 사하구		비고
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	
최근 1년간 평균	집합건물 / 다세대	55.67	63.01	낙찰건수 26건
최근 6개월 평균		51.48	66.6	낙찰건수 6건
최근 3개월 평균		72.93	73.92	낙찰건수 3건
최근 1년간 평균	집합건물 / 오피스텔(주거)	58.97	60.76	낙찰건수 33건
최근 6개월 평균		63.7	64.59	낙찰건수 11건
최근 3개월 평균		66.49	68.21	낙찰건수 4건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
기호	층/호수					
가	제2층/제201호	45.83	45.83	5,440,000	249,315,200	249,000,000
나	제2층/제202호	36.49	36.49	5,440,000	198,505,600	199,000,000
다	제2층/제203호	56.94	56.94	5,440,000	309,753,600	310,000,000
라	제4층/제403호	56.94	56.94	5,440,000	309,753,600	310,000,000
마	제6층/제602호	52.43	52.43	4,430,000	232,264,900	232,000,000
바	제8층/제801호	55.49	55.49	4,520,000	250,814,800	251,000,000
사	제8층/제802호	52.43	52.43	4,520,000	236,983,600	237,000,000
아	제11층/제1101호	55.49	55.49	4,520,000	250,814,800	251,000,000
자	제11층/제1103호	71.09	71.09	4,470,000	317,772,300	318,000,000
차	제12층/제1201호	71.09	71.09	4,470,000	317,772,300	318,000,000
감정평가액						2,675,000,000

2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 산출가액은 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 고려할 때 적정한 것으로 판단되는바 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	부산광역시 사하구 하단동 [도로명 주소] 부산광역시 사하구 동매로 29번길11	604-35 크라운35	업무시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 13층 1층 2층 ~ 4층 (각) 5층 ~ 11층 (각 12층 13층 지1층	 23.58 172.8 213.3 173.46 0 202.22			
1 가	부산광역시 사하구 하단동	604-35	대	준주거지역 (내) 철근 콘크리트구조 제2층 제201호 1 소유권대지권	445.5 45.83 45.83 ------ 1,813.03	 45.83 11.2614 토지·건물 토 지 : 건 물 :	249,000,000 배분내역 49,800,000 199,200,000	 비준가액 (공용면적 15.705㎡ 포함)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				철근 콘크리트구조 제2층 제202호 1 소유권대지권	36.49 36.49 ------- 1,813.03	36.49 8.9664	199,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적 12.815㎡ 포함) 배분내역 39,800,000 159,200,000
다				철근 콘크리트구조 제2층 제203호 1 소유권대지권	56.94 56.94 ------- 1,813.03	56.94 13.9914	310,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적 18.6865㎡ 포함) 배분내역 62,000,000 248,000,000
라				철근 콘크리트구조 제4층 제403호 1 소유권대지권	56.94 56.94 ------- 1,813.03	56.94 13.9914	310,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적 18.6865㎡ 포함) 배분내역 62,000,000 248,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
마				철근 콘크리트구조 제6층 제602호	52.43	52.43	232,000,000	비준가액 (공용면적
					52.43			17.0382㎡
				1 소유권대지권	-------	12.8832		포함)
					1,813.03			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	46,400,000	
						건 물 :	185,600,000	
바				철근 콘크리트구조 제8층 제801호	55.49	55.49	251,000,000	비준가액 (공용면적
					55.49			18.716㎡
				1 소유권대지권	-------	13.6351		포함)
					1,813.03			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	50,200,000	
						건 물 :	200,800,000	
사				철근 콘크리트구조 제8층 제802호	52.43	52.43	237,000,000	비준가액 (공용면적
					52.43			17.0382㎡
				1 소유권대지권	-------	12.8832		포함)
					1,813.03			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	47,400,000	
						건 물 :	189,600,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
아				철근 콘크리트구조 제11층 제1101호	55.49	55.49	251,000,000	비준가액 (공용면적
					55.49			18.716㎡
				1 소유권대지권	-------	13.6351		포함)
					1,813.03			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	50,200,000	
						건 물 :	200,800,000	
자				철근 콘크리트구조 제11층 제1103호	71.09	71.09	318,000,000	비준가액 (공용면적
					71.09			22.8698㎡
				1 소유권대지권	-------	17.4683		포함)
					1,813.03			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	63,600,000	
						건 물 :	254,400,000	
차				철근 콘크리트구조 제12층 제1201호	71.09	71.09	318,000,000	비준가액 (공용면적
					71.09			22.8698㎡
				1 소유권대지권	-------	17.4683		포함)
					1,813.03			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	63,600,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						건 물 :	254,400,000	
	합 계						₩2,675,000,000.-	
				이 하 여 백				

구분건물 감정평가요항표

토지	위치 및 주위환경	본건은 부산광역시 사하구 하단동 소재 <하단초등학교> 서측 인근에 위치함. 본건 주위는 다세대주택, 주거용 오피스텔 등 공동주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하고 있음.
	교통상황	본건까지 제반차량 출입가능하며, 인근에 부산도시철도 1호선 '하단역' 및 시내버스정류장이 소재함.
	형태,규모, 이용상황 등	본건 토지는 인접 필지 대비 평탄한 세장형 토지로서, 기준시점 현재 주거용 건부지로 이용중임.
	인접도로 상태	본건 동측으로 노폭 8미터 내외의 포장도로와 접함.
	토지이용계획 관계	준주거지역, 도로(접합), 비행안전구역<군사기지 및 군사시설보호법>, 역사문화환경보존지역(2020-02-05)<문화재보호법>
건물	건물구조	기호(가 ~ 차)는 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상13층 건 중 제2층 제201호 외 9세대로서 2019.04.01 사용승인되었으며, 외벽 : 스톤코트 및 화강석붙임마감 등, 내벽 : 벽지 및 타일마감 등, 창호 : 샷시창호등 임.
	이용상황	기준시점 현재 기호(가~라) : 다세대주택, 기호(마~차) : 주거용 오피스텔로 이용중임.
	부대설비	기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 천장형 냉난방설비, 스프링쿨러설비 등이 구비되어 있음.
	임대상황	미상임.
	공부와의 차이 및 기타	-

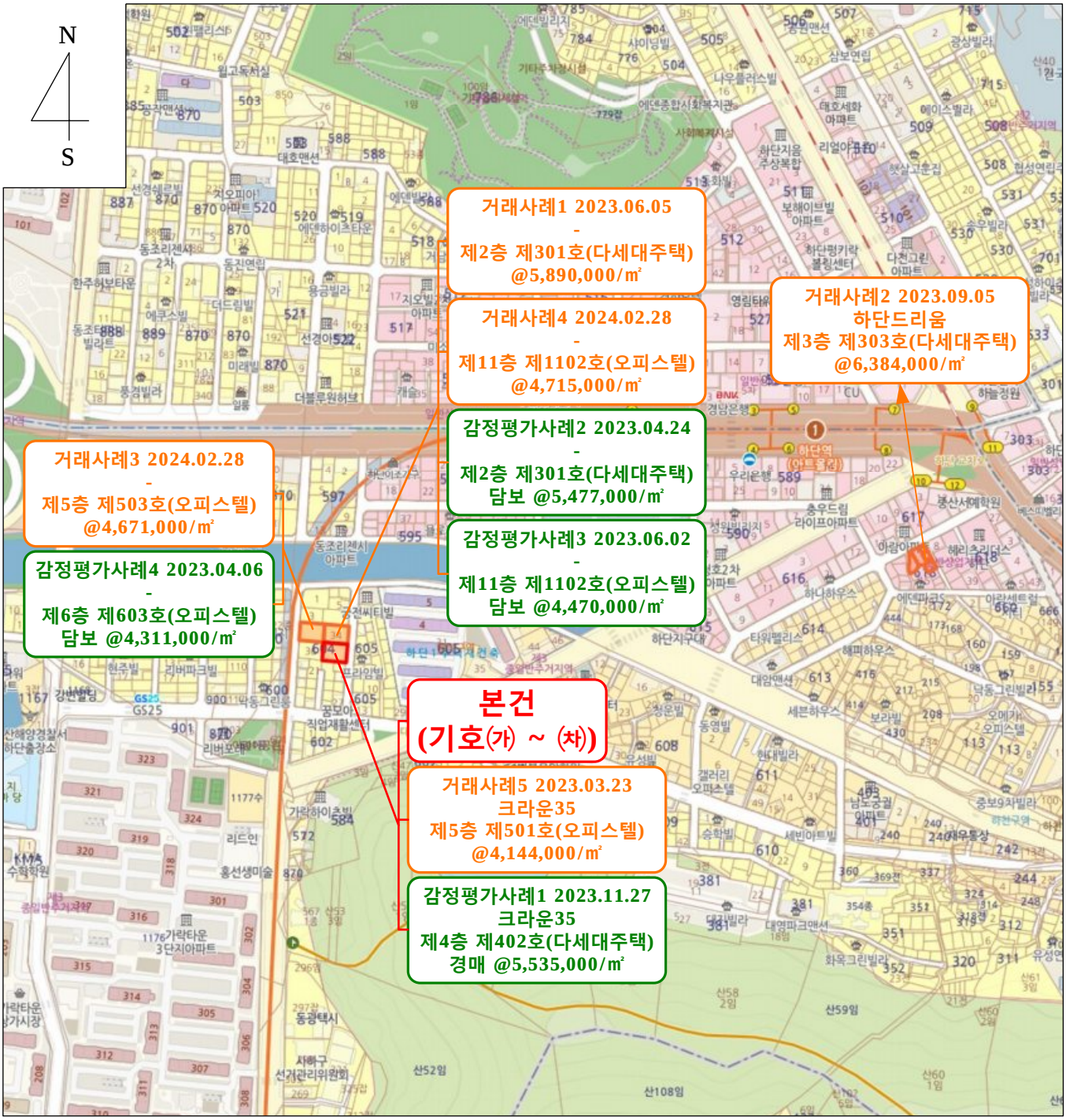
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 사하구 하단동 604-35 <크라운35 제2층 제201호 외 9세대>



상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 사하구 하단동 604-35 <크라운35 제2층 제201호 외 9세대>



건 물 개 황 도

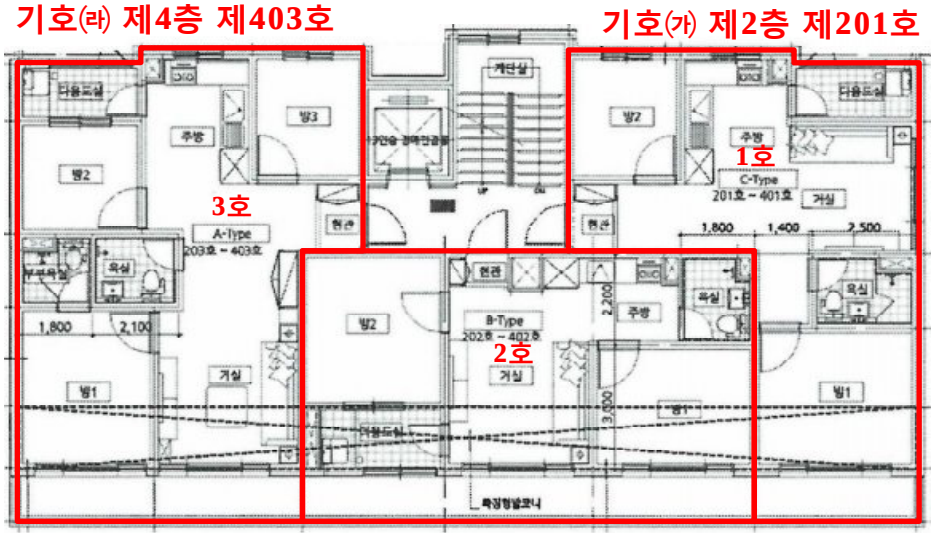
N

S

NONE SCALE

기호(다) 제2층 제203호
기호(라) 제4층 제403호

기호(가) 제2층 제201호



기호(나) 제2층 제202호

<크라운35 제2 ~ 4층 호별배치도>

건 물 개 황 도

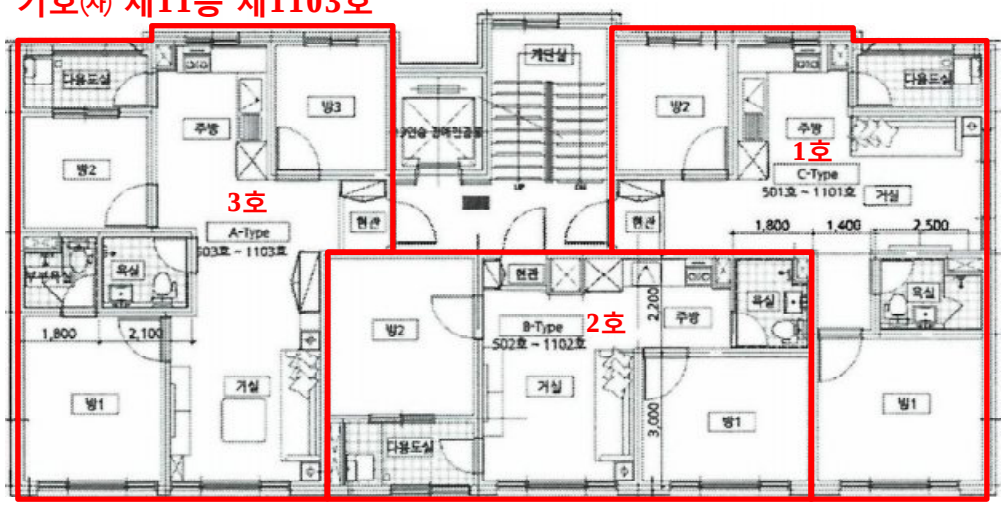
N

S

NONE SCALE

기호㈏ 제8층 제801호
기호㈑ 제11층 제1101호

기호㈎ 제11층 제1103호



기호㈐ 제6층 제602호
기호㈁ 제8층 제802호

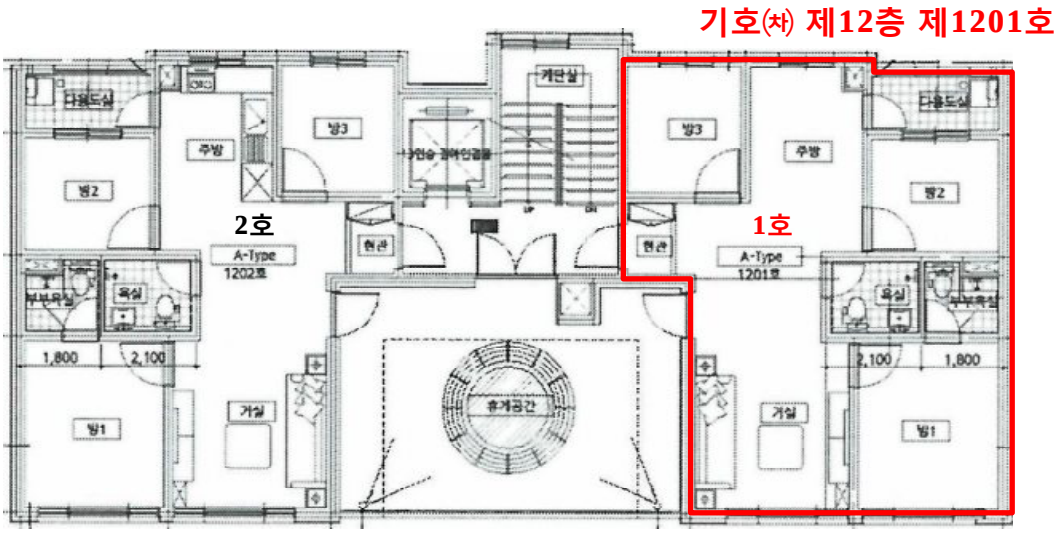
<크라운35 제5 ~ 11층 호별배치도>

건 물 개 황 도

N

S

NONE SCALE



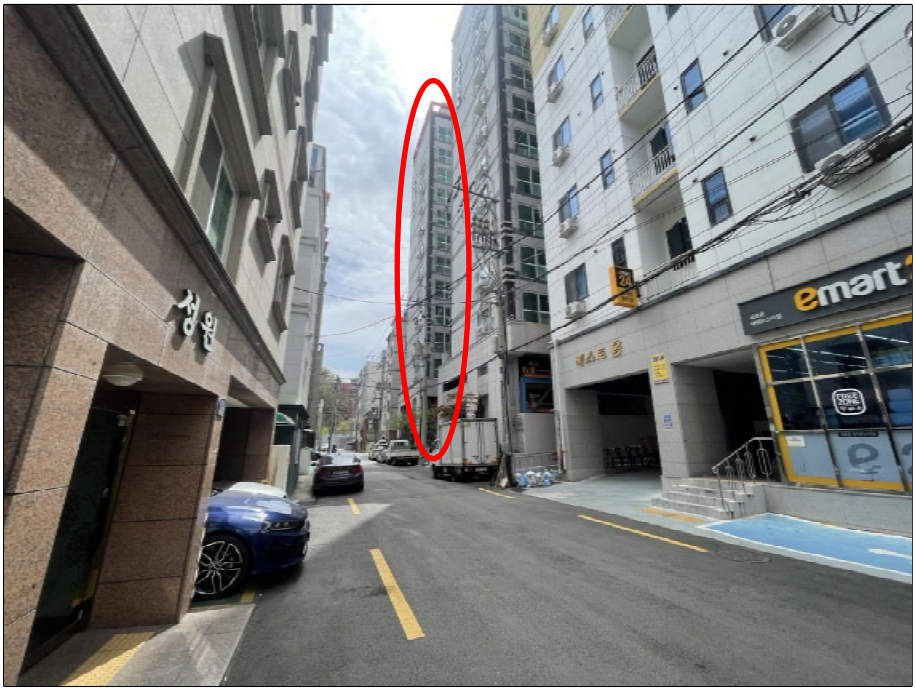
<크라운35 제12층 호별배치도>

건물개황도 및 임대상황표

<건물개황도 참조>

임 대 차 부 분	임 차 인	임대보증금	월임대료	비 고
임 대 미 상.				

사 진 용 지



인근전경



건물전경

사 진 용 지



기호(가), (나) 전경



기호(다) 전경

사 진 용 지



기호(라) 전경



기호(마) 전경

사 진 용 지



기호(바), (사) 전경



기호(아) 전경

사 진 용 지



기호㈜ 전경



기호㈜ 전경

검산리스트(내부용)

	구분	내용	점검 여부	
			이상 없음	해당 없음
필수	공통	중요 사항 오타는 확인하였는가?(괄호감정표 및 명세표 금액, 소재지, 채무자명, 면적, 사용승인일 등)	✓	
		물적동일성 및 환가성 의견 기재하였는가?	✓	
		매매진행건인 경우 매매가격 적정성에 대한 의견 기재하였는가?		✓
		제시외건물 소재시 본건의 사용·수익·처분 등에 영향을 미치는지 기재하였는가?		✓
		제시외건물 중 "가설건축물 신고필증" 존재확인 및 기재하였는가?		✓
		위반건축물 등재여부 및 본건 사용·수익·처분 등에 영향을 미치는지 기재하였는가?		✓
		공유지분 평가시 위치확인 가능 여부 기재하였는가?		✓
		3년 이내 평가전례, 실거래가 등 기재하였는가?		✓
		수익형 부동산일 경우 수익환원법 시산가액 산정 여부 확인하였는가?		✓
		개발행위허가(건축허가 포함) 유효 여부 기재 및 허가서류 첨부하였는가?		✓
	토지	일단지 판단의 근거는 명확한가?		✓
		지구단위계획구역에 소재한 경우 용적률/건폐율/높이제한 확인하였는가?(표준지,비교사례,거래사례도 그러한가?)		✓
		본건 정비구역에 소재한 경우 비교표준지, 비교사례, 거래사례도 정비구역 내 소재하는가?		✓
		지적상 맹지이나, 동일 소유자 토지 감가 여부 확인하였는가?		✓
		도시계획시설 저촉의 경우 구분평가 및 감가적용 하였는가? (구분평가 하지 않았다면 그 사유는 명확한가?)		✓
	건물	신축 등의 경우 도급계약서 및 세금계산서 확인하였는가? (통상적 재조달보다 높을 경우 세금계산서 확보 必)		✓
		관찰감가시 건축물대장상 대수선 여부 또는 로드뷰를 통해 확인하였는가? (근거없는 관찰감가 금지)		✓
선택	집합 건물	튼상가 여부 확인 및 튼상가 시 동일소유자 여부 확인하였는가?		✓
		대지권미정리의 경우 적정대지지분 포함 평가 의견 기재하였는가?		✓
		본건의 위치확인(도면 등)의견 기재하였는가?	✓	
		최근 사용승인되어, 미등기인 경우 집합건축물대장 기준 기재하였는가?		✓
		공부에 등재되지 않은 다락층 및 복층 있는 경우 "종물" 여부 기재하였는가?		✓
		1동의 구분건물 전체 평가시 원가법 검토하였는가? (필요시 감정서에 기재하여도 됨)		✓
	신한 은행	감정평가서 건물개요 기재시 일반건축물대장을 기준으로 하였는가? (감정평가명세표는 등기기준)		✓
		신한은행 튼상가 양식에 맞게 했는가?		✓
		신한은행 도면 확인 절차에 따랐는가? 첨부하였는가?		✓
		평가전례 및 거래사례 기재시 개별공시지가, 형상, 지세, 도로접면 기재하였는가?		✓
	국민 은행	집합건물법상의 집합건물에 부합하는지 의견 기재하였는가?		✓
		감정평가서 건물개요 기재시 연면적으로 기재하였는가? (연면적 제외 면적은 아래에 별도 표기 필요)		✓
		대장 등재된 옥탑층이 미등기일 경우 담보가치희박으로 감정평가외 하였는가?		✓
		건물멸실 평가시 멸실신고 또는 건축허가 있는가? (원칙적 나지상정 평가 금지)		✓
		상기조건 만족 후 멸실조건 토지 평가시 "구애됨이 없이" 용어 쓰지말 것		✓
		거래사례 기재시 출처 "등기사항전부증명서" 기재 및 등기상 기재 여부 확인하였는가?		✓
		3개월 이내 2회 이상의 매매가 있었을 경우 검토의견 기재하였는가?		✓
	기업 은행	임대차 조사 여부 및 생략하였을 경우 "ibk신용정보 의뢰하였음" 기재하였는가? (토지만 평가시 생략가능)		✓
		2년 이내 본건 거래사례 유무 확인 및 있을 시 검토의견 기재하였는가?		✓

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 가온 2404-07-3043

2024. 04. 12

우리자산신탁㈜ 귀하

이백사십일만칠천팔백원정 (₩2,417,800.-)

2024. 04. 05 일자로 의뢰하신『부산광역시 사하구 하단동 604-35 소재 부동산』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
감정평가수수료		2,028,000	956,000+((2,675,000,000-1,000,000,000)×8/10,000×0.8) ≒2,028,000
실비	여 비	40,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	100,000	
	임대차 조사비	—	
	공부발급비	10,000	
	기타 실비	20,000	
	특별용역비	—	
	소 계	170,000.-	
합 계(공급가액)		**₩2,198,000.-**	※ 천원미만 절사
부가가치세(세 액)		₩219,800.-	
총 계		**₩2,417,800.-**	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		**₩2,417,800.-**	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (2404-3043) 로 하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

계 좌 번 호

사상신용협동조합 131-021-702161, 예금주 : (주)가온감정평가법인

㈜가온감정평가법인 부산경남지사

부산경남지사장 이상구

(Tel. : (051) 507-0667 Fax. : (051) 507-0688)

[공급자(사업자)등록번호 : 605-85-19408]