

감정평가서

APPRAISAL REPORT

부산광역시 해운대구 재송동 1166-22
아리온빌리지 제4층 제401호

류정순

(SIH150514002호)

(주) 씨브 감정평가법인

대구경북
지사

대구광역시 수성구 무열로 137 2층
Tel.(053)755-2077 Fax.(053)755-0488

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
이 광 등

(인)

감정평가액	일억일천오백만원정 (₩115,000,000.-)				
의뢰인	류정순	감정평가 목적	담보		
채무자	류정순	제출처	세림신용협동조합 본점		
소유자 (대상업체명)	류정순	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	—		
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2015. 05. 14	2015. 05. 14	2015. 05. 15	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
도시형 생활주택	1개호	도시형 생활주택	1개호	-	115,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩115,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				(인)
	심사자 : 감정평가사				(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

본건은 부산광역시 해운대구 재송동 소재 ‘반산초등학교 ‘ 동측 인근에 위치하는 ‘아
라운빌리지 제4층 제401호 “ 단위세대로서, “세림신용협동조합”의 담보 취득을 위한
감정평가건임.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

기준가치는 본건에 대한 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 시장가치란 통상적인 시장에서
충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하
고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價
額)을 말하며, 본건의 경우 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

2. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에
관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2015.05.14을 기준시점으
로 정함.

3. 감정평가조건

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서, 물건의 특성 및 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 평가하였음.

원가법에 의한 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지(대지권)와 건물 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기에 부적합하며, 수익방식(수익환원법)은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 본건 구분건물의 평가에서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제31조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 평가하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

가. 대상부동산의 개요

1) 대상부동산의 기본적 사항

물건 소재지		부산광역시 해운대구 재송동 1166-22					
건물명·동·호수		아라온빌리지 제4층 제401호					
건물의 구조		철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕			건물의 사용승인 일자		2014.08.28
구 분		대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	분양면적		용 도	
기호	호수			㎡	3.3㎡형	공부	현황
가	제4층 제401호	35.72	49.43	-	-	도시형 생활주택	도시형 생활주택

2) 본건 인근의 지역개황 및 가격동향

본건 인근 대단위 아파트, 학교 및 주변 상가 등이 인근에 위치하며, 제반주위환경은 무난한 편이며, 본건과 유사한 구분건물의 가격수준은 보합세임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상부동산의 가격산정

1) 평가선례 및 거래사례의 선정

① 평가선례 및 거래사례

기호	소재지	전유면적		전유면적당 단가(㎡)	평가금액 및 거래금액	시점	비고
		㎡	3.3㎡				
a	해운대구 재송동 1166-2 401호	62.57	-	2,397,000	150,000,000	2012.11.01	매매
b	해운대구 재송동 1166-22 아라온빌리지 401호	49.43	-	2,084,000	103,000,000	2014.12.23	담보 (본건)

② 평가선례 및 거래사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 평가선례 및 거래사례는 평가대상 구분건물과 동일 수급권내 유사 지역에 위치한 평가선례 및 거래사례 중 평가대상과 용도지역, 이용 상황 및 건물구조 등이 유사하여 비교성이 인정되는 상기 거래사례(a)를 선정함.

2) 사정보정

본건 거래사례(a)는 인근지역 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정 - 한국감정원 연립다세대매매가격지수(부산광역시)

- (a)사례의 매매 당시 가격지수 : 99.9
- 본건 기준시점 당시 가격지수 : 100.6
- 상승률 : $\frac{100.6}{99.9} \approx 1.00701$

4) 격차율 비교

① 외부요인

구분	조건	항목	의견
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	열세함.
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태	
		상가의 배치상태	
		공공 및 편익시설의 배치상태	
	환경조건	기상조건	
		자연환경	
		사회환경	
		획지의 상태	
		공급 및 처리시설의 상태	
		위험 및 혐오시설	
		재해발생의 위험도	
		공해발생의 위험도	
	행정조건	행정상의 규제정도	
기타조건	기타		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 건물요인

구분	조건	항목	의견
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	우세함.
	설계설비 구조	설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 유무, 종류, 수준 등	
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과연수 및 잔존내용연수	
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정	
	규모 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비	
	건물용도	건물이 주상복합용인가 주거단일 용도인가와 현재 이용상태	
	관리체계	관리체계 및 관리현황	

③ 개별적요인

구분	조건	항목	의견
개별적 요인	층별효용	일조, 채광의 정도	대등함.
		조망, 압박감 등	
		소음의 영향	
		엘리베이터, 계단을 이용한 접근성	
		난방 및 단열	
		프라이버시 및 외부인 침입가능성	
	위치별효용	재해시 안전(화재, 추락)	
		일조, 채광의 정도	
		조망, 압박감 등	
		소음의 영향	
		엘리베이터, 계단으로의 접근성	
		난방 및 단열	
	향별효용	프라이버시 보호	
		일조, 채광의 정도	
		조망, 압박감 등	
	공용부분의 전용사용권 유무	프라이버시 보호	
		주차장 등에 대한 전용사용권	
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기	
관리상태		배관, 내부마감재 수선유지상태	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 격차율 결정

기호	비 교 항 목			격차율	가치형성요인 비교
	외부요인	건물요인	개별적요인		
가	0.90	1.10	1.00	0.990	본건은 거래사례(a) 대비 열세임.

5) 참고가격 자료

- 인근 유사 구분건물의 가격수준 및 임대수준

(단가: 원/㎡)

이용상황	가격수준 (전용면적당 단가)	임대수준
다세대주택	2,300,000원/㎡	-

6) 감정평가액의 결정

① 대상 부동산의 비준가격

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	격차율	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	2,397,000	1.000	1.00701	0.990	2,389,665	2,350,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 감정평가액의 결정

기호	층.호별	전유면적 ㎡	결정단가 (원/㎡)	산출가격 (원)	평가가격 (원)
가	제4층 제401호	49.4	2,350,000	116,090,000	115,000,000

3. 그 밖의 사항

본건은 매매로 인하여 소유권 이전중에 있으며, 귀 요청에 의거 소유자를 ‘류정순’으로 표기하였으니, 담보취득시 재확인바랍니다.

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건은 부산광역시 해운대구 재송동 소재 ‘반산초등학교’ 동측 인근에 위치하는 ‘아라온빌리지 제4층 제401호’ 단위세대로서, 대상물건의 수요성 및 환가성, 매매동향과 대상물건의 특성 등을 종합 참작하여 토지(대지권)와 건물을 일체로 한 시장가치를 기준으로 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	부산광역시 해운대구 재송동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 재송2로 85번길 29	1166-22 아래온 빌리지	도시형 생활주택 (원룸형)	철근 콘크리트구조 철근 콘크리트지붕 6층				
	동소	1166-22	대	1층 2층 3층 4층 5층 6층	141.7 141.7 167.78 166.18 25.7 64.58			
가	동소	1166-22 위지상	대	(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제401호	49.43	49.4	115,000,000	비준가격
				1. 소유권/대지권	3,572	35.7		
					38,250			
합 계							₩115,000,000.-	
< 이 하 여 백 >								

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 부산광역시 해운대구 재송동 소재 '반산초등학교' 동측 인근에 위치하는 '아라온빌리지 제4층 제401호' 단위세대로서, 부근은 주택지대로 단독주택, 아파트, 근린생활시설, 다세대주택 등으로 형성되어 있음.

2. 교통 상황

본건까지 제반 차량 출입 가능하며 버스정류장 인근에 위치하여 제반교통사정 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

(1) 구조 : 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 6층 중 제4층 제401호로서

외벽 : 몰탈위 페인팅.

내벽 : 벽지, 타일 마감.

바닥 : 우드룸, 타일 깔기.

창호 : 샷시 창호임.

(2) 이용상태 : 집합건축물대장상 용도가 '도시형생활주택' 임

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

도시가스보일러에 의한 개별난방시설, 승강기, 소화전, 화재경보기 설치되어 있음.

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

경사지의 장방형 토지로 도시형생활주택부지로 이용중이며 남측으로 약 8미터 정도의 도로와 접함.

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로 | 8. 임대관계 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

—

7. 공부와의 차이

없음.

8. 임대관계 및 기타

(1) 임대관계 : 미상임.

(2) 기 타 : 없음.

결
재

요
청
용

위 치 도

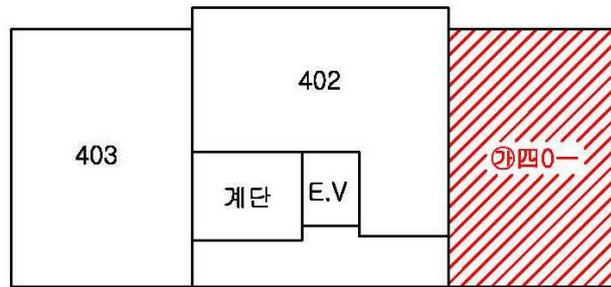
소재지

부산광역시 해운대구 재송동 1166-22 아리온빌리지 제4층 제401호



호별배치도 및 내부이용상태

[호별배치도]



본건 : ㉠ 아라온빌리지 제4층 제401호

[내부이용상태]



㉠ 제4층 제401호

[임대상황]

임대상황

임대 상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
			미상		

사 진 용 지



【 본건 】



【 본건 내부 】