

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	부산광역시 해운대구 재송동 1158-58 제1층 제101호 외 3개호 (부동산)
의뢰인	무학신용협동조합이사장
감정평가서번호	경일(부산울산)24-200303-209 호

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.



감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 부산울산지사

부산광역시 사상구 사상로 5, 3층 (주례동, 부산은행 사상지점)

☎ (051)303-7337 FAX.(051)303-7480



(주)경일감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 재송동에 위치하는 구분건물[주용도: 공동주택, 명칭: 현칭 '성은빌라', 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제주건축물제1동 제1층 제101호 외 3개호로서, 구매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2020년 03월 04일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2020년 03월 04일입니다.

5. 기타 참고사항

- 본건은 공히 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부구조 및 위치확인 등 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면, 호별 표시 등에 의거 확인하였으니 공매 진행시 필히 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 공히 등기사항전부증명서상 소유자가 '국제자산신탁주식회사(수탁자)' 이나, 귀 요청에 의거 감정평가표상 소유자를 신탁자인 '이충선' 으로 표기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적에 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였습니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래 사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

(1) 전체 부동산 개요

소재지	부산광역시 해운대구 재송동 1158-58 (부산광역시 해운대구 재송2로 207)				
명칭 동/층/호수	제주건축물제1동 제1층 제101호 외 3개호				
건물 개 의 황	지목	용도지역	대지면적(m ²)	연면적(m ²)	층수 (지하/지상)
	대	2종일주	145.9	377.1	-1/4
	주구조	주용도	사용승인일	단지규모	
	철근콘크리트구조 슬라브지붕	공동주택	2018.06.15	동수	세대/호
				1	4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
가	주건축물제1/1/101	54.22	54.22	40.06	94.28	36.475	다세대주택
나	주건축물제1/2/201	54.22	54.22	40.06	94.28	36.475	
다	주건축물제1/3/301	54.22	54.22	40.05	94.27	36.475	
라	주건축물제1/4/401	54.22	54.22	40.05	94.27	36.475	
합계		216.88	216.88	160.22	377.1	145.9	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	재송동 142	송완아트c동 -/3/302	44.34	공동주택 (다세대주택- 도시형 생활주택)	148,000,000	3,340,000	2019.06.14
							2017.06.29
B	재송동 661-1	현청 유창맨션 -/1/103	49.95	공동주택	163,000,000	3,260,000	2017.09.26
							1981.12.01
C	재송동 1074-8	센텀예담 -/5/505	20.52	공동주택 (도시형생활 주택-원룸형)	69,500,000	3,390,000	2016.08.22
							2012.08.20
D	재송동 1167-1외	재송센텀뷰 -/2/202	44.16	공동주택 (다세대주택(도시형생활주 택-원룸형))	160,000,000	3,620,000	2019.05.30
							2017.04.11

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사
례(A)"를 "기호(가)~(라)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래
신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정
상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

5. 시점수정치의 산정

사례 기호(A) : 본건 기호 (가)~(라)

본건은 구분건물(다세대주택)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 자가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국감정원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 부산 (연립·다세대) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국감정원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	97.2	2019.6
기준시점 당시 매매가격지수	96.1	2020.2
시점수정치	0.98868	96.1 / 97.2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

■ 주거용

[본건 기호 (가) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	사례 대비 본건은 대체로 유사합니다.
단지 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	사례 대비 본건은 대체로 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.97	사례 대비 본건은 층별 효용에서 다소 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	사례 대비 본건은 대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용

[본건 기호 (나)~(라) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	사례 대비 본건은 대체로 유사합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등	1.00	사례 대비 본건은 대체로 유사합니다.
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	1.00	사례 대비 본건은 대체로 유사합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	사례 대비 본건은 대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	3,340,000	1.000	0.98868	0.970	3,203,125	3,200,000
나	3,340,000	1.000	0.98868	1.000	3,302,191	3,300,000
다	3,340,000	1.000	0.98868	1.000	3,302,191	3,300,000
라	3,340,000	1.000	0.98868	1.000	3,302,191	3,300,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	주건축물제1/1/101	54.22	3,200,000	173,504,000	174,000,000
나	주건축물제1/2/201	54.22	3,300,000	178,926,000	179,000,000
다	주건축물제1/3/301	54.22	3,300,000	178,926,000	179,000,000
라	주건축물제1/4/401	54.22	3,300,000	178,926,000	179,000,000
합 계		216.88	-	-	711,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건 인근	3,100,000~3,400,000원/m ² 수준	다세대주택

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

2. 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (m ²)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/m ²)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	재송동 1145-1	보라스카이타운 -7/701	84.71	공동주택 (APT)	244,000,000	2,880,000	2018.03.21	경매
							2004.12.18	
2	재송동 1153-4	현칭 스위트빌 주건축물제1 /2/201	23.39	공동주택 (다세대 주택)	82,000,000	3,510,000	2018.10.31	담보
							2018.10.26	
3	재송동 210-3	해뜰채 -9/902	49.16	공동주택 (다세대주 택-도시형 생활주택)	163,650,000	3,330,000	2019.09.17	매입 (평균 가액)
							2019.07.15	
4	재송동 1128-13	한올다운 -4/404	27.07	다세대 주택	86,000,000	3,180,000	2019.10.14	담보
							2014.10.16	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보검색(KAPADB)

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 유사부동산 가격수준, 인근 유사부동산 평가사례)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 대상 물건의 감정평가액

감정평가액 (원)

711,000,000

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가 나	부산광역시 해운대구 재송동 [도로명] 부산광역시 해운대구 재송2로 207	1158-58 주건축물 제1동	공동주택	철근 콘크리트구조 슬라브지붕 4층					
					지하1층	85.34			
					1층	72.94			
					2층	72.94			
					3층	72.94			
					4층	72.94			
			1158-58	대	2층일주 (내)	145.9			
					철근 콘크리트구조 제1층 제101호	54.22	54.22	174,000,000	집합건축물 대장상공용 면적포함 :94.28㎡
					1 소유권대지권	36.475	36.475		
						145.9			
				토지·건물 배분내역 토 지 : 34,800,000 건 물 : 139,200,000					
			(내)						
			철근 콘크리트구조 제2층 제201호	54.22	54.22	179,000,000	집합건축물 대장상공용 면적포함 :94.28㎡		
			1 소유권대지권	36.475	36.475				
				145.9					
				토지·건물 배분내역 토 지 : 35,800,000 건 물 : 143,200,000					

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
다				(내)			179,000,000	집합건축물 대장상공용 면적포함 :94.27㎡
				철근 콘크리트구조 제3층 제301호	54.22	54.22		
				1 소유권대지권	36.475	36.475		
					145.9			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 : 35,800,000			
					건 물 : 143,200,000			
라				(내)			179,000,000	집합건축물 대장상공용 면적포함 :94.27㎡
				철근 콘크리트구조 제4층 제401호	54.22	54.22		
				1 소유권대지권	36.475	36.475		
					145.9			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 : 35,800,000			
					건 물 : 143,200,000			
합 계							₩711,000,000.-	
			이	하	여	백		

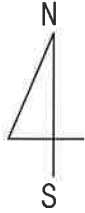
구분건물감정평가요항표(1)

<p>위 치</p>	<p>본건은 부산광역시 해운대구 재송동에 소재하는 '재송여자중학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산임.</p>
<p>주 위 환 경</p>	<p>본건 인근으로 동유형의 소규모 공동주택, 아파트단지, 학교, 단독주택 등이 소재하고 있는 등 제반 주위환경은 보통시됨.</p>
<p>교 통 상 황</p>	<p>본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.</p>
<p>토지의 형상 및 이용상황</p>	<p>본건은 남서하향 완경사지 내 자체지반 평탄하게 조성된 부정형 토지로서 주거용 건부지로 이용중임.</p>
<p>인 도 로 상 황</p>	<p>본건 필지 북서측으로 소로 및 북동측으로 세로와 각각 접함.</p>
<p>토지이용계획 관 계</p>	<p>■ 기호 1) 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.</p>
<p>주 위 전 경</p>	

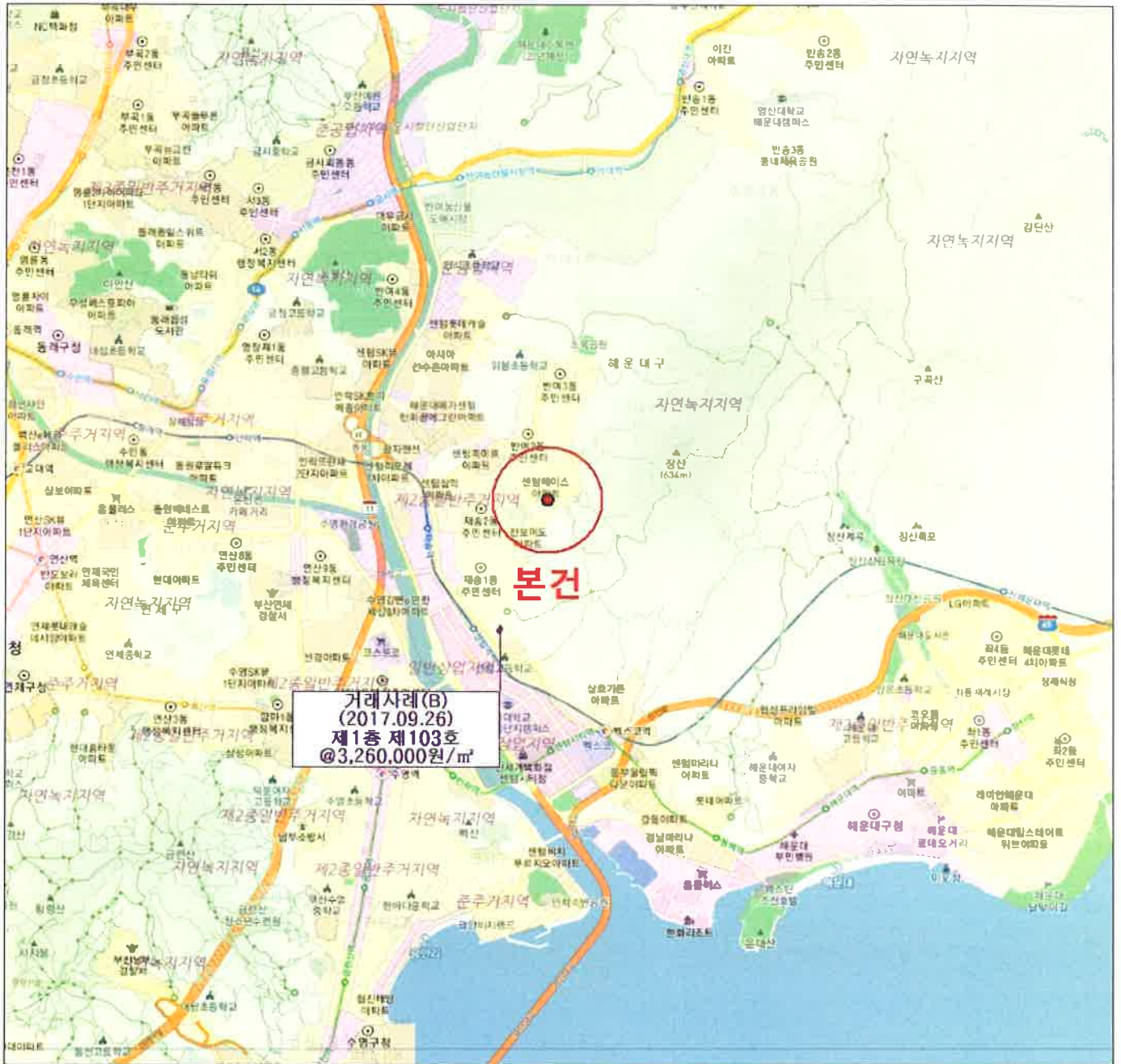
구분건물감정평가요항표(2)

<p>건물 구조</p>	<p>철근콘크리트구조 슬라브지붕 4층 건물 내 제1층 제101호 외 3개호(총 4개호)로서 (사용승인일 : 2018.06.15) 외 벽 : 돌붙임 마감 등 내 벽 : 타일 붙임 등 바닥 : 타일 깔기 등 창호 : 샷시창호임.</p>
<p>이용 상황</p>	<p>본건 기호(가)~(라):공히 다세대주택으로 이용중임. ※ 자세한 사항은 후첨 '호별배치도 및 임대사항표' 참고.</p>
<p>부대 설비</p>	<p>본건 기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비 등이 되어있음.</p>
<p>부합물 및 종물 관계</p>	<p>-</p>
<p>임대 상황</p>	<p>미상임.</p>
<p>공부와의 차이 및 기타사항</p>	<p>본건은 공히 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부구조 및 위치확인은 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면, 호별 표시 등에 의거 확인하였으니 공매 진행시 필히 참고 하시기 바람.</p>
<p>본건 전경</p>	

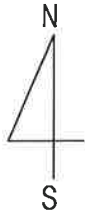
광역위치도



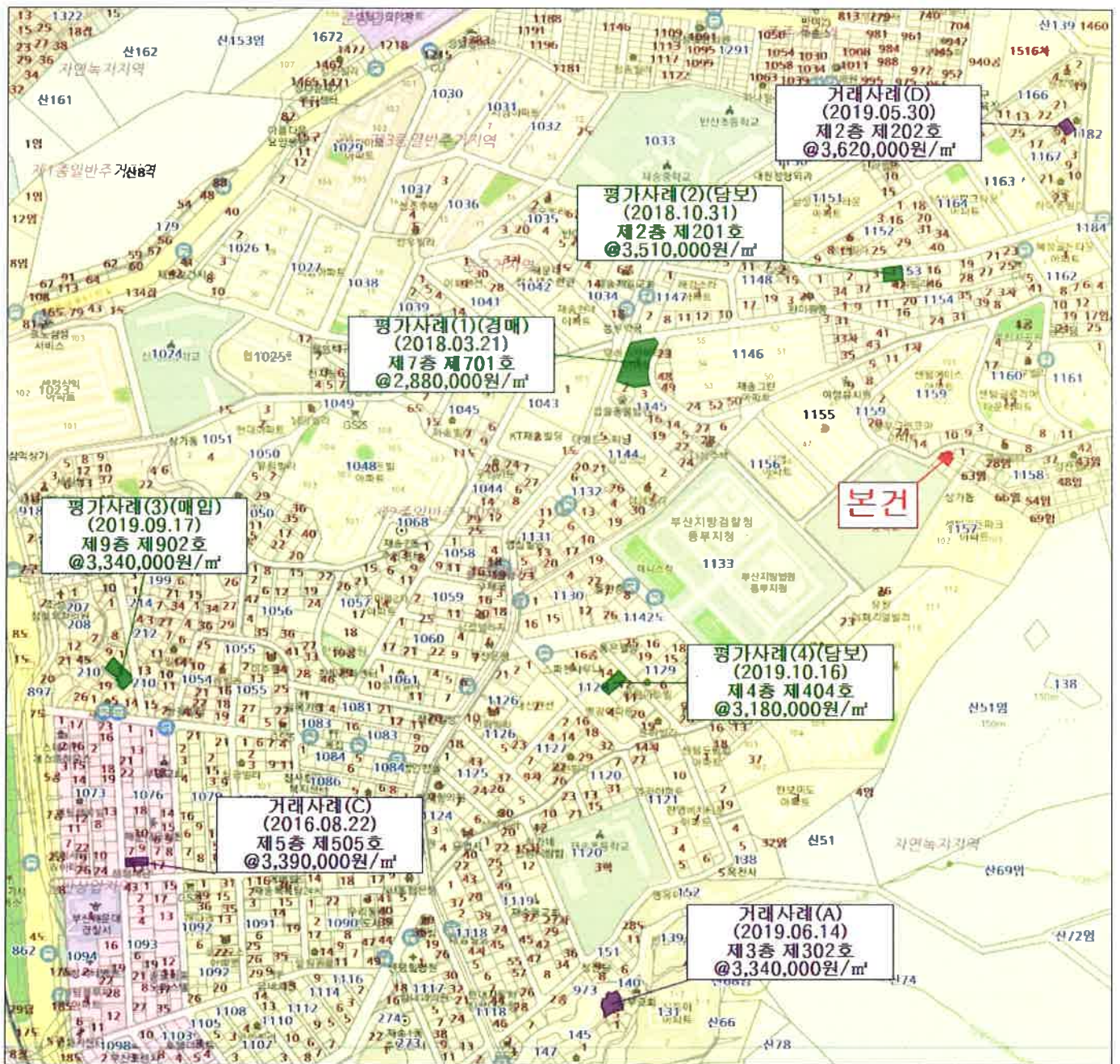
소재지	부산광역시 해운대구 재송동 일대
-----	-------------------



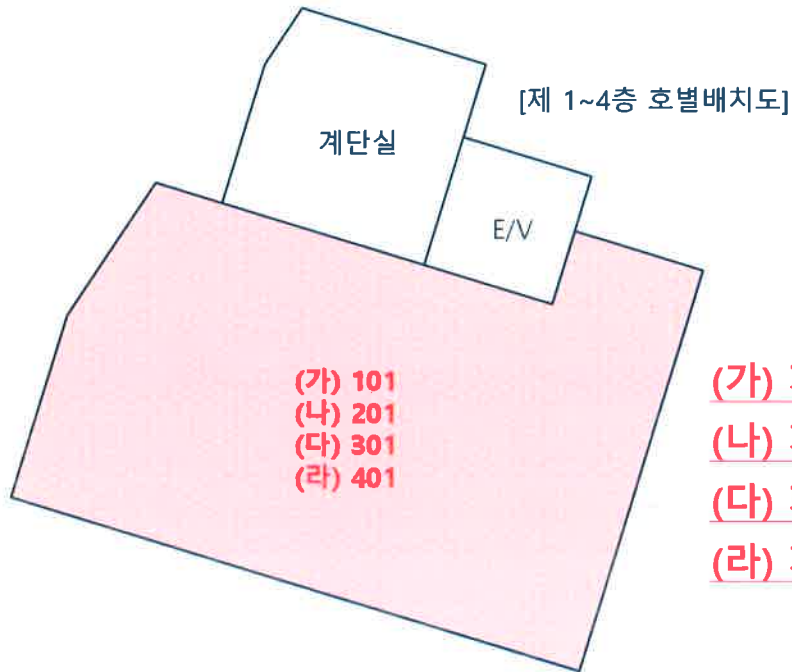
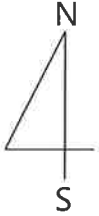
상 세 위 치 도



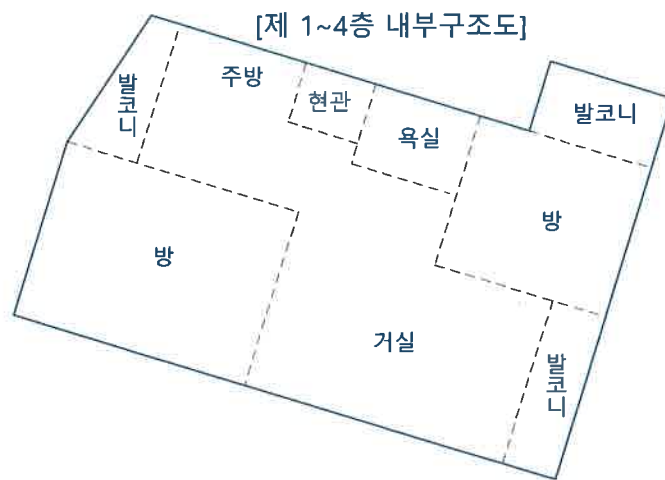
소재지	부산광역시 해운대구 재송동 1158-58 제1층 제101호 외 3개호
-----	--



호별배치도 및 임대사항표



- (가) 제1층 제101호
- (나) 제2층 제201호
- (다) 제3층 제301호
- (라) 제4층 제401호



※ 임대 사항 : 임대 관계 미 상 임.

사 진 용 지



【본건 전경】



【본건 전경】

사 진 용 지



【본건 전경】



【본건 내부전경】

사 진 용 지



【본건 지하부분 전경】



【주위 전경】

사 진 용 지



【주위 전경】

수 수 료 청 구 서

무학신용협동조합이사장 귀하

감정평가서번호 : 경일(부산울산)24-200303-209호
2020-03-09

— 金 팔 십 팔 만 팔 천 팔 백 원 정 (₩888,800.-)

2020-03-03자 귀 제 『 - 』호로 의뢰하신 『 부산광역시 해운대구 재송동 1158-58 제1층 제101호 외 3개호 』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가업자의 보수에관한기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

	과 목	금 액	비 고
	평가수수료	₩747,920	※ 감정평가수수료 하한 적용 $596,000 + (211,000,000 \times 9 / 10,000 \times 0.8) = 747,920$
실 비	여 비	30,000	
	물건조사비	12,000	
	공부발급비	5,000	
	기타 실비	14,000	
	특별용역비		
	합 계	₩808,000	* 1,000원미만절사
	부 가 가 치 세	₩80,800	
	총 계	₩888,800	
	기납부 착수금	₩	
	정 산 청 구 액	₩888,800	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(24-200303-209)로 하여주시기 바랍니다.
 ※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청 이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

남천천신협	131-019-016616	예금주: (주)경일감정평가법인
-------	----------------	------------------

(주) 경일감정평가법인 부산울산지사장

(TEL . (051)303-7337 FAX . (051)303-7480)

【공급자(사업자)등록번호 : 389-85-00254】