

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정서번호 : 태평양 제 D11602- 1- 1609 호

건 명 : 부산광역시 동구 범일동 830- 296
소재 부동산

의뢰인 : 국제자산신탁(주)

2016. 02. 19

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.



(주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

P A C I F I C A P P R A I S A L C O .

부산광역시 부산진구 서면문화로 27 유원골든타워오피스텔 204호

대표전화 : (051)466-5400 FAX : (051)462-0673

부산경남지사 지사장 황 계 연 (인)

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
(김 덕 우)

(주)태평양감정평가법인 부산경남지사
지 사 장

황 제 연

감정평가액	— 金 오 억 사 천 칠 백 만 원 정 (\ 547, 000, 000. -)					
의뢰인	국제자산신탁(주)		감정평가목적	공 매		
채무자	-		제출처	국제자산신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	국제자산신탁(주)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2016. 02. 17	2016. 02. 17	2016. 02. 19	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	5개호	구분건물	5개호	-	547, 000, 000
		이	하	여	백	
	합계					\ 547, 000, 000. -
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사					

감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 동구 범일동 소재 “부산시민회관” 남측 인근에 위치하는 “진흥마제 스타워범일” 제104동 제3층 제3301호 외 4개호로서, 공매목적의 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 근거

“부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙” 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

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 기준하여 평가하였음.

나. 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없음.

4. 감정평가의 3방식

가. 공시지가기준법 및 원가법

“공시지가기준법”은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, “원가법”은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가의 개요

나. 거래사례비교법

“거래사례비교법”은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다. 수익환원법

“수익환원법”은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

5. 감정평가방법의 적용

본건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”에 따른 구조상 독립적으로 구분된 구분건물로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

다만, 본건은 상업용 부동산으로서, 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거, 거래사례비교법 이외에 타 방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상부동산의 비용성에 기초하여 평가하는 원가방식과 대상부동산이 창출하는 수익성을 기준으로 평가하는 수익방식은 그 적용이 적합하지 않아 본건 평가 시 배제하였음.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2016년 02월 17일임.

7. 실지조사 실시기간 및 내용

가. 실지조사 실시기간

실지조사 실시기간은 2016년 02월 17일임.

나. 실지조사 내용

후첨 “구분건물평가요항표” 등을 참고 바람.

감정평가의 개요

8. 기타사항

가. 본건은 2012년 12월 05일 최초 3301호와 3302호의 2개호에서 3301호, 3302호, 3303호, 3304호, 3305호의 5개호로 전유부분이 분할되었음.

나. 본건 각호는 첨부된 사진과 같이 전유부분 분할에 따른 벽체공사는 되어 있으나 기타 공사는 미완성상태에 있음.

다. 본건은 공부상 104동으로 표기되어 있으나, 현황은 103동 건물내에 소재함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 거래사례비교법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 평가하는 방법임.

2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 동구 범일동 830-296번지				
건물명	진흥마제스타워범일				
용도	근린생활시설	사용승인일	2010. 11. 09		
기호	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)
가	제3층 제3301호	38.781	34.57	73.351	52.87
나	제3층 제3302호	45.837	40.86	86.697	52.87
다	제3층 제3303호	43.619	38.883	82.502	52.87
라	제3층 제3304호	40.365	36.658	77.023	52.41
마	제3층 제3305호	72.035	65.42	137.455	52.41

3. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	명칭 및 층/호	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	거래금액 및 단가 (원/전유㎡)	거래일자	사용승인일
1	범일동 830-140	동일타워 4층 413호	105	206.7925	275,240,000 (@2,621,000)	2015. 01. 24	2014. 09. 30
본건이 외부요인(인근환경 등), 건물요인(설계설비 등, 노후도 등)에서 열세함.							

(거래단가: 백 원 단위에서 반올림)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례의 선정

거래사례 선정에 관한 의견
위 거래사례 중 최근의 사례로서 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 가장 비교가능성이 높은 <사례 1>을 선정하였음.

4. 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 고려할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됨.	1.00

5. 시점수정

시점수정이란 거래사례자료의 거래시점과 기준시점간의 시간적 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 거래된 가격을 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로, 한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 부동산통계 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 상업용 부동산 임대동향조사 매장용빌딩 자본수익률 유형의 “자본수익률-부산광역시” 를 활용하여 산정함.

- 분기별 부산광역시 집합건물(매장-집합) 매매가격지수(본건(가)~(마) : 사례#1)

지 역	건물유형	변동률	산출근거
부산광역시	매장용빌딩 자본수익률	0.219% (1.0219)	2015년 1/4분기 : 0.85 2015년 2/4분기 : 0.31 2015년 3/4분기 : 0.14 2015년 4/4분기 : 0.72 $(1+0.0085*67/90) * (1.0031) * (1.0014)$ $* (1+0.0072*140/92) \approx 1.0219$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인비교

가. 비교항목

조 건	세부항목	항 목	
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등	
	접근조건	도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등	
	환경조건	인근환경, 조망·풍치·경관 등 자연환경 등	
	행정조건	행정상의 규제 정도 등	
	기타조건	장래의 동향, 혐오시설의 유무 등 기타	
건물요인	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등	
	설계설비구조	통로구조, 각종 설비의 유무·종류·수준 등	
	공용시설	주차시설, 현관시설 등	
	기타	건물 층수, 세대수 등 규모, 노후도 등	
개별요인	층별 효용	방법, 승강기·계단을 이용한 접근성 등 층별 효용	
	위치별 효용	조망, 개방감, 압박감 등 위치별 효용	
	향별 효용	일조, 채광의 정도 등 향별 효용	
	기타		간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도
			1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무 등
			주차장 등에 대한 전용 사용권
		전유부분의 면적 및 대지권의 종류 및 크기	

나. 가치형성요인 비교치 결정

기호	외부요인	건물요인	개별요인	비교치
가 ~ 마	0.90	0.94	1.00	0.85
본건이 외부요인(인근환경 등), 건물요인(설계설비 등, 노후도 등)에서 열세함.				

(비교치: 소수점 셋째 자리 반올림)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 비준단가

기호	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	비준단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)
가	2,621,000	1.00	1.0219	0.85	2,277,000	38.781
나	2,621,000	1.00	1.0219	0.85	2,277,000	45.837
다	2,621,000	1.00	1.0219	0.85	2,277,000	43.619
라	2,621,000	1.00	1.0219	0.85	2,277,000	40.365
마	2,621,000	1.00	1.0219	0.85	2,277,000	72.035

(비준단가: 백 원 단위에서 반올림)

8. 가격참고자료

가. 인근지역 유사부동산의 평가선례

기호	소재지	명칭 및 층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원/전유㎡)	기준시점	비고	사용승인일
1	범일동 830-296	진흥마제스타워범일 104동 2층 3201호	38.781	129,000,000 (@3,326,000)	2014. 01. 23	경매	2010. 11. 09
2	범일동 830-296	진흥마제스타워범일 104동 3층 3302호	45.837	136,000,000 (@2,967,000)	2013. 12. 30	경매	2010. 11. 09

나. 인근지역 가격수준

본건 구분건물의 가격은 층별 효용 등 개별요인 등의 차이에 따라 다소 차이가 있으나, 전반적인 가격수준은 아래와 같은 것으로 조사되었음.

용도	층	가격수준(전용면적)	비고
근린생활시설	3층	@2,200,000원/㎡ ~ @2,300,000원/㎡ 내외	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 경매통계

(출처: 지지옥션)

구 분	기 간	진행건수(건)	낙찰율(%)	낙찰가율(%)
부산광역시 동구 주상복합(상가)	최근 1년	1	100.0	111.75

II. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준하되, 유사 부동산의 거래사례, 평가전례 등 인근 지역 가격수준, 경매통계 등 시장상황, 평가목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

기호	결정단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
가	2,277,000	38.781	88,000,000
나	2,277,000	45.837	104,000,000
다	2,277,000	43.619	99,000,000
라	2,277,000	40.365	92,000,000
마	2,277,000	72.035	164,000,000

(감정평가액: 십만원에서 반올림)

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가 나	부산광역시 동구 범일동 진흥마제스타워 범일 제104동 [도로명주소] 부산광역시 동구 자성로 133번길 6	830-296	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층				
	부산광역시 동구 범일동	830-296	대	일반상업지역	5,876			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제3301호	38.781	38.781	88,000,000	비준가액 (집합건축물 대장등본상 73.351㎡)
				1. 소유권 대지권	5.498 5,876	5.498		
			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제3302호	45.837	45.837	104,000,000	비준가액 (집합건축물 대장등본상 86.697㎡)	
			1. 소유권 대지권	6.498 5,876	6.498			

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
다				(내) 철근콘크리트구조			99,000,000	비준가액 (집합건축물 대장등본상 82.502㎡)
				제3층 제3303호	43.619	43.619		
				1. 소유권	6.184	6.184		
				대지권	5,876			
라				(내) 철근콘크리트구조			92,000,000	비준가액 (집합건축물 대장등본상 77.023㎡)
				제3층 제3304호	40.365	40.365		
				1. 소유권	5.775	5.775		
				대지권	5,876			
마				(내) 철근콘크리트구조			164,000,000	비준가액 (집합건축물 대장등본상 137.455㎡)
				제3층 제3305호	72.035	72.035		
				1. 소유권	10.305	10.305		
				대지권	5,876			
합 계							547,000,000. -	
		이		하 여	백			

구분건물감정평가요항표

기호(가)~(마)

1. 위치	5. 이용상태	9. 인접도로 상태
2. 교통상황	6. 냉·난방시설	10. 토지이용계획 및 기타 공법상제한상태
3. 주위환경	7. 위생설비 및 기타설비	11. 공부와의 차이
4. 구조	8. 형태, 지세 및 이용상태	12. 임대관계 및 기타사항

1. 위치

부산광역시 동구 범일동 소재 부산시민회관 남측 인근에 위치하는 진흥마제스타워범일 제104동 제3층 제3301호 외 4개호임.

2. 교통상황

차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 무난함.

3. 주위환경

주위는 공동주택, 업무시설 및 노선 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

4. 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 104동 4층 건물내 제3층 제3301호 외 4개호로서,

외 벽 : 알루미늄복합판넬 마감 및 대리석 붙임 등,

내 벽 : 몰탈위페인트 등,

창 호 : 샷시창구조임.

5. 이용상태

5개호 공히 공실상태임.

6. 냉·난방시설

--

7. 위생설비 및 기타설비

공동 위생설비, 공동 급·배수설비 및 승강기설비 등이 되어 있음.

8. 형태, 지세 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 주상복합 건부지로 이용중임.

9. 인접도로 상태

가로망상태 보통임.

구분 건물 감정 평가 요항 표

기호(가)~(마)

1. 위치	5. 이용상태	9. 인접도로 상태
2. 교통 상황	6. 냉·난방시설	10. 토지이용계획 및 기타 공법상제한상태
3. 주위 환경	7. 위생설비 및 기타설비	11. 공부와의 차이
4. 구조	8. 형태, 지세 및 이용상태	12. 임대관계 및 기타사항

10. 도시계획 및 기타 공법관계

일반상업지역, 방화지구, 광로3류(폭 40m~50m) (접함), 종로1류(폭 20m~25m) (접함), 종로3류(폭 12m~15m) (접함), 가축사육제한구역, 가로구역별 최고높이 제한지역(84m이하), 상대정화구역임.

11. 공부와의 차이

없음.

12. 임대관계 및 기타사항

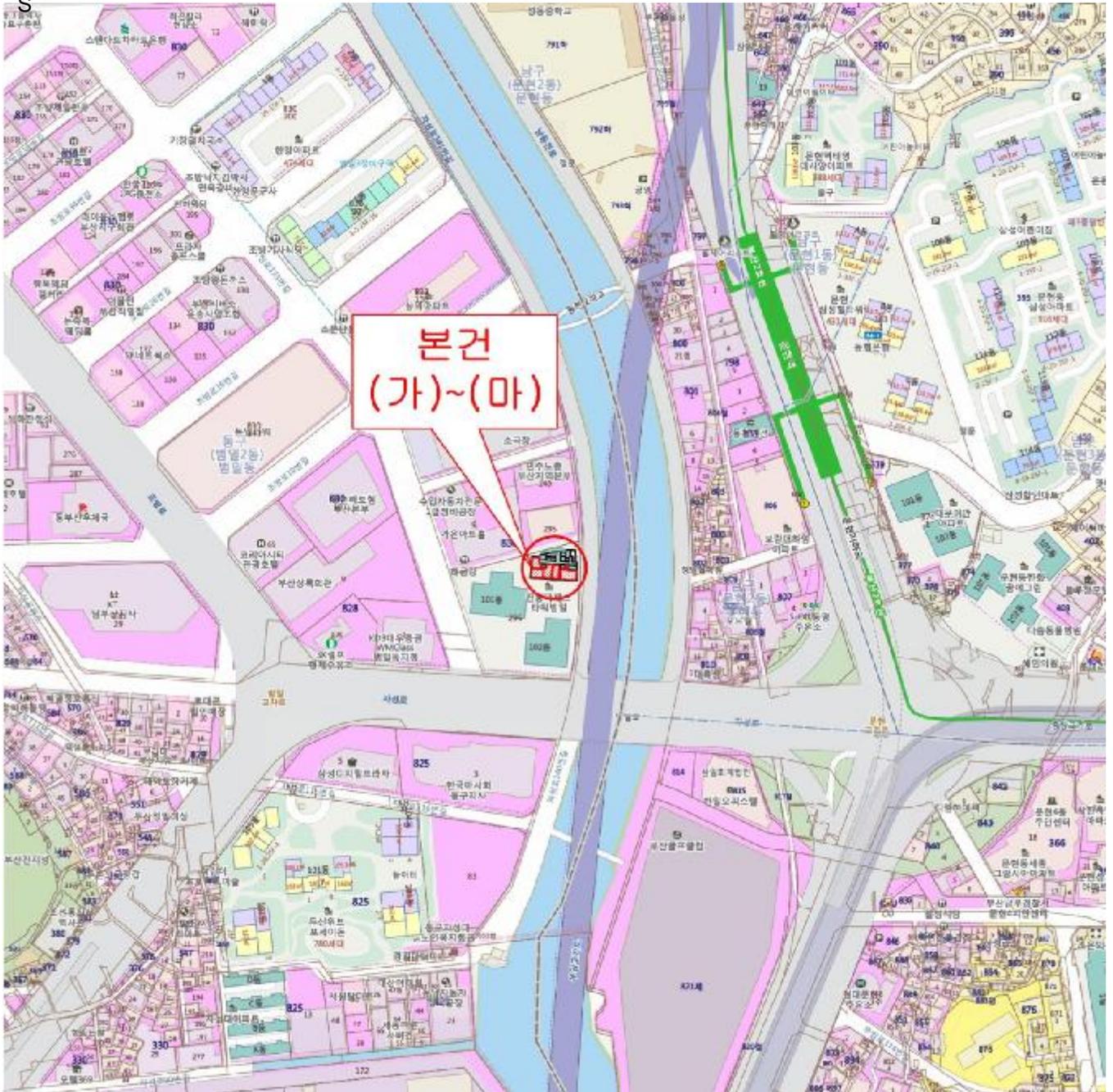
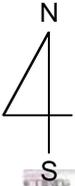
1) 임대관계 : 미 상 임.

2) 기 타 : ① 각 호는 전유부분 분할로 인해 각호 벽체공사는 되어 있으나 기타 공사는 미완성상태임.

② 본건의 실재 위치는 103동에 소재하고 있음.

위 치 도

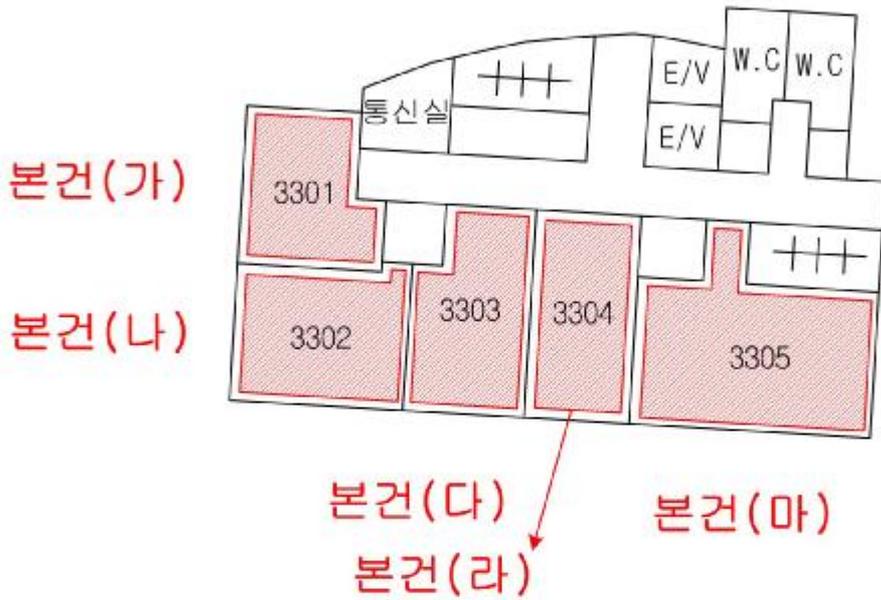
소재지 부산광역시 동구 범일동 830-296번지 진흥마제스타워범일 104동 3층 3301호 외



건물개황도

(None Scale)

104층 3층 호별배치도



임대상황표

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대보증금	월임대료	
		미상임.		
합계				

사 진 용 지



【전경】



【전경】

사 진 용 지



【복도】



【내부】

사 진 용 지



【내부】

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 태평양 D11602-1-1609호

국제자산신탁(주) 귀하

一 金 팔 십 육 만 오 천 칠 백 원 정 (\ 865, 700. -)

1. 2016-02-16 일자 귀 제 『 - 』 호로 의뢰하신 『 부산광역시 동구 범일동 830-296 소재 부동산 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

	과 목	금 액	비 고
	평 가 수 수 료	737,300	(547,000,000x(9/10,000))+245,000 ≒ 737,300
실 비	여 비	30,000	시내출장비
	물 건 조 사 비	15,000	건물 5동
	공 부 발 급 비	-	
	기 타 실 비	5,000	사진 5장
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	50,000	
합 계(공급가액)		\ 787,000	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세(세액)		\ 78,700	
총 계		\ 865,700	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		\ 865,700. -	

※ 수수료입금시 입금자명의를 의뢰문서번호 또는 감정서번호(D11602-1-1609)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인사업자의 전자세금계산 발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주십시오. 연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 부산은행 : 023-13-001045-2 (예금주 : (주)태평양감정평가법인 부산경남지사)
 ◆ 농협 : 484-01-004595 (예금주 : (주)태평양감정평가법인 부산경남지사)

2016. 02. 23

(주)태평양감정평가법인 부산경남지사

[공급자(사업자) 등록번호 : 605-85-18485]

지 사 장 황 계 연

(TEL. : (051)466-5400 FAX. : (051)462-0673)

(주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

우) 614-731 부산광역시 부산진구 서면문화로 27(유원골든타워오피스텔 204호) ☎(051)466-5400 FAX. (051)462-0673

문서번호 : 태평양 D11602-1-1609 호

시행일자 : 2016. 02. 23

수 신 : 국제자산신탁(주)

참 조 : --

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재* 공람		
	번호				
	처리과				
	담당자				

1. 저희 (주)태평양감정평가법인 부산경남지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 하의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2016-02-16자 귀 제 -- 호로 의뢰하신 『부산광역시 동구 범일동 830-296 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부
3. 전자세금계산서 E-mail 발송 끝.

(주)태평양감정평가법인 부산경남지사
지 사 장 황 계 연