

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 1484 소재 부동산


NL2018-0226-0012

2018-03-05

국제자산신탁주식회사

부산지역본부장 서 호 근(인)

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인 은행이 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.

 나라감정평가법인

전화:051-864-0500 전송:051-818-0240



사 진 용 지

건 명 : 부산광역시 해운대구 우동 1484 소재 부동산

본건 전경



(구분건물)감정평가표

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

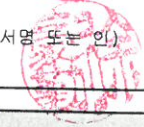
감정평가사
정원용






(주) 나라 감정평가법인 부산지역본부
본부장 서 호 근

(서명 또는 인)

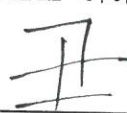


감정평가액	사역팔천팔백만원정 (₩488,000,000.-)		
의뢰인	국제자산신탁주식회사	감정평가목적	공매
채무자	-	제출처	국제자산신탁주식회사
소유자 또는 대상 업체명	김영수 (수탁자 : 국제자산신탁주식회사)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	평가의견란 참조
목록 표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간
		2018.03.02	2018.03.02
			작성일
			2018.03.05

감정평가내역	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	488,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩488,000,000.-	

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

심사자 감정평가사






Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 1484번지		
건물명 층, 호수	한화꿈에그린센텀 제26층 제에이-2603호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	오피스텔	사용 승인일자	2009년 02월 17일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
1	제26층 제에이-2603호	128.405	488,000,000	@3,800,000	-
감정평가액 합계			488,000,000	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
본건 인근	광대소각	오피스텔	약 @3,500,000원/m ² ~ @3,800,000원/m ² 내외	-
인근지역의 가격수준에 관한 의견				
인근지역 오피스텔의 경우 층, 위치, 향별 효용에 따른 가격편차가 존재함.				

4. 임대현황

임대 현황	임대보증금 (원)	-	월 임대료 (원)	-
참고 및 유의사항	미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 "강동초등학교" 서측 인근에 위치하는 구분건물 (한화꿈에그린센텀 제26층 제에이-2603호)로서, 공매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

본건은 현장조사시 소유자 부재 및 폐문으로 인해 내부확인이 곤란하여, 본 건물 내 유사 물건 및 관련 공부, 외부 관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는 바, 공매 진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인을 요함.

4. 감정평가 방법

(1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

(2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2018년 03월 02일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 실지조사·실시시간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2018년 03월 02일자 이고, 가격조사 완료일은 2018년 03월 02일자로 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인 하였음.

7. 그 밖의 사항

(1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

(2) 참고사항

- 본건 평가 금액은 부가세 제외 금액인바, 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 구분건물로서 토지, 건물 배분 가액은 별첨 '구분건물 감정평가 명세표'에 부기하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

아파트 토지·건물 배분비율표

구 분		신축~5년		6년~15년		16년~25년		25년 초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
5대 광역시	저층	3	7	3	7	4	6	4	6
	중층	3	7	3	7	3	7	4	6
	고층	3	7	3	7	3	7	4	6
	초고층	2	8	2	8	2	8	3	7

연립 및 다세대주택 토지·건물 배분비율표

구분	신축~5년		6년~15년		16년~25년		25년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
5대 광역시	2	8	2	8	2	8	4	6

비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스 빌딩	부 산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4		
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
매 장용 빌딩	부 산	5층 이하	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.2~ 4.2	6.8~ 5.8	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4				
		6층 이상	3.3~ 4.3	6.7~ 5.7	1.4~ 2.4	8.6~ 7.6	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4		
오피스 텔	광 역 시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞. 대상 부동산의 개요

소재지	부산광역시 해운대구 우동 1484번지				
건물명 층, 호수	한화꿈에그린센텀 제26층 제에이-2603호				
기호	전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권(m ²)	전용률
가	128.405	113.4324	241.8374	17.4148	약 53%
용도	오피스텔	사용 승인일자	2009년	02월	17일

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기재 항목	기재 사항
위치 및 교통상황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 "강동초등학교" 서측 인근에 위치하며, 본건까지 차량출입이 가능하고 제반교통상황은 보통임.
주위 환경	본건 인근은 초고층 주상복합건물, 업무시설 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있는바, 제반 주위환경 및 입지조건 양호함.
토지형태 및 이용상태	인접지와 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서 오피스텔, 운동시설, 근린생활시설 및 판매시설 건부지로 이용중임.
인접도로 상태	본건 북서측으로 노폭 약 25미터 도로, 북동측으로 노폭 약 40미터 도로, 남서측으로 노폭 약 20미터 도로, 남동측으로 노폭 약 25미터 내외의 도로에 각각 접함.
버스정류장과의 거리	본건 인근으로 도보 약 1분 거리에 버스정류장이 소재함.
지하철과의 거리	본건 남동측 인근으로 도보 약 5분 거리에 부산지하철2호선 "센텀시티역(벡스코, 신세계)" 이 소재함.
도시계획 및 기타 공법관계	—
임대상황 및 그 밖의 사항	—

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물 현황

기재항목	기재사항							
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층 지상30층 제26층 제에이-2603호로서, 외벽 : 화강석치장 및 몰탈위 페인팅 마감, 창호 : 칼라알미늄샷시 복층유리창 구조임.							
이용상황	오피스텔로 이용중임.							
부대설비	설비	난방설비	냉방설비	위생설비	소화설비	승강기설비	주차시설	
	유무	○	○	○	○	○	○	
주차여건	본건 지하를 통한 주차 가능함.							
임대상황 및 그 밖의 사항	① 임대 : 미상. ② 그 밖의 사항 : 없음.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위: 천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								신축년도
#1	우동 1484	한화 꿈에그린센텀	25/ 에이-2503	128.405	17.4148	465,000 (@3,621)	실거래	2016.07.25
								2009.02.17
#2	우동 1484	한화 꿈에그린센텀	25/ 비-2507	128.405	17.4148	462,500 (@3,601)	실거래	2016.05.26
								2009.02.17

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 【사례 #1】을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

[월별 부산광역시 동부산권 해운대구 아파트 매매가격지수]

[시점 수정치 산출]

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점 수정치
매매가격 지수	99.0(2018.02)	94.3(2016.07)	$99.0 / 94.3 = 1.04984$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치 형성요인 비교

[기호 가 : 비교사례 #1]

조건	구분 세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례와 전반적인 외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 전반적인 내부요인 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례와 전반적인 호별요인 대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도의 기타요인 고려치 않음.
누 계		1.00		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적/사례면적)	산출가액 (원)	비준가액 (단가:원/m ²)
가	465,000,000 (@3,600,000)	1.00	1.04984	1.00	128.405 / 128.405	488,175,600	488,000,000 (@3,800,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

V. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 본건 및 인근 유사 부동산의 평가사례 (담보, 경매 등) (단위: 천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	우동 1484	한화 꿈에그린센텀	14/ 에이-1403	123.545	16.7557	담보	440,000 (@3,561)	2016.10.21
								2009.02.17
#2	우동 1484	한화 꿈에그린센텀	19/ 에이-1908	123.545	16.7557	담보	430,000 (@3,467)	2017.06.13
								2009.02.17
#3	우동 1484	한화 꿈에그린센텀	7/ 에이-710	123.545	16.7557	담보	410,000 (@3,318)	2016.11.23
								2009.02.17

▶ 단가 : 전유면적 기준

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	광대소각	오피스텔	약 @3,500,000원/m ² ~ @3,800,000원/m ² 내외	-
인근지역의 가격수준에 관한 의견				
인근지역 오피스텔의 경우 층, 위치, 향별 효용에 따른 가격편차가 존재함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
가	제26층 제에이-2603호	128.405	488,000,000	@3,800,000	-
감정평가액 합계			488,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 목 및 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
1	부산광역시 해운대구 우동 1484 한화 꿈에그린 센터 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 센텀동로 26 " 1484	운동시설, 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설 대	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				
			30층				
			1층		3,768.9707		
			2층		4,916.4259		
			3~23층	각층	3,513.8325		
			24층		3,396.3775		
			25층		3,235.0575		
			26층		3,465.7675		
			27층		3,096.4775		
			28층		2,633.1775		
			29,30층		2,380.9675		
			지하5층		9,065.0513		
			지하4~2층	각층	9,710.5674		
			지하1층		9,723.9275		
			10,984.3				

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 용 및 도 목	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
가			(내) 철근콘크리트구조 제26층 제에이-2603호	128.405	128.405	488,000,000	비준가액 (집합건축 물대장상 공용부분 면적포함 241.8374㎡)
			1소유권대지권	17.4148	17.4148		

				10,984.3			
		합 계					
			이 하	여	백		

광역위치도



소재지 지번

부산광역시 해운대구 우동 일대



각종사례
표시도

- 본 건
- 공시지가
- 경락사례
- 방매사례
- 거래사례
- 평가사례

상 세 위 치 도



소재지 지번

부산광역시 해운대구 우동 1484번지
한화꿈에그린센텀 제26층 제에이-2603호



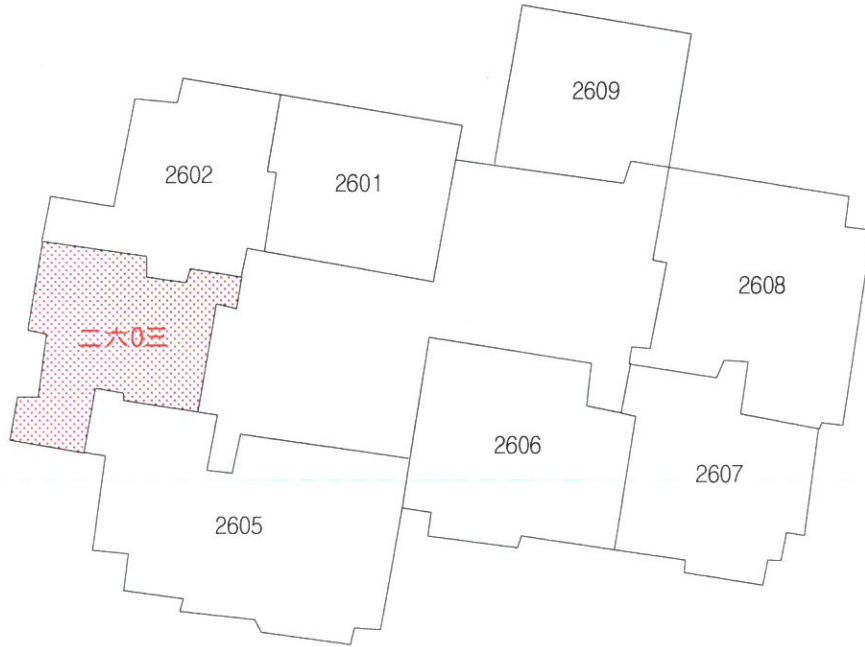
각종사레
표시도

- 본 건
- 공시지가
- 경락사레
- 방해사레
- 거래사레
- 평가사레

호별배치도 및 임대상황

건물이용상태 (None Scale)

[한화꿈에그린센텀 제에이동 제26층 호별배치도]



임대상황

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대보증금	월임대료	
제2603호	--	미상임		--
합계액		--	--	

사 진 용 지



본건 외부 촬영



본건 외부 촬영

사 진 용 지



본건 외부 촬영



본건 외부 촬영