

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명: 부산광역시 강서구 대저2동 3141-8번지 소재
구분건물

의뢰인: (주)솔브레인저축은행장

감정평가서 번호 | 대한 제190218-18-0005호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용
할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한
결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주) 대 한 감 정 평 가 법 인

KOREA APPRAISAL CO., LTD

부산지사 : 부산광역시 부산진구 황령대로 24 부산상공회의소 5층

TEL : (051)636-7676 FAX : (051)636-8688

Homepage : <http://www.kosal.co.kr>

부산지사 지사장 김 동 호



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사

(주)대한감정평가법인
부산지사장

김

동

호

(서명또는인)

감정평가액	칠억오천만원정 (₩750,000,000.-)					
의뢰인	(주)솔브레인저축은행장		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	(주)솔브레인저축은행		
소유자 (대상업체명)	중아건설(주)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2019.02.22	2019.02.22	2019.02.26	
감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	750,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩750,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 심 재 환 (인) 감정평가사					



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 강서구 대저2동 소재 부산김해경전철 “서부산유통지구역” 북서측 인근에 위치하는 구분건물[건축자재판매단지 제13동 제1층 제101호]에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

3. 대상물건의 개요

	구 분	일련번호(가)			
	소 재 지	부산광역시 강서구 대저2동 3141-8번지			
	건물명 및 층·호수	건축자재판매단지 제13동 제1층 제101호			
	용도지역	유통상업지역			
	구분 (㎡)	전유면적	공용면적	공급면적	소유권 대지권
		443.76	48.39	492.15	148.69
	전용률	90.2%			
	주용도	판매시설(식당)			
	사용승인일	2012.11.26			
	주변상황 등	건축자재 도·소매 상가지대			

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2019년 2월 22일입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2019년 2월 22일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상 물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다

II. 기준가치 및 감정평가의 조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가의 조건

해당 사항 없습니다.

3. 기타 검토 및 참고사항

본건 구분건물의 위치확인은 상가관리사무소에 배치된 상가배치도 및 현황 점유부분에 의거하여 확인하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

(1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며

(2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.

(3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있습니다.

(4) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.

(2) 본 평가에서 집합건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식으로 평가하였으며, 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 인근 부동산시장에서 대상물건과 동일·유사한 물건의 수익, 비용자료가 미비하거나 관련 자료가 정확하지 않아 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 경우로서 원가방식(원가법)이나 수익방식(수익환원법)에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

2. 입지조건 분석

▶ 구분건물 정보						
건물명	호수	동수	사용승인	주차대수	층 수	연면적(㎡)
건축자재판매단지 제13동	-	전체 16개동 (주동 13개, 부속동 3개)	2012.11.26	옥외자주식: 823대	지상1~7층	제13동 3,877.03
▶ 주위환경						
교통정보	본건까지 제반 차량진입이 가능하며, 인근에 시내버스정류장과 부산~김해간 경전철 “서부산유통지구역”이 소재함.					
편의시설	중·소규모 편의점 등 소재함.					
입지조건 (배후지)	본건 부근은 중·소규모의 공장 및 대형 공구상가 등이 밀집된 서부산유통단지로서 고속도로.I.C 등 기반시설과 인접하여 유통단지로서의 입지조건은 양호한 편임.					
성 속 도	본건 주변은 서부산유통단지 내 각종 판매시설 및 지원시설, 물류시설, 금융기관 등이 밀집된 지대로서 상권은 성숙중에 있음.					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 산출과정

가. 인근지역 거래사례

1) 대상물건 거래사례

최근 대상물건 거래사례 없습니다.

2) 인근 거래사례의 분석

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 한국감정원 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적(㎡)당 단가
A	대저2동 3150-1	코드스퀘어 제1층 제103호	유통 상업	58.81	2016.07.11	569,488,000	9,683,000
	본건 인근 상가지대에 위치하는 구분건물 거래사례로서 단지외부요인(고객유동성과의 적합성, 대중교통의 편의성, 상가의 성숙도) 및 단지내부요인(건물 전체의 공실률) 등 전반적인 개별요인에서 본건이 현저히 열세함.						

나. 인근지역 평가사례

1) 대상물건 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적㎡당 단가
대저2동 3141-8	건축자재판매단지 제13동 제1층 제101호	유통 상업	443.76	담보	2016.09.23	700,000,000	1,577,000
본건 담보 평가사례로서 기준시점 이후 상당한 기간동안 공실상태임.							

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2) 인근 평가사례의 분석

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적㎡당 단가
B	대저2동 3148-1	근린상가 제1층 제102호	유통 상업	193.37	담보	2017.11.22	760,000,000	7,351,000
	본건 인근 상가지대에 위치하는 구분건물 거래사례로서 단지외부요인(고객유동성과의 적합성, 대중교통의 편의성, 상가의 성숙도) 및 단지내부요인(건물 전체의 공실률) 등 전반적인 개별요인에서 본건이 현저히 열세함.							
C	대저2동 3150-1	코드스퀘어 제1층 제101호	유통 상업	252.03	담보	2018.08.21	2,370,000,000	9,403,000
	본건 인근 상가지대에 위치하는 구분건물 거래사례로서 단지외부요인(고객유동성과의 적합성, 대중교통의 편의성, 상가의 성숙도) 및 단지내부요인(건물 전체의 공실률) 등 전반적인 개별요인에서 본건이 현저히 열세함.							

다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

대 상 물 건 가 치 수 준
건축자재판매단지 내 1층 상가의 경우 시세수준은 약 ₩740,000,000.- ~ ₩760,000,000.- 내외 수준인 것으로 판단됨.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 비교방식인 거래사례비교법에 의한 감정평가

1) 비교사례의 선정 [거래사례(A)]

소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
대저2동 3150-1	코드스퀘어 제1층 제103호	유통 상업	58.81	2016.07.11	569,488,000	9,683,000

2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.00)

3) 시점수정

① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

ㄴ. 한국감정원이 조사·발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하
되 해당 분기의 자본수익률 미발표시 직전 분기의 자본수익률을 연장 적용하였습니다.

② 시점수정치 산정

ㄱ. 분기별 자본수익률 (집합상가, 부산광역시)

구 분	2016년 3분기	2016년 4분기	2017년 1분기	2017년 2분기	2017년 3분기
자본수익률	0.86	0.59	0.52	0.49	1.25
	2017년 4분기	2018년 1분기	2018년 2분기	2018년 3분기	
	0.90	0.72	1.22	0.98	

ㄴ. 시점수정치 산정

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
부산광역시 (2016.07.11 ~ 2019.02.22)	1.08057	$(1+0.0086 \times 82/92) \times (1+0.0059) \times (1+0.0052) \times$ $(1+0.0049) \times (1+0.0125) \times (1+0.009) \times (1+0.0072) \times$ $(1+0.0122) \times (1+0.0098) \times (1+0.0022 \times 145/92)$ ≈ 1.08057

4) 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 가치형성요인이 유사하므로 지역요인은 1.00으
로 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

구 분	항목	격 차 율	비 고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	0.30	고객유동성과의 적합성 및 대중교통의 편의성(지하철) 등에서 본건이 현저히 열세함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지내부요인	단지내 주차의 편리성	0.54	건물 전체의 공실률 등에서 본건이 열세함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	1.00	대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.162	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6) 대상부동산의 가격결정

일련 번호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	9,683,000	1.00	1.08057	1.00	0.162	1,695,032	443.76	752,187,315	750,000,000

4. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

IV. 감정평가액 결정 의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 적용하여 감정평가하 되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부 동산 가치동향, 환가성 및 평가목적 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결 정하였습니다.

일련 번호	소 재 지	동 · 층 · 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원) (전유면적㎡당 단가)
가	부산광역시 강서구 대저2동 3141-8번지	건축자재판매단지 제13동 제1층 제101호	443.76	148.69	750,000,000 (@1,690,000/㎡)
합 계			-	-	₩750,000,000.-

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2019-02-22>

Page : 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	부산광역시 강서구 대저2동 [도로명 주소] 부산광역시 강서구 유통단지 1로 76	3141-8 지상 건축자재 판매단지 제13동	판매시설 업무시설	철근 콘크리트구조 콘크리트 스라브지붕 7층				
	부산광역시 강서구 대저2동	3141-8	대	유통상업지역	48,056.8			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제1층 제101호	443.76	443.76	750,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적포함 492.15㎡)
				1. 소 유 권	148.69	148.69		
				대 지 권	48,056.8	48,056.8		
	합 계						₩750,000,000.-	
			0	하	여	백		



구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-----------------|------------------|------------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생·냉난방 시설 등 | 7. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및주차장시설 등 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 강서구 대저2동 소재 부산김해경전철 "서부산유통지구역" 북서측 인근에 위치하는 건축자재판매단지 제13동 제1층 제101호로서 부근은 각종 판매시설 및 지원시설, 물류시설, 금융기관 등으로 형성되어 있는 서부산유통지구 내임.

2. 교통 상황

단지 내 가로망 상태 양호하며, 본건 상가까지 차량진입이 용이하고, 인근에 시내버스정류장과 부산~김해간 경전철 "서부산유통지구역"이 소재하고 있는 바 제반 교통사정은 무난함.

3. 건물의 구조 및 이용상태

1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 콘크리트지붕 7층건 내 제1층 제101호로서(사용승인일: 2012.11.26)

└외벽: 화강석 붙임 등 마감

| 내벽: 몰탈위페인팅 등 마감

| 바닥: 타일 및 대리석깔기 등 마감

└창호: 알루미늄샷시 창호의 구조임

2) 이용상태

판매시설(식당) 용도이나 현황 "공실" 상태임.

4. 위생·냉난방 시설 등

공동 위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 시스템 냉·난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-----------------|------------------|------------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생·냉난방 시설 등 | 7. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및주차장시설 등 | 9. 임대관계 및 기타 |

5. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 등고하며, 자체지반 대체로 평탄하게 조성된 사다리형의 토지로서 판매시설 건부지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설 등

단지 내 가로망 상태 양호하며, 주차장시설 무난함.

7. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

8. 공부와의 차이

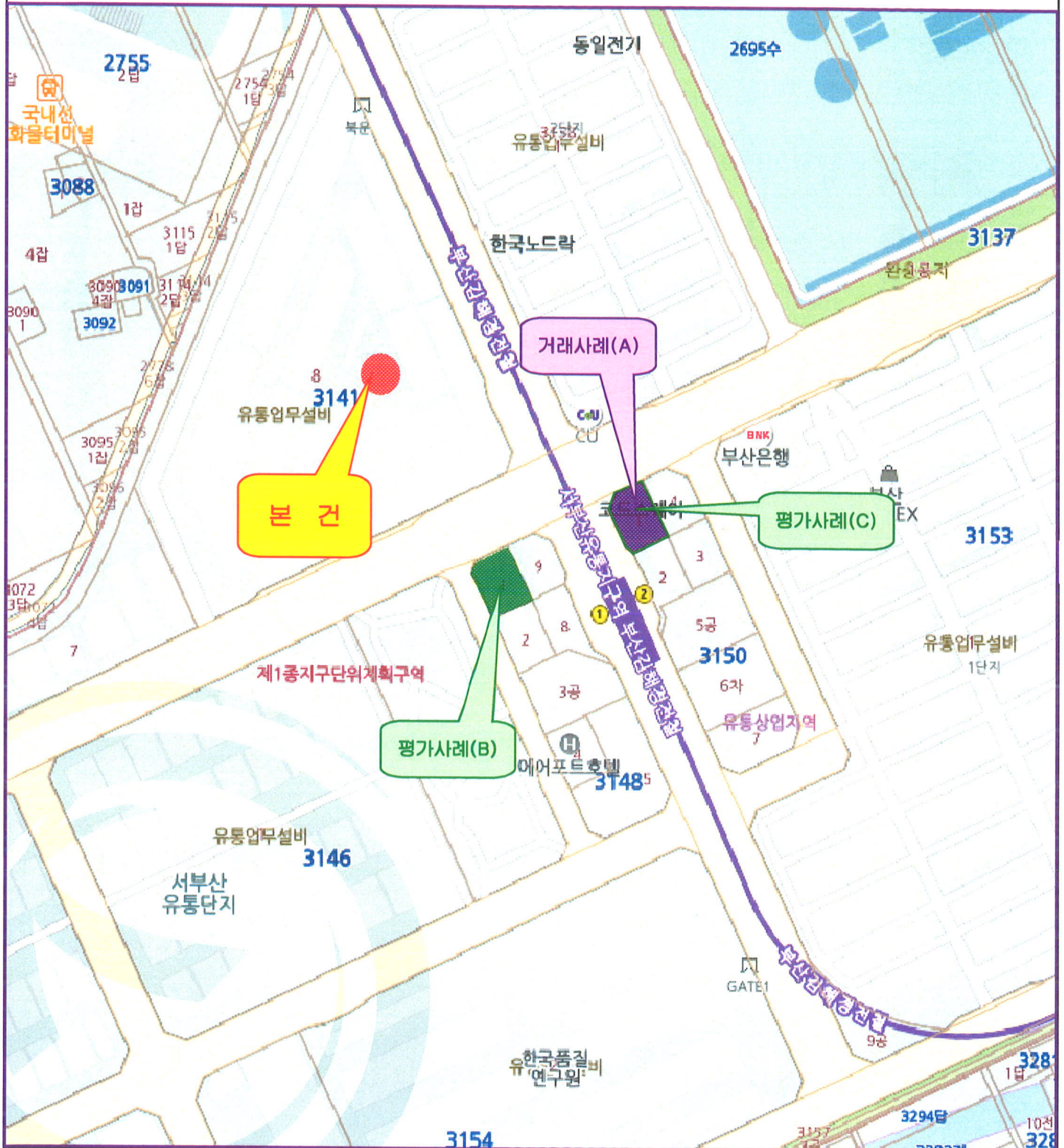
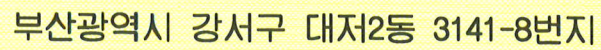
없 음.

9. 임대관계 및 기타

1) 임대관계: 미상임.

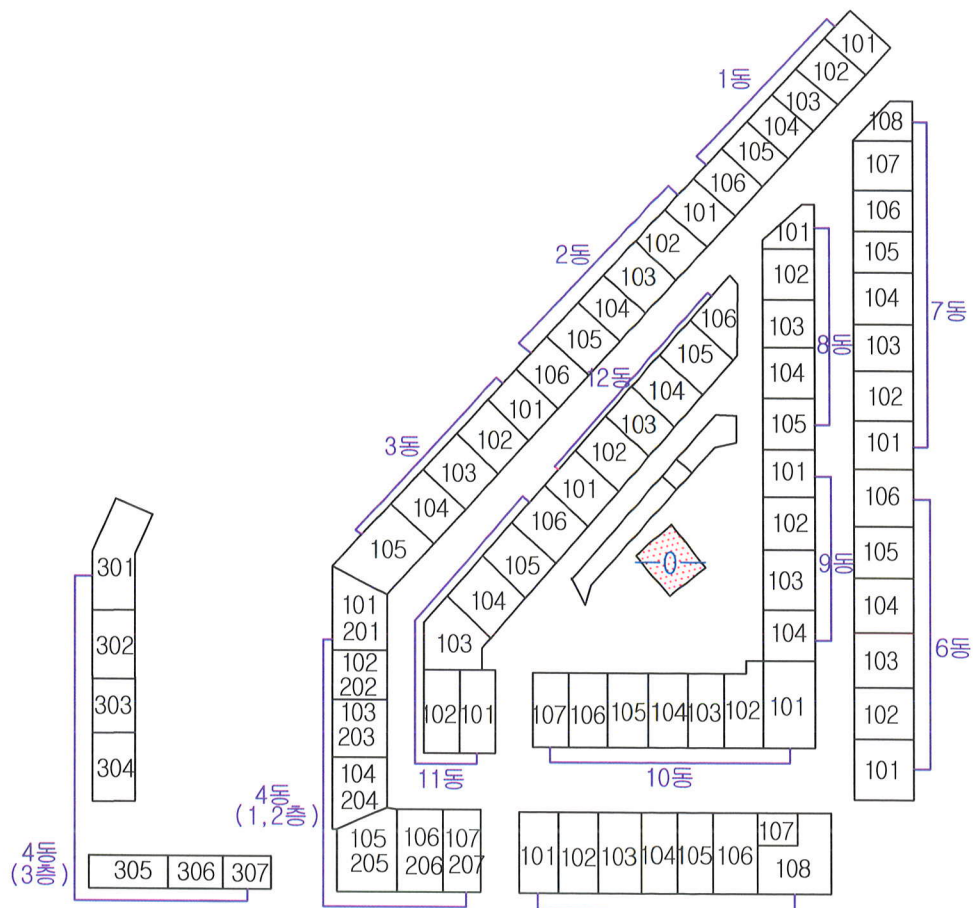
2) 기 타: 없음.





호 별 배 치 도

< 1층 호별배치도(None Scale) >



본건(건축자재판매단지 13동 1층 101호)

범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

사 진 용 지



【 남서측 인근에서 촬영한 본건전경 】



【 남동측 인근에서 촬영한 본건전경 】

사 진 용 지



【 본건 내부전경 】



【 본건 남서측 인근에서 촬영한 주위전경 】

수수료 청구서

감정평가서번호 : 190218-18-0005

(주)솔브레인저축은행장 귀하

팔십구만오천사백원정 (₩895,400.-)

2019.02.18자로 의뢰하신 『부산광역시 강서구 대저2동 3141-8번지 소재 구분건물』에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목		금액	비고
평가수수료		776,000	○ 평가수수료 ○ $596,000 + (250,000,000 \times 9 / 10,000 \times 0.8)$ $\approx 776,000$
실비	여비	30,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	3,000	
	공부발급비	1,500	
	기타실비	4,000	
	특별용역비	-	
	소계	38,500.-	
합계		814,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세		81,400.-	
총계		895,400.-	
기납부 착수금		-	
정산청구액		₩895,400.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

◆ 계좌번호 ◆

◆ 부산은행 중앙동지점 : 113-2001-7699-04 (주)대한감정평가법인

(주)대한감정평가법인 부산지사장

(TEL. : (051)636-7676 FAX. : (051)636-8688)

[공급자(사업자)등록번호 : 605-85-23260]

(주)대한감정평가법인

수 신 : (주)솔브레인저축은행장

참 조 : -

제 목 : 감정평가 회보

1. 저희 (주)대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,
귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2019.02.18자로 의뢰하신 『부산광역시 강서구 대저2동 3141-8번지
소재 구분건물』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부.
2. 청 구 서 1 부. 끝.

(주)대한감정평가법인 부산지사장

담당부서 : 전산

감정서번호 : 190218-18-0005

(우)47354 부산광역시 부산진구 황령대로 24 부산상공회의소 5층

전화 : (051)636-7676

담당 : 원상순 감정평가사

시행일자 : 2019.02.26

전송 : (051)636-8688

담당자 : 김 충 길

<http://www.kosal.co.kr>

daehan6@kapaland.co.kr



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.