

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : (주)우리저축은행

건 명 : 부산광역시 해운대구 우동 1435-1
우신골든스위트 201호 외 4개호

감정 평가서 번호 : 미래새한 1901-61-03006호



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)미래새한감정평가법인 부산지사

TEL : (051)853-3800 FAX : (051)853-3801

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
민광선

(주)미래새한감정평가법인 부산지사
대표자 김영민 (인)

감정평가액	사십일억칠천삼백만원정 (₩4,173,000,000.-)				
의뢰인	(주)우리저축은행	감정평가목적	구매		
채무자	(주)렉스플래닝	제출처	(주)우리저축은행		
소유자 (대상업체명)	(주)렉스플래닝 [수탁자:국제자신신탁(주)]	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	--		
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2019. 02. 25	2019. 01. 10 ~ 2019. 02. 25	2019. 02. 28	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가 금액
	구분건물	5개호	구분건물	5개호	- 4,173,000,000
			이하	여백	
	합계				₩4,173,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 (인)				

구분건물 감정평가 명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가 나 다	부산광역시 해운대구 우동 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 마린시티1로 147	1435-1	업무시설 (오피스텔)	철골철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 37층				
		우산골든 스위트						
		1435-1	대	일반상업지역	5,202.8			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	98.365	98.365	812,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 192.2726㎡)
				소유권 1. ----	11.5323 5,202.8x---	11.5323		
				대지권	5,202.8			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	47.7483	47.7483	438,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 93.3329㎡)
				소유권 1. ----	5.59801 5,202.8x---	5.59801		
				대지권	5,202.8			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	128.2346	128.2346	1,177,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 250.6584㎡)
				소유권 1. ----	15.03422 5,202.8x---	15.03422		
				대지권	5,202.8			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
라 마				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제207호	95.0573	95.0573	873,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 185.807㎡)			
				소유권	11.14452						
				1. ---- 대지권	5,202.8x--- 5,202.8	11.14452					
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제209호	95.0573	95.0573	873,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 185.807㎡)			
				소유권	11.14452						
				1. ---- 대지권	5,202.8x--- 5,202.8	11.14452					
				합 계						₩4,173,000,000.-	
							이 하	여 백			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 "해원초등학교" 남동측 인근에 위치한 우신골든스위트 제2층 제201호 외 4개호로서, (주)우리저축은행에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	부산광역시 해운대구 우동 1435-1 (부산광역시 해운대구 마린시티1로 147)									
건물명 및 층·호수	우신골든스위트 우신골든스위트 제2층 제201호 외 4개호									
건물의 개 황	지목	용도지역			대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(지하/지상)	
	대	일반상업지역			5,202.8		68,917.3251		-4/37	
	주구조			주용도		사용승인일		단지규모		
								동수	세대/호	
	철골철근콘크리트구조			업무시설(오피스텔), 제1,2층근린생활시설		2005.12.26		1	225	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비		
	-	-	○	○	○	○	-	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 대상물건 개요

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
가)	우신골든스위트/ 2/201	98.365	93.9076	192.2726	11.5323	제2종근린생활시설 (공실, 202호는 임시 분양사무실)
나)	우신골든스위트/ 2/202	47.7483	45.5846	93.3329	5.59801	
다)	우신골든스위트/ 2/203	128.2346	122.4238	250.6584	15.03422	
라)	우신골든스위트/ 2/207	95.0573	90.7497	185.807	11.14452	
마)	우신골든스위트/ 2/209	95.0573	90.7497	185.807	11.14452	
합 계		464.4625	443.4154	907.8779	54.45357	-

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(자세한 사항은 건축과에 별도 문의), 도로(계획도로)(접합), 가축사육 제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연재해위험지구(2016.12.01)<자연재해대책법>, <추가기재> 개발행위허가제한구역(제한용도:업무시설중오피스텔).

다. 주위 환경

인근은 대규모 초고층아파트, 주상복합 업무시설 등이 혼재된 상가지대로서 고객의 유동량 및 배후지의 상태 등은 양호한 편임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2019년 02월 25일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2019년 01월 10일 ~ 2019년 02월 25일에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 다른방식(수익환원법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 본건 기호(가~마)는 등기사항전부증명서상 수탁자 '국제자산신탁주식회사'로 신탁등기되어 있으니 공매 진행시 참조 하시기 바람.
2. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 분양안내도 등에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	우동 1436-2	아라트라운/ 2/201	100.77중 40.31	2018.03.05	9,920,000	400,000,000	-
㉡	우동 1435-1	우신골든스위트/ 2/211	56.3656	2018.03.22	11,800,000	666,600,000	-
㉢	우동 1435-3	한일오르듀/ 3/309	86.1059	2018.04.09	4,650,000	400,000,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	우동 1436-1	더샵해운대아델 리스/2/201	391.72	2018.03.02	10,300,000	4,050,000,000	담보
②	우동 1488	대우월드마크 센텀/2/209	180.76	2018.11.30	8,850,000	1,600,000,000	시가참고
③	우동 1407	해운대두산위브 더제니스 104동/지상2 /202	270.5058	2016.07.17	6,750,000	1,827,000,000	시가참고
④	우동 1405	마린파크/ 2/208	58.4	2019.01.31	8,220,000	480,000,000	담보
⑤	우동 1435-1	우신골든스위트/ 1/102	279.4858	2018.09.06	14,500,000	4,050,000,000	담보
⑥	우동 1435-1	우신골든스위트/ 2/201	98.365	2015.12.21	6,610,000	650,000,000	담보

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
근린생활시설(전면및측면조망)	전유면적당: 8,300,000원/㎡ 내외 수준	-
근린생활시설(전면해안조망)	전유면적당: 9,200,000원/㎡ 내외 수준	-

■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계	부산			해운대구			우동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
상가/근린상가	72.92	63.76	45	84.68	90.72	2	103.85	103.85	1

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교 사례로 선정함. [동일 단지내 거래사례㉠은 인근의 적정시세 수준에 비해 높게 거래된 것으로 판단되는 바 비교사례 선정에서 제외하였음.]

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	우동 1436-2	2/201	100.77중 40.31	2018.03.05	9,920,000	400,000,000	등기사항 전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 시점수정치의 산정

- 일련번호 가)~마) [부산 (집합상가), 단위:%]

기 간	자본수익률(%)	비 고
2018년 1분기	0.720	2018년 1분기 수익률
2018년 2분기	1.220	2018년 2분기 수익률
2018년 3분기	0.980	2018년 3분기 수익률
2018년 4분기	0.220	2018년 4분기 수익률
2019년 1분기	-	2019년 1분기 수익률
2018.03.05 ~ 2019.02.25	2.795	$(1+0.0072 \times 27/90) \times (1+0.0122)$ $\times (1+0.0098) \times (1+0.0022 \times 148/92)$ ≈ 1.02795

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2018년 4분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
가)~마)	1.02795

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.90	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태등 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.90	위치별, 향별효용에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.810	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 나)~마)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.90	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태등 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	9,920,000	1.000	1.02795	0.810	8,259,784	8,260,000
나)	9,920,000	1.000	1.02795	0.900	9,177,538	9,180,000
다)	9,920,000	1.000	1.02795	0.900	9,177,538	9,180,000
라)	9,920,000	1.000	1.02795	0.900	9,177,538	9,180,000
마)	9,920,000	1.000	1.02795	0.900	9,177,538	9,180,000

2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	우신골든스위트/ 2/201	98.365	8,260,000	812,494,900	812,000,000
나)	우신골든스위트/ 2/202	47.7483	9,180,000	438,329,394	438,000,000
다)	우신골든스위트/ 2/203	128.2346	9,180,000	1,177,193,628	1,177,000,000
라)	우신골든스위트/ 2/207	95.0573	9,180,000	872,626,014	873,000,000
마)	우신골든스위트/ 2/209	95.0573	9,180,000	872,626,014	873,000,000
합 계		464.4625	-	-	4,173,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 수익환원법에 의한 시산가액

가. 임대수익

1) 대상물건 임대내역

대상물건은 기준시점 현재 대부분 '공실' 및 분양사무실로 임시 사용중인 형태로서 별도의 임대내역 없음.

2) 인근 유사 부동산의 임대수준

층수	이용상황	전유면적당 단가(원/㎡)			비고
		임대보증금	월임대료	월관리비	
3층	근린 생활시설	390,000 ~ 410,000	40,000 ~ 42,000	5,000	전면 및 측면지 (해안일부조망, 가)
		390,000 ~ 410,000	45,000 ~ 47,000	5,000	전면지 (해안전체조망, 나~마)

3) 본건의 표준적 임대수익 결정

대상물건 인근 유사 부동산의 임대수준 등을 고려하여 본건의 표준적 임대수익을 추정후 결정하였음.

일련번호	전유면적 (㎡)	표준적 임대단가(원/㎡)			표준적 임대수익(원)		
		임대보증금	월임대료	월관리비	임대보증금	월임대료	월관리비
가)	98.365	400,000	41,000	5,000	39,000,000	4,000,000	490,000
나)	47.7483	400,000	46,000	5,000	19,000,000	2,200,000	240,000
다)	128.2346	400,000	46,000	5,000	51,000,000	5,900,000	640,000
라)	95.0573	400,000	46,000	5,000	38,000,000	4,400,000	480,000
마)	95.0573	400,000	46,000	5,000	38,000,000	4,400,000	480,000
합 계	464.4625	-	-	-	185,000,000	20,900,000	2,330,000

※ 표준적 임대수익은 반올림하되, 임대보증금은 백만원단위, 월임대료는 십만원단위, 월관리비는 만원단위까지 표시함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 순수익(NOI)

1) 가능총수익(PGI)

구 분		가)	나)	다)	라)	마)
가능 총수익	보증금운용이익 (보증금×보증 금운용이율)	780,000	380,000	1,020,000	760,000	760,000
	연간 임대료	48,000,000	26,400,000	70,800,000	52,800,000	52,800,000
	연간 관리비 수입	5,880,000	2,880,000	7,680,000	5,760,000	5,760,000
합 계		54,660,000	29,660,000	79,500,000	59,320,000	59,320,000

※ 보증금운용이율은 국·공채수익률 및 정기예금이자율, 투자수익률, 전월세전환율, 대출금리 등을 종합적으로 고려하여 2.0%로 결정하였음.

2) 공실손실상당액 및 대손충당금

공실손실상당액 및 대손충당금은 일반적인 공실 수준, 임차인 변경시의 공백에 따른 손실과 대상물건 및 인근의 집합 매장용 건물의 공실률 등을 고려하여 총수익의 15%를 적용함.

3) 운영경비

운영경비는 부동산을 운영함에 있어 소요되는 수도 광열비, 유지보수비, 일반관리비 등의 변동비용과 세금 및 공과금 등의 고정비용으로서 인근의 집합 매장용 부동산의 일반적인 운영경비비율 및 임대 관행 등을 고려하여 연간 관리비와 상계함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 순수익(NOI)

일련번호	가능총수익	공실손실상당액 및 대손충당금	운영경비	순수익(원)
가)	54,660,000	8,199,000	5,880,000	40,581,000
나)	29,660,000	4,449,000	2,880,000	22,331,000
다)	79,500,000	11,925,000	7,680,000	59,895,000
라)	59,320,000	8,898,000	5,760,000	44,662,000
마)	59,320,000	8,898,000	5,760,000	44,662,000

※ 순수익: 가능총수익 - 공실손실상당액 및 대손충당금 - 운영경비

다. 환원율

1) 환원율 산정방법

환원율이란 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 표준적·객관적인 순수익과 그 부동산 가격과의 비율로서, 환원율의 결정방법으로 시장추출법, 요소구성법, 투자결합법 등이 있음.

2) 적용기준

직접환원법에서 사용할 환원율은 거래사례의 거래가격과 임대료를 비교하여 할인율을 추출하는 시장추출법을 주된 방법으로 결정함이 타당하나 거래사례에 대한 임대료 정보의 비공개 및 부동산관리의 개념 미정립으로 수익·경비의 분석작업이 용이하지 않은 바 본 평가는 무위험률을 바탕으로 대상부동산에 관한 위험을 여러 가지 구성요소로 분해하여 개별적인 위험에 따라 위험할증률을 가산함으로써 환원율을 산정하는 요소구성법을 적용하여 환원율을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 산 식

$$\text{환원율} = \text{무위험률} + \text{위험할증률}$$

※ 무위험률: 일반적으로 은행의 정기예금이자율, 3년·5년만기 국채수익률 등

※ 위험할증률: 대상물건의 지역적, 개별적 상태를 고려한 위험성, 비유동성, 관리의 난이성, 자금의 안정성 등

4) 대체 투자자산의 수익률

■ 국고채 등(2019년 01월 기준)

구 분	이 율
국고채수익률(3년)	1.807%
회사채수익률(3년, AA-)	2.263%
콜금리	1.75%
CD수익률(91일)	1.87%

[자료: 한국은행경제통계시스템]

■ 부동산 소득수익률(지역/유형별)

(자료: 한국감정원, 상업용부동산 임대동향조사 통계)

지역	부동산구분	2018.1분기	2018.2분기	2018.3분기	2018.4분기	연간환산(%)
부산광역시	집합상가	1.09	1.07	0.90	1.01	4.13

※ 연간환산치는 2018.1분기~2018.4분기의 분기별 수익률에 대하여 상승식을 적용하였음.

5) 환원율의 결정

부동산시장과 대체 및 경쟁관계에 있는 금융시장의 국고채수익률은 약 2% 수준이며, 평가대상이 속한 인근지역의 투자수익률과 부동산시장의 수요공급 추세 및 시세추이 등을 고려하고 부동산 투자의 위험성, 비유동성, 관리의 난이성, 자금의 안정성 등을 종합 참작하여 평가대상 부동산의 최종환원율은 5.0%로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 수익환원법에 의한 시산가액

일련번호	순수익	환원이율	시산가액
가)	40,581,000	5%	812,000,000
나)	22,331,000	5%	447,000,000
다)	59,895,000	5%	1,198,000,000
라)	44,662,000	5%	893,000,000
마)	44,662,000	5%	893,000,000
합 계	-	-	4,243,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	거래사례비교법	수익환원법	비 고
가)	812,000,000	812,000,000	-
나)	438,000,000	447,000,000	-
다)	1,177,000,000	1,198,000,000	-
라)	873,000,000	893,000,000	-
마)	873,000,000	893,000,000	-
합 계	4,173,000,000	4,243,000,000	-

4. 시산가액의 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 거래사례비교법 의한 시산가액은 수익환원법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 "혜원초등학교" 남동측 인근에 위치한 우신골든스위트 제2층 제201호 외 4개호로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가)	우신골든스위트/2/201	98.365	8,260,000	812,000,000
나)	우신골든스위트/2/202	47.7483	9,180,000	438,000,000
다)	우신골든스위트/2/203	128.2346	9,180,000	1,177,000,000
라)	우신골든스위트/2/207	95.0573	9,180,000	873,000,000
마)	우신골든스위트/2/209	95.0573	9,180,000	873,000,000
합 계	-	464.4625	-	4,173,000,000

끝.

구분건물 감정평가요항표

건 물 전 경



위치 및 주위환경	대상물건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 "혜원초등학교" 남동측 인근에 위치한 우신골든 스위트 제2층 제201호 외 4개호로서, 주위는 대규모 초고층아파트, 주상복합 업무시설 등이 혼재된 상가지대로서 고객의 유동량 및 배후지의 상태 등은 양호한 편임.
교통상황 및 도로상태	본건까지 제반차량의 출입가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하여 제반 교통상황은 무난한 편이며, 남동측 및 북동측으로 왕복 5차선의 포장도로와 각각 접함.
건물의 구조 및 이용상태	철골철근콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 37층 건물내 제2층 제201호 외 4개호로서, '근린생활시설'로서 대부분'공실'상태이고 일부 임시 분양사무실(202호)로 이용중임. 외벽: 복합판넬 및 화강석재 등 마감 내벽: 보드위 페인팅마감 창호: 페어글래스창, 스텐샷시창호임.
위생 및 냉난방설비 등	공동위생 및 급배수설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 등이 되어있음.
토지의 형상 및 이용상태	인접필지와 등고 평탄한 사다리꼴 토지로서, 업무시설 및 근린생활시설부지로 이용중임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(자세한 사항은 건축과에 별도 문의), 도로(계획도로) (접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연재해위험지구 (2016.12.01)<자연재해대책법>, <추가기재>개발행위허가제한구역(제한용도:업무시설중오피스텔).
공부와의 차이 및 기타	없 음.
임대관계	미 상 임.

광역위치도

소재지

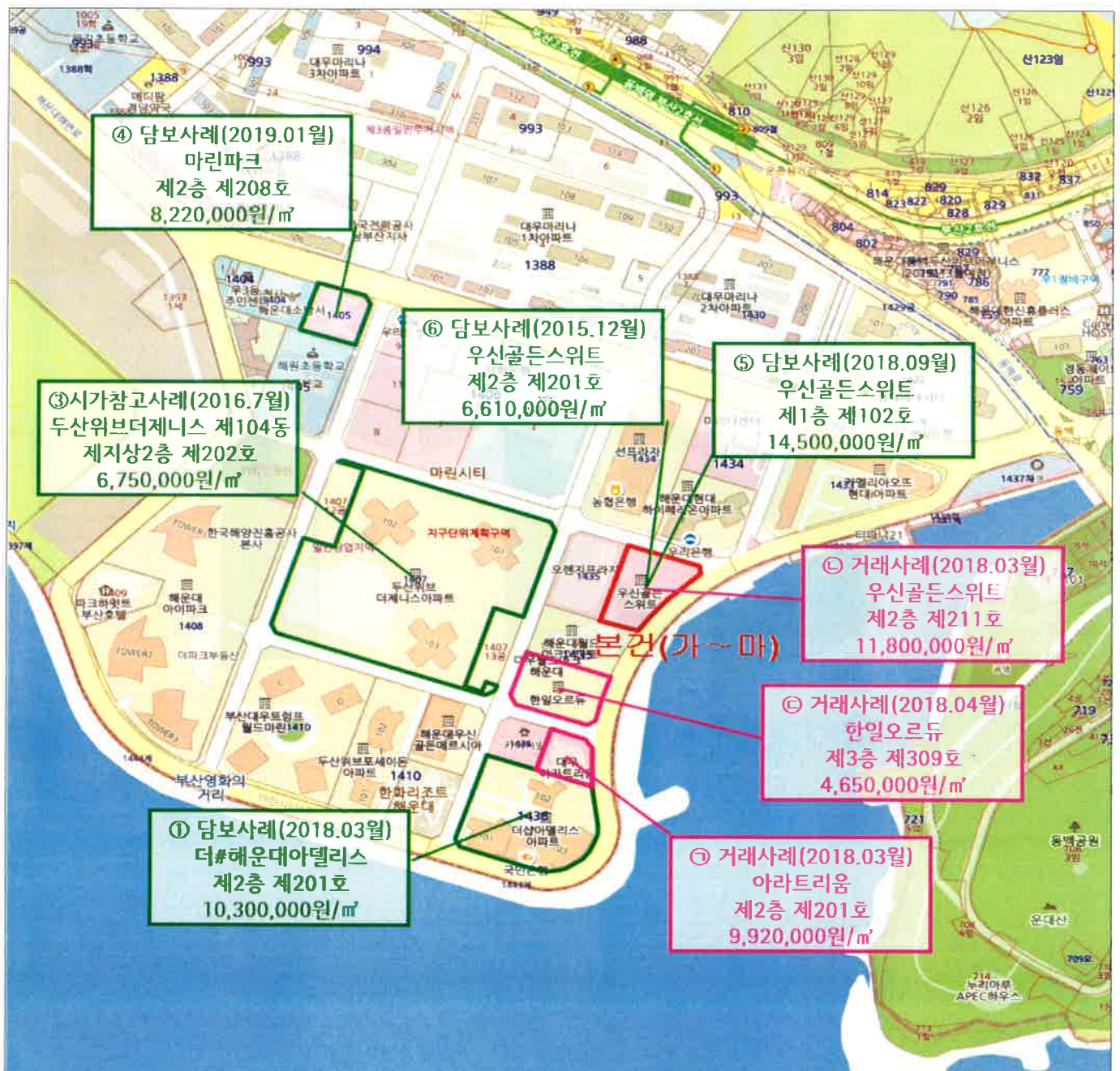
부산광역시 해운대구 우동 1435-1번지
【우신골든 스위트 201호 외】



상 세 위 치 도

소 재 지

부산광역시 해운대구 우동 1435-1번지
【 우신골든스위트 201호 외 】



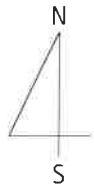
상 세 위 치 도

소 재 지

부산광역시 해운대구 우동 1435-1번지
【우신골든 스위트 201호 외】

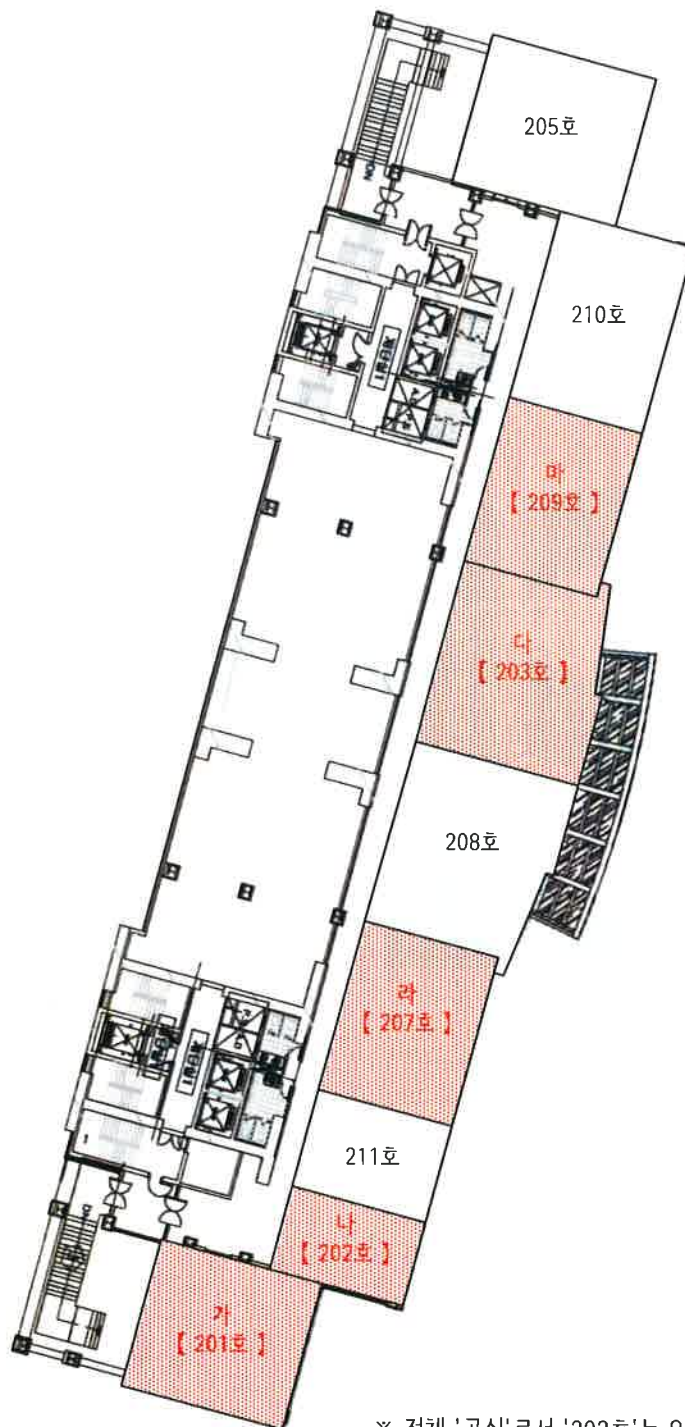


호 별 배 치 도



S = NO SCALE

우신골든스위트 제2층



※ 전체 '공실'로서 '202호'는 임시 분양사무실로 이용중임.

사 진 용 지



【 본건전경(동측에서 서측으로) 】



【 주위환경(남동측에서 북동측으로) 】

사 진 용 지



【 본건 건물후면 북측 진입로변 】



【 주위환경(북동측에서 남동측으로) 】

사 진 용 지



【 201호 내부 】



【 201호 외부 조망 】

사 진 용 지



【 202호 내부 】



【 203호 복도 】

사 진 용 지



【 201호, 202호 복도 】



【 207호 복도 】

사 진 용 지



【 209호 복도 】



【 전면 조망 】