

# 감정평가서

## Appraisal Report

번호	제일 114070702호
건명	부산광역시 기장군 기장읍 청강리 163-8 썬샤인시티빌 제3층 제301호 외 소재 건물

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)제일감정평가법인**  
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

서울특별시 서초구 방배로 28(방배동 덕산빌딩3층)  
TEL : (02)3019-1200 FAX : (02)3019-1234

(인)

(주)제일감정평가법인

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 부산광역시 기장군 기장을 청강리 소재 “기장우체국” 동측 인근에 위치한 집합건물내 제3층 제301호 외 8개호(총 9개호)로서, 대한토지신탁(주)의 구매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가 기준

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」(국토교통부령 제55호) 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가함.

### 3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 공유지분(적정 대지지분권)을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

### 5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2014.07.08일임.

### 6. 평가조건

-

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 그 밖의 사항

대상물건의 내부 현황은 소유자 및 이해관계인의 부재로 평가전례 및 인근 탐문조사 등으로 확인하였는바, 추후 업무진행시 재확인 바람.



# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 대상물건 개요

### 1. 건물개요

소재지	부산광역시 기장군 기장을 청강리 163-8			대지면적	619.4㎡				
용도지역	제2종일반주거지역			지 목	대				
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			사용승인일	2011.01.07				
				규 모	지하 1층/지상 8층(33호)				
이 용 상 황	주용도	업무시설			건물명칭	썬샤인시티빌			
	평가대상	업무시설(오피스텔)			연 면 적	2,600.75㎡			
건물설비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	주차 시설
	유무	○	-	○	○	○	○	-	-

### 2. 대상물건 현황

일련 번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률	대지권 (㎡)
(가)	3	301	62.03	32.596	94.626	65.6%	22.536
(나)	3	302	62.03	32.596	94.626	65.6%	22.536
(다)	3	305	62.03	32.596	94.626	65.6%	22.536
(라)	4	403	37.44	19.674	57.114	65.6%	13.603
(마)	5	503	37.44	19.674	57.114	65.6%	13.603
(바)	6	604	40.41	21.236	61.646	65.6%	14.682
(사)	8	802	40.10	21.076	61.176	65.5%	14.569
(아)	8	803	32.00	16.816	48.816	65.6%	11.626
(자)	8	804	32.00	16.816	48.816	65.6%	11.626

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견



【 대상물건 위치 】



【 대상물건 외부 전경 】

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 적용 감정평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 비준가격 산정

#### 가. 인근지역 거래사례

기 호	소재지 (부산광역시 기장군 기장읍)	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	청강리 163-8	썬샤인시티빌	6/605	65.49	23.794	115,000,000	1,755,993	2012.04.06
2	청강리 163-8	썬샤인시티빌	4/405	62.03	22.536	116,000,000	1,870,062	2012.02.24

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서



# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견



※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조 및 전유면적, 이용상황 등의 규모가 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 「거래사례1」를 비교사례로 선정함.

기 호	소재지 (부산광역시 기장군 기장읍)	이용 상황	층/호	전유면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
									사용승인일
1	청강리 163-8	오피 스텔	6/ 605	65.49	99.904	23.794	115,000,000	1,755,993	2012.04.06
									2011.01.07

## 다. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

## 라. 시점수정

구분	기 간	시점수정치	비 고
지가변동률	2012.04.06~2014.07.08	5.413% (1.05413)	부산광역시 기장군 주거지역
생산자물가상승률	2014.05 / 2012.04 (105.53/108.97)	0.96843	한국은행 조사·발표 생산자물가지수

생산자물가지수는 거시적인 표준도매물가의 수준을 나타내는 지수로서 국지적인 지가 변동 및 부동산 가격변동 추이의 반영이 미흡하므로, 대상물건이 소재하는 지역의 지가변동을 적절히 반영하는 지가변동률을 시점수정치로 결정함.(1.05413)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 마. 가격형성요인 비교

<가,나,다,라>

가격형성요인		비교치	비고
조건	세항목		
일반요인		1.00	대상물건과 사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
지역요인		1.00	대상물건과 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 상호 대등함.
외부요인	가로조건	1.00	대상물건은 거래사례 대비 외부요인은 대등함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	대상물건은 거래사례 대비 건물의 상태 등에서 대등함.
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태등		
개별적 요인	층별, 위치별 차이	0.95	대상물건은 거래사례 대비 층별효용 및 위치별 효용 등에서 열등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
	고객흐름의 계통과 관계위치 등 상가의 전문화와 집단화		
기타요인		1.00	-
누계		0.950	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00$



# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

<마,바>

가격형성요인		비교치	비고
조건	세항목		
일반요인		1.00	대상물건과 사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
지역요인		1.00	대상물건과 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 상호 대등함.
외부요인	가로조건	1.00	대상물건은 거래사례 대비 외부요인은 대등함.
	접근조건		
	환경조건		
	확지조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	대상물건은 거래사례 대비 건물의 상태 등에서 대등함.
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태등		
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	대상물건은 거래사례 대비 층별효용 및 위치별 효용 등에서 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
	고객흐름의 계통과 관계위치 등 상가의 전문화와 집단화		
기타요인		1.00	-
누계		1.000	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

<사,아,자>

가격형성요인		비교치	비고
조건	세항목		
일반요인		1.00	대상물건과 사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
지역요인		1.00	대상물건과 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 상호 대등함.
외부요인	가로조건	1.00	대상물건은 거래사례 대비 외부요인은 대등함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	대상물건은 거래사례 대비 건물의 상태 등에서 대등함.
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태등		
개별적 요인	층별, 위치별 차이	0.97	대상물건은 거래사례 대비 층별효용 및 위치별 효용 등에서 열등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
	고객흐름의 계통과 관계위치 등 상가의 전문화와 집단화		
기타요인		1.00	-
누계		0.970	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.97 x 1.00

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 바. 비준단가 산정

기호	층	호	비교사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	산출단가 (원/㎡)
(가)	3	301	1,755,993	1.00	1.05413	0.950	1,758,493
(나)	3	302	1,755,993	1.00	1.05413	0.950	1,758,493
(다)	3	305	1,755,993	1.00	1.05413	0.950	1,758,493
(라)	4	403	1,755,993	1.00	1.05413	0.950	1,758,493
(마)	5	503	1,755,993	1.00	1.05413	1.000	1,851,045
(바)	6	604	1,755,993	1.00	1.05413	1.000	1,851,045
(사)	8	802	1,755,993	1.00	1.05413	0.970	1,795,514
(아)	8	803	1,755,993	1.00	1.05413	0.970	1,795,514
(자)	8	804	1,755,993	1.00	1.05413	0.970	1,795,514

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 가격자료 검토

### 1. 인근지역 평가사례

기호	소재지 (부산광역시 기장군 기장읍)	층/호	전유면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
①	청강리 163-8	2/201	62.03	22.536	114,000,000	1,837,820	경매	2013. 11.06
②	청강리 163-8	7/703	34.08	12.382	65,000,000	1,907,276	공매	2012. 10.02
③	청강리 163-8 (대상물건)	8/802	40.10	14.569	68,000,000	1,695,761	담보	2011. 12.26

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보

### 2. 인근지역 유사부동산 가격수준

시세수준	대상건물 내 오피스텔의 경우 대상층 및 위치에 따라 다소 차이가 있지만, 전유면적당 1,800,000원/㎡ 내외 수준임.
------	------------------------------------------------------------------------

### 3. 동일수급권 부동산시장 동향

부산광역시 기장군은 부산 도심지역의 배후도시로서 대부분이 자연녹지 및 개발제한구역으로 지정되어 건축의 제한, 용도변경 등이 용이하지 아니하는 등 제반 개발행위가 제한되고, 도심과 비교적 원거리라는 점 때문에 전반적인 가격수준은 부산시의 다른 구에 비하여 낮은 편임. 그러나 도로망의 확충과 각종 개발사업의 시행 등으로 점진적으로 가격 상승이 예상됨. 대라리, 청강리, 서부리 등의 경우 구획정리사업으로 주거환경 정비 및 주거용 택지공급이 활발하게 이루어지고 있고, 수요는 미미하나 지가는 소폭 상승세를 유지하고 있음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## V. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액

기호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	비준가격(원)	결정가격(원)
(가)	62.03	1,758,493	109,079,321	109,000,000
(나)	62.03	1,758,493	109,079,321	109,000,000
(다)	62.03	1,758,493	109,079,321	109,000,000
(라)	37.44	1,758,493	65,837,978	66,000,000
(마)	37.44	1,851,045	69,303,125	69,000,000
(바)	40.41	1,851,045	74,800,728	75,000,000
(사)	40.10	1,795,514	72,000,111	72,000,000
(아)	32.00	1,795,514	57,456,448	57,000,000
(자)	32.00	1,795,514	57,456,448	57,000,000
감정평가액(합계)	-	-	-	723,000,000.-

### 2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.



[기준시점 : 2014-07-08]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1  가       나       다	부산광역시 기장군 기장읍 청강리	163-8 썬샤인 시티빌	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 8층				
				지하 1층	446.2 56.43			
				2층~5층	각 348.92			
				6층	290.52			
				7층	231.12			
				8층	180.8			
	동소	163-8	대	제2종 일반주거지역	619.4			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제3층 제301호	62.03	62.03	109,000,000	비준가격
				1.소유권	22.536			
				-----	-----	22.536		
				대지권	619.4			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제3층 제302호	62.03	62.03	109,000,000	비준가격
				1.소유권	22.536			
				-----	-----	22.536		
				대지권	619.4			
				(내)				
			철근콘크리트구조 제3층 제305호	62.03	62.03	109,000,000	비준가격	
			1.소유권	22.536				
			-----	-----	22.536			
			대지권	619.4				



구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2014-07-08]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
라				(내) 철근콘크리트구조 제4층 403호	37.44	37.44	66,000,000	비준가격
				1.소유권	13.603	13.603		
				-----				
				대지권	619.4			
마				(내) 철근콘크리트구조 제5층 503호	37.44	37.44	69,000,000	비준가격
				1.소유권	13.603	13.603		
				-----				
				대지권	619.4			
바				(내) 철근콘크리트구조 제6층 604호	40.41	40.41	75,000,000	비준가격
				1.소유권	14.682	14.682		
				-----				
				대지권	619.4			
사				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	40.10	40.10	72,000,000	비준가격
				1.소유권	14.569	14.569		
				-----				
				대지권	619.4			
아				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	32.00	32.00	57,000,000	비준가격
				1.소유권	11.626	11.626		
				-----				
				대지권	619.4			

구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2014-07-08]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
자				(내) 철근콘크리트구조			57,000,000	비준가격
				제8층 제804호	32.00	32.00		
				1.소유권	11.626			
				-----	-----	11.626		
				대지권	619.4			
	합 계		이	하	여	백	₩723,000,000	.-

## 구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 이 용 상 태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비	8. 임 대 관 계
3. 건물의 구조	6. 토지이용계획 및 기타 공법상제한상태	9. 기타 참고사항

### 1. 위치 및 부근의 상황

대상물건은 부산광역시 기장군 기장읍 청강리 소재 "기장우체국" 동측 인근에 위치하며, 단독주택, 소규모 공동주택, 소규모 공장 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

### 2. 교 통 상 황

대상물건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반교통상황 보통시됨.

### 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 1층/지상 8층건물 내 제 3층 301호 외 8개호로서,  
(사용승인일자:2011.01.07)

외 벽 : 드라이비트 마감,

내 벽 : 몰탈 위 페인팅 및 벽지 등 마감,

바 닥 : 하이샷시창호임.

### 4. 이 용 상 태

대상물건 9개호 공히 "오피스텔"임.

### 5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비

급·배수 및 위생설비, 승강기, 소화전, 화재경보기, LPG가스보일러에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

### 6. 토지이용계획 및 기타 공법상제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 토지구획정리사업지구<토지구획정리사업법>, <추가기재> 기장군 가축사육 제한지역 지정(2013.03.05):자연녹지지역을 제외한 전지역과 공동주택으로부터 일정거리 이내의 자연녹지 지역 일부 포함.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 이 용 상 태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비	8. 임 대 관 계
3. 건물의 구조	6. 토지이용계획 및 기타 공법상제한상태	9. 기타 참고사항
7. 공부와의 차이		
-		
8. 임 대 관 계		
임대미상임.		
9. 기타 참고사항		
-		





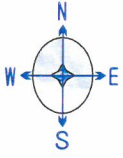






# 현황도

(건물이용 및 임대개황도)



< 썬샤인시티빌 제3층 호별배치도 및 제301호, 제302호, 제305호 내부구조도 >



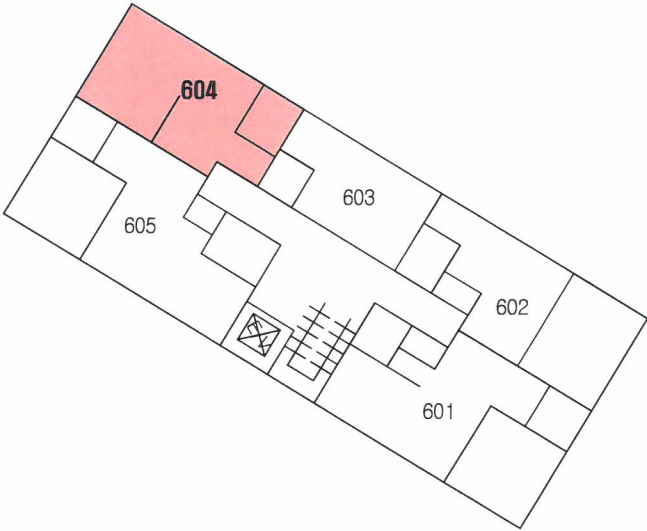
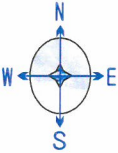
< 썬샤인시티빌 제4층 호별배치도 및 제403호 내부구조도 >



< 썬샤인시티빌 제5층 호별배치도 및 제503호 내부구조도 >

# 현황도

(건물이용 및 임대개황도)



< 썬샤인시티빌 제6층 호별배치도 및 제604호 내부구조도 >



< 썬샤인시티빌 제8층 호별배치도 및 제802호 ~ 제804호 내부구조도 >

임대내용

구분	임차인	임대차내역		비고
		임대보증금	월임대료	
	-	임대미상		
		W	W	
		W	W	
합계		W	W	

## 사 진 용 지



【 대상건물 전경 】



【 대상건물 전경 】



## 사 진 용 지



【 대상물건 인근 전경 】



【 대상물건 인근 전경 】

## 사 진 용 지



【 일련번호 가(301호), 일련번호 나(302호) 】



【 일련번호 라(403호) 】



## 사 진 용 지



【 일련번호 마(503호) 】



【 일련번호 바(604호) 】



## 사 진 용 지



【 일련번호 사(802호) 】



【 일련번호 아(803호), 일련번호 자(804호) 】

# 수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 114070702호

대한토지신탁주식회사 귀하

**—금일백이십일만사천사백원정 (₩1,214,400.-)**

1. 2014.07.07자로 의뢰하신 『부산광역시 기장군 기장을 청강리 163-8썸샤인시티빌 9호실 301호 외 소재 건물』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평 가 수 수 료	756,560	
나. 여 비	315,800	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	27,000	
공 부 발 급 비	3,400	
기 타 실 비	2,000	
특 별 용 역 비	-	
소 계	348,200	
합 계	1,104,000	
부 가 가 치 세	110,400	
총 계	1,214,400	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩1,214,400.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 ( 114070702 ) 로 해주시기 바랍니다.

## ★ 계 좌 번 호 ★

국민,서초동 079-25-0004-915 예금주: (주) 제 일 감 정 평 가 법 인  
우리,방배역 792-177389-13-001 예금주: (주) 제 일 감 정 평 가 법 인

**(주) 제 일 감 정 평 가 법 인**  
**대표이사 송 계 주**

(TEL : 02-3019-1200 FAX : 02-3019-1234~8)