


# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 대한토지신탁(주)
건 명	부산광역시 동구 범일동 830-296 진흥마제스타워범일 제103동 제21층 제3121호외
감정평가서번호	DA164- 101201

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.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)  
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | [www.idab.co.kr](http://www.idab.co.kr)

# 감 정 평 가 개 요

## I. 물건개요

소 재 지	부산광역시 동구 범일동 830- 296 진흥마제스타워범일 제103동 제21층 제3121호외		
감 정 평 가 액	\ 330,000,000.-		
부동산의 종류	구분건물	채 무 자	-

## II. 권리내역

### 1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권 리 자	설정일자	비 고
		- 해 당 사 항 없 음 -			

### 2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권 리 자	설정일자 및 기간	비 고
	- 해 당 사 항 없 음 -		

## III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2016.10.13.

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 김이건

김

이

✓



(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김재철



감정평가액	삼억삼천만원정(W330,000,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가목적	일반거래(공매)		
채무자	-		제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)		기준시점	조사기간	작성일	
			2016.10.16.	2016.10.15. ~2016.10.16.	2016.10.17.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	2개호수	구분건물	2개호수	-	330,000,000
	합계					<u>₩330,000,000.-</u>
			-	이 하 여 백	-	
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사</p>					

장

원

김재철 (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 동구 범일동 소재 지하철 부산2호선 "문현역" 남서측 인근에 위치하는 부동산(진흥마제스타워범일 제103동 제21층 제3121호외)으로서, 대한토지신탁(주)의 일반거래(공매)를 위한 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2016. 10. 16. 임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2016. 10. 15. ~2016. 10. 16. 까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

### IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
  - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
  - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
  - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
2. 본건 집합건물(오피스텔)은 인근의 동류형 또는 유사 오피스텔의 적절한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.
4. 본 집합건물(오피스텔)의 위치확인은 집합건축물대장상 도면, 점유사용부분으로 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 본건 집합건물(오피스텔)은 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적동일성이 인정됨.

### V. 감정평가조건

해당사항 없음.

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1	부산광역시 동구 범일동  [도로명주소] 부산광역시 동구 자성로 133번길 6	830- 296  진흥 마제스 타워범일 제103동	오피스텔	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 30층				
				지1층	90.388			
				지2층	76.684			
				지3층	90.388			
				지4층~지5층	96.345			각 층
				1층	228.317			
				2층~4층	67.629			각 층
				5층~11층	411.831			각 층
				12층	516.3			
				13층~21층	411.831			각 층
				22층	516.3			
				23층~30층	411.831			각 층
				일반상업지역  (내)	5,876			
가	"	830- 296	대	철근콘크리트구조 제21층 제3121호	67.465	67.465	165,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	9.069 /5,876	9.069		

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
나				(내)  철근콘크리트구조 제28층 제3128호	67.465	67.465	165,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	9.069 /5,876	9.069		
합 계							\ 330,000,000.-	
				- 이 하	여	백	-	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소 재 지		부산광역시 동구 범일동 830-296				건 물 명		진흥마제스타워범일 제103동		
구 조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규 모		지하5층/지상30층		
용 도		오피스텔/오피스텔				사용승인일		2010. 11. 09		
설 비 명		위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무		○	○	○	○	○	○	○	-	
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)		전유면적 (㎡)		공용면적 (㎡)		분양면적 (㎡)		전유면적 비율 (%)
가	제21층/제3121호	9. 069		67. 465		36. 258		103. 723		65. 0
나	제28층/제3128호	9. 069		67. 465		36. 258		103. 723		65. 0

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 2. 비교 거래사례의 선정

#### 가. 비교 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	범일동 830-296	진흥마제스타워범일 제103동 제21층/제3221호	69.207	170,000,000	2,450,000	2016.02.27 2010.11.09
2	범일동 830-296	진흥마제스타워범일 제103동 제27층/제3227호	69.207	170,000,000	2,450,000	2016.03.18 2010.11.09
3	범일동 830-296	진흥마제스타워범일 제103동 제20층/제3320호	69.207	170,000,000	2,450,000	2016.08.06 2010.11.09

#### 나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(3)을 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
3	2016.08.06	69.207	106.401	9.303	65	2,450,000

### 3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 시점수정

#### 가. 부동산지수(생산자물가지수)

[출처 : 한국은행경제통계시스템 (2010=100)]

사례 기호	구분	부동산지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #3	2016년 07월	111. 59	$(111.78 - 111.59) / 111.59 \times 100$	0. 170% (1. 00170)
	2016년 08월	111. 78		

생산자물가지수는 생산자가 생산한 물건을 도매상에게 판매하는 단계에서 산출한 물가지수로서, 한국은행 경제통계국 발표 부동산지수(생산자물가지수)를 적용함.

#### 나. 아파트 매매가격지수

[출처 : 한국감정원 전국주택가격동향조사(2015. 06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #3	2016년 07월	103	$(103.7 - 103) / 103 \times 100$	0. 680% (1. 00680)
	2016년 09월	103. 7		

매매가격지수는 전국주택매매가격 및 전세가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국감정원 전국주택가격동향조사상 부산광역시 동구 아파트 매매가격지수를 적용함.

#### 다. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 지역성이 강한 주거용 부동산의 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 인근지역 내 주거용 부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(3)범일동 830-296 진흥마제스타워범일 제103동 제20층/제3320호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례 대비 제반 개별요인이 대등함.					
나	(3)범일동 830-296 진흥마제스타워범일 제103동 제20층/제3320호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례 대비 제반 개별요인이 대등함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
진흥마제스타워범일	오피스텔	2,400,000 ~ 2,600,000	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	범일동 830-296	진흥마제스타워범일 제103동 제30층/제3330호	69.207	경매	181,000,000	2,620,000	2015. 03. 12 2010. 11. 09
2	범일동 830-296	진흥마제스타워범일 제103동 제5층/제3105호	67.465	경매	174,000,000	2,590,000	2014. 04. 14 2010. 11. 09
3	범일동 830-296	진흥마제스타워범일 제103동 제8층/제3408호	89.265	경매	232,000,000	2,610,000	2014. 04. 14 2010. 11. 09

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : [www.ggi.co.kr](http://www.ggi.co.kr)]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
오피스텔	부산광역시 동구	최근 1년	81.54	5	총 11건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	2,450,000	1.00	1.00680	1.00	1.000	2,460,000
나	2,450,000	1.00	1.00680	1.00	1.000	2,460,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제21층/제3121호	67.465	2,460,000	165,000,000
나	제28층/제3128호	67.465	2,460,000	165,000,000
합계		<u>134.93</u>		<u>330,000,000</u>

## 구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

### I. 입 지 조 건

#### 1. 지리적 위치

본건은 부산광역시 동구 범일동 소재 지하철 부산2호선 "문현역"에서 남서측으로 직선거리 약 200m 지점에 위치함.

#### 2. 부근상황

본건 주위는 아파트 단지, 업무시설, 근린생활시설 등으로 형성되어 있어 주위환경 무난함.

#### 3. 교통상황

본건까지 차량 진·출입이 가능하고, 인근 도로변으로 지하철 부산2호선 "문현역" 및 노선버스 정류장 등이 소재하는 등 제반교통의 여건은 무난함.

#### 4. 접면도로 상황

본건 남측으로 왕복 10차선 광대로(자성로) 및 서측으로 왕복 5차선 중로, 동측으로 왕복 2차선 소로와 각각 접함.

#### 5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일반상업지역, 방화지구, 광로3류(폭 40m-50m) (접합), 중로1류(폭 20m-25m) (접합), 중로3류 (폭 12m-15m) (접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(84m이하)<건축법>, 상대정화구역(2016-07-05) (상대정화구역(성동중학교))<학교보건법>임.

## 구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

### 6. 기타사항

해당사항 없음.

## II. 건 물 상 황

### 1. 건물의 구조

일련번호 (가)~(나) : 철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 30층 지하5층/지상30층 중 제21층 제3121호외(사용승인일 : 2010. 11. 09)로서

외벽 : 알루미늄 복합판넬 및 화강석 붙임 마감 등

내벽 : 벽지 도배, 타일 붙임 마감 등

바닥 : 강화마루 깔기 마감 등

천장 : 천장지 붙임 마감 등

창호 : 시스템 샤시 창호 등임.

### 2. 이용상태

일련번호(가) 제21층 제3121호 : 오피스텔(방1, 욕실겸화장실1, 거실, 주방겸식당, 다용도실)로 이용중이며 관리상태 무난함.

일련번호(나) 제28층 제3128호 : 오피스텔(방1, 욕실겸화장실1, 거실, 주방겸식당, 다용도실)등으로 이용중이며 관리상태 무난함.

### 3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급배수, 위생설비, 시스템냉난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등 되어 있음.



## 구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

### 4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

### 5. 임대관계

미상임.

### 6. 전입세대 열람내역

본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 없는 것으로 주민센터에서 2016. 10. 17. 자로 조사되었는 바 일반거래(시가참고용) 취득시 참고바람.

### 7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

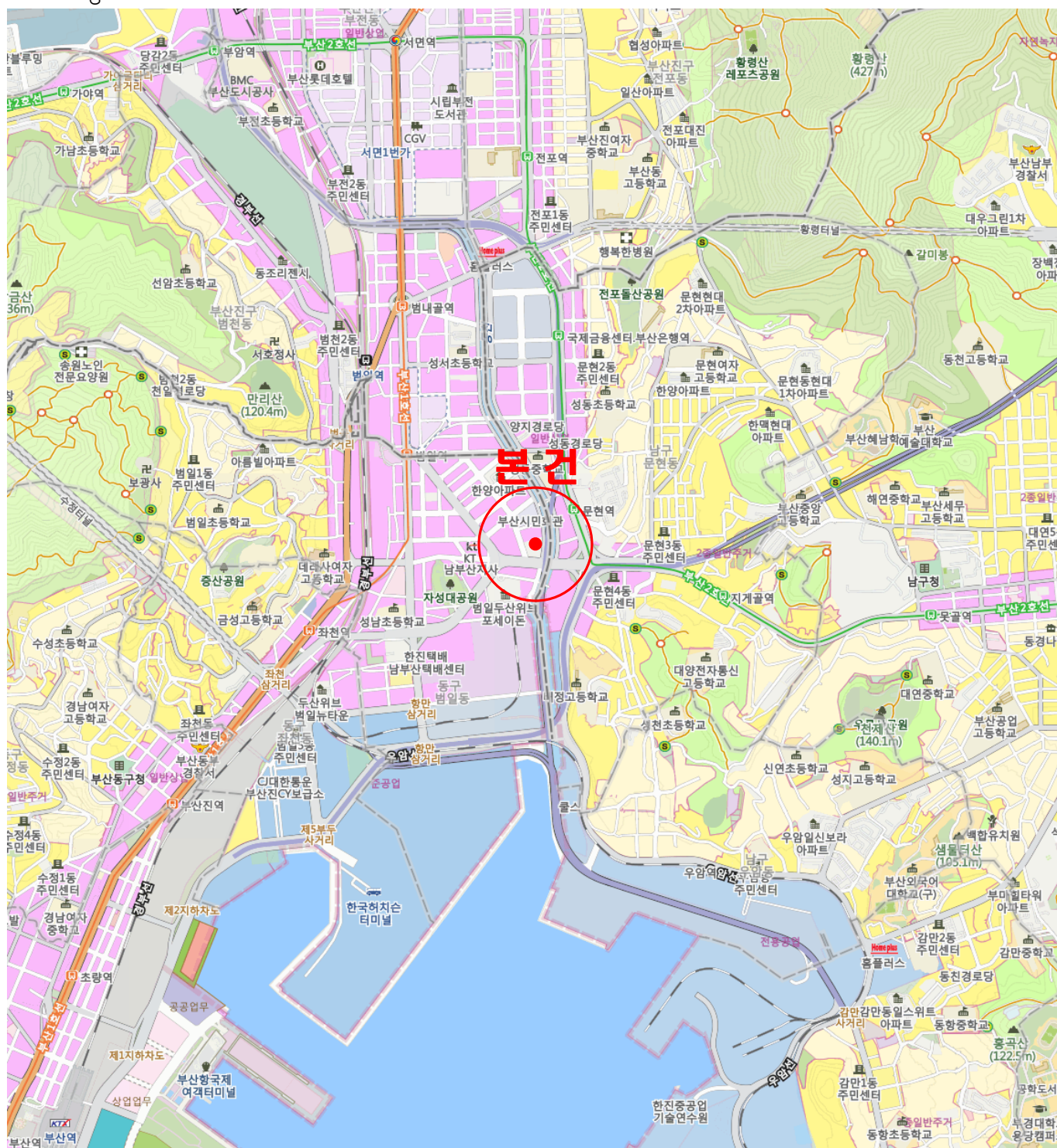
### 8. 기타사항

해당사항 없음.

일련번호 : (                      )



부산광역시 동구 범일동 830-296

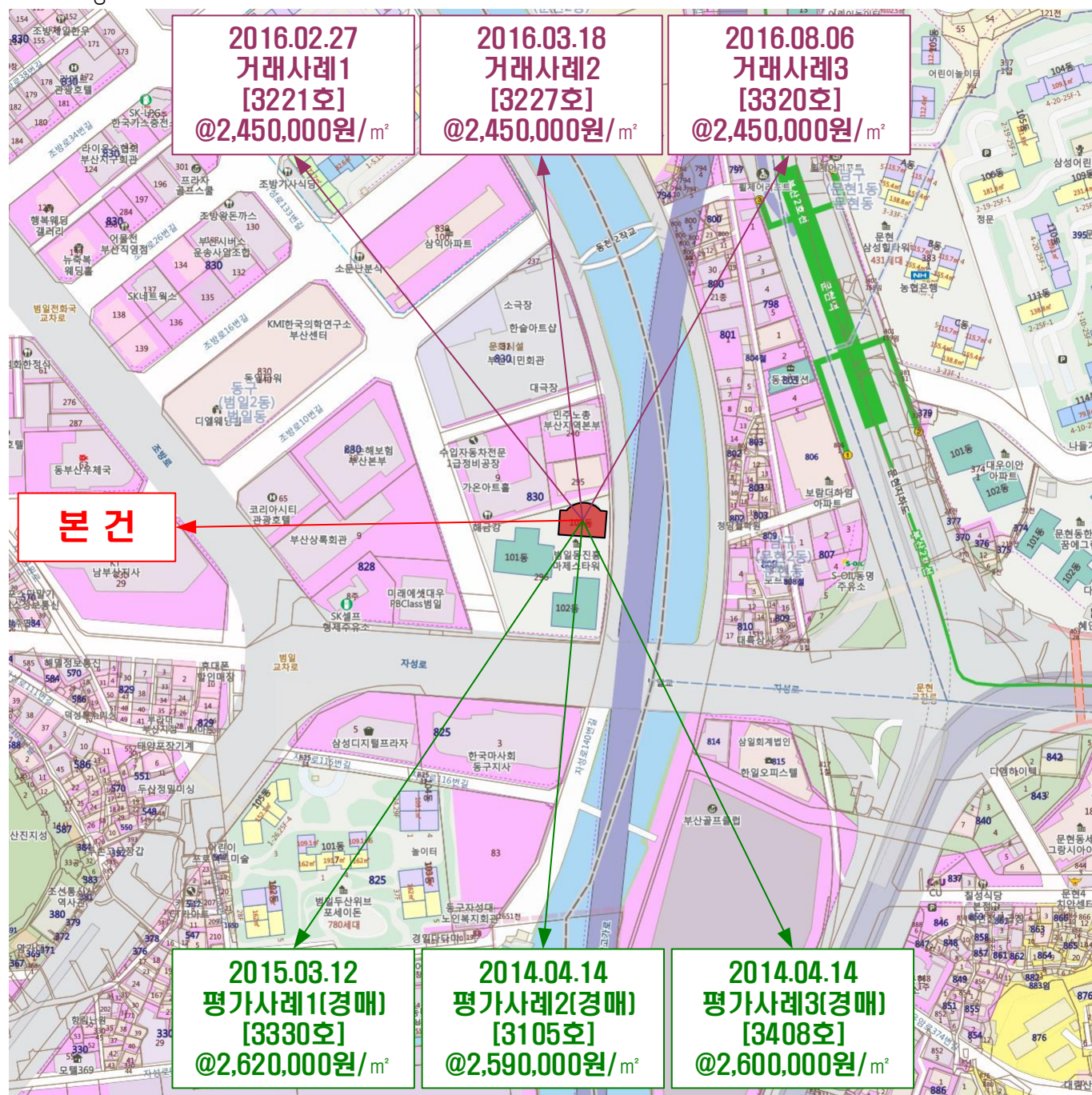




일련번호 : (                      )



부산광역시 동구 범일동 830-296



## 거래사례

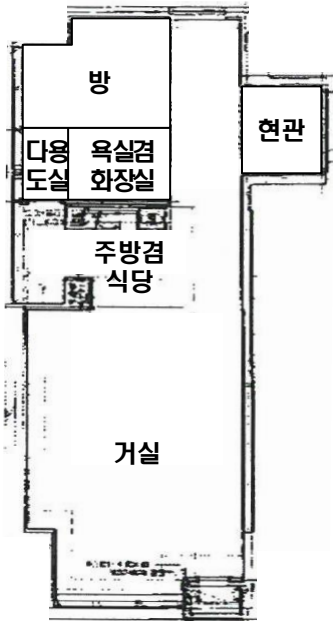
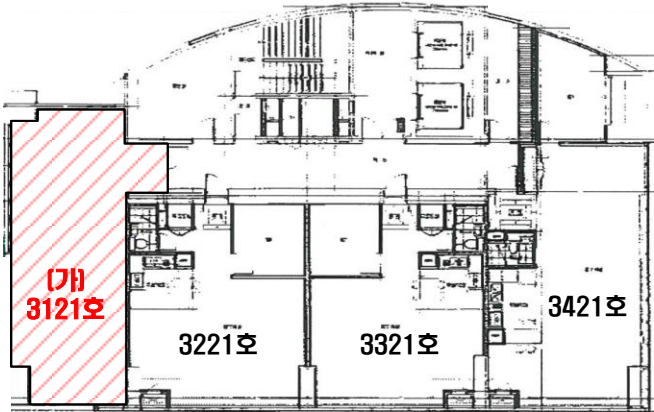
# 내부구조도

일련번호 : (                      )



No Scale

진흥 마제스타워 범일 제103동 제21층 제3121호



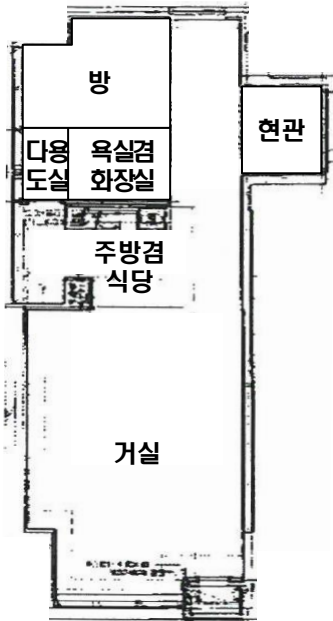
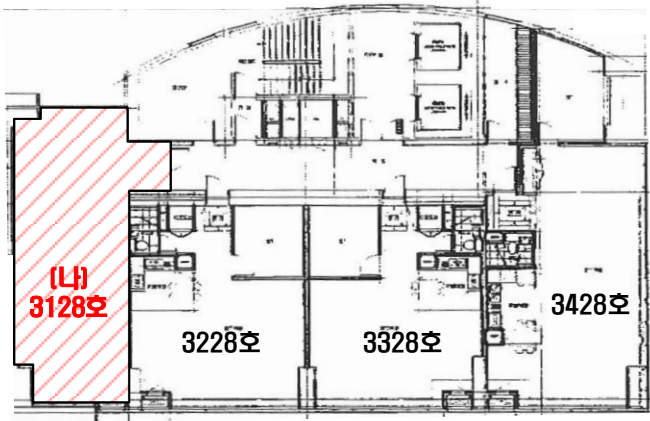
# 내부구조도

일련번호 : (                      )



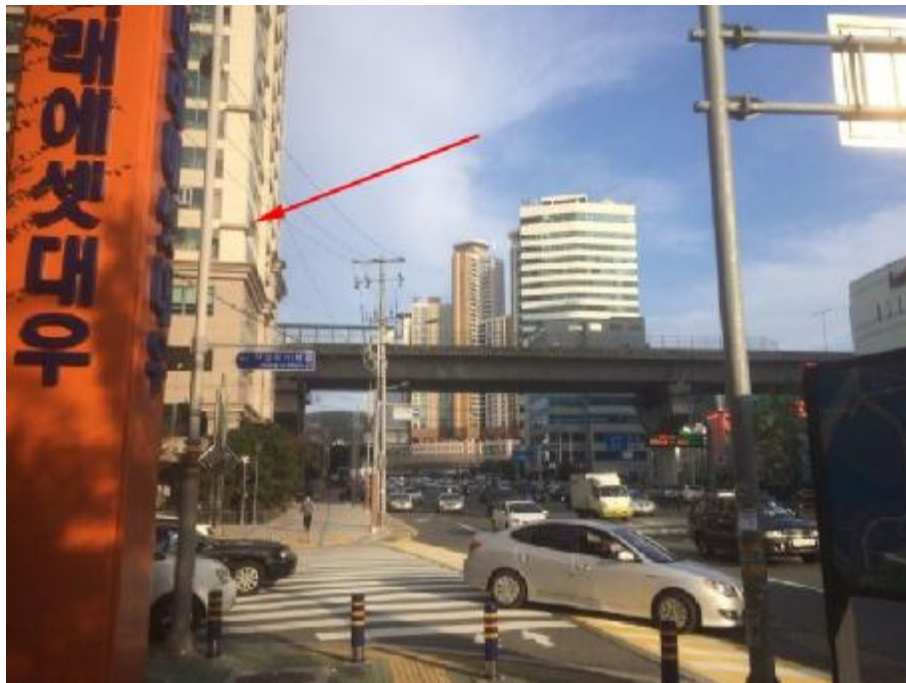
No Scale

진흥 마제스타워 범일 제103동 제28층 제3128호

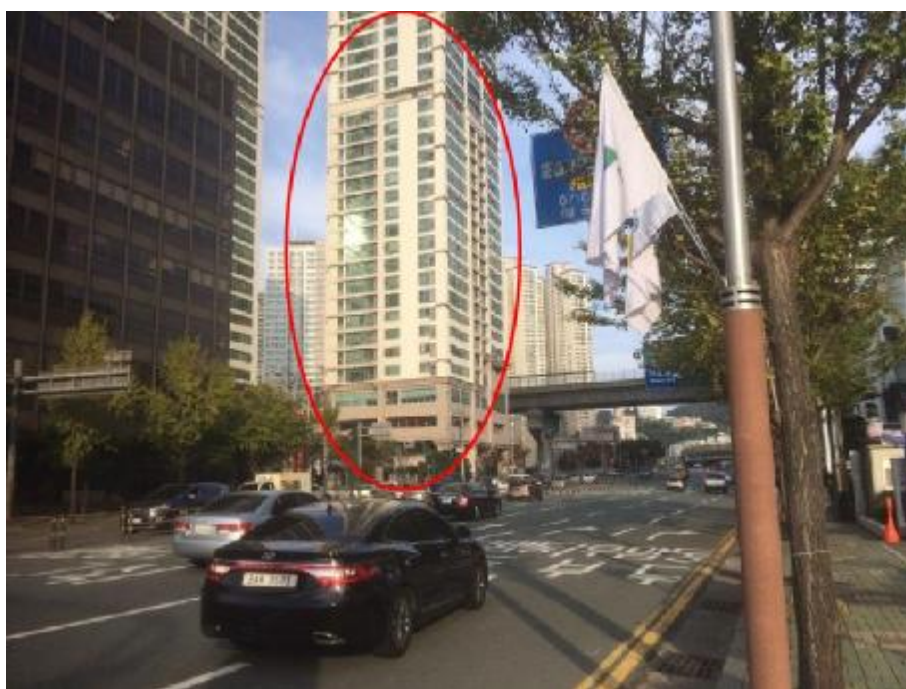




## 현 황 사 진



주위환경



주위환경

## 현 황 사 진



본건전경



본건 단지 출입구

## 현 황 사 진



내부사진(3121호)



내부사진(3128호)