

감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 115070207호
건 명	부산광역시 기장군 기장읍 청강리 163-8 소재 썬샤인시티빌 제301호외 구분건물

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

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김선태

김 선태



감정평가액	—금육억구천만원整(₩690,000,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)	감정평가 목적		일반거래(시가참고용)		
		제출처		대한토지신탁(주)		
채무자	-	기준가치		시장가치		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)	감정평가조건		-		
목록 표시근거	귀제시목록 등기사항전부증명서	기준시점		조사기간	작성일	
		2015. 07. 03		2015. 07. 02~ 2015. 07. 03	2015. 07. 10	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	9개호	구분건물	9개호	-	690,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩690,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 김지로					



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 부산광역시 기장군 기장읍 청강리 소재 “기장우체국” 동측 인근에 위치한 집합건물내 제3층 제301호 외 8개호(총 9개호)로서, 대한토지신탁(주)의 일반거래 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」 제12조 제2항에 의할 때 토지와 건물의 일괄감정평가는 동 규칙 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 평가대상은 주거용 건물로서 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하는 것으로 보여지는바 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

4. 기준가치

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

5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2015.07.03.임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 평가조건

-

7. 그 밖의 사항

대상물건의 내부 확인은 소유자 및 이해관계인의 부재로 귀 요청에 의하여 생략하였으며, 유사 평가전례 및 인근 탐문조사 등으로 개략적인 확인을 하였는바 추후 업무진행시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상물건 개요

1. 건물개요

소재지	부산광역시 기장군 기장읍 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	2011.04.06
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

[주]제일감정평가법인

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	2011.04.06
									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	2011.04.06.~ 2015.07.03	11.508% (1.11508)	부산광역시 기장군 주거지역
월간 매매가격지수	2011.03. ~ 2015.06.	0.097% (1.00097)	한국감정원 아파트 매매가격지수

※ 한국감정원 부산시 아파트 매매가격지수를 적용하였으며, 2011년 해당부분의 가격지수는 미제시되어 자료상 기재시된 매매 가격지수를 기준하였으며 미제시기간의 인근지역 지가변동률은 1.8% 상승한 수준으로 미제시기간의 가격변동은 미미한 수준임.

지가변동률은 인근지역의 지가수준을 나타내는 지수로서 국지적인 지가변동 반영에는 타당하나 집합건물 등의 가격변동 추이 반영이 미흡하므로, 부산광역시 기장군 소재 월간 매매가격지수를 시점수정치로 결정함.(1.00097)

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		
	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	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 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.95 x 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		
	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	총별, 위치별 차이	0.97	대상물건은 거래사례 대비 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	1.00097	0.950	1,669,811
(나)	3	302	1,755,993	1.00	1.00097	0.950	1,669,811
(다)	3	305	1,755,993	1.00	1.00097	0.950	1,669,811
(라)	4	403	1,755,993	1.00	1.00097	0.950	1,669,811
(마)	5	503	1,755,993	1.00	1.00097	1.000	1,757,696
(바)	6	604	1,755,993	1.00	1.00097	1.000	1,757,696
(사)	8	802	1,755,993	1.00	1.00097	0.970	1,704,965
(아)	8	803	1,755,993	1.00	1.00097	0.970	1,704,965
(자)	8	804	1,755,993	1.00	1.00097	0.970	1,704,965

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 가격자료 검토

1. 인근지역 평가사례

기호	소재지	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 1,650,000 ~ 1,700,000원/㎡ 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 있으나 시장가격은 대체로 보합세임.

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	1,669,811	103,578,376	104,000,000
(나)	62.03	1,669,811	103,578,376	104,000,000
(다)	62.03	1,669,811	103,578,376	104,000,000
(라)	37.44	1,669,811	62,517,724	63,000,000
(마)	37.44	1,757,696	65,808,138	66,000,000
(바)	40.41	1,757,696	71,028,495	71,000,000
(사)	40.10	1,704,965	68,369,097	68,000,000
(아)	32.00	1,704,965	54,558,880	55,000,000
(자)	32.00	1,704,965	54,558,880	55,000,000
감정평가액(합계)	-	-	-	690,000,000

2. 결정의견

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

구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2015-07-03]

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 기장을 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	104,000,000	비준가액	
				1.소유권	22.536				
				-----	-----	22.536			
				대지권	619.4				
				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제3층 제302호	62.03	62.03	104,000,000	비준가액	
				1.소유권	22.536				
				-----	-----	22.536			
				대지권	619.4				
				(내)					
				철근콘크리트구조					
			제3층 제305호	62.03	62.03	104,000,000	비준가액		
			1.소유권	22.536					
			-----	-----	22.536				
			대지권	619.4					

(주)제일감정평가법인

구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2015-07-03]

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		
라				(내) 철근콘크리트구조			63,000,000	비준가액
				제4층 403호	37.44	37.44		
				1.소유권	13.603	13.603		
				----- 대지권	619.4			
마				(내) 철근콘크리트구조			66,000,000	비준가액
				제5층 503호	37.44	37.44		
				1.소유권	13.603	13.603		
				----- 대지권	619.4			
바				(내) 철근콘크리트구조			71,000,000	비준가액
				제6층 604호	40.41	40.41		
				1.소유권	14.682	14.682		
				----- 대지권	619.4			
사				(내) 철근콘크리트구조			68,000,000	비준가액
				제8층 제802호	40.10	40.10		
				1.소유권	14.569	14.569		
				----- 대지권	619.4			
아				(내) 철근콘크리트구조			55,000,000	비준가액
				제8층 제803호	32.00	32.00		
				1.소유권	11.626	11.626		
				----- 대지권	619.4			

[기준시점 : 2015-07-03]

[주]제일감정평가법인

광역위치도



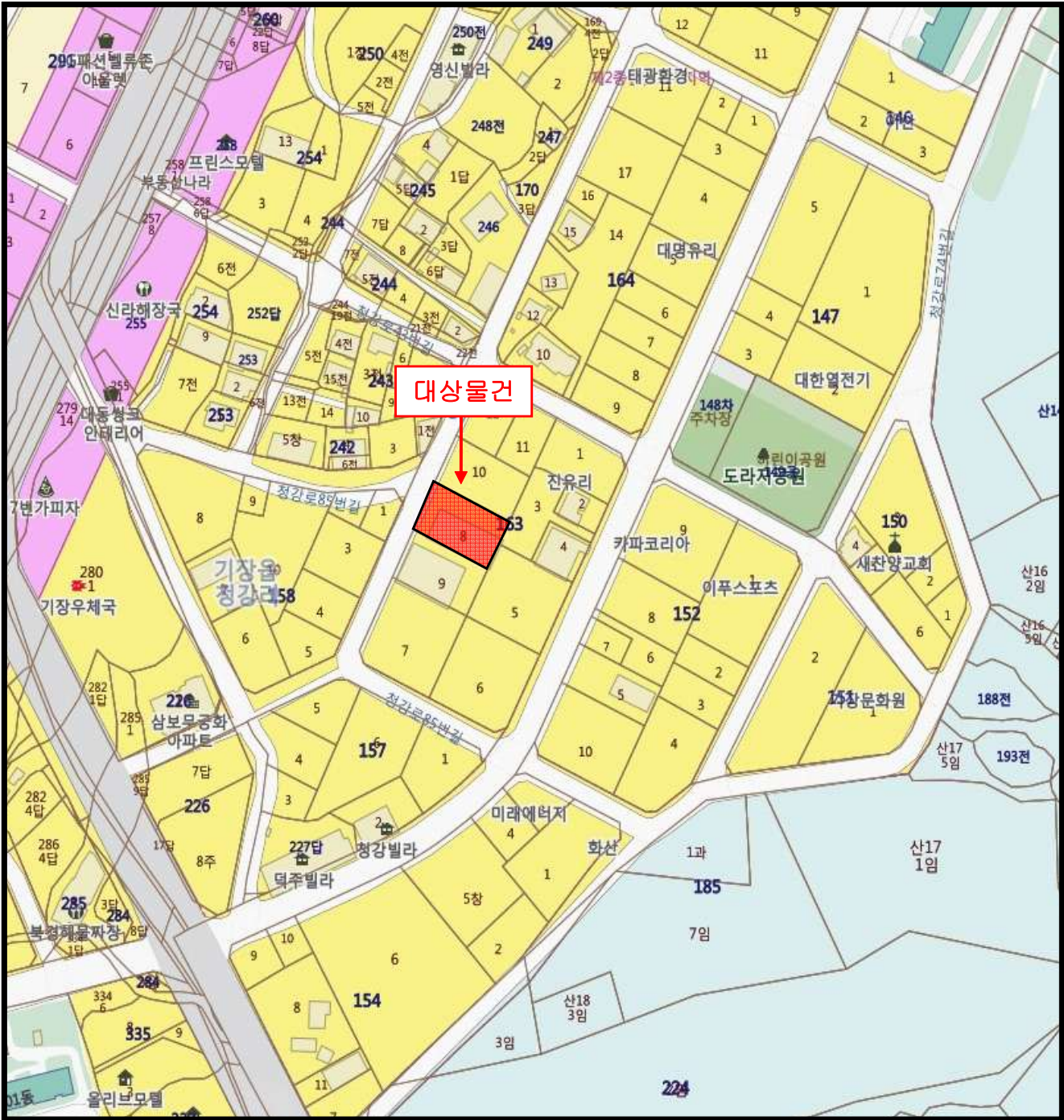
소재지	부산광역시 기장군 기장을 청강리 163-8 썬샤인씨티빌 제3층 제301호 外
-----	---



위 치 도

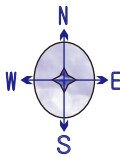


소재지	부산광역시 기장군 기장을 청강리 163-8 썬샤인씨티빌 제3층 제301호 外
-----	---



현 황 도

(건물이용 및 임대개황도)



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



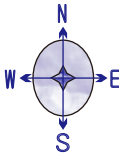
< 썬샤인시티빌 제4층 호별배치도 및 제403호 내부구조도 >



< 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	

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 공법상제한사항	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

대상물건은 부산광역시 기장군 기장을 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, 가스보일러에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

6. 토지이용계획 및 기타 공법상제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8M~10M)(접함), 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 건물 감정 평가 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 공법상제한사항	9. 기타 참고사항
7. 공부와의 차이		
-		
8. 임 대 관 계		
임대미상임.		
9. 기타 참고사항		
-		

사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】

사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 주위환경 】

사 진 용 지



【 대상물건 주위환경 】



【 대상물건 주위환경 】