

(주) 나라 감정평가법인

주 소 : 우)03170 서울특별시 종로구 사직로 130 적선현대빌딩 8층
전 화 : 02)737-8871 전 송 : 02)739-2871

문서번호 : NA2023-0620-0018

시행일자 : 2023-06-22

수 신 : 서울서부신용협동조합

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자		
수	시	간	결	
	번	호	재	
			공	
			람	
	처	리		
	과			
	담	당		
	자			

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2023-06-20자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『부산광역시 해운대구 우동 1408 소재 부동산』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 조사자 : 허필준 감정평가사(010-8745-8565)

첨 부 : 감 정 평 가 서 1 부
감정평가 보수료 청구서 1 부
전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주) 나라 감정평가법인

대 표 이 사 김 동 일

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 1408 소재
부동산

NA2023-0620-0018

2023-06-22

서울서부신용협동조합



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에
사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이
사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)
할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:02)737-8871

전송:02)739-2871



사 진 용 지


본 건 전 경




본건전경//남서측촬영

(구분건물) 감정평가표

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


감정평가사
허필준  (인)

(주) 나라 감정평가법인
대표이사 김동일  (서명 또는 인)

감정평가액	육십일억구천만원정 (\6, 190, 000, 000. -)				
의뢰인	서울서부신용협동조합장	감정평가목적	공매		
제출처	서울서부신용협동조합	기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상 업체명	유한회사 국제에이엠씨 (수탁자: 신영부동산신탁(주))	감정평가조건	-		
목록 표시 근거	집합건물등기사항전부증명서 집합건축물대장등본	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2023. 06. 22	2023. 06. 21~ 2023. 06. 22	2023. 06. 22	

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	6, 190, 000, 000	
	이	하	여	백		
합계					\6, 190, 000, 000. -	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 감정평가사  (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 1408		
건물명 동, 층, 호수	해운대아이파트 주3동 제46층 제4610호		
건물구조	철근콘크리트구조	물건종류	구분건물
용도	아파트	사용승인일자	2011년 11월 03일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
가	제46층 제4610호	219.945	6,190,000,000	28,100,000	—
합계			\6,190,000,000.-	—	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
우3동 주민센터 인근	중로각지	아파트	@30,000,000원/m ² 내외	고층아파트 펜트하우스

인근지역의 가격수준에 관한의견

본건 인근은 전유면적 및 층별 위치별 효용에 따른 가격편차가 다소 존재함.

4. 임대현황

참고 및 유의사항	—
-----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 "우3동 주민센터" 남동측 인근에 위치하는 해운대아이파크 주3동 제46층 제4610호로서 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 「물품관리 및 공유재산법」 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2023년 06월 22일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2023년 06월 21일자 이고, 가격조사 완료일은 2023년 06월 22일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 위치확인

본건의 위치 확인은 건축물 현황도를 기준으로 현관 출입문의 호수표시로 확인하였으며, 기준시점 현재 본건 점유자 부재 및 폐문으로 내부구조 및 이용 상황은 건축물현황도 및 외부관찰 등을 고려하여 확인하였음.

2) 기타사항

본건토지(갑구 4-2번 금지사항등 기)에 별도등기 등재되어 있는 바, 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	부산광역시 해운대구 우동 1408					
건물명	해운대아이파크					
구분	전유(m²) (A)	공용(m²) (B)	전체(m²) (A+B)	대지권 (m²)	전용률	
가	주3동 제46층 제4610호	219.945	272.51	492.455	35.698	44.66%
용도	아파트	사용승인일자	2011년	11월	03일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황



1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 "우3동 주민센터" 남동측 인근에 소재하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 지하철역 및 노선버스정류장 등이 소재하여 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	주위는 고층아파트 및 주상복합, 오피스텔, 학교, 근린생활시설 및 관공서 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 무난함.
토지형태 및 이 용 상 태	대체로 등고평탄한 부정형 토지로, 아파트 및 근린생활시설의 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	남서측으로 폭 약20미터, 서측으로 폭 약 20미터의 포장도로에 각각 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북측으로 도보 19~20분, 차량으로 약 7분 거리에 부산 지하철 2호선 "동백역"이 소재함.
버 스 정 류 장 과 의 거 리	본건 인근에 다수의 노선버스정류장이 소재함.
도 시 계 획 및 공 법 관 계	—
공 부 와 의 차 이 그 밖 의 사 항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항							
건 물 구 조	철근콘크리트구조 슬라브지붕 지하6층 지상46층 제4610호로서, 외벽 : 알루미늄 복합판넬 및 강화유리 마감. 내벽 : 몰탈 위 페인트 및 각 내부 인테리어 마감. 바닥 : 몰탈 위 타일붙임 및 콘크리트 마감. 창호 : 페어글래스창임.							
이 용 상 황	기호(가) : 아파트로 이용 중임.							
부 대 설 비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	기타	
	○	○	○	○	○	○	—	
주 차 여 건	지하주차장이 소재함.							
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.							

배 치 도(기호 가)	사 진
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (천원/㎡)	거래시점
							신축년도
#1 (본건)	우동 1408	해운대아이파크 주3동	46/ 4610호	219.945	35.698	7,000,000 (@31,800)	2023-04-05
							2011
#2	우동 1408	해운대아이파크 주2동	70/ 7001호	212.869	34.36	4,300,000 (@20,200)	2022-10-27
							2011
#3	우동 1410	트럼프월드마린 비동	42/ 4201호	243.86	50.1	5,500,000 (@22,600)	2022-08-31
							2007
#4	우동 1407	해운대두산위브더 제니스 102동	68/ 6807호	159.5413	25.28	3,250,000 (@20,400)	2023-01-10
							2011
#5	중동 1829	엘시티 타워비동	49/ 4904호	186.0063	26.97	4,800,000 (@25,800)	2022-08-19
							2019
#6	중동 1829	엘시티 타워비동	77/ 7702호	144.26	20.92	3,684,000 (@25,500)	2022-10-22
							2019
#7	우동 763	해운대경동제이드 103동	47/ 4702호	234.7	30.5	7,500,000 (@32,000)	2022-01-18
							2012

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 (#1)

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된【사례 #7】을 비교 사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 부산 동부산권 해운대구 아파트 매매가격지수】

【2021.06 = 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	110.0	110.2	110.1	110.0	110.0	109.9	109.6	108.7	107.4	105.5	102.9	99.3
2023년	95.7	92.5	90.4	89.0	88.3							

【시점수정치 산출】

사례 기호	구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
#7	매매가격 지수	88.3 (2023.05)	110.2 (2021.12)	88.3 / 110.2 = 0.80127

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #7】

【주거용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.10	대상은 사례에 비하여 차량이용의 편리성, 자연환경(경관) 등에서 외부요인 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상과 사례는 건물요인 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상과 사례는 개별요인 대등함
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	—
누 계		1.100		—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

기 호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/m ²)
가	7,500,000,000 (@32,000,000/m ²)	1.00	0.80127	1.100	219.945 / 234.7	6,194,893,369	6,190,000,000 (@28,100,000/m ²)

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 【담보, 경매 등】

【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1 (본건)	우동 1408	해운대아이파크 주3동	46/ 4610 호	219.945	35.698	시가참 고	5,900,000 (@26,800)	2021-11-16
								2011
#2 (본건)	우동 1408	해운대아이파크 주3동	46/ 4610	219.945	35.698	담보	5,740,000 (@26,100)	2021-11-26
								2011
#3	우동 1408	해운대아이파크 주2동	70/ 7001	212.869	34.36	담보	4,300,000 (@20,200)	2023-04-27
								2011
#4	우동 1407	해운대두산위브더 제니스 103동	52/ 5201	118.3775	18.76	담보	2,640,000 (@22,300)	2022-09-19
								2011
#5	우동 1829	엘시티 타워에이동	51/ 5101	161.9826	23	담보	3,600,000 (@22,200)	2021-03-22
								2019
#6	우동 1829	엘시티 타워비동	84/ 8403	244.2981	35.42	자산 재평가	9,010,000 (@36,900)	2023-01-01
								2019
#7	우동 1829	엘시티 타워에이동	84/ 8403	244.2981	35.42	담보	7,030,000 (@28,800)	2022-06-16
								2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
우3동 주민센터 인근	중로각지	아파트	@30,000,000원/㎡내외	고층아파트 펜트하우스

인근지역의 가격수준에 관한의견

본 건물 내 근린생활시설은 층별 효용 및 면적에 따른 규모별 시세편차가 존재함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 집합건물/아파트, 단위 : %】

지역통계	부산	해운대구	우동
1년간 평균	100.10	104.86	110.57
6개월 평균	105.19	110.70	108.34
3개월 평균	105.73	114.00	121.92

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
가	주3동 제46층 제4610호	219.945	6,190,000,000	28,100,000	
합 계			\6,190,000,000.-		

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

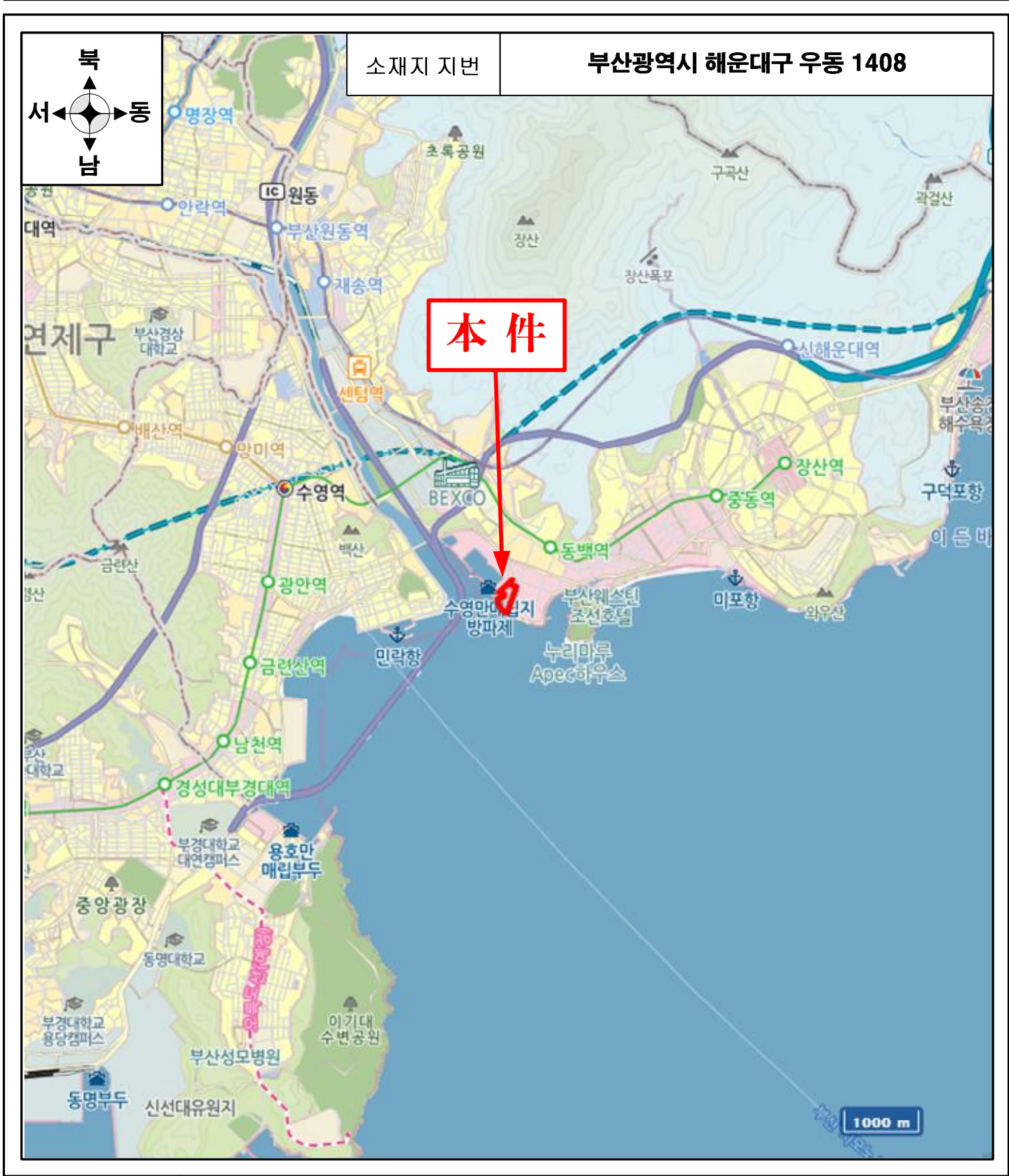
구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
1	부산광역시 해운대구 우동 1408 해운대 아이파크 제주동3동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 마린시티 2로 38	아파트	철근콘크리트구조				
			경사지붕				
			지하6층				
			지상46층				
			지6층	3,758.527			
			지5층	6,179.616			
			지4층	7,642.053			
			지3층	7,599.206			
			지2층	7,173.09			
			지1층	6,963.269			
			1층	1,715.346			
			2층	1,886.476			
			3~29층	1722.62			
			30층	965.473			
			31~34층	1,645.143			
			35층	1,717.753			
			36층	1,715.882			
			37층	1,714.376			
			38층	1,705.92			
			39층	1,694.158			
			40층	1,679.307			
41층	1,661.632						
42층	1,655.421						
43층	1,632.996						
44층	1,608.824						
45층	1,583.8						
46층	1,555.412						
가	" 1408	대	(내) 철근콘크리트구조	36,918.8			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
			제46층 제4610호	219.945	219.945	6,190,000,000	(공용면적 : 272.51㎡)
			1 소유권	35.698			
			대지권	----- 36,918.8	35.698		
		합 계				₩6,190,000,000.-	
			이 하	여	백		

광역 위치도



소재지 지번

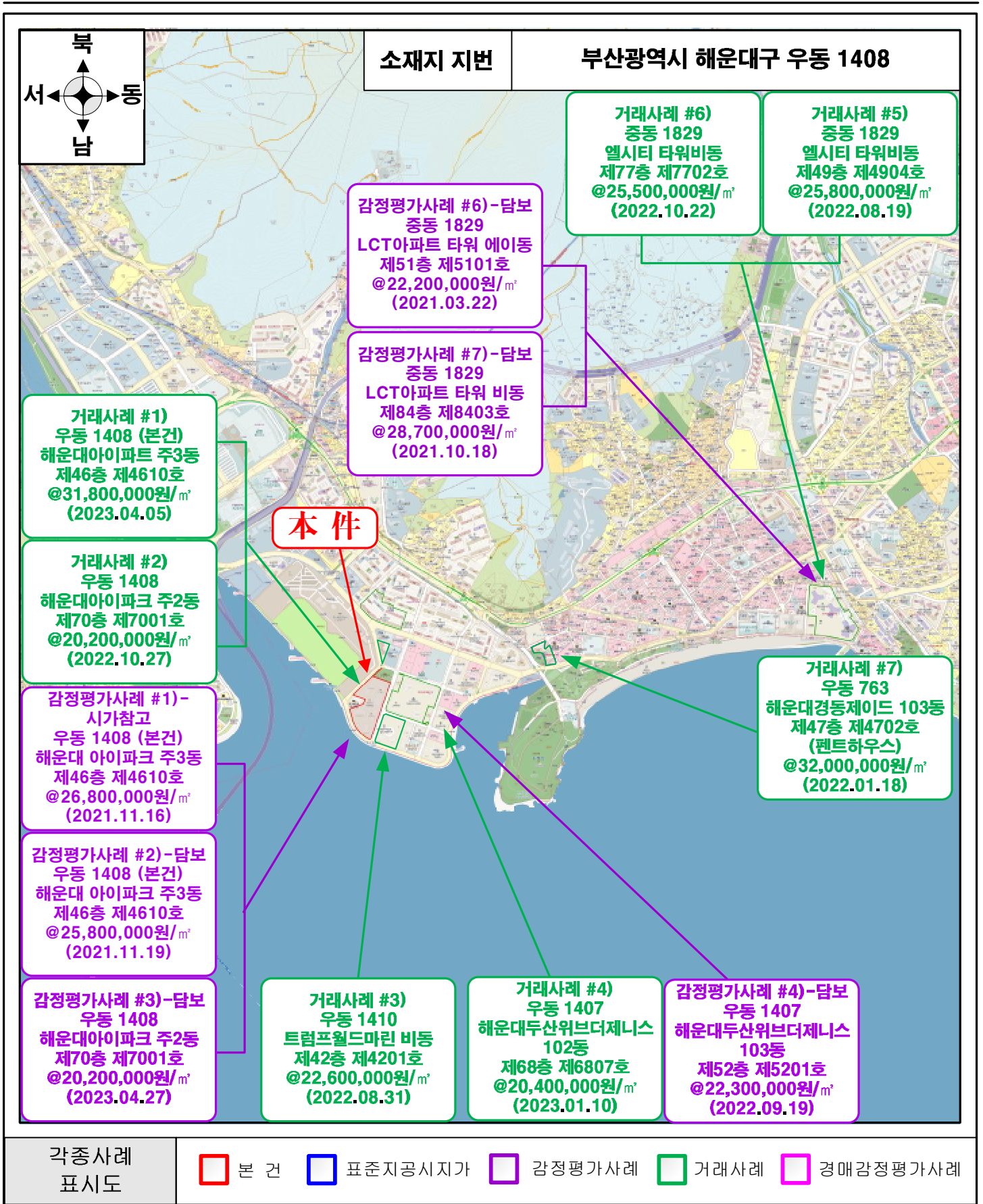
부산광역시 해운대구 우동 1408

본건

각종사례
표시도

- 본 건
- 표준지공시지가
- 감정평가사례
- 거래사례
- 경매감정평가사례

위 치 도



호별 배치도 및 건물 이용상태 및 임대상황

【 호별 배치도 및 건물 이용상태 】



【제주3동 제46층 제4610호】

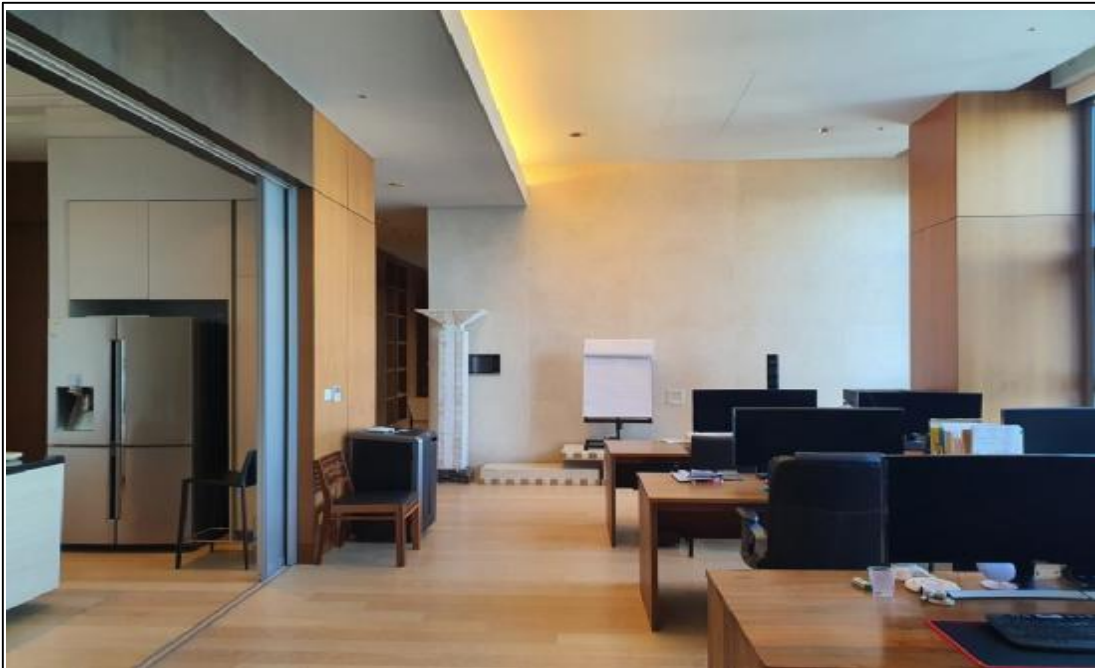
本件

가) 해운대 아이파크
제주3동 제46층 제4610호(전유면적: 219.945㎡)

사 진 용 지



주위 환경//남서측촬영



내부전경

감정평가 보수료 청구서

서울서부신용협동조합장 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NA2023-0620-0018

一금사백구십구만칠백원정 (\4,990,700.-)

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2023-06-20

건명 : 부산광역시 해운대구 우동 1408 소재 부동산

청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	4,182,400	$((6,190,000,000 \times 7/10,000) \times 0.8) + 716,000 = 4,182,400$
나. 실비	토지조사비	0
	물건조사비	10,000
	여비교통비	344,200
	공부발급비	1,000
	특별용역비	0
	기타 실비	0
	실비 소계	355,200
소계	4,537,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	453,700	소계 금액의 10%
합계	4,990,700	
기납부착수금	0	
정산청구액	4,990,700	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "23-0620-0018" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 101-81-66911

※ 송금처

국민은행. 광화문

009-01-1213-559

(주)나라감정평가법인

신한은행. 광화문

140-002-351637

(주)나라감정평가법인

우리은행. 광화문

1006-000-020480

(주)나라감정평가법인

(주) 나라 감정 평가 법인

대표이사 김동일