

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 717 스타테라스 제2.3.4.5.6.7.8.9층 제자동차관련시설(주차장)호
의뢰인	제물포새마을금고 이사장
감정평가서번호	경일10-250530-219

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문



(주)경일감정평가법인



서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사 김영환

김영환 (인)

(주)경일감정평가법인 대표이사

김호성 (서명 또는 인)



감정평가액	일백이십오억원정(W12,500,000,000.-)				
의뢰인	제물포새마을금고 이사장	감정평가 목적	일반거래(시가참고용)		
채무자	-	제출처	제물포새마을금고		
소유자 (대상업체명)	더트리니티주식회사 (수탁자 코리아신탁주식회사)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2025.06.04	2025.06.04	2025.06.10	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액
	종 류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종 류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단 가
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-
	이	하	여	백	금 액
	합	계			W12,500,000,000.-
	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
심사 확인	심사자 : 감정평가사		신영수 (인)		(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 소재 "국립수산과학원" 서측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 자동차관련시설 및 제2종근린생활시설 및 판매시설, 명칭: 스타테라스, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제2.3.4.5.6.7.8.9층 제자동차관련시설(주차장)호로서, 제물포새마을금고의 일반거래(시가참고용)를 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 대상 물건

#### (1) 전체 부동산 개요

소재지	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 717 (부산광역시 기장군 기장읍 기장해안로 172)							
명칭 동/층/호수	스타테라스 제2.3.4.5.6.7.8.9층 제자동차관련시설(주차장)호							
건물 개 의 현 황	지목	용도지역	대지면적(m <sup>2</sup> )		연면적(m <sup>2</sup> )		층수 (지하/지상)	
	주차장	자연녹지	6,840.9		50,443.605		-1/11	
	주구조	주용도	사용승인일		단지규모		동수	세대/호
	철골철근콘크리트 합성구조 평지붕	자동차관련시설 및 제2종근린생활시설 및 판매시설	2020.12.17		1		-/174	
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	-	-	○	○	○	○	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(m <sup>2</sup> )		공용면적 (m <sup>2</sup> )	계약면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	비고
		공부	사정				
가	스타데라스 -/2~9/자동차관련 시설(주차장)	32,457.3	32,457.3	3,234.3807	35,691.6807	4,824.584	자동차 관련시설 (주차장)
비고	본건 기호(가)의 각 층 전유면적은 2층: 243.98m <sup>2</sup> , 3층: 3,859.38m <sup>2</sup> , 4층: 3,879.89m <sup>2</sup> , 5층: 4,894.81m <sup>2</sup> , 6층: 4,894.81m <sup>2</sup> , 7층: 4,894.81m <sup>2</sup> , 8층 4,894.81m <sup>2</sup> , 9층: 4,894.81m <sup>2</sup> 입니다.						

## 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

### ■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 04일로 하였습니다.

### ■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 06월 04일 입니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### ■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### ■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기타 참고사항

- 본건 감정평가서는 일반거래(시가참고용) 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가목적에 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.
- 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 등재된 건축물현황도 등에 의거하였습니다.
- 본건 중 2층 부분은 남동측 도로변 기준 현황 1층입니다.
- 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.
- 본건의 토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 간행한 “집합건물 토지·건물 배분비율표 작성 연구” 내 [최종 비주거용 토지·건물 배분비율표]를 근거로 하여 본건의 물건별 특성 및 본건의 원가산정에 의한 토지·건물 비율 등을 고려하였습니다. (토지 : 건물 = 50 : 50)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령

#### ■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가 방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가 방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출

### 1. 비교 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	좌동 1431	아이에스프라자 -/4~9/402,501, 601,701,801,901	6,455	자동차 관련시설 (주차장)	6,250,000,000	968,000	2022.01.28
							2010.01.21
B	매학리 712-3	광장아울렛 -/1~3/152,201,301	5,484.24	자동차 관련시설 (주차장)	1,950,000,000	356,000	2021.06.27
							2010.12.01
C	화명동 2266-3	화명코아프라자 -/5/501	1,216.905	자동차 관련시설 (주차장)	493,000,000	405,000	2024.09.10
							2002.09.13
D	화명동 2268-3	스페이스303 -/3~5/301,401,501	4,334.56	자동차 관련시설 (주차장)	2,659,771,050	614,000	2020.04.17
							2020.03.02
E	시랑리 717	스타테라스 -/1/141	41.85	판매시설 (상점)	461,133,310	11,000,000	2021.11.12
							2020.12.17
F	시랑리 717	스타테라스 -/2/210	51.23	판매시설 (상점)	431,064,600	8,410,000	2021.07.09
							2020.12.17
G	시랑리 717	스타테라스 -/4/401	95.85	제2종 근린생활시설 (일반음식점)	500,000,000	5,220,000	2025.01.03
							2020.12.17

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

※ 기호(A),(C)는 근린생활시설과 함께 거래된 사례로서, 각 호수를 가격 배분 후 자동차관련시설(주차장)에 해당하는 금액과 해당호수만 기재한 사례입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례 (B)"를 "기호(가)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

## 2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1,000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 시점수정

사례 기호(B) : 본건 기호(가)

본건은 구분건물(주차장)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 부산 (집합상가) 자본수익율을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2021년 2분기	0.96	2021년 2분기 수익률
2021년 3분기	0.85	2021년 3분기 수익률
2021년 4분기	1.01	2021년 4분기 수익률
2022년 1분기	0.66	2022년 1분기 수익률
2022년 2분기	0.73	2022년 2분기 수익률
2022년 3분기	0.81	2022년 3분기 수익률
2022년 4분기	-0.32	2022년 4분기 수익률
2023년 1분기	-0.20	2023년 1분기 수익률
2023년 2분기	-0.07	2023년 2분기 수익률
2023년 3분기	0.10	2023년 3분기 수익률
2023년 4분기	0.11	2023년 4분기 수익률
2024년 1분기	0.00	2024년 1분기 수익률
2024년 2분기	0.10	2024년 2분기 수익률
2024년 3분기	0.13	2024년 3분기 수익률
2024년 4분기	-0.16	2024년 4분기 수익률
2025년 1분기	-0.16	2025년 1분기 수익률
2025년 2분기	-	2025년 2분기 수익률
2021.06.27 ~ 2025.06.04	3.561	$(1+0.0096 \times 4/91) \times (1+0.0085) \times (1+0.0101) \times (1+0.0066) \times (1+0.0073) \times (1+0.0081) \times (1-0.0032) \times (1-0.002) \times (1-0.0007) \times (1+0.001) \times (1+0.0011) \times (1+0) \times (1+0.001) \times (1+0.0013) \times (1-0.0016) \times (1-0.0016) \times (1-0.0016 \times 65/90) \approx 1.03561$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 가치형성요인 비교

### ■ 상업용

[ 본건 기호(가) / 사례 기호(B) ]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로, 횡, 구조 등) 등	0.95	본건은 거래사례 대비 지하철역과의 거리 등에서 우세하나, 고객 유동성과의 적합성 등에서 열세하여 종합적으로 열세합니다.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.12	본건은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등에서 우세합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.98	본건은 거래사례 대비 전유부분의 면적 및 층별효용 등에서 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건의 평가목적, 안정성, 수요성, 환가성 등을 고려하였습니다.
<b>개 별 요 인 비 교 치</b>		<b>1.043</b>	-

## 5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	356,000	1.000	1.03561	1.043	384,530	385,000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	시랑리 709	더이스트인부산 1,2/피101,피201	15,317.38	자동차 관련시설 (주차장)	5,354,000,000	350,000	2024.06.25	시가 참고
							2017.06.21	
2	중동 1521-3	한라프라자 -/5/502	2,054.63	주차장	1,160,000,000	565,000	2023.03.08	담보
							2015.03.16	
3	화명동 2319	대영주차건물 -/2/주차장	318.65	자동차 관련시설 (주차장)	211,000,000	662,000	2023.12.31	시가 참고
							2002.06.21	
4	화명동 2266-3	화명코아프라자 -/8/801	1,216.905	자동차 관련시설 (주차장)	406,000,000	334,000	2025.01.09	담보
							2002.09.13	
5	시랑리 717	스타테라스 -/1/115	47.415	판매시설 (상점)	930,000,000	19,600,000	2023.07.16	법원 경매
							2020.12.17	
6	시랑리 717	스타테라스 -/2/216	49.05	판매시설 (상점)	382,000,000	7,790,000	2022.04.12	담보
							2020.12.17	
7	시랑리 717	스타테라스 -/4/401	95.85	제2층 근린생활 시설(일반 음식점)	516,000,000	5,380,000	2025.02.28	담보
							2020.12.17	
8 (본건)	시랑리 717	스타테라스 -/2~9/자동차관련 시설(주차장)	32,457.3	자동차 관련시설 (주차장)	11,900,000,000	367,000	2024.02.13	시가 참고
							2020.12.17	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	부산			기장군			기장읍		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
기타토지/ 주차장용지	67.01	67.01	1	0	0	0	0	0	0
특수부동산/ 자동차시설	67.75	54.59	5	0	0	0	0	0	0

### 3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

### 4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)

**12,500,000,000**

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 토지·건물의 가액 배분

### 1. 토지·건물 배분비율의 결정방법

본건의 토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 간행한 "집합건물 토지·건물 배분비율표 작성 연구" 내 [최종 비주거용 토지·건물 배분비율표]를 근거로 하여 본건의 물건별 특성 및 본건의 원가산정에 의한 토지·건물 비율 등을 고려하였습니다.

【 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율 】

구분		해당층													
		지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상			
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물		
상가건물	서울	5층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	55~65	35~45	60~65	35~40	-	-	-	-	
		6층 이상	60~70	30~40	40~50	50~60	50~60	40~50	55~70	30~45	70~75	25~30	-	-	
	수도권 (서울제외)	5층 이하	60~65	35~40	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50	-	-	-	-	
		6층 이상	50~60	40~50	30~40	60~70	40~50	50~60	45~55	45~55	55~65	35~45	-	-	
	광역시 (인천제외)	5층 이하	45~50	50~55	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50	-	-	-	-	
		6층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	40~50	50~60	45~55	45~55	50~60	40~50	-	-	
	지방	5층 이하	50~55	45~50	25~35	65~75	35~45	55~65	40~45	55~60	-	-	-	-	
		6층 이상	40~50	50~60	20~30	70~80	25~35	65~75	30~40	60~70	30~40	60~70	-	-	
	오피스건물	서울	10층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	45~55	45~55	55~65	35~45	60~65	35~40	-	-
			11층 이상	50~60	40~50	30~40	60~70	40~50	50~60	43~53	47~57	55~60	40~45	50~60	40~50
수도권 (서울제외)		10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~70	35~45	55~65	35~45	55~65	30~40	60~70	-	-	
		11층 이상	50~60	40~50	25~35	65~75	30~40	60~70	28~38	62~72	25~35	65~75	25~35	65~75	
광역시 (인천제외)		10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~70	35~45	55~65	40~50	50~60	40~50	50~60	-	-	
		11층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	30~40	60~70	33~43	57~67	30~40	60~70	30~40	60~70	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지방	10층 이하	50~55	45~50	20~30	70~80	30~40	60~70	35~45	55~65	35~45	55~65	-	-	
	11층 이상	45~55	45~55	20~30	70~80	25~35	65~75	27~37	63~73	30~35	65~70	25~35	65~75	
구분		토지					건물							
오피스텔	서울	5층이하	55~60					60~45						
		6~10층	45~55					45~55						
		11층 이상	40~55					50~60						
	수도권 (서울제외)	5층이하	30~35					65~70						
		6~10층	25~35					65~70						
		11층 이상	20~30					70~80						
	광역시 (인천제외)	5층이하	35~40					60~65						
		6~10층	28~38					62~72						
		11층 이상	20~30					70~80						
	지방	5층이하	25~30					70~75						
		6~10층	20~30					70~80						
		11층 이상	18~28					72~82						

(단위 : %)

※ 주 1 : 본 배분배율은 배분비율 산정방법 중 토지차감법을 주되게 적용함

주 2 : 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변 환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음(즉, 상기 범위를 초과하여 적용할 수 있음)

주 3 : 본 배분비율은 비주거유형별로 주된 용도를 기준으로 산정되었으니, 부속용도인 경우 적의 조정하여 적용해야 함.

주 4 : 지하층의 배분비율은 자료의 한계로 인하여 기준층(상가건물 1층, 오피스건물 2층)에 층별 효용비를 적용한 부동산가격을 기초로 산정한 것으로, 평가사례에 따라 적의 조정해야 함.

주 5 : 실증분석에서 자료수가 충분치 않거나 일부 평가 경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 기존 비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였으며, 자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성이 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【 비주거용 집합건물의 경과연수별 토지·건물 배분비율(전국) 】

경과연수	상가건물		오피스건물		오피스텔	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물
1년 미만	22	78	26	74	28	72
1~15년	31	69	37	63	31	69
15년 초과	48	52	46	54	44	56
(30년 초과)	57	43				
전 체	36	64	35	65	31	69

(단위 : %)

※ 주 1 : 본 배분비율은 실증분석에 토대로 도출한 것으로, 전문가 의견을 수렴하지 않았으니 활용시 상당한 주의가 필요함

주 2 : 본 배분비율은 배분비율 산정방법 중 토지차감법을 주되게 적용함.

주 3 : 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변 환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.(즉, 상기 범위를 초과하여 적용할 수 있음)

주 4 : 본 배분비율은 비주거유형별로 주된 용도를 기준으로 산정되었으니, 부속용도인 경우 적의 조정하여 적용해야 함.

주 5 : 실증분석에서 자료수가 충분치 않거나 일부 평가 경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 기존 비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였으며, 자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성이 있음.

※ 출처: 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율 작성 연구 (2024.11, 한국부동산연구원)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 토지·건물 배분비율의 결정

상기 자료 등을 종합적으로 고려하고 본건 토지 및 건물 원가비율 등을 감안하여 본건 구분건물의 토지·건물 배분비율을 50% : 50%로 결정하였습니다.

## 3. 토지·건물 배분가액의 결정

기 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액 (원)	배분율(%)		결정가액(원)	
				토지	건물	토지	건물
가	32,457.3	4,824.584	12,500,000,000	50	50	6,250,000,000	6,250,000,000

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
1  가	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 [도로명주소] 부산광역시 기장군 기장읍 기장해안로 172	717 스타테라스	자동차 관련시설 및 제2종 근린생활 시설 및 판매시설	철골철근콘크리트 합성구조 평지붕 11층							
				지하1층	237.14						
				1층	4,905.746						
				2층	4,860.271						
				3,4층 각	5,119.046						
				5~9층 각	5,130.086						
				10층	2,841.983						
				11층	1,709.943						
				"	717	주차장	자연녹지지역		6,840.9		
							(내) 철골철근콘크리트 합성구조 제2.3.4.5. 6.7.8.9층 제자동관련 시설(주차장)호				
				2층	243.98	32,457.3	12,500,000,000	공용면적 3,234.3807㎡ 포함			
				3층	3,859.38						
				4층	3,879.89						
				5층	4,894.81						
				6층	4,894.81						
			7층	4,894.81							
			8층	4,894.81							
			9층	4,894.81							

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				1 소유권대지권	4,824.584 ----- 6,840.9	4,824.584	배분내역 토 지 : 6,250,000,000 건 물 : 6,250,000,000	
합 계				이 하 여	백		₩12,500,000,000.-	

## 구분건물감정평가요항표(1)

<p>위 치</p>	<p>본건은 부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 소재 '국립수산과학원' 서측 인근에 위치하고 있습니다.</p>
<p>주 위 환 경</p>	<p>본건 주변은 상업용시설, 상업용나지 등이 주를 이루어 소재하며 개발성숙중에 있는 상업지대로서, 주위환경은 보통시 됩니다.</p>
<p>교 통 상 황</p>	<p>본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 노선버스정류장 및 근거리에 지하철역(오시리아역, 동해선)이 소재하고 있어 대중교통사정은 보통시 됩니다.</p>
<p>토지의 형상 및 이용상황</p>	<p>본건은 인접필지 및 도로대비 북서측으로 완만한 하향경사지의 정방형의 토지로서 주차장 건부지로 이용중입니다.</p>
<p>인 접 도로 상 황</p>	<p>본건 필지 북서측으로 노폭 약 30미터, 북동측으로 노폭 약 15미터, 남동측으로 노폭 약 15미터의 도로와 접하고 있습니다.</p>
<p>토지이용계획 관 계</p>	<p>자연녹지지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(2023-12-27)(접합), 주차장(2016-03-16), 중로2류(폭 15m~20m)(2016-03-16)(접합), 관광단지&lt;관광진흥법&gt;.</p>
<p>주 위 전 경</p>	

## 구분건물감정평가요항표(2)

<p>건물구조</p>	<p>철골철근콘크리트합성구조 평지붕 11층 건 내 제2.3.4.5.6.7.8.9층 제자동차관련시설 (주차장)호로서, (사용승인일 : 2020.12.17)                  외 벽 : 인테리어 마감, 화강성불임 마감 등                  내 벽 : 몰탈 위 페인트 마감 등                  창 호 : 샷시창호 마감 등입니다.</p>
<p>이용상황</p>	<p>본건은 주차장으로 이용 중입니다.                  ※ 자세한 사항은 후면 " 건물개황도 " 참고 바랍니다.</p>
<p>부대설비</p>	<p>본건은 위생 급·배수설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 등을 갖추었습니다.</p>
<p>부합물 및 종물관계</p>	<p>-.</p>
<p>임대상황</p>	<p>-.</p>
<p>공부와의 차이 및 기타사항</p>	<p>본건 중 2층 부분은 남동측 도로변 기준 현황 1층입니다.</p>
<p>본건전경</p>	

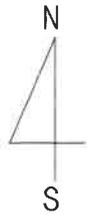
# 광역 위치도



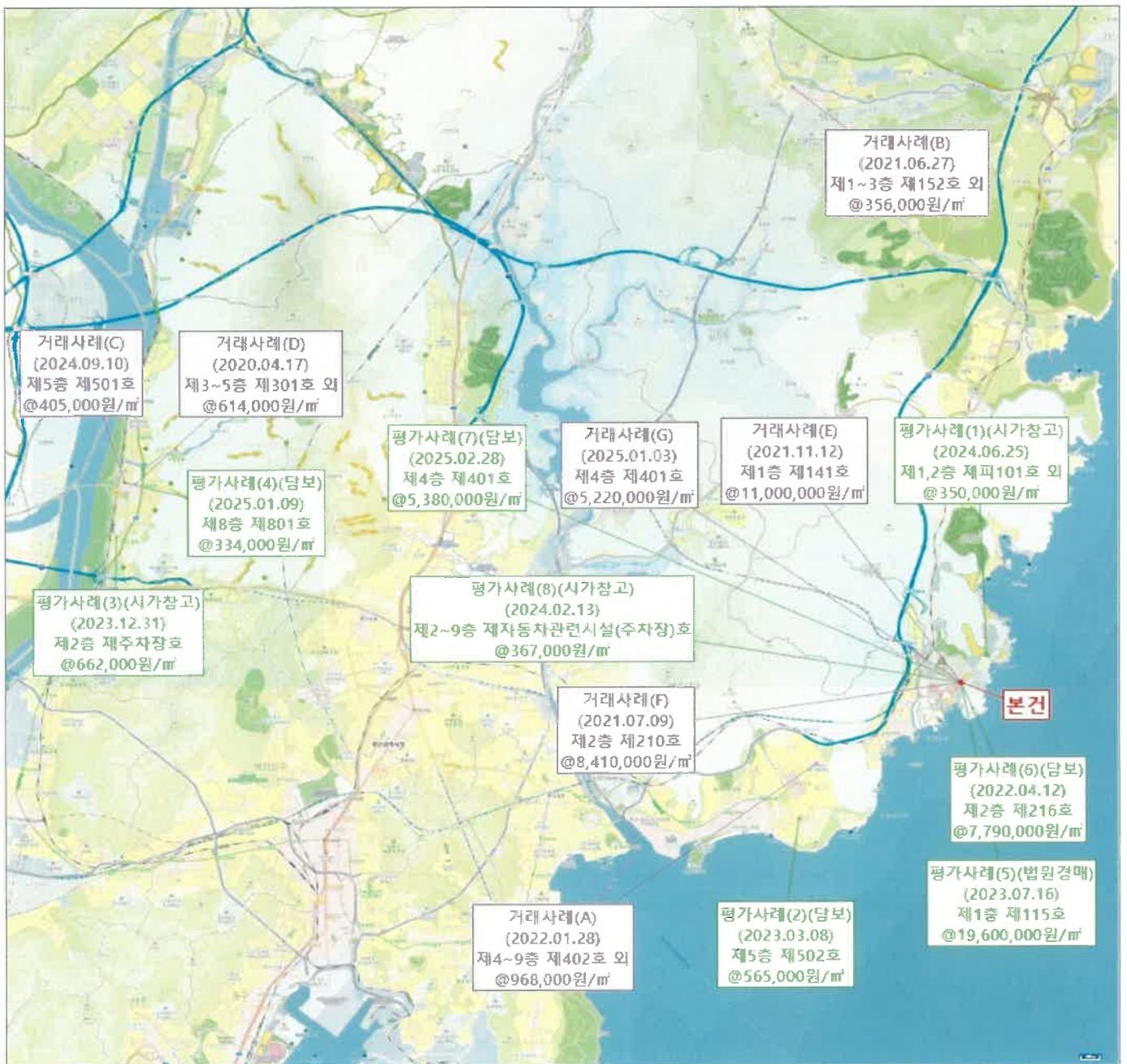
소재지	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 일대
-----	----------------------



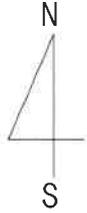
# 상세 위치도



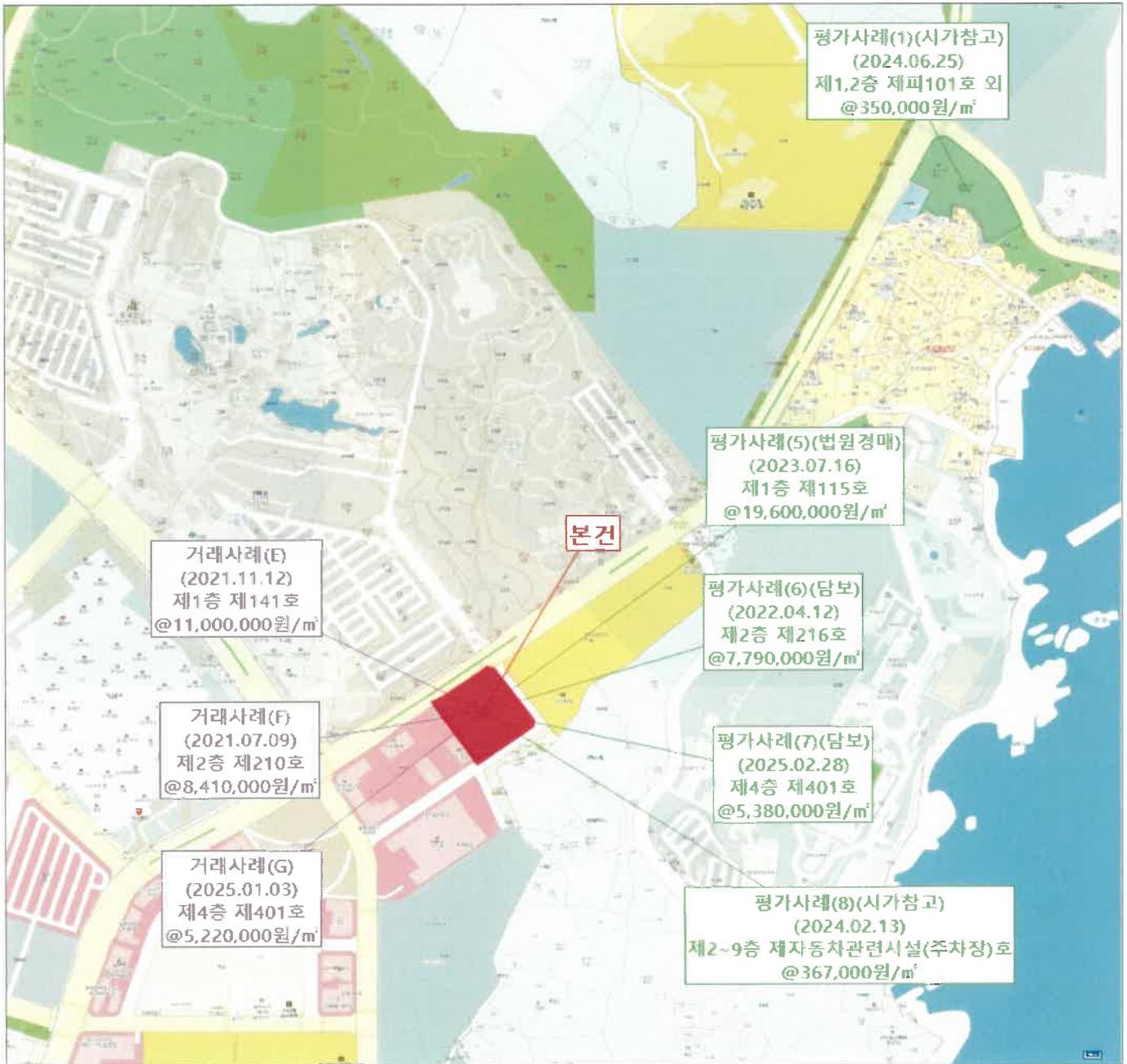
소재지	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 717 스타테라스 제2.3.4.5.6.7.8.9층 제자동차관련시설(주차장)호
-----	--



# 상세 위치도



소재지	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 717 스타테라스 제2.3.4.5.6.7.8.9층 제자동차관련시설(주차장)호
-----	--



# 상세 위치도



소재지	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 717 스타테라스 제2.3.4.5.6.7.8.9층 제자동차관련시설(주차장)호
-----	---



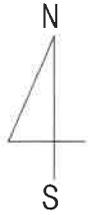
# 상세 위치도



소재지	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 717 스타테라스 제2.3.4.5.6.7.8.9층 제자동차관련시설(주차장)호
-----	---



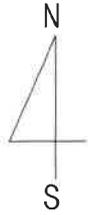
# 상세 위치도



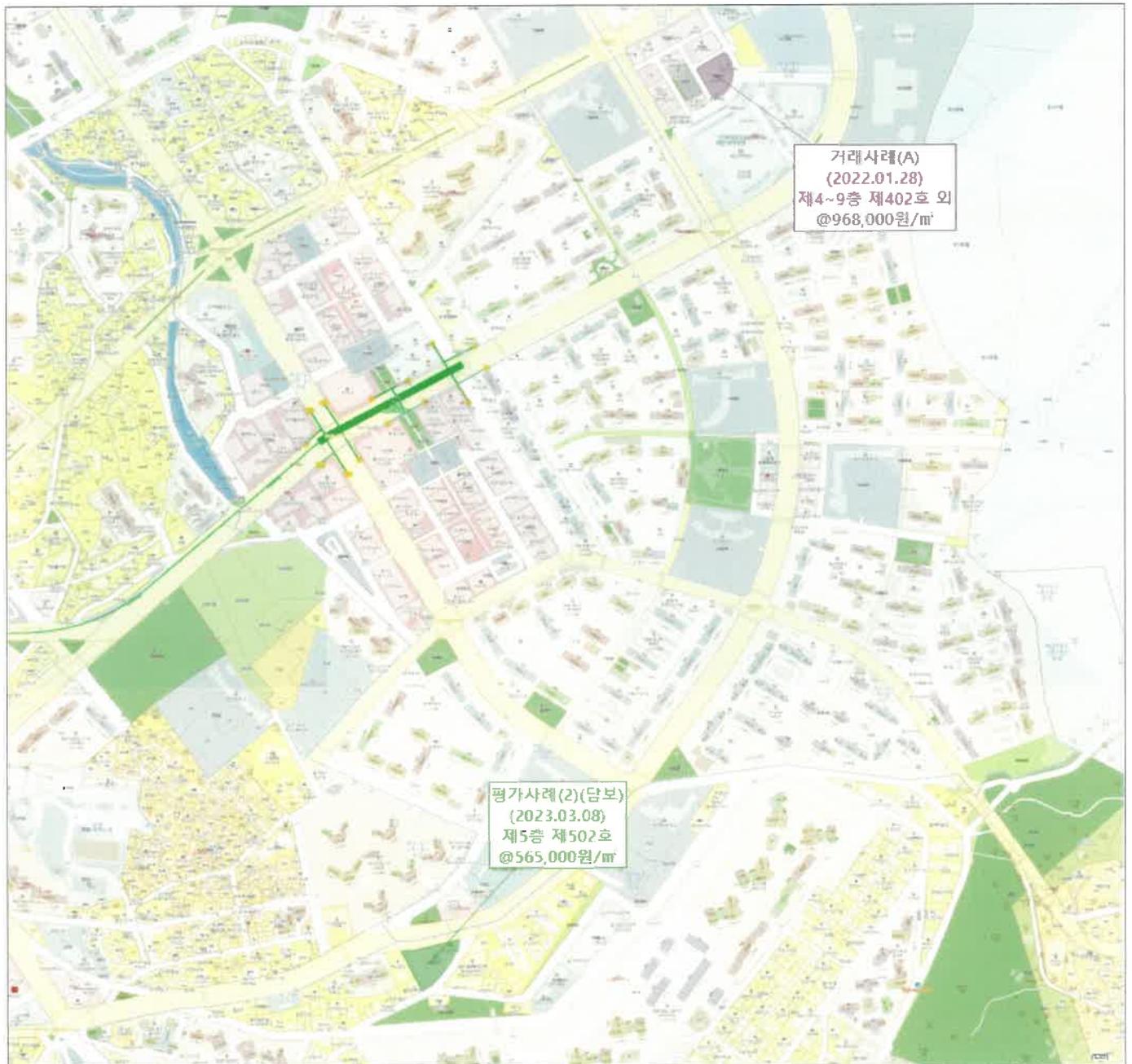
소재지	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 717 스타테라스 제2.3.4.5.6.7.8.9층 제자동차관련시설(주차장)호
-----	--



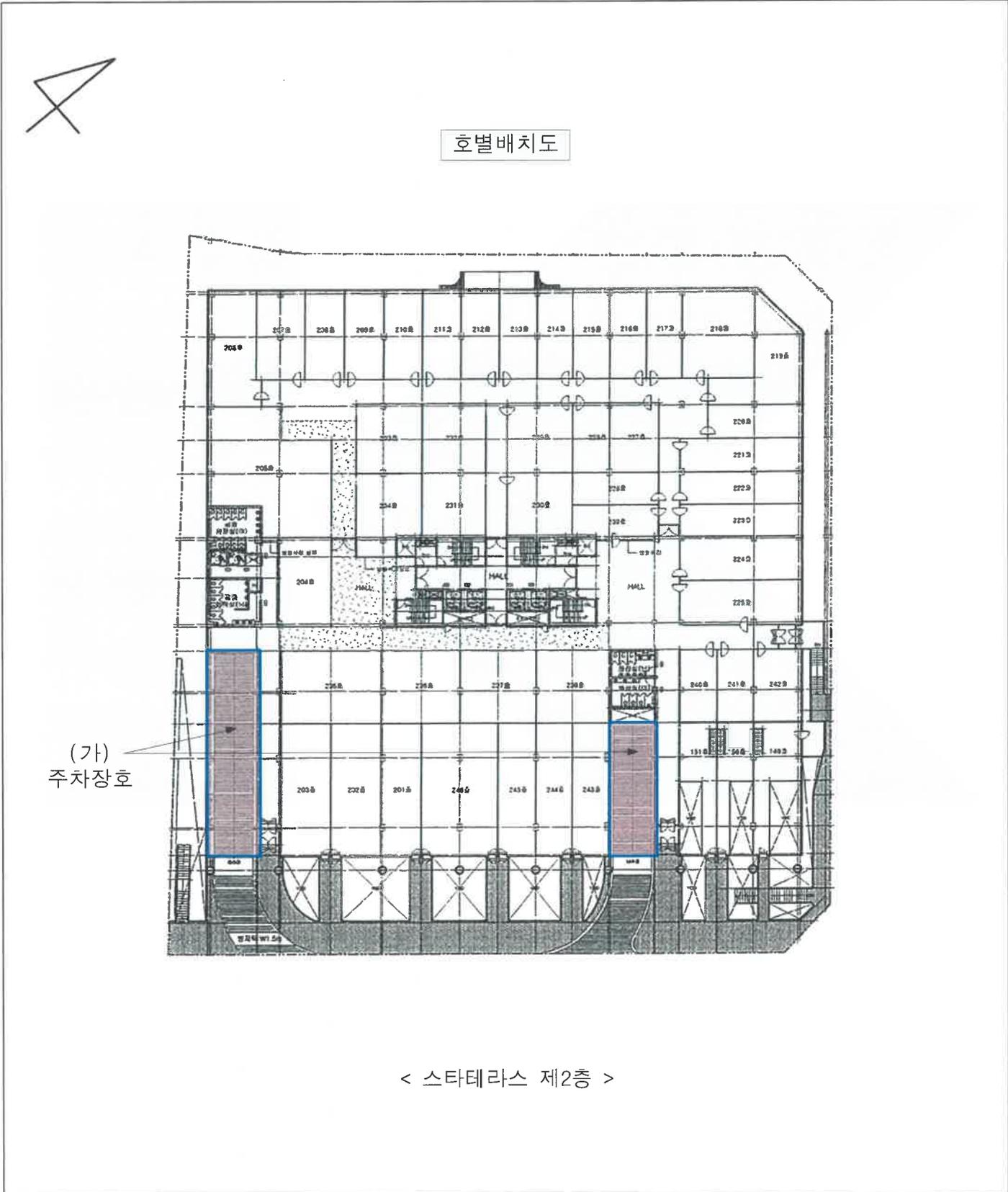
# 상세 위치도



소재지	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 717 스타테라스 제2.3.4.5.6.7.8.9층 제자동차관련시설(주차장)호
-----	--

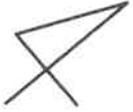


# 건물개황도

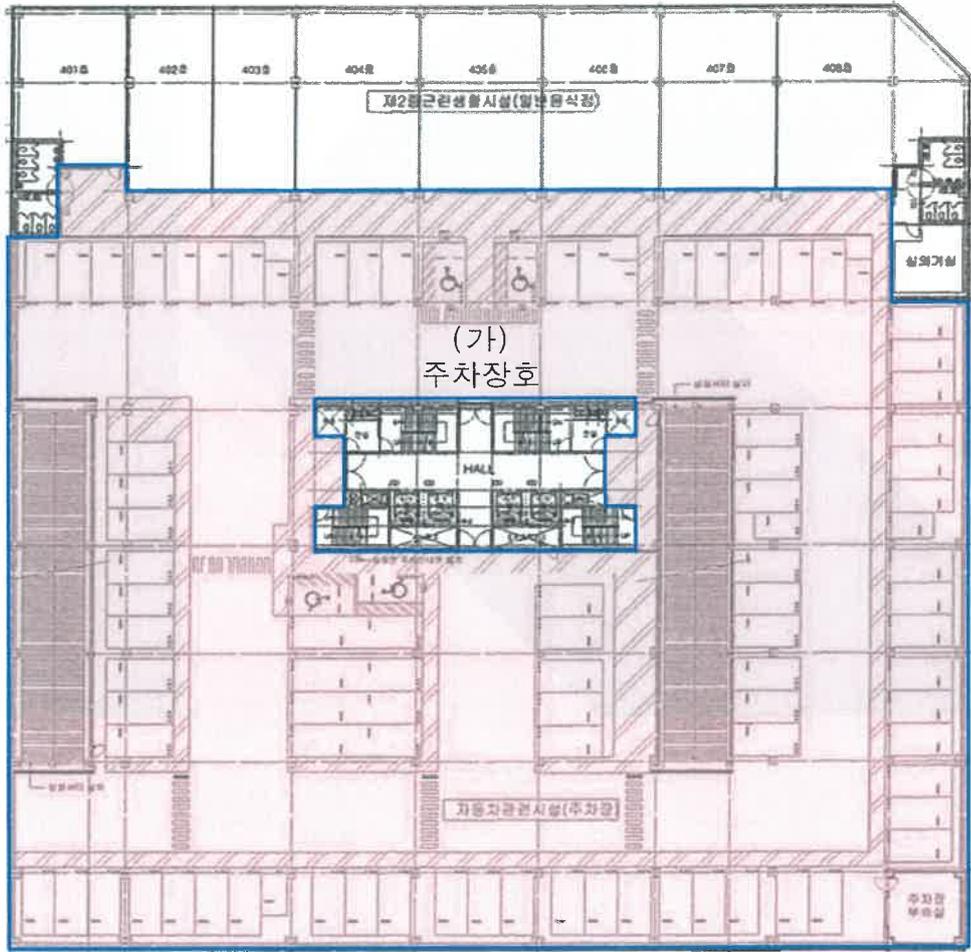




# 건물개황도



호별배치도

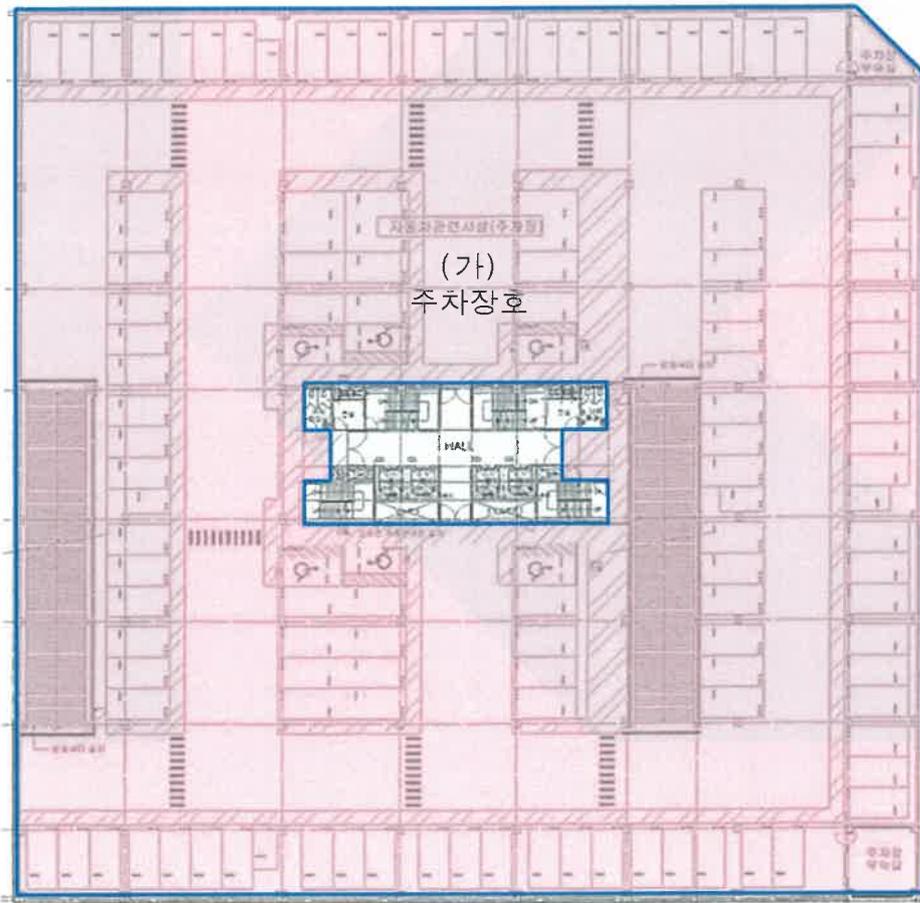


< 스타테라스 제4층 >

# 건물개황도

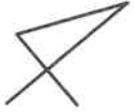


호별배치도

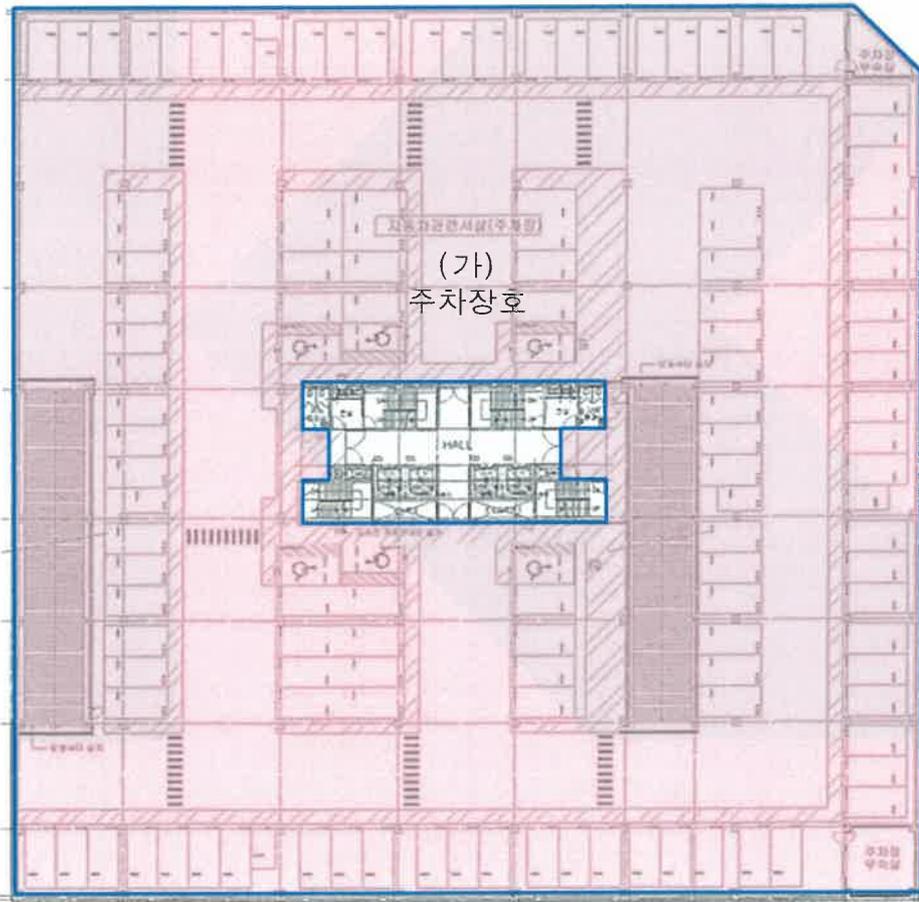


< 스타테라스 제5층 >

# 건물개황도



호별배치도

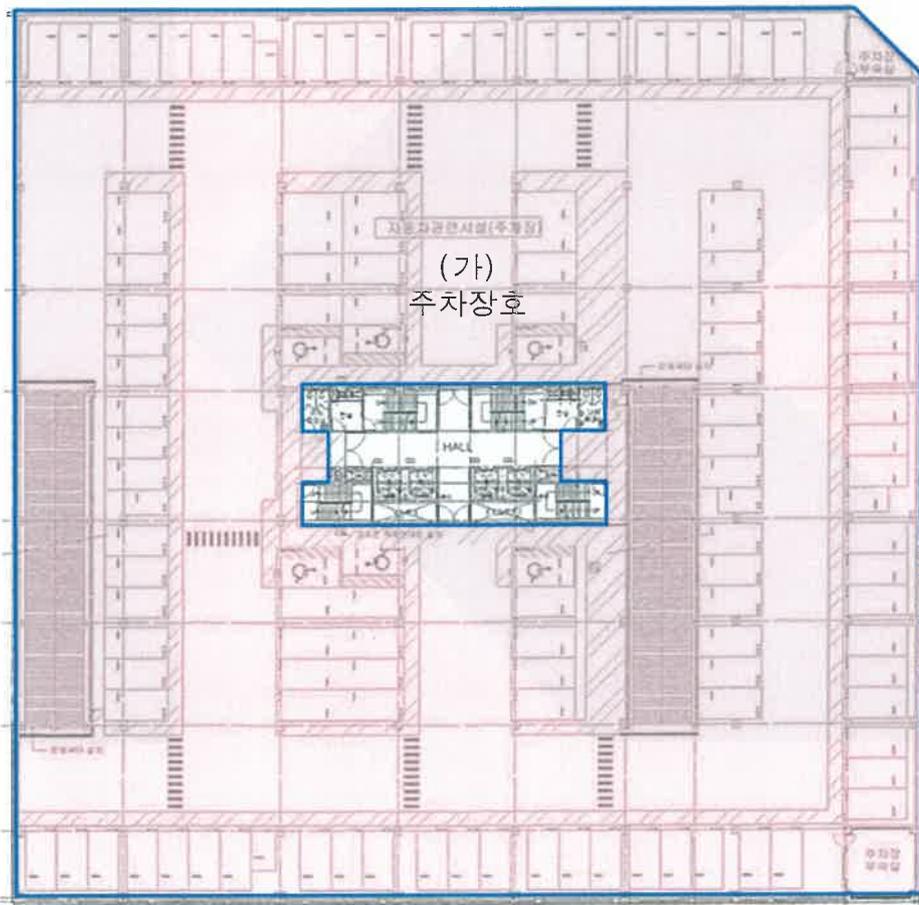


< 스타테라스 제6층 >

# 건물개황도



호별배치도

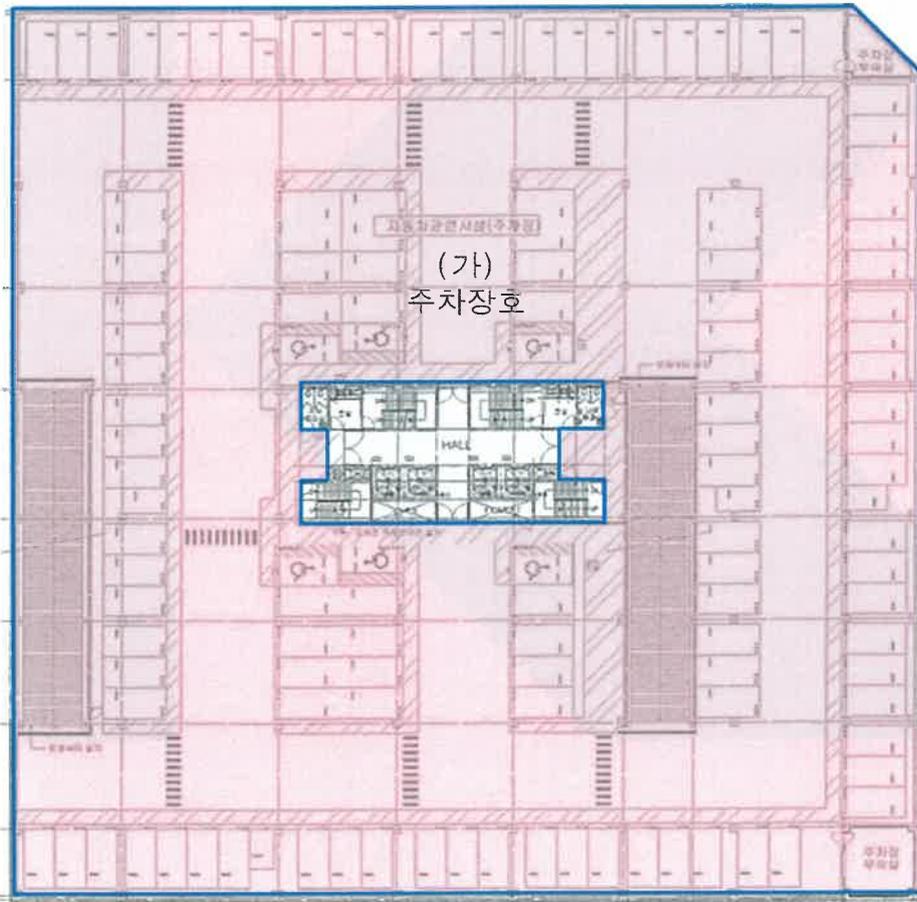


< 스타테라스 제7층 >

# 건물개황도

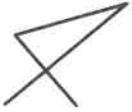


호별배치도

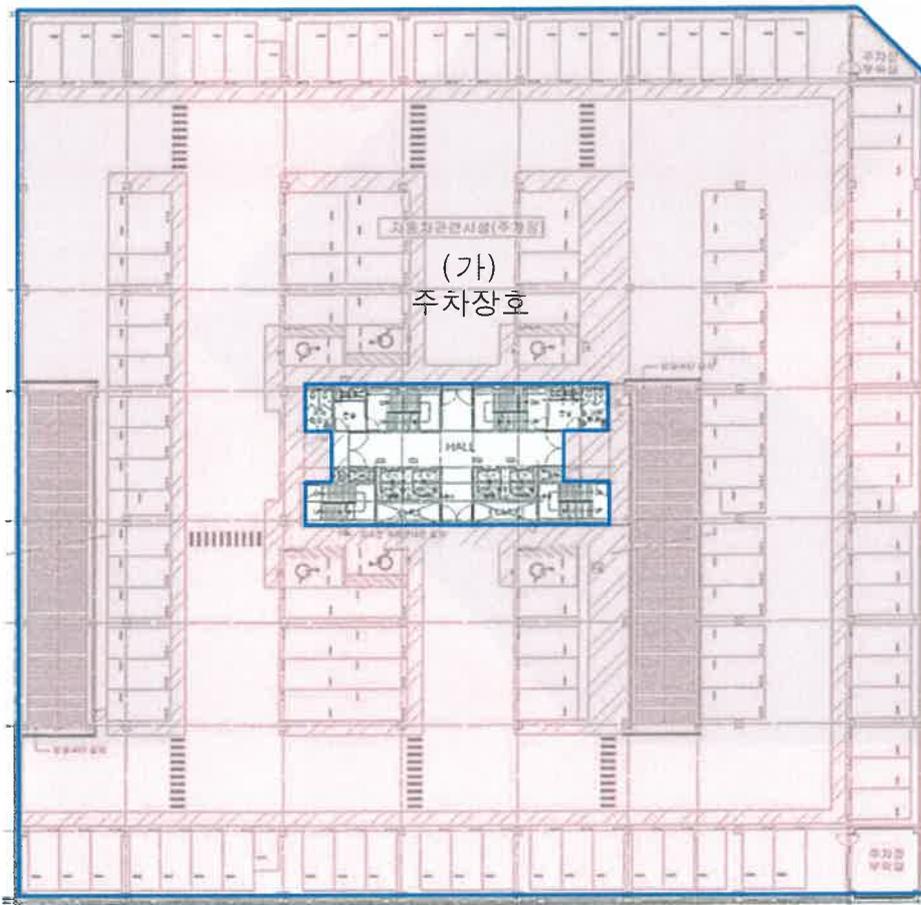


< 스타테라스 제8층 >

# 건물개황도



호별배치도



< 스타테라스 제9층 >

# 사 진 용 지



【주위 전경】



【주위 전경】



【본 건물 전경】



# 사 진 용 지



【4층 부분】



【5층 부분】



【6층 부분】

