감정평가서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 :	**울산중앙신용협동조합이사장**
건 명 :	**경상남도 양산시 주진동 182-1외 3필지 로즈힐아파트 제105동 제2층 제201호 외 공매**
평가서번호 :	**중 앙 112024-0313-006**

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

㈜중앙감정평가법인
Joong-ang Appraisal Co., Ltd
울산 광역시 남구 번영로 195 동문아뮤티상가 405호 (신정동)
울산지사 : T) 052-261-1505 F) 261-1504
e-mail : jungang16@kapaland.co.kr
home-page : http://www.jaa.co.kr

인 증 서 번 호	제24-0320-002호
발 행 일 자	2024.03.19

감정평가 심사인증서

본지사명	울산지사	감정평가서번호	112024-0313-006
감정평가액	**金 일억삼천만원정 (₩130,000,000.-)**		
제출처	울산중앙신용협동조합		
담당평가사	심태보	기준시점	2024.03.15
물건종별	아파트	평가목적	공매
물건소재지 (소재지명)	경상남도 양산시주진동 182-1외 3필지 로즈힐아파트 제105동 제2층 제201호 외		

◆ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제규정과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당법인의 심사운영규정 제10조 및 제15조에 의한 본사 전담심사역 및 심사위원회의 심사대상 해당물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 상기 제반 심사사항이 적법·적정한 것으로 확인합니다.

감 정 평 가 심 사 위 원 회 위 원 장

본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 당법인 심사운영규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주) 중 앙 감 정 평 가 법 인 대 표 이 사

112024-0313-006

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감정평가사 심태보 심 태 보

(주)중앙감정평가법인 울산지사장 심 태 보

감정평가액	일억삼천만원정 (₩130,000,000.-)			
의 뢰 인	울산중앙신용협동조합이사장	감정평가목적	공매	
제 출 처	우리자산신탁 주식회사	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁 주식회사	감정평가조건	--	
목 록 표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
		2024.03.15	2024.03.15	2024.03.19

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	아파트	2세대	아파트	2세대	-	130,000,000
			이	하 여	백	
	합 계					**₩130,000,000**

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 주현식 주 현 식

112024-0313-006

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	경상남도 양산시 주진동 [도로명주소] 경상남도 양산시 주진1길 43	182-1 외 3필지 로즈힐 아파트 제105동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조. 스라브지붕 19층 1층 2~19층 각	 357.86 356.36			
1	"	182-1	잡종지	-	13,489			
2	"	182-2	임야	-	30			
4	"	182-4	대	-	23			
5	"	182-5	임야	-	2,152			
6	"	182-13	대	-	4,106			
7	"	182-16	대	-	184			
8	"	182-24	대	-	168			
9	"	182-26	대	-	512			
10	"	182-30	대	-	1,065			
가				(내) 철근콘크리트조 제2층 제201호 (1, 2, 4, 5) 소유권대지권	49.92 19.483 15,694x----- 15,694	49.92 19.483	72,000,000	비준가액 공용면적 :35.161㎡

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	21,600,000	
						건 물 :	50,400,000	
				(내)				
나				철근콘크리트조				
				제2층 제206호	39.96	39.96	58,000,000	비준가액
								공용면적
				(1, 2, 4, 5)	15.595			:28.143㎡
				소유권대지권	15,694x-----	15.595		
					15,694			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	17,400,000	
						건 물 :	40,600,000	
	합 계						**₩130,000,000**	
							- 이 하 여 백 -	

112024-0313-006

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 양산시 주진동 소재 '평산초등학교' 북서측 인근에 위치하는 로즈힐아파트 제105동 제2층 제201호 외 1개호(공동주택(아파트))로서, 금융기관의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 03월 15일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 03월 15일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식

3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

(1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 공동주택(아파트)으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 폐문부재 및 관계인의 비협조 등의 사유로 귀 조합 담당자와 협의하여 임대차내역에 대한 확인은 생략하였음.

나. 본건 등기사항전부 증명서상 소유자는 [국제신탁주식회사]이나, 법인명이 [우리자산신탁 주식회사]로 변경되었는바, 귀 요청에 따라 본건 소유자를 [우리자산신탁 주식회사]로 표기하였음.

다. 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	경상남도 양산시 주진동 182-1외 3필지 [도로명주소] 경상남도 양산시 주진1길 43		
건물명	로즈힐아파트		
구조	철근콘크리트조 스라브지붕	**층수(지하/지상)**	-/19
주용도	공동주택(아파트)	**단지규모**	1개동 114세대
사용승인일	2016.07.04	**대지면적(㎡)**	19,547
연면적(㎡)	6,772.34	**비고**	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	105/2/201	공동주택 (아파트)	49.92	35.161	85.081	19.483	58.7
나	105/2/206	공동주택 (아파트)	39.96	28.143	68.103	15.595	58.7
합계	-	-	**89.88**	**63.304**	**153.184**	**35.078**	-

112024-0313-006

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입지조건	위 치	본건은 경상남도 양산시 주진동 소재 '평산초등학교' 북서측 인근에 위치함.
	교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.
	주위환경	본건 주위에는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설, 소규모 공장, 농경지, 임야 등이 혼재하고 있음.
토지상황	형상, 지세	사다리형 완경사지임.
	접면도로 상태	단지 내외 가로망 상태 보통시 됨.
	토지이용계획 사항 등	--
건물상황	구 조	철근콘크리트조 스라브지붕 지상19층 건물 중 제105동 제2층 제201호 외 1개호로서 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등 내벽 : 벽지 붙임, 일부 타일 붙임 등 창호 : 샷시 창호 등임.
	이용상황	공동주택(아파트)
	냉난방설비	도시가스보일러에 의한 난방설비가 되어 있음.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비 등이 되어 있음.
기타	공부와의 차이	없음.
	기 타	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가(원/㎡)	거래시점 사용승인
①	매매	주진동 182-1 로즈힐아파트 104/19/1906	59.4	-	90,000,000	1,515,000	2023.09.22 2016.07.04
②	매매	주진동 182-1 로즈힐아파트 102/8/806	49.92	-	71,000,000	1,422,000	2023.06.02 2016.07.04
③	매매	주진동 182-1 로즈힐아파트 106/2/207	49.92	-	70,000,000	1,402,000	2023.10.17 2016.07.04

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인
①	법원 경매	주진동 182-1 로즈힐아파트 101/11/1108	59.4	82,000,000	1,380,000	2022.06.03
						2016.07.04
②	공매	주진동 182-1 로즈힐아파트 106/1/101	39.96	59,000,000	1,476,000	2021.07.23
						2016.07.04
③	공매	주진동 182-1 로즈힐아파트 106/2/201	39.96	60,000,000	1,502,000	2021.07.23
						2016.07.04

나. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 〈거래사례①〉을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

■ 비교거래사례① 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트 매매가격지수(경남 양산시 (아파트))”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2024.1)	93.1
사례의 매매시점 매매가격지수(2023.8)	93.6
시점수정치 (본건지수/사례지수)	93.1/93.6 ≒ 0.99466

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가, 나)/거래사례①

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형 ,중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.97	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		**0.970**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
가	1,515,000	1.00	0.99466	0.970	1,461,703	49.92	72,968,213	72,000,000
나	1,515,000	1.00	0.99466	0.970	1,461,703	39.96	58,409,651	58,000,000
합계		-	-	-	-	-	131,377,864	130,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	동/층/호수	전유면적(㎡)	시산가액(원)	비고
가	제105동 제2층 제201호	49.92	72,000,000	-
나	제105동 제2층 제206호	39.96	58,000,000	-
합 계			130,000,000	-

2. 결정의견

본건은 공동주택(아파트)으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

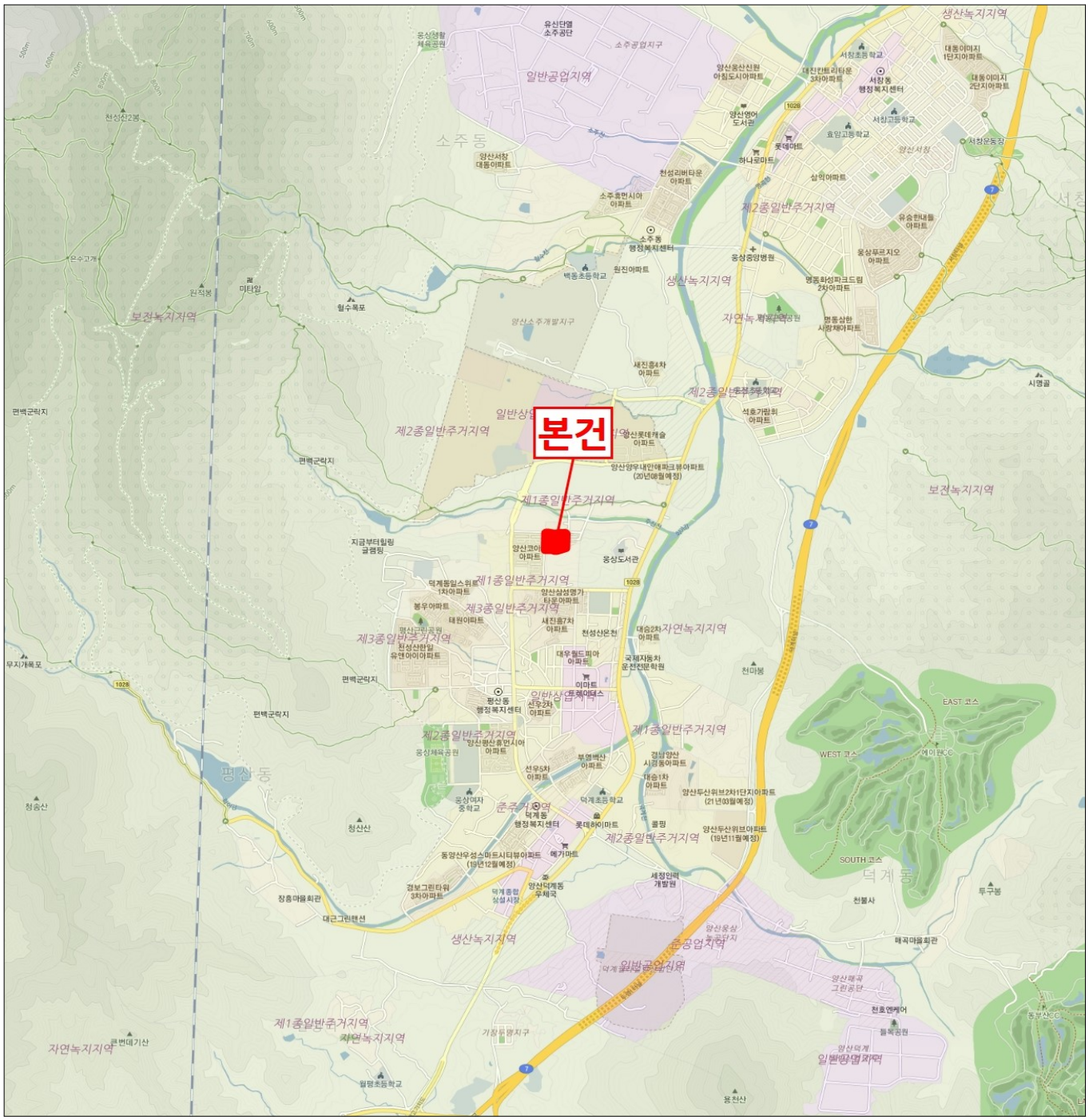
112024-0313-006

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 양산시 주진동 182-1외 3필지 로즈힐아파트 제105동 제2층 제201호 외


본건
소 주 동
평 산 동
덕 계 동
일반공업지역
준공업지역
생산녹지지역
보전녹지지역
자연녹지지역
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
양산소주개발지구
양산덕계일반산업단지
양산웅상농공단지
양산매곡그린공단
양산덕계일반공업지역
양산소주공업지구
양산웅상체육공원
양산소주개발지구
양산서창
양산서창운동장
양산삼성영가타운아파트
양산롯데캐슬아파트
양산양우내안애파크뷰아파트
(20년08월예정)
양산두산위브2차1단지아파트
(21년03월예정)
양산두산위브아파트
(19년11월예정)
동양산우성스마트시티뷰아파트
(19년12월예정)
양산덕계동우체국
양산평산흥무연시아아파트
양산코아아파트
양산웅상도서관
양산서창대동아파트
양산웅상체육공원
양산덕계동행정복지센터
양산평산동행정복지센터
양산서창동행정복지센터
양산소주동행정복지센터
양산웅상중앙병원
양산덕계종합상설시장
양산덕계동우체국
양산시청
양산경찰서
양산세무서
양산교육지원청
양산시민체육관
양산웅상도서관

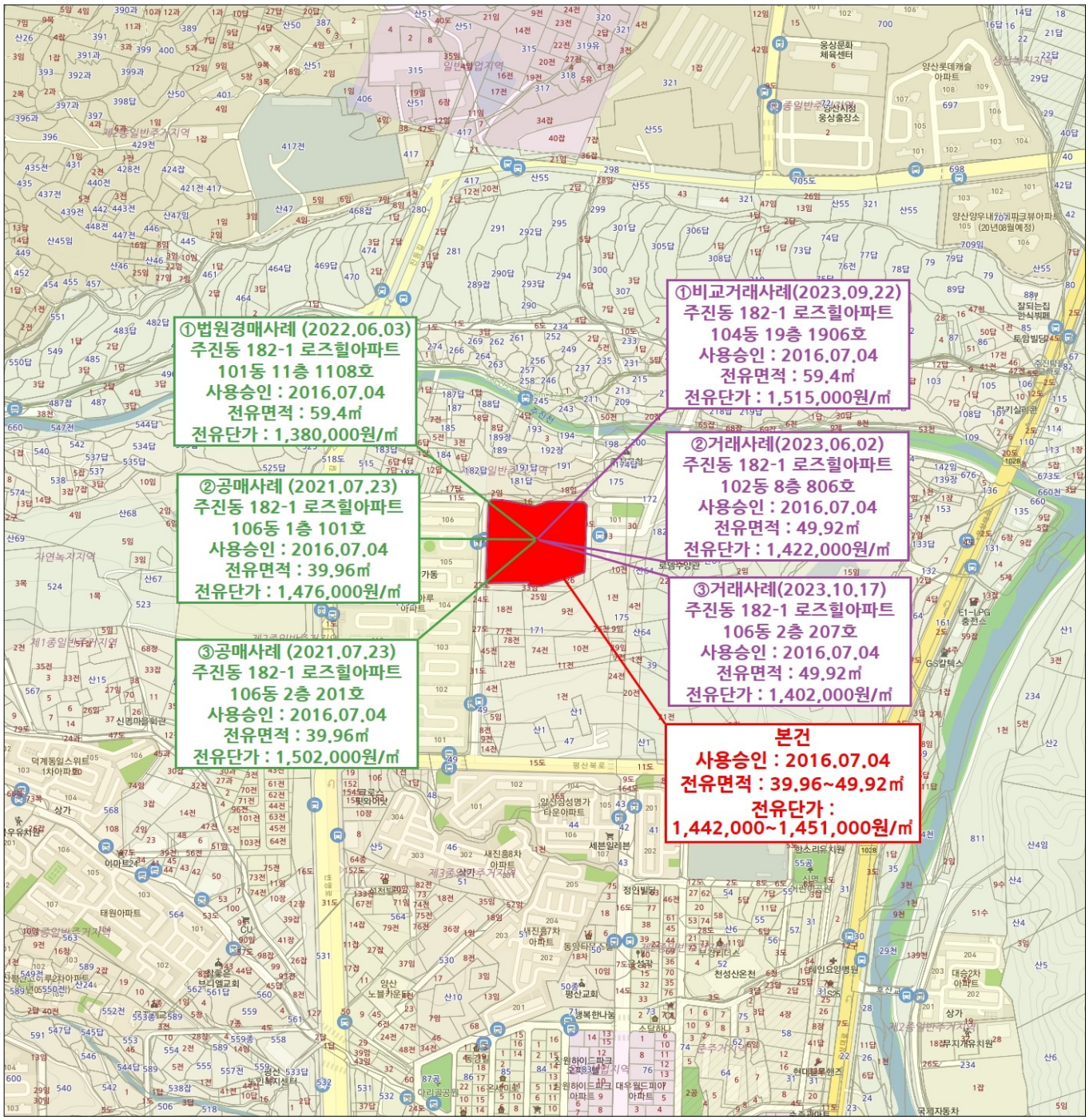
112024-0313-006

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 양산시 주진동 182-1외 3필지 로즈힐아파트 제105동 제2층 제201호 외



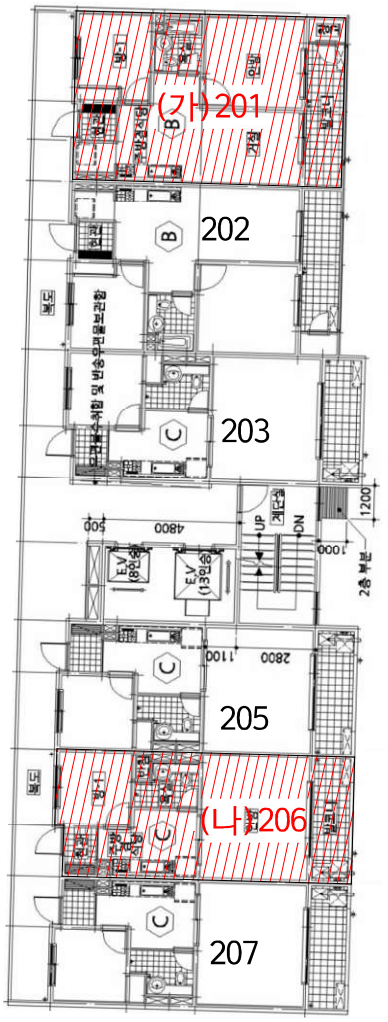
건 물 개 황 도

N

NON SCALE

S

로즈힐아파트 제105동 제2층 호별배치도

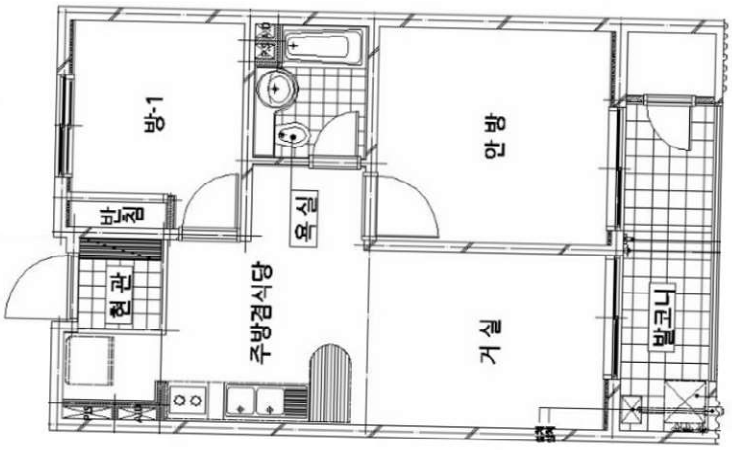


건물이용 및 임대개황도

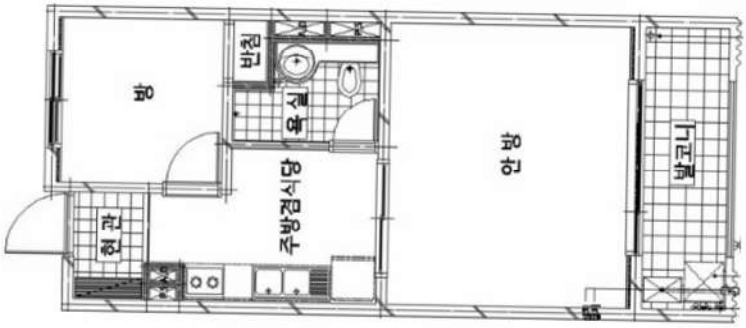
N

S

NON SCALE

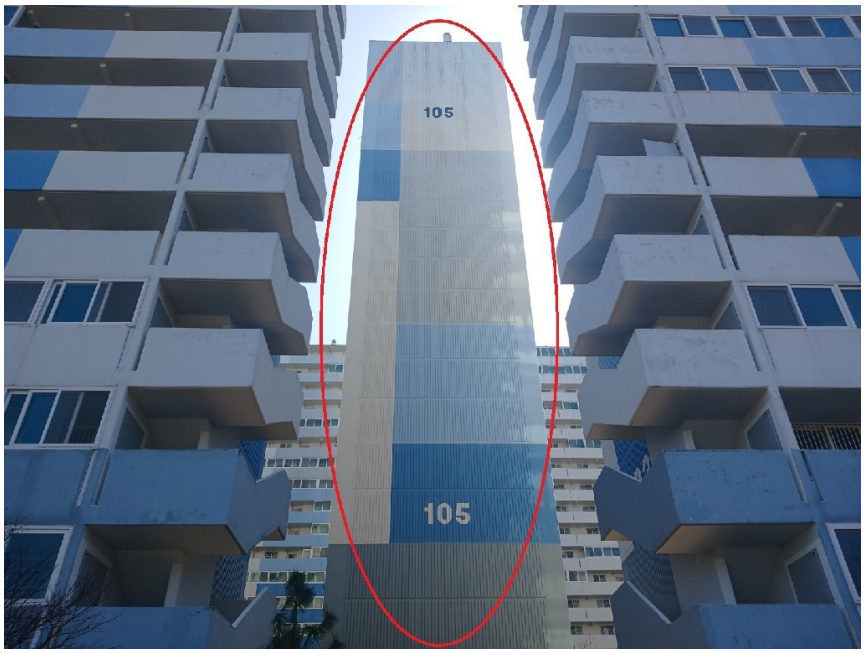


(가) 201호

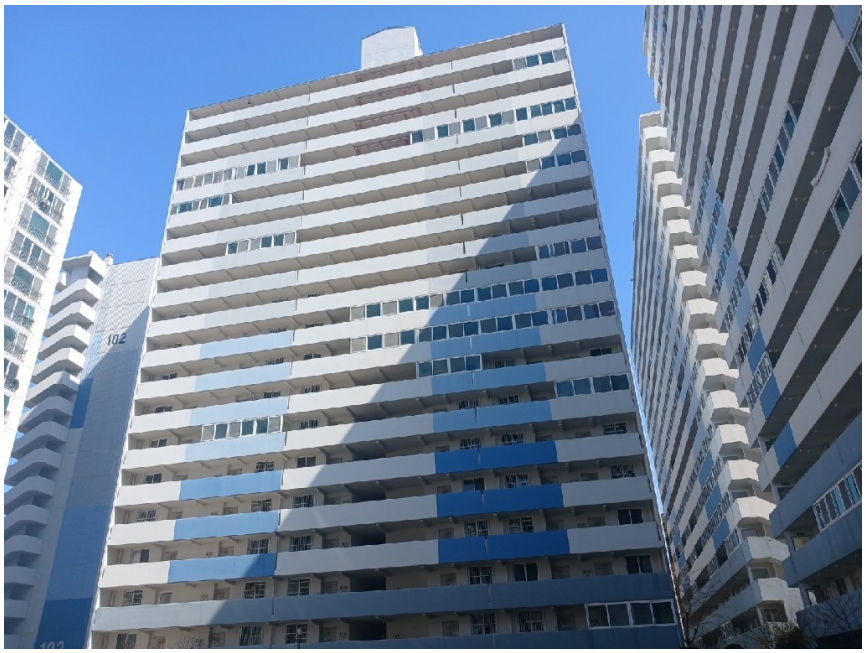


(나) 206호

사 진 용 지



본건건물전경



본건건물전경

사 진 용 지



출입문 전경



기호(가) 현관문 전경

사 진 용 지



기호(나) 현관문 전경



단지 내 전경