감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	해운대신용협동조합
건 명	경상남도 통영시 용남면 화삼리 396외 3필지 제101동 제1층 제101호 외 11개호
감정평가서번호	DC234-050402

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가법인
대일감정원 부산·경남지사
47257 부산광역시 부산진구 서면문화로 27, 3층(부전동, 유원골든타워오피스텔)
TEL : (051)852-4141 | FAX : (051)852-5115 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 원 재 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 부산·경남지사 지 사 장 김 원 재 (인)

감 정 평 가 액	일십구억구천오백만원정(₩1,995,000,000.-)			
의 뢰 인	해운대신용협동조합이사장	감정평가목적	공매	
제 출 처	해운대신용협동조합	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	송둘미 [수탁자:국제자산신탁주식회사]	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물) 집합건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2023.05.09.	2023.05.09.	2023.05.10.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	12세대	구분건물	12세대	-	1,995,000,000
	합 계					₩1,995,000,000.-
			- 이 하 여 백 -			

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 통영시 용남면 화삼리 소재 '통영옻칠미술관' 동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

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

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, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023.05.09.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2023.05.09.자로 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 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
   ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물(다세대주택)은 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 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(다세대주택)의 위치확인은 건물도면 및 점유사용부분으로 위치확인 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건은 구분건물로서 건물의 전유부분과 소유권·대지권이 일체로 거래되나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권·대지권으로 가격을 배분할 경우의 물건별 금액을 평가명세표상에 별도 부기하였으며, 배분내역은 아래와 같음.

2. 연립 및 다세대주택의 토지·건물 배분비율표

[출처:한국부동산연구원 연구보고서, 2021년]

구분	신축~5년		6~15년		16~25년		25년초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	건물	건물
전국	3	7	4	6	5	5	5	5
5대광역시	4	6	4	6	5	5	6	4
기타도지역	3	7	3	7	4	6	5	5

3. 본건은 폐문 등으로 내부 확인이 불가능하여 본건 감정평가전례 및 관련 공부와 외부관찰, 건축물현황도에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였으며, 현장조사시 단수, 단전, 승강기 운행정지 등의 상태로서, 공매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

- 일련번호(1) ~ (6)

소 재 지	경상남도 통영시 용남면 화삼리 396외				건 물 명		101동		
구 조	철근콘크리트구조 금속기와지붕				규 모		지하1층/지상3층		
용 도	공동주택 (다세대주택)				사용승인일		2016.10.07		
설 비 명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	○	-	-

일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)
(1)	제1층/제101호	126.828	72.48	34.7403	107.2203	67.6
(2)	제1층/제102호	121.789	69.6	33.3599	102.9599	67.6
(3)	제2층/제201호	126.828	72.48	34.7403	107.2203	67.6
(4)	제2층/제202호	121.789	69.6	33.3599	102.9599	67.6
(5)	제3층/제301호	126.828	72.48	34.7403	107.2203	67.6
(6)	제3층/제302호	121.789	69.6	33.3599	102.9599	67.6

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 일련번호(7) ~ (12)

소 재 지	경상남도 통영시 용남면 화삼리 396외				건 물 명		102동		
구 조	철근콘크리트구조 금속기와지붕				규 모		지하1층/지상3층		
용 도	공동주택 (다세대주택)				사용승인일		2016.10.07		
설 비 명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	○	-	

일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)
(7)	제1층/제101호	111.902	63.95	30.6517	94.6017	67.6
(8)	제1층/제102호	121.789	69.6	33.3599	102.9599	67.6
(9)	제2층/제201호	111.902	63.95	30.6517	94.6017	67.6
(10)	제2층/제202호	121.789	69.6	33.3599	102.9599	67.6
(11)	제3층/제301호	111.902	63.95	30.6517	94.6017	67.6
(12)	제3층/제302호	121.789	69.6	33.3599	102.9599	67.6

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

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(다세대)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	동달리 299	4층/403호	84.42	218,000,000	2,582,000	2022.01.21 2016.09.13
2	동달리 299	4층/401호	84.42	210,000,000	2,487,000	2021.10.20 2016.09.13
3 (본건)	화삼리 396외	(101동, 102동) 전층/12개호	-	2,800,000,000	-	2016.12.19 2016.10.07
4	화삼리 397외	(101동, 102동) 전층/12개호	-	2,170,000,000	-	2018.12.31 2018.07.16

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)을 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2022.01.21	84.42	2,582,000

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 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 생산자물가지수

[출처 : 한국은행경제통계시스템(2015=100)]

사례 기호	구분	지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2022년 01월	114.4	(120.58-114.4) / 114.4×100	5.402% (1.05402)
	2023년 03월	120.58		

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격변동 물가지수로서, 한국은행 경제통계국 발표 총지수(생산자물가지수)를 적용함.

나. 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2021년 12월	100.9	(98.6-100.9) / 100.9×100	-2.279% (0.97721)
	2023년 03월	98.6		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 경상남도 매매가격지수를 적용함.

다. 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격변동 물가지수로서, 지역성이 강한 주거용부동산의 가격 변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립다세대)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 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

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
(1)	(1)동달리 299 4층/403호	1.00	0.99	0.92	1.00	0.911
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등), 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.					
(2)	(1)동달리 299 4층/403호	1.00	0.99	0.93	1.00	0.921
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등), 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.					
(3)	(1)동달리 299 4층/403호	1.00	0.99	0.94	1.00	0.931
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등), 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.					
(4)	(1)동달리 299 4층/403호	1.00	0.99	0.95	1.00	0.941
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등), 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.					
(5)	(1)동달리 299 4층/403호	1.00	0.99	0.96	1.00	0.950
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등), 호별요인(향별효용 등)에서 열세함.					
(6)	(1)동달리 299 4층/403호	1.00	0.99	0.97	1.00	0.960
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등), 호별요인(향별효용 등)에서 열세함.					
(7)	(1)동달리 299 4층/403호	1.00	0.99	0.97	1.00	0.960
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등), 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.					
(8)	(1)동달리 299 4층/403호	1.00	0.99	0.97	1.00	0.960
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등), 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.					
(9)	(1)동달리 299 4층/403호	1.00	0.99	0.99	1.00	0.980
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등), 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.					
(10)	(1)동달리 299 4층/403호	1.00	0.99	0.99	1.00	0.980
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등), 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
(11)	(1)동달리 299 4층/403호	1.00	0.99	1.00	1.00	0.990
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 열세함.					
(12)	(1)동달리 299 4층/403호	1.00	0.99	1.00	1.00	0.990
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 열세함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
(101동, 102동)	다세대	2,300,000 ~ 2,500,000 내외	본건유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	화삼리 397외	(101동, 102동) 전층/12개호	-	공매	2,154,000,000	-	2021.11.18 2018.07.16
2 (본건)	화삼리 396외	(101동, 102동) 전층/12개호	-	공매	1,992,000,000	-	2021.11.18 2016.10.07
3	화삼리 1221-1	제이엠스퀘어 빌리지 1차 101동 1층/101호	67.12	담보	171,000,000	2,547,000	2021.03.24 2018.11.06
4	화삼리 1221-2	제이엠스퀘어 빌리지 1차 102동 3층/301호	67.12	담보	188,000,000	2,800,000	2021.03.24 2018.11.06

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경남 통영시	최근1년	다세대	62.14	15	총 39건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(1)	(1)2,582,000	1.00	0.97721	1.00	0.911	2,298,000
(2)	(1)2,582,000	1.00	0.97721	1.00	0.921	2,323,000
(3)	(1)2,582,000	1.00	0.97721	1.00	0.931	2,349,000
(4)	(1)2,582,000	1.00	0.97721	1.00	0.941	2,374,000
(5)	(1)2,582,000	1.00	0.97721	1.00	0.950	2,396,000
(6)	(1)2,582,000	1.00	0.97721	1.00	0.960	2,422,000
(7)	(1)2,582,000	1.00	0.97721	1.00	0.960	2,422,000
(8)	(1)2,582,000	1.00	0.97721	1.00	0.960	2,422,000
(9)	(1)2,582,000	1.00	0.97721	1.00	0.980	2,472,000
(10)	(1)2,582,000	1.00	0.97721	1.00	0.980	2,472,000
(11)	(1)2,582,000	1.00	0.97721	1.00	0.990	2,497,000
(12)	(1)2,582,000	1.00	0.97721	1.00	0.990	2,497,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 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.

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(1)	제101동 제1층/제101호	72.48	2,298,000	167,000,000
(2)	제101동 제1층/제102호	69.6	2,323,000	162,000,000
(3)	제101동 제2층/제201호	72.48	2,349,000	170,000,000
(4)	제101동 제2층/제202호	69.6	2,374,000	165,000,000
(5)	제101동 제3층/제301호	72.48	2,396,000	174,000,000
(6)	제101동 제3층/제302호	69.6	2,422,000	169,000,000
(7)	제102동 제1층/제101호	63.95	2,422,000	155,000,000
(8)	제102동 제1층/제102호	69.6	2,422,000	169,000,000
(9)	제102동 제2층/제201호	63.95	2,472,000	158,000,000
(10)	제102동 제2층/제202호	69.6	2,472,000	172,000,000
(11)	제102동 제3층/제301호	63.95	2,497,000	160,000,000
(12)	제102동 제3층/제302호	69.6	2,497,000	174,000,000
합계		826.89		1,995,000,000

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경상남도 통영시 용남면 화삼리 [도로명주소] 경상남도 통영시 용남면 용남해안로 38-25	396, 395, 395-1, 583 제101동	공동주택	철근콘크리트구조 금속기와지붕 3층				
1	경상남도 통영시 용남면 화삼리	396	대	자연녹지지역	1,069			
2	"	395	대	자연녹지지역	164			
3	"	395-1	대	자연녹지지역	306			
4	"	583	대	자연녹지지역	61			
				(내)				
(1)				철근콘크리트구조 제1층 제101호	72.48	72.48	167,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 107.2203㎡)
				1.소유권대지권	1,600 ×126.828 /1,600	126.828	배분내역 토지가액 : 50,100,000 건물가액 : 116,900,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(2)				철근콘크리트구조 제1층 제102호	69.6	69.6	162,000,000	비준가액 (집합건축물
				1.소유권대지권	1,600	121.789		대장상:
					×121.789		배분내역	102.9599㎡)
					/1,600		토지가액 : 48,600,000	
							건물가액 : 113,400,000	
(3)				철근콘크리트구조 제2층 제201호	72.48	72.48	170,000,000	비준가액 (집합건축물
				1.소유권대지권	1,600	126.828		대장상:
					×126.828		배분내역	107.2203㎡)
					/1,600		토지가액 : 51,000,000	
							건물가액 : 119,000,000	
(4)				철근콘크리트구조 제2층 제202호	69.6	69.6	165,000,000	비준가액 (집합건축물
				1.소유권대지권	1,600	121.789		대장상:
					×121.789		배분내역	102.9599㎡)
					/1,600		토지가액 : 49,500,000	
							건물가액 : 115,500,000	
(5)				철근콘크리트구조 제3층 제301호	72.48	72.48	174,000,000	비준가액 (집합건축물
				1.소유권대지권	1,600	126.828		대장상:
					×126.828		배분내역	107.2203㎡)
					/1,600		토지가액 : 52,200,000	
							건물가액 : 121,800,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(6)				철근콘크리트구조 제3층 제302호	69.6	69.6	169,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 102.9599㎡)
				1.소유권대지권	1,600 ×121.789 /1,600	121.789	배분내역 토지가액 : 50,700,000 건물가액 : 118,300,000	
	경상남도 통영시 용남면 화삼리 [도로명주소] 경상남도 통영시 용남면 용남해안로 38-25	396, 395, 395-1, 583 제102동	공동주택	철근콘크리트구조 금속기와지붕 3층				
1	경상남도 통영시 용남면 화삼리	396	대	자연녹지지역	1,069			
2	"	395	대	자연녹지지역	164			
3	"	395-1	대	자연녹지지역	306			
4	경상남도 통영시 용남면 화삼리	583	대	자연녹지지역	61			

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
				(내)				
(7)				철근콘크리트구조 제1층 제101호	63.95	63.95	155,000,000	비준가액 (집합건축물
				1.소유권대지권	1,600	111.902		대장상:
					×111.902		배분내역	94.6017㎡)
					/1,600		토지가액 : 46,500,000	
							건물가액 : 108,500,000	
(8)				철근콘크리트구조 제1층 제102호	69.6	69.6	169,000,000	비준가액 (집합건축물
				1.소유권대지권	1,600	121.789		대장상:
					×121.789		배분내역	102.9599㎡)
					/1,600		토지가액 : 50,700,000	
							건물가액 : 118,300,000	
(9)				철근콘크리트구조 제2층 제201호	63.95	63.95	158,000,000	비준가액 (집합건축물
				1.소유권대지권	1,600	111.902		대장상:
					×111.902		배분내역	94.6017㎡)
					/1,600		토지가액 : 47,400,000	
							건물가액 : 110,600,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(10)				철근콘크리트구조 제2층 제202호	69.6	69.6	172,000,000	비준가액 (집합건축물
				1.소유권대지권	1,600	121.789		대장상:
					×121.789		배분내역	102.9599㎡)
					/1,600		토지가액 : 51,600,000	
							건물가액 : 120,400,000	
(11)				철근콘크리트구조 제3층 제301호	63.95	63.95	160,000,000	비준가액 (집합건축물
				1.소유권대지권	1,600	111.902		대장상:
					×111.902		배분내역	94.6017㎡)
					/1,600		토지가액 : 48,000,000	
							건물가액 : 112,000,000	
(12)				철근콘크리트구조 제3층 제302호	69.6	69.6	174,000,000	비준가액 (집합건축물
				1.소유권대지권	1,600	121.789		대장상:
					×121.789		배분내역	102.9599㎡)
					/1,600		토지가액 : 52,200,000	
							건물가액 : 121,800,000	
	합 계						₩1,995,000,000.-	
				- 이 하 여 백 -				

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 경상남도 통영시 용남면 화삼리 소재 "통영옻칠미술관" 동측 인근에 위치하는 제101동 제1층 101호 외 11개호임.

2. 부근상황

부근은 농가주택, 농경지, 다세대주택 및 임야 등으로 형성되어 있으며, 제반환경 보통임.

3. 교통상황

차량접근 가능하며, 대중교통편은 시내버스 정류장에서 인근으로 제반교통사정 보통임.

4. 접면도로 상황

북서측으로 약7~8미터폭의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호 1~4 : 도시지역, 자연녹지지역, 특화경관지구, 가축사육제한구역(주거밀집지역 에서 75m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

6. 기타사항

해당사항 없음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

II. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

일련번호 (1)~(12) : 철근콘크리트구조 금속기와지붕 3층건 제101동 제1층 제101호 외 11개호로서,

외벽 : 타일붙임 및 몰탈위페인팅,

내벽 : 벽지마감 등,

창호 : 하이샤시창임.

2. 이용상태

일련번호(1~12) : 다세대주택임.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비되어 있으며, 가스보일러(L.P.G)에 의한 난방시설, 승강기, 소화전 및 화재경보 시설 등이 되어있으나, 단전, 단수, 누수, 파손 등의 사유로 인하여 가동유무는 별도 확인이 필요함.

4. 임대관계

임대미상임.

5. 공부와의 차이

해당사항 없음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 기타사항

해당사항 없음.

광 역 위 치 도

N

S

소재지 : 경상남도 통영시 용남면 화삼리 396외 3필지 제101동 제1층 제101호 외 11개호

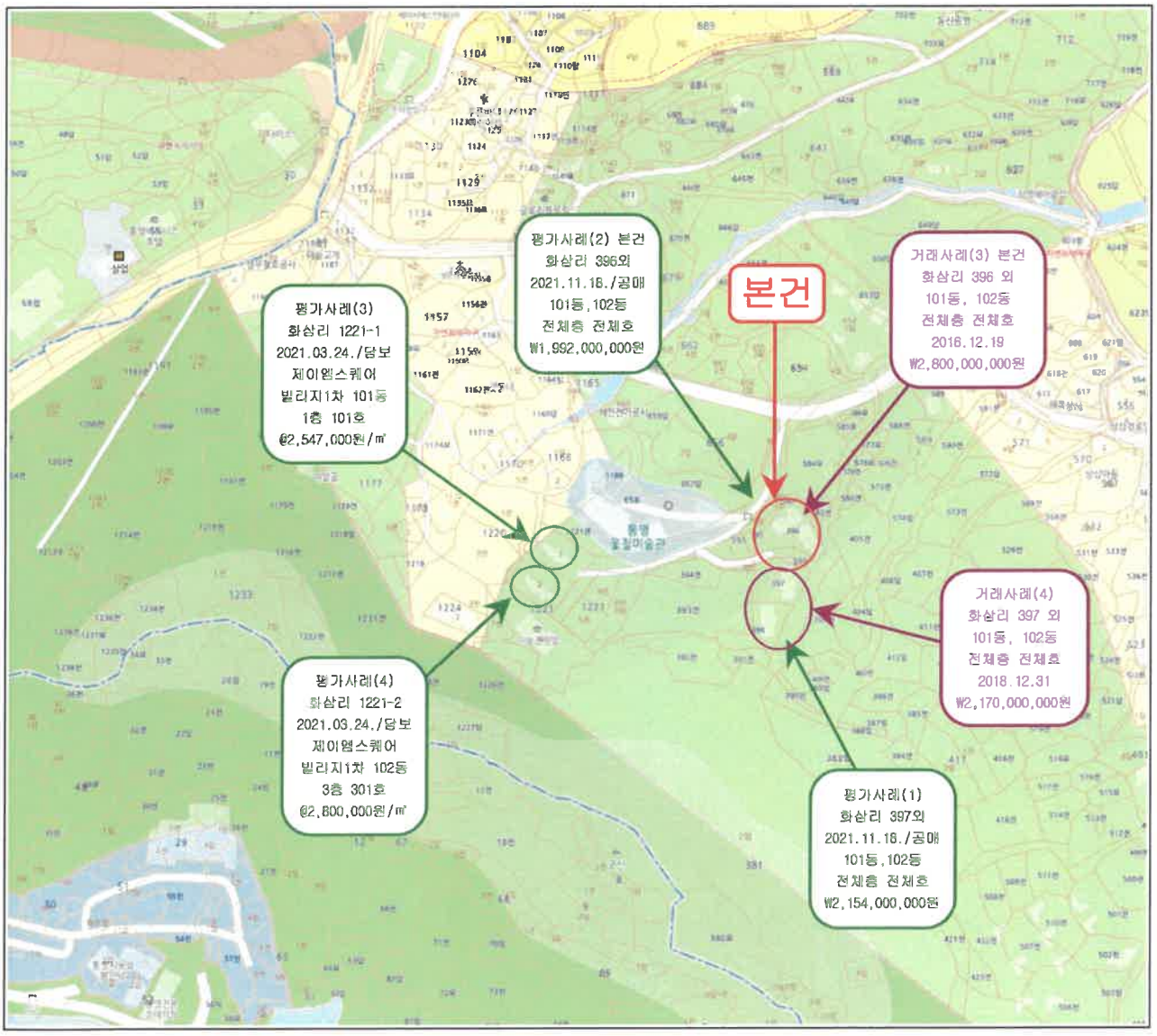


상 세 위 치 도

N

S

소재지 : 경상남도 통영시 용남면 화삼리 396외 3필지 제101동 제1층 제101호 외 11개호



대일감정원
Daeil Appraisal Board

상 세 위 치 도

N

S

거래사례

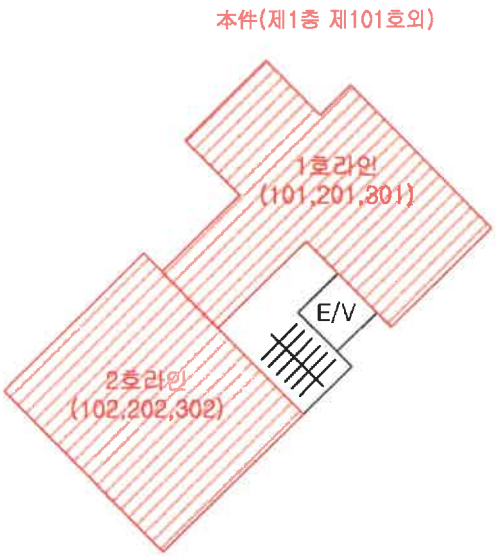


대일감정원
Daeil Appraisal Board

건물개황도 및 임대상황표

(None Scale)

<제101동 제1~3층 호별배치도>



<제102동 제1~3층 호별배치도>



임 대 상 황 표

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임대보증금	월임대료	
		미	상	

현 황 사 진



본건전경 및 주변환경



본건전경[101동]

현 황 사 진



본건전경[102동]



주위환경

공정한 감정평가! 고객감동의 경영!

감정평가법인 대일감정원

수　　신　해운대신용협동조합이사장

참　　조

제　　목　감정평가 의뢰에 대한 회보

---

1. 귀 은행의 발전을 기원하오며 항상 우리 법인업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.

2. 2023.05.04.자로 의뢰하신 『경상남도 통영시 용남면 화삼리 396외 3필지 제101동 제1층 제101호 외 11개호』 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보 합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금 계산서를 발행하여야 하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

붙임　1. 감정평가서 1부
　　2. 청 구 서 1부.　끝.

감정평가법인 대일감정원
부 산 경 남 지 사 장　김 원 재

담당부서 : 감정팀　　담당평가사 : 김원재
시행 문서번호 : DC234-050402 (시행일자 : 2023. 05. 10.)
우 47257 / 부산광역시 부산진구 서면문화로 27, 3층(부전동, 유원골든타워오피스텔) / www.idab.co.kr
전화 (051)852-4141 / 전송 (051)852-5115 / 담당자 이메일 wonjae@idab.co.kr

청 구 서

해운대신용협동조합이사장 귀하

◈감정평가서번호 : DC234-050402
◈채 무 자 : -
◈감 정 평 가 액 : ₩1,995,000,000.-

아래의 평가보수를「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」(국토교통부 공고 제2022-56호, 2022.01.21)에 의거 청구하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

1. 평 가 보 수 : ₩2,024,000.-(부가세포함)

2. 평가보수산출내역

구 분		산 출 내 역	금 액
평가수수료	일반	956,000+10억원 초과액의 8/10,000×0.8 : 0.8요율적용	1,592,800
	할증		-
	평가수수료 계		1,592,800
실비	여비	경상남도 통영시	111,400
	물건조사비	건물 12동 × @10,000	120,000
	공부발급비	등기사항(1,000)	12,000
	기타실비	사진 4장 × @1,000	4,000
	실비 계		247,400
평가보수 계(공급가액)		천원미만 절사	1,840,000
부가가치세(세액)		10%	184,000
합 계			2,024,000
착 수 금			-
청 구 금 액			2,024,000

3. 결 제 계 좌 : 신용협동조합 131-009-747371, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

4. 사업자등록번호 : 605-85-17017

2023년 05월 10일

감정평가법인 대일감정원
부산경남지사장 김 원 재

대일감정원 Daeil Appraisal Board