감 정 평 가 서

의 뢰 인 : 부산동래신용협동조합 이사장

건 명 : 경상남도 양산시 명동 704-5번지 부경리더스 제비동 제2층 제202호 외 3개호 소재 부동산

번 호 : 우리X191001-4-002호



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.

㈜우리감정평가법인 부산중앙지사장

부산광역시 동래구 충렬대로237번길 143, 6층(명륜동)
TEL.(051)892-0033 FAX.(051)892-0034

X191001-4-002

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 정 창 현 정창현 (인)

㈜우리감정평가법인 부산중앙지사 지사장 주 지 훈 (서명 또는 인)

감정평가액	육억육천팔백만원정(₩668,000,000.-)			
의 뢰 인	부산동래신용협동조합 이사장	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	부산동래신용협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	(주)부경주택개발	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장등본	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2019. 10. 10	2019. 10. 10	2019. 11. 05

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	668,000,000
	이	하	여 백		
합 계					₩668,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 김 재 웅 (인)

㈜우리감정평가법인 WOORI APPRAISAL.CO.LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 명동 소재 웅상중앙병원 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 '시장가치'를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나, 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정 할 수 있음.

나. 감정평가조건

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2019년 10월 10일을 기준시점으로 하였음.
(실지조사기간 : 2019년 10월 10일)

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

1) 본건의 면적, 구조 등은 공부(등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본)를 기준하였으며, 기 담보 감정평가서상 호수와 문패호수, 입수된 호별배치도가 서로 상이하므로 공매진행 및 응찰 시 위치확인에 유의하시기 바람.

2) 본건은 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률' 제 20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 구분건물로서, 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 일반적인 거래관행상 일체로 거래되는 관행에 의거하여 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권은 구분평가가 곤란하나, 귀 조합 요청에 의거하여 건물과 토지의 소유권대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 감정평가명세표에 부기하였으므로, 업무취급시 참고하시기 바람.

3) 본건 건물 내 전입세대열람내역은 별첨 '전입세대열람내역'과 같으므로, 업무취급시 참고하시기 바람.

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본]

구 분	내 용
명 칭	부경리더스 제비동
소 재 지	경상남도 양산시 명동 704-5번지
용 도 지 역	제2종일반주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 콘크리트지붕 지상5층
사용승인일자	2015.11.05
주 용 도	공동주택, 제1종근린생활시설
기 타 설 비	위생 및 급.배수시설, 승강기, 화재감지기, 도시가스 등이 구비되었음.
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

[출처 : 집합건축물대장등본]

일련번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)	비고
(가)	2	202	다세대주택	67.3575	16.3698	83.7273	57.124	약80	-
(나)	3	301		65.295	15.6527	80.9477	55.375	약81	-
(다)	4	402		67.3575	16.3698	83.7273	57.124	약80	-
(라)	5	501		65.295	15.6527	80.9477	55.375	약81	-

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명, KAIS]

사례	소재지 건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래가액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	이용 상황	거래시점 사용승인	비고
#1	명동 1080-10 201동 제5층 제1501호	84.33	270,000,000	3,201,000	다세대 주택	2019.04.25 2017.09.15	-
#2	명동 1080-10 203동 제3층 제3301호	65.84	172,000,000	2,612,000	다세대 주택	2018.01.11 2017.09.15	선정
#3	명동 1080-10 203동 제4층 제2402호	65.84	172,000,000	2,612,000	다세대 주택	2019.06.07 2017.09.15	-

※ 전유면적당 단가 = 거래가액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 **거래사례 #2** 를 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

거래사례 #2 는 각각 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = **1.000**)

4. 시점수정

가. 주거용 경상남도 연립주택 매매가격지수

[출처 : 감정평가정보체계 KAPA]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2017년	101.7	101.7	101.7	101.6	101.6	101.5	101.3	101.1	100.7	100.4	100	99.7
2018년	99.2	98.9	98.4	97.9	97.4	97.1	96.4	95.8	95.2	94.6	93.7	92.6
2019년	92.4	92.2	91.9	91.4	91	90.6	90.3	89.9	89.4	-	-	-

[거래사례 #2]

본건유형	구 분	적 용 년 월	가격지수	비 고
다세대주택	기준시점 (2018.01.11)	2017년 12월	89.4	A
	사례 거래시점 (2019.10.10)	2019년 09월	99.7	B
시점수정치			**0.89669**	A/B

※ 기준시점이 속한 월 이후의 매매가격지수가 미발표 된 바, 직전 월의 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)	1.00	격차율 비교치 참조	격차율 비교치 참조
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 . 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성 (가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 . 풍치 . 경관 등)			
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	격차율 비교치 참조	격차율 비교치 참조
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형 . 중형 . 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별요인	층별 효용	1.00	격차율 비교치 참조	격차율 비교치 참조
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용 부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 및 기타	1.00	격차율 비교치 참조	격차율 비교치 참조

나. 가치형성요인비교치

본건층	비교사례	본건기호	외부요인	건물요인	개별요인		기타요인	격차율비교치	비고(개별요인)
					면적	층			
2, 3, 4, 5	#2	(가~라)	1.10	0.98	1.00	1.00	1.00	1.078	본건이 외부요인(교육시설, 도심지 및 · 업무시설) 등에서 우세, 건물요인(경과년수) 등에서 열세함.

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련번호	전유면적 (㎡)							
(가, 다)	67.3575	2,612,000	1.0000	0.89669	1.078	2,524,842	170,067,045	170,000,000
(나, 라)	65.295	2,612,000	1.0000	0.89669	1.078	2,524,842	164,859,558	164,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 인근 유사부동산의 평가전례

[출처 : 감정평가정보센터]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) / 단가(원/㎡)	이용 상황	기준시점 / 사용승인	비고
#4	명동 704-5 부경리더스	비 / 302	67.3575	담보	170,000,000 / 2,523,000	다세대 주택	2018.11.01 / 2015.11.05	-
#5	명동 1080-10	201동 / 1201	84.33	담보	217,000,000 / 2,573,000	다세대 주택	2017.09.21 / 2017.09.15	-
#6	삼호동 540 보금맨션	- / 202	65.9169	담보	150,000,000 / 2,275,000	다세대 주택	2017.03.16 / 2017.01.06	-

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
다세대주택	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 약 2,500,000 원/㎡ ~ 2,600,000 원/㎡ 내외수준으로 탐문조사됨.

다. 경매통계자료

[출처 : 인포케어]

소재지	물건구분	통계기간	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경상남도 양산시	다세대주택	1년간	73.85	10
		6개월간	77.07	5

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	비준가액(원)	감정평가액(원)	전유면적기준 단가(원/㎡)
(가)	202	67.3575	16.3698	170,000,000	170,000,000	2,523,847
(나)	301	65.295	15.6527	164,000,000	164,000,000	2,511,678
(다)	402	67.3575	16.3698	170,000,000	170,000,000	2,523,847
(라)	501	65.295	15.6527	164,000,000	164,000,000	2,511,678
합 계		-	-	-	**668,000,000**	-

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 '비교사례, 인근 평가사례'등과 비교시, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적을 고려하여 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경상남도 양산시 명동 [도로명주소] 경상남도 양산시 외흠3길 16	704-5 부경리더스 제비동	공동주택, 제1종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 콘크리트지붕 5층				
				1층	102.38			
				2층~5층	각 159.54			
1	동소	704-5	대	제2종 일반주거지역	519.4			
(가)				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제202호	67.3575	67.3575	170,000,000	비준가액 집합건축물 대장등본상 공용부분포함 (83.7273㎡)
				1. 소유권대지권	57,124 ----- 519,400	57,124 ----- 519,400		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	45,900,000	
						건 물	124,100,000	
(나)				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제301호	65.295	65.295	164,000,000	비준가액 집합건축물 대장등본상 공용부분포한 (80.8477㎡)
				1.소유권대지권	55,375 ----- 519,400	55,375 ----- 519,400		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	44,280,000	
						건 물	119,720,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(다)				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제402호	67.3575	67.3575	170,000,000	비준가액 집합건축물 대장등본상 공용부분포함 (83.7273㎡)
				1. 소유권대지권	57,124 ----- 519,400	57,124 ----- 519,400		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	45,900,000	
						건 물	124,100,000	
(라)				(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제501호	62.295	62.295	164,000,000	비준가액 집합건축물 대장등본상 공용부분포함 (80.9477㎡)
				1. 소유권대지권	55,375 ----- 519,400	55,375 ----- 519,400		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	44,280,000	
						건 물	119,720,000	
	합 계						₩668,000,000.-	
				< 이 하	여 백 >			

구분건물 감정평가 요항표

1 입지조건

1) 위치 및 교통

본건은 경상남도 양산시 명동 소재 웅상중앙병원 북동측 인근에 위치하며, 인근에 시내버스 정류장 등이 소재하여 대중교통상황은 무난한 편임.

2) 주위환경

본건 주위는 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택) 및 근린생활시설 등이 혼재하여 형성되어 있으며, 주위환경 및 제반 입지조건은 무난한 편임.

2 건물의 상황

1) 구 조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 건물 내 제2층 제202호 외 3개호로서, 2015.11.05.자로 사용승인되어 현상은 양호한 편임.

외벽 : 현무암 판넬, 복합알루미늄 판넬 등

2) 이용상태

기준시점 현재 다세대주택[기호 (가 ~ 라) : 폐문부재]으로 이용중임.

3) 위생시설 및 기타시설

위생 및 급.배수시설, 승강기설비, 화재감지기, 화재경보기, 스프링클러, 도시가스 등이 구비되었음.

구분건물 감정평가 요항표

3 토지의 상황

1) 형태 및 이용상태

세장형의 토지로서, 자체지반 평탄하게 조성되어 있으며, 다세대주택 및 근린생활시설로 건부지로 이용중임.

2) 인접도로 상태

북서측으로 약 8m 내외 폭의 포장도로와 접함.

3) 도시계획관계 및 기타 공법상 제한사항

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

4 기타 참고사항

1) 공부와의 차이

본건의 면적, 구조 등은 공부(등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본)를 기준하였으며, 기 담보 감정평가서상 호수와 문패호수, 입수된 호별배치도가 서로 상이함.

2) 임대관계

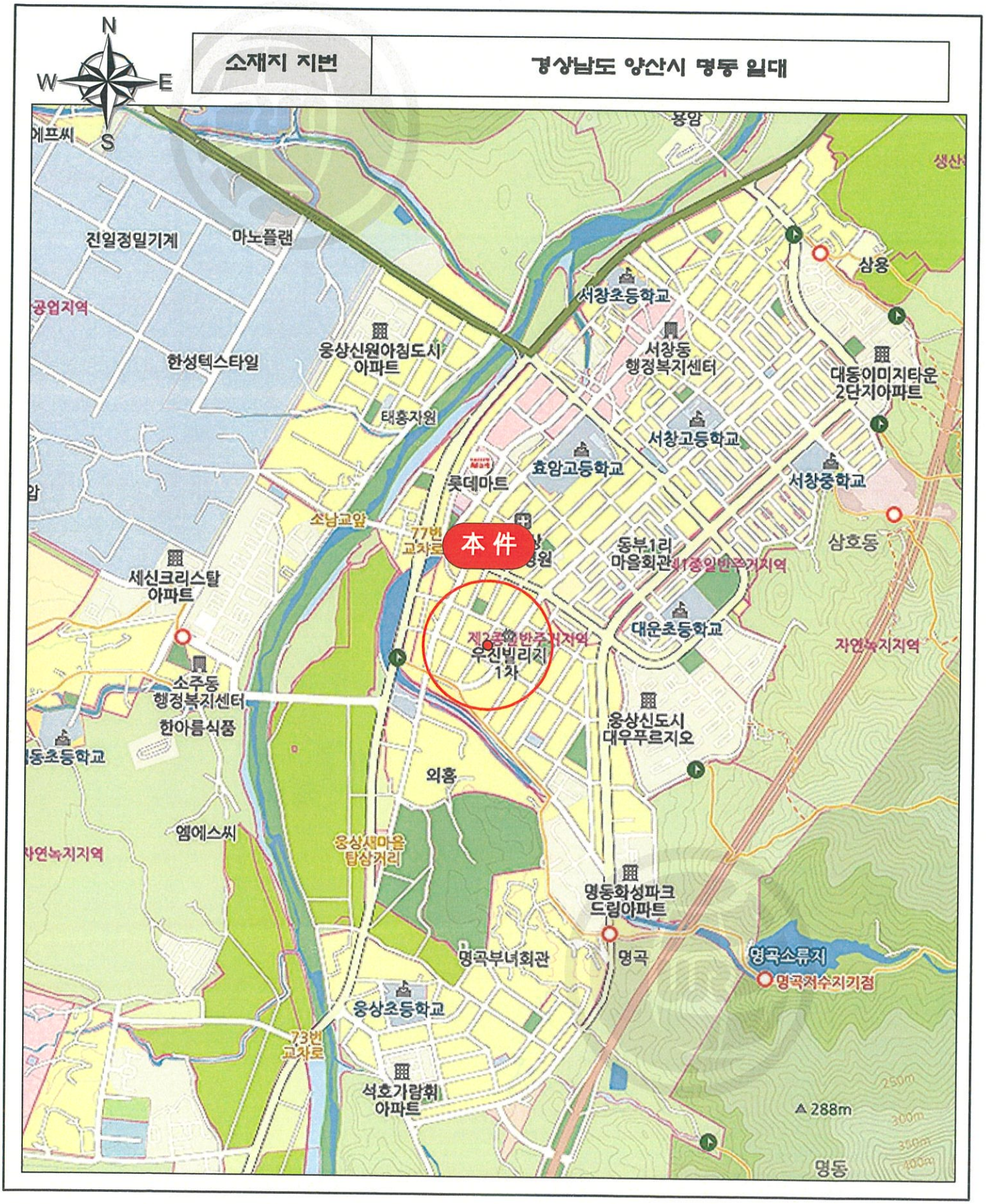
미상임.

3) 기타 참고 사항

본건 건물 내 전입세대열람내역은 별첨 '전입세대열람내역'과 같음.

광 역 위 치 도

소재지 지번	경상남도 양산시 명동 일대



상 세 위 치 도

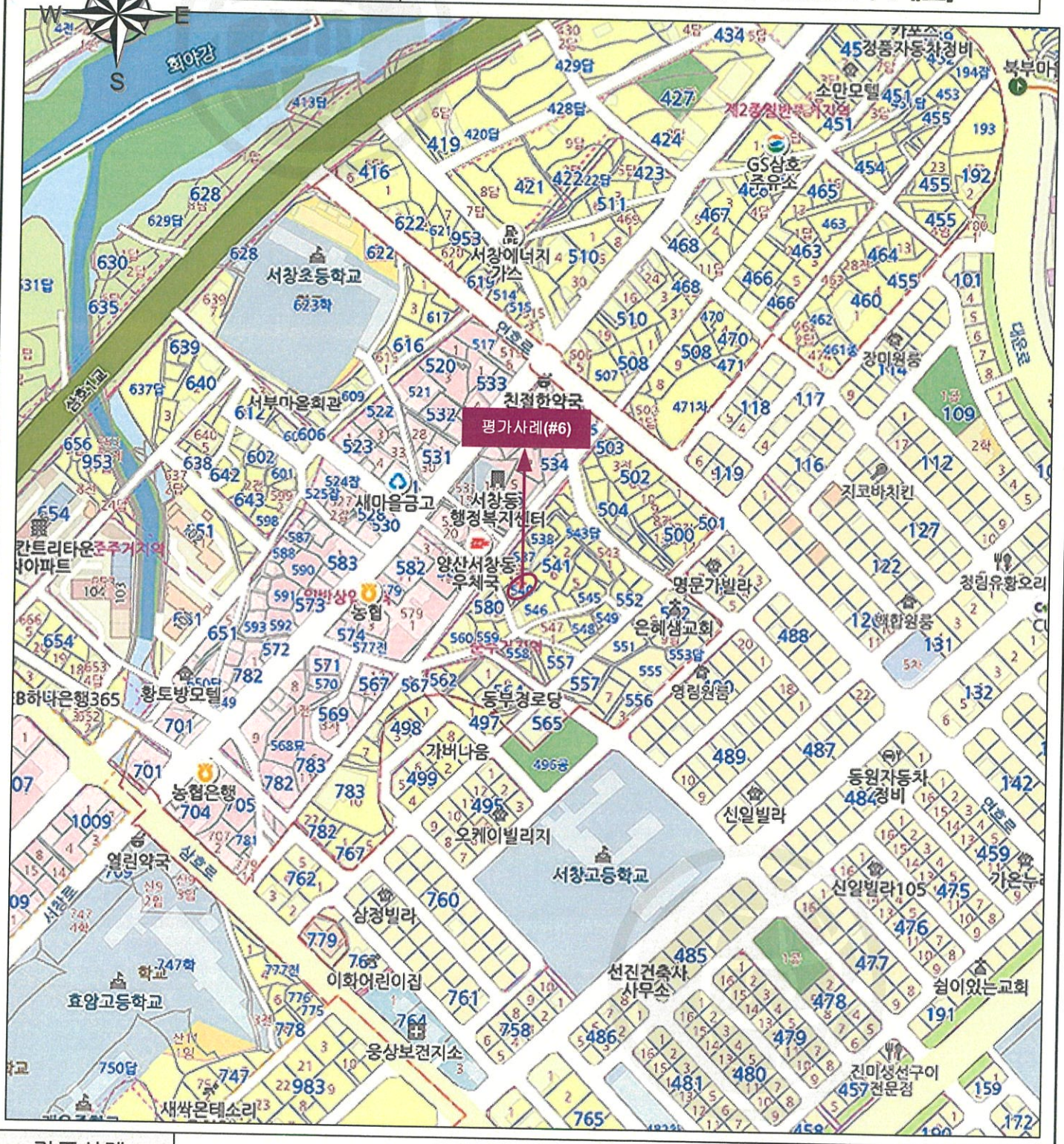
소재지 지번	경상남도 양산시 명동 704-5번지 [부경리더스 제비동 제2층 제202호외 3개호]



각종사례 표시도	본 건	공시지가	경락사례	방매사례	거래사례	평가사례

상 세 위 치 도

소재지 지번	경상남도 양산시 명동 704-5번지 [부경리더스 제비동 제2층 제202호외 3개호]



각종사례 표시도	본 건	공시지가	경락사례	방매사례	거래사례	평가사례

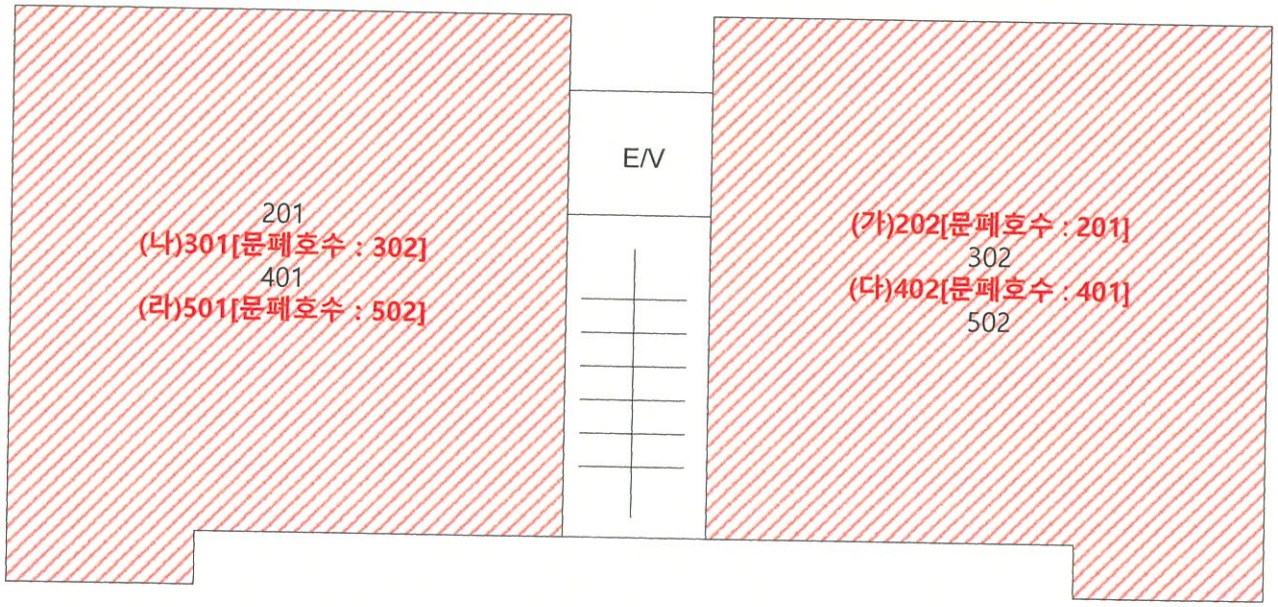
호 별 배 치 도

N

S

NONE SCALE

부경리더스 제비동 제2 ~ 5층 호별배치도

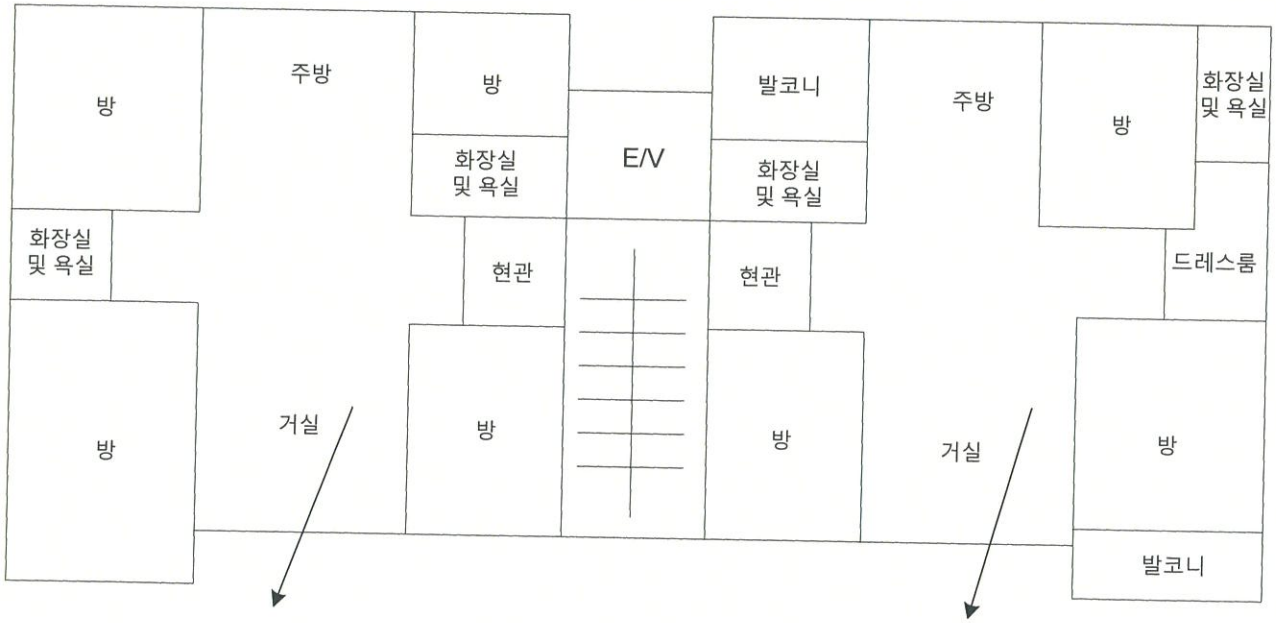


내부이용상황 및 임대상황

N

S

NONE SCALE



201
(나)301[문폐호수 : 302][폐문부재]
401
(라)501[문폐호수 : 502][폐문부재]

(가)202[문폐호수 : 201][폐문부재]
302
(다)402[문폐호수 : 401][폐문부재]
502

[부경리더스 제비동 제2 ~ 5층 내부이용상황 및 임대상황]

임 대 상 황

임 대 부 분	임차인	임 대 내 역		비고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
-	-	미	상	-

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 기호(가)]

사 진 용 지

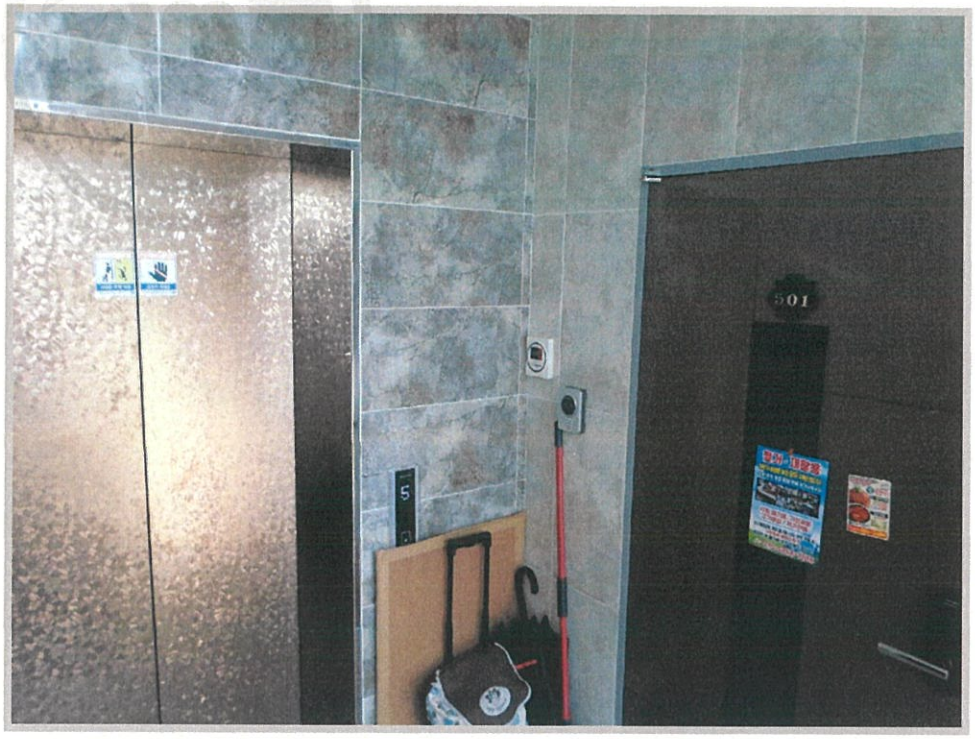


[본건 기호(나)]



[본건 기호(다)]

사 진 용 지



[본건 기호(라)]