감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	해운대신용협동조합
건 명	경상남도 양산시 명동 704-18 부경리더스 제에이동 제2층 제201호외 5개호
감정평가서번호	DC193-120404

2019 . 12. 12

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.

감정평가법인
대일감정원 부산·경남지사
47210 부산광역시 부산진구 중앙대로 933, 7층(양정동, 신흥빌딩)
TEL : (051)852-4141 | FAX : (051)852-5115 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 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	구억구천구백만원정(₩999,000,000.-)				
의 뢰 인	해운대신용협동조합이사장	감정평가목적	공매		
채 무 자	-	제 출 처	해운대신용협동조합 (국제자산신탁주식회사)		
소 유 자 (대상업체명)	(주)부경주택개발	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
		2019.12.06.	2019.12.06	2019.12.10.	

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	6개호수	구분건물	6개호수	-	999,000,000
	합 계					₩999,000,000.-
			- 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 김 기 [illegible] (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 양산시 명동 소재 "양산시 웅상출장소" 남서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 공매 목적을 위한 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 2019.12.06.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2019.12.06자로 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 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 다세대주택의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하되 귀 조합 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 병기하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

4. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 수익성을 지니는 부동산으로서 거래사례비교법에 의한 시산가액을 수익환원법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

5. 본건 집합건물(다세대주택)은 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적동일성이 인정됨.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI.그 밖의 사항

1. 본건은 기준시점현재 등기사항전부증명서상 신탁등기(국제자산신탁주식회사:2015.10.22)가 등재되어 있음.

2. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 곤란하여, 본건 감정평가전례 및 관련공부와 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 공매진행시 내부 등을 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

3. 아파트의 토지 · 건물 배분비율표

[출처:한국부동산연구원 연구보고서, 2012년]

구분		신축~5년		6~15년		16~25년	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국		3	7	3	7	3	7
5대광역시	저층	3	7	3	7	4	6
	중층	3	7	3	7	3	7
	고층	3	7	3	7	3	7
	초고층	2	8	2	8	2	8

※저층은 5층, 중층은 6~15층, 고층은 16~25층, 초고층은 25층 이상의 아파트임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

I. 대상물건 개요

소 재 지	경상남도 양산시 명동 704-18				건 물 명		경격리더스 제에이동		
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규 모		지상5층		
용 도	다세대주택				사용승인일		2015-10-15		
설 비 명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	○	-	-

일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)
가	제2층/제201호	59.948	65.295	15.6527	80.9477	80.7
나	제2층/제202호	61.842	67.3575	16.3698	83.7273	80.4
다	제3층/제301호	59.948	65.295	15.6527	80.9477	80.7
라	제3층/제302호	61.842	67.3575	16.3698	83.7273	80.4
마	제4층/제401호	59.948	65.295	15.6527	80.9477	80.7
바	제4층/제402호	61.842	67.3575	16.3698	83.7273	80.4

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

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(다세대주택)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 결정의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	명동 1080-10	제201동 제5층/1501호	84.33	270,000,000	3,201,000	2019.04.25 2017.09.15
	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업업무시설과의 접근성)에서 우세하나, 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세하여 본건이 전반적으로 열세함.					
2	명동 1080-10	제202동 제4층/2402호	65.84	172,000,000	2,612,000	2019.06.07 2017.09.15
	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업업무시설과의 접근성)에서 우세하나, 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세하여 본건이 전반적으로 열세함.					
3	명동 1080-9	제102동 제5층/2501호	65.84	175,000,000	2,650,000	2017.10.17 2017.07.31
	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업업무시설과의 접근성)에서 우세하나, 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세하여 본건이 전반적으로 열세함.					

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(2)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
2	2019.06.07	65.84	81.353	56.4829	80.9	2,612,000

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 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

4. 시점수정

가. 부동산지수(생산자물가지수)

[출처 : 한국은행경제통계시스템(2015=100)]

사례 기호	구분	부동산지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #2	2019년 05월	104.83	(105.07-104.83) / 104.83×100	0.229% (1.00229)
	2019년 10월	105.07		

생산자물가지수는 생산자가 생산한 물건을 도매상에게 판매하는 단계에서 산출한 물가지수로서, 한국은행 경제통계국 발표 부동산지수(생산자물가지수)를 적용함.

나. 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국감정원 전국주택가격동향조사(2017.11=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #2	2019년 05월	91	(88.7-91) / 91×100	-2.527% (0.97473)
	2019년 11월	88.7		

매매가격지수는 전국주택매매가격 및 전세가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국감정원 전국주택가격동향조사상 경상남도 매매가격지수를 적용함.

다. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 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 결정의견 II

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 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 결정의견 II

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
가	(2)명동 1080-10 제202동 제4층/2402호	1.02	0.97	1.00	1.00	0.989
	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업시설과의 접근성)에서 우세하나, 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세하여 본건이 전반적으로 열세함.					
나	(2)명동 1080-10 제202동 제4층/2402호	1.02	0.97	1.00	1.00	0.989
	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업시설과의 접근성)에서 우세하나, 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세하여 본건이 전반적으로 열세함.					
다	(2)명동 1080-10 제202동 제4층/2402호	1.02	0.97	1.00	1.00	0.989
	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업시설과의 접근성)에서 우세하나, 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세하여 본건이 전반적으로 열세함.					
라	(2)명동 1080-10 제202동 제4층/2402호	1.02	0.97	1.00	1.00	0.989
	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업시설과의 접근성)에서 우세하나, 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세하여 본건이 전반적으로 열세함.					
마	(2)명동 1080-10 제202동 제4층/2402호	1.02	0.97	1.00	1.00	0.989
	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업시설과의 접근성)에서 우세하나, 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세하여 본건이 전반적으로 열세함.					
바	(2)명동 1080-10 제202동 제4층/2402호	1.02	0.97	1.00	1.00	0.989
	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업시설과의 접근성)에서 우세하나, 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세하여 본건이 전반적으로 열세함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분		비고
리더스A	본건	2,500,000 ~ 2,600,000 내외	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	명동 704-5	부경리더스 제비동 제3층/302호	67.3575	담보	170,000,000	2,523,000	2018.11.01 2015.11.05
	본건은 평가사례 대비 단지외부요인(차량이용의 편의성)에서 우세함.						
2 (본건)	명동 704-18	부경리더스 제에이동 제2층/201호	65.295	담보	165,000,000	2,526,000	2018.11.01 2015.10.15
	본건 (가)의 평가사례임.						

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
다세대주택	경상남도 양산시	최근1년	70.53	12	-

8. 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	
가	(2)2,612,000	1.00	0.97473	1.00	0.989	2,517,000
나	(2)2,612,000	1.00	0.97473	1.00	0.989	2,517,000
다	(2)2,612,000	1.00	0.97473	1.00	0.989	2,517,000
라	(2)2,612,000	1.00	0.97473	1.00	0.989	2,517,000
마	(2)2,612,000	1.00	0.97473	1.00	0.989	2,517,000
바	(2)2,612,000	1.00	0.97473	1.00	0.989	2,517,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 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(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)	당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	제2층/제201호	65.295	80.9477	59.948	2,517,000	164,000,000
나	제2층/제202호	67.3575	83.7273	61.842	2,517,000	169,000,000
다	제3층/제301호	65.295	80.9477	59.948	2,517,000	164,000,000
라	제3층/제302호	67.3575	83.7273	61.842	2,517,000	169,000,000
마	제4층/제401호	65.295	80.9477	59.948	2,517,000	164,000,000
바	제4층/제402호	67.3575	83.7273	61.842	2,517,000	169,000,000
합계		397.9575	494.025	365.37		999,000,000

(구분건물)감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경상남도 양산시 명동	704-18 부경리더스 제에이동	다세대 주택, 제1종 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 5층				
1	경상남도 양산시 명동 [도로명주소] 경상남도 양산시 외홈4길 15	704-18	대	제2종 일반주거지역 (내)	562.3			
가				철근콘크리트구조 제2층 제201호 1. 소유권대지권 ×59,948 /562,300 (내)	65.295 562.3	65.295 59.948	164,000,000 배분내역 토지가액:49,200,000 건물가액:114,800,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 80.9477㎡)
나				철근콘크리트구조 제2층 제202호	67.3575	67.3575	169,000,000 배분내역 토지가액:50,700,000 건물가액:118,300,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 83.7273)

(구분건물)감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
				1. 소유권대지권	562.3 ×61,842 /562,300	61.842		
				(내)				
다				철근콘크리트구조 제3층 제301호	65.295	65.295	164,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 80.9477㎡)
				1. 소유권대지권	562.3 ×59,948 /562,300	59.948	배분내역 토지가액:49,200,000 건물가액:114,800,000	
				(내)				
라				철근콘크리트구조 제3층 제302호	67.3575	67.3575	169,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 83.7273㎡)
				1. 소유권대지권	562.3 ×61,842 /562,300	61.842	배분내역 토지가액:50,700,000 건물가액:118,300,000	
				(내)				
마				철근콘크리트구조 제4층 제401호	65.295	65.295	164,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 80.9477㎡)
				1. 소유권대지권	562.3 ×59,948 /562,300	59.948	배분내역 토지가액:49,200,000 건물가액:114,800,000	
				(내)				
바				철근콘크리트구조				

(구분건물)감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
				제4층 제402호	67.3575	67.3575	169,000,000	비준가액 (집합건축물
				1. 소유권대지권	562.3	61.842		대장상: 83.7273㎡)
					×61,842		배분내역	
					/562,300		토지가액:50,700,000	
							건물가액:118,300,000	
	합 계						₩999,000,000.-	
				- 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 양산시 명동 소재 "양산시 웅상출장소" 남서측 인근에 위치함.

2. 부근상황

본건 주위는 동류형 공동주택 및 단독주택, 다가구주택, 일부 소규모 점포 등으로 형성된 지역으로 제반주위환경 보통시됨.

3. 교통상황

차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 위치하여 제반교통사정 보통시됨.

4. 접면도로 상황

서측 및 남측으로 약8미터 폭내외의 도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

제2종일반주거지역, 소로2류(폭8M~10M)(접함)임.

6. 기타사항

해당사항 없음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

II. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

기호(가)~(바) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층건내 2층 201호외 5개호로서,

외벽 : 스톤코트 및 인조석붙임 등,

내벽 : 벽지 및 타일붙임 등,

창호 : 하이샷시 이중창임.

2. 이용상태

기호(가)~(바) : 다세대주택으로 이용중임.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급배수, 위생설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

미상임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

광 역 위 치 도

N

S

소재지 : 경상남도 양산시 명동 704-18번지 부경리더스 제에이동 제2층 제201호 외 5개호



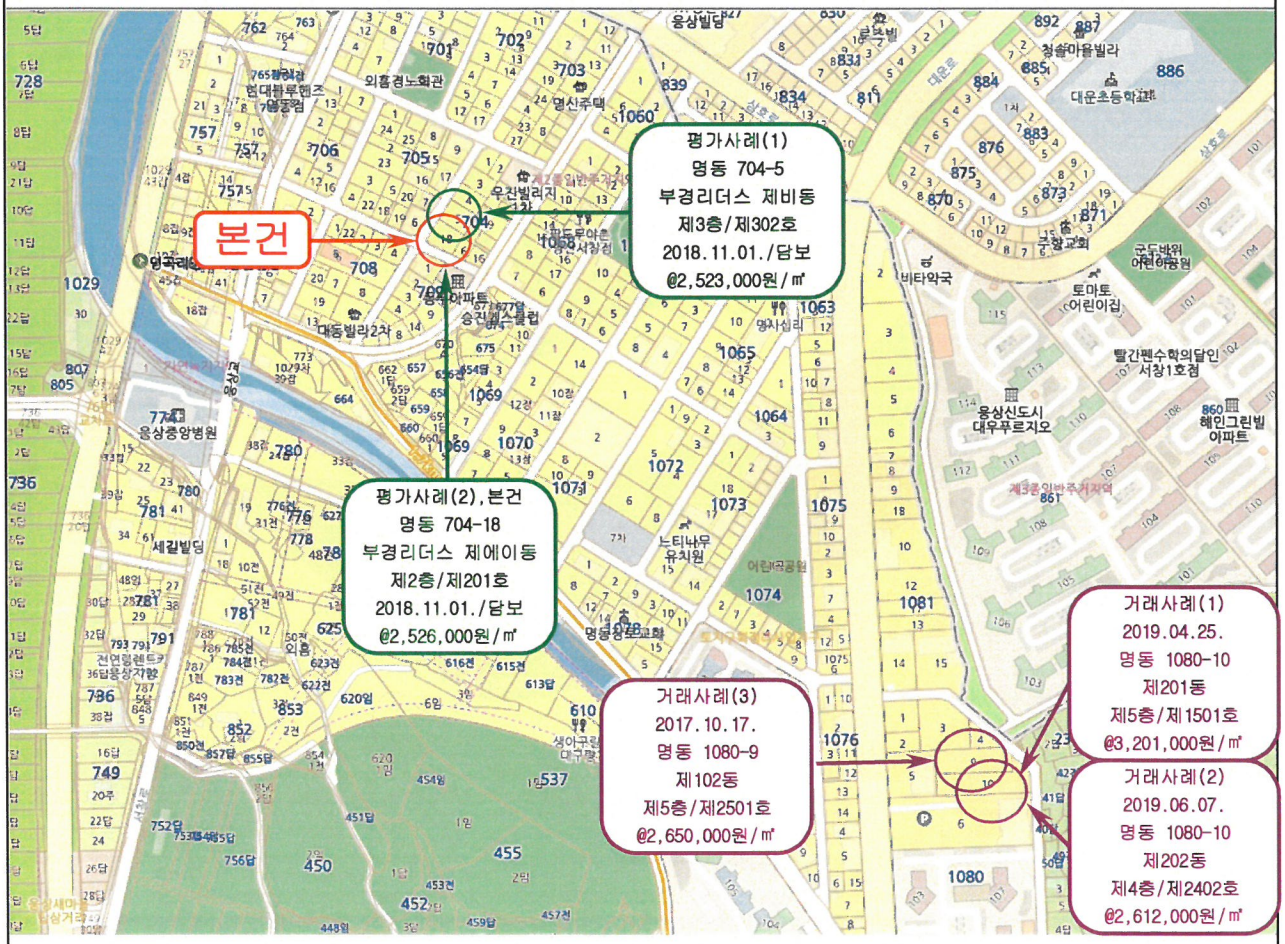
대일감정원
Daeil Appraisal Board

상 세 위 치 도

N

S

소재지 : 경상남도 양산시 명동 704-18번지 부경리더스 제에이동 제2층 제201호 외 5개호



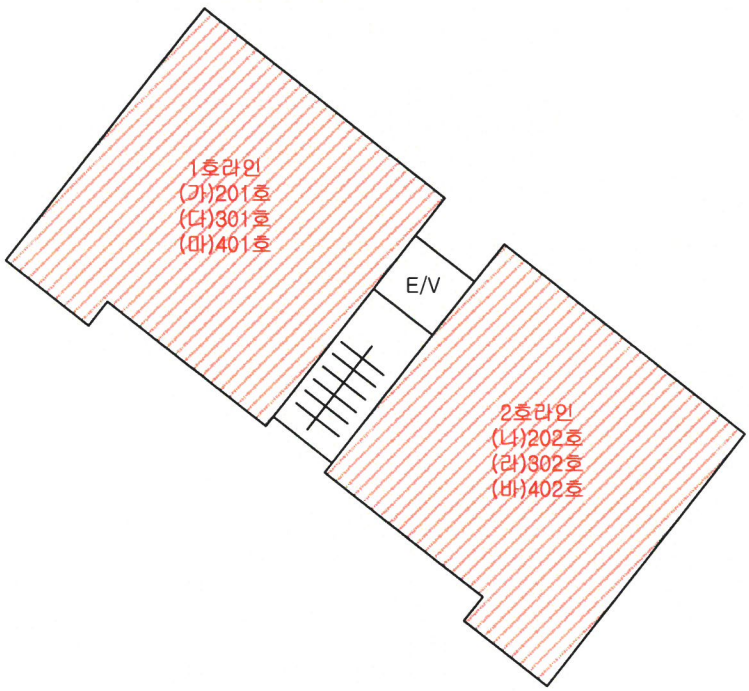
대일감정원
Daeil Appraisal Board

건물개황도 및 임대상황표

(None Scale)

<제2~4층 호별배치도>

本件(제2층 제201호 외 5개호)



임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
		미	상	

현 황 사 진



본건 전경



본건 전경

현 황 사 진



1층 입구



본건 주위환경