감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 JA23010901호
건 명	경상남도 양산시 중부동 174 외 센트럴스타 제2층 제201호 외 소재 구분건물

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.

(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

부산지사: 부산광역시 수영구 광일로 20 (광안동, 농협 4층)
TEL: (051)555-3232 FAX: (051)555-3239

JA23010901

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 임재길 임재길 (인)

(주)제일감정평가법인 부산지사장 이 승 준 (서명 또는 인)

감정평가액	육십이억오천만원(₩6,250,000,000.-)			
평가의뢰인	부산치과의사신협 이사장	감정평가 목적	공매	
		제 출 처	부산치과의사신협	
소 유 자 (대상업체명)	(주)거성 [수탁자: 우리자산신탁(주)]	기 준 가 치	시 장 가 치	
		감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자
		2023. 01. 12	2023. 01. 12	2023. 01. 13

감정평가내용

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	21개호	구분건물	21개호	-	6,250,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩6,250,000,000.-

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 朴 柱 秉 (인)

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2023-01-12]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경상남도 양산시 중부동 [도로명주소] 경상남도 양산시 삼동2길 6	174, 174-7 센트럴 스타	공동주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 15층 지2층 지1층 1층 2~13층 각층 14,15층 각층	 173.435 358.25 48.945 162.825 212.7149			
1	동소	174	대		529			
2	동소	174-7	전		18			현황 대
(1)			공동주택	(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제201호 1,2 소유권대지권	59.5504 59.5504 -------- 1,800.5186	59.5504 59.5504 -------- 1,800.5186	292,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 100.2103㎡
(2)			공동주택	(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제202호 1,2 소유권대지권	59.7595 59.7595 -------- 1,800.5186	59.7595 59.7595 -------- 1,800.5186	293,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 100.5765㎡

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2023-01-12]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
(3)			공동주택	(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제301호 1,2 소유권대지권	59.5504 59.5504 1,800.5186	59.5504 59.5504 1,800.5186	292,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 100.2103㎡
(4)			공동주택	(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제401호 1,2 소유권대지권	59.5504 59.5504 1,800.5186	59.5504 59.5504 1,800.5186	292,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 100.2103㎡
(5)			공동주택	(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제402호 1,2 소유권대지권	59.7595 59.7595 1,800.5186	59.7595 59.7595 1,800.5186	293,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 100.5765㎡
(6)			공동주택	(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제501호 1,2 소유권대지권	59.5504 59.5504 1,800.5186	59.5504 59.5504 1,800.5186	292,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 100.2103㎡

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2023-01-12]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
(7)			공동주택	(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제502호	59.7595	59.7595	293,000,000	집합건축물 대장상
					59.7595	59.7595		전유및공용
				1,2 소유권대지권	--------	--------		면적합계:
					1,800.5186	1,800.5186		100.5765㎡
(8)			공동주택	(내) 철근 콘크리트구조 제6층 제601호	59.5504	59.5504	298,000,000	집합건축물 대장상
					59.5504	59.5504		전유및공용
				1,2 소유권대지권	--------	--------		면적합계:
					1,800.5186	1,800.5186		100.2103㎡
(9)			공동주택	(내) 철근 콘크리트구조 제6층 제602호	59.7595	59.7595	299,000,000	집합건축물 대장상
					59.7595	59.7595		전유및공용
				1,2 소유권대지권	--------	--------		면적합계:
					1,800.5186	1,800.5186		100.5765㎡
(10)			공동주택	(내) 철근 콘크리트구조 제7층 제701호	59.5504	59.5504	298,000,000	집합건축물 대장상
					59.5504	59.5504		전유및공용
				1,2 소유권대지권	--------	--------		면적합계:
					1,800.5186	1,800.5186		100.2103㎡

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2023-01-12]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
(11)			공동주택	(내) 철근 콘크리트구조 제7층 제702호 1,2 소유권대지권	59.7595 59.7595 1,800.5186	59.7595 59.7595 1,800.5186	299,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 100.5765㎡
(12)			공동주택	(내) 철근 콘크리트구조 제8층 제801호 1,2 소유권대지권	59.5504 59.5504 1,800.5186	59.5504 59.5504 1,800.5186	298,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 100.2103㎡
(13)			공동주택	(내) 철근 콘크리트구조 제8층 제802호 1,2 소유권대지권	59.7595 59.7595 1,800.5186	59.7595 59.7595 1,800.5186	299,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 100.5765㎡
(14)			공동주택	(내) 철근 콘크리트구조 제9층 제901호 1,2 소유권대지권	59.5504 59.5504 1,800.5186	59.5504 59.5504 1,800.5186	298,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 100.2103㎡

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2023-01-12]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
(15)			공동주택	(내) 철근 콘크리트구조 제9층 제902호 1,2 소유권대지권	59.7595 59.7595 -------- 1,800.5186	59.7595 59.7595 -------- 1,800.5186	299,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 100.5765㎡
(16)			공동주택	(내) 철근 콘크리트구조 제10층 제1002호 1,2 소유권대지권	59.7595 59.7595 -------- 1,800.5186	59.7595 59.7595 -------- 1,800.5186	299,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 100.5765㎡
(17)			공동주택	(내) 철근 콘크리트구조 제11층 제1102호 1,2 소유권대지권	59.7595 59.7595 -------- 1,800.5186	59.7595 59.7595 -------- 1,800.5186	299,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 100.5765㎡
(18)			공동주택	(내) 철근 콘크리트구조 제12층 제1202호 1,2 소유권대지권	59.7595 59.7595 -------- 1,800.5186	59.7595 59.7595 -------- 1,800.5186	299,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 100.5765㎡

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2023-01-12]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
(19)			공동주택	(내) 철근 콘크리트구조 제13층 제1301호	59.5504	59.5504	298,000,000	집합건축물 대장상
					59.5504	59.5504		전유및공용
				1,2 소유권대지권	--------	--------		면적합계:
					1,800.5186	1,800.5186		100.2103㎡
(20)			공동주택	(내) 철근 콘크리트구조 제13층 제1302호	59.7595	59.7595	299,000,000	집합건축물 대장상
					59.7595	59.7595		전유및공용
				1,2 소유권대지권	--------	--------		면적합계:
					1,800.5186	1,800.5186		100.5765㎡
(21)			업무시설	(내) 철근 콘크리트구조 제15층 제1502호	95.3174	95.3174	321,000,000	집합건축물 대장상
					95.3174	95.3174		전유및공용
				1,2 소유권대지권	--------	--------		면적합계:
					1,800.5186	1,800.5186		142.2829㎡
	합 계						₩6,250,000,000	.-
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 대상물건 개요

가. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 01월 12일을 기준시점으로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사 실시기간은 2023년 01월 12일이며, 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 구분건물의 개요

일련번호	소재지 및 건물명칭	동·호수	구조	용도	면적(㎡)		
					전유	공용	합계
(1)	경상남도 양산시 중부동 174, 174-7 센트럴스타	제2층 제201호	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하2층 지상15층	아파트	59.5504	40.6599	100.2103
(2)		제2층 제202호			59.7595	40.8170	100.5765
(3)		제3층 제301호			59.5504	40.6599	100.2103
(4)		제4층 제401호			59.5504	40.6599	100.2103
(5)		제4층 제402호			59.7595	40.8170	100.5765
(6)		제5층 제501호			59.5504	40.6599	100.2103
(7)		제5층 제502호			59.7595	40.8170	100.5765
(8)		제6층 제601호			59.5504	40.6599	100.2103
(9)		제6층 제602호			59.7595	40.8170	100.5765
(10)		제7층 제701호			59.5504	40.6599	100.2103
(11)		제7층 제702호			59.7595	40.8170	100.5765
(12)		제8층 제801호			59.5504	40.6599	100.2103
(13)		제8층 제802호			59.7595	40.8170	100.5765
(14)		제9층 제901호			59.5504	40.6599	100.2103
(15)		제9층 제902호			59.7595	40.8170	100.5765
(16)		제10층 제1002호			59.7595	40.8170	100.5765
(17)		제11층 제1102호			59.7595	40.8170	100.5765
(18)		제12층 제1202호			59.7595	40.8170	100.5765
(19)		제13층 제1301호			59.5504	40.6599	100.2103
(20)		제13층 제1302호			59.7595	40.8170	100.5765
(21)		제15층 제1502호		오피스텔	95.3174	46.9655	142.2829
합 계					1,288.6255	861.8916	2,150.517

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 구분건물 감정평가요항

1) **위치 및 부근의 상황**

감정평가대상 물건은 경상남도 양산시 중부동 소재 '양산종합시장' 북동측 인근에 위치하며, 부근은 종교시설, 단독주택 및 공동주택, 주상복합 신축공사현장, 주거나지 등으로 형성된 지역임.

2) **교통상황**

차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

3) **구조 및 현상**

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상15층 건물 내 제2층 제201호 외 20개호로서, 2021년 09월 06일자로 사용승인 되었으며, 현상은 양호함.

- 외 벽 : 화강석 붙임, 드라이비트 마감, 몰탈위 페인트 마감 등.
- 내 벽 : 벽지 마감 등.
- 바 닥 : 데코타일 마감 등.
- 창 호 : 하이샷시 이중창 등.

4) **이용상태**

아파트[일련번호(1~20)] 및 주거용 오피스텔[일련번호(21)]임.

5) **부대설비**

공동설비(승강기설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러설비, CCTV설비 등) 및 개별설비(위생 및 급배수설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등) 등이 되어 있음.

6) **토지이용계획관계 및 공법상 제한상태**

· 일련번호(1): 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>임.

· 일련번호(2): 일반상업지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이제한지역<건축법>, 역사문화환경 보존지역<문화재보호법>임.

7) **공부와의 차이**

없 음.

8) **임대관계**

감정평가대상 물건의 임대관계 조사는 감정평가목적을 고려하여 생략함.

9) **기타 참고사항**

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 감정평가 목적

감정평가대상 물건은 경상남도 양산시 중부동 소재 '양산종합시장' 북동측 인근에 위치하는 '센트럴스타 제2층 제201호 외 20개호'로서, 본 감정평가는 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

나. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 감정평가함.

다. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

라. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

마. 그 밖의 사항

1) 감정평가대상 물건은 등기사항전부증명서상 '우리자산신탁㈜'로 신탁등기 되어 있음.

2) 감정평가대상 물건 대부분은 이해관계인의 부재로 이용상황, 관리상태, 현상 등을 파악하기 곤란하여 관련공부(집합건축물대장, 건축물현황도 등) 및 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가함.

3) 감정평가대상 물건의 임대관계 조사는 감정평가목적을 고려하여 생략함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 감정평가방법 개관

1) **원가방식(원가법/Cost Approach)**

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) **비교방식(거래사례비교법/Market Approach)**

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법이 있으며, 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

3) **수익방식(수익환원법/Income Approach)**

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

감정평가대상 구분건물은「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제16조에 의거 유사한 이용가치를 지닌 유사구분건물의 거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 건물과 토지의 소유권 · 대지권을 일괄로 한 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서 규정에 의거하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교 검토는 하지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감정평가액 산출과정

1) 거래사례의 선택

(경상남도 양산시) (자료출처: 등기사항전부증명서 등)

기호	물건내용	거래시점	거래금액	비 고
A	중부동 ***외 센트럴스타 제*층 제***호 (전유면적: 59.7595㎡)	2022.01.07	\300,000,000.- (약 @5,020,000/㎡)	아파트 사용승인: 2021.09.06
B	중부동 ***-* 스위트아파트 제*층 제***호 (전유면적: 63.2981㎡)	2022.03.16	\220,000,000.- (약 @3,475,000/㎡)	아파트 사용승인: 2018.10.17
C	남부동 ***-* 세비앙후 제*층 제***호 (전유면적: 70.42㎡)	2022.11.01	\233,366,546.- (약 @3,313,000/㎡)	주거용 오피스텔 사용승인: 2018.12.07
D	물금읍 범어리 ***-* 에버리치오피스텔 제*층 제***호 (전유면적: 25.5252㎡)	2022.01.20	\115,000,000.- (약 @4,505,000/㎡)	주거용 오피스텔 사용승인: 2018.03.23

※ 감정평가대상 물건의 감정평가에 적용할 거래사례는 지리적으로 근접하여 위치하고, 용도, 이용상황 등이 유사한 상기 거래사례 '기호A[일련번호(1~20)], 기호C[일련번호(21)]'를 각각 선택함.

2) 사정보정

상기 거래사례는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

① 감정평가대상 일련번호(1~20)은 아파트로서 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 “경상남도 양산시 아파트 매매가격지수” 및 KB국민은행에서 발표하는 “경상남도 양산시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

구분	적용지수		시점수정치	비고
	매매시점 (2022.01.07)	기준시점 (2023.01.12)		
한국부동산원 아파트 매매가격지수	105.6 (2021년 12월)	103.1 (2022년 11월)	0.97633	경상남도 양산시
KB국민은행 아파트 매매가격지수	99.581 (2021년 12월)	100.710 (2022년 12월)	1.01134	경상남도 양산시
결정의견	**대상 부동산은 아파트로서 대상 부동산의 위치, 감정평가목적, 시장동향 등을 고려할 때 한국부동산원 아파트 매매가격지수가 대상 부동산의 가치 변동률을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨.**			**한국부동산원 아파트 매매가격지수 0.97633**

※ 기준시점이 속한 기간의 아파트 매매가격지수는 미고시 상태인 바 최근 발표된 아파트 매매가격지수를 기준으로 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 감정평가대상 일련번호(21)은 주거용 오피스텔로서 한국부동산원이 발표하는 전국주택 가격동향조사중 '지방 오피스텔 매매가격지수, 경상남도 양산시 아파트 매매가격지수 및 경상남도 오피스 자본수익률'을 활용하여 산정함.

구분	적용지수		시점수정치	비고
	매매시점 (2022.11.01)	기준시점 (2023.01.12)		
한국부동산원 오피스텔 매매가격지수	98.75 (2022년 10월)	98.29 (2022년 11월)	0.99534	지방
한국부동산원 아파트 매매가격지수	104.8 (2022년 10월)	103.1 (2022년 11월)	0.98378	경상남도 양산시
한국부동산원 오피스 자본수익률	2022년 03분기 : 0.5 (2022년 03분기 자료) (1 + 0.005 * 73/92) ≒ 1.00397		1.00402	경상남도
결정의견	**대상 부동산은 주거용 오피스텔로서 대상 부동산의 위치, 감정평가목적, 시장동향 등을 고려할 때 오피스텔 매매가격지수가 대상 부동산의 가치 변동률을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨.**			**한국부동산원 오피스텔 매매가격지수 0.99534**

※ 기준시점이 속한 기간의 오피스텔 매매가격지수, 아파트 매매가격지수 및 오피스 자본수익률은 미고시 상태인 바 최근 발표된 오피스텔 매매가격지수, 아파트 매매가격지수 및 오피스 자본수익률을 기준으로 적용함.

4) 지역요인 비교

대상 물건은 거래사례와 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

[거래사례 기호(A)와 감정평가대상 일련번호(1~7)의 비교]

요인구분	세 부 항 목	격차율	비 고
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	상호 대등함.
내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	상호 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	상호 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
개별요인 비교치		1.00	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

[거래사례 기호(A)와 감정평가대상 일련번호(8~20)의 비교]

요인구분	세 부 항 목	격차율	비 고
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	상호 대등함.
내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	상호 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	대상물건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
개별요인 비교치		1.02	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

[거래사례 기호(B)와 감정평가대상 일련번호(21)의 비교]

요인구분	세 부 항 목	격차율	비 고
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	상호 대등함.
내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	상호 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	대상물건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
개별요인 비교치		1.02	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 산정액

일련번호	호수	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산정액(원)
(1)	제2층 제201호	5,020,000	1.00	0.97633	1.00	1.00	4,901,176	59.5504	291,866,991
(2)	제2층 제202호	5,020,000	1.00	0.97633	1.00	1.00	4,901,176	59.7595	292,891,827
(3)	제3층 제301호	5,020,000	1.00	0.97633	1.00	1.00	4,901,176	59.5504	291,866,991
(4)	제4층 제401호	5,020,000	1.00	0.97633	1.00	1.00	4,901,176	59.5504	291,866,991
(5)	제4층 제402호	5,020,000	1.00	0.97633	1.00	1.00	4,901,176	59.7595	292,891,827
(6)	제5층 제501호	5,020,000	1.00	0.97633	1.00	1.00	4,901,176	59.5504	291,866,991
(7)	제5층 제502호	5,020,000	1.00	0.97633	1.00	1.00	4,901,176	59.7595	292,891,827
(8)	제6층 제601호	5,020,000	1.00	0.97633	1.00	1.02	4,999,200	59.5504	297,704,359
(9)	제6층 제602호	5,020,000	1.00	0.97633	1.00	1.02	4,999,200	59.7595	298,749,692
(10)	제7층 제701호	5,020,000	1.00	0.97633	1.00	1.02	4,999,200	59.5504	297,704,359
(11)	제7층 제702호	5,020,000	1.00	0.97633	1.00	1.02	4,999,200	59.7595	298,749,692
(12)	제8층 제801호	5,020,000	1.00	0.97633	1.00	1.02	4,999,200	59.5504	297,704,359
(13)	제8층 제802호	5,020,000	1.00	0.97633	1.00	1.02	4,999,200	59.7595	298,749,692
(14)	제9층 제901호	5,020,000	1.00	0.97633	1.00	1.02	4,999,200	59.5504	297,704,359
(15)	제9층 제902호	5,020,000	1.00	0.97633	1.00	1.02	4,999,200	59.7595	298,749,692
(16)	제10층 제1002호	5,020,000	1.00	0.97633	1.00	1.02	4,999,200	59.7595	298,749,692
(17)	제11층 제1102호	5,020,000	1.00	0.97633	1.00	1.02	4,999,200	59.7595	298,749,692
(18)	제12층 제1202호	5,020,000	1.00	0.97633	1.00	1.02	4,999,200	59.7595	298,749,692
(19)	제13층 제1301호	5,020,000	1.00	0.97633	1.00	1.02	4,999,200	59.5504	297,704,359
(20)	제13층 제1302호	5,020,000	1.00	0.97633	1.00	1.02	4,999,200	59.7595	298,749,692
(21)	제15층 제1502호	3,313,000	1.00	0.99534	1.00	1.02	3,363,512	95.3174	320,601,218

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 감정평가대상 물건의 감정평가액결정

가) 인근지역 감정평가사례

(경상남도 양산시) (자료출처: 한국감정평가사협회)

일련번호	구분	물건내용	기준시점	감정평가액	비 고
1	담보	중부동 *** 외 센트럴스타 제*층 제***호 (전유면적: 59.7595㎡)	2022.01.03	\275,000,000- (약 @4,601,000/㎡)	아파트 사용승인: 2021.09.06
2	담보	감정평가대상 일련번호(1~21) (전유면적 합계: 1,288.6255㎡)	2021.11.01	\5,953,000,000-	아파트 및 주거용 오피스텔 사용승인: 2021.09.06
3	경매	중부동 ***-* 스위트아파트 제**층 제****호 (전유면적: 62.8276㎡)	2021.05.26	\251,000,000- (약 @3,995,000/㎡)	아파트 사용승인: 2018.10.17
4	담보	중부동 *** 외 센트럴스타 제**층 제****호 (전유면적: 89.0825㎡)	2021.11.01	\336,000,000- (약 @3,771,000/㎡)	주거용 오피스텔 사용승인: 2021.09.06
5	공매	중부동 ***-* 아델펠리스Ⅱ(현지호칭) 제**층 제****호 (전유면적: 64.9426㎡)	2020.11.09	\187,000,000- (약 @2,879,000/㎡)	주거용 오피스텔 사용승인: 2017.06.12

나) 인근지역 유사부동산 시세수준

물건내용	시세수준(원/㎡)	조사처
감정평가대상 물건 및 인근 유사구분건물	일련번호(1~20): @4,900,000 ~ @5,000,000 내외 일련번호(21): @3,400,000 내외	인근 부동산 중개업소

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 감정평가액 결정

대상물건의 감정평가액은 상기 산정액과 유사물건의 감정평가사례, 시세수준, 감정평가목적 등을 종합 참작하여 아래와 같이 결정함.

일련번호	호수	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정액(원)	감정평가액(원)
(1)	제2층 제201호	4,901,176	59.5504	291,866,991	292,000,000
(2)	제2층 제202호	4,901,176	59.7595	292,891,827	293,000,000
(3)	제3층 제301호	4,901,176	59.5504	291,866,991	292,000,000
(4)	제4층 제401호	4,901,176	59.5504	291,866,991	292,000,000
(5)	제4층 제402호	4,901,176	59.7595	292,891,827	293,000,000
(6)	제5층 제501호	4,901,176	59.5504	291,866,991	292,000,000
(7)	제5층 제502호	4,901,176	59.7595	292,891,827	293,000,000
(8)	제6층 제601호	4,999,200	59.5504	297,704,359	298,000,000
(9)	제6층 제602호	4,999,200	59.7595	298,749,692	299,000,000
(10)	제7층 제701호	4,999,200	59.5504	297,704,359	298,000,000
(11)	제7층 제702호	4,999,200	59.7595	298,749,692	299,000,000
(12)	제8층 제801호	4,999,200	59.5504	297,704,359	298,000,000
(13)	제8층 제802호	4,999,200	59.7595	298,749,692	299,000,000
(14)	제9층 제901호	4,999,200	59.5504	297,704,359	298,000,000
(15)	제9층 제902호	4,999,200	59.7595	298,749,692	299,000,000
(16)	제10층 제1002호	4,999,200	59.7595	298,749,692	299,000,000
(17)	제11층 제1102호	4,999,200	59.7595	298,749,692	299,000,000
(18)	제12층 제1202호	4,999,200	59.7595	298,749,692	299,000,000
(19)	제13층 제1301호	4,999,200	59.5504	297,704,359	298,000,000
(20)	제13층 제1302호	4,999,200	59.7595	298,749,692	299,000,000
(21)	제15층 제1502호	3,363,512	95.3174	320,601,218	321,000,000
합 계					6,250,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 결정 의견

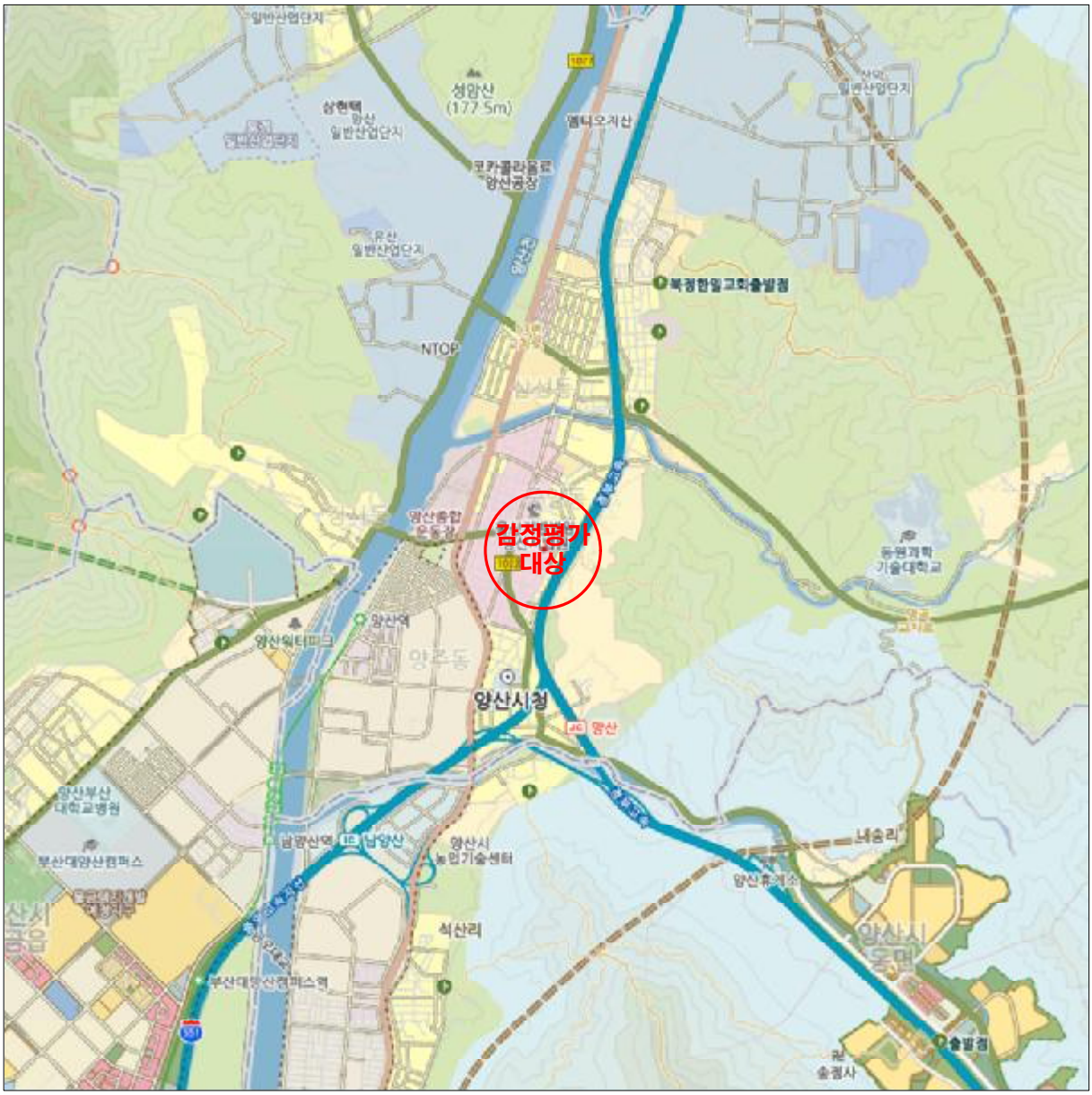
감정평가대상 구분건물은「감정평가에 관한 규칙」제12조에 의거 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 본 감정평가는 동규칙 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 거래사례비교법에 의한 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

광 역 위 치 도

N

S

감정평가대상	경상남도 양산시 중부동 174 외 센트럴스타 제2층 제201호 외

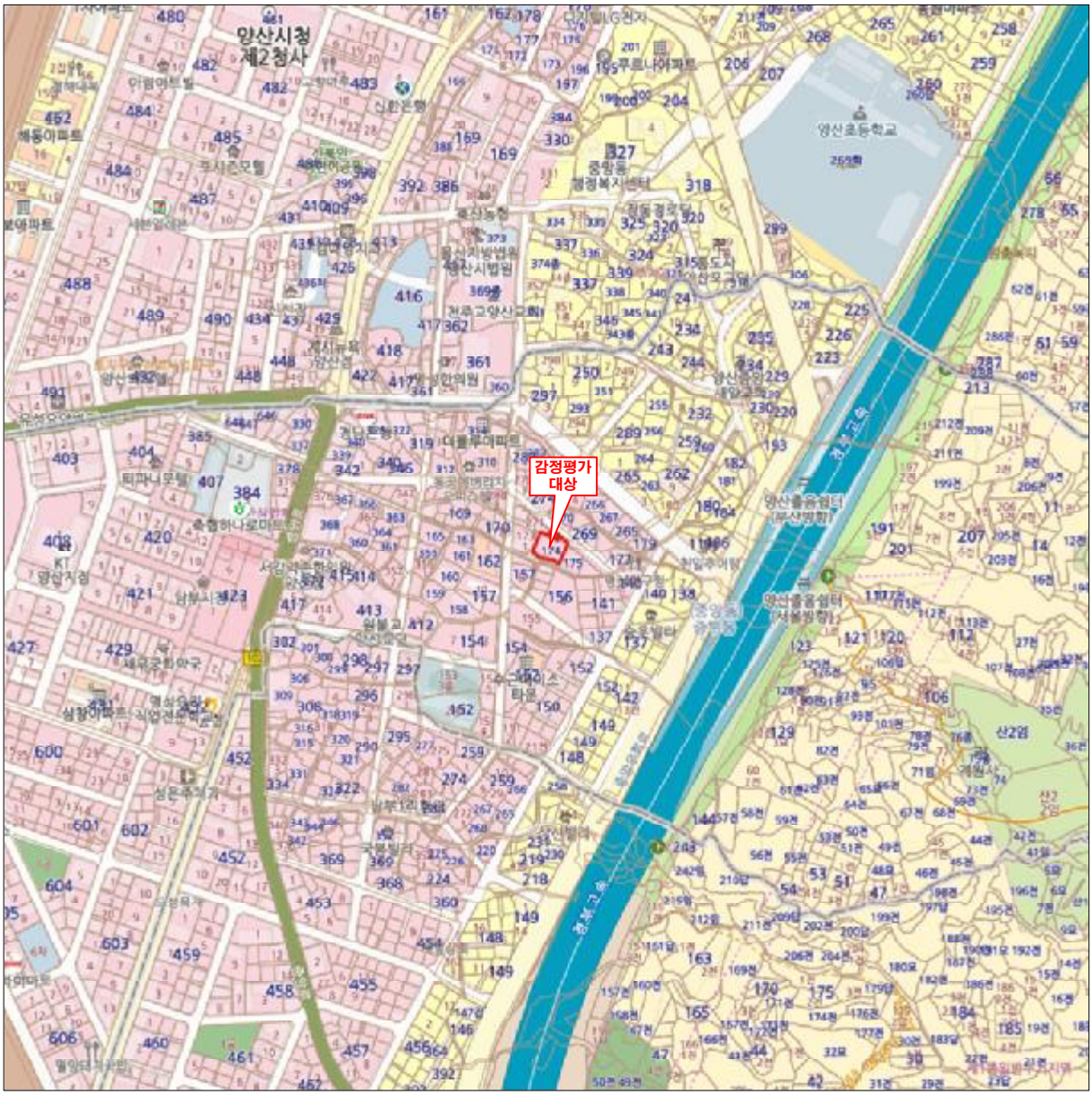


상 세 위 치 도

N

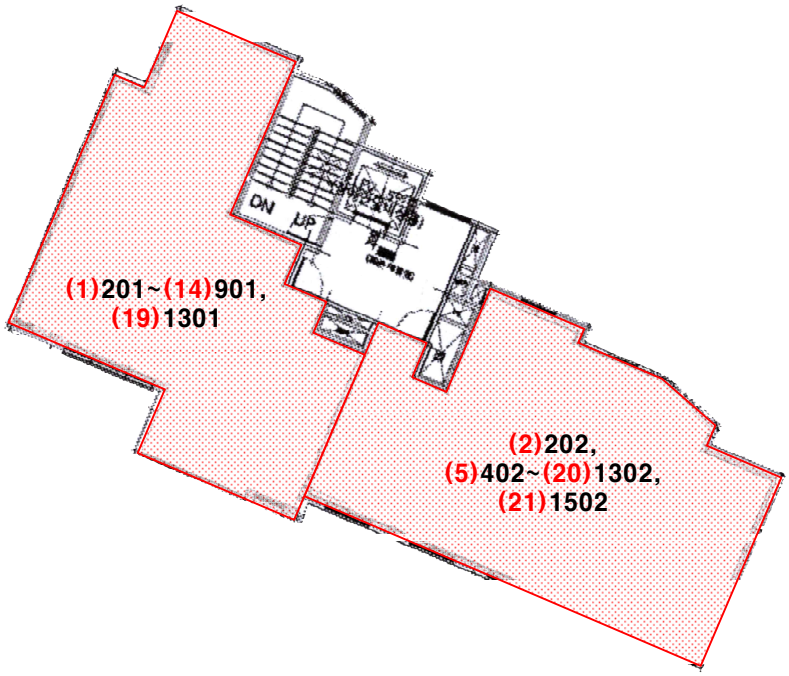
S

감정평가대상	경상남도 양산시 중부동 174 외 센트럴스타 제2층 제201호 외



배 치 도

센트럴스타 제2~13,15층 호별배치도



사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 주위 전경	-	2023. 01. 12



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 주위 전경	-	2023. 01. 12

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 전경	-	2023. 01. 12



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 전경	-	2023. 01. 12

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
(7)502호 내부	-	2023. 01. 12