감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 JA23112304호
건 명	경상남도 함안군 법수면 윤외리 160-6번지 외(라인빌2차 제2층 제비이202호) 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

JA23112304

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 임재길 (인)

(주)제일감정평가법인 부산지사장 이 승 준 (서명 또는 인)

감정평가액	일억일백만원(₩101,000,000.-)			
평가의뢰인	승학신용협동조합 이사장	감정평가 목적	공매	
		제 출 처	승학신용협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	노종필	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. 11. 24	2023. 11. 24	2023. 11. 27

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	1개호	구분건물	1개호	-	101,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩101,000,000.-

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 (인)

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2023-11-24]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
	경상남도 함안군 법수면 윤외리	160-6 198-1 라인빌 2차	연립주택	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 4층				
	[도로명주소] 경상남도 함안군 법수면 석무길 53-12			1층 2층 3층 4층	276.75 276.75 273.11 273.11			
1	동소	160-6	대	계획관리지역	14			
2	동소	198-1	대	계획관리지역	1,087			
가				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제비이202호	54.5905	54.5905	101,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 68.7325㎡
				1,2소유권대지권	68.8125 ------- 1,101.00	68.8125 ------- 1,101.00		
	합 계						₩101,000,000	.-
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 대상물건 개요

가. 구분건물의 개요

기호	소재지 및 건물명칭·동	호수	구조	용도	면적(㎡)		
					전유	공용	합계
가	경상남도 함안군 법수면 윤외리 160-6 198-1 라인빌2차	제2층 제비이 202호	철근콘크리트구조 슬라브지붕 4층	연립주택	54.5905	14.142	68.7325

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 구분건물 감정평가요항

1) **위치 및 부근의 상황**
감정평가 대상물건은 경상남도 함안군 법수면 윤외리 소재 '법수초등학교' 동측 인근에 위치하며, 부근은 공동주택 및 단독주택 등으로 형성되어 있음.

2) **교통상황**
차량통행 가능하며, 인근에 시내버스정류장 소재하여 대중 교통사정은 보통임.

3) **구조 및 현상**
철근콘크리트구조 슬라브지붕 4층 건물 내 제2층 제비이202호로서, 2015년 08월 31일자로 사용승인 되었으며, 현상은 보통임.
・외 벽 : 몰탈위페인트 마감 등.
・내 벽 : 벽지 마감 등.
・창 호 : 하이새시 이중창 등.

4) **이용상태**
연립주택 용도임.

5) **부대설비**
위생 및 급배수 설비, 화재탐지설비, LP가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

6) **토지이용계획관계 및 공법상 제한상태**
일련번호(1): 계획관리지역, 제2종지구단위계획구역, 주거용지(단독주택용지), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>임.
일련번호(2): 계획관리지역, 제2종지구단위계획구역, 주거용지(단독주택용지), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>임.

7) **공부와의 차이**
없 음.

8) **임대관계**
감정평가 대상물건의 임대관계 조사는 감정평가목적 등을 고려하여 생략함.

9) **기타 참고사항**
없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 개요

가. 감정평가 목적

감정평가 대상물건은 경상남도 함안군 법수면 윤외리 소재 '법수초등학교' 동측 인근에 위치하는 '라인빌2차 제2층 제비이202호' 로서, 본 감정평가는 공매 목적의 감정평가임.

나. 감정평가 기준 및 근거

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

다. 감정평가 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 11월 24일을 기준시점으로 함.

라. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

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

2) 감정평가조건

해당사항 없음.

마. 실지조사 여부

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사 실시기간은 2023년 11월 24일이며, 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

바. 기타 참고사항

1) 감정평가 대상물건은 현장조사시 이해관계인 부재로 내부확인이 곤란하여 관련공부(집합건축물대장등본상 '건축물현황도') 및 외부관찰 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 감정평가함.

2) 감정평가 대상물건은 등기사항전부증명서상 2016년 06월 14일자로 신탁등기(수탁자: 국제자산신탁주식회사)되어 있음.

3) 감정평가 대상물건의 임대관계 조사는 감정평가목적을 고려하여 생략함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방식

가) 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.

나) 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.

다) 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 대상물건에 적용한 감정평가방법

감정평가 대상 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 감정평가 방법인 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.

나. 감정평가액 산출과정

1) 거래사례비교법에 의한 가액 산정

가) 감정평가방법 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 건물과 토지의 소유권 대지권을 일괄로 한 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용함.

(1) 거래사례의 선택

(경상남도 함안군 법수면) (자료출처: 감정평가정보체계 등)

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	비고
A	윤외리 160-6,198-1 라인빌2차 제1층 제에이102호 (전유면적: 54.5905㎡)	2022.03.28	\90,000,000.- (약 @1,648,000/㎡)	연립주택 (2015년 신축)

※ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례 '**기호**A' 를 선택함.

(2) 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

감정평가 대상물건은 공동주택(연립주택)으로서 한국부동산원이 발표하는 전국주택 가격동향 조사 중 “경상남도 연립주택 매매가격지수” 및 KB국민은행에서 발표하는 “경상남도 연립 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

구분	적용지수		시점수정치	비고
	매매시점 (2022.03.28)	기준시점 (2023.11.24)		
한국부동산원 연립주택 매매가격지수	101.1 (2022년 02월)	97.7 (2023년 10월)	0.96637	경상남도
KB국민은행 연립 매매가격지수	100.0 (2022년 02월)	99.9 (2023년 10월)	0.99900	경상남도
결정의견	**대상부동산은 공동주택(연립주택)으로서 대상 부동산의 위치, 감정평가목적, 시장동향 등을 고려할 때 KB국민은행 연립주택 매매가격지수가 대상 부동산의 가치 변동률을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨.**			**KB국민은행 연립주택 매매가격지수 0.99900**

※ 기준시점이 속한 기간의 연립주택 매매가격지수는 미발표 상태인 바 최근 발표된 연립주택 매매가격지수를 기준으로 적용함.

(4) 지역요인 비교

감정평가 대상물건은 거래사례와 인근 지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 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	1.12	대상물건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 우등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
개별요인 비교치		1.12	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 산정액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정액(원)
가	1,648,000	1.00	0.99900	1.00	1.12	1,843,914	54.5905	100,660,187

(7) 감정평가 대상물건의 평가액결정

가) 인근지역 감정평가 사례

(경상남도 함안군 법수면) (자료출처: 한국감정평가사협회)

일련번호	구분	물건내용	기준시점	감정평가액	비 고
1	경매	윤외리 160-6,198-1 라인빌2차 제1층 제비이102호 (전유면적: 54.5905㎡)	2022.04.12	\120,000,000.- (약 @2,198,000/㎡)	연립주택 (2015년 신축)
2	경매	윤외리 156-2외 7필지 라인빌 제4층 제402호 (전유면적: 84.9㎡)	2021.03.15	\139,000,000.- (약 @1,637,000/㎡)	연립주택 (2014년 신축)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 인근지역 유사부동산 시세수준

물건내용	시세수준	조사처
감정평가 대상물건 및 인근 유사 구분건물	1,850,000 내외 수준	실거래가 조회

다) 감정평가액 결정

대상물건의 감정평가액은 상기 산정액과 유사물건의 감정평가 사례, 시세수준, 감정평가 목적 등을 종합 참작하여 아래와 같이 결정함.

기호	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정액(원)	감정평가액(원)	토지배분액 (20%)	건물배분액 (80%)
가	1,843,914	54.5905	100,660,187	101,000,000	20,200,000	80,800,000
합 계				101,000,000	20,200,000	80,800,000

4. 감정평가액 결정 의견

감정평가 대상 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 단서 규정에 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 함안군 법수면 윤외리 160-6 외 라인빌2차 제2층 제비이202호

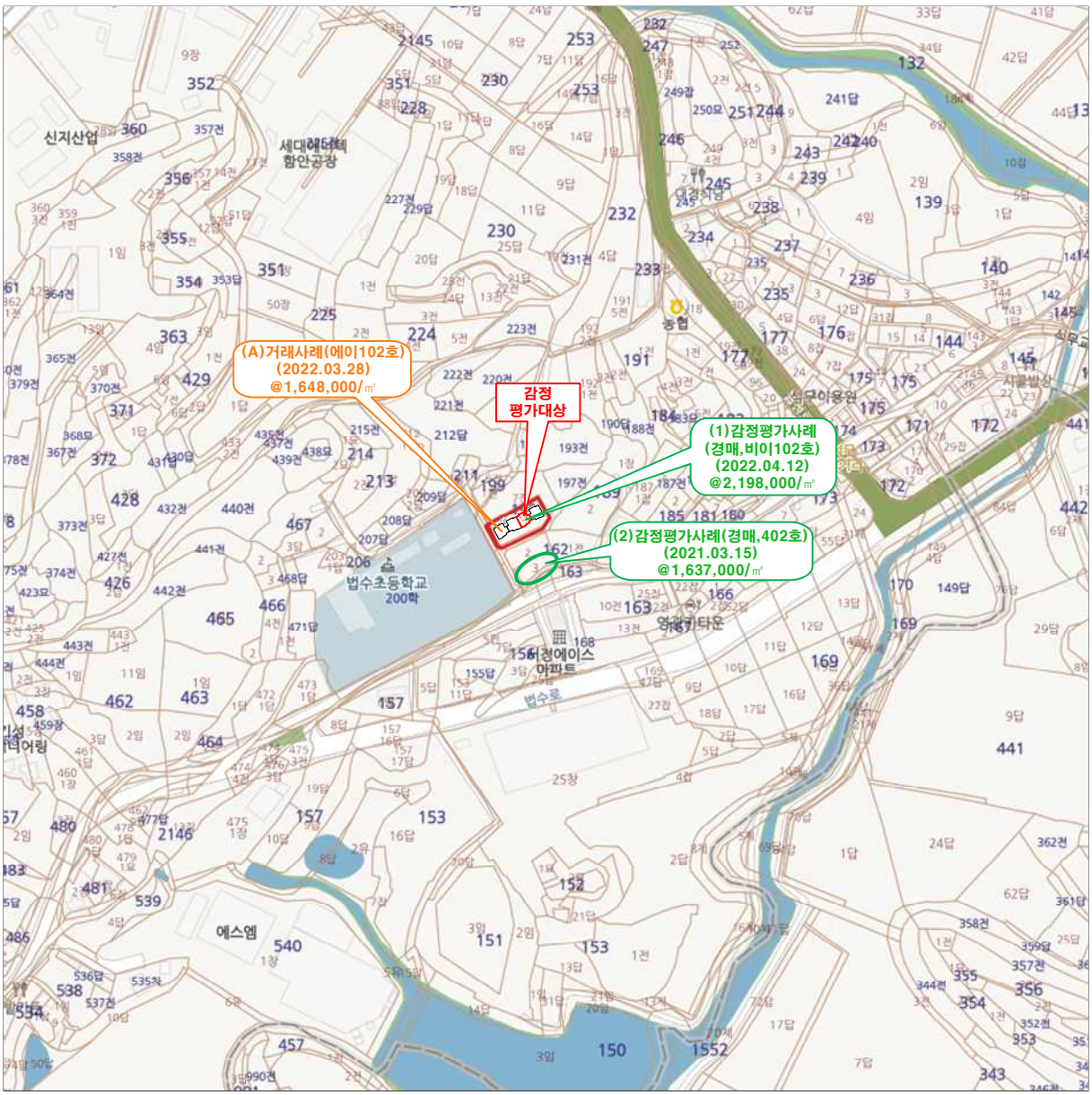


상 세 위 치 도

N

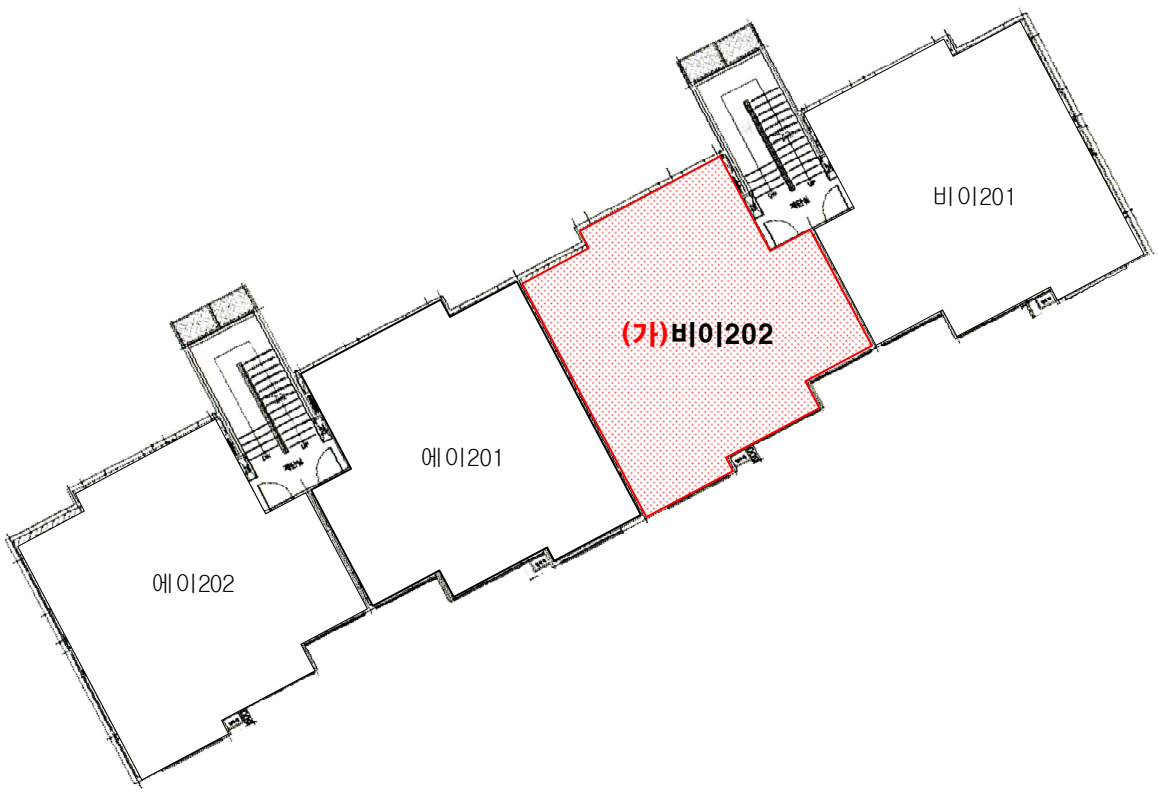
S

감정평가대상	경상남도 함안군 법수면 윤외리 160-6 외 라인빌2차 제2층 제비이202호



배 치 도

라인빌2차 제2층 호별배치도



사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 주위 전경	-	2023. 11. 24



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 전경	-	2023. 11. 24

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 전경	-	2023. 11. 24



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
복도	-	2023. 11. 24