

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	원림종합식품(주) 담보물
평가서 변 호	대화 02-1905-3-0584
의뢰인	부산우리신용협동조합 이사장



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 부산·경남지사

부산광역시 부산진구 황령대로 30번길 30전문건설회관 6층

대표전화 : (051)632-3300 FAX : (051)632-0900

감정평가총괄표

총평가가액 : 一金육억팔천팔백만원整 (\688,000,000.-)

평가의뢰인 : 부산우리신용협동조합 이사장

※ 감정 평가 내용

구 분	소 재 지 또 는 종 별	평 가 가 액	비 고
1	경상남도 거제시 장목면 장목리 302-13번지	528,000,000	-
2	부산광역시 해운대구 중동 277번지	160,000,000	-
	이 하	여 백	
	합 계	\688,000,000.-	
참고사항			

기호1	경상남도 거제시 장목면 장목리 302-13번지
-----	---------------------------

\ 528,000,000.-

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사 손인석 (인)

(주)대화감정평가법인

부산경남지사 지사장 장 세 용 (서명 또는 인)

감정평가액	오억이천팔백만원정 (\528,000,000.-)					
의 퇴 인	부산우리신용협동조합 이사장	감정평가 목적		담보		
		제 출 처		부산우리신용협동조합		
채 무 자	원림종합식품(주)	기준가치		시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	원림종합식품(주) (수탁자 : 국제자산신탁(주))	감정평가조건		-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간		작 성 일	
		2019. 05. 16	2019. 05. 15 ~ 2019. 05. 16		2019.05.17	
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	6개호	구분건물	6개호	-	528,000,000
	합 계					\528,000,000.-
		이	하	여	백	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 한동욱 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 거제시 장목면 장목리 소재 장목면사무소 북서측 인근에 위치하는 장목수산센타 제4층 제405호(근린생활시설)외 5개 호에 대한 담보 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

경상남도 거제시 장목면 장목리 302-13번지 장목수산센타

이용상황	제2종근린생활시설 및 판매시설 및 공동주택 및 제1종근린생활시설	사용승인일자	2012.04.16
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 및 일반철골구조 기타지붕 지상4층 / 보통	배후지의 상태 및 규모	보통
용도지역	계획관리지역	기 타	-

기호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
가	제4층 제405호	46.0948	20.9566	67.0514	45.2610	68.75
나	제4층 제417호	46.0958	20.9660	67.0618	45.2619	68.74
다	제지하층 제비101호	122.56	66.7908	189.3508	120.3428	64.73
라	제지하층 제비102호	26.95	13.3455	40.2955	26.4623	66.88
마	제지하층 제비103호	91.89	50.0768	141.9668	90.2276	64.73
바	제지하층 제비104호	235.62	128.4047	364.0247	231.3576	64.73

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2019년 05월 16일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2019년 05월 15일 ~ 16일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의 사항

- 1) 본건 기호(가 ~ 바) 구분건물은 현장조사시 이해관계인의 폐문·부재로 인하여 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부(집합건축물대장등본상 용도), 주변 탐문조사, 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로, 담보 취급시 반드시 재확인하시기 바람.
- 2) 본건 기호(마, 바)는 주변 탐문조사 및 담보전례 등을 참작하면 경계벽 제거 후 이용중인 것으로 조사되므로, 담보 취급시 반드시 재확인하시기 바람.
- 3) 본건의 임대차관계는 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 조사하지 못하였으므로, 담보 취급시 반드시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, **거래사례비교법**을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상물건은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 신축건물 내에 소재하여 객관적이고 적절한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

(1) 유사 물건의 거래사례

(경상남도 거제시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 1.	거래사례 2.	거래사례 3.
소재지·건물명칭	장목리 302-13번지 장목수산센타		장목리 219-1번지 리오그린빌2
용도지역	계획관리지역		
층·호수	제4층 제404호	제1층 제115호	제4층 제402호
사용승인일	2012.04.16		2016.06.01
전유면적(㎡)	46.7275	11.2	54.22
거래가액	130,000,000	30,665,927	130,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@2,780,000	@2,740,000	@2,400,000
거래시점	2018.07.15	2019.03.13	2018.08.20
비 고	공동주택(연립주택)	근린생활시설	공동주택(다세대주택)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 유사 물건의 평가선례

(경상남도 거제시)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 1.	평가선례 2.	평가선례 3.
소재지 · 건물명칭	장목리 302-13번지 장목수산센타		
용도지역	계획관리지역		
층 · 호수	제1층 제155호	제2층 제201호	제3층 제301호
사용승인일	2012.04.16		
전유면적(㎡)	11.2	119.97	305.64
감정평가액	56,000,000	188,000,000	431,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@5,000,000	@1,570,000	@1,410,000
기준시점	2019.02.13	2019.01.08	2019.01.25
평가목적	경매평가	경매평가	경매평가
비 고	근린생활시설	근린생활시설	근린생활시설

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분	평가선례 4	평가선례 5
소재지 · 건물명칭	장목리 302-13번지 장목수산센타	
용도지역	계획관리지역	
층 · 호수	제4층 제418호	제4층 제405호 외 5개호
사용승인일	2012.04.16	
전유면적(㎡)	47.1833	46.0948외
감정평가액	110,000,000	총 금액 ₩643,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@2,330,000	-
기준시점	2019.02.13	2018.09.04
평가목적	경매평가	담보평가
비 고	공동주택(연립주택)	공동주택(연립주택) 근린생활시설

(3) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 아래와 같이 조사되었음.

기호(가), (나) - 공동주택(연립주택)[2,700,000원/㎡(전유면적)]

기호(다) ~ (바) - 근린생활시설[750,000원/㎡(전유면적)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 최근 1년간 경매 낙찰가율

<자료출처: 지지옥션>

용 도	소재지	기간	낙찰건수	낙찰가율(%)	비 고
상가	경상남도 거제시	최근1년	5	75.04	-
연립			15	51.75	

다. 감정평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상
황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1, 2>을 선정하였음.

(경상남도 거제시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 1.	거래사례2	비 고
소재지 · 건물명칭	장목리 302-13번지 장목수산센타		별지 “위치도” 표시
용도지역	계획관리		
층 · 호수	제4층 제401호	제1층 제115호	
사용승인일	2012.04.16		
전유면적(㎡)	46.7275	11.2	
거래가액	130,000,000	30,665,927	
전유면적 기준단가(원/㎡)	@2,780,000	@2,740,000	
거래시점	2018.07.15	2019.03.13	
비 고	공동주택(연립주택)	근린생활시설	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

(3) 시점수정

(가) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국감정원이 조사·발표하는 **한국감정원 공동주택(연립주택)[본건 기호(가, 나)] 및 상업용부동산 자본수익률표[본건 기호(다 ~ 바)]** 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국감정원 공동주택(연립주택) 및 상업용부동산 자본수익률표를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

(다) 경상남도 공동주택(연립주택) 매매가격지수(2017.11 = 100)

(자료출처 : 한국감정원 부동산통계)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
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	-	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 분기별 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(분기/연간)(집합 매장용)

(자료출처 : 한국감정원, 단위 %)

구 분		변 동 률			
경상남도	기준일	1분기	2분기	3분기	4분기
	2018년	0.02	0.13	0.22	-0.39
	2019년	0.13	-	-	-

(마) 시점수정치

[본건 기호(가, 나) 공동주택(연립주택)]

“거래사례 1”의 거래시점(2018. 6.) 적용 지수	97.1
대상 물건의 기준시점(2019. 4.) 적용 지수	91.4
시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$91.4/97.1 \approx 0.94130$

※ 거래시점 : 2018. 07. 15., 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2018년 6월 지수를 적용함.

기준시점 : 2019. 05. 16., 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2019년 4월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2019년 2월 지수를 적용함.

[본건 기호(다 ~ 바) 근린생활시설]

구 분		변동률 (%) (시점수정치)	비 고
거래사례 “2”	거래시점	(-0.0094) 0.99906	$(1-0.0013*65/90) \approx 0.99906$
	2019.03.13		
대상물건	기준시점		
	2019.05.16.		

※ 기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2019년 1분기 변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인(가격형성요인) 비교

대상물건 기호(가, 나) / 거래사례1와 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	대상물건과 사례는 동일건물내 소재하는 구분건물로서, 제조건 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대상물건과 사례는 동일건물내 소재하는 구분건물로서, 제조건 대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	대상물건과 사례는 동일건물내 소재하는 구분건물로서, 제조건 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상물건 기호(다 ~ 바) / 거래사례2와 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	대상물건과 사례는 동일건물내 소재하는 구분건물로서, 제조건 대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	대상물건과 사례는 동일건물내 소재하는 구분건물로서, 제조건 대등함.	1.00
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용	사례는 1층이고 본건은 지하1층으로서, 층별효용 등 호별요인에서 매우 열세함.	0.30
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주 출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			0.300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

위 자료 및 담보로서의 안정성 및 환가성 등을 고려하여 결정하였음.

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
가	제4층 제405호	2,780,000	1.00	0.94130	1.000	2,616,814	2,280,000	-
나	제4층 제417호	2,780,000	1.00	0.94130	1.000	2,616,814	2,280,000	-
다	제지하층 제비101호	2,740,000	1.00	0.99906	0.300	821,227	670,000	-
라	제지하층 제비102호	2,740,000	1.00	0.99906	0.300	821,227	670,000	-
마	제지하층 제비103호	2,740,000	1.00	0.99906	0.300	821,227	670,000	-
바	제지하층 제비104호	2,740,000	1.00	0.99906	0.300	821,227	670,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
가	제4층 제405호	46.0948	2,280,000	105,096,144	105,000,000	-
나	제4층 제417호	46.0958	2,280,000	105,098,424	105,000,000	-
다	제지하층 제비101호	122.56	670,000	82,115,200	82,000,000	-
라	제지하층 제비102호	26.95	670,000	18,056,500	18,000,000	-
마	제지하층 제비103호	91.89	670,000	61,566,300	61,000,000	-
바	제지하층 제비104호	235.62	670,000	157,865,400	157,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
가 ~ 바	528,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가 ~ 바	제4층 제405호 외 5개호	46.0948 외	528,000,000	-

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
1 가 나	경상남도 거제시 장목면 장목리	302-13 장목 수산 센타	제2종 근린생활 시설 및 판매시설 및 공동주택 및 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 및 일반철골구조 기타지붕 4층				
	[도로명주소] 경상남도 거제시 장목면 장목7길 3							
	동소	302-13	대		4,954			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제4층 제405호	46.0948	46.0948	105,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 67.0514㎡)
					45.2610	45.2610		
				1.소유권대지권	-----	-----		
					4,954	4,954		
				(내)				
				철근콘크리트구조 제4층 제417호	46.0958	46.0958	105,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 67.0618㎡)
					45.2619	45.2619		
				1.소유권대지권	-----	-----		
					4,954	4,954		

구분건물 감정평가명세표

Page : 2

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
다				(내) 철근콘크리트구조 제지하층 제비101호	122.56	122.56	< 82,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 189.3508㎡)
				1.소유권대지권	120.3428	120.3428		
					-----	-----		
라				(내) 철근콘크리트구조 제지하층 제비102호	26.95	26.95	< 18,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 40.2955㎡)
				1.소유권대지권	26.4623	26.4623		
					-----	-----		
마				(내) 철근콘크리트구조 제지하층 제비103호	91.89	91.89	< 61,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 141.9668㎡)
				1.소유권대지권	90.2276	90.2276		
					-----	-----		
					4,954	4,954		

구분건물 감정평가명세표

Page : 3

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
바				(내) 철근콘크리트구조 제지하층 제비104호	235.62	235.62	157,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 364.0247㎡)
				1.소유권대지권	231.3576	231.3576		
					-----	-----		
					4,954	4,954		
	합 계						₩ 528,000,000.-	
				이	하	여	백	

구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 거제시 장목면 장목리 소재 장목면사무소 북서측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활 시설 및 소규모의 점포, 소규모의 공동주택, 단독주택 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 등이 소재하여 대중교통상황은 보통인 편임.

3. 건물의 구조

구분	내용	비고
구조/규모 등	철근콘크리트구조 및 일반철골구조 기타지붕 4층 건물 내 / 제4층 제405호외 5개호	-
외벽	복합알루미늄 및 강화유리 마감 등,	-
내벽	몰탈위페인팅 마감 등,	대부분 폐문부재
바닥	타일 마감 등,	대부분 폐문부재
창호	샤시창 구조임,	-
관리상태	2012년 04월 16일자로 사용승인 되었으며, 현상은 보통인 편임.	-

구분건물 감정평가 요항표

4. 이용상태

구분	내용	비고
가, 나	집합건축물대장등본상 공동주택(연립주택) 용도임.	폐문부재
다, 마	집합건축물대장등본상 판매시설(상점), 제2종근린생활시설(일반음식점) 용도임. 전 당구장 부분은 탐문조사 결과 공실상태이고, 다 일부는 사무실로 이용중임.	폐문부재
라	집합건축물대장등본상 판매시설(상점) 용도임. 탐문조사 결과 - 기준시점 현재 공실	폐문부재
바	집합건축물대장등본상 제2종근린생활시설(노래연습장) 용도임. 탐문조사 결과 - 기준시점 현재 공실	폐문부재

※ 별첨 '건물이용상태 및 임대상황' 참조.

5. 부대설비

구분	내용	비고
위생·급배수설비	유	-
냉·난방설비	-	-
화재탐지설비 및 경보설비	유	-
승강기설비	유	-
주차장설비	유	-
기타설비	-	-

구분건물 감정평가 요항표

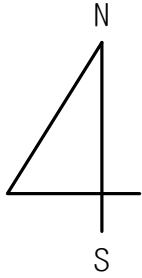
6. 임대관계

본건의 임대차관계는 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 조사하지 못하였음.

7. 기 타

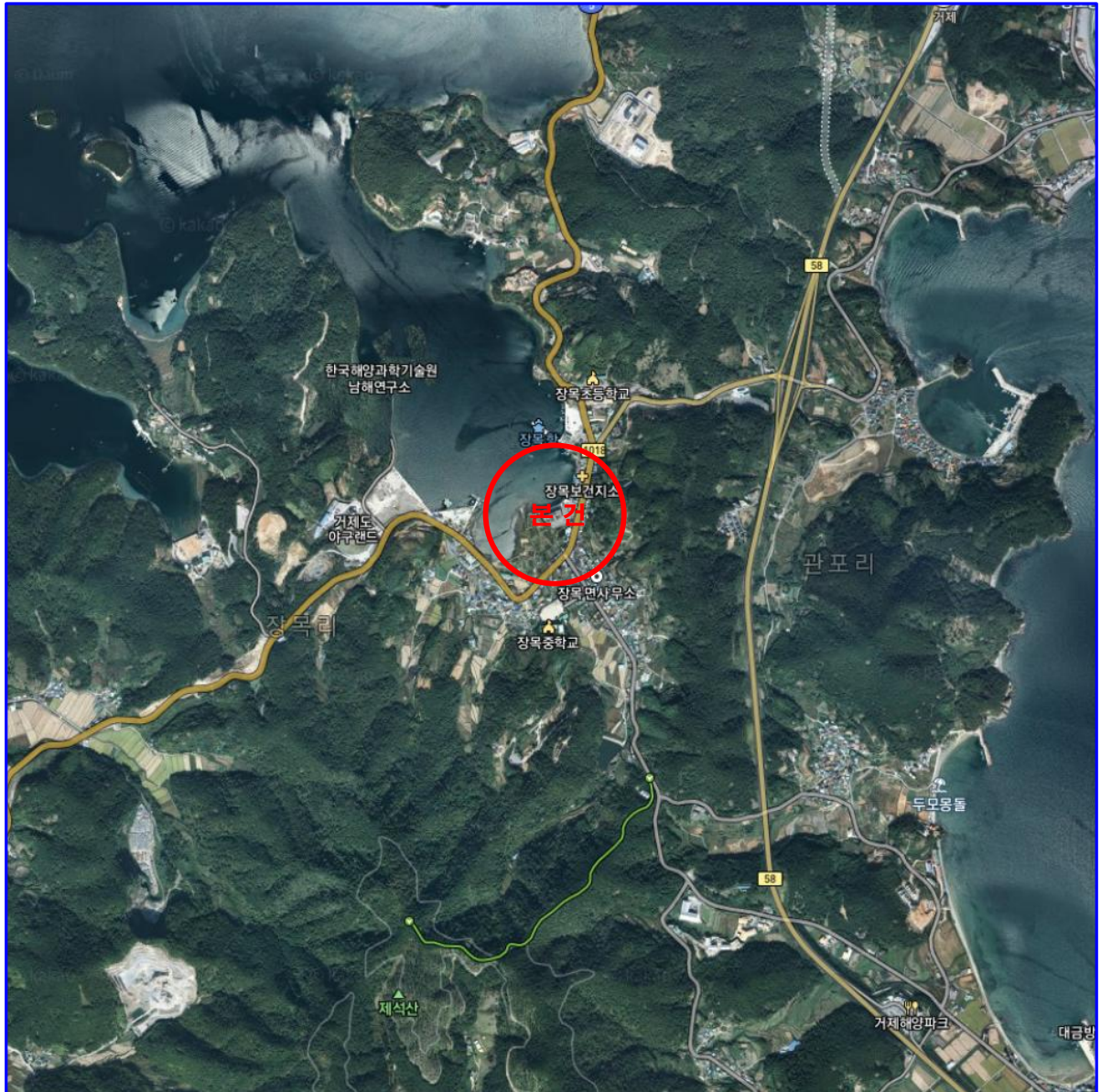
없 음.

광역 (위성) 위치도

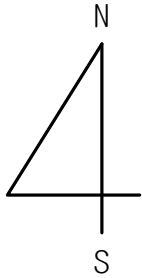


본건
소재지

경상남도 거제시 장목면 장목리 일대



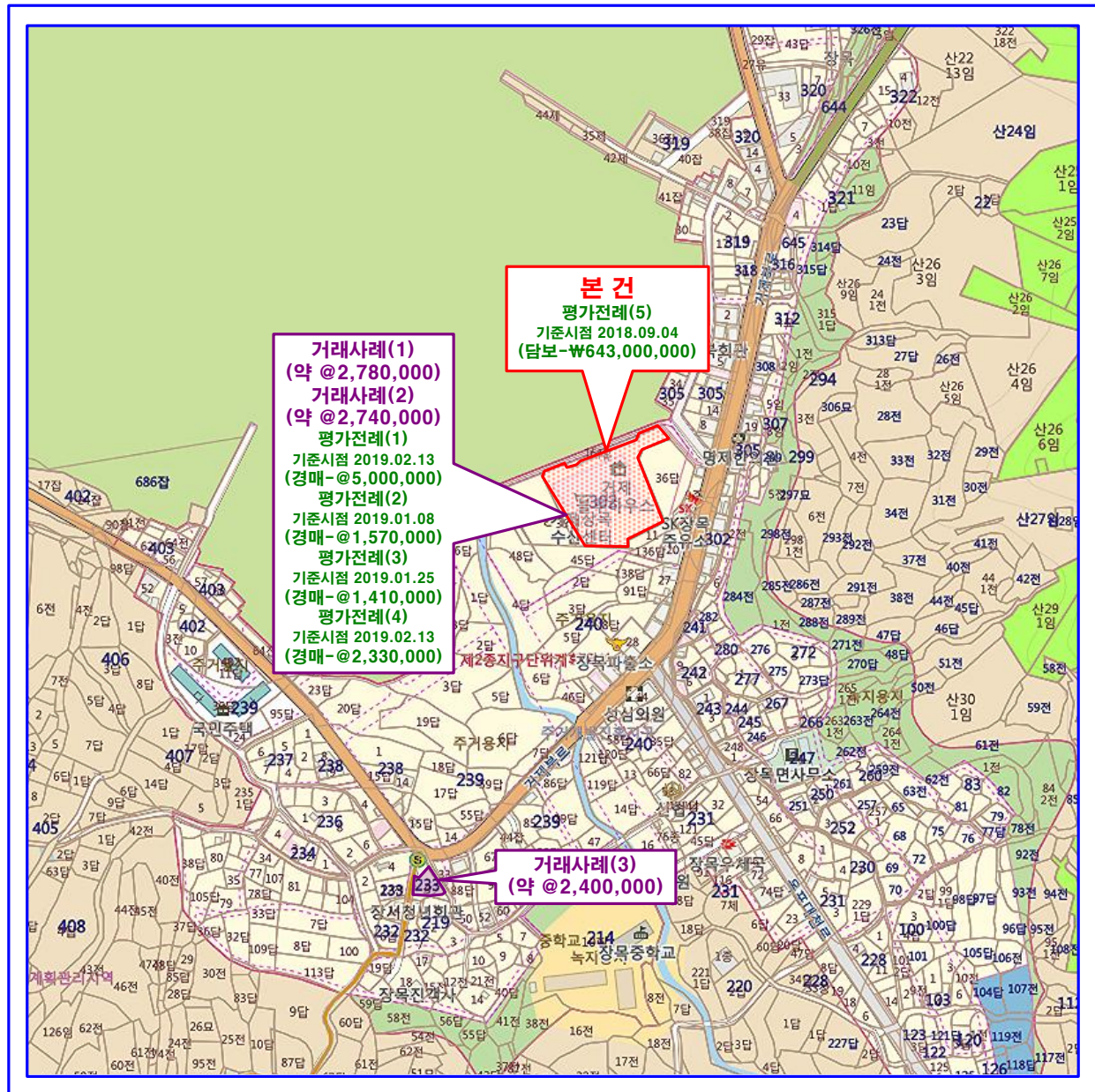
상세위치도



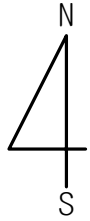
본건
소재지

경상남도 거제시 장목면 장목리 302-13번지

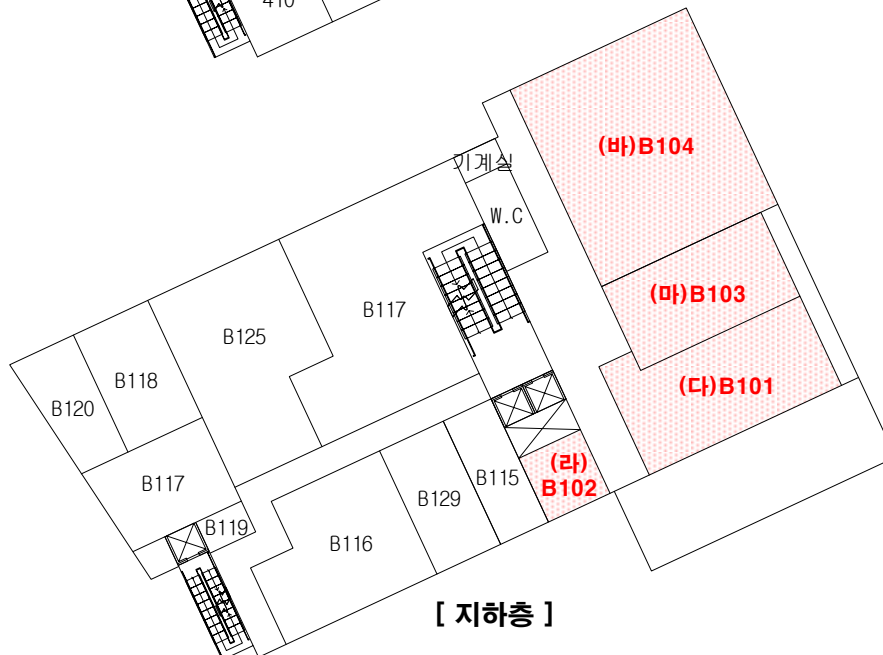
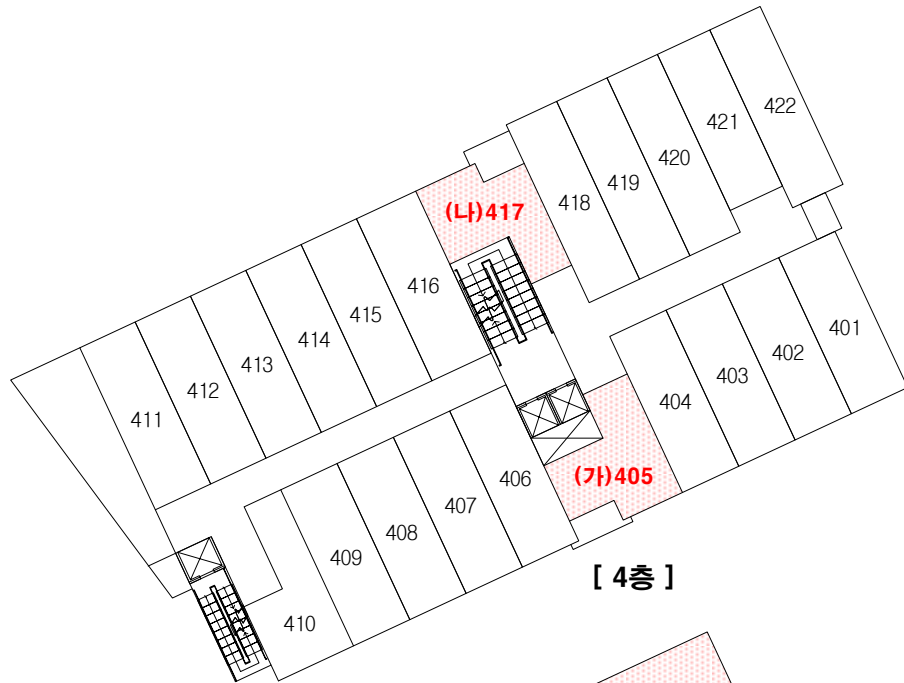
[본 건 명 : 장목수산센타 제4층 제405호 외 5개호]



호 별 배 치 도

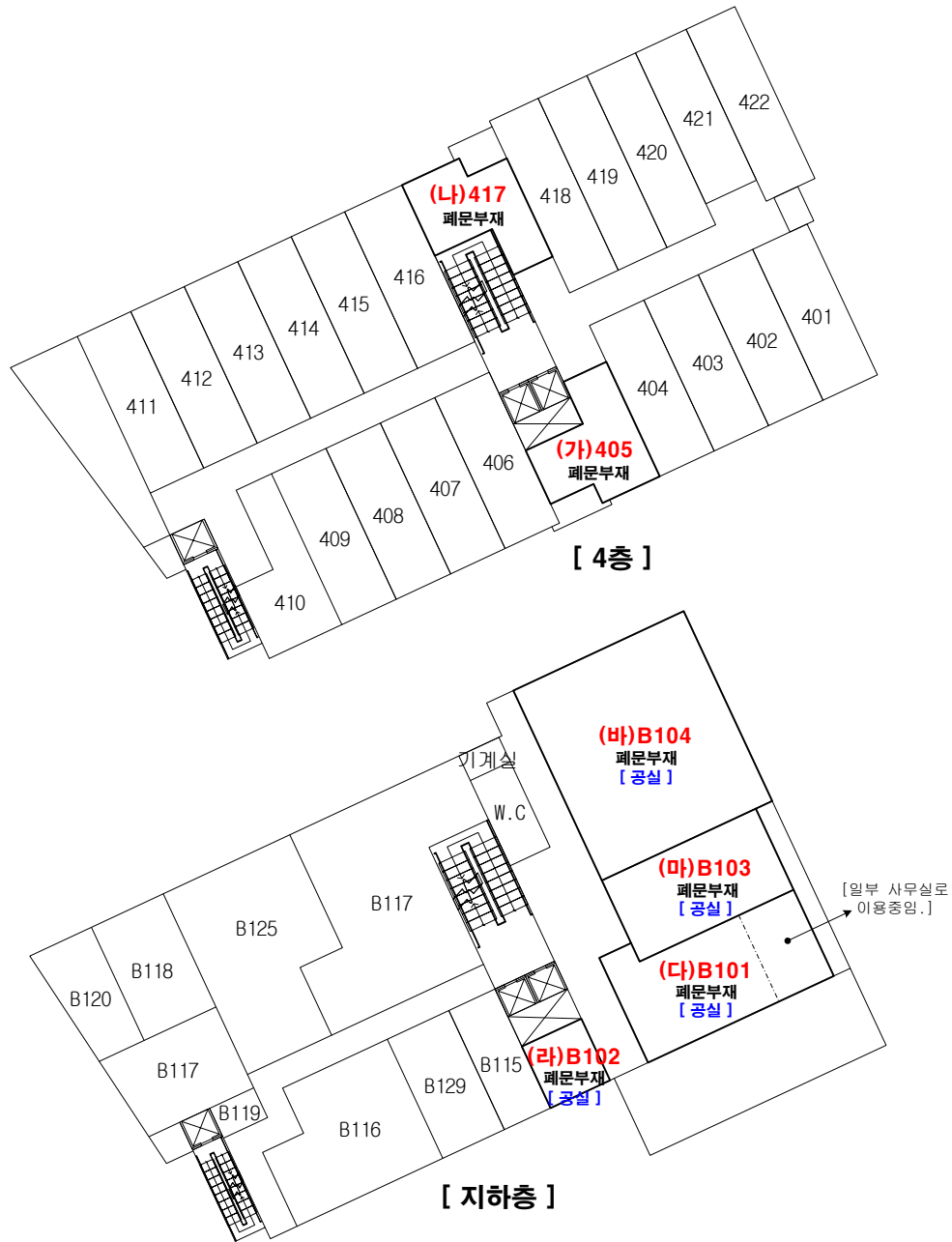


4, 지하 층 호 별 배 치 도 (None Scale)



[장목수산센타 제4층 제405호 외 5개호]

건물이용상태 및 임대상황



임대상황

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대보증금	월임대료	
-	-	미	상	이해관계인의 부재

사 진 용 지



사 진 설 명	촬영 장 소	촬영 일 자
주위 환경	본건 북동측 인근에서	2019. 05. 16.



사 진 설 명	촬영 장 소	촬영 일 자
본건 전경	본건 북동측 인근에서	2019. 05. 16.

사 진 용 지

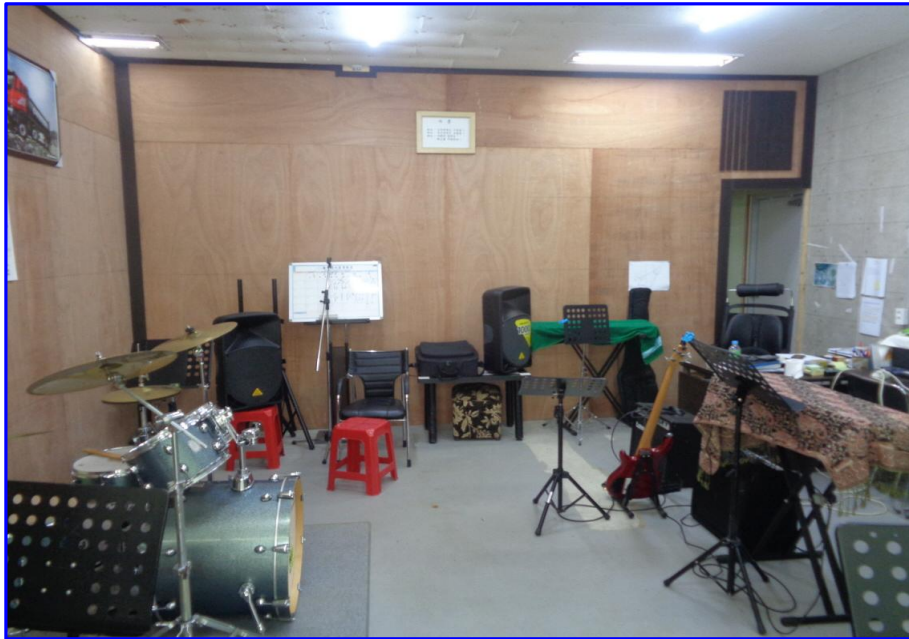


사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(가, 나) 4층 부분	본건 내부에서	2019. 05. 16.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(다 ~ 바) 부분	본건 내부에서	2019. 05. 16.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(다) 일부	본건 내부에서	2019. 05. 16.

기호2	부산광역시 해운대구 중동 277번지
-----	---------------------

\ 160,000,000. -

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사 손인석 (인)

(주)대화감정평가법인

부산경남지사 지사장 장 세 용 (서명 또는 인)

감정평가액	일억육천만원정 (\160,000,000.-)					
의 퇴 인	부산우리신용협동조합 이사장	감정평가 목적		담보		
		제 출 처		부산우리신용협동조합		
채 무 자	원림종합식품(주)	기준가치		시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	원림종합식품(주) (수탁자 : 국제자산신탁(주))	감정평가조건		-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
		2019. 05. 16	2019. 05. 15 ~ 2019. 05. 16	2019.05.17		
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	1개호	구분건물	1개호	-	160,000,000
	합 계					\160,000,000.-
		이	하	여	백	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 한동욱 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 중동 소재 도시철도 2호선 중동역 북동측 인근에 위치하는 청목마리안아파트 제106동 제1층 제102호(근린생활시설)에 대한 담보목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

부산광역시 해운대구 중동 277번지 청목마리안아파트						
이용상황	제1종근린생활시설	사용승인일자	2004.10.30			
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지상2층 / 보통	배후지의 상태 및 규모	보통			
용도지역	2종일주	기 타	-			
기호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
가	제1층 제102호	47.48	8.833	56.313	44.8731	84.31

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2019년 05월 16일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2019년 05월 15일 ~ 16일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의 사항

본건의 임대차관계는 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 조사하지 못하였으므로, 담보 취급시 반드시 재확인하시기 바랍.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, **거래사례비교법**을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상물건은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 신축건물 내에 소재하여 객관적이고 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

(1) 유사 물건의 거래사례

(부산광역시 해운대구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 1.	거래사례 2.
소재지·건물명칭	중동 181-1번지 해운대중동롯데캐슬 마스터2 제301동	중동 1508-26번지 상림아트
용도지역	3종일주	2종일주
층·호수	제1층 제112호	제1층 제101호
사용승인일	2007.10.23	2001.05.24
전유면적(㎡)	39.1875	49.14
거래가액	300,000,000	240,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@7,660,000	@4,880,000
거래시점	2017.09.02	2017.07.01
비 고	근린생활시설	근린생활시설

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 유사 물건의 평가선례

(부산광역시 해운대구)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 1.	평가선례 2.	평가선례 3.
소재지 · 건물명칭	중동 154번지 청마마이우스 제상가동	중동 181-1번지 해운대중동롯데캐슬 마스터2 제301동	중동 277번지 청목마리안아파트 제106동
용도지역	2종일주	3종일주	2종일주
층 · 호수	제2층 제201호	제1층 제107호	제1층 제103호
사용승인일	2002.12.27	2007.10.23	2004.10.30
전유면적(㎡)	100.49	30.9375	51.68
감정평가액	205,000,000	125,000,000	200,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@2,040,000	@4,040,000	@3,870,000
기준시점	2018.02.02	2018.11.07	2018.03.27
평가목적	담보평가	담보평가	담보평가
비 고	근린생활시설	근린생활시설	근린생활시설

(3) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 3,700,000원/㎡(전유면적) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 최근 1년간 경매 낙찰가율

<자료출처: 지지옥션>

용 도	소재지	기간	낙찰건수	낙찰가율(%)	비 고
상가	부산광역시 해운대구	최근1년	4	88.23	-

다. 감정평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상 황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>을 선정하였음.

(부산광역시 해운대구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 1.	비 고
소재지 · 건물명칭	중동 181-1번지 해운대중동롯데캐슬 마스터2 제301동	별지 "위치도" 표시
용도지역	3종일주	
층 · 호수	제1층 제112호	
사용승인일	2007.10.23	
전유면적(㎡)	39.1875	
거래가액	300,000,000	
전유면적 기준단가(원/㎡)	@7,660,000	
거래시점	2017.09.02	
비 고	근린생활시설	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

(3) 시점수정

(가) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 대상의 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국감정원 상업용 부동산 자본수익률표를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 자본수익률표를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

(다) 분기별 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(분기/연간)(집합 매장용)

(자료출처 : 한국감정원, 단위 %)

구 분		변 동 률			
부산광역시	기준일	1분기	2분기	3분기	4분기
	2017년	0.52	0.49	1.25	0.90
	2018년	0.72	1.22	0.98	0.22
	2019년	0.54	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 시점수정치

구 분		변동률 (%) (시점수정치)	비 고
거래사례 "1"	거래시점	(5.366) 1.05366	$(1+0.0125*29/92)*(1+0.009)*(1+0.0072)*(1+0.0122)*(1+0.0098)*(1+0.0022)*(1+0.0054*136/90)$ ≈ 1.05366
	2017.09.02		
대상물건	기준시점		
	2019. 05. 16.		

※ 기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2019년 1분기 변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인(가격형성요인) 비교

대상물건 기호(가) / 거래사례1와 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	전반적인 단지외부요인에서 열세함.	0.55
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	전반적인 단지내부요인에서 열세함.	0.85
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주 출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			0.468

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

위 자료 및 담보로서의 안정성 및 환가성 등을 고려하여 결정하였음.

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
가	제1층 제102호	7,660,000	1.00	1.05366	0.468	3,777,245	3,400,000	-

(나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
가	제1층 제102호	47.48	3,400,000	161,432,000	160,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
가	160,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
가	제1층 제102호	47.48	160,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

Page : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
1 가	부산광역시 해운대구 중동	277 청목 마리안 아파트 제106동	제1종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 2층				
	동소	277	대	(내)	6,200			
				철근콘크리트구조	47.48	47.48	160,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 56.313㎡)
				제1층 102호	44.8731	44.8731		
				1.소유권대지권	-----	-----		
	합 계				6,200	6,200	₩ 160,000,000.-	
				이	하	여	백	

구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 부산광역시 해운대구 중동 소재 도시철도 2호선 중동역 북동측 인근에 위치하며, 부근은 공동 주택 및 근린생활시설, 소규모의 점포 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 도시철도 2호선 중동역이 소재하여 대중교통 상황은 무난한 편임.

3. 건물의 구조

구분	내용	비고
구조/규모 등	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물 내 / 제1층 제102호	-
외벽	몰탈위페인팅 마감 등,	-
내벽	인테리어 마감 등,	-
바닥	타일 마감,	-
창호	샤시창 구조임,	-
관리상태	2004년 10월 30일자로 사용승인 되었으며, 현상은 보통인 편임.	-

4. 이용상태

구분	내용	비고
가	집합건축물대장등본상 소매점 용도임. (인근 탐문조사에 의하면 공실 상태로 추정됨.)	-

※ 별첨 '건물이용상태 및 임대상황' 참조.

구분건물 감정평가 요항표

5. 부대설비

구분	내용	비고
위생·급배수설비	유	-
냉·난방설비	-	-
화재탐지설비 및 경보설비	-	-
승강기설비	-	-
주차장설비	유	-
기타설비	-	-

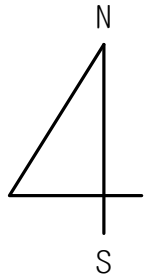
6. 임대관계

본건의 임대차관계는 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 조사하지 못하였음.

7. 기 타

없 음.

광역 (위성) 위치도

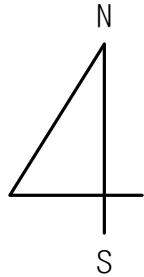


본건
소재지

부산광역시 해운대구 중동 일대



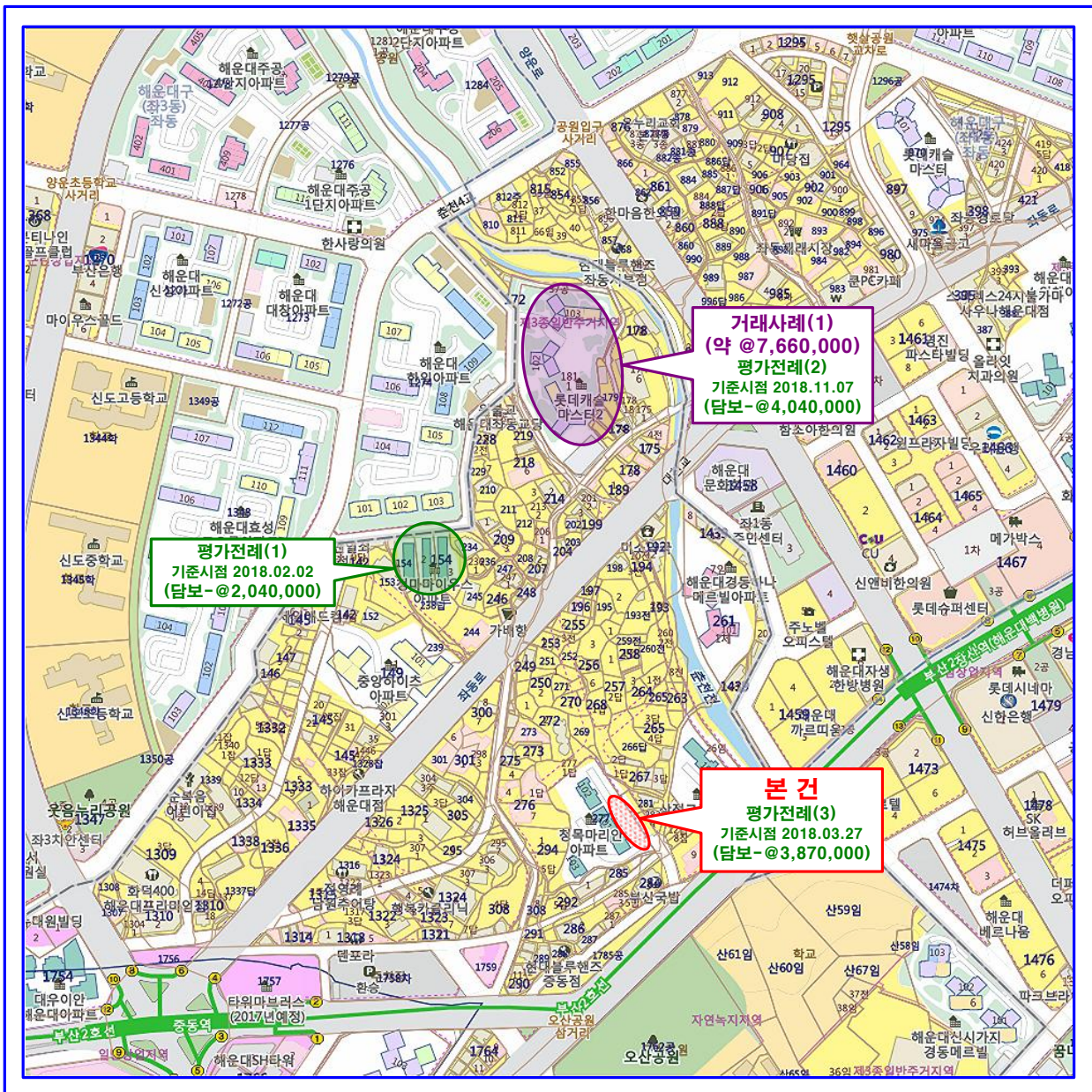
상세위치도



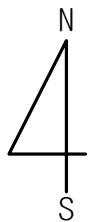
본건
소재지

부산광역시 해운대구 중동 277번지

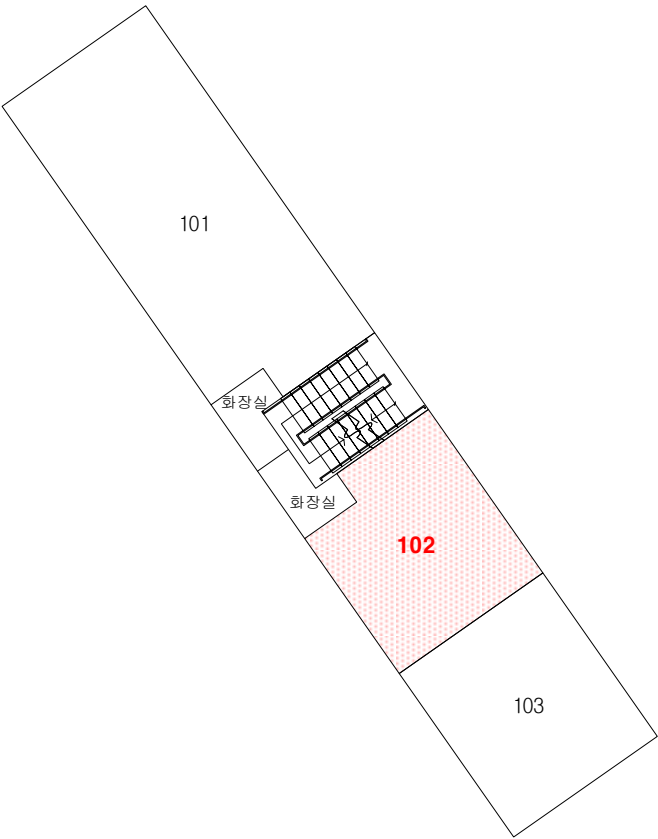
[본 건 명 : 청목마리안아파트 제106동 제1층 제102호]



호 별 배 치 도

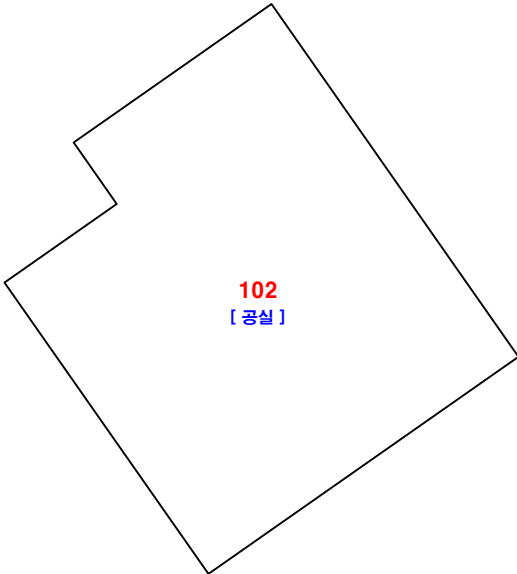


1 층 호 별 배 치 도 (None Scale)



【 청목마리안아파트 제106동 제1층 제102호 】

건물이용상태 및 임대상황



임대상황

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대보증금	월임대료	
-	-	미	상	이해관계인의 부재

사 진 용 지



사 진 설 명	촬영 장 소	촬영 일 자
주위 환경	본건 남동측 인근에서	2019. 05. 16.



사 진 설 명	촬영 장 소	촬영 일 자
본건 전경	본건 남동측 인근에서	2019. 05. 16.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 내부	본건 내부에서	2019. 05. 16.