

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 서부산농협 신다대지점장

건명 : 경상남도 밀양시 가곡동
725-4번지 소재 부동산

번호 : 삼창 제 B20205-07005 호

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)삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

부산광역시 부산진구 부전동

341-5 삼정기업빌딩 1401호

TEL. (051) 806-3040 / FAX. (051) 806-3041



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 정우영

정우영



(주) 삼창감정평가법인 부산경남지사장 안창환 (서명 또는 인)

감정평가액	오억팔천팔백만원정 (₩588,000,000)					
의뢰인	서부산농협 신다대지점장		감정평가목적	공매(NPL)		
채무자	--		제출처	서부산농협 신다대지점		
소유자 (대상업체명)	주식회사 이지기업		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2020. 07. 10	2020.07.10	2020. 07. 13	
감정평가내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3세대	구분건물	3세대	-	588,000,000
	합계					₩588,000,000
		이	하	여	백	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사		안창환		정우영	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1 가 나	경상남도 밀양시 가곡동	725-4	공동주택 업무시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트구조 지붕 6층				현청 밀양아랑채
	[도로명주소] 경상남도 밀양시 중앙로 171			1층	25.8344			
				2층	160.8012			
				3층	160.8012			
				4층	160.8012			
				5층	160.8012			
				6층	180.9737			
	동소	725-4	대	준주거지역	299			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	73.4293	73.4293	196,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 299x	31.45 ----- 299	31.45		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 78,400,000 117,600,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	73.4293	73.4293	196,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 299x	31.45 ----- 299	31.45		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 78,400,000 117,600,000	



(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
다				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	73.4293	73.4293	196,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 299x	31.45 ----- 299	31.45		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 78,400,000 117,600,000	
	합 계						₩588,000,000	
			이	하	여	백		



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 경상남도 밀양시 가곡동 소재 '가곡동주민센터' 북서측 인근에 위치하는 현청'밀양아랑채' 제2층 제 201호 외 2개호로서, 서부산농협 신다대지점에서 의뢰된 공매(NPL) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 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 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래 사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인해 내부확인이 곤란한 바, 부득이 동종 유형 구분건의 일반적인 내부상태 및 외부관찰, 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준하여 감정평가 하였으니, 공매 진행시 참고하시기 바람.

나. 귀 요청에 의거 토지와 건물로 가격배분하여 '구분건물 감정평가명세표' 하단에 부기하였으니, 참고하시기 바람.

다. 대상물건 거래내역

일련 번호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	매매시점 (계약일 기준)	매매가액(원)	출처
				사용승인일	(원/전유면적㎡)	
가)	가곡동 725-4	2/201호	73.4293	2019.09.20	203,000,000	국토교통부 실거래자료
				2018.08.17	(약 2,760,000)	
나)	가곡동 725-4	3/301호	73.4293	2019.09.20	203,000,000	
				2018.08.17	(약 2,760,000)	
다)	가곡동 725-4	5/501호	73.4293	2019.09.20	203,000,000	
				2018.08.17	(약 2,760,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2020년 07월 10일로 함.

나. 실지조사(2020년 07월 10일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

6. 대상물건의 확정

소재지	경상남도 밀양시 가곡동 725-4 (경상남도 밀양시 중앙로 171)								
건물명 및 층·호수	현청 '밀양아랑채' 제2층 제201호 외 2개호								
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(지하/지상)	
	대	준주거지역		299		850.0129		-/6	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모		
	철근콘크리트구조		공동주택 외1		2018.08.17		동수	세대/호	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비	
	○	-	○	-	-	○	○	-	

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가)	2/201호	73.4293	15.2	88.6293	31.45	다세대주택
나)	3/301호	73.4293	15.2	88.6293	31.45	
다)	5/501호	73.4293	15.2	88.6293	31.45	
합 계		220.2879	45.6	265.8879	94.35	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
㉠	가곡동 478-14	5/502	73.87	다세대주택	담보	2019.10.25	184,000,000
						2017.07.25	(약 2,490,000)

2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉡	가곡동 474-25	3/301	76.328	아파트	2019.12.01	256,536,000	국토교통부 실거래자료
					2020.01.02	(약 3,360,000)	
㉢	가곡동 549-8	2/201	84.5742	아파트	2020.03.17	279,000,000	국토교통부 실거래자료
					2019.01.23	(약 3,300,000)	
㉣	가곡동 711-22	3/301	78.61	다세대주택	2018.07.05	190,000,000	국토교통부 실거래자료
					2016.12.06	(약 2,420,000)	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
다세대주택	전유면적당: 2,700,000원/㎡ 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경남			밀양시			가곡동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/다세대	53.72	57.03	297	50.38	53.58	30	49.47	49.47	1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉔을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉔	가곡동 711-22	3/301	78.61	다세대주택	2018.07.05	190,000,000	국토교통부 실거래자료
					2016.12.06	(약 2,420,000)	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 가),나),다)/비교사례 ㉔

대상물건은 구분건물(다세대주택)로서, 한국감정원이 매월 발표하는 '부산 매매가격지수(연립·다세대)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2018.07.05~2020.07.10)

$$\frac{2020\text{년 } 6\text{월}}{2018\text{년 } 6\text{월}} = \frac{95.8}{99.4} \approx 0.96378$$

※ 기준시점 : 2020.07.10, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2020년6월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2018.07.05, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2018년 6월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.96378).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례⑥	일련번호 가)~다)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.08	거래사례 대비 본건은 상업 및 교통시설과의 접근성, 차량이용의 편의성 등에서 우세함.
단지 내부요인	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	1.06	거래사례 대비 본건은 경과연수에 따른 노후도 및 마감 상태 등에서 우세함.
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	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.145	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가)	2,420,000	1.000	0.96378	1.145	2,670,538
나)	2,420,000	1.000	0.96378	1.145	2,670,538
다)	2,420,000	1.000	0.96378	1.145	2,670,538



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	2/201호	73.4293	31.45	2,670,538	196,095,735	196,000,000
나)	3/301호	73.4293	31.45	2,670,538	196,095,735	196,000,000
다)	5/501호	73.4293	31.45	2,670,538	196,095,735	196,000,000
합 계		220.2879	94.35	-	-	588,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 적정성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1 가 나	경상남도 밀양시 가곡동	725-4	공동주택 업무시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트구조 지붕 6층				현청 밀양아랑채
	[도로명주소] 경상남도 밀양시 중앙로 171			1층	25.8344			
				2층	160.8012			
				3층	160.8012			
				4층	160.8012			
				5층	160.8012			
				6층	180.9737			
	동소	725-4	대	준주거지역	299			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	73.4293	73.4293	196,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 299x	31.45 ----- 299	31.45		
						토지·건물 토지: 건물:	배분내역 78,400,000 117,600,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	73.4293	73.4293	196,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 299x	31.45 ----- 299	31.45		
						토지·건물 토지: 건물:	배분내역 78,400,000 117,600,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
다				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	73.4293	73.4293	196,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 299x	31.45 ----- 299	31.45		
						토지·건물 토지 : 건물 :	배분내역 78,400,000 117,600,000	
	합계						₩588,000,000	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

대상물건 전경



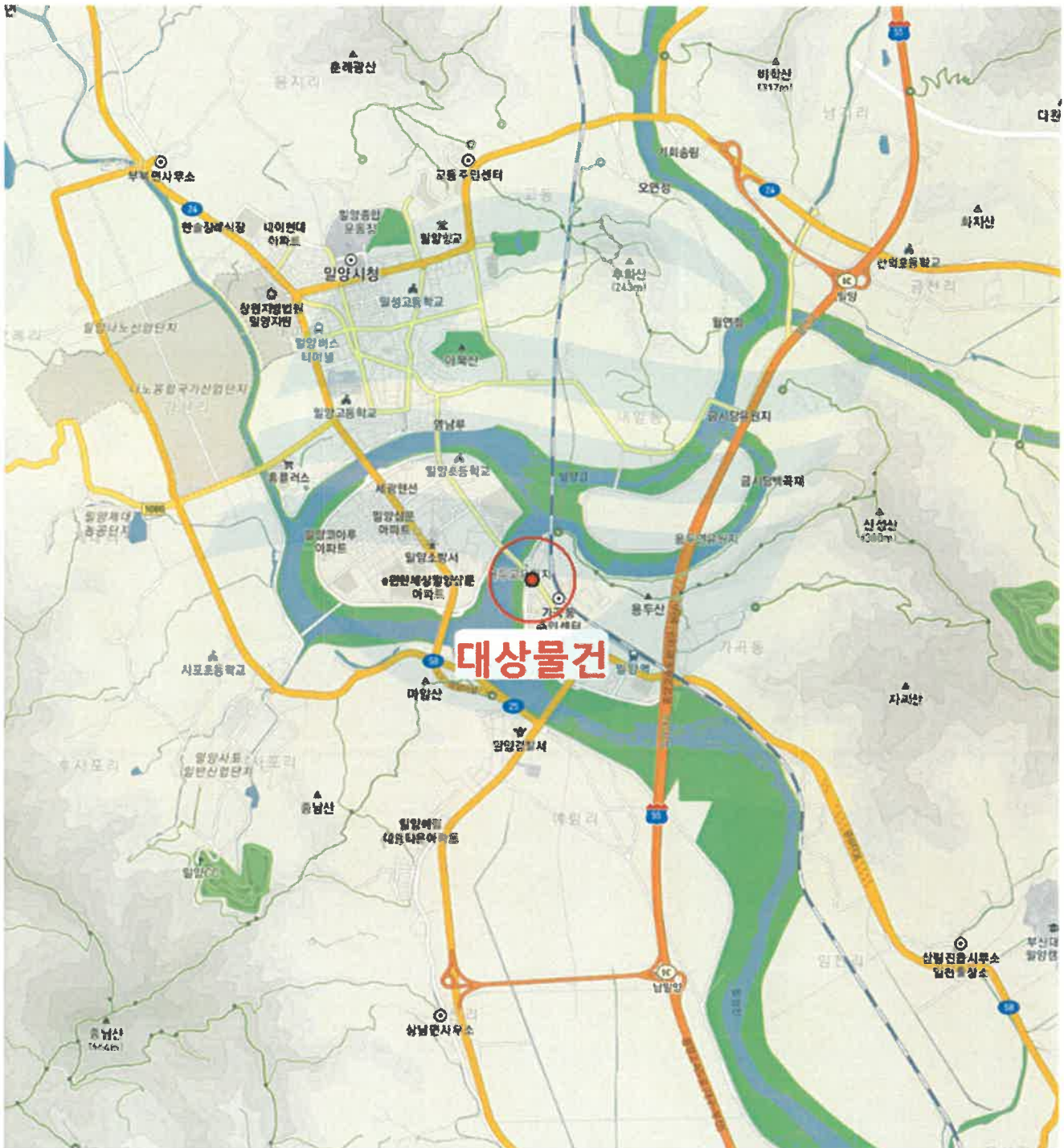
위치 및 주위환경	대상물건은 경상남도 밀양시 가곡동 소재 '가곡동주민센터' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독 주택 및 소규모공동주택, 점포 등으로 형성되어 있음.
교통 상황	본건까지 차량접근 가능하며, 제반대중교통사정은 보통시됨.
토지의 형상 및 이용상태	사다리형의 토지로서 인접지와 대체로 등고평탄하며, 주거용 건부지로 이용중임.
도로 상태	북동측으로 약10미터 폭의 도로에 접함.
건물의 구조 및 이용상태	철근콘크리트구조 철근콘크리트구조지붕 6층건 내 제2층 제201호 외 2개호로서, 외 벽 : 현무암판 붙임 등. 내 벽 : 벽지마감 등. 창 호 : 샷시창 구조임. 일련번호(가~다) : 다세대주택.
위생 및 냉난방설비 등	위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	■ 일련번호 1) 준주거지역, 가축사육제한구역(전부제한지역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 배출시설설치제한지역(수질 및 수생태계 보전에 관한 법률), <추가기재> 하천과인접한토지의 경우 재난관리과하천담당(055-359-5522)별도확인요.
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

광역위치도



소재지

경상남도 밀양시 가곡동 725-4
현청 '밀양아랑채' 제2층 제201호 외 2개호 (총 3개호)
[도로명주소] 경상남도 밀양시 중앙로 171



상세 위치도



소재지

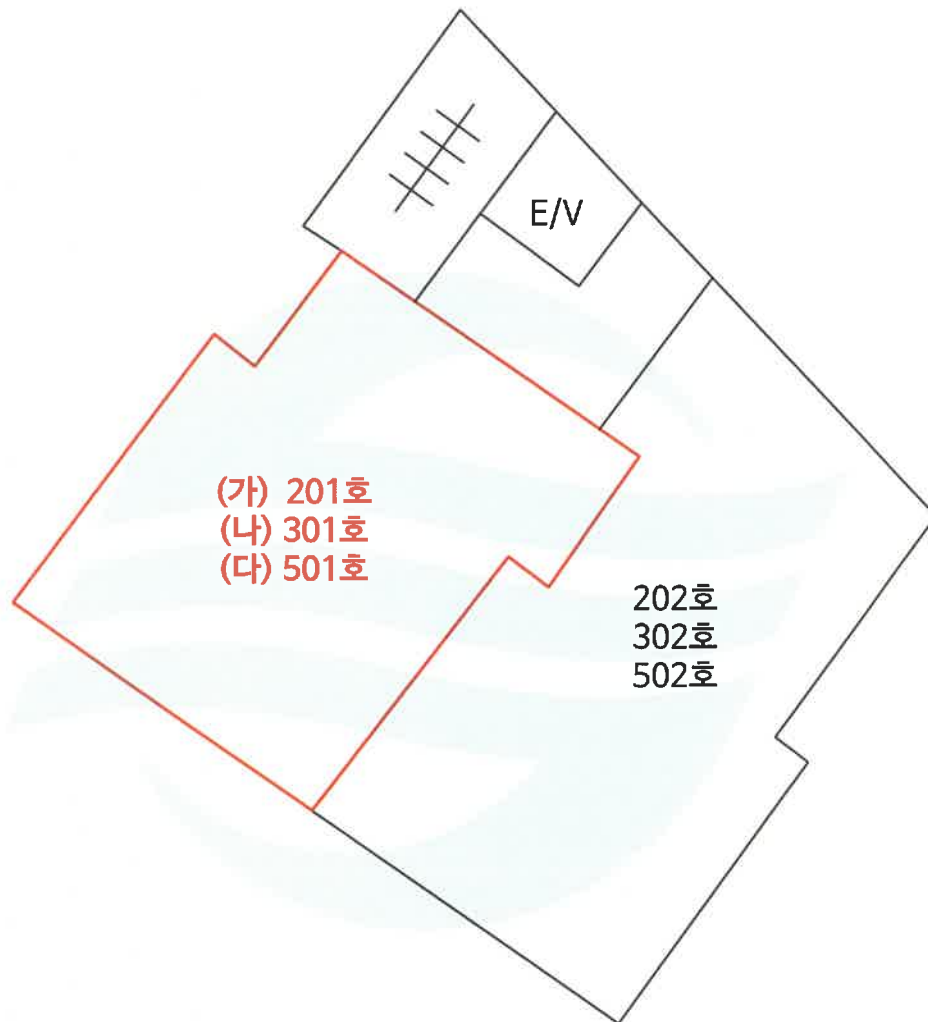
경상남도 밀양시 가곡동 725-4
현청 '밀양아랑채' 제2층 제201호 외 2개호 (총 3개호)
[도로명주소] 경상남도 밀양시 중앙로 171



건물이용상황 및 임대상황



(None Scale)



[현칭 ' 밀양아랑채 ' 제2,3,5층 호별배치도]

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대보증금	월임대료	
미상임.				

사 진 용 지



【본건 전경】



【주위환경】

