

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정서번호 : 태평양 제 D11808-1-1301 호

건 명 : 경상남도 통영시 무전동 279-27 외
소재 부동산

의뢰인 : 광안신용협동조합장

2018. 08. 17

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) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

PACIFIC APPRAISAL CO.

부산광역시 부산진구 서면문화로 27 유원골든타워오피스텔 204호

대표전화 : (051)466-5400 FAX : (051)462-0673

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
(황 계 연)

정 계 연 

(주)태평양감정평가법인 부산경남지사
지 사 장

황 계 연 

감정평가액	팔억오천오백만원정 (₩855,000,000.-)					
의뢰인	광안신용협동조합장		감정평가목적		공매	
채무자	(주)오성빌딩, 오성주택(주)		제출처		광안신용협동조합	
소유자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점		조사기간	작성일
			2018.08.14		2018.08.14	2018.08.17
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	6개호	구분건물	6개호	-	855,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩855,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사				홍익 	

감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 통영시 무전동 소재 “통영시청” 남동측 인근에 소재하는 “다우드림캐슬” 제101동 제205호 외 5개호로서, 공매(신탁부동산 공매처분을 위한 최초입찰예정가격 산정) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 근거

“감정평가에 관한 규칙” 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

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 “시장가치”를 기준하여 평가하였음.

나. 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없음.

4. 감정평가의 3방식

가. 원가방식

1) 원가방식

“원가방식”이란 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 방식임.

2) 원가법

“원가법”이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액임.

감정평가의 개요

3) 적산법

“적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료임.

나. 비교방식

1) 비교방식

“비교방식”이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법임.

2) 거래사례비교법

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액임.

3) 임대사례비교법

“임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료임.

4) 공시지가기준법

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가의 개요

다. 수익방식

1) 수익방식

“수익방식”이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식임.

2) 수익환원법

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액임.

3) 수익분석법

“수익분석법”은 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료임.

5. 감정평가방법의 적용

본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분등기 되어 있고 실제구조가 독립되어 있는바, “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”에 의거 각각 소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유물건임. 따라서, 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

다만, 본건은 주거용 부동산으로서, 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거, 거래사례비교법 이외에 타 방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상부동산의 비용성에 기초하여 평가하는 원가방식과 대상부동산이 창출하는 수익성을 기준으로 평가하는 수익방식은 그 적용이 적합하지 않아 본건 평가 시 배제하였음.

감정평가의 개요

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2018년 08월 14일임.

7. 실지조사 실시기간 및 내용

가. 실지조사 실시기간

실지조사 실시기간은 2018년 08월 14일임.

나. 실지조사 내용

실지조사내용은 “구분건물감정평가요항표”, “건물이용상태 및 임대내역” 을 참고 바람.

8. 기타사항

—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 거래사례비교법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 평가하는 방법임.

2. 대상물건의 개요

소재지		경상남도 통영시 무전동 279-27 외 3필지			
건물명		다우드림캐슬 제101동			
용도		공동주택	사용승인일	2017.06.26	
일련 번호	동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)
가	제2층 제205호	43.5136	44.3291	87.8427	49.54
나	제3층 제301호	49.7536	50.3077	100.0613	49.72
다	제6층 제605호	43.5136	44.3291	87.8427	49.54
라	제7층 제703호	43.5136	44.3291	87.8427	49.54
마	제9층 제904호	43.5136	44.3291	87.8427	49.54
바	제10층 제1005호	43.5136	44.3291	87.8427	49.54

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	명칭 및 층/호	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	거래금액 및 단가 (원/전유㎡)	거래일자	사용승인일
1	무전동 279-27외	다우드림캐슬 제102동 제802호	30.2296	61.8556	98,971,530 (@3,270,000)	2018.01.30	2017.06.26
2	무전동 279-27외	다우드림캐슬 제101동 제1002호	49.7536	100.0613	150,345,000 (@3,020,000)	2017.11.16	2017.06.26
3	무전동 279-27외	다우드림캐슬 제101동 제208호	49.7536	100.0613	149,500,000 (@3,000,000)	2017.09.26	2017.06.26

(거래단가: 유효숫자 넷째자리에서 절사)

나. 거래사례의 선정

거래사례 선정에 관한 결정의견
위 거래사례 중 최근의 사례로서 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 가장 비교가능성이 높은 <거래사례 1>을 선정하였음.

4. 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됨.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

시점수정이란 거래사례자료의 거래시점과 기준시점간의 시간적 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 거래된 가격을 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로, 한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 부동산통계 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 전국주택가격동향조사 아파트유형의 “매매가격지수-경상남도 통영시”를 활용하여 산정함.

시점수정치	본건	95.8	2018.07
	사례	99.4	2018.01
	시점수정치	0.96378	= 95.8 / 99.4

6. 가치형성요인비교

가. 비교항목

개 별 요 인		
요 인	조 건	항 목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등
	환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타
건물요인	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등
	설계, 설비	설계상의 양부, 각종 설비의 유무·종류·수준 등
	공용시설	주차시설, 현관시설 등
	기타	기동 등에 의한 이용상의 저해 정도 등
개별요인	층별·위치별 ·향별 효용	일조, 채광의 정도
		조망, 개방감, 압박감 등, 소음의 영향
		엘리베이터, 계단을 이용한 접근성
	기타	Privacy 침해 및 외부인 침입 가능성
		주차장 등에 대한 전용 사용권
		대지권의 종류 및 크기
		배관, 내부, 마감재, 수선·유지 상태 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 가치형성요인 비교치 결정

일련번호	외부요인	건물요인	개별요인	비교치
가, 다, 마, 바	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 사례와 상호 유사함.				
나	1.00	1.00	1.04	1.040
본건은 사례대비 개별요인(위치별 효용)에서 우세함.				
라	1.00	1.00	1.06	1.060
본건은 사례대비 개별요인(위치별 효용)에서 우세함.				

(비교치: 소수점 넷째 자리 반올림)

7. 비준가액의 산정

- 비준단가 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교
- 비준가액 = 비준단가 × 전유면적

일련번호	사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	비준단가 (원/전유㎡)	전유면적(㎡)	비준가액
가	3,270,000	1.00	0.96378	1.000	3,151,561	43.5136	137,000,000
나	3,270,000	1.00	0.96378	1.040	3,277,623	49.7536	163,000,000
다	3,270,000	1.00	0.96378	1.000	3,151,561	43.5136	137,000,000
라	3,270,000	1.00	0.96378	1.060	3,340,654	43.5136	145,000,000
마	3,270,000	1.00	0.96378	1.000	3,151,561	43.5136	137,000,000
바	3,270,000	1.00	0.96378	1.000	3,151,561	43.5136	137,000,000

(비준가액 : 유효숫자 넷째자리에서 절사)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 가격참고자료

가. 인근지역 유사부동산의 평가선례

기호	소재지	명칭 및 층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 및 단가 (원/전유㎡)	기준시점	평가목적	사용승인일
1	무전동 279-27외	다우드림캐슬 제101동 제702호	49.7536	156,000,000 (@3,130,000)	2017.07.17	담보	2017.06.26
2	무전동 279-27외	다우드림캐슬 제101동 제206호	43.5136	130,000,000 (@2,980,000)	2017.06.26	담보	2017.06.26

나. 인근지역 가격수준

용도	층	가격수준(전유면적)	비고
아파트	유사층	@3,300,000내외	본건 유사

다. 낙찰가율 통계분석

(출처: 지지옥션)

구분	기간	진행건수	낙찰율(%)	낙찰가율(%)
경상남도 통영시 아파트	최근 1년	77	29.87	79.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준하되, 유사 부동산의 거래사례, 평가전례 등 인근 지역 가격수준, 경매통계 등 시장상황, 평가목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

일련번호	결정단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
가	3,150,000	43.5136	137,000,000
나	3,270,000	49.7536	162,000,000
다	3,150,000	43.5136	137,000,000
라	3,340,000	43.5136	145,000,000
마	3,150,000	43.5136	137,000,000
바	3,150,000	43.5136	137,000,000

(감정평가액: 유효숫자 넷째자리에서 절사)

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 통영시 무전동 다우 드림캐슬 제101동 [도로명주소] 경상남도 통영시 장대길 49-17	279-27, 279-18, 331, 333	공동주택	철근 콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층 지상10층				
1	경상남도 통영시 무전동	297-27	전		2,452			
2	"	279-18	대		393			
3	"	331	전		121			
4	"	333	대		96			
가				(내) 철근콘크리트구조 제101동 제2층 제205호 1~4. 소유권 대지권	43.5136 26.2984 3,062	43.5136 26.2984	137,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분포함: 87.8427㎡)

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트구조 제101동 제3층 제301호	49.7536	49.7536	162,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분포함: 100.0613㎡)
				1~4. 소유권	30.0696	30.0696		
				대지권	3,062			
다				(내) 철근콘크리트구조 제101동 제6층 제605호	43.5136	43.5136	137,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분포함: 87.8427㎡)
				1~4. 소유권	26.2984	26.2984		
				대지권	3,062			
라				(내) 철근콘크리트구조 제101동 제7층 제703호	43.5136	43.5136	145,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분포함: 87.8427㎡)
				1~4. 소유권	26.2984	26.2984		
				대지권	3,062			

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
마				(내)			137,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분포함: 87.8427㎡)
				철근콘크리트구조				
				제101동				
				제9층 제904호	43.5136	43.5136		
바				(내)			137,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분포함: 87.8427㎡)
				철근콘크리트구조				
				제101동				
				제10층 제1005호	43.5136	43.5136		
				1~4. 소유권	26.2984	26.2984		
				대지권	3,062			
합 계							₩855,000,000.-	
		이		하	여	백		

구분 건물 감정 평가 요항 표

1. 위치	5. 이용상태	9. 인접도로 상태
2. 교통상황	6. 냉·난방시설	10. 도시계획 및 기타 공법관계
3. 주위환경	7. 위생설비 및 기타설비	11. 공부와의 차이
4. 구조	8. 형태, 지세 및 이용상태	12. 임대관계 및 기타사항

<p>1. 위치 경상남도 통영시 무전동 소재 "통영시청" 남동측 인근에 위치하는 "다우드림캐슬" 제101동 제2층 제205호외 5개호임.</p> <p>2. 교통상황 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통시됨.</p> <p>3. 주위환경 주위는 통영시청 부근으로 단독주택, 공동주택 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.</p> <p>4. 구조 철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층, 지상10층건내 제101동 제2층 제205호외 5개호로서, 2017.06.26일자로 사용승인되었음.</p> <p>외벽: 몰탈위페인팅 마감, 내벽: 벽지 및 타일 마감, 바닥: 강화마루마감, 창호: 하이샤시이중창구조임.</p> <p>5. 이용상태 공동주택으로 이용중임.</p> <p>일련번호 (가): 공동주택(방2, 거실 및 주방, 화장실, 발코니) 일련번호 (나): 공동주택(방2, 거실 및 주방, 화장실, 발코니) 일련번호 (다): 공동주택(방2, 거실 및 주방, 화장실, 발코니) 일련번호 (라): 공동주택(방2, 거실 및 주방, 화장실, 발코니) 일련번호 (마): 공동주택(방2, 거실 및 주방, 화장실, 발코니) 일련번호 (바): 공동주택(방2, 거실 및 주방, 화장실, 발코니).</p> <p>6. 냉·난방시설 도시가스에 의한 난방설비되어 있음.</p>		
---	--	--

구분 건물 감정 평가 요항 표

1. 위치	5. 이용상태	9. 인접도로 상태
2. 교통 상황	6. 냉·난방시설	10. 도시계획 및 기타 공법관계
3. 주위 환경	7. 위생설비 및 기타설비	11. 공부와의 차이
4. 구조	8. 형태, 지세 및 이용상태	12. 임대관계 및 기타사항

7. 위생설비 및 기타설비

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

8. 형태, 지세 및 이용상태

인접지와 대체로 등고 평탄한 4필 일단의 부정형의 토지로서, 공동주택 및 근린생활시설로 이용중임.

9. 인접도로 상태

북측으로 약 20미터, 동측 및 남측으로 약 8미터, 서측으로 약 3미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

10. 도시계획 및 기타 공법관계

--

11. 공부와의 차이

없 음.

12. 임대관계 및 기타사항

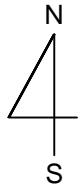
- 1) 임대관계: 미 상 임.
- 2) 기 타: 없 음.

광역위치도

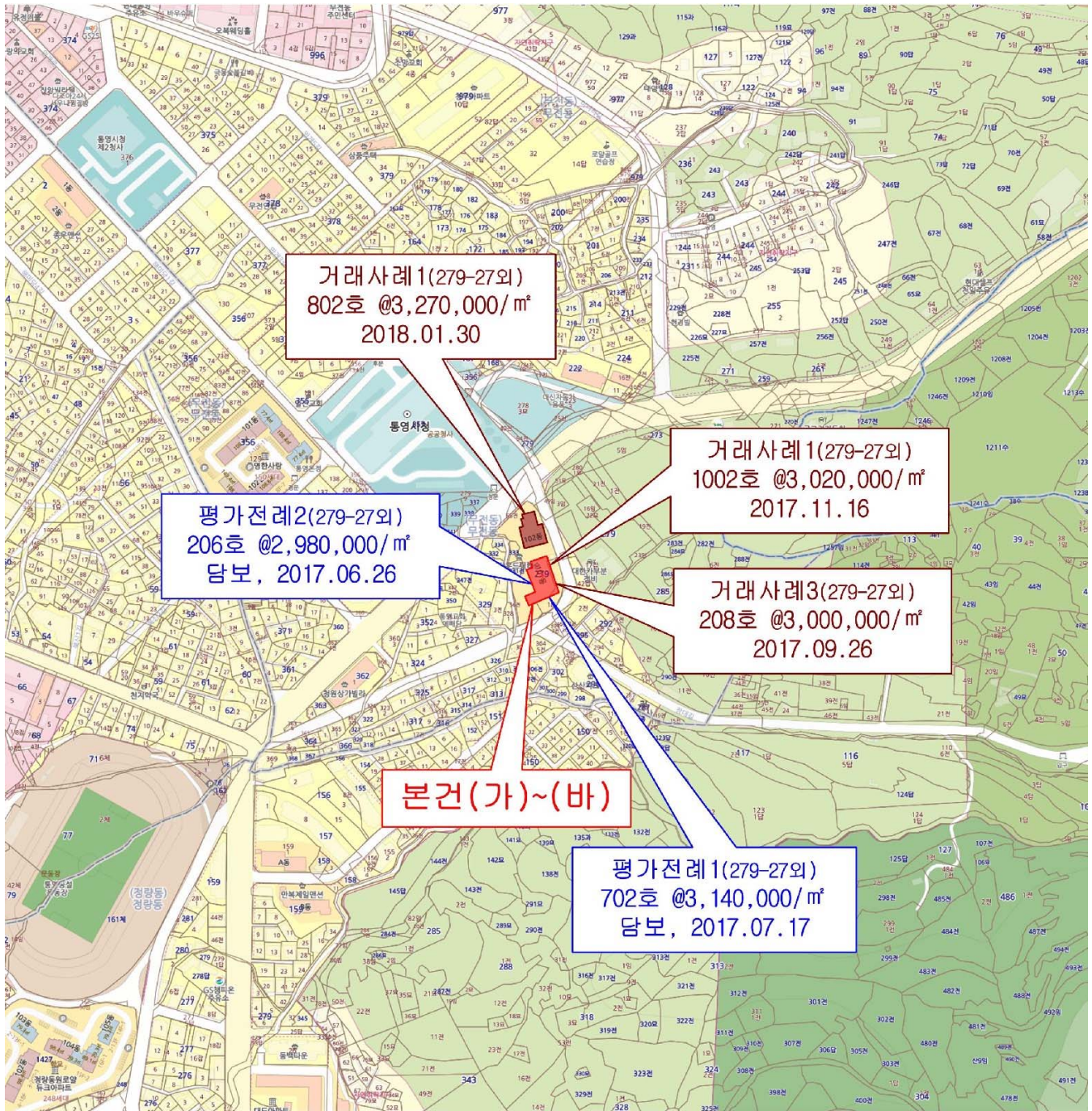
소재지	경상남도 통영시 무전동 279-27외 3필지 다우드림캐슬 제101동 제2층 205호외
-----	---



위 치 도



소재지 경상남도 통영시 무전동 279-27외 3필지 다우드림캐슬 제101동 제2층 205호외



범례 ● : 본건 ● : 표준지 ● : 평가전례 ● : 거래사례

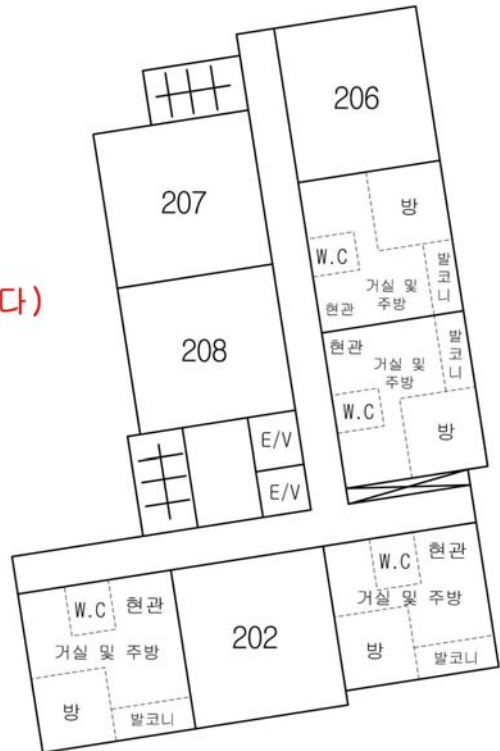
건물이용상태 및 임대내역

(None Scale)

101동 2~9층 호별배치도



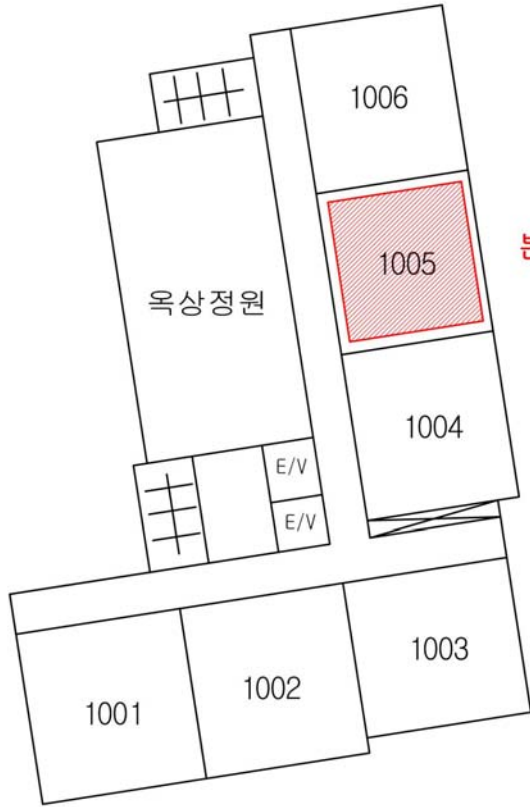
내부구조도



건물이용상태 및 임대내역

(None Scale)

101동 10층 호별배치도



본건(바)

내부구조도



임대상황표

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대보증금	월임대료	
		미상임.		
합계				

사 진 용 지



【주위전경】



【전경】

사 진 용 지



【복도사진】



【1,3,4호 라인】

사 진 용 지



【5호 라인】



【화장실】

사 진 용 지



【주차장】

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 태평양 D11808-1-1301호

광안신용협동조합장 귀하

— 金일백칠만오천팔백원整 (₩1,075,800.-)

1. 2018-08-13 일자 귀 제 『 - 』 호로 의뢰하신 『 경상남도 통영시 무전동 279-27 외 소재 부동산 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

	과 목	금 액	비 고
	평 가 수 수 료	851,600	* 하한비율 적용대상 596,000+(355,000,000x9/10,000x0.8) ≒851,600
실 비	여 비	94,600	시외출장비
	물 건 조 사 비	18,000	물건6동
	공 부 발 급 비	-	
	기 타 실 비	14,000	사진7장
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	126,600	
	합 계(공급가액)	₩978,000	* 1,000원미만절사
	부 가 가 치 세(세액)	₩97,800	
	총 계	₩1,075,800	
	기납부 착수금	-	
	정 산 청 구 액	₩1,075,800.-	

- ※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(D11808-1-1301)로 하여 주시기 바랍니다.
- ※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주십시오.
연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

- ◆ 부산은행 : 023-13-001045-2
- (예금주 : (주)태평양감정평가법인 부산경남지사)
- ◆ 농협 : 484-01-004595
- (예금주 : (주)태평양감정평가법인 부산경남지사)

2018. 08. 17

(주)태평양감정평가법인 부산경남지사

[공급자(사업자) 등록번호 : 605-85-18485]

지 사 장 황 계 연

(TEL. : (051)466-5400 FAX. : (051)462-0673)

