감정평가서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 :	청화새마을금고이사장
건 명 :	부산광역시 기장군 기장읍 동부리 509 삼화펠리스힐아파트 2개호
평가서번호 :	중 앙 112023-0503-003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

2023.05.08
(주)중앙감정 울산지사

㈜중앙감정평가법인
Joong-ang Appraisal Co., Ltd
울산 광역시 남구 번영로 195 동문아뮤티상가 405호 (신정동)
울산지사 : T) 052-261-1505 F) 261-1504
e-mail : jungang16@kapaland.co.kr
home-page : http://www.jaa.co.kr

인 증 서 번 호	제23-0508-023호
발 행 일 자	2023.05.08

감정평가 심사인증서

본지사명	울산지사	감정평가서번호	112023-0503-003
감정평가액	**金 삼억일천사백만원정 (₩314,000,000.-)**		
제출처	청화새마을금고		
담당평가사	오창민	기준시점	2023.05.03
물건종별	아파트	평가목적	시가참고
물건소재지 (소재지명)	부산광역시 기장군 기장읍 동부리 509 외 삼화펠리스힐 203호 외		

◆ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제규정과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당법인의 심사운영규정 제10조 및 제15조에 의한 본사 전담심사역 및 심사위원회의 심사대상 해당물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 상기 제반 심사사항이 적법·적정한 것으로 확인합니다.

감 정 평 가 심 사 위 원 회 위 원 장

본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 당법인 심사운영규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주) 중 앙 감 정 평 가 법 인 대 표 이 사

112023-0503-003

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 오창민 (인)

(주)중앙감정평가법인 울산지사장 심 태 보

감정평가액	**삼억일천사백만원정 (₩314,000,000.-)**			
의 뢰 인	청화새마을금고이사장	감정평가목적	시가참고	
채 무 자	유영순	제 출 처	청화새마을금고	
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	--	
목 록 표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
		2023.05.03	2023.05.03	2023.05.03

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	314,000,000
			이	하 여	백	
	합 계					**₩314,000,000**

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 · 날인합니다.

심사자 : 감정평가사 심태보 (인)

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	금액	비고
	부산광역시 기장군 기장읍 [도로명주소] 부산광역시 기장군 기장읍 배산로68번길 16-7	동부리 509, 서부리 457 삼화 펠리스힐 아파트	공동주택	철근콘크리트구조 평지붕 9층 지하1층 1층 2~7층각 8층 9층	 781.7494 45.0231 353.1589 347.3359 327.1777			
1	부산광역시 기장군 기장읍 동부리	509	대		1,160.7			
2	부산광역시 기장군 기장읍 서부리	457	대		326			
가				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호 (1)(2)소유권대지권	73.8194 45.3613 1,486.7x----- 1,486.7	73.8194 45.3613	156,000,000 배분내역	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함 면적: 111.9795㎡)
						토지·건물		
						토 지 :	46,800,000	
						건 물 :	109,200,000	

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	금액	비고
나				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	73.8194	73.8194	158,000,000	비준가액 (집합건축물
					45.3613			대장상 공용
				(1)(2)소유권대지권	1,486.7x-----	45.3613		부분 포함
					1,486.7			면적:
						토지·건물	배분내역	111.9795㎡)
						토 지 :	47,400,000	
						건 물 :	110,600,000	
	합 계						**₩314,000,000**	
							- 이 하 여 백 -	

112023-0503-003

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 기장군 기장읍 동부리 소재 '기장초등학교' 북축 인근에 위치하는 부동산으로서, 금융기관의 시가참고(매각) 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 05월 03일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2023년 05월 03일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식

3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

(1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 공동주택으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 임대 미상임.

나. 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건의 평가전례, 외부관찰에 의한 통상적인 상태 등을 상정하여 제시목록상 면적에 의거 평가하였음.

다. 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

라. 대상 물건의 토지, 건물 배분 내역은 별첨 "구분건물 감정평가 명세표"상의 내용과 같음.

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	부산광역시 기장군 기장읍 동부리 509 [도로명주소] 부산광역시 기장군 기장읍 배산로68번길 16-7		
건물명	삼화펠리스힐아파트		
구조	철근콘크리트구조 평지붕	층수(지하/지상)	1/9
주용도	공동주택	단지규모	1개동 31세대
사용승인일	2016.07.12	대지면적(㎡)	1,486.7
연면적(㎡)	3,620.2395	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	2/203	아파트	73.8194	38.1601	111.9795	45.3613	-
나	3/303	아파트	73.8194	38.1601	111.9795	45.3613	-
합계	-	-	**147.6388**	**76.3202**	**223.959**	**90.7226**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입지조건	위 치	본건은 부산광역시 기장군 기장읍 동부리 소재 '기장초등학교' 북축 인근에 위치함.
	교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.
	주위환경	본건 주위에는 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하고 있음.
토지상황	형상, 지세	남하향 완경사지에 위치한 사다리형 토지임.
	접면도로 상태	단지 내외 가로망 상태 보통시 됨.
	토지이용계획 사항 등	--
건물상황	구 조	철근콘크리트구조 평지붕 지상9층 건물로서 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등. 내벽 : 벽지 붙임, 일부 타일 붙임 등 창호 : 샷시 등으로 치장 또는 마감됨.
	이용상황	공동주택
	냉난방설비	도시가스보일러에 의한 난방설비가 되어 있음.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비 등이 되어 있음.
기타	공부와의 차이	없음.
	기 타	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가(원/㎡)	거래시점 / 사용승인
①	매매	교리 352-4 가화랜드빌 -/9/903	52.9649	25.09	126,500,000	2,388,000	2022.04.28 / 2002.05.01
②	매매	동부리 166 동부스위트 -/9/901	82.09	15.54	221,000,000	2,692,000	2023.04.03 / 2013.05.23
③	매매	대라리 838 갤러리하우스 -/7/702	84.98	54.74	220,000,000	2,589,000	2021.07.05 / 2012.05.16

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점 / 사용승인
①	공매	동부리 509 삼화펠리스힐아파트 -/7/702	73.8194	168,000,000	2,276,000	2023.03.08 / 2016.07.12
②	법원 경매	동부리 509 삼화펠리스힐아파트 -/9/901	73.8194	152,000,000	2,059,000	2021.11.15 / 2016.07.12
③	법원 경매	동부리 395-1 남경캐슬 A/7/702	84.635	171,000,000	2,020,000	2020.07.06 / 2013.06.25

나. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례③>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

■ 비교거래사례③ 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "아파트 매매가격지수(부산 동부산권 기장군 (아파트))"를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2023.3)	95
사례의 매매시점 매매가격지수(2021.6)	100
시점수정치 (본건지수/사례지수)	95/100 ≒ 0.95000

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가)/거래사례③

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	0.90	본건은 거래사례 대비 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등 단지외부요인 전반에서 열세함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.02	본건은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형 ,중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.94	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		**0.863**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(나)/거래사례③

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	0.90	본건은 거래사례 대비 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등 단지외부요인 전반에서 열세함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.02	본건은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형 ,중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.95	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		**0.872**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
가	2,589,000	1.00	0.95000	0.863	2,122,592	73.8194	156,688,467	156,000,000
나	2,589,000	1.00	0.95000	0.872	2,144,728	73.8194	158,322,534	158,000,000
합계		-	-	-	-	-	**315,011,001**	**314,000,000**

Ⅳ. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제2층 제203호	73.8194	156,000,000	2,113,000
나	제3층 제303호	73.8194	158,000,000	2,140,000
합 계			314,000,000	-

2. 결정의견

본건은 공동주택으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

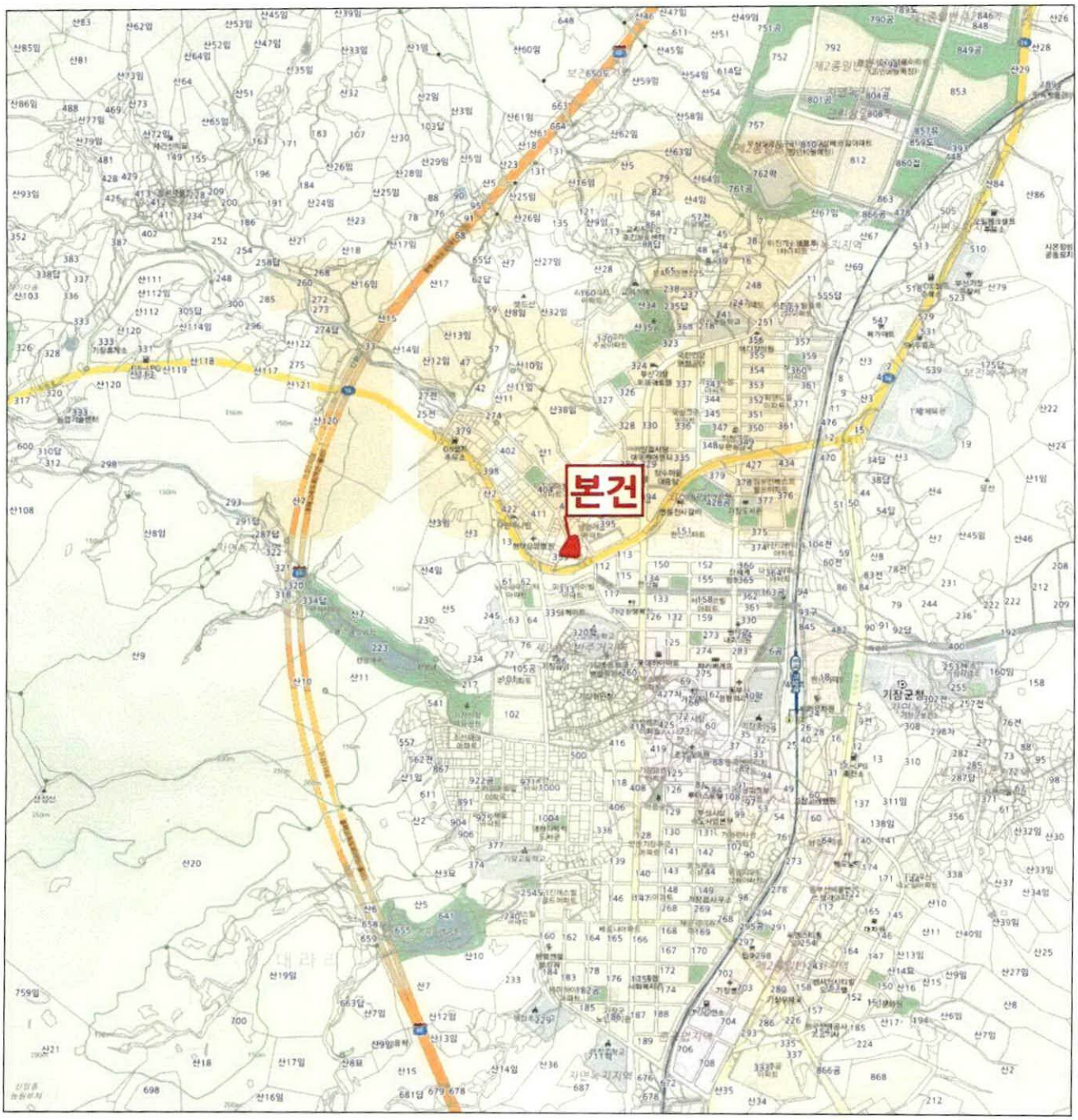
112023-0503-003

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	부산광역시 기장군 기장읍 동부리 509 삼화펠리스힐아파트 2개호



112023-0503-003

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	부산광역시 기장군 기장읍 동부리 509 삼화펠리스힐아파트 2개호



건 물 개 황 도

N

S

삼화펠리스힐아파트 제2층 제3층 호별배치도

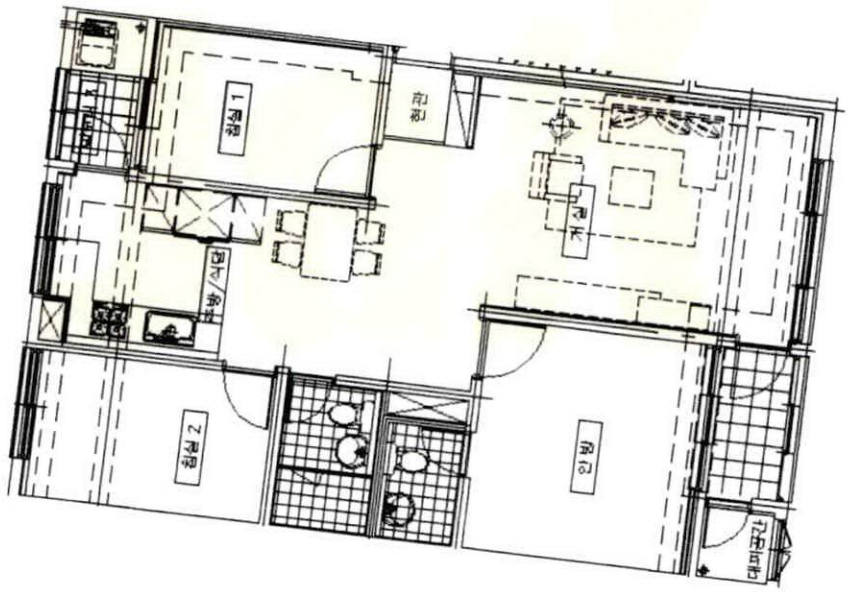


건물이용 및 임대개황도

N

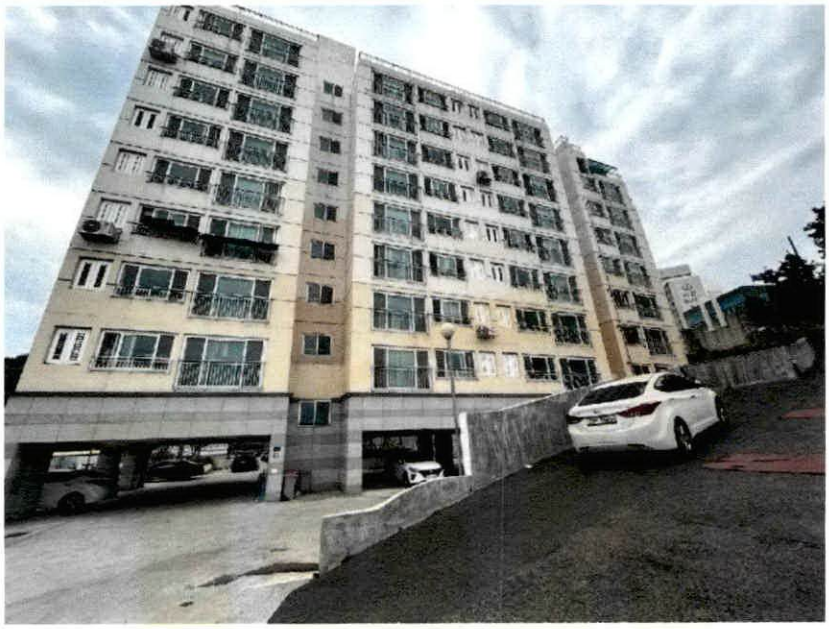
S

NON SCALE



구분	임차인	임 대	금 액	전입신고일자	비 고
		전세보증금	월세금		
◎		임 대	미 상		

사 진 용 지



본건 전경



본건 주위 전경