감정평가서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 :	북부산새마을금고 이사장
건 명 :	경상남도 양산시 평산동 340-5(평산12길 15) 백산빌 제1층 제101호
평가서번호 :	중 앙 142023-0704-008

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.

㈜중앙감정평가법인
Joong-ang Appraisal Co., Ltd
부산광역시 연제구 거제대로 270 3층 303호 (거제동)
부산경남지사 : T) 051-927-6000 F)051-927-6001
e-mail : jaaps14@kapaland.co.kr
home-page : http://www.jaa.co.kr

사 진 용 지



본건 전경(남서측에서 촬영)

142023-0704-008

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 조 재 완 (인)

(주)중앙감정평가법인 부산경남지사장 전 우 철

감정평가액	삼억칠천칠백만원정 (₩377,000,000.-)			
의 뢰 인	북부산새마을금고 이사장	감정평가목적	공 매	
제 출 처	북부산새마을금고	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁(주)	감정평가조건	--	
목 록 표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
		2023.07.05	2023.07.05	2023.07.07

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	377,000,000
		이	하 여	백	
합 계					₩377,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 황 재 범 (인)

142023-0704-008

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 양산시 평산동 소재 '천성초등학교' 동측 인근에 위치하는 백산빌 제1층 제101호로서, 공매 목적의 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 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

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

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2023년 07월 05일**을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2023년 07월 05일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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」 제16조를 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, 「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 제2항을 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 임대관계 및 기타 참고사항

가. 본 감정서는 공매목적의 평가서로서, 금융기관의 담보 제공 등 본 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

나. 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지 · 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 의뢰인 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으므로 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

다. 본건의 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	경상남도 양산시 평산동 340-5(평산12길 15)		
건물 명칭	백산빌		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인일자	2016.01.27
규모	지상10층	대지면적	1,045㎡

나. 대상 구분건물 개요

기호	층, 호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	제1층 제101호	제1종근린생활시설 (의원)	143.94	-	143.94	79.8647	100.0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입지조건	위 치	본건은 경상남도 양산시 평산동 소재 '천성초등학교' 동측 인근에 위치함.
	교 통	차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 전반적인 교통상황은 보통임.
	주위환경	부근은 단독주택, 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.
토지상황	형상, 지세	인접도로와 대체로 등고평탄한 정방형의 토지임.
	접면도로 상태	서측으로 왕복2차선 포장도로와 접함.
	토지이용계획 사항 등	제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>
건물상황	구 조	구조 : 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지상10층 건물(내) 제1층 제101호로서, 외벽 : 화강석 및 드라이비트 등 마감, 내벽 : 벽지 및 내부 인테리어 마감, 바닥 : 타일 등 마감, 창호 : 새시창 구조임.
	이용상황	근린생활시설로 이용중임.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어 있음.
기타	공부와의 차이	없음.
	기 타	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 가격산출

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. 인근 지역 내 유사 부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (천원)	전유단가 (천원/㎡)	거래시점 / 사용승인
①	매매	평산동 100-3 제1층 제101호	108.82	73.09	335,000	3,078	2022.07.06 / 2014.08.29
②	매매	평산동 100-3 제1층 제105-1호	48.13	32.33	137,500	2,857	2022.02.23 / 2014.08.29
③	매매	평산동 1108-13 선우아파트5차 제상가동 제1층 제2호	31.2	12.28	125,000	4,006	2021.10.23 / 1992.08.26
④	매매	평산동 104-1 덕계유토피아 제1층 제105호	75.16	14.019	287,000	3,819	2020.09.16 / 2006.04.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (㎡)	평가가격 (천원)	전유단가 (천원/㎡)	기준시점
						사용승인
1	담보	평산동 347 평산휴먼시아 제부상가동 제1층 제105호	54	162,000	3,000	2020.04.22
						2010.08.19
2	담보	평산동 568-20 덕계동일스위트1차 제107동 제1층 제106호	44.75	134,000	2,994	2020.01.14
						2001.10.22

나. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 **<거래사례①>**을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

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

4. 시점수정

본건 구분건물의 가격 변동을 직접적으로 파악할 수 있는 지수나 변동률이 조사되지 않아 국토교통부에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 자본수익률을 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정함.

비교사례	지역 및 건물유형 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
①	경상남도 집합상가 (2022.07.06 ~ 2023.07.05)	-0.434% (0.99566)	(1 + 0.0039 x 87/92) x (1 - 0.0012) x (1 - 0.0033) x (1 - 0.0033 x 96/90) ≒ 0.99566

※ 미발표된 분기의 자본수익률은 발표된 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가)/거래사례①

구분		격차율	비고
조건	세항목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	0.90	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 열세함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.02	경과년수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.93	위치별 효용 등에서 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
누계		0.854	-

6. 거래사례비교법에 의한 비준가격

(단위 : 원)

기호	거래사례 가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교		산출가격	적용가격
					대상	사례		
가	335,000,000	1.00	0.99566	0.854	143.94	108.82	376,778,848	377,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층, 호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
가	제1층 제101호	143.94	377,000,000	2,619,000

2. 결정의견

본건은 구분건물(근린생활시설)로서 「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.

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	경상남도 양산시 평산동 [도로명주소] 경상남도 양산시 평산12길 15	340-5 백산빌	공동주택 및 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 10층 1층 2층 ~ 9층(각) 10층	 414.06 202.1 193.08			
1 가	"	340-5	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제101호	1,045 143.94	143.94	377,000,000	비준가격
				1 소유권대지권	143.94 1,045x------ 1,883.4	79.8647		
						[토지·건물 배분내역]		
						토 지 :	113,000,000	
						건 물 :	264,000,000	
	합 계						₩377,000,000	
							- 이 하 여 백 -	

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 양산시 평산동 340-5(평산12길 15) 백산빌 제1층 제101호



상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 양산시 평산동 340-5(평산12길 15) 백산빌 제1층 제101호



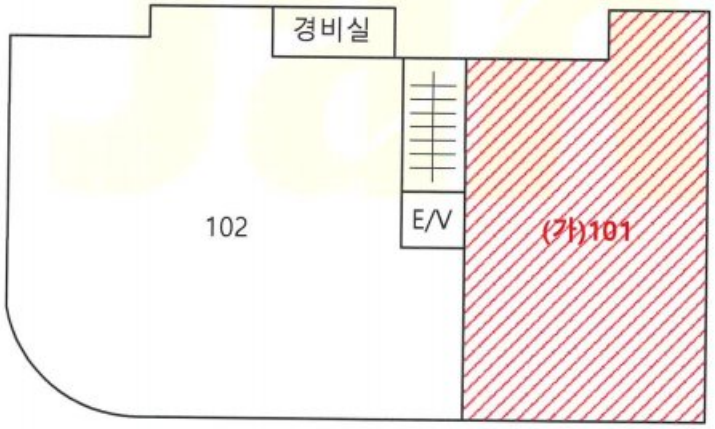
호 별 배 치 도

N

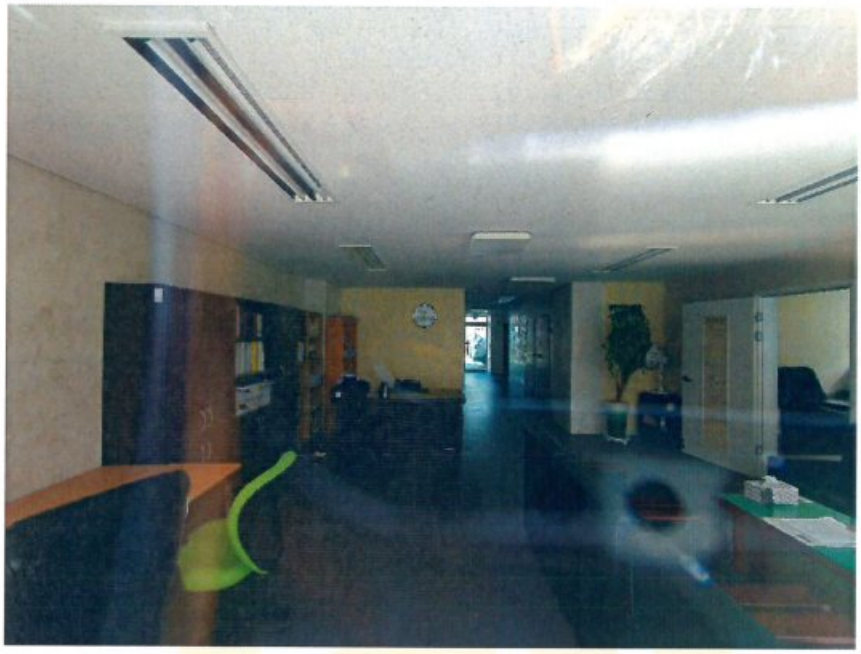
S

NONE SCALE

백산빌 제1층 호별배치도



사 진 용 지



본건 내부



주위 전경(북서측에서 촬영)