감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	경상남도 거제시 옥포동 546-10 아마빌리스 제3층 제301호 소재 부동산
의뢰인	동부산신용협동조합 이사장
평가서 번 호	대화 02-2310-4-0165

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.

DAEHWA

(주)대화감정평가법인 부산.경남지사

부산광역시 부산진구 황령대로 30번길 30전문건설회관 6층
대표전화 : (051)632-3300 FAX : (051)632-0900

02-2310-4-0165

(구분건물)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 김 기 대 (서명 또는 인)

감정평가액	오억원정 (₩500,000,000.-)			
의 뢰 인	동부산신용협동조합 이사장	감정평가 목적	일반거래(공매)	
제 출 처	동부산신용협동조합	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	(주)이에스이엔지 (수탁자 : 국제자산신탁주식회사)	감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타 참고사항)	-	2023. 11. 01	2023. 11. 01	2023.11.01

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	500,000,000
	합 계					₩500,000,000.-
		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 옥포동 소재 “옥포초등학교” 남측 인근에 위치하는 아마빌리스 제3층 제301호에 대한 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

경상남도 거제시 옥포동 546-10, 아마빌리스			
이용상황	업무시설	사용승인일자	2015. 07. 23.
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층/ 보통	배후지의 상태 및 규모	보 통/ 36호
용도지역	일반상업지역	기 타	-

기호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
가	제3층 제301호	205.43	54.9165	260.3465	31.6405	78.9%

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2023년 11월 01일 임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2023년 11월 01일 임.

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 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의 사항

가. 본건 기호(가) 구분건물은 관련공부 및 현장조사시 본건 평가선례(2017.03.07. 공매평가), 건축물현황도면, 점유부분 등에 의거 위치확인 하였으며, 물적동일성이 인정됨.

나. 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행상 일체로 이루어지고 있으나, 귀 행 요청에 의거 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 감정평가명세표상에 별도 부가하였음.

다. 본건 구분건물은 현장조사시 이해관계인의 폐문·부재로 인하여 부득이 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부(집합건축물대장등본상 용도), 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였음.

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, 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

① 거래사례

(경상남도 거제시) (자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례 1.	거래사례 2.
소재지 · 건물명칭	옥포동 1881, 한양훼밀리아파트	옥포동 550-8, 백조상가
용도지역	제2종일반주거지역	일반상업지역
층 · 호수	제5호동 제1층 제104호	제2층 제203호
사용승인일	1993. 09. 28.	1983. 04. 09.
전유면적(㎡)	43.245	36
거래가액	200,000,000	130,000,000
전유면적 기준단가 (원/㎡)	**@4,625,000**	**@3,611,000**
거래시점	2021. 11. 04.	2021. 08. 04.
용 도	제1종근린생활시설(미용원)	제2종근린생활시설(부동산중개사무소)
비 고	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 참고자료

(경상남도 거제시) (자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS))

구 분	거래사례 3.	거래사례 4.
소재지 · 건물명칭	옥포동 1279, 덕산4차아파트	옥포동 874-11 외, e편한세상옥포아파트1단지
용도지역	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역
층 · 호수	제상가동 제1층 제102호	제112동 제1층 제106호
사용승인일	1990	2016. 08. 31.
전유면적(㎡)	45	59.75
거래가액	180,000,000	325,000,000
전유면적 기준단가 (원/㎡)	**@4,000,000**	**@5,439,000**
거래시점	2022. 10. 14.	2021. 07. 06.
용 도	제2종근린생활시설(일반음식점)	제2종근린생활시설
비 고	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 유사 물건의 평가선례

(경상남도 거제시) (자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 1.	평가선례 2.	평가선례 3.	평가선례 4.
소재지 · 건물명칭	옥포동 542-8 외 이던플레이스	옥포동 535-5 유라빌딩		옥포동 536-11 씨제이아쿠아빌2
용도지역	일반상업지역	일반상업지역		일반상업지역
층 · 호수	제3층 제303호	제3층 제301호	제2층 제201호 제6층 제601호 제8층 제801호 제9층 제901호	제1층 제101호 제1층 제102호
사용승인일		2008. 10. 20.		2005. 08. 02.
전유면적(㎡)	150.57	332.18	201 : 333.38 601 : 332.18 801 : 332.18 901 : 332.18	101 : 111.3875 102 : 113.4500
감정평가액	443,000,000	1,070,000,000	201 : 1,440,000,000 601 : 1,100,000,000 801 : 1,100,000,000 901 : 1,100,00,0000	101 : 724,000,000 102 : 738,000,000
전유면적 기준단가 (원/㎡)	**@2,942,000**	**@3,221,000**	**201 : @4,319,000** **601 : @3,311,000** **801 : @3,311,000** **901 : @3,311,000**	101 : **@6,500,000** 102 : **@6,505,000**
기준시점	2022. 07. 21.	2023. 09. 25.	2021. 04. 15.	2022. 03. 31.
평가목적	담보평가	담보평가	담보평가	담보평가
용 도	휴게음식점	의료시설(병원)	201 : 의료시설(병원) 601 : 의료시설(병원) 801 : 업무시설(사무소) 901 : 제2종근린 생활시설(체력단련장)	제1종근린 생활시설 (소매점)

(3) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 약 @2,400,000원 ~ @2,450,000/㎡(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	경상남도 거제시	최근1년	17건	61.92%	-

다. 감정평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 **<거래사례 2.>**를 선정하였음.

(경상남도 거제시) (자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례 2.	비 고
소재지 · 건물명칭	옥포동 550-8, 백조상가	별지 "위치도" 표시
용도지역	일반상업지역	
층 · 호수	제2층 제203호	
사용승인일	1983. 04. 09.	
전유면적(㎡)	36	
거래가액	130,000,000	
전유면적 기준단가(원/㎡)	**@3,611,000**	
거래시점	2021. 08. 04.	
비 고	제2종근린생활시설(부동산중개사무소)	

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 아니함. (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 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 상업용 부동산 자본수익률표를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 자본수익률표를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

(다) 분기별 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(분기/연간) **(집합매장용)**

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구 분		변 동 률			
	기준일	1분기	2분기	3분기	4분기
경상남도	2021년	-0.04	0.56	0.53	0.47
	2022년	0.46	0.50	0.39	-0.12
	2023년	-0.33	-0.18	-0.18	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 시점수정치

구 분		변동률 (%) (시점수정치)	비 고
거래사례 "2"	거래시점	1.284 **(1.01284)**	(1 + 0.0053 × 58/92) × (1 + 0.0047) × (1 + 0.0046) × (1 + 0.005) × (1 + 0.0039) × (1 − 0.0012) × (1 − 0.0033) × (1 − 0.0018) × (1 − 0.0018) × (1 − 0.0018 × 32/92) ≒ 1.01284
	2021. 08. 04.		
대상물건	기준시점		
	2023. 11. 01.		

※ 기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2023년 3분기 변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인(가격형성요인) 비교

대상물건 기호 (가) / 거래사례 (2) 와의 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 및 상업시설 밀집도 등에서 열세함.	0.85
	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	경과년수에 따른 노후도 등에서 우세함. 대상물건 : 2015. 07. 23. 거래사례 : 1983. 04. 09.	1.12
	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	층별효용에서 열세함. 대상물건 : 3층 거래사례 : 2층	0.70
	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		**0.666**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
가	제3층 제301호	3,611,000	1.00	1.01284	0.666	2,435,805	**2,435,000**	-

(나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
가	제3층 제301호	205.43	2,435,000	500,222,050	**500,000,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
가	**500,000,000**	-

2. 시산가액의 합리성 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 합리성을 지지한다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	제3층 제301호	205.43	**500,000,000**	-

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
	경상남도 거제시 옥포동 [도로명주소] 경상남도 거제시 거제대로 3746	546-10 아마빌리스	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층				
1	동 소	546-10	대		426.5			
가				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	205.43	205.43	500,000,000	비준가액 (집합건축물 대장등본상 전유면적+ 공용면적= 260.3465㎡)
				1소유권대지권	31.6405 ------- 426.50	31.6405 ------- 426.50		
							배분내역	
							토지 150,000,000	
							건물 350,000,000	
	합 계						**₩500,000,000.-**	

이 하 여 백

구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 거제시 옥포동 소재 “옥포초등학교” 남측 인근에 위치하며, 부근은 각종근린생활시설 및 주상복합건물 등이 소재하는 상업지역으로서, 제반입지조건은 양호한 편임.

2. 교통상황

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

3. 건물의 구조

구분	내용	비고
구조/규모 등	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 / 제3층 제301호	-
외벽	인조석 붙임, 몰탈위 페인팅 마감 등.	-
내벽	-	폐문・부재
바닥	-	폐문・부재
창호	샤시 구조임.	-
관리상태	2015년 07월 23일자로 사용승인 되었으며, 현상은 보통인 편임.	-

4. 이용상태

구분	내용	비고
가	집합건축물대장등본상 「의원」용도 임.	-

※ 별첨 '건물이용상태 및 임대상황'참조.

구분건물 감정평가 요항표

5. 부대설비

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

6. 기 타

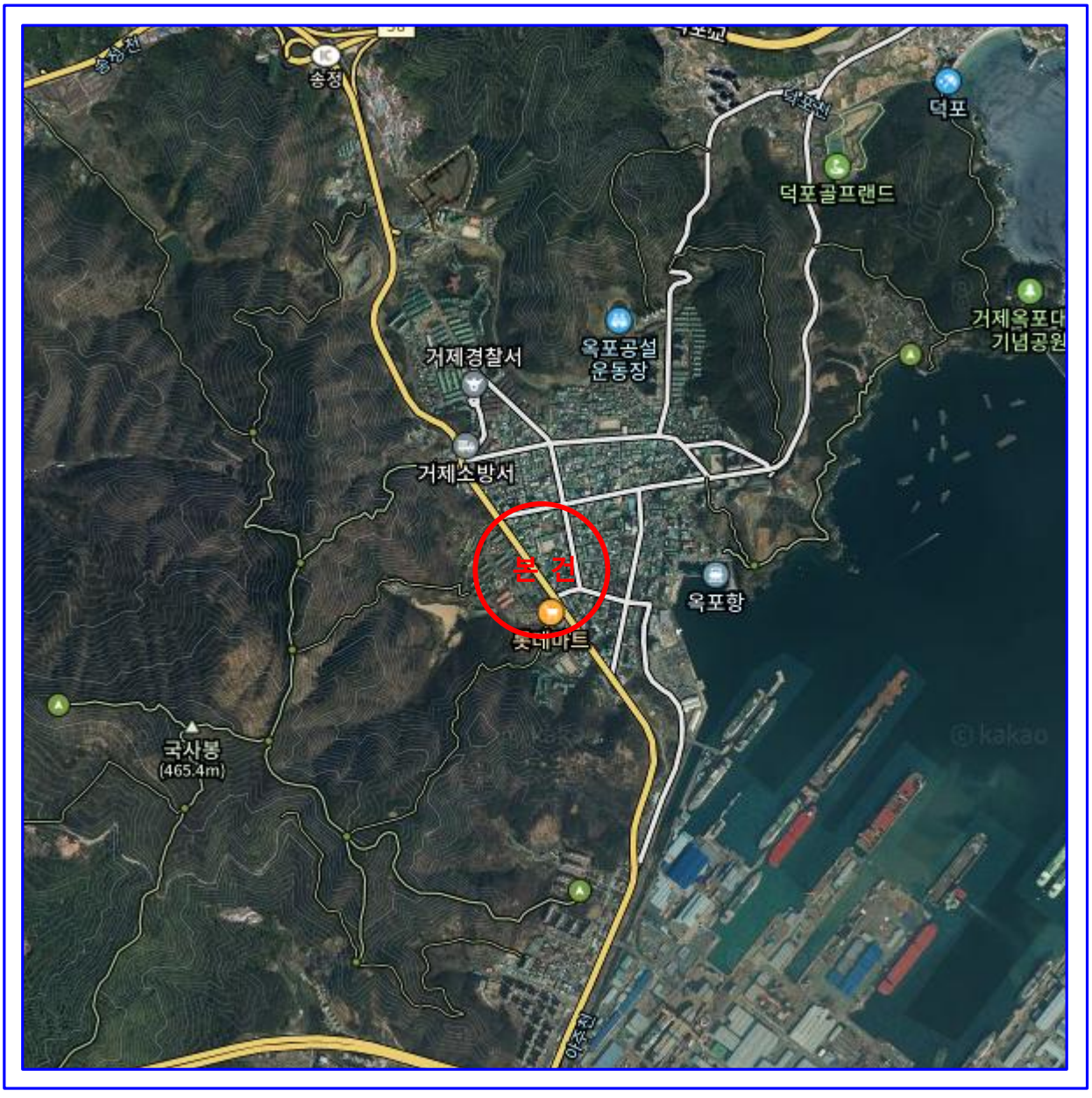
없 음.

광 역 (위 성) 위 치 도

N

S

본건 소재지	경상남도 거제시 옥포동 일대



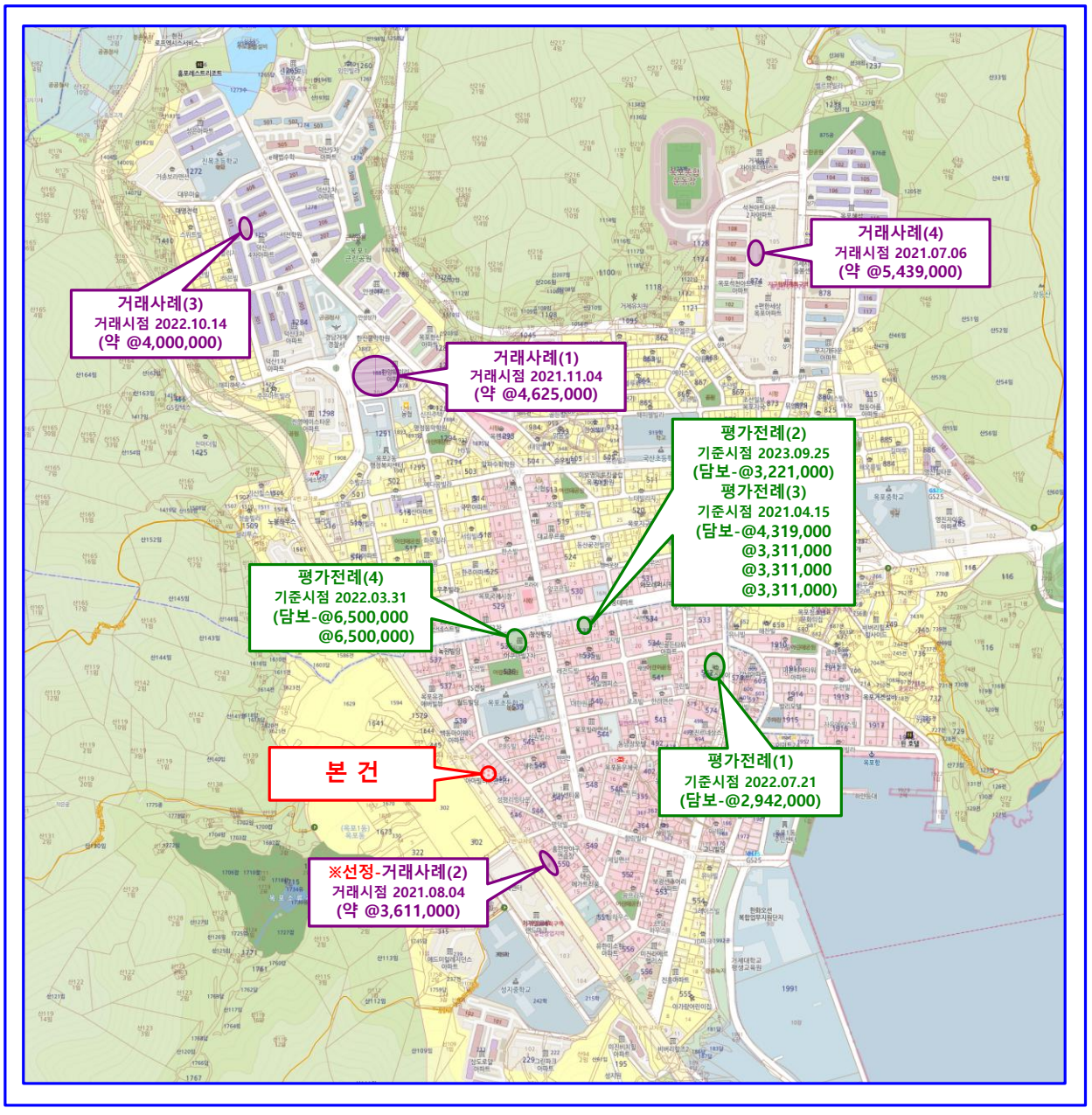
상 세 위 치 도

N

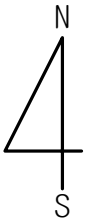
S

본건 소재지	경상남도 거제시 옥포동 546-10번지

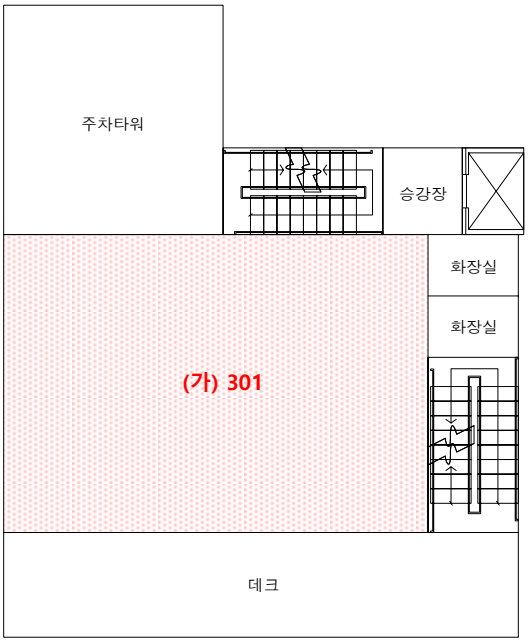
[본 건 명 : 아마빌리스 제3층 제301호]



호 별 배 치 도



3 층 호 별 배 치 도
(None Scale)

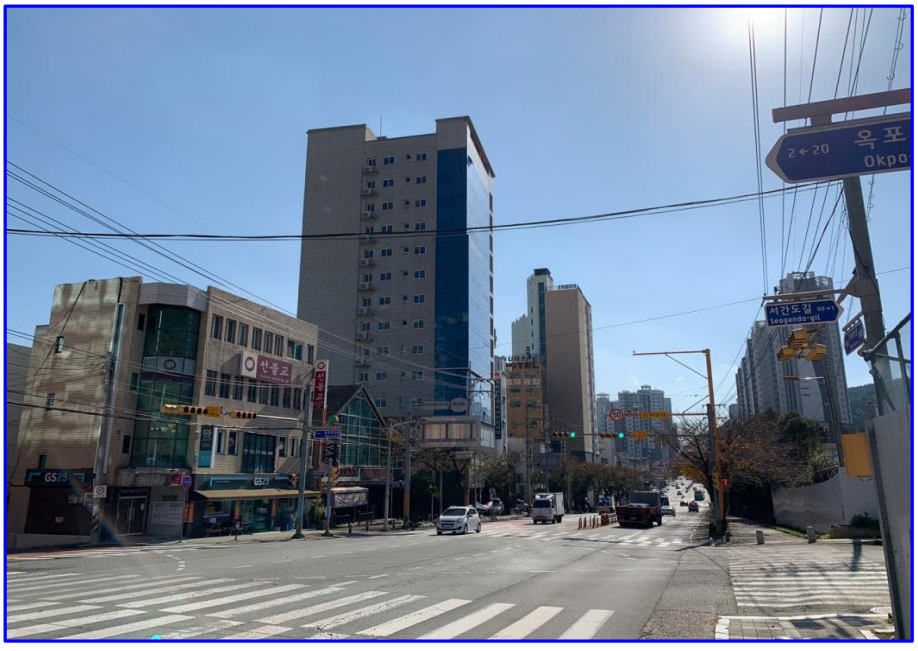


[아마빌리스 제3층 제301호]

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
주위 환경	본건 남동측 인근에서	2023. 11. 01.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
주위 환경	본건 북서측 인근에서	2023. 11. 01.

사 진 용 지

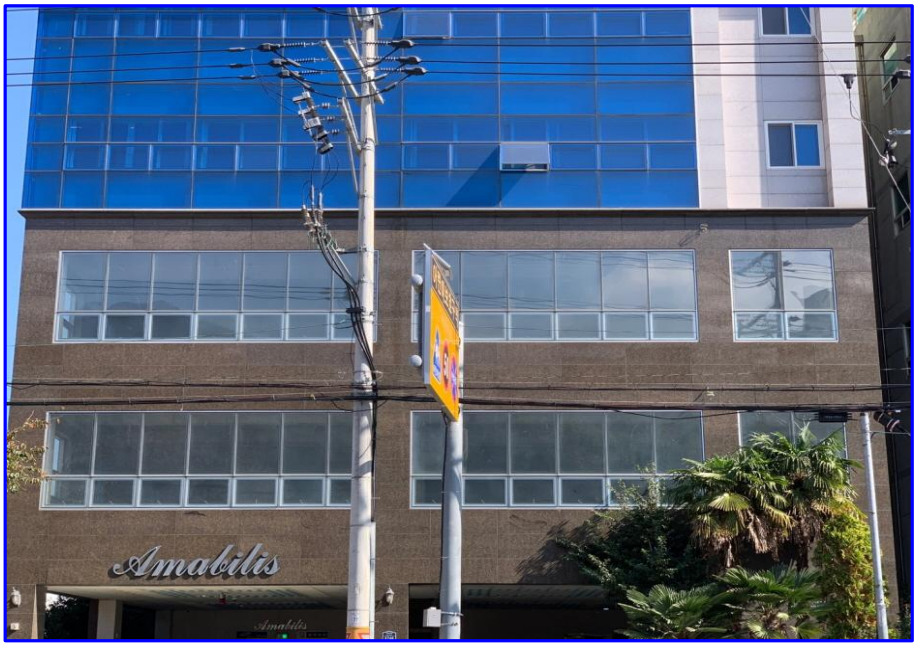


사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 남서측에서	2023. 11. 01.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 북서측에서	2023. 11. 01.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(가) 301호	본건 내부에서	2023. 11. 01.