

감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 JA23100402호
건 명	경상남도 사천시 선구동 415번지 (한솔그린아파트 제2층 제201호 외) 소재 구분건물

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.



부산지사: 부산광역시 수영구 광일로 20 (광안동, 농협 4층)
TEL: (051)555-3232 FAX: (051)555-3239

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 임재길

(주)제일감정평가법인 부산지사장 이 승 준 (서명 또는 인)

임재길

(인)

감정평가액	오억육천사백만원 (₩564,000,000.-)				
평가의뢰인	부산치과의사신용협동조합 이사장	감정평가 목적	공매		
		제 출 처	부산치과의사신용협동조합		
소 유 자 (대상업체명)	(주)한솔	기 준 가 치	시 장 가 치		
		감정평가조건	-		
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자	
		2023. 10. 05	2023. 10. 05	2023. 10. 06	

감 정 평 가 내 용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	564,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩564,000,000.-

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사

李 益 熙

(인)

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2023-10-05]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가 나	경상남도 사천시 선구동	415 한솔그린 아파트	공동주택	철근콘크리트 구조 슬래브지붕 15층				
	[도로명주소] 경상남도 사천시 한내3길 47			지1층	225.4424			
				1층	154.3099			
				2층~15층	각454.9741			
	동소	415	대		3,558.7			
				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제201호	70.1584	70.1584	147,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계:
				1소유권대지권	701,584 ----- 48,333,628	701,584 ----- 48,333,628		97.6791㎡
				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제304호	59.9709	59.9709	126,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계:
				1소유권대지권	599,709 ----- 48,333,628	599,709 ----- 48,333,628		83.9957㎡

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2023-10-05]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
다				(내) 철근콘크리트 구조 제15층 제1503호	70.1584	70.1584	157,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 97.6791㎡
				1소유권대지권	701,584 ----- 48,333,628	701,584 ----- 48,333,628		
라				(내) 철근콘크리트 구조 제15층 제1504호	59.9709	59.9709	134,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 83.9957㎡
				1소유권대지권	599,709 ----- 48,333,628	599,709 ----- 48,333,628		
	합 계						₩564,000,000	-
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 대상물건 개요

가. 구분건물의 개요

기호	소재지 및 건물명칭·동	호수	구조	용도	면적(㎡)		
					전유	공용	합계
가	경상남도 사천시 선구동 415 한솔그린 아파트	제2층 제201호	철근콘크리트 구조 슬래브지붕 지상15층 지하1층	아파트	70.1584	27.5207	97.6791
나		제3층 제304호			59.9709	24.0248	83.9957
다		제15층 제1503호			70.1584	27.5207	97.6791
라		제15층 제1504호			59.9709	24.0248	83.9957
합 계					260.2586	103.091	363.3496

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 구분건물 감정평가요항

1) 위치 및 부근의 상황

감정평가 대상물건은 경상남도 사천시 동림동 소재 ‘사천시문화예술회관’ 남동측 인근에 위치하며, 부근은 공동주택, 단독주택, 음식점 및 각종 점포 등으로 형성되어 있음.

2) 교통상황

차량접근 용이하고, 인근에 버스정류장 및 삼천포터미널이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.

3) 구조 및 현상

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층 지상15층 건물 내 제2층 제201호 외 3개호(전체4개호)로서, 2020년 02월 11일자로 사용승인 되었으며, 현상은 보통임.

- 외 벽 : 몰탈위페인트마감 등.
- 창 호 : 샷시단창 등.

4) 이용상태

기호(가~라) : 공히 아파트(4개호) 용도임.

5) 부대설비

위생 및 급배수 설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

6) 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

제2종일반주거지역(제2종일반주거지역), 대로2류(폭 30m~35m)(2017-08-31)(대로2-1호선)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2011-08-04)(소로2-154호선)(접합), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-10-17)(가칭)삼천포유치원-상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-10-17)(문선초등학교-상대보호구역,문선초등학교병설유치원-상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

7) 공부와의 차이

없 음.

8) 임대관계

감정평가 대상물건의 임대관계 조사는 감정평가목적에 고려하여 생략함.

9) 기타 참고사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 개요

가. 감정평가 목적

감정평가 대상물건은 경상남도 사천시 동림동 소재 ‘사천시문화예술회관’ 남동측 인근에 위치하는 한솔그린아파트 제2층 제201호 외 3개호(전체4개호)로서, 본 감정평가는 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

나. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 감정평가함.

다. 감정평가 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 10월 05일을 기준시점으로 함.

라. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 감정평가조건

해당사항 없음.

마. 실지조사 여부

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사 실시기간은 2023년 10월 05일이며, 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

바. 기타 참고사항

1) 감정평가 대상물건은 등기사항전부증명서상 ‘우리자산신탁주식회사’로 신탁 등재되어 있음.

2) 감정평가 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부 확인이 곤란하여 관련공부(집합건축물대장 등) 및 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가함.

3) 감정평가 대상물건의 임대관계 조사는 감정평가목적에 고려하여 생략함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방식

가) 원가방식(원가법/Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법이 있으며, 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 수익방식(수익환원법/Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 대상물건에 적용한 감정평가방법

감정평가 대상 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 의거 유사한 이용가치를 지닌 유사구분건물의 거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 건물과 토지의 소유권·대지권을 일괄로 한 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의거하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교 검토는 하지 아니함.

나. 감정평가액 산출과정

1) 거래사례의 선택

(경상남도 사천시)

(자료출처: 감정평가정보체계)

기호	물건내용	거래시점	거래금액	비고
A	선구동 415 한솔그린아파트 제6층 제604호 (전유면적: 59.9709㎡)	2023.07.24	₩130,000,000.- (약 ₩2,167,000/㎡)	아파트 (2020 신축)

※ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례 '기호A'를 선택함.

2) 사정보정

상기 거래사례는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

구분	적용지수(매매가격지수)		시점수정치	비고
	거래시점 2023.07.24 (2023.06 적용)	기준시점 2023.10.05 (2023.08 적용)		
한국부동산원 아파트 매매가격지수	100.3	100.3	1.000000	경상남도 사천시
KB 아파트 매매가격지수	96.0	96.0	1.000000	경상남도
의견	감정평가 대상물건은 공동주택(아파트)로 대상 물건의 위치, 감정평가 목적, 시장동향을 고려할 때 한국부동산원이 발표하는 아파트 매매가격지수가 대상 물건의 가치 변동률을 적정하게 반영하는 것으로 판단함.			한국부동산원 아파트 매매가격지수 1.000000

※ 기준시점이 속한 기간의 아파트 매매가격지수 는 미고시 상태인 바 최근 발표된 아파트
매매가격지수를 기준으로 적용함.

4) 지역요인 비교

감정평가 대상물건은 거래사례와 인근 지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

요인구분	세 부 항 목	격차율 (가,나)	비 고
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	상호 대등함.
내부 요인	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	상호 대등함.
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	0.97	거래사례 대비 층별 효용 등에서 열등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
개별요인 비교치		0.97	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

요인구분	세 부 항 목	격차율 (다,라)	비 고
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	상호 대등함.
내부 요인	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	상호 대등함.
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	1.03	거래사례 대비 층별 효용 등에서 우등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
개별요인 비교치		1.03	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 산정액

기호	호수	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정액(원)
가	제2층 제201호	2,167,000	1.00	1.00000	1.00	0.97	2,101,990	70.1584	147,472,255
나	제3층 제304호	2,167,000	1.00	1.00000	1.00	0.97	2,101,990	59.9709	126,058,232
다	제15층 제1503호	2,167,000	1.00	1.00000	1.00	1.03	2,232,010	70.1584	156,594,250
라	제15층 제1504호	2,167,000	1.00	1.00000	1.00	1.03	2,232,010	59.9709	133,855,648

7) 감정평가 대상물건의 감정평가액결정

가) 인근지역 감정평가 사례

(경상남도 사천시)

(자료출처: 한국감정평가사협회)

일련 번호	구분	물건내용	기준시점	평가액	비 고
1	시가참고	선구동 415 한솔그린아파트 제11층 제1105호 (전유면적: 59.9709㎡)	2021.11.05	\174,000,000.- (약 @2,901,000/㎡)	아파트 (2020 신축)
2	담보	벌리동 434-2 태산더밸리스빌 제2층 제202호 (전유면적: 84.8952㎡)	2022.01.18	\165,000,000.- (약 @1,943,000/㎡)	아파트 (2009 신축)
3	경매	벌리동 475-5외 벌리호신유리안아파트 제4층 제402호 (전유면적: 84.9097㎡)	2022.10.11	\201,000,000.- (약 @2,367,000/㎡)	아파트 (2010 신축)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 인근지역 유사부동산 시세수준

물건내용	시세수준 (원/㎡)	조사처
감정평가 대상물건 및 인근 유사 구분건물	기호(가,나) : @2,100,000 내외 기호(다,라) : @2,200,000 내외	실거래가 조회 등

다) 감정평가액 결정

대상물건의 감정평가액은 상기 산정액과 유사물건의 감정평가 사례, 시세수준, 감정평가 목적 등을 종합 참작하여 아래와 같이 결정함.

기호	호수	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정액(원)	감정평가액(원)
가	제2층 제201호	2,101,990	70.1584	147,472,255	147,000,000
나	제3층 제304호	2,101,990	59.9709	126,058,232	126,000,000
다	제15층 제1503호	2,232,010	70.1584	156,594,250	157,000,000
라	제15층 제1504호	2,232,010	59.9709	133,855,648	134,000,000
합 계					564,000,000

다. 그 밖의 사항

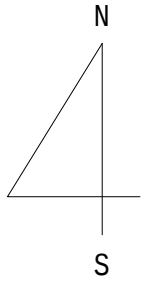
해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 결정 의견

감정평가 대상 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 본 감정평가는 동규칙 제12조 제2항 단서 규정에 따라 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 거래사례비교법에 의한 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

광역위치도

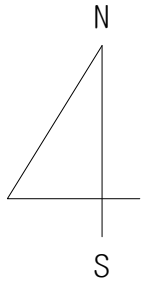


감정평가대상

경상남도 사천시 선구동 415
한솔그린아파트 제2층 제201호 외

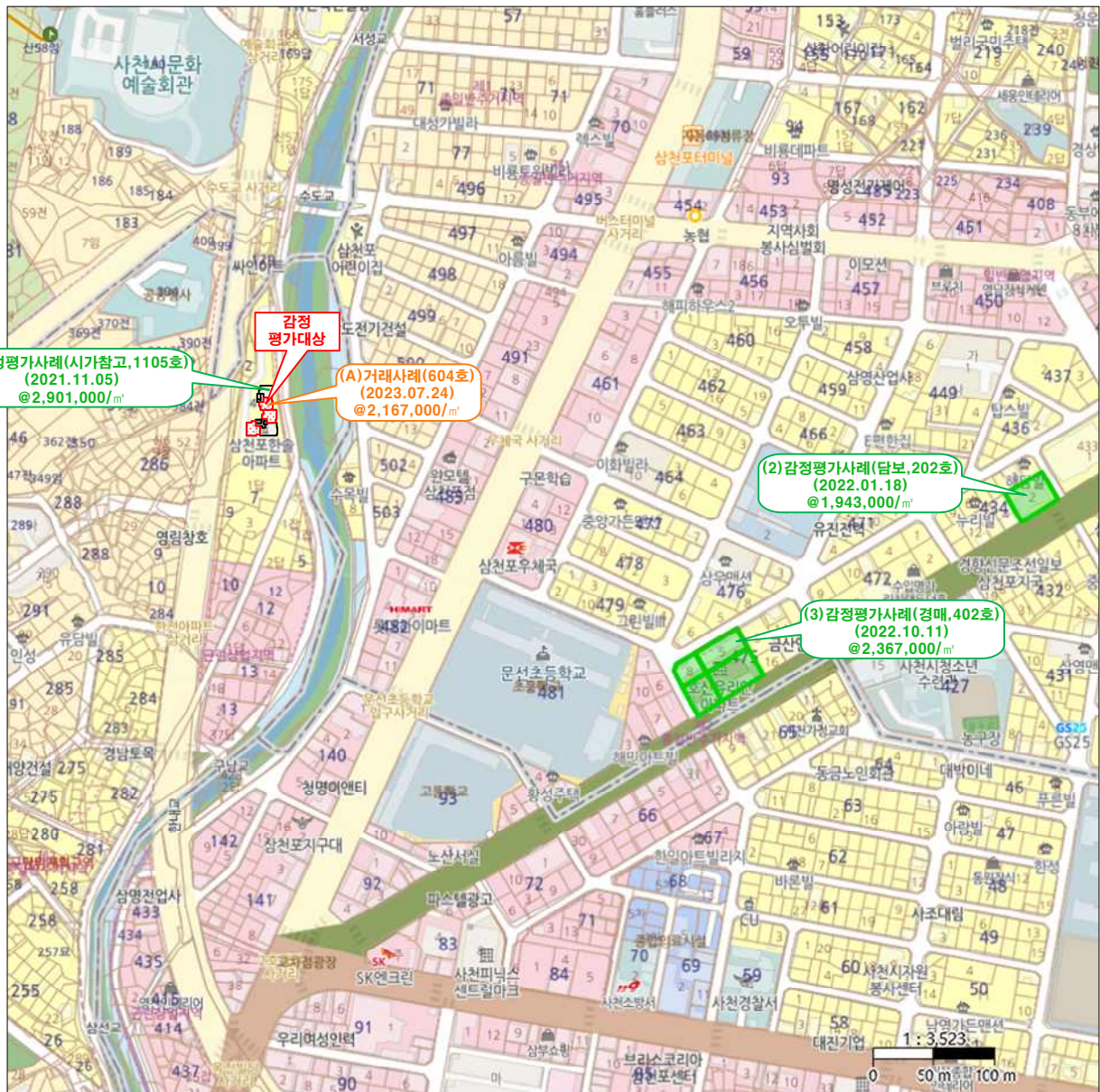


상세위치도



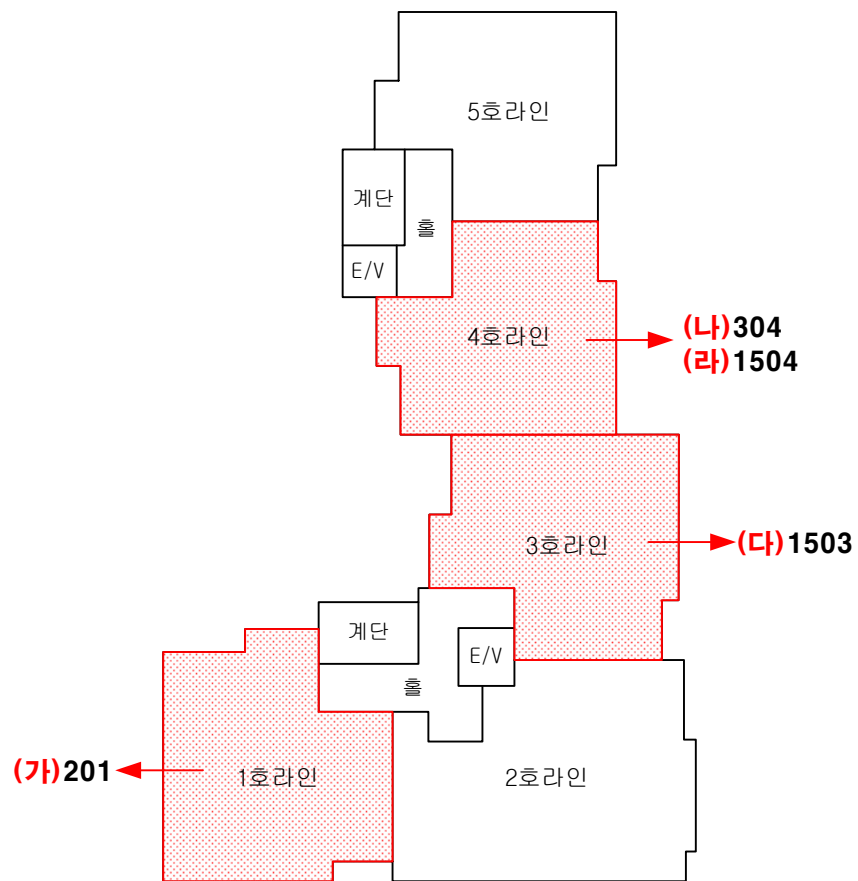
감정평가대상

경상남도 사천시 선구동 415
한솔그린아파트 제2층 제201호 외



배치도

한솔그린아파트 제2층 제201호 외 호별배치도



사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 주위 전경	-	2023. 10. 05



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 전경	-	2023. 10. 05

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
2층	-	2023. 10. 05



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
3층	-	2023. 10. 05

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
15층	-	2023. 10. 05

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(가)	-	2023. 10. 05



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(나)	-	2023. 10. 05

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(다)	-	2023. 10. 05



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(라)	-	2023. 10. 05

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 JA23100402호

부산치과의사신용협동조합 이사장 귀하

—금구십칠만오천칠백원整 (₩975,700.-)

1. 2023.10.04자로 의뢰하신 『경상남도 사천시 선구동 415번지 (한솔그린아파트 제2층 제201호 외) 소재 구분건물』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평 가 수 수 료	752,600	695,000 + (64,000,000 x 9/10,000) ≒ 752,600
나. 여 비	111,200	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	10,000	
공 부 발 급 비	5,000	
기 타 실 비	9,000	
특 별 용 역 비	-	
소 계	135,200	
합 계	887,000	
부 가 가 치 세	88,700	
총 계	975,700	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩975,700.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (JA23100402) 로 해주시기 바랍니다.

※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

부산시중앙신협 131-020-387702 예금주: (주)제일감정평가법인

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인

부산지사장 이 승 준

(TEL : 051-555-3232 FAX : 051-555-3239)