감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 JA24030603호
건 명	경상남도 하동군 진교면 진교리 426-99번지 외 승원센트레빌 주1 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.

(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

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

JA24030603

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 김상국 김 상 국 (인)

(주)제일감정평가법인 부산지사장 이 승 준 (서명 또는 인)

감정평가액	오십사억삼천칠백만원(₩5,437,000,000.-)			
평가의뢰인	부산시중앙신용협동조합 이사장 외 (별첨 참조)	감정평가 목적	공매	
		제 출 처	부산시중앙신용협동조합 외 (별첨 참조)	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁(부산지역본부)	기 준 가 치	시 장 가 치	
		감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자
		2024. 03. 07	2024. 03. 07	2024. 03. 08

감정평가내용

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	26개호	구분건물	26개호	-	5,437,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩5,437,000,000.-

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 김 영 수 (인)

[별첨]

의뢰인	
1	부산시중앙신용협동조합 이사장
2	부산항신용협동조합 이사장
3	온천장신용협동조합 이사장
4	당감신용협동조합 이사장
5	송도신용협동조합 이사장

제출처	
1	부산시중앙신용협동조합
2	부산항신용협동조합
3	온천장신용협동조합
4	당감신용협동조합
5	송도신용협동조합

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-03-07]

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 하동군 진교면 진교리 [도로명주소] 경상남도 하동군 진교면 진교중앙길 14-7	426-99, 426-64 승원 센트레빌 주1	공동주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하2층 지상14층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층~14층(각층)	 176.42 480.47 300.99 206.2 196.05 185.9			
1	동 소	426-99	대		414			
2	동 소	426-64	대		254			
(1)				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제201호 1,2소유권대지권	84.59 28.24 ----- 668	84.59 28.24 ----- 668	187,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 146.27㎡
						배분내역 토지가격 건물가격	 56,100,000 130,900,000	

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-03-07]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
(2)				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제202호	84.59	84.59	187,000,000	집합건축물 대장상
					28.24	28.24		전유및공용
				1,2소유권대지권	-----	-----		면적합계:
					668	668		146.27㎡
						배분내역		
						토지가격	56,100,000	
						건물가격	130,900,000	
(3)				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제301호	75.95	75.95	212,000,000	집합건축물 대장상
					25.36	25.36		전유및공용
				1,2소유권대지권	-----	-----		면적합계:
					668	668		130.14㎡
						배분내역		
						토지가격	84,800,000	
						건물가격	127,200,000	
(4)				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제302호	84.59	84.59	187,000,000	집합건축물 대장상
					28.24	28.24		전유및공용
				1,2소유권대지권	-----	-----		면적합계:
					668	668		146.27㎡
						배분내역		
						토지가격	56,100,000	
						건물가격	130,900,000	

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-03-07]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
(5)				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제401호	75.95	75.95	212,000,000	집합건축물 대장상
					25.36	25.36		전유및공용
				1,2소유권대지권	-----	-----		면적합계:
					668	668		130.14㎡
						배분내역		
						토지가격	84,800,000	
						건물가격	127,200,000	
(6)				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제402호	75.95	75.95	212,000,000	집합건축물 대장상
					25.36	25.36		전유및공용
				1,2소유권대지권	-----	-----		면적합계:
					668	668		130.14㎡
						배분내역		
						토지가격	84,800,000	
						건물가격	127,200,000	
(7)				(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제501호	75.95	75.95	212,000,000	집합건축물 대장상
					25.36	25.36		전유및공용
				1,2소유권대지권	-----	-----		면적합계:
					668	668		130.14㎡
						배분내역		
						토지가격	84,800,000	
						건물가격	127,200,000	

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-03-07]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(8)				(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제502호 1,2소유권대지권	75.95 25.36 ----- 668	75.95 25.36 ----- 668	212,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 130.14㎡
						배분내역 토지가격 건물가격	84,800,000 127,200,000	
(9)				(내) 철근 콘크리트구조 제6층 제601호 1,2소유권대지권	75.95 25.36 ----- 668	75.95 25.36 ----- 668	212,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 130.14㎡
						배분내역 토지가격 건물가격	84,800,000 127,200,000	
(10)				(내) 철근 콘크리트구조 제6층 제602호 1,2소유권대지권	75.95 25.36 ----- 668	75.95 25.36 ----- 668	212,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 130.14㎡
						배분내역 토지가격 건물가격	84,800,000 127,200,000	

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-03-07]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
(11)				(내) 철근 콘크리트구조 제7층 제701호 1,2소유권대지권	75.95 25.36 ----- 668	75.95 25.36 ----- 668	212,000,000 배분내역 토지가격 건물가격	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 130.14㎡ 84,800,000 127,200,000
(12)				(내) 철근 콘크리트구조 제7층 제702호 1,2소유권대지권	75.95 25.36 ----- 668	75.95 25.36 ----- 668	212,000,000 배분내역 토지가격 건물가격	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 130.14㎡ 84,800,000 127,200,000
(13)				(내) 철근 콘크리트구조 제8층 제801호 1,2소유권대지권	75.95 25.36 ----- 668	75.95 25.36 ----- 668	212,000,000 배분내역 토지가격 건물가격	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 130.14㎡ 84,800,000 127,200,000

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-03-07]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(14)				(내) 철근 콘크리트구조 제8층 제802호 1,2소유권대지권	75.95 25.36 ----- 668	75.95 25.36 ----- 668	212,000,000 배분내역 토지가격 건물가격	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 130.14㎡ 84,800,000 127,200,000
(15)				(내) 철근 콘크리트구조 제9층 제901호 1,2소유권대지권	75.95 25.36 ----- 668	75.95 25.36 ----- 668	212,000,000 배분내역 토지가격 건물가격	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 130.14㎡ 84,800,000 127,200,000
(16)				(내) 철근 콘크리트구조 제9층 제902호 1,2소유권대지권	75.95 25.36 ----- 668	75.95 25.36 ----- 668	212,000,000 배분내역 토지가격 건물가격	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 130.14㎡ 84,800,000 127,200,000

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-03-07]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
(17)				(내) 철근 콘크리트구조 제10층 제1001호 1,2소유권대지권	75.95 25.36 ----- 668	75.95 25.36 ----- 668	212,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 130.14㎡
						배분내역 토지가격 건물가격	84,800,000 127,200,000	
(18)				(내) 철근 콘크리트구조 제10층 제1002호 1,2소유권대지권	75.95 25.36 ----- 668	75.95 25.36 ----- 668	212,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 130.14㎡
						배분내역 토지가격 건물가격	84,800,000 127,200,000	
(19)				(내) 철근 콘크리트구조 제11층 제1101호 1,2소유권대지권	75.95 25.36 ----- 668	75.95 25.36 ----- 668	212,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 130.14㎡
						배분내역 토지가격 건물가격	84,800,000 127,200,000	

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-03-07]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(20)				(내) 철근 콘크리트구조 제11층 제1102호 1,2소유권대지권	75.95 25.36 ----- 668	75.95 25.36 ----- 668	212,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 130.14㎡
						배분내역 토지가격 건물가격	84,800,000 127,200,000	
(21)				(내) 철근 콘크리트구조 제12층 제1201호 1,2소유권대지권	75.95 25.36 ----- 668	75.95 25.36 ----- 668	212,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 130.14㎡
						배분내역 토지가격 건물가격	84,800,000 127,200,000	
(22)				(내) 철근 콘크리트구조 제12층 제1202호 1,2소유권대지권	75.95 25.36 ----- 668	75.95 25.36 ----- 668	212,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 130.14㎡
						배분내역 토지가격 건물가격	84,800,000 127,200,000	

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-03-07]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
(23)				(내) 철근 콘크리트구조 제13층 제1301호 1,2소유권대지권	75.95 25.36 ----- 668	75.95 25.36 ----- 668	212,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 130.14㎡
						배분내역 토지가격 건물가격	84,800,000 127,200,000	
(24)				(내) 철근 콘크리트구조 제13층 제1302호 1,2소유권대지권	75.95 25.36 ----- 668	75.95 25.36 ----- 668	212,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 130.14㎡
						배분내역 토지가격 건물가격	84,800,000 127,200,000	
(25)				(내) 철근 콘크리트구조 제14층 제1401호 1,2소유권대지권	75.95 25.36 ----- 668	75.95 25.36 ----- 668	212,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 130.14㎡
						배분내역 토지가격 건물가격	84,800,000 127,200,000	

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-03-07]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
(26)				(내) 철근 콘크리트구조 제14층 제1402호	75.95	75.95	212,000,000	집합건축물 대장상
					25.36	25.36		전유및공용
				1,2소유권대지권	-----	-----		면적합계:
					668	668		130.14㎡
						배분내역		
						토지가격	84,800,000	
						건물가격	127,200,000	
	합 계						₩5,437,000,000	.-
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 대상물건 개요

가. 구분건물의 개요

일련번호	소재지 및 건물명칭	층·호수	구조	용도	면적(㎡)		
					전유	공용	합계
(1)	경상남도 하동군 진교면 진교리 426-99, 426-64 승원센트레빌 주1	제2층 제201호	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하2층 지상14층	오피스텔	84.59	61.68	146.27
(2)		제2층 제202호			84.59	61.68	146.27
(3)		제3층 제301호		아파트	75.95	54.19	130.14
(4)		제3층 제302호		오피스텔	84.59	61.68	146.27
(5)		제4층 제401호		아파트	75.95	54.19	130.14
(6)		제4층 제402호			75.95	54.19	130.14
(7)		제5층 제501호			75.95	54.19	130.14
(8)		제5층 제502호			75.95	54.19	130.14
(9)		제6층 제601호			75.95	54.19	130.14
(10)		제6층 제602호			75.95	54.19	130.14
(11)		제7층 제701호			75.95	54.19	130.14
(12)		제7층 제702호			75.95	54.19	130.14
(13)		제8층 제801호			75.95	54.19	130.14
(14)		제8층 제802호			75.95	54.19	130.14
(15)		제9층 제901호			75.95	54.19	130.14
(16)		제9층 제902호			75.95	54.19	130.14
(17)		제10층 제1001호			75.95	54.19	130.14
(18)		제10층 제1002호			75.95	54.19	130.14
(19)		제11층 제1101호			75.95	54.19	130.14
(20)		제11층 제1102호			75.95	54.19	130.14
(21)		제12층 제1201호			75.95	54.19	130.14
(22)		제12층 제1202호			75.95	54.19	130.14
(23)		제13층 제1301호			75.95	54.19	130.14
(24)		제13층 제1302호			75.95	54.19	130.14
(25)		제14층 제1401호			75.95	54.19	130.14
(26)		제14층 제1402호			75.95	54.19	130.14
합 계					2,000.62	1,431.41	3,432.03

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 구분건물 감정평가요항

1) **위치 및 부근의 상황**
감정평가 대상물건은 경상남도 하동군 진교면 진교리 소재 '진교시외버스터미널' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 소규모 공동주택, 단독주택 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

2) **교통상황**
차량접근 가능하고, 인근에 시외버스터미널 및 버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.

3) **구조 및 현상**
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상14층 건물 내 제2층 제201호 외 25개호 (전체 26개호)로서, 2020년 01월 31일자로 사용승인 되었으며, 현상은 보통임.
・외 벽 : 화강석 및 몰탈위페인트 마감 등.
・내 벽 : 타일 및 벽지 마감 등.
・바 닥 : 강화마루 깔기 등.
・창 호 : 하이샷시 이중창 등.

4) **이용상태**
・일련번호(1,2,4): 주거용 오피스텔 용도임.
・일련번호(3,5~26): 아파트 용도임.

5) **부대설비**
위생 및 급배수 설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러, LPG에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

6) **토지이용계획관계 및 공법상 제한상태**
일련번호(1,2): 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(소로3-6)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 침수위험지구<자연재해대책법>임.

7) **공부와의 차이**
없 음.

8) **임대관계**
감정평가 대상물건의 임대관계 조사는 감정평가목적 등을 고려하여 생략함.

9) **기타 참고사항**
없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 개요

가. 감정평가 목적

감정평가 대상물건은 경상남도 하동군 진교면 진교리 소재 '진교시외버스터미널' 북서측 인근에 위치하는 '승원센트레빌 주1 제2층 제201호 외 25개호(전체 26개호)' 로서, 본 감정평가는 공매 목적의 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 2024년 03월 07일을 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 2024년 03월 07일이며, 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

바. 기타 참고사항

1) 감정평가 대상물건은 등기사항전부증명서상 '우리자산신탁주식회사' 로 신탁 등재되어 있음.

2) 감정평가 대상물건 일련번호(1,3~26)는 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부 확인이 곤란하여 관련공부(집합건축물대장, 건축물현황도 등) 및 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가함.

3) 감정평가 대상물건의 임대관계 조사는 감정평가목적을 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) 거래사례비교법에 의한 가액 산정

가) 감정평가방법 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 건물과 토지의 소유권 대지권을 일괄로 한 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용함.

(1) 거래사례의 선택

(경상남도 하동군 진교면) (자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	비고
A	**진교리 302-113 외 금강블레스 제5층 제504호 (전유면적: 84.8312㎡)**	2023.02.28	\233,000,000.- (약 @2,746,000/㎡)	**등기사항전부증명서, 아파트 (사용승인: 2018.05.02)**
B	진교리 302-113 외 금강블레스 제18층 제1802호 (전유면적: 84.8312㎡)	2023.01.17	\239,000,000.- (약 @2,817,000/㎡)	감정평가정보체계, 아파트 (사용승인: 2018.05.02)

※ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성. 요인의 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

① 감정평가 대상물건 일련번호(1,2,4)는 주거용 오피스텔로서 한국부동산원이 발표하는 전국주택 가격동향조사중 '지방권 오피스텔 매매가격지수, 경상남도 아파트 매매가격지수 및 경상남도 오피스 자본수익률'을 활용하여 산정함.

구분	적용지수		시점수정치	비고
	매매시점 (2023.02.28)	기준시점 (2024.03.07)		
한국부동산원 오피스텔 매매가격지수	103.94 (2023년 01월)	99.81 (2024년 01월)	0.96027	지방권
한국부동산원 아파트 매매가격지수	98.6 (2023년 01월)	95.5 (2024년 01월)	0.96856	경상남도
한국부동산원 오피스 자본수익률	2023년 01분기 : -0.18 2023년 02분기 : -0.3 2023년 03분기 : -0.27 2023년 04분기 : -0.18 2024년 01분기 : -0.18 (2023년 04분기 자료) (1-0.0018*32/90)*(1-0.003)*(1-0.0027)* (1-0.0018)*(1-0.0018*67/92) ≒ 0.99058		0.99058	경상남도
결정의견	**대상 부동산은 주거용 오피스텔로서 대상 부동산의 위치, 감정평가목적, 시장동향 등을 고려할 때 한국부동산원 오피스텔 매매가격지수가 대상 부동산의 가치 변동률을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨.**			**한국부동산원 오피스텔 매매가격지수** 0.96027

※ 기준시점이 속한 기간의 오피스텔 매매가격지수, 아파트 매매가격지수 및 오피스 자본수익률은 미고시상태인 바 최근 발표된 오피스텔 매매가격지수, 아파트 매매가격지수 및 오피스 자본수익률을 기준으로 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 감정평가 대상물건 일련번호(3,5~26)는 아파트로서 한국부동산원이 발표하는 전국주택 가격동향 조사 중 “경상남도 아파트 매매가격지수” 및 KB국민은행에서 발표하는 “경상남도 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

구분	적용지수		시점수정치	비고
	매매시점 (2023.02.28)	기준시점 (2024.03.07)		
한국부동산원 아파트 매매가격지수	98.6 (2023년 01월)	95.5 (2024년 01월)	0.96856	경상남도
KB국민은행 아파트 매매가격지수	99.4 (2023년 01월)	95.6 (2024년 01월)	0.96177	경상남도
결정의견	**대상부동산은 아파트로서 대상 부동산의 위치, 감정평가목적, 시장동향 등을 고려할 때 한국부동산원 아파트 매매가격지수가 대상 부동산의 가치 변동률을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨.**			**한국부동산원 아파트 매매가격지수 0.96856**

※ 기준시점이 속한 기간의 아파트 매매가격지수는 미발표 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

[거래사례 기호(A)와 감정평가 대상 일련번호(1,2,4)의 비교]

요인구분	세 부 항 목	격차율	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	1.05	거래사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우등함.
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	0.80	본건은 주거용 오피스텔로서 서비스 면적 등 개별요인에서 열등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
개별요인 비교치		0.84	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[거래사례 기호(A)와 감정평가 대상 일련번호(3,5~26)의 비교]

요인구분	세 부 항 목	격차율	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	1.05	거래사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우등함.
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	1.00	상호 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
개별요인 비교치		1.05	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 산정액

일련번호	호수	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산정액(원)
(1)	제2층 제201호	2,746,000	1.00	0.96027	1.00	0.84	2,214,997	84.59	187,366,596
(2)	제2층 제202호	2,746,000	1.00	0.96027	1.00	0.84	2,214,997	84.59	187,366,596
(3)	제3층 제301호	2,746,000	1.00	0.96856	1.00	1.05	2,792,649	75.95	212,101,692
(4)	제3층 제302호	2,746,000	1.00	0.96027	1.00	0.84	2,214,997	84.59	187,366,596
(5)	제4층 제401호	2,746,000	1.00	0.96856	1.00	1.05	2,792,649	75.95	212,101,692
(6)	제4층 제402호	2,746,000	1.00	0.96856	1.00	1.05	2,792,649	75.95	212,101,692
(7)	제5층 제501호	2,746,000	1.00	0.96856	1.00	1.05	2,792,649	75.95	212,101,692
(8)	제5층 제502호	2,746,000	1.00	0.96856	1.00	1.05	2,792,649	75.95	212,101,692
(9)	제6층 제601호	2,746,000	1.00	0.96856	1.00	1.05	2,792,649	75.95	212,101,692
(10)	제6층 제602호	2,746,000	1.00	0.96856	1.00	1.05	2,792,649	75.95	212,101,692
(11)	제7층 제701호	2,746,000	1.00	0.96856	1.00	1.05	2,792,649	75.95	212,101,692
(12)	제7층 제702호	2,746,000	1.00	0.96856	1.00	1.05	2,792,649	75.95	212,101,692
(13)	제8층 제801호	2,746,000	1.00	0.96856	1.00	1.05	2,792,649	75.95	212,101,692
(14)	제8층 제802호	2,746,000	1.00	0.96856	1.00	1.05	2,792,649	75.95	212,101,692
(15)	제9층 제901호	2,746,000	1.00	0.96856	1.00	1.05	2,792,649	75.95	212,101,692
(16)	제9층 제902호	2,746,000	1.00	0.96856	1.00	1.05	2,792,649	75.95	212,101,692
(17)	제10층 제1001호	2,746,000	1.00	0.96856	1.00	1.05	2,792,649	75.95	212,101,692
(18)	제10층 제1002호	2,746,000	1.00	0.96856	1.00	1.05	2,792,649	75.95	212,101,692
(19)	제11층 제1101호	2,746,000	1.00	0.96856	1.00	1.05	2,792,649	75.95	212,101,692
(20)	제11층 제1102호	2,746,000	1.00	0.96856	1.00	1.05	2,792,649	75.95	212,101,692
(21)	제12층 제1201호	2,746,000	1.00	0.96856	1.00	1.05	2,792,649	75.95	212,101,692
(22)	제12층 제1202호	2,746,000	1.00	0.96856	1.00	1.05	2,792,649	75.95	212,101,692
(23)	제13층 제1301호	2,746,000	1.00	0.96856	1.00	1.05	2,792,649	75.95	212,101,692
(24)	제13층 제1302호	2,746,000	1.00	0.96856	1.00	1.05	2,792,649	75.95	212,101,692
(25)	제14층 제1401호	2,746,000	1.00	0.96856	1.00	1.05	2,792,649	75.95	212,101,692
(26)	제14층 제1402호	2,746,000	1.00	0.96856	1.00	1.05	2,792,649	75.95	212,101,692

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 감정평가 대상 물건의 평가액결정

가) 인근지역 감정평가 사례

(경상남도 하동군 진교면) (자료출처: 한국감정평가사협회)

일련번호	구분	물건내용	기준시점	평가액	비 고
1	경매	진교리 667 제3층 제301호 (전유면적: 58.137㎡)	2024.02.19	\123,000,000- (약 @2,115,000/㎡)	다세대주택 (미준공)
2	경매	진교리 302-113 외 금강블레스 제8층 제802호 (전유면적: 84.8312㎡)	2023.05.01	\234,000,000- (약 @2,758,000/㎡)	아파트 (사용승인: 2018.05.02)
3	담보	진교리 667-16 제4층 제401호 (전유면적: 58.9155㎡)	2022.04.07	\140,000,000- (약 @2,376,000/㎡)	다세대주택 (사용승인: 2022.02.21)
4	담보	감정평가 대상물건 일련번호(1) (전유면적: 84.59㎡)	2020.02.18	\185,000,000- (약 @2,187,000/㎡)	주거용 오피스텔 (사용승인: 2020.01.31)
		감정평가 대상물건 일련번호(23) (전유면적: 75.95㎡)		\207,000,000- (약 @2,725,000/㎡)	아파트 (사용승인: 2020.01.31)

나) 인근지역 유사부동산 시세수준

물건내용	시세수준(원/㎡)	조사처
감정평가 대상 물건 및 인근 유사 구분건물	일련번호(1,2,4): 2,200,000 내외 일련번호(3,5~26): 2,800,000 내외	실거래가 조회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 감정평가액 결정

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

일련번호	호수	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정액(원)	감정평가액(원)
(1)	제2층 제201호	2,214,997	84.59	187,366,596	187,000,000
(2)	제2층 제202호	2,214,997	84.59	187,366,596	187,000,000
(3)	제3층 제301호	2,792,649	75.95	212,101,692	212,000,000
(4)	제3층 제302호	2,214,997	84.59	187,366,596	187,000,000
(5)	제4층 제401호	2,792,649	75.95	212,101,692	212,000,000
(6)	제4층 제402호	2,792,649	75.95	212,101,692	212,000,000
(7)	제5층 제501호	2,792,649	75.95	212,101,692	212,000,000
(8)	제5층 제502호	2,792,649	75.95	212,101,692	212,000,000
(9)	제6층 제601호	2,792,649	75.95	212,101,692	212,000,000
(10)	제6층 제602호	2,792,649	75.95	212,101,692	212,000,000
(11)	제7층 제701호	2,792,649	75.95	212,101,692	212,000,000
(12)	제7층 제702호	2,792,649	75.95	212,101,692	212,000,000
(13)	제8층 제801호	2,792,649	75.95	212,101,692	212,000,000
(14)	제8층 제802호	2,792,649	75.95	212,101,692	212,000,000
(15)	제9층 제901호	2,792,649	75.95	212,101,692	212,000,000
(16)	제9층 제902호	2,792,649	75.95	212,101,692	212,000,000
(17)	제10층 제1001호	2,792,649	75.95	212,101,692	212,000,000
(18)	제10층 제1002호	2,792,649	75.95	212,101,692	212,000,000
(19)	제11층 제1101호	2,792,649	75.95	212,101,692	212,000,000
(20)	제11층 제1102호	2,792,649	75.95	212,101,692	212,000,000
(21)	제12층 제1201호	2,792,649	75.95	212,101,692	212,000,000
(22)	제12층 제1202호	2,792,649	75.95	212,101,692	212,000,000
(23)	제13층 제1301호	2,792,649	75.95	212,101,692	212,000,000
(24)	제13층 제1302호	2,792,649	75.95	212,101,692	212,000,000
(25)	제14층 제1401호	2,792,649	75.95	212,101,692	212,000,000
(26)	제14층 제1402호	2,792,649	75.95	212,101,692	212,000,000
합 계					5,437,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

4. 감정평가액 결정 의견

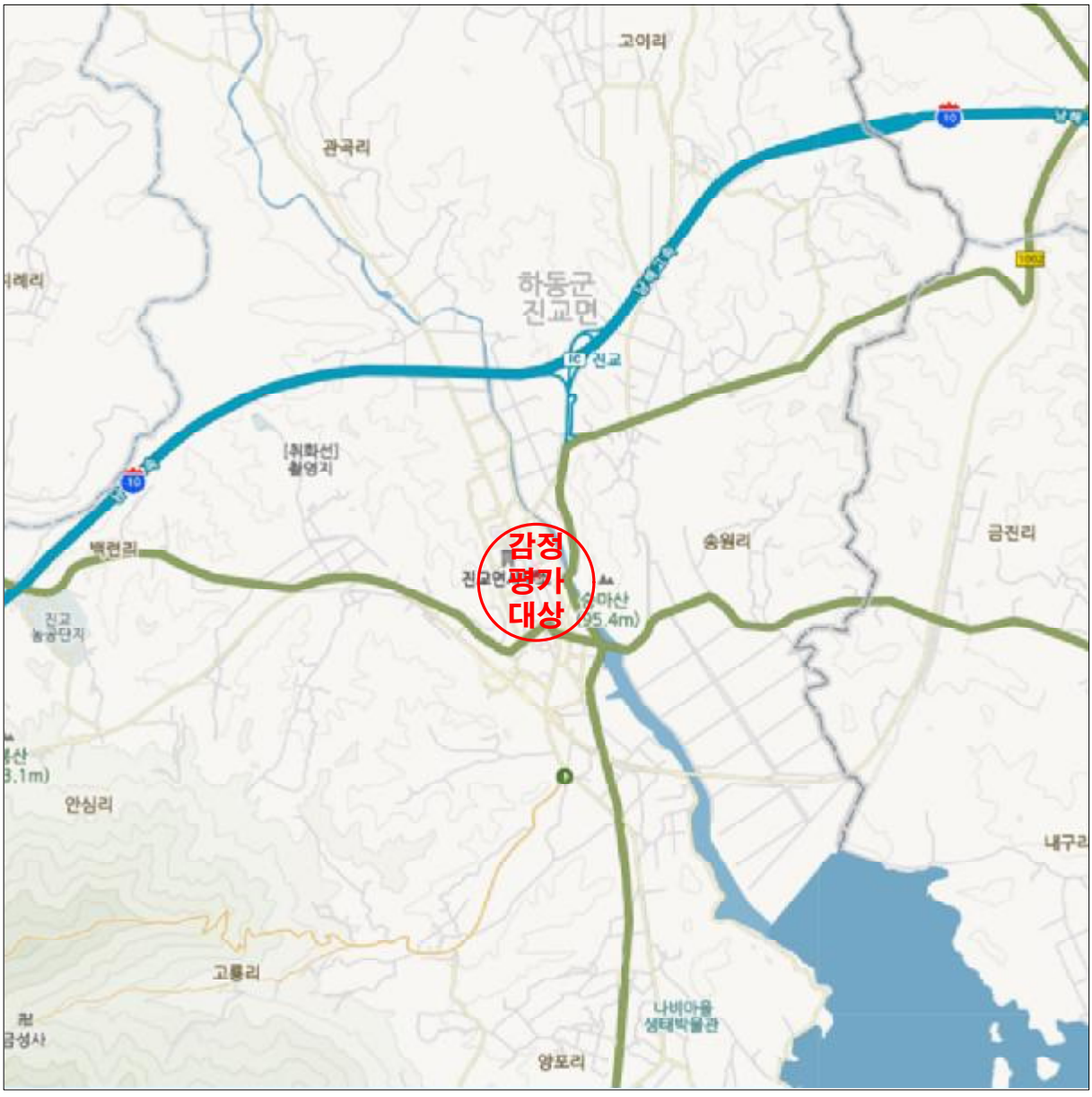
감정평가 대상 구분건물은「감정평가에 관한 규칙」제12조에 의거 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 본 감정평가는 동규칙 제12조 제2항 단서 규정에 따라 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 거래사례비교법에 의한 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

광 역 위 치 도

N

S

감정평가대상	경상남도 하동군 진교면 진교리 426-99번지 외 승원센트레빌 주1 제2층 제201호 외

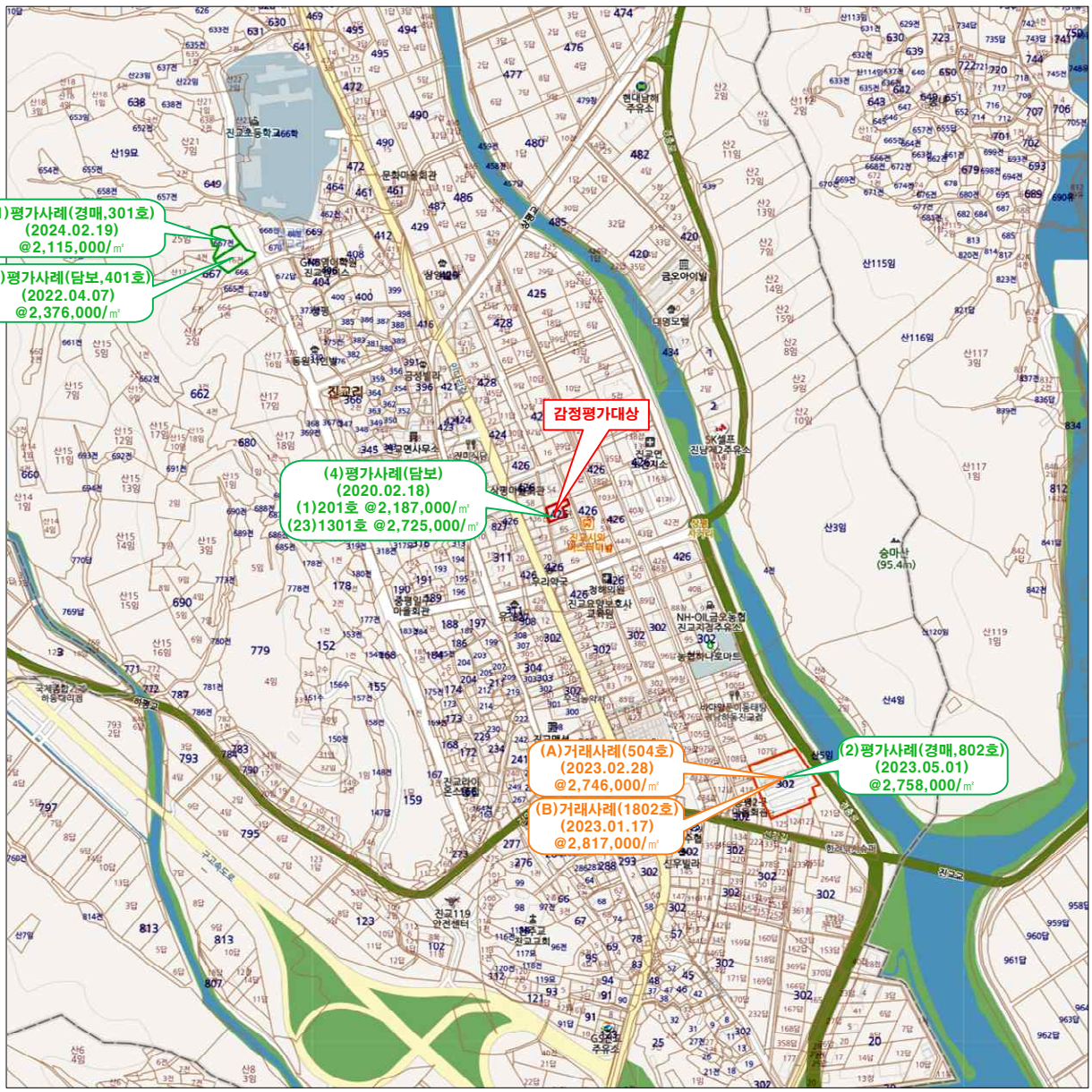


상 세 위 치 도

N

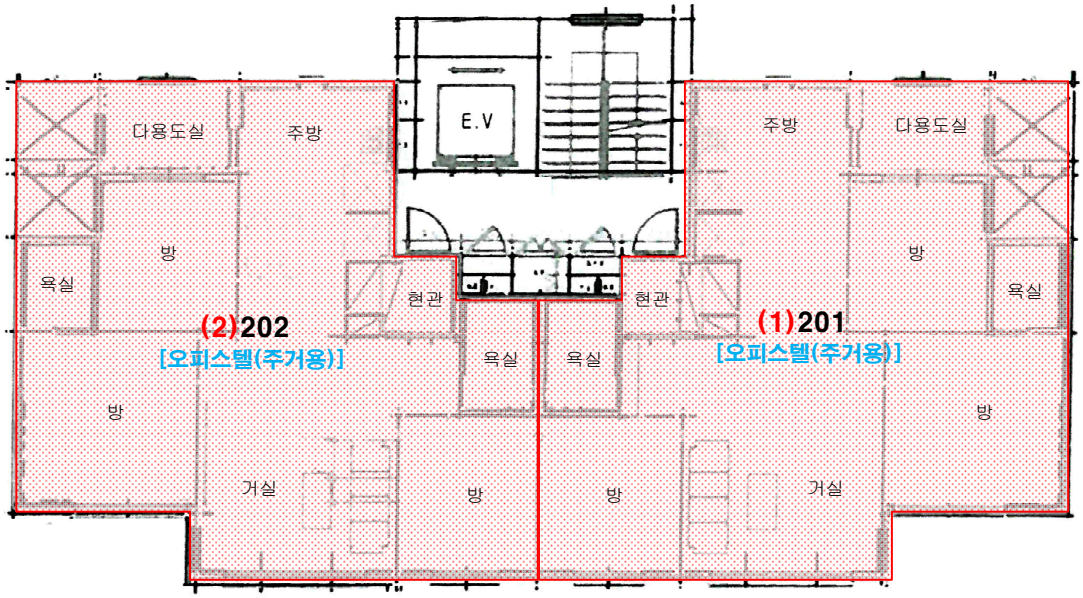
S

감정평가대상	경상남도 하동군 진교면 진교리 426-99번지 외 승원센트레빌 주1 제2층 제201호 외

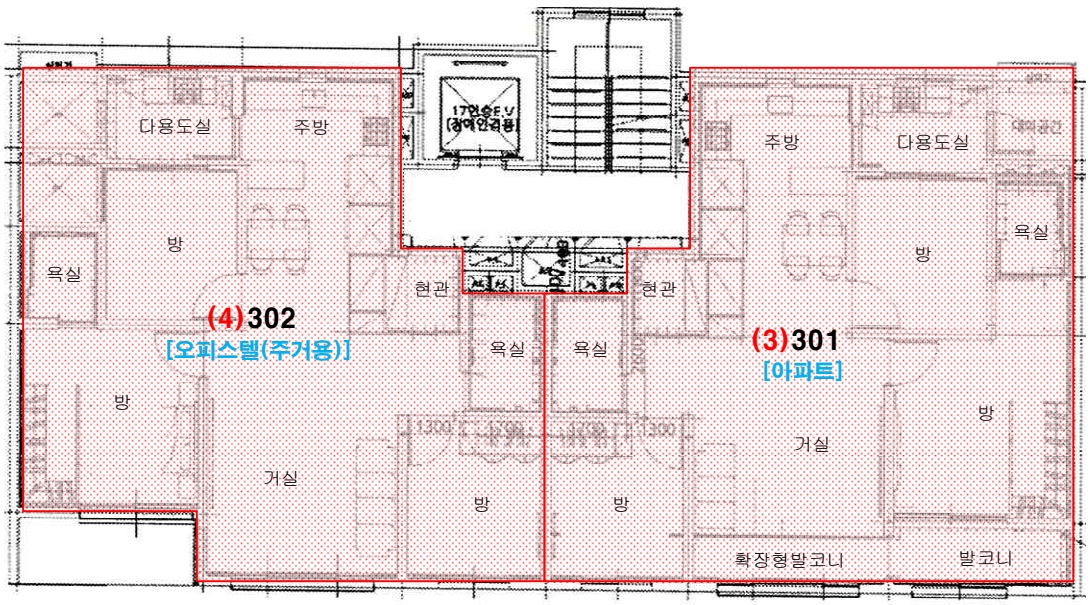


건 물 이 용 상 태

승원센트레빌 주1 제2층 호별배치도 및 내부개황도

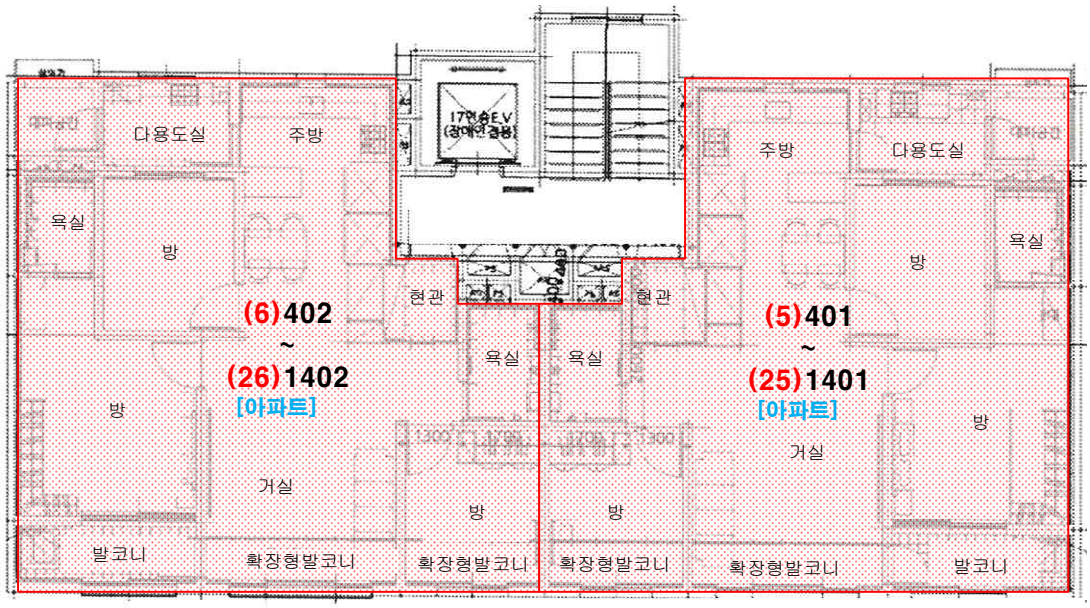


승원센트레빌 주1 제3층 호별배치도 및 내부개황도



건 물 이 용 상 태

승원센트레빌 주1 제4~14층 호별배치도 및 내부개황도



사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 주위전경	-	2024. 03. 07



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 주위전경	-	2024. 03. 07

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 전경	-	2024. 03. 07

사 진 용 지

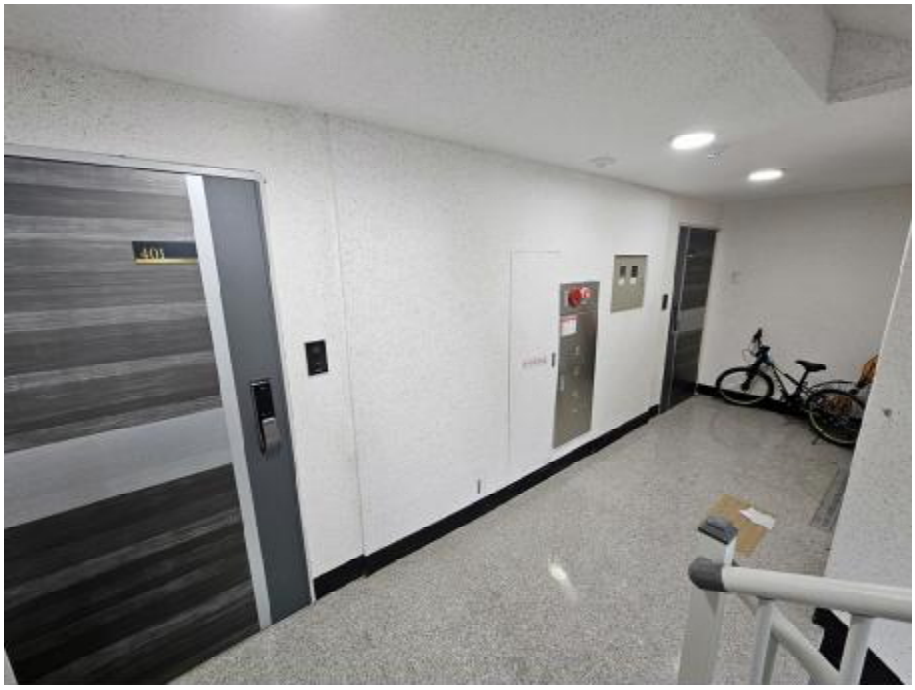


사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
2층 복도	-	2024. 03. 07



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
3층 복도	-	2024. 03. 07

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
4층 복도	-	2024. 03. 07



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
5층 복도	-	2024. 03. 07

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
6층 복도	-	2024. 03. 07



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
7층 복도	-	2024. 03. 07

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
8층 복도	-	2024. 03. 07

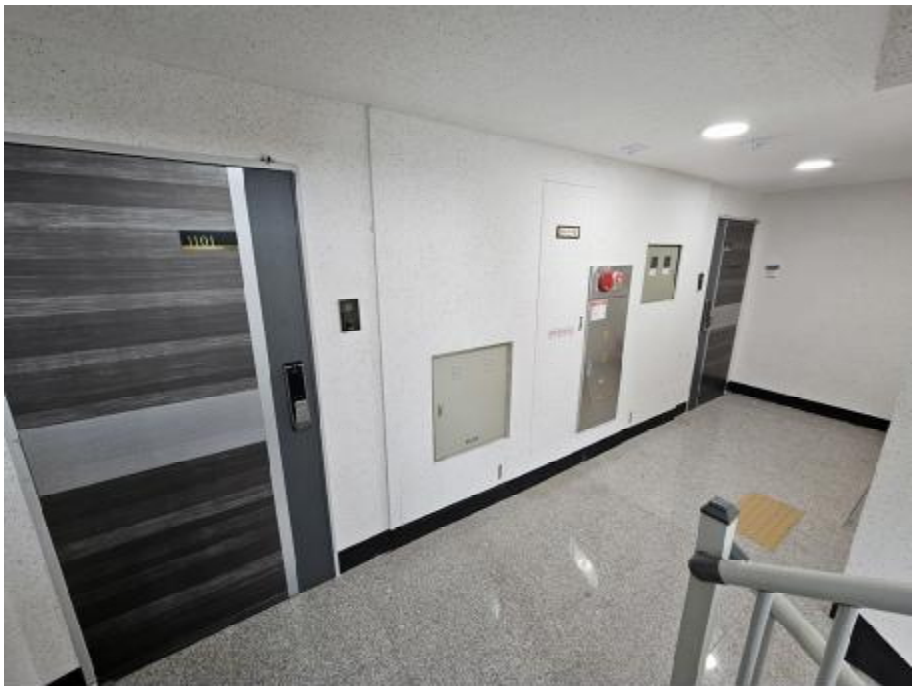


사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
9층 복도	-	2024. 03. 07

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
10층 복도	-	2024. 03. 07



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
11층 복도	-	2024. 03. 07

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
12층 복도	-	2024. 03. 07



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
13층 복도	-	2024. 03. 07

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
14층 복도	-	2024. 03. 07



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
일련번호(2) 제202호 내부	-	2024. 03. 07

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 JA24030603호

부산시중앙신용협동조합 이사장 귀하

一金삼백오십팔만삼천팔백원整 (₩3,583,800.-)

1. 2024.03.06자로 의뢰하신 『경상남도 하동군 진교면 진교리 426-99 외 주1 2층 201호 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	3,086,183	◎ 기추수수료 3,516,000 + (437,000,000 x (7/10,000 x 0.8)) ≒3,760,720
나. 여 비	110,800	
토 지 조 사 비	-	◎업무시설(오피스텔)부분 3,760,720x 561,000,000 /5,437,000,000 x 1.0≒388,038
물 건 조 사 비	10,000	
공 부 발 급 비	29,900	
기 타 실 비	22,000	◎공동주택(아파트)부분 3,760,720 x 4,876,000,000 /5,437,000,000 x 0.8≒2,698,145
특 별 용 역 비	-	
소 계	172,700	∴평가수수료 :388,038 + 2,698,145 ≒ 3,086,183
합 계	3,258,000	
부 가 가 치 세	325,800	* 1부발송.
총 계	3,583,800	* 사업자등록번호: 607-85-24120
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩3,583,800.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.
※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (JA24030603) 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)