


감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 해운대신용협동조합
건명	경상남도 사천시 용강동 563-1외 1필지 청담푸른자리 제3층 제301호외 8개호
감정평가서번호	DC214-072201

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.



47210 부산광역시 부산진구 중앙대로 933, 7층(양정동, 신흥빌딩)
TEL : (051)852-4141 | FAX : (051)852-5115 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 김원재

김원재



(주)감정평가법인 대일감정원 부산·경남지사

지사장 김원재 (인)



감정평가액	일십삼억오천육백만원정(₩1,356,000,000.-)		
의뢰인	해운대신용협동조합이사장	감정평가목적	공매
채무자	-	제출처	해운대신용협동조합
소유자 (대상업체명)	주식회사경희건설 (수탁자:국제자산신탁주식회사)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물) 집합건축물대장	기준시점	조사기간
		2021.07.26.	2021.07.26.
		작성일	2021.07.30.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	9개호수	구분건물	9개호수	-	1,356,000,000
	합계					<u>₩1,356,000,000.-</u>
			- 이 하 여 백 -			

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

심사자: 감정평가사

김원재



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 용강동 소재 "삼천포제일중학교" 서측 인근에 위치하는 청담푸른자리 제3층 제301호외 8개호로서, 공매 목적을 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 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, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2021.07.26.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2021.07.26.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물(주거용 오피스텔)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 주거용 오피스텔의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건은 구분건물로서 건물의 전유부분과 소유권·대지권이 일체로 거래되나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권·대지권으로 가격을 배분할 경우의 물건별 금액을 평가명세표상에 별도 부기하였으며, 배분비율은 아래와 같음.

2. 아파트 토지·건물 배분비율표

[출처: 한국부동산연구원 연구보고서, 2012년]

구분	신축~5년		6~15년		16~25년		25년초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	건물	건물
전국	3	7	3	7	3	7	4	6
5대광역시	3	7	3	7	3	7	4	6
기타 도지역	2	8	2	8	2	8	3	7

3. 본건은 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 내부 확인이 불가능하여 본건 감정평가 전례 및 관련 공부와 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였으니, 구매 진행시 참고하시기 바람.

4. 본건 집합건축물대장상 용도가 "오피스텔"로 등재되어 있으나, 현황 "주거용 오피스텔"임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	경상남도 사천시 용강동 563-1외				건물명	청담푸른자리			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지하1층/지상7층			
용도	업무시설				사용승인일	2017. 12. 15			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	○	-	-
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
(1)	제3층/제301호	45.5976	67.96	25.2383	93.1983	72.9			
(2)	제3층/제303호	45.5976	67.96	25.2383	93.1983	72.9			
(3)	제3층/제304호	42.377	63.16	23.657	86.817	72.8			
(4)	제5층/제503호	45.5976	67.96	25.2383	93.1983	72.9			
(5)	제5층/제504호	42.377	63.16	23.657	86.817	72.8			
(6)	제6층/제601호	45.5976	67.96	25.2383	93.1983	72.9			
(7)	제7층/제701호	45.5976	67.96	25.2383	93.1983	72.9			
(8)	제7층/제703호	45.5976	67.96	25.2383	93.1983	72.9			
(9)	제7층/제704호	42.377	63.16	23.657	86.817	72.8			

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요향표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(주거용 오피스텔)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄 감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	향촌동 977-5	5층/503호	62.246	150,000,000	2,409,000	2019.04.26 2018.05.21
	일련번호(1)은 거래사례와 비교하여 단지의 부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등)에서 열세함.					
2	향촌동 977-5	7층/701호	84.3759	210,000,000	2,488,000	2019.01.28 2018.05.21
	일련번호(1)은 거래사례와 비교하여 단지의 부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등) 및 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 열세함.					
3	향촌동 977-5	7층/702호	74.6375	200,000,000	2,679,000	2018.08.08 2018.05.21
	일련번호(1)은 거래사례와 비교하여 단지의 부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)을 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2019.04.26	62.246	79.3235	78.5	2,409,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

4. 시점수정

가. 생산자물가지수

[출처 : 한국은행경제통계시스템(2015=100)]

사례 기호	구분	지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2019년 04월	103.68	(109.06-103.68) / 103.68 × 100	5.189% (1.05189)
	2021년 06월	109.06		

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격변동 물가지수로서, 한국은행 경제통계국 발표 총지수(생산자물가지수)를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 오피스텔 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사(2020.06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2019년 04월	97.75	$(99.49-97.75) / 97.75 \times 100$	1.780% (1.01780)
	2021년 06월	99.49		

매매가격지수는 전국 오피스텔의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사상 지방 매매가격지수를 적용함.

다. 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격변동 물가지수로서, 지역성이 강한 오피스텔의 가격 변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 인근지역 내 오피스텔의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(오피스텔)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(1)	(1)향촌동 977-5 5층/503호	0.93	1.00	1.00	1.00	0.930
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(2)	(1)향촌동 977-5 5층/503호	0.93	1.00	1.00	1.00	0.930
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등)에서 열세함.					
(3)	(1)향촌동 977-5 5층/503호	0.93	1.00	1.00	1.00	0.930
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등)에서 열세함.					
(4)	(1)향촌동 977-5 5층/503호	0.93	1.00	1.00	1.00	0.930
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등)에서 열세함.					
(5)	(1)향촌동 977-5 5층/503호	0.93	1.00	1.00	1.00	0.930
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등)에서 열세함.					
(6)	(1)향촌동 977-5 5층/503호	0.93	1.00	1.00	1.00	0.930
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등)에서 열세함.					
(7)	(1)향촌동 977-5 5층/503호	0.93	1.00	1.00	1.00	0.930
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등)에서 열세함.					
(8)	(1)향촌동 977-5 5층/503호	0.93	1.00	1.00	1.00	0.930
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등)에서 열세함.					
(9)	(1)향촌동 977-5 5층/503호	0.93	1.00	1.00	1.00	0.930
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
청담푸른자리	주거용 오피스텔	2,200,000 ~ 2,300,000 내외수준	-

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1 (본건)	용강동 563-1외	청담푸른자리 3층/301호 외 8개호	-	공매	1,371,000,000	-	2019.07.31 2017.12.15
	본건 일련번호(1-9)의 공매평가사례임.						
2	용강동 563-1외	청담푸른자리 3층/302호	63.16	시가 참고	150,000,000	2,374,000	2020.12.04 2017.12.15
	일련번호(1)은 평가사례와 비교하여 전반적으로 대등함.						
3	용강동 618-1외	비룡 벨로스텔라 9층/902호	84.8842	담보	201,000,000	2,367,000	2019.01.24 2019.01.16
	일련번호(1)은 평가사례와 비교하여 호별요인(전유부분의 면적 등에서 우세하나, 층별효용 등에서 열세)에서 열세하며, 평가목적이 상이함.						
4	벌리동 53-23	해창이지스 5차 공동주택 3층/301호	114.7528	담보	220,000,000	1,917,000	2019.08.23 2019.08.22
	일련번호(1)은 평가사례와 비교하여 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세하며, 평가목적이 상이함.						
5	동금동 83-8	피닉스 센트럴마크 3층/303호	68.709	담보	139,000,000	2,023,000	2019.01.07 2018.07.12
	일련번호(1)은 평가사례와 비교하여 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등)에서 열세하며, 평가목적이 상이함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
오피스텔 (주거용)	경남 사천시	최근1년	71.18	2	총 10건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(1)	(1)2,409,000	1.00	1.01780	1.00	0.930	2,280,000
(2)	(1)2,409,000	1.00	1.01780	1.00	0.930	2,280,000
(3)	(1)2,409,000	1.00	1.01780	1.00	0.930	2,280,000
(4)	(1)2,409,000	1.00	1.01780	1.00	0.930	2,280,000
(5)	(1)2,409,000	1.00	1.01780	1.00	0.930	2,280,000
(6)	(1)2,409,000	1.00	1.01780	1.00	0.930	2,280,000
(7)	(1)2,409,000	1.00	1.01780	1.00	0.930	2,280,000
(8)	(1)2,409,000	1.00	1.01780	1.00	0.930	2,280,000
(9)	(1)2,409,000	1.00	1.01780	1.00	0.930	2,280,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(1)	제3층/제301호	67.96	2,280,000	154,000,000
(2)	제3층/제303호	67.96	2,280,000	154,000,000
(3)	제3층/제304호	63.16	2,280,000	144,000,000
(4)	제5층/제503호	67.96	2,280,000	154,000,000
(5)	제5층/제504호	63.16	2,280,000	144,000,000
(6)	제6층/제601호	67.96	2,280,000	154,000,000
(7)	제7층/제701호	67.96	2,280,000	154,000,000
(8)	제7층/제703호	67.96	2,280,000	154,000,000
(9)	제7층/제704호	63.16	2,280,000	144,000,000
합계		<u>597.24</u>		<u>1,356,000,000</u>

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 사천시 용강동	563-1, 563-4	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층				
	[도로명주소] 경상남도 사천시 용강양계2길 3							
1	경상남도 사천시 용강동	563-1	대	제2종일반주거지역	1,201			
2	"	563-4	대	제2종일반주거지역	169			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	67.96	67.96	154,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 93.1983㎡)
				1.2 소유권대지권	1,370 ×45.5976 /1,370.0000	45.5976		
							배분내역 토지가액:30,800,000 건물가액:123,200,000	
(2)				철근콘크리트구조 제3층 제303호	67.96	67.96	154,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 93.1983㎡)
				1.2 소유권대지권	1,370 ×45.5976 /1,370.0000	45.5976		
							배분내역 토지가액:30,800,000 건물가액:123,200,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(3)				철근콘크리트구조 제3층 제304호	63.16	63.16	144,000,000	비준가액 (집합건축물 대상상 86.817㎡)
				1.2 소유권대지권	1,370 ×42.3770 /1,370.0000	42.377	배분내역 토지가액:28,800,000 건물가액:115,200,000	
(4)				철근콘크리트구조 제5층 제503호	67.96	67.96	154,000,000	비준가액 (집합건축물 대상상 93.1983㎡)
				1.2 소유권대지권	1,370 ×45.5976 /1,370.0000	45.5976	배분내역 토지가액:30,800,000 건물가액:123,200,000	
(5)				철근콘크리트구조 제5층 제504호	63.16	63.16	144,000,000	비준가액 (집합건축물 대상상 86.817㎡)
				1.2 소유권대지권	1,370 ×42.3770 /1,370.0000	42.377	배분내역 토지가액:28,800,000 건물가액:115,200,000	
(6)				철근콘크리트구조 제6층 제601호	67.96	67.96	154,000,000	비준가액 (집합건축물 대상상 93.1983㎡)
				1.2 소유권대지권	1,370 ×45.5976 /1,370.0000	45.5976		

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(7)				철근콘크리트구조 제7층 제701호	67.96	67.96	배분내역 토지가액:30,800,000 건물가액:123,200,000 154,000,000	비준가액 (집합건축물 대상상 93.1983㎡)
			1.2 소유권대지권	1,370 ×45.5976 /1,370.0000	45.5976			
(8)				철근콘크리트구조 제7층 제703호	67.96	67.96	배분내역 토지가액:30,800,000 건물가액:123,200,000 154,000,000	비준가액 (집합건축물 대상상 93.1983㎡)
			1.2 소유권대지권	1,370 ×45.5976 /1,370.0000	45.5976			
(9)				철근콘크리트구조 제7층 제704호	63.16	63.16	배분내역 토지가액:30,800,000 건물가액:123,200,000 144,000,000	비준가액 (집합건축물 대상상 86.817㎡)
			1.2 소유권대지권	1,370 ×42.3770 /1,370.0000	42.377			
합 계							<u>₩1,356,000,000.-</u>	
- 이 하 여 백 -								

구분건물감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 경상남도 사천시 용강동 소재 "삼천포제일중학교" 서측 인근에 위치하는 청담푸른자리 제3층 제301호외 8개호임.

2. 부근상황

부근은 아파트단지 및 일반주택, 소규모 점포 및 주거용 오피스텔, 농경지 등이 혼재하는 지역으로 제반환경 보통임.

3. 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 대중교통편은 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반교통사정 보통임.

4. 접면도로 상황

북측으로 폭 약 8m내외, 동측으로 폭 약 4m내외의 포장도로에 각각 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 제2종일반주거지역(제2종일반주거지역), 소로1류(폭 10M~12M)(2011-08-04)(소로1-24호선)(접함), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2018-10-16)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

일련번호(2) : 제2종일반주거지역(제2종일반주거지역), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2018-10-16)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

구분건물감정평가요항표

6. 기타사항

해당사항 없음.

II. 건물상황

1. 건물의 구조

일련번호 (1)~(9) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상7층 중
제3층 제301호외 8개호로서, (사용승인일 : 2017.12.15.)

외벽 : 화강석 및 인조석 붙임, 몰탈위페인팅 마감 등,

내벽 : 벽지 마감 등,

바닥 : 강화마루 및 타일 마감 등,

창호 : 샷시창임.

2. 이용상태

일련번호(1-9) 3층 301호외 8개호 : 주거용 오피스텔(방2, 거실, 주방, 욕실, 다용도실 등)
로 이용중임.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생 및 급배수설비, 가스보일러에 의한 난방설비, 승강기설비, 화재경보 및 소화전설비,
주차설비 등 되어 있음.

4. 임대관계

미상임.

구분건물감정평가요항표

5. 공부와의 차이

해당사항 없음.

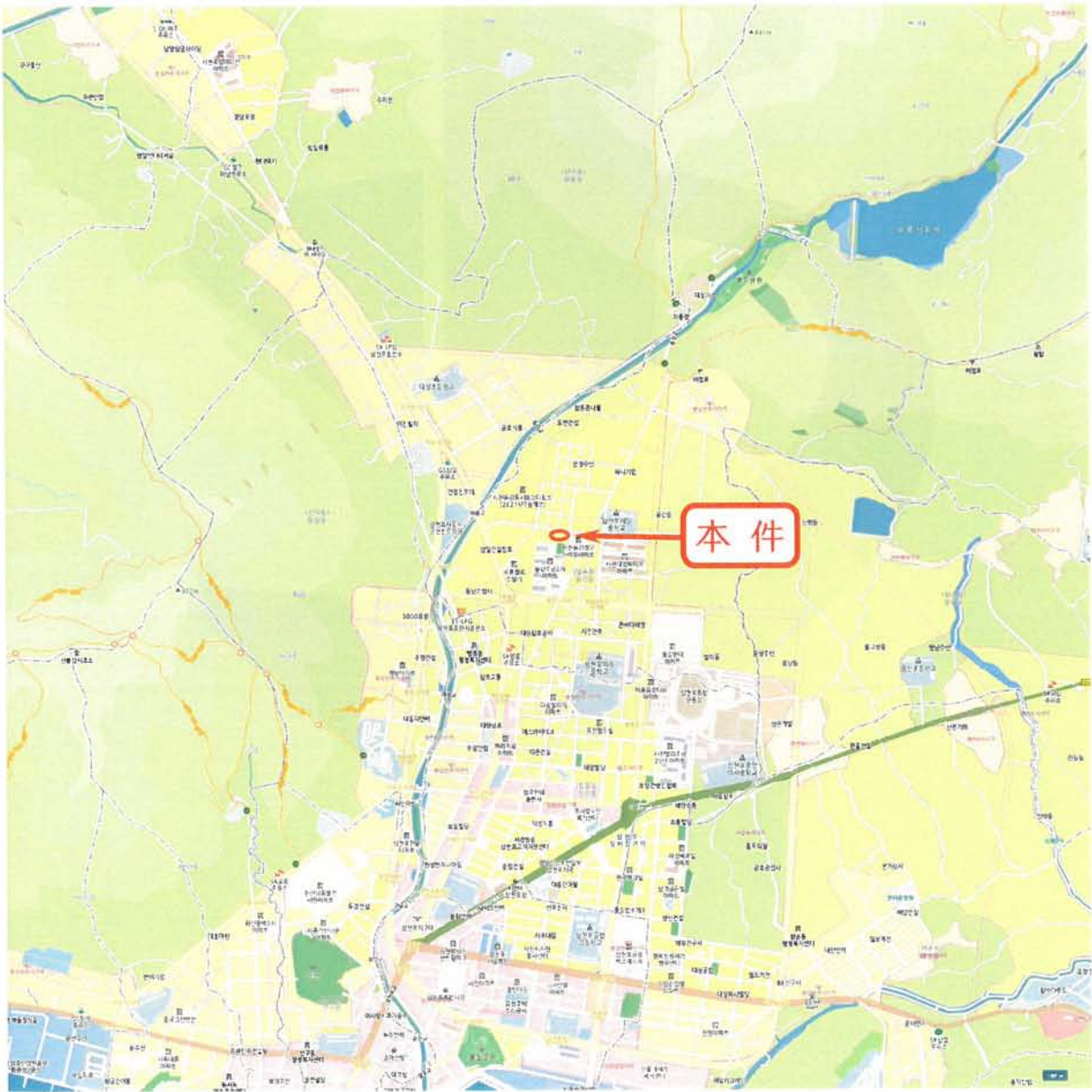
6. 기타사항

본건 집합건축물대장상 용도가 "오피스텔"로 등재되어 있으나, 현황 "주거용 오피스텔"임.

광역 위치도



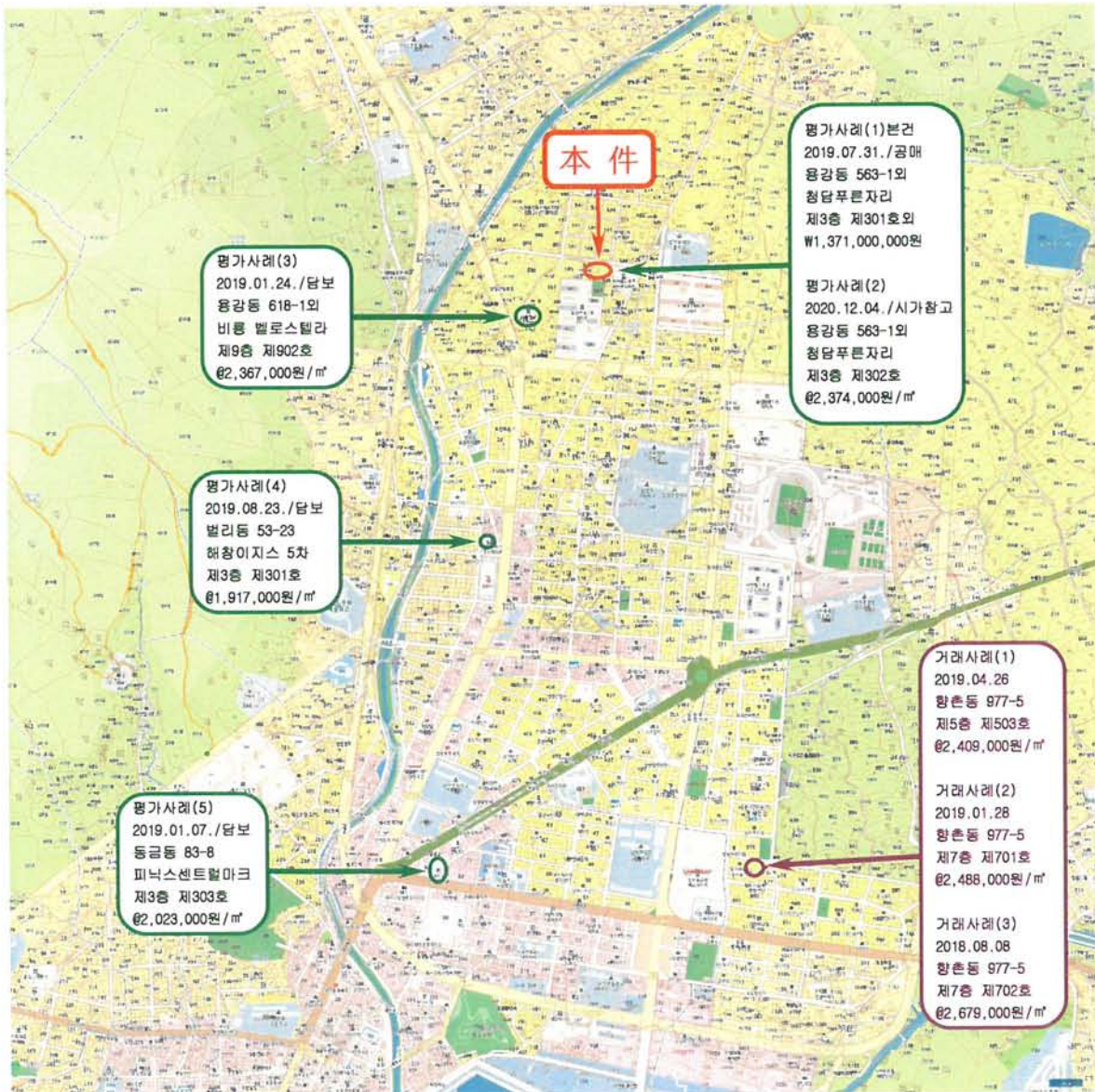
소재지 : 경상남도 사천시 용강동 563-1외 1필지 청담푸른자리 제3층 제301호외 8개호



상 세 위 치 도

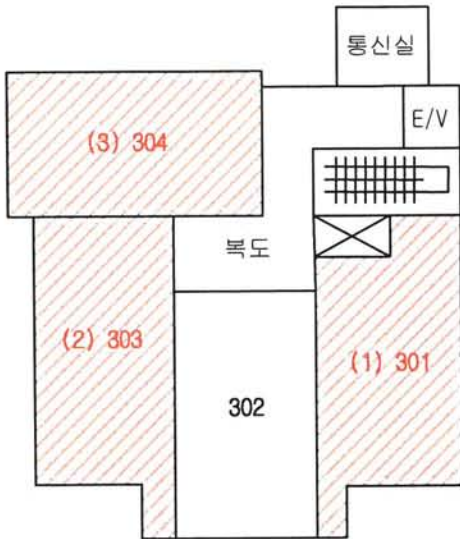


소재지 : 경상남도 사천시 용강동 563-1외 1필지 청담푸른자리 제3층 제301호외 8개호

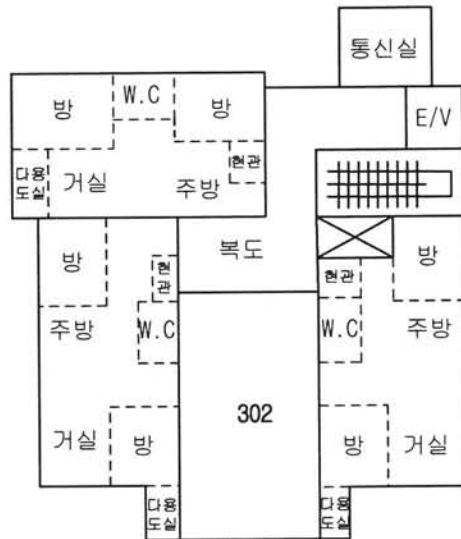


건물개황도 및 임대상황표

<3층 호별배치도>

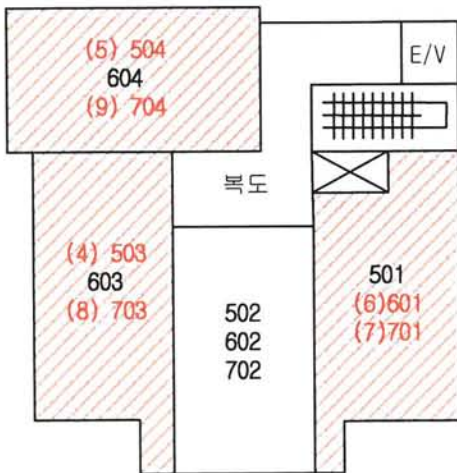


<내부구조도>

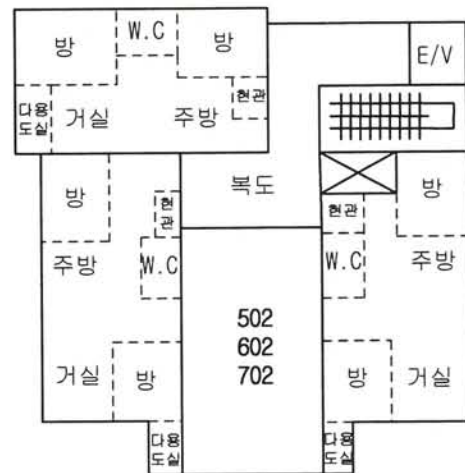


本件(1)~(3)(3층 301, 303, 304호)

<5~7층 호별배치도>



<내부구조도>



本件(4)~(9)(5층 503호외 5개호)

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
		미	상	

현황 사진



본건 주변 환경(북서측에서 촬영)



본건 주변 환경(북동측에서 촬영)

현황 사진



본건 외부 전경



본건 외부 전경

청 구 서

해운대신용협동조합장 귀하

- ◆감정평가서번호 : DC214-072201
- ◆채 무 자 : -
- ◆감 정 평 가 액 : ₩1,356,000,000.-

아래의 평가보수를 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」(국토교통부 공고 제2016-1220호, 2016.09.01)에 의거 청구하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

1. 평 가 보 수 : ₩1,318,900.-(부가세포함)

2. 평가보수산출내역

구 분		산 출 내 역	금 액
평 가 수 수 료	일반	956,000 + 10억원 초과액의 8/10,000 × 0.8 : 0.8요율적용	1,183,840
	할인	2년 이내 재의뢰(10%할인)	-118,384
	평가수수료 계		1,065,456
실 비	여비	경상남도 사천시	94,200
	물건조사비	건물 9동 × @3,000	27,000
	공부발급비	등기사항(9,000)	9,000
	기타실비	사진 4장 × @1,000	4,000
	실비 계		134,200
평가보수 계(공급가액)		천원미만 절사	1,199,000
부가가치세(세액)		10%	119,900
합 계			1,318,900
착 수 금			-
청 구 금 액			1,318,900

3. 결 제 계 좌 : 신용협동조합 131-009-747371, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

4. 사업자등록번호 : 605-85-17017

2021년 07월 30일

감정평가법인 대일감정원
부산경남지사장 김원재