감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인	반월중앙새마을금고이사장
건 명	경상남도 양산시 주진동 182-1번지 외 로즈힐아파트 105동 401호 외11개호
감정서번호	가람 1124-05-00129

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)가람감정평가법인 경남지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:055)245-0054 FAX:055)245-0053

1124-05-00129

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
조 근 아 조 근 아 (인)

(주)가람감정평가법인 경남지사 지사장 서 현 주 (인)

감정평가액	팔억일천이백사십만원정(₩812,400,000.-)			
의 뢰 인	반월중앙새마을금고이사장	감정평가목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	반월중앙새마을금고	
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서 집합건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024.05.30	2024.05.30	2024.05.31

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	12개호	구분건물 이하여백	12개호	-	812,400,000
	합 계					**₩812,400,000**

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. **심 사 자 : 감정평가사** 정 연 호 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 경상남도 양산시 주진동 소재 "양산시청 웅산출장소" 남서측에 위치하는 부동산(집합건물)으로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	경상남도 양산시 주진동 182-1외 3필지 [도로명주소 : 경상남도 양산시 주진1길 43]		
건물명 및 층·호수	로즈힐아파트 제105동 제4층 제401호 외 11개호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	15,694	6,772.34	-0/19
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 스라브지붕	공동주택(아파트)	2016.07.04

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
가	4/401	아파트	49.92	35.161	85.081	19.483
나	5/501	아파트	49.92	35.161	85.081	19.483
다	6/601	아파트	49.92	35.161	85.081	19.483
라	7/701	아파트	49.92	35.161	85.081	19.483
마	8/801	아파트	49.92	35.161	85.081	19.483
바	9/901	아파트	49.92	35.161	85.081	19.483

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
사	10/1001	아파트	49.92	35.161	85.081	19.483
아	11/1101	아파트	49.92	35.161	85.081	19.483
자	12/1201	아파트	49.92	35.161	85.081	19.483
차	13/1301	아파트	49.92	35.161	85.081	19.483
카	14/1401	아파트	49.92	35.161	85.081	19.483
타	18/1801	아파트	49.92	35.161	85.081	19.483
합계			599.04	421.932	1,020.972	233.796

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2024년 5월 30일**임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 **2024년 5월 30일** 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 참고사항

가. 본 감정평가는 공매를 목적으로 감정평가한 것으로 감정평가서는 담보목적 등 공매 목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없음.

나. 본건은 현장조사시 이해관계자의 부재로 인하여 내부확인이 곤란한 바, 인근 유사물건 및 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 공매 진행 및 응찰시 내부 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

다. 본건은 등기사항전부증명서상 소유자가 “국제신탁주식회사” 이나, 합병으로 인해 기준시점일 현재 “우리자산신탁주식회사”로 확인되는 바 귀 요청에 의거 소유자를 “우리자산신탁주식회사”로 표기하였음.

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ **감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)**

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ **감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)**

> ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

2) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 집합건축물대장 상의 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였음.

2. 토지 및 건물의 배분가액 표시

구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 사의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(“법원감정평가실무 및 한국부동산연구원 공동주택 토지·건물 배분비율작성연구(2021)” 등 (집합건물 토지, 건물 배분비율표) 참고)하여 “구분건물 평가명세표”상에 기재하였으니 공매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 한국 부동산 연구원 공동주택 토지 · 건물 배분비율표(아파트)(2021년)

구분		5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국		5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서울	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	6~15층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	16~20층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	21~25층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
도심권	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	21~25층	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3	8	2
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
동북권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
	6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	30층초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
동남권	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
	6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
	16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
	21~25층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
	26~30층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
	30층초과	5	5	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
서남권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
서북권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
	6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
	16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	8	2
	21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4
수도권	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	6~15층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	16~20층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	21~25층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	30층초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6
경기도	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3
	6~15층	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3
	16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	21~25층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	26~30층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분			5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
		30층초과	3	7	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4
	경부권역	5층이내	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		6~15층	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		16~20층	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		21~25층	4	6	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		26~30층	4	6	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		30층초과	3	7	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	서해안권역	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
		6~15층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
		16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
		21~25층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
		26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		30층초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	경의권역	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	7	3
		6~15층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
		16~20층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
		21~25층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
		26~30층	4	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		30층초과	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	경원권역	5층이내	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
		6~15층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		16~20층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		21~25층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		26~30층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		30층초과	2	8	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	동부권역	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		6~15층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		16~20층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		21~25층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		30층초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	인천	5층이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
		6~15층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4
		16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	5	5
		21~25층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5
		26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		30층초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	5대광역시	5층이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
		6~15층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4
		16~20층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
		21~25층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
		26~30층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
		30층초과	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6
	기타 도지역	5층이내	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		6~15층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
		16~20층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
		21~25층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
		26~30층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
		30층초과	1	9	2	8	2	8	2	8	2	8	2	8	3	7

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음.
2) 본 배분비율표는 공동주택 각 동별 1층 1개 호를 기준으로 산정하였음.
3) 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음.
4) 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음.
5) 공동주택의 토지건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정 할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가 절차

본 감정평가서는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.

기본적 사항의 확정	• 대상 부동산의 확정 • 기준시점의 확정 • 기준가치의 확정
⇩	
처리계획의 수립	• 사전조사계획의 수립 • 실지조사계획의 수립 • 가격조사계획의 수립 • 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	• 물적사항 확인 • 권리 상태의 확인 • 물적 불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	• 확인 자료의 수집 및 정리 • 요인 자료의 수집 및 정리 • 사례 자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가치형성요인의 분석	• 일반적 요인의 분석 • 지역적 요인의 분석 • 개별적 요인의 분석
⇩	
감정평가방법의 선정 및 적용	• 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수(타입)	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건	아파트	저층	1,300,000 내외	기호 가)~다)
본건	아파트	중층	1,350,000 내외	기호 라)~자)
본건	아파트	고층	1,400,000 내외	기호 차)~타)

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	주진동 182-1 로즈힐아파트 106/2/ 207	아파트	49.92	70,000,000	1,402,243	2023.10.17	2016.07.04
#2	평산동 391 새진흥아파트 103/11/1105	아파트	66.58	97,000,000	1,456,893	2023.10.10	1992.04.13
#3	평산동 564 태원아파트 105/1/104	아파트	58.84	86,000,000	1,461,590	2023.07.31	1993.09.22

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	주진동 182-1 로즈힐아파트 105/2/201	아파트	49.92	72,000,000	1,442,307	2024.03.15 공매	2016.07.04
#ㄴ	평산동 564 태원아파트 102/5/503	아파트	84.66	120,000,000	1,417,434	2023.05.24 경매	1993.09.22
#ㄷ	평산동 51-5 새진흥아파트 205/15/1507	아파트	74.38	101,000,000	1,357,891	2023.07.17 경매	1992.08.20

4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처 : 인포케어)

기 간	경상남도 양산시 2023년 05월 ~ 2024년 04월					
용도 구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가(원)	총낙찰가(원)	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	25,060,700,000	19,839,559,344	79.2	289	131	45.3

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
가)~타)	#1

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원)	거래시점 사용승인일
#1	주진동 182-1 로즈힐아파트 106/2/ 207	아파트	49.92	19.483	70,000,000	1,402,243	2023.10.17. 2016.07.04

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 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 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

■ **본건 가~타 / 사례기호 #1**

본건은 구분건물[아파트]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 경상남도 양산시(종합) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

구분	적용치	비고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	93.6	2023년09월
기준시점 당시 매매가격지수	92.4	2024년04월
시점수정치	**0.98718**	**92.4/93.6**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 주거용 [본건 기호 가)~다) / 비교사례 #1]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	본건은 비교사례 대비 향별 효용 등에서 열세함.	0.95
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.950

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거용 [본건 기호 라)~자) / 비교사례 #1]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	본건은 비교사례 대비 층별효용 등에서 우세하나, 향별효용 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.	0.98
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.980

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거용 [본건 기호 차)~타) / 비교사례 #1]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	본건은 비교사례 대비 향별효용 등에서 열세하나,층별효용 등에서 우세하여, 전반적으로 우세함.	1.01
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.010

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	#1	1,402,243	1.000	0.98718	0.950	1,315,053	49.92	65,647,446	65,600,000
나	#1	1,402,243	1.000	0.98718	0.950	1,315,053	49.92	65,647,446	65,600,000
다	#1	1,402,243	1.000	0.98718	0.950	1,315,053	49.92	65,647,446	65,600,000
라	#1	1,402,243	1.000	0.98718	0.980	1,356,581	49.92	67,720,524	67,700,000
마	#1	1,402,243	1.000	0.98718	0.980	1,356,581	49.92	67,720,524	67,700,000
바	#1	1,402,243	1.000	0.98718	0.980	1,356,581	49.92	67,720,524	67,700,000
사	#1	1,402,243	1.000	0.98718	0.980	1,356,581	49.92	67,720,524	67,700,000
아	#1	1,402,243	1.000	0.98718	0.980	1,356,581	49.92	67,720,524	67,700,000
자	#1	1,402,243	1.000	0.98718	0.980	1,356,581	49.92	67,720,524	67,700,000
차	#1	1,402,243	1.000	0.98718	1.010	1,398,109	49.92	69,793,601	69,800,000
카	#1	1,402,243	1.000	0.98718	1.010	1,398,109	49.92	69,793,601	69,800,000
타	#1	1,402,243	1.000	0.98718	1.010	1,398,109	49.92	69,793,601	69,800,000
합 계							599.04	812,646,285	812,400,000

구분건물 개별요인 분석표-2

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2.감정평가액의결정

기호	건물명 층/호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	로즈힐아파트 4/401	49.92	65,600,000	비준가액
나	로즈힐아파트 5/501	49.92	65,600,000	비준가액
다	로즈힐아파트 6/601	49.92	65,600,000	비준가액
라	로즈힐아파트 7/701	49.92	67,700,000	비준가액
마	로즈힐아파트 8/801	49.92	67,700,000	비준가액
바	로즈힐아파트 9/901	49.92	67,700,000	비준가액
사	로즈힐아파트 10/1001	49.92	67,700,000	비준가액
아	로즈힐아파트 11/1101	49.92	67,700,000	비준가액
자	로즈힐아파트 12/1201	49.92	67,700,000	비준가액
차	로즈힐아파트 13/1301	49.92	69,800,000	비준가액
카	로즈힐아파트 14/1401	49.92	69,800,000	비준가액
타	로즈힐아파트 18/1801	49.92	69,800,000	비준가액
결정된 감정평가액		812,400,000		

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경상남도 양산시 주진동 [도로명주소] 경상남도 양산시 주진1길 43	182-1, 182-2 182-4, 182-5 로즈힐아파트 105동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 스라브지붕 19층				
				1층	357.86			
				2층	356.36			
				3층	356.36			
				4층	356.36			
				5층	356.36			
				6층	356.36			
				7층	356.36			
				8층	356.36			
				9층	356.36			
				10층	356.36			
				11층	356.36			
				12층	356.36			
				13층	356.36			
				14층	356.36			
				15층	356.36			
				16층	356.36			
				17층	356.36			
				18층	356.36			
				19층	356.36			
				부속건물 철근콘크리트조 스라브지붕				
			보육시설	1층	155.86			
			재활용보관소	1층	95			
			경비실 및 주차장	1층	13.14			
			공중변소	1층	15.00			
			정압실	1층	7.20			

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
			노인정	2층	145.97			
			기계실	지하1층	297.00			
			펌프실	지하1층	64.80			
			주차장	지하1층	5,356.7			
			주차장	지하2층	5,112.76			
			주차장	지하3층	2,139.16			
1	동소	182-1	잡종지	-	13,489			
2	동소	182-2	임야	-	30			
4	동소	182-4	대	-	23			
5	동소	182-5	임야	-	2,152			
6	동소	182-13	대	-	4,106			
7	동소	182-16	대	-	184			
8	동소	182-24	대	-	168			
9	동소	182-26	대	-	512			
10	동소	182-30	대	-	1,065			
가				(내) 철근콘크리트조 제4층 제401호	49.92	49.92	65,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 85.081㎡)
				소유권 1,2,4,5——— 대지권	19.483 ———— 15,694	19.483		

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	19,680,000	
						건물 :	45,920,000	
나				(내) 철근콘크리트조 제5층 제501호	49.92	49.92	65,600,000	비준가액 (집합건축물
				소유권 1,2,4,5———	19.483 —————	19.483		대장상 공용 부분 포함:
				대지권	15,694			85.081㎡)
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	19,680,000	
						건물 :	45,920,000	
다				(내) 철근콘크리트조 제6층 제601호	49.92	49.92	65,600,000	비준가액 (집합건축물
				소유권 1,2,4,5———	19.483 —————	19.483		대장상 공용 부분 포함:
				대지권	15,694			85.081㎡)
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	19,680,000	
						건물 :	45,920,000	
라				(내) 철근콘크리트조 제7층 제701호	49.92	49.92	67,700,000	비준가액 (집합건축물
				소유권 1,2,4,5———	19.483 —————	19.483		대장상 공용 부분 포함:
				대지권	15,694			85.081㎡)
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	20,310,000	
						건물 :	47,390,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
마				(내) 철근콘크리트조 제8층 제801호 소유권 1,2,4,5——— 대지권	49.92 19.483 ———— 15,694	49.92 19.483	67,700,000 토지 · 건물 토지 : 건물 :	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 85.081㎡) 배분내역 20,310,000 47,390,000
바				(내) 철근콘크리트조 제9층 제901호 소유권 1,2,4,5——— 대지권	49.92 19.483 ———— 15,694	49.92 19.483	67,700,000 토지 · 건물 토지 : 건물 :	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 85.081㎡) 배분내역 20,310,000 47,390,000
사				(내) 철근콘크리트조 제10층 제1001호 소유권 1,2,4,5——— 대지권	49.92 19.483 ———— 15,694	49.92 19.483	67,700,000 토지 · 건물 토지 : 건물 :	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 85.081㎡) 배분내역 20,310,000 47,390,000

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
아				(내) 철근콘크리트조 제11층 제1101호 소유권 1,2,4,5——— 대지권	49.92 19.483 ———— 15,694	49.92 19.483	67,700,000 배분내역 토지 : 20,310,000 건물 : 47,390,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 85.081㎡)
자				(내) 철근콘크리트조 제12층 제1201호 소유권 1,2,4,5——— 대지권	49.92 19.483 ———— 15,694	49.92 19.483	67,700,000 배분내역 토지 : 20,310,000 건물 : 47,390,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 85.081㎡)
차				(내) 철근콘크리트조 제13층 제1301호 소유권 1,2,4,5——— 대지권	49.92 19.483 ———— 15,694	49.92 19.483	69,800,000 배분내역 토지 : 20,940,000 건물 : 48,860,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 85.081㎡)

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
카				(내) 철근콘크리트조 제14층 제1401호 소유권 1,2,4,5——— 대지권	 49.92 19.483 ——— 15,694	 49.92 19.483	 69,800,000 토지 · 건물 토지 : 건물 :	 비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 85.081㎡) 배분내역 20,940,000 48,860,000
타				(내) 철근콘크리트조 제18층 제1801호 소유권 1,2,4,5——— 대지권	 49.92 19.483 ——— 15,694	 49.92 19.483	 69,800,000 토지 · 건물 토지 : 건물 :	 비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 85.081㎡) 배분내역 20,940,000 48,860,000
	합 계						**₩812,400,000**	
				이 하	여 백			

구분건물 개별요인 분석표-1

소 재 지	경상남도 양산시 주진동 182-1외 3필지
건 물 명 칭 및 층·호수	로즈힐아파트 제105동 제4층 제401호 외 11개호
지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	본건은 경상남도 양산시 주진동 소재 "양산시청 웅산출장소" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 근린생활시설 등이 소재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.
교 통 상 황	본건 건물까지 차량 접근 용이하며, 제반 대중교통 사정은 보통시 됨.
접면도로상황	북측으로 노폭 약 8m 내외, 서측 및 동측으로 노폭 약 8m, 12m, 20m 내외의 도로와 접함,
토지이용계획 및 공법상제한 사 항	182-1번지: 제1종일반주거지역(2023-07-20),소로2류(폭 8m~10m)(접합),중로3류(폭 12m~15m)(접합),가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임. 182-2번지: 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임. 182-4번지: 제1종일반주거지역(2023-07-20),소로2류(폭 8m~10m)(접합),가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임. 182-5번지: 자연녹지지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 체육공원 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임. 182-13번지: 제1종일반주거지역(2023-07-20),소로2류(폭 8m~10m)(접합),가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임. 182-16번지: 제1종일반주거지역(2023-07-20),소로2류(폭 8m~10m)(접합),가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임. 182-24번지: 제1종일반주거지역(2023-07-20),가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임. 182-26번지: 제1종일반주거지역(2023-07-20),소로2류(폭 8m~10m)(접합),가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임. 182-30번지: 제1종일반주거지역,소로2류(폭 8m~10m)(접합),중로1류(폭 20m~25m)(접합),가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

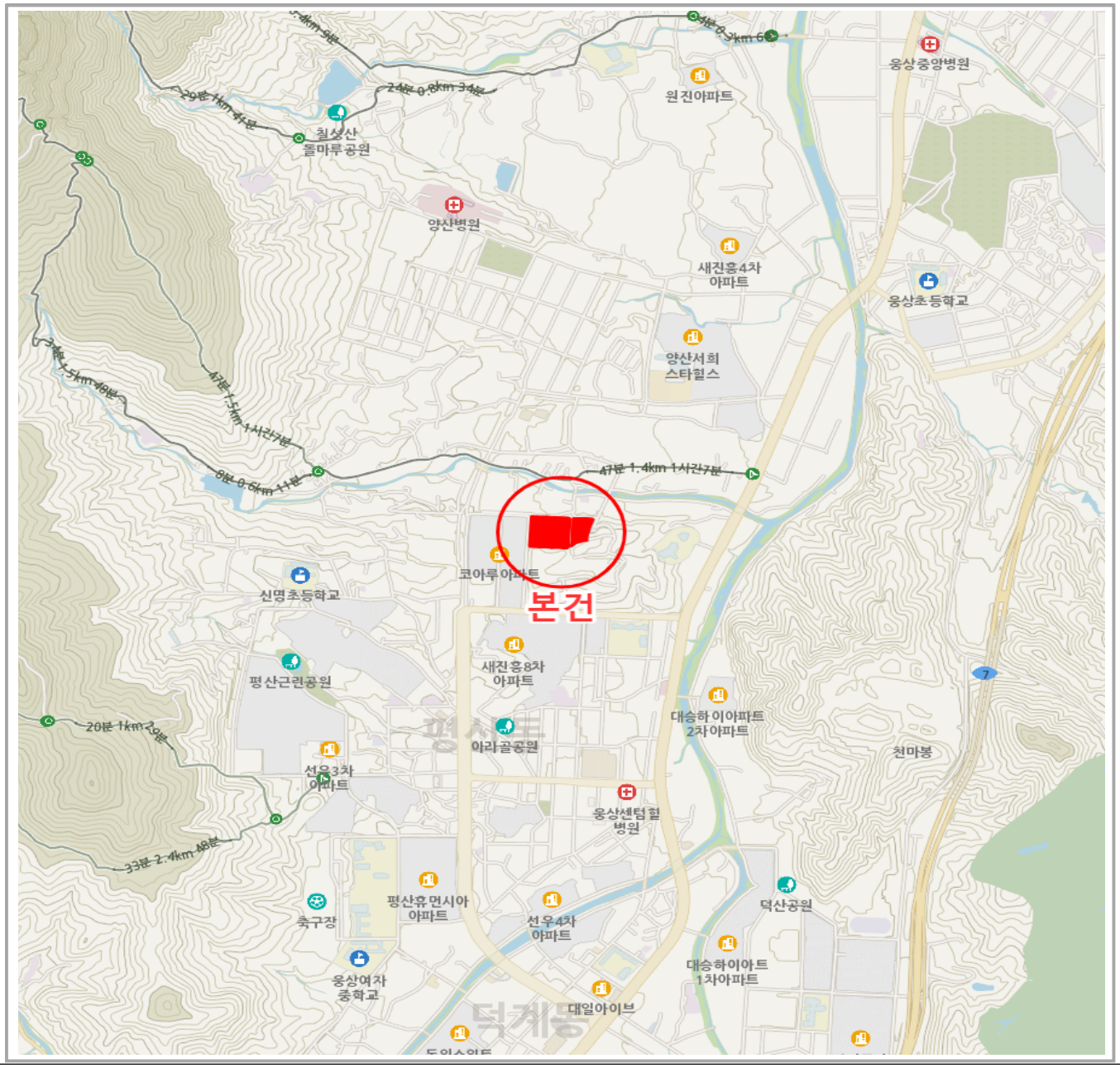
구분건물 개별요인 분석표-2

건물의 구조 및 마감재 등	구조 및 규모 : 철근콘크리트조 스라브지붕 19층 건물 내 제4층 제401호外로서, 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등 창호 : 샷시창호 마감 등.		
이 용 상 황	가)~타): 아파트로 이용중임.		
관 리 상 태	① 양호 ❷ 보통 ③ 불량	사 용 승 인 일	2016.07.04
부대설비 등	본건 건물 내 급·배수 및 위생설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.		
공부와의 차이 및 기 타	없 음.		

1124-05-00129

광 역 위 치 도

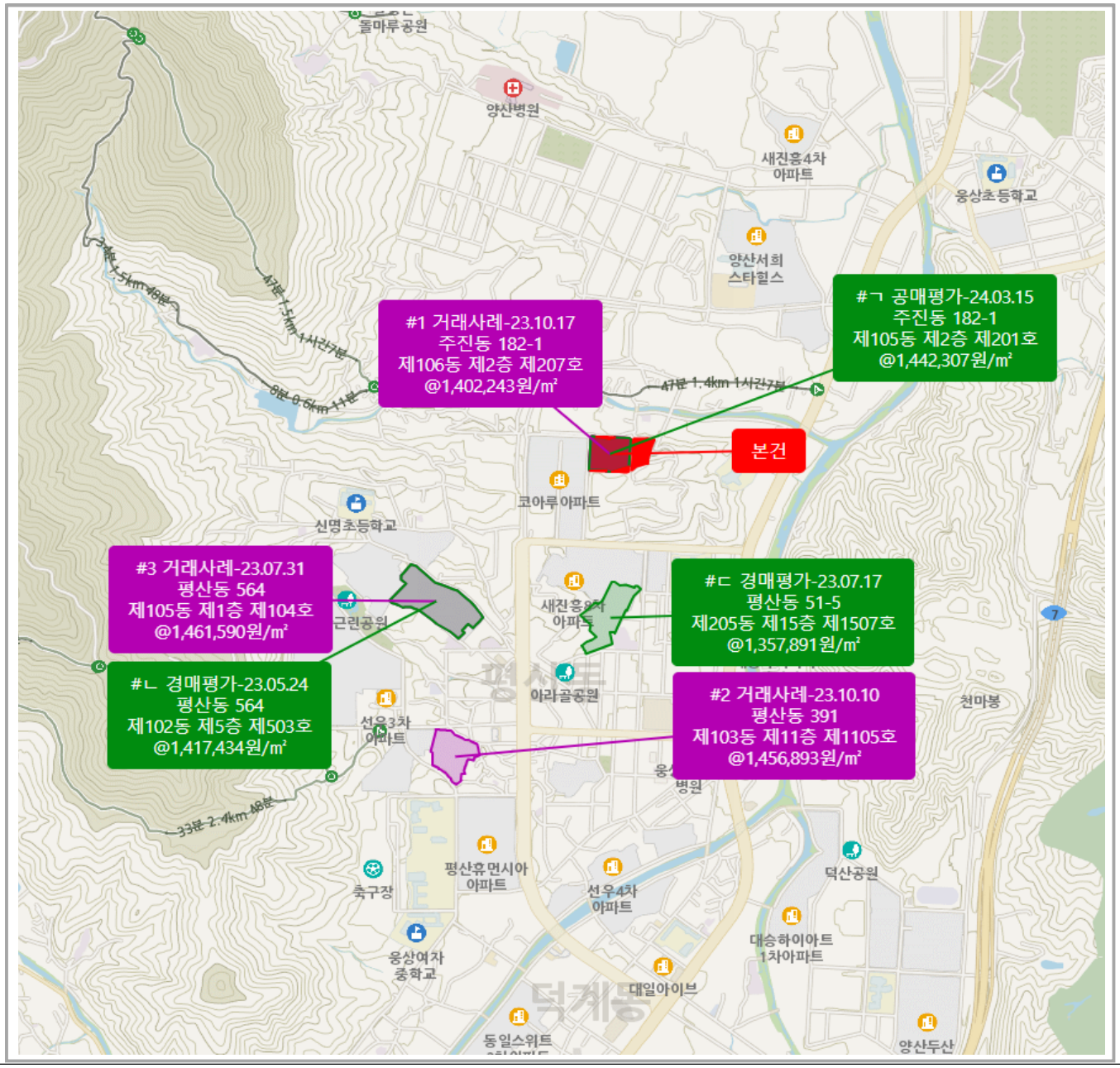
소 재 지	경상남도 양산시 주진동 182-1 로즈힐아파트 제105동 제4층 제401호 외 11개호



1124-05-00129

상 세 위 치 도

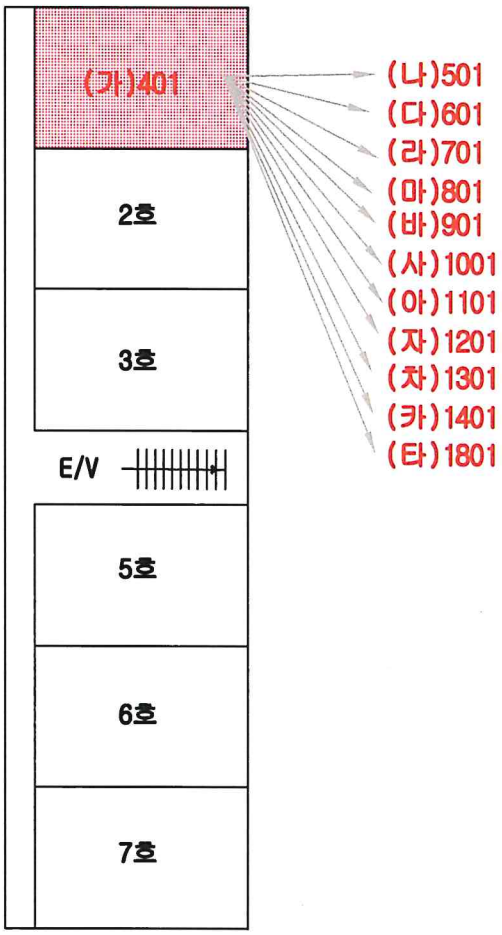
소 재 지	경상남도 양산시 주진동 182-1 로즈힐아파트 제105동 제4층 제401호 외 11개호



< 호 별 배 치 도 >



S = NON SCALE



本件 : 경상남도 양산시 주진동 182-1 외
로즈힐아파트 제105동 제401호, 제501호, 제601호
제701호, 제801호, 제901호, 제1001호,제1101호
제1201호, 제1301호, 제1401호, 제1801호

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



기호 가) 전경



기호 나) 전경

사 진 용 지



기호 다) 전경



기호 라) 전경

사 진 용 지



기호 마) 전경



기호 바) 전경

사 진 용 지



기호 사) 전경



기호 아) 전경

사 진 용 지



기호 자) 전경



기호 차) 전경

사 진 용 지



기호 카) 전경



기호 타) 전경

(주)가람감정평가법인

우)51329 경상남도 창원시 마산합포구 산호동7-1 신한은행 3층 TEL: 055)245-0054
E-Mail: kaaram10@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/ FAX: 055)245-0053

문서번호 1124-05-00129

시행일자 2024.05.31

수 신 반월중앙새마을금고이사장

참 조

제 목 감정평가의뢰에 대한 회보

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 금고 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.05.23 일자로 우리 법인에 의뢰하신『경상남도 양산시 주진동 182-1 로즈힐아파트 105동 401호 외11개호 (공매)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인 경남지사장

수 수 료 청 구 서

감정서번호: 가람 1124-05-00129
2024.05.31

반월중앙새마을금고이사장 귀하

일백삼십사만이천원정(₩1,342,000.-)

2024.05.23일자 우리 법인에 의뢰하신『경상남도 양산시 주진동 182-1 로즈힐아파트 105동 401호 외11개호 (공매)』에 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
감 정 평 가 수 수 료		₩976,160	695,000 + (312,400,000 × 9/10,000) ≒ 976,160
실비	여 비	98,800	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	120,000	
	공 부 발 급 비	12,000	
	기 타 실 비	14,000	
	자 료 수 집 비	-	
	소 계	244,800	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		1,220,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		122,000	
합 계		1,342,000	
기 납 부 착 수 금		0	
정 산 청 구 액		₩1,342,000	

■ 송 금 처

새마을금고(동부새마을금고)(9002-2002-9308-9) 예금주: (주)가람감정평가법인 경남지사

■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 1124-05-00129로 하여 주시기 바랍니다.

◈ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 경남지사장

TEL: 055-245-0054 FAX: 055-245-0053

법인 사업자등록번호: 609-85-22598