감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	부산광역시 영도구 청학동 417-45 맘편한빌 제2층 제202호 외 소재 부동산
평가서 번 호	대화 02-1802-4-0020
의뢰인	태종대신용협동조합 이사장

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 수없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

DAE HWA (주)대화감정평가법인 부산.경남지사

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

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사 한동욱 (인)

(주)대화감정평가법인

부산경남지사 지사장 강 두 인 (서명 또는 인)

감정평가액	칠억팔천삼백만원정 (\783,000,000.-)				
의 뢰 인	태종대신용협동조합 이사장	감정평가 목적	매각		
채 무 자	-	제 출 처	태종대신용협동조합		
소 유 자 (대상업체명)	신 성 호	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
		2018. 02. 09	2018. 02. 09	2018.02.09	

평가내용	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	6개호	구분건물	6개호	-	783,000,000
	합 계					\783,000,000.-
		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 (인)

손인석

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 평가대상 물건개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 영도구 청학동 소재 '청학초등학교' 남서측 인근에 위치하는 맘편한빌 제 2 층 제 202 호(집합건축물대장등본상 전유면적 + 공용면적 = 70.57 ㎡)외 5 개호로서, 태종대신용협동조합의 매각을 목적으로 하는 감정평가임.

2. 대상물건의 현황

소재지	부산광역시 영도구 청학동 417-45 번지		
이용상황	공동주택	사용승인일자	2016.05.24
건물의 구조 및 층수 /시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 5 층/보통	배후지의 상태 및 규모(단지규모)	보 통
용도지역	제 2 종일반주거지역	기 타 (토지 개별공시지가 등)	458,100/㎡
명 칭	맘편한빌	호 수	8 세대/호/가구

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
1)	제 2 층 제 202 호	57.4	13.17	70.57	39.269	81.34
2)	제 3 층 제 301 호	64.72	14.86	79.58	44.277	81.33
3)	제 3 층 제 302 호	57.4	13.17	70.57	39.269	81.34
4)	제 4 층 제 401 호	64.72	14.86	79.58	44.277	81.33
5)	제 4 층 제 402 호	49.6	11.4	61	33.933	81.31
6)	제 5 층 제 501 호	52.27	12	64.27	35.760	81.33

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 특이사항 및 유의사항

없 음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2018 년 02 월 09 일로 함.

5. 실지조사의 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2018 년 02 월 09 일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

본건 감정평가의 기준가치는 **시장가치**(『감정평가에 관한 규칙』 제 5 조)로서, 이는 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. 기 타

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은 ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정, 비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법, ② 1 동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ③ 수익성부동산의 평가시 대상물건의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

나. 본 감정평가에 있어서는 「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 16 조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 평가는 **거래사례비교법**을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

(대상물건은 구분건물로 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상물건이 소재하는 지역의 경우 부동산시장이 객관적이지 못하고 불안정하며 적정한 수익, 환원이율의 파악이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

가. 거래사례비교법에 의한 평가

1) 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2) 거래사례 (자료출처: 실거래자료)

구 분			거래사례(1)		거래사례(2)		거래사례(3)	
소재지 · 건물명칭			청학동 155-8 청성아트 2		청학동 391-220 에이투지빌라		청학동 436-22 청림지오빌	
용도지역			2 종일주		3 종일주		2 종일주	
동, 층 . 호수			제 3 층 제 302 호		제 4 층 제 401 호		제 3 층 제 302 호	
사용승인일			2012.11.02		2006.11.07		2014.07.25	
면적 (㎡)	전유	공유	70.9	10.725	58.8	7.8	75.56	11.0489
	합 계		81.625		66.6		86.6089	
거래가액(원)			145,500,000		124,000,000		160,000,000	
전유면적당 기준단가 (원/㎡)			@2,052,000/㎡		@2,109,000/㎡		@2,118,000/㎡	
거래시점			2015.03.25		2016.12.30		2016.11.22	
비 고			-		-		-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 평가전례 (자료출처:한국감정평가사협회)

구 분			평가선례 (1)		평가선례 (2)	
소재지 ·건물명칭			청학동 147-28 행복하우스 1 차			
용도지역			2 종일주			
동, 층 . 호수			제 2 층 제 201 호		제 3 층 제 301 호	
사용승인일			2015.10.26			
면적 (㎡)	전유	공유	28.44	6.02	28.44	6.02
	합 계		34.46		34.46	
감정평가액 (원)			62,300,000		62,300,000	
전유면적당 기준단가 (원/㎡)			@2,191,000/㎡		@2,191,000/㎡	
기준시점			2016.03.30		2016.03.30	
평가목적			취득처분		취득처분	
비 고			-		-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가격수준(유사물건)

물건내용	매매가능 가격수준(전유면적기준)	조 사 처
본건 및 인근 유사물건	@2,200,000 원/㎡ ~ @2,300,000 원/㎡ 내외	인근부동산 중개업소

5) 낙찰통계

(참고:지지옥션)

물건구분	지역	기간	낙찰건수	낙찰가율(%)	비고
다세대	부산광역시 영도구	최근 1년	2 건	86.71%	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 평가가격 결정

가) 비교거래사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 **거래사례 (3)** 을 선정함.

구 분			거래사례 (3)		비 고
소재지			청학동 436-22 청림지오빌		
용도지역			2 종일주		
동, 층 . 호수			제 3 층 제 302 호		
사용승인일			2014.07.25		
면적(㎡)	전유 (전용률)	공유	75.56 (약 87.2%)	11.0489	-
	합 계		86.6089		
거래가액(원)			160,000,000		
전유면적당 기준단가 (원/㎡)			@2,118,000/㎡		
거래시점			2016.11.22		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 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 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

다) 시점수정

* 시점수정이란 가격의 산정에 있어서 거래사례자료의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 사례가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

* 본건 기호(가)구분건물은 집합건축물대장등본상 “공동주택(다세대)” 용도로서 시점수정을 위하여 “공동주택(다세대)”의 경우 한국감정평가사협회 권장지수인 한국감정원 연립다세대 매매가격지수를 참착하여 하기와 같이 수정함.

< 거래사례(3) > - 한국감정원 연립다세대 매매가격지수(부산광역시)

구 분	시 점	가격지수	시점수정치 산출
거래사례(3)	2016.11.22	98.8	1.01113
본 건	2018.02.09	100.0	

* 매매가격지수가 2018 년 01 월까지 공시되어 있으므로, 2018 년 01 월 매매가격지수를 기준하여 시점수정 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 제요인 비교

① 외부요인 비교

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			사례 (3)	대상 1)~6)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	도로의 폭, 포장상태, 보도	1.00	1.00	제조건 유사함.
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성			
		인근 교통시설과의 거리			
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
행정 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등			
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 건물요인 비교

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			사례 (3)	대상 1)~6)	
시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안전성 등	최근 안전성과 관련하여 관심이 높아짐	1.00	1.05	노후도 및 건물의 관리상태 등에서 본건이 우세함. [본건: 2016.09.24 사례: 2014.07.25]
설계, 설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무, 종류, 수준 등	거실 크기, 방 및 화장실수, 난방방식, 계단식, 복도식, 승강기 크기 · 수 등			
노후도	준공시점, 입주시점 등 실제 경과연수 및 잔존내용연수	-			
공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정	지상 및 지하주차장의 편부가 공동주택의 선호도에 영향력이 증가하고 있음.			
규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비	전체 세대수는 관리비 수준과 공용의 부대시설 수준과 관계가 있음.			
건물의 용도	대상건물이 주상복합용인가 주거단일 용도인가와 현재 이용상태	-			
관리체계	관리체계 및 관리 현황	정기적인 전체의 건물의 유지보수 등의 체계			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 개별요인 비교

[거래사례(3)와 본건 기호 1) ~ 6) 구분건물 비교]

조건	항목	비고
층별 효용	일조,채광의 정도	-
	조망, 압박감 등	
	소음의 영향	
	엘리베이터, 계단을 이용한 접근성	
	난방 및 단열	
	Privacy 및 외부인 침입가능성	
	재해시 안전(화재, 추락)	
위치별 효용	일조, 채광의 정도	-
	조망, 압박감 등	
	소음의 영향(특별한 경우)	
	엘리베이터, 계단으로의 접근성	
	난방 및 단열	
	프라이버시 보호	
향별 효용	일조, 채광의 정도	-
	조망 압박감 등	
	프라이버시 보호	
공용부분의 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권	-
부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기	-
전용률	전유면적과 공용면적의 합에 대한 전유면적의 비율	-
관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태	-
기타	면적 등 기타	-
격차율	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[거래사례(3)과 본건 기호 1) ~ 6)구분건물 비교]

구분	층별 효용	위치별 효용	향별 효용	공용부분의 전용사용권 유무	부지에 대한 지분면적	전용률	관리 상태	기타	격차율
1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
4)	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030
5)	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030
6)	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030

* 본건 기호 4) ~ 6) 구분건물은 사례대비 층별 효용도에서 열세함.
[사례 : 3층, 본건 4층 ~ 5층]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 제요인 비교

구 분		외부요인	건물요인	개별요인	누 계
격차율	1)	1.000	1.050	1.000	1.050
	2)	1.000	1.050	1.000	1.050
	3)	1.000	1.050	1.000	1.050
	4)	1.000	1.050	1.030	1.082
	5)	1.000	1.050	1.030	1.082
	6)	1.000	1.050	1.030	1.082

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 거래사례비교법에 의한 시산가액

① 단가결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인비교

기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	제요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1)	제 2 층 제 202 호	2,118,000	1.00	1.01113	1.050	2,248,652	2,240,000	-
2)	제 3 층 제 301 호	2,118,000	1.00	1.01113	1.050	2,248,652	2,240,000	-
3)	제 3 층 제 302 호	2,118,000	1.00	1.01113	1.050	2,248,652	2,240,000	
4)	제 4 층 제 401 호	2,118,000	1.00	1.01113	1.082	2,317,182	2,310,000	
5)	제 4 층 제 402 호	2,118,000	1.00	1.01113	1.082	2,317,182	2,310,000	
6)	제 5 층 제 501 호	2,118,000	1.00	1.01113	1.082	2,317,182	2,310,000	

② 감정평가액결정

산식 = 전유면적 × 단가

기호	구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	감정평가액(원)	비고
1)	제 2 층 제 202 호	57.4	2,240,000	128,576,000	128,000,000	-
2)	제 3 층 제 301 호	64.72	2,240,000	144,972,800	144,000,000	-
3)	제 3 층 제 302 호	57.4	2,240,000	128,576,000	128,000,000	
4)	제 4 층 제 401 호	64.72	2,310,000	149,503,200	149,000,000	
5)	제 4 층 제 402 호	49.6	2,310,000	114,576,000	114,000,000	
6)	제 5 층 제 501 호	52.27	2,310,000	120,743,700	120,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1) ~ 6)	6 개호	-	783,000,000
합 계			₩783,000,000-

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
	부산광역시 영도구 청학동 [도로명주소] 부산광역시 영도구 까치길 206	417-45 맘편한빌	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
1	동소	417-45	대		305			
1)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	57.4	57.4	128,000,000	비준가격 (집합건축물
					39.269	39.269		대장등본상
				1.소유권대지권	------	------		70.57㎡)
					305	305		
2)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	64.72	64.72	144,000,000	비준가격 (집합건축물
					44.277	44.277		대장등본상
				1.소유권대지권	------	------		79.58㎡)
					305	305		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
3)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호 1.소유권대지권	57.4 39.269 ------ 305	57.4 39.269 ------ 305	128,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 70.57㎡)
4)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호 1.소유권대지권	64.72 44.277 ------ 305	64.72 44.277 ------ 305	149,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 79.58㎡)
5)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호 1.소유권대지권	49.6 33.933 ------ 305	49.6 33.933 ------ 305	114,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 61㎡)
6)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호 1.소유권대지권	52.27 35.760 ------ 305	52.27 35.760 ------ 305	120,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 64.27㎡)
	합 계						\783,000,000.-	
				이 하 여 백				

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 부산광역시 영도구 청학동 소재 '청학초등학교' 남서측 인근에 위치하는 맘편한빌 제 2 층 제 202 호(집합건축물대장등본상 전유면적 + 공용면적 = 70.57 ㎡)외 5 개호로서, 부근은 중소규모의 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 등이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조

구분	내용	비고
구조/규모 등	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕, 지상 5 층/ 내 제 2 층 제 202 호 외 5 개호	-
외벽	드라이비트 및 몰탈위 페인팅 마감.	-
내벽	벽지 마감 등.	-
바닥	강화마루 마감 등.	-
창호	샷시 창호임.	-
관리상태	2016 년 05 월 24 일자로 사용승인되었으며, 현상은 보통인 편임.	-

4. 이용상태

구분	내용	비고
1) ~ 6)	집합건축물대장등본상 '공동주택(다세대주택)' 용도임.	-

구분건물감정평가요항표

5. 부대설비

구분	내용	비고
위생 · 급배수설비	유	-
난방설비	유	-
화재탐지설비 및 경보설비	유	-
승강기설비	유	-
주차장설비	유	-
기타설비	-	-

6. 임대관계

본건의 임대차관계는 현장조사시 이해관계인의 부재로 부득이 조사치 못하였음.

7. 기 타

없 음.

광 역 위 치 도

N

S

본건 소재지	부산광역시 영도구 청학동 일대

상 세 위 치 도

N

S

본건 소재지	부산광역시 영도구 청학동 417-45번지

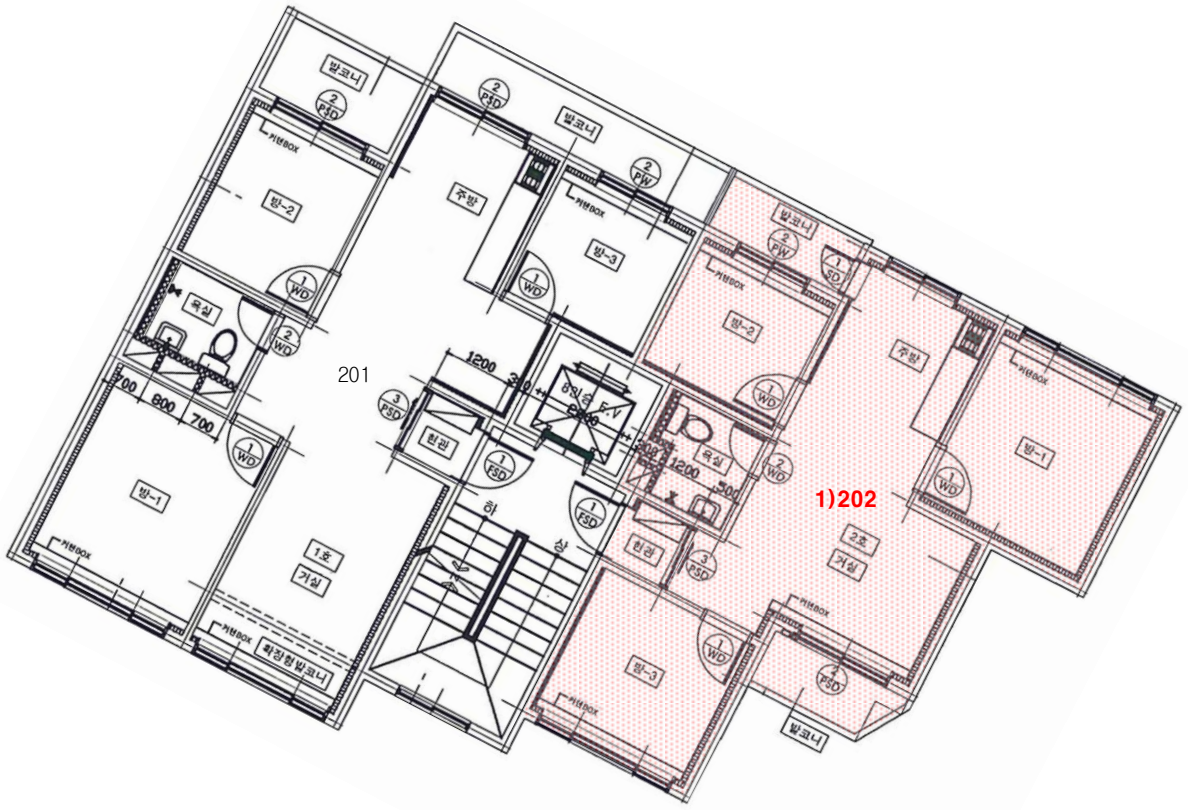
[본 건 명 : 맘편한빌 제2층 제202호 외 5개호]

호 별 배 치 도

N

S

2 층 호 별 배 치 도
(None Scale)



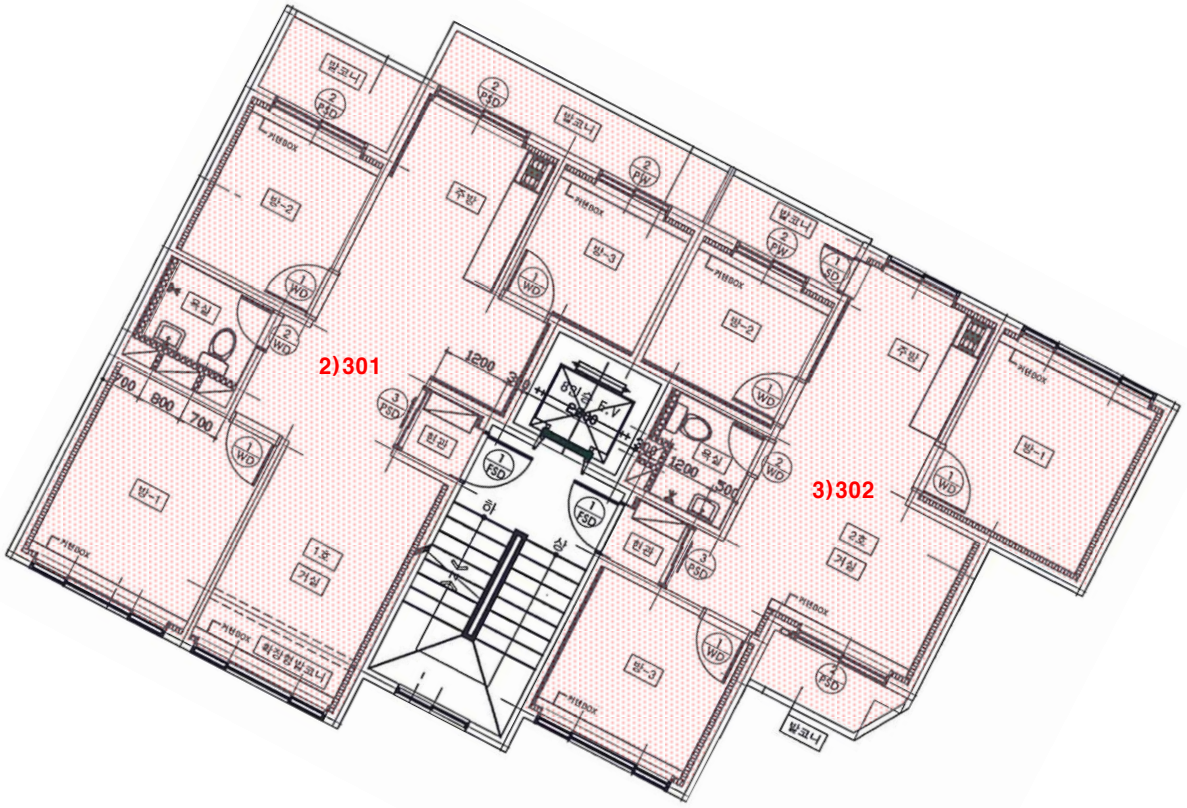
[맘편한빌 제2층 제202호]

호 별 배 치 도

N

S

3 층 호 별 배 치 도
(None Scale)



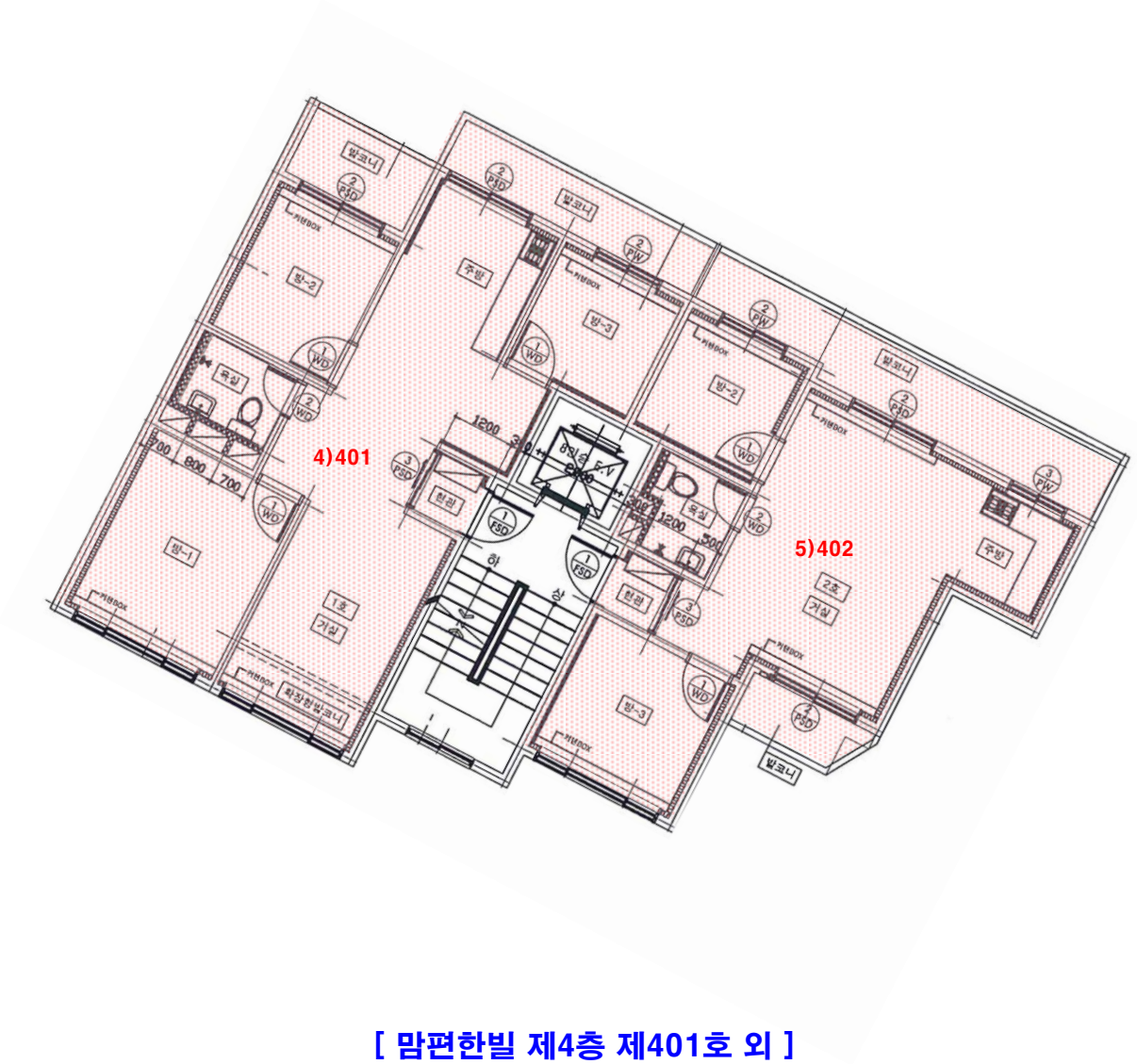
[맘편한빌 제3층 제301호 외]

호 별 배 치 도

N

S

4 층 호 별 배 치 도
(None Scale)



[맘편한빌 제4층 제401호 외]

호 별 배 치 도

N

S

5 층 호 별 배 치 도
(None Scale)

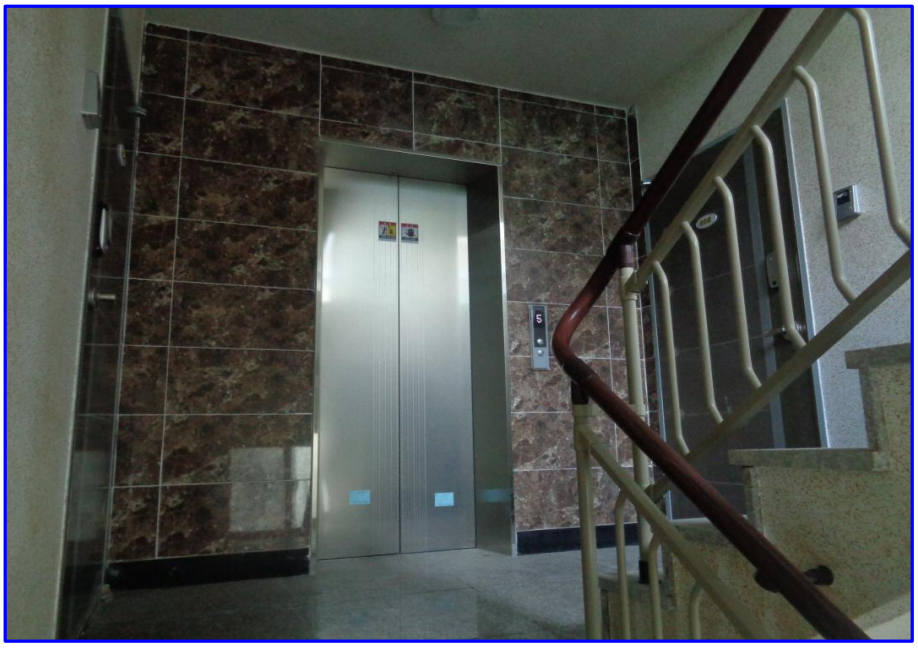
[맘편한빌 제5층 제501호]

사 진 용 지

사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 북동측 인근에서	2018. 02. 09.

사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 남서측 인근에서	2018. 02. 09.

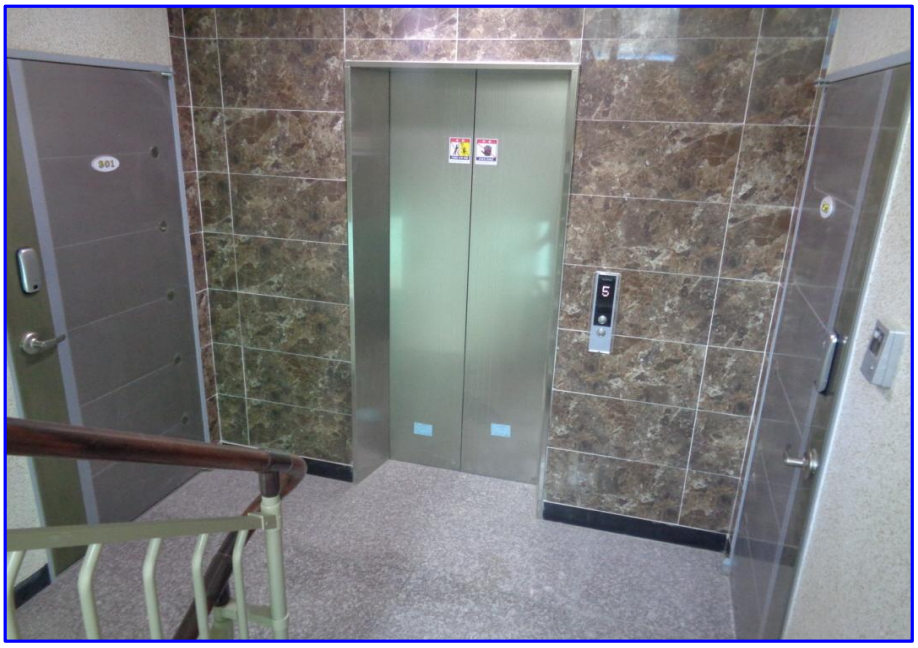
사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
2층 내부	본건 내부에서	2018. 02. 09.

사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
2층 202호 내부	본건 내부에서	2018. 02. 09.

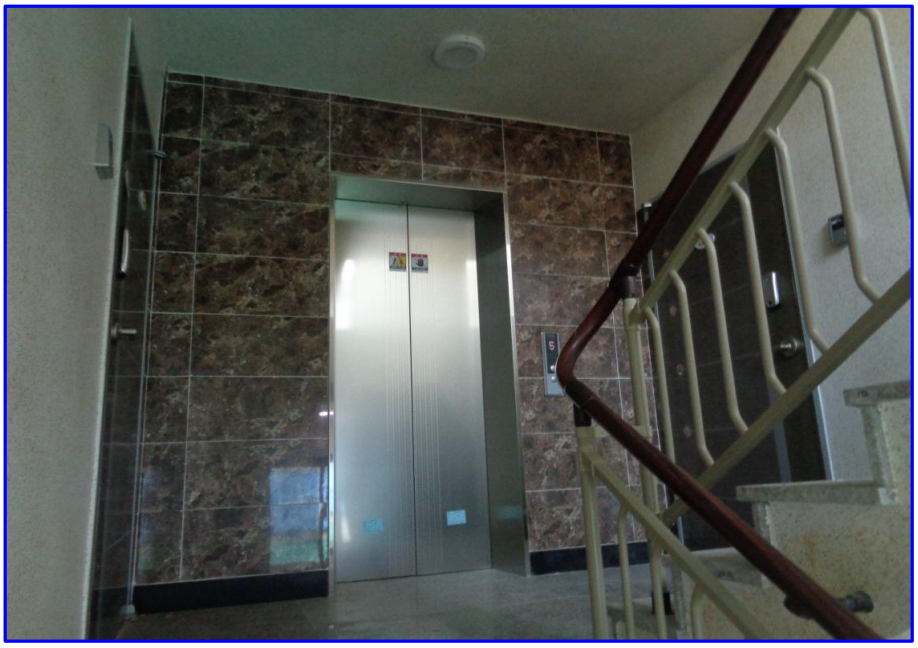
사 진 용 지



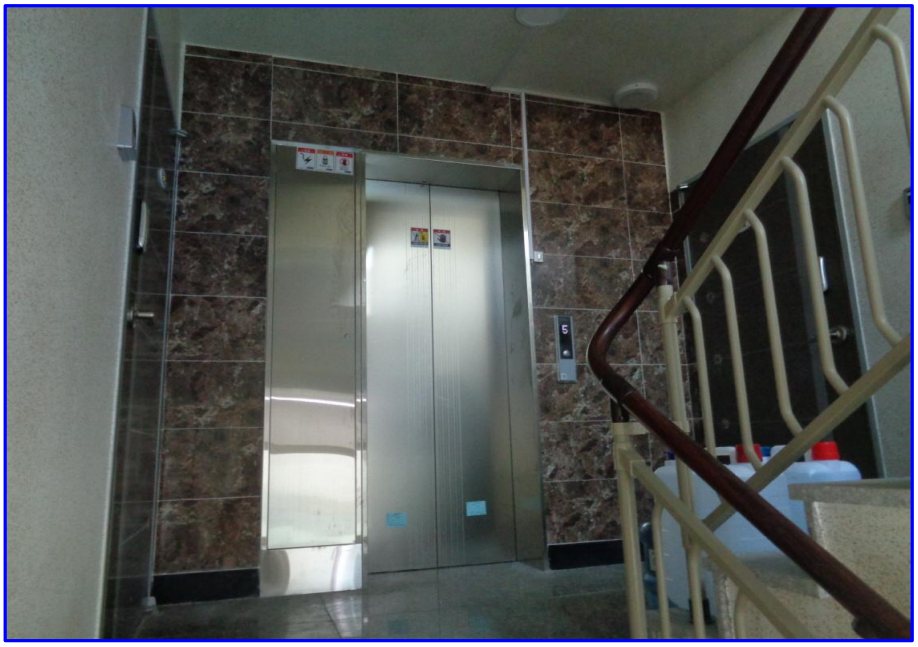
사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
3층 내부	본건 내부에서	2018. 02. 09.

사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
3층 301호 내부	본건 내부에서	2018. 02. 09.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
4층 내부	본건 내부에서	2018. 02. 09.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
5층 내부	본건 내부에서	2018. 02. 09.