

사 진 용 지

건 명

경상남도 통영시 무전동 279-27외 3필지(장대길 49-17) 다우드림캐슬 제101동 제6층
제602호 외 1세대

본건 101동 전경(남동측에서 촬영)

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 전 용 우

전 용 우 (인)

(주)중앙감정평가법인

부산경남지사장 손 주 형

감정평가액	이억팔천만원정 (₩280,000,000.-)					
의뢰인	국제자산신탁주식회사		감정평가목적	구매		
채무자	--		제출처	국제자산신탁 주식회사		
소유자 (대상업체명)	주식회사지수건축		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목 록 표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2018.08.18	2018.08.18	2018.08.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2세대	구분건물	2세대	-	280,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩280,000,000

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

심사자 : 감정평가사

손 주 형 (인)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경상남도 통영시 무전동 소재 '통영시청' 남동측 인근에 위치하는 다우드림캐슬 제101동 제6층 제602호 외 1개호로서, 공매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 평가하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2018.08.18을 기준시점으로 정함

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2018.08.18에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 감정평가 방법

가. 평가방식

- 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

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조를 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야함.

2) 적용 평가방법

(1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 구분건물 평가요항표

기 재 항 목		기 재 사 항
입 지 조 건	위 치	본건은 경상남도 통영시 무전동 소재 '통영시청' 남동측 인근에 위치하고 있음.
	교 통	본건까지 차량의 진입이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 전반적인 대중교통상황은 보통시 됨.
	주위환경	부근은 단독주택 및 공동주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.
건 물 상 황	구 조	구조 : 철근콘크리트구조 슬래브지붕 10층 건물 내 제101동 제6층 제602호, 제7층 제702호로서, 외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감, 내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 등 마감, 창호 : 새시이중창임.
	이용상황	기호(가, 나)공히 아파트(방1, 발코니, 화장실, 현관, 거실 및 주방 등)로 이용 중임.
	냉난방설비	도시가스보일러에 의한 난방설비 되어있음.
	기타설비	위생 및 급배수시설, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러설비 등이 되어있음.
토 지 상 황	형상, 지세	대지권의 목적인 토지는 남서하향 완경사지내 자체지반 평탄하게 조성된 4필 일단의 부정형의 토지임.
	접면도로상태	단지 북서측으로 폭 약 20m, 북동측 폭 약 6m, 남동측으로 폭 약 8m의 포장도로에 각각 접함.
	토지이용계획 사항 등	기호(1 ~4) 공히 도시지역, 제2종일반주거지역임.
기 타	공부와의 차이	없 음.
	기 타	임대관계 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 가격산출

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 거래사례비교법으로 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상 물건 개요

소재지		경상남도 통영시 무전동 279-27외 3필지(장대길 49-17)				
건물명		다우드림캐슬				
용 도		아파트		사용승인일	2017.06.26	
기호	동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용율 (%)
가	제101동 제6층 제602호	49.7536	50.3077	100.0613	30.0696	49.7
나	제101동 제7층 제702호	49.7536	50.3077	100.0613	30.0696	49.7

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근지역내 유사 부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 층/호수	전용 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래가격 평가가격 (천원)	전용면적 기준단가 (천원/㎡)	거래시점 기준시점
							사용승인
1	매매	무전동 279-27외 다우드림캐슬 제101동 제8층 제802호	49.7536	30.0696	143,468	2,884	2018.01.30
							2018.04.09
2	매매	무전동 279-27외 다우드림캐슬 제101동 제10층 제1002호	49.7536	30.0696	150,345	3,022	2017.11.16
							2017.06.26
3	매매	무전동 279-27외 다우드림캐슬 제101동 제4층 제401호	49.7536	30.0696	167,900	3,375	2017.07.04
							2017.06.26
4	담보	무전동 279-27외 다우드림캐슬 제101동 제8층 제803호	43.5136	적정 지분	130,000	2,988	2017.06.26
							2017.06.26
5	담보	무전동 279-27외 다우드림캐슬 제101동 제6층 제602호 제101동 제7층 제702호	각 49.7536	각 30.0696	각 156,000	각 3,135	2017.07.17
							2017.06.26

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례 #1>을 비교 거래사례로 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서 사정보정 요인은 없음. (1.00)

5. 시점수정(매매가격지수)

본건은 아파트로서, 국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '경상남도 통영시 아파트 매매가격지수'(2017.11=100 기준)를 활용하여 산정함.

본건 매매가격지수(2018.01)	99.4
사례 매매가격지수(2018.07)	95.8
시점수정 (본건지수/사례지수)	$95.8 / 99.4 \approx 0.96378$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층, 호수	전용면적(㎡)	감정평가액(원)	전용면적 당 단가 (원/㎡)	비고
가	제6층 제602호	49.7536	140,000,000	2,813,867	-
나	제7층 제702호	49.7536	140,000,000	2,813,867	-
감정평가액(합계)			280,000,000	-	-

2. 결정의견

본건은 구분건물(아파트)로서, 거래사례비교법을 적용하여 산정한 부동산가액을 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어, 거래사례비교법에 의한 평가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

소 재 지		경상남도 통영시 무전동 279-27외 3필지(장대길 49-17)				
건 물 명		다우드림캐슬 제101동 제6층 제602호, 제7층 제702호				
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
			공 부	사 정		
1	[1동의 건물 및 토지] 철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층 지상10층	공동주택				
	지하1층		61.4620			
	1층		98.8505			
	2층 ~ 8층 (각)		564.5280			
	9층		551.7280			
	10층		457.9590			
	[부속건물] 경량철골구조 슬래브지붕 단층	경비실				
	1층		15.2475			
	철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층	입주자공동창고 및 전기실 및 펌프실				
	지하1층		144.9788			
2	경상남도 통영시 무전동 279-27	전	2,452			
2	경상남도 통영시 무전동 279-18	대	393			

구분건물 감정평가명세표

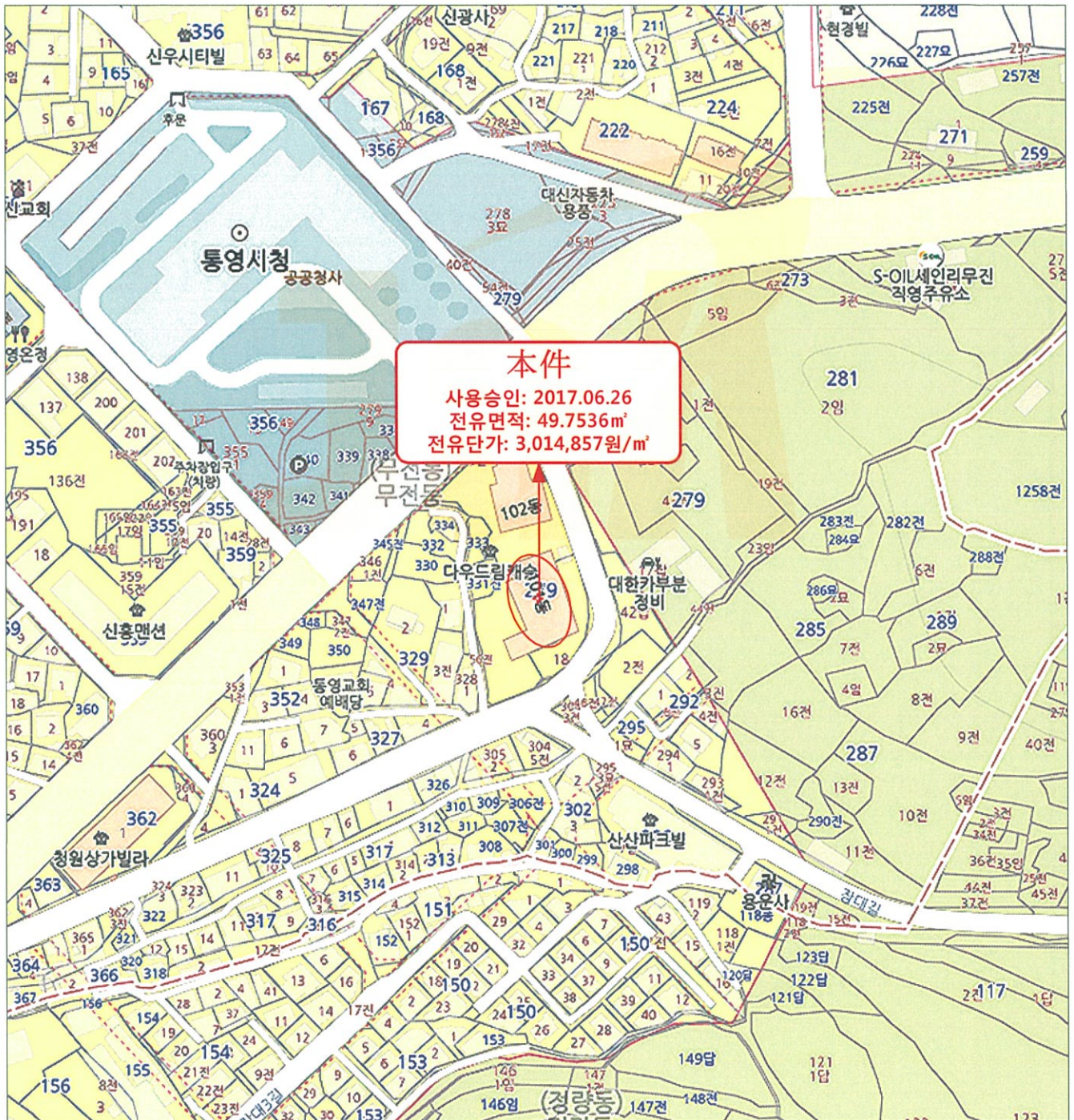
소재지	경상남도 통영시 무전동 279-27외 3필지(장대길 49-17)					
건물명	다우드림캐슬 제101동 제6층 제602호, 제7층 제702호					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
			공 부	사 정		
3	경상남도 통영시 무전동 331	전	121			
4	경상남도 통영시 무전동 333	대	96			
가	[전 유 부 분] 철근콘크리트구조 제6층 제602호		49.7536	49.7536	140,000,000	비준가격 (공용면적 : 50.3077㎡)
	1,2,3,4 소유권대지권		30.0696 3,062×--- 3,062	30.0696		
	나 철근콘크리트구조 제7층 제702호		49.7536	49.7536	140,000,000	비준가격 (공용면적 : 50.3077㎡)
	1,2,3,4 소유권대지권		30.0696 3,062×--- 3,062	30.0696		
합 계					₩280,000,000	
이			하	여	백	

위 치 도



소재지

경상남도 통영시 무전동 279-27외 3필지 (장대길 49-17)
다우드림캐슬 제101동 제6층 제601호 외 1개호

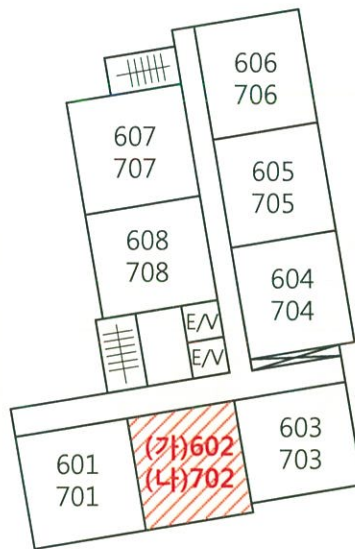


호 별 배 치 도

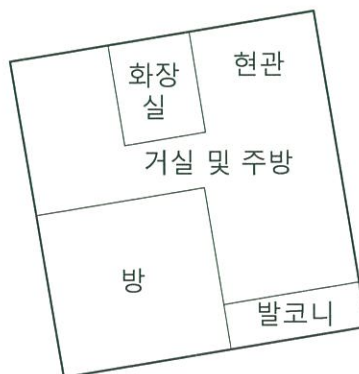


NONE SCALE

다우드림캐슬 제101동 제6,7층 호별배치도



내 부 구 조 도

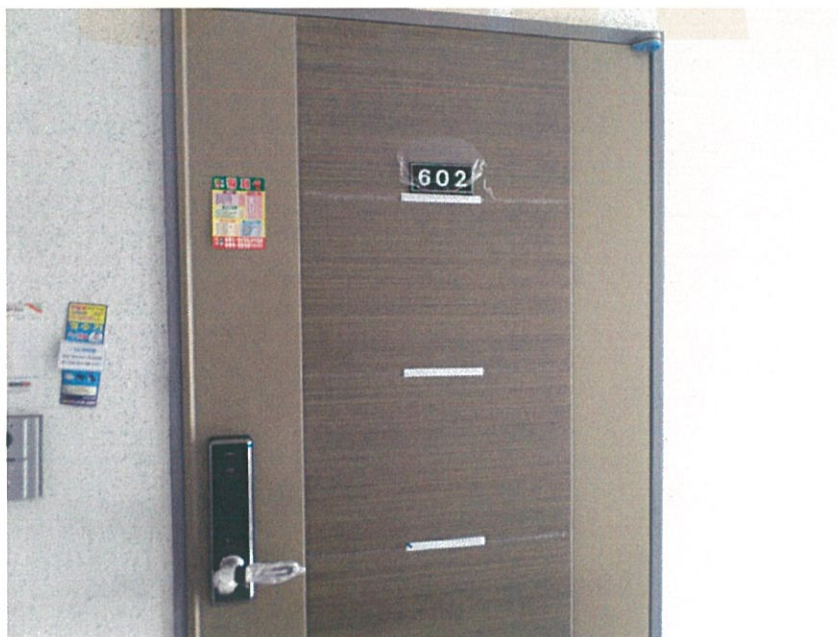


사 진 용 지

건 명	경상남도 통영시 무전동 279-27외 3필지(장대길 49-17) 다우드림캐슬 제101동 제6층 제602호 외 1세대
-----	---



본건 주위 전경(남서측에서 촬영)



본건 기호(가)(폐문부재)



사 진 용 지

건 명	경상남도 통영시 무전동 279-27외 3필지(장대길 49-17) 다우드림캐슬 제101동 제6층 제602호 외 1세대
본건 기호(나)(폐문부재) 6층 복도	

