

감정평가서

감정의뢰인	장림동새마을금고
건 명	경상남도 사천시 향촌동 1021번지 향촌품안에 제4층 제402호 외 14개호
감정서번호	프라임P2309-4006호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.



프라임감정평가법인(주) 부산경남지사

(48744) 부산광역시 동구 조방로17 (대웅빌딩 3층)

Tel.(051)635-0056 /Fax.(051)635-0027



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
이인호




프라임감정평가법인(주) 부산경남지사 지사장 이인호 (서명 또는 인)

감정평가액	₩이십구억사천칠백만원정(₩2,947,000,000.-)			
의뢰인	장림동새마을금고	감정평가 목적	일반거래(시가참고)	
제출처	우리자산신탁(주)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁(주)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기준시점	조사기간	작성일
채무자	(주) 동부종합건설	2023. 09. 15	2023. 09. 15	2023. 09. 18

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	15개호	구분건물	15개호	-	2,947,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩2,947,000,000

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

심사자 : 감정평가사
박경용




심사확인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

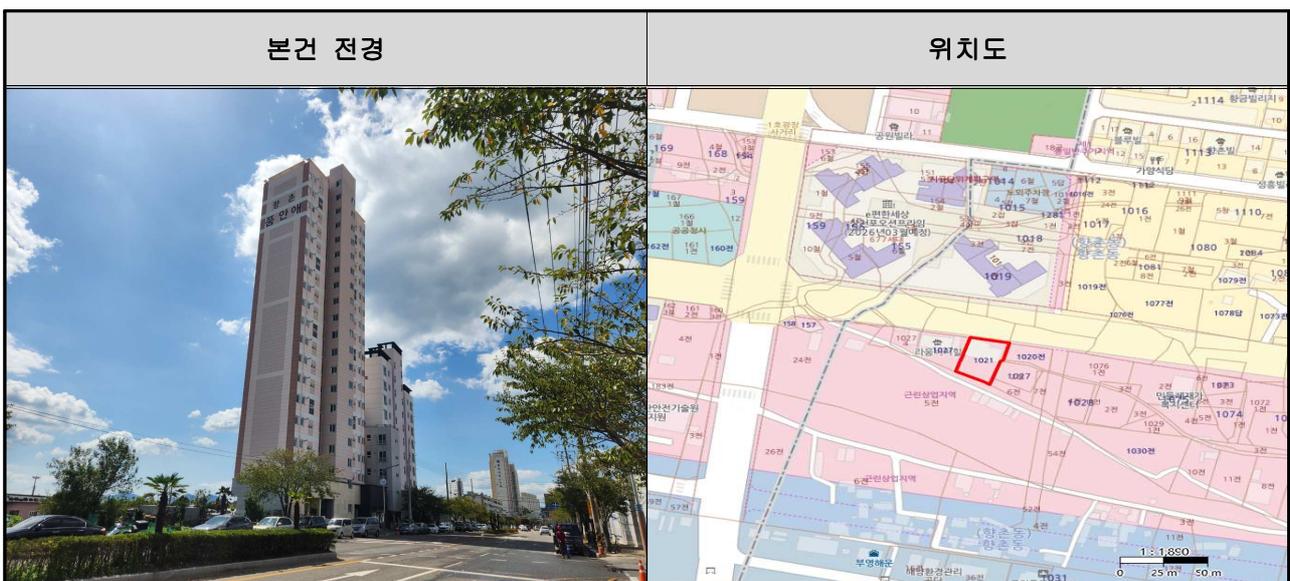
본건은 경상남도 사천시 동금동 소재 '노산초등학교' 남동측 인근에 위치하는 향촌품안에 주1동 제4층 제402호 외 14개호로서, 일반거래(시가참고) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

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

3. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 사진 및 위치도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상 구분건물의 현황

소재지		경상남도 사천시 향촌동 1021번지 (도로명주소: 경상남도 사천시 동금로 100 (향촌동))					
건물명		향촌품안애 주1동					
용도		오피스텔, 공동주택(아파트)	사용승인일			2021.09.16	
일련 번호	구분	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전용+공용 면적(㎡)	대지권면적 (㎡)	우선 수익권자
1	O/T	제4층/제402호	87.63	37.9874	125.6174	23.7978	초량4동
2	아파트	제5층/제501호	66.35	26.8239	93.1739	18.0187	
3	O/T	제3층/제302호	87.63	37.9874	125.6174	23.7978	주례
4	아파트	제8층/제801호	66.35	26.8239	93.1739	18.0187	
5	아파트	제5층/제502호	66.35	26.8239	93.1739	18.0187	미래(포항)
6	O/T	제2층/제202호	87.63	37.9874	125.6174	23.7978	해운대중앙
7	아파트	제6층/제602호	66.35	26.8239	93.1739	18.0187	
8	O/T	제2층/제201호	87.63	37.9874	125.6174	23.7978	괴정3동
9	아파트	제12층/제1202호	66.35	26.8239	93.1739	18.0187	
10	아파트	제13층/제1301호	66.35	26.8239	93.1739	18.0187	
11	아파트	제15층/제1502호	66.35	26.8239	93.1739	18.0187	
12	아파트	제14층/제1401호	66.35	26.8239	93.1739	18.0187	장림동

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

13	O/T	제3층/제301호	87.63	37.9874	125.6174	23.7978	포항용흥
14	아파트	제16층/제1601호	66.35	26.8239	93.1739	18.0187	
15	아파트	제17층/제1701호	66.35	26.8239	93.1739	18.0187	
계	-	15개호	1,101.65	458.176	1,559.826	-	-

4. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 규정에 의거 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 여기서 “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액을 말함.

(2) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 기준시점은 가격조사완료일인 2023년 09월 15일임.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2023년 09월 15일 실지조사를 하여 대상물건에 대한 물적동일성 여부 및 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가조건

해당사항 없음.

6. 감정평가방법의 적용

(1) 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위한 감정평가방법은 다음과 같음.

- 1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법” .
- 2) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법” .
- 3) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법” .
- 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” .

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건 적용 평가방법

- 1) 본건은 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조의 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 평가하였음.

- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 및 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- (1) 본건 구분건물에 대한 위치확인은 관련도면에 의하였으며, 관련공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장, 건축물현황도면 등)와 현황 구분건물의 면적, 구조 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적 동일성이 인정됨.
- (2) 의뢰인의 요청에 의거 “소유자 및 제출처: 우리자산신탁(주), 채무자: (주)동부종합건설”로 표기하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- (3) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 분양 또는 매매관행상 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 의뢰인 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 “감정평가액의 산출근거 및 결정의견”에 병기하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- (4) 본건은 구분건물은 현장조사 시 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 인해 내부 확인이 불가능하여 관련공부(집합건축물대장, 건축물현황도면 등) 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였음.
- (5) 본건 평가대상 물건의 임대차조사는 평가목적 등을 고려하여 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

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. 대상물건의 개요

소재지	경상남도 사천시 향촌동 1021번지 (도로명주소: 경상남도 사천시 동금로 100 (향촌동))						
건물명	향촌품안애 주1동						
용도	오피스텔, 공동주택(아파트)		사용승인일			2021.09.16	
일련번호	구분	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전용+공용면적(㎡)	대지권면적 (㎡)	우선 수익권자
1	0/T	제4층/제402호	87.63	37.9874	125.6174	23.7978	초량4동 새마을금고
2	아파트	제5층/제501호	66.35	26.8239	93.1739	18.0187	
3	0/T	제3층/제302호	87.63	37.9874	125.6174	23.7978	주례 새마을금고
4	아파트	제8층/제801호	66.35	26.8239	93.1739	18.0187	
5	아파트	제5층/제502호	66.35	26.8239	93.1739	18.0187	미래(포항) 새마을금고

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6	0/T	제2층/제202호	87.63	37.9874	125.6174	23.7978	해운대중앙 새마을금고
7	아파트	제6층/제602호	66.35	26.8239	93.1739	18.0187	
8	0/T	제2층/제201호	87.63	37.9874	125.6174	23.7978	괴정3동 새마을금고
9	아파트	제12층/제1202호	66.35	26.8239	93.1739	18.0187	
10	아파트	제13층/제1301호	66.35	26.8239	93.1739	18.0187	
11	아파트	제15층/제1502호	66.35	26.8239	93.1739	18.0187	장림동 새마을금고
12	아파트	제14층/제1401호	66.35	26.8239	93.1739	18.0187	포항용흥 새마을금고
13	0/T	제3층/제301호	87.63	37.9874	125.6174	23.7978	
14	아파트	제16층/제1601호	66.35	26.8239	93.1739	18.0187	
15	아파트	제17층/제1701호	66.35	26.8239	93.1739	18.0187	
계	-	15개호	1,101.65	458.176	1,559.826	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (경상남도 사천시)	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인
#1	동금동 83-8	피닉스센트럴마크 제4층/제407호 (O/T)	68.709	150,000,000	2,183,120	2021.11.09
						2018.07.12
#2	동금동 321-5	미소오션뷰 제2층/제202호 (O/T)	105.1825	216,611,261	2,059,385	2021.08.05
						2020.12.21
#3	동금동 187-2	해창이지스3차 제8층/제804호 (아파트)	83.93	268,000,000	3,193,137	2022.06.10
						2018.05.09
#4	동금동 582	가양라꼬빌5차아파트 제101동 제6층/제602호 (아파트)	84.9081	282,000,000	3,321,238	2022.10.27
						2017.12.22
#5	향촌동 1021	향촌품안애 주1동 제8층/제802호 (아파트)	66.35	195,000,000	2,938,960	2022.11.24
						2021.09.16

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처: 감정평가정보체계]

기호	소재지 (경상남도 사천시)	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인
#6	동금동 151-5 외	이편한세상 삼천포 오션프라임 제103동 제12층/제1204호	84.88	399,490,000	4,706,527	2022.09.28
						-
#7	동금동 151-5 외	이편한세상 삼천포 오션프라임 제101동 제14층/제1404호	84.93	396,660,000	4,670,434	2023.05.12
						-
#8	동금동 151-5 외	이편한세상 삼천포 오션프라임 제102동 제48층/제4803호	112.13	608,800,000	5,429,412	2022.09.19
						-

※ 기호 #6~8 사례는 실거래 신고만(준공전 분양권 계약 및 전매)된 사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지 (경상남도 사천시)	건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점
							사용승인
①	동금동 83-8	피닉스센트럴마크 제14층/제1401호 (아파트)	84.776	경매	258,000,000	3,043,314	2023.04.26
							2018.07.12
②	동금동 187-2	해창이지스3차 제8층/제802호 (아파트)	78.1857	자문	235,000,000	3,005,665	2022.04.01
							2018.05.09
③	동금동 321-8	해진오션뷰 제2층/제202호 (오피스텔)	84.7497	경매	195,000,000	2,300,893	2023.08.08
							2016.07.26
④	동금동 582	가양고빌5차아파트 제102동 제14층/제1401호 (아파트)	84.9081	자문	275,000,000	3,238,796	2021.04.27
							2017.12.22
⑤	동금동 583	삼천포예미지 제101동 제3층/제301호 (아파트)	103.126	공매	350,000,000	3,393,906	2023.04.27
							2019.12.09
⑥	향촌동 1021	향촌품안애 주1동 제3층/제302호 (오피스텔)	87.63	담보	184,000,000	2,099,738	2021.10.20
							2021.09.16
⑦	향촌동 1021	향촌품안애 주1동 제9층/제902호 (아파트)	66.35	담보	189,000,000	2,848,531	2021.10.20
							2021.09.16

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 비교사례의 선정

대상물건과 인근건물에 소재하며, 위치적, 물적 유사성 등이 높고 비교적 최근에 거래된 <기호(1,3,6,8,13) :거래사례#1 / 기호(2,4,5,7,9,10,11,12,14,15): 거래 사례#3>을 비교사례로 선정함.

4. 가격참고 자료

(1) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

용 도	거래가격수준 (전유면적당 원/㎡)	비 고
주거용 오피스텔	2,100,000 ~ 2,300,000	층별, 향별에 따라 다소 차이 있음.
아파트	3,000,000 ~ 3,300,000	

(2) 공동주택 토지, 건물 배분 비율표

[출처 : 2021년 한국부동산연구원]

구분		신축 ~ 5년 이하		6년 ~ 10년		11년 ~ 15년		16년~20년	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
기타 도지역	5층 이내	3	7	3	7	4	6	4	6
	6~15층	2	8	3	7	3	7	3	7
	21~25층	2	8	3	7	3	7	3	7

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 용도별 평균 낙찰가율 통계

- 기준통계기간: 2022/09/01 ~ 2023/08/31

[출처 : 인포케어]

구 분 (집합건물/ 주거용 오피스텔)	경남		사천시		향촌동	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
최근 1년간 평균	62.62%	72	63.60%	2	81.25%	1
6개월 평균	65.09%	29	0%	0	0%	0

구 분 (집합건물/ 아파트)	경남		사천시		향촌동	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
최근 1년간 평균	76.74%	961	78.06%	47	82.95%	2
6개월 평균	75.29%	515	79.88%	28	82.95%	2

5. 사정보정

상기 선정된 사례는 인근 유사물건의 거래사례 등과 균형을 이루고 있으며, 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 매도자와 매수자간의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 시점수정

(기호(1,3,6,8,13) : 거래사례 #1)

대상물건은 구분건물(주거용 오피스텔)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 ‘경상남도 사천시 매매가격지수(아파트)’ 를 기준으로 시점수정치를 산정함.

기 간	적용년월	매매가격지수	시점수정치
2021.11.09 ~ 2023.09.15	2021년 10월	100.6	100.3/100.6 \approx 0.99702
	2023년 08월	100.3	

※ 거래시점 : 2021.11.09, 2021년 10월 지수를 적용 함.

기준시점 : 2023.09.15, 2023년 09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년 08월 지수를 적용함.

(기호(2,4,5,7,9,10,11,12,14,15) : 거래사례 #3)

대상물건은 구분건물(아파트)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 ‘경상남도 사천시 매매가격지수(아파트)’ 를 기준으로 시점수정치를 산정함.

기 간	적용년월	매매가격지수	시점수정치
2022.06.10 ~ 2023.09.15	2022년 05월	101.8	100.3/101.8 \approx 0.98527
	2023년 08월	100.3	

※ 거래시점 : 2022.06.10, 2022년 05월 지수를 적용 함.

기준시점 : 2023.09.15, 2023년 09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년 08월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가치형성요인 비교

-일련번호 (1,3,6,8,13) : 거래사례 #1

구 분		격차율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	0.96	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객유동성, 상업시설접근성)에서 열세함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	상가의 성숙도, 배후지의 크기 등			
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.01	본건은 거래사례 대비 단지내부요인(건물의 규모에서 열세, 노후도에서 우세)에서 열세함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조, 마감상태 및 노후도			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용등	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 호별요인에서 대등함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	일반거래(시가참고)
누 계		1.000	0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-일련번호 (2,5,7) : 거래사례 #3

구 분		격차율		비 고
조건	세 항 목	사 례	대 상	
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	0.97	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(상업시설 접근성)은 열세함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	상가의 성숙도, 배후지의 크기 등			
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 단지내부요인(노후도에서 우세, 규모에서 열세)에서 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조, 마감상태 및 노후도			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용등	1.00	0.95	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별, 향별 등)에서 열세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	일반거래(시가참고)
누 계		1.000	0.922	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-일련번호 (4) : 거래사례 #3

구 분		격차율		비 고
조건	세 항 목	사 례	대 상	
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	0.97	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(상업시 설 접근성)은 열세함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	상가의 성숙도, 배후지의 크기 등			
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 단지내부요인(노후도 에서 우세, 규모에서 열세)에서 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조, 마감상태 및 노후도			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용등	1.00	0.98	본건은 거래사례 대비 호별요인(향별 등)에서 열세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	일반거래(시가참고)
누 계		1.000	0.951	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-일련번호 (9~12, 14, 15) : 거래사례 #3

구 분		격차율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	0.97	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(상업시 설 접근성)은 열세함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	상가의 성숙도, 배후지의 크기 등			
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 단지내부요인(노후도 에서 우세, 규모에서 열세)에서 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조, 마감상태 및 노후도			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용등	1.00	1.03	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별, 향별 등)에서 우세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	일반거래(시가참고)
누 계		1.000	0.999	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 비준가격 산정

(1) 전유면적당 단가 결정

일련 번호	비교사례 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유㎡)	결정단가 (원/전유㎡)
1,3,6,8,13	2,183,120	1.000	0.99702	0.970	2,111,316	2,111,300
2,5,7	3,193,137	1.000	0.98527	0.922	2,900,706	2,900,700
4	3,193,137	1.000	0.98527	0.951	2,991,943	2,991,900
9~12,14,15	3,193,137	1.000	0.98527	0.999	3,142,956	3,142,900

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

* 우선 수익권자: 초량4동새마을금고

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권 /대지권	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
1	제4층/제402호	87.63	23.7978	2,111,300	185,013,219	185,000,000
2	제5층/제501호	66.35	18.0187	2,900,700	192,461,445	192,000,000
소계		-	-	-	-	377,000,000

* 시산가액은 산출금액의 십만원 단위에서 절사하여 백만원 단위(유효숫자 3자리)까지 사정하여 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 우선 수익권자: 주례새마을금고

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권 /대지권	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
3	제3층/제302호	87.63	23.7978	2,111,300	185,013,219	185,000,000
4	제8층/제801호	66.35	18.0187	2,991,900	198,512,565	198,000,000
소계		-	-	-	-	383,000,000

※ 시산가액은 산출금액의 십만원 단위에서 절사하여 백만원 단위(유효숫자 3자리)까지 사정하여 결정함.

* 우선 수익권자: 미래새마을금고(포항)

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권 /대지권	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
5	제5층/제502호	66.35	18.0187	2,900,700	192,461,445	192,000,000
소계		-	-	-	-	192,000,000

※ 시산가액은 산출금액의 십만원 단위에서 절사하여 백만원 단위(유효숫자 3자리)까지 사정하여 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 우선 수익권자: 해운대중앙새마을금고

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권 /대지권	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
6	제2층/제202호	87.63	23.7978	2,111,300	185,013,219	185,000,000
7	제6층/제602호	66.35	18.0187	2,900,700	192,461,445	192,000,000
소계		-	-	-	-	377,000,000

※ 시산가액은 산출금액의 십만원 단위에서 절사하여 백만원 단위(유효숫자 3자리)까지 사정하여 결정함.

* 우선 수익권자: 괴정3동새마을금고

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권 /대지권	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
8	제2층/제201호	87.63	23.7978	2,111,300	185,013,219	185,000,000
9	제12층/제1202호	66.35	18.0187	3,142,900	208,531,415	208,000,000
10	제13층/제1301호	66.35	18.0187	3,142,900	208,531,415	208,000,000
11	제15층/제1502호	66.35	18.0187	3,142,900	208,531,415	208,000,000
소계		-	-	-	-	809,000,000

※ 시산가액은 산출금액의 십만원 단위에서 절사하여 백만원 단위(유효숫자 3자리)까지 사정하여 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 우선 수익권자: 장림동새마을금고

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권 /대지권	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
12	제14층/제1401호	66.35	18.0187	3,142,900	208,531,415	208,000,000
소계		-	-	-	-	208,000,000

※ 시산가액은 산출금액의 십만원 단위에서 절사하여 백만원 단위(유효숫자 3자리)까지 사정하여 결정함.

* 우선 수익권자: 포항용흥새마을금고

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권 /대지권	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
13	제3층/제301호	87.63	23.7978	2,111,300	185,013,219	185,000,000
14	제16층/제1601호	66.35	18.0187	3,142,900	208,531,415	208,000,000
15	제17층/제1701호	66.35	18.0187	3,142,900	208,531,415	208,000,000
소계		-	-	-	-	601,000,000

※ 시산가액은 산출금액의 십만원 단위에서 절사하여 백만원 단위(유효숫자 3자리)까지 사정하여 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

일련번호	층/호수	우선 수익권자	감정평가액(원)	비 고
1,2	제4층/제402호 외	초량4동새마을금고	377,000,000	-
3,4	제3층/제302호 외	주례새마을금고	383,000,000	-
5	제5층/제502호	미래새마을금고(포항)	192,000,000	-
6,7	제2층/제202호 외	해운대중앙새마을금고	377,000,000	-
8~11	제2층/제201호 외	괴정3동새마을금고	809,000,000	-
12	제14층/제1401호	장림동새마을금고	208,000,000	-
13~15	제3층/제301호 외	포항용흥새마을금고	601,000,000	-
합 계		-	2,947,000,000	-

2. 결정의견

상기한 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 감정평가사례·거래사례 및 가격수준 등을 종합 고려할 때 거래사례비교법으로 산정한 가격의 적정성이 인정되는 바, 상기와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
1	경상남도 사천시 향촌동 [도로명주소] 경상남도 사천시 동금로 100 (향촌동)	1021 향촌품안애 주1동	공동주택	철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층 지상18층				
		1021	대	근린상업지역	662			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	87.63	87.63	185,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 125.6174㎡)
			1.소유권 대지권	237,978 ----- 6,620,000		23.7978		
				토지·건물 배분내역 토지: 37,000,000 건물: 148,000,000				
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	66.35	66.35	192,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 93.1739㎡)
			1.소유권 대지권	180,187 ----- 6,620,000		18.0187		
				토지·건물 배분내역 토지: 38,400,000 건물: 153,600,000				

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	87.63	87.63	185,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 125.6174㎡)
				1.소유권 대지권	237,978 -----	23.7978		
				토지·건물	배분내역			
				토지: 건물:	37,000,000 148,000,000			
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	66.35	66.35	198,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 93.1739㎡)
				1.소유권 대지권	180,187 -----	18.0187		
				토지·건물	배분내역			
				토지: 건물:	39,600,000 158,400,000			
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	66.35	66.35	192,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 93.1739㎡)
				1.소유권 대지권	180,187 -----	18.0187		
				토지·건물	배분내역			
				토지: 건물:	38,400,000 153,600,000			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	87.63	87.63	185,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 125.6174㎡)
				1.소유권 대지권	237,978 ----- 6,620,000	23.7978		
				토지·건물	배분내역			
				토지:	37,000,000			
			건물:	148,000,000				
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	66.35	66.35	192,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 93.1739㎡)
				1.소유권 대지권	180,187 ----- 6,620,000	18.0187		
				토지·건물	배분내역			
				토지:	38,400,000			
			건물:	153,600,000				
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	87.63	87.63	185,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 125.6174㎡)
				1.소유권 대지권	237,978 ----- 6,620,000	23.7978		
				토지·건물	배분내역			
				토지:	37,000,000			
			건물:	148,000,000				

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1202호	66.35	66.35	208,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 93.1739㎡)
				1.소유권 대지권	180,187	18.0187		

					6,620,000			
			토지·건물 배분내역					
			토지:	41,600,000				
			건물:	166,400,000				
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1301호	66.35	66.35	208,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 93.1739㎡)
				1.소유권 대지권	180,187	18.0187		

					6,620,000			
			토지·건물 배분내역					
			토지:	41,600,000				
			건물:	166,400,000				
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1502호	66.35	66.35	208,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 93.1739㎡)
				1.소유권 대지권	180,187	18.0187		

					6,620,000			
			토지·건물 배분내역					
			토지:	41,600,000				
			건물:	166,400,000				

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1401호	66.35	66.35	208,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 93.1739㎡)
				1.소유권 대지권	180,187 -----	18.0187		
				토지·건물	배분내역			
				토지:	41,600,000			
	건물:	166,400,000						
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	87.63	87.63	185,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 125.6174㎡)
				1.소유권 대지권	237,978 -----	23.7978		
				토지·건물	배분내역			
				토지:	37,000,000			
	건물:	148,000,000						
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1601호	66.35	66.35	208,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 93.1739㎡)
				1.소유권 대지권	180,187 -----	18.0187		
				토지·건물	배분내역			
				토지:	41,600,000			
	건물:	166,400,000						

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1701호	66.35	66.35	208,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 93.1739㎡)
			1.소유권 대지권	180,187 -----	18.0187			
			토지·건물 토지: 건물:	배분내역 41,600,000 166,400,000				
	합 계							
				< 이 하 여 백 >				