

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 남대구새마을금고 이사장

건명 : 경상남도 합천군 합천읍 영창리 61-8번지
해오름신소양빌라 제101동 제2층 제102호 외
소재 부동산

감정 평가서 번호 : 미래새한 2207-71-04008호

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.



(주)미래새한감정평가법인 대구경북지사

TEL.: (053)741-9757 FAX : (053)741-9754





감정평가 심사인증서

제 출 처 남대구새마을금고 이사장

발 의 처 대구경북지사

감정서번호 2207-71-04008

평가목적 공매

담당평가사 김장우

물건소재지 경상남도 합천군 합천읍 영창리 61-8 해오름신소양빌라 제101동 제2층 제102호 외

감정평가액 ₩ 720,000,000

◆ 심사 내용

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 재규정과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본 감정평가서는 우리 법인의 심사규정에 따라 심사하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인 합니다.

위 감정평가서는 우리 법인의 심사규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행 되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주)미래새한감정평가법인



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김 장 우

김 장 우



(주)미래새한감정평가법인 대구경북지사
대표자 민 세 식



감정평가액	칠억이천만원정 (₩720,000,000.-)				
의뢰인	남대구새마을금고 이사장		감정평가목적	공매	
채무자	--		제출처	남대구새마을금고	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	--	
목록표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일
			2022. 07. 06	2022. 07. 06	2022. 07. 06
감 정 평 가 내 용	공부(의뢰)		사정		감정평가액
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	
			이하	여백	
	합계				₩720,000,000.-

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

심사자
감정평가사

김

영

철



구분건물 감정평가 명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경상남도 합천군 합천읍 영창리 [도로명주소] 경상남도 합천군 합천읍 신소양1길 7	61-8 해오름 신소양빌라 제101동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
			도시형 생활주택 -계단실	1층	18.72			
			도시형 생활주택 -(2세대)	2층	160.1			
			도시형 생활주택 -(2세대)	3층	160.1			
			도시형 생활주택 -(2세대)	4층	160.1			
			도시형 생활주택 -계단실	5층	160.1			
		61-8	대	제1종 일반주거지역	1,244			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제102호	71.62	71.62	178,000,000	비준가액
			소유권		77.75			
			1. -----		1,244x-----	77.75		
			대지권		1,244			



구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제202호	71.62	71.62	178,000,000	비준가액
				소유권	77.75			
				1. ----	1,244x-----	77.75		
				대지권	1,244			
다				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제302호	71.62	71.62	182,000,000	비준가액
				소유권	77.75			
				1. ----	1,244x-----	77.75		
				대지권	1,244			
라				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	71.62	71.62	182,000,000	비준가액
				소유권	77.75			
				1. ----	1,244x-----	77.75		
				대지권	1,244			
합 계							₩720,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경상남도 합천군 합천읍 영창리 소재 '신소양마을' 내 인근에 위치하는 부동산(구분건물)로서, 남대구새마을 금고에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

소재지	경상남도 합천군 합천읍 영창리 61-8 (경상남도 합천군 합천읍 신소양1길 7)								
건물명 및 층·호수	해오름신소양빌라 제101동 제2층 제102호 외 3개호								
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(지하/지상)	
	대	1종일주		1,244		1,318.24		-/5	
	주구조			주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조			공동주택		2018.08.03		동수	세대/호
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비	
	○	-	○	-	-	○	-	-	

[집합건축물대장 기준]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 대상물건 개요

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
가)	101/2/102	71.62	10.77	82.39	77.75	다세대주택
나)	101/3/202	71.62	10.77	82.39	77.75	
다)	101/4/302	71.62	10.77	82.39	77.75	
라)	101/5/502	71.62	10.77	82.39	77.75	
합 계		286.48	43.08	329.56	311	-

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1) 도시지역, 제1종일반주거지역(2010-11-03), 소로3류(폭 8m 미만)(경고167호(2002.7.2))(접합),
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

다. 주위 환경

인근은 기존주택 및 농경지, 소규모 공장 등으로 형성되어 있어, 제반 주위환경은 보통임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2022년 07월 06일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2022년 07월 06일에 실지조사를 실시하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(담보)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

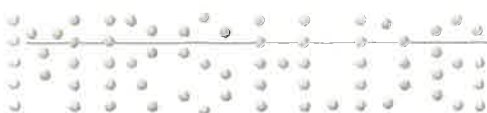
Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 대상물건의 위치확인 은 집합건축물대장상 현황도면 등에 의거하였음.
2. 현장조사시 이행관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부구조 및 현황 등을 확인치 못하였는바, 귀 행 협의 하에 외부관찰 및 인근 유사물건의 감정전례, 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였으니, 업무진행시 참고바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	영창리 61-8	101/4/301	71.62	2021.08.18	2,510,000	180,000,000	-
㉡	영창리 535-9	103/12/1202	59.99	2022.06.08	2,950,000	177,000,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
㉠	영창리 61-8	102/5/501	71.62	2021.11.10	2,530,000	181,000,000	경매

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
다세대	전유면적당: 2,500,000원/㎡ 수준	층별, 위치 등에 따라 상이함.

■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계	경남			합천군			합천읍		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/다세대	56.88	60.62	283	80.19	80.43	9	79.64	79.96	8

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	영창리 61-8	101/4/301	71.62	2021.08.18	2,510,000	180,000,000	등기사항 전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1,000).

다. 시점수정

■ 시점수정치의 산정

- 연립·다세대 매매가격지수(경남 지역)

2021.7월 연립·다세대 매매가격지수 : 100.2

2022.5월 연립·다세대 매매가격지수 : 101.2

상승률 : $\frac{101.2}{100.2} = 1.00998$ (약 0.998% 상승)

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함.

■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
가)~라)	1.00998

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

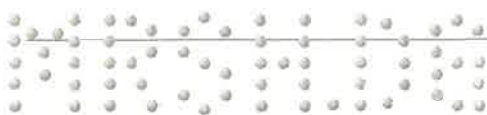
라. 가치형성요인비교

■ 주거용 : 일련번호 가),나)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가),나)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.98	층별효용 등 다소 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.980	-

■ 주거용 : 일련번호 다),라)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 다),라)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	2,510,000	1.000	1.00998	0.980	2,484,349	2,480,000
나)	2,510,000	1.000	1.00998	0.980	2,484,349	2,480,000
다)	2,510,000	1.000	1.00998	1.000	2,535,050	2,540,000
라)	2,510,000	1.000	1.00998	1.000	2,535,050	2,540,000

2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	101/2/102	71.62	2,480,000	177,617,600	178,000,000
나)	101/3/202	71.62	2,480,000	177,617,600	178,000,000
다)	101/4/302	71.62	2,540,000	181,914,800	182,000,000
라)	101/5/502	71.62	2,540,000	181,914,800	182,000,000
합 계		286.48	-	-	720,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 경상남도 합천군 합천읍 영창리 소재 '신소양마을' 내 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

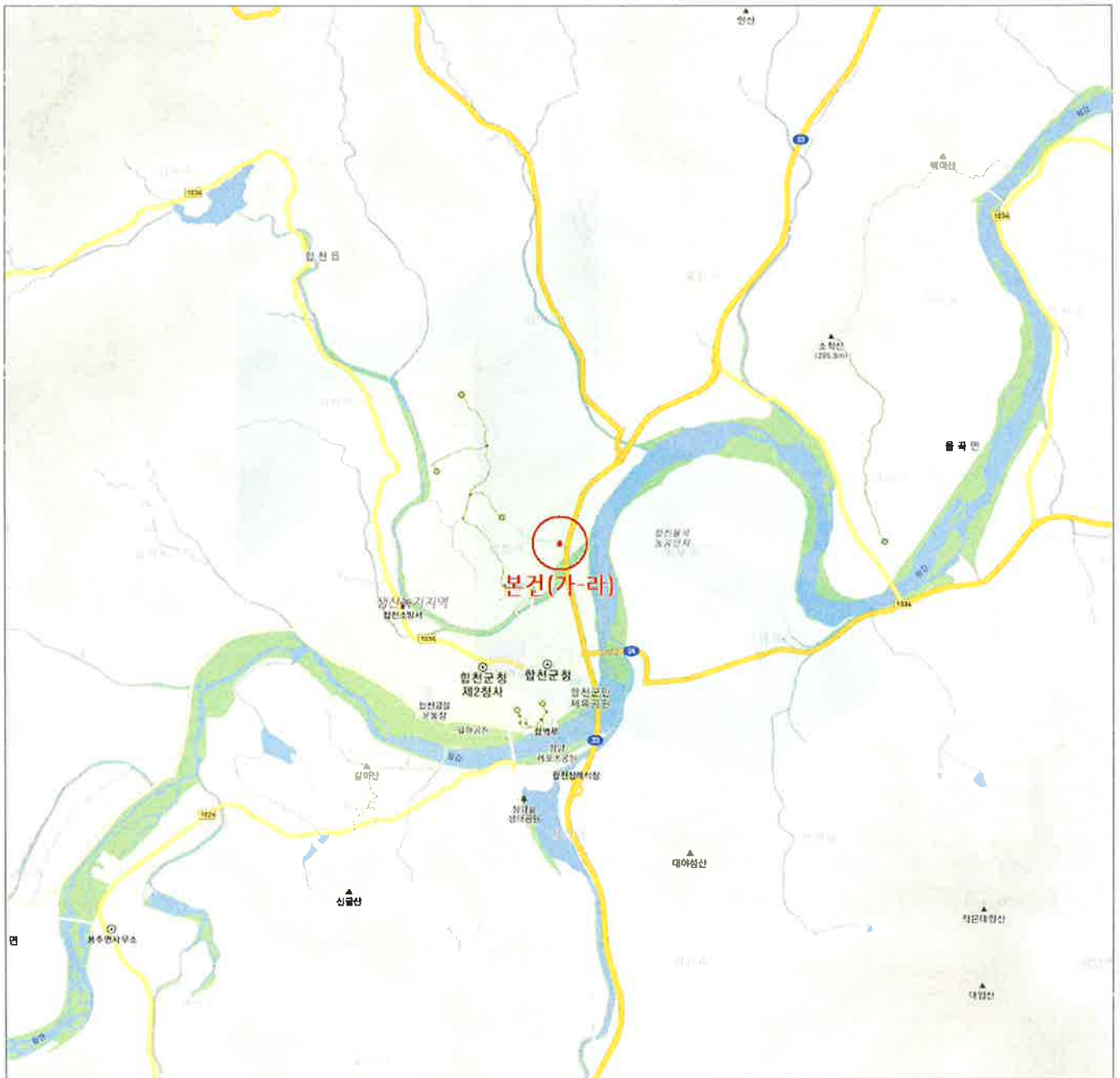
일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가)	101/2/102	71.62	2,480,000	178,000,000
나)	101/3/202	71.62	2,480,000	178,000,000
다)	101/4/302	71.62	2,540,000	182,000,000
라)	101/5/502	71.62	2,540,000	182,000,000
합 계	-	286.48	-	720,000,000

끝.

광역위치도

소재지

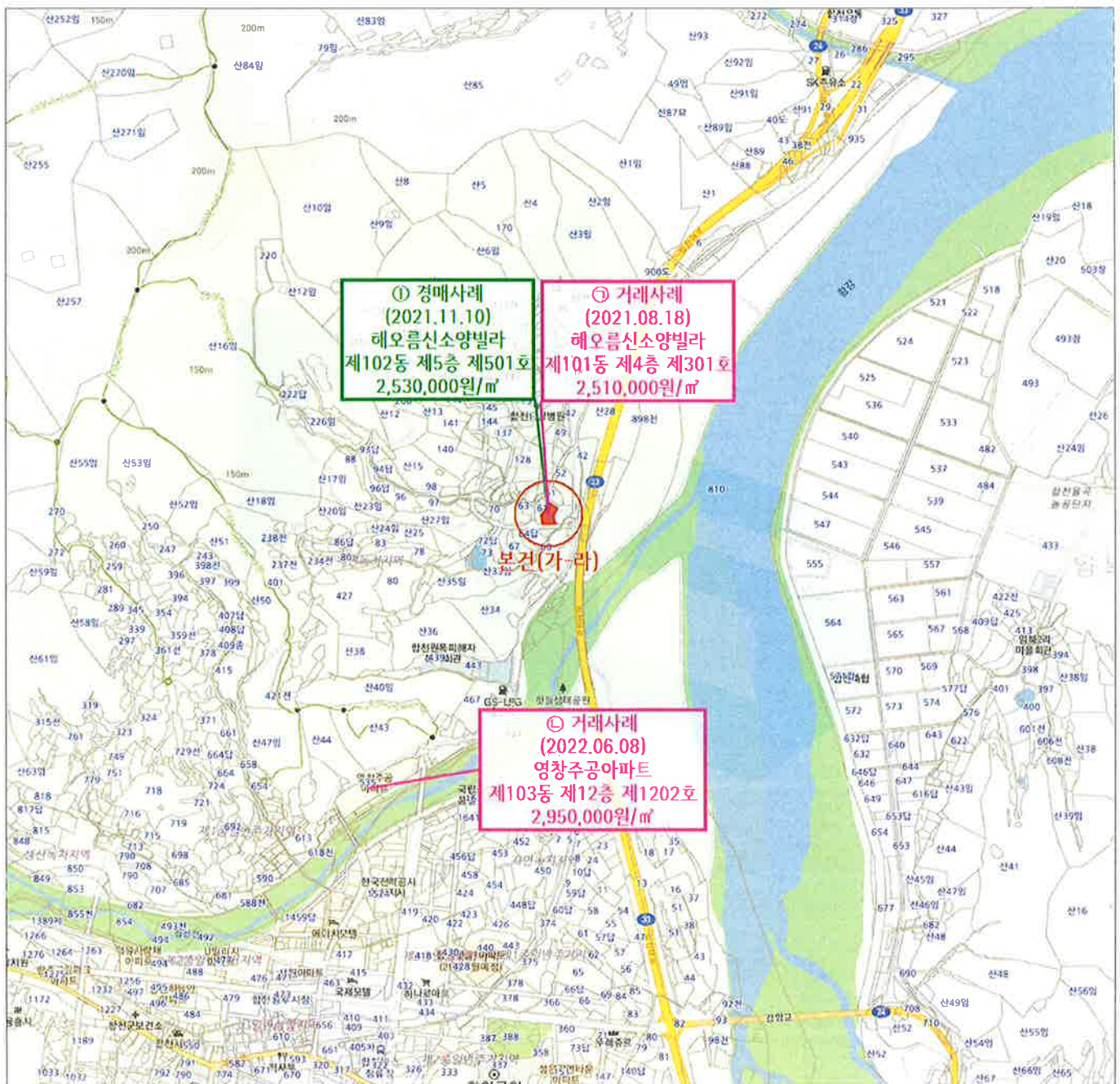
경상남도 합천군 합천읍 영창리 61-8 해오름신소양빌라 제101동 제2층 제102호 외



상 세 위 치 도

소 재 지

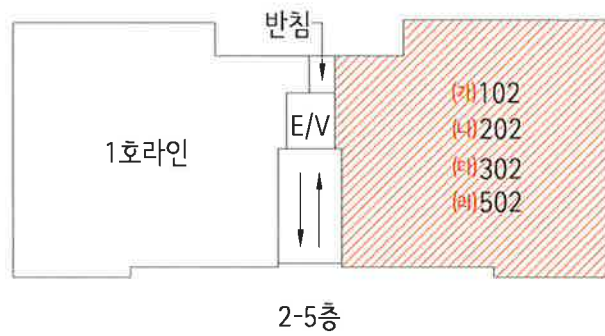
경상남도 합천군 합천읍 영창리 61-8 해오름신소양빌라 제101동 제2층 제102호 외



호 별 배 치 도



No Scale



본건(해오름신소양빌라 제101동 제2층 제102호 외 3개호)



사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 1층 현관 】