

감정평가서 Appraisal Report

평 가 의뢰인 농협자산관리회사 영남권역관리센터장

건 명 경상남도 양산시 평산동 83-2번지
장원하이드파크 제4층 제406호 외

감정평가서번호 미래새한 2503-62-27001호



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(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



미래새한감정평가법인 경남지사
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

TEL : (055)221-9921 FAX : (055)242-8621





감정평가 심사인증서

제 출 처	농협자산관리회사 영남권역관리센터		
발 의 처	경남지사	감정서번호	2503-62-27001
평가목적	공매	담당평가사	안진우
물건소재지	경상남도 양산시 평산동 83-2 장원하이드파크 제4층 제406호 외		
감정평가액	₩ 1,183,000,000		

◆ 심사 내용

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제규정과의 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



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
안진우

안진우



(주)미래새한감정평가법인 경남지사

대표자 김동완



감정평가액 일십일억팔천삼백만원정 (₩1,183,000,000.-)

의뢰인	농협자산관리회사 영남권역관리센터장	감정평가 목적	공매	
채무자	-	제출처	농협자산관리회사영남권역관리센터	
소유자 (대상업체명)	코리아신탁주식회사	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록 표시 근거	귀 의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025-04-07	2025-04-07	2025-04-09

감 정 평 가 내 용	공부 (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	11개호	구분건물	11개호	-	1,183,000,000
			이하	여백		
	합계					₩1,183,000,000.-

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

심사자
감정평가사

김해준



구분건물 감정평가 명세표

페이지:1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경상남도 양산시 평산동 [도로명주소] 경상남도 양산시 평산6길 22 (평산동)	83-2 장원하이드 파크	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층				
1	"	83-2	대	일반상업지역	1,864.3			

구분건물 감정평가 명세표

페이지:2

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제406호	53.4773	53.4773	107,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				소유권	10.91			
				1 -----	1,864.3x-----	10.91		
				대지권	1864.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	32,100,000	
						건 물 :	74,900,000	
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제409호	55.1067	55.1067	110,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				소유권	11.24			
				1 -----	1,864.3x-----	11.24		
					1,864.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	33,000,000	
						건 물 :	77,000,000	
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제410호	55.1067	55.1067	110,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				소유권	11.24			
				1 -----	1,864.3x-----	11.24		
				대지권	1864.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	33,000,000	
						건 물 :	77,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

페이지:3

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제411호	53.4773	53.4773	107,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				소유권	10.91			
				1 -----	1,864.3x-----	10.91		
				대지권	1864.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	32,100,000	
						건 물 :	74,900,000	
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제412호	53.4773	53.4773	107,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				소유권	10.91			
				1 -----	1,864.3x-----	10.91		
				대지권	1864.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	32,100,000	
						건 물 :	74,900,000	
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	53.4773	53.4773	107,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				소유권	10.91			
				1 -----	1,864.3x-----	10.91		
				대지권	1864.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	32,100,000	
						건 물 :	74,900,000	

구분건물 감정평가 명세표

페이지:4

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제506호	53.4773	53.4773	107,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
			소유권	10.91				
			1 -----	1,864.3x-----	10.91			
			대지권	1864.3				
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	32,100,000	
						건 물 :	74,900,000	
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제511호	53.4773	53.4773	107,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
			소유권	10.91				
			1 -----	1,864.3x-----	10.91			
			대지권	1864.3				
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	32,100,000	
						건 물 :	74,900,000	
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	53.4773	53.4773	107,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
			소유권	10.91				
			1 -----	1,864.3x-----	10.91			
			대지권	1864.3				
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	32,100,000	
						건 물 :	74,900,000	

구분건물 감정평가 명세표

페이지:5

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제606호	53.4773	53.4773	107,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				소유권	10.91			
				1 -----	1,864.3x-----	10.91		
				대지권	1864.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	32,100,000	
						건 물 :	74,900,000	
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제611호	53.4773	53.4773	107,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				소유권	10.91			
				1 -----	1,864.3x-----	10.91		
				대지권	1864.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	32,100,000	
						건 물 :	74,900,000	
	합 계		이	하	여	백	₩1,183,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 양산시 평산동 소재 평산초등학교 남서측 인근에 위치하는 '장원하이드파크 제4층 제406호 외 10개호'로서, 농협자산관리회사 영남권역관리센터에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

가. 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	경상남도 양산시 평산동83-2 (경상남도 양산시 평산6길 22 (평산동))		
건물명 및 동·층·호수	장원하이드파크 제4층 제406호 외 10개호		
용도지역	일반상업		
주 용 도	공동주택		
사용승인일자	2015-10-27		
주 구 조	철근콘크리트구조		
규 모	층수(지하/지상)	호/가구/세대	
	-3/14	26/-/136	
면 적	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
	1,864.3	1,213.49	17,410.7821



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상물건 개요

일련 번호	동명	층	호	면 적(m ²)				전용률 (%)	용도
				전유부분	공용부분	계약면적	대지사용권		
(1)	장원하이드 파크	4	406	53.4773	49.6248	103.1021	10.91	51.9	아파트
(2)	장원하이드 파크	4	409	55.1067	51.5798	106.6865	11.24	51.7	아파트
(3)	장원하이드 파크	4	410	55.1067	51.5798	106.6865	11.24	51.7	아파트
(4)	장원하이드 파크	4	411	53.4773	49.6248	103.1021	10.91	51.9	아파트
(5)	장원하이드 파크	4	412	53.4773	49.6248	103.1021	10.91	51.9	아파트
(6)	장원하이드 파크	5	503	53.4773	49.6248	103.1021	10.91	51.9	아파트
(7)	장원하이드 파크	5	506	53.4773	49.6248	103.1021	10.91	51.9	아파트
(8)	장원하이드 파크	5	511	53.4773	49.6248	103.1021	10.91	51.9	아파트
(9)	장원하이드 파크	6	603	53.4773	49.6248	103.1021	10.91	51.9	아파트
(10)	장원하이드 파크	6	606	53.4773	49.6248	103.1021	10.91	51.9	아파트
(11)	장원하이드 파크	6	611	53.4773	49.6248	103.1021	10.91	51.9	아파트
합 계				591.5091	549.7828	1,141.2919	120.67	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준가치

가. 개 요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

“기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 “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, 감정평가 목적(구매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 07일을 기준시점으로 정함.

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2025년 04월 07일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 등 일반이론에 의거하여 평가함.

2. 감정평가 관련 규정

■ 「감정평가에 관한 규칙」

감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

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 결정 의견

감정평가에 관한 규칙 제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조의2(상가건물의 구분소유)

- ① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 “구분점포”라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.
 1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것
 2. 삭제 <2020. 2. 4.>
 3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것
 4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것
- ② 제1항에 따른 경계표지 및 건물번호표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)

- ① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.
- ③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

- ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.
- ④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일체로 평가하는 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였음.

나. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나 적용에 한계가 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

5. 그 밖의 사항

가. 대상물건은 기준시점 현재 이해관계인의 부재 등으로 인해 외부관찰 및 탐문조사를 통해 확인 하였던 바 실제 현황과 다소 상이할 수 있으니 공매 취급시 별도 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 자료

가. 인근지역 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래일자	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	비고
				사용승인일				
㉠	평산동 8X-X	장원하이드파크 -/11/11XX	아파트	2023-03-28	55.1067	2,180,000	120,000,000	-
				2015-10-27				
㉡	평산동 8X-X	장원하이드파크 -/6/6XX	아파트	2023-02-25	55.1067	2,070,000	114,000,000	-
				2015-10-27				
㉢	평산동 8X-X	장원하이드파크 -/7/7XX	아파트	2022-07-09	55.1067	2,140,000	118,000,000	-
				2015-10-27				

나. 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	기준시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	평가 목적
				사용승인일				
①	평산동 8X-X	장원하이드파크 -/4/4XX	아파트	2024-05-17	55.1067	2,090,000	115,000,000	경매
				2015-10-27				
②	평산동 8X-X	장원하이드파크 -/13/13XX	아파트	2024-09-10	55.1067	2,070,000	114,000,000	공매
				2015-10-27				
③	평산동 8X-X	장원하이드파크 -/6/6XX	아파트	2023-06-30	55.1067	2,110,000	116,000,000	공매
				2015-10-27				
④	평산동 8X-X	장원하이드파크 -/4/4XX	아파트	2023-01-05	53.4773	2,190,000	117,000,000	공매
				2015-10-27				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 내 유사부동산 거래가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
평산초등학교 인근	아파트	4층이상	1,900,000원/㎡ ~ 2,200,000원/㎡	-

라. 경매통계 분석

■ 6개월 평균

[출처: 인포케어]

용도	경 남			양 산 시			평 산 동		
	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
집합건물 / 아파트	73.97	74.83	666	80.06	77.56	72	73.55	72.56	16

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개 요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비준가액	≒	거래사례 가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교치
------	---	---

나. 비교사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

감정평가실무기준 3.3.1.2 [거래사례의 수집 및 선택]

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

■ 거래사례의 선정 및 그 사유

상기 거래사례 선정기준을 모두 충족하고 대상물건과 가치형성요인이 전반적으로 유사하여 비교 가능성이 높은 거래사례를 아래와 같이 선정함.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래시점	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래금액 (원)
				사용승인일			
㉠	평산동 8X-X	장원하이드파크 -/11/11XX	아파트	2023-03-28	55.1067	2,180,000	120,000,000
				2015-10-27			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 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 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서, 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 어려운 바, 한국부동산원이 조사·발표한 '전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수'를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

■ 매매가격지수

[출처: 한국부동산원]

대상물건	비교사례	지 역	유 형	거래시점(사례)	매매가격지수 적용치
				기준시점(대상)	
(1)~(11)	㉠	경남 양산시	아파트	2023년 02월	96.1
				2025년 02월	89.7

- 산정방법 : 기준시점(또는 거래시점)의 각 직전달의 매매가격지수를 비교하여 산정함. 다만, 기준시점(또는 거래시점)이 2021년 06월 이전인 경우 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점(또는 거래시점)이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교하여 산정함.

■ 시점수정치 결정

대상물건	비교사례	지 역 (산정기간)	계 산 식	시점수정치
(1) ~ (11)	㉠	경남 양산시(아파트) (2023-03-28 ~ 2025-04-07)	$89.7/96.1 \approx 0.93340$	0.93340

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인 비교치 결정

■ 일련번호 (1) ~ (11) / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 건
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍·치·경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	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	1.00	0.98	열세함.
	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	1.00	1.00	-
가치형성요인 비교치		0.980		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	㉠	2,180,000	1.000	0.93340	0.980	1,994,115	53.4773	106,639,886	107,000,000
(2)	㉠	2,180,000	1.000	0.93340	0.980	1,994,115	55.1067	109,889,097	110,000,000
(3)	㉠	2,180,000	1.000	0.93340	0.980	1,994,115	55.1067	109,889,097	110,000,000
(4)	㉠	2,180,000	1.000	0.93340	0.980	1,994,115	53.4773	106,639,886	107,000,000
(5)	㉠	2,180,000	1.000	0.93340	0.980	1,994,115	53.4773	106,639,886	107,000,000
(6)	㉠	2,180,000	1.000	0.93340	0.980	1,994,115	53.4773	106,639,886	107,000,000
(7)	㉠	2,180,000	1.000	0.93340	0.980	1,994,115	53.4773	106,639,886	107,000,000
(8)	㉠	2,180,000	1.000	0.93340	0.980	1,994,115	53.4773	106,639,886	107,000,000
(9)	㉠	2,180,000	1.000	0.93340	0.980	1,994,115	53.4773	106,639,886	107,000,000
(10)	㉠	2,180,000	1.000	0.93340	0.980	1,994,115	53.4773	106,639,886	107,000,000
(11)	㉠	2,180,000	1.000	0.93340	0.980	1,994,115	53.4773	106,639,886	107,000,000
합 계							591.5091	-	1,183,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 감정평가액 결정 의견

1. 주된 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 적용에 한계가 있음.

본 평가는 전술된 '감정평가액의 결정에 관한 참고자료(인근 유사부동산의 거래사례, 감정평가사례, 경매시장 추이 등)'를 종합 고려할 때 거래사례비교법으로 산출된 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지	건물명·동명	층	호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
(1)	경상남도 양산시 평산동 83-2	장원하이드파크	4	406	53.4773	1,994,115	107,000,000
(2)	경상남도 양산시 평산동 83-2	장원하이드파크	4	409	55.1067	1,994,115	110,000,000
(3)	경상남도 양산시 평산동 83-2	장원하이드파크	4	410	55.1067	1,994,115	110,000,000
(4)	경상남도 양산시 평산동 83-2	장원하이드파크	4	411	53.4773	1,994,115	107,000,000
(5)	경상남도 양산시 평산동 83-2	장원하이드파크	4	412	53.4773	1,994,115	107,000,000
(6)	경상남도 양산시 평산동 83-2	장원하이드파크	5	503	53.4773	1,994,115	107,000,000
(7)	경상남도 양산시 평산동 83-2	장원하이드파크	5	506	53.4773	1,994,115	107,000,000
(8)	경상남도 양산시 평산동 83-2	장원하이드파크	5	511	53.4773	1,994,115	107,000,000
(9)	경상남도 양산시 평산동 83-2	장원하이드파크	6	603	53.4773	1,994,115	107,000,000
(10)	경상남도 양산시 평산동 83-2	장원하이드파크	6	606	53.4773	1,994,115	107,000,000
(11)	경상남도 양산시 평산동 83-2	장원하이드파크	6	611	53.4773	1,994,115	107,000,000
합 계				11개호	591.5091	-	1,183,000,000

- 끝 -

구분건물 감정평가 요항표

대 상 물 건
(주 위 환 경)

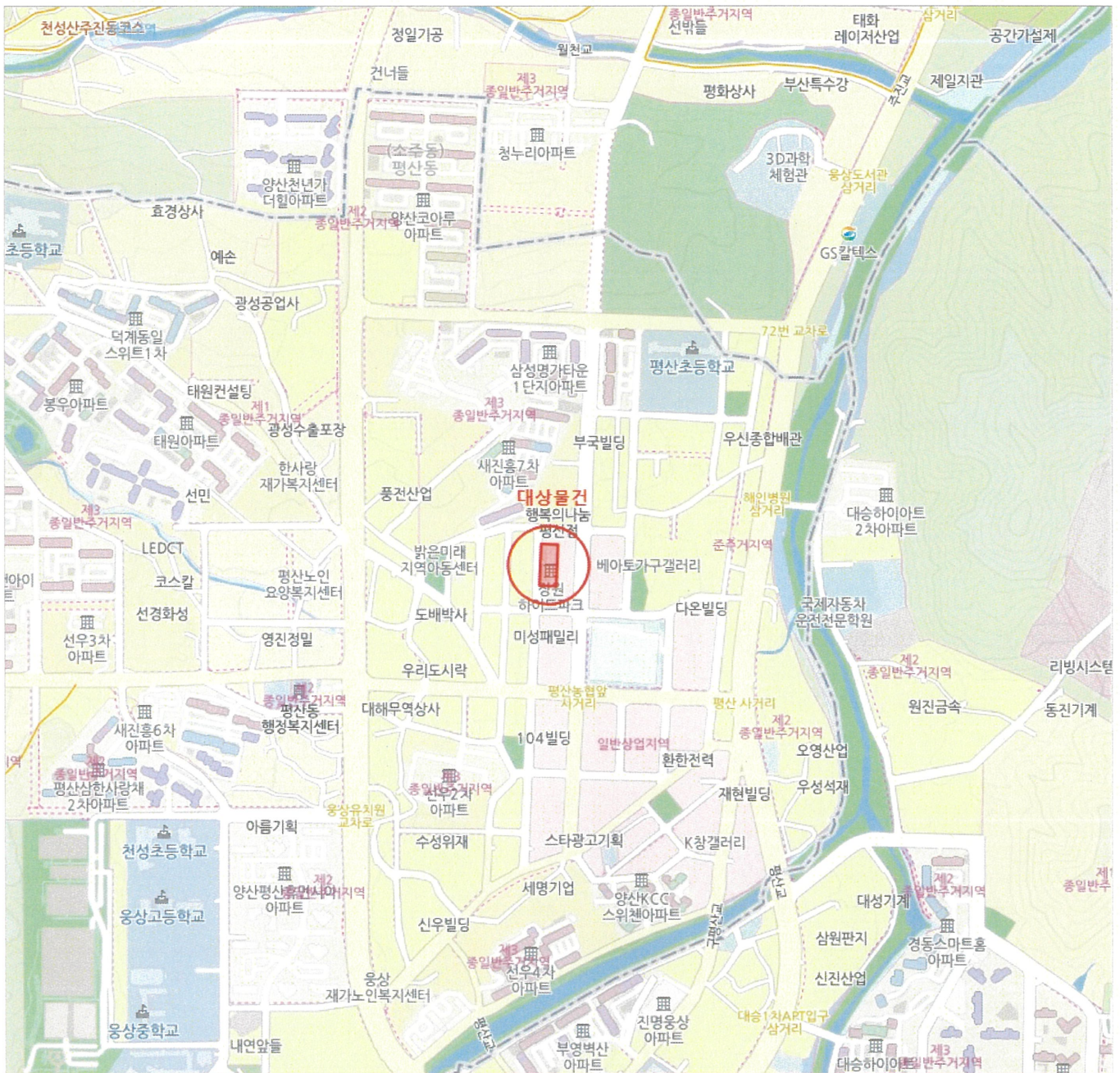


지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	대상물건은 경상남도 양산시 평산동 소재 평산초등학교 남서측 인근에 위치하는 '장원하이드파크 제4층 제406호 외 10개호'로서, 주위는 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.
교 통 상 황	본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 바, 제반 교통여건은 보통임.
건물의 구조 및 이 용 상 태	■건물의 구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지하3층, 지상14층 건물 내 제4층 제406호 외 10개호로서, (사용승인일자: 2015-10-27) 외 벽: 몰탈위 페인팅 등 마감. 내 벽: 벽지 및 타일 등 마감. 창 호: 샷시창호임. ■이용상태 기준시점 현재 '공동주택(아파트)'로 이용중임. (세부사항은 후첨 '건물이용 및 임대개황도' 참조)
위생/냉·난방설비 및 기타 부대설비	기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이 용 상 태	인접필지와 등고 평탄한 세장형의 토지로서, 주거용' 건부지로 이용중임.
접 면 도 로 상 황	서측으로 소로한면의 도로가 소재하며, 도로 포장상태 및 타 지역으로의 계통성 등은 보통임.
토 지 이 용 계 획 및 공 법 상 제 한 사 황	일반상업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
공 부 와 의 차 이	없 음.
임 대 관 계 및 기 타 사 황	■미 상 임. ■대상물건은 기준시점 현재 이해관계인의 부재 등으로 인해 외부관찰 및 탐문조사를 통해 확인하였는 바 실제 현황과 다소 상이할 수 있으니 공매 취급시 별도 재확인 바람.

광역위치도

소재지

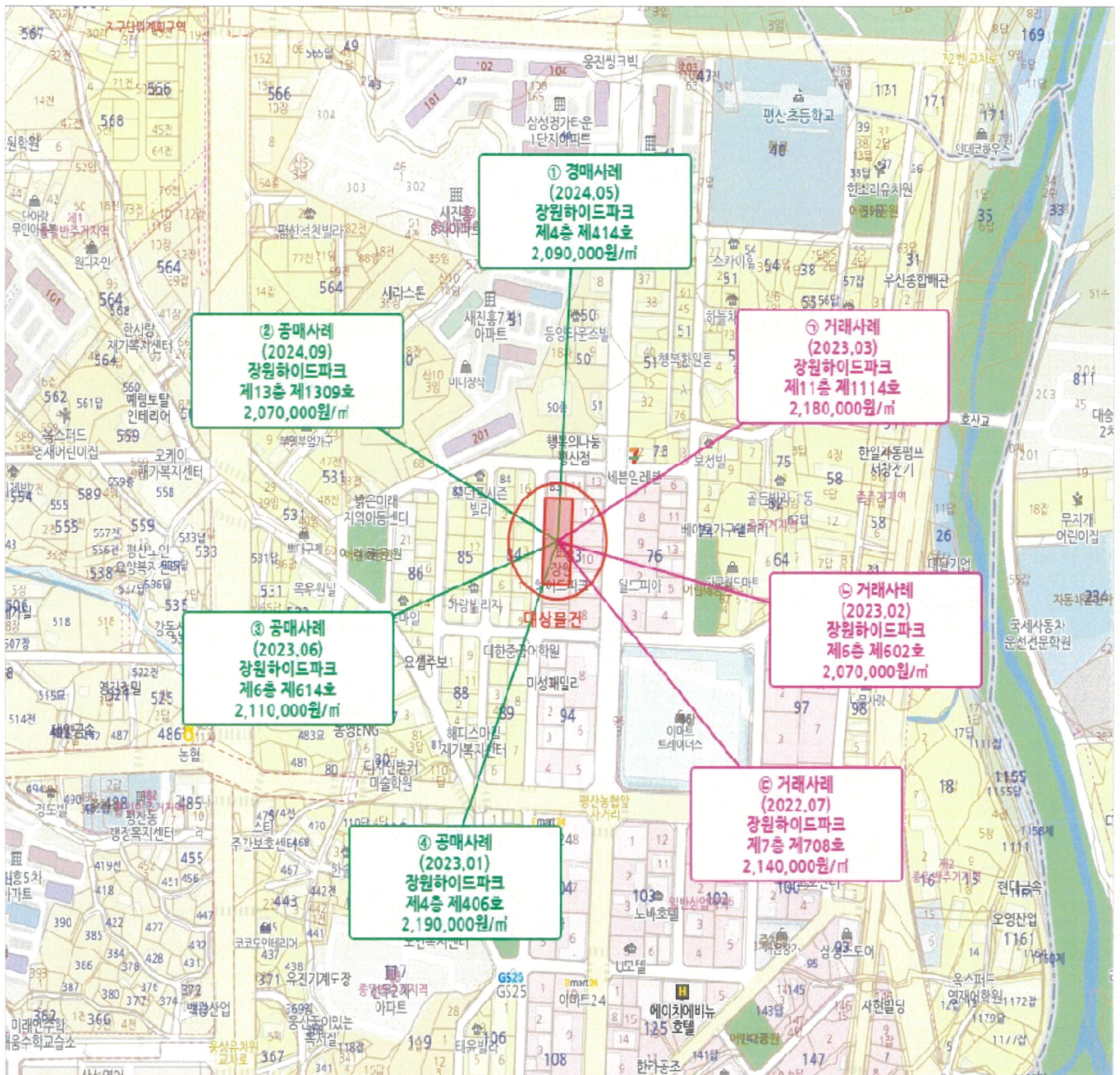
경상남도 양산시 평산동 83-2번지 장원하이드파크 제4층 제406호 외



상 세 위 치 도

소 재 지

경상남도 양산시 평산동 83-2번지 장원하이드파크 제4층 제406호 외

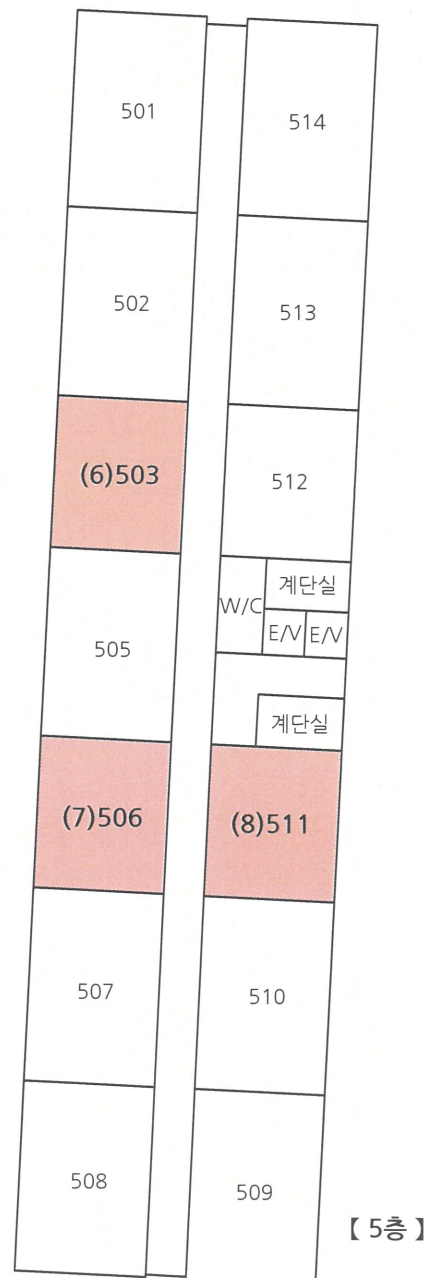
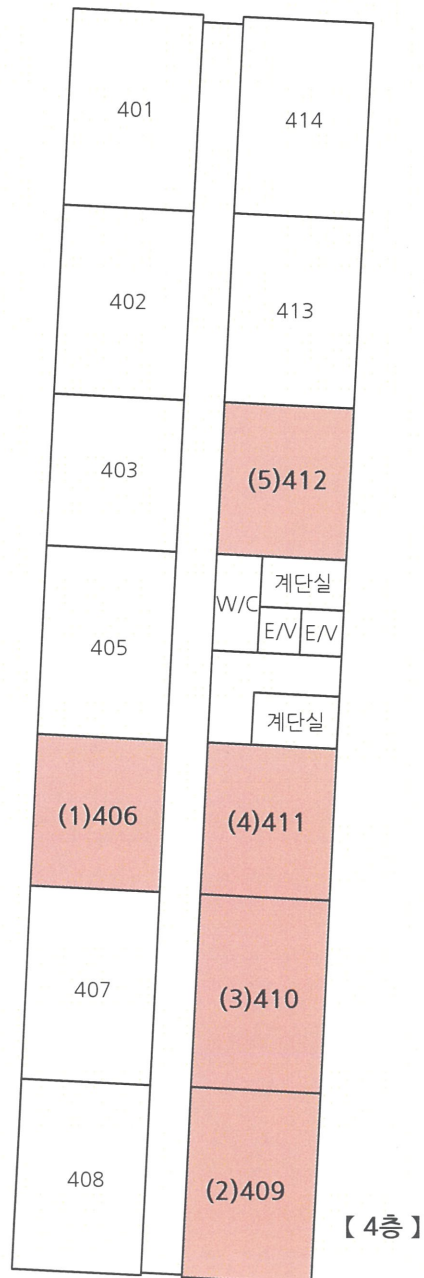


건물이용 및 임대개황도



S = None Scale

< 호 별 배 치 도 >



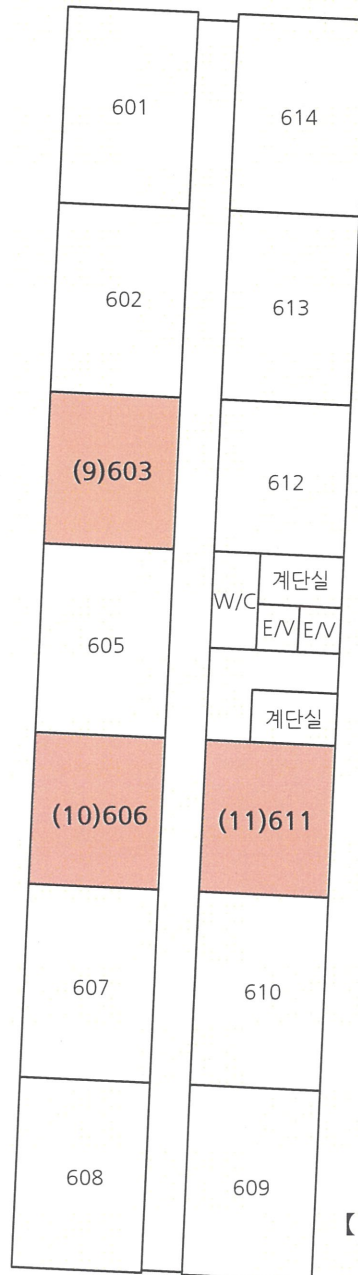
본 건
장원하이드파크
제4층 제406호 외

건물이용 및 임대개황도



S = None Scale

< 호 별 배 치 도 >



【 6층 】

본 건
장원하이드파크
제6층 제603호 외

임대 상 황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월임대료	
	-	-	미 상 임.		-

사 진 용 지



본건 및 주위환경



본건전경

사 진 용 지



아파트 입구



1층 엘리베이터 부분

사 진 용 지



4층복도부분



일련번호 1

사 진 용 지



일련번호 2



일련번호 3

사 진 용 지



일련번호 4



일련번호 5

사 진 용 지



5층복도부분



일련번호 6

사 진 용 지



일련번호 7



일련번호 8

사 진 용 지



6층복도부분



일련번호 9

사 진 용 지



일련번호 10



일련번호 11