

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김순남 소유물건(2024타경6102)

의뢰인: 창원지방법원

감정평가서번호: JY240926-101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.

주영감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

백한승

감정평가액	사억일천만원정 (₩410,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김순남 (2024타경6102)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.04	2024.10.03 ~ 2024.10.04	2024.10.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	410,000,000
	합계					₩410,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 김해시 신문동 소재 "장유중학교" 북서측 인근에 위치하는 '장유2차쌍용예가' 208동 3층 301호로서 창원지방법원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2024년 10월 03일 ~ 2024년 10월 04일임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 10월 04일로 함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타 참고 사항

- ① 본건은 현장조사시 폐문부재 등으로 내부조사가 불가능하여 탐문조사, 관련공부, 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 기준으로 평가하였는바 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.
- ② 구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 합리적이지 않으나, 의뢰요청에 따라 토지와 건물을 일괄한 감정평가액과 함께 개별 가액을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장]

구 분	내 용
명 칭	장유2차 쌍용예가 208
소 재 지	경상남도 김해시 신문동 527-2
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 경량철골트러스지붕 지상15층
사용승인일자	2008.07.24
주 용 도	공동주택
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	주거공용 면적(㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)	비고
1	3	301	아파트	149.8192	28.7106	178.5298	84.0584	83.92	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서&KAIS]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	신문동 527-2 장유2차 쌍용예가	208동 000호	149.8192	84.0584	390,000,000	2,603,138	2024.06.14	-
							2008.07.24	
#2	신문동 527-2 장유2차 쌍용예가	208동 0000호	149.8192	84.0584	420,000,000	2,803,379	2023.10.10	-
							2008.07.24	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 **거래사례#1** 을 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 지수 중 경상남도 김해시 아파트 매매지수를 활용하여 산정함.

[출처 : 한국부동산원 R-one, 경상남도 김해시 아파트 매매지수]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2023년	96.8	95.9	94.8	93.8	93.4	92.9	92.6	92.4	92.3	92.2	92.0	91.9
2024년	91.8	91.7	91.7	91.6	91.8	91.9	92.0	91.9	-	-	-	-

구분	적용년월	가격지수	비고
기준시점 (2024.10.04)	2024년 08월	91.9	A
사례 거래시점 (2024.06.14)	2024년 05월	91.8	B
시점수정치		1.00109	A/B

※ 거래시점 : 2024.06.14, 2024년05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.10.04, 2024년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년08월 지수를 적용함

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	일련번호 1 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 동일단지로 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 동일건물로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.05	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	기타 요인은 대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.050	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

가. 대상 부동산의 비준단가

일련번호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	비준단가 (원/m ²)
1	2,603,138	1.000	1.00109	1.050	2,736,274	2,740,000

나. 대상 부동산의 비준가격

일련번호	비준단가 (원/m ²)	전용면적 (m ²)	산정가격 (원)	비준가격 (원)
1	2,740,000	149.8192	410,504,608	410,000,000

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/호	전유면적 (m ²)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/m ²)	사용승인일	
#3	신문동 527-2 장유2차 쌍용예가	203동 000호	119.72	법원경매	300,000,000	2024.01.18	-
					2,505,847	2008.07.24	
#4	신문동 527-2 장유2차 쌍용예가	202동 000호	129.24	법원경매	343,000,000	2023.04.28	-
					2,653,977	2008.07.24	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
아파트	본건과 유사한 아파트의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 2,500,000 원/m ² ~ 2,900,000 원/m ² 수준.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	비준단가 (원/㎡)	전용면적 (㎡)	산정가격 (원)	비준가격 (원)
1	2,740,000	149.8192	410,504,608	410,000,000

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 주거용(아파트)으로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
① 1	경상남도 김해시 신문동 [도로명주소] 경상남도 김해시 장유로 362	527-2 장유2차 쌍용예가 208동	아파트	철근콘크리트구조 경량철골트러스지붕 15층					
							1층	403.8934	
							2층	814.8665	
							3층 ~ 14층 각	801.0329	
							15층	446.6347	
	경상남도 김해시 장유면 신문리	527-2	대		38,686			현황 김해시 신문동	
			(내)	철근콘크리트구조	149.8192	149.8192	410,000,000	비준가격 (주거공용 면적포함 178.5298㎡)	
			3층 301호						
			①소유권 / 대지권	84.0584 38,686 x ---- 38686	84.0584				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 123,000,000 287,000,000		
합 계							₩410,000,000.-		
			이	하	여	백			

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 김해시 신문동 소재 "장유중학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독 및 공동주택, 근린생활시설, 아파트단지 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경량철골트러스지붕 15층건 내 3층 301호로서,

- 외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,
- 창호 : 샷시창호 임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

제반 위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화전설비, 승강기설비 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 왕복 7~8차선 포장도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합),
가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

-

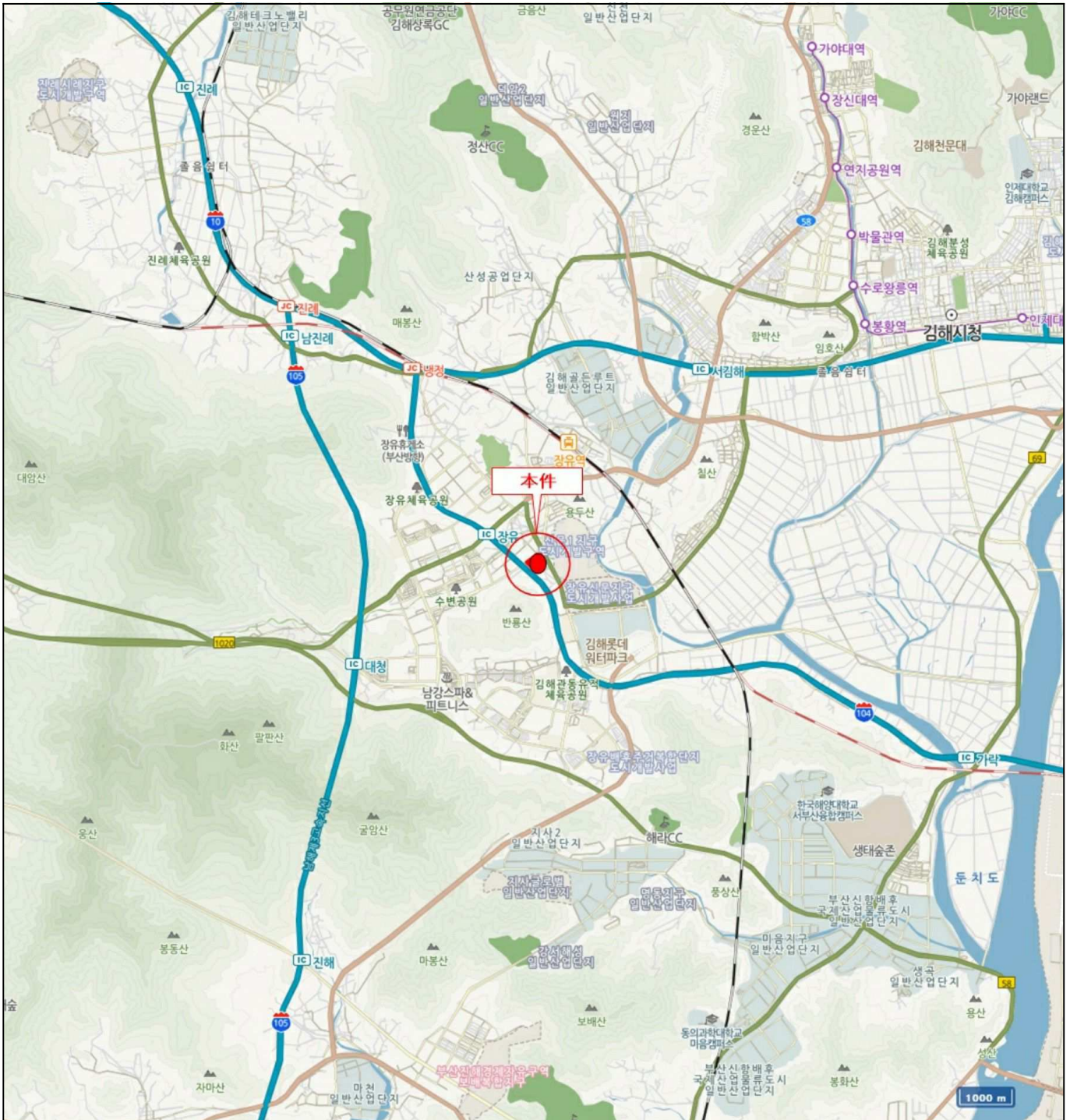
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기타 : 없음.

광역위치도



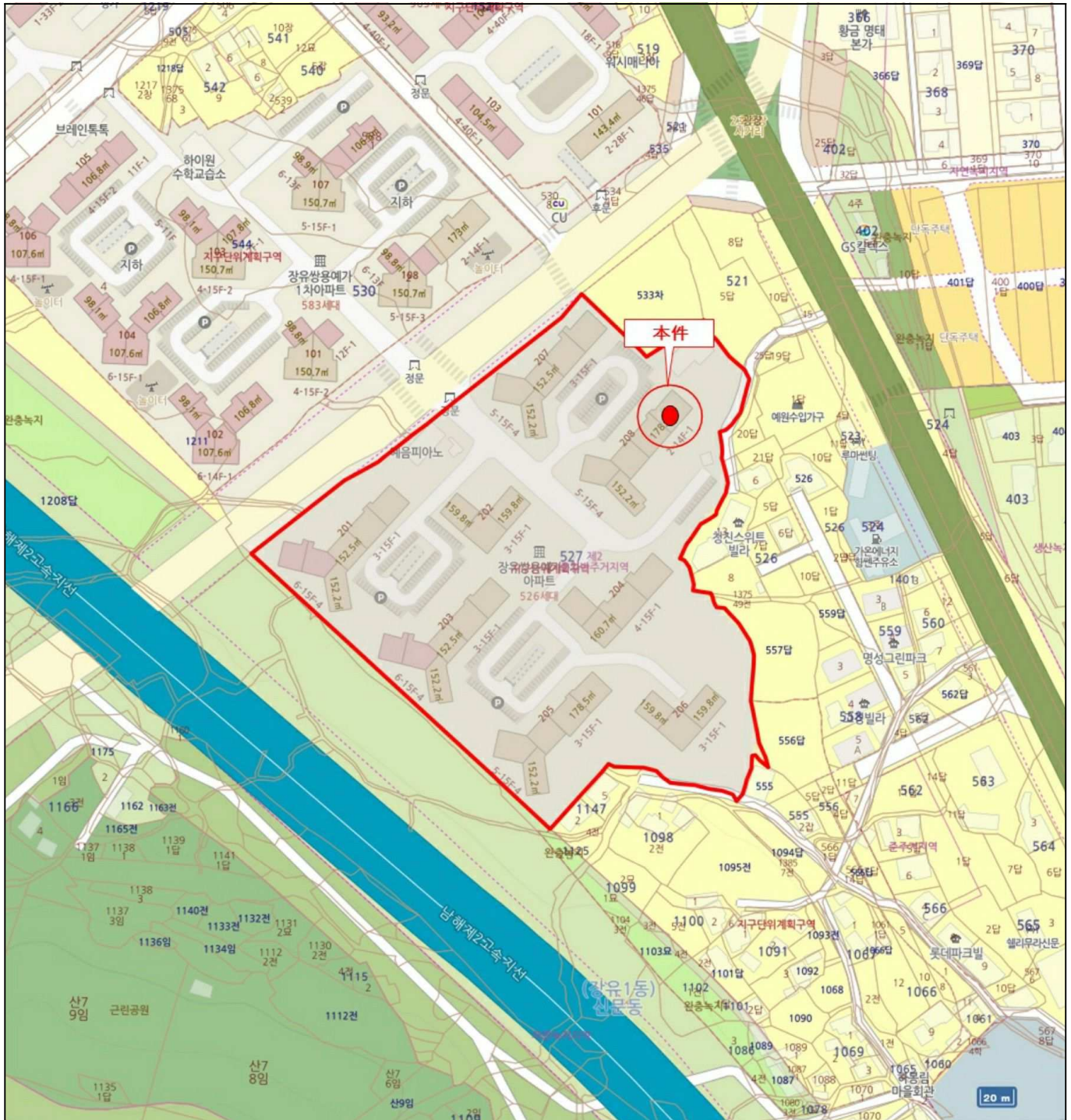
소재지	경상남도 김해시 신문동 527-2 장유2차쌍용예가 208동 3층 301호
-----	--



위치도



소재지	경상남도 김해시 신문동 527-2 장유2차쌍용예가 208동 3층 301호
-----	--



호 별 배 치 도

