

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	창원지방법원 사법보좌관 권익환
건명	주식회사 리사 소유물건 (2024타경113321)
감정평가서번호	DQ242-093001

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



감정평가법인
대일감정원 경남지사

51430 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 702호(용호동, 오피스프라자)
TEL : (055)284-6336 | FAX : (055)284-6332 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 하 총 완 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 경남지사 지 사 장 김 장 욱 (인)

감 정 평 가 액	이억원정(₩200,000,000.-)					
의 회 인	창원지방법원 사법보좌관 권익환		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	창원지방법원 경매3계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 리사 (2024타경113321)		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
(기타참고사항)	-		2024.10.14.	2024.10.14.	2024.10.17.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	200,000,000
	합 계					<u>₩200,000,000.-</u>
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 관동동 소재 "덕정초등학교" 서측 인근에 위치하는 집합건물(팔판마을1단지부영이그린타운 105동 13층 1301호)로서 창원지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

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

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2024.10.14.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.10.14.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물(아파트)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(아파트)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 1

2. 본건 집합건물(아파트)은 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
3. 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부조사가 불가능하여 관련공부(집합건축물대장상 건축물현황도면 등) 및 탐문조사 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	경상남도 김해시 관동동 452-1	건물명	팔판마을1단지 부영이그린타운 105동			
구조	철근콘크리트구조 경량철골트러스지붕	규모	지하1층/지상17층			
용도	공동주택	사용승인일	2005.06.24			
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
1	13층/1301호	49.59	84.7888	40.3347	125.1235	67.8

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(아파트)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	관동동 452-1	팔판마을1단지 부영이그린타운 10*동 11층/1***호	84.7888	200,000,000	2,358,800	2024.07.16 2005.06.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2024.07.16	84.7888	125.1235	49.59	67.8	2,358,800

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

4. 시점수정

가. 아파트 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2024년 06월	91.9	$(91.7-91.9) / 91.9 \times 100$	-0.218% (0.99782)
	2024년 09월	91.7		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국 부동산원 전국주택가격동향조사상 경상남도 김해시 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치의 결정

본건은 주거용부동산으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
1	(1)관동동 452-1 팔판마을1단지부영이그린타운 10*동 11층/1***호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.						

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
팔판마을1단지 부영이그린타운	13층	2,200,000 ~ 2,400,000	

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	관동동 452-1	팔판마을1단지 부영이그린타운 10*동 10층/1***호	84.7888	법원경매	204,000,000	2,405,000	2024.06.05 2005.06.24
2	관동동 452-1	팔판마을1단지 부영이그린타운 10*동 6층/6**호	84.7888	법원경매	203,000,000	2,394,000	2024.03.20 2005.06.24

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경남 김해시	최근1년	아파트	80.13	224	총 617건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
1	(1)2,358,800	1.00	0.99782	1.00	1.000	2,353,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
1	13층/1301호	84.7888	2,353,000	200,000,000

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 김해시 관동동	452-1 팔판마을 1단지 부영	공동주택	철근콘크리트조 경량철골트러스지붕 17층				
	[도로명주소] 이그린타운 경상남도 김해시 덕정로 108	105동		지하1층	433.2144			
				지상1층	429.6396			
				지상2층	429.6396			
				지상3층	429.6396			
				지상4층	429.6396			
				지상5층	421.2396			
				지상6층	421.2396			
				지상7층	421.2396			
				지상8층	421.2396			
				지상9층	421.2396			
				지상10층	421.2396			
				지상11층	421.2396			
				지상12층	421.2396			
				지상13층	421.2396			
				지상14층	421.2396			
				지상15층	421.2396			
				지상16층	421.2396			

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
			부속	지상17층	421.2396			
			문구, 주민 공동시설, 관리실, 보육시설, 경로당	북리동 철근콘크리트조 철근콘크리트 경사스라브지붕 2층	709.35			
			지하 주차장1	철근콘크리트조 철근콘크리트 평스라브지붕	3,475.78			
			지하 주차장2	철근콘크리트조 철근콘크리트 평스라브지붕	3,475.78			
			지하 주차장3	철근콘크리트조 철근콘크리트 평스라브지붕	2,165.24			
			전기실, 기계실	철근콘크리트조 철근콘크리트 경사스라브지붕 단층	697			
			경비실1	벽돌구조 철근콘크리트 경사스라브지붕 단층	14.85			
			경비실2	벽돌구조 철근콘크리트 경사스라브지붕 단층	14.85			

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1	경상남도 김해시 관동동	452-1	경비실3 대	벽돌구조 철근콘크리트 경사스라브지붕 단층 제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 13층 1301호 (1) 소유권 /대지권	14.85			
					40,093			
					84.7888	84.7888	200,000,000	비준가액 (집합건축물 대장등본상 공용면적 포함 125.1235㎡) 배분내역 토지가액 : 60,000,000 건물가액 : 140,000,000
					49.59 /40,093	49.59		
합 계							₩200,000,000.-	
- 이 하 여 백 -								

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 김해시 관동동 소재 "덕정초등학교" 서측 인근에 위치하고, 부근은 대단위 아파트 단지, 상가, 학교 등으로 형성되어 있으며, 주변여건 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 위치 및 대중교통 수단 등을 고려할 때 제반 교통의 여건은 보통임.

3. 건물의 구조

일련번호(1) : 철근콘크리트구조 경량철골트러스지붕 지상17층 중 13층 1301호로서,
(사용승인일 : 2005.06.24.)

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감.

내벽 및 천장 : 벽지, 일부 타일 붙임 마감 등.

창호 : 새시창 구조임.

4. 이용상태

일련번호(1) : 아파트로 이용중임.

5. 설비내역

급배수, 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비(옥내 소화전, 화재탐지설비 등) 등이 되어 있음.

구분건물감정평가요항표

6. 토지의 형상 및 이용상태

대지권의 목적인 토지는 인접도로 및 인접토지와 등고 대체로 평탄한 세장형 평지로서, 아파트 부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

대지권의 목적인 토지는 북측 및 서측으로 대로3류(폭 25m~30m), 동측 및 남측으로 보행자 전용도로와 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 공법상제한사항

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(공동주택), 지구단위계획구역(장유지구), 대로 3류(폭 25m~30m)(접합), 보행자전용도로(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.

9. 공부와의 차이

해당사항 없음.

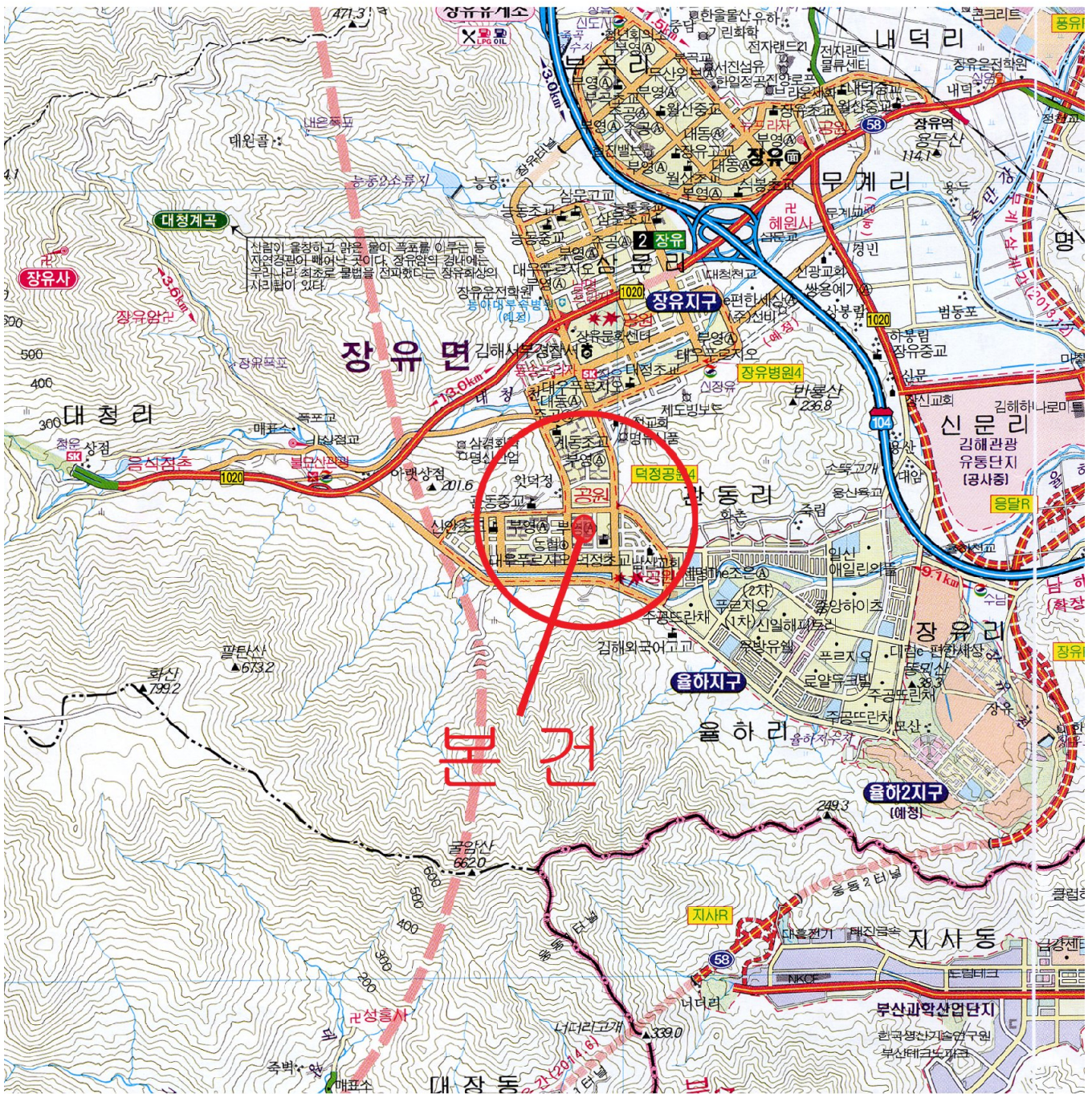
10. 기타사항참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타사항 : 해당사항 없음.

광역위치도



소재지	경상남도 김해시 관동동 452-1 팔판마을1단지부영이그린타운 105동 13층 1301호
-----	---



상 세 위 치 도

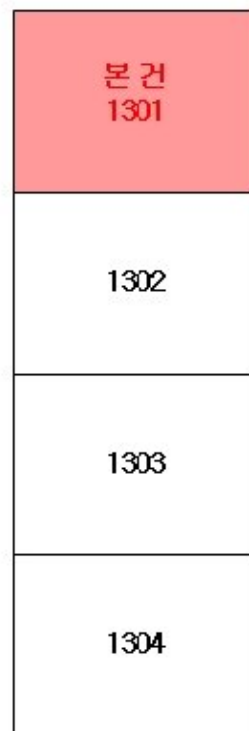


소재지	경상남도 김해시 관동동 452-1 팔판마을1단지부영이그린타운 105동 13층 1301호
-----	---



범례	본 건	표준지	평가선례	매매·방매
----	-----	-----	------	-------

배 치 도



< 본 건 : 경상남도 김해시 관동동 452-1번지 팔판마을1단지부영이그린타운 105동 13층 1301호 >

현 황 사 진



본건 전경



본건 전경

현 황 사 진



본건 전경(공동현관 출입구)