

감정평가서

건명	백기영 소유물건(2020타경104848)
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김영준
감정서번호	SIW201028002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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)써브감정평가법인 경남지사

TEL. 055-719-0022

FAX. 055-275-9998

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

양현철

(주)써브감정평가법인 경남지사 지사장 최성대

(서명 또는 인)

감정평가액	일억팔천일백만원정(₩181,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김영준		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매1계		
소유자 (대상업체명)	백기영 (2020타경104848)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목 록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2020.11.05	2020.11.04 ~2020.11.05	2020.11.06	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	181,000,000
	합 계					₩181,000,000
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다.</p> <p style="text-align: center;">심사자 : 감정평가사 (인)</p> <p style="text-align: center;">최성대</p>					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 중앙동3가에 소재하는 ‘신우희가로’ 제102동 제20층 제2001호로서, 창원지방법원 마산지원에서 의뢰한 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가에 관련된 제반 법규 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였습니다.

3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별 및 위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사한 아파트의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하되, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2020년 11월 04일부터 2020년 11월 05일로 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사를 실시하였습니다.

나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2020년 11월 05일로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타사항

- (1) 대상 구분건물은 현장조사시 폐문부재로 내부 이용상태 등을 조사하지 못하여, 동종 유사물건의 통상적인 이용상태 및 외부관찰을 통해 평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

소재지	경상남도 창원시 마산합포구 중앙동3가 4-330외 [도로명주소: 경상남도 창원시 마산합포구 중앙북1길 19]				
건물명, 동, 호수	신우희가로 제102동 제20층 제2001호				
용도	아파트		사용승인일	2006.03.14	
구분	전유면적 (㎡)	주거공용면적 (㎡)	전유+주거공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	
동	층/호수				
102동	20층/2001호	59.9295	18.914	78.8435	26.293

2. 비교사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지 (창원시)	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	용도
				사용승인일			
1	마산합포구 중앙동3가 4-330외	신우희가로 제000동 제00층 제0000호	59.9295	2020.01.01	180,000,000	약 @3,000,000	아파트
				2006.03.14			

나. 비교사례의 선정

평가대상과 인근지역의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 유사하고, 비교적 최근 거래 사례인 < 거래사례 기호 1 > 을 선정하였습니다.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

1) 한국감정원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 평가대상 물건의 물적 특성 및 지리적 비교가능성을 고려하여 “경상남도 창원시 마산합포구 아파트부 분 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 매매가격지 수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치 산정

구분	가격지수	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)
대상물건의 기준시점(2020년 10월) 가격지수	86.1	86.1/85.6≒1.00584
거래사례의 거래시점(2019년 12월) 가격지수	85.6	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

구 분	조 건	비교치	항 목
외부 요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태	1.00	평가대상과 거래사례는 외부요인 대등합니다.
	도심과의 거리 및 교통시설의 상태		
	공공시설 및 편익시설과의 접근성		
	조망, 풍치, 경관 등 자연적 환경		
	변전소, 오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무		
	기타 사회적, 경제적, 행정적 요인		
건물 요인	시공의 상태	1.00	평가대상과 거래사례는 건물요인 대등합니다.
	통로구조		
	승강기 등의 설비상태		
	건물의 층수, 세대수 등의 규모		
	경과년수 및 관리체계 등에 따른 노후도		
개별적 요인	방법, 승강기 및 계단을 이용한 접근성 등의 층별 효용	1.00	평가대상과 거래사례는 개별적요인 대등합니다.
	조망, 개방감 등의 위치별 효용		
	일조, 채광 등의 향별 효용		
	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도		
	1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무		
	전유부분의 면적 및 대지지분		
누계		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	시산가액 (원)	결정가액 (원)
1	180,000,000	1.000	1.00584	1.000	59.9295/ 59.9295	181,051,200	181,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

동일 규모, 유사부동산의 가격수준은 층별, 호별 위치에 따라
150,000,000원 ~ 180,000,000원 수준입니다.

2. 인근 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보체계]

기호	소재지 (창원시)	건물명 및 동·호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
a	마산합포구 중앙동3가 4-330외	신우회가로 제000동 제0층 제000호	59.93	경매	2020.02.13	170,000,000	약@ 2,840,000
					2006.03.14		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기의 참고가격 자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)를 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

2. 감정평가액 : 181,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 창원시 마산합포구 중앙동3가 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 중앙북1길 19	4-330	아파트 신우회가로 베스트 102동	철근콘크리트조 및 벽식구조 (철근)콘크리트 및 경사슬래브지붕 20층 1층 2층~4층 동일 5층~20층 동일	524.6508			
					각 588.8078			
					각 582.6478			
(1)	경상남도 창원시 마산합포구 중앙동3가	4-330	대	제3종일반주거지역	4,161.9			
(2)	"	4-144	대	제3종일반주거지역	4,149.9			
(3)	"	4-329	대	제3종일반주거지역	667.3			
(4)	"	4-331	대	제3종일반주거지역	83.6			
(5)	"	4-364	대	제3종일반주거지역	83.7			
1				(내) 철근콘크리트구조 20층 2001호	59.9295	59.9295	181,000,000	비준가격 (주거공용 면적포함: 78.8435㎡)
			(1).소유권	11.9641		26.293		
			-----	4,161.9x-----				
			대지권	4 161 9				
			(2).소유권	11.9298				
			-----	4,149.9x-----				
			대지권	4 149 9				
			(3).소유권	1.9182				
			-----	667.3x-----				
			대지권	667.3				

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
				(4).소유권 ----- 대지권	0.2403 83.6x----- 83.6			
				(5).소유권 ----- 대지권	0.2406 83.7x----- 83.7			
					[토지. 건물 토지: 건물:	배분내역] 36,200,000 144,800,00		
	합 계						₩181,000,000.-	
			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 창원시 마산합포구 중앙동3가 소재 '마산합포구청' 북측 인근에 위치하며, 주변은 공동주택, 공공시설, 근린생활시설, 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며 간선도로와의 접근성, 대중교통의 이용 등 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 및 벽식구조 (철근)콘크리트 및 경사슬래브지붕 20층 건물 중 제20층 제2001호로서,

외벽: 몰탈 페인트 마감.

내벽: 벽지 및 타일 마감.

창호: 샷시창호.

(4) 이용상태

아파트로 이용중입니다.

(5) 설비내역

제반 위생설비, 급·배수설비, 방재설비, 승강기설비, 도시가스 및 난방설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

5필지 일단의 토지로서 사다리형의 평지로 아파트의 부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

남측, 북측 및 동측으로 도로와 접하며 남측으로 주진출입로가 개설되어 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1): 제3종일반주거지역, 소로1류(국지도로)(접합), 소로2류(국지도로)(접합), 소로3류(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호2, 3): 제3종일반주거지역, 소로1류(국지도로)(접합), 소로2류(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호4~5): 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

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) | |

(9) 공부와의 차이

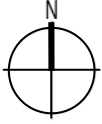
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상입니다.

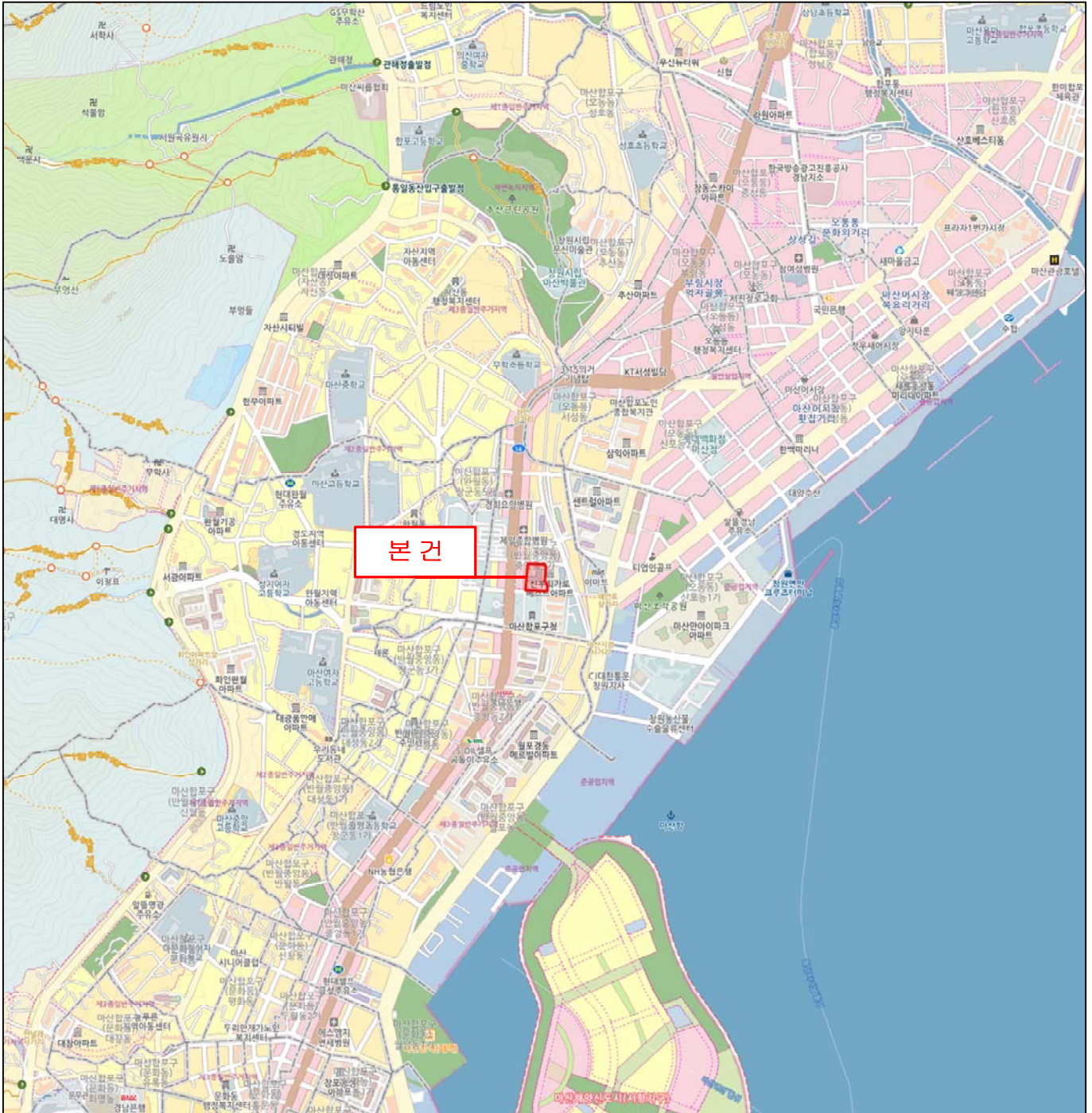
기 타: -

광역위치도



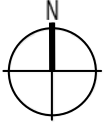
소재지

경상남도 창원시 마산합포구 중앙동3가 4-330번지 외
신우희가로베스트 제102동 제20층 제2001호



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

호 별 배 치 도



None Scale

본 건: 경상남도 창원시 마산합포구 중앙동3가 4-330번지 외
신우희가로베스트 제102동 제20층 제2001호

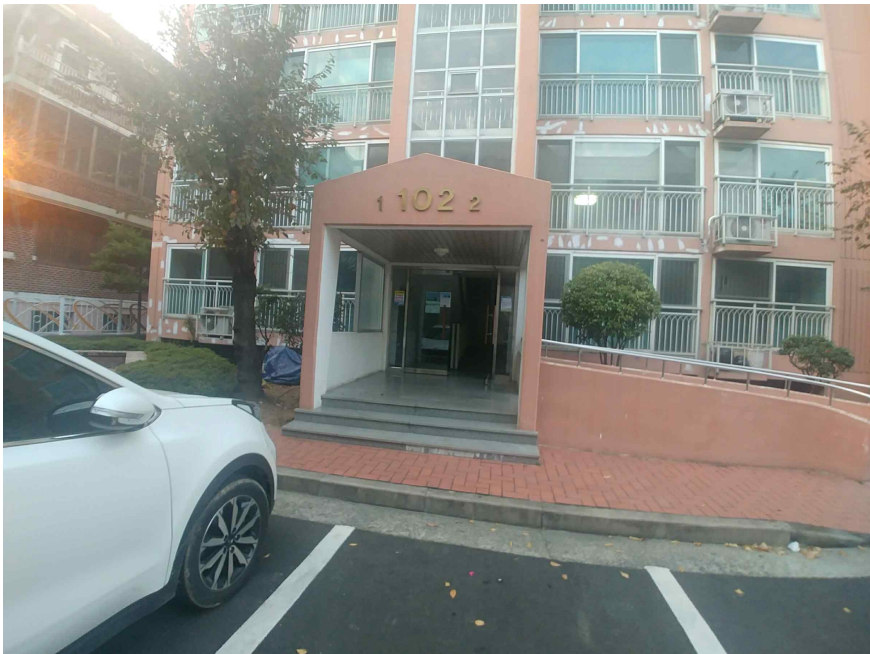
				2007
				2006
				2005
(1) 2001	2002	2003	2004	

[20층]

사 진 용 지



본건 전경



공동출입구 전경

사 진 용 지



현관 전경