

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	최광호 소유물건 (2024타경31159)
의뢰인	장원지방법원 통영지원 사법노작관 한성일(경매6계)
감정평가서번호	경일(경남울산)20-241112-301호

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.



감정평가 · 부동산 · 경제가지 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 경남울산지사

경상남도 창원시 성산구 창원대로 754(한국산업단지공단2층)

☎ (055)289-7337 FAX.(055)289-7480

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

김진태

(주)경일감정평가법인

경남울산지사장

김진태

(서명 또는 인)

감정평가액	삼억일천이백만원정 (₩312,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일		감정평가 목적	경매		
채무자	-		제출처	경매6계		
소유자 (대상업체명)	최광호 (2024타경31159)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀의뢰목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.19	2024.11.18, 2024.11.19	2024.11.25	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	312,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩312,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사					
					안민진	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 통영시 광도면 죽림리 소재 '통영경찰서' 북서측 인근에 위치하는 구분건물[주 용도: 공동주택(아파트), 명칭: 주영더팰리스, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구 분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 104동 4층 403호로서, 법원경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따 라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물 건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사 레비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12 조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니 다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 19일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 11월 18일, 2024년 11월 19일입니다.

5. 기타 참고사항

- 본건 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 위치확인 등 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면, 호별 표시 등에 의거 확인하였으니 경매 진행시 필히 참고바랍니다.
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적에 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래 사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

(1) 전체 부동산 개요

소재지	경상남도 통영시 광도면 죽림리 251-1 (경상남도 통영시 광도면 죽림3로 13)				
명칭 동/층/호수	주영더팰리스 104동 4층 403호				
건물 개 의 황	지목	용도지역	대지면적(m ²)	연면적(m ²)	층수 (지하/지상)
	대	준주거	22,850	14,498.2194	-/27
	주구조	주용도	사용승인일	단지규모	
	철근콘크리트구조 (벽식구조) 슬래브지붕	공동주택(아파트)	2010.07.23	동수	세대/호
				8	636

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(m ²)		공용면적 (m ²)	계약면적 (m ²)	대지권 (m ²)	비고
		공부	사정				
1	주영더팰리스 104/4/403	131.026	131.026	93.3387	224.3647	53.11	아파트
합계		131.026	131.026	93.3387	224.3647	53.11	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	죽림리 251-1	주영더팰리스 104/5/000	131.026	아파트	358,000,000	2,730,000	2021.11.18
							2010.07.23
B	죽림리 251-1	주영더팰리스 104/6/000	131.026	아파트	359,000,000	2,740,000	2022.03.22
							2010.07.23
C	죽림리 251-1	주영더팰리스 104/10/0000	131.026	아파트	343,000,000	2,620,000	2024.03.10
							2010.07.23

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사
례(C)"를 "기호(1)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래
신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정
상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정치의 산정

사례 기호(C) : 본건 기호 (1)

본건은 구분건물(아파트)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 자가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 경남 거제시 (아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정 하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	85.6	2024.2
기준시점 당시 매매가격지수	80.2	2024.10
시점수정치	0.93692	80.2 / 85.6

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

■ 주거용

[본건 기호 (1) / 사례 기호(C)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대체로 유사합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등	1.00	대체로 유사합니다.
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	0.97	본건이 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,620,000	1.000	0.93692	0.970	2,381,088	2,380,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	주영더팰리스 104/4/403	131.026	2,380,000	311,841,880	312,000,000
합 계		131.026	-	-	312,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
죽림리 본건 인근	2,200,000~2,400,000원/㎡ 수준	본건 유사 아파트

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

2. 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	죽림리 251-1	주영더팰리스 101/4/000	84.5886	아파트	250,000,000	2,960,000	2023.04.27	법원 경매
							2010.07.23	
2	죽림리 251-1	주영더팰리스 103/20/0000	73.8143	아파트	224,000,000	3,030,000	2024.02.08	법원 경매
							2010.07.23	
3	죽림리 251-1	주영더팰리스 105/3/000	73.8143	아파트	222,000,000	3,010,000	2024.08.13	법원 경매
							2010.07.23	

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 유사부동산 가격수준, 인근 유사부동산 평가사례)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)

312,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경상남도 통영시 광도면 죽림리 [도로명 주소] 경상남도 통영시 광도면 죽림3로13	251-1 주영 더팰리스 104동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (벽식구조) 슬래브지붕 27층				
				1층	564.8194			
		2층~27층 각층	535.9					
		대	22,850					
1	"	251-1	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 4층 403호	131.026	131.026	312,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용면적포함 224.3647㎡
			1 소유권대지권	53.11				
				----- 22,850	53.11			
합 계							₩312,000,000.-	
			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 통영시 광도면 죽림리 소재 '통영경찰서' 북서측 인근에 위치하고 있으며, 본건 부근은 아파트, 근린생활시설, 관공서 등이 소재하며, 제반 주위환경은 보통의 수준입니다.

2. 교통상황

본건까지 차량 진입 가능하고, 인근으로 14번 국도가 지나고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통의 수준입니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조(벽식구조) 슬래브지붕 27층 건물 내 4층 403호로서,
(사용승인일:2010.07.23)

외 벽: 몰탈 위 페인트 마감 등,
내 벽: 벽지 및 타일 마감 등,
창 호: 샷시창호 마감 등 입니다.

4. 이용상태

주거용 아파트로 이용중인 것으로 조사되나, 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부 조사는 이루어지지 않은 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

5. 설비내역

제반 위생설비, 급·배수설비, 승강기 설비 등이 갖추어져 있습니다.

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) |

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건 대지권의 목적이 된 토지는 인접 필지 및 도로 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 현황 아파트 용지로 이용중입니다.

7. 인접 도로상태 등

서측으로 노폭 약 25미터 내외, 동측으로 노폭 약 15미터 내외, 남측으로 노폭 약 30미터 내외의 아스팔트 포장도로가 소재합니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역, 가축사육제한구역(2019-07-24)(주거밀집지역에서 75m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2024-07-02)

9. 공부와의 차이

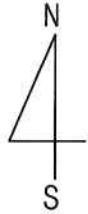
없습니다.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

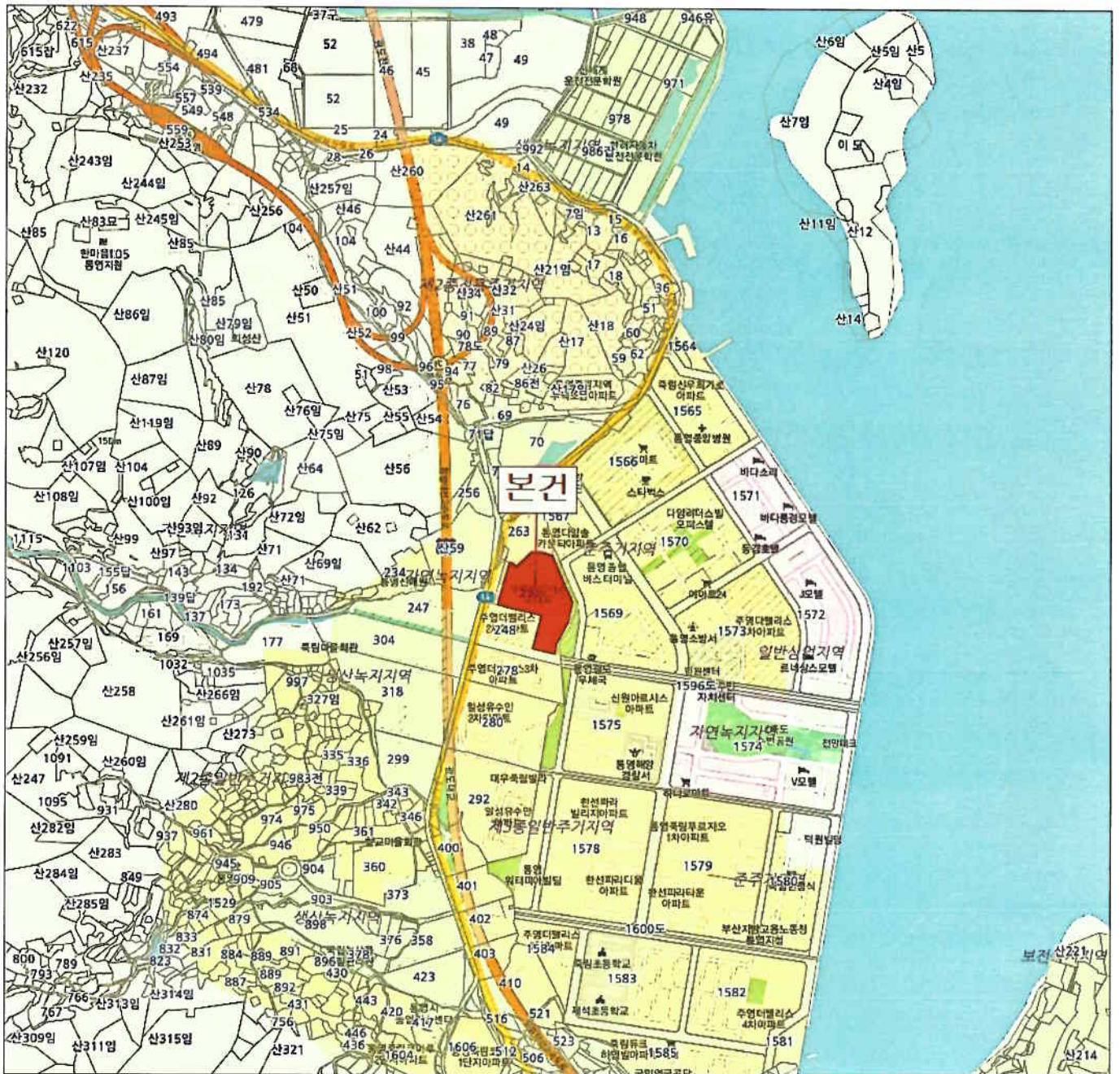
임대관계: 미상입니다.

기 타: 없습니다.

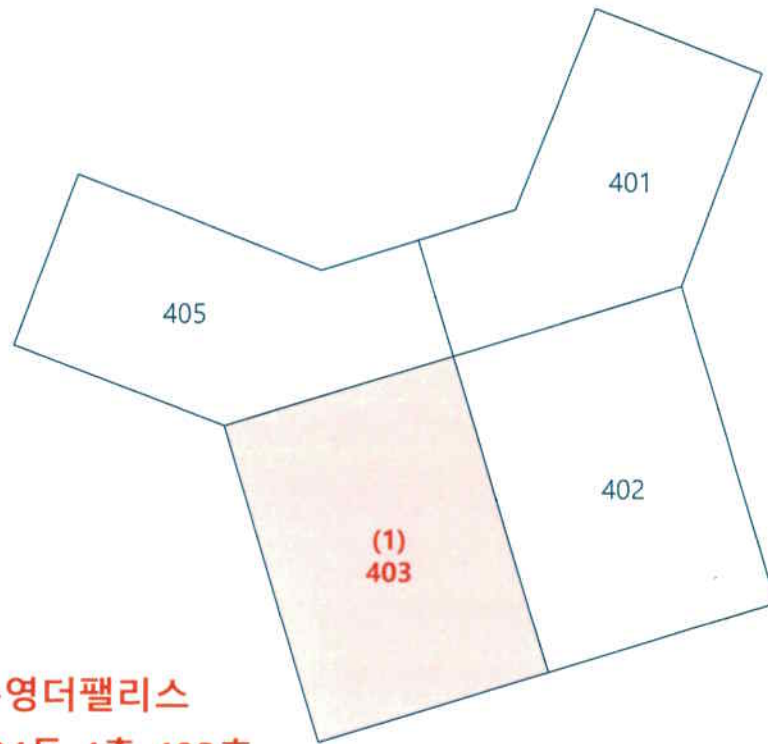
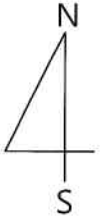
상세 위치도



소재지	경상남도 통영시 광도면 죽림리 251-1 주영더팰리스 104동 4층 403호
-----	--



호 별 배 치 도



주영더팰리스
(1) 104동 4층 403호

사 진 용 지



【본건 외부 전경】



【본건 출입구 전경】