

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 주영자 소유물건
(2024타경32381)

의뢰인 : 창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일

감정평가서번호 : g241218-3-009

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.

지구감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이 재 욱

감정평가액	이억일천만원정(\210,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	창원지방법원 통영지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주영자 (2024타경32381)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.12.24	2024.12.23 ~ 2024.12.24	2024.12.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	210,000,000
	합 계					\210,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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	경상남도 거제시 거제면 옥산리 [도로명주소] 경상남도 거제시 거제면 두동로 259-90	1515 거제오션 파크자이 제104동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층				
	1층			87.4824				
	2층			269.8822				
				3~20층	각 431.2852			
1	경상남도 거제시 거제면 옥산리	1515	대	계획관리지역	69844			
1				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	84.9435	84.9435	210,000,000	비준가액 (공용면적 포함 123.6715㎡)
				1 소유권대지권	86.3052 69,844x----- 69,844	86.3052		
합 계							₩210,000,000.-	
이 하					여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 거제시 거제면 옥산리에 소재하는 부동산(구분건물)으로서, 창원지방법원 통영지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 12월 24일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2024년 11월 23일, 24일에 실지조사를 하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 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 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 기타 참고 사항

- 본건 공동주택은 현장 조사 시 이해관계인의 부재로 인하여 내부조사가 불가능하여 인근 주민의 탐문조사, 관련공부, 외부관찰 등을 통해 통상적인 상태를 기준으로 하여 평가하였는바, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장]

구 분	내 용
명 칭	거제오션파크자이
소 재 지 (도로명주소)	경상남도 거제시 거제면 옥산리 1515 (도로명주소 : 경상남도 거제시 거제면 두동로 259-90)
용 도 지 역	계획관리지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2017.09.28.
주 용 도	아파트
기 타 설 비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 소화전, 승강기 등이 시설되어있음.
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	동	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)	비고
1	104	2	203	아파트	84.9435	38.728	123.6715	86.3052	약69%	-

감정평가액의 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 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 & 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 (거제시)	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#1	거제면 옥산리 1515 (거제오션 파크자이)	000/0/000	84.9435	227,125,000	2,673,836	2024.02.01	-
#2	거제면 옥산리 1515 (거제오션 파크자이)	000/0/000	84.9604	234,153,000	2,756,025	2024.04.01	-

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사례 #1는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.
(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

[출처 : 한국부동산원 R-one, 아파트 경상남도 거제시 아파트 매매가격지수]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2024년	86.2	85.6	84.9	84.0	83.1	82.1	81.2	80.6	80.3	80.2	79.8	-

구분	적용년월	가격지수	시점수정치	비고
기준시점 (2024.12.24.)	2024년 11월	79.8	79.8/86.2 ≒ 0.92575	-
거래시점 (2024.02.01.)	2024년 01월	86.2		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	일련번호 1 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례 대비 단지외부요인은 대등합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례 대비 단지내부요인은 대등합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	평가대상은 사례 대비 호별요인은 대등합니다.
	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	평가대상은 사례 대비 기타요인은 대등합니다.
가치형성요인 비교치(누계)		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (m ²)							
1	84.9435	2,673,836	1.00	0.92575	1.000	2,475,304	210,260,958	210,000,000

※ 비준가액은 산출가액에서 백만원이하 사사오입하였습니다.

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS)]

사례 기호	소재지 (거제시)	동/층/호	전유면적 (m ²)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/m ²)	사용승인일	
가	거제면 옥산리 1515 (거제오션 파크자이)	000/0/000	84.9604	법원 경매	230,000,000	2024.11.28	-
					2,707,144	2017.09.28	
나	거제면 옥산리 1515 (거제오션 파크자이)	000/0/000	84.9604	법원 경매	225,000,000	2024.09.06	-
					2,648,293	2017.09.28	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
아파트	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 2,400,000 원/m ² ~ 2,500,000 원/m ² 수준으로 탐문 조사됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 경매통계자료

[출처 : 지지옥션]

소재지	통계기간	물건구분	매각건수(건)	매각가율(%)
경상남도 거제시	최근1년	아파트	270	63.92

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고
1	84.9435	84.9435	210,000,000	210,000,000	-
합 계				210,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 공동주택(아파트)으로 이용 중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

【 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 거제시 거제면 옥산리 소재 '거제뷰컨트리클럽' 내에 위치하며, 부근으로는 골프장, 순수임야 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

단지내 차량의 접근은 용이하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 중 2층 203호로서,
외 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
내 벽 : 벽지, 타일 등 마감,
창 호 : 샷시 창호.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

제반 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비, 기타설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대지권의 토지는 완경사지의 부정형의 토지로서, '아파트 건부지'로 이용 중입니다.

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

대지권의 토지 북측으로 포장도로와 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 복합개발진흥지구, 주거개발진흥지구, 주거용지, 지구단위계획구역, 지구단위계획구역(건축행위등 지구단위계획상 추가 제한사항 도시계획과 확인요), 근린공원(저축), 중로1류(폭 20m~25m)(저축), 중로3류(폭 12m~15m)(저축) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

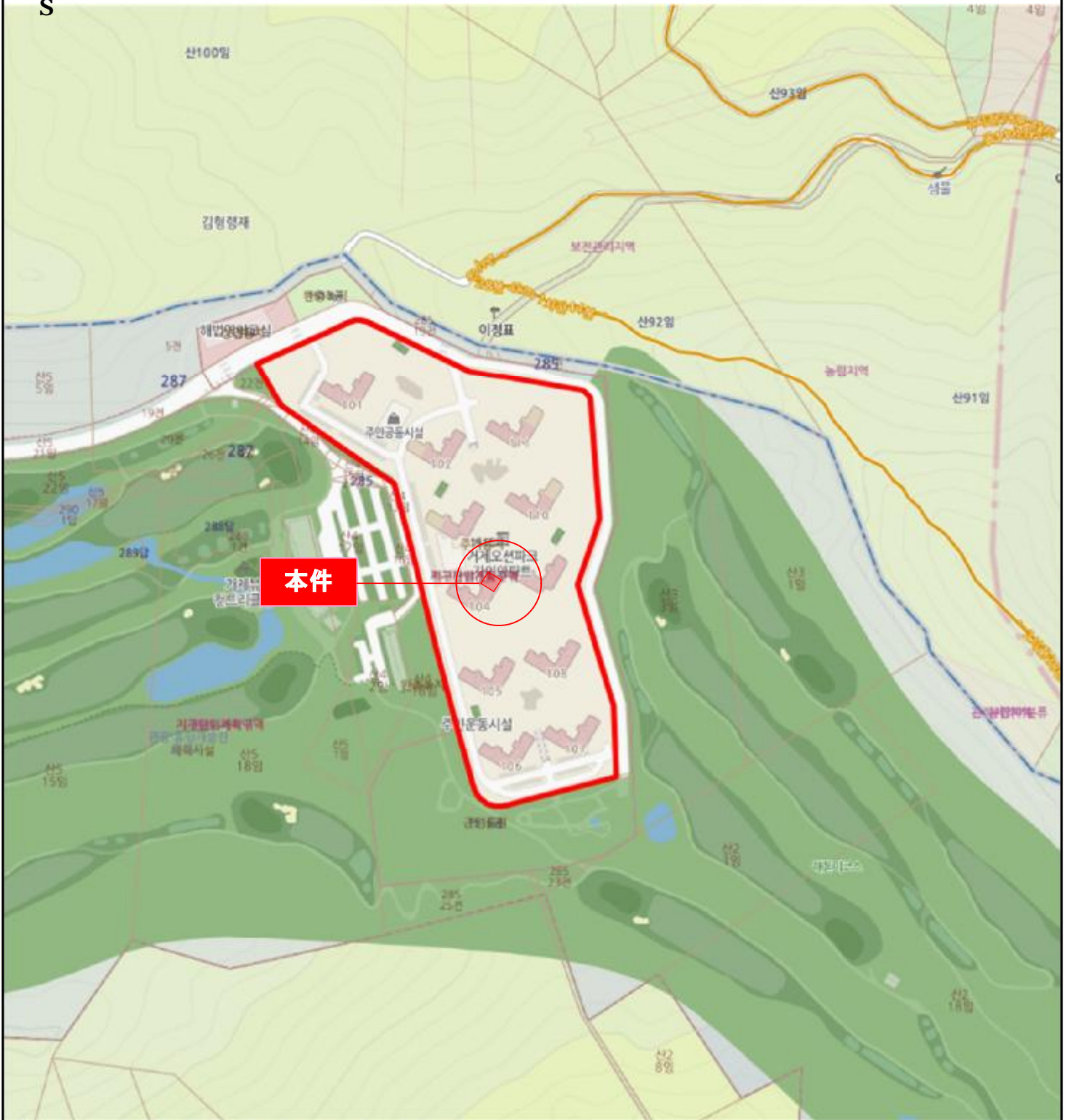
임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 본건 아파트는 현장 조사시 이해관계인의 부재로 인하여 내부조사가 불가능하여 인근 주민의 탐문조사, 관련공부, 외부관찰 등을 통해 통상적인 상태를 기준하여 평가하였는바, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

위 치 도



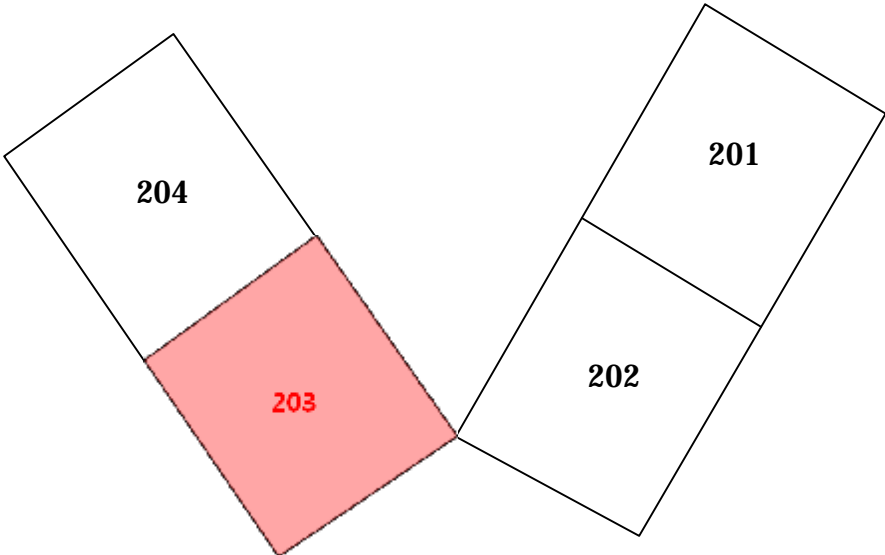
소재지	경상남도 거제시 거제면 옥산리 1515 거제오션파크자이 104동 2층 203호
-----	------------------------------------------------



호 별 배 치 도



Scale : None Scale



[本件] 거제오션파크자이 제104동 제2층 제203호

사 진 용 지



본건 전경



본 건

사 진 용 지



본 건



단지내 조망