

감정평가서

Appraisal Report

| | |
|----|-------------------------|
| 번호 | 제일 F24032901호 |
| 건명 | 김갑애 소유물건 (2024타경 22926) |

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.



(주)제일감정평가법인

THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

경남지사 : 경상남도 창원시 마산합포구 불종거리로 47 (중성동) (구.대우증권빌딩 4층)

TEL : (055)222-2100 FAX : (055)222-2205

[부동산]감정평가표

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

감정평가사 이 경 희




(주)제일감정평가법인 경남지사장 이 진 백 (서명표본인)



감정평가액  일억오천사백만원 (₩154,000,000.-)

| | | | | |
|----------------|----------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|
| 평가의뢰인 | 창원지방법원 통영지원8계 사법보좌관 마정재 | 감정평가 목적 | 경매(2024타경22926) | |
| 소유자 (대상업체명) | 김갑애 | 제출처 | 창원지방법원 통영지원8계 | |
| 목적표시근거 | 의뢰목록 | 기준가치 | 시장가치 | |
| | | 감정평가조건 | 의견란 참조 | |
| 목적표시근거 | 의뢰목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일자 |
| | | 2024. 04. 05 | 2024. 04. 04, 2024. 04. 05 | 2024. 04. 08 |

| 감정평가내용 | 공부 (公簿) (의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|--------|--------------|----------|------|----------|-------|--|
| | 종류 | 면적 또는 수량 | 종류 | 면적 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1세대 | 구분건물 | 1세대 | - | 154,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | 합계 | | | | |  ₩154,000,000.- |

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사




감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

대상물건은 경상남도 통영시 무전동 소재 '롯데마트' 남서측 인근에 위치하는 『동성테크 빌』 15층 1504호와 그 해당 부지로서, 창원지방법원 통영지원8계의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 평가기준

이 건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

3. 감정평가 대상 물건

가. 대상 물건 개요

1) 건물 개요 (경상남도 통영시)

| 소재지 | 주구조 | 주용도 | 연면적 (㎡) | 규모 | 사용승인일 | 비고 |
|------------|---------------------|-------------------------------|----------|--------------|------------|----|
| 무전동 1033-9 | 철근콘크리트 벽식구조 경사슬래브지붕 | 공동주택 및 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설 | 8,923.24 | 지하1층 / 지상15층 | 2003.12.05 | - |

2) 평가 대상물건

| 기호 | 층 | 호 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 전유+공용 (㎡) | 전용률 (%) | 대지권 (㎡) | 비고 |
|----|----|------|----------|----------|-----------|---------|---------|----|
| 1 | 15 | 1504 | 64.63 | 29.2648 | 93.8948 | 68.83 | 16.261 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 04월 05일입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 04월 04일, 2024년 04월 05일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였습니다.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정합니다.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 면적, 구조 및 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성은 인정됩니다.
- ② 대상물건의 위치 및 내부구조는 집합건축물대장 현황도면, 현장 조사 시 출입문 표식 및 현장 조사로 확인하였습니다.
- ③ 대상물건의 내부 확인은 부재중 잠금으로 인하여, 내부구조 및 이용 상태는 '집합건축물대장' 상 건축물현황도 및 인근 동류형 공동주택(아파트) 내부구조를 기준으로 평가하는바, 경매 진행시 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

| 관련규정 (감정평가에 관한 규칙) | 주요 내용 |
|-----------------------|---|
| 제7조 | 대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능합니다. |
| 제11조 | 감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가합니다. |
| 제12조 | 대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토합니다. |
| 제16조 | 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 평가합니다. |

나. 세부 감정평가방법

| 평가방법 | 세부 내용 |
|---------|--|
| 공시지가기준법 | 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법. |
| 거래사례비교법 | 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법. |
| 원가법 | 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법. |
| 수익환원법 | 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법. |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니합니다.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

| | | | | | | | | |
|---------------------|---|------|---|------|---|--------------|---|-----------------------|
| 거래사례 단가 (원/㎡) | × | 사정보정 | × | 시점수정 | × | 가치형성요인 비교 | = | 대상물건 평가단가 (원/㎡) |
|---------------------|---|------|---|------|---|--------------|---|-----------------------|

나. 가격조사자료

1) 인근지역 거래사례[경상남도 통영시]

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호 | 전유면적 (㎡) | 거래금액 (원) | 거래단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|----|---------------|-------|---------|-------------|-------------|---------------|------------|
| | | | | | | | 사용승인일 |
| 1 | 무전동 0000-0 | 동성테크빌 | 0/000 | 84.99 | 200,500,000 | 2,359,101 | 2022.04.17 |
| | | | | | | | 2003.12.05 |
| 2 | 무전동 0000-0 | 동성테크빌 | 00/0000 | 84.99 | 218,000,000 | 2,565,007 | 2022.03.11 |
| | | | | | | | 2003.12.05 |
| 3 | 무전동 0000-0 | 동성테크빌 | 00/0000 | 84.99 | 197,000,000 | 2,317,919 | 2022.01.14 |
| | | | | | | | 2003.12.05 |

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 평가사례[경상남도 통영시]

| 기호 | 소재지 | 층/호 | 전유면적 (㎡) | 평가 목적 | 기준시점 | 평가금액 (원) | 평가단가 (원/㎡) |
|----|------------|---------|----------|-------|------------|-------------|------------|
| | | | | | 사용승인일 | | |
| 1 | 무전동 0000-0 | 00/0000 | 84.34 | 경매 | 2021.01.20 | 190,000,000 | 2,252,786 |
| | | | | | 2001.11.03 | | |
| 2 | 무전동 0000-0 | 0/000 | 79.3 | 경매 | 2021.02.02 | 203,000,000 | 2,559,899 |
| | | | | | 2015.05.29 | | |

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

3) 인근지역 유사부동산 가격수준

| | |
|------|----------------------------------|
| 가격수준 | 전유면적당: 2,300,000~2,500,000원/㎡ 수준 |
|------|----------------------------------|

4) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있습니다.

5) 경매통계분석

| 경남 통영시 2023년 04월 ~ 2024년 03월 | | | | | | |
|------------------------------|---------------|---------------|------|------|------|------|
| 구분 | 낙찰가 | | | 낙찰건수 | | |
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 아파트 | 5,836,000,000 | 4,652,240,175 | 79.7 | 141 | 42 | 29.8 |

※ 출처 : 인포케어

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 비교사례 선정

상기 가격조사자료중 대상물건을 평가함에 있어 보다 적절한 사례로 판단되는 「거래사례 3」을 비교사례로 선정합니다.

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호 | 전유면적 (㎡) | 거래금액 (원) | 거래단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|----|------------|-------|---------|----------|-------------|------------|------------|
| | | | | | | | 사용승인일 |
| 3 | 무전동 0000-0 | 동성테크빌 | 00/0000 | 84.99 | 197,000,000 | 2,317,919 | 2022.01.14 |
| | | | | | | | 2003.12.05 |

라. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없습니다.(1.00)

마. 시점수정

[사례 기호 3]

| 구 분 | 적 용 지 수 | 비 고 |
|--------------------|---------|--------------|
| 사례의 매매시점 당시 매매가격지수 | 102.1 | 2021.12 |
| 기준시점 당시 매매가격지수 | 97.7 | 2024.2 |
| 시점수정치 | 0.95690 | 97.7 / 102.1 |

경남 통영시 (아파트)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 가치형성요인 비교

[대상물건 기호(1)/비교사례 기호(3)]

| 조건 | 세부항목 | 검토의견 | 격차율 |
|----------|-----------------------|---------------------|-------|
| 외부요인 | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) | 상호 대등합니다. | 1.00 |
| | 교육시설 등의 배치 | | |
| | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 | | |
| | 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등) | | |
| | 공공시설 및 편익시설 등의 배치 | | |
| | 자연환경(조망·풍치·경관 등) | | |
| 건물요인 | 시공업체의 브랜드 | 상호 대등합니다. | 1.00 |
| | 단지내 총 세대수 및 최고층수 | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | |
| | 단지내 면적구성(대형·중형·소형) | | |
| | 단지내 통로구조(복도식/계단식) | | |
| 호별요인 | 층별 효용 | 층별 효용 등에서 우세합니다. | 1.08 |
| | 향별 효용 | | |
| | 위치별 효용(동별 및 라인별) | | |
| | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 | | |
| | 내부 평면방식(베이) | | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 | | |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 상호 대등합니다. | 1.00 |
| 개별요인 비교치 | | | 1.080 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 구분건물 산출단가 결정

| 기호 | 비교사례단가(원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성요인 | 산출단가(원/㎡) |
|----|-------------|-------|---------|--------|-----------|
| 1 | 2,317,919 | 1.000 | 0.95690 | 1.080 | 2,395,458 |

아. 주된 방법[거래사례비교법]에 의한 시산가액

| 기호 | 전유면적(㎡) | 산출단가(원/㎡) | 산출가액(원) | 거래사례비교법에 의한 시산가액(원) |
|-----|---------|-----------|-------------|---------------------|
| 1 | 64.63 | 2,395,458 | 154,818,450 | 154,000,000 |
| 합 계 | 64.63 | - | - | 154,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

| 기호 | 전유면적(㎡) | 산출단가(원/㎡) | 산출가액(원) | 감정평가액(원) |
|-----|---------|-----------|-------------|-------------|
| 1 | 64.63 | 2,395,458 | 154,818,450 | 154,000,000 |
| 합 계 | 64.63 | - | - | 154,000,000 |

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토하고 담보물로서의 안정성, 환가성을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정합니다.

구분건물 감정평가명세서

[기준시점 : 2024-04-05]

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지용 목적 | 구조 | 면적 (㎡) | | 감정평가액 | 비고 |
|----------|---|--------|--|---|------------------|------------------|---------------|--|
| | | | | | 공부 | 사정 | | |
| 1 가 | 경상남도 통영시 무전동 『동성테크빌』 [도로명주소] 경상남도 통영시 무전8길 34 | 1033-9 | 공동주택 및 제1종 근린생활 시설, 제2종 근린생활 시설 | 철근콘크리트 벽식구조 경사슬래브지붕 15층 | | | | |
| | | | | 지하1층 | 1,254.36 | | | |
| | | | | 1층 | 279.81 | | | |
| | | | | 2,3층 공히 | 685.89 | | | |
| | | | | 4층 | 411.80 | | | |
| | | | | 5~14층 공히 | 519.32 | | | |
| | | | | 15층 | 412.30 | | | |
| | | | | 대 | 1,577 | | | |
| | | | | 아파트 | 64.63 | 64.63 | 154,000,000 | 비준가액 (집합건축물 대장상 :93.8948㎡ -공용면적 포함) |
| | | | | (내) 철근콘크리트 벽식구조 15층 1504호 1.소유권 /대지권 | 16.261 /1,577 | 16.261 /1,577 | | |
| 합계 | | | 이 | 하 | 여 | 백 | ₩ 154,000,000 | .- |

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|--------------|------------------|-------------|-------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 인접 도로상태등 | 9. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 설 비 내 역 | 8. 토지이용계획 | 10. 기타참고사항 |
| 3. 건물의 구조 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 및 제한상태 | (임대관계 및 기타) |

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경상남도 통영시 무전동 소재, ‘롯데마트’ 남서측 인근에 위치하는 『동성테크 빌』 15층 1504호로서, 주위는 공동주택, 단독주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주거환경은 보통입니다.

2. 교통상황

차량접근 가능하며, 주위에 시내버스 정류장이 소재하는 바, 관내 제반 교통사정은 보통입니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 경사슬래브지붕 지하1층/지상15층건 중 15층 1504호로서,
 ┌ 외 벽 : 모르타르위 페인팅 마감 등,
 └ 내벽 및 천정 : 벽지 및 타일 마감 등,
 └ 창 호 : 새시창 구조 입니다.

4. 이용상태

공동주택(아파트)로 이용 중입니다.

5. 설비내역

제반 급배수 및 위생설비 되어 있으며, 난방설비, 승강기설비 등을 갖추고 있습니다.

6. 토지의 형상 및 이용상태

대상물건 토지는 환경사지대내에 위치한 부정형의 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용 중입니다.

7. 인접 도로상태등

대상물건 토지는 동측으로 왕복2차선 포장도로와 접합니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(주거밀집지역에서 75m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|--------------|------------------|-------------|-------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 인접 도로상태등 | 9. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 설 비 내 역 | 8. 토지이용계획 | 10. 기타참고사항 |
| 3. 건물의 구조 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 및 제한상태 | (임대관계 및 기타) |

9. 공부와의 차이
없습니다.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

┌ 임대관계 : 미상입니다.

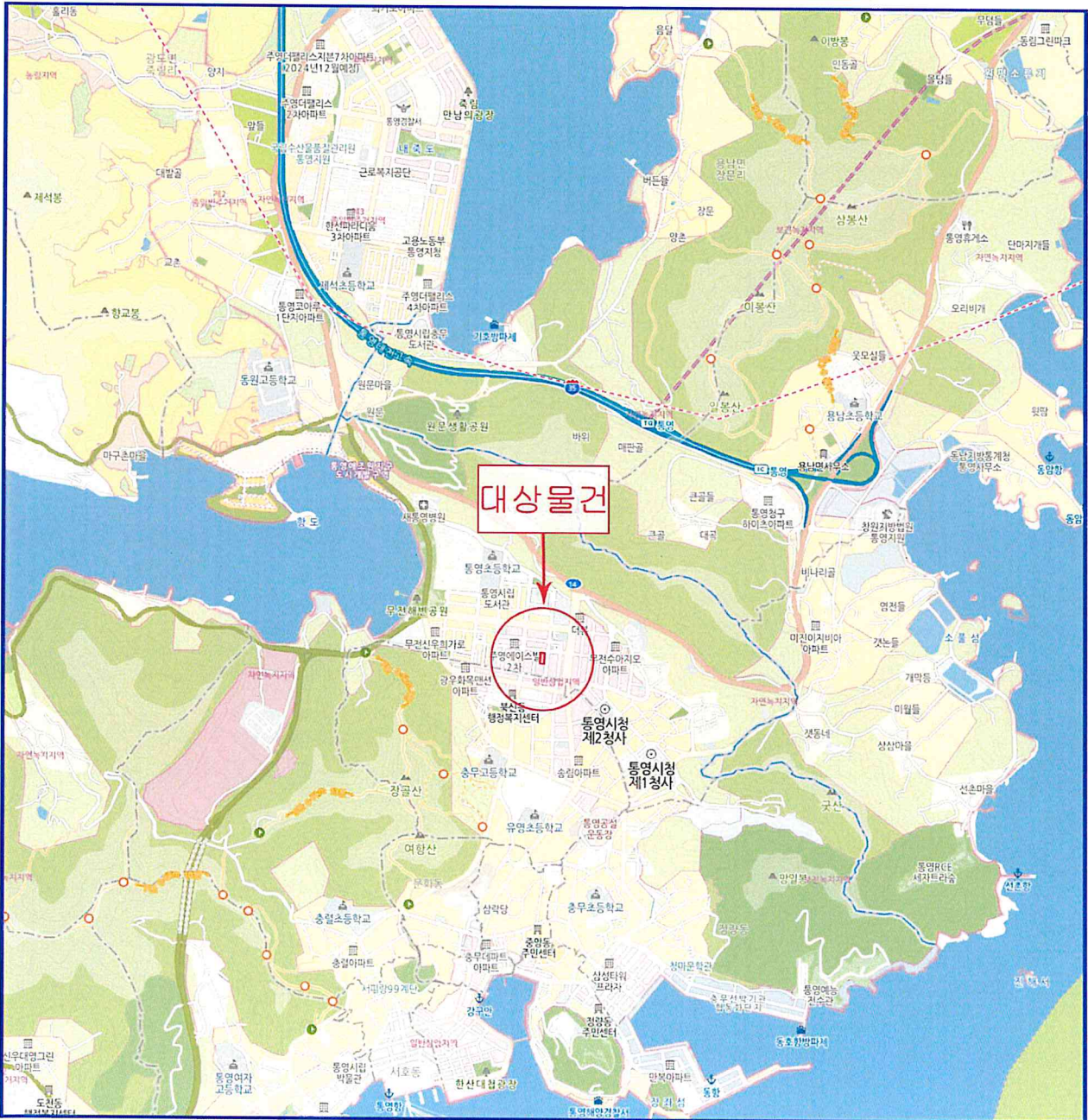
└ 기 타 : ----

위 치 도

4

소재지

(광역)경상남도 통영시 무전동 1033-9, 동성테크빌 15층 1504호



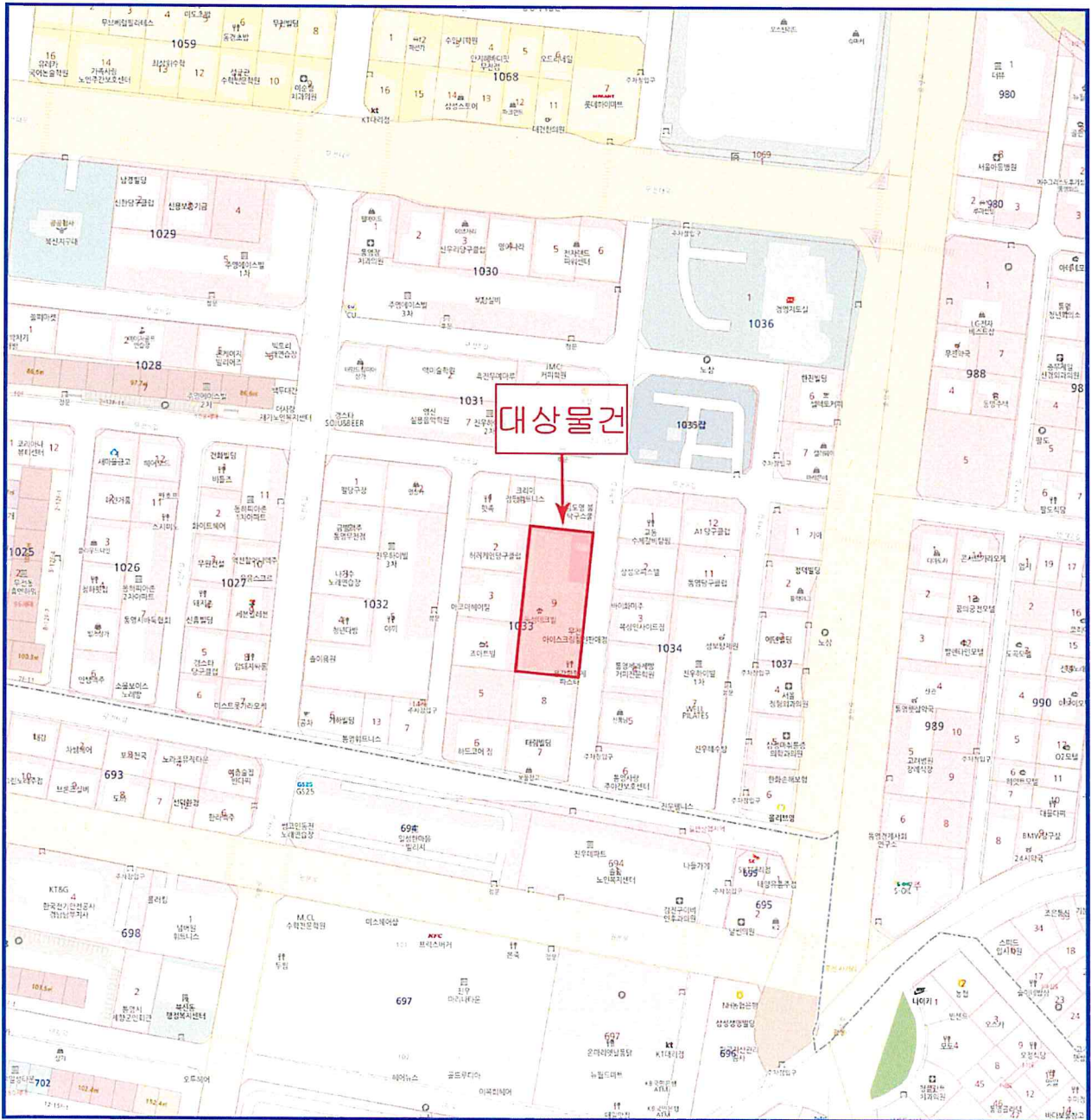
대상물건

위 치 도

4

소재지

(상세)경상남도 통영시 무전동 1033-9, 동성테크빌 15층 1504호



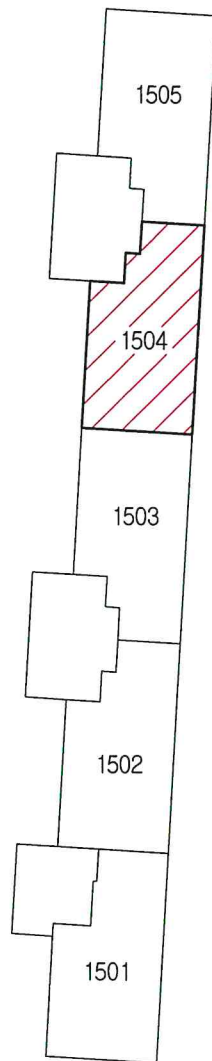
대상물건

지적 및 건물개황도

기 호 ()

4

호 별 배 치 도



대상물건

[동성테크빌
15층 1504호

범 례

평가대상토지
도로선
계획도로선

용도지역구분선
평가건물 1층
평가건물 2층

평가건물 3층이상
제시외건물(감정평가 외)
제시외건물

사 진 용 지



【 대상물건 전경 】

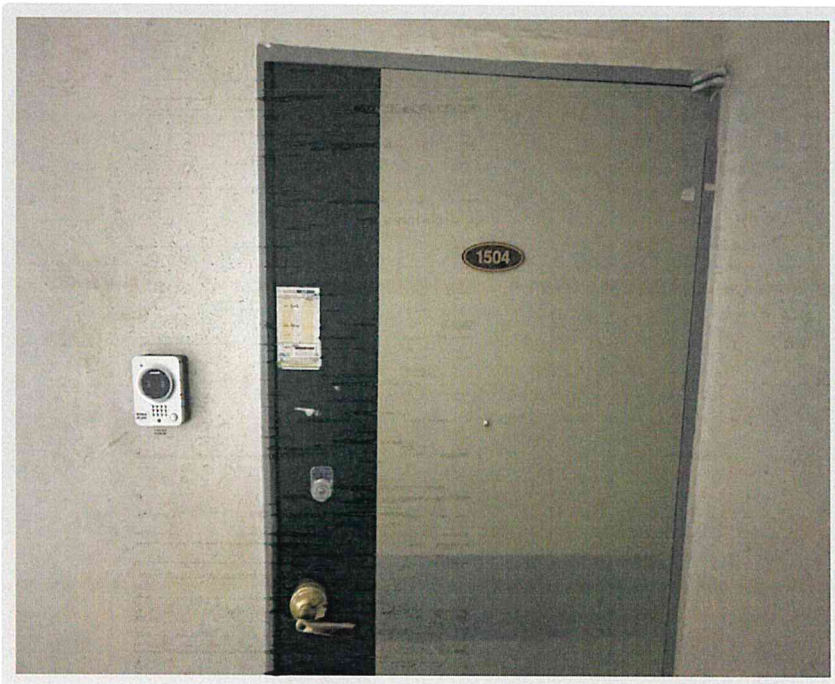


【 대상물건 전경 】

사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】