


감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 대한토지신탁(주)
건명	경상남도 거창군 거창읍 중앙리 437-1 대성네오빌2차 제1동 제2층 제201호 외
감정평가서번호	DA154-020903

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.



대표이사 김재철 (인)

137-940 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 김이건

김 이 건



감정평가액	금이십오억칠천사백만원整(W2,574,000,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가목적	일반거래(구매)		
채무자	-		제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)		기준시점	조사기간	작성일	
			2015.02.10.	2015.02.10.	2015.02.16.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	18개호수	구분건물	18개호수	-	2,574,000,000
	합계					₩2,574,000,000.-
			- 이 하 여 백 -			
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사</p> <p style="text-align: center;">박 재 건</p>					



감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 거창군 거창읍 중앙리 소재 "거창여자고등학교" 남측 인근에 위치하는 대성네오빌2차 제1동 제2층 제201호 외 17개호수로서 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

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

III. 기준가치 및 기준시점

1. 기준가치

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, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2015.02.10.임.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 감정평가방법을 적용하고 있음.

- 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 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
- ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

2. 본건 집합건물(상가)은 인근의 동류형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대 설비·관리정도·전유면적비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.
4. 본건의 내부구조확인서 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 귀사와 협의후 집합건축물 대장상 첨부된 도면을 참고하여 외부에서 확인하였는 바, 업무진행시 참고바람.

V. 그 밖의 사항

본건은 공사대금 채권으로 유치권 점유 중인 바, 업무진행시 참고바람.

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1 가 나	경상남도 거창군 거창읍 중앙리	437-1 대성네오빌 2차 제1동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상6층				
	[도로명주소] 경상남도 거창군 거창읍 죽전2길 60		아파트 (계단실, 이브이실 및 엠디 에프실)	1층	52.92			
			아파트	2층~5층	306.7			각층
			아파트	6층	153.35			
	"	437-1	대	제2종일반주거지역	937			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제2층 제201호	63.34	63.34	143,000,000	비준가액
				1. 소유권 /대지권	52.06 /937	52.06		
							배분내역 토지가액:28,600,000 건물가액:114,400,000	
				철근콘크리트구조 제2층 제202호	63.34	63.34	143,000,000	비준가액
				1. 소유권 /대지권	52.06 /937	52.06		
							배분내역 토지가액:28,600,000 건물가액:114,400,000	

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
다				철근콘크리트구조 제2층 제203호	63.34	63.34	143,000,000	비준가액
				1. 소유권 /대지권	52.06 /937	52.06	배분내역 토지가액:28,600,000 건물가액:114,400,000	
라				철근콘크리트구조 제2층 제204호	63.34	63.34	143,000,000	비준가액
				1. 소유권 /대지권	52.06 /937	52.06	배분내역 토지가액:28,600,000 건물가액:114,400,000	
마				철근콘크리트구조 제3층 제301호	63.34	63.34	143,000,000	비준가액
				1. 소유권 /대지권	52.06 /937	52.06	배분내역 토지가액:28,600,000 건물가액:114,400,000	
바				철근콘크리트구조 제3층 제302호	63.34	63.34	143,000,000	비준가액
				1. 소유권 /대지권	52.06 /937	52.06	배분내역 토지가액:28,600,000 건물가액:114,400,000	

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
사				철근콘크리트구조 제3층 제303호	63.34	63.34	143,000,000	비준가액
				1. 소유권 /대지권	52.06 /937	52.06	배분내역 토지가액:28,600,000 건물가액:114,400,000	
아				철근콘크리트구조 제3층 제304호	63.34	63.34	143,000,000	비준가액
				1. 소유권 /대지권	52.06 /937	52.06	배분내역 토지가액:28,600,000 건물가액:114,400,000	
자				철근콘크리트구조 제4층 제401호	63.34	63.34	143,000,000	비준가액
				1. 소유권 /대지권	52.06 /937	52.06	배분내역 토지가액:28,600,000 건물가액:114,400,000	
차				철근콘크리트구조 제4층 제402호	63.34	63.34	143,000,000	비준가액
				1. 소유권 /대지권	52.06 /937	52.06	배분내역 토지가액:28,600,000 건물가액:114,400,000	

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
카				철근콘크리트구조 제4층 제403호	63.34	63.34	143,000,000	비준가액
				1. 소유권 /대지권	52.06 /937	52.06	배분내역 토지가액:28,600,000 건물가액:114,400,000	
타				철근콘크리트구조 제4층 제404호	63.34	63.34	143,000,000	비준가액
				1. 소유권 /대지권	52.06 /937	52.06	배분내역 토지가액:28,600,000 건물가액:114,400,000	
파				철근콘크리트구조 제5층 제501호	63.34	63.34	143,000,000	비준가액
				1. 소유권 /대지권	52.06 /937	52.06	배분내역 토지가액:28,600,000 건물가액:114,400,000	
하				철근콘크리트구조 제5층 제502호	63.34	63.34	143,000,000	비준가액
				1. 소유권 /대지권	52.06 /937	52.06	배분내역 토지가액:28,600,000 건물가액:114,400,000	

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
거				철근콘크리트구조 제5층 제503호	63.34	63.34	143,000,000	비준가액
				1. 소유권 /대지권	52.06 /937	52.06	배분내역 토지가액:28,600,000 건물가액:114,400,000	
너				철근콘크리트구조 제5층 제504호	63.34	63.34	143,000,000	비준가액
				1. 소유권 /대지권	52.06 /937	52.06	배분내역 토지가액:28,600,000 건물가액:114,400,000	
더				철근콘크리트구조 제6층 제601호	63.34	63.34	143,000,000	비준가액
				1. 소유권 /대지권	52.02 /937	52.02	배분내역 토지가액:28,600,000 건물가액:114,400,000	
러				철근콘크리트구조 제6층 제602호	63.34	63.34	143,000,000	비준가액
				1. 소유권 /대지권	52.02	52.02		
합 계							₩2,574,000,000.-	
				- 이 하	여	백	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	경상남도 거창군 거창읍 중앙리 437-1				건물명	대성네오빌2차			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지상6층			
용도	공동주택				사용승인일	2014.07.01			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	-	-	

일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
가	제2층/제201호	52.06	63.34	16.275	79.615	79.6
나	제2층/제202호	52.06	63.34	16.275	79.615	79.6
다	제2층/제203호	52.06	63.34	16.275	79.615	79.6
라	제2층/제204호	52.06	63.34	16.275	79.615	79.6
마	제3층/제301호	52.06	63.34	16.275	79.615	79.6
바	제3층/제302호	52.06	63.34	16.275	79.615	79.6
사	제3층/제303호	52.06	63.34	16.275	79.615	79.6
아	제3층/제304호	52.06	63.34	16.275	79.615	79.6
자	제4층/제401호	52.06	63.34	16.275	79.615	79.6
차	제4층/제402호	52.06	63.34	16.275	79.615	79.6
카	제4층/제403호	52.06	63.34	16.275	79.615	79.6
타	제4층/제404호	52.06	63.34	16.275	79.615	79.6
파	제5층/제501호	52.06	63.34	16.275	79.615	79.6
하	제5층/제502호	52.06	63.34	16.275	79.615	79.6

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
거	제5층/ 제503호	52.06	63.34	16.275	79.615	79.6
너	제5층/ 제504호	52.06	63.34	16.275	79.615	79.6
더	제6층/ 제601호	52.02	63.34	16.275	79.615	79.6
러	제6층/ 제602호	52.02	63.34	16.275	79.615	79.6

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 비교 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	중앙리 436외	대성네오빌1차 4층/401호	84.2685	185,000	2,195,000	2014.10.02 2013.04.17
2	중앙리 455	하나로3차 8층/801호	84.8221	195,000	2,298,000	2014.02.20 2014.01.24
3	중앙리 455	하나로3차 5층/501호	84.8221	195,000	2,298,000	2014.02.05 2014.01.24
4	중앙리 436외	대성네오빌1차 5층/501호	84.2685	185,000	2,195,000	2013.04.25 2013.04.17

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례기호(1)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2014.10.02	84.2685	107.1036	45.0838	78.7	2,195,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

4. 시점수정

가. 부동산지수(생산자물가지수)

[출처 : 한국은행 경제통계국(2010=100)]

사례 기호	구분	부동산지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2014년 10월	108.5	$(108.76-108.5) / 108.5 \times 100$	0.240% (1.00240)
	2014년 12월	108.76		

생산자물가지수는 생산자가 생산한 물건을 도매상에게 판매하는 단계에서 산출한 물가지수로서, 한국은행 경제통계국 발표 부동산지수(생산자물가지수)를 적용함.

나. 아파트 매매가격지수

[출처 : 한국감정원 전국주택가격동향조사(2012.11=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2014년 10월	102.3	$(102.8-102.3) / 102.3 \times 100$	0.489% (1.00489)
	2015년 01월	102.8		

매매가격지수는 전국주택매매가격 및 전세가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국감정원 전국주택가격동향조사상 경상남도 아파트 매매가격지수를 적용함.

다. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 지역성이 강한 주거용부동산의 가격 변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

가. 개별요인의 비교

비교 거래사례와 본건에 대한 외부요인, 건물요인, 개별적요인, 기타요인으로 구분하여 조사·분석함.

조건	항 목	세 항 목
외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등
	환경조건	인근환경, 조망·풍치·경관 등 자연환경 등
	행정적조건	행정상의 규제 정도 등
	기타조건	장래의 동향, 혐오시설의 유무 등 기타
건물 요인	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등
	설계, 설비	통로구조, 각종 설비의 유무·종류·수준 등
	공용시설	주차시설, 현관시설 등
	기타	건물 층수, 세대수 등 규모, 노후도 등
개별적 요인	층별·위치별·향별 효용, 기타	방법, 승강기·계단을 이용한 접근성 등 층별 효용
		조망, 개방감, 압박감 등 위치별 효용
		일조, 채광의 정도 등 향별 효용
		간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도
		1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무 등
		주차장 등에 대한 전용 사용권
		전유부분의 면적 및 대지권의 종류 및 크기
기타 요인	기타	현지조사가격수준 및 감정평가목적 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

나. 개별요인의 비교분석

일련 번호	비교사례	외부 요인	건물 요인	개별적 요인	기타 요인	계
가	(1)중앙리 436외 대성네오빌1차 4층/401호	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 건물요인(노후도)에서 다소 우세함.					
나	(1)중앙리 436외 대성네오빌1차 4층/401호	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 건물요인(노후도)에서 다소 우세함.					
다	(1)중앙리 436외 대성네오빌1차 4층/401호	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 건물요인(노후도)에서 다소 우세함.					
라	(1)중앙리 436외 대성네오빌1차 4층/401호	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 건물요인(노후도)에서 다소 우세함.					
마	(1)중앙리 436외 대성네오빌1차 4층/401호	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 건물요인(노후도)에서 다소 우세함.					
바	(1)중앙리 436외 대성네오빌1차 4층/401호	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 건물요인(노후도)에서 다소 우세함.					
사	(1)중앙리 436외 대성네오빌1차 4층/401호	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 건물요인(노후도)에서 다소 우세함.					
아	(1)중앙리 436외 대성네오빌1차 4층/401호	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 건물요인(노후도)에서 다소 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련 번호	비교사례	외부 요인	건물 요인	개별적 요인	기타 요인	계
자	(1)중앙리 436외 대성네오빌1차 4층/401호	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 건물요인(노후도)에서 다소 우세함.					
차	(1)중앙리 436외 대성네오빌1차 4층/401호	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 건물요인(노후도)에서 다소 우세함.					
카	(1)중앙리 436외 대성네오빌1차 4층/401호	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 건물요인(노후도)에서 다소 우세함.					
타	(1)중앙리 436외 대성네오빌1차 4층/401호	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 건물요인(노후도)에서 다소 우세함.					
파	(1)중앙리 436외 대성네오빌1차 4층/401호	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 건물요인(노후도)에서 다소 우세함.					
하	(1)중앙리 436외 대성네오빌1차 4층/401호	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 건물요인(노후도)에서 다소 우세함.					
거	(1)중앙리 436외 대성네오빌1차 4층/401호	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 건물요인(노후도)에서 다소 우세함.					
너	(1)중앙리 436외 대성네오빌1차 4층/401호	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 건물요인(노후도)에서 다소 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련 번호	비교사례	외부 요인	건물 요인	개별적 요인	기타 요인	계
더	(1)중앙리 436외 대성네오빌1차 4층/401호	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 건물요인(노후도)에서 다소 우세함.					
러	(1)중앙리 436외 대성네오빌1차 4층/401호	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 건물요인(노후도)에서 다소 우세함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 단가(원/㎡)	비고
본건물	아파트	2,100,000 ~ 2,300,000	

나. 평가사례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	중앙리 436	대성네오빌1차 4층/401호	84.2685	담보	160,000	1,898,000	2014.10.14 2013.04.17
2 (본건)	중앙리 437-1	대성네오빌2차 3층/301호	63.34	담보	137,000	2,162,000	2014.07.14 2014.07.01

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
아파트	거창군	최근1년	83.56	3	9건중 3건 낙찰

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	2,195,000	1.00	1.00489	1.00	1.030	2,271,000
나	2,195,000	1.00	1.00489	1.00	1.030	2,271,000
다	2,195,000	1.00	1.00489	1.00	1.030	2,271,000
라	2,195,000	1.00	1.00489	1.00	1.030	2,271,000
마	2,195,000	1.00	1.00489	1.00	1.030	2,271,000
바	2,195,000	1.00	1.00489	1.00	1.030	2,271,000
사	2,195,000	1.00	1.00489	1.00	1.030	2,271,000
아	2,195,000	1.00	1.00489	1.00	1.030	2,271,000
자	2,195,000	1.00	1.00489	1.00	1.030	2,271,000
차	2,195,000	1.00	1.00489	1.00	1.030	2,271,000
카	2,195,000	1.00	1.00489	1.00	1.030	2,271,000
타	2,195,000	1.00	1.00489	1.00	1.030	2,271,000
파	2,195,000	1.00	1.00489	1.00	1.030	2,271,000
하	2,195,000	1.00	1.00489	1.00	1.030	2,271,000
거	2,195,000	1.00	1.00489	1.00	1.030	2,271,000
너	2,195,000	1.00	1.00489	1.00	1.030	2,271,000
더	2,195,000	1.00	1.00489	1.00	1.030	2,271,000
러	2,195,000	1.00	1.00489	1.00	1.030	2,271,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 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 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제2층/제201호	63.34	79.615	2,271,000	143,000,000
나	제2층/제202호	63.34	79.615	2,271,000	143,000,000
다	제2층/제203호	63.34	79.615	2,271,000	143,000,000
라	제2층/제204호	63.34	79.615	2,271,000	143,000,000
마	제3층/제301호	63.34	79.615	2,271,000	143,000,000
바	제3층/제302호	63.34	79.615	2,271,000	143,000,000
사	제3층/제303호	63.34	79.615	2,271,000	143,000,000
아	제3층/제304호	63.34	79.615	2,271,000	143,000,000
자	제4층/제401호	63.34	79.615	2,271,000	143,000,000
차	제4층/제402호	63.34	79.615	2,271,000	143,000,000
카	제4층/제403호	63.34	79.615	2,271,000	143,000,000
타	제4층/제404호	63.34	79.615	2,271,000	143,000,000
파	제5층/제501호	63.34	79.615	2,271,000	143,000,000
하	제5층/제502호	63.34	79.615	2,271,000	143,000,000
거	제5층/제503호	63.34	79.615	2,271,000	143,000,000
너	제5층/제504호	63.34	79.615	2,271,000	143,000,000
더	제6층/제601호	63.34	79.615	2,271,000	143,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
러	제6층/ 제602호	63.34	79.615	2,271,000	143,000,000
합계		<u>1,140.12</u>	<u>1,433.07</u>		<u>2,574,000,000</u>

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 경상남도 거창군 거창읍 중앙리 소재 "거창여자고등학교"에서 남측 인접, "창원지방법원 거창지원"에서 북동측으로 직선거리 약 100m 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건 인근은 소규모 주상용 건물 및 단독주택, 다세대주택, 아파트 등이 혼재하는 주거지대로 주변에 각급 학교 및 관공서, 생활편의시설 등이 소재하여 주변환경은 무난함.

3. 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고 남동측 원거리에 "거창버스터미널"이 위치하며 인근 도로변으로 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용여건은 무난함.

4. 접면도로 상황

남측으로 노폭 약 8m의 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호 1 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 중학교(거창여자중학교)(저축), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대정화구역(상대정화구역)<학교보건법>, <추가기재>문화재(문화관광과) 및 하천(재난안전관리과)에 관한 사항은 담당부서에 문의하시기 바랍니다.

6. 기타사항

해당사항 없음.

구분건물감정평가요항표

II. 건물 상황

1. 건물의 구조

일련번호 (가)~(러) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상6층 중 제2층 제201호 외 17개호수로서

외벽 : 드라이비트 마감.

창호 : 하이새시 창호임.

2. 이용상태

일련번호(가) 제2층 제201호 : 아파트(방2, 주방, 거실, 욕실겸화장실2, 발코니)로 이용중임.
 일련번호(나) 제2층 제202호 : 아파트(방2, 주방, 거실, 욕실겸화장실2, 발코니)로 이용중임.
 일련번호(다) 제2층 제203호 : 아파트(방2, 주방, 거실, 욕실겸화장실2, 발코니)로 이용중임.
 일련번호(라) 제2층 제204호 : 아파트(방2, 주방, 거실, 욕실겸화장실2, 발코니)로 이용중임.
 일련번호(마) 제3층 제301호 : 아파트(방2, 주방, 거실, 욕실겸화장실2, 발코니)로 이용중임.
 일련번호(바) 제3층 제302호 : 아파트(방2, 주방, 거실, 욕실겸화장실2, 발코니)로 이용중임.
 일련번호(사) 제3층 제303호 : 아파트(방2, 주방, 거실, 욕실겸화장실2, 발코니)로 이용중임.
 일련번호(아) 제3층 제304호 : 아파트(방2, 주방, 거실, 욕실겸화장실2, 발코니)로 이용중임.
 일련번호(자) 제4층 제401호 : 아파트(방2, 주방, 거실, 욕실겸화장실2, 발코니)로 이용중임.
 일련번호(차) 제4층 제402호 : 아파트(방2, 주방, 거실, 욕실겸화장실2, 발코니)로 이용중임.
 일련번호(카) 제4층 제403호 : 아파트(방2, 주방, 거실, 욕실겸화장실2, 발코니)로 이용중임.
 일련번호(타) 제4층 제404호 : 아파트(방2, 주방, 거실, 욕실겸화장실2, 발코니)로 이용중임.
 일련번호(파) 제5층 제501호 : 아파트(방2, 주방, 거실, 욕실겸화장실2, 발코니)로 이용중임.
 일련번호(하) 제5층 제502호 : 아파트(방2, 주방, 거실, 욕실겸화장실2, 발코니)로 이용중임.
 일련번호(거) 제5층 제503호 : 아파트(방2, 주방, 거실, 욕실겸화장실2, 발코니)로 이용중임.
 일련번호(너) 제5층 제504호 : 아파트(방2, 주방, 거실, 욕실겸화장실2, 발코니)로 이용중임.
 일련번호(더) 제6층 제601호 : 아파트(방2, 주방, 거실, 욕실겸화장실2, 발코니)로 이용중임.
 일련번호(러) 제6층 제602호 : 아파트(방2, 주방, 거실, 욕실겸화장실2, 발코니)로 이용중임.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급배수, 위생설비, 도시가스 보일러설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재탐지설비 등 되어 있음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

미상임.

6. 전입세대 열람내역

본건의 주소지로 전입신고된 세대는 2세대(203호 : 1세대, 204호 : 1세대)인 것으로 주민센터에서 2015.02.11.자로 조사되었는 바 업무진행시 취득시 참고 바람.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

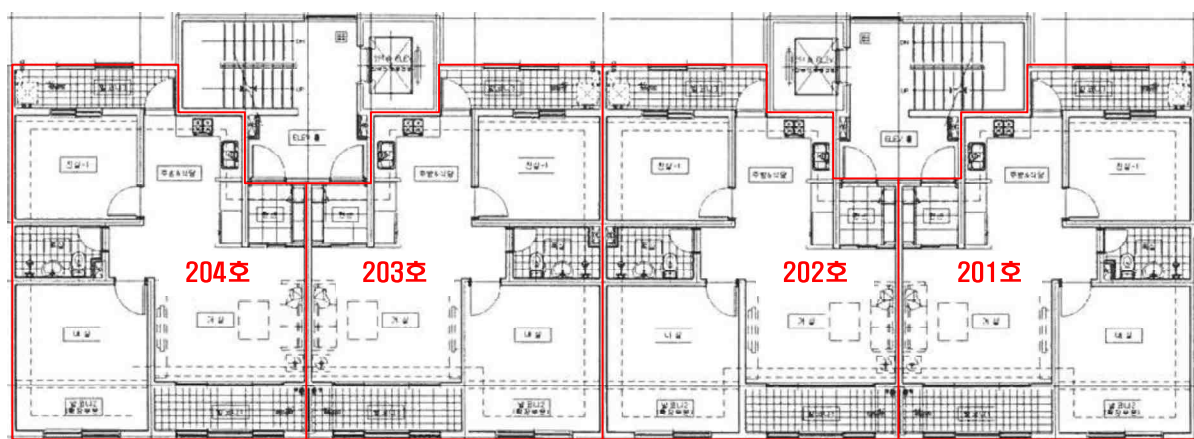
- 본건의 내부구조확인은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 귀사와 협의후 집합건 축물대장상 첨부된 도면을 참고하여 외부에서 확인하였는 바, 업무진행시 참고바람.
- 본건은 공사대금 채권으로 유치권 점유 중인 바, 업무진행시 참고바람.

경상남도 거창군 거창읍 중앙리 437-1



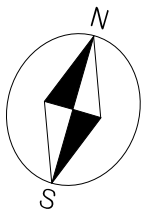
경상남도 거창군 거창읍 중앙리 437-1





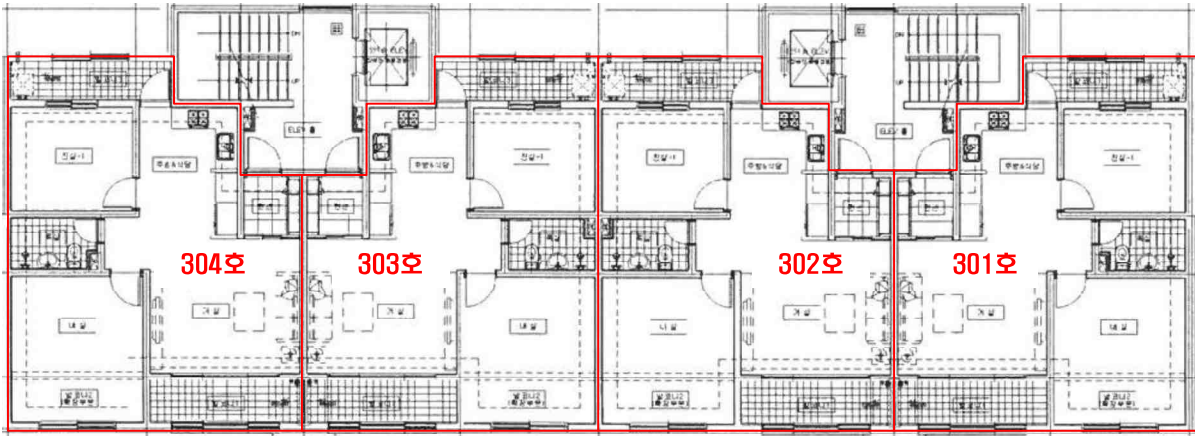
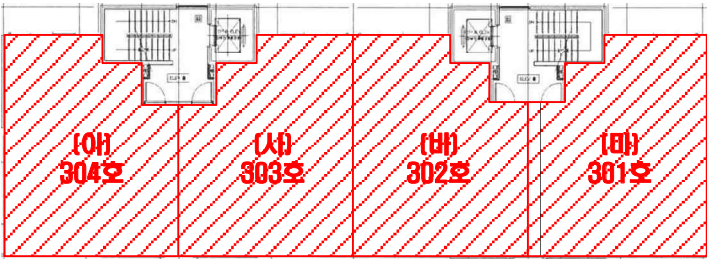
내부구조도

일련번호 : ()



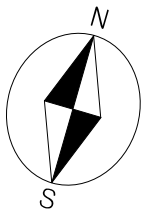
No scale

대성네오빌2차 제3층 제301호외



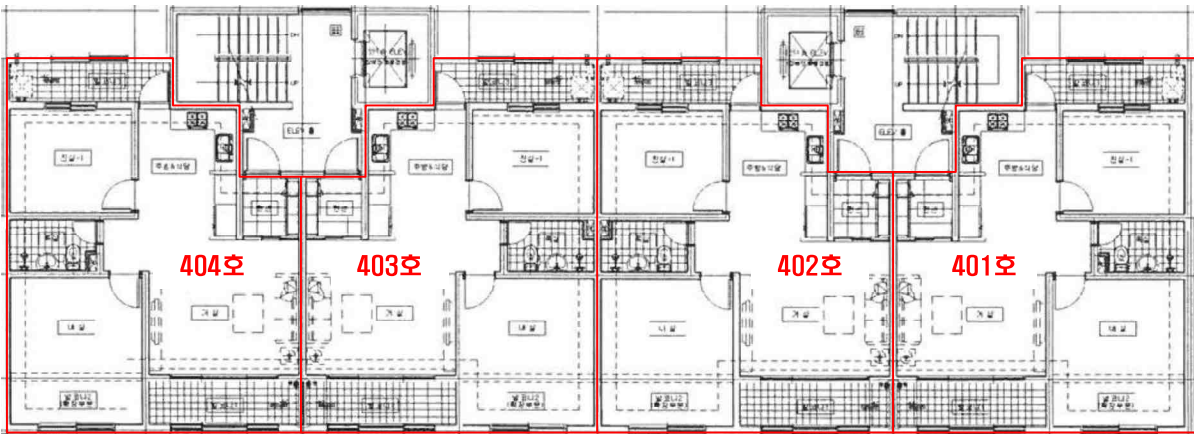
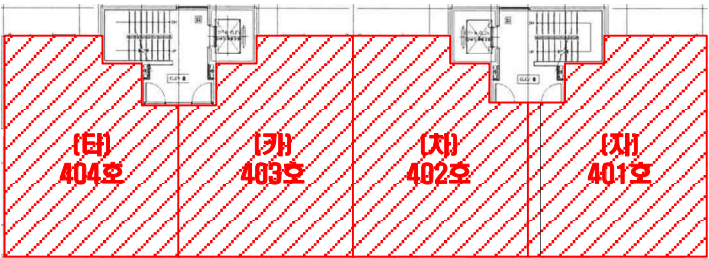
내부구조도

일련번호 : ()



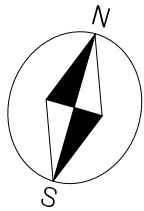
No scale

대성네오빌2차 제4층 제401호외



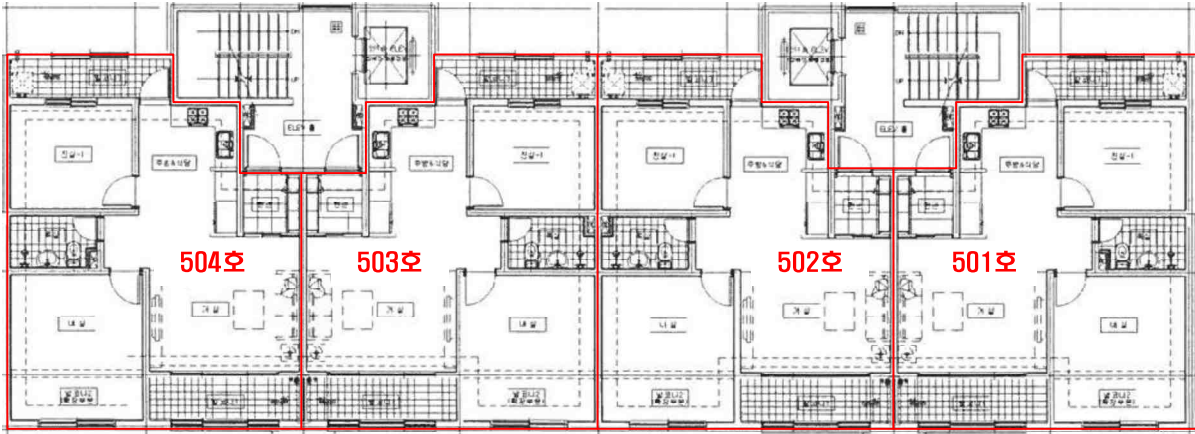
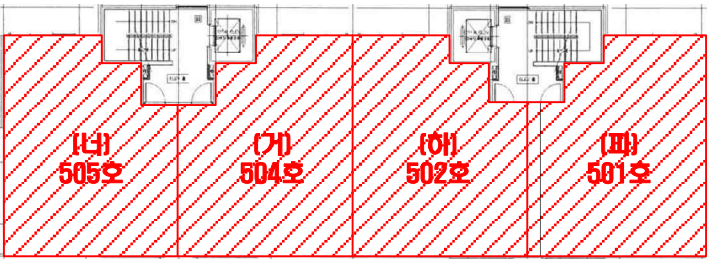
내부구조도

일련번호 : ()



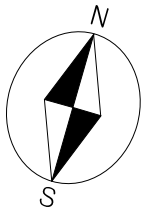
No scale

대성네오빌2차 제5층 제501호외



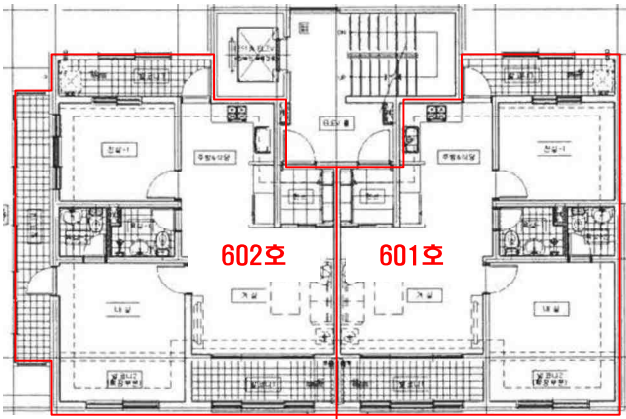
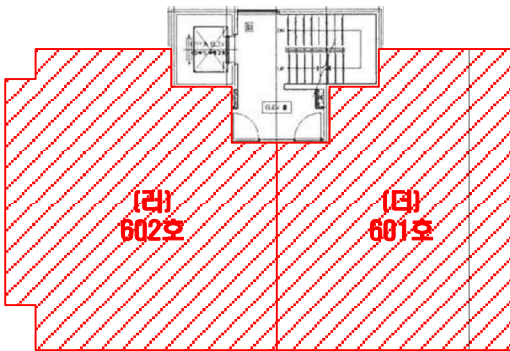
내부구조도

일련번호 : ()



No scale

대성네오빌2차 제6층 제601호외



전입세대열람 내역(동거인포함)

행정기관: 서울특별시 서초구 양재2동

작업일시 : 2015년 02월 11일 09:15
페이지 : 1

주소 : 경상남도 거창군 죽전2길 (일반+지하) 60

경상남도 거창군 (일반+산)

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인수	동거인사항				
			주 소					순	번	성명	전입일자	등록구분
1	김 **	2015-01-30	거주자	김 **	2015-01-30	거주자						
	경상남도 거창군 거창읍 죽전2길 60, (5/1) 203호 (대성네오빌2차)											
2	이 **	2015-02-09	거주자	이 **	2015-02-09	거주자						
	경상남도 거창군 거창읍 죽전2길 60, (5/1) 204호 (대성네오빌2차)											

전입세대열람 내역(동거인포함)

행정기관: 서울특별시 서초구 양재2동

작성일시 : 2015년 02월 11일 09:15
페이지 : 1

주소 : 경상남도 거창군 (일반+지하)

경상남도 거창군 중앙리 437-1

순번	세대구성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인수	동거인사항			
								순번	성명	전입일자	등록구분

1 () -- --

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

현 황 사 진



본건전경



본건전경

현 황 사 진



주변환경



주변환경