감정평가서

감정의뢰인	국제저축은행장
건 명	경상남도 창녕군 대합면 십이리 22 지이오힐타운 제101동 제1층 제101호 외 소재 부동산
감정서번호	PK2004-5-1303호

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 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.

PAC 프라임감정평가법인㈜ 경남지사
경상남도 창원시 의창구 중앙대로 166(창원상공회의소 4층)
Tel.(055)273-7700 Fax.(055)285-2377

PAC

PK2004-5-1303

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 상 순 (날인)

프라임감정평가법인㈜ 경남지사 지사장 박 상 순 (지사장 또는 인)

감정평가액	일십일억칠천구백만원정(₩1,179,000,000.-)			
의 뢰 인	국제저축은행장	감정평가 목적	공 매	
채 무 자	--	제 출 처	국제저축은행	
소 유 자 (대상업체명)	(주)지이오	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	--	
목록표시근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2020. 04. 14	2020. 04. 14	2020. 04. 20

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	9세대	구분건물	9세대	-	1,179,000,000
토지	3	토지	3	-	평가제외
	이	하	여	백	
합 계					₩1,179,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
권 철 현

프라임감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 구분건물

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창녕군 대합면 십이리에 소재하는 지이오힐타운 제101동 제1층 제101호 외 8개호와 그 부지로서 공매 목적의 평가건입니다.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

(1) 대상물건 개요

소재지		경상남도 창녕군 대합면 십이리 22		건물명칭	지이오 힐타운
건물구조		철근콘크리트구조 슬래브위싱글지붕 4층		용도	연립주택
				사용승인일	2016.11.03
구분	동•호수	전용면적 (㎡)	주 공용 면적(㎡)	전용 + 주 공용면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
(1)	101동 1층 101호	68.1347	14.5853	82.72	82	120
(2)	101동 1층 102호	68.1347	14.5853	82.72	82	120
(3)	101동 1층 103호	68.1347	14.5853	82.72	82	120
(4)	101동 2층 201호	68.1347	14.5853	82.72	82	120
(5)	101동 2층 202호	68.1347	14.5853	82.72	82	120
(6)	101동 2층 203호	68.1347	14.5853	82.72	82	120
(7)	101동 2층 204호	68.1347	14.5853	82.72	82	120
(8)	101동 4층 401호	68.1347	14.5853	82.72	82	120
(9)	101동 4층 404호	68.1347	14.5853	82.72	82	120

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항) 및 주위환경

별첨 "구분건물 감정평가요항표"를 참고하시기 바랍니다.

3. 기준시점의 결정

본건의 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2020.04.14일자를 기준시점으로 합니다.

4. 실지조사를 실시한 기간 및 내용

본건은『감정평가에 관한 규칙』제10조 제1항에 따라 2020.04.14일에 대상물건을 현장 확인하여 물적동일성 여부 등 실지조사 및 가격조사를 완료하였습니다.

5. 기준가치

본건은『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가합니다.

6. 의뢰인이 제시한 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

7. 기타 참고사항

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

(1) 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, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 평가합니다.

(2) 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 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하기 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

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.

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 감정평가정보체계(한국감정원)]

기호	소재지 (창녕군)	건물명	층/호수	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원) / 거래금액 (원/㎡)	거래시점
1	대합면 십이리 22	지이오 힐타운 101동	3/304	68.1347	120	140,000 / 2,054,000	2019.08.09
2	대합면 십이리 22	지이오 힐타운 101동	4/402	68.1347	120	180,000 / 2,641,000	2016.11.08

(2) 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 거래사례 중에서 본건과 전용면적이 동일한 기호 (1),(2)를 사례로 선정하였습니다.

2. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이에 특수한 사정이 개입되었는지 여부는 불분명한 바 본 평가에서는 정상적으로 거래되었을 것을 전제로 하여 별도의 보정을 하지 않으며 사정개입 여부는 가격결정시 판단합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

(1) 한국감정원에서 조사•발표하는 경상남도 연립주택 매매가격지수를 기준으로 시점수정 합니다.(2017. 11 = 100)

(2) 시점 수정치 산출

1) 거래사례 기호(1) : 2019.08.09 ~ 2020.04.14

$$\frac{\text{2020년 03월}}{\text{2019년 07월}} = \frac{87.9}{90.3} \fallingdotseq 0.97342$$

2) 거래사례 기호(2) : 2016.11.08 ~ 2020.04.14

$$\frac{\text{2020년 03월}}{\text{2016년 10월}} = \frac{87.9}{102.3} \fallingdotseq 0.85924$$

4. 가치형성요인비교

<후첨> '가치형성요인비교표 및 비교치' 란 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 가치형성요인비교표

구 분	
조건	세 항 목
외부 요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태
	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	시공업체의 브랜드 및 시공의 상태
	단지 내 면적 구성 및 통로구조
	승강기 등의 설비상태
	건물의 총층수, 세대수 등의 규모
	경과연수 및 관리체계 등에 따른 노후도
개별 요인	승강기 및 계단을 이용한 접근성 등의 층별 효용
	조망, 개방감 등의 위치별 효용
	일조, 채광 등의 향별 효용
	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도
	1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무
	전용부분의 면적 및 대지지분
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교치 (본건 구분건물 / 거래사례)

본건 기호	거래사례 기호	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	누계치
(1)~(3)	1	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
(4)~(7)	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
(8),(9)	2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

5. 비준단가 산정

본건 기호	거래사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	비준단가 (원/㎡)
(1)~(3)	1	2,054,000	1.00	0.97342	0.980	1,959,417
(4)~(7)	1	2,054,000	1.00	0.97342	1.000	1,999,405
(8),(9)	2	2,641,000	1.00	0.85924	1.000	2,269,253

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지 (창녕군)	건물명	층/호수	전용면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
1	창녕읍 교리 969-3	제이엠케이 힐타운2차 1동	3/307	71.6351	137,000,000	1,910,000	경매	2019.10.11
2	창녕읍 교리 969-3	제이엠케이 힐타운2차 1동	4/401	71.6351	161,000,000	2,250,000	경매	2019.03.08
3	창녕읍 교리 969-3	제이엠케이 힐타운2차 1동	3/302	71.6351	142,000,000	1,970,000	담보	2017.03.02
4	대합면 십이리 22	지이오힐타운 101동	1/104	68.1347	152,000,000	2,230,000	경매	2017.06.27

2. 유사부동산의 가격수준

기호	전용면적 기준 ㎡당 가격수준
(1)~(7)	@1,600,000원/㎡ ~ @2,000,000원/㎡
(8),(9)	@1,900,000원/㎡ ~ @2,400,000원/㎡

V. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 유사부동산의 가격수준)와 거래사례를 비교하여 보면 거래사례는 별도의 사정이 개입되지 아니한 정상적인 거래사례로 판단되며 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 최근 유사부동산의 거래동향 및 부동산 경기 등을 종합 참작하여 아래와 같이 결정합니다.

2. 감정평가액 결정

본건 기호	층/호수	전용면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
(1)	1/101	68.1347	1,800,000	122,642,460	123,000,000
(2)	1/102	68.1347	1,800,000	122,642,460	123,000,000
(3)	1/103	68.1347	1,800,000	122,642,460	123,000,000
(4)	2/201	68.1347	1,830,000	124,686,501	125,000,000
(5)	2/202	68.1347	1,830,000	124,686,501	125,000,000
(6)	2/203	68.1347	1,830,000	124,686,501	125,000,000
(7)	2/204	68.1347	1,830,000	124,686,501	125,000,000
(8)	4/401	68.1347	2,270,000	154,665,769	155,000,000
(9)	4/404	68.1347	2,270,000	154,665,769	155,000,000
합 계					1,179,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지

I. 대상물건 개요

1. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

(1) 대상물건 개요

	기호	소재지 (창녕군)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	개별지가 (원/㎡)
토지	1	대합면 십이리 22-2	3	도로	생산관리지역	11,800

(2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항) 및 주위환경

별첨 "토지 감정평가요항표" 를 참고하시기 바랍니다..

2. 평가의견

본건의 토지는 기호 (1)~(9)구분건물과 인접한 토지로서, 지목 및 현황 "도로" 인 바 평가 제외 하였습니다.

【 이 하 여 백 】

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경상남도 창녕군 대합면 십이리 [도로명주소] 경상남도 창녕군 대합면 도장골길 57	22 지이오 힐타운 제101동	공동주택	철근콘크리트구조 슬래브위싱글지붕 4층 1층 2층 3층 4층	 330.88 330.88 330.88 330.88			
1	경상남도 창녕군 대합면 십이리	22	대		1,920			
(1)	〃	〃		(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호 소유권 1 ------ 대지권	68.1347 120 -------- 1,920	68.1347 120	123,000,000	비준가액 집합건축물대장 상 공용부분 포함면적 82.72㎡
(2)	〃	〃		(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호 소유권 1 ------ 대지권	68.1347 120 -------- 1,920	68.1347 120	123,000,000	비준가액 집합건축물대장 상 공용부분 포함면적 82.72㎡
(3)	〃	〃		(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호 소유권 1 ------ 대지권	68.1347 120 -------- 1,920	68.1347 120	123,000,000	비준가액 집합건축물대장 상 공용부분 포함면적 82.72㎡
(4)	〃	〃		(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호 소유권 1 ------ 대지권	68.1347 120 -------- 1,920	68.1347 120	125,000,000	비준가액 집합건축물대장 상 공용부분 포함면적 82.72㎡

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(5)	〃	〃		(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	68.1347	68.1347	125,000,000	비준가액 집합건축물대장 상 공용부분
				소유권 1 ------ 대지권	120 -------- 1,920	120		포함면적 82.72㎡
(6)	〃	〃		(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	68.1347	68.1347	125,000,000	비준가액 집합건축물대장
				소유권 1 ------ 대지권	120 -------- 1,920	120		상 공용부분 포함면적 82.72㎡
(7)	〃	〃		(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	68.1347	68.1347	125,000,000	비준가액 집합건축물대장
				소유권 1 ------ 대지권	120 -------- 1,920	120		상 공용부분 포함면적 82.72㎡
(8)	〃	〃		(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	68.1347	68.1347	155,000,000	복층구조 비준가액 집합건축물대장
				소유권 1 ------ 대지권	120 -------- 1,920	120		상 공용부분 포함면적 82.72㎡
(9)	〃	〃		(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	68.1347	68.1347	155,000,000	복층구조 비준가액 집합건축물대장
				소유권 1 ------ 대지권	120 -------- 1,920	120		상 공용부분 포함면적 82.72㎡
	소 계						1,179,000,000	
	합 계						₩1,179,000,000.-	
				< 이 하 여 백 >				

프라임감정평가법인(주)

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 창녕군 대합면 십이리	22-2	도로	생산관리지역	3	3	-	평가제외	
	합 계							W.-	
				< 이 하 여백 >					

프라임감정평가법인(주)

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 토지이용계획 및 제한상태
2. 교 통 상 황	5. 위생 · 냉난방설비 및 기타설비	8. 공부와의 차이
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 도로상태	9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 경남 창녕군 대합면 십이리에 소재하는 지이오힐타운 제101동 제1층 제101호 외 8개호와 그 부지로서 주위는 구분건물 및 농경지 등으로 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량출입 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됩니다.

3. 건물의 구조

(1)~(9)철근콘크리트구조 슬래브위싱글지붕 4층건 중 1층 101호 외 8개호로서,

외 벽 : 모르타르 위 페인팅 마감

내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감

창 호 : 새시창호 입니다.

4. 이 용 상 태

(1)~(9) 연립주택(방3, 주방, 거실, 욕실, 4층-복층구조)로 이용중입니다.

※현장실사시 이해관계인의 부재로 내부는 조사치 못하였으나 통상적인 이용상황 및 평가사례, 탐문조사에 의하였는 바 공매 진행시 적절한 조치를 요합니다.

5. 위생 · 냉난방설비 및 기타설비

개별난방 및 위생시설, 급 · 배수시설 설비, EV설비, 소화전 등 제반시설 설비되어 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 토지이용계획 및 제한상태
2. 교 통 상 황	5. 위생 · 냉난방설비 및 기타설비	8. 공부와의 차이
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 도로상태	9. 임대관계 및 기타

6. 토지의 형상 및 도로상태

본건의 대지권으로 이용중인 토지는 부정형의 토지로서, 남측으로 소로와 접하고 있습니다.

7. 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(십이리천)<소하천정비법> 입니다.

8. 공부와의 차이

없습니다.

9. 임대관계 및 기타

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : --.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경
2. 교 통 상 황
3. 형태 및 이용상황
4. 인접 도로상태
5. 도시계획관계 및 공법상제한상태
6. 제시목록외의 물건
7. 공부와의 차이
8. 임대관계
9. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 경남 창녕군 대합면 십이리에 소재하며 부근은 구분건물 및 농경지 등으로서 주위환경 보통입니다.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근 가능하며 제반 교통사정 보통입니다.

3. 형태 및 이용상황

부정형의 토지로서 도로입니다.

4. 인접 도로상태

본건 토지는 도로입니다.

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 입니다.

6. 제시목록외의 물건

--.

7. 공부와의 차이

--.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

8. 임대관계

미상입니다.

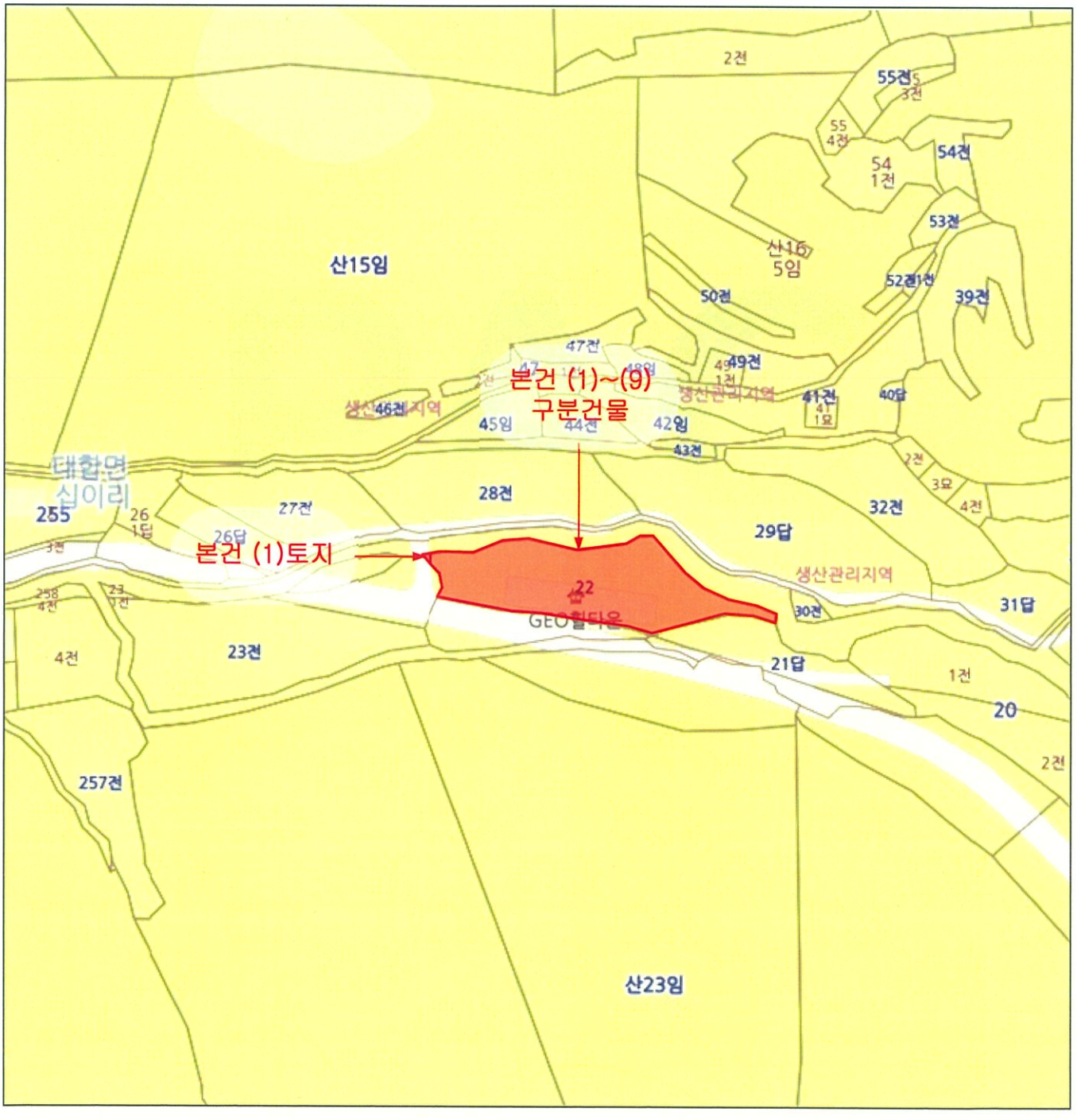
9. 기타참고사항

없습니다.

상 세 위 치 도

4

소 재 지	경상남도 창녕군 대합면 십이리 22번지 지이오힐타운 제101동 제1층 제101호 外



광 역 위 치 도

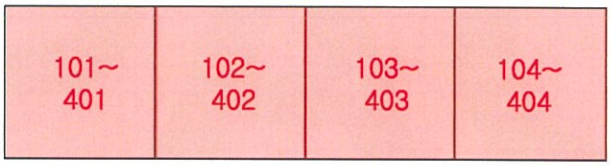
4

소 재 지	경상남도 창녕군 대합면 십이리 22번지 지이오힐타운 제101동 제1층 제101호 外



호 별 배 치 도

4



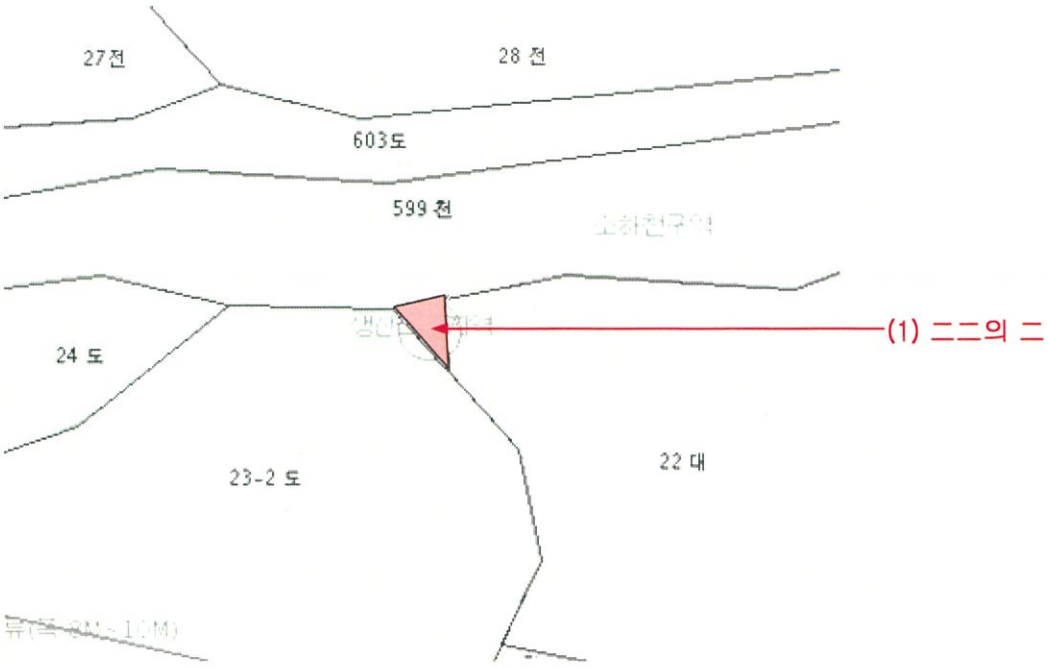
▲제1~4층

본 건

지이오 힐타운 제101동
(1) 제1층 제101호
(2) 제1층 제102호
(3) 제1층 제103호
(4) 제2층 제201호
(5) 제2층 제202호
(6) 제2층 제203호
(7) 제2층 제204호
(8) 제4층 제401호
(9) 제4층 제404호

지 적 도

4 Scale 1/300

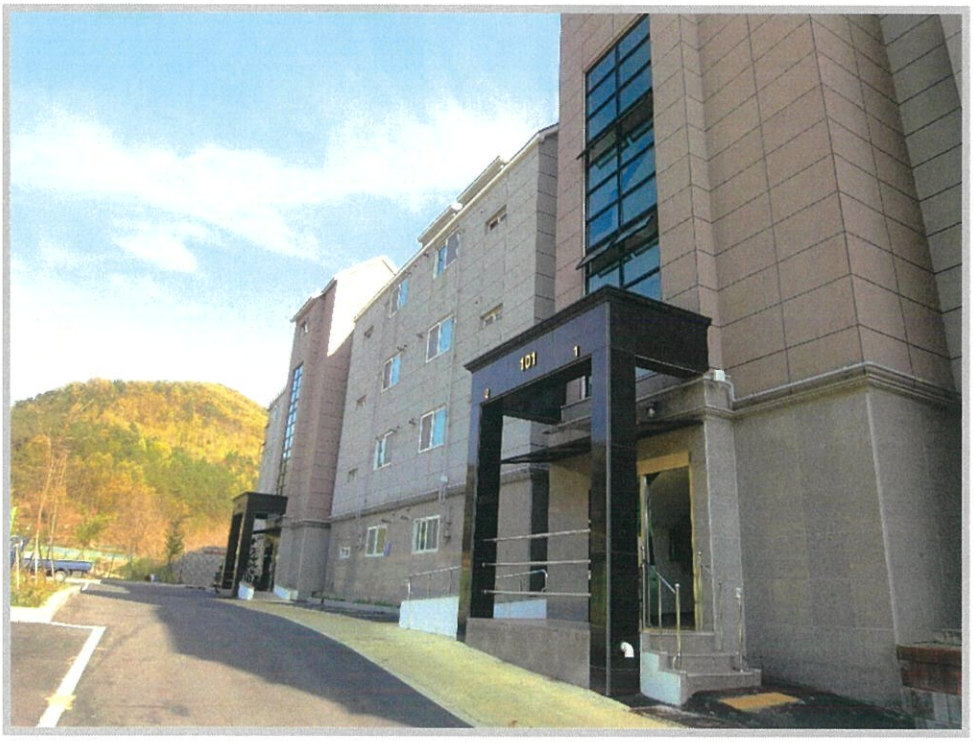


범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선	③	평가건물3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	도시계획선		평가건물 2층		제시외건물

사 진 용 지



[본건전경 기호(1)~(9)]



[본건전경 기호(1)~(9)]

사 진 용 지



[본건전경 기호(1)~(9) 및 주위환경]



[토지 기호(1) 전경 및 주위환경]