

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
건명	송민섭 소유물건(2025타경710)
감정서번호	T2025-05-2004

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

태인감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

김성숙

(인)

감정평가액	이억삼백만원정 (₩203,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	송민섭 (2025타경710)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.23	2025.05.22 ~ 2025.05.23	2025. 05. 24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	203,000,000
	합계					₩203,000,000

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 사천시 벌리동 [도로명주소] 경상남도 사천시	475-5 벌리호신 유리안 아파트 101동	아파트	철근콘크리트구조 슬래브지붕 15층 지하 1층 2층-12층 각 13-15층 각																							
										부속건물 아파트 (관리사무 소)	철근콘크리트구조 슬래브지붕 단층																
																			대	-							
																											734.9
																											1,021.5
																											583.8
																			475-6	대	-						
																			475-7	대	-						
																			475-8	대	-						
																						(내)					
			철근콘크리트조 503호	84.9097	84.9097	203,000,000	비준가액																				
			1)소유권대지권	48.2368	48.2368																						
				2,479.5																							
				[토지건물	배분내역]																						
				토지:	48,720,000																						
				건물:	154,280,000																						
	합 계					₩203,000,000.-																					
			이	하	여	백																					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 사천시 벌리동에 소재하는 벌리동 101동 5층 503호로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건입니다.

2. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정) 제2항 규정에 따라 대상 물건에 대한 가격조사 완료 일자인 2025년 05월 23일로 하였습니다.

나. 실지조사 및 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 05월 23자로 대상물건의 실지조사를 완료하였습니다.

3. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없습니다.

5. 감정평가방법

가. 관련법령

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 개별로 평가하고, 동규칙 제12조 제2항에 따라 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있습니다.

나. 감정평가방법

1) 감정평가방식

원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식인 원가방식, 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 공시지가기준법 등을 포함하는 비교방식, 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식인 수익방식 등이 있습니다.

2) 감정평가방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 대상물건이 장래 산출 할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법 등이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 구분소유 건물의 평가방법 결정

본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정하며, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 기타 참고 사항

- 본건 이해관계인의 부재로 폐문상태인 바, 내부 리모델링 여부 등의 내부 확인이 불가하여 인근 주민의 탐문조사, 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 향후 경매 진행시 본건의 내부 구조 및 관리상태 등에 대하여서는 재확인하시기 바랍니다.

- 구분소유건물은 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적에 고려하여 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표” 상에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 가격 산출 내역

1. 대상물건의 개요

구분	내용				
소재지	경상남도 사천시 벌리동 475-5 외				
건물명	벌리호신유리안아파트				
용도	아파트				
기호 1	동/층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 * (㎡)	전유+공용	대지권면적
	101동/5층 /503호	84.9097	46.2339	131.1436	48.2368

*공용부분은 '주' 부분만 면적합산함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가방법

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용합니다.

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지 (사천시)	동/층/ 호수	면적(㎡)		거래금액	원/전유㎡	거래시점
			전유	대지권			
#1	벌리동 475-5 외	101동/*층/ ***호	84.9097	48.2368	203,000,000	2,390,775	2025.01.03
#2	벌리동 475-5 외	101동/**층/ ****호	84.9097	48.2368	200,000,000	2,355,443	2024.06.25

나. 비교거래사례의 선정

유사 내지 동일 지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높다고 판단되는 < 사례 #1>을 선정하였습니다.

4. 사정보정

상기의 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (1.00)

5. 시점수정

한국감정원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 등 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 지역의 유사유형의 매매가격지수를 활용하여 시점수정치율 산정하되, 시점수정치는 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 적용하여 월할 계산하며, 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수를 적용합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-사례 #1

지역 : 경상남도 사천시	아파트 매매가격지수
사례의 거래시점 (2025.01.03.) 적용 가격지수	100.1
기준시점 (2025.05.23) 적용 가격지수	100.0
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	100 / 100.1 ≒ 0.999001

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성 요인비교

조건	구 분	격차율		비고
	세항목	사례#1	대상1	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등합니다.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대등합니다.
	노후도			
	전용률			
	공공시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대등합니다.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다.
누계 (가치형성요인 비교치)		1.000		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가액

기호	사례가격	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	전유면적비교 (본건/사례)		산출단가	결정단가
1	203,000,000	1.00	0.99900	1.000	84.9097	/ 84.9097	202,797,000	203,000,000

III. 참고가격 자료

1. 시세수준

기호	시세수준	비고
1	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 200,000,000 내외임	-

2. 인근 감정평가전례

[출처: 한국감정평가 협회 등]

구분	소재지 (사천시)	동/층/ 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액	전유단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
1	별리동 475-5외	-동/*층/ ***호	84.9097	201,000,000	2,367,221	2022.10.11	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

기호 1: 203,000,000 (전유면적당 @2,390,775원 / m² 수준임)

2. 검토 의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 기타 참고가격 자료 (인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등) 등을 종합적으로 검토할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되는 바, 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

- 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

경상남도 사천시 벌리동소재 벌리호신유리안아파트 101동 내에 소재하며, 주위는 아파트, 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 주위의 일반적인 교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 15층건물 내 5층 제503호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 등
창호 : 새시 창구조임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.
(현장 조사 당시 이해관계인 부재로 이용상황은 외부관찰, 관련 공부 및 탐문조사에 의함)

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수시설, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

4필지 일단의 장방형 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

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

남동측, 남서측, 북서측으로 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타 : -

위치도

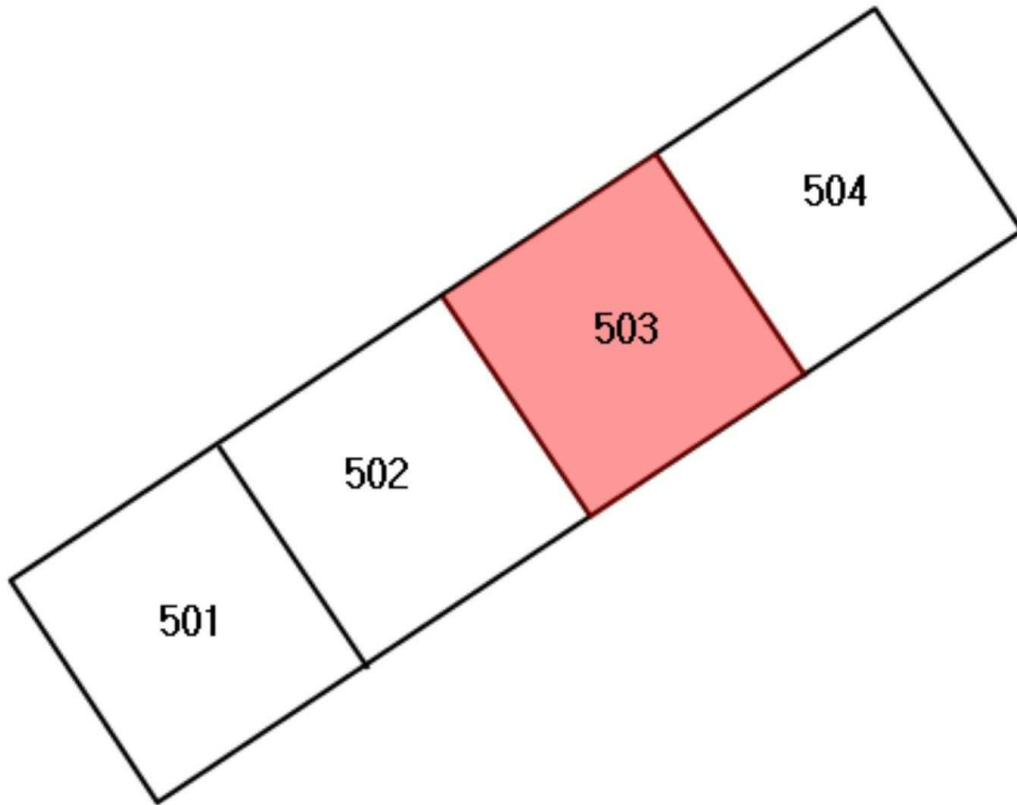


소재지	경상남도 사천시 벌리동 475-5 벌리호신유리안아파트 101동 503호
-----	---



건물개황도

4 S : NON SCALE



본건 : 벌리호신유리안아파트 제101동 제5층 제503호

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음



