

# 감정평가서

건명	(제3취득자)흥기성 소유물건 (2025타경504)
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일
감정서번호	a250623-3-025

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.

아세아감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
장태호

(인)

감정평가액	이억육천육백만원정(\266,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 통영지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	(제3취득자)홍기성 (2025타경504)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.02	2025.07.01 ~ 2025.07.02	2025.07.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	266,000,000
			이 하 여 백			
	합계				\266,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						



## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 거제시 상동동에 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 2025년 07월 02일을 기준시점으로 하였습니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 07월 01일, 02일 2일간 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

### 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 감정평가 하였습니다.

#### 나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 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

가. 구분건물의 위치확인은 집합건축물대장 및 출입구 표시부분으로 확인하였습니다.

나. 본건은 현장 조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부조사가 불가능하여 인근 주민의 탐문조사, 관련공부, 외부관찰 등을 통해 통상적인 상태를 기준으로 평가하였는바, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

## II. 대상건물의 개요

### 1. 감정평가의 목적물

[ 출처 : 집합건축물대장 ]

구 분	내 용
명 칭	힐스테이트거제
소재지 (도로명주소)	경상남도 거제시 상동동 1080 (도로명주소 : 경상남도 거제시 상동3길 15)
용도지역	제2종일반주거지역
구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층
사용승인일자	2018.04.27.
주 용 도	공동주택(아파트)
기 타 설 비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 소화전, 승강기 등이 시설되어있음.
비 고	-

일련 번호	동/층/호	용 도	전유면적 (㎡)	주공용부분 면적(㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)	비고
1	105/8/801	공동주택 (아파트)	84.9608	25.17	110.126	43.9492	약77%	-

### III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

#### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

#### 2. 거래사례의 선정

##### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

[ 출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 ]

사례 기호	소재지 (거제시)	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	건축물 주용도	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 /사용승인일
#1	상동동 1080	힐스테이트 거제	000/00/0000	84.9608	공동주택	270,000,000	3,177,936	2025.03.22
								2018.04.27
#2	상동동 1080	힐스테이트 거제	000/0/000	84.9608	공동주택	233,000,000	2,742,441	2025.02.23
								2018.04.27

##### (2) 비교사례의 선정 및 그 사유

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이에 특수한 사정이 개입되어 있지 않는 정상적으로 임대된 것으로 판단되는바 별도의 보정을 하지 않았습니다.(1.00)

### 4. 시점수정

(1) 본건은 구분건물(아파트)로서 한국부동산원에서 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 경상남도 거제시 아파트 매매가격지수를 적용하였음.

(2) 매매가격지수(아파트)

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

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2025년	101.1	100.5	100.0	99.7	99.1							

(3) 시점수정치

구분	적용년월	가격지수	시점수정치	비고
기준시점 (2025.07.02.)	2025년 05월	99.1	$\frac{99.1}{100.5}$ ≈ 0.98607	-
거래시점 (2025.03.22.)	2025년 02월	100.5		

※ 기준시점이 속한 분기 이후의 매매가격지수가 미발표된 바, 직전 분기의 지수를 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	일련번호(1) / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 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 사례대비 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 사례대비 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 사례대비 대등합니다.
가치형성요인 비교치(누계)		1.000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

일련 번호	대상물건 전유면적 (㎡)	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)

※ 비준가액은 산출가액에서 백만원이하 사사오입하였습니다.

### 7. 가격자료 및 합리성 검토

#### (1) 평가사례

[ 출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS) ]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일	
가	상동동 1080 힐스테이트 거제	000/0/000	84.9608	법원 경매	246,000,000	2024.10.22	-
					2,895,453	2018.04.27	
나	상동동 1080 힐스테이트 거제	000/00/0000	84.9608	법원 경매	291,000,000	2024.01.03	-
					3,425,109	2018.04.27	

#### (2) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[ 출처 : 지지옥션 ]

소재지	통계기간	물건구분	매각건수(건)	매각가율(%)
거제시	최근1년	아파트	306	63.90

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고
1	84.9608	84.9608	266,000,000	266,000,000	-
합 계				266,000,000	

### 2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 공동주택(아파트)로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격 수준, 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 상동동 소재 '상문동주민세터' 남서측 인근에 위치하며, 부근으로는 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

단지내 차량의 진출입은 용이하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

본건 건물은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 건물 중 제8층 제801호로서,  
외 벽 : 몰탈위 페인트 등 마감  
내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감  
창 호 : 새시창호임.

## (4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용 중입니다.

## (5) 설비내역

제반 위생설비, 급,배수설비, 난방설비, 승강기, 각종 소화전 등이 시설되어져 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대지권의 토지는 부정형의 완경사의 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 북서측 및 동측으로 포장도로와 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 기반시설부담구역, 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합)  
가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 소하천구역(2024-03-19)<소하천정비법>.

## (9) 공부와의 차이

없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 본건은 현장 조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부조사가 불가능하여 인근 주민의 탐문조사, 관련공부, 외부관찰 등을 통해 통상적인 상태를 기준으로 평가하였는바, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

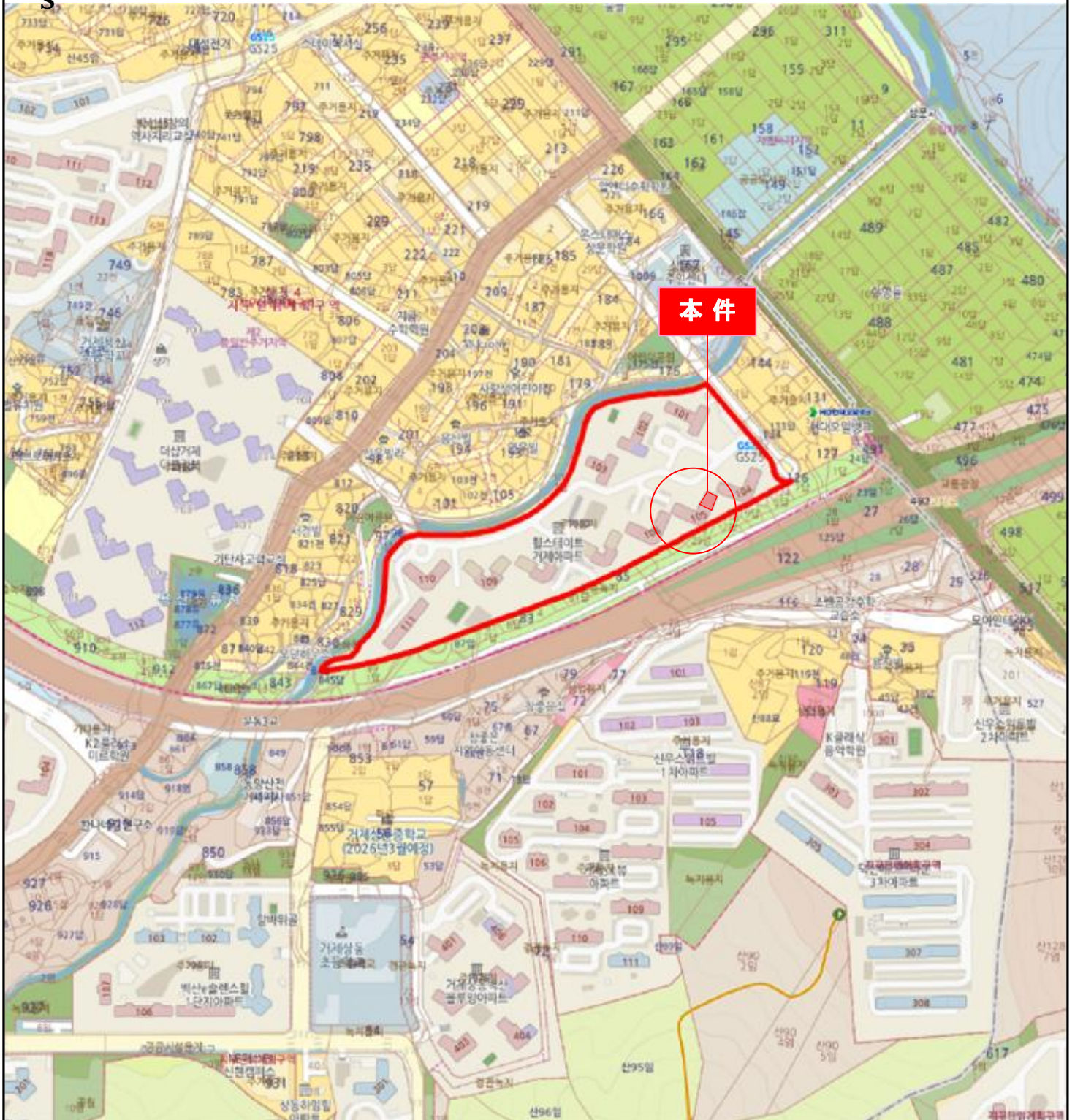


# 위 치 도



소재지

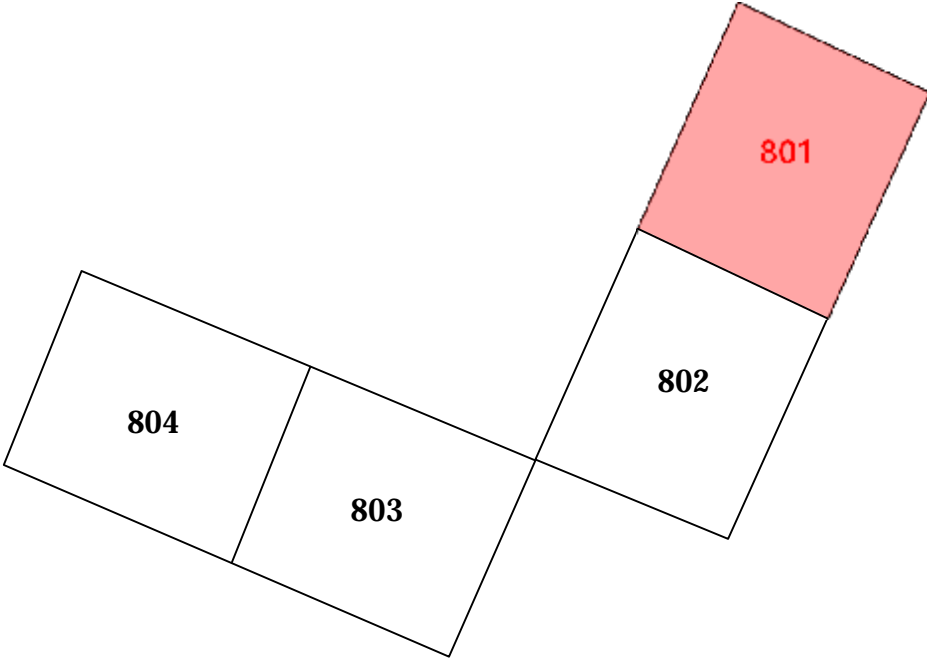
경상남도 거제시 상동동 1080 힐스테이트거제 105동 8층 801호



# 호 별 배치도



Scale : None Scale



**[ 本件 ] 힐스테이트거제 제105동 제8층 제801호**

# 사 진 용 지



본건 전경



본 건

# 사 진 용 지



공동현관



본 건