

감정평가서

건명	김미주 소유물건(2022타경5184)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 탁윤수
감정서번호	202211-가-008

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.

진양감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 종 현

감정평가액	일억오천이백만원정 (₩152,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 탁윤수		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	김미주 (2022타경5184)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2022.12.01	2022.11.30 ~ 2022.12.01	2022.12.01	
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	1	구분건물	1	-	152,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩152,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

가. 감정평가의 목적

본 건은 경상남도 사천시 용현면 송지리에 소재하는 구분건물(공동주택)로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

나. 감정평가근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

다. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 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 시장가치를 기준가치로 결정하였음.

2. 감정평가조건

해당사항 없음.

라. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2022년 12월 01일로 하였음.

마. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사일은 2022년 11월 30일~12월 01일이며, 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가방법의 결정

가. 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성 검토를 거쳐 결정함이 원칙임.

1. 감정평가방식

- ① 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ② 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- ③ 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 감정평가방법

- ① ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ② ‘거래사례비교법’이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ③ ‘공시지가기준법’이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 ‘대상토지’라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 ‘비교표준지’라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 거래 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ④ ‘수익환원법’이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 “거래사례비교법”을 적용하여 평가하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

나. 기타 참고사항

1. 본 건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 수량 등은 귀제시목록에 의하였음.
2. 현장조사 결과 집합건축물대장의 건축물현황도(배치도 및 평면도)에 표시된 위치와 외관상 표시된 위치가 다른 상태이나, 귀 법원의 요청에 따라 외관상 표시된 위치를 기준으로 대상물건을 확정하고 평가하였음.
(평가대상물건을 현재 외관상 표시되어 있는 101동 502호로 확정하여 평가하였으나, 집합건축물대장의 건축물현황도에는 102동 501호로 확인됨.)
3. 집합건축물대장상의 위치와 현황 위치가 다른점에 대해 사천시에 문의한 결과 집합건축물대장상의 위치가 맞다고 확인한 바, 경매 진행시 재확인 하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액의 산출근거

가. 대상물건 개요

소재지	경상남도 사천시 용현면 송지리 644-1			
건물명, 층, 호수	1동 5층 502호			
용도	공동주택	사용승인일	2015.09.25	
기호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
1	61.2512	19.3782	53.4375	

※ 집합건축물대장(전유부, 갑)상 공용부분중 “주” 만 공용면적으로 기재함.

나. 거래사례비교법 적용

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인}$$

1. 거래사례 선정

1) 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 인근 유사 부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

사례	소재지 (사천시)	건물명 동,층,호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
A	용현면 송지리 644-10	로벨리아 201동 40*호	61.8906	160,000,000	2,585,206	2022.08.17
						2017.05.17
B	용현면 송지리 644-10	로벨리아 202동 40*호	61.4976	150,000,000	2,439,119	2022.05.10
						2017.05.17

3) 거래사례 선정

대상물건과 물적, 위치적 유사성 있으며, 비교적 최근의 거래사례인 **사례<A>**를 비교사례로 선정하였음.

2. 사정보정치

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됨. (1.000)

3. 시점수정치

시점수정은 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 등 증본건과 비교가능성이 높다고 판단되는 “지역별 연립주택 매매가격지수(경상남도)” 를 활용하여 산정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

연립다세대 매매가격 지수(한국부동산원)	
시점수정	지역 : 경상남도 2022.08.17. 매매가격지수(2022.07월 지수 적용) : 101.4 2022.12.01. 매매가격지수(2022.10월 지수 적용) : 101.1 시점수정치 : $101.1/101.4 = 0.99704$

4. 가치형성요인 비교치

- 기호(1) - 사례(A)와 대상물건의 가치형성요인비교(주거용)

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	본건은 거래사례와 대비시 외부요인은 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.96	본건은 거래사례와 대비시 경과년수가 오래되어 열세임.
호별요인	층별 효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	본건은 거래사례와 대비시 호별요인(층별 효용 등)은 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비시 기타요인 대등함.
누계		1.000	0.960	$1.00 \times 0.96 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 비준가액

기호	비교거래 사례단가	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	
1	A	2,585,206	1.000	0.99704	0.96	2,474,452	61.2512	151,563,154

다. 감정평가액 결정 참고 자료

1. 인근 유사 부동산 탐문 조사

구분	가격수준(원/㎡당) - 전유면적 기준
인근 유사 아파트	면적 및 위치가 대상과 유사한 경우 호가수준은 2,500,000원/㎡ 내외 수준

2. 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

사례	소재지 (사천시)	건물명 동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	기준시점
						평가목적
A	용현면 송지리 644-1	2동 5층 50*호	61.2512	150,000,000	2,448,932	경매 2022.09.16

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

가. 감정평가액

기호	대상물건	면적(㎡) (전유면적)	평 가 금 액(원)	비고
1	사천시 용현면 송지리 644-1 1동 5층 502호	61.2512	152,000,000	
합 계			152,000,000	

나. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래가격, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정 되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

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

본 건물은 경상남도 사천시 용현면 송지리 소재 용현초등학교 서측 인근에 위치하며, 주위는 국도변 농경지대 및 기존취락지대 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

차량출입 자유로우며, 인근에 국도3호선이 위치하고 있어 제반 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근콘크리트)슬래브지붕 5층 건물로서, (사용승인일 : 2015.09.25)
 외벽 : 돌붙임 및 드라이비트마감
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감
 창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

공동주택(다가구주택)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 평지로, 현황 공동주택(다세대주택)의 건부지로 이용중임.

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

본 건 토지 남측으로 왕복 2차선 포장도로와 접하고, 북측으로 노폭 약 3미터의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역 (2011-08-04), 소로1류(폭 10M~12M)(2011-08-04)(소로1-54호선)(접합), 소로2류(폭 8M~10M)(2017-05-25)(소로2-144호선)(접합), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농지법제8조의규정이적용되는농지.

(9) 공부와의 차이

본 건은 공부상의 위치와 현황 표시가 상이하나, 감정평가는 법원의 요청에 따라 현황 표시된 위치를 기준으로 실시한 바 경매진행시 재확인 하시기 바람.
(동 표시 및 각 호의 표시가 집합건축물대장상의 도면상 위치와 상이함)

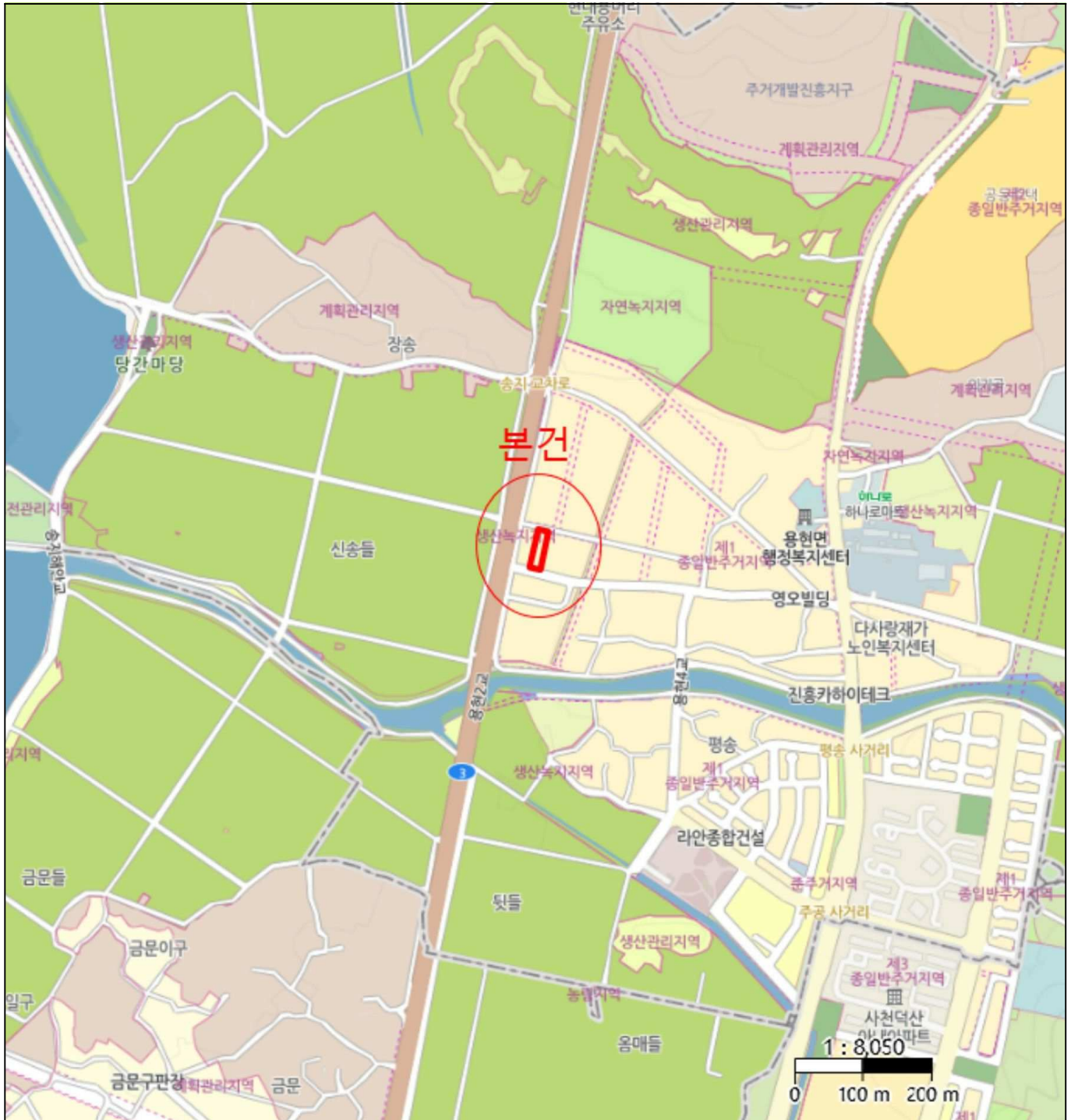
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없음.

위 치 도



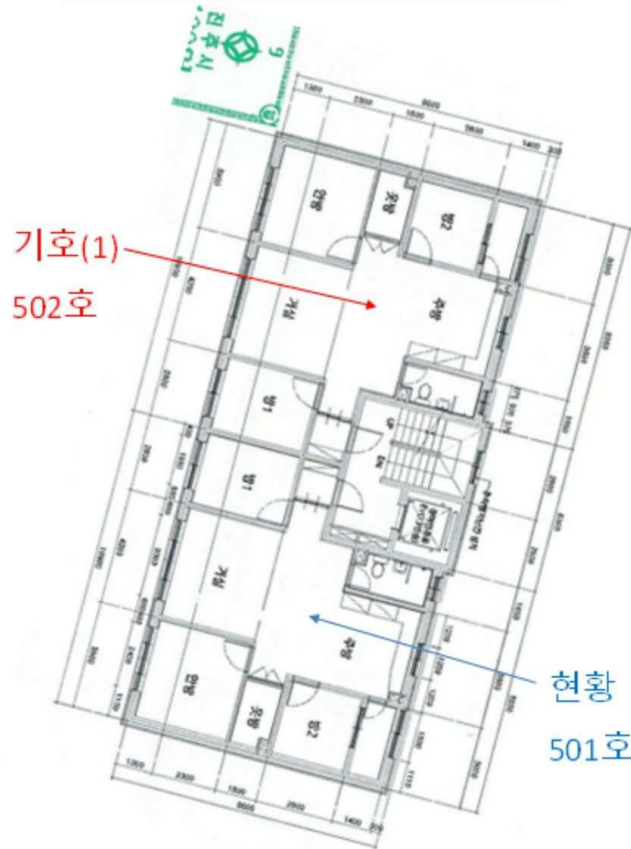
소 재 지	경상남도 사천시 용현면 송지리 644-1 1동 5층 502호
-------	-----------------------------------



건물개황도

4 S : NON SCALE

경상남도 사천시 용현면 송지리 644-1

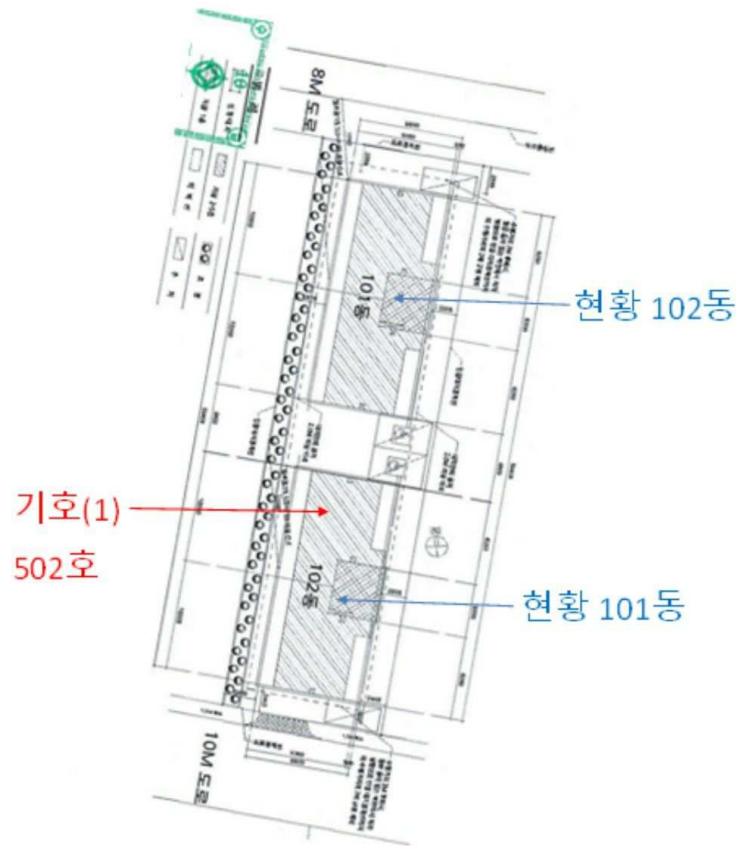


기호(1) : 1동 5층 502호(현황 기준)

건물개황도

4 S : NON SCALE

경상남도 사천시 용현면 송지리 644-1

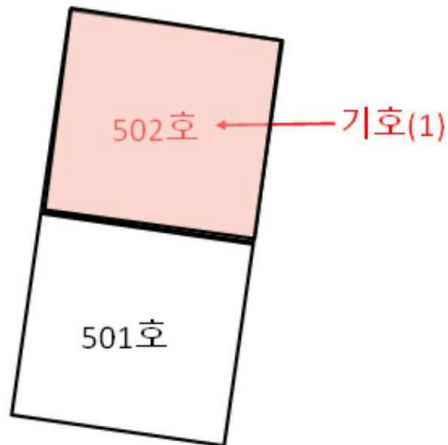


기호(1) : 1동 5층 502호(현황 기준)

호 별 배 치 도

4 S : NON SCALE

경상남도 사천시 용현면 송지리 644-1



기호(1) : 1동 5층 502호(현황 기준)



