

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일
건명	이민수 소유물건 (2025타경536)
번호	Y250710001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



감정평가사사무소

윤승

TEL. 055-644-3669

FAX. 0505-182-3669

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 영 우

(인)

감정평가액	칠천삼백만원정(₩73,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일		감정평가목적	법원경매		
제출처	경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이민수 (2025타경536)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.10	2025.07.02 ~2025.07.10	2025.07.10	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	73,000,000
	합계					₩73,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가 목적 등

본건은 경상남도 거제시 고현동에 소재하는 구분건물에 대한 창원지방법원 통영지원의 경매 목적의 감정평가로서, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계 법령에 따라 감정평가하였습니다.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경상남도 거제시 고현동 988-25 덕진휴먼빌 8층804호			
용도	아파트		사용승인일	2002-01-17
연번	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	전체면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
①	47.4661	34.3182	81.7843	21.84107143

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 가. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에 따라 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 나. 감정평가 조건

없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가방법

- (1) 구분소유권의 감정평가방법은 ①구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법, ②1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가방법, ③수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있습니다.
- (2) 본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 대상물건은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 또한 수익용 부동산이 아니므로 수익환원법의 적용이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됩니다.

## 5. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 07월 02일 ~ 2025년 07월 10일이며, 기준시점은 가격 조사를 완료한 2025년 07월 10일로 하였습니다.

## 6. 그 밖의 사항

본건은 현장조사시 폐문·부재 등으로 인하여 내부 조사가 불가능하여 공부, 외부관찰 및 인근 유사 물건의 통상적인 상태 등을 종합 참작하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 재확인을 요합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법

### 1. 개요

“거래사례비교법”이란 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 구분소유권의 가액을 구하는 감정평가방법입니다.

### 2. 감정평가액 결정에 참고한 자료

#### 가. 거래사례

【출처 : 등기사항전부증명서】

기호	소재지 (경남 거제시)	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격	거래시점
							사용승인일
1	고현동 988-25	덕진휴먼빌	0층000호	47.4661	21.8411	82,000,000원 (1,728,000원/㎡)	2024-01-23
							2002-01-17
2	고현동 988-25	덕진휴먼빌	0층000호	47.4661	21.8411	65,000,000원 (1,369,000원/㎡)	2025-04-10
							2002-01-17

#### 나. 감정평가사례

【출처 : 감정평가사협회 감정평가정보】

기호	소재지 (경남 거제시)	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액	기준시점	목적
							사용승인일	
ㄱ	고현동 988-25	덕진휴먼빌	00층0000호	47.4661	21.8411	80,000,000원 (1,685,000원/㎡)	2023-02-27	경매
							2002-01-17	

#### 다. 인근 유사부동산의 가격수준

본건과 유사한 구분건물의 가격수준은 전유면적당 1,400,000원/㎡ ~ 1,600,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됩니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가액 산출

### 가. 거래사례의 선정

상기의 참고자료 중 인근지역 내에 소재하는 사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 “거래사례1”을 비교사례로 선정하였습니다.

### 나. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.

### 다. 시점수정

- ① 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.
- ② 한국부동산원이 조사·발표하는 “전국주택가격동향조사”의 지역별/유형별 매매가격지수를 적용하여 시점수정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하였습니다.

#### ③ 시점수정치

(경상남도 거제시)

구 분	매매가격지수		시점수정치
	2025.05	2023.12	
아파트	99.1	111.6	99.1 / 111.6 = 0.88799

※ 미발표시 발표된 시점까지의 지수를 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 제요인비교

### ○ 기호 ①)

구 분 (주거용)		격차	비 고
조 건	세 부 항 목		
단 지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단 지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	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	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	대등합니다.
격차율		1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### (1) 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인비교							
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	제요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	
①	사례1	1,728,000	1.000	0.88799	1.000	1,534,447	1,534,000

### (2) 감정평가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	감정평가액(원)	비고
①	8층804호	47.4661	1,534,000	72,812,997	73,000,000	

## 구분건물감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경상남도 거제시 고현동	988-25	공동주택	철근콘크리트조 슬러브지붕 15층				
	덕진휴먼빌  [도로명주소] 경상남도 거제시	중곡로 5길 11	가스저장소	지하1층 1층 2층~15층  부속건물 조적조 스레이트지붕 단층	2,737.311 117.9023 각 775.3536	29.60		
①	경상남도 거제시 고현동	988-25	대	제2종일반주거지역  (내)  8층804호 철근콘크리트조  1. 소유권대지권	3,669.3  47.4661 21.84107143 3,669.3x----- 3,669.3	47.4661  21.84107143	73,000,000	비준가액, 집합건축물 대장상 공용면적 포함 81.7843㎡
<b>합 계</b>							<b>₩73,000,000</b>	
			이	하	여	백		

# 구분건물감정평가요항표

(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 고현동 소재 "중곡초등학교" 북서측 인근에 위치하는 구분건물로서, 주위는 근린생활 시설, 공동주택 및 단독주택 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 관내 대중교통 사정을 고려시 제반 교통상황은 보통시 됩니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬러브지붕 15층건 중 8층804호로서,  
외벽 : 콘크리트위 페인팅 등 마감.  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 등 마감.  
창호 : 새시창호입니다.

## (4) 이용상태

"아파트"로 이용 중입니다.

## (5) 설비내역

공동 승강기설비, 소화전 설비, 제반 급배수설비, 위생설비 및 난방설비 등이 갖추어져 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대지권의 목적인 토지는 평지에 위치한 가장형의 토지로서, "아파트용 건부지"로 이용 중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

대지권의 목적인 토지의 북측으로 포장도로가 소재합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역 (2023-12-18)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(한아름유치원)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 절대 보호구역(2023-12-18)〈교육환경 보호에 관한 법률〉

## (9) 공부와의 차이

없습니다.

# 구분건물감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) |          |

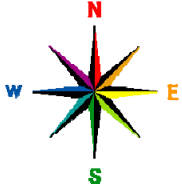
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

○ 임대관계: 미상입니다.

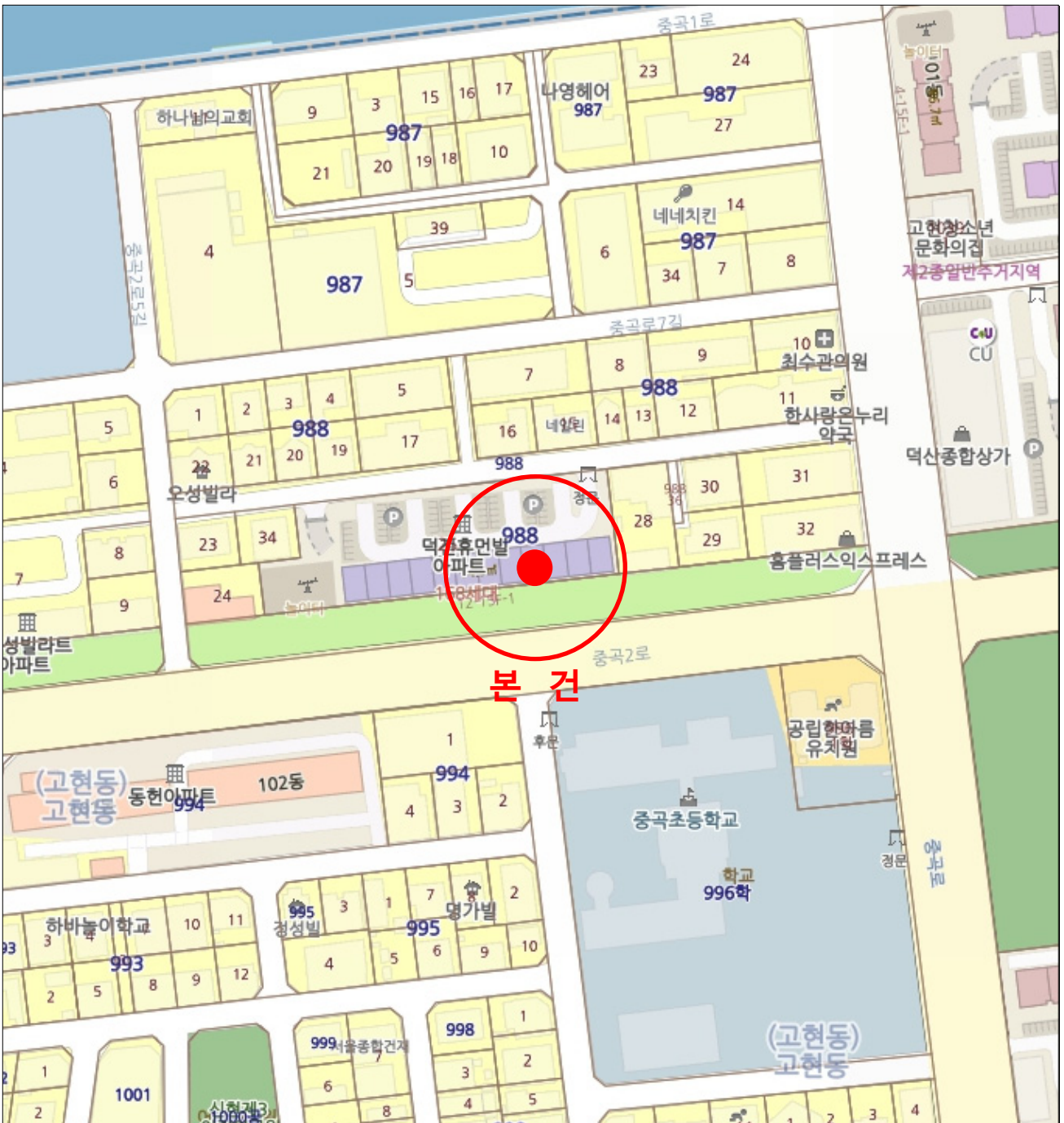
○ 기 타: 본건은 현장조사시 폐문·부재 등으로 인하여 내부 조사가 불가능하여 공부, 외부관찰 및 인근 유사 물건의 통상적인 상태 등을 종합 참작하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 재확인을 요합니다.



# 상 세 위 치 도

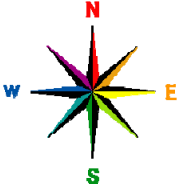


소재지 경상남도 거제시 고현동 988-25 덕진휴먼빌 8층804호



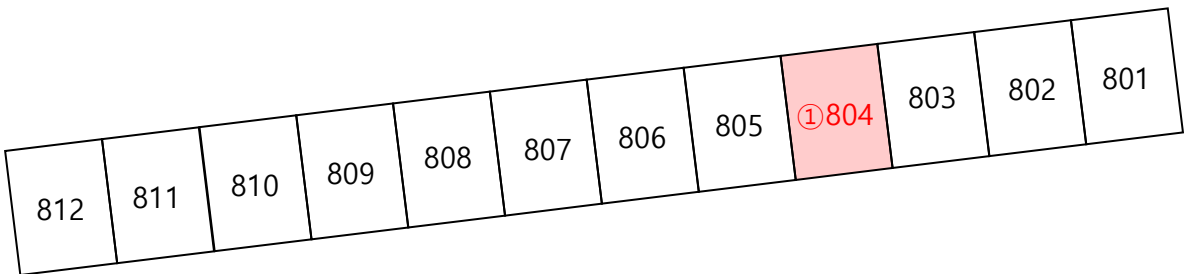
**본 건**

# 호 별 배 치 도



소재지

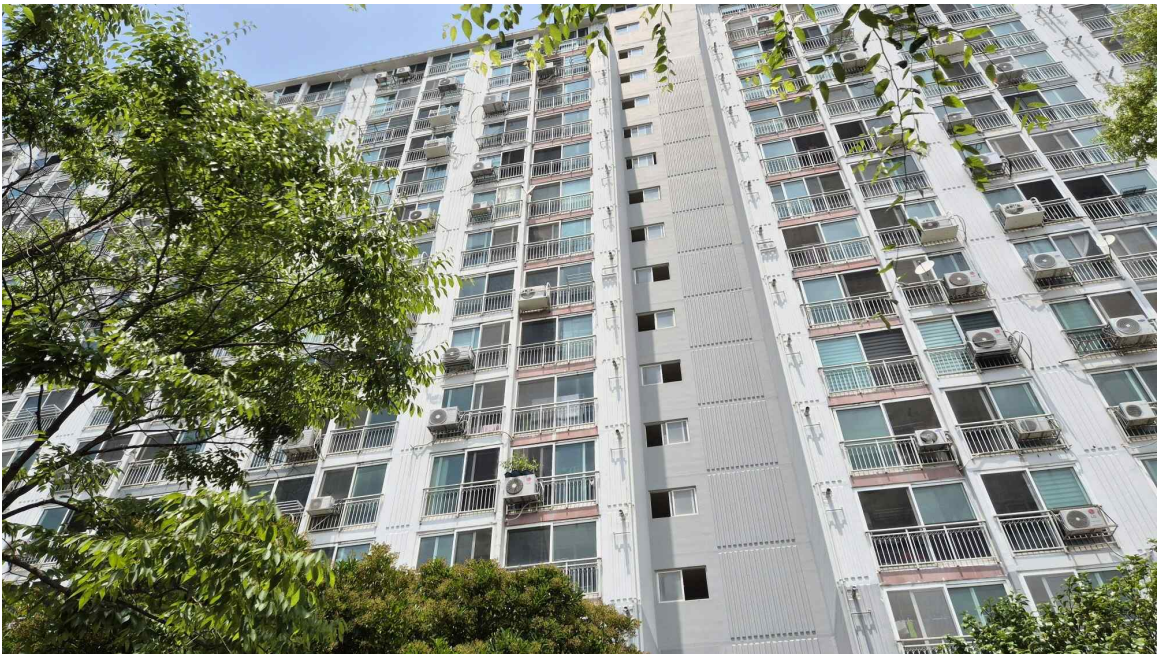
경상남도 거제시 고현동 988-25 덕진휴먼빌 8층804호



# 사 진 용 지



[ 본건 전경 ]



[ 본건 전경 ]

# 사 진 용 지



[ 본건 전경 ]



[ 본건 전경 ]