

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 차정화 외 3명 소유물건(2025타경709)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의

감정평가서번호: gc01-2505-04

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.

금관감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 덕 관

감정평가액	사천구백만원정 (₩49,000,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 흥덕의	감정평가 목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	차정화 외 3명 (2025타경709)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.23	2025.05.22 ~ 2025.05.23	2025.05.23

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
	아파트	1	아파트	1	-	49,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩49,000,000	

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	1동의 건물의 경상남도 사천시 사천읍 정의리 192-2 나동 [도로명주소] 경상남도 사천시 사천읍 수양로 88-4 전유부분의	표시		아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 1층-5층	332.64		49,000,000	사용승인일 1987
						55.44	55.44		
						2,812			
						4*475/30,890	43.240		
	대지권의 목적 토지의 표시; 4. 경상남도 사천시 사천읍 정의리 대지권의 종류; 대지권의 비율;	인 토지의	표시	표시	제1종일반주거			전유+공용; 55.68 ㎡	
합 계							₩49,000,000.-		
			이	하	여	백			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 사천시 사천읍 정의리, 사천고등학교에서 남서측으로 직선거리 약300 미터 지점에 소재하는 대명주택 나동 제4층 제403호에 대한 평가로서 창원지방법원 진주지원으로부터 의뢰된 경매목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가의 방법

감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가방식(원가법,적산법), 시장성의 원리에 기초한 비교방식(거래사례비교법,임대사례비교법,공시지가기준법), 수익성의 원리에 기초한 수익방식(수익환원법, 수익분석법) 등이 있음.

(2) 감정평가방법의 결정

본건은 구분건물로서,「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 감정가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 조사기간 및 기준시점

(1) 조사기간

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2025년 05월 22, 23일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고, 가격자료를 수집하여 분석하여 평가하였음.

(2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2025년 05월 23일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

(1) 목록표시 근거

본건의 면적, 구조 등은 귀 제시목록과 집합건축물대장 등의 공부를 기준으로 하였음.

(2) 임대관계 확인 등

대상물건의 내부 및 임대관계 확인 등을 위하여 2차례 방문에도 폐문 등으로 인하여 내부조사가 불가하여 부득이 인근주민 등으로부터 탐문되는 내용, 외부에서 관찰되는 상황, 인근선례 등을 종합 참작하고 통상적인 상태를 고려하여 개략적으로 평가하였으며,

임대관계는 확인하지 못했으므로 업무집행 시 재확인이 요망됨.

(3) 토지 건물 가격배분

본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권·대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가명령 사항과 평가 목적을 고려하여 평가협회에서 기준으로 삼고 있는 배분비율 등과 토지는 공시지가기준법으로 건물은 원가법으로 평가한 가격 중 토지와 건물부분에 해당하는 각각의 가격비율 등을 참작하여 소유권·대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였으므로 업무진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서 조항에서 규정하고 있는 다른 방법에 의거 산정된 시산가격에 의한 감정가격의 합리성 검토는 생략하였음.

2. 대상물건의 개요

일련 번호	소재지, 건물명	사천시 사천읍 정의리 192-2 (대명주택) 나동 4층 403호			
1	용 도	아파트		사용승인일	1987
	면 적	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	전유+공용면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)
		55.44	0.24	55.68	43.240
비 고		* 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 상의 공용면적의 합계임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례 기호	소재지	동/층 /호수	전유 면적 (m ²)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/m ²)	거래시점	사용승인일
A	사천시 사천읍리 정의리 192-2	(대명주택) 나동 3층 30*호	55.44	52,000,000	937,950	2024-08-20	비교사례 1987
B	사천시 사천읍리 정의리 192-2	(대명주택) 나동 5층 50*호	55.44	40,000,000	721,500	2023-06-20	1987
C	사천시 사천읍리 정의리 192-2	(대명주택) 나동 3층 30*호	55.44	40,000,000	721,500	2022-06-17	"
D	사천시 사천읍리 정의리 71-2	서일1차 아파트 60*	59.13	67,000,000	1133,096	2025-04-09	1992-11-12

※ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계) 등

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 'A'가 비교적 최근에 거래된 사례로서 타사례보다 비교성이 있는 사례로 판단되어 이를 비교거래사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

거래사례는 특이한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음. (1.000)

5. 시점수정

(1) 한국감정원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정 치를 산정함.

(2) 시점수정치 산정

구분	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)	비교
대상물건의 기준시점 : 2025.05.23	아파트 지역 :경상남도 사천시(24.08.20~25.05.23)	
거래사례의 거래시점 : 2024.08.20	거래시점 : 2024.08.20, 2024년07월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.05.23, 2025년04월 지수를 적용 함 2024.08.20 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 100.2 2025.05.23 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 100.0 시점수정치 : $100.0/100.2 \approx 0.99800$	0.2 % 하락한 것으로 나타나고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	1. 대중교통의 편의성 2. 교육시설 등의 배치 3. 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 4. 차량이용의 편리성 5. 공공시설 및 편익시설과의 배치 6. 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 유사한 편임
단지 내부 요인	1. 시공업체의 브랜드 2. 단지 내 총 세대수 및 최고층수 3. 건물의 구조 및 마감상태 4. 경과연수에 따른 노후도 5. 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형) 6. 단지 내 통로구조	1.00	1.00	동일한 단지 내 동일한 동에 속하여 대상과 사례는 상호 유사함.
호별 요인	1. 층별 효용 2. 향별 효용 3. 위치별 효용(동별 및 라인별) 4. 전유부분의 면적 및 대지사용권 크기 5. 내부 평면방식(베이) 6. 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	0.95	본건은 사례와 대비 시 4층으로 3층에 소재하는 비교거래사례와 층별효용 등에서 열세한 편임
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례와 유사함.
누계		1.00	0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가격)

일련 번호	비교거래 사례(A) 단가 (원/m ²)	사정 보정	시점수정	개별 요인 비교	산정단가 (원/m ²)	전유 면적 (m ²)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1	937,950	1.000	0.99800	0.950	889,270	55.44	49,301,129	49,000,000

Ⅲ. 참고 가격자료

1. 인근지역 유사 부동산의 가격 수준

인근지역 유사 부동산의 가격수준(전유면적 기준)은 규모별, 위치별, 층별, 향별에 따라 @700,000 ~ 900,000원/m² 수준으로 형성되어 있는 것으로 탐문조사 됨.

2. 인근선례

일련 번호	소재지	층 /호수	전유 면적 (m ²)	목적	감정평가액 (전유m ² 당 단가)	기준시점	비고
1	사천시 사천읍 정의리 192-2	(대명주택) 가동 5층 50*호	63.17	법원 경매	53,000,000 (839,006)	2022-05-20	1987-11-26 사용승인

인근선례 평가시점 이후 가격이 하락한 것으로 나타나고 있으며,
인근선례는 5층 소재하나 본건은 4층에 소재하고
승강기설비가 없는 계단식으로 층별효용에서 약간 우세한 편임.

* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 결정의견

상기 참고 가격자료에서 보는 바와 같이 유사 부동산의 거래사례, 가격수준, 평가사례 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정된다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 비준가격을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액

기호	평가대상	감정평가액(원)	비고
1	사천시 사천읍 정의리 192-2 (대명주택) 나동 4층 403호	49,000,000	-
합 계		₩49,000,000	

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 사천시 사천읍 정의리, 사천고등학교에서 남서측으로 직선거리 약300 미터 지점에 소재하는 대명주택 나동 제4층 제403호로서 부근은 주택지대로 단독주택`공동주택`아파트단지`공원`학교 등으로 형성되어 있으며 환경은 대체로 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 자동차 접근이 가능하고 시내버스정류장이 인근에 소재하는 등 대중교통사정도 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층건 내 4층 403호로서 1987년 사용승인 득한 2개동으로 형성된 단지규모 내 아파트이며 외벽은 몰탈위 페인팅 등 내벽은 벽지, 타일 등 바닥은 장판지, 타일, 인조석 물갈기 등 창호는 목재 및 샷시 창호에 유리끼우기 마감으로 현상은 보통인 편임.

(4) 이용상태

주거용 아파트로 이용되고 있음.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비 등

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대지권의 목적인 토지는 부정형으로 아파트부지로 이용되고 있음.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 종로와, 북동측으로 소로2류(폭 8m~10m)와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역(제1종일반주거지역), 소로2류(폭 8m~10m)(2014-10-02)(소로2-215호선)
)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-25호선)(접함)가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리
 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2018-10-16)
 (상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-18)
 <교육환경 보호 에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설
 보호법>, 문화재보호구역기타(2008-12-26)(사천음성)<문화유산의 보존 및 활용에 관한
 법률>에 속함.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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) | |

대상물건의 내부 및 임대관계 확인 등을 위하여 2차례 방문에도 폐문 등으로 인하여 내부조사가 불가하여 부득이 인근주민 등으로부터 탐문되는 내용, 외부에서 관찰되는 상황, 인근선례 등을 종합 참작하고 통상적인 상태를 고려하여 개략적으로 평가하였으며,

임대관계는 확인치 못했으므로 업무집행 시 재확인이 요망됨.

광역위치도



소재지	경상남도 사천시 사천읍 정의리 192-2 나동 4층 403호
-----	-----------------------------------



위치도

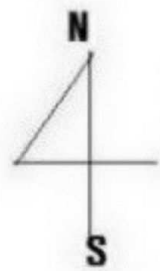


소재지

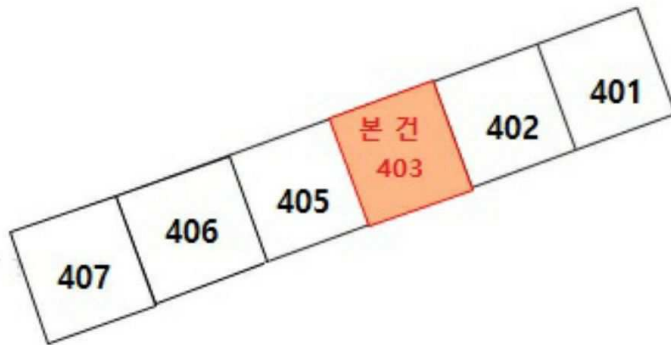
경상남도 사천시 사천읍 정의리 192-2 나동 4층 403호



4층 호별배치도



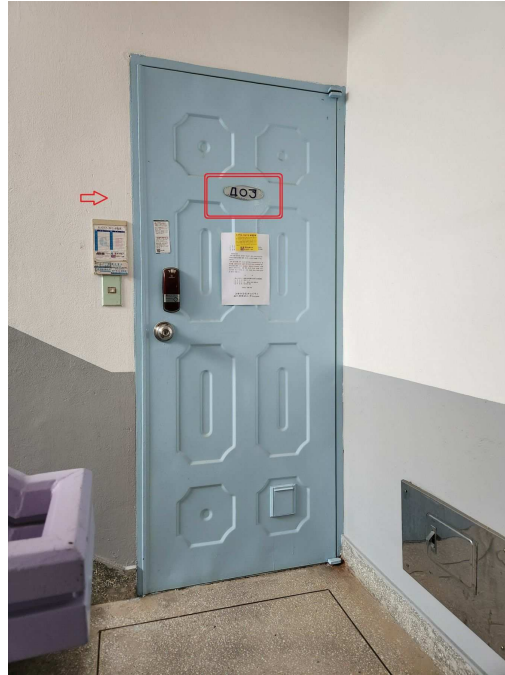
None scale



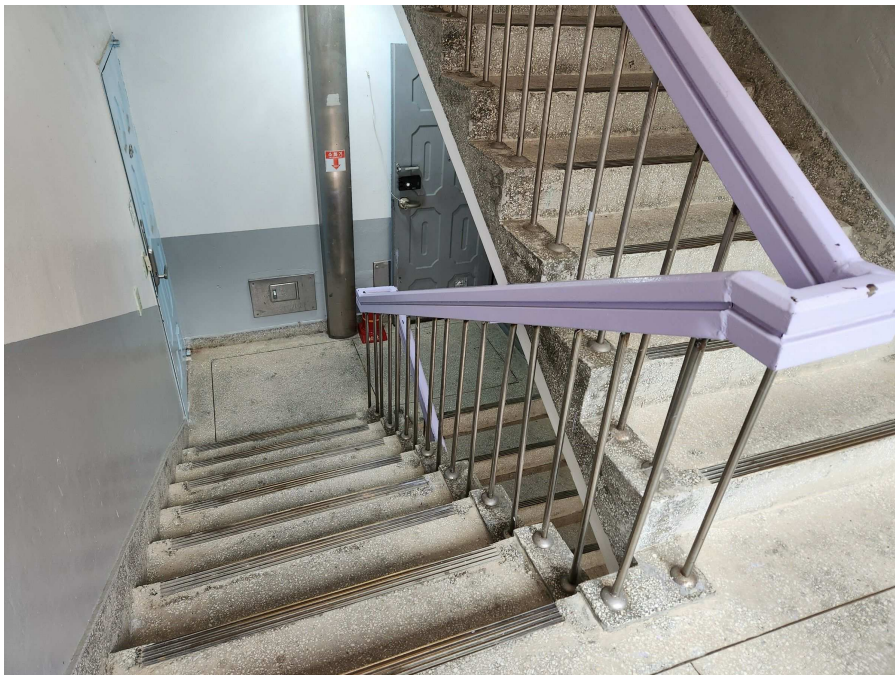
본건 : 나동 4층 403호

사천시 사천읍 정의리 192-2

사 진 용 지



본건 현관출입문 전경



출입계단 전경

사 진 용 지



3, 4호 라인 지상 출입구 전경



본건이 속한 동의 전경
남측에서 북측을 향하여 촬영

사 진 용 지



본건이 속한 단지의 전경