

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
건명 : 서평실 소유물
(2025타경584)
감정평가서 번호 : 하나 250326-12-201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 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.

(주)하나감정평가법인 경남지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 055-762-2200 Fax : 055-762-2303
경남 진주시 사들로 16 이엘빌딩 3층 301호(충무공동)

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 경남지사
 지사장 구준수



감정평가사
 정준규

심 김 영 (인)

감정평가액	팔천오백만원정 (₩85,000,000.-)				
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가 목적	경매		
제출처	경매5계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서평실 (2025타경 584)	감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2025. 03. 27	2025. 03. 26 ~ 2025. 03. 27	2025. 03. 27	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가 금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	- 85,000,000
		이	하	여	백
	합 계				

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자
 감정평가사

김 김 영 (인)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 정동면 고읍리 및 사천읍 평화리에 걸쳐 소재하는 아파트(한빛타운 6층 601호)로서 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 27일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 26일 ~ 2025년 3월 27일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

- ① 구분소유건물은 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물 감정평가명세표'상에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

- ② 본건 구분건물은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부조사가 불가하여 인근 주민의 탐문조사, 외부관찰, 건축물대장 현황도면 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 향후 경매진행 및 응찰시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바람.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		한빛타운 6층 601호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 사천시 정동면 고읍리	438-15	공동주택	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 13층				
	경상남도 사천시 사천읍 평화리	192-2 한빛타운						
	[도로명주소] 경상남도 사천시 옥산로 50-27, 50-29			지하층 1층 ~ 7층 각 8층 ~ 12층 각 13층	1,015.09 1,071.53 1,011.57 929.81			
	경상남도 사천시 정동면 고읍리	438-15	대	제2종 일반주거지역	3,372			
	경상남도 사천시 사천읍 평화리	192-2	대	제2종 일반주거지역	1,947			
				(내)				

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		한빛타운 6층 601호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1				철근콘크리트 벽식구조 6층 601호	59.96	59.96	85,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 77.812㎡
				소유권	27,635			
				-----	5,319 x----	27.635		
				대지권	5,319,000			
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 25,500,000 59,500,000	
합 계							₩85,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상남도 사천시 정동면 고읍리 438-15 외 1필지 한빛타운 6층 601호	
도로명주소	경상남도 사천시 옥산로 50-27, 50-29	
주용도	공동주택 188세대/2개호	
주구조	철근콘크리트 벽식구조	
사용승인	1995.09.22	
건물규모	층수	지하 1층/지상 13층
	연면적	14,862.42 m ²
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	-/ 6층/601호	아파트	59.96	17.852	77.812	27.635	77.06
합계 (1개호)			59.96	17.852	77.812	27.635	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	고읍리 438-15 외 1필지	3/3**	공동주택 (아파트)	59.96	77.812	85,000,000 (@1,420,000)	2024.08.29 (1995.09.22)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.08.29/ 2025.03.27	
경남 사천시 아파트	-0.100% (0.99900)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.07	99.8
			기준시점 당시 지수	2025.02	99.7
		산식		$1 + (99.7 - 99.8) / 99.8$ ≈ 0.99900	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	6/601	59.96	#1	1,420,000	1.000	0.99900	1.000	1,418,580	85,058,056	85,000,000
합계		59.96	-	-	-	-	-	-	-	85,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	기준시점 현재 본건과 유사한 구분건물의 호가수준은 80,000,000원/호 ~ 87,000,000원/호 내외의 수준으로 탐문조사되며, 현상 및 위치, 향, 층별로 차이는 있음.
------	--

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	고읍리 438-15 외 10/10**	공동주택 (아파트)	59.96	77.812	83,000,000 (@1,460,000)	2024.07.30 (1995.09.22)	법원 경매	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경남 사천시 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	5,780,600,000	4,472,267,347	77.4	114	44	38.6

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상	면적		감정평가액(원)
	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
1 6층 601호	59.96	27.635	85,000,000
합계	59.96	27.635	85,000,000

결정의견

거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 사천시 사천읍 평화리 소재 '수양초등학교' 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 지역내 일반적인 교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 13층건물중 6층 601호로서,
외벽: 몰탈위페인팅 마감 등,
내벽: 벽지, 일부 타일 마감 등,
창호: 새시창구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 소방설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 부정형의 평탄한 토지로서, 공동주택 건물부지로 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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

동측으로 왕복4차선 포장도로 및 북동측으로 약8미터폭 내외의 포장도로와 접하고 주출입은 북동측 도로를 통하여 진출입하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

고읍리 438-15 :제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(2011-08-04)(소로1-29호선)
(접합), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2018-10-16)(상대보호구역)
<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2018-10-16)(절대보호 구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-11-23)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2023-11-23)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

평화리 192-2 :제2종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(중로1-8호선)(접합), 가축사육 제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2018-10-16)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2018-10-16)(절대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-11-23)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대 보호구역(2023-11-23)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술) <군사기지 및 군사시설 보호법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

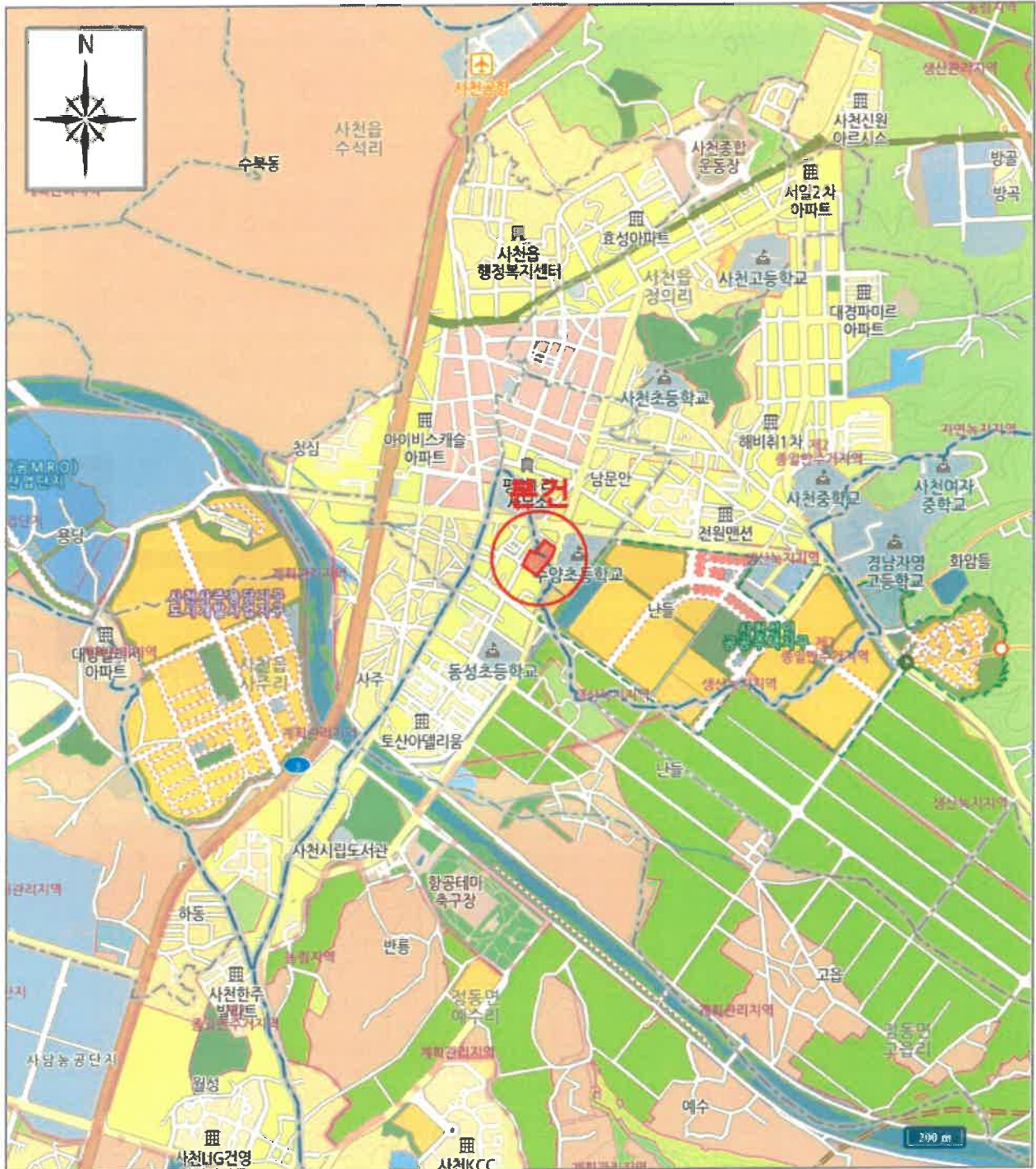
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

소재지

경상남도 사천시 정동면 고읍리 438-15 외 한빛타운 6층 601호



상세 위치도

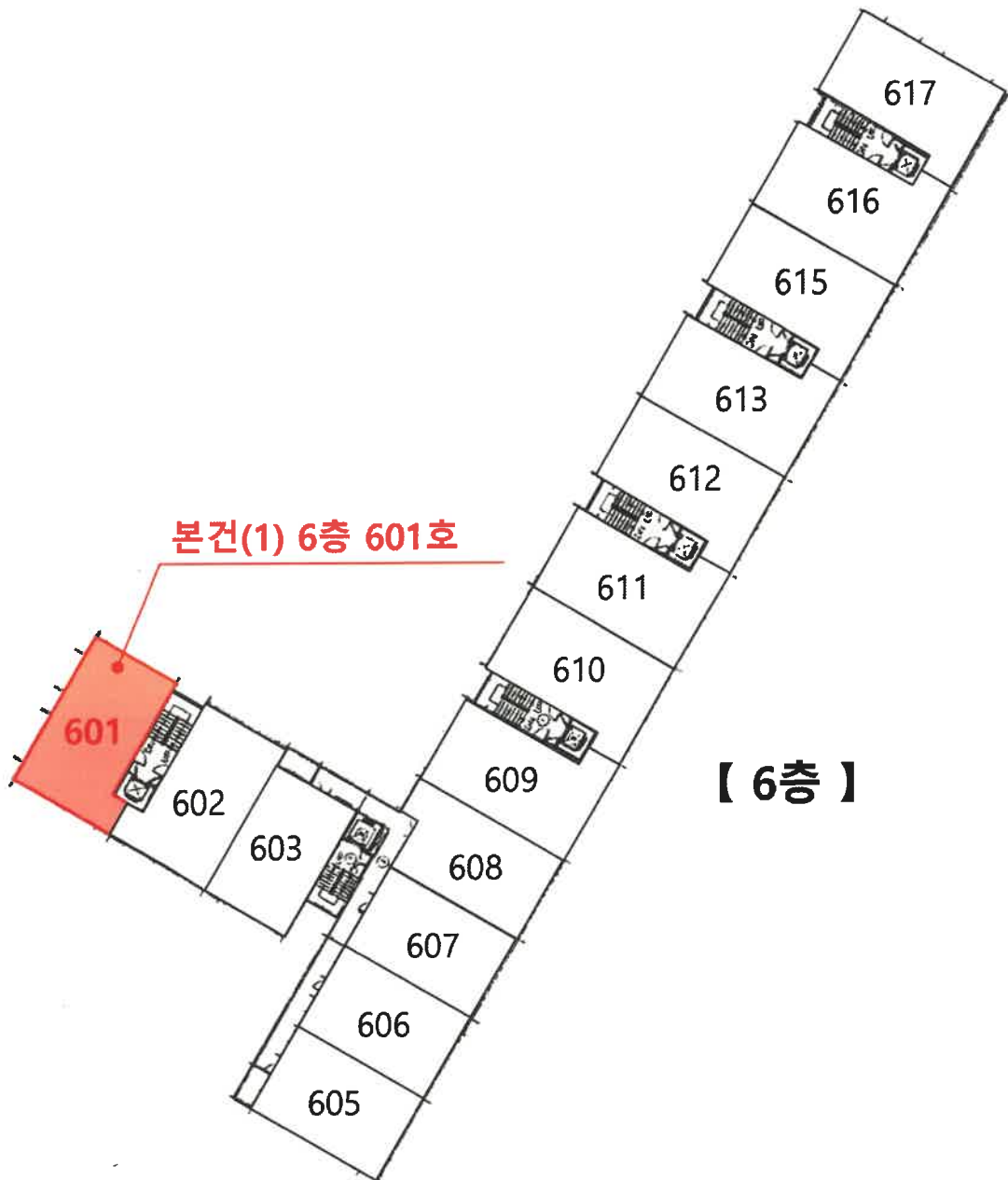
소재지 경상남도 사천시 정동면 고읍리 438-15 외 한빛타운 6층 601호



호 별 배 치 도



경남 사천시 정동면 고읍리 438-15번지외 1필지
한빛타운



사 진 용 지

소재지	경상남도 사천시 정동면 고읍리 438-15 외
-----	---------------------------



본건 아파트 단지 전경



본건 아파트 단지 전경

사 진 용 지

소재지

경상남도 사천시 정동면 고읍리 438-15 외



본건 아파트 단지 전경



본건 전경

사 진 용 지

소재지

경상남도 사천시 정동면 고읍리 438-15 외



본건 전경



1층 주출입구 전경

문서번호 : 250326-12-201호

시행일자 : 2025. 03. 28

수 신 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택

참 조 : 경매5계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 경남지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.03.25자 귀 제 2025타경 584호로 의뢰하신『서평실 소유물』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별	첨 :	1. 감정평가서	1 부
		2. 청구서	1 부
		3. 공부서류	1 부 끝.

(주)하나감정평가법인 경남지사
지 사 장 구 준 수



담당감정평가사 : 정준규

우편 52854 경남 진주시 사들로 16 이엘빌딩 3층 301호(충무공동)

TEL 055-762-2200 FAX 055-762-2303 <http://www.hgrea.co.kr>

(회계팀)TEL 055-762-2200 FAX 055-762-2303 EMAIL : hana06@empas.com

수수료 청구서

감정평가서번호 : 250326-12-201

창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택 귀하

의뢰번호 : 2025타경 584

사십오만칠천육백원정 (₩457,600.-)

2025-03-25 일자 귀 제 「 2025타경 584 」 호로 의뢰하신 「 서평실 소유물 」 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	290,000	기본수수료 =290,000원
나.여비	108,800	
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,180	
임대차조사비	-	
기타 실비	6,000	
특별용역비	-	
소계	126,980	
수수료합계(공급가액)	416,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	41,600	
총계	457,600	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	457,600	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(250326-12-201)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)하나감정평가법인 경남지사 사업자등록번호 : 613-85-12181

★계좌번호★

◆ 농협은행-진주시지부 : 805-17-002190

예금주 【 (주)하나감정평가법인 경남지사 】

(주)하나감정평가법인 경남지사

지사장 구준수



(TEL : 055-762-2200 FAX : 055-762-2303)