

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이상두 소유물건(2025타경505)

의뢰인: 창원지방법원 통영지원 사법보좌관  
한성일

감정평가서번호: nh250623-01

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.

남해감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
양 현 철

감정평가액	이억일천칠백만원정 (₩217,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	창원지방법원 통영지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이상두 (2025타경505)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.27	2025.06.26 ~ 2025.06.27	2025.06.30		
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	1개호  이	아파트  하	1개호  여	-	217,000,000  백
	합 계					₩217,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 거제시 일운면 지세포리에 소재하는 ‘거제코아루파크드림’ 106동 3층 303호로서, 창원지방법원 통영지원에서 의뢰한 경매목적에 위한 감정평가입니다.

### 2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가에 관련된 제반 법규 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였습니다.

### 3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별 및 위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사한 아파트의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하되, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

## 4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

### 가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 06월 26일부터 2025년 06월 27일로 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사를 하였습니다.

### 나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 06월 27일로 하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 기타사항

- (1) 대상 구분건물은 현장조사시 폐문부재로 내부 이용상태 등을 조사하지 못하여, 동종 유사물건의 통상적인 이용상태 및 외부관찰을 통해 평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 대상물건 개요

<b>소재지</b>	경상남도 거제시 일운면 지세포리 1412 [도로명주소: 경상남도 거제시 지세포1길 27]				
<b>건물명, 동호수</b>	거제코아루파크드림 106동 3층 303호				
<b>용도</b>	공동주택(아파트)		<b>사용승인일</b>	2018.11.01	
<b>구 분</b>		<b>전유면적 (㎡)</b>	<b>주거공용면적 (㎡)</b>	<b>전유+공용면적(㎡)</b>	<b>대지권면적 (㎡)</b>
<b>동</b>	<b>층/호수</b>				
106동	3층/303호	84.9073	27.2817	112.189	48.9385

#### 2. 비교사례의 선정

##### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지 (거제시)	건물명 및 동, 호수	거래금액 (원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	용도	거래시점
							사용승인일
1	일운면 지세포리 1412	거제코아루파크드림 000동 00층 0000호	200,000,000	84.99	2,353,218	아파트	2024.10.17
							2018.11.01
2	일운면 지세포리 1412	거제코아루파크드림 000동 0층 000호	259,000,000	84.99	3,047,417	아파트	2023.08.23
							2018.11.01

##### 나. 비교사례의 선정

평가대상과 인근지역의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 유사하고, 비교적 최근 거래 사례인 < 거래사례 기호 2 > 를 선정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (1.00)

### 4. 시점수정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 평가대상 물건의 물적 특성 및 지리적 비교가능성을 고려하여 “경상남도 거제시 아파트부분 매매 가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수를 적용하였습니다.

#### 2) 시점수정치 산정

구분	가격지수	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)
거래사례의 거래시점(2023년 07월) 가격지수	115.7	99.1/115.7≒ 0.85653
대상물건의 기준시점(2025년 05월) 가격지수	99.1	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인비교

구 분		비교치	비고
조건	세항목		
단지 외부 요인	대중교통의 편이성	1.00	평가대상과 거래사례는 단지외부요인 대등합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편이성		
	공공시설 및 편익시설의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상과 거래사례는 단지내부요인 대등합니다.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별효용	0.98	평가대상은 거래사례 대비 층별효용 등에서 열세합니다.
	향별효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
<b>누계</b>		<b>0.980</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	결정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액 (원)
1	3,047,417	1.000	0.85653	0.980	2,558,000	84.9073	217,000,000

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

동일 규모, 유사평형 부동산의 가격수준은 층별, 호별 위치에 따라  
@170,000,000~240,000,000 내외 수준입니다.

#### 2. 인근 감정평가선례

[출처: 협회 감정평가정보체계]

기호	소재지 (거제시)	건물명 및 동,호수	평가금액 (원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적	기준시점
							사용승인일
A	일운면 지세포리 1412	거제코아루파크드림 000동 0층 000호	225,000,000	84.91	약 2,650,000	경매	2025.01.08
							2018.11.01
B	일운면 지세포리 1412	거제코아루파크드림 000동 0층 000호	234,000,000	84.91	약 2,760,000	경매	2025.01.08
							2018.11.01

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기의 참고가격 자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)를 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액

기호	소재지 (거제시)	건물명 및 동,호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	일운면 지세포리 1412	거제코아루파크드림 106동 3층 303호	84.9073	48.9385	217,000,000

# 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)	경상남도 거제시 일운면 지세포리  [도로명주소] 경상남도 거제시 일운면 지세포1길 27	1412	공동주택 (아파트) 거제코아루 파크드림 106동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 27층				
					1층	84.037		
					2층~26층 동일	각 412.4872		
				27층	191.3808			
1)	경상남도 거제시 일운면 지세포리	1412	대	제2종일반주거지역	36,852.1			
1			(내)	철근콘크리트구조 3층 303호	84.9073	84.9073	217,000,000	비준가액 주거공유 면적포함: 112.2817㎡
			1). 소유권	48.9385				
			-----	36,852.1x-----				
			대지권	36,852.1				
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	54,250,000	
						건 물 :	162,750,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩217,000,000.-</b>	
			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 일운면 지세포리 소재 '지세포중학교' 남측 인근에 위치하며 주변은 단독주택, 농경지 및 일부 상가 등이 혼재하는 해안가 주변의 주택지대로 주위환경 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 자유로우며 간선도로와의 접근성, 대중교통의 이용 등 제반 교통사정 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 27층 건물 중 3층 303호로서,

외벽: 미장스톤, 몰탈페인트 마감.

내벽: 벽지 및 타일 마감.

창호: 샷시창호.

## (4) 이용상태

아파트로 이용 중입니다.

## (5) 설비내역

기본적인 급배수 및 위생설비, 승강기, 방재설비, 난방설비 등이 되어 있습니다.

# 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

가장형의 평지이며 공동주택(아파트)의 부지로 이용 중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

사방으로 도로와 접하며, 서측으로 주출입구가 설치되어 있습니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 주거용지(2015-10-22)(공동주택용지), 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10~12m)(접합), 소로1류(폭 10~12m)(2015-10-22)(접합), 종로1류(폭20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(지세포중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2019-08-09)(지세포중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(문화재(보호구역)로부터300m이내)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.

### (9) 공부와의 차이

없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상입니다.

기    타: -

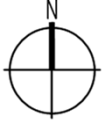
# 위 치 도



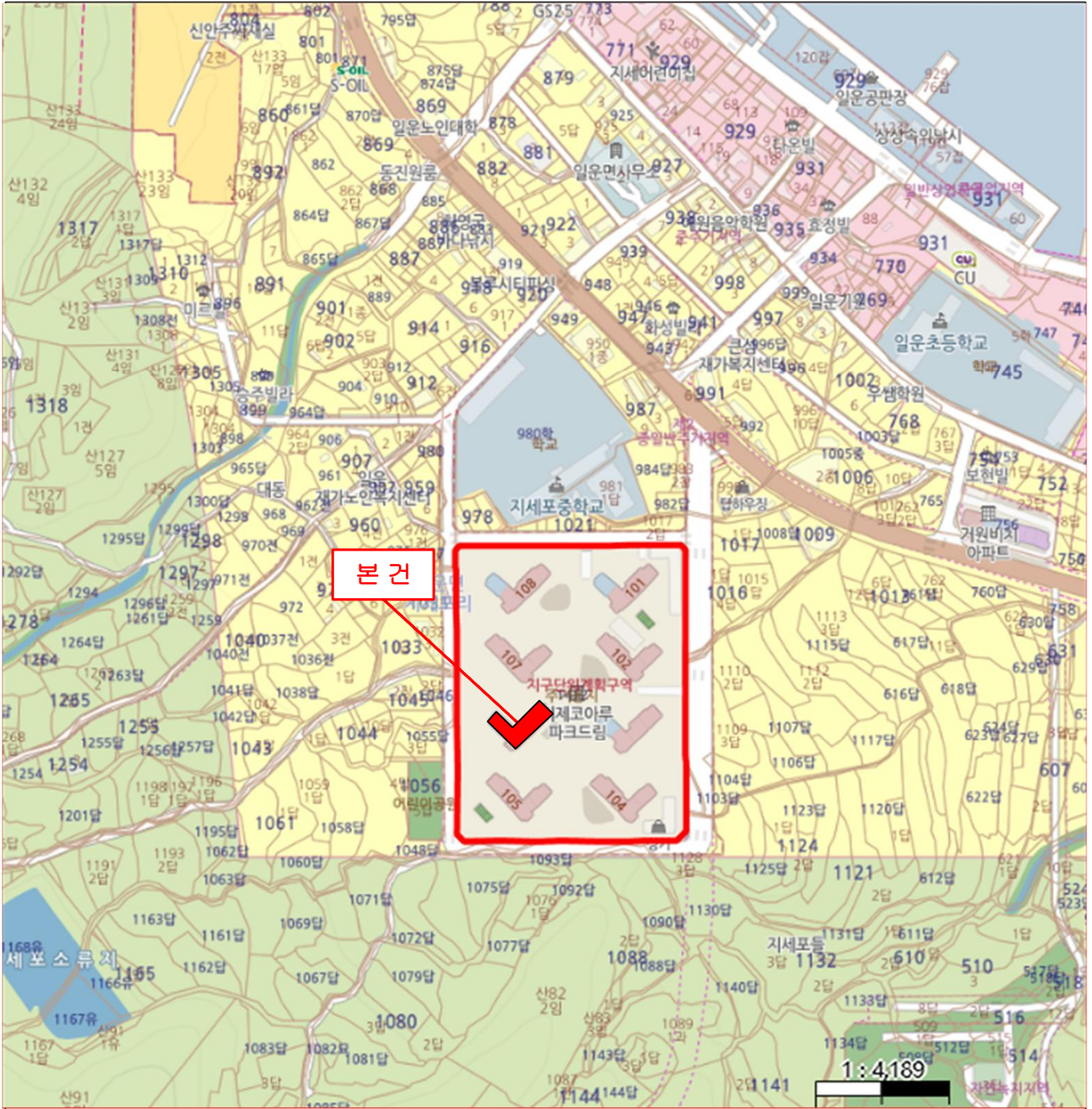
소재지	경상남도 거제시 일운면 지세포리 1412 거제코아루파크드림 106동 3층 303호
-----	--------------------------------------------------



# 위 치 도

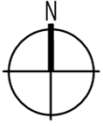


소 재 지	경상남도 거제시 일운면 지세포리 1412 거제코아루파크드림 106동 3층 303호
-------	--------------------------------------------------



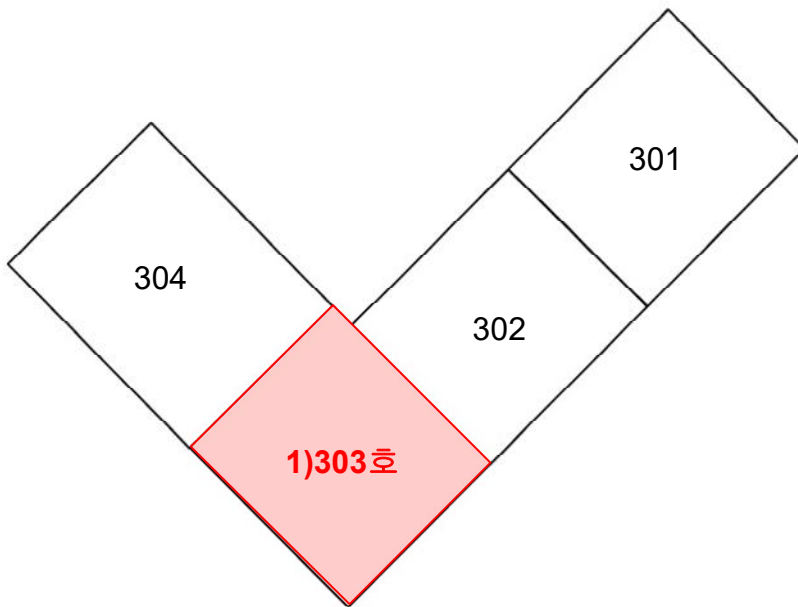
※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

# 호 별 배 치 도



소 재 지

경상남도 거제시 일운면 지세포리 1412  
거제코아루파크드림 106동 3층 303호



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.



