감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김보무
건 명	강희영 소유물건(2025타경20745)
감정서번호	가람 1125-07-00112

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

발송
2025. 07. 29

(주)가람감정평가법인 경남지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:055)245-0054 FAX:055)245-0053

1125-07-00112

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 윤덕봉 (인)

(주)가람감정평가법인 경남지사 지사장 서현주 (인)

감정평가액	이억일천이백만원정(₩212,000,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김보무	감정평가목적	경매	
채무자	-	제출처	창원지방법원 마산지원 경매1계	
소유자 (대상업체명)	강희영 (2025타경20745)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.07.28	2025.07.25, 2025.07.28	2025.07.28

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	212,000,000
			이	하여백		
	합계					₩212,000,000

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 정의호 (인)

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경상남도 함안군 칠원읍 오곡리 [도로명주소] 경상남도 함안군 칠원읍 삼호길 181	1-1 광려천 메트로 자이 110동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 20층 1층 2층 3층~20층 각	 702.7457 700.2257 678.6257			
(1) 1	동소	1-1	대	계획관리지역 (내) 철근콘크리트구조 13층 1306호 소유권 1.———— 대지권	82,561 84.9906 46.4 ———— 82,561	84.9906 46.4 토지 · 건물 토지 : 건물 :	212,000,000 배분내역 63,600,000 148,400,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 128.1999㎡)
합 계							**₩212,000,000**	
				이 하	여 백			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 함안군 칠원읍 오곡리 소재 '호암중학교' 동측 인근에 위치하는 '광려천 메트로자이' 110동 13층 1306호로서 창원지방법원 마산지원 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	경상남도 함안군 칠원읍 오곡리 1-1 [도로명주소 : 경상남도 함안군 칠원읍 삼호길 181]		
건물명 및 층·호수	광려천 메트로자이 110동 13층 1306호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	82,561	13,618.234	-0/20
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트	아파트	2006.09.18

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
1	13 / 1306	아파트	84.9906	43.2093	128.1999	46.4
합계			84.9906	43.2093	128.1999	46.4

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2025년 7월 28일**임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 **2025년 7월 25일, 2025년 7월 28일** 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 참고사항

본건은 현장조사시 이해관계자의 부재로 인하여 내부확인이 곤란한 바, 인근 유사물건 및 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매 진행 및 응찰시 내부 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
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

■ **감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)**

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ **감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)**

> ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가 절차

본 감정평가서는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.

기본적 사항의 확정	• 대상 부동산의 확정 • 기준시점의 확정 • 기준가치의 확정
⇩	
처리계획의 수립	• 사전조사계획의 수립 • 실지조사계획의 수립 • 가격조사계획의 수립 • 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	• 물적사항 확인 • 권리 상태의 확인 • 물적 불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	• 확인 자료의 수집 및 정리 • 요인 자료의 수집 및 정리 • 사례 자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가치형성요인의 분석	• 일반적 요인의 분석 • 지역적 요인의 분석 • 개별적 요인의 분석
⇩	
감정평가방법의 선정 및 적용	• 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수(타입)	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 단지 내	아파트	7층~13층	2,500,000원 내외	-

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	오곡리 *-* 광려천 메트로자이 *** / * / ***	아파트	84.9906	210,000,000	2,470,861	2024.12.05	2006.09.18
#2	오곡리 *-* 광려천 메트로자이 *** / ** / ****	아파트	84.9962	220,000,000	2,588,351	2024.07.30	2006.09.18

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	오곡리 *-* 광려천 메트로자이 *** / ** / ****	아파트	84.9906	211,000,000	2,482,627	2024.04.04 경매	2006.09.18
#ㄴ	오곡리 *-* 광려천 메트로자이 *** / ** / ****	아파트	124.6187	312,000,000	2,503,637	2023.04.28 경매	2006.09.18
#ㄷ	오곡리 *-* 광려천 메트로자이 *** / ** / ****	아파트	75.5034	200,000,000	2,648,887	2023.11.13 경매	2006.09.18

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1	#1

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원)	거래시점 사용승인일
#1	오곡리 *-* 광려천 메트로자이 *** / * / ***	아파트	84.9906	46.40	210,000,000	2,470,861	2024.12.05 2006.09.18

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

■ **본건 1 / 사례기호 #1**

본건은 구분건물[아파트]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 경상남도(아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

구분	적용치	비고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	100.7	2024년11월
기준시점 당시 매매가격지수	99.6	2025년06월
시점수정치	**0.98908**	**99.6/100.7**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 주거용 [본건 기호 1 / 비교사례 #1]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	본건은 비교사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.	1.02
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.020

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	#1	2,470,861	1.000	0.98908	1.020	2,492,757	84.9906	211,860,913	212,000,000
합 계							84.9906	-	212,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	건물명 동/층/호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	광려천 메트로자이 110/13/1306	84.9906	212,000,000	비준가액
결정된 감정평가액		212,000,000		

구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교 통 상 황
3. 건물의 구조
4. 이 용 상 태
5. 냉난방설비 및 주요설비
6. 토지이용계획 및 공법상 제한상태
7. 공부와의 차이
8. 임대관계
9. 기 타

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 함안군 칠원읍 오곡리 소재 '호암중학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량 출입이 자유로우며, 제반 교통상황은 보통시됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 내 13층 1306호로서,
사용승인일은 2006.09.18.이며,

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
창호 : 샷시 창호 등임.

4. 이 용 상 태

본건은 기준시점일 현재 "아파트"로 이용 중임.

5. 냉난방설비 및 주요설비

급 · 배수 및 위생설비, 전기설비, 난방설비, 승강기 등이 갖추어져 있음.

구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 냉난방설비 및 주요설비	8. 임대관계
3. 건물의 구조	6. 토지이용계획 및 공법상 제한상태	9. 기 타

6. 토지이용계획 및 공법상 제한상태

계획관리지역 , 주거개발진흥지구 , 주거용지 , 지구단위계획구역 , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합) , 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2022-12-16)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-08-23)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-02-15)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2021-08-23)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 임대관계

없 음.

9. 기 타

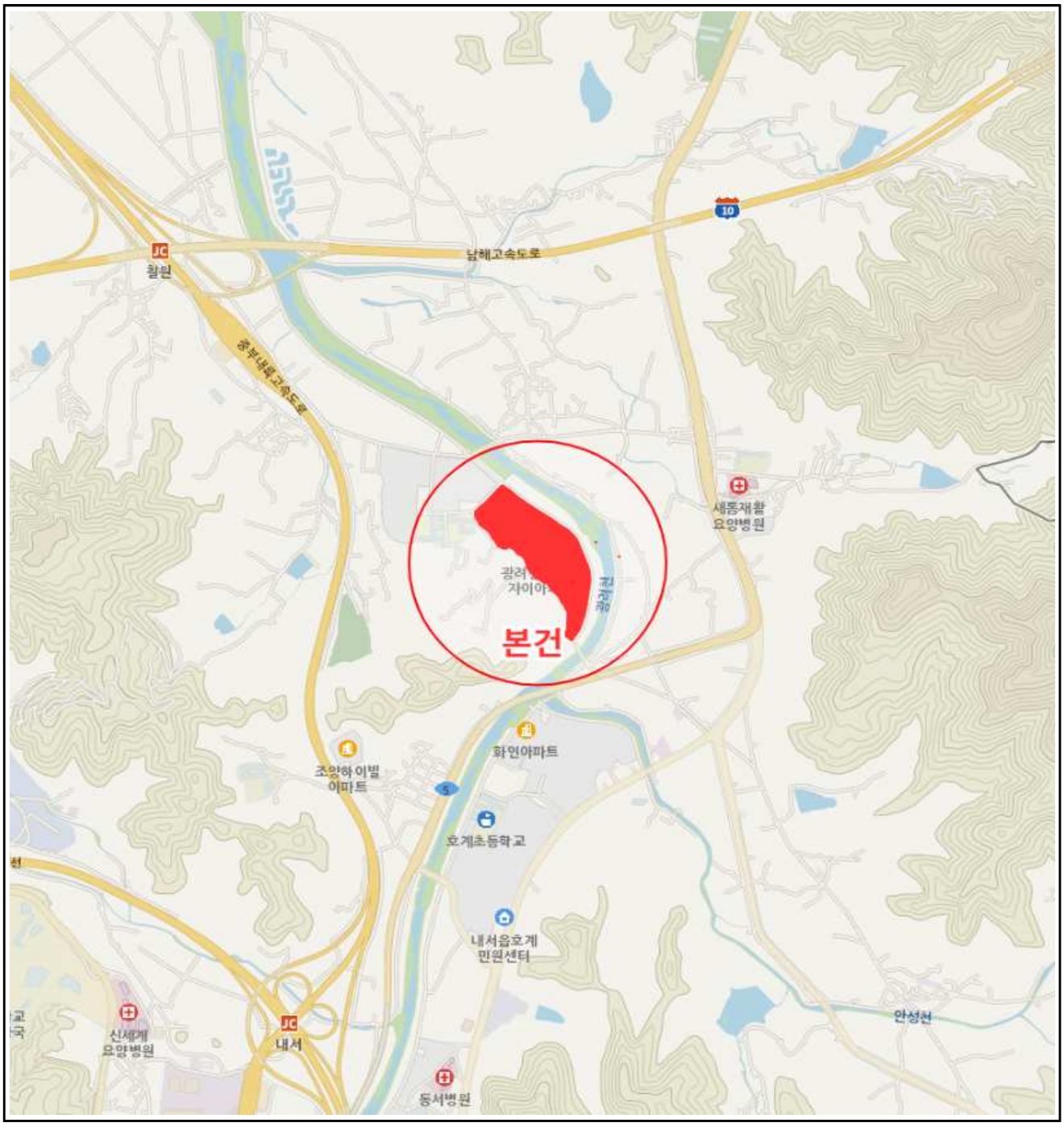
본건은 현장조사시 이해관계자의 부재로 인하여 내부확인이 곤란한 바, 인근 유사물건 및 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매 진행 및 응찰시 내부 이용상황 및 관리상태등에 대한 재확인이 요망됨.

1125-07-00112

광 역 위 치 도

N
S

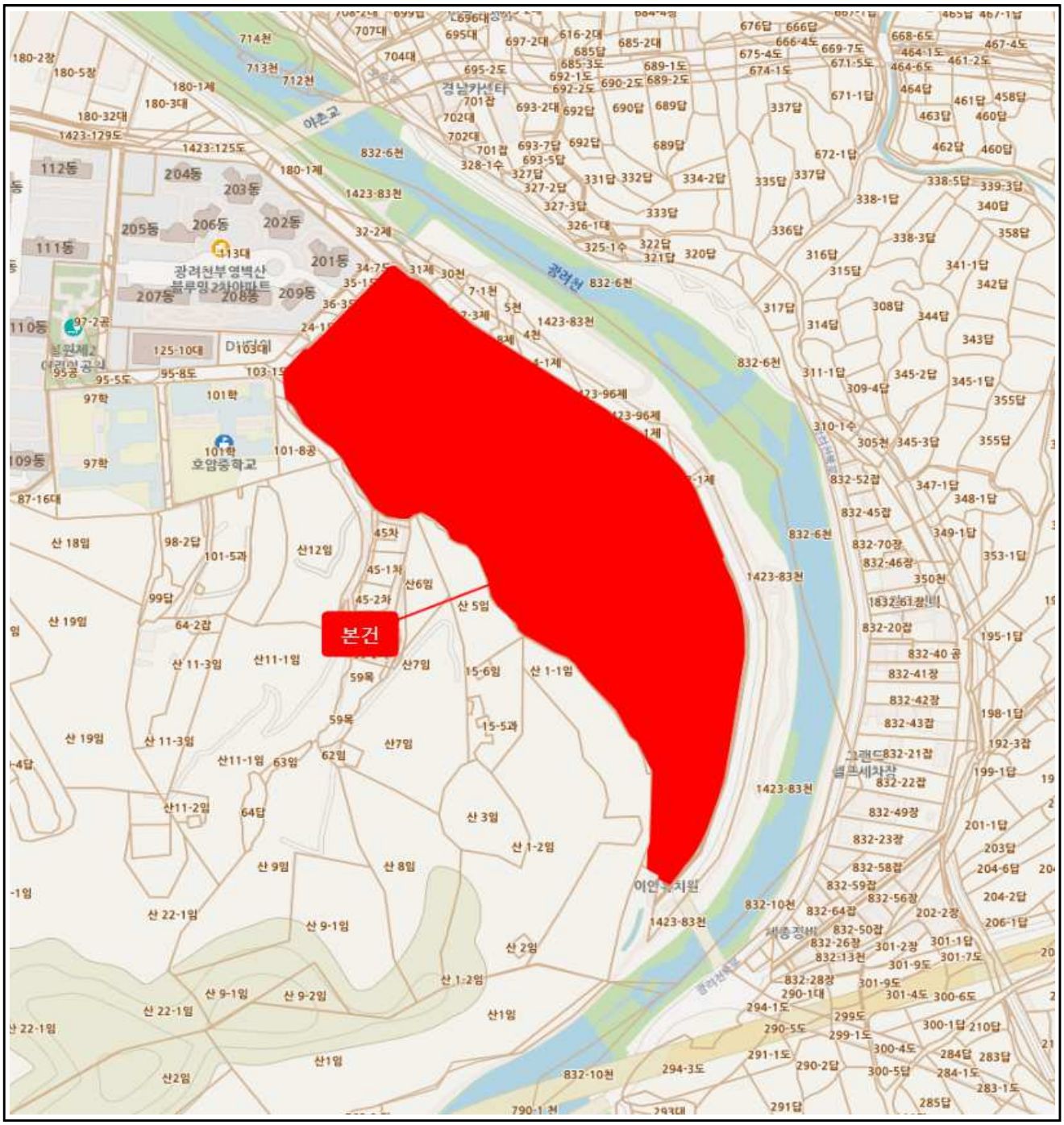
소 재 지	경상남도 함안군 칠원읍 오곡리 1-1 광려천 메트로자이 110동 13층 1306호



상 세 위 치 도

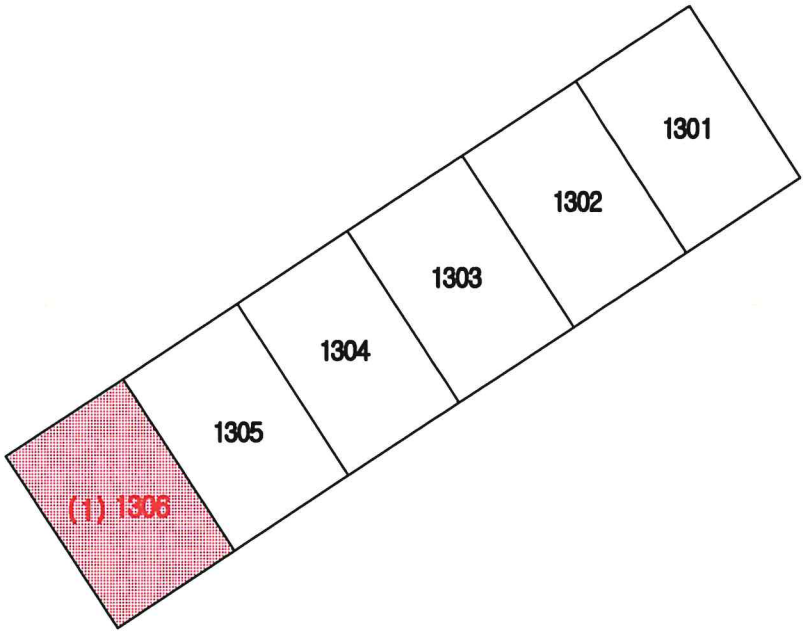
N
S

소 재 지	경상남도 함안군 칠원읍 오곡리 1-1 광려천 메트로자이 110동 13층 1306호



< 호 별 배 치 도 >

S = NON SCALE



本件 : 경상남도 함안군 칠원읍 오곡리 1-1
광려천 메트로자이 110동 13층 1306호

(주)가람감정평가법인

사 진 용 지

본건 건물 전체 전경

본건 동 호수 전경

사 진 용 지

본건 전경

주위 환경

2025타경20745

창원지방법원 마산지원

(주)가람감정평가법인

우)51329 경상남도 창원시 마산합포구 산호동7-1 신한은행 3층 TEL: 055)245-0054
E-Mail: kaaram10@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/ FAX: 055)245-0053

문서번호 1125-07-00112

시행일자 2025.07.28

수 신 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김보무

참 조

제 목 감정평가의뢰에 대한 회보

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 법원 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.07.24 일자 귀 제『2025타경20745』호로 의뢰하신『강희영 소유물건(2025타경20745)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인 경남지사장

수 수 료 청 구 서

감정서번호: 가람 1125-07-00112
2025.07.28

창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김보무 귀하

오십팔만팔천오백원정(₩588,500.-)

2025.07.24일자 귀 제『2025타경20745』호로 우리 법인에 의뢰하신『강희영 소유물건(2025타경20745)』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
감 정 평 가 수 수 료		₩299,740	(250,000 + (162,000,000 × 11/10,000)) x 0.7 ≒ 299,740
실비	여 비	220,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	1,500	
	기 타 실 비	4,000	
	자 료 수 집 비	-	
	소 계	235,500	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		535,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		53,500	
합 계		588,500	
기 납 부 착 수 금		0	
정 산 청 구 액		₩588,500	

■ 송 금 처

제일은행(781-20-029248) 예금주: (주)가람감정평가법인 경남지사

■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 1125-07-00112로 하여 주시기 바랍니다.

◈ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 경남지사장

TEL: 055-245-0054 FAX: 055-245-0053

법인 사업자등록번호: 609-85-22598