

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 파산자 윤두환의 파산관재인 조아라
외 1명 소유물건(2025타경20685)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원
사법보좌관 신기복

감정평가서번호: JK250624-03-001

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.

(주)정일감정평가법인 경남지사

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

(주)정일감정평가법인 경남지사장

윤성우

(서명또는인)

감정평가액	이억구천팔백만원정 (₩298,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	파산자 윤두환의 파산관재인 조아라 외 1명 (2025타경20685)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.30	2025.06.29 ~ 2025.06.30	2025. 07. 01	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	298,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩298,000,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 함안군 칠원읍 오곡리에 소재하는 ‘광려천 벽산블루밍아파트 제110동 제7층 제701호에 대하여 ‘창원지방법원 마산지원’ 에서 의뢰 된 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 시장가치란 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 가액(價額)을 말한다. 본건의 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정 평가하였음.

3. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2025년 06월 30일임.

4. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 감정평가 근거 및 방법의 적용

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 · 시행령 · 시행규칙』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령에 의거 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 원가방식(원가법, 적산법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)의 감정평가 3방식 중 아래와 같은 방식으로 감정평가하였음.

(1) 구분건물의 평가

- 1) 원가법에 의한 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지(대지권)와 건물 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기에 부적합하며, 수익방식(수익환원법)은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 2) 따라서 본건 아파트와 가치형성요인이 같거나 비슷한 인근 아파트의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하되, 인근 유사 아파트의 참고가격자료 등을 종합 참작하여 적정성을 검토한 후 감정평가액을 결정함.
- 3) 집합건물은 토지와 건물이 일체로 거래되는바, 토지(대지권)를 포함해 건물과 일괄 평가하되, 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 토지·건물 배분비율표에 의한 배분내역을 구분건물감정평가평세표에 별도 부기하였으니 참고바람.

II. 구분건물 평가액의 산출근거

1. 대상물건 개요

소재지	경상남도 함안군 칠원읍 오곡리 87외				
건물명, 층·호수	광려천 벽산블루밍아파트 제110동 제7층 제701호				
용도	아파트		사용승인일	2008.06.13	
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
	126.6159	58.005	184.6209	73.6216	-

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례[경상남도 함안군 칠원읍]

기호	소재지	건물명	동/ 층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
1	오곡리 87외	광려천 벽산 블루밍 아파트	1**동/ 17층/ 17**호	126.6159	73.6216	303,000,000 (@2,393,064)	등기사항 전부증명서	2025.02.17
								2008.06.13
2	오곡리 87외	광려천 벽산 블루밍 아파트	1**동/ 3층/ 3**호	126.6159	73.6216	305,000,000 (@2,408,860)	등기사항 전부증명서	2024.11.07
								2008.06.13

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

대상물건 인근에 소재하며, 최근 사례이고 물적 유사성이 높은 상기 기호1 거래사례를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정이 필요 없음.
(사정보정치:1.00)

4. 시점수정(전국주택가격동향조사)

아파트 매매가격지수(경상남도):기준월 2021.06 = 100 [자료출처:한국부동산원]
 2025년 05월 99.7
 ----- = ----- ≙ 0.99402(0.598% 하락)
 2025년 01월 100.3

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	격차율		비 고
		사례	본건	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등 시공업체의 브랜드,	1.00	1.00	대등함.
단지내부요인	단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.99	본건은 사례에 비해 층별효용에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계			0.990	1.00 × 1.00 × 0.99 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	비준가액	비고
303,000,000 (@2,393,064)	1.000	0.99402	0.990	126.6159 /126.6159	298,176,179 (@2,354,966)	-

7. 참고가격 자료

(1) 인근 평가전례[경상남도 함안군 칠원읍]

기호	소재지	건물명	동/층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정 평가액	기준시점
1	오곡리 87외	광려천 벽산 블루밍 아파트	1**동 7층/7**호	126.6159	73.6216	경매	312,000,000 (@2,464,066)	2024.06.17
2	오곡리 87외	광려천 벽산 블루밍 아파트	1**동 12층/12**호	145.7857	84.7680	경매	322,000,000 (@2,208,656)	2023.09.20

(2) 본건 및 인근 유사 아파트 가격수준

인근 유사한 아파트의 가격수준은 전용면적 기준 2,000,000원/㎡ ~ 2,500,000원/㎡ 내
외 수준으로 탐문조사 됨.

(3) 아파트 매각가율 통계분석(경상남도 함안군)

[출처:옥션원]

통계기간	매각가율
2025.01.01 ~ 2025.06.30	89.29%

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 298,000,000원

2. 결정의견

상기 가액산출근거, 참고가격 자료에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이
인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

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 함안군 칠원읍 오곡리 [도로명주소] 경상남도 함안군 칠원읍 오곡로 103	87, 87-16 광려천 벽산 블루밍 아파트 제110동	아파트	철근콘크리트구조 철근콘크리트 경사슬라브지붕 20층 1층 2층~20층 각층	44.9873			
					317.8000			
1.	경상남도 함안군 칠원읍 오곡리	87	대	계획관리지역 보전관리지역	40,555	40,555		
2.	경상남도 함안군 칠원읍 오곡리	87-16	대	보전관리지역	811	811		
			(내)	철근콘크리트구조 제7층 제701호	126.6159	126.6159	298,000,000	비준가액 집합건축 물대장상 공용부분 포함면적 58.005㎡
			1.2. 소유권/ 대지권	73.6216	73.6216			
				41,366				
	합 계						₩298,000,000.-	
			이	하	여	백		

토지·건물

토 지 :

건 물 :

배분내역

89,400,000

208,600,000

구분건물 감정평가 요항표

- (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 함안군 칠원읍 오곡리 소재 '호암초등학교' 북서측 인근에 위치하는 광려천 벽산블루밍아파트 제110동 제7층 제701호로서 주변은 학교, 아파트단지, 근린생활시설등으로 형성되어있음.

(2) 교통상황

본건 주차장까지 차량 출입 자유로우며 제반 대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트경사슬라브지붕 20층건 중 7층 701호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감.
창호 : 새시창 구조 임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

급·배수 설비, 위생설비, 소화전 및 화재경보 설비, 공동현관문, 승강기 설비, 난방 설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 대지권의 목적인 토지는 공히, 부정형 평지로서 '아파트' 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

아파트 단지내 도로를 이용하여 출입함.

구분건물 감정평가 요항표

- (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)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

『토지이용계획확인서』 상,

1. 계획관리지역, 보전관리지역, 주거개발진흥지구, 주거용지, 지구단위계획구역, 소로 2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2022-12-16)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-02-15)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2022-02-15)<교육환경 보호에 관한 법률> ,
2. 보전관리지역, 주거개발진흥지구, 주거용지, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-02-15)<교육환경 보호에 관한 법률> 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.

기 타:본건은 현장조사시 거주인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부구조와 현황을 확인하지 못하였는 바, 귀 제시목록에 따라 외부관찰과 인근 유사물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였으니, 경매진행시 유의 바람.

광역위치도



소재지 경상남도 함안군 칠원읍 오곡리 87 광려천 벽산블루밍아파트 110동 7층 701호



상세위치도



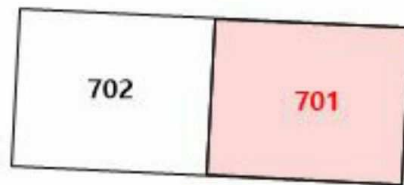
소재지 경상남도 함안군 칠원읍 오곡리 87 광려천 벽산블루밍아파트 110동 7층 701호



호 별 배 치 도



S: None Scale



본 권

광역시색산블루밍아파트 제110동 제7층 제701호



