

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 강남구 소유물건  
(2024타경30412)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원  
사법보좌관 김광택

감정평가서번호: HAF2024-02-DBA-009

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.

합천감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김석천

감정평가액	오천이백사십만원정(₩52,400,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강남규 (2024타경30412)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.01.30	2024.01.27 ~ 2024.01.30	2024.01.31	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	52,400,000
	합계					₩52,400,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

( 기준시점 : 2024-01-30 )

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 사천읍 구암리 소재 '백산마을' 동측 인근에 위치하는 원광이안애아파트 제 104동 제1층 제101호(전용면적:55.5026㎡)에 대한 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 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 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.01.30.임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.01.27.~30.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

( 기준시점 : 2024-01-30 )

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산(공동주택:아파트)으로서 거래사례비교법에 의한 시산가액과 또 다른 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나 본건은 대상물건의 특성 등의 사유로 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토는 생략하였음.

## V. 감정평가조건

해당사항 없음

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

( 기준시점 : 2024-01-30 )

## VI. 그 밖의 사항

1. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 구분건물(아파트)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였으며, 평가목적에 고려하여 별도 각각의 구분가격을 구분건물 감정평가명세표에 부기하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.
2. 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부조사가 불가하여 인근 주민의 탐문조사, 건축물대장 현황도면, 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 평가하였는 바 향후 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대해서는 재확인 하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-01-30 )

## I. 대상 물건 개요

### 1. 단지 개요

소재지	경상남도 사천시 사천읍 구암리 519번지 [도로명주소]경상남도 사천시 사천읍 구암두문로 254-9		
건물명	원광이안애아파트		
구조	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕	층수(지하/지상)	0/14
주용도	아파트	단지규모	6개동 448세대
사용승인일	2005.06.01	대지면적(m <sup>2</sup> )	19,622
연면적(m <sup>2</sup> )	38,101.098	비 고	부속건물 2개동

### 2. 대상물건 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공용면적 (m <sup>2</sup> )	공급면적 (m <sup>2</sup> )	대지권면적 (m <sup>2</sup> )	전용률 (%)
1	104/1/101	공동주택 아파트	55.5026	27.6052	75.56	41.33811	73.45%

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-01-30 )

산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

## 2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	사천읍 구암리 519	원광이안애 104동14층*호	55.5026	54,000,000	972,927	2024-01-25 2005-06-01
거2	사천읍 구암리 519	원광이안애 101동12층*호	55.5026	57,000,000	1,026,978	2023-10-02 2005-06-01

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 거1을 비교 거래 사례로 선정함.

## 3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	정상적인 거래로 사정보정치 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-01-30 )

## 4. 시점수정

가. 아파트 매매가격 지수(사천시)

[출처 : 한국부동산원]

기호	사례기호	시점수정치	산출내역	시점설명
1	거1	1.00000	2024.01.25 매매 가격지수 (적용:2023년12월) : 100.5 2024.01.30 매매 가격지수 (적용:2023년12월) : 100.5  시점수정치 : $100.5/100.5=1.00000$	아파트 지역 : 경상남도 사천시(24.01.25~24.01.30) 거래시점 : 2024.01.26, 2023년12월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.01.30, 2024년01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년12월 지수를 적용함

나. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 아파트 매매가격 지수(사천시)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

## 5. 지역요인 비교(가치형성요인)

기호	사례기호	지역요인	비교
1	거1	1.00	본건과 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-01-30 )

## 6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
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
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

기호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	소계	비고
1	거1	1.00	1.00	0.97	1.00	0.97	층별효용도 등 호별요인에서 열세함.

## 7. 기타 참고자료

가. 분건 및 인근 가격수준

지리적위치	구분	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
분건 인근	동일층	950,000	1,100,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-01-30 )

## 나. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
평1	사천읍 구암리 519	원광이안애 101동1층*호	55.5026	63,000,000	1,135,135	2024-01-06 2005-06-01	법원 경매
평2	사천읍 구암리 519	원광이안애 104동14층*호	55.5026	66,000,000	1,189,189	2023-12-13 2005-06-01	법원 경매

## 다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 대한민국법원 법원경매정보]

소재지	물건용도	통계조회일	낙찰건수	낙찰가율	비고
경상남도 사천시	아파트	2023-09-30	44	78.78	최근1년

## 8. 전유면적당 단가의 결정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 단가(원/㎡)
1	거1	972,927	1.00	1.00000	1.00	0.97	943,739

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-01-30 )

## III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격 수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	층 호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
1	104동 1층 101호	55.5026	944,000	52,400,000

## 구분건물감정평가명세표

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 사천시 사천읍 구암리  [도로명주소] 경상남도 사천시 사천읍 구암두문로 254-9	519 524 원광 이안애 아파트 104동	아파트	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕  14층					
						1층			467.29
						2층			463.09
						3층			463.09
						4층			463.09
						5층			463.09
						6층			463.09
						7층			463.09
						8층			463.09
						9층			463.09
						10층			463.09
						11층			463.09
						12층			463.09
						13층			463.09
						14층			463.09
(2)	경상남도 사천시 사천읍 구암리	519	대	제2종 일반주거지역		678			
(2)	동 소	524	대	제2종 일반주거지역		18,944			

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				(내) 철근콘크리트조 1층 101호	55.5026	55.5026	52,400,000	비준가격 (공용부분 포함)
				(1,2)소유권	41.33811			
				대지권	19,622*----	41.33811		
					19,622			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 15,720,000 36,680,000	
	합 계						₩52,400,000.-	
				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 사천시 사천읍 구암리 소재 '백산마을' 동측 인근에 위치하며, 부근은 농경지, 주택 등이 혼재하는 지역으로 부근 환경은 보통정도임.

## (2) 교통상황

본건까지 중 소형 차량의 출입이 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하나 노선수, 운행횟수 등을 고려시 일반대중 교통사정은 보통정도임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 14층건내 단위세대로서  
사용승인일: 2005.06.01  
외벽: 모르타르위 페인트마감,  
내벽: 벽지 및 일부 타일마감 등  
창호: 새시창임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.  
(현장조사시 이해관계인의 부재로 내부확인이 불가하여 외부관찰 및 주민 탐문 등에 의하였음.)

## (5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 옥내소화전설비, 난방설비 등이 갖추어져 있음.

# 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

북서하향 완경사지내의 2필 일단의 부정형의 토지로서 아파트부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 진입로가 개설되어 있으며, 북측으로 구암두문로(아스팔트포장도로)와 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2)공히  
제2종일반주거지역(2011-08-04),  
가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현재 임대관계는 이해관계인의 부재로 부득이 조사치 못하였음.

# 광역위치도



소재지 경상남도 사천시 사천읍 구암리 519번지 외

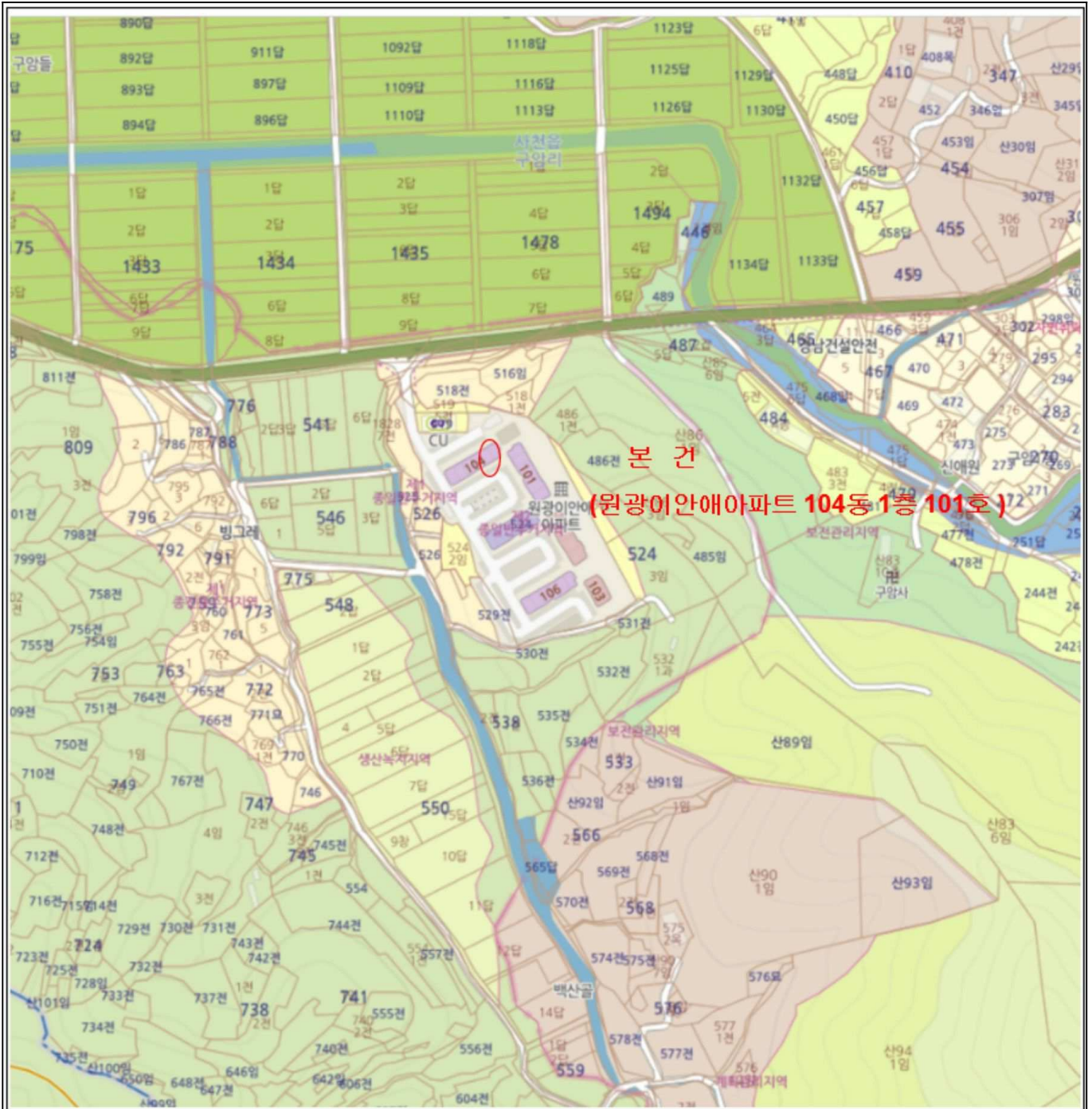


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

# 위치도



소재지 경상남도 사천시 사천읍 구암리 519번지 외

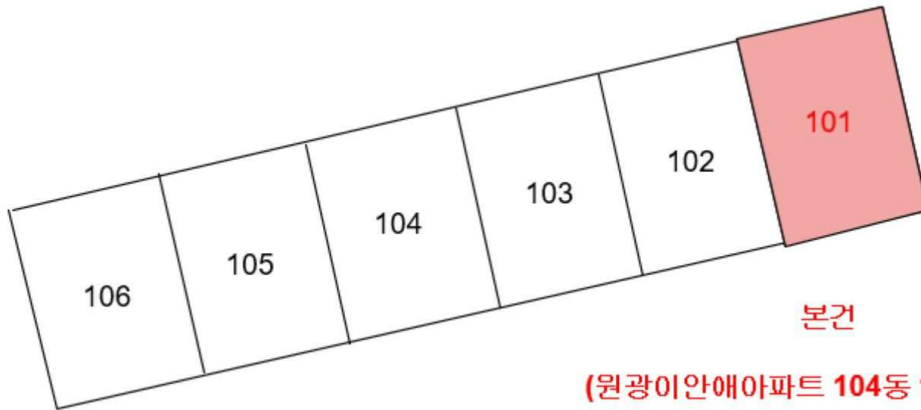


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

# 건물개황도



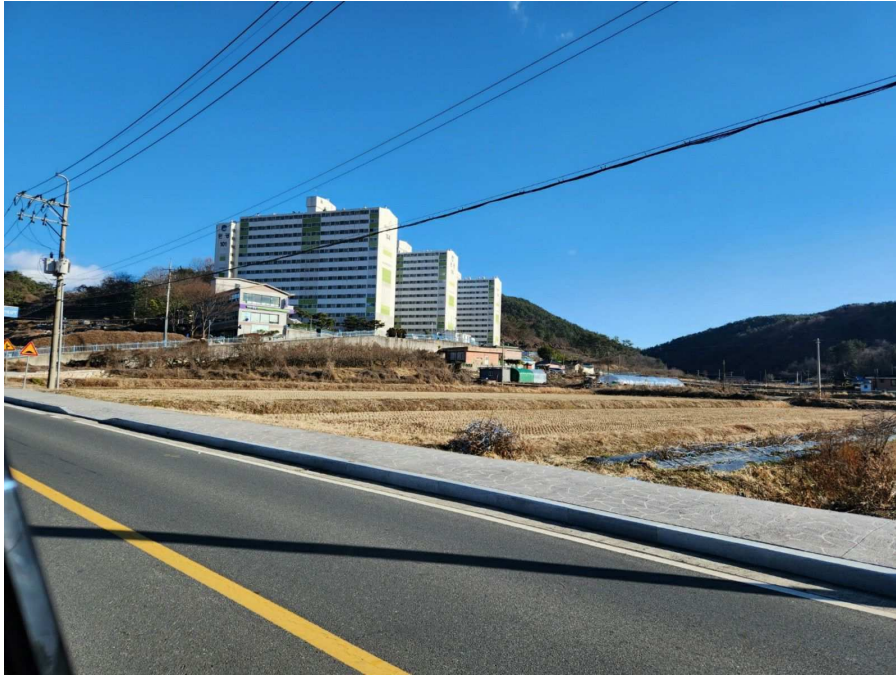
**S** : 축척없음



 도로선	 평가건물1층	 평가건물3층이상	 제시외건물
 평가대상토지	 평가건물2층	 도로저축선	 지적경계선

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

# 사 진 용 지

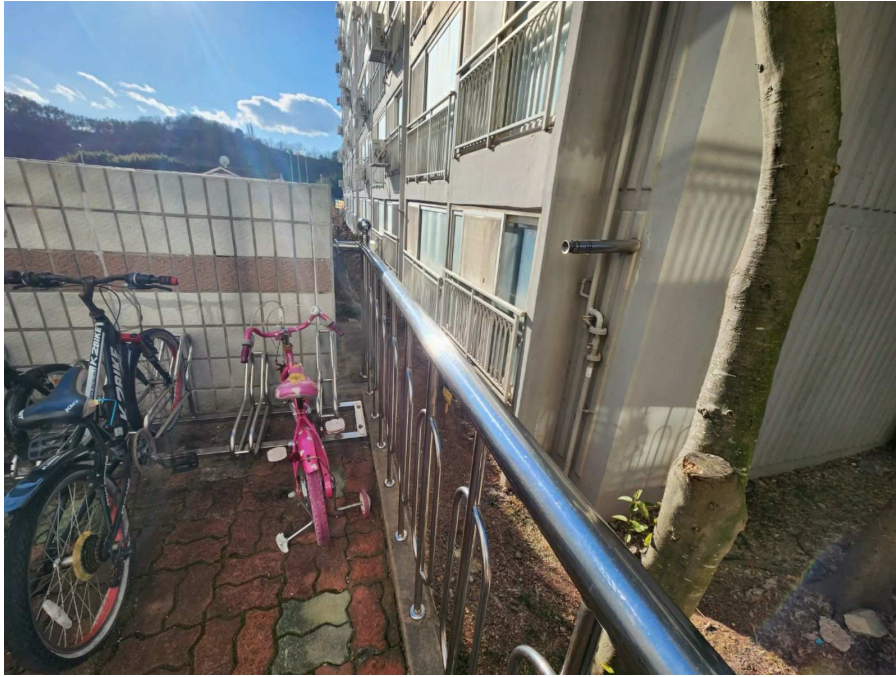


아파트단지 전경



104동 전경

# 사 진 용 지



본건(101호) 외부



1층 복도부분

# 사 진 용 지



본건 101호 주출입문