

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강태욱 소유물건(2024타경39105)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
김광택

감정평가서번호: gc01-2411-04

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.

금관감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김덕관

감정평가액	사천일백만원정 (₩41,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가 목적	법원경매			
제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강태욱 (2024타경39105)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.11.19	2024.11.16 ~ 2024.11.19	2024.11.19		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	41,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩41,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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	1동의 건물의 경상남도 사천시 사천읍 수석리 268-37 갤러리움	표시							
	[도로명주소] 경상남도 사천시 사천읍 역사동길 72								
	전유부분의	건물의	표시 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 슬래브지붕 9층 1층 2층-4층 5층-7층 8층-9층 지하1층 지하2층	252.44 430.3 322.76 214.22 261.37 344.67		41,000,000	사용승인일; 2009.3.10 단지규모; 총47 세대	
	대지권의 목적 토지의 표시; 1. 경상남도 사천시 사천읍 수석리	인 토지의	표시	7층 711호 철근콘크리트구조	21.06	21.06		전유+공용; 33.6809 ㎡	
	대지권의 종류; 대지권의 비율;	268-37	대		626				
					1소유권 1*5.4526/626	5.4526			
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 8,200,000 32,800,000		
합 계								₩41,000,000.-	
			이	하	여	백			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 사천시 사천읍, "사천여자고등학교"에서 북서측으로 직선거리 약280 미터 지점에 소재하는 갤러리움 제7층 제711호에 대한 감정평가로서 창원지방법원 진주지원으로부터 의뢰된 경매목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가의 방법

감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가방식(원가법,적산법), 시장성의 원리에 기초한 비교방식(거래사례비교법,임대사례비교법,공시지가기준법), 수익성의 원리에 기초한 수익방식(수익환원법, 수익분석법) 등이 있음.

(2) 감정평가방법의 결정

본건은 구분건물로서,「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 감정가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 조사기간 및 기준시점

(1) 조사기간

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2024년 11월 16, 19일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고, 가격자료를 수집하여 분석하여 평가하였음.

(2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날 인 2024년 11월 19일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

(1) 임대관계 내부 확인 등

대상물건의 내부 및 임대관계 확인 등을 위하여 2차례 방문에도 폐문 등으로 인하여 내부조사가 불가하여 부득이 인근주민 등으로부터 탐문되는 내용, 외부에서 관찰되는 상황, 인근선례 등을 종합 참작하고 통상적인 상태를 고려하여 개략적으로 평가하였으며,

임대관계는 재확인이 요망되나,

등기사항전부증명서 상에는 임차보증금 ₩40,000,000원에 건물의 전부에 대하여 최 **을 임차권자로 하여 임차권이 설정되어 있으므로 업무집행 시 참고 하시기 바람.

[임대차계약일자 2021년8월26일, 주민등록일자 2021년9월17일, 점유개시일자 2021년9월17일, 확정일자 2021년8월27일]

(2) 토지 건물 가격배분

본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권.대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가명령 사항과 평가 목적을 고려하여 평가협회에서 기준으로 삼고 있는 배분비율 등과

토지는 공시지가기준법으로 건물은 원가법으로 평가한 가격 중 토지와 건물부분에 해당하는 각각의 가격비율 등을 참작하여 소유권.대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였으므로 업무진행 시 참고하시기 바람.

(3) 비교거래사례 선정에 대한 평가의견

본건은 공부상 용도가 오피스텔로서 동일수급권 내 오피스텔 거래사례 포착이 난하여 부득이 비교가능성이 높은 아파트 용도의 거래사례를 비교사례로 선정하여 감정평가 하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

(4) 목록표시 근거

본건의 면적, 구조 등은 귀 제시목록과 집합건축물대장 등의 공부를 기준으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등의 분석과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서 조항에서 규정하고 있는 다른 방법에 의거 산정된 시산가격에 의한 감정가격의 합리성 검토는 생략하였음.

2. 대상물건의 개요

일련 번호	소재지	사천시 사천읍 수석리 268-37 갤러리움 제7층 제711호			
1	용 도	오피스텔		사용승인일	2009.3.10.
	면 적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
		21.06	12.6209	33.6809	5.4526
비 고	* 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 상의 공용면적의 합계임. 47세대 단지규모				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례 기호	소재지	동/층 /호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인일
A	사천시 사천읍 수석리 36	신성 아파트 103동 8층 80*호	59.51	93,000,000	1,562,762	2024-11-04	2000-11-17
B	사천시 사천읍 수석리 348-6	아이비스 캐슬 아파트 101동 10층 100*호	51.26	105,000,000	2,048,380	2024-04-05	비교거래사례 2009-11-04
C	사천시 사천읍 수석리 348-6	아이비스 캐슬 아파트 101동 7층 70*호	38.46	63,000,000	1,638,065	2024-03-20	2009-11-04
D	사천시 사천읍 수석리 268-37	갤러리움 제5층 제50*호	21.06	41,000,000	1,946,818	2020-11-03	2009-03-10

※ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계) 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 `B`가 최근에 거래된 사례로서 여타 거래사례보다 비교성이 있는 것으로 판단되어 이를 비교거래사례로 선정하였음.

[* 당해지역, 동일수급권 내 비교가능한 오피스텔 용도의 거래사례 포착이 난하여 부득이 아파트 거래사례를 비교거래사례로 선정하여 감정평가하였음.]

4. 사정보정

거래사례는 특이한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음. (1.000)

5. 시점수정

(1) 한국감정원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정 치를 산정함.

(2) 시점수정치 산정

구분	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)	비교
대상물건의 기준시점 : 2024.11.19	아파트 지역 :경상남도 사천시(24.04.05~24.11.19) 거래시점 : 2024.04.05, 2024년02월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.11.19, 2024년10월 지수를 적용 함	약0.2 % 하락
거래사례의 거래시점 : 2024.04.05	2024.03.20 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 99.9 2024.11.20 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 99.7 시점수정치 : $99.7/99.9 \approx 0.99800$	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	1. 대중교통의 편의성 2. 교육시설 등의 배치 3. 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 4. 차량이용의 편리성 5. 공공시설 및 편익시설과의 배치 6. 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	상호 인근에 소재하여 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 유사한 편임
단지 내부 요인	1. 시공업체의 브랜드 2. 단지 내 총 세대수 및 최고층수 3. 건물의 구조 및 마감상태 4. 경과연수에 따른 노후도 5. 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형) 6. 단지 내 통로구조	1.00	1.00	본건은 사례와 시공연도, 단지규모 등은 상호 유사한 편임. [본건은 47세대, 비교거래사례는 49세대 단지 규모]
호별 요인	1. 층별 효용 2. 향별 효용 3. 위치별 효용(동별 및 라인별) 4. 전유부분의 면적 및 대지사용권 크기 5. 내부 평면방식(베이) 6. 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	1.00	본건은 사례와 대비 시 본건과 비교사례는 7층에 소재하여 층별효용 등에서 유사한 편임.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.95	본건은 오피스텔 용도로 아파트 용도인 거래사례보다 행정상의 규제 등에서 열세한 편임.
누계		1.000	0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가격)

일련 번호	비교거래 사례 단가 (원/m ²)	사정 보정	시점수정	개별 요인 비교	산정단가 (원/m ²)	전유 면적 (m ²)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1	2,048,380	1.000	0.99800	0.950	1,942,069	21.06	40,899,973	41,000,000

Ⅲ. 참고 가격자료

1. 인근지역 유사 부동산의 가격 수준

인근지역 유사 부동산의 가격수준(전유면적 기준)은 규모별, 위치별, 층별, 향별에 따라 @1,600,000 ~ 2,000,000원/m² 수준으로 형성되어 있는 것으로 탐문조사 됨.

2. 인근선례

일련 번호	소재지	층 /호수	전유 면적 (m ²)	목적	감정평가액 (전유m ² 당 단가)	기준시점	비고
1	사천시 사천읍 수석리 348-6	아이비스 캐슬 아파트 101동 5층 50*호	38.46	법원 경매	84,000,000 [2,184,087]	2024-03-26	2009-11-04 사용승인

본건은 오피스텔 용도로,
아파트 용도인 거래사례보다 행정상의 규제 등에서 본건이 열세한 편임.

* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 결정의견

상기 참고 가격자료에서 보는 바와 같이 유사 부동산의 거래사례, 가격수준, 인근선례 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정된다고 판단되어 감정목적 등을 참작하여 거래사례비교법에 의한 비준가격을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액

기호	평가대상	감정평가액(원)	비고
1	사천시 사천읍 수석리 268-37 갤러리움 제7층 제711호	41,000,000	-
합 계		₩41,000,000	

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, "사천여자고등학교"에서 북서측으로 직선거리 약280 미터 지점에 소재하는 갤러리움 제7층 제711호로서, 부근은 아파트 등 공동주택, 근린생활시설, 단독주택 등으로 형성되어 있는 주택지대로서 주위환경은 대체로 보통인 편임.

(2) 교통상황

차량 통행이 자유로우며 관내버스정류장이 인근에 소재하는 등 대중교통사정도 대체로 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

2009-03-10 사용승인을 득한 철근콘크리트 구조
(철근)콘크리트 슬래브지붕 지하2층, 지상9층 건 오피스텔(갤러리움) 내 제7층 제711호 로서
외벽은 드라이비트 및 알루미늄 복합판넬, 압출성형 시멘트판넬, 화강석 등
내벽은 타일, 벽지 등
바닥은 타일, 강화마루 등
창호는 알루미늄샷시 창호에 복층유리끼우기 마감으로 현상은 보통인 편임.

(4) 이용상태

공부상 오피스텔 용도로 등재되어 있음.

(5) 설비내역

위생설비, 난방설비, 전기온수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 스프링클러설비,

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)

비상발전기, 수변전설비, 승강기, 박스파킹설 비(38대) 등이 설비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대지권의 목적인 토지는 자체 지반 평탄하게 조성된 사다리형의 토지로 오피스텔부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 왕복 2차선 도로가 개설되어 있음

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2017-08-31)(일반상업지역), 소로1류(폭 10m~12m)(2011-08-04)(소로1-13호 선)(접합), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>에 속함.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 부득이 인근선례, 외부에서 관찰되는 상황, 통상적이고 표준적인 상태를 등을 고려하여 평가하였으므로 참고하시기 바라며,

임대관계는 확인치 못했으므로 업무집행 시 재확인하시기 바람.

광역위치도

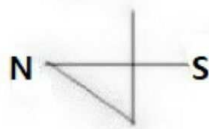


소재지

경상남도 사천시 사천읍 수석리 268-37 갤러리움 7층 711호



호별배치도



None scale

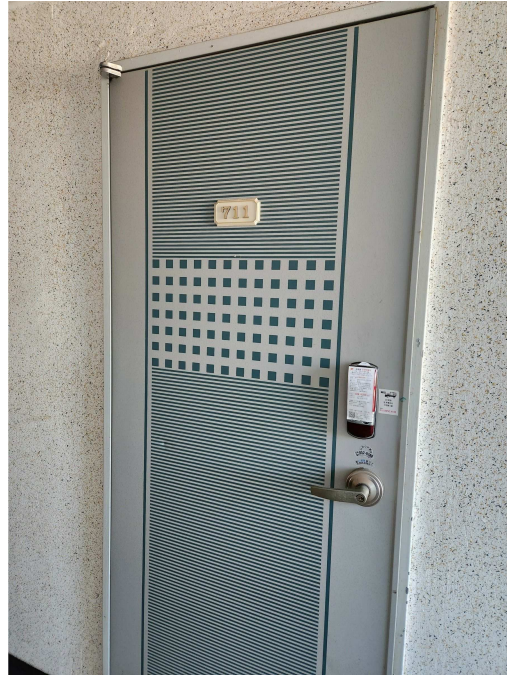
7 층 호별배치도



본건 : 갤러리움 제7층 제711호

사천시 사천읍 수석리 268-37

사 진 용 지



본건
711호 출입문 전경



복도의 전경
북측에서 남측을 향하여 촬영

사 진 용 지



본건이 속한
오피스텔 동의 전경
북측에서 남측을 향하여 촬영

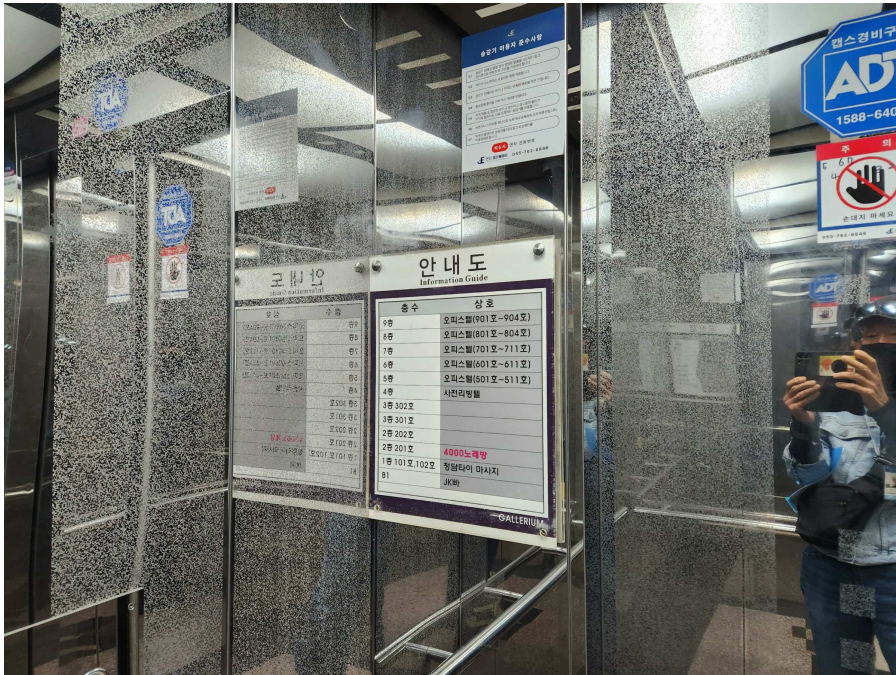


본건이 속한
오피스텔 동의 전경
남측에서 북측을 향하여 촬영

사 진 용 지



본건
정면, 외벽 등의 전경



승강기실 등