

# 감정평가서

건명	강련 소유물건 (2025타경30827)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
감정서번호	진산2025-0222

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

진산감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
김병태

감정평가액	일억이천오백만원정 (₩125,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매5계		
소유자 (대상업체명)	강련 (2025타경30827)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.27	2025.05.26 ~ 2025.05.27	2025.05.27	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1세대  이	아파트  하	1세대  여	-	125,000,000  백
	합 계					₩125,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 사천시 사남면 월성리에 소재하는 구분건물(사천한주빌라트 103동 2층 205호)로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법의 적용

#### (1) 감정평가 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 따라 평가하였음.

#### (2) 감정평가의 방법

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

#### (3) 감정평가방법의 결정

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

### 4. 기준시점 및 조사기간

#### (1) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2025년 05월 27일을 기준시점으로 함.

#### (2) 조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2025년 05월 26일 ~ 27일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고, 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타 참고사항

- (1) 본건의 면적, 구조 등은 귀 제시목록과 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였음.
- (2) 대상물건의 내부확인인 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부조사가 불가하여 외부관찰, 인근 주민의 탐문조사 등을 종합 참작하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 재확인 하시기 바람.
- (3) 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되므로 토지(대지권)·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표상에 기재하였으니, 경매 업무시 참고 하시기 바람.

## 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 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 조항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토 및 조정은 생략하였음.

### 2. 대상물건의 개요

기호	소재지	경상남도 사천시 사남면 월성리 12-1 사천한주빌라트 103동 2층 205호			
1	용도	공동주택(아파트)		사용승인일	1999.04.27
	면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
		84.93	35.22	120.15	74.0438
비고	* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례 기호	소재지 (사천시)	층 /호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인일
A	사남면 월성리 12-1 사천한주 빌라트 10*동	5층 / 50*호	84.93	132,000,000	1,554,221	2025.01.11	1999.04.27
B	사남면 월성리 12-1 사천한주 빌라트 10*동	7층 / 70*호	84.93	155,000,000	1,825,032	2024.12.20	1999.04.27

※ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계)

(2) 비교사례의 선정

거래사례A는 본건 인근의 거래사례로서 위치적 유사성이 있고, 용도지역 및 이용상황 등에서 물적 유사성이 있으며 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례로 판단되어 비교사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정

거래사례A는 특수한 사정이나, 개별적인 동기가 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

(1) 한국부동산원이 조사·발표하는 ‘전국주택가격동향조사’ 중 본건과 물적 특성 및 위치적 비교 가능성이 있다고 판단되는 ‘아파트 매매가격지수(경남 사천시)’ 를 활용하여 산정하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

### (2) 시점수정치 산정

구분	가격지수	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)
대상물건의 기준시점 (적용:2025년 04월) 가격지수	99.97	99.97/100.11≒0.99860
거래사례의 거래시점 (적용:2024년 12월) 가격지수	100.11	

\* 지수기준시점(2025.03 = 100)

## 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	본건은 사례와 유사함.
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 유사함.
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	0.95	본건은 사례와 대비시 층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례와 유사함.
누계		1.00	0.950	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	비교거래 사례(A) 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	개별 요인 비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1	1,554,221	1.00	0.99860	0.950	1,474,443	84.93	125,224,444	125,000,000

## Ⅲ. 참고 가격자료

### 1. 인근지역 유사 부동산의 가격 수준

인근지역 유사 부동산의 가격수준(전유면적 기준)은 1,300,000원/㎡ ~ 1,800,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문 조사되며, 위치별·층별·향별로 차이는 있음.

### 2. 인근 사례

사례 기호	소재지 (사천시)	층 /호수	전유 면적 (㎡)	구분	감정평가 및 실거래가액(원) (전유㎡당 단가)	기준(거래) 시점	사용승인일
#1	사남면 월성리 12-1 사천한주 빌라트 10*동	2층 / 20*호	59.87	법원 경매	92,000,000 (1,536,663)	2025.04.15	1999.04.27

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 결정의견

상기 참고 가격자료(유사 부동산의 평가사례, 가격수준 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로하여 대상 부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

### 2. 감정평가액 : 125,000,000원

기호	평가대상	감정평가액(원)	비고
1	경상남도 사천시 사남면 월성리 12-1 사천한주빌라트 103동 2층 205호	125,000,000	-
합 계		125,000,000	

# 구분건물 감정평가 요항표

기호(㉠,1)

Page : 1

- (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 사남면 유천리 소재 '한국산업단지공단 경남서부지사' 남동측 인근에 위치하고, 주위는 근린생활시설, 공동주택, 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어져 있으며, 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

지역 내 일반적 교통사정은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

기호(1) 철근콘크리트 벽식구조 콘크리트경사슬래브지붕 8층건 내 2층 205호로서,

- 외벽 : 페인팅 마감 등
- 내벽 : 벽지, 타일 마감 등
- 창호 : 샷시창호 등.

## (4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 난방설비 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 대체로 평탄하며, 공동주택(아파트) 부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

북동측으로 왕복 2차선의 진출입로, 북서측으로 노폭 4~5 미터 내외의 진출입로가 각각 개설되어 있음.

# 구분건물 감정평가 요항표

기호(①, 1)

- |                   |                   |               |                        |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (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

기호(①) : 제2종일반주거지역, 종로2류(폭 15m~20m)(2011-08-04)(종로2-9호선)(저축),  
가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및  
군사시설 보호법>.

## (9) 공부와의 차이

---

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

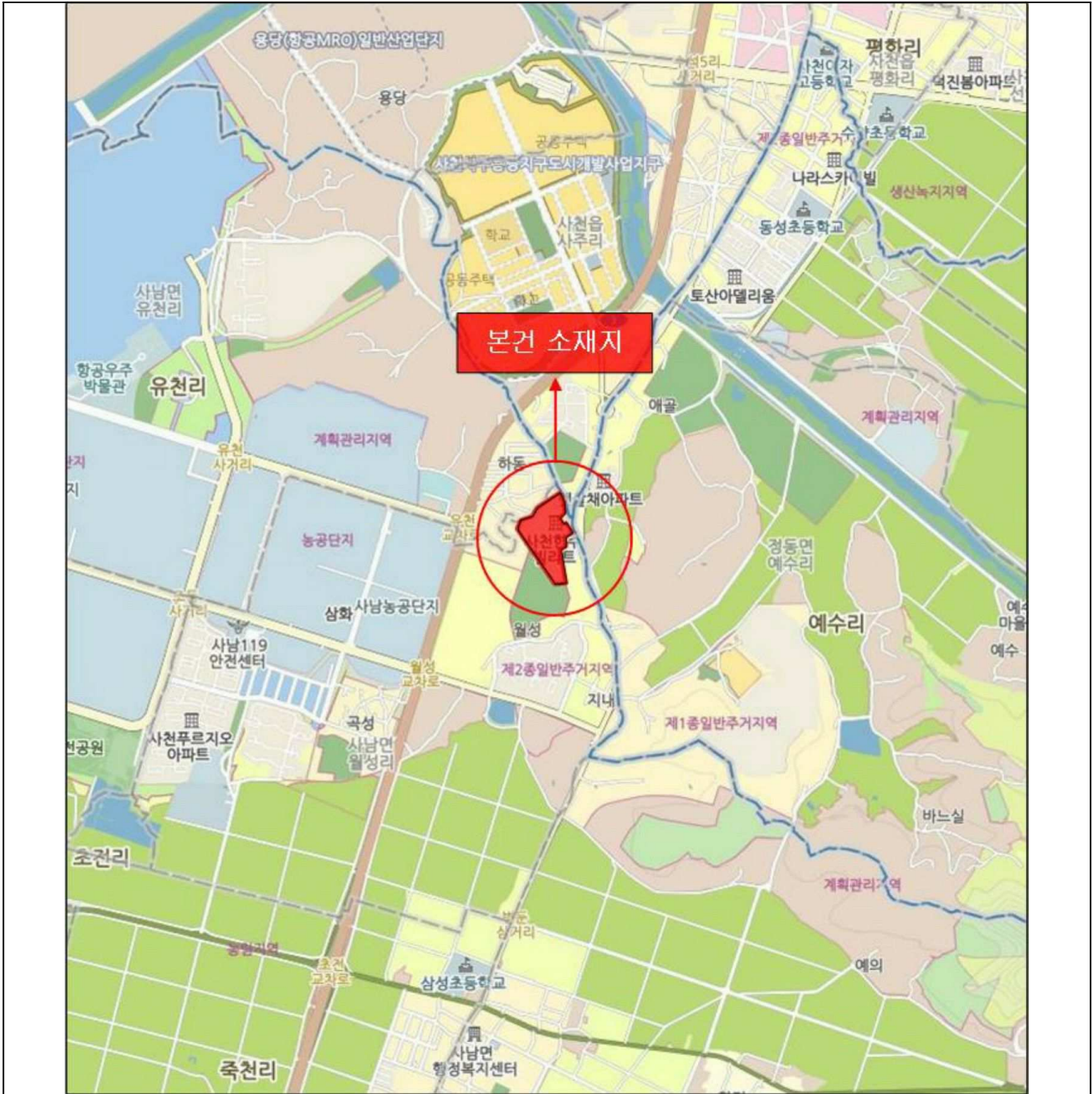
1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타 : '감정평가액의 산출근거 및 결정의견'상 '기타 참고사항'란 참조.

# 위치도



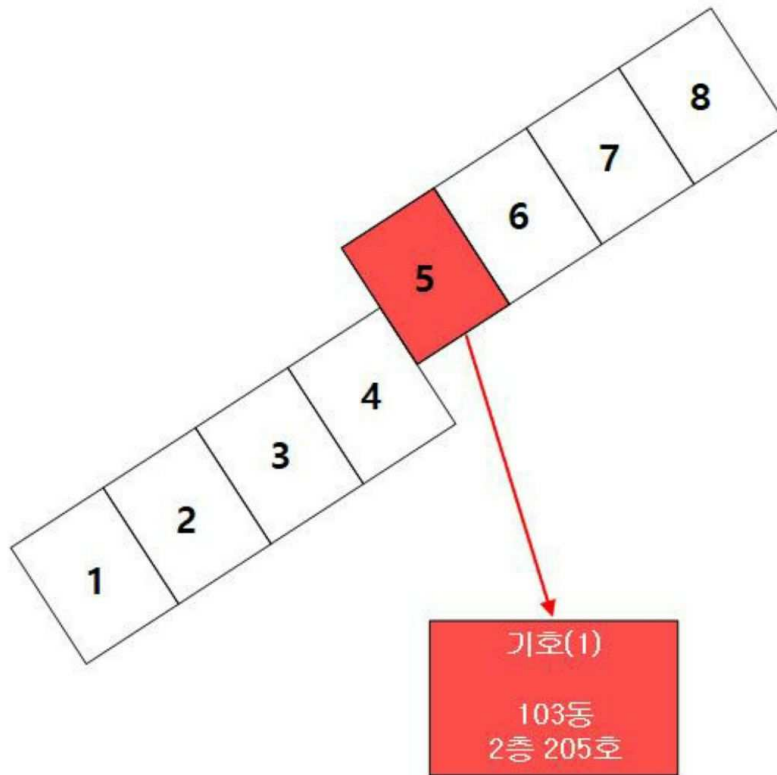
**소재지** 경상남도 사천시 사남면 월성리 12-1 사천한주빌라트 103동 2층 205호



S = Non-Scale

# 호 별 배 치 도

S = Non-Scale



사천한주빌라트 103동 2층 205호

본 도면은 현장조사에 의해 표시된 개략적인 배치도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음





