

감정평가서

건명	홍점식 소유물건 (2025타경853)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규
감정서번호	GM4-250801-4101

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.

(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
문 익 주

(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사 지사장 문 익 주 (서명또는인)

감정평가액	육천구백만원정 (₩69,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	홍정식 (2025타경853)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.08.12	2025.08.12	2025.08.14		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	69,000,000
	합 계					₩69,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인) 신 명 진					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 사천시 사천읍 선인리 소재 '사천중학교' 서측 인근에 위치하는 신진아파트 가동 5층 603호로서 창원지방법원 진주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

없 음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 08월 12일임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 08월 12일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 그 밖의 사항

- 가. 구분건물은 건물의 구분소유권과 토지의 소유권·대지권의 가격이 일체로 거래되는 것이 관행으로서 건물과 토지 배분가액을 산출하는 것이 합리적이지 않으나, 귀 원의 요청에 의거 건물부분과 토지부분 가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부 확인이 곤란하여 외부관찰 등에 따른 통상적인 이용상황 등을 고려하여 평가하였으니 경매 진행시 재확인하시기 바람.
- 다. 본건 구분건물이 소재하는 아파트단지 부지 중 선인리 299- 3, 300- 6, 446- 3번지는 소유권대지권에 포함되지 않은 관련필지로서, 입주자들에게 공유지분으로 이전된 것으로 확인되나, 본건 구분건물의 경우 귀 제시목록 및 공부상 포함되지 않은 바, 소유권대지권 상황이 유사한 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

감정평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 감정평가대상 건물

소재지	경상남도 사천시 사천읍 선인리 300- 1외							
건물명, 층, 호수	신진아파트 가동 5층 603호							
용도	아파트			사용승인일		1991.05.31		
면적	전유면적 (㎡)		공용면적 (㎡)	전유 + 공용 면적(㎡)		대지권면적 (㎡)		전용률 (%)
	84.93		6.65	91.58		49.72		92.74
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재 경보설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	-	-	-	○	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 한국부동산원(KAIS)]

기호	소재지 (경상남도)	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#a	사천시 사천읍 선인리 300-외	신진 아파트 다동	1/10*	66.12	39.45	50,000,000	756,000	2025.03.28
								1991.05.31
#b	사천시 사천읍 선인리 300-1외	신진 아파트 가동	5/60*	84.93	49.72	50,000,000	588,000	2024.04.15
								1991.05.31
#c	사천시 사천읍 선인리 300-1외	신진 아파트 다동	2/20*	66.12	39.45	65,000,000	983,000	2023.09.18
								1991.05.31

나. 비교사례의 선정

상기 인근 유사부동산의 거래사례 중 가격형성상의 제요인이 유사한 거래사례인 <사례 #a>를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

5. 시점수정

가. 한국부동산원에서 발표하는 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

나. 경상남도 사천시 아파트 매매가격지수

(2025.03 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	100.0	100.0	100.0	100.0	99.8	99.6	-	-	-	-	-	-
2024년	100.3	100.3	100.2	100.2	100.2	100.2	100.2	100.1	100.0	100.0	100.0	100.1
2023년	101.3	101.1	101.0	100.8	100.7	100.7	100.7	100.6	100.6	100.5	100.5	100.3

다. 거래사례 #a의 시점 수정치 산출

- 사례 #a의 매매 당시 가격지수 : 100.0 (적용:2025.02)
- 본건 기준시점 현재 가격지수 : 99.6 (적용:2025.06)
- 시점 수정치 : $99.6/100.0 \approx 0.99600$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목 (주거용)				
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등				
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등				
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등				
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
구분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	누계
일련번호 1	1.00	1.00	1.08	1.00	1.080
	본건은 거래사례 #a와 비교시 개별요인(층별 효용 등)에서 우세함.				

7. 비준가액

구분	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적/㎡)	비준가액
일련번호 1	50,000,000	1.000	0.99600	1.080	84.93 / 66.12	69,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	인근 동유형의 구분건물(아파트)은 전유면적당 780,000원/㎡ ~ 860,000원/㎡ 정도 수준임.
------	---

2. 인근 감정평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

기호	소재지 (경상남도)	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 전례단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점
								사용승인일
#1	사천시 사천읍 선인리 300-1외	신진 아파트 나동	2/20*	78.99	62,000,000	784,000	법원 경매	2025.08.04
								1991.05.31
#2	사천시 사천읍 선인리 301-5	전원맨션 2동	4/40*	59.72	51,000,000	853,000	법원 경매	2024.08.29
								1993.01.14

3. 집합건물/아파트 낙찰가율 통계분석

[출처 : 부동산태인]

지역통계	경상남도	사천시	사천읍
1년간 평균	74.49%	77.34%	71.48%
6개월 평균	78.07%	78.95%	69.72%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 유사 부동산 거래사례, 감정평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 중심으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
일련번호 1	69,000,000	-
감정평가액(합계)	69,000,000	-

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 사천시 사천읍 선인리	300-1 신진 아파트 가동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 1~5층	각층 458.17		69,000,000	현황 선인리 300-1,300-7 외, 관련필지 299-3,300-6, 446-3
	[도로명주소] 경상남도 사천시 사천읍 읍내로 98							
	동소	300-1	대	제2종 일반주거지역	2,975			
(2)	동소	300-7	대	제2종 일반주거지역	981			
1				(내) 철근콘크리트조 5층 603호 (1,2)소유권대지권	84.93 4,972 3,956x----- 395,600	84.93 49.72		비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 91.58㎡)
합 계							₩69,000,000.-	
				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 선인리 소재 '사천중학교' 서측 인근에 위치하며 부근은 공동주택 및 단독주택, 근린상가 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 대중교통상황 등을 고려할 때 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건물 내 5층 603호로서,
외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감,
내 벽 : 벽지마감 등,
창 호 : 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

아파트 용도로서, 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부 확인이 곤란하여 외부관찰 등에 따른 통상적인 이용상황 등을 고려하여 평가하였으니 경매 진행시 재확인 하시기 바람.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비 등이 되어 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

평지의 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 중로, 남서측으로 소로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 제2종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2018-12-11)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설보호법>, 문화재보호구역기타(2008-12-26)(사천읍성)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.

일련번호(2): 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(2017-05-25)(소로3-4호선)(접함), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2018-12-11)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 문화재보호구역기타(2008-12-26)(사천읍성)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 문화재보호구역미분류(문화재영향검토대상구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

-

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

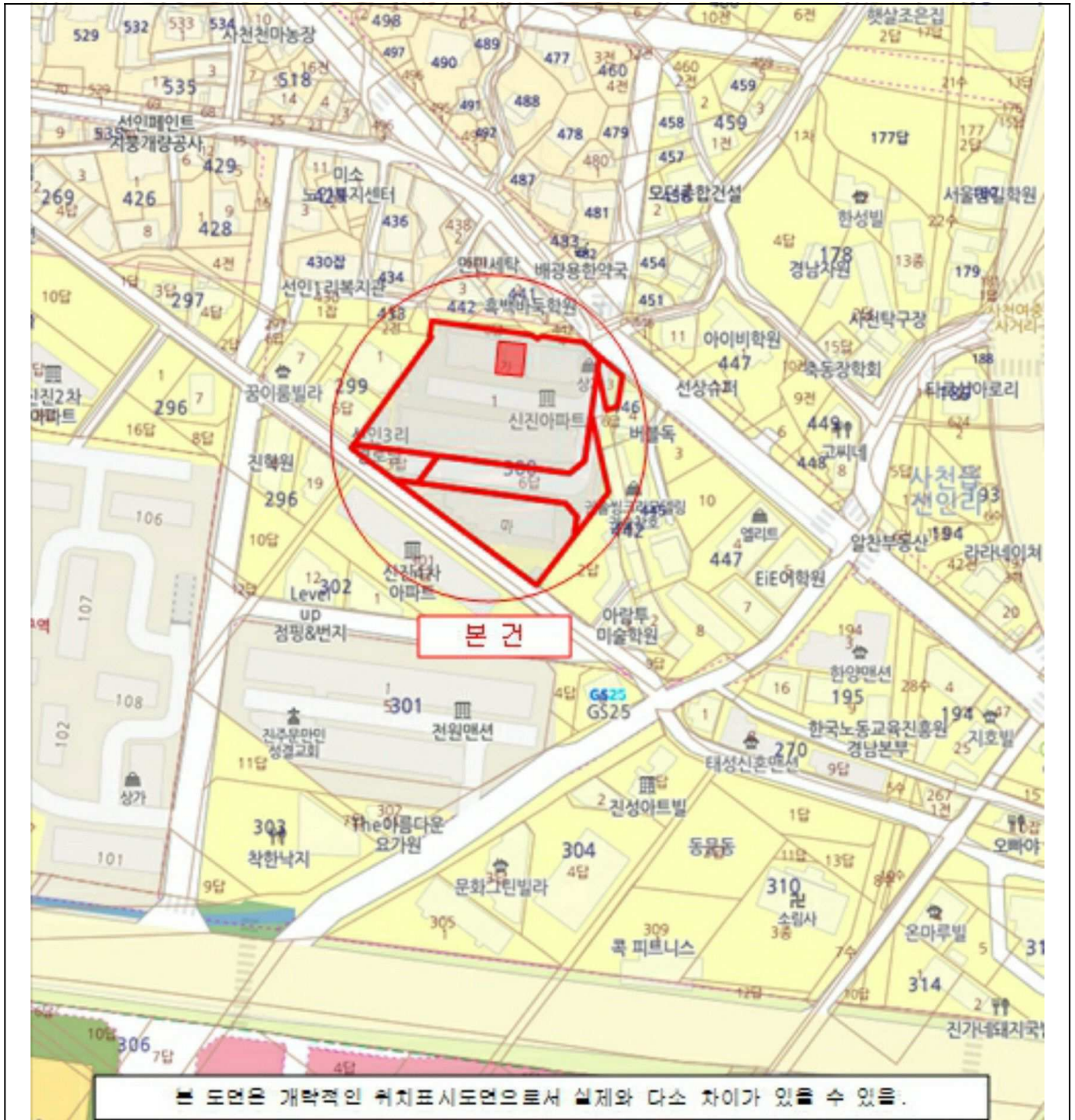
1) 임대관계: 미 상.

2) 기 타: 없 음.

위 치 도



소재지 경상남도 사천시 사천읍 선인리 300-1외 신진아파트 가동 5층 603호

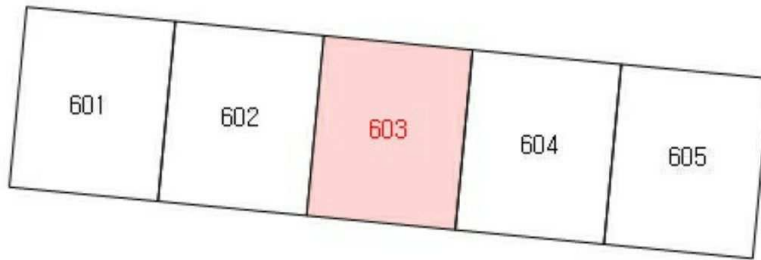
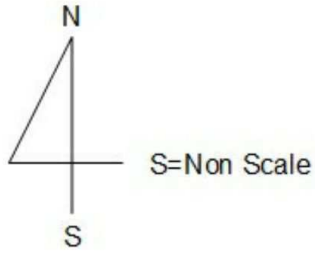


호 별 배치도



소재지

경상남도 사천시 사천읍 선인리 300-1외 신진아파트 가동 5층 603호



< 본 건 : 신진아파트 가동 5층 603호 >

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.



