

# 감정평가서

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
홍덕의

건명 : 김금연 소유물건(2025타경30903)

번호 : 이산(경남)G3250602-001호

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

## (주)감정평가법인 이산 경남지사

경상남도 진주시 진양호로293번길 16-20, 3층(신안동, 금산빌딩)  
TEL.(055)747-2120 FAX.(055)747-2128

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 이 정 호 (인)

(주)감정평가법인 이산 경남지사장 이 정 호 (서명또는인)

감정평가액	칠천오백만원정(W75,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 흥덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	김금연 (2025타경30903)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.13	2025.06.13	2025.06.20	
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
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	75,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					W75,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사			(인)		
	조보미					

# (구분건물) 감정평가명세서

일련 번호	소재지 (경상남도)	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	사천시 사천읍 선인리	213 164 209-3 211 216-1	아파트	철근콘크리트구조 슬래브지붕 8층				
	[도로명주소] 경상남도 사천시 사천읍 서당길 1-5	대경 아파트 103동		1층-8층	1,147.2485			
1	사천시 사천읍 선인리	213	대	제2종 일반주거지역	17,827.0			
2	사천시 사천읍 선인리	164	대	제2종 일반주거지역	864.0			
3	사천시 사천읍 선인리	209-3	대	제2종 일반주거지역	42.0			
4	사천시 사천읍 선인리	211	대	제2종 일반주거지역	1,890.0			
5	사천시 사천읍 선인리	216-1	대	제2종 일반주거지역	25.0			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 7층705호	59.9825	59.9825	75,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 공용면적포함: 75.1510㎡)
				1,2,3,4,5. 소유권대지권	20,648.00 *50.96170 /20,648.000	50.96170		[토지건물배분내역] 토지 : 15,000,000 건물 : 60,000,000
	합 계						₩75,000,000	
			이	하		여	백	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 사남면 월성리 소재 「사천초등학교」 동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가 건입니다.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 13일을 기준시점으로 정하였습니다.

### 3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 06월 13일에 실시하였습니다.

### 4. 감정평가 조건

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기타

- 1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 일반적인 분양 및 거래관행도 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀요청에 따라 대상 구분건물의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 별도 기재하오니, 경매 진행시 참조하시기 바랍니다.
- 2) 본건 구분건물의 위치확인 등은 일반건축물대장상 건축물현황도 등에 의거하여 위치확인 하였으며, 경매 진행시 현실 점유 현황과 공부상 일치 여부 등은 재확인하시기 바랍니다.
- 3) 본건 평가에서 참고 또는 인용한 사례들의 상세주소는 개인정보보호 관계로 '\*\*' 처리하였습니다.
- 4) 본건 구분건물은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부조사가 불가하여 인근 주민의 탐문조사, 외부관찰 및 건축물대장상 현황도면 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 향후 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조 및 관리상태 등을 재확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경상남도 사천시 사천읍 선인리 213, 164, 209-3, 211, 216-1 [도로명주소] 경상남도 사천시 사천읍 서당길 1-5			
용도지역	제2종 일반주거지역			
용도	공동주택(아파트)	사용승인	2000.06.20	
구조	철근콘크리트조			
일련번호	층 호	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )
(1)	7층705호	59.9825	15.1685	50.9617

## IV. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 1) 구분건물에 대한 감정평가 관련 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 “감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다.” 고 규정하고 있습니다.

#### 2) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별, 향별, 위치별 효용 등의 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례 비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### 1) 인근 유사 부동산의 거래사례

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교 가능성이 적절한 <2> 사례를 선정하였습니다.

기호	소재지 (사천시)	지번	용도 지역	구조	동/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/ 전유㎡)	거래시점	주용도	비고
#1	사천읍 선인리	213	제2종 일반주 거지역	철근콘크 리트조	101동/ 80*호	59.9825	86,000,000	1,433,751	2025.01.01	아파트	대경아파트 (사용승인: 2000.06.20)
#2	사천읍 선인리	213	제2종 일반주 거지역	철근콘크 리트조	103동/ 71*호	59.9825	75,000,000	1,250,364	2024.08.03	아파트	대경아파트 (사용승인: 2000.06.20)
#3	사천읍 선인리	213	제2종 일반주 거지역	철근콘크 리트조	103동/ 80*호	59.9825	74,250,000	1,237,861	2024-12.15	아파트	대경아파트 (사용승인: 2000.06.20)

(출처: 등기사항전부증명서 등)

### 2) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 시점수정

① 한국부동산원이 조사 발표한 “아파트 매매 가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

#### ② 시점수정치의 산정

구분	시점수정치	시점수정	비고
2024.08.03. ~2025.06.13	0.99601	지역 : 경상남도 사천시(24.08.03~25.06.13) 거래시점 : 2024.08.03, 2024년07월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.06.13, 2025년05월 지수를 적용 함 2024.08.03 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 100.2 2025.06.13 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.8 시점수정치 : $99.8/100.2 \approx 0.99601$	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 가치형성요인 비교

### ① 비교 항목

<주거용>

조건	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과 연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### ② 가치형성요인 비교치 및 그 사유

일련 번호	가치형성요인				누계치	가치형성요인 사유
	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인		
(1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건과 사례는 대체로 유사합니다.

## 5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

일련 번호	층 /호수	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유(㎡))	산정가액 (원)	결정가액 (원)	비고
		기호	단가 (원/전유(㎡))							
(1)	7층 /705호	2	1,250,364	1.000	0.99601	1.000	1,245,375	74,700,706	75,000,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 인근의 유사 평가사례 등 참고 자료

기호	소재지 (사천시)	지번	용도 지역	구조	동/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/전유㎡)	평가시점	평가 목적	비고
1	사천읍 선인리	213	제2종 일반주거지역	철근콘크리트조	103동/11*호	59.9825	65,000,000	1,083,695	2024. 12. 16	시가참고	대경아파트 (사용승인: 2000.06.20)
2	사천읍 선인리	213	제2종 일반주거지역	철근콘크리트조	103동/11*호	59.9825	65,000,000	1,083,695	2024. 12. 16	시가참고	대경아파트 (사용승인: 2000.06.20)
3	사천읍 선인리	213	제2종 일반주거지역	철근콘크리트조	103동/70*호	59.9825	82,000,000	1,367,122	2023.09.04	감정평가	대경아파트 (사용승인: 2000.06.20)

(출처: 한국감정평가사협회)

## VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적에 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
(1)	7층 705호	59,9825	20,648.00 *50.96170 /20,648.000	75,000,000

### 2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준하되, 유사 부동산의 거래사례, 평가사례 등 인근 지역 가격수준·평가목적 등 기준시점 기준의 시장상황 등을 종합 고려하여 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

# (구분건물) 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	본건은 경상남도 사천시 사천읍 선인리 소재 「사천초등학교」 동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 주변은 공동주택, 단독주택, 농경지 등으로 형성되어 있습니다.
2. 교통상황	본건 소재 단지까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됩니다.
3. 건물의 구조	철근콘크리트 구조 스톱지붕 지상8층 건물 내 103동 7층 705호로서, 외벽:폴탈위 페인트 마감 등 내벽:벽지 및 일부 타일붙임 등 창호:새시 창호 등입니다.
4. 이용상태	공동주택(아파트)으로 이용중입니다.
5. 설비내역	위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 소방설비 및 난방설비 등이 갖추어져 있습니다.
6. 토지의 형상 및 이용상태	부정형의 토지로서 공동주택(아파트) 건물부지로 이용중입니다.
7. 인접 도로상태 등	본건 남서측으로 사랑진·출입로 개설되어져 있습니다.
8. 토지이용계획 및 제한상태	<ul style="list-style-type: none"> <li>•(선인리 213번지):제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(2011-08-04)(소로1-23호선)(접합),가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 교육환경보호구역(2018-12-11)(상대보호구역)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 비행안전제5구역(전술)&lt;군사기지 및 군사시설 보호법&gt;, 문화재보호구역미분류(문화재영향검토대상구역)&lt;문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률&gt;</li> <li>•(선인리 164, 209-3, 211, 216-1 번지)제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 교육환경보호구역(2018-12-11)(상대보호구역)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 비행안전제5구역(전술)&lt;군사기지 및 군사시설 보호법&gt;</li> </ul>
9. 공부와의 차이	없습니다.
10. 기타참고사항	1.임대관계:미상입니다. 2.기타:없습니다.

# 위 치 도

경상남도 사천시 선인리 213 외,  
대경아파트 103동 7층 705호



# 호 별 배 치 도

경상남도 사천시 선인리 213 외,  
대경아파트 103동 7층 705호



S: Non-Scale

## 7층

703호	704호	705호	706호	707호	708호	709호	710호	711호	712호	713호	714호	715호	716호
702호													
701호													

# 사 진 용 지



본건 외부 전경



본건 외부 전경

# 사 진 용 지



본건 출입구 전경



본건 출입구 및 승강기 전경

# 사 진 용 지



본건 출입구 복도 전경



본건 입구 전경