

감정평가서

건명: 장희숙 소유물건(2025타경31075)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
장영규

감정평가서번호: 202507-가-008

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.

진양감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이종현

감정평가액	일억이천오백만원정(₩125,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규	감정평가 목적	법원경매			
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	장희숙 (2025타경31075)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.04	2025.08.01 ~ 2025.08.04	2025.08.04		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	125,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩125,000,000
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		
	경상남도 사천시 곤양면 송전리	261, 262-3 미라벨 오피스텔	업무시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 9층				
				지상1층	158.05			
				지상2층	154.05			
				지상3층	238.12			
				지상4층	238.12			
				지상5층	238.12			
				지상6층	238.12			
				지상7층	238.12			
				지상8층	238.12			
				지상9층	238.12			
(1)	"	261	대	제2종일반주거지역 준주거지역	2,265			
(2)	"	262-3	대	준주거지역	274			
1				(내) 철근콘크리트구조 9층 902호	67.8416	67.8416	125,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함)
				(1),(2)소유권 -----	53.0753			
				대지권	2,539x----- 2539	53.0753		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 37,500,000 87,500,000	
합 계							₩125,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

가. 감정평가의 목적

본 건은 경상남도 사천시 곤양면 송전리 에 소재하는 구분건물(미라벨오피스텔 9층 902호)로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

나. 감정평가근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

다. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 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 기준가치로 결정하였음.

2. 감정평가조건

해당사항 없음.

라. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 04일로 하였음.

마. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사일은 2025년 08월 01일~04일이며, 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가방법의 결정

가. 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성 검토를 거쳐 결정함이 원칙임.

1. 감정평가방식

- ① 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ② 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- ③ 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 감정평가방법

- ① ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ② ‘거래사례비교법’이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ③ ‘공시지가기준법’이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 ‘대상토지’라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 ‘비교표준지’라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 거래 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ④ ‘수익환원법’이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 “거래사례비교법”을 적용하여 평가하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

나. 기타 참고사항

1. 본건의 위치확인은 집합건축물대장 등의 공부와 외관상 표시 등에 의하였음.
2. 본 건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 수량 등은 귀제시목록에 의하였음.
3. 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호를 위해 관련 지번 등 일부분에 ** 처리하였으니, 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액의 산출근거

가. 대상물건 개요

소재지	경상남도 사천시 곤양면 송전리 261, 262-3			
건물명, 층, 호수	9층 902호			
용도	오피스텔	사용승인일	2017.01.25	
기호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
1	67.8416	20.5221	53.0753	

※ 집합건축물대장(전유부, 갑)상 공용부분중 “주” 만 공용면적으로 기재함.

나. 거래사례비교법 적용

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인}$$

1. 거래사례 선정

1) 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 인근 유사 부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

사례	소재지 (사천시)	건물명 동, 층, 호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
A	곤양면 송전리 261	미래벨오피스텔 40*	71.87	130,000,000	1,808,791	2022.09.20
						2017.01.25
B	곤양면 송전리 261	미래벨오피스텔 80*	42.471	85,000,000	2,001,365	2019.03.21
						2017.01.25

3) 거래사례 선정

대상물건과 물적, 위치적 유사성 있으며, 비교적 최근의 거래사례인 **사례<A>**를 비교사례로 선정하였음.

2. 사정보정치

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됨. (1.000)

3. 시점수정치

시점수정은 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 등 중본건과 비교가능성이 높다고 판단되는 “지역별 아파트 매매가격지수(경상남도 사천시)”를 활용하여 산정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

아파트 매매가격 지수(한국부동산원)	
시점수정	지역 : 경상남도 사천시 2022.09.20. 매매가격지수(2022.08월 지수 적용) : 102.4 2025.08.04. 매매가격지수(2025.06월 지수 적용) : 99.6 시점수정치 : $99.6/102.4 = 0.97266$

4. 가치형성요인 비교치

■ 비교기준

구분	
조건	세부항목
외부 요인	가로조건(폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등)
	접근조건(인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성, 상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성 등)
	환경조건(일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리시설의 상태 등)
	획지조건(면적, 접면너비, 깊이, 형상, 고저, 방위, 경사지, 접면도로 상태 등)
	행정조건(용도지역, 지구, 구역, 기타규제 등)
	기타조건(장래의 동향, 기타)
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등
	시공업체의 브랜드, 경과연수에 따른 노후도 등
	세대수 및 최고층수, 전용률 등
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등
	건물의 구조 및 마감상태 등
	단지내 면적구성 및 통로구조 등
개별 요인	층별, 향별, 위치별 차이 등
	베란다 유무 및 면적의 대소 등
	내부 구조 및 주차장의 유무 등
	부지에 대한 지분면적의 대소 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 기호(1) - 사례(A)와 대상물건의 가치형성요인비교(주거용)

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 외부요인 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 건물요인 대등함.
	시공업체의 브랜드, 경과연수에 따른 노후도 등			
	세대수 및 최고층수, 전용률 등			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
	건물의 구조 및 마감상태 등			
	단지내 면적구성 및 통로구조 등			
개별 요인	층별, 향별, 위치별 차이 등	1.00	1.05	본건은 거래사례 대비 개별요인 우세함.
	베란다 유무 및 면적의 대소 등			
	내부 구조 및 주차장의 유무 등			
	부지에 대한 지분면적의 대소 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 기타요인 동일함.
누계		1.000	1.050	1.00 × 1.00 × 1.05 × 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 비준가액

기호	비교거래 사례단가	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	
1	A	1,808,791	1.000	0.97266	1.05	1,847,306	67.8416	125,324,167

다. 감정평가액 결정 참고 자료

1. 인근 유사 부동산 탐문 조사

구분	가격수준(원/㎡당) - 전유면적 기준
인근 유사 아파트	면적 및 위치가 대상과 유사한 경우 호가수준은 1,700,000 ~ 1,900,000원/㎡ 내외 수준

2. 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

사례	소재지 (사천시)	건물명 동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	기준시점
						평가목적
A	곤양면 송전리 261	미라벨오피스텔 7층 70*호	67.84	127,000,000	1,872,052	2023.05.02
						2017.01.25

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

가. 감정평가액

기호	대상물건	면적(㎡) (전유면적)	평 가 금 액(원)	비고
1	미라벨오피스텔 9층 902호	67.8416	125,000,000	
합 계			125,000,000	

나. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래가격, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

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 곤양면 성내리 소재 '곤양초등학교' 남동측 인근에 위치하고, 주위는 근린생활시설, 공동주택, 단독주택, 농경지대 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

차량 진출입 자유로우며, 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

기호(1) 철근콘크리트구조 슬래브지붕 9층건 내 9층 902호로서,
외벽 : 몰탈위 페인트마감
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

제반 위생설비 및 급배수시설, 승강기시설, 소방설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 평탄하게 조성된 2필 일단의 부정형 토지로서, 아파트, 오피스텔, 근린생활시설 등 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

남측으로 왕복 2차선의 포장도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 제2종일반주거지역(2011-08-04), 준주거지역(2011-08-04),
가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2023-12-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의
보존 및 활용에 관한 법률>.

기호(2) : 준주거지역(2011-08-04), 소로2류(폭 8m~10m)(접합),
가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2023-12-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의
보존 및 활용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

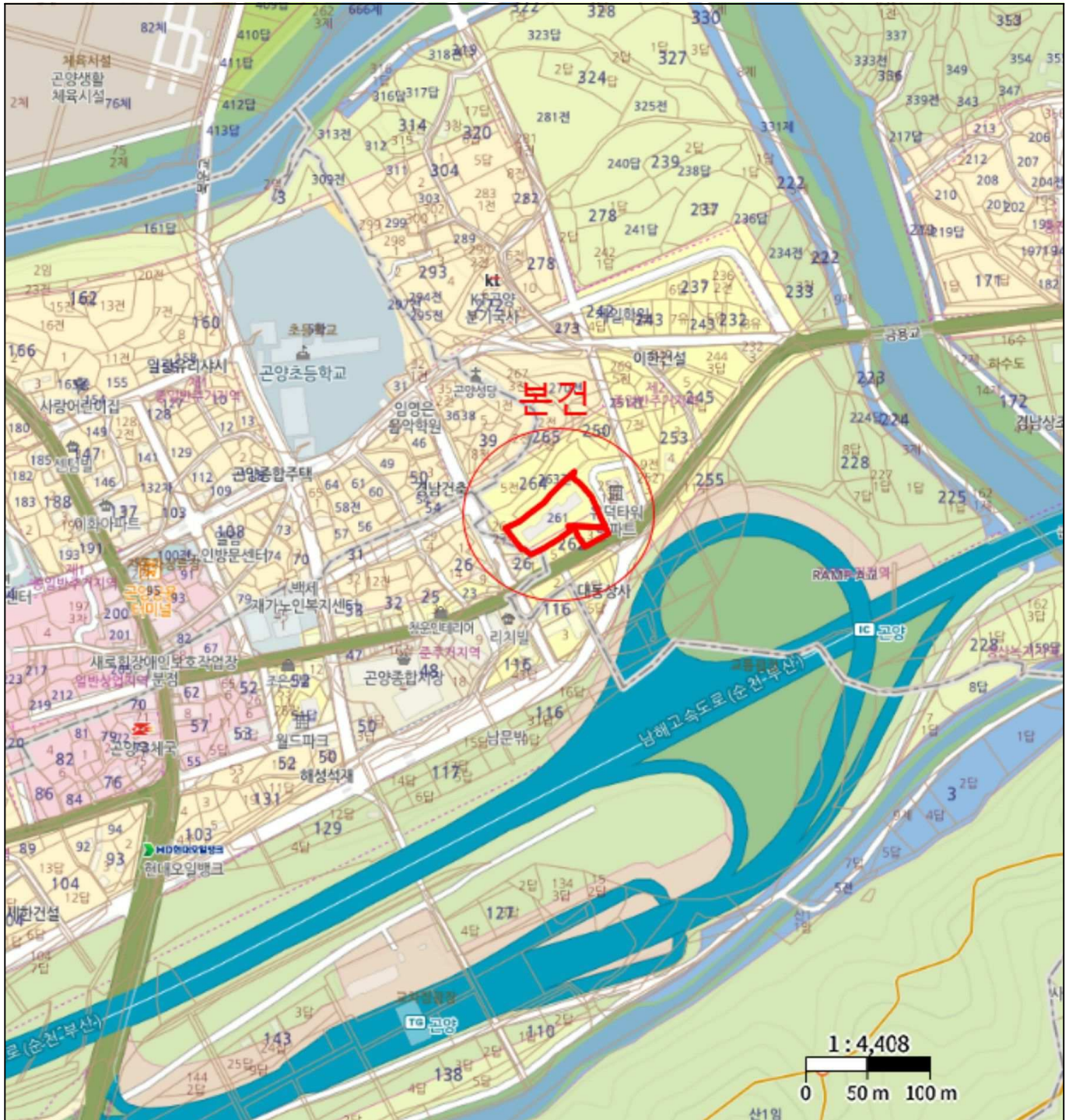
- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없음.

위치도



소재지

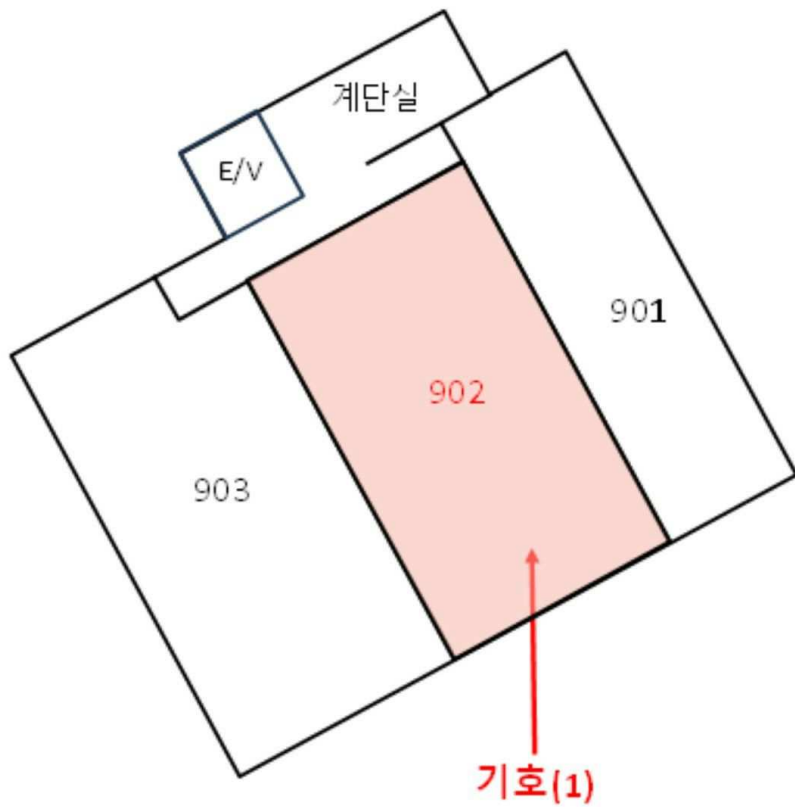
경상남도 사천시 곤양면 송전리 261 미라벨오피스텔 9층 902호



건물개황도

4 S : NON SCALE

경상남도 사천시 곤양면 송전리 261외



기호(1) : 미라벨오피스텔 9층 902호

사 진 용 지

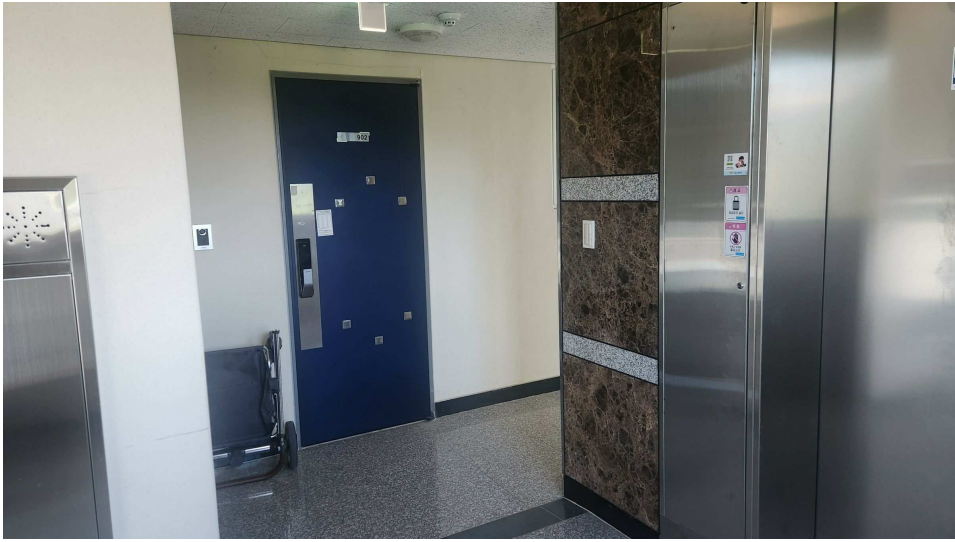


평가건 전경

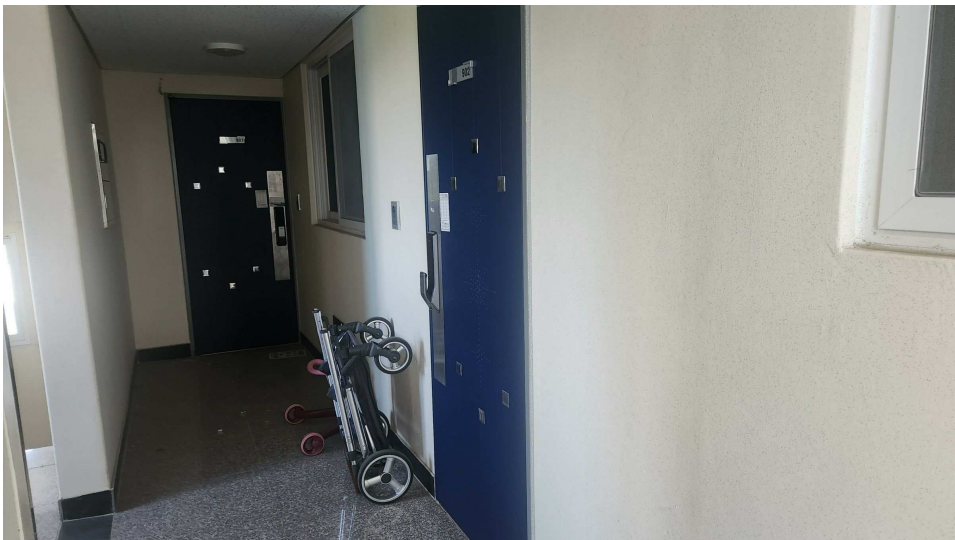


평가건 전경

사 진 용 지



평가건 전경



평가건 전경