

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규
건명	이유규 소유물건(2025타경31089)
감정서번호	S202507-008

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.

서경감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박경영

(인)

감정평가액	칠천만원정(W70,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	이유규 (2025타경31089)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.02	2025.08.01 ~ 2025.08.02	2025. 08. 03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	70,000,000
	합계					₩70,000,000
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 정동면 고읍리 [도로명주소] 경상남도 사천시 정동면 동계길 15-12	466-5, 471-4 유정2차 아파트 1동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층	1층	445.62			
					2층	445.62			
					3층	445.62			
					4층	445.62			
					5층	445.62			
					6층	445.62			
1)	경상남도 사천시 정동면 고읍리	466-5	답	제2종일반주거지역	1,635			현황"대"	
2)	"	471-4	답	제2종일반주거지역	1,852			현황"대"	
1				(내) 철근콘크리트조 4층 401호 1),2)소유권 ----- 대지권	84.93 6,293 3,487x----- 348,700	84.93 62.93	70,000,000	비준가격 (전유+공용 면적 = 91.17㎡)	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 28,000,000 42,000,000		
합 계							₩70,000,000.-		
			이	하	여	백			

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 사천시 정동면 고읍리 소재 유정2차아파트 1동 4층 401호로서, 창원 지방법원 진주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- (1)본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의“시장가치”를 기준으로 감정평가함.
- (2)별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 평가방법

본건은 구분소유 건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정하며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근유사 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 08월 02일을 기준시점으로 정함.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사를 2025년 08월 01일~02일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 기타 참고사항

1)본건 거주자의 폐문 부재로 인하여 리모델링 여부 등의 내부 확인이 불가하여 외부 관찰 및 건축물현황도 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는 바, 향후 경매 진행시 본건의 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 반드시 재확인하시기 바람.

2)구분소유건물은 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적에 고려하여 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표” 상에 기재하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례 비교법에 의한 가격산출 내역

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상물건의 개요

구분	내 용			
소재지	경상남도 사천시 정동면 고읍리 466-5, 471-4 [도로명주소:경상남도 사천시 정동면 동계길 15-12]			
건물명, 층·호수	유정2차아파트 1동 4층 401호			
용도	아파트	사용승인일	1994.05.14.	
면적	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	401호	84.93	6.24 ¹⁾	62.93

1) 집합건축물대장(전유부, 갑) 상 공용부분 “주”만 합산함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례	소재지	용도	면적(㎡)		거래금액 (원/전유㎡)	거래시점	비고	
			전유	대지권				
거래 사례	#1	고읍리 466-5외 유정2차아파트 1동 000호	아파트	84.93	62.93	64,000,000 (@753,562)	2025.06.10.	-
거래 사례	#2	고읍리 466-5외 유정2차아파트 1동 000호	아파트	84.93	62.93	70,000,000 (@824,208)	2024.08.15.	-
거래 사례	#3	고읍리 466-5외 유정2차아파트 1동 000호	아파트	59.58	45.53	46,000,000 (@772,071)	2024.10.28.	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

2) 비교거래사례의 선정

본건과 같은 아파트단지 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높다고 판단되는 사례인 <사례 #2>를 선정함.

4. 사정보정

상기의 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보여지는 바, 사정 보정 요인은 없음. (1.00)

5. 시점수정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 등 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “경상남도 사천시 아파트 부분 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 함.

2) 시점수정치 산출

시점수정치

아파트

지역 : 경상남도 사천시(24.08.15~25.08.02)

거래시점 : 2024.08.15, 2024년07월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.08.02, 2025년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로
2025년06월 지수를 적용함

2024.08.15 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 100.2

2025.08.02 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 99.6

시점수정치 : $99.6/100.2 \approx 0.99401$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성 요인 비교

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	비교거래사례 대비시 대등시 됨.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	1.00	비교거래사례 대비시 대등시 됨.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	비교거래사례 대비시 대등시 됨.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-	-
누계		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격 산정

일련번호	사례가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	면적비교 (본건/사례)	비준가격
1	70,000,000	1.000	0.99401	1.000	84.93 /84.93	70,000,000

III. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

본건과 유사한 부동산의 가격수준은 총별로 다소 차이가 있으나, 유사층 · 유사면적의 경우 전유면적당 @750,000원 ~@850,000원 내외 수준으로 조사됨.

2. 평가전례

사례	소재지	용도	면적(m ²)		평가액 (원/전유m ²)	평가 시점	평가 목적
			전유	대지권			
평가 전례 ①	고읍리 466-5외 유정2차아파트 1동 000호	아파트	84.93	62.93	50,000,000 (@588,720)	2025.06.04	공동 주택 자문

(출처: 한국감정평가사협회 등)

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

70,000,000원 (전유면적 84.93㎡ 기준 약 824,208원/㎡ 수준)임.

2. 결정의견

상기 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 산정한 부동산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 평가전례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되며, 상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 평가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 정동면 고읍리 소재 "동성초등학교" 북서측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 주택, 근린상가 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 아파트까지 차량의 접근이 가능하며, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 6층건 중 4층 401호로, (사용승인일: 1994.05.14)
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.
(본건 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부확인이 불가하였는 바, 외부관찰 및 건축물 현황도 등에 의거 통상적인 상태를 기준함.)

(5) 설비내역

난방설비, 옥내소화기 등 소방관련설비, 위생설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 부정형 평지로 아파트 건부지임.

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

본건 북동측 및 동측으로 왕복2차선 아스팔트도로가 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1)466-5번지

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2023-10-05)(소로2-66호선)(접합) 가축사육제한 구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호 구역(2015-02-26)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역 (2015-02-26)(절대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-11-23) <교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

2)471-4번지

제2종일반주거지역 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2015-02-26)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2015-02-26)(절대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역 (2023-11-23)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 참조.

위 치 도



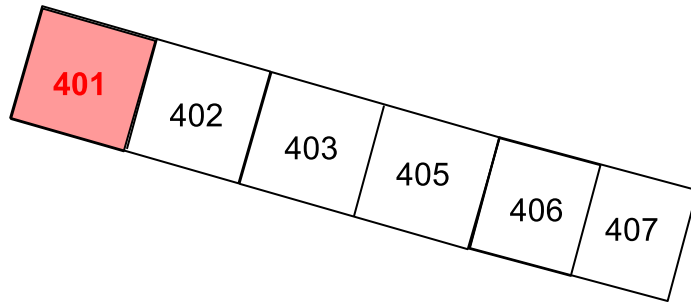
소재지	경상남도 사천시 정동면 고읍리 466-5외 유정2차아파트 1동 4층 401호
------------	--------------------------------------------



호 별 배 치 도

Non-scale

경상남도 사천시 정동면 고읍리 466-5 외



*본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 배치도로 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다

기호(1) : 유정2차아파트 1동 4층 401호





