

감정평가서

A P P R A I S A L R E P O R T

건명	김영미 소유물 (2025타경30603)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
평가서 번호	BR2502-007

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 당 사무소는 책임을 지지 않습니다.



APPRAISAL OFFICE BLUE RIVER

감정평가사사무소

청강



(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
천승환

감정평가액	이억삼천오백만원정 (₩235,000,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가 목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김영미 (2025타경30603)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.14	2025.02.13 ~ 2025.02.14	2025.02.17

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	235,000,000	
	이	하	여	백		
	합계				₩235,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 사남읍 유천리 소재 “한국우주산업(KAI)” 동측 인근에 위치하는 [사천흥한에르가아파트 제102동 제7층 제704호]에 대한 창원지방법원 진주지원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

경상남도 사천시 사남읍 유천리 928 소재 사천흥한에르가아파트 제102동 제7층 제704호							
주 용 도 (이 용 상 황)	공동주택(아파트)		사 용 승 인 일 자		2018.03.30		
건 물 의 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		층 수		지하1층 지상15층		
용 도 지 역	계획관리지역		규 모		10개동 635세대		
본건 기호	해당 (동) / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	(주)공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	소유권 대지권 (㎡)	집합건축물대상상 용 도
가	제102동 제7층 제704호	84.9800	28.0160	112.9960	75.2%	65.0022	아파트
계		84.9800	28.0160	112.9960		65.0022	

3. 기준시점 및 실지조사 기간

3.1. 기준시점 결정 및 그 이유

본 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 14일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.2. 실지조사 실시기간 및 그 내용

평가대상물건에 대하여 2025.02.13 ~ 2025.02.14일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상 물건의 존재 여부, 대상물건의 공부, 의뢰 목록과 현황과의 동일성 여부, 대상 물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

4.1. 기준가치 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4.2. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 검토 및 참고 사항

5.1. 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부조사가 불가하여 건축물현황도상 내부구조와 인근 탐문조사 등을 통해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 리모델링 여부, 내부 구조에 대해 재확인 하시기 바람.

5.2. 대상물건의 위치확인 은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 점유부분에 의거하여 확인하였음.

5.3. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제21조 규정에 따라 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가져 일괄평가하여야 하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가액을 건물가액과 토지가액으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

5.4. 본 평가시 인용한 거래사례 및 평가선례들의 구체적 정보는 개인정보보호법 의거 별표처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

1.1. 근거 법령

본 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였음.

2.1. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.
-----------------------------	---

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

- 2.1. 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.
- 2.2. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

1.1. 유사물건의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 정보체계]

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
㉠	유천리 92**	사천흥한에르가아파트 제102동 제7**호	84.98	2024.11.04	235,000,000	2,765,357
				2018.03.30		
㉡	유천리 92**	사천흥한에르가아파트 제102동 제6**호	84.98	2024.03.04	230,000,000	2,706,519
				2018.03.30		

1.2. 유사물건의 평가사례

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
						사용승인일		
①	유천리 92**	사천흥한에르가아파트 제107동 제9**호	계획 관리	74.97	법원경매	2024.06.03	210,000,000	2,801,120
						2018.03.30		
②	유천리 92**	사천흥한에르가아파트 제103동 제1**호	계획 관리	84.36	법원경매	2022.03.08	266,000,000	3,153,153
						2018.03.30		

1.3. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
유사평형대 아파트	전유면적기준: @2,800,000원/㎡ 내외 수준으로 층·위치 등에 따라 차이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

2.1. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였음.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
㉠	유천리 928	사천흥한에르가아파트 제102동 제7**호	84.98	2024.11.04	235,000,000	2,765,357	가
				2018.03.30			

2.2. 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요없음.(1.00)

2.3. 시점수정

2.3.1. 시점수정 기준

- ㉠ 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- ㉡ 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.3.2. 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분	시점수정치	시점수정치 산정
가	㉠	경상남도 사천시 (2024.11.04 ~ 2025.02.14)	1.00100	99.8 / 99.7 ≈ 1.00100

2.4. 가치형성요인 비교

- 구분건물(주거용) [대상물건 기호(가) / 사례 기호(㉠)]

구분	세부항목	비교내역	격차율
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	대체로 유사함	1.00
건물요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	대체로 유사함	1.00
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	대체로 유사함	1.00
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대체로 유사함	1.00
개별요인 비교치		1.000	

2.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	2,765,357	1.00	1.00100	1.000	2,768,122	84.98	235,235,008	235,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 대상물건의 제반 특성, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

기호	소재지	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	유천리 928	제102동 제7층 제704호	84.98	65.002	235,000,000	2,765,357
합계					₩235,000,000.-	

구분건물 감정평가명세서표

<기준시점:2025.02.14>

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		금 액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	경상남도 사천시 사남면 유천리 [도로명주소] 경상남도 사천시 유천길 281	928 사천흥한에르 가아파트 제102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트지붕 15층 1~15층 각	444.84				
	"	"	대	계획관리지역	37,802.4				
				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제704호 1.소유권대지권	84.98 65.0022 ----- 37,802.4	84.98 65.0022	} 235,000,000	비준가액	
<토지·건물 배분내역> 토지: 70,500,000 건물: 164,500,000									
합 계							₩235,000,000.-		
			이	하	여	백			

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생설비 및 기타설비	7. 토지이용계획 등
2. 교통상황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 임대관계 및 기타
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 인접 도로상태	
<p>1. 위치 및 주위환경</p> <p>대상물건은 경상남도 사남면 유천리 소재 “항공우주산업(KAI)” 동측 인근에 위치하며, 주위는 공장, 아파트 단지, 농경지 등이 혼재된 지역임.</p>		
<p>2. 교통상황</p> <p>대상토지까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하여 일반적 대중교통사정은 보통시 됨.</p>		
<p>3. 건물의 구조 및 이용상태</p> <p>가. 건물의 구조</p> <p>철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트지붕 지상15층 건물 중 제7층 제704호로서, 외벽: 치장석 붙임, 모르타르위 페인트 마감 내벽: 벽지마감, 일부 타일마감 창호: 하이샷시 마감.</p> <p>나. 이용상태</p> <p>아파트로 이용 중임.</p>		
<p>4. 위생설비 및 기타설비</p> <p>위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비 등을 갖추었으며, 도시가스설비 등 되어 있음.</p>		
<p>5. 토지의 형상 및 이용상태</p> <p>완경사지대 내 각동별 평탄하게 조성된 사다리형의 토지로, 공동주택(아파트) 건부지로 이용 중임.</p>		

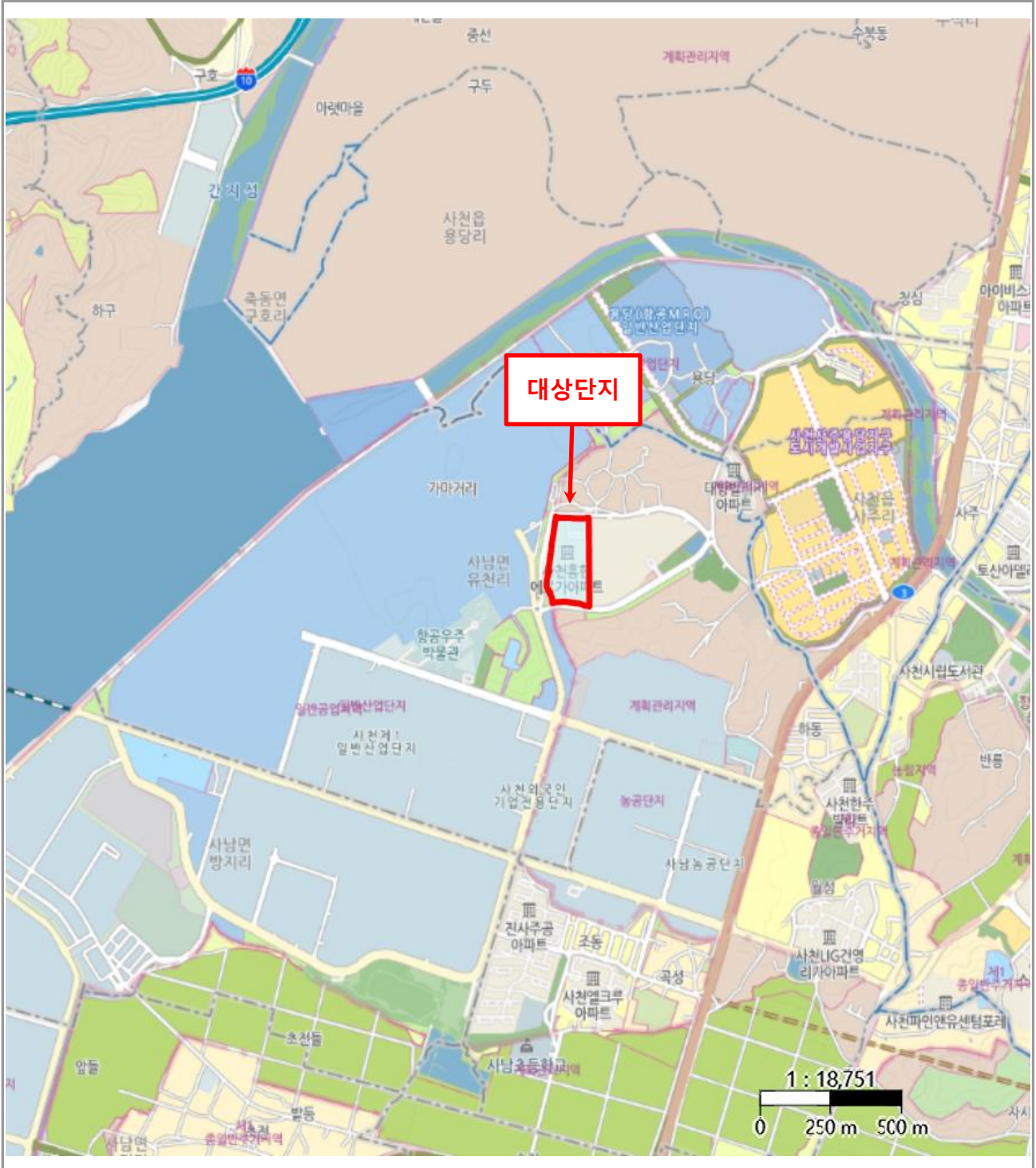
구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생설비 및 기타설비	7. 토지이용계획 등
2. 교통상황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 임대관계 및 기타
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 인접 도로상태	
<p>6. 인접 도로상태</p> <p>남측, 북측으로 진출입가능함.</p>		
<p>7. 토지이용계획 등</p> <p>계획관리지역(2023-05-11)(계획관리지역), 주거개발진흥지구(2023-07-27)(사천유천주거개발진흥지구), 지구단위계획구역(2023-07-27)(사천유천지구단위계획구역), 종로2류(폭 15m~20m)(2021-12-09)(종로2-63호선)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(2023-07-27)(종로2-10호선)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(2023-07-27)(종로2-62호선)(접합) 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>.</p>		
<p>8. 임대관계 및 기타</p> <p>가. 임대관계</p> <p>미상임.</p> <p>나. 기타</p> <p>없음.</p>		

광역 위치도

소재지

경상남도 사천시 사남면 유천리 유천리 928



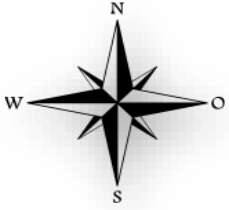
상 세 위 치 도

소재지

경상남도 사천시 사남면 유천리 유천리 928

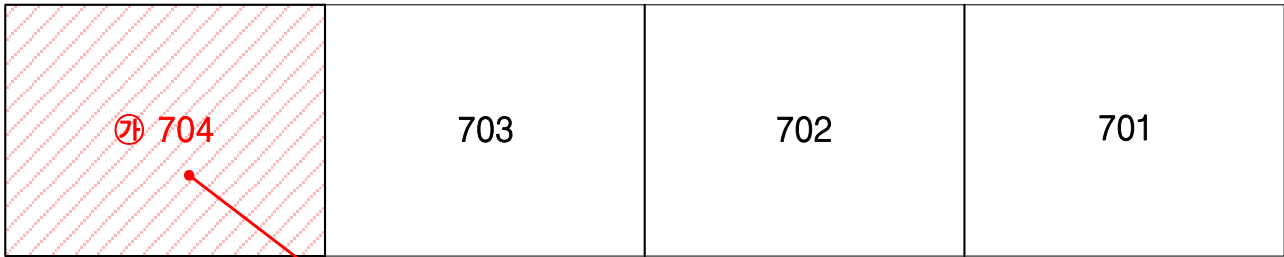


건물개황도



None Scale

호별배치도



대상물건
㉗ 사천흥한에르가 제102동 제7층 제704호

사 진 용 지



대상단지 전경
(남서측)



대상물건 전경
(남서측)



대상물건
(현관)