

# 감정평가서

건명	최성욱 소유물건 (2025타경30650)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정서번호	GM4-250319-4101

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	일억오천이백만원정(₩152,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 흥덕의		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최성욱 (2025타경30650)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.03.19	2025.03.19	2025.03.20	
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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	152,000,000
	합 계					₩152,000,000
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 남해군 남해읍 북변리 소재 '남해제일고등학교' 북서측 인근에 위치하는 청암블루스톤 비이동 4층 402호로서 창원지방법원 진주지원의 경매를 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치

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

### 3. 감정평가조건

없음.

### 4. 실지조사기간 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 03월 19일임.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 19일로 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 산출하는것이 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.

# 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 남해군 남해읍 북변리 463-7							
건물명, 층, 호수	청암블루스톤 비이동 4층 402호							
용도	공동주택(다세대주택)			사용승인일		2013년 07월 18일		
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유 + 공용 면적(㎡)	대지권면적 (㎡)		전용률 (%)		
일련번호 1	71.14	11.61	82.75	58.3753		85.97		
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재경보 설비	승강기 설비	가스 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	남해군 남해읍 북변리 463- 6	청암블루 스톤 에이동	2/20*	71.14	46.359	153,000,000	2,150,600	2024.06.21
								2013.07.18
#b	남해군 남해읍 북변리 463- 6	청암블루 스톤 에이동	5/50*	73.1	47.6363	155,000,000	2,120,300	2021.04.03
								2013.07.18

나. 비교사례의 선정

상기 인근 유사부동산의 거래사례중 가격형성상의 제요인이 유사하고 비교적 최근 거래사례인 <사례 #a>를 비교사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

가. 한국부동산원에서 발표하는 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

나. 경상남도 연립다세대 매매가격지수

(2021.6 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	96.2	96.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024년	97.2	97.1	97.0	96.9	96.8	96.7	96.6	96.6	96.5	96.4	96.3	96.2
2023년	99.2	98.8	98.6	98.4	98.2	98.1	98.1	98.0	97.8	97.7	97.5	97.3

다. 거래사례 기호 #a의 시점 수정치 산출

- 사례 기호 #a의 매매 당시 가격지수: 96.8 (적용: 2024년 05월)
- 본건 기준시점 현재 가격지수: 96.1 (적용: 2025년 02월)
- 시점 수정치:  $96.1/96.8 \approx 0.99277$

# 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 대지권의 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	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례 #a 대비 제반 가치형성요인에서 유사함.					

## 7. 비준가격

구분	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적/㎡)	비준가격
일련번호 1	153,000,000	1.000	0.99277	1.000	71.14 / 71.14	152,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	인근 동유형의 구분건물(다세대주택)은 전유면적당 2,100,000원/㎡ ~ 2,300,000원/㎡ 내외 수준임.
------	---

### 2. 인근 감정평가사례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계 ]

기호	소재지 (경상남도)	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 전례단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점
								사용승인일
#1	남해군 남해읍 북변리 463-6	청암블루 스톤 에이동	2/20*	73.1	150,000,000	2,051,900	담보	2024.04.19
								2013.07.18
#2	남해군 남해읍 북변리 463-6	청암블루 스톤 에이동	2/20*	71.14	152,000,000	2,136,600	법원 경매	2022.01.30
								2013.07.18

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 집합건물/다세대주택 낙찰가율 통계분석

[출처 : 부동산태인]

지역통계	경상남도	남해군	남해읍
1년간 평균	52.03%	70.45%	41.98%
6개월 평균	48.66%	32.25%	32.25%

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 유사 부동산 거래사례, 감정평가전례, 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	152,000,000	-
감정평가액(합계)	<u>152,000,000</u>	-

# 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 남해군 남해읍 북변리  [도로명주소] 경상남도 남해군 남해읍 화전로122번길 37-20	463-7 청암블루 스톤 비이동	제1종 근린생활 시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 콘크리트 평슬래브지붕 5층				현청 "청암블루 스톤"
					1층	50.61		
					1층	18.57		
					2~5층	각층 163.43		
1	동소	463-7	대	제2종 일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 4층 402호  (1)소유권대지권	517  71.14 7,114 517x----- 63,005	71.14  58.3753	152,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 82.75㎡)
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 45,600,000 106,400,000	
<b>합 계</b>							<b>₩152,000,000.-</b>	
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 남해군 남해읍 북변리 소재 '남해제일고등학교' 북서측 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

철근콘크리트구조 콘크리트평슬래브지붕 5층 건물 내 4층 402호로서,  
외 벽 : 화강석 붙임, 스톤코트 마감,  
내 벽 : 벽지 마감 등,  
창 호 : 샷시창 구조임.

## (4) 이용상태

다세대주택 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, 승강기설비, 화재경보설비, 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 사다리형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북서측 진입로와 연계된 소로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을경관관리지역<남해군 경관 조례>, 하수처리구역(남해읍)<하수도법>, 중점경관관리구역(집중개발형).

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미 상.
- 2) 기 타: 없 음.

# 위 치 도



소 재 지	경상남도 남해군 남해읍 북변리 463-7 청암블루스톤 비이동 4층 402호
-------	---



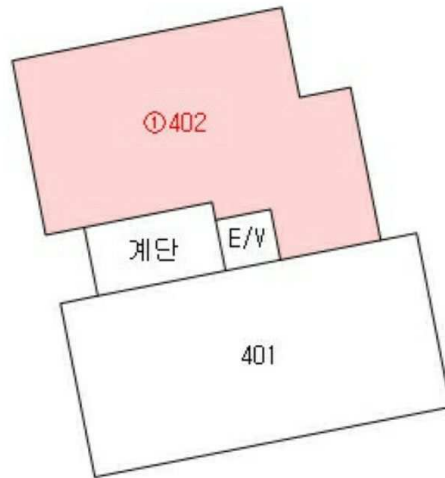
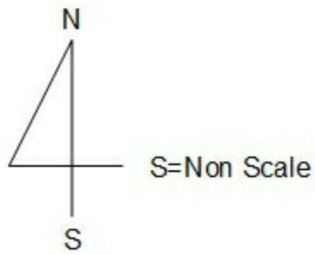
본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

# 호 별 배 치 도



소 재 지

경상남도 남해군 남해읍 북변리 463-7 청암블루스톤 비이동 4층 402호



< 본 건 : 청암블루스톤 비이동 4층 402호 >

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

