

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김미주 소유물건(2022타경5177)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
탁윤수

감정평가서번호: gc01-2211-008

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

금관감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김 덕 관

감정평가액	일억사천칠백만원정(₩147,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 탁윤수	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	창원지방법원 진주지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김미주 (2022타경5177)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2022.12.03	2022.12.01 ~ 2022.12.03	2022.12.03		
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	1	구분건물	1	-	147,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>				₩147,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 경상남도 사천시 용현면 송지리 644-1 1동 [도로명주소] 경상남도 사천시 용현면 신송길 80-14	표시 644-1  1동						현황: 101동 으로 표기. 사용승인일 2015.09.25
	전유부분의 대지권의 목적 토지의 표시; 1.경상남도 사천시 용현면 송지리 대지권의 종류; 대지권의 비율;	건물의 인 토지의  644-1	표시 표시  대	철근콘크리트구조 (철근콘크리트) 슬래브지붕 5층 1층 2층-5층  2층201호 철근콘크리트구조  1종일반주거	22.815 155.555  61.2512  855 1소유권 1*53.4375/855	61.2512  53.44	147,000,000   배분내역 토 지 : 29,400,000 건 물 : 117,600,000	전유+공용; 80.6294 ㎡
	<b>합 계</b>						<b>₩147,000,000.-</b>	
				이 하		여 백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 사천시 용현면 송지리, 용현초등학교 서측 인근, 3번국도변에 소재하는 공동주택 제1동 제2층 제201호에 대한 평가로서, 창원지방법원 진주지원으로부터 의뢰된 경매목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법의 적용

#### (1) 감정평가의 방법

감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가방식(원가법,적산법), 시장성의 원리에 기초한 비교방식(거래사례비교법,임대사례비교법,공시지가기준법), 수익성의 원리에 기초한 수익방식(수익환원법, 수익분석법) 등이 있음.

#### (2) 감정평가방법의 결정

본건은 구분건물로서,「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 감정가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 조사기간 및 기준시점

#### (1) 조사기간

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2022년 12월 01, 03일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고, 가격자료를 수집하고 분석하여 평가하였음.

#### (2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2022년 12월 03일을 기준시점으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타 참고사항

### (1) 임대관계 확인 등에 관한 의견

현장조사 당시 임차인이라 주장하는 거주자에 의하면 사글세로 연간 ₩5,600,000에 임차 중이라 주장하고 있으나 자세한 임대사항의 확인은 난한 상태이므로 업무집행 시 재확인이 요망됨.

### (2) 건축물현황도면상의 배치상황과 현황에 대한 의견

본건 현장조사 시 소재지번[644-1번지] 상에는 남측부분과 북측부분으로 2동의 건물이 배치되어 있으며, 건축물현황도 상의 동별배치도에서는 북측에 소재하는 건물이 101동이며 남측에 소재하는 건물이 102동이고, 호별배치도에서는 각 동의 북측에 위치하는 호의 명칭이 201호 남측에 소재하는 호의 명칭이 202호로 표기되어 있으나, 조사결과 소유자 \*\*\*는 남측에 소재하는 현황 101동 2층 201호(공부상 102동 2층 202호)를 소유하고 있는 것으로 조사되어, 이를 기준으로 감정평가하였음.

그러므로 발급도면과 현황과의 일치여부를 재확인하시고 업무집행 시 유의하시기 바람.  
(자세한 사항은 첨부된 배치도면 참조하시기 요망)

### (3) 토지 건물 가격배분

본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권·대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가명령 사항과 평가 목적을 고려하여 평가협회에서 기준으로 삼고 있는 배분비율 등과 토지는 공시지가기준법으로 건물은 원가법으로 평가한 가격 중 토지와 건물부분에 해당하는 각각의 가격비율 등을 참작하여 소유권·대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였으므로 업무진행 시 참고하시기 바람.

### (5) 목록표시 근거

본건의 면적, 구조 등은 귀 제시목록과 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 감정평가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서 조항에서 규정하고 있는 다른 방법에 의거 산정된 시산가격에 의한 감정가격의 합리성 검토는 생략하였음.

### 2. 대상물건의 개요

일련 번호	소재지	사천시 용현면 송지리 644-1 제1동 제2층 제201호			
1	용 도	공동주택		사용승인일	2015.09.25
	면 적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
		61.2512	19.3782	80.6294	53.4375
비 고		* 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 상의 공용면적의 합계임.			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례 기호	소재지	동/층 /호수	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점	사용승인 일
A	사천시 용현면 송지리 644-1	한독 프리아 제1동 5층 제50*호	61.2512	148,000,000	2,416,279	2018-02-20	2015-09-25
B	사천시 용현면 송지리 644-10	로벨리아 202동 2층 제20*호	61.2512	130,000,000	2,113,903	2020-07-09	2017-05-17
C	사천시 용현면 송지리 644-10	로벨리아 201동 4층 제40*호	61.8906	160,000,000	2,585,206	2022-08-17	비교 거래사례  2017-05-17
D	사천시 용현면 송지리 644-10	로벨리아 201동 4층 제40*호	61.4976	150,000,000	2,439,119	2022-05-10	2017-05-17

※ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계) 등

(2) 비교사례의 선정

본건이 속한 공동주택의 최근 거래사례는 조사했으나 포착되지 않았으며, 인근 유사한 공동주택의 거래사례 중 기호 'C' 가 비교적 최근에 거래된 사례로서 보다 비교성이 있는 사례로 판단되어 이를 비교거래사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정

거래사례는 특이한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.

(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

(1) 한국감정원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

(2) 시점수정치 산정

구분	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)	비교
대상물건의 기준시점 2022.12.03	연립다세대 지역 :경상남도(22.08.17~22.12.03)  거래시점 : 2022.08.17, 2022년07월 지수를 적용 함	
거래사례의 거래시점 2022.08.17	기준시점 : 2022.12.03, 2022년11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2022년10월 지수를 적용함 2022.08.17 매매 가격지수 (적용:2022년07월) : 101.4 2022.12.03 매매 가격지수 (적용:2022년10월) : 101.1  시점수정치 : $101.1/101.4=0.99704$	0.296 % 하락한 것으로 나타나고 있음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 개별요인 비교치의 산정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	1. 대중교통의 편의성 2. 교육시설 등의 배치 3. 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 4. 차량이용의 편리성 5. 공공시설 및 편익시설과의 배치 6. 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 유사한 편임
단지 내부 요인	1. 시공업체의 브랜드 2. 단지 내 총 세대수 및 최고층수 3. 건물의 구조 및 마감상태 4. 경과연수에 따른 노후도 5. 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형) 6. 단지 내 통로구조	1.00	0.98	본건은 경과연수에 따른 노후도에서 2017-05-17사용승인 득한 비교사례보다 2015-09-25사용승인 득한 본건이 노후도에서 약간 열세한 편임.
호별 요인	1. 층별 효용 2. 향별 효용 3. 위치별 효용(동별 및 라인별) 4. 전유부분의 면적 및 대지사용권 크기 5. 내부 평면방식(베이) 6. 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	0.95	본건은 사례와 대비 시 2층인 본건이 4층에 소재하는 비교거래사례보다 층별효용, 대지사용권 등에서 열세한 편임.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례와 유사함.
누계		1.00	0.931	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가격)

일련 번호	비교거래 사례 단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점수정	개별 인 비교	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1	2,585,206	1.000	0.99704	0.931	2,399702	61.2512	146,984,662	147,000,000

## Ⅲ. 참고 가격자료

### 1. 인근지역 유사 부동산의 가격 수준

인근지역 유사 부동산의 가격수준(전유면적 기준)은 규모별, 위치별, 층별, 향별에 따라 @2,000,000 ~ 3,000,000원/m<sup>2</sup> 수준으로 형성되어 있는 것으로 탐문조사 됨.

### 2. 인근선례

일련 번호	소재지	층 /호수	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	목적	감정평가액(원) (전유m <sup>2</sup> 당 단가)	기준시점	비고
1	사천시 용현면 송지리 644-1	한독프 리아 3층 30*호	61.2512	법원경매	143,000,000 [2,333,443]	2021-08-31	2015.09.25 사용승인

\* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 결정의견

상기 참고 가격자료에서 보는 바와 같이 유사 부동산의 거래사례, 가격수준, 평가사례 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정된다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 비준가격을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

### 2. 감정평가액

기호	평가대상	감정평가액(원)	비고
3	사천시 용현면 송지리 644-1 제1동 제2층 제201호	147,000,000	-
합 계		₩147,000,000	

# 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 용현면 송지리, 용현초등학교 서측 인근, 3번국도변에 소재하는 한독프리아 제1동 제2층 제201호로서, 부근은 공동주택`농가`농경지 등으로 형성되어있는 주택지대로 환경은 비교적 보통인 편임.

## (2) 교통상황

본건까지 자동차 접근이 가능하고 시내버스정류장이 인근에 소재하는 등 대중교통사정은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

2015.09.25. 사용승인을 득한 철근콘크리트구조 (철근콘크리트)슬래브지붕 지상 5층 건물 내 2층 201호로서  
외벽은 몰탈위 페인팅 및 외장석재 붙임 등.  
내벽은 벽지 붙임 및 일부 타일 붙임 등.  
창호는 샷시 및 목재 2중 창호에 유리끼우기 마감으로 현상은 보통인 편임.

## (4) 이용상태

주거용 공동주택[다세대주택]으로 이용되고 있음.

## (5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 도시가스, 난방설비, 승강기설비 등이 갖추어져 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

본건 대지권의 목적인 토지는 자체지반 평탄한 세장형의 토지로서, 공동주택(다세대주택)부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

남동측으로 왕복 2차선 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역(2011-08-04), 소로1류(폭 10m~12m)(2011-08-04)(소로1-54호선)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(2017-05-25)(소로2-144호선)(접함)  
가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>  
농지법제8조의규정이적용되는농지에 속함.

## (9) 공부와의 차이

감정의견란 중 `기타 참고사항' 참조.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 사글세로 연간 ₩5,600,000에 임대 중인 것으로 탐문조사되나 확인은 난한 상태이므로 자세한 임대사항은 재확인이 요망됨.

본건 소재지번[644-1번지] 상에는 남측부분과 북측부분에 2동의 건물이 배치되어 있으며, 남측에 소재하는 건물이 101동 이고, 북측부분에 102동이 소재하는 것으로 조사되나, 관계관청[시청]에서 발급되는 건축물 현황도면, 즉 건물배치도상에는 북측에 소재하는 것이

## 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) |          |

101동, 남측에 소재하는 것이 102동으로 나타나고 있으므로 발급도면과 현황과의 일치여부를 재확인하시고 업무집행에 참고하시기 바람.

# 광역위치도



소재지

경상남도 사천시 용현면 송지리 644-1 1동 2층 201호



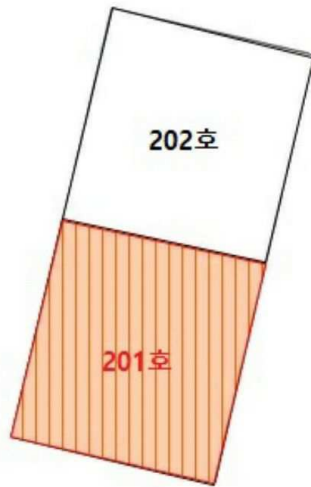
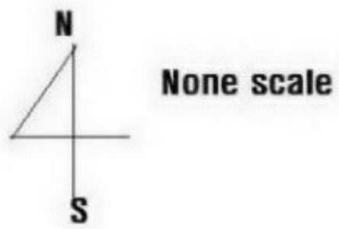
# 위치도



**소재지** 경상남도 사천시 용현면 송지리 644-1 1동 2층 201호



# 호별배치도



본건 : 제1동 제2층 제201호

사천시 용현면 송지리 644-1





201





1, 2 1









" 101"



" "