

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명 : 정기산업 주식회사 소유물건  
(2025타경376)

의뢰인 : 창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일

감정평가서번호 : g250214-3-013

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.

지구감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
이준규

(인)

감정평가액	육억오천이백만원정(\652,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 통영지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정기산업 주식회사 (2025타경376)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.25	2025.02.24 ~ 2025.02.25	2025.02.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	10개호 이	구분건물	10개호 하 여	- 백	652,000,000
	합계					\652,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참조 "						

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1)  1	경상남도 거제시 사등면 지석리	1224-1 덕진봉 아파트 101동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소] 경상남도 거제시 사등면 지석2길 47			1,2층	각층 404.7975			
				3,4층	각층 468.9306			
				5층~15층	각층 464.0706			
	동 소	1224-1	대	계획관리지역	12,185.6			
				(내) 철근콘크리트구조 1층 102호	59.8615	59.8615	79,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 103.8798㎡)
					40.3708			
				1).소유권 대지권	-----	40.3708		
					12,185.6			
							<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>
						<b>토 지 :</b>	<b>23,700,000</b>	
						<b>건 물 :</b>	<b>55,300,000</b>	
	경상남도 거제시 사등면 지석리	1224-1 덕진봉 아파트 102동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소] 경상남도 거제시 사등면 지석2길 47			1,2층	각층 248.4873			
				3,4층	각층 312.6204			
				5층~15층	각층 309.3804			

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2				(내) 철근콘크리트구조 1층 103호	59.8615	59.8615	79,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 103.8798㎡)
					40.3708			
					-----	40.3708		
					12,185.6			
						토지-건물	배분내역	
						토 지 :	23,700,000	
						건 물 :	55,300,000	
3				(내) 철근콘크리트구조 8층 801호	59.8615	59.8615	83,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 103.8798㎡)
					40.3708			
					-----	40.3708		
					12,185.6			
						토지-건물	배분내역	
						토 지 :	24,900,000	
						건 물 :	58,100,000	
	경상남도 거제시 사등면 지석리	1224-1 덕진봉 아파트 104동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 13층				
	[도로명주소] 경상남도 거제시 사등면 지석2길 47			1,2층	각층 248.4873			
				3,4층	각층 312.6204			
				5층~13층	각층 309.3804			

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
4	경상남도 거제시 사등면 지석리	1224-1 덕진봉 아파트 106동	아파트	(내) 철근콘크리트구조 5층 504호	59.8615	59.8615	80,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 103.8798㎡)
				1).소유권 대지권	40.3708	40.3708		
					-----			
					12,185.6			
					<b>토지·건물</b> 토 지 : 건 물 :		<b>배분내역</b> 24,000,000 56,000,000	
	[도로명주소] 경상남도 거제시 사등면 지석2길 47			철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 14층				
				1층	292.916			
				2층~14층	각층 290.243			
5				(내) 철근콘크리트구조 1층 104호	39.5306	39.5306	53,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 75.3055㎡)
				1).소유권 대지권	26.6596	26.6596		
					-----			
					12,185.6			
					<b>토지·건물</b> 토 지 : 건 물 :		<b>배분내역</b> 15,900,000 37,100,000	

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
6				(내) 철근콘크리트구조 3층 303호	39.5306	39.5306	54,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 75.3055㎡)
				1).소유권 대지권	26.6596	26.6596		
					-----	-----		
					12,185.6			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						<b>토 지 :</b>	<b>16,200,000</b>	
						<b>건 물 :</b>	<b>37,800,000</b>	
7				(내) 철근콘크리트구조 10층 1001호	39.5306	39.5306	56,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 75.3055㎡)
				1).소유권 대지권	26.6596	26.6596		
					-----	-----		
					12,185.6			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						<b>토 지 :</b>	<b>16,800,000</b>	
						<b>건 물 :</b>	<b>39,200,000</b>	
8				(내) 철근콘크리트구조 11층 1105호	39.5306	39.5306	56,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 75.3055㎡)
				1).소유권 대지권	26.6596	26.6596		
					-----	-----		
					12,185.6			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						<b>토 지 :</b>	<b>16,800,000</b>	
						<b>건 물 :</b>	<b>39,200,000</b>	

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
9				(내) 철근콘크리트구조 12층 1205호	39.5306	39.5306	56,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 75.3055㎡)
			1).소유권 대지권	26.6596				
				-----		26.6596		
				12,185.6				
						<b>토지-건물</b>	<b>배분내역</b>	
						<b>토 지 :</b>	<b>16,800,000</b>	
						<b>건 물 :</b>	<b>39,200,000</b>	
10				(내) 철근콘크리트구조 14층 1403호	39.5306	39.5306	56,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 75.3055㎡)
			1).소유권 대지권	26.6596				
				-----		26.6596		
				12,185.6				
						<b>토지-건물</b>	<b>배분내역</b>	
						<b>토 지 :</b>	<b>16,800,000</b>	
						<b>건 물 :</b>	<b>39,200,000</b>	
<b>합 계</b>							<b>₩652,000,000.-</b>	
				이 하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 거제시 사등면 지석리 소재 '지석만매립지' 내에 위치하는 '덕진봄아파트' 제101동 제102호 외 9개 호수에 대한 창원지방법원 통영지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 2월 25일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 24일 ~ 2025년 2월 25일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 기타 참고사항

- ① 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였습니다.
- ② 본건 공동주택(아파트)은 현장 조사 시 이해관계인의 부재로 인하여 내부조사가 불가능하여 인근 주민의 탐문조사, 관련공부, 외부관찰 등을 통해 통상적인 상태를 기준으로 평가하였는바, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상남도 거제시 사등면 지석리 1224-1 덕진봄아파트 제101동 제102호 외 9개호	
도로명주소	경상남도 거제시 지석2길 47 (사등면 지석리)	
주용도	공동주택 336개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2011.01.27	
건물규모	층수	13층 ~ 15층
	연면적	31,963.13 m <sup>2</sup>
비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	합계		
1	101동/ 1/102	아파트	59.8615	44.0183	103.8798	40.3708	57.63
2	102동/ 1/103	아파트	59.8615	44.0183	103.8798	40.3708	57.63
3	102동/ 8/801	아파트	59.8615	44.0183	103.8798	40.3708	57.63
4	104동/ 5/504	아파트	59.8615	44.0183	103.8798	40.3708	57.63
5	106동/ 1/104	아파트	39.5306	35.7749	75.3055	26.6596	52.49

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	합계		
6	106동/ 3/303	아파트	39.5306	35.7749	75.3055	26.6596	52.49
7	106동/ 10/1001	아파트	39.5306	35.7749	75.3055	26.6596	52.49
8	106동/ 11/1105	아파트	39.5306	35.7749	75.3055	26.6596	52.49
9	106동/ 12/1205	아파트	39.5306	35.7749	75.3055	26.6596	52.49
10	106동/ 14/1403	아파트	39.5306	35.7749	75.3055	26.6596	52.49
합계 (10개호)			476.6296	390.7226	867.3522	321.4408	-

※ 합계면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

없음.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	합계			
#1	지석리 1224-1	000/ 00/0000	아파트	59.8615	103.8798	85,000,000 (@1,420,000)	2024.11.14 (2011.01.25)	-
#2	지석리 1224-1	000/ 0/000	아파트	59.8615	103.8798	77,000,000 (@1,290,000)	2024.09.09 (2011.01.25)	-
#3	지석리 1224-1	000/ 0/000	아파트	39.5306	75.3055	56,310,000 (@1,420,000)	2023.10.13 (2011.01.25)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1) ~ 10)

## (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#1

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.11.14/ 2025.02.25	
경남 거제시 아파트	-1.870% (0.98130)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.10	80.2
			기준시점 당시 지수	2025.01	78.7
		산식		$1 + (78.7 - 80.2) / 80.2$ $\approx 0.9813$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1,2] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.95	본건은 사례대비 층별 효용에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		0.950	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 3] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 4] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.96	본건은 사례대비 층별 효용에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.960	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 5] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.97	본건은 사례대비 전유면적의 선호도에서는 우세하나 층별 효용에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		0.970	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 6] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 사례대비 전유면적의 선호도에서는 우세하나 층별 효용에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		0.980	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 7~10] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	본건은 사례대비 전유면적의 선호도에서는 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.020	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	101/1 /102	59.8615	#1	1,420,000	1.000	0.98130	0.950	1,320,000	79,017,180	79,000,000
2	102/1 /103	59.8615	#1	1,420,000	1.000	0.98130	0.950	1,320,000	79,017,180	79,000,000
3	102/8 /801	59.8615	#1	1,420,000	1.000	0.98130	1.000	1,390,000	83,207,485	83,000,000
4	104/5 /504	59.8615	#1	1,420,000	1.000	0.98130	0.960	1,340,000	80,214,410	80,000,000
5	106/1 /104	39.5306	#1	1,420,000	1.000	0.98130	0.970	1,350,000	53,366,310	53,000,000
6	106/3 /303	39.5306	#1	1,420,000	1.000	0.98130	0.980	1,370,000	54,156,922	54,000,000
7	106/1 0/100 1	39.5306	#1	1,420,000	1.000	0.98130	1.020	1,420,000	56,133,452	56,000,000
8	106/1 1/110 5	39.5306	#1	1,420,000	1.000	0.98130	1.020	1,420,000	56,133,452	56,000,000
9	106/1 2/120 5	39.5306	#1	1,420,000	1.000	0.98130	1.020	1,420,000	56,133,452	56,000,000
10	106/1 4/140 3	39.5306	#1	1,420,000	1.000	0.98130	1.020	1,420,000	56,133,452	56,000,000
합계		10개호	-	-	-	-	-	-	-	652,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	가 격 수 준	기타
아파트	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 1,250,000 원/m <sup>2</sup> ~ 1,500,000 원/m <sup>2</sup> 수준으로 탐문 조사됨.	-

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	합계			
(1)	지석리 1224-1 000/00/0000	아파트	59.8615	103.8798	81,000,000	2024.10.25 (2011.01.25)	공매(NPL)
					(@1,350,000)		
(2)	지석리1224-1 000/0/000	아파트	39.5306	75.3055	60,000,000	2024.07.05 (2011.01.25)	공매(NPL)
					(@1,520,000)		
(3)	지석리1224-1 000/00/0000	아파트	59.8615	103.8798	82,000,000	2024.03.07 (2011.01.25)	법원경매
					(@1,370,000)		

※ 합계면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	경남 거제시 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	48,121,200,000	30,713,689,102	63.8	1,191	304	25.5

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

일련 번호	평가대상	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
1	제101동 제1층 제102호	59.8615	40.3708	79,000,000
2	제102동 제1층 제103호	59.8615	40.3708	79,000,000
3	제102동 제8층 제801호	59.8615	40.3708	83,000,000
4	제104동 제5층 제504호	59.8615	40.3708	80,000,000
5	제106동 제1층 제104호	39.5306	26.6596	53,000,000
6	제106동 제3층 제303호	39.5306	26.6596	54,000,000
7	제106동 제10층 제1001호	39.5306	26.6596	56,000,000
8	제106동 제11층 제1105호	39.5306	26.6596	56,000,000
9	제106동 제12층 제1205호	39.5306	26.6596	56,000,000
10	제106동 제14층 제1403호	39.5306	26.6596	56,000,000
<b>합계</b>		-	-	<b>652,000,000</b>

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가 격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산 의 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 거제시 사등면 지식리 소재 '지식만매립지' 내에 위치하며, 부근으로는 단독주택, 농경지, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

단지내 차량의 접근은 용이하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

기호(1)은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 중 101동 1층 102호,  
기호(2,3)은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 중 102동 1층 103호, 8층 801호  
기호(4)는 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 건물 중 104동 5층 504호,  
기호(5~10)은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물 중 106동 1층 104호, 3층 303호,  
10층 1105호, 11층 1105호, 12층 1205호, 14층 1403호로서,  
외 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,  
내 벽 : 벽지, 타일 등 마감,  
창 호 : 샷시 창호입니다.

## (4) 이용상태

공히 아파트로 이용 중입니다.

## (5) 설비내역

공히 제반 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비, 기타설비 등이 되어 있습니다.

# 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

대지권의 토지는 부정형의 토지로서, 지면은 평탄한 '공동주택(아파트) 건부지'로 이용 중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

대지권의 토지 북측 및 동측으로 포장도로와 접하고 있습니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 주거개발진흥지구, 공공시설용지, 주거용지(아파트용지), 지구단위계획구역(수립,건축행위등 지구단위계획상 추가 제한사항 도시계획과), 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

### (9) 공부와의 차이

없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 본건 아파트는 현장 조사시 이해관계인의 부재로 인하여 내부조사가 불가능하여 인근 주민의 탐문조사, 관련공부, 외부관찰 등을 통해 통상적인 상태를 기준하여 평가하였는바, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

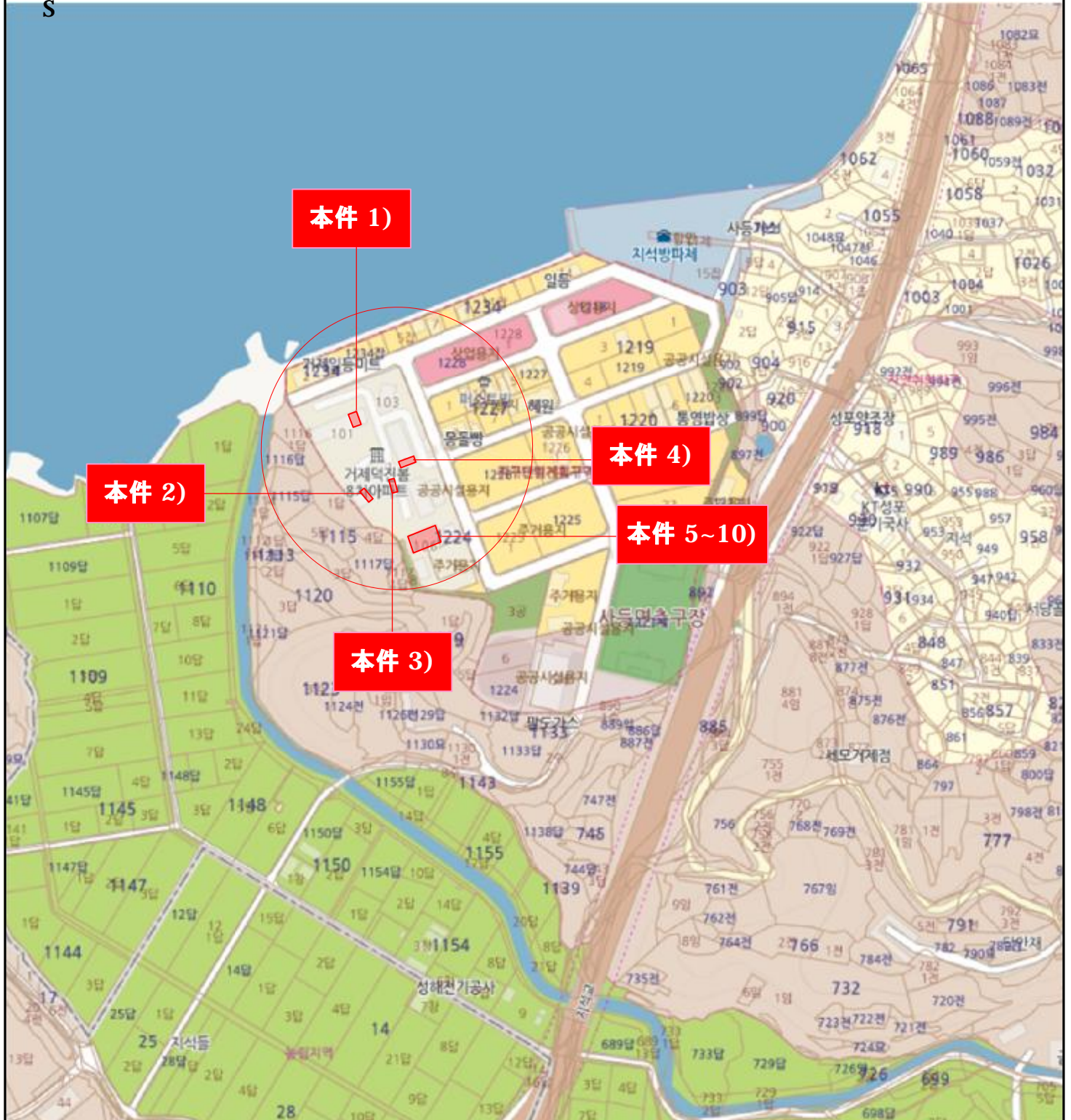
# 광역 위치도



# 상 세 위 치 도



소재지	경상남도 거제시 사등면 지석리 1224-1 덕진봄아파트 제101동 제1층 제102호 외 9개호
-----	---





# 사 진 용 지



단지전경



101동 전경

# 사 진 용 지



101동 1층 출입구



기호(1) 입구 전경(101동 1층 102호)

# 사 진 용 지



102동 전경



102동 1층 출입구(3,4호라인)

# 사 진 용 지



기호(2) 입구 전경(102동 1층 103호)



102동 1층 출입구(1,2호라인)

# 사 진 용 지



기호(3) 입구 전경(102동 8층 801호)



104동 전경

# 사 진 용 지



104동 1층 출입구



기호(4) 입구 전경(104동 5층 504호)

# 사 진 용 지



106동 전경



106동 1층 출입구

# 사 진 용 지



기호(5) 입구 전경(106동 1층 104호)



기호(6) 입구 전경(106동 3층 303호)

# 사 진 용 지



기호(7) 입구 전경(106동 10층 1001호)



기호(8) 입구 전경(106동 11층 1105호)

# 사 진 용 지



기호(9) 입구 전경(106동 12층 1205호)



기호(10) 입구 전경(106동 14층 1403호)