

감정평가서

건명	문종훈 소유물건 (2025타경496)
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일
감정서번호	K202506-04

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.

케이감정평가사사무소

(아파트) 감정평가표

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

감정평가사
남수미

(인)

감정평가액	팔천삼백만원정 (₩83,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 통영지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	문종훈 (2025타경496)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.18	2025.06.13 ~ 2025.06.18	2025.06.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개 호 이	구분건물	1개 호 하 여	- 백	83,000,000
	합계					₩83,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경상남도 거제시 문동동에 위치하는 구분건물에 대한 창원지방법원 통영지원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건 개요

기호 1				
소재지	경상남도 거제시 문동동 661			
건물명	대아푸른솔마을	동·층·호수	103동 8층 805호	
건물의 구조	철근콘크리트조 슬래브지붕			
사용승인 연월일	2002.02.05.			
면적(㎡)	전유면적	공용면적	전체면적	토지(대지권) 면적
	73.980	19.922	93.902	47.12

3. 기준시점

‘기준시점’이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 6월 18일로 함.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

‘기준가치’란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본 평가의 기준가치는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 감정평가의 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 ‘시장가치’를 기준으로 평가함.

(2) 감정평가조건

없음.

5. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방법

부동산에 대한 감정평가방법에는 1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”, 2) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”, 3) 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”, 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 적용 감정평가방법

- 1) 본 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 등의 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가함.
- 2) 본 건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 “거래사례비교법”으로 평가하며, 구분건물의 특성 등으로 인해 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하는 바, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교 후 합리성 검토 작업은 생략하되 유사부동산 거래가격 수준 및 평가선례 등의 참고가격자료에 의해 그 합리성을 검토함.

6. 그 밖의 사항

귀 요청에 따라 본 건 구분건물의 평가 가액을 토지 가액과 건물 가액으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 참고 자료

(1) 거래사례

사례 기호	소재지 (거제시)	건물명	동·층 ·호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	거래시점
						사용승인
1	문동동 661	대아푸른솔마을	102동 **층 ****호	59.99	73,000,000	2024.07.30.
						2002.02.05.
2	문동동 661	대아푸른솔마을	101동 *층 ***호	84.91	83,500,000	2024.04.12.
						2002.02.05.
3	문동동 661	대아푸른솔마을	102동 *층 ***호	84.91	90,000,000	2024.02.01.
						2002.02.05.
4	문동동 661	대아푸른솔마을	102동 *층 ***호	59.99	70,000,000	2023.11.01.
						2002.02.05.
5	문동동 661	대아푸른솔마을	101동 **층 ****호	59.99	75,000,000	2023.04.14.
						2002.02.05.

※ 출처: 감정평가정보체계 실거래자료 및 등기사항전부증명서

(2) 평가사례

선례 기호	소재지 (거제시)	건물명	동·층 ·호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인
1	문동동 661	대아푸른솔마을	101동 **층 ****호	59.99	경매	72,000,000	2024.06.24.
							2002.02.05.
2	문동동 661	대아푸른솔마을	101동 *층 ***호	59.99	경매	70,000,000	2024.01.26.
							2002.02.05.
3	문동동 661	대아푸른솔마을	102동 *층 ***호	59.99	경매	69,000,000	2023.12.01.
							2002.02.05.
4	문동동 661	대아푸른솔마을	102동 **층 ****호	59.99	경매	73,000,000	2023.07.04.
							2002.02.05.

※ 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례의 선정 및 그 사유

상기 거래사례 중 대상물건과 인근지역에 위치하고 거래 사정이 정상적이거나 정상적인 것으로 보정이 가능하며 외부요인, 건물요인 및 개별요인 등의 물적 유사성에 있어서 가치형성요인의 비교가 용이한 사례 중 최근에 거래된 < 기호 1 >을 비교 사례로 선정함.

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정·개별적 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업으로서, 상기 선정된 사례는 인근지역 내 가치형성요인이 유사한 구분건물의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치	1.00
-------	------

4. 시점수정

본 건과 같은 구분건물의 시점수정에는 한국부동산원이 발표하는 ‘전국주택가격동향조사 월간 동향 아파트 매매가격지수(거제시)’를 적용하여 기준시점 현재의 시점수정치를 결정함.

(기준월: 2021.06.=100)

사례 거래시점 매매가격지수	기준시점 매매가격지수	시점수정치
105.4	99.1	0.94023
비고		
아파트		
지역: 경상남도 거제시(24.07.30.~25.06.18.)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래시점: 2024.07.30., 2024년 06월 지수를 적용함
 기준시점: 2025.06.18., 2025년 05월 지수를 적용함

2024.07.30. 매매 가격지수(적용: 2024년 06월): 105.4
 2025.06.18. 매매 가격지수(적용: 2025년 05월): 99.1

시점수정치: $99.1/105.4 \approx 0.94023$

※ 출처: 한국부동산원 전국주택가격동향조사

5. 가치형성요인 비교

항 목	가치형성요인 세 항 목	격차율		의견
		사례	대상	
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본 건과 거래사례는 동일 건물로 외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건 물 요 인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본 건과 거래사례는 동일 건물로 건물요인 대등함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감 상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)			
개 별 요 인	층별 효용	1.00	0.98	본 건은 거래사례 대비 층별 효용에서 우세하고 전유부분 면적에서 열세하여 전반적 개별요인 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 대등함.
가치형성요인 비교치: $1.00 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.00 = 0.980$				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가액

기호	사례 거래가격(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	시산가액(원)
1	73,000,000	1.00	0.94023	0.980	73.98	82,950,404
					59.99	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 검토

거래사례비교법에 의한 시산가액은 유사부동산 거래가격 수준 및 평가선례 등의 참고가격 자료에 의해 그 합리성이 인정되므로 상기 시산가액을 기준으로 본 건 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액의 결정

구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	감정평가액 (원)
구분건물	기호 1	73.980	19.922	93.902	83,000,000

【 이 하 여 백 】

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 거제시 문동동 [도로명 주소] 경상남도 거제시 거제중앙로 '대아 푸른솔마을 103동'	661 1509-22	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 14층				
						1층	534.770	
						2~4층	각 529.720	
						5~14층	각 523.900	
					부속건물	철근콘크리트조 경사슬래브지붕 2층	163.062	
					노인정, 관리사무소			
					경비실	철근콘크리트조 경사슬래브지붕 단층	42.532	
					가스저장소	시멘트블록조 경량철골지붕 단층	32	
					쓰레기 집하장	시멘트블록조 경량철골지붕 단층	15	
					전기, 발전실, 펌프실	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층, 지상1층	261	
	지하주차장	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층, 지상1층	1,418.95					
	경상남도 거제시 문동동	661	대	계획관리지역 (내)		14,147		

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	동소	661 위 지상		철근콘크리트조 8층 805호 1. 소유권 대지권	73.980 47.12 14,147x----- 14,147	73.980 47.12	83,000,000	비준가액, 공용부분 포함 면적: 93.902㎡
합 계							₩83,000,000.-	
			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

본 건은 경상남도 거제시 문동동에 소재하는 '삼룡초등학교'의 남서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본 건까지 차량 접근 가능하며 제반 교통이용상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 14층 건물 중 8층 805호로서,
외벽: 몰탈 위 페인팅 마감,
내벽: 벽지 및 타일 붙임 마감 외,
창호: PVC 창호임.

(4) 이용상태

아파트(집합건축물대장 건축물현황도상 방 3, 거실, 주방 겸 식당, 욕실 2 등)로 이용 중임.

(5) 설비내역

제반 위생·급배수 설비, 개별 난방 설비, 승강기, 소화전설비 등이 갖춰져 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본 건 대지권의 목적인 토지는 북측 하향 경사지세 내 부정형의 평지로서 주상용 건부지로 이용 중임.

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

본 건 대지권의 목적인 토지 북동측으로 왕복 2차로 도로에 연결되고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 주거개발진흥지구, 녹지용지(경관녹지), 상업용지, 주거용지(공동주택용지), 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(2013-05-30)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 사방지(2024-03-26) <사방사업법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

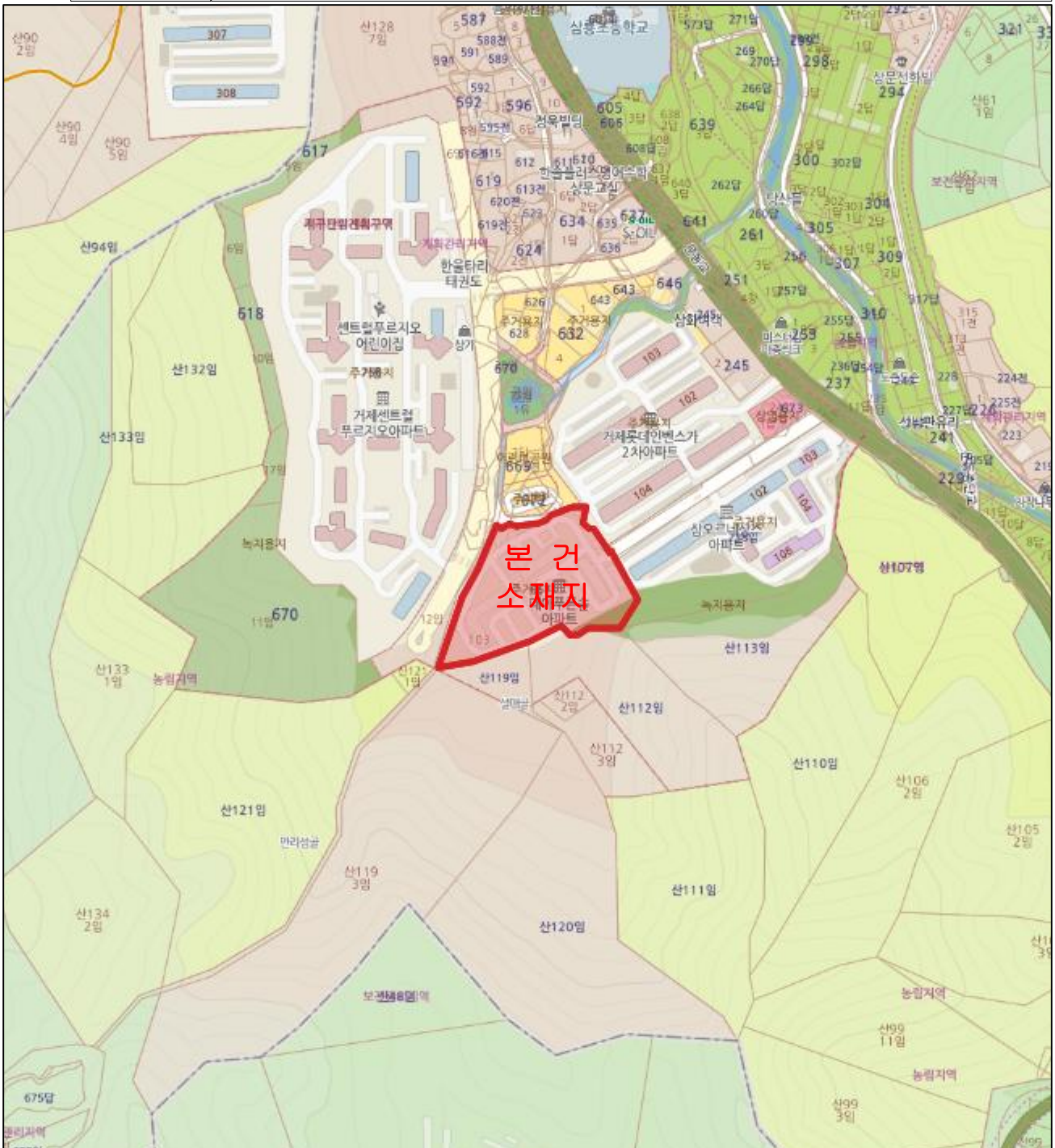
- ① 임대관계: 미상임.
- ② 기 타: 본 건 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 집합건축물대장 건축물현황도 및 외부관찰 등에 따른 통상적인 이용상황으로 평가하였으니 응찰 시 재확인 바람.

상 세 위 치 도



소재지

경상남도 거제시 문동동 661 대아푸른솔마을 103동 8층 805호



호 별 배 치 도

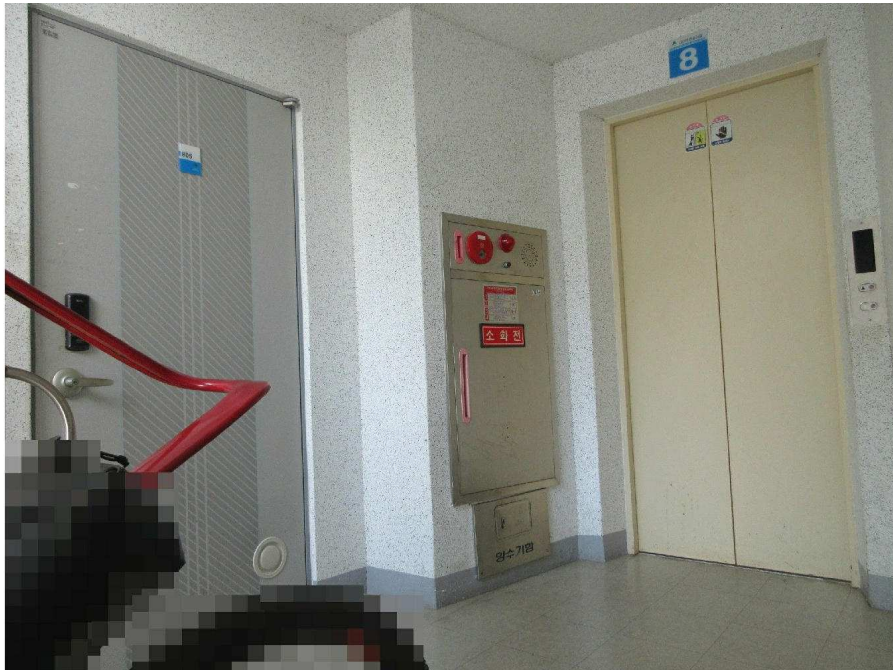


본 건: 경상남도 거제시 문동동 661 대아푸른솔마을 103동 8층 805호

사 진 용 지



【 공동출입구 】



【 본 건 】

사 진 용 지



【 본 건 】



【 본 건 】

사진용지



【 단지 내 전경 】



【 본 건 및 주위 환경 】

사진용지



【 본 건 주위 환경 】