

감정평가서

건명	김일곤 소유물건(2025타경21027)
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일
감정서번호	DK-250224-A014

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.

대광감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
권 준 희

(인)

감정평가액	칠천팔백만원정 (₩78,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	창원지방법원 통영지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김일곤 (2025타경21027)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.26	2025.02.25 ~ 2025.02.26	2025.02.27		
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
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	78,000,000
	합 계					₩78,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 거제시 둔덕면 학산리에 소재하는 '장백하이츠 제1동 제8층 제806호'로서 창원지방법원 통영지원에서 의뢰된 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

소재지	경상남도 거제시 둔덕면 학산리 136 <도로명주소> 경상남도 거제시 둔덕면 거제남서로 5059							
건물명	장백하이츠 제1동							
사용승인일	1997.6.10.							
감정평가대상 물건개요	일련번호	층/ 호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도	비고
			전유	공용	합계			
	1	8층/ 806호	84.700	40.771	125.471	65.404	공동주택 (아파트)	-

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 02월 26일을 기준시점으로 정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건은 가격조사 및 실지조사를 2025년 02월 25일 ~ 26일에 실시하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

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

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령 및 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구조상 독립적으로 구분된 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

다. 본건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니하고, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

IV. 그 밖의 사항

1. 본건의 면적 등은 귀 제시목록과 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였음.
2. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되므로 토지(대지권), 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물 가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표상에 기재하였으니, 경매업무시 참고바람.
3. 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부조사가 불가하여 관련 공부, 외부관찰, 인근 유사물건 등을 종합적으로 참작하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 정확한 내부구조, 이용 및 관리상태 등은 경매진행 및 입찰시 재확인하시기 바람.
4. 본건의 호별 위치 등은 현장에서 탐문 조사된 사항 등을 기준하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 거래사례 및 평가전례

기 호	소재지/ 건물명	동/ 호수	전유 면적 (㎡)	거래시점 평가지점	거래가액(원) 감정평가액(원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	비고
①	경상남도 거제시 둔덕면 학산리 *** / 장백하이츠	***/ 6**호	59.950	2024.03.18.	60,000,000	1,000,834	실거래 사례
②	경상남도 거제시 둔덕면 학산리 *** / 장백하이츠	***/ 4**호	59.950	2023.04.26.	58,000,000	967,473	실거래 사례
③	경상남도 거제시 둔덕면 학산리 *** / 장백하이츠	***/ 2**호	84.70	2023.05.30.	74,000,000	873,672	실거래 사례
④	경상남도 거제시 둔덕면 학산리 *** / 장백하이츠	***/ 5**호	84.70	2024.09.02.	75,000,000	885,478	공동주 택가격 자문

(출처: 한국감정평가협회 감정평가정보화검색시스템, 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

2) 인근지역 유사부동산의 거래가격 수준

거래가격수준	
용도	거래가격수준
유사 아파트	전유면적당 850,000원/㎡ ~ 1,000,000원/㎡ 내외 수준

3) 경매통계자료 (출처: 감정평가정보체계(태인))

소재지	통계기간	물건 구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)
경상남도 거제시	최근 1년	아파트	295	63.98

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

최근 거래사례로서, 감정평가대상 부동산과 면적, 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 사례①을 비교사례로 선정함.

기 호	소재지/ 건물명	동/ 호수	전유 면적 (㎡)	거래시점 평가시점	거래가액(원) 감정평가액(원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)
①	경상남도 거제시 둔덕면 학산리 *** / 장백하이츠	***/ 6**호	59.950	2024.03.18.	60,000,000	1,000,834

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

대상물건은 구분건물로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '경상남도 거제시 아파트 매매가격지수'를 기준으로 시점수정치를 산정하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출(기준 2021.06=100)

$$\frac{2025\text{년 } 01\text{월}}{2024\text{년 } 02\text{월}} = \frac{78.7}{85.6} \approx 0.91939$$

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.91939).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

조 건	항 목	사례 ①	일련번호 1)	비 고
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	1.00	유사함.
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	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-

마. 거래사례비교법에 의한 시산가격 및 결정가격

일 련 번호	비교사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	전용 면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가격 (원)	비고
1	1,000,834	1.000	0.91939	1.000	920,157	84.700	77,937,298	78,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가사례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 적정성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

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 둔덕면 학산리 [도로명주소] 경상남도 거제시 둔덕면 거제남서로 5059	136 장백 하이츠 제1동	공동주택	철근콘크리트 벽식구조 콘크리트 평슬래브지붕 9층				
				1 ~ 7층 각	564.58			
				8층	423.68			
				9층	353.23			
				지하층	485.68			
				부속건물 관리실			25.37	
				기계실, 발전기실, 출입구	철근콘크리트 및 시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층 1층 지하층		13.00 85.12	
				정화조 및 출입구	시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층		3.36	
				대	계획관리지역		2,923	
					(내)			

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				철근콘크리트 벽식구조 제8층 제806호 ① 소유권대지권	84.700	84.700	78,000,000	비준가액 (집합건축물 대장등본상 공용면적 포함: 125.471㎡)
					65.404			
					2,923x 2,923	65.404		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 23,400,000 54,600,000	
합 계							₩78,000,000.-	
					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

경상남도 거제시 둔덕면 학산리 소재 '학산새마을회관' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 주택, 농경지 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

단지 내까지 차량진입이 가능하며, 제반교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 평슬래브지붕 9층건 중 8층 806호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등.
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

제반 위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대지권의 목적인 토지는 부정형의 대체로 평탄한 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

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

아파트 단지 북동측으로 단지 출입구가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 ①: 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임
- 2) 기타: '감정평가액의 산출근거 및 결정의견' 상 'IV. 그 밖의 사항'란 참조

광역위치도



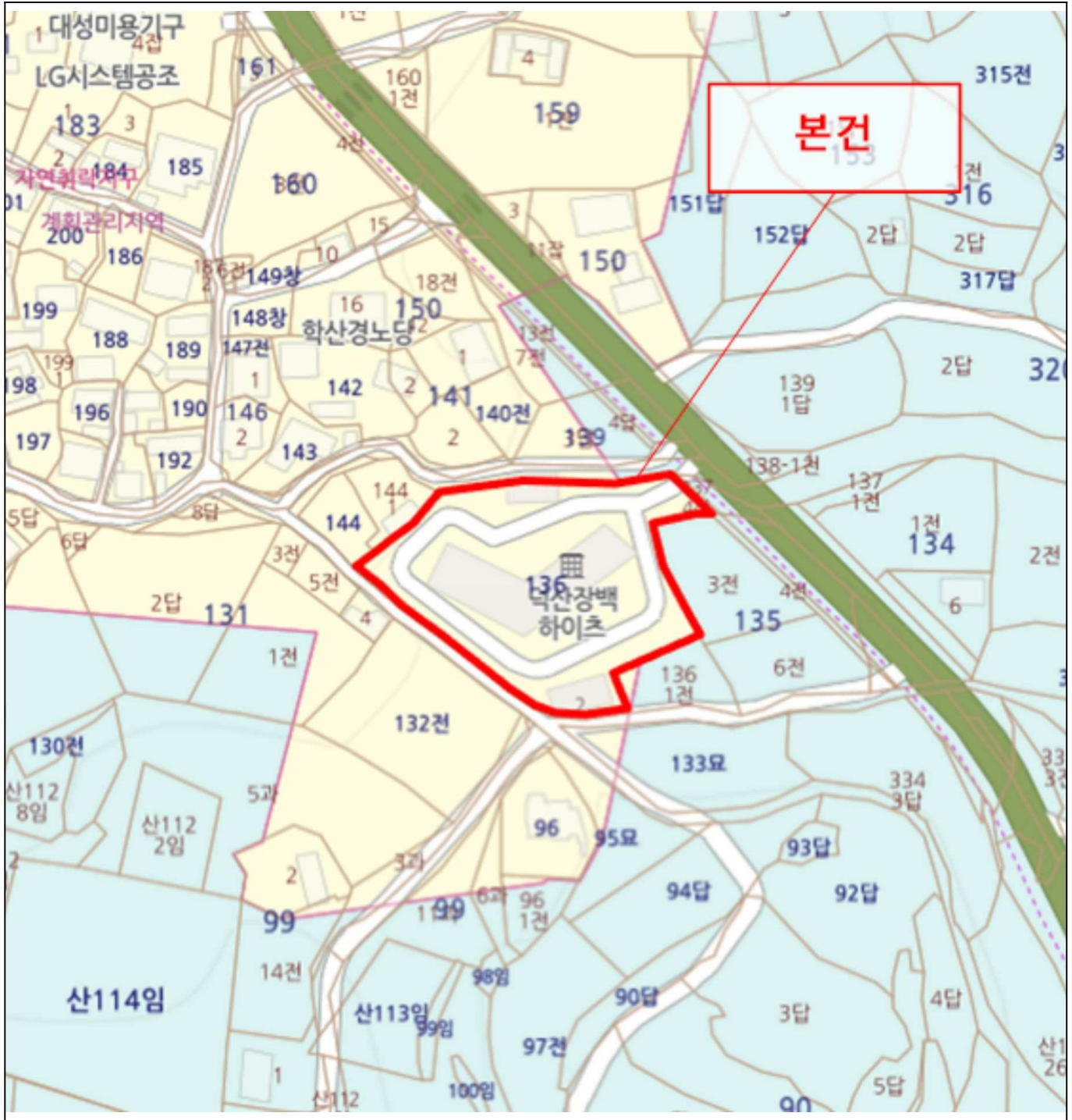
소재지	경상남도 거제시 둔덕면 학산리 136 장백하이츠 1동 8층 806호
-----	---------------------------------------



세 부 위 치 도



소재지	경상남도 거제시 둔덕면 학산리 136 장백하이츠 1동 8층 806호
-----	---------------------------------------



호 별 배 치 도

