

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 서은영 소유물건(2025타경21246)

의뢰인: 창원지방법원 통영지원 사법보좌관
한성일

감정평가서번호: nh250416-01

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

남해감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

양 현 철

감정평가액	팔천일백만원정 (₩81,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	창원지방법원 통영지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서은영 (2025타경21246)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.04.24	2025.04.23 ~ 2025.04.24	2025.04.25	
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	81,000,000
	합 계					₩81,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 거제시 옥포동에 소재하는 ‘자유에이스빌’ 4층 401호로서, 창원지방법원 통영지원에서 의뢰한 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가에 관련된 제반 법규 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였습니다.

3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별 및 위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사한 아파트의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하되, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 04월 23일부터 2025년 04월 24일로 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사를 하였습니다.

나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 24일로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타사항

- (1) 대상 구분건물은 현장조사시 폐문부재로 내부 이용상태 등을 조사하지 못하여, 동종 유사물건의 통상적인 이용상태 및 외부관찰을 통해 평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

소재지		경상남도 거제시 옥포동 1916-2 [도로명주소: 경상남도 거제시 옥포성안로2길 22]			
건물명, 동호수		자유에이스빌 4층 401호			
용도		공동주택(아파트)		사용승인일	2004.04.29
구분		전유면적 (㎡)	주거공용면적 (㎡)	전유+주거공용면적(㎡)	대지권면적 (㎡)
동	층/호수				
-	4층/401호	84.61	13.25	97.86	24.79

2. 비교사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지 (거제시)	건물명 및 동, 호수	거래금액 (원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	용도	거래시점
							사용승인일
1	옥포동 1916-2	자유에이스빌 0층 000호	75,000,000	84.61	886,420	아파트	2024.11.29
							2004.04.29
2	옥포동 1916-2	자유에이스빌 0층 000호	110,000,000	84.61	1,300,083	아파트	2022.05.13
							2004.04.29

나. 비교사례의 선정

평가대상과 인근지역의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 유사하고, 비교적 최근 거래 사례인 < 거래사례 기호 2 > 를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (1.00)

4. 시점수정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 평가대상 물건의 물적 특성 및 지리적 비교가능성을 고려하여 “경상남도 거제시 아파트부분 매매 가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치 산정

구분	가격지수	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)
거래사례의 거래시점(2022년 04월) 가격지수	105.7	77.9/105.7≒ 0.73699
대상물건의 기준시점(2025년 03월) 가격지수	77.9	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

구 분		비교치	비고
조건	세항목		
단지 외부 요인	대중교통의 편이성	1.00	평가대상과 거래사례는 단지외부요인 대등합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편이성		
	공공시설 및 편익시설의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상과 거래사례는 단지내부요인 대등합니다.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별효용	1.00	평가대상은 거래사례는 호별요인 대등합니다.
	향별효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누계		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	결정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액 (원)
1	1,300,083	1.000	0.73699	1.000	958,148	84.61	81,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

동일 규모, 유사평형 부동산의 가격수준은 층별, 호별 위치에 따라
@70,000,000~100,000,000 내외 수준입니다.

2. 인근 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보체계]

기호	소재지 (거제시)	건물명 및 동,호수	평가금액 (원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적	기준시점
							사용승인일
A	옥포동 1916-2	자유에이스빌 0층 000호	110,000,000	84.61	약 1,300,000	경매	2023.01.20
							2004.04.29

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기의 참고가격 자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)를 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기호	소재지 (거제시)	건물명 및 동,호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	옥포동 1916-2	자유에이스빌 4층 401호	84.61	24.79	81,000,000

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 옥포동 [도로명주소] 경상남도 거제시 옥포성안2길 22	1916-2	공동주택및 제1종근린 생활시설및 업무시설 자유 에이스빌	철근콘크리트조 철근콘크리트 슬래브지붕 14층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층~14층 동일				
						696.84		
						263.2		
						454.15		
						452.53		
						434.53		
						각 192.39		
						886.4		
1	경상남도 거제시 옥포동	1916-2	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트조 4층 401호 1). 소유권 ----- 대지권	84.61 2,479 886.4x----- 88,640	84.61 24.79	81,000,000	비준가액 주거공용 면적포함: 97.86㎡
합 계							₩81,000,000.-	
			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

본건은 경상남도 거제시 옥포동 소재 '조라매립지' 내에 위치하며 주변은 소규모 아파트단지, 주택, 상가 및 위락시설 등이 혼재하는 지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 자유로우며 간선도로와의 접근성, 대중교통의 이용 등 제반 교통사정 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트슬래브지붕 14층 건물 중 4층 401호로서,

- 외벽: 몰탈 페인트 마감.
- 내벽: 벽지 및 타일 마감.
- 창호: 샷시창호.

(4) 이용상태

공동주택으로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

기본적인 급배수 및 위생설비, 승강기, 방재설비, 난방설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

정방형의 평지이며 주상용 건물의 부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 포장도로와 접하며 북측으로 주출입구가 위치합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(문화재(보호구역)으로 부터 300m이내)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2019-08-22)(옥포항항만시가지구역).

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상입니다.

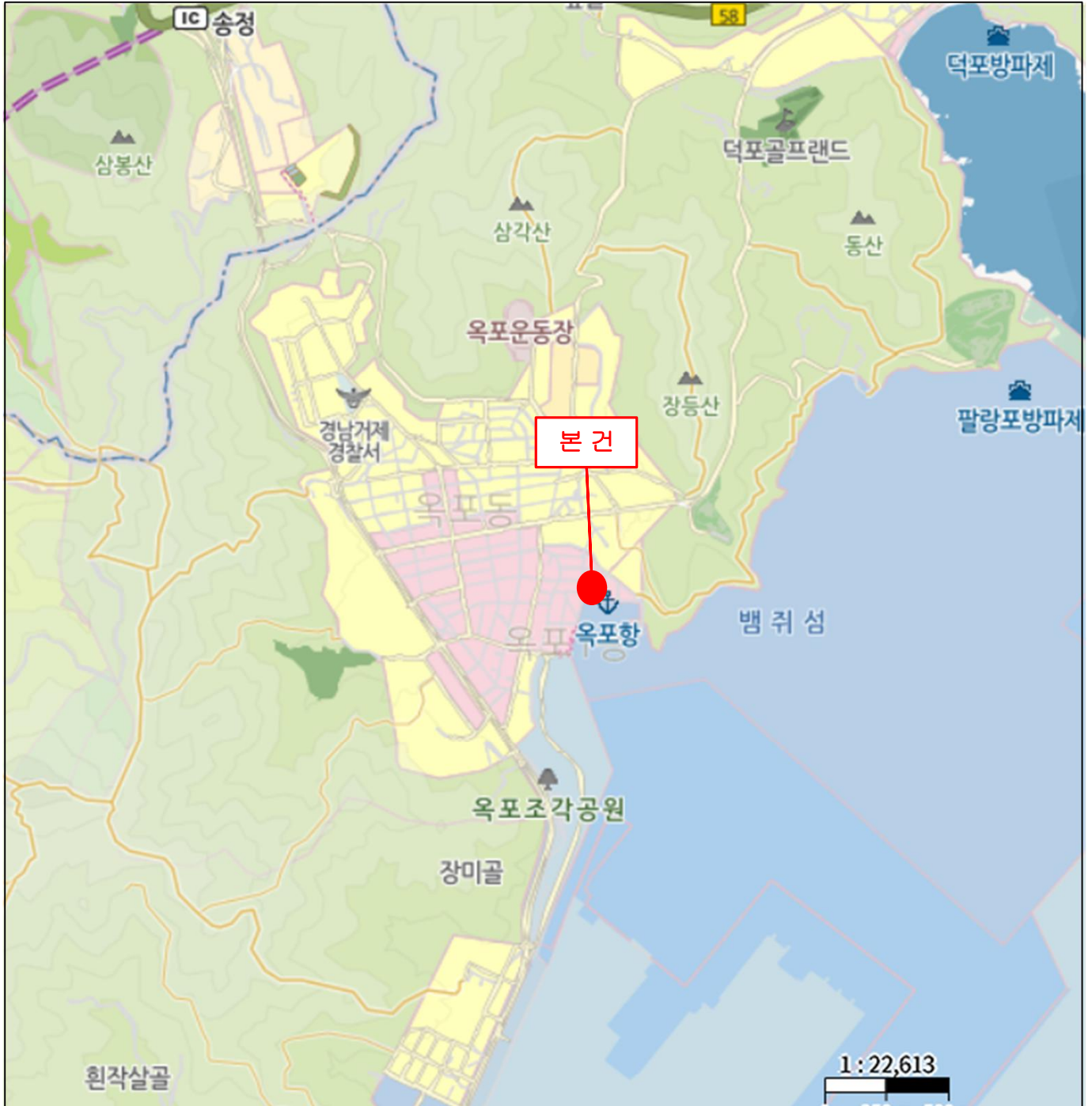
기 타: -

광역위치도



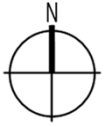
소재지

경상남도 거제시 옥포동 1916-2
자유에이스빌 4층 401호

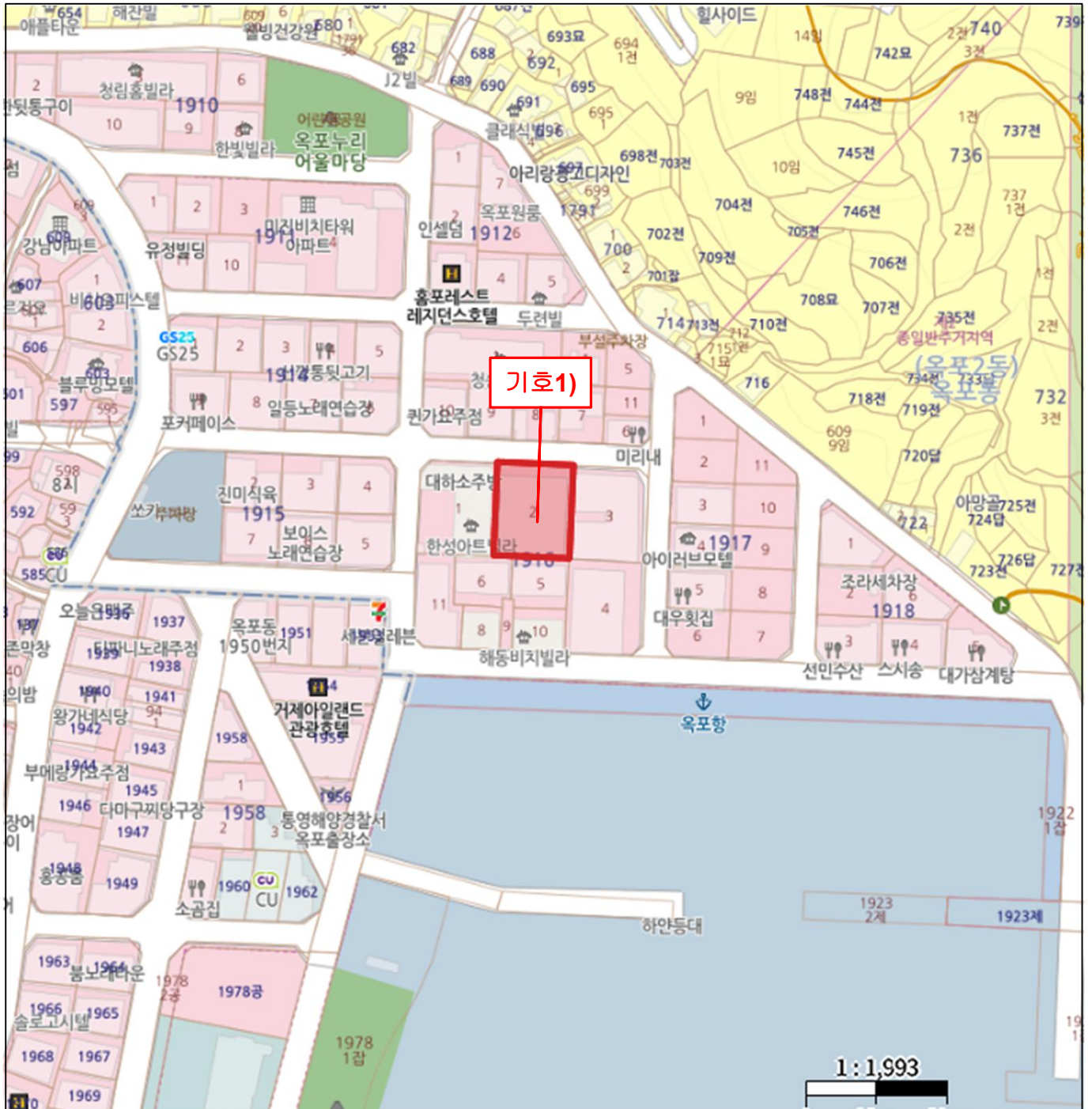


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

상세위치도

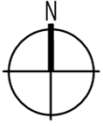


소재지	경상남도 거제시 옥포동 1916-2 자유에이스빌 4층 401호
-----	---------------------------------------



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

호 별 배 치 도



소 재 지

경상남도 거제시 옥포동 1916-2
자유에이스빌 4층 401호

오피스텔

1)401호

402

※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.



