

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일
건명	김종욱 소유물건 (2025타경21379)
번호	Y250507501

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.

 감정평가사사무소 윤승

TEL. 055-644-3669

FAX. 0505-182-3669

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 영 우

(인)

감정평가액	일억육천이백만원정 (₩162,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일	감정평가목적	법원경매			
제출처	경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김종욱 (2025타경21379)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.19	2025.05.16 ~2025.05.19	2025.05.20		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	162,000,000
	합계					₩162,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적 등

본건은 경상남도 거제시 사등면 사곡리에 소재하는 구분건물에 대한 창원지방법원 통영지원의 경매 목적의 감정평가로서, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계법령에 따라 감정평가하였습니다.

2. 대상물건의 개요

소재지	경상남도 거제시 사등면 사곡리 832-9 사곡영진자이온2단지 206동 19층1903호			
용도	공동주택(아파트)		사용승인일	2013-11-01
연번	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	전체면적(m ²)	대지권면적(m ²)
①	84.986	61.7185	146.7045	64.9937

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에 따라 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적 을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가 조건

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

- (1) 구분소유권의 감정평가방법은 ①구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법, ②1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가방법, ③수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있습니다.
- (2) 본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 대상물건은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 또한 수익용 부동산이 아니므로 수익환원법의 적용이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됩니다.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 05월 16일 ~ 2025년 05월 19일이며, 기준시점은 가격 조사를 완료한 2025년 05월 19일로 하였습니다.

6. 그 밖의 사항

본건은 현장조사시 폐문·부재 등으로 인하여 내부 조사가 불가능하여 공부, 외부관찰 및 인근 유사 물건의 통상적인 상태 등을 종합 참작하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 재확인을 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법

1. 개요

“거래사례비교법”이란 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 구분소유권의 가액을 구하는 감정평가방법입니다.

2. 감정평가액 결정에 참고한 자료

가. 거래사례

【출처 : 등기사항전부증명서】

기호	소재지 (경남 거제시)	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격	거래시점
							사용승인일
1	사등면 사곡리 832-9	사곡영진자이온 2단지	000동 0층000호	84.9954	65.0008	188,000,000원 (2,212,000원/㎡)	2023-08-15
							2013-11-01
2	사등면 사곡리 832-9	사곡영진자이온 2단지	000동 0층000호	84.986	64.9937	150,000,000원 (1,765,000원/㎡)	2025-02-28
							2013-11-01

나. 감정평가사례

【출처 : 감정평가사협회 감정평가정보】

기호	소재지 (경남 거제시)	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액	기준시점	목적
							사용승인일	
ㄱ	사등면 사곡리 832-9	사곡영진자이온 2단지	000동 0층000호	84.986	64.9937	166,000,000원 (1,953,000원/㎡)	2024-06-19	경매
							2013-11-01	

다. 인근 유사부동산의 가격수준

본건과 유사한 구분건물의 가격수준은 전유면적당 1,800,000원/㎡ ~ 1,900,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 산출

가. 거래사례의 선정

상기의 참고자료 중 인근지역 내에 소재하는 사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 “거래사례1”을 비교사례로 선정하였습니다.

나. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.

다. 시점수정

- ① 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.
- ② 한국부동산원이 조사·발표하는 “전국주택가격동향조사”의 지역별/유형별 매매가격지수를 적용하여 시점수정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하였습니다.

③ 시점수정치

(경상남도 거제시)

구 분	매매가격지수		시점수정치
	2025.04	2023.07	
아파트	99.7	115.7	$99.7 / 115.7 = 0.86171$

※ 미발표시 발표된 시점까지의 지수를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 제요인비교

○ 기호 ①)

구 분 (주거용)		격차	비 고
조 건	세 부 항 목		
단 지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단 지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	대등합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
격차율		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인비교						
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	제요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
①	사례1	2,212,000	1.000	0.86171	1,906,103	1,906,000

(2) 감정평가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	감정평가액(원)	비고
①	19층1903호	84.986	1,906,000	161,983,316	162,000,000	

구분건물감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경상남도 거제시 사등면 사곡리	832-9	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층	117.2089 각 555.9297			
	사곡영진자이온 2단지 206동			1층 2층~19층				
	[도로명주소] 경상남도 거제시 사등면	두동로 54-40						
①	경상남도 거제시 사등면 사곡리	832-9	대	계획관리지역 (내) 19층1903호 철근콘크리트구조 1. 소유권대지권	32,577 84.986 64.9937 32,577x----- 32,577	84.986 64.9937	162,000,000	비준가액, 집합건축물 대장상 공용면적 포함 146.7045㎡
	합 계						₩162,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물감정평가요항표

(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 사곡리 소재 "사곡교차로" 남측 인근에 위치하는 구분건물로서, 주위는 근린생활시설, 공동주택, 단독주택, 농경지 및 자연림 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 관내 대중교통 사정을 고려시 제반 교통상황은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층건 중 19층1903호로서,
외벽 : 콘크리트외 페인팅 등 마감.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 등 마감.
창호 : 새시창호입니다.

(4) 이용상태

"아파트"로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

공동 승강기설비, 소화전 설비, 제반 급배수설비, 위생설비 및 난방설비 등이 갖추어져 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대지권의 목적인 토지는 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서, "아파트용 건부지"로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

대지권의 목적인 토지의 북동측, 남동측 및 북서측으로 포장도로가 소재합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 주거용지(아파트), 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

(9) 공부와의 차이

없습니다.

구분건물감정평가요항표

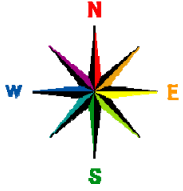
- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

○ 임대관계: 미상입니다.

○ 기 타: 본건은 현장조사시 폐문·부재 등으로 인하여 내부 조사가 불가능하여 공부, 외부관찰 및 인근 유사 물건의 통상적인 상태 등을 종합 참작하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 재확인을 요합니다.

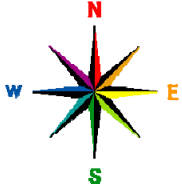
광역위치도



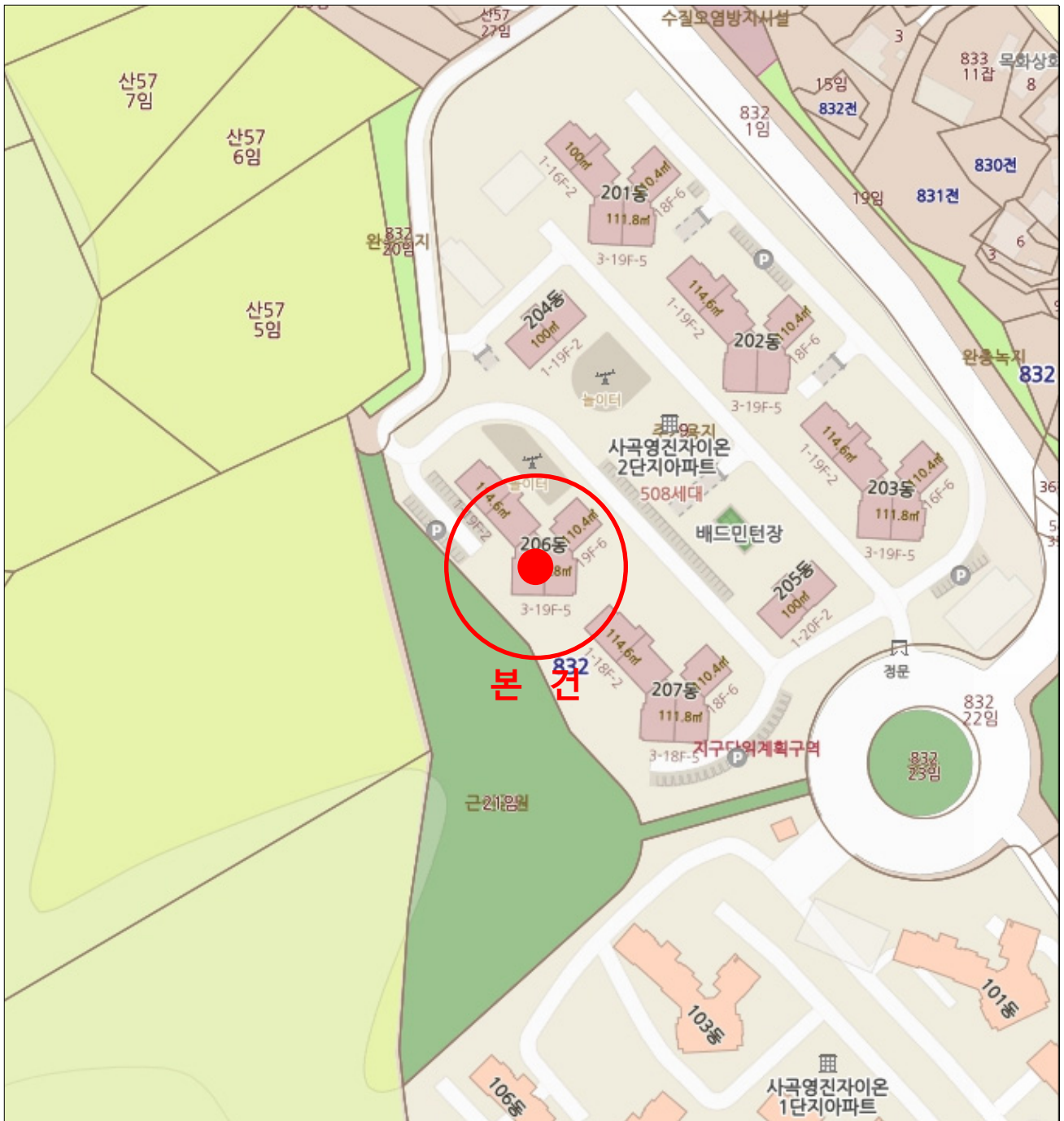
소재지	경상남도 거제시 사등면 사곡리 832-9 사곡영진자이온2단지 206동 19층1903호
-----	--



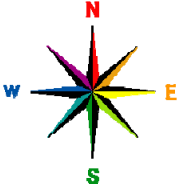
상 세 위 치 도



소재지	경상남도 거제시 사등면 사곡리 832-9 사곡영진자이온2단지 206동 19층1903호
-----	---

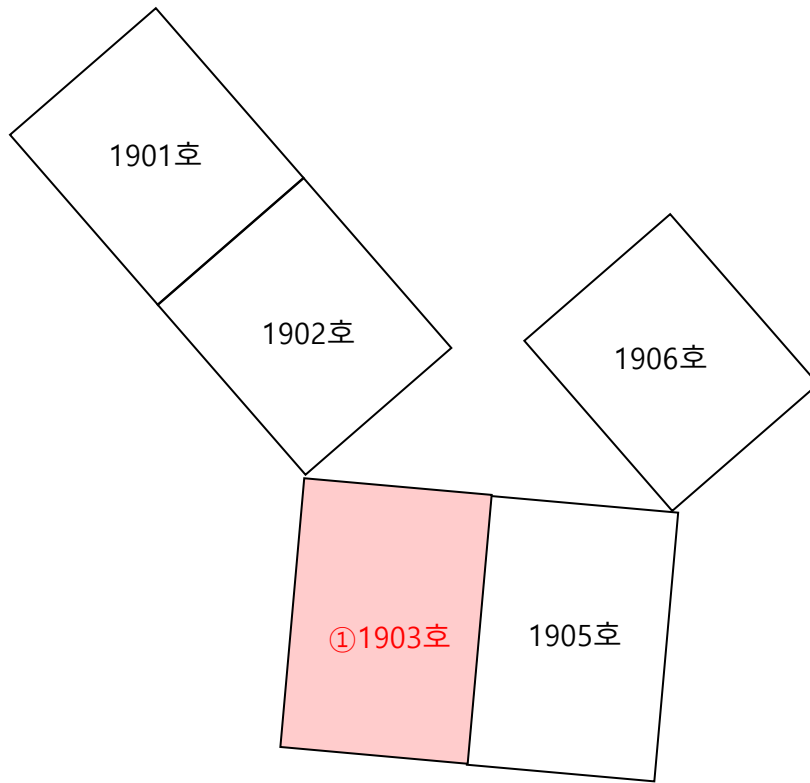


호 별 배 치 도



소재지

경상남도 거제시 사등면 사곡리 832-9 사곡영진자이온2단지 206동
19층1903호



사 진 용 지



[본건 전경]

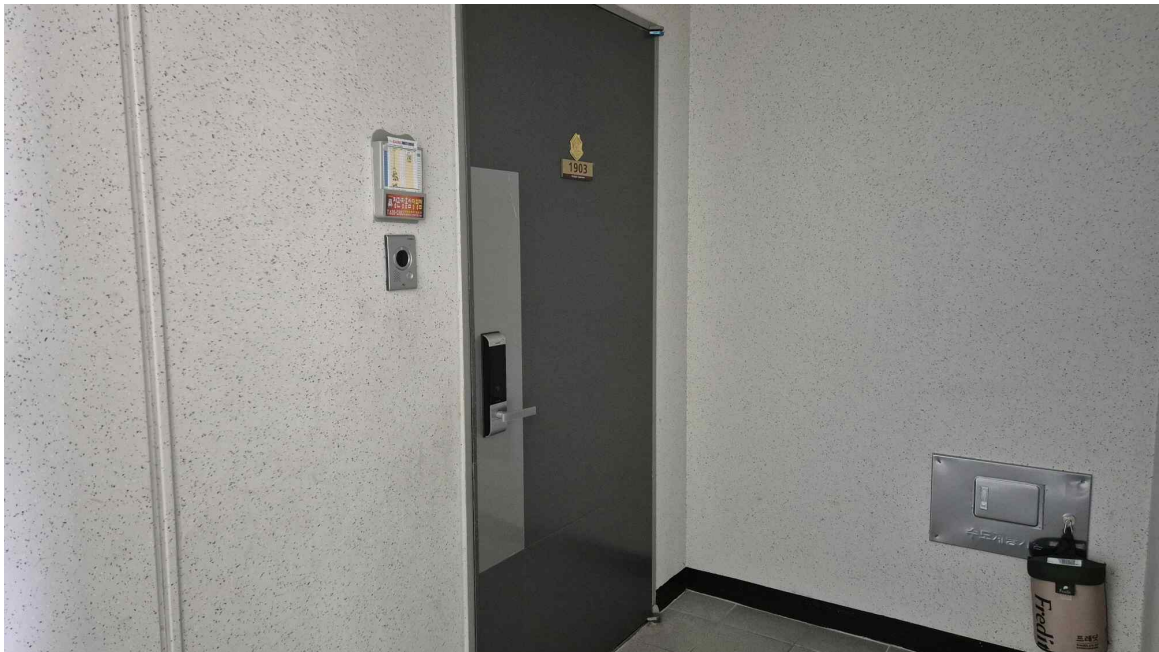


[본건 전경]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]