

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 최돌이 소유물건
(2025타경21386)

의뢰인 : 창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일

감정평가서번호 : g250519-3-022

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.

감 정 평 가 사

이 재 육

(인)

감정평가액	팔천구백만원정(\89,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	창원지방법원 통영지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최돌이 (2025타경21386)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.06.04	2025.06.02 ~ 2025.06.04	2025.06.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	89,000,000
	합 계					\89,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 거제시 장승포동 소재 '마전초등학교' 남측 인근에 위치하는 '대호마전빌 1차' 제3층 제 305호에 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 6월 4일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 2일 ~ 2025년 6월 4일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물입니다.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였습니다.
- ③ 본건 아파트는 현장 조사 시 이해관계인의 부재로 인하여 내부조사가 불가능하여 인근 주민의 탐문조사, 관련공부, 외부관찰 등을 통해 통상적인 상태를 기준으로 평가하였는바, 공매 진행 및 입찰 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상남도 거제시 장승포동 625 대호마전빌 1차 제3층 제305호	
도로명주소	경상남도 거제시 장승로 31 (장승포동, 대호마전빌)	
주용도	공동주택 46개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2004.04.08	
건물규모	층수	지하 1층/지상 12층
	연면적	5,262.47 m ²
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	합계		
(1)	-/ 3/305호	아파트	84.7411	31.1885	115.9296	55.0869	73.10
합계 (1개호)			84.7411	31.1885	115.9296	55.0869	-

※ 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 ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	합계			
#1	장승포동 578-1	0호/ 0/000	공동주택	62.59	78.6721	69,000,000 (@1,100,000)	2024.03.31 (1997.04.21)	-
#2	장승포동 637	0/000	공동주택 (아파트)	84.7195	105.54	89,000,000 (@1,050,000)	2024.07.15 (2006.12.29)	-
#3	장승포동 625	0/000	아파트	84.806	115.9483	90,000,000 (@1,060,000)	2021.07.13 (2004.04.08)	-

(출처: 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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			
경남 거제시 아파트	-9.281% (0.90719)	거래시점 / 기준시점		2024.03.31/ 2025.06.04	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.02	109.9
			기준시점 당시 지수	2025.04	99.7
		산식		$1 + (99.7 - 109.9) / 109.9$ ≈ 0.90719	

※ 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) / 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	1.05	본건은 사례대비 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
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	1.03	본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도에서 우세함.
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 층별 효용에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.049	-

(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 ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(1)	3/305	84.7411	#1	1,100,000	1.000	0.90719	1.049	1,050,000	88,978,155	89,000,000
합계		84.7411	-	-	-	-	-	-	-	89,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	가 격 수 준	기타
구분건물	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 1,000,000 원/m ² ~ 1,150,000 원/m ² 수준으로 탐문 조사됨.	-

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	합계			
(1)	장승포동 578-1 0호/00/0000	공동주택	59.41	74.675	67,000,000	2024.03.06 (1997.04.21)	법원경매
					(@1,130,000)		
(2)	장승포동625 0/000	아파트	71.1875	114.5659	95,000,000	2019.03.15 (2004.04.08)	법원경매
					(@1,330,000)		

※ 합계면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	경남 거제시 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	51,424,100,000	32,651,182,855	63.5	1,145	309	27.0

(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 ²)		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(1)	제3층 제305호	84.7411	55.0869	89,000,000
합계		84.7411	55.0869	89,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 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 장승포동 소재 '마전초등학교' 남측 인근에 위치하며, 부근으로는 공동주택, 근린생활시설, 단독주택, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

단지내 차량의 접근은 용이하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 12층 건물 중 3층 305호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 마감,
내벽: 벽지, 타일 등 마감,
창호: 새시창호입니다.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

공동 승강기 설비, 소화전 설비, 제반 급배수, 위생설비 및 난방설비 등이 갖추어져 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 부정형 완경사지의 토지로서, 지면은 대체로 등고평탄한 '아파트 건부지'로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

대지권의 토지 남동측으로 포장도로와 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합),
가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(마전초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(마전초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 :

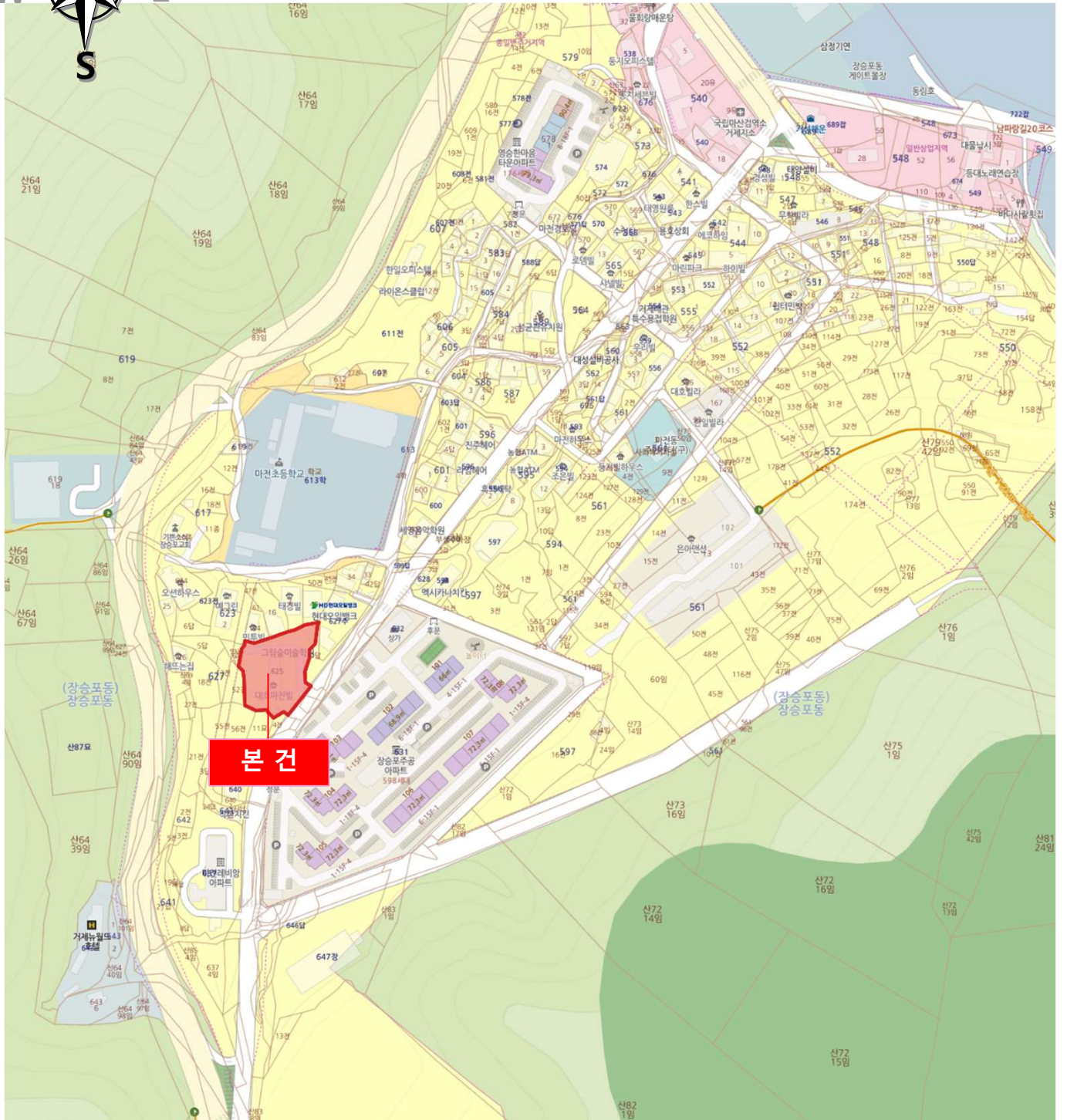
본건 공동주택(아파트)는 현장 조사 시 이해관계인의 부재로 인하여 내부조사가 불가능하여 인근 주민의 탐문조사, 관련공부, 외부관찰 등을 통해 통상적인 상태를 기준하여 평가하였는바, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

상 세 위 치 도

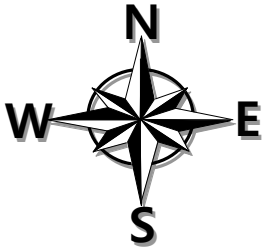


소재지

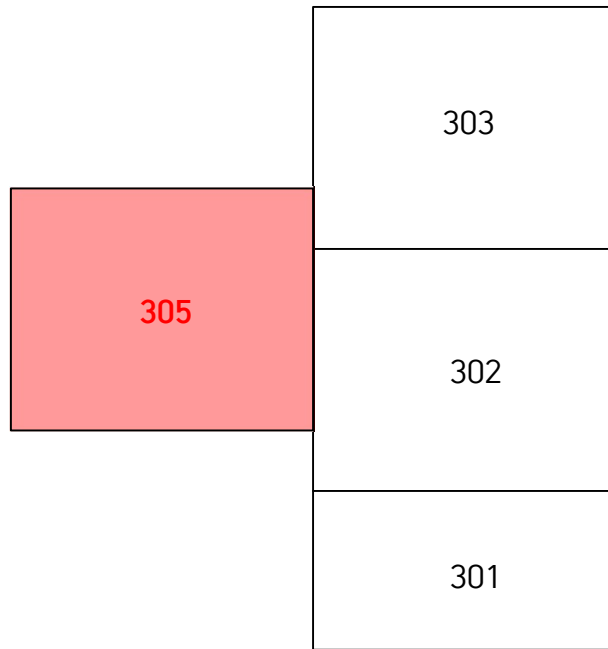
경남 거제시 장승포동 625번지
(대호마전빌1차 3층 305호)



호 별 배 치 도



S: None Scale



[本件] 대호마전빌1차 3층 305호

사 진 용 지



주위전경



건물전경

사 진 용 지



공동현관



본건입구