

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	소병운 소유물건 (2025타경21739)
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일(경매5계)
감정평가서번호	경일(경남울산)20-250801-301호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.

감정평가 · 부동산 · 경제가지 컨설팅전문기관



(주)경일감정평가법인 경남울산지사

경상남도 창원시 성산구 창원대로 754(한국산업단지공단2중)

☎ (055)289-7337 FAX.(055)289-7480



## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

김진태





(주)경일감정평가법인

경남울산지사장

김진태

(서명 또는 인)



감정평가액	<b>일억오천일백만원정 (₩151,000,000.-)</b>					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일		감정평가 목적	경매		
채무자	-		제출처	경매8계		
소유자 (대상업체명)	소병운 (2025타경21739)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 의뢰목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.11	2025.08.08, 2025.08.11	2025.08.13	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	151,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩151,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사 <span style="font-size: 2em; font-family: cursive;">안서진</span>					



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 거제시 사등면 소재 "기성초등학교" 남동측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 공동주택(아파트), 명칭: 사곡영진자이온아파트1단지, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 101동 15층 1505호로서, 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 대상 물건

#### (1) 전체 부동산 개요

소재지	경상남도 거제시 사등면 사곡리 832-3 (경상남도 거제시 사등면 두동로 54-42)				
명칭 동/층/호수	사곡영진자이온아파트1단지 101/15/1505호				
건물 개 황	지목	용도지역	대지면적(m <sup>2</sup> )	연면적(m <sup>2</sup> )	층수 (지하/지상)
	대	계획관리지역	37,184	31,356.0195	-/20
	주구조	주용도	사용승인일	단지규모	
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	공동주택 (아파트)	2014.06.30	동수	세대/호
			10	593/6	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(m <sup>2</sup> )		공용면적 (m <sup>2</sup> )	계약면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	비고
		공부	사정				
1	사곡영진자이온 아파트1단지 101/15/1505	84.986	84.986	65.046	150.032	65.1779	아파트
합계		84.986	84.986	65.046	150.032	65.1779	-

## 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

### ■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 11일로 하였습니다.

### ■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 08월 08일, 2025년 08월 11일 입니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### ■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### ■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 기타 참고사항

- 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 등재된 건축물현황도 및 현 점유부분 등에 의거하였습니다.
- 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있으며, 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적에 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였습니다.
- 본건 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 위치확인 등 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면, 호별 표시 등에 의거 확인하였으니 경매 진행시 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령

#### ■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

- 감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
- 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
  - 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
  - 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가 방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출

### 1. 비교 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	사곡리 000-0	사곡영진자이온 아파트1단지 000/11/0000	84.9954	아파트	160,000,000	1,880,000	2023.11.17
							2014.06.30
B	사곡리 000-0	사곡영진자이온 아파트1단지 000/19/0000	84.986	아파트	160,000,000	1,880,000	2024.02.12
							2014.06.30
C	사곡리 000-0	사곡영진자이온 아파트1단지 000/7/000	84.986	아파트	144,000,000	1,690,000	2025.04.20
							2014.06.30

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

#### (2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례 (C)"를 "기호(1)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

## 3. 시점수정

사례 기호(C) : 본건 기호(1)

본건은 구분건물(아파트)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 경남 거제시 (아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	100.0	2025.03
기준시점 당시 매매가격지수	98.6	2025.06
시점수정치	<b>0.98600</b>	<b>98.6 / 100.0</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 가치형성요인 비교

#### ■ 주거용

[ 본건 기호(1) / 사례 기호(C) ]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대체로 유사합니다.
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	대체로 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.07	본건은 거래사례 대비 층별효용, 위치별효용 등에서 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		1.070	-

### 5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,690,000	1.000	0.98600	1.070	1,782,983	1,780,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정 및 의견

#### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	사곡영진자이온 아파트1단지 101/15/1505	84.986	1,780,000	151,275,080	151,000,000
합 계		84.986	-	-	151,000,000

#### 2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

##### (1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건 유사 부동산	1,800,000원/㎡ 내외 수준	-

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	사곡리 000-0	사곡영진자이온 아파트1단지 000/16/0000	84.9954	아파트	160,000,000	1,880,000	2024.11.20	법원 경매
							2014.06.30	
2	사곡리 000-0	사곡영진자이온 아파트1단지 000/11/0000	84.9954	아파트	158,000,000	1,860,000	2025.07.22	법원 경매
							2014.06.30	
3	사곡리 000-0	사곡영진자이온 아파트1단지 000/5/000	84.986	아파트	151,000,000	1,780,000	2025.03.27	법원 경매
							2014.06.30	
4	사곡리 000-0	사곡영진자이온 아파트1단지 000/11/0000	84.9954	아파트	165,000,000	1,940,000	2023.09.15	공매
							2014.06.30	
5	사곡리 000-0	사곡영진자이온 아파트1단지 000/17/0000	84.986	아파트	171,000,000	2,010,000	2022.04.26	법원 경매
							2014.06.30	

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

### 4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)

151,000,000

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 거제시 사등면 사곡리  [도로명주소] 경상남도 거제시 사등면 두동로 54-42	832-3, 사곡영진 자이온 아파트 1단지 101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 20층				
				1층	117.2089			
				각 2층 ~ 15층	555.9297			
				각 16층 ~ 19층	456.5014			
				20층	230.4611			
			부속건물1 보육시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 단층		177.54		
			부속건물2 민원실 및 감시 제어반실 및 엠디에프실 및 경로당 및 회의실 및 작은 도서관 및 주민 공동시설 및 주민 공동시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 3층				
				1층	291.065			
				2층	291.065			
				3층	291.065			
			부속건물3 경비실	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 단층		13.5		
			부속건물4 전기실 및 발전기실	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하3층				

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	"	832-3	및 펌프실 및 지하주차장  대	지하1층	5,251.8544			
				지하2층	9,299.1109			
				지하3층	5,784.1278			
				계획관리지역 농림지역	37,184			
				(내) 철근콘크리트구조 15층 1505호	84.986	84.986	151,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용면적 포함 :150.032㎡
1 소유권대지권	65.1779	65.1779						
				37,184				
합 계							₩151,000,000.-	
			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 사등면 소재 '기성초등학교' 남동측 인근에 위치하고 있으며 부근으로 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시됩니다.

### 2. 교통상황

본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등, 제반 교통상황은 보통시됩니다.

### 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 내 15층 1505호로서,  
(사용승인일: 2014.06.30)  
외 벽: 몰탈 위 페인트 마감 등,  
내 벽: 내부인테리어 마감 등,  
창 호: 샷시창호 마감 등입니다.

### 4. 이용상태

본건은 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 인해 내부구조 및 이용상황 등을 확인하지 못하였으나 현황 아파트로 이용중인 것으로 탐문조사됩니다.

### 5. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어있습니다.

## 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

본건은 환경사지대 내 부정형 토지로서, 현황 아파트 부지로 이용중입니다.

### 7. 인접 도로상태 등

본건 북측으로 회전교차로 및 노폭 약 8미터 내외의 아스팔트포장도로와 접하며, 단지내 왕복2차선 도로가 지나고 있습니다.

### 8. 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역 , 농림지역 , 주거용지(아파트) , 지구단위계획구역 , 종로1류(폭 20m~25m)(저축) , 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

### 9. 공부와의 차이

없습니다.

### 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

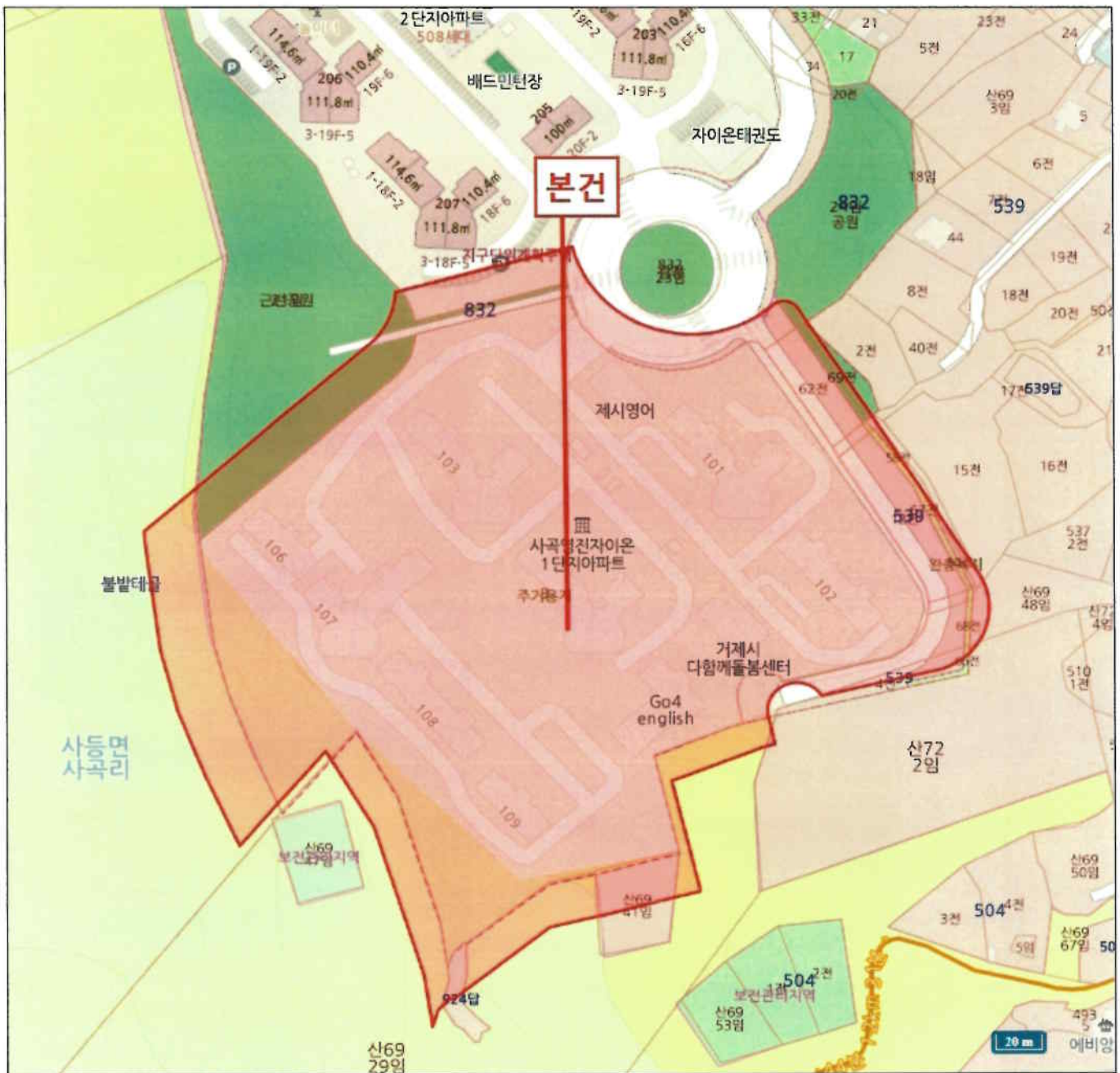
임대관계: 미상입니다.  
기 타: '감정평가액의 산출근거 및 결정의견 1-5' 참조바랍니다.



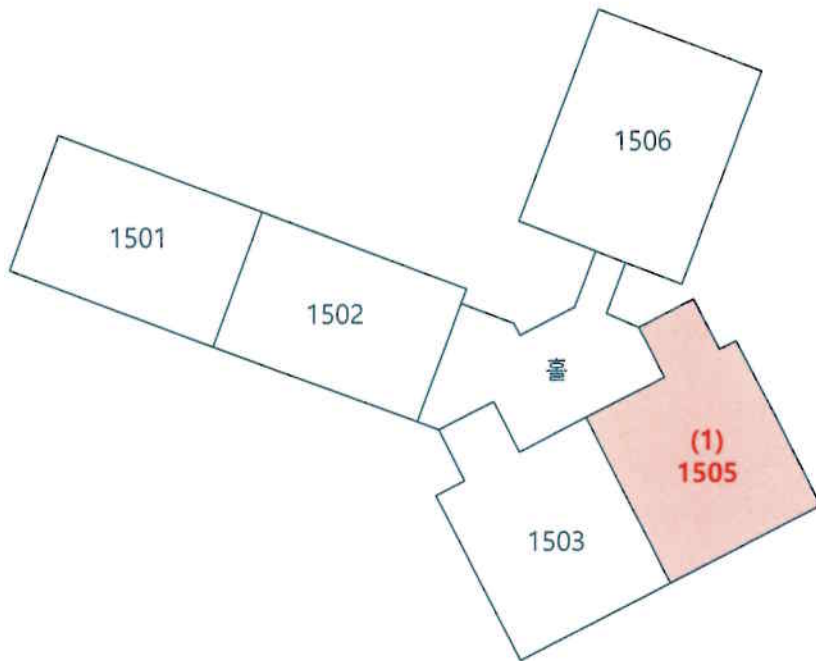
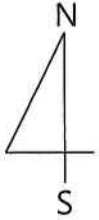
# 상세 위치도



소재지	경상남도 거제시 사등면 사곡리 832-3 사곡영진자이온아파트1단지 101동 15층 1505호
-----	---



# 호 별 배 치 도



사곡영진자이온아파트 1단지  
(1) 101동 15층 1505호

## 사 진 용 지



【1. 본건 건물 전경】



【2. 본건 현관문 전경】