

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	황병화 소유물건 (2025타경21771)
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일
평가서 번호	대화 12-2508-2-0073

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 경남중앙지사

경상남도 창원시 마산합포구 해안대로 303, 201
대표전화 : (055)642-0123 FAX : (055)646-5906

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 조옥영 (인)

(주)대화감정평가법인

경남중앙지사 지사장 안민상 (인)

감정평가액	일억일천일백만원정 (₩111,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일		평가목적 (제출처)	경매 (제출처 : 경매5계)		
소유자 (대상업체명)	황병화 (2025타경21771)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025. 08. 14	2025. 08. 13 ~ 2025. 08. 14	2025.08.18	
평 가 내 용	공부公簿(의뢰)		사 정		감 정 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	111,000,000
	합 계					₩111,000,000.-
		이	하	여	백	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 안민상 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

경상남도 거제시 고현동 소재 “거제중앙중학교” 북측 인근에 위치하는 “거제2차덕산베스트타운” 제208동 제6층 제602호에 대한 창원지방법원 통영지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

경상남도 거제시 고현동 1062외 2필지 “거제2차덕산베스트타운” 제208동
[도로명주소] 경상남도 거제시 중곡2로 89

이용상황	아파트	사용승인일자	2002. 4. 11.
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트조 경사슬래브지붕 지상 15층 / 보통	배후지의 상태 및 규모	보통
용도지역	제2종일반주거지역	기 타	-

기호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
1	제6층 제602호	59.76	12.5968	72.3568	33.18	82.59

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 8월 14일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 8월 13일 ~ 2025년 8월 14일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(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 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의 사항

가. 대상물건은 현장 방문 시 이해관계인의 부재 및 폐문 상태로서, 내부 상태를 확인하지 못한 바, 일반적인 상태를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, **거래사례비교법**을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 신축건물 내에 소재하여 객관적이고 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

(1) 유사 물건의 거래사례 / 평가사례

(경상남도 거제시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정평가사협회)

구 분	거래사례 1	거래사례 2	평가사례 1
소재지·건물명칭	고현동 1062외 2필지 "거제2차덕산베스트타운" 제203동	고현동 1062외 2필지 "거제2차덕산베스트타운" 제208동	고현동 1062외 2필지 "거제2차덕산베스트타운" 제209동
용도지역	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역
층·호수	제*층 제***호	제**층 제****호	제*층 제***호
사용승인일	2003. 1. 22.	2003. 1. 22.	2003. 1. 22.
전유면적(m ²)	59.76	59.76	59.76
거래가액	111,000,000	102,000,000	117,000,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	@1,860,000	@1,710,000	@1,960,000
거래시점 / 기준시점	2025. 5. 24.	2025. 3. 6.	2025. 2. 4.
비 고	-	-	경매

(2) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 1,500,000 ~ 2,000,000원/m²(전유면적) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 최근 1년간 경매 낙찰가율

(자료출처 : 부동산태인)

용도	소재지	낙찰가율 (%) (총 낙찰가/ 총 감정가)	낙찰률 평균 (%) (총 낙찰건수/ 총 입찰건수)	낙찰 건수
아파트	경상남도 거제시	64.60	25.62	300

다. 감정평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>을 선정하였음.

(경상남도 거제시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구분	거래사례 1	비고
소재지 · 건물명칭	고현동 1062외 2필지 "거제2차덕산베스트타운" 제203동	별지 "위치도" 표시
용도지역	제2종일반주거지역	
층 · 호수	제*층 제***호	
사용승인일	2003. 1. 22.	
전유면적(m ²)	59.76	
거래가액	111,000,000	
전유면적 기준단가(원/m ²)	@1,860,000	
거래시점	2025. 5. 24.	
비고	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

(1.000)

(3) 시점수정

(가) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 아파트 매매가격지수 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국부동산원 아파트 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

(경상남도 거제시)

(자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	110.7	109.9	109.1	107.8	106.7	105.4	104.2	103.5	103.1	102.9	102.5	101.6
2025년	101.1	100.5	100.0	99.7	99.1	98.6						

(다) 시점수정치

“거래사례 1”의 거래시점(2025. 4.) 적용 지수	99.7
대상물건의 기준시점(2025. 6.) 적용 지수	98.6
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	98.6 / 99.7 ≒ 0.98897

※ 거래시점 : 2025. 5. 24. ,2025년 4월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025. 8. 14. ,2025년 7월 지수를 적용하여야 하나, 발표이전 이므로 2025년 6월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인(가격형성요인) 비교

대상물건 기호(1) / 거래사례1 과 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	거래사례1 대비 대상물건은 제반 단지 외부요인에서 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	거래사례1 대비 대상물건은 제반 단지 내부요인에서 대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	거래사례1 대비 대상물건은 제반 호별요인에서 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	거래사례1 대비 대상물건은 제반 기타요인에서 대등함.	1.00
격차율 계			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 개별요인								
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	제6층 제602호	1,860,000	1.000	0.98897	1.000	1,839,484	1,840,000	-

(나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
1	제6층 제602호	59.76	1,840,000	109,958,400	110,000,000	-

5. 그 밖의 사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
1	110,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	제6층 제602호	59.76	110,000,000	-

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 고현동 소재 "거제중앙중학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

차량접근이 가능하며, 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사슬래브지붕 15층 건물 내, 제6층 제602호로서,
외 벽 : 몰탈위 페인트 및 석재 붙임 등 마감
내 벽 : 벽지 및 타일 붙임 등 마감
창 호 : 샷시창호 마감임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

* 대상물건은 현장 방문 시 이해관계인의 부재 및 폐문 상태로서, 내부 상태를 확인하지 못한 바, 일반적인 상태를 기준으로 감정평가 하였음.

(5) 설비내역

제반 급배수 및 위생설비, 난방설비 등이 되어 있음.

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

사다리형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

4면이 도로에 접해 있으며, 진출입 도로 등이 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- ① : 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-08-09)(거제중앙초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-08-09)(예인유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-18)<교육환경 보호에 관한 법률>
- ② : 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-08-09)(거제중앙초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-08-09)(예인유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-18)<교육환경 보호에 관한 법률>
- ③ : 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-08-09)(거제중앙고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-08-09)(거제중앙초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-08-09)(예인유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-18)<교육환경 보호에 관한 법률>

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)

(9) 공부와의 차이

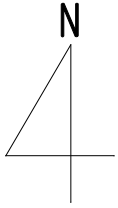
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

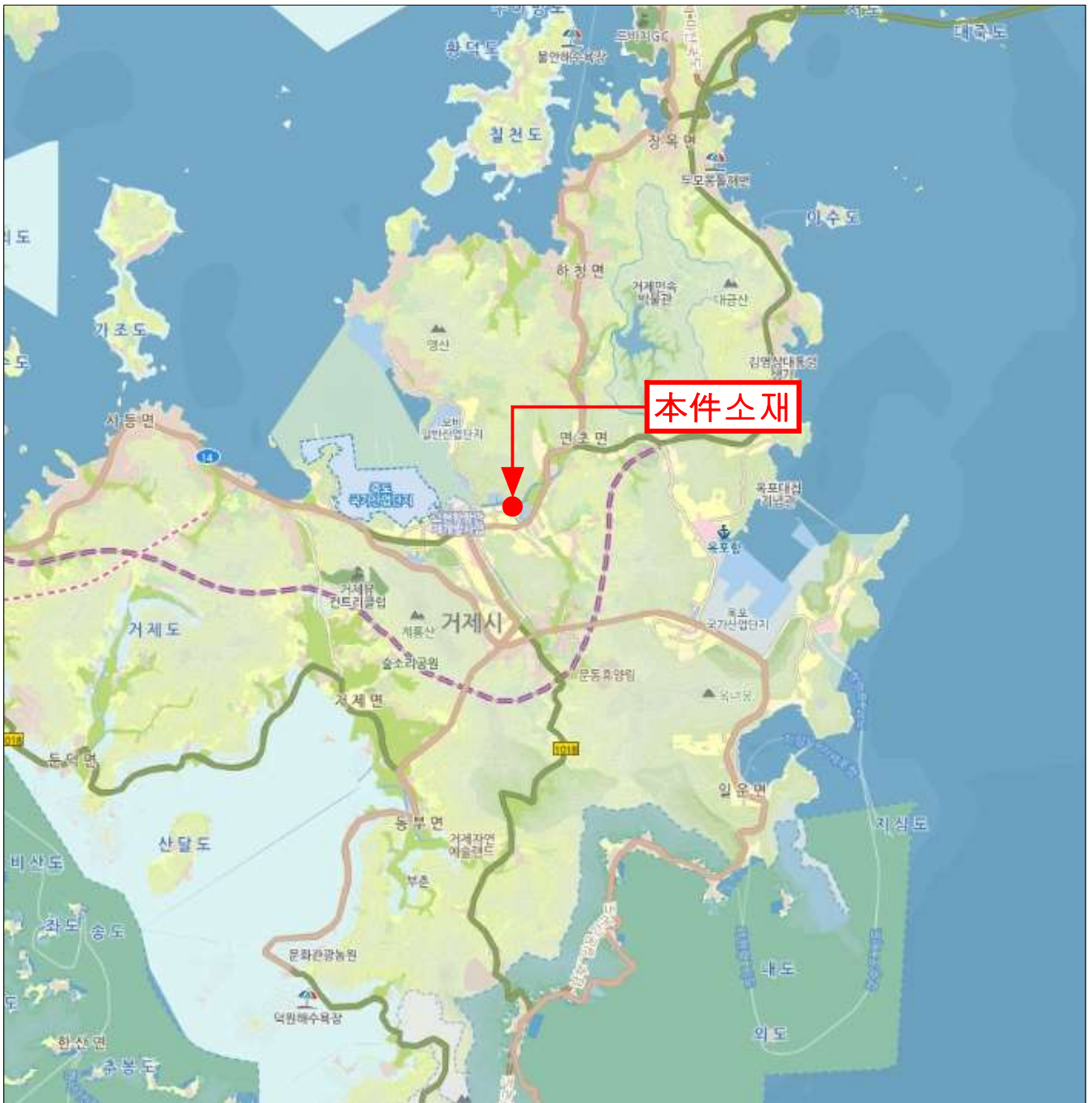
임대관계 : 미상임.

기 타 : 없 음.

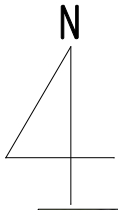
광역위치도



소재지	경상남도 거제시 고현동 1062외 2필지 거제2차덕산베스트타운 제208동 제6층 제602호
-----	---



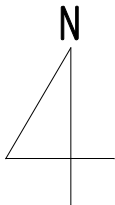
상 세 위 치 도



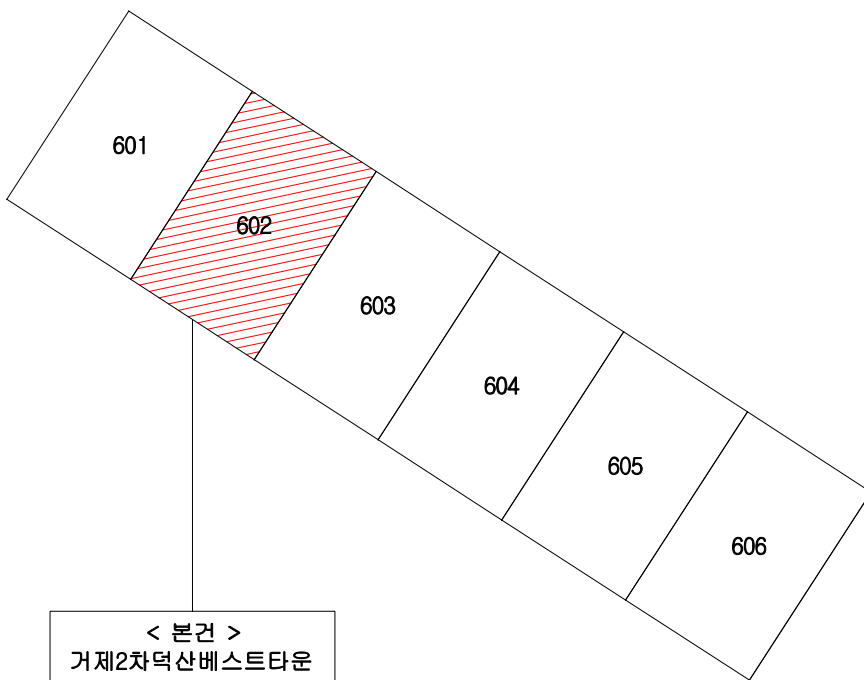
소재지	경상남도 거제시 고현동 1062외 2필지 거제2차덕산베스트타운 제208동 제6층 제602호
-----	---



호 별 배 치 도




FREE SCALE





< 본건 >
 거제2차덕산베스트타운
 제208동 제6층 제602호

범 례

적 색 : 평가대상토지
 양 색 : 도 로

적색실선 : 도시계획도로선
 : 평가건물

 : 제시외평가건물
 : 평가제외건물(미등기)

현 황 사 진



【 기호(1) 】



【 기호(1) 】

현 황 사 진



【 기호(1) 】



【 기호(1) 】