

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규
건명	김선순 소유물건(2025타경31260)
감정서번호	T2025-10-2003

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

태인감정평가사사무소

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

김성숙

(인)

감정평가액	일십일억구천오백만원정(₩1,195,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	김선순 (2025타경31260)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.10.15	2025.10.14 ~ 2025.10.15	2025. 10. 17	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,195,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,195,000,000

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사

(인)

심사확인

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 사천시 사남면 월성리	270-8 위지상	제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 3층				
	[도로명 주소] 경상남도 사천시 사남면 사천대로 1589-23			1층 2층 3층	318.37 319.71 181.5			
1)	"	270-8	대	-	552	552		
1				(내)				
				철근콘크리트구조 1층 101호	162.005	162.005	825,000,000	비준가액
				1)소유권대지권	117.9181	117.9181		
					----- 552			
					[토지건물 토지: 건물:	배분내역 206,250,000 618,750,000		
2				철근콘크리트구조 3층301호	161.1	161.1	370,000,000	비준가액
				1)소유권대지권	117.2594	117.2594		
					----- 552			
					[토지건물 토지: 건물:	배분내역 92,500,000 277,500,000		
합 계							₩1,195,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 사천시 사남면 월성리에 소재하는 구분상가 1층 101호 외 1개호로서, 창원 지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건입니다.

2. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정) 제2항 규정에 따라 대상 물건에 대한 가격조사 완료 일자인 **2025년 10월 15일**로 하였습니다.

나. 실지조사 및 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 10월 15자로 대상물건의 실지조사를 완료하였습니다.

3. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 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 감정평가 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없습니다.

5. 감정평가방법

가. 관련법령

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 개별로 평가하고, 동규칙 제12조 제2항에 따라 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있습니다.

나. 감정평가방법

1) 감정평가방식

원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식인 원가방식, 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 공시지가기준법 등을 포함하는 비교방식, 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식인 수익방식 등이 있습니다.

2) 감정평가방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 대상물건이 장래 산출 할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법 등이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 구분소유 건물의 평가방법 결정

본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하며, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 기타 참고 사항

-본건은 구분건물로서 관련법규에 의하면, 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 일반적인 분양 및 거래관행도 일체로 하여 이루어지고 있으나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분할 경우의 금액을 평가명세표상에 별도 기재 하였습니다.

-폐문부재로 내부 조사는 불가하였으나 탐문 및 외부 전면 창을 통한 관찰 상 기호 1 내부의 우측으로 내부계단이 설치되어 있으며 설치된 내부계단을 통하여 2층 201호에 출입이 가능한 상태인 것으로 조사는 바 경매입찰시 재확인하시기 바랍니다.

-일반건축물대장상 위반건축물이 있으니 경매입찰시 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 가격 산출 내역

1. 대상물건의 개요

구분	내용				
소재지	경상남도 사천시 사남면 월성리 270-8				
건물명	-				
용도	근린생활시설				
기호 1	동/층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용	대지권면적
	-동/1층 /101호	162.005	13.074	175.079	117.9181
기호 2	동/층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용	대지권면적
	-동/3층 /301호	161.1	13.001	174.101	117.2594

2. 감정평가방법

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등]

기호	소재지 (사천시)	동/층/ 호수	면적(㎡)	거래금액	원/전유㎡	거래시점	비고
			전유				
#1	사남면 월성리 47*-**	-동/1층/ 1**호	65.4	343,800,000	5,256,881	2022.11.15	적용
#2	사남면 월성리 47*-**	-동/1층/ 1**호	71.3	376,240,000	5,276,858	2022.11.07	
#3	사남면 월성리 47*-**	-동/1층/ 2**호	117.49	300,850,000	2,560,643	2021.11.11	
#4	사남면 월성리 4**	116동/2층/ 2**호	73.6	243,000,000	3,301,630	2022.03.31	
#5	사남면 월성리 4**	116동/3층/ 3**호	73.6	205,000,000	2,785,326	2025.08.27	적용

나. 비교거래사례의 선정

유사 내지 동일 지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높다고 판단되는 <사례>를 선정하였습니다.

4. 사정보정

상기의 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 조사 발표하는 유사 상업용부동산의 지역별 자본수익률을 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	시점수정치
집합상가 지역 : 경남 (22.11.15~25.10.15)	<p style="text-align: right;"> 2022년 04분기 : -0.12 2023년 01분기 : -0.33 2023년 02분기 : -0.18 2023년 03분기 : -0.18 2023년 04분기 : -0.23 2024년 01분기 : -0.28 2024년 02분기 : -0.22 2024년 03분기 : -0.34 2024년 04분기 : -0.48 2025년 01분기 : -0.49 2025년 02분기 : -0.6 2025년 03분기 이후 : -0.6 (2025년 02분기 자료) </p> <p style="text-align: center;"> $(1-0.0012*47/92)*(1-0.0033)*(1-0.0018)*(1-0.0018)*(1-0.0023)*(1-0.0028)*(1-0.0022)*(1-0.0034)*(1-0.0048)*(1-0.0049)*(1-0.006)*(1-0.006*107/91) \approx 0.95977$ </p>
집합상가 지역 : 경남 (25.08.27~25.10.15)	<p style="text-align: center;"> 2025년 02분기 : -0.6 (2025년 02분기 자료) </p> <p style="text-align: center;"> $(1-0.006*50/91) \approx 0.99670$ </p>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성 요인비교

조건	항 목	격차율		비고
		사례#1	대상#1	
단지 외부요인	고객의 이동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	0.98	상가의 성숙도 등에서 열세합니다.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	대등합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.03	대지권의 크기 등 호별요인에서 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다.
누계 (가치형성요인 비교치)		1.009		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항 목	격차율		비고
		사례#5	대상#2	
단지 외부요인	고객의 이동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	0.75	고객의 이동성과의 적합성 등 단지외부요인에서 열세합니다.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.05	건물의 노후도 등 단지 내부요인에서 우세합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.05	대지권 크기 등 호별요인에서 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다.
누계 (가치형성요인 비교치)		0.827		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례가격	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	전유면적비교 (본건/사례)			산출단가	결정단가
1	343,800,000	1.00	0.95977	1.009	162.005	/	65.4	824,735,862	825,000,000
2	205,000,000	1.00	0.99670	0.827	161.1	/	73.6	369,863,568	370,000,000

III. 참고가격 자료

1. 시세수준

기호	시세수준	비고
본건 1	본건과 유사한 부동산의 전유면적당 가격수준은 위치 등에 따라 5,000,000 내외임	-
본건 2	본건과 유사한 부동산의 전유면적당 가격수준은 위치 등에 따라 2,300,000 내외임	-

2. 인근 감정평가전례

[출처: 한국감정평가 협회 등]

구분	소재지 (사천시)	동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액	전유단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
1	사남면 월성리 474-2*	-동/1층 /1**호	65.4	336,000,000	5,137,615	2024.11.19	담보
2	사남면 월성리 270-8	-동/1층 /1**호	162.01	887,000,000	5,474,971	2023.10.18	경매
3	사남면 월성리 270-8	1동/3층 /3**호	161.10	393,000,000	2,439,479	2023.10.18	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

기호 1: 825,000,000 원 (전유면적당 @ 5,092,435/㎡ 수준임)

기호 2: 370,000,000 원 (전유면적당 @ 2,296,710/㎡ 수준임)

2. 검토 의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 기타 참고가격 자료 (인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등) 등을 종합적으로 검토할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

- 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 사천시 사남면 월성리 소재 사천엘크루아파트동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하고 있음.

(2) 교통상황

지역내 일반적인 교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건내 1층 101호 및 3층 301호로서,
 외벽 : 몰탈위 페인팅, 스타코플렉스 마감 등.
 내벽 : 인테이어 마감, 페인팅 마감 등
 바닥 : 타일 붙임 등
 창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

근린생활시설로 이용중임.
 (본건 현장 조사시 이해관계인의 부재로 내부조사가 불가하였는 바, 외부관찰, 관련 공부, 인근 주민 탐문조사 등에 의거함)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수시설, 승강기설비, 시스템 냉난방설비 등이 구비되어 있음.

(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) |

부정형의 토지로 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 왕복 2차선 도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역 임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : -

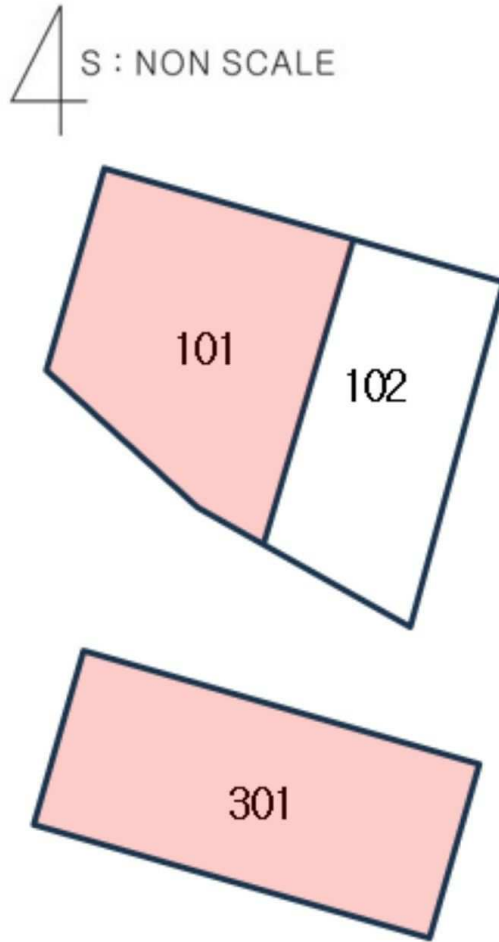
위치도



소재지 경상남도 사천시 사남면 월성리 270-8 1층 101호외



건물개황도



기호 1 : 1층 101호

기호 2 : 3층 301호

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음



1



1



2



2

