

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최재근 소유물건
(2025타경625)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원
사법보좌관 김광택

감정평가서번호: D042504-2-008

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.

동인감정평가법인(주) 경남지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
손정이

동인감정평가법인(주) 경남지사 지사장 손정이 (서명또는인)

감정평가액	팔억이천육백만원정 (₩826,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가 목적	법원경매			
제출처	경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최재근 (2025타경625)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.11	2025.04.11	2025.04.11		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	826,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩826,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김철태			(인)		

구분건물 감정평가명세표

기호(1)

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 사천시 사남면 월성리 [도로명주소] 경상남도 사천시 사남면 사천대로 1589-39	261-2, 261-7, 263-5	제1종 근린생활 시설 및 제2종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 슬래브지붕 4층				
				1층	677.58			
				2층	525.64			
				3층	561.50			
a	"	261-2	대	제1종 일반주거지역	573			
b	"	261-7	전	자연녹지지역 제1종 일반주거지역	484			현황 : 대
c	"	263-5	전	제1종 일반주거지역	161			현황 : 대
1				(내)			826,000,000	비준가액 (450.5673㎡ : 공용면적 포함)
				철근 콘크리트구조 2층 203호	294.59	294.59		
				a~c. 소유권	128.7509	128.7509		
				----- 대지권	1,218	1,218		
								배분내역 토 지 : 247,800,000 건 물 : 578,200,000
	합 계						₩826,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 사남면 월성리에 소재하는 구분건물(2층 203호)로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가조건

없습니다.

3. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2025.04.11 일로 하였습니다.

5. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2025.04.11 일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다.)으로 산출한 시산 가액과 비교하여 합리성을 검토하여 결정함이 원칙입니다.

1) 감정평가방식

- ① 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법에 의한 감정평가방식
- ③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 감정평가방법

- ① ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, ‘적산가액’이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- ② ‘거래사례비교법’이란 대상물건의 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, ‘비준가액’이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- ③ ‘공시지가기준법’이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 ‘대상토지’라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 ‘비교표준지’라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ④ ‘수익환원법’이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 결정

본 평가에서 집합건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로한 비교방식인 거래사례비교법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 단서조항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 및 조정은 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 종합 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

7. 기타 참고사항

가. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니, 업무에 참고 바랍니다.

나. 본건의 위치확인은 집합건축물대장 건축물현황도 등에 의하였으니, 경매 진행 및 응찰시 이점 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 대상 물건의 개요

소재지, 건물명	경상남도 사천시 사남면 월성리 261-2번지 외				
용도	근린생활시설	사용승인일	2018.09.20		
구분	층/호수	면적			
		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
기호(1)	2층/203호	294.59	155.9773	450.5673	128.7509

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

사례	소재지 (사천시 사남면)	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#a	월성리 474-20 번지	두인빌딩	1층 /105호	65.4	343,800,000	5,256,880	등기사항 전부증명서	2022.11.15
								2021.11.02

나. 비교사례의 선정

본건 인근 건물의 거래사례로 대상 물건과 물적 유사성이 대체로 높고, 비교적 최근에 거래된 사례(#a)를 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정이란 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, 선정된 사례는 현장 조사 시 인근 지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않는 것으로 판단됩니다. (1.00)

4. 시점수정

한국감정원에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 중 본건과 비교가능성이 높다고 판단되는 ‘지역별(경남) 자본수익률’을 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

집합상가 / 지역 : 경남 (22.11.15~25.04.11)	
분기별 자본수익률	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
산식 및 시점수정치	$(1-0.0012*47/92)*(1-0.0033)*(1-0.0018)*(1-0.0018)*(1-0.0023)*(1-0.0028)*$ $(1-0.0022)*(1-0.0034)*(1-0.0048)*(1-0.0048*101/92) \approx 0.97207$
※ 2025년 01분기 이후 자본수익률 미고시로, 2024년 04분기의 자본수익율을 연장 적용하였습니다.	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

- 본건(기호1)과 비교사례(#a)의 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스 정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로와 폭, 구조 등) 등	1.00	0.95	본건은 사례와 대비시 상가의 성숙도 등에서 열세합니다.
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.05	본건은 사례와 대비시 각종설비의 유무 및 최고층수 등에서 우세합니다.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.55	본건은 사례와 대비시 층별 효용 등에서 열세합니다.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	그 외 가치에 영향을 미치는 요인은 없습니다.
누계		1.00	0.549	본건은 사례와 대비시 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

본건	비교거래 사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
1	#a 5,256,880	1.00	0.97207	0.549	2,805,420	294.59	826,448,677	826,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문 조사

구 분	가격수준(원/㎡당) - 전유면적 기준
2층 근린생활시설	2,500,000원 ~ 3,000,000원 내외 수준

2. 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보센터]

기 호	소재지 (사천시 사남면)	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	목적	감정평가액(원) (전유㎡당 단가)	기준시점
							사용승인일
①	월성리 261-2번지 외	-	2층/ 203호	294.59	담보 평가 (본건)	884,000,000 (3,000,780원/㎡)	2019.09.23
							2018.09.20

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	건물명, 층, 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
1	2층 203호	294.59	826,000,000	-
합 계			826,000,000	-

2. 결정 의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액과 평가전례, 인근 부동산 탐문 조사에 의한 가격수준 등을 종합 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

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 사천시 사남면 월성리에 소재하는 구분건물(2층 203호)로서, 부근은 아파트, 주상용 건부지 및 단독주택 부지, 근린생활시설 등으로 형성되어져 있습니다.

(2) 교통상황

차량 접근 및 출입 가능하고, 대중교통 사정은 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등을 고려컨대 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 4층 건 내 2층 203호로서,
외벽: 화강석 붙임 및 스톤코트 마감, AL 복합판넬 마감 등.
내벽: 몰탈위 페인팅 마감 및 타일 마감 등.
창호: 하이샷시창호 및 강화유리창호 등.

(4) 이용상태

근린생활시설(휘트니스센터)입니다.

(5) 설비내역

위생설비 및 소방설비, 승강기설비 등 되어있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경지세 내 3필 일단의 부정형 토지로서, 상업용 건부지로 이용중입니다.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

3필 일단지로서, 상가 북동측 및 북서측으로 중로에 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(a) 제1종일반주거지역(2011-08-04), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역), 비행안전제6구역(전술)에 속합니다.

기호(b) 자연녹지지역(2011-08-04), 제1종일반주거지역(2011-08-04), 중로3류(폭 12m~15m)(중로3-44호선)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(중로3-8호선)(접합), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역), 비행안전제6구역(전술)에 속합니다.

기호(c) 제1종일반주거지역(2011-08-04), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역), 비행안전제6구역(전술)에 속합니다.

(9) 공부와의 차이

별지 '구분건물 감정평가명세표' 참조 바랍니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(가) 임대관계: 미상입니다.

(나) 기 타: 없습니다.

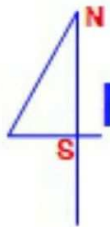
위 치 도



소재지 경상남도 사천시 사남면 월성리 261-2번지 외 2층 203호

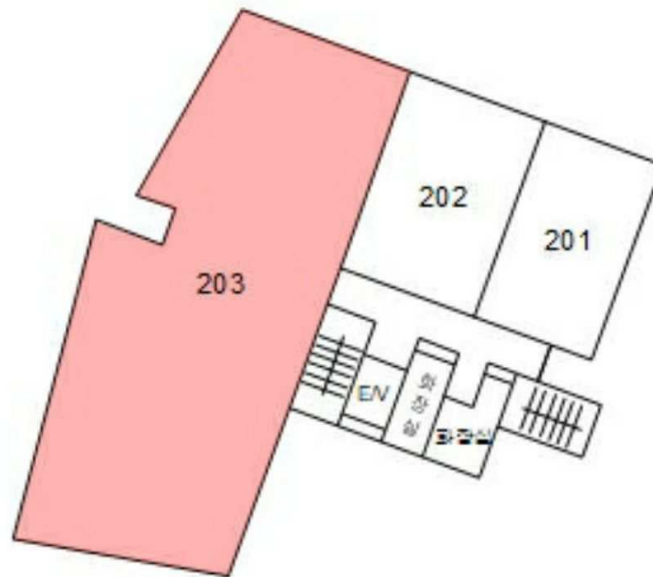


호 별 배치도



Non-scale

경남 사천시 사남면 월성리 261-2번지 외



기호(1): 2층 203호



