



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	102026-0305-004
평가금액	51,000,000 원
평가기관 / 평가자	중앙감정평가법인 경남지사 / 서진원
서명해쉬 페이지수	총 20 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	중앙감정평가법인 경남지사 / 서진원	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-16 17:20:00.0
대표	중앙감정평가법인 경남지사 / 강동석	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-16 17:10:00.0
심사자	중앙감정평가법인 경남지사 / 조동욱	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-16 17:13:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로, 문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 한국자산관리공사 경남지역본부장
(의뢰문서번호 : 2025-15640-A02)

건명 : 경상남도 사천시 동금동 56-26 화목주택
제3층 제302호 공동주택

평가서번호 : 중 앙 102026-0305-004

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
경남 진주시 솔밭로 129 상대우채국 3층 (상대동)
경남지사 : T) 055-762-9661 F) 762-9663
e-mail : jkorea7@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 서진원

(주)중앙감정평가법인 경남지사장

강동석

감정평가액	오천일백만원정 (₩51,000,000.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 경남지역본부장 (2025-15640-A02)		감정평가목적	구매	
제출처	한국자산관리공사 경남지역본부		기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김남호		감정평가조건	--	
목 록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일
			2026.03.06	2026.03.06	2026.03.09
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	--
			이	하 여	백
	합 계				₩51,000,000

심사확인
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 조동욱

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경상남도 사천시 동금동	56-26 화목주택	공동주택 및 근린생활 시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층				
	[도로명주소] 경상남도 사천시 동금6길 18			1층 2층 ~ 4층 각	91.27 138.31			
	"	56-26	대	일반상업지역	202.8			
				(내) 철근콘크리트조 제3층 제302호	55.33	55.33	51,000,000	공용면적 :6.11㎡
				1 소유권대지권	23,898 202.8 x---- 202,800	23,898		
	합 계						₩51,000,000 - 이 하 여 백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 사천시 동금동 소재 '노산초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '화목주택' 제3층 제302호로서, 한국자산관리공사 경남지역본부의 구매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 3월 6일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2026년 3월 6일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

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

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 다세대주택으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 현장조사 시 거주인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부구조 및 현황 등을 확인치 못하였는바, 귀 제시목록에 따라 외부관찰 및 인근 유사물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

나. 본건 평가에 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 ** 처리 하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	경상남도 사천시 동금동 56-26 [도로명주소] 경상남도 사천시 동금6길 18 (동금동, 화목주택)		
건물명	화목주택		
구조	철근콘크리트조 슬래브지붕	층수(지하/지상)	4층
주용도	공동주택 및 근린생활시설	단지규모	1개호/7세대
사용승인일	1993.12.18	대지면적(㎡)	202.8
연면적(㎡)	506.2 ㎡	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	3층/302호	공동주택	55.33	6.11	61.44	23.898	-
합계	-	-	55.33	6.11	61.44	23.898	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입 지 조 건	위 치	본건은 경상남도 사천시 동금동 소재 '노산초등학교' 북서측 인근에 위치함.
	교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.
	주위환경	본건 주위는 다세대주택, 단독주택, 소규모 아파트, 일부 근린생활시설 등이 소재하는 기존주택지대임.
토 지 상 황	형상, 지세	인접 도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지임.
	접면도로 상태	본건 소재 부지 남서측 폭 약 6미터 및 남동측으로 폭 약 10미터 내외의 포장도로에 접함.
	토지이용계획 사항 등	일반상업지역(2017-08-31)(일반상업지역), 소로1류(폭 10m~12m)(2018-01-11)(소로1-39호선)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2011-08-04)(소로3-52호선)(접합) 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-03-30)(노산초등학교(병설포함))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-18)<교육환경 보호에 관한 법률>.
건 물 상 황	구 조	철근콘크리트조 슬래브지붕 지상4층 건물로서 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 내벽 : 몰탈위 페인팅 및 벽지 등 마감 창호 : 샷시창호임.
	이용상황	공동주택(다세대주택)으로 이용중임.
	냉난방설비	도시가스보일러에 의한 난방설비가 되어 있음.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비 등이 되어 있음.
기 타	공부와의 차이	없음.
	기 타	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인
#1	매매	사천시 동금동 41-1 태성빌라 -/2/2**	77.58	54.975	78,000,000	1,005,413	2023.12.15
							1994.04.14
#2	매매	사천시 동금동 41-1 태성빌라 -/3/3**	77.58	54.975	75,000,000	966,744	2025.07.11
							1994.04.14
#3	매매	사천시 동금동 88-4 경남아파트 라/2/2**	53.88	43.852	48,000,000	890,868	2025.07.25
							1987.09.12

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인
(1)	법원 경매	사천시 동금동 52-9 남영비치빌라 -/1/1**호	111.75	101,000,000	903,803	2022.07.12
						1993.08.19
(2)	공매	사천시 동금동 88-4 경남아파트 가동3/3**호	68.85	61,000,000	885,984	2025.10.30
						1987.09.12

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	가격수준	비 고
일반상업지역 내 공동주택(다세대)	전유면적 기준 단가: 900,000 ~ 950,000원/㎡	본건 기준

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 사천시 2025년 03월 ~ 2026년 02월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
연립	532,000,000	280,750,000	52.8	19	5	26.3

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례#2>를 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

■ 비교거래사례#2 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “연립다세대(경남)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2026.01)	98.9
사례의 매매시점 매매가격지수(2025.06)	99.7
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$98.9 / 99.7 \approx 0.99198$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가)/거래사례#2

요인	비교항목	세부항목	격차율	비 고
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성		
		획지 · 단지의 여건		
	교육환경	교육시설과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경, 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설의 유무 및 거리		
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드		0.96	본건은 사례대비 내부요인(건물의 노후도, 주차시설 등)에서 열세함.
	건설의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성		
		조경 및 녹지 등 조성상태		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	건물의 구조 및 설비 건물의 구조 및 재질 현관구조, 외부구조, 내진설계, 필로티 유무 난방방식, 각종설비의 유무 및 상태			
	건물의 노후도 경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부			
	주차시설 및 공용시설의 상태 세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율 주민공동시설의 유무 및 상태			
	보안 및 유지관리 보안 및 유지관리 체계 및 관리상태			
호별 요인	층별 효용		1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설 · 교육시설 · 교통시설 등과의 접근성, 편의시설의 접근성		
	향별 효용			
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식, 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락 · 테라스 · 베란드의 유무		
반지하의 상태				
기타 요인	개발사업 가능성	재개발 · 재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치			0.960	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
가	966,744	1.00	0.99198	0.960	920,631	55.33	50,938,513	51,000,000
합계		-	-	-	-	-	50,938,513	51,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

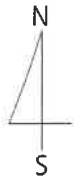
1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제3층 제302호	55.33	51,000,000	921,742
합 계			51,000,000	-

2. 결정의견

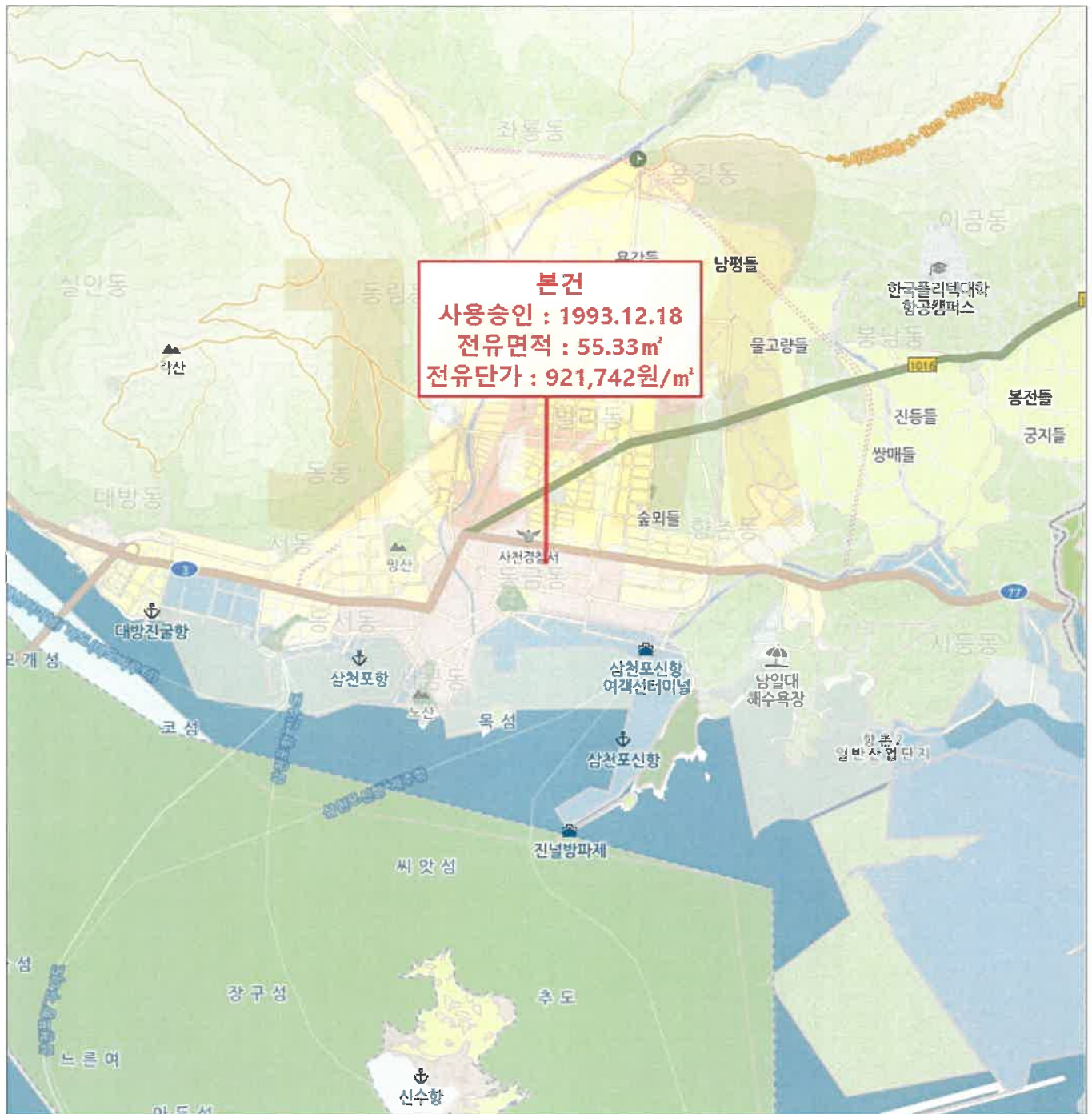
본건은 공동주택으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

광역위치도



소재지

경상남도 사천시 동금동 56-26번지 화목주택 제3층 제302호



상 세 위 치 도



소재지

경상남도 사천시 동금동 56-26번지 화목주택 제3층 제302호



호 별 배 치 도



소재지

경상남도 사천시 동금동 56-26번지
(화목주택 제3층 제302호)



본 건
가) 화목주택 제3층 제302호

사 진 용 지



주위 환경
남동측에서 북서측으로



본건 전경
남동측에서 북서측으로

사 진 용 지



본건 전경
북동측에서 남서측으로



본건 입구