

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 창원지방법원 진주지원
사법보좌관 김 광 택

건명: 신동직 소유물
(2025타경649)

평가서번호: 중 앙 102025-0425-004

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 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 상대우체국 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 박 동 성







 (인)

(주)중앙감정평가법인

경남지사장

강 동 석

감정평가액	삼억칠천삼백만원정 (₩373,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김 광 택		감정평가목적	경매		
제출처	경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신동직		감정평가조건	--		
목 록 표시근거	의뢰 목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.25	2025.04.25	2025.04.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액(원)
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	373,000,000
			이	하 여	백	
	합 계					₩373,000,000

심사 확 인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사 박 경 종   (인)</p>
--------------	--

(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 경		
1 가	경상남도 진주시 평거동 [도로명주소] 경상남도 진주시 새평거로 75	797 평거휴먼 시아4단지 412동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 15층 1층 2층 3층 4층 ~ 15층 각 지1	450.59 443.17 443.17 440.54 76.48			
	"	797	대	제3종일반주거지역	43,566			
	아파트			(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1204호	84.95	84.95	373,000,000	주거공용면적 :28.0092㎡
				1 소유권대지권	66.83 43,566x----	66.83		
				[배분내역] 토지가격: 건물가격: ----- 합 계	74,600,000 298,400,000 ----- 373,000,000			
	합 계						₩373,000,000 - 이 하 여 백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 진주시 평거동 소재 '서진초등학교' 서측 인근에 위치하는 '평거휴먼시아4단지' 제412동 제12층 제1204호로서, 창원지방법원 진주지원의 법원경매 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 하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 4월 25일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 4월 25일에 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 공동주택(아파트)으로서 「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

없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건 평가에 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 부 지번에 ** 처리 하였으니 참고하시기 바랍니다.

나. 본건 공동주택에 수차례 방문하였으나 거주자의 폐문 부재로 인하여 발코니확장 및 리모델링 여부 등의 내부 확인이 불가하여 당해 단지내 동류형 공동주택의 통상적인 가격수준을 기준하여 평가하였는바, 향후 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	경상남도 진주시 평거동 797 [도로명주소] 경상남도 진주시 새평거로 75 (평거동, 평거휴먼시아4단지)		
건물명	평거휴먼시아4단지		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕	층수(지하/지상)	지하1/지상15
주용도	공동주택(아파트)	단지규모	13개동 706세대
사용승인일	2011.09.21	대지면적(㎡)	43,566
연면적(㎡)	97,607.02 ㎡	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	주거공용 면적(㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	412동/12층/ 1204호	아파트	84.95	28.0092	112.9592	66.83	75.2
합계	-	-	84.95	28.0092	112.9592	66.83	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산 개황

	항 목	내 용
입 지 조 건	위 치	본건은 경상남도 진주시 평거동 소재 '서진초등학교' 서측 인근에 위치함.
	교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.
	주위환경	본건 주위는 대규모 아파트 및 근린생활시설 등이 소재하는 기존주택지대임.
토 지 상 황	형상, 지세	인접 도로와 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지임.
	접면도로 상태	본건 소재 부지 북서측 및 남동측으로 폭 약 25미터 및 남서측으로 폭 약 20미터 내외의 포장도로에 접함.
	토지이용계획 사항 등	제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(대로3-9)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역((가칭)평거3중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(서진초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(서진초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>
건 물 상 황	구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕 15층 건물로서 외벽 : 몰탈위 페인트 및 외장 석재 마감 창호 : 샷시창호
	이용상황	아파트
	냉난방설비	도시가스보일러에 의한 난방설비가 되어 있음.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 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 (진주시)	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
#1	매매	평거동 797 평거휴먼시아4단지 412/5/5**	84.95	66.83	371,000,000	4,367,000	2025.01.01
							2011.09.21

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수 (진주시)	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	법원 경매	평거동 797 평거휴먼시아4단지 410동13/13**	84.95	371,000,000	4,367,000	2024.06.11
						2011.09.21

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
-	전유면적 기준 단가: 4,200,000 ~ 4,500,000원/㎡	-

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 시군구전체 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	256,187,027,560	189,066,372,298	73.8	3,717	1,238	33.3

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례#1>을 비교거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

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

4. 시점수정

■ 비교거래사례#1 기준

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

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.03)	105.8
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.12)	105.1
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$105.8 / 105.1 \approx 1.00666$

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가)/거래사례#1

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치		1.000	-

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	4,367,000	1.00	1.00666	1.000	4,396,084	84.95	373,447,335	373,000,000
합계		-	-	-	-	-	373,447,335	373,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제412동 제12층 제1204호	84.95	373,000,000	4,391,000
합 계			373,000,000	-

2. 결정의견

본건은 아파트로서 「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.

구분건물평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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 진주시 평거동 소재 '서진초등학교' 서측 인근에 위치함.

2. 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕 15층 건물로서
외벽 : 몰탈위 페인트 및 외장 석재 마감
창호 : 샷시창호

4. 이용상태

아파트

5. 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로와 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지임.

7. 인접 도로상태 등

본건 소재 부지 북서측 및 남동측으로 폭 약 25미터 및 남서측으로 폭 약 20미터 내외의 포장도로에 접함.

구분건물평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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) | |

8. 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(대로3-9)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역((가칭)평거3중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(서진초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(서진초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

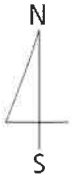
9. 공부와의 차이

없음.

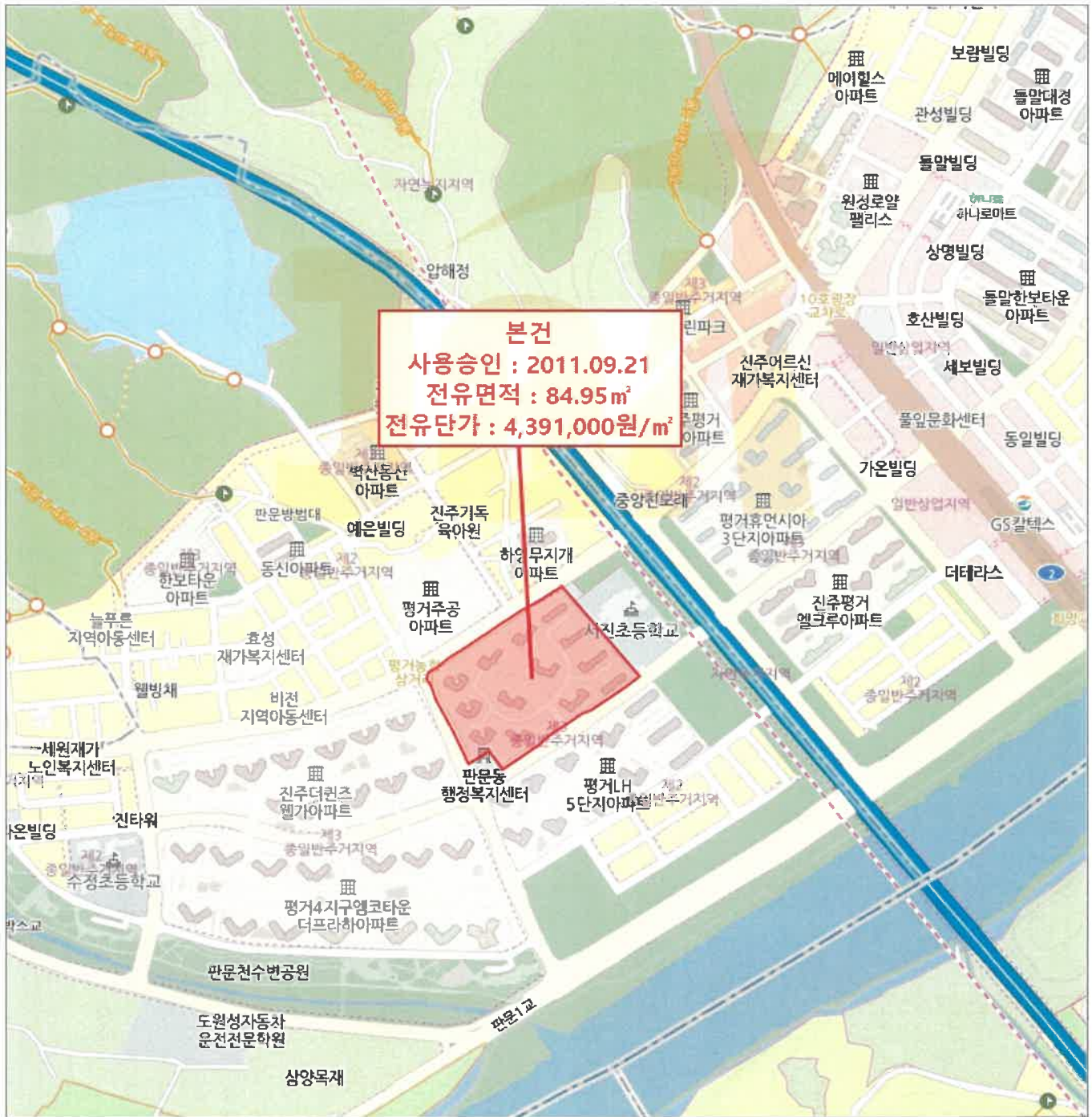
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

상세위치도



소재지	경상남도 진주시 평거동 797(새평거로 75) 평거휴먼시아4단지 412동 12층 1204호
-----	--

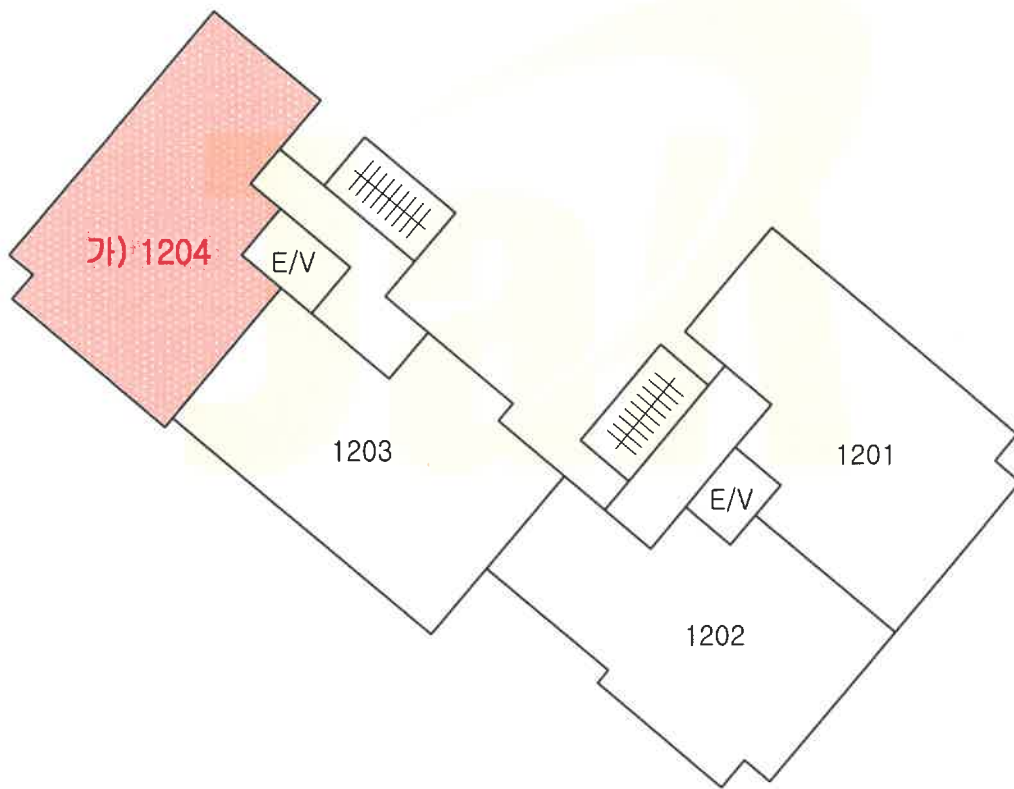


호 별 배 치 도



Non-Scale

소재지	경상남도 진주시 평거동 797번지 평거휴먼시아4단지
-----	---------------------------------



본 건
평거휴먼시아4단지
가) 제412동 제12층 제1204호

사진용지

2025.04.25

Page : 1



본 건 전경
북측에서 남측으로



본 건 기호가)