

# 감정평가서

건명	정호은 (개명전이름 : 정경숙) 소유물건(2025타경30649)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정서번호	SH2503-10030

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.



산하감정평가사사무소

경상남도 함양군 마천면 천왕봉로 1167-1  
TEL. 055-963-3370 FAX. 0505-182-3317

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	오억칠천이백만원정(₩572,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	정호은 (개명전이름 : 정경숙) (2025타경30649)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.14	2025.03.10 ~ 2025.03.14	2025. 03. 14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	572,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩572,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참조 "

## 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 진주시 초전동  [도로명주소] 경상남도 진주시 초장로14번길 27	1640-1 진주초전 푸르지오 1단지 제103동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  28층  1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층 25층 26층 27층 28층	707.179			
①	경상남도 진주시 초전동	1640-1	대	제3종일반주거지역	49,399			

## 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		
				(내) 제1층 제103호 철근콘크리트구조	162.517	162.517	572,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 :191.791㎡)
			① 소유권	81.933		81.933		
			----- 대지권	49,399				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 171,600,000 400,400,000	
	합 계						₩572,000,000.-	
				이 하	여	백		

## I | 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 진주시 초전동 소재 “초장동 행정복지센터” 서측 인근에 위치하는 구분건물에 대한 창원지방법원 진주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의하여 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의하여 기준시점은 가격조사를 완료한 일자인 2025년 03월 14일을 기준하였음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의하여 실지조사는 2025.03.10.~2025.03.14.에 시행하여, 대상물건의 현황 등을 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

## II | 감정평가기준 및 방법

### 1. 감정평가기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가 실무기준』 등 제반 감정평가 관련 법규 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하였음.

### 2. 구분건물의 평가

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 기타 참고사항

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지권사용권이 일체성을 가지며 거래관행상 일체로 거래되어 건물 및 토지의 가격이 독립적으로 형성되지 않으나, 귀원 요청에 의거 건물 및 토지의 배분가액을 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 참조하시기 바랍니다.

III 구분건물 감정평가액 산출

1. 대상물건개요

소재지		경상남도 진주시 초전동 1640-1 진주초전푸르지오1단지 제103동			
층, 호수		제1층 제103호			
용도		아파트	사용승인일		2009.12.17
면적 (㎡)	기호	전유면적	공용면적	전체면적	대지권면적
	1	162.517	29.274	191.791	81.933

※ 공용면적은 집합건축물대장상 공용부분 중 “주(외벽,계단실)” 면적임.

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

〈출처 : KAIS감정평가정보체계〉

사례	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	진주시 초전동 1640-1 진주초전푸르지오 1단지 제103동	27/270*	162.517	81.933	595,000,000	3,661,155	2024.10.30
							2009.12.17
B	진주시 초전동 1640-1 진주초전푸르지오 1단지 제103동	1/10*	162.517	81.933	587,000,000	3,611,930	2023.03.31
							2009.12.17

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 비교사례의 선정

상기 사례 모두 본건과 제반 조건에서 유사성이 인정되는바, 기준시점과 근접한 최근 거래사례인 <사례A>를 선정함.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

## 5. 시점수정

한국감정원 공표 전국주택가격동향조사 중에서 경상남도 진주시 아파트매매가격지수를 적용함.

기호	2025.01 (A)	2024.09 (B)	시점수정치 (C=A/B)
1	105.3	104.0	1.01250

※기준시점 당시 해당월 지수가 미고시된 경우 기준시점에 가장 가까운 월의 지수를 적용하였음.

6. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	대등함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.95	대상은 거래사례 대비 층별효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	없 음.
누계		0.950	1.00 x 1.00 x 0.95 x 1.00

7. 비준단가 산정

기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가 (원/㎡)
1	3,661,155	1.000	1.0125	0.950	3,521,573

8. 비준가액 선정

기호	층	호	전유면적 (A,㎡)	산출단가 (B,원/㎡)	산출가액 (C=A×B,원)
1	제1층	제103호	162.517	3,521,573	572,315,479

IV | 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정 참고 자료

가. 인근 유사부동산의 평가사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (단가:원/㎡)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
가	진주시 초전동 1640-1 진주초전푸르지오 1단지 제101동	15/150*	162.517	81.933	604,000,000 (3,716,534)	법원 경매	2024.12.23
							2009.12.17
나	진주시 초전동 1640-1 진주초전푸르지오 1단지 제102동	23/230*	162.517	81.933	595,000,000 (3,661,155)	법원 경매	2024.09.27
							2009.12.17

※ 단가 : 전유면적 기준

나. 인근 유사부동산 가격수준

인근 동·유사형 구분건물의 경우 층별·위치별 효용도 및 관리상태에 따라 차이는 있으나, 본건과 동일평형의 경우 550,000,000 ~ 600,000,000원 수준으로 조사됨.

2. 감정평가액 결정

기호(1) : 572,000,000 원

### 3. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별·향별·효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

# 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 진주시 초전동 소재 "초장동 행정복지센터" 서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지 중심의 주택지대로 노변을 따라 다양한 근린생활시설 등이 소재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 관내교통편 및 도로사정 등을 고려할때 전반적인 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 28층 중 제1층 제103호로서,  
외 벽 : 석재붙임, 몰탈위 페인팅마감 등.  
내 벽 : 벽지붙임 등.  
창 호 : 샷시창호임.

## (4) 이용상태

"아파트"로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비 및 승강기설비, 소방설비 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

유사사다리형 토지로 현황 "아파트부지"임.

# 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

서측 및 북측 소재 왕복2차선 포장도로를 통해 주로 진출입하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역(2016-01-15), 지구단위계획구역(2020-06-25)(초전지구단위계획구역), 중로2류(폭 15m~20m)(2020-06-25)(중로2-37)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중로 2-40)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-01-28)(초전초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

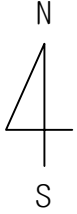
### (9) 공부와의 차이

없 음.

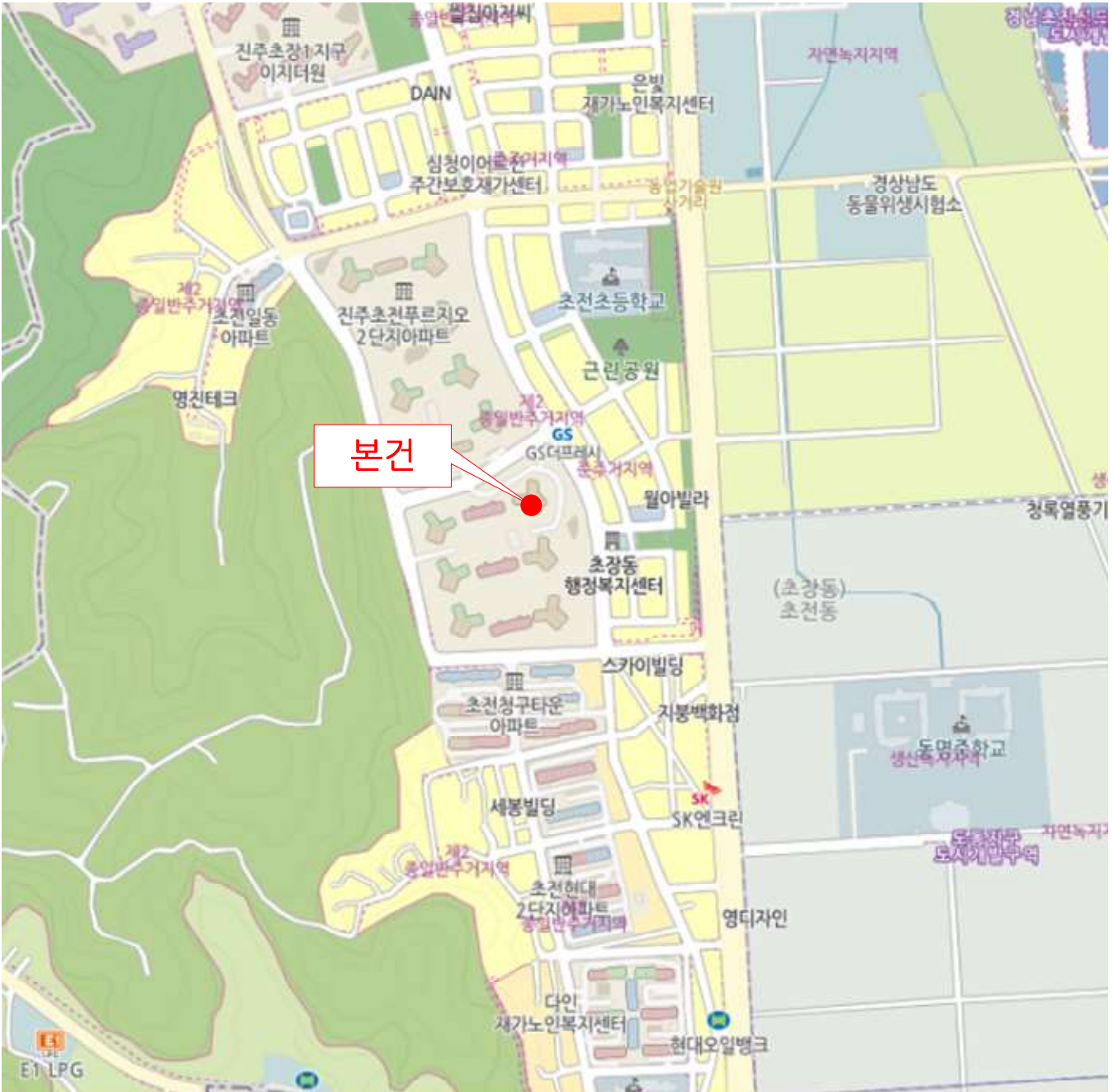
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.  
기 타 : 없 음.

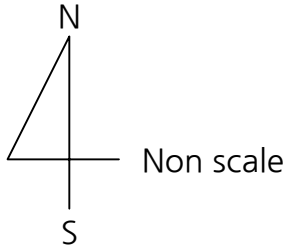
# 위 치 도



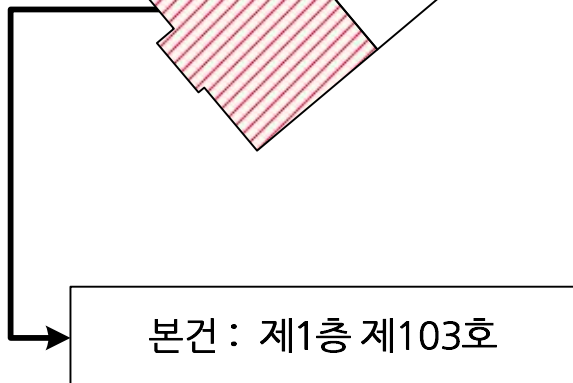
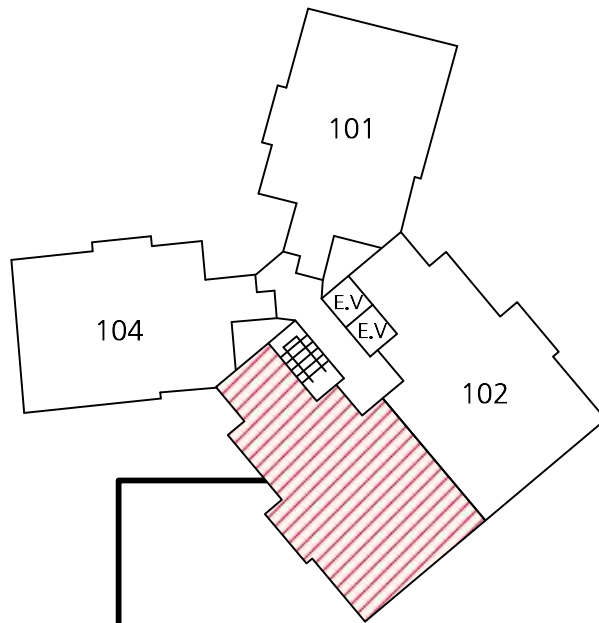
소재지	경상남도 진주시 초전동 1640-1 진주초전푸르지오1단지 제103동 제1층 제103호
-----	---



# 호 별 배 치 도



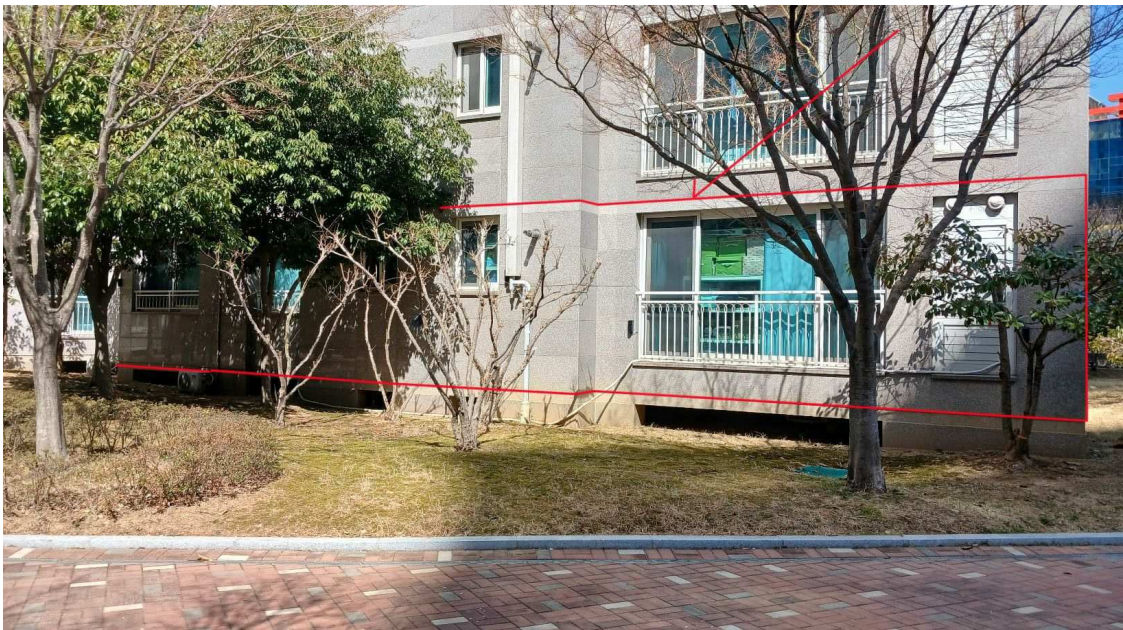
< 진주초전푸르지오1단지 제103동 >



# 사진용지



본건전경



본건전경

# 사진용지



본건전경



1층 출입구 전경

# 사진용지



현관전경



지하주차장 출입구전경

# 사진용지



단지입구전경



인근전경