

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 임종현 소유물건(2024타경38126)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
홍덕의

감정평가서번호: gc01-2410-02

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

금관감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김덕관

감정평가액	일억사천칠백만원정(₩147,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가 목적	법원경매			
제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	임종현 (2024타경38126)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.10.11	2024.10.10 ~ 2024.10.11	2024.10.05		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	147,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩147,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 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	1동의 건물의 경상남도 진주시 하대동 610-2 일신아파트 3동 [도로명주소] 경상남도 진주시 하대로 34번길 10	표시						
	전유부분의	건물의	표시	철근콘크리트조 아파트 슬래브지붕 12층 1층 2층-10층 11층 12층 지하층	750.00 729.84 654.06 480.60 556.38			사용승인일 1991-09-09  258세대 단지규모
	대지권의 목적 토지의 표시; 1, 경상남도 진주시 하대동 대지권의 종류; 대지권의 비율;	인 토지의	표시	1층 105호 철근콘크리트조	84.78	84.78	147,000,000	전유+공용 104.816 ㎡
		610-2	대	제3종일반주거	11,275 1, 소유권 1*4,249/ 1,127,500	42.49		
							토지·건물 토 지 : 58,800,000 건 물 : 88,200,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩147,000,000.-</b>	
				이 하		여 백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 진주시 하대동, "진주제일여자고등학교"에서 북측으로 직선거리 약300 미터 지점에 소재하는 일신아파트 3동 1층 105호에 대한 감정평가로서 창원지방법원 진주지원으로부터 의뢰된 경매목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법의 적용

#### (1) 감정평가의 방법

감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가방식(원가법,적산법), 시장성의 원리에 기초한 비교방식(거래사례비교법,임대사례비교법,공시지가기준법), 수익성의 원리에 기초한 수익방식(수익환원법, 수익분석법) 등이 있음.

#### (2) 감정평가방법의 결정

본건은 구분건물로서,「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 감정가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 조사기간 및 기준시점

#### (1) 조사기간

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2024년 10월 10, 11일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고, 가격자료를 수집하여 분석하여 평가하였음.

#### (2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날 인 2024년 10월 11일을 기준시점으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타 참고사항

### (1) 임대관계 내부 확인 등

대상물건의 내부 및 임대관계 확인 등을 위하여 2차례 방문에도 폐문 등으로 인하여 내부조사가 불가하여 부득이 인근주민 등으로부터 탐문되는 내용, 외부에서 관찰되는 상황, 인근선례 등을 종합 참작하고 통상적인 상태를 고려하여 개략적으로 평가하였으며,

임대관계는 재확인이 요망되나, 등기사항전부증명서 상에는 전세금 금5,000,000원에 건물의 전부에 대하여 존속기간 2024년 7월 2일부터 2026년 7월 1일까지 이상준아카데미대부주식회사를 전세권자로 하여 전세권이 설정되어 있으므로 업무집행 시 참고 하시기 바람.

### (2) 토지 건물 가격배분

본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권·대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가명령 사항과 평가 목적을 고려하여 평가협회에서 기준으로 삼고 있는 배분비율 등과 토지는 공시지가기준법으로 건물은 원가법으로 평가한 가격 중 토지와 건물부분에 해당하는 각각의 가격비율 등을 참작하여 소유권·대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였으므로 업무진행 시 참고하시기 바람.

### (3) 목록표시 근거

본건의 면적, 구조 등은 귀 제시목록과 집합건축물대장 등의 공부를 기준으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등의 분석과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서 조항에서 규정하고 있는 다른 방법에 의거 산정된 시산가격에 의한 감정가격의 합리성 검토는 생략하였음.

### 2. 대상물건의 개요

일련 번호	소재지	진주시 하대동 610-2 일신아파트 3동 1층 105호			
1	용 도	아파트		사용승인일	1991-09-09
	면 적	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공용면적 (m <sup>2</sup> )	전유+공용면적 (m <sup>2</sup> )	대지권면적 (m <sup>2</sup> )
		84.78	20.036	104.816	42.49
비 고	* 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 상의 공용면적의 합계임. 258세대 단지규모				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례 기호	소재지	동/층 /호수	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점	사용승인일
A	진주시 하대동 610-2	일신아파 트 3동 9층 90*호	84.78	149,000,000	1,757,489	2024-04-21	1991-09-09
B	진주시 하대동 610-2	일신아파 트 3동 9층 90*호	84.78	154,000,000	1,816,466	2024-09-11	비교거래사례 1991-09-09
C	진주시 하대동 610-2	일신아파 트 2동 1층 10*호	84.66	134,000,000	1,582,801	2023-04-01	1991-09-09
D	진주시 하대동 610-2	일신아파 트 3동 11층 110*호	84.78	155,000,000	1,828,261	2023-06-05	1991-09-09

※ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계) 등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 'B'가 최근에 거래된 사례로서 여타 거래사례보다 비교성이 있는 것으로 판단되어 이를 비교거래사례로 선정하였음.

4. 사정보정

거래사례는 특이한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음. (1.000)

5. 시점수정

(1) 한국감정원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

(2) 시점수정치 산정

구분	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)	비교
대상물건의 기준시점 : 2024.10.11	아파트 지역 : 경상남도 진주시(24.09.11~24.10.11)	약0.000 % 상승 [변동없음]
거래사례의 거래시점 : 2024.09.11	거래시점 : 2024.09.11, 2024년08월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.10.11, 2024년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년08월 지수를 적용함 2024.09.11 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 103.2 2024.10.11 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 103.2  시점수정치 : $103.2/103.2=1.00000$	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 개별요인 비교치의 산정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	1. 대중교통의 편의성 2. 교육시설 등의 배치 3. 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 4. 차량이용의 편리성 5. 공공시설 및 편익시설과의 배치 6. 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 유사한 편임
단지 내부 요인	1. 시공업체의 브랜드 2. 단지 내 총 세대수 및 최고층수 3. 건물의 구조 및 마감상태 4. 경과연수에 따른 노후도 5. 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형) 6. 단지 내 통로구조	1.00	1.00	본건은 사례와 유사함. [258세대 단지 규모]
호별 요인	1. 층별 효용 2. 향별 효용 3. 위치별 효용(동별 및 라인별) 4. 전유부분의 면적 및 대지사용권 크기 5. 내부 평면방식(베이) 6. 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	0.95	본건은 사례와 대비 시 본건은 1층, 비교사례는 9층에 소재하여 층별효용 등에서 열세한 편임.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례와 유사함.
누계		1.000	0.950	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가격)

일련 번호	비교거래 사례 단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점수정	개별 요인 비교	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1	1,816,466	1.000	1.00000	0.950	1,725,643	84.78	146,300,014	147,000,000

## Ⅲ. 참고 가격자료

### 1. 인근지역 유사 부동산의 가격 수준

인근지역 유사 부동산의 가격수준(전유면적 기준)은 규모별, 위치별, 층별, 향별에 따라 @1,600,000 ~ 1,900,000원/m<sup>2</sup> 수준으로 형성되어 있는 것으로 탐문조사 됨.

### 2. 인근선례

일련 번호	소재지	층 /호수	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	목적	감정평가액 (전유m <sup>2</sup> 당 단가)	기준시점	비고
1	진주시 하대동 585-2	도동대림 아파트1동 2층20*호	84.23	법원 경매	166,000,000 [1,970,794]	2023.11.29	1992-12-23 사용승인

본건은 노후도, 층별효용성 등에서 인근선례보다 열세한 편임.

\* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 결정의견

상기 참고 가격자료에서 보는 바와 같이 유사 부동산의 거래사례, 가격수준, 인근선례 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정된다고 판단되어 감정목적 등을 참작하여 거래사례비교법에 의한 비준가격을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

### 2. 감정평가액

기호	평가대상	감정평가액(원)	비고
1	진주시 하대동 610-2 일신아파트 3동 1층 105호	147,000,000	-
합 계		₩147,000,000	

# 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 진주시 하대동, "진주제일여자고등학교"에서 북측으로 직선거리 약300 미터 지점에 소재하는 일신아파트 3동 1층 105호로서, 부근은 아파트 등 공동주택, 근린생활시설, 단독주택 등으로 형성되어 있는 주택지대로서 주위환경은 대체로 보통인 편임.

## (2) 교통상황

본건 아파트단지까지 차량의 출입이 자유로우며 관내버스정류장이 인근에 소재하는 등 대중교통사정도 대체로 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

1991-09-09 사용승인을 득한 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층 지상12층 건 내 아파트 3동 1층 105호로서  
 외벽은 몰탈위 페인트,  
 내벽은 벽지 및 타일 등,  
 창호는 목재 및 알루미늄샷시 2중 창호에 유리끼우기 마감으로 현상은 보통인 편임.

## (4) 이용상태

주거용 아파트로 이용 중임

## (5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 소방설비, 도시가스설비 등 갖추고 있음.

# 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)

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

대지권의 목적인 토지는 자체 지반 평탄하게 조성된 부정형의 토지로 아파트부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

4면이 도로와 접하고 있으며, 남측과 동측으로 진입로가 개설되어 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 시가지경관지구(일반)(상대), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류( 폭 8m~10m)(접합가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2024-04-23)( 진주제일여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(에덴유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>에 속함.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 부득이 인근선례, 외부에서 관찰되는 상황, 통상적이고 표준적인 상태를 등을 고려하여 평가하였으므로 참고하시기

## 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) |          |

바라며,

임대관계는 확인치 못했으므로 업무집행 시 재확인하시기 바람.

# 광역위치도

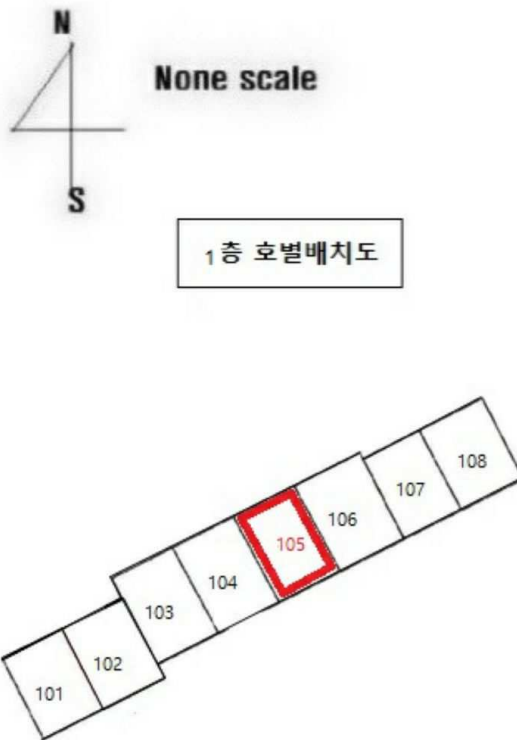


소재지

경상남도 진주시 하대동 610-2 일신아파트 3동 1층 105호



# 호별배치도



본건 : 일신아파트 3동 1층 105호

진주시 하대동 610-2

# 사 진 용 지



본건의 현관 출입문 전경

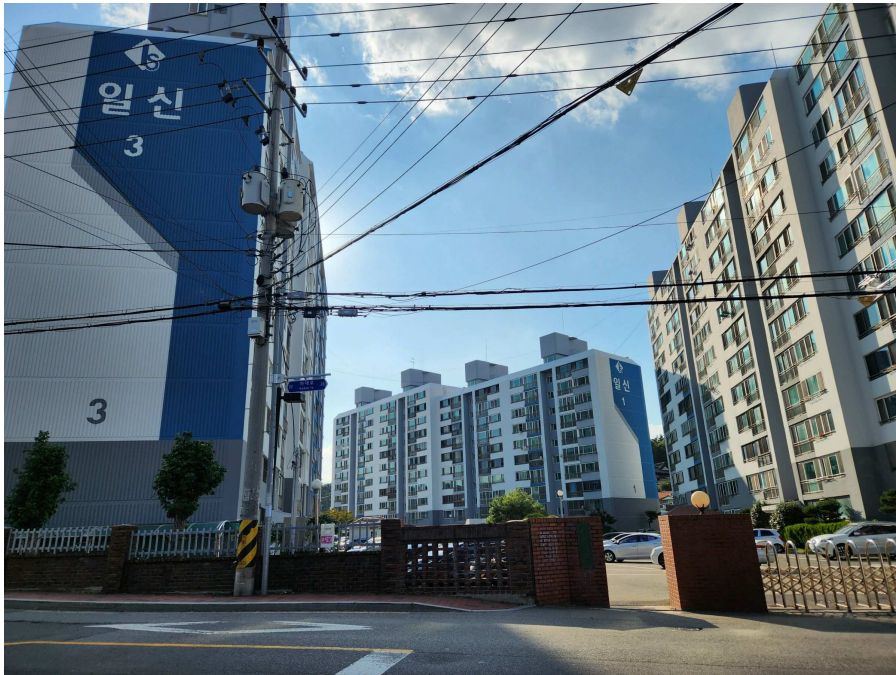


5, 6호라인 지상 출입구 전경

# 사 진 용 지

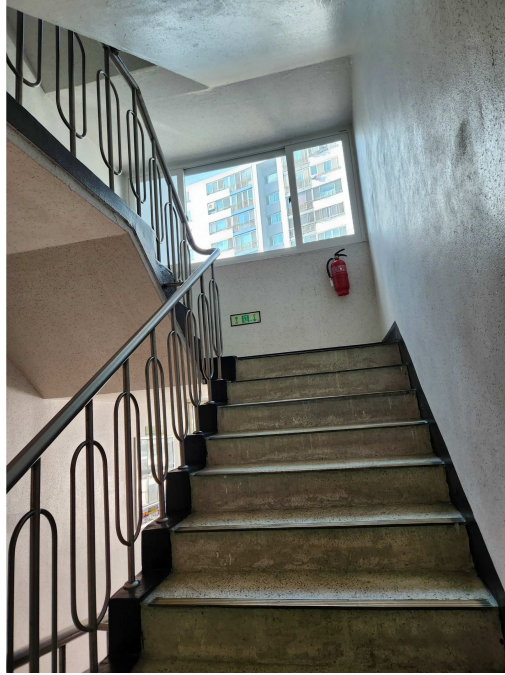


본건이 속한 동의 전경  
북측에서 남측을 향하여 촬영



본건이 속한 아파트단지의 전경  
북동측에서 남서측을 향하여 촬영

# 사 진 용 지



비상계단의 전경



1층 복도 및 승강기실 전경