

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 순화주택건설주식회사 소유물건  
(2025타경30608)

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원  
사법보좌관 홍덕의

감정서번호 : HAF2025-02-029-DBA

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

합천감정평가사사무소

TEL. 055-932-2704

FAX. 055-934-2704

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 석 천

(인)

감정평가액	팔천사백만원정 (₩84,000,000.-)					
의 퇴 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	창원지방법원 진주지원 경매3계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	순화주택건설주식회사 (2025타경30608)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.02.21	2025.02.19 ~2025.02.21	2025.02.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	84,000,000
	합 계					₩84,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(1)  1	경상남도 진주시 판문동  [도로명주소] 경상남도 진주시 진양호로65번길 6-4	269-103 순화르와 씨티빌 101동	공동주택	철근콘크리트구조 경사슬래브지붕 5층				현황 '4층'
				1층	137.13			
				2층	130.77			
				3층	130.77			
				4층	122.15			
	동소	269-103	답	제2종일반주거지역	497		84,000,000	현황 '대'  비준가액 (공용면적 포함)
	(내)			철근콘크리트조 2층201호	58.28	58.28		
				(1)소유권대지권	39.07			
					497x-----	39.07		
					497			
<b>합 계</b>							<b>₩84,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

( 기준시점 : 2025-02-21 )

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 판문동 소재 '평거초등학교' 남동측 인근에 위치하는 주거용부동산(구분건물, 순화르와씨 티빌 101동 2층 201호)에 대한 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.02.21.임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.02.19.~21.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

( 기준시점 : 2025-02-21 )

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.
  - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
  - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
  - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
  - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”
  
2. 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하였음.
  
3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산(오피스텔)으로서 거래사례비교법에 의한 시산가액과 또 다른 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나 본건은 대상물건의 특성 등의 사유로 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토는 생략하였음.

## V. 감정평가조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

( 기준시점 : 2025-02-21 )

## VI. 그 밖의 사항

1. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 구분건물(다세대주택)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였으며, 평가목적 고려하여 별도 각각의 구분가격을 구분건물 감정평가명세표에 부기하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.
2. 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부조사가 불가하여 인근 주민의 탐문조사, 건축물대장 현황도면, 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 평가하였는바 향후 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-02-21 )

## I. 대상 물건 개요

### 1. 단지 개요

소재지	경상남도 진주시 판문동 269-103 [도로명주소] 경상남도 진주시 진양호로 65번길 6-4		
건물명	순화르와씨티빌		
구조	철근콘크리트구조 경사슬래브지붕 4층	층수(지하/지상)	-0/4
주용도	공동주택	단지규모	2동, 15세대
사용승인일	2003.05.27.	대지면적(㎡)	497
연면적(㎡)	928.22	비 고	

### 2. 대상물건 개요

기호	층 호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
1	2층 201호	39.07	58.28	17.8	76.08	76.60

기호	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
1	○	○	○	-	-	○	-	-	

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-02-21 )

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 비교 거래사례의 선정

#### 가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	판문동 ***_*	참빌 2층 ***호	73.61	76,000,000	1,032,468	2020-06-15 2004-01-14
거2	평거동 ***	하영그린맨션 6층 ***호	62.85	100,000,000	1,591,090	2024-01-22 1992-07-16
거3	평거동 ***_*	국민주택 3층 ***호	33.39	40,000,000	1,197,963	2024-01-31 1905-06-14
거4	평거동 ***_**	해피빌-2 3층 ***호	71.21	100,000,000	1,404,297	2024-06-01 2004-09-24

#### 나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-02-21 )

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거4	평거동 ***_**	해피빌-2 ***호	71.21	100,000,000	1,404,297	2024-06-01 2004-09-24

### 3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

사례기호	사정보정	비고
거4	1.00	

### 4. 시점수정

가. 매매가격지수(연립다세대)

[출처 : 한국부동산원]

사례 기호	자본수익률	산출내역	시점설명
거4	0.9938	2024.06.01 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 96.8 2025.02.21 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 96.2 시점수정치 : $96.2/96.8=0.99380$	연립다세대 지역 : 경상남도(24.06.01~25.02.21) 거래시점 : 2024.06.01, 2024년05월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.02.21, 2025년01월 지수를 적용 함

나. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 연립다세대부동산의 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립다세대, 경상남도)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-02-21 )

## 5. 지역요인 비교(가치형성요인)

기호	사례기호	지역요인	비고
1	거4	1.00	본건과 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

## 6. 개별요인 비교(가치형성요인)

### - 개별요인 비교항목 (상업용)

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### - 개별요인 비교치

기호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	소계	비고
가	거4	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치 등 단지외부요인에서 우세함.

## 7. 기타 참고자료

### 가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치	구분	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	동일층	1,200,000	1,500,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-02-21 )

## 나. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
선1	판문동 ***_*	순화렉스씨티빌 1층 ***호	66.29	76,000,000	1,146,478	2024-06-20 2002-10-30	법원경매
선2	평거동 ***_*	강남빌라 에이동 2층 ***호	79.95	87,000,000	1,088,180	2023-06-29 1996-01-26	법원경매
선3	평거동 ***_*	순화메인씨티빌 4층 ***호	24.5	34,000,000	1,387,755	2024-12-17 2003-05-17	법원경매
선4	평거동 ***_*	순화메인씨티빌 2층 ***호	24.5	32,000,000	1,306,122	2023-11-15 2003-05-17	법원경매
선5	평거동 ***_*	한솔빌라 2층 ***호	19.9	23,000,000	1,155,779	2024-09-26 1999-04-30	법원경매

## 다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 대한민국법원 법원경매정보]

소재지	물건용도	통계조회일	매각건수	매각가율	비고
경상남도 진주시	연립다세대	2025-01-31	9	24.3	최근1년

## 8. 전유면적당 단가의 결정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 단가(원/㎡)
1	거4	1,404,297	1.00	0.9938	1.00	1.03	1,437,458

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-02-21 )

### III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	층 호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	2층 201호	58.28	1,437,458	84,000,000

# 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 판문동 소재 '평거초등학교' 남동측 인근에 위치한 순화르와씨티빌 101동 2층 201호로서, 부근은 아파트단지, 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 부근환경은 보통정도임.

**(2) 교통상황**

본건까지 소형차량 출입이 가능하고, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 일반대중 교통사정은 보통정도임.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 경사슬래브지붕 4층건내 단위세대로서  
 사용승인일: 2003.05.27.  
 외벽: 드라이비트마감 등  
 내벽: 벽지 및 타일마감 등  
 바닥: 장판지 및 타일마감 등  
 창호:새시창임.

**(4) 이용상태**

다세대주택으로 이용중임.

**(5) 설비내역**

위생 및 급배수설비 되어 있으며, 난방설비 되어 있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

지반 평탄한 사다리형에 유사한 토지로서 현재 다세대주택부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

북측으로 폭 약 8m 내외의 포장도로와 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

제2종일반주거지역, 자연경관지구, 소로2류(폭 8 m~10m)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(2019-01-28)(수정초등학교)<교육환경보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-01-28)(평거초등학교)<교육환경보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-01-28)(평거초등학교병설유치원)<교육환경보호에 관한 법률>.

# 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) |          |

상대보호구역(2023-12-05)(평거초등학교)〈교육환경보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(2023-12-05)(평거초등학교병설유치원)〈교육환경보호에 관한 법률〉임.

**(9) 공부와의 차이**

본건 토지는 지목이 '답'으로 제시되었으나 토지대장 및 현황은 '대'이며, 건물은 5층건으로 제시 되어 있으나 현황은 4층건임.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지

경상남도 진주시 판문동 269-103번지



# 위 치 도



소재지 경상남도 진주시 판문동 269-103번지



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.





# 건물개황도



**S** : 축척없음



**본건**  
(순화르와씨티빌 101동 2층 201호)

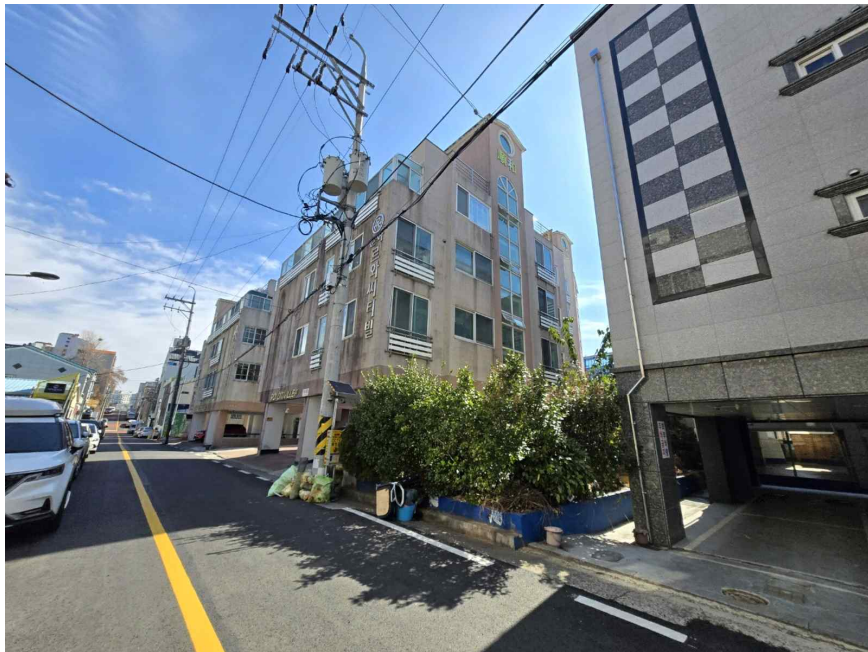
	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저축선		지적경계선

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

# 사 진 용 지



본건 단지 전경, 북동측 인근에서 촬영

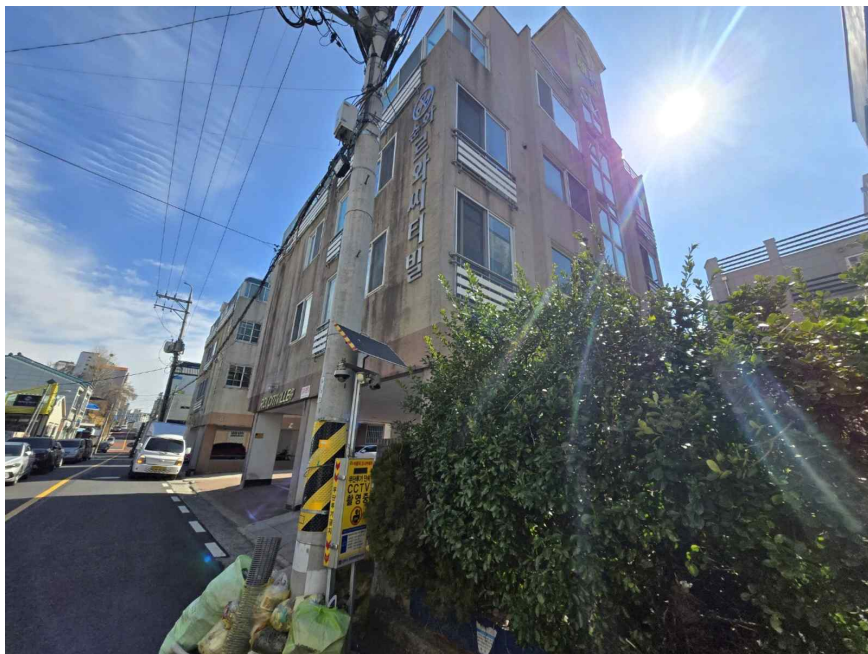


본건 단지 전경, 북서측 인근에서 촬영

# 사 진 용 지



본건 101동 전경사진, 북동측 인근에서 촬영

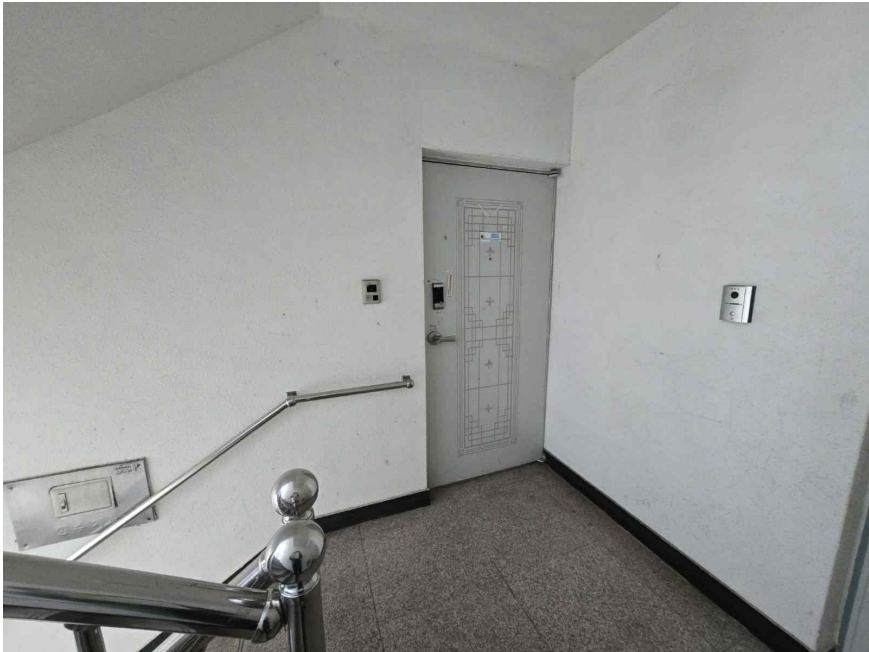


본건 101동 전경사진, 북서측 인근에서 촬영

# 사 진 용 지



본건 101동 주출입문



본건 201호 주출입문

# 회 보 서

우)50232 경상남도 합천군 합천읍 옥산로 13 (사랑채아파트) 101동 101호  
EMail : k17305@hanmail.net

TEL. 055-932-2704  
FAX. 055-934-2704

문서번호 : HAF2025-02-029-DBA

시행일자 : 2025-02-27

수 신 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 퇴 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 · 공 람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 합천감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025-02-13자 귀 제 『2025타경30608』호로 의뢰하신 『순화주택건설주식회사 소유물건(2025 타경30608)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

합천감정평가사사무소

김 석 천

# 수수료 청구서

문서번호 : HAF2025-02-029-DBA

수신 : 창원지방법원 진주지원  
사법보좌관 홍덕의 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.13 자 귀 제 『 2025타경30608 』호로  
의뢰하신 『 순화주택건설주식회사 소유물건(2025타경30608) 』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	
실비	여비	124,800
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	6,000
비	소계	142,800
특별용역비	-	
공급가액	432,000	1,000원 미만 절사
부가세	43,200	
합계	475,200	
기납부 착수금	-	
정산청구액	475,200	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

농협은행 합천군지부 : 301-0313-7731-71(예금주:김석천(합천감정평가사사무소))

합천감정평가사사무소

김석천

TEL. 055-932-2704

FAX. 055-934-2704