

감정평가서

건명	조만규 소유물건 (2025타경30840)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정서번호	진산2025-0219

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

진산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 병 태

감정평가액	사억칠천팔백만원정 (₩478,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매3계		
소유자 (대상업체명)	조만규 (2025타경30840)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.21	2025.05.19 ~ 2025.05.21	2025.05.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	-	478,000,000 백
	합 계					₩478,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 진주시 평거동에 소재하는 구분건물(진주평거우방아이유셀스카이팰리스 32층 102-3205호)로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 따라 평가하였음.

(2) 감정평가의 방법

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

(3) 감정평가방법의 결정

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

4. 기준시점 및 조사기간

(1) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2025년 05월 21일을 기준시점으로 함.

(2) 조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2025년 05월 19일 ~ 21일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고, 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

- (1) 본건의 면적, 구조 등은 귀 제시목록과 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였음.
- (2) 대상물건의 내부확인인 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부조사가 불가하여 건축물 현황도상 내부구조와 인근 주민의 탐문조사 등을 종합 참작하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 재확인 하시기 바람.
- (3) 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되므로 토지(대지권) · 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표상에 기재하였으니, 경매 업무시 참고 하시기 바람.

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 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 조항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토 및 조정은 생략하였음.

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	경상남도 진주시 평거동 1137 진주평거우방아이유웰스카이팰리스 32층 102-3205호			
1	용도	아파트		사용승인일	2019.07.30
	면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
		84.8954	90.8187	175.7141	19.2914
비고	* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례 기호	소재지 (진주시)	층 /호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인일
A	평거동 1137 진주평거 우방아이유셀 스카이팰리스	33층 / 10*-330*호	84.8954	455,000,000	5,359,537	2024.03.14	2019.07.30
B	평거동 1137 진주평거 우방아이유셀 스카이팰리스	27층 / 10*-270*호	84.0198	450,000,000	5,355,880	2024.04.15	2019.07.30

※ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계)

(2) 비교사례의 선정

거래사례A는 본건 인근의 거래사례로서 위치적 유사성이 있고, 용도지역 및 이용상황 등에서 물적 유사성이 있으며 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례로 판단되어 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

거래사례A는 특수한 사정이나, 개별적인 동기가 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

(1) 한국부동산원이 조사·발표하는 ‘전국주택가격동향조사’ 중 본건과 물적 특성 및 위치적 비교 가능성이 있다고 판단되는 ‘아파트 매매가격지수(경남 진주시)’ 를 활용하여 산정하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(2) 시점수정치 산정

구분	가격지수	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)
대상물건의 기준시점 (적용:2025년 04월) 가격지수	100.36	100.36/95.60≒1.04979
거래사례의 거래시점 (적용:2024년 02월) 가격지수	95.60	

* 지수기준시점(2025.03 = 100)

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	본건은 사례와 유사함.
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.
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	1.00	본건은 사례와 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례와 유사함.
누계		1.00	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	비교거래 사례(A) 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	개별 요인 비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1	5,359,537	1.00	1.04979	1.000	5,626,388	84.8954	477,654,460	478,000,000

III. 참고 가격자료

1. 인근지역 유사 부동산의 가격 수준

인근지역 유사 부동산의 가격수준(전유면적 기준)은 4,800,000원/㎡ ~ 5,900,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문 조사되며, 위치별·층별·향별로 차이는 있음.

2. 인근 사례

사례 기호	소재지 (진주시)	층 /호수	전유 면적 (㎡)	구분	감정평가 및 실거래가액(원) (전유㎡당 단가)	기준(거래) 시점	사용승인일
#1	평거동 1137 진주평거 우방아이유웰 스카이팰리스	33층 / 10*-330*호	42.4477 (84.8954 x1/2)	법원 경매	236,500,000 (5,571,562)	2025.03.04	2019.07.30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 결정의견

상기 참고 가격자료(유사 부동산의 평가사례, 가격수준 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로하여 대상 부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 478,000,000원

기호	평가대상	감정평가액(원)	비고
1	경상남도 진주시 평거동 1137 진주평거우방아이유웰스카이팰리스 32층 102-3205호	478,000,000	-
합 계		478,000,000	

구분건물 감정평가 요항표

- (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 '10호광장교차로' 북측 인근에 위치하고, 주위는 근린생활시설, 공동주택, 단독주택 등으로 형성되어져 있으며, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

지역 내 일반적 교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 35층건 내 32층 102-3205호로서,

외벽: 외장석재, 페인팅 마감 등
내벽: 벽지, 타일마감 등
창호: 샷시창호 등.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 난방설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서, 주상복합 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측 및 북동측으로 종로인 포장도로, 남서측 및 남동측으로 대로인 포장도로가 각각 소재함.

구분건물 감정평가 요항표

기호(①, 1)

- | | | | |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (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

기호(①) : 일반상업지역, 대로1류(폭 35m~40m)(대로1-11)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(대로3-9)(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(2-141)(저축), 중로3류(폭 12m~15m)(중로3-94)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타 : '감정평가액의 산출근거 및 결정의견'상 '기타 참고사항'란 참조.

호 별 배 치 도

S = Non-Scale



진주평거우방아이유웰스카이팰리스 32층 102-3205호

본 도면은 현장조사에 의해 표시된 개략적인 배치도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음







32

