

감정평가서

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의
건명 : 이우영 소유물건(2024타경6860)
번호 : 이산(경남)G3250113-001호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 이산 경남지사



경상남도 진주시 진양호로293번길 16-20, 3층(신안동, 금산빌딩)
TEL.(055)747-2120 FAX.(055)747-2128

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이정호

이정호

이정호 (인)

(주)감정평가법인 이산 경남지사장 이정호

(서명또는인)

감정평가액	팔억구천삼백만원정 (₩893,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	이우영 (2024타경6860)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.06	2025.02.05 ~ 2025.02.06	2025.02.07	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	3개호	아파트	3개호	-	893,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩893,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 조보미		조보미		조보미 (인)	

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지 (경상남도)	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	진주시 문산읍 소문리 [도로명주소] 경상남도 진주시 문산읍 월아산로 1117번길 5	2421 진주문산 코아루 아파트 102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트경사지붕 25층				
				1층	491.1455			
				2층~25층 각	432.7460			
	진주시 문산읍 소문리	2421	대	제3종 일반주거지역	29,799.0			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 15층 1501호	84.5910	84.5910	302,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 공용면적포함: 131.25360㎡)
				1.소유권대지권	29,799.00 *48.1110 /29,799.0	48.1110		
							[토지건물배분내역] 토지 : 90,600,000 건물 : 211,400,000	

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지 (경상남도)	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	진주시 문산읍 소문리 [도로명주소] 경상남도 진주시 문산읍 월아산로 1117번길 5	2421 진주문산 코아루 아파트 103동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트경사지붕 21층				
				1층	190.7026			
				2층~21층 각	220.3616			
	진주시 문산읍 소문리	2421	대	제3종 일반주거지역	29,799.0			
(2)				(내) 철근콘크리트구조 11층 1102호	84.9867	84.9867	303,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 공용면적포함: 135.4660m ²)
				1.소유권대지권	29,799 *48,3361 /29,799.0	48.3361		[토지건물배분내역] 토지 : 90,900,000 건물 : 212,100,000

(구분건물) 감정평가명세서표

일련 번호	소재지 (경상남도)	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	진주시 문산읍 소문리 [도로명주소] 경상남도 진주시 문산읍 월아산로 1117번길 5	2421 진주문산 코아루 아파트 108동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트경사지붕 24층				
				1층	190.7026			
				2층~24층 각	220.3616			
	진주시 문산읍 소문리	2421	대	제3종 일반주거지역	29,799.0			
(3)				(내) 철근콘크리트구조 3층 302호	84.9867	84.9867	288,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 공용면적포함: 135.4660㎡)
				1. 소유권대지권	29,799 *48.3361 /29,799.0	48.3361		
							[토지건물배분내역] 토지 : 86,400,000 건물 : 201,600,000	
	합 계						₩893,000,000	
			이	하	여		백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 문산읍 소문리에 위치하는 구분건물로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가 건입니다.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 06일을 기준시점으로 정하였습니다.

3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 02월 05일부터 2025년 02월 06일까지 실시하였습니다.

4. 감정평가 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타

- 1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 일반적인 분양 및 거래관행도 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀요청에 따라 대상 구분건물의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 별도 기재하오니, 경매 진행시 참조하시기 바랍니다.
- 2) 본건 구분건물의 위치확인 등은 일반건축물대장상 건축물현황도 등에 의거하여 위치확인 하였으며, 경매 진행시 현실 점유 현황과 공부상 일치 여부 등은 재확인하시기 바랍니다.
- 3) 본건 평가에서 참고 또는 인용한 사례들의 상세주소는 개인정보보호 관계로 '**' 처리하였습니다.
- 4) 본건 구분건물은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부조사가 불가하여 인근 주민의 탐문조사, 외부관찰 및 건축물대장상 현황도면 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 향후 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조 및 관리상태 등을 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경상남도 진주시 문산읍 소문리 2421 진주문산코아루아파트 [도로명주소] 경상남도 진주시 문산읍 월아산로1 117번길 5			
용도지역	제3종일반주거지역			
용도	공동주택(아파트)	사용승인	2010.06.30	
구조	철근콘크리트조			
일련번호	층 호	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권(m ²)
(1)	102동 15층 1501호	84.5910	46.6626	48.1110
(2)	103동 11층 1102호	84.9867	50.4793	48.3361
(3)	108동 3층 302호	84.9867	50.4793	48.3361

IV. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 구분건물에 대한 감정평가 관련 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 “감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다.” 고 규정하고 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별, 향별, 위치별 효용 등의 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례 비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1) 인근 유사 부동산의 거래사례

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교 가능성이 적절한 <#1> 사례를 선정하였습니다.

기호	소재지 (사천시)	지번	용도 지역	구조	동/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/ 전유㎡)	거래시점	주용도	비고
#1	소문리	2421	제3종 일반 주거 지역	철근 콘크리트 구조	102동 16층 160*호	84.5910	294,000,000	3,475,547	2024.08.09	아파트	진주문산코 아루아파트 (사용승인: 2010.06.30)
#2	소문리	2421	제3종 일반 주거 지역	철근 콘크리트 구조	103동 3층 30*호	84.9867	285,000,000	3,353,465	2024.11.01	아파트	진주문산코 아루아파트 (사용승인: 2010.06.30)

(출처: 등기사항전부증명서 등)

2) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

① 한국부동산원이 조사 발표한 “아파트 매매 가격지수” 를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

② 시점수정치의 산정

구분	시점수정치	시점수정	비고
2024.08.09 ~ 2025.02.06	1.02637	구분:아파트 지역 :경상남도 진주시 거래시점 : 2024.08.09, 2024년07월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.02.06, 2025년01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년12월 지수를 적용함 2024.08.09 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 102.4 2025.02.06 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 105.1 시점수정치 : $105.1/102.4 \approx 1.02637$	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 가치형성요인 비교

① 비교 항목

<주거용>

조건	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과 연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

② 가치형성요인 비교치 및 그 사유

일련 번호	가치형성요인				누계치	가치형성요인 사유
	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인		
(1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	본건과 사례는 대체로 유사합니다.
(2)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	본건과 사례는 대체로 유사합니다.
(3)	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95	본건은 호별요인(층별효용 등) 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

일련 번호	층 /호수	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유(m ²))	산정가액 (원)	결정가액 (원)	비고
		기호	단가 (원/전유(m ²))							
(1)	15층 1501호	#1	3,475,547	1.000	1.02637	1.000	3,567,197	301,752,761	302,000,000	
(2)	11층 1102호	#1	3,475,547	1.000	1.02637	1.000	3,567,197	303,164,301	303,000,000	
(3)	3층 302호	#1	3,475,547	1.000	1.02637	0.95	3,388,837	288,006,073	288,000,000	

V. 인근의 유사 평가사례 등 참고 자료

기호	소재지 (진주시)	지번	용도 지역	구조	동 층/호	전유면적 (m ²)	평가금액 (원)	평가단가 (원/전유m ²)	평가시점	평가 목적	비고
1	소문리	2421	제3종 일반주 거지역	철근콘크 리트구조	102동 15층 160*호	84.5910	296,000,000	3,499,190	2024.10.07	시가참고	진주문산코아 루아파트 (사용승인 : 2010.06.30.)
2	소문리	2421	제3종 일반주 거지역	철근콘크 리트구조	102동 21층 210*호	84.9844	238,000,000	2,800,513	2022.05.02	경매	진주문산코아 루아파트 (사용승인 : 2010.06.30.)

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적에 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
(1)	102동 15층 1501호	84.5910	29,799 *48,1110 /29,799	302,000,000
(2)	103동11층 1102호	84.9867	29,799 *48,3361 /29,799	303,000,000
(3)	108동 3층 302호	84.9867	29,799 *48,3361 /29,799	288,000,000

2. 결정의견

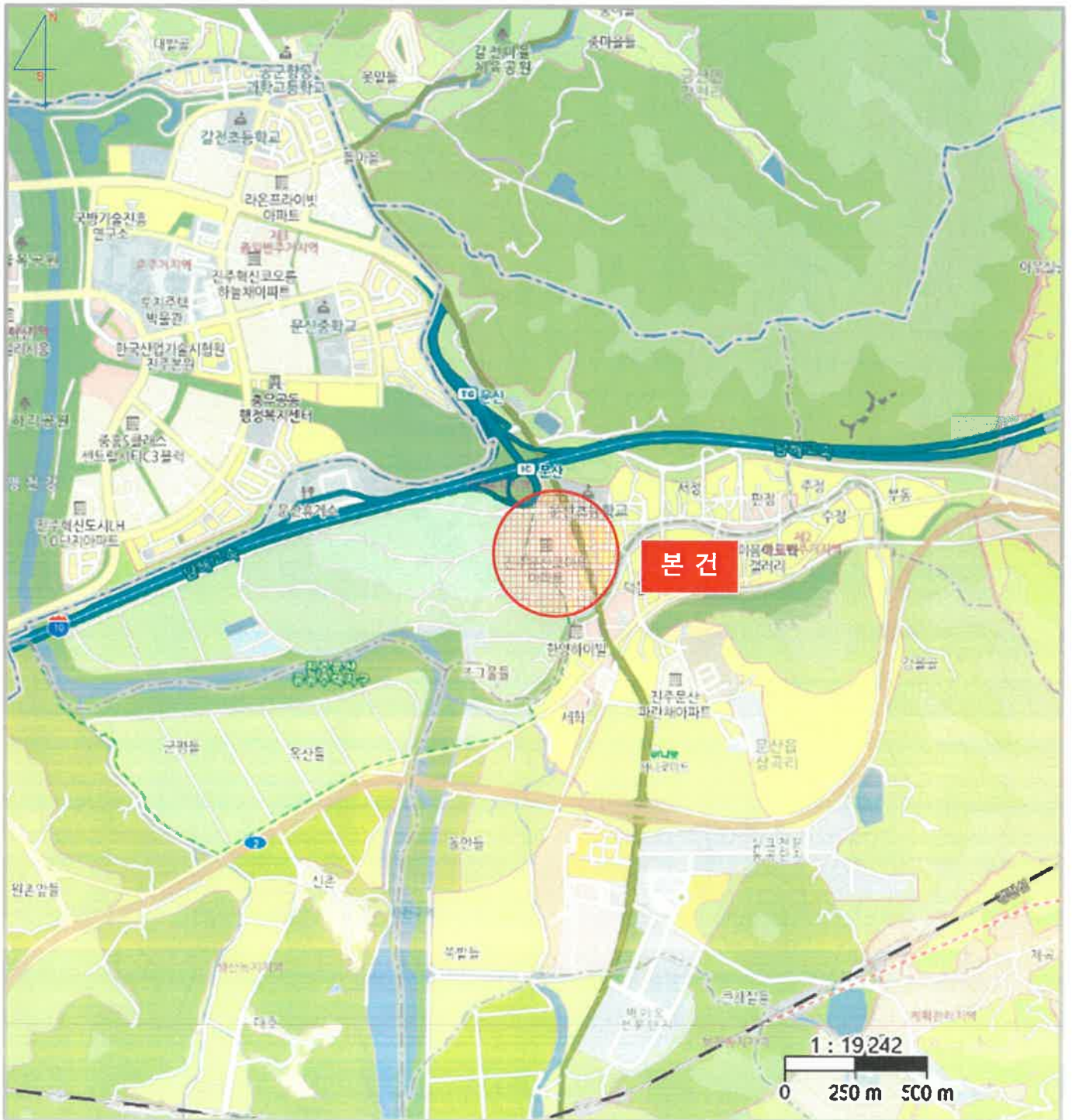
거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준하되, 유사 부동산의 거래사례, 평가사례 등 인근 지역 가격수준·평가목적 등 기준시점 기준의 시장상황 등을 종합 고려하여 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

(구분건물) 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	본건은 경상남도 진주시 문산읍 소문리에 위치하는 구분건물로서 주변은 주택 대지등으로 형성되어 있습니다.
2. 교통상황	본건 소재 단지까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됩니다.
3. 건물의 구조	기호 (1)~(3)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕 건물 내 철근콘크리트 구조의 구분건물로서 외벽:몰탈위 페인트 마감 등 내벽:벽지 및 일부 타일 붙임 등 창호:새시 창호 등임.
4. 이용상태	공동주택(아파트)으로 이용중입니다.
5. 설비내역	위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 소방설비 및 난방설비 등이 갖추어져 있습니다.
6. 토지의 형상 및 이용상태	부정형의 토지로서 공동주택(아파트) 건물부지로 이용중입니다.
7. 인접 도로상태 등	본건 북측과 남측으로 차량 진출입로가 개설되어 있습니다.
8. 토지이용계획 및 제한상태	제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(2020-06-25)(문산지구단위계획구역), 소로1류(폭 10m~20)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)접합, 가축사육제한구역(모든축종 제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-09-30)(문산초등학교 상대보호구역) <교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(문산초등학교병설유치원) <교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(반야유치원) <교육환경 보호에 관한 법률>, 토지거래계약에 관한 허가구역(2023-06-16).
9. 공부와의 차이	없습니다.
10. 기타참고사항	1. 임대관계:미상입니다. 2. 기타:없습니다.

위 치 도

경상남도 진주시 문산면 소문리 2421,
진주문산코아루아파트 102동 15층 1501호 외



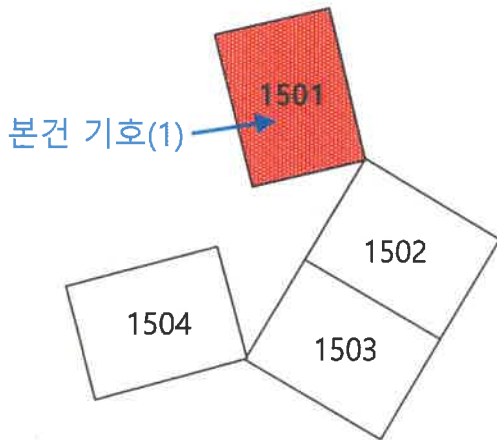
호 별 배치도

경상남도 진주시 문산면 소문리 2421,
진주문산코아루아파트 102동 15층 1501호 외



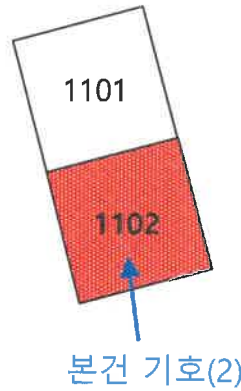
S: Non-Scale

15층



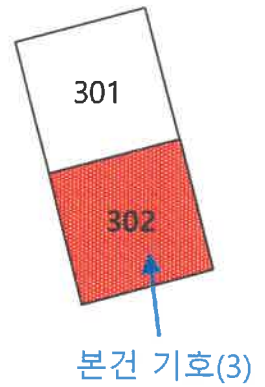
102동 1501호

11층



103동 1102호

3층



108동 302호

사 진 용 지



본건 기호(1) 소재 단지 전경



본건 기호(1) 단지 출입구 전경



본건 기호(1) 출입문

사 진 용 지



본건 기호(2) 소재 단지 전경



본건 기호(2) 출입구 전경



본건 기호(2) 출입구 전경

사 진 용 지



본건 기호(3) 소재 단지 전경



본건 기호(3) 출입구 전경



본건 기호(3) 출입문