

감정평가서

건명	최재욱 소유물건 (2025타경30877)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정서 번호	H2505-107

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.

한봉수감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

한봉수

한 봉 수



감정평가액	일억사천이백만원정(₩142,000,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최재욱 (2025타경30877)	감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.11	2025.06.11	2025.06.13

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	142,000,000
합계					₩142,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
a	경상남도 진주시 상봉동 [도로명주소] 경상남도 진주시 상봉대룡길 18	615-2, 762 화인 아파트 101동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
				1층	770.04			
				2층 ~15층 각	746.04			
				지하	730.56			
b	경상남도 진주시 상봉동	615-2	대	-	909			
b	상 동	762	대	-	13,950			
			(내)	철근콘크리트조 4층 402호	83.435	83.435	142,000,000	공용면적포함
			a,b소유권대지권	3,122 14,859x--- 1,458,900		31.7978		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 56,800,000 85,200,000	
합 계							₩142,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 상봉동에 위치하는 구분건물로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 11일임.

4. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사는 2025년 06월 11일에 실시하였으며 실지조사시 공부, 이용상황 및 본건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타참고사항

- 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부조사가 불가능하여 탐문조사 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 입찰전 내부 이용상황 및 관리상태 등을 재확인하시기바람.
- 구분건물은 통상 건물의 구분소유권과 토지의 대지권이 일체로 거래되는 것으로 건물 및 토지의 배분가액을 표시하는 것은 곤란하나, 귀 원의 건물 및 토지의 배분가액 표시 요청으로 한국부동산연 구원에서 발표한 구분건물 배분비율표를 참고하여 배분하였으니 참고하시기 바람.
- 본건의 대지권비율은 '평가명령 부동산의 표시상 1,458,900분의 3,122' 이며 '등기사항전부증명서상 1458900분의 3122' 이나 '토지대장 대지권 등록부상 3122/1485900' 으로 서로 다르므로 귀 제시 목 록인 '평가명령 부동산의 표시상 1,458,900분의 3,122'을 기준하여 감정평가하였음. 단, '평가명령 부 동산의 표시' 및 '등기사항전부증명서'와 '토지대장 대지권 등록부' 상의 대지권비율의 차이가 미미하 고 구분건물은 통상 건물의 구분소유권과 토지의 대지권이 일체로 거래되는 것이므로 감정평가에 미 치는 영향은 없으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건의 개요

기호	소재지	용도	건물면적(m ²)		대지권(m ²)	사용승인일
			전유	공용		
1	경상남도 진주시 상봉동 615-2, 762 화인아파트 101동 4층 402호	아파트	83.435	25.318	31.7978	1994.06.07

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 본건의 재조달원가에 감가수정을 하여 본건의 가액을 산정하는 원가법, 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 본건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 본건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 구분건물의 감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 본건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 않음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지 지 번	동, 층, 호	용도	전유 면적(m ²)	거래가액(원)	거래시점 사용승인일	비고
#1	상봉동 615-2외	101동 4층 40*호	아파트	83.435	139,000,000	2024.10.17 1994.06.07	-
#2	상봉동 615-2외	101동 7층 70*호	아파트	83.435	135,000,000	2024.10.02 1994.06.07	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

2. 비교거래사례의 선정

본건과 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 [거래사례 #1]를 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.000

4. 시점수정

본건의 시점수정은 한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

시점수정치
아파트 지역 : 경상남도 진주시(24.10.17~25.06.11) 거래시점 : 2024.10.17, 2024년09월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.06.11, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년04월 지수를 적용함 2024.10.17 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.2 2025.06.11 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 100.4 시점수정치 : $100.4/98.2 = 1.02240$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

■ 주거용[기호 1 / 비교거래사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별내부 평면방식(베이)), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 조망권, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례비교법에 따른 시산가액 산정						산출가액 (원)	시산가액 (원)
	거래사례 #1 거래가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인 비교치	전유면적비교 (본건/사례)			
					본건	사례		
1	139,000,000	1.000	1.00000	1.02240	83.435	83.435	142,113,600	142,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건의 주위환경, 층별·위치별 효용 등과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 아래의 금액을 본건의 감정평가액으로 결정함.

구분	감정평가액(원)
구분건물	142,000,000 

2. 기타 참고사항

-

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 상봉동에 위치하며 주위는 주택지대 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건의 단지까지 차량의 접근이 가능하며, 지역내 대중교통 등의 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 건물 내 4층 402호로

외 벽: 몰탈위 페인트 마감 등,

창 호: 새시창호 등 구조임

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비 등이 갖추어져있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지의 서측으로 중로2류가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

상봉동 615-2: 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 자연경관지구, 중로2류(폭 15m~20m)(2024-11-06)(중로2-9호선)(접합),가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-04-23)(봉원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(경진고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(봉원초등학교병설유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>

상봉동 762: 제3종일반주거지역, 자연경관지구, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-04-23)(봉원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(경진고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(봉원초등학교병설유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

본건의 대지권비율은 '평가명령 부동산의 표시상 1,458,900분의 3,122' 이며 '등기사항전부증명서상 1458900분의 3122' 이나 '토지대장 대지권 등록부상 3122/1485900' 으로 상이함.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.

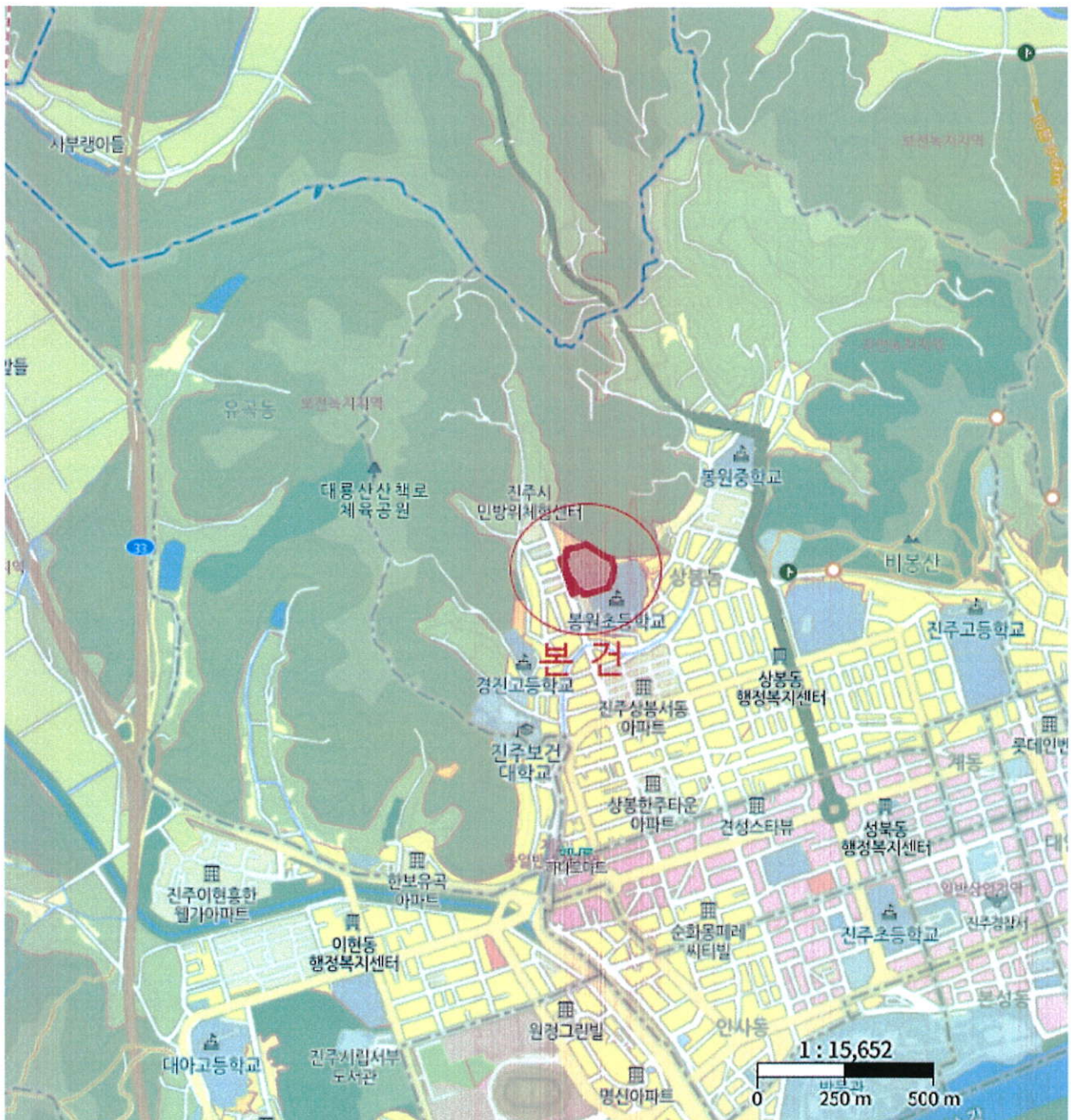
구분건물 감정평가요항표

-
- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|---------------|
| (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) | |
-

2)기타: 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인해 내부조사가 불가능하여 탐문조사 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 입찰전 내부 이용상황 및 관리상태 등을 재확인하시기바람.

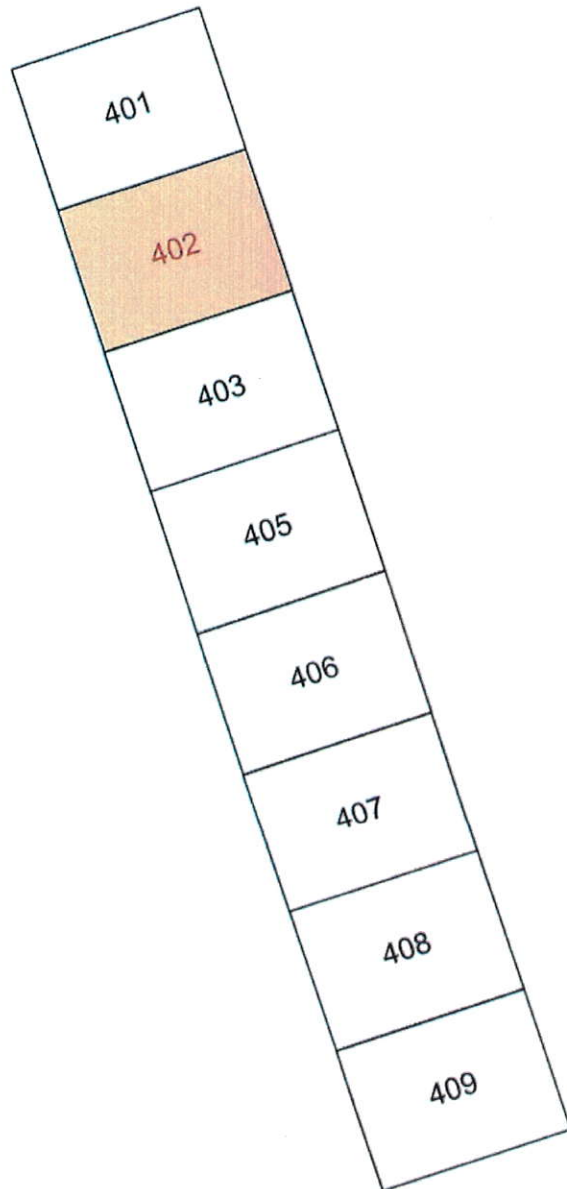
위 치 도

소재지 경상남도 진주시 상봉동 615-2외 화인아파트 101동 4층 402호



호 별 배 치 도

소 재 지 경상남도 진주시 상봉동 615-2외 화인아파트 101동 4층 402호



사 진 용 지



본건 건물 사진



본건 단지 사진

사 진 용 지



본건 건물 출입구 사진



본건 구분건물 사진