

감정평가서

A P P R A I S A L R E P O R T

건명	이수만 소유물 (2025타경809)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규
평가서번호	BR2507-005

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 당 사무소는 책임을 지지 않습니다.



APPRAISAL OFFICE BLUE RIVER

감정평가사사무소

청강

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 신안동 소재 “배영초등학교” 북동측 인근에 위치한 아파트에 대한 창원지방법원 진주지원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

경상남도 진주시 신안동 708-1 신안1차주공아파트							
주 용 도 (이 용 상 황)	아파트		사 용 승 인 일 자		1998.11.28		
건 물 의 구 조	철근콘크리트 벽식구조 경사스라브지붕		층 수		지상15층		
용 도 지 역	제3종일반주거지역		기 타		13개동 787세대		
본건 기호	해당 (동) / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	소유권 대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
1	제113동 제3층 제304호	84.98	20.8713	105.8513	80.3%	48.40	아파트

3. 기준시점 및 실지조사 기간

3.1. 기준시점 결정 및 그 이유

본 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 23일임.

3.2. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2025.07.20 ~ 2025.07.23일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 공부 및 의뢰목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 그 외의 권리 관계에 대한 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

4.1. 기준가치 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4.2. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 검토 및 참고 사항

- 대상물건의 위치확인은 현황 점유부분, 건축물현황도, 외부표기 의거 확인하였으며, 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부조사가 불가하여 건축물현황도상 내부구조와 인근 탐문조사 등을 통해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 리모델링 여부, 내부 구조에 대해 재확인 하시기 바람.
- 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제21조 규정에 따라 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가져 일괄평가하여야 하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가액을 건물가액과 토지가액으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 본 평가시 인용한 거래사례 및 평가선례들의 구체적 정보는 개인정보보호법 의거 별표처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

1.1. 근거 법령

본 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였음.

2.1. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	<p>감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.
제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	<p>감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

2.1. 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

2.2. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

1.1. 유사물건의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 정보체계]

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
㉠	신안동 708-1	신안1차주공아파트 10*동 7**호	84.98	2025.01.05	260,000,000	3,059,543
				1998.11.28		
㉡	신안동 708-1	신안1차주공아파트 10*동 1**호	84.91	2024.09.20	230,000,000	2,708,750
				1998.11.28		

1.2. 유사물건의 평가사례

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
①	신안동 708-1	신안1차주공아파트 10*동 10**호	84.98	법원경매	2024.05.30	262,000,000	3,083,078
					1998.11.28		
②	신안동 708-1	신안1차주공아파트 11*동 3**호	84.98	매입	2023.05.23	259,000,000	3,047,776
					1998.11.28		

1.3. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
유사평형대 아파트	전유면적기준: @2,900,000원/㎡ 내외 수준으로 층·위치 등에 따라 차이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

2.1. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였음.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
㉠	신안동 708-1	신안1차주공아파트 10*동 7**호	84.98	2025.01.05	260,000,000	3,059,543	1
				1998.11.28			

2.2. 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요없음.(1.00)

2.3. 시점수정

2.3.1. 시점수정 기준

- ㉡ 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- ㉢ 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였음.

2.3.2. 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분	시점수정치	시점수정치 산정
1	㉠	경상남도 진주시 (2025.01.05 ~ 2025.07.23)	1.01511	100.8 / 99.3 ≒ 1.01511

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.4. 가치형성요인 비교

2.4.1. 비교 항목

구분	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드 단지 내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지 내 통로구조(복도식/계단식)
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2.4.2. 형성요인 비교

본건 기호	사례 기호	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	소계	비 고
1	㉠	1.00	1.00	0.92	1.00	0.920	본건은 사례 대비 호별요인(층별효용 등) 에서 열세함.

2.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
1	3,059,543	1.00	1.01511	0.920	2,857,311	84.98	242,814,289	243,000,000
합계						₩243,000,000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 대상물건의 제반 특성, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

기호	소재지	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
1	신안동 708-1	제113동 제3층 제304호	84.9800	48.40	243,000,000	2,859,496
합계		₩243,000,000.-				

구분건물 감정평가명세서

<기준시점:2025.07.23>

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		금 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	경상남도 진주시 신안동 [도로명주소] 경상남도 진주시 신안들말길 17	708-1 신안1차 주공아파트 제113동	아파트	철근콘크리트조 벽식구조 경사스라브지붕 15층	지하	396.336			
					1층	438.618			
					2층~15층	393.315			
					대	37,309.4			
1	"	"	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트 벽식구조 제3층 제304호	84.98	84.98	243,000,000	비준가액	
			1.소유권대지권	48.40	48.40				
합 계					₩243,000,000.-				
			이	하	여	백			

<토지·건물 배분내역>
토지: 72,900,000
건물: 170,100,000

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생설비 및 기타설비	7. 토지이용계획 등
2. 교통상황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 공부와의 차이
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 인접 도로상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경
 대상토지는 경상남도 진주시 신안동 소재 “배영초등학교” 북동측 인근에 위치하고, 주위는 단독 주택, 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황
 대상토지까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하여 일반적 대중교통사정은 보통시 됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

가. 건물의 구조
 철근콘크리트 벽식구조 경사스라브지붕 지상15층 건물 중 제3층 제304호로서,
 외벽: 모르타르위 페인트 마감
 내벽: 벽지마감, 일부 타일마감
 창호: 하이샷시 마감.

나. 이용상태
 아파트로 이용 중임.

4. 위생설비 및 기타설비
 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화설비 등 되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태
 대체로 지반 평탄한 부정형의 토지로, 공동주택 건부지임.

6. 인접 도로상태
 4면으로 가로망 형성되어 있음.

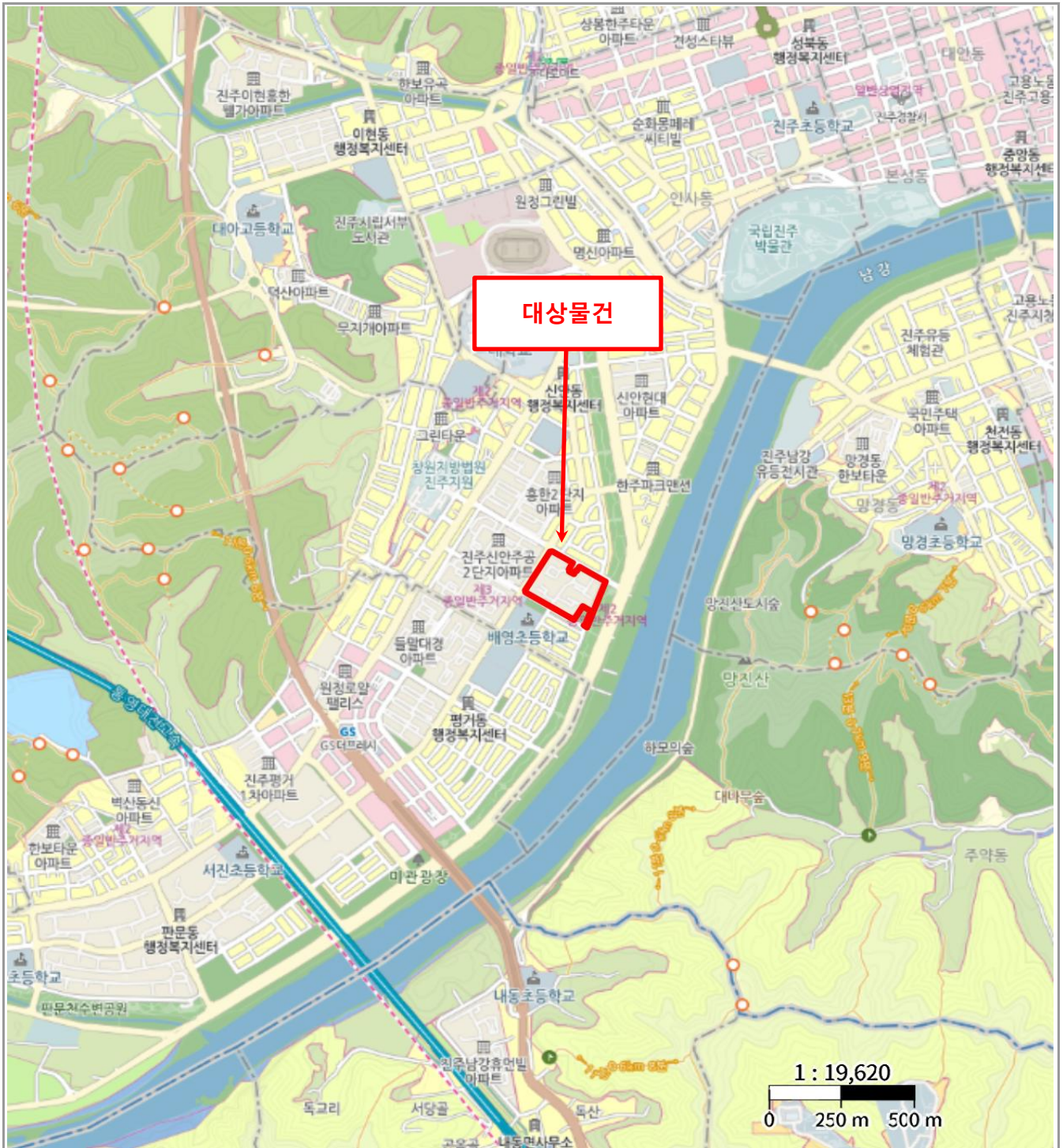
구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생설비 및 기타설비	7. 토지이용계획 등
2. 교통상황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 공부와의 차이
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 인접 도로상태	9. 기타 참고사항
<p>7. 토지이용계획 등</p> <p>제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(신안택지개발사업지구), 종로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(배영초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(진주제일중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(한울유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(배영초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(한울유치원)<교육환경 보호에 관한 법률></p>		
<p>8. 공부와의 차이</p> <p>없음.</p>		
<p>9. 기타 참고사항</p> <ul style="list-style-type: none"> - 임대관계 : 미상임. - 기타 : 없음. 		

광역위치도

소재지

경상남도 진주시 신안동 708-1



위 치 도

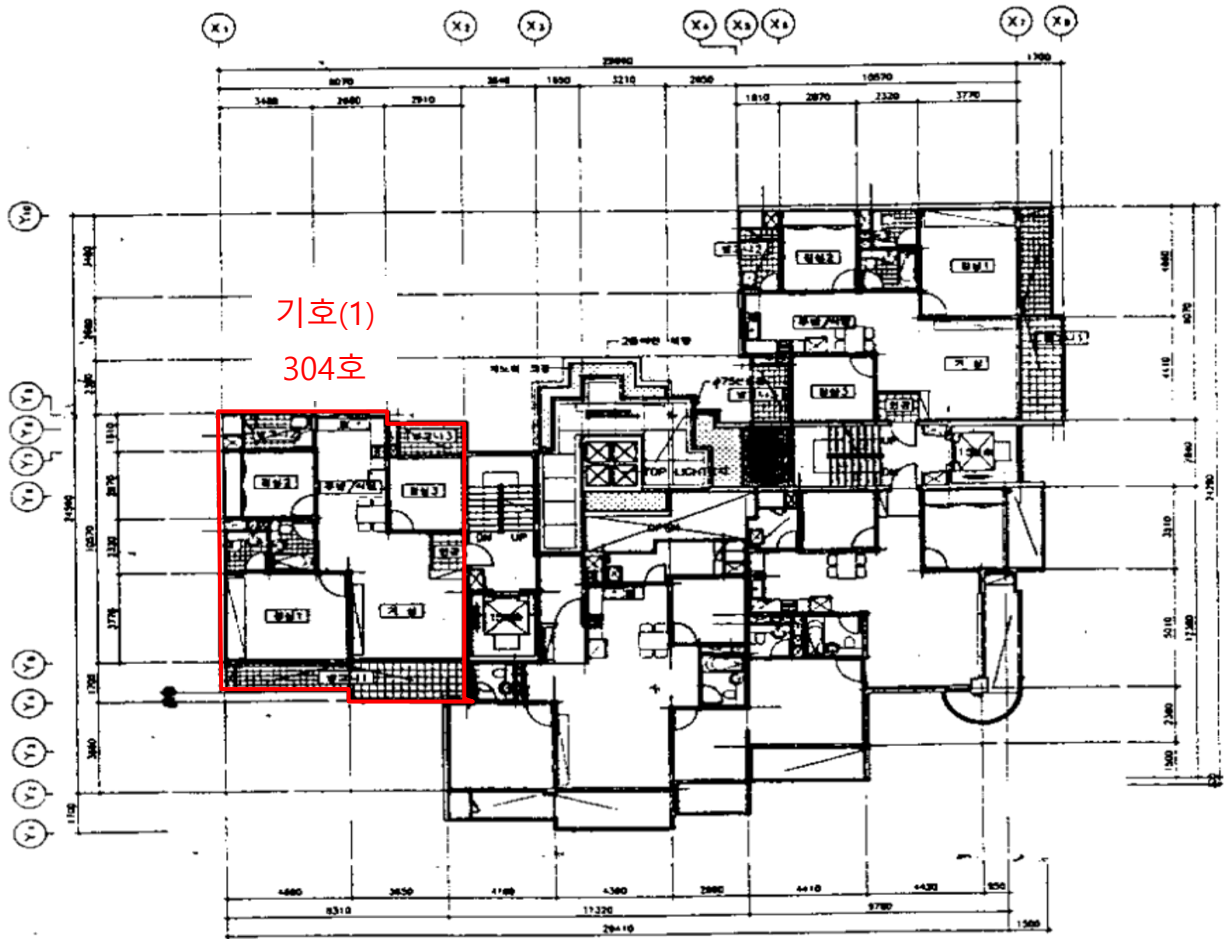
소재지










경상남도 진주시 신안동 708-1 소재
신안1차주공아파트 제113동 제3층 제304호



건물개황도

호별 배치도



범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 현황도로	 평가건물1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물2층	 제시외건물

사진용지



113동 전경



대상물건 현관



대상단지 전경

회 보 서

문 서 번 호 : BR2507-005

시 행 일 자 : 2025.07.24

수 신 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 저의 감정평가사사무소 청강의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.07.15 자로 의뢰하신 『이수만 소유물(2025타경809)』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 : 1. 감정평가서 1부.
2. 수수료 청구서 1부.
3. 관련 공부 1부. 끝.



APPRAISAL OFFICE BLUE RIVER

감정평가사사무소

청강

수수료 청구서

감정평가서 번호 : BR2507-005

창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규 귀하

육십일만오백원정 (₩610,500.-)

2025.07.15 자로 의뢰하신 『이수만 소유물(2025타경809)』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기금액을 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 아래 계좌로 정산하여 주시기 바랍니다.

— 청구내역—

과목	금액	비고	
평가수수료	323,610	$250,000(5천만원 미만) + 193,000,000 \times 11 / 10000 = 462,300 \times 0.7배 = 323,610$	
실비	여비	218,400	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	1동 x 10,000
	공부발급비	-	
	기타실비	3,000	
	특별용역비	-	
	소계	231,400	
공급가액	555,000	₩1,000원 미만 절사	
부가가치세	55,500		
합계	610,500		
기납부착수금	-		
정산청구액	₩610,500		

계좌번호

©농협은행 302-1924-8897-21 (천승환)