

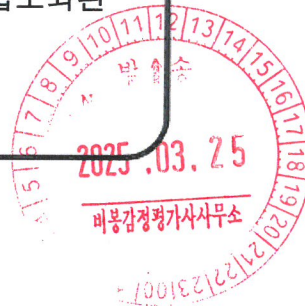
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강영미 소유물건(2025타경569)

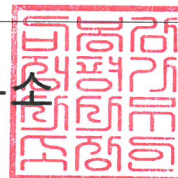
의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
김광택

감정평가서번호: 비봉250319-1017



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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

비봉 감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김태영

金 泰 英



감정평가액	삼억팔천삼백만원정(₩383,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강영미 (2025타경569)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.03.25	2025.03.24 ~ 2025.03.25	2025.03.25	
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	- 백	383,000,000
	합 계					₩383,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 경상남도 진주시 금산면 장사리에 소재하는 「진주금산두산위브」 101동 4층 402호로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정 및 감정평가 일반 이론 등에 의거하여 감정평가 합니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 합니다.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 03월 25일로 합니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 03월 24일 ~ 2025년 03월 25일에 실지조사를 실시하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였으며, 실지조사 내용은 “구분건물 감정평가요항표” 란 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가의 방법 및 적용

(1) 감정평가의 방법

① 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.

ㄱ. “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료[(賃貸料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료를 말합니다.

② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법.

ㄱ. “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

ㄷ. “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

ㄱ. “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “수익분석법”이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

(2) 감정평가방법의 적용

대상물건 부동산의 경우 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구조상 독립적으로 구분된 구분건물입니다. 따라서 본건에 대한 가치결정은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 감정평가합니다.

다만, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 주된 방법외의 다른 평가방법으로 합리성을 검토하는 절차는 생략합니다.

(3) 감정평가 관련 참고사항

대상물건은 구분건물로서, 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 일반적인 분양 및 거래관행도 일체로 하여 이루어지고 있으나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격을 배분하여 ‘구분건물 감정평가명세표’ 상에 별도 기재합니다.

7. 그 밖의 사항

· 대상물건은 현장조사 시 이해관계인의 부재로 인하여 외부관찰, 동일단지 내 평가사례 및 탐문조사에 의하였으며, 업무 진행시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 건물의 개요

소재지	경상남도 진주시 금산면 장사리 705 [도로명주소 : 경상남도 진주시 금산면 중장로 154번길 49]					
개요	건물명	용도	구조	규모 (건축물 수)	연면적(㎡)	사용승인일
	진주금산 두산위브	아파트	철근콘크리트구조	14	160,712.031	2009.01.30

2. 평가대상 구분건물

일련 번호	동/층/호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	전용률 (%)
1	101/04/402	아파트	170.356	32.217	202.573	84.10

※ 집합건축물대장(전유부, 갑)상 공용부분 “주” 만 합산함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요 하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정 합니다.

2. 거래사례비교법에 의한 비준가액

(1) 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 평가사례 및 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.

(2) 비교사례의 선정

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (경상남도 진주시)	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	단가 (원/㎡)	거래시점
a	금산면 장사리 705	진주금산두산위브 10*/**/****	170.356	385,000,000	2,259,973	2023.12.04
b	금산면 장사리 705	진주금산두산위브 10*/**/****	170.356	380,000,000	2,230,622	2023.06.28

※상기 거래사례는 최근의 사례로서, 대상물건과 물적 유사성이 인정되며, 사정보정, 지역요인 및 개별 요인 등 가격형성요인에서 가장 비교가능성이 높은 사례[기호 a]를 채택합니다.

(3) 사정보정

비교사례는 매도인과 매수인이 합의한 정상적인 거래사례로 판단되는바, 별도의 사정보정을 행하지 아니합니다.(사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 시점수정

대상물건의 기준시점과 사례의 거래시점과의 격차를 보정하기 위해 한국감정원에서 조사 및 발표하는 주요지역별 유형별 가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '아파트 매매가격지수'를 활용하여 적절한 시점수정치를 산정합니다.

아파트

지역 : 경상남도 진주시(23.12.04~25.03.25)

거래시점 : 2023.12.04, 2023년11월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.03.25, 2025년02월 지수를 적용 함

2023.12.04 매매 가격지수 (적용:2023년11월) : 100.7

2025.03.25 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 105.5

시점수정치 : $105.5/100.7 \approx 1.04767$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 가치형성요인비교

요 인	조 건	세 부 항 목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등
	환경조건	인근환경, 조망·풍치·경관 등 자연환경 등
	행정적조건	행정상의 규제 정도 등
	기타조건	장래의 동향, 혐오시설의 유무 등 기타
건물요인	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등
	설계, 설비	통로구조, 각종 설비의 유무·종류·수준 등
	공용시설	주차시설, 현관시설 등
	기타	건물 층수, 세대수 등 규모, 노후도 등
개별요인	층별·위치별 ·향별 효용	일조, 채광의 정도
		조망, 개방감, 가시성, 압박감 등
		주출입구와의 거리, 승강기등 사용의 편의성
	기타	주차장 등에 대한 전용 사용권
		대지권의 종류 및 크기
		배관, 내부, 마감재, 수선·유지 상태 등
		기타 가치에 영향을 미치는 요인

일련 번호	동/층/호	사례 기호	외부요인	건물요인	개별요인	비교치
1	101/04/402	a	1.00	1.00	0.95	0.950
대상물건은 사례와 개별요인(층별 효용 등)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

구분	비교사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적비교 (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
	기호	거래가격 (원)						
1	a	385,000,000	1.000	1.04767	0.950	170.36 / 170.36	383,185,303	383,000,000 (@2,248,233)
합 계								383,000,000

3. 감정평가 가격 참고자료

(1) 인근지역 유사부동산의 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (경상남도 진주시)	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
1	금산면 장사리 705	진주금산두산위브 10*/**/**	139.3100	304,000,000	2,182,184	2024.11.01	경매
2	금산면 장사리 705	진주금산두산위브 1**/**/**	84.99	239,000,000	2,812,096	2024.10.05	경매

(2) 인근유사부동산의 가격수준

일련 번호	용 도	가격수준 (전유면적기준)	비 고
1	아파트	@1,900,000원/㎡ ~@2,200,000원/㎡	유사형

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

일련 번호	층/호	면적(㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	101/04/402	170.36	383,000,000	-
합계			383,000,000	-

2. 결정 의견

거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준하되, 유사 부동산의 거래사례 · 평가사례 등 인근지역 가격수준 · 경매통계 등 시장상황 · 평가목적 등을 종합 고려하여 상기와 같이 감정평가액을 결정합니다.

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

대상물건은 경상남도 진주시 금산면 장사리 소재 '금산면사무소' 북측 인근에 위치하는 진주금산두산위브 101동 4층 402호로서, 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로서 제반주위 환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상 20층 건 중 4층 402호로서,
외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감
창 호 : 샷시창 구조입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

제반 위생 및 급배수 설비, 소화전설비, 화재경보설비, 승강기설비, 개별난방설비 등이 갖추어져 있습니다.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대상물건 대지권의 목적이 되는 토지는 부정형의 완경사지로서, 아파트 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지 남서측 및 북측으로 차량진출입로가 소재합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(2020-06-25)(장사지구단위계획구역), 소로1류(폭 10m~12m)(2020-06-25)(금산1-1)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2020-06-25)(금산2-25)(접합), 중로 2류(폭 15m~20m)(중로 2-93)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 외부관찰, 동일단지 내 평가사례 및 탐문조사에 의하였으며, 업무 진행시 참고 바랍니다.

광역위치도

4

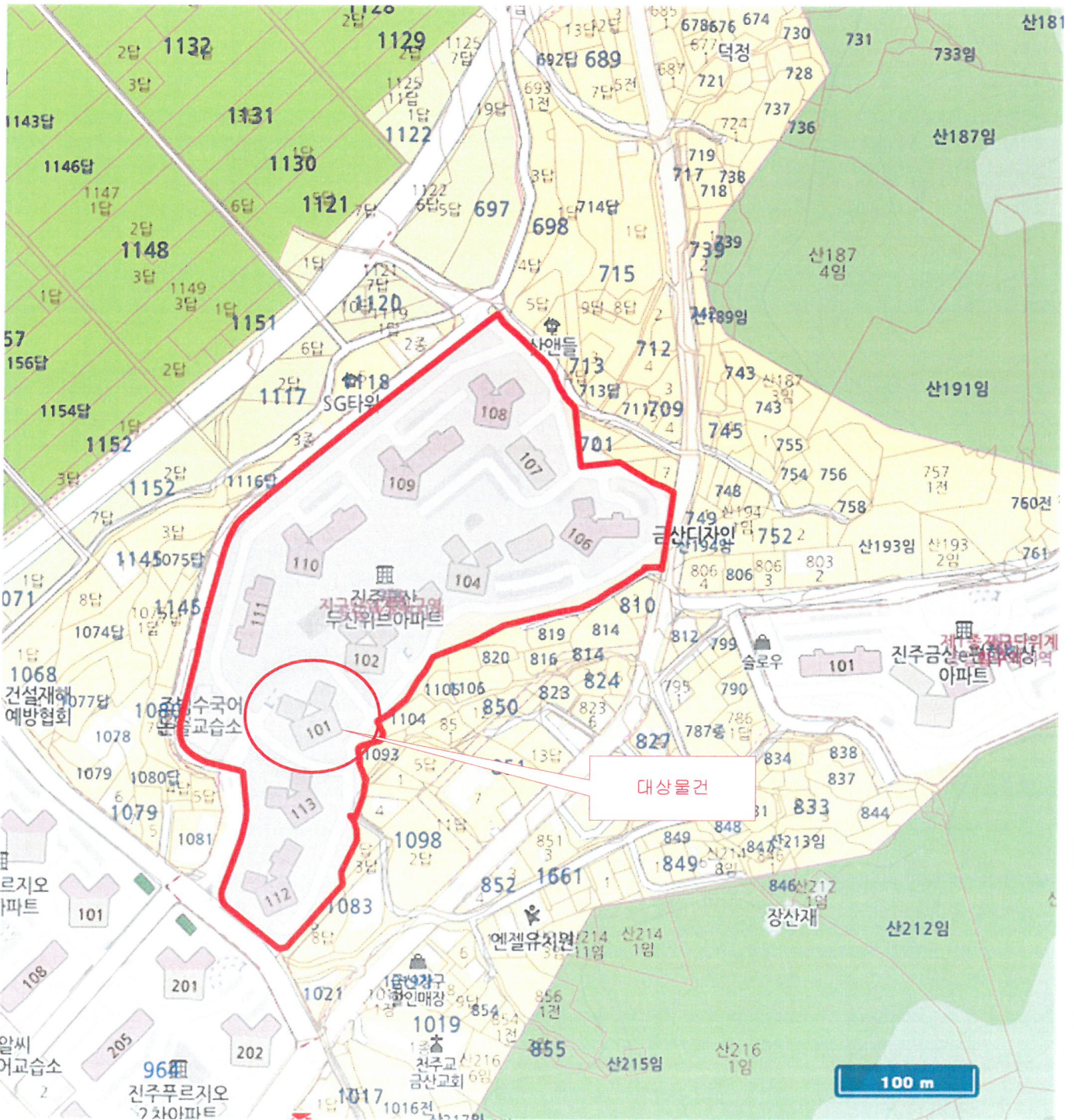
소재지 : < 경상남도 진주시 금산면 장사리 705번지
진주금산두산위브 101동 4층 402호 >



상세 위치도

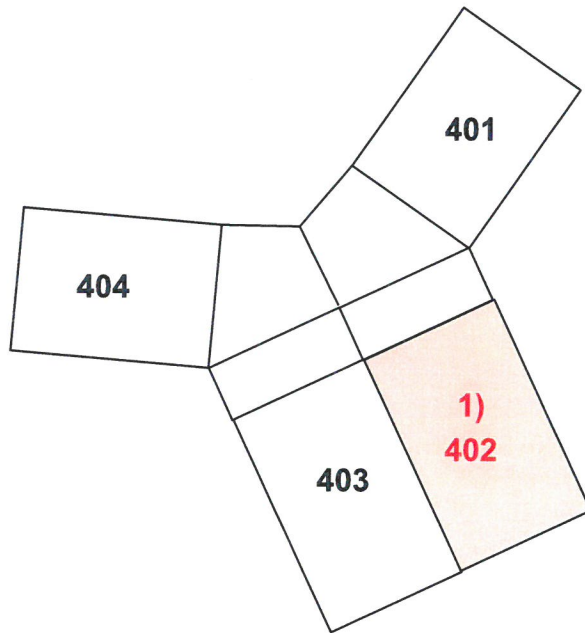
4

소재지 : < 경상남도 진주시 금산면 장사리 705번지
진주금산두산위브 101동 4층 402호 >



호 별 배치도

4 Non-Scale



소재지 : < 경상남도 진주시 금산면 장사리 705번지
진주금산두산위브 101동 4층 402호 >

사 진 용 지



대상물건 단지 주출입구



대상물건이 속한 101동 전경

사 진 용 지



대상물건 출입구



대상물건 1)