

# 현장조사 보고서

의뢰인	(주)하나자산신탁
건명	경상남도 진주시 명석면 우수리 102-1 명석블리시움아파트 주1동 제302호 외 4세대 (부동산)



(주) 감정평가법인 **이산**

# 제 출 문

(주)하나자산신탁 귀중

본 보고서를 “경남 우수 웅산 담보3” 공매 관련 부동산 현장상황 및 감정평가금액의 변동조사 컨설팅의 최종 성과물로 제출합니다.

2025. 04. 21

(주) 감정평가법인 **이산**

# 1. 개요

## 1. 목적

본 보고서는 (주)하나자산신탁 의뢰로 작성한 컨설팅 보고서로서, 경상남도 진주시 명석면 우수리 102-1 명석블리시움아파트 주1동 제302호 외 4세대의 감정평가금액 변동 여부 조사 보고서 임.

## 2. 기준시점

본 보고서는 현장조사일인 2025년 04월 18일을 기준으로 감정평가금액 변동 여부를 조사 하였음.

## 3. 대상물건 목록

### 가. 대상물건의 기본적 사항

물건 소재지	경상남도 진주시 명석면 우수리 102-1		
건물명·규모	명석블리시움아파트 주1동		
건물의 구조	철근콘크리트구조	건물의 사용승인일	2020.04.01
설비개요	주차장, 승강기, 위생 급배수설비 등		
대지면적	2.429㎡		
용적률 산정용 연면적	3,867.4465㎡	용적률	159.22%
건축면적	591.515㎡	건폐율	24.35%
연면적	3,867.4465㎡	주용도	아파트
용도지역	2종일반주거지역	비고	-

나. 대상 목록(귀 제시 목록)

기호	동	층	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
1	주1동	3층	302	81.6426	25.9401	68.5187
2	주1동	5층	502	81.6426	25.9401	68.5187
3	주1동	8층	801	81.7626	26.9197	68.6194
4	주1동	9층	901	81.7626	26.9197	68.6194
5	주1동	9층	904	76.5349	29.333	64.2320

## II. 현장사진 및 현장상황

### 1. 현장사진







## 2. 현장조사내용

### 가. 관리상태

전반적인 관리 상태는 보통임.(공용부분(복도) 청소 및 관리상태)

### 나. 유치권 탐문 등

상기 현장사진과 같이 유치권행사를 안내하는 안내문은 부착되어 있지 않으나, 일부호수 현관입구에 우편물 도착안내서 등이 부착되어 있음.

### 다. 관리비 등

현장 탐문에 의하면 별도의 관리사무실은 없는 것으로 탐문되며, 주민끼리 협의회를 구성하여 약 월20만원의 공통관리비를 세대별 부과하는 것으로 탐문됨. 가스비 등과 같이 각 세대별 사용량이 다른 것은 각 세대별로 납부하는 것으로 조사됨. 위 사항은 탐문에 의한 것으로 정확한 내용은 공매시 재확인하시기 바람.

### 라. 기타

조사대상 호수의 폐문부재로 전체 호수 내부를 보지 못하였기에, 내부의 전기, 수도 등의 시설이 정상 작동여부 및 관리상태 등을 공매 참여자가 공매 참여시 직접 확인 필요함.

### III. 권리관계 변동 등

#### 1. 권리내역

가. (근)저당권 및 전세권 등 기록 사항 없음. (2025.03.22. 기준)

나. 지상권, 지역권, 압류 등

- (2025년 03월 22일 기준)

기호 (호수)	순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (302호)	7	압류	2023년3월 17일 제9066호	2023년3월 16일압류 (징수과-2719(지방세))	권리자 진주시 3813
2 (502호)	7	압류	2023년3월 17일 제9062호	2023년3월 16일압류 (징수과-2719(지방세))	권리자 진주시 3813
3 (801호)	7	압류	2023년3월 17일 제9044호	2023년3월 16일압류 (징수과-2719(지방세))	권리자 진주시 3813
4 (901호)	7	압류	2023년3월 17일 제9050호	2023년3월 16일압류 (징수과-2719(지방세))	권리자 진주시 3813
5 (904호)	7	압류	2023년3월 17일 제9047호	2023년3월 16일압류 (징수과-2719(지방세))	권리자 진주시 3813

다. 확정일자 부여현황 열람 내역

정보제공 기간 (2015.3.23. ~ 2025.3.24.)	
기호(1) 302호	2025-03-24 10:28:01, 2025-03-24 10:28:12 현재 위 임대차 목적물에 대하여 부여된 확정일자가 없습니다
기호(2) 502호	2025-03-24 10:28:23 현재 확정일자 부여일 / 번호 : 2020-12-09 / 0000016 기 타 주 소 : 명석블리시움아파트 주1동 5층 502호 임 대 차 기 간 : 2020-12-09부터 2022-12-08까지 보 증 금 : 금5,000,000원 차 임 : 금550,000원
기호(3) 801호	2025-03-24 10:31:46, 2025-03-24 10:33:40 현재 위 임대차 목적물에 대하여 부여된 확정일자가 없습니다
기호(4) 901호	2025-03-24 10:35:12, 2025-03-24 10:36:54 현재 위 임대차 목적물에 대하여 부여된 확정일자가 없습니다
기호(5) 904호	2025-03-24 10:38:25, 2025-03-24 10:40:39 현재 위 임대차 목적물에 대하여 부여된 확정일자가 없습니다



**라. 전입세대 열람내역**

- 본건의 전입세대 열람결과 해당사항 없음. (서울 강남구 수서동장 2025.03.24. 기준)

## IV. 가액 변동

### 1. 변동여부 검토

#### 가. 가치형성요인의 변화 검토

##### 1) 아파트 매매가격지수(경남 진주시)(\*<sup>1</sup> 2021.05.20 ~ 2025.04.18)

구분 (월)	'21.01	'21.02	'21.03	'21.04	'21.05
매매가격지수	96.5	97.5	98.3	98.9	99.5
구분 (월)	'21.06	'21.07	'21.08	'21.09	'21.10
매매가격지수	100.0	100.1	100.3	100.7	101.2
구분 (월)	'21.11	'21.12	'22.01	'22.02	'22.03
매매가격지수	101.9	102.1	102.5	103.1	103.7
구분 (월)	'22.04	'22.05	'22.06	'22.07	'22.08
매매가격지수	104.1	104.5	104.9	105.0	105.0
구분 (월)	'22.09	'22.10	'22.11	'22.12	'23.01
매매가격지수	104.9	104.6	103.7	102.1	100.6
구분 (월)	'23.02	'23.03	'23.04	'23.05	'23.06
매매가격지수	99.8	99.6	99.4	99.3	99.2
구분 (월)	'23.07	'23.08	'23.09	'23.10	'23.11
매매가격지수	99.3	99.7	100.1	100.4	100.7
구분 (월)	'23.12	'24.01	'24.02	'24.03	'24.04
매매가격지수	100.9	100.9	101.2	101.4	101.6
구분 (월)	'24.05	'24.06	'24.07	'24.08	'24.09
매매가격지수	101.6	101.8	102.4	103.2	104.0
구분 (월)	'24.10	'24.11	'24.12	'25.01	'25.02
매매가격지수	104.5	105.0	105.1	105.3	105.5
구분 (월)	'25.03	'25.04	'25.05	'25.06	'25.07
매매가격지수	105.8	-	-	-	-

\*<sup>1</sup> 감정서가격시점 : 2021.05.20

$$\frac{105.8 \text{ (2025년 03월)}}{99.5 \text{ (2021년 05월)}} \approx 1.06332(6.322\% \text{ 상승})$$

2) 본건 내 평가전례

구분	평가목적	가격시점	평가액(원)	비고
802호	경매	2024.09.05	170,000,000	2024타경36946

\*2024타경 36946은 취하되었음.

3) 실거래가수준

구분	면적(㎡)	거래시점	거래가격(원)	비고
602호	81.6426	2025.1.13	163,000,000	-
703호	81.6426	2024.10.29	165,000,000	-

나. 변동여부 검토

아파트 매매가격지수(진주시)는 약 6.322% 상승된 것으로 보이나, 현재 부동산시장의 동향, 본건내 평가전례의 수준, 실거래가격수준, 호가조사 등을 종합적으로 고려할 때, 약 25% 내외로 가격수준이 하락한 것으로 판단됨.