

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
건명	강재순 소유물건(2025타경557)
감정서번호	S202503-003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

서경감정평가사사무소

(토지, 구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

(인)

박경영

감정평가액	일십일억사천삼백육십삼만칠백오십원정(₩1,143,630,750.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	강재순 (2025타경557)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.19	2025.03.14 ~ 2025.03.19	2025. 04. 25	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1 904.8x- 2	토지	452.4	1,620,000	732,888,000
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	410,742,750
		이	하	여	백	
합계					₩1,143,630,750	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

토지, 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 진주시 정촌면 예하리	1278-1	대	유통상업지역	1 904.8x- 2	452.4	1,620,000	732,888,000	매각지분 채무자 강재순지분 2분의1 전부
2	1동의 건물의	표시							
	경상남도 진주시 정촌면 예하리	1278-1	제1종 근린생활 시설	일반철골구조 기타지붕 2층					
	[도로명주소] 경상남도 진주시 정촌면 삼일로 105번길 22			1층	497.87				
				2층	497.87				
	전유부분의	건물의	표시	일반철골구조 102호	497.87	497.87	-	410,742,750	건물만의 가격 집합건축물 대장상 1층: 248.935㎡ 2층: 248.935㎡
합 계								₩1,143,630,750.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건 기호(1,2)는 경남 진주시 정촌면 예하리에 소재하는 부동산으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건 기호(1,2)는 토지의 지분 평가 및 대지권의 표시에 관한 등기가 없는 구분건물(102호)에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 평가하는 방법과 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가액을 산정하여, 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

-본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 평가대상 물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 19일을 기준시점으로 함.

-본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사를 2025년 03월 14일~19일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 평가방법

1) 평가방식

- 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.
- 비교방식 : 거래사례비교법 및 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법.
- 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

2) 토지·건물 개별평가

(1) 토지

- 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 평가대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

- 거래사례비교법

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

- 시산가액의 조정

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

(2) 건물

- 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였음.

- 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

-시산가액의 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

2)토지·건물 일괄평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정하며, 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6. 기타 참고사항

1)본건 기호(1)은 2인 이상이 공동소유하는 지분 토지로서, 평가대상부분(강재순 지분)의 위치확인 곤란하여 그 토지 전체를 기준으로 하여 평가하되, 제시목록상의 소유권 지분비율에 의거 평가가격을 결정하였음.

2)본건 기호(2)는 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서상 102호 “전유면적 497.87㎡”로 되어 있으나, 집합건축물대장, 현황, 관계인 탐문조사에 의할 때, 1층(248.935㎡), 2층(248.935㎡)으로 구분되어 있으며, 건축물현황도에는 1층 101호, 102호, 2층 201호, 202호로 호수가 구분되어 표시되어 있으나, 현황 102호는 건축물현황도상 1층 102호, 2층 202호를 포함하고 있는 바, 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바람.

3)본건 기호(2) 건물은 2022년 8월 30일 자에 일반건축물에서 집합건축물로 전환된 경우로 기준시점 현재 대지권 미정리상태로 대지권등기가 되어 있지 아니함.

4)본건 토지는 인접지와 경계가 불분명하여 명확한 경계확인에는 지적측량이 요구되는바, 향후 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지·건물 개별평가

1. 토지평가액의 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률 등으로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 등 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 타방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 평가액을 결정함.

(2) 대상토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	2024년 개별지가(원/㎡)	비고
1	정촌면 예하리 1278-1	904.8	대	유통상업	699,400	매각지분 채무자 강재순 지분 2분의 1 전부

(3) 공시지가기준법에 의한 토지가격

1) 비교표준지 선정

본건과 용도지역이 동일하고, 인근지역의 표준적 이용상황 및 현황을 고려할 때 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 있다고 인정되는 인근지역 내의 <표준지 가>를 선정하였음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형세	2025년 공시지가(원/㎡)
가	정촌면 예하리 1277-13	1,032.2	대	업무용	유통상업	중로한면	가장형 평 지	716,900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2)시점수정

ㄱ) 지가변동률 (2025년 03월 19일 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 근거하여 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 기준함.

시군구	용도지역	지가변동률	비 고
경상남도 진주시	상업지역	0.026%	경상남도 진주시 (25.01.01~25.03.19) (상업) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.023 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.005 (1 + 0.00023) * (1 + 0.00005 * 19/31) ≒ 1.00026

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수를 안분하여 연장 적용함.

ㄴ) 시점수정치

시점수정치	1.00026
-------	---------

3)지역요인의 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인의 비교

ㄱ) 개별요인 비교항목

※ 상업지대

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	계통 및 연속성
		상업지역중심과의 접근성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	인근교통시설과의 거리 및 편의성
	인근환경	고객의 유동성과의 적합성
	자연환경	인근토지의 이용상황
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	인근토지의 이용상황과의 적합성
		지반, 지질 등
		면적
		접면너비
		깊이
	방위, 고저 등	부정형지
		삼각지
		자루형 획지
	접면도로 상태	맹지
		방 위
고 저		
행정적 조건	행정상의 규제정도	경사지
		각 지
		2면획지
		3면획지
기타조건	기타	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
		장래의 동향
		기타

ㄴ) 개별요인 비교치 결정

기호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1.00	1.00	1.03	1.03	1.00	1.00	1.061
	의견	본건이 비교표준지(가)보다 환경, 획지조건에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5)그 밖의 요인의 보정

ㄱ) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역 요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일 수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

국토해양부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

ㄴ) 지가수준

구 분	지가수준(원/㎡)	기타
인근 유사 대지	1,500,000원~1,700,000원 내외수준	-

ㄷ) 인근지역내 유사부동산 사례자료

NO	소재지	용도지역	지목	토지단가(원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	정촌면 예하리 0000-0	유통상업	대	1,660,000	2024.09.09.	경매	-
2	정촌면 예하리 0000-0	유통상업	대	1,500,000	2024.01.23.	담보	-
3	정촌면 예하리 0000-0	유통상업	대	1,690,000	2024.06.28.	담보	-

(출처: 한국감정평가사협회 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄹ) 그 밖의 요인 보정치 결정

(a) 격차율 산정 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(b) 격차율 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점수정*1)	지역요인*2)	개별요인*3)	산출단가 (원/㎡)		격차율
평가전례	1	1,660,000	1.00052	1.000	0.922	1,531,316		2.13
표준지	가	716,900	1.00026	-	-	717,086		
산정 내역	*1) 시점수정	진주시 상업지역 (2024.09.09. ~ 2025.03.19) : 1.00052						
	*2) 지역요인	평가전례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 유사함.(1.000)						
	*3) 개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
		0.98	1.00	0.96	0.98	1.00	1.00	0.922

(c) 그 밖의 요인 보정치 결정

보정률 결정에 관한 의견	보정치
기준시점 현재 본건 인근지역내의 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인을 상향 보정함.	2.13

6) 공시지가 기준법에 의한 토지의 시산단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	716,900	1.00026	1.000	1.061	2.13	1,620,565	1,620,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 거래사례비교법에 의한 토지가격

1)개 요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

2)비교사례의 선정

ㄱ) 인근 유사물건의 거래사례

NO	소재지	용도지역	지목	토지단가(원/㎡)	거래시점	비고
1	정촌면 예하리 0000-0	유통상업	대	1,261,359	2024.07.22.	-
2	정촌면 예하리 0000-0	유통상업	대	1,722,669	2023.09.13.	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

ㄴ) 비교거래사례의 선정

상기 거래사례 중 대상토지의 인근지역에 위치하고, 용도지역 등 공법상 제한사항 및 지목, 실제 이용상황 등이 같거나 유사한 사례로 본건의 적정한 평가에 영향을 미칠 수 있다고 판단되는 **거래사례 기호(2)**를 선정하였음.

3)사정보정

비교사례는 거래당사자간의 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4)시점수정

시군구	용도지역	지가변동률	비 고
경상남도 진주시	상업지역	0.167%	경상남도 진주시 (23.09.13~25.03.19) (상업) 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.004 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.007 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.003 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.010 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.133 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.023 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.013 $(1 + 0.00004 * 18/30) * (1 + 0.00007) * (1 + 0.00003) * (1 - 0.00010) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00023) * (1 + 0.00013 * 19/28) \approx 1.00167$

※기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수를 안분하여 연장 적용함.

5)지역요인의 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 개별요인의 비교

ㄱ) 개별요인 비교항목

※ 상업지대

조건	항목	세항목	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	
		포장	
		보도	
		계통 및 연속성	
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	
		인근교통시설과의 거리 및 편의성	
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	
	인근환경	인근토지의 이용상황	
	자연환경	인근토지의 이용상황과의 적합성	
		지반, 지질 등	
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	
		접면너비	
		깊이	
		부정형지	
		삼각지	
		자루형 획지	
	방위, 고저 등	맹지	
		방 위	
		고 저	
		경사지	
		접면도로 상태	각 지
			2면획지
3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	
		용적제한	
		고도제한	
		기타규제(임채이용제한 등)	
기타조건	기타	장래의 동향	
		기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄴ) 개별요인 비교치의 결정

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	2	0.93	1.00	1.05	0.96	1.00	1.00	0.937
		의견	본건은 거래사례보다 가로, 획지조건에서 열세하나, 환경조건에서 우세함.					

7)거래사례비교법에 의한 토지의 시산단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	1,722,669	1.000	1.00167	1.000	0.937	1,616,836	1,620,000	-

(5) 토지 적용단가의 결정

1)각 방법에 의해 산정된 시산가격(단가)

구 분	공시지가기준법에 의한 시산단가	거래사례비교법에 의한 시산단가	비고
1	1,620,000	1,620,000	-

2)결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 평가한 상기 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

3)토지평가액의 결정(강재순 지분부분)

기호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가격(원)	비고
1	1,620,000	452.4	732,888,000	지분

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 평가액 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 기준시점에서 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 건물면적은 전유면적을 기준함.

(2) 대상 건물의 개요

기 호	구 조	용 도	전유면적(㎡)	사용승인일	비 고
2	일반철골구조 기타지붕 2층	근린생활 시설	497.87㎡	2014.10.22	집합건축물대장등재 “102호” 대장상 1층 : 248.935㎡ 2층 : 248.935㎡

(3) 재조달원가 산정 및 내용년수의 결정

1) 건물 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
03-01-06-09	점포 및 상가	철골조/ 평지붕	3	1,379,000	40 (35~45)

(출처: 한국부동산연구원, 2024 건축물재조달원가)

2) 대상 적용 표준단가

본건 건물의 구조, 규모, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 고려하여 상기 건물표준단가 등을 종합적으로 참작하여 대상 건물 적용 표준단가를 결정함.

기호	적용 표준단가(원/㎡)
2	1,100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 보정단가

기호	냉.난방설비	위생 및 급배수	기타설비 등	합계
2	본건의 대상 적용 표준단가에 기본적인 관련 부대설비 등을 포함함.			-

4) 적용 재조달원가 (표준단가+보정단가)

구 분	적용 표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
2	1,100,000	-	1,100,000

(4) 건물 적용단가 결정

구 분	재조달원가(원/㎡)	감가수정	적용단가(원/㎡)	비 고
2	1,100,000	30/40	825,000	-

※ 상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 결정하였음.

3. 토지·건물 개별평가액

구 분	면적(㎡) 및 수량	단 가	합 계
토 지	452.4	1,620,000	732,888,000
건 물	497.87	825,000	410,742,750
합 계			1,143,630,750

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 일체 비준가격으로의 합리성 검토

1. 거래사례비교법에 의한 가격산출 내역

(1) 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함

(2) 대상물건의 개요

구분	내 용			
소재지	경상남도 진주시 정촌면 예하리 1278-1 [도로명주소:경상남도 진주시 정촌면 삼일로105번길 22]			
건물명, 층·호수	102호(1,2층)			
용도	근린생활시설			
면적	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	토지면적(㎡)
	102호	497.87 ¹⁾	-	기호(1)토지 904.8*1/2

1) 집합건축물대장상 1층 : 248.935㎡, 2층 : 248.935㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례	소 재 지	용도	면적(㎡)		거래금액 (원/전유㎡)	거래 시점	비 고
			전유	대지권			
거래 사례 #1	예하리 1277-14 정촌아울렛 1,2층/000호	근린 생활 시설	315.48	326.4252	788,204,796 (@2,498,430)	2023.10.04.	-
거래 사례 #2	예하리 1277-14 정촌아울렛 1,2층/000호	근린 생활 시설	332.84	344.3874	830,897,602 (@2,496,387)	2023.10.04.	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 건물 내 거래사례로 기준시점으로부터 대상물건과 물적 유사성이 가장 높다고 판단되는 사례인 <사례 #1>을 선정함.

(4) 사정보정

상기의 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보여지는 바, 사정 보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 시점수정

1) 한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사에 따른 시,도별“상업용 자본수익률”을 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 자본 수익률이 발표되지 않는 경우 발표된 시점까지의 변동률만 적용하도록 함.

- 경상남도 상업용 자본수익률

구 분	23년 4분기	24년 1분기	24년 2분기	24년 3분기	24년 4분기	25년 1분기
수익률 (%)	-0.23	-0.28	-0.22	-0.34	-0.48	-0.49

2) 시점수정치 산출 (2023.10.04.~2025.03.19.)

지역	시점수정치	비 고
경상남도	0.98049	집합상가 지역 : 경남 (23.10.04~25.03.19) 2023년 04분기 : -0.23 2024년 01분기 : -0.28 2024년 02분기 : -0.22 2024년 03분기 : -0.34 2024년 04분기 : -0.48 2025년 01분기 : -0.49 $(1-0.0023*89/92)*(1-0.0028)*(1-0.0022)*(1-0.0034)$ $* (1-0.0048)*(1-0.0049*78/90) \approx 0.98049$

※ 감정평가시 조사 발표되지 아니한 분기의 자본수익율은 직전분기의 자본수익률을 연장하여 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 가치형성 요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	고객유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기, 차량이용의 편리성 등	1.00	1.00	비교거래사례 대비시 유사시 됨.
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	0.94	비교거래사례 대비시 건물의 상태 등에서 열세시 됨.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등	1.00	1.00	비교거래사례 대비시 유사시 됨.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	비교거래사례 대비시 유사시 됨.
누계		1.00	0.940	0.940

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 비준가격 산정

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가격(원)
1	2,498,430	1.000	0.98049	0.940	2,302,704	497.87	1,146,000,000

2. 참고가격자료

(1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 위치별로 차이가 있으나, 유사층, 유사면적의 경우
 1층 전유면적당 3,200,000원/㎡~3,500,000원/㎡,
 2층 전유면적당 1,800,000원/㎡~2,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

(2) 평가전례

사례	소재지	용도	전유면적(㎡)	평가액 (원/전유㎡)	평가 시점	평가 목적
평가 전례 ①	예하리 1277-14 정촌아울렛 1층, 2층/000호	근린 생활 시설	332.84	788,000,000 (@2,367,504)	2025.02.06	담보
평가 전례 ②	예하리 1270-2 1층/000	근린 생활 시설	148.32	592,000,000 (@3,991,370)	2024.10.23	담보
평가 전례 ③	예하리 1277-13 2층/000	근린 생활 시설	206.76	388,000,000 (@1,876,572)	2024.04.18	담보

(출처: 한국감정평가사협회 등)

3. 거래사례비교법에 의한 일체 비준가격

기호(1,2) : 1,146,000,000원

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 감정평가액

(1) 토지·건물 개별평가액

구 분	면적(㎡) 및 수량	단 가	합 계
기호(1) 토 지	452.4	1,620,000	732,888,000
기호(2) 건 물	497.87	825,000	410,742,750
합 계			1,143,630,750

(2) 토지·건물 일괄평가액 : 1,146,000,000원

2. 결정의견

본건은 기호(1) 매각지분 채무자 강재순 지분 2분의 1의 토지와 위 지상 기호(2) 구분건물 102호로, 본건 기호(2) 건물은 2022년 8월 30일 자에 일반건축물에서 집합건축물로 전환된 점, 등기의 형태(토지는 지분 등기, 건물은 대지권 미정리상태의 집합건물 등기) 및 귀 의뢰목록상 구분되어 의뢰된 점 등을 참작하여 토지 및 건물을 개별적으로 평가하였으며, 토지·건물 개별평가액 의한 시산가액이 본건을 거래사례비교법으로 산정한 일체 비준가액과 비교하여 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 토지 및 건물 개별평가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지감정평가요항표

기호(1)

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 진주시 정촌면 예하리 소재 "모다아울렛" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 아파트 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

사다리유사형 완경사지 내 평지로 상업용건부지임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측 및 북동측으로 노폭 약 15m 내외의 도로가 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

유통상업지역, 제1종지구단위계획구역(정촌), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한 구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 일반산업단지(정촌)<산업입지 및 개발에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

토지감정평가요항표

기호(1)

Page : 2

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 참조.

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

본건은 경상남도 진주시 정촌면 예하리 소재 "모다아울렛" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 아파트 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 건물 주차장까지 차량의 접근이 가능하며, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

일반철골구조 기타지붕 2층건 중 1,2층 102호로 (사용승인:2014.10.22)
 외벽 : 통유리 및 복합판넬 등 마감.
 내벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.
 창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

1,2층 근린생활시설로 내부계단이 있음.

(5) 설비내역

소방관련설비, 위생설비 등이 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리유사형 완경사지 내 평지로 상업용건부지임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 북동측으로 노폭 약 15m 내외 도로가 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

유통상업지역, 제1종지구단위계획구역(정촌), 종로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역 (모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역 <군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 일반산업단지(정촌)<산업입지 및 개발에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

본건 건축물현황도에는 1층 101호, 102호, 2층 201호, 202호로 호수가 구분 표시되어 있으나, 현황 102호는 건축물현황도상 1층 102호, 2층 202호를 포함하고 있음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기타 : 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 참조.

위치도



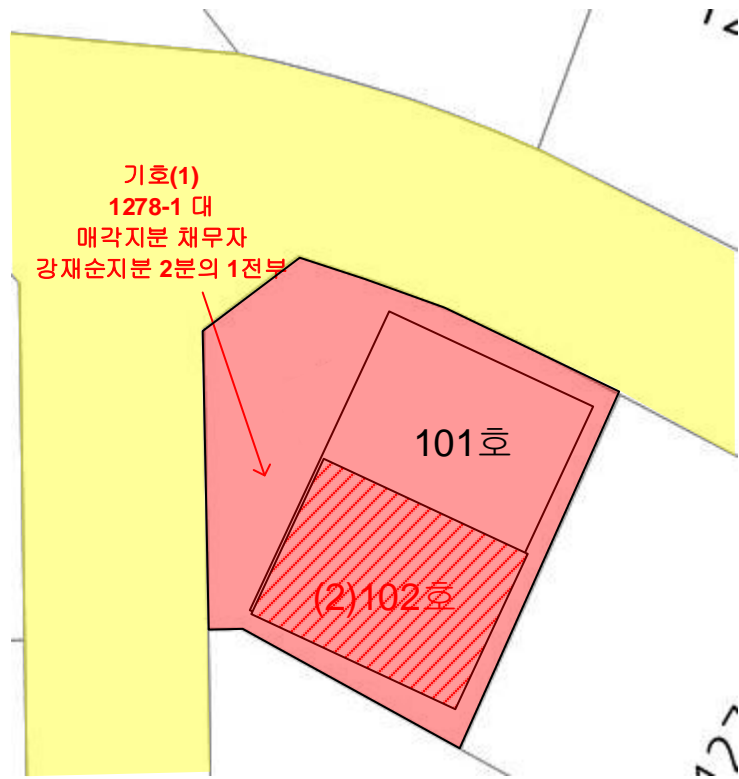
소재지 경상남도 진주시 정촌면 예하리 1278-1



지적 및 건물 개황도

Non-scale

경상남도 진주시 정촌면 예하리 1278-1



*본 개황도는 현장조사시 실측사항 및 지적도, 위성사진, 건축물현황도 등을 통해 표시한 개략적인 개황도로 실제와 차이가 있을수 있습니다.

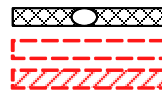
표례



평가대상토지
도로
도시계획선



용도지역구분
평가건물 1층
평가건물 2층



평가건물3층이상
제외의건물(평가제외)
제외외건물(평가대상)

호 별 배치도










Non-scale



(2)1,2층 102호
 (건축물현황도상 1층 102호,
 2층 202호로 표시)

기호(2) : 진주시 정촌면 예하리 1278-1 102호(1,2층)

*본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 배치도로 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다

표 례		평가대상토지		용도지역구분		평가건물3층이상
	 	도로 도시계획선	 	평가건물 1층 평가건물 2층	 	제시외건물(평가제외) 제시외건물(평가대상)

사 진 용 지



본건 기호(1,2) 전경



본건 기호(1,2) 전경

사 진 용 지



본건 기호(2)

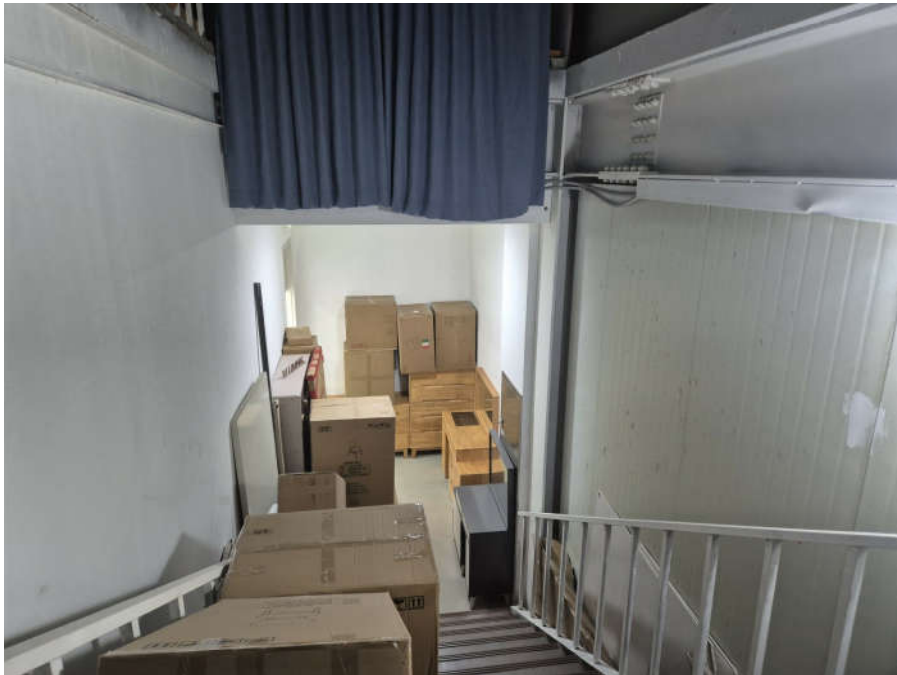


본건 기호(2) 1층 내부

사 진 용 지



본건 기호(2) 2층 내부



본건 기호(2) 내부계단

사 진 용 지



본건 및 본건 주위환경



본건 및 본건 주위환경