

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 라온산업  
소유물건(2025타경30659)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
홍덕의

감정평가서번호: gc01-2503-06

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.

금관감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김 덕 관

감정평가액	사십구억일천오백만원정(₩4,915,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가 목적	법원경매			
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 라온산업 (2025타경30659)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.20	2025.03.18 ~ 2025.03.20	2025.03.21		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2	구분건물	2	-	4,915,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>				<b>₩4,915,000,000</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 경상남도 진주시 철암동 490-1 아주스타타워 [도로명주소] 경상남도 진주시 동진로 22	표시		철골철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 12층				
			제1. 2종 근린생활 시설 업무시설및 운동시설	1층	1,049.8446			
				2층	1226.2662			
				3층	1423.0397			
				4층	1422.8172			
				5층	1422.8172			
				6층	1426.9119			
				7층	1423.0397			
				8층	1386.3197			
				9층	1386.3197			
				10층	1386.3197			
				11층	1386.3197			
				12층	1269.2958			
				지하1층	1691.6789			
				지하2층	1594.1513			
				지하3층	1691.7033			
				지하4층	1698.2433			
								사용승인일 2021.5.3.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	전유부분의	건물의	표시	12층 1201호 철골철근콘크리트 구조	633.8457	633.8457	3,082,000,000	전유+공용 : 1,136.0897㎡
	대지권의 목적 토지의 표시; 1 경상남도 진주시 칠암동 대지권의 종류; 대지권의 비율;	인 토지의  490-1	표시  대		2,011.9 1소유권 1*95.7512 /2,011.9	95.75		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 308,200,000 2,773,800,000	
<b>합 계</b>							<b>₩3,082,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2	1동의 건물의 경상남도 진주시 철암동 490-1 아주스타타워 [도로명주소] 경상남도 진주시 동진로 22	표시		철골철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트지붕 12층				
			제1. 2종 근린생활 시설 업무 시설 및 운동시설	1층	1,049.8446			
				2층	1,226.2662			
				3층	1423.0397			
				4층	1422.8172			
				5층	1422.8172			
				6층	1426.9119			
				7층	1423.0397			
				8층	1386.3197			
				9층	1386.3197			
				10층	1386.3197			
				11층	1386.3197			
				12층	1269.2958			
				지하1층	1691.6789			
				지하2층	1594.1513			
				지하3층	1691.7033			
				지하4층	1698.2433			
								사용승인일; 2021.5.3.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	전유부분의	건물의	표시	12층 1202호 철골철근콘크리트 구조	377.0315	377.0315	1,833,000,000	전유+공용; 675.7819㎡
	대지권의 목적 1. 경상남도 진주시 칠암동	인 토지의 490-1	표시 대		2,011.9 1소유권 1*56.9558 /2,011.9	56.96		
	대지권의 종류; 대지권의 비율;						배분내역 토 지 : 183,300,000 건 물 : 1,649,700,000	
<b>합 계</b>							<b>₩1,833,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 진주시 칠암동, "진주고속버스터미널" 동측 월편에 소재하는 아주스타타워 12층 1201호, 1202호 에 대한 감정평가로서 창원지방법원 진주지원으로부터 의뢰된 경매목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법의 적용

#### (1) 감정평가의 방법

감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가방식(원가법,적산법), 시장성의 원리에 기초한 비교방식(거래사례비교법,임대사례비교법,공시지가기준법), 수익성의 원리에 기초한 수익방식(수익환원법, 수익분석법) 등이 있음.

#### (2) 감정평가방법의 결정

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 감정가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 조사기간 및 기준시점

#### (1) 조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2025년 03월 18, 20일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고, 가격자료를 수집하여 분석하여 평가하였음.

#### (2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날 인 2025년 03월 20일을 기준시점으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타 참고사항

### (1) 임대관계 내부 확인 등

소유자가 골프연습장으로 운영중인 것으로 탐문되나 임대관계는 확인치 못했으므로 업무집행 시 재확인하시기 바람.

### (2) 토지 건물 가격배분

본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권·대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가명령 사항과 평가 목적을 고려하여 평가협회에서 기준으로 삼고 있는 배분비율 등과

토지는 공시지가기준법으로 건물은 원가법으로 평가한 가격 중 토지와 건물부분에 해당하는 각각의 가격비율 등을 참작하여 소유권·대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였으므로 업무진행 시 참고하시기 바람.

### (3) 목록표시 근거

본건의 면적, 구조 등은 귀 제시목록과 집합건축물대장 등의 공부를 기준으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등의 분석과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서 조항에서 규정하고 있는 다른 방법에 의거 산정된 시산가격에 의한 감정가격의 합리성 검토는 생략하였음.

### 2. 대상물건의 개요

일련 번호	소재지	진주시 칠암동 490-1 아주스타타워 12층 1201호			
1	용 도	골프연습장		사용승인일	2021.5.3.
	면 적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
		633.8457	502.2436	1,136.0897	95.7512
비 고		* 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 상의 공용면적의 합계임. 총 41세대 단지규모			
일련 번호	소재지	진주시 칠암동 490-1 아주스타타워 12층 1202호			
2	용 도	아파트		사용승인일	2021.5.3.
	면 적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
		377.0315	298.7504	675.7819	56.9558
비 고		* 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 상의 공용면적의 합계임. 총 41세대 단지규모			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례 기호	소재지	동/층 /호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인일
A	진주시 칠암동 490-1	아주스타 타워 5층 501호	833.63	4,168,008,000	4,999,840	2023-08-21	2021.5.3.
B	"	아주스타 타워 5층 502호	336.49	1,175,592,000	3,493,701	2023-08-21	"
C	"	아주스타 타워 9층 902호	343.01	1,603,080,000	4,673,545	2024-09-30	"
D	"	아주스타 타워 9층 901호	796.91	3,740,520,000	4,693,790	2024-09-30	비교 거래사례 2021.5.3.

※ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계) 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례 기호	소재지	동/층 /호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인일
본건 기호1	진주시 칠암동 490-1	아주스타 타워 12층 1201호	633.85	2,938,270,500	4,635,624	2024-02-29	2021.5.3.
본건 기호2	"	아주스타 타워 12층 1202호	377.03	1,625,163,900	4,310,419	2024-02-29	"
E	진주시 충무공동 225-1	드림어반 스퀘어 318	84.78	487,200,000	5,746,638	2021-06-10	2020-07-31
F	"	드림어반 스퀘어 327	105.96	599,300,000	5,655,907	2021-06-10	2020-07-31
G	진주시 충무공동 287-1	베네비앙 302	108.18	450,000,000	4,159,733	2021-12-21	2016-10-27

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 'D'가 최근에 거래된 사례로서 여타 거래사례보다 비교성이 있는 것으로 판단되어 이를 비교거래사례로 선정하였음.

**4. 사정보정**

거래사례는 특이한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음. (1.000)

**5. 시점수정**

(1) 한국감정원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 자본수익률 [전체 소규모상가] (아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

(2) 시점수정치 산정

구분	시점수정치	비교
대상물건의 기준시점 : 2025.03.20	중대형상가 지역 :경상남도 2024-09-30부터 2025-03-20까지  2024-07-01부터 2024-09-30까지 2024, 3분기 자본수익률; 0.30%	약0.561 % 상승
거래사례의 거래시점 : 2024.09.30	2024-09-30부터 2024-12-31까지 2024, 4분기 자본수익률; 미발표  2024-09-30부터2025-03-20까지 0.561[1.00561] $1+0.00300*1/92)*(1+0.00300*171/92)$  = 1.00561	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교치의 산정

기호1 ;

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등.	1.00	상호 유사한 편임
단지 내부요인	단지내 주차장의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등.	1.00	상호 유사한 편임
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.03	거래사례는 9층이고 본건은 12층으로 층별효용도 등에서 약간 우세한 편임
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 유사한 편임
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.030	전체적으로 우세한 편임

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호2 ;

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등.	1.00	상호 유사한 편임
단지 내부요인	단지내 주차장의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등.	1.00	상호 유사한 편임
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.03	거래사례는 9층이고 본건은 12층으로 층별효용도 등에서 약간 우세한 편임
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 유사한 편임
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.030	전체적으로 우세한 편임

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가격)

일련 번호	비교거래 사례 단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점수정	개별 요인 비교	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1	4,693,790	1.000	1.00561	1.030	4,861,726	633.8457	3,081,584,120	3,082,000,000
2	4,693,790	1.000	1.00561	1.030	4,861,726	377.0315	1,833,023,846	1,833,000,000

### Ⅲ. 참고 가격자료

#### 1. 인근지역 유사 부동산의 가격 수준

인근지역 유사 부동산의 가격수준(전유면적 기준)은 규모별, 위치별, 층별, 향별에 따라  
 4층-9층은 @4,200,000 ~ 5,000,000원/m<sup>2</sup> 수준으로  
 10층-12층은 @4,500,000 ~ 5,100,000원/m<sup>2</sup> 수준으로 형성되어 있는 것으로 탐문조사 됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 인근선례

일련 번호	소재지	층 /호수	전유 면적 (㎡)	목적	감정평가액 (전유㎡당 단가)	기준시점	비고
1	진주시 칠암동 490-1	아주스타 타워 9층 90*호	796.91	담보	3,600,000,000 [4,517,449]	2024-09-10	2021.5.3. 사용승인
본건 전례 [기호1]	진주시 칠암동 490-1	아주스타 타워 12층 1201호	633.8457	담보	2,676,000,000	2021-05-11	2021.5.3. 사용승인
[기호2]	"	아주스타 타워 12층 1202호	377.0315	"	1,592,000,000	"	"

본건은 12층, 일련번호1, 즉 인근선례는 9층으로 층별효용도 등에서 본건이 약간 우세한 편이고 인근선례 평가시점 이후 약간 상승추세로 나타나고 있음.

\* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 결정의견

상기 참고 가격자료에서 보는 바와 같이 유사 부동산의 거래사례, 가격수준, 인근선례 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정된다고 판단되어 감정목적 등을 참작하여 거래사례비교법에 의한 비준가격을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

### 2. 감정평가액

기호	평가대상	감정평가액(원)	비고
1	진주시 칠암동 490-1 아주스타타워 12층 1201호	3,082,000,000	-
2	진주시 칠암동 490-1 아주스타타워 12층 1202호	1,833,000,000	-
합 계		₩4,915,000,000,-	

# 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 칠암동, "진주고속버스터미널" 동측 율편에 소재하는 아주스타타워 12층 1201호, 1202호로서, 부근은 국립경상대학교`진주고속버스터미널` 종합병원 및 로변으로 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 상업지대로서 주위환경은 대체로 양호한 편임.

## (2) 교통상황

차량 통행이 자유로우며 관내버스정류장이 인근에 소재하는 등 대중교통사정도 대체로 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

2021.5.3. 사용승인을 득한 제1. 2종 근린생활시설 업무시설 및 운동시설용도의 ,철근콘크리트조 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 1201호 및 12층 1202호로서 외벽은 알미늄복합판넬 및 복층유리 등 내벽은 스톤코트, 자기질타일 및 세멘콘크리트노출위 실내골프장인테리어 시공 바닥은 디럭스타일, 화강석타일 및 세멘콘크리트노출위 실내골프장인테리어 시공 창호는 스텐통유리, 또는 칼라복층유리 마감으로 현상은 양호한 편임..

## (4) 이용상태

운동시설(골프연습장)용도로 이용 중임.

## (5) 설비내역

지반 위생설비, 소화전 및 화재탐지설비, 승강기설비(4개소), 지하주차장 등 근린상가

# 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) |          |

운영에 필요한 공통설비 등이 갖추어져 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대지권의 목적인 토지는 사다리형으로 접면도로 및 인접지와 대체로 등고하며, 제1. 2종 근린생활시설 업무시설 및 운동시설용도의 지상12층 지하4층건부지로 이용 중임

## (7) 인접 도로상태등

북측으로 대로3류(폭 25m~30m)(주간선도로)접하고, 서측으로 소로2류 (폭 8m~10m)접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 대로3류(폭 25m~30m)(주간선도로)(접합), 소로2류 (폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(2021 -04-20)(경상대학교병원 옥상헬기장)<공항시설법>, 상대보호구역(경상국립대학교 칠암캠퍼스)<교육환 경 보호에 관한 법률>에 속함.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## 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) |          |

소유자가 골프연습장으로 운영중인 것으로 탐문되나 임대관계는 확인치 못했으므로 업무집행 시 재확인하시기 바람.

# 광역위치도

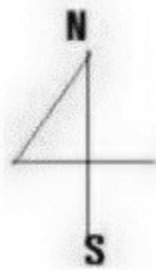


소재지

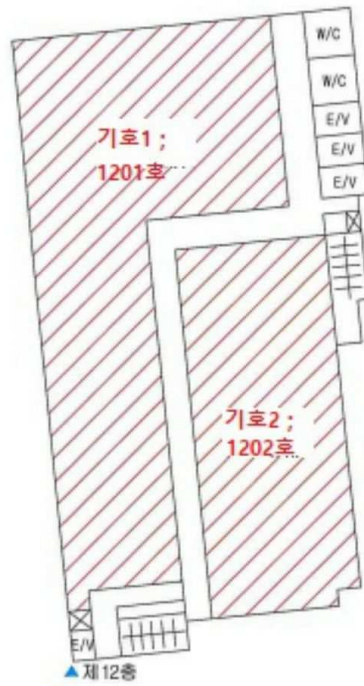
경상남도 진주시 칠암동 490-1 아주스타타워 12층 1201호 외



# 12층 호별배치도



None scale



본건 : 아주스타타워 12층 1201 외

진주시 칠암동 490-1

# 사 진 용 지



본건이 속한 아주스타타워 및 부근의 상황 등  
동측에서 동측을 서측을 향하여 촬영



북측으로 접면한 도로 및 부근의 상황 등  
서측에서 동측을 향하여 촬영

# 사 진 용 지



본건이 속한 아주스타타워 전경  
서측에서 동측을 향하여 촬영

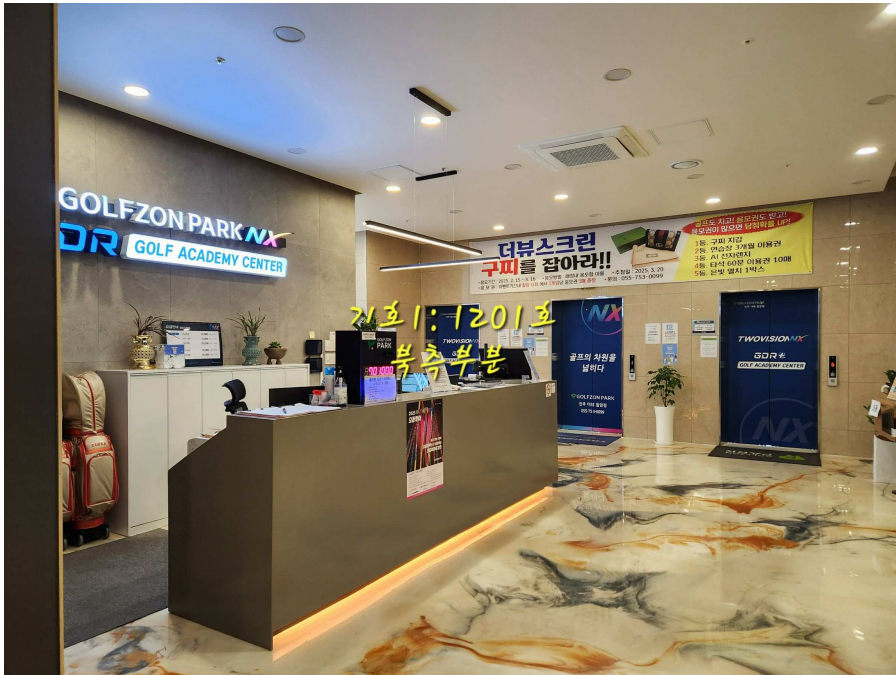


기호1[1201호] 내부 전경

# 사 진 용 지



기호1 북측부분 전경



기호1 북측부분 전경

# 사 진 용 지



기호1 남측부분 전경



기호2 전경  
북측에서 남측을 향하여 촬영

# 사 진 용 지



기호2 전경  
남측에서 북측을 향하여 촬영



기호2 내부 전경

# 사 진 용 지



기호2 내부전경

**현황사진의 본건 등에 대한 위치 표기는 개략적으로 표기한 것이며**

**정확한 위치 및 지적경계 등은 측량감정이 요망되므로 업무집행 시 참고하시기 바람.**