

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 창원지방법원 진주지원
사법보좌관 홍 덕 의

건명: 양대훈 소유물
(2025타경677)

평가서번호: 중 앙 102025-0502-001

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

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
경남 진주시 솔밭로 129 상대우체국 3층 (상대동)
경남지사 : T) 055-762-9661 F) 762-9663
e-mail : jkorea7@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 박 동 성

한 () 김 (인)

(주)중앙감정평가법인 경남지사장

강 동 석

| | | | | | | |
|----------------------------|----------------------------|-------------|------------|-------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 사역원정 (₩400,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍 덕 의 | | 감정평가목적 | 경매 | | |
| 제출처 | 경매3계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 양대훈 (2025타경677) | | 감정평가조건 | -- | | |
| 목 록 표시근거 | 의뢰목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2025.05.07 | 2025.05.07 | 2025.05.09 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(m) 또는 수량 | 종류 | 면적(m) 또는 수량 | 단가 | 금액(원) |
| | 상가 | 1개호 | 상가 | 1개호 | - | 400,000,000 |
| | | | 이 | 하 여 | 백 | |
| | 합 계 | | | | | ₩400,000,000 |

심
사
확
인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 강 동 석

강 동 석 (인)

(구분건물)감정평가명세표

| 기 호 | 소재지 | 지번 | 지 목 용 도 | 용도지역 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 (원) | 비 고 | |
|------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------------------|-------------|-------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | | |
| 1 가 | 경상남도 진주시 충무공동 | 277-7 진주혁신 도시 아슬란 스포츠물 | 운동시설 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 슬라브지붕 5층 | | | | | |
| | [도로명주소] 경상남도 진주시 충의로 119 | | | 지하1층 | 10,890.53 | | | | |
| | | | | 1층 | 8,678.95 | | | | |
| | | | | 2층 | 4,303.93 | | | | |
| | | | | 3층 | 6,387.77 | | | | |
| | | | | 4층 | 6,391.54 | | | | |
| | | | | 5층 | 6,312.56 | | | | |
| | | " | 277-7 | 대 | 준주거지역 | 18,104.4 | | | |
| | | 근린생활시설 | | | (내) 철근콘크리트구조 4층 디404호 | 146.88 | 146.88 | 400,000,000 | 공용면적 :108.234㎡ |
| | | | | | 1 소유권대지권 | 107.498 18,104.4 x--- | 107.498 | | |
| | 합 계 | | | | 18,104.4 | | ₩400,000,000 - 이 하 여 백 - | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 진주시 충무공동 소재 '진양고등학교' 남동측 인근에 위치하는 '진주혁신도시아슬란스포츠물' 4층 디404호로서, 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 5월 7일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 5월 7일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 근린생활시설로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

본건은 의뢰목록상 건물 4층에 소재하나, 현황 건물 3층에 소재하는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

7. 그 밖의 사항

본건 평가에 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 부 지번에 ** 처리 하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

| | | | |
|--------|--|-----------|----------|
| 소재지 | 경상남도 진주시 충무공동 277-7 [도로명주소] 경상남도 진주시 충의로 119 (충무공동) | | |
| 건물명 | 진주혁신도시아슬란스포츠몰 | | |
| 구조 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트슬라브지붕 | 층수(지하/지상) | -1층/5층 |
| 주용도 | 운동시설 | 단지규모 | |
| 사용승인일 | 2018.05.16 | 대지면적(㎡) | 18,104.4 |
| 연면적(㎡) | 42,965.28 ㎡ | 비고 | - |

나. 대상 구분건물 개요

| 기호 | 층/호수 | 용도 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 공급면적 (㎡) | 대지권면적 (㎡) | 전용률 (%) |
|----|----------|--------|-------------|-------------|-------------|--------------|------------|
| 가 | 4층/D404호 | 근린생활시설 | 146.88 | 108.234 | 255.114 | 107.498 | 57.57 |
| 합계 | - | - | 146.88 | 108.234 | 255.114 | 107.498 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산 개황

| 항 목 | | 내 용 |
|------------------|-------------|--|
| 입 지 조 건 | 위 치 | 본건은 경상남도 진주시 충무공동 소재 '진양고등학교' 남동측 인근에 위치함. |
| | 교통상황 | 본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임. |
| | 주위환경 | 본건 주위는 진주혁신도시 내 상가, 업무시설 및 주택 혼용지대임. |
| 토 지 상 황 | 형상, 지세 | 인접 도로와 대체로 등고 평탄한 가장형의 토지임. |
| | 접면도로 상태 | 본건 소재 부지 북측으로 폭 약 15미터 내외의 포장도로에 접함. |
| | 토지이용계획 사항 등 | 준주거지역(2015-12-14), 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(소-특-1-39)* 접합), 중로1류(폭 20m~25m)(중-집-1-67))(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-04-23)(가람별유치원) <교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(문산중학교)<교육환경 보호에 관한 법 률>, 상대보호구역(진양고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(충무공 초등학교(설립예정지))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(진양고등학교)<교 육환경 보호에 관한 법률>, 혁신도시개발예정지구<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특 별법> |
| 건 물 상 황 | 구 조 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트슬라브지붕 지상5층 건물로서 외벽 : 알루미늄복합판넬 및 몰탈위 페인트 마감 등 내벽 : 벽지 및 인테리어 마감 등 창호 : 샷시 창호 등임. |
| | 이용상황 | 근린생활시설('엔젤리나 무용학원') |
| | 냉난방설비 | -- |
| | 기타설비 | 위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음. |
| 기 타 | 공부와의 차이 | 없음. |
| | 기 타 | 없음. |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

| 기호 | 구분 | 소재지 및 건물명, 동/층/호수 (진주시) | 전유면적 (㎡) | 대지권 면적(㎡) | 거래금액(원) | 전유단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|----|----|---|----------|-----------|-------------|------------|------------|
| | | | | | | | 사용승인 |
| #1 | 매매 | 충무공동 277-7 진주혁신도시아슬란 스포츠몰 -/3/B3*** | 33.5 | 24.52 | 100,040,000 | 2,986,000 | 2021.03.16 |
| | | | | | | | 2018.05.16 |
| #2 | 매매 | 충무공동 277-7 진주혁신도시아슬란 스포츠몰 -/3/D3** | 72 | 52.7 | 218,000,000 | 3,028,000 | 2020.08.25 |
| | | | | | | | 2018.05.16 |

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

| 기호 | 구분 | 소재지 및 건물명, 동/층/호수 (진주시) | 전유면적 (㎡) | 평가금액(원) | 전유단가 (원/㎡) | 기준시점 |
|-----|----|---|----------|-------------|------------|------------|
| | | | | | | 사용승인 |
| (1) | 담보 | 충무공동 277-7 진주혁신도시아슬란 스포츠몰 -/5/B5*** | 57.51 | 146,000,000 | 2,539,000 | 2022.05.18 |
| | | | | | | 2018.05.16 |
| (2) | 담보 | 충무공동 277-7 진주혁신도시아슬란 스포츠몰 -/4/D4** | 146.88 | 401,000,000 | 2,730,000 | 2024.08.20 |
| | | | | | | 2018.05.16 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

| 구 분 | 가격수준 | 비 고 |
|-----|---|-----|
| 가) | 전유면적 기준 단가: 2,500,000 ~ 2,800,000원/㎡ | - |

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

| 지역 및 기간 | 경남 진주시 2024년 05월 ~ 2025년 04월 | | | | | |
|---------|------------------------------|----------------|------|-----|------|------|
| 구분 | 낙찰가 | | | 낙찰건 | | |
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 근린상가 | 24,530,291,660 | 11,564,742,100 | 47.1 | 139 | 30 | 21.6 |

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례#2>을 비교거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례#2 기준

본건 구분건물의 가격 변동을 직접적으로 파악할 수 있는 지수나 변동률이 조사되지 않아 국토교통부에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 자본수익률을 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정함.

| 지역 및 건물유형 (산정기간) | 변동률 (시점수정치) | 비 고 |
|--|---------------------|---|
| 경남 진주혁신도시 집합상가 (2020.08.25 ~ 2025.05.07) | 5.821% (1.05821) | $(1+0.0039) \times (1+0.0087) \times (1+0.0108) \times$ $(1+0.0089) \times (1+0.0102) \times (1+0.0072) \times$ $(1+0.0055) \times (1+0.0014) \times (1+0.0008) \times$ $(1+0) \times (1+0.0009) \times (1-0.0008) \times$ $(1-0.0014) \times (1+0.0005) \times (1+0.0009) \times$ $(1-0.0004) \times (1-0.0002) \times (1-0.0002 \times 37$ $\div 90) \approx 1.05821$ |

※ 미발표된 분기의 자본수익률은 발표된 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가)/거래사례#2

| 요인 | 세부항목 | 격차율 | 비 고 |
|----------------|---------------------------------------|-------|-------------------------------|
| 단지 외부 요인 | 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) | | |
| | 배후지의 크기, 상가의 성숙도 | | |
| | 차량 이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등 | | |
| 단지 내부 요인 | 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무 | | |
| | 단지내 주차의 편리성 | | |
| | 건물 전체의 공실률, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등 | | |
| 호별 요인 | 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용 | 0.85 | 본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세함. |
| | 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 | | |
| | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등 | | |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함. |
| 가치형성요인 비교치 | | 0.850 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 기호 | 비교사례 단가(원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인비교 | 산정단가 (원/㎡) | 전유 면적(㎡) | 산정가액(원) | 적용가액(원) |
|----|-----------------|----------|----------|--------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
| 가 | 3,028,000 | 1.00 | 1.05821 | 0.850 | 2,723,620 | 146.88 | 400,045,305 | 400,000,000 |
| 합계 | | - | - | - | - | - | 400,045,305 | 400,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

| 기호 | 층/호수 | 전유면적(㎡) | 감정평가액(원) | 전유면적당 단가 (원/㎡) |
|-----|----------|---------|-------------|-------------------|
| 가 | 4층 디404호 | 146.88 | 400,000,000 | 2,723,000 |
| 합 계 | | | 400,000,000 | - |

2. 결정의견

본건은 근린생활시설로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

구분건물평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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 충무공동 소재 '진양고등학교' 남동측 인근에 위치함.

2. 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트슬라브지붕 지상5층 건물로서

외벽 : 알루미늄복합판넬 및 몰탈위 페인트 마감 등

내벽 : 벽지 및 인테리어 마감 등

창호 : 샷시 창호 등임.

4. 이용상태

근린생활시설('엔젤리나 무용학원')

5. 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로와 대체로 등고 평탄한 가장형의 토지임.

7. 인접 도로상태 등

본건 소재 부지 북측으로 폭 약 15미터 내외의 포장도로에 접함.

구분건물평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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) | |

8. 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(2015-12-14), 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(소-특-1-39)*접합, 중로1류(폭 20m~25m)(중-집-1-67))(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-04-23)(가람별유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(문산중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(진양고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(충무공초등학교(설립예정지))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(진양고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 혁신도시개발예정지구<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>

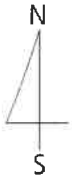
9. 공부와의 차이

없음.

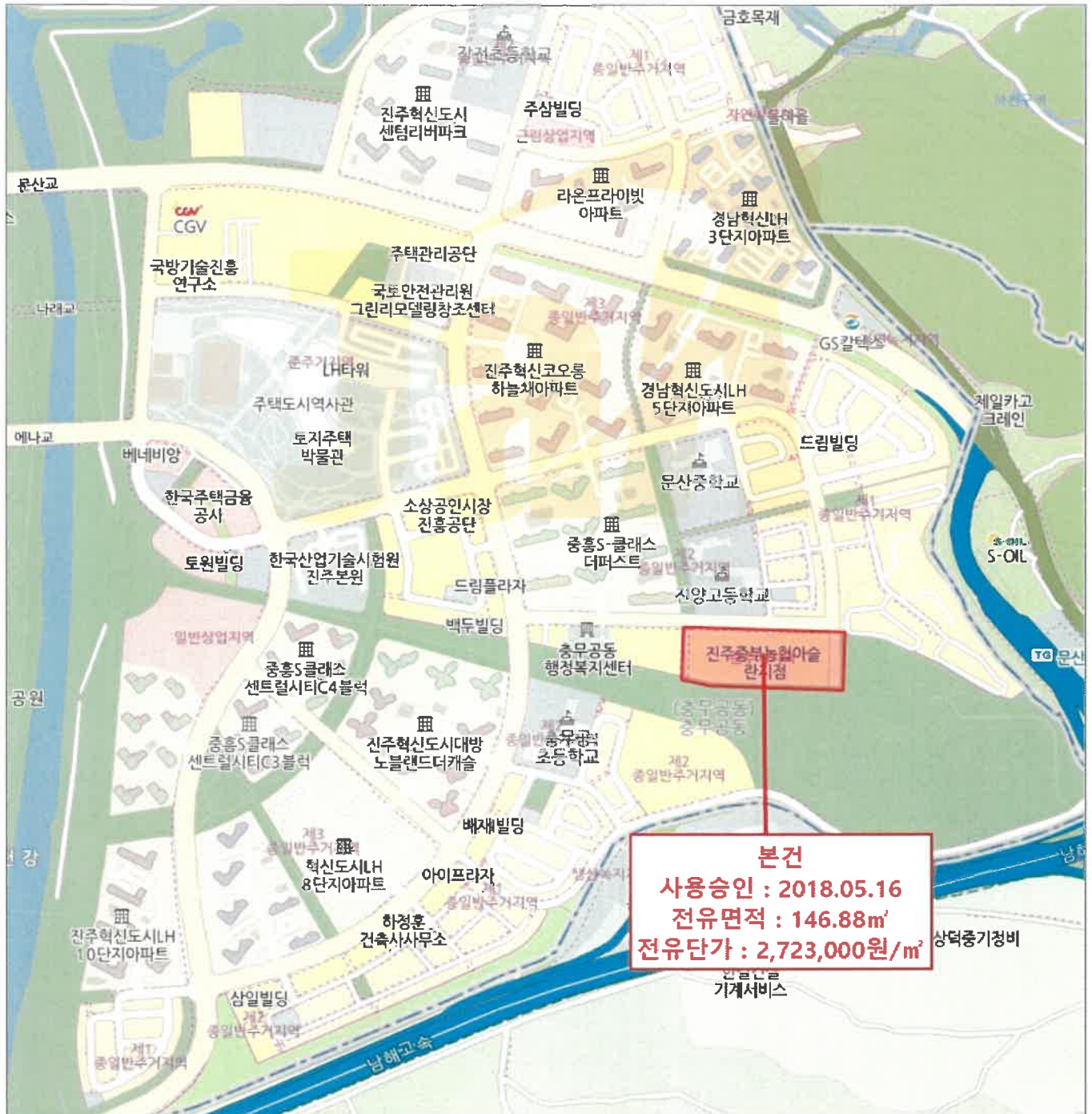
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

상 세 위 치 도

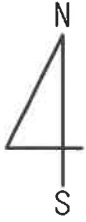


| | |
|-----|---|
| 소재지 | 경상남도 진주시 충무공동 277-7(충의로 119) 진주혁신도시아슬란스포츠몰 4층 디404호 |
|-----|---|



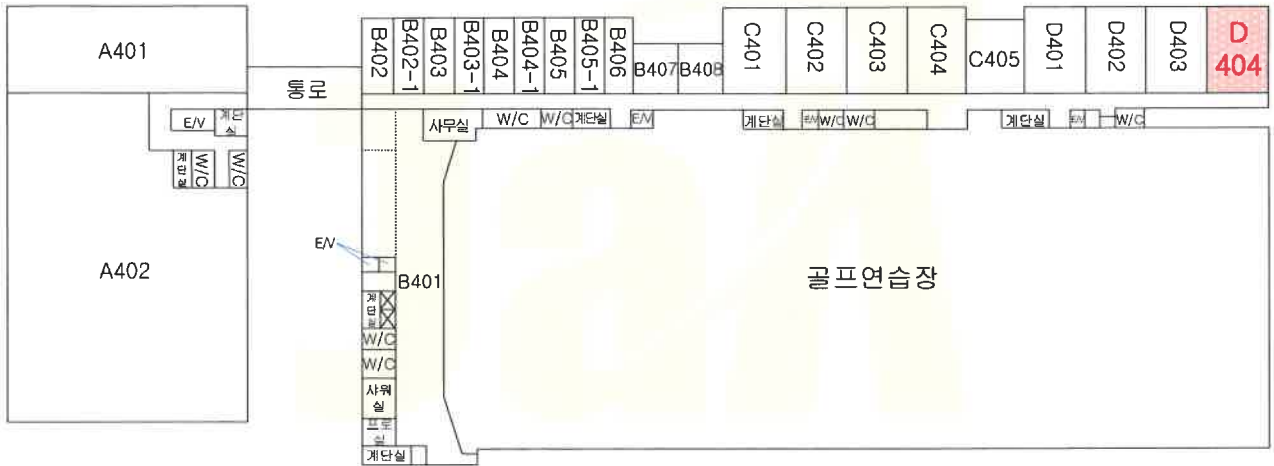
본건
사용승인 : 2018.05.16
전유면적 : 146.88㎡
전유단가 : 2,723,000원/㎡

호별 배치도



Non-Scale

소재지 **진주시 충무공동 277-7번지(충의로 119)**
진주혁신도시아슬란스포츠몰



본 건
 진주혁신도시아슬란스포츠몰
 제4층 제디404호

사진용지

2025.05.07

Page : 1



본건 전경
서측에서 동측으로



본건 전경
북측에서 남측으로

사진용지

2025.05.07

Page : 2



본 건 기호가)