

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강은숙 소유물건(2025타경581)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의

감정평가서번호: 1025-0327-03



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.

남부감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
송지훈



감정평가액	육억칠천구백만원정 (₩679,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강은숙 (2025타경581)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.31	2025.03.31	2025.04.03	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	679,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩679,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

구분건물 감정평가명세표

면적	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
	경상남도 진주시 충무공동 [도로명주소] 경상남도 진주시 동부로 169번길 12	69-3 왕스타워	공장 (지식산업 센터) 및 제1종 제2종 근린 생활시설 및 공동주택 (기숙사)	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 19층	지하4층	1680.27		
지하3층					13894.93			
지하2층					337.29			
지하1층					7853.81			
1층					8302.16			
2층					7862.31			
3층					4726.99			
4층					3560.11			
5층					3397.95			
6층					3220.66			
7층					3015.34			
8층 ~ 19층					각 2313.12			
					"	69-3	공장용지	

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				(내)			679,000,000	공용면적 :66.4㎡
				철근콘크리트구조 1층에이121호	79.22	79.22		
					27.72			
				1.소유권대지권	16,308.6x----- 16,308.6	27.72		
				[토지, 건물 토지 : 건물 :	배분내역] 190,120,000 488,880,000			
합 계							₩679,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 진주시 충무공동에 소재하는 부동산(구분건물)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법규 및 감정평가에 관한 일반 이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 현장조사완료일인 2025년 03월 31일임.

4. 실질조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실질조사는 2025년 03월 31일에 실시하였으며, 실시조사 시 공부상 면적, 이용상황과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고사항

- 본건 평가에 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 부 지번에 ** 처리 하였으니 참고하시기 바람.
- 본건의 경우 2018년 본건 상가를 매매(취득)하였으나 기준시점 현재 부동산 경기 및 지역특성에 따라 가격자료("IV.토지 감정평가액 산출과정-1.가격자료" 참고)와 같이 가격수준이 형성되어 있는바 이러한 상황 등을 고려하여 평가하였으니 업무진행 시 참고하시기 바람.
- 본건 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부 확인이 불가하여 외부관찰, 집합건축물 대장, 도면 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 내부상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 입찰전 내부 이용상황 및 관리상태 등을 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용규정

(1) 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	본건은 주거용 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.
제16조	「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) 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- (2) 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 아파트로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

3. 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 결정의견

III. 대상 물건의 개요

1. 대상 물건의 개요

일련 번호	소재지 (진주시)	등/층/호	전유면적	공용 면적	공급 면적	대지권	사용승인일	비고
1	충무공동 69-3 윙스타워 A121	A/1/121	79.22	66.4	145.62	27.72	2017-11-09	

IV. 감정평가액 산출과정

1. 가격자료

기호	구분	소재지 (진주시)	전유면적	거래금액 /평가금액	전유단가 (원/㎡)	거래(평가)시점 사용승인
①	매매	충무공동 69-3 윙스타워 A10*호	97.44	720,000,000	7,389,163	2021-03-12
						2017-11-09
②	경매	충무공동 69-3 윙스타워 C20*호	90.65	745,000,000	8,218,423	2023-09-20
						2017-11-09

2. 사례의 선정

비교적 최근(3년 이내) 적정한 거래사례가 없는 경우 부득이 3년 초과한 사례 중 비교가능성이 높은 적정한 실거래 선택)에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례①>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국감정평가사협회 권장지수인 "매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 결정함.

시점수정치

집합상가

지역 : 경남 진주혁신도시(21.03.12~25.03.31)

- 2021년 01분기 : 0.39
- 2021년 02분기 : 0.87
- 2021년 03분기 : 1.08
- 2021년 04분기 : 0.89
- 2022년 01분기 : 1.02
- 2022년 02분기 : 0.72
- 2022년 03분기 : 0.55
- 2022년 04분기 : 0.14
- 2023년 01분기 : 0.08
- 2023년 02분기 : 0
- 2023년 03분기 : 0.09
- 2023년 04분기 : -0.08
- 2024년 01분기 : -0.14
- 2024년 02분기 : 0.05
- 2024년 03분기 : 0.09
- 2024년 04분기 : -0.04

2025년 01분기 : -0.04 (2024년 04분기 자료)

$$\begin{aligned} & (1+0.0039*20/90)*(1+0.0087)*(1+0.0108)*(1+0.0089)*(1+0.0102)*(1+0.0072)*(1+0.0055)*(1+0.0014)*(1 \\ & +0.0008)*(1+0)*(1+0.0009)*(1-0.0008)*(1-0.0014)*(1+0.0005)*(1+0.0009)*(1-0.0004)*(1-0.0004*90/92) \\ & \qquad \qquad \qquad = 1.0549 \end{aligned}$$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

5. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로,의 폭, 구조 등) 등	1.00	대체로 유사함.
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.10	호별 효용에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		1.100	-

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본건 기호	비교사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
1	7,389,163	1.00	1.0549	1.10	8,574,311	79.22	679,256,917	679,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	동/층/호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	전유면적 당 단가 (원/m ²)	비고
1	충무공동 69-3 윙스타워 A121	79.22	679,000,000	8,571,068	
합 계			679,000,000	-	

2. 결정의견

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 구분건물 감정평가 요항표

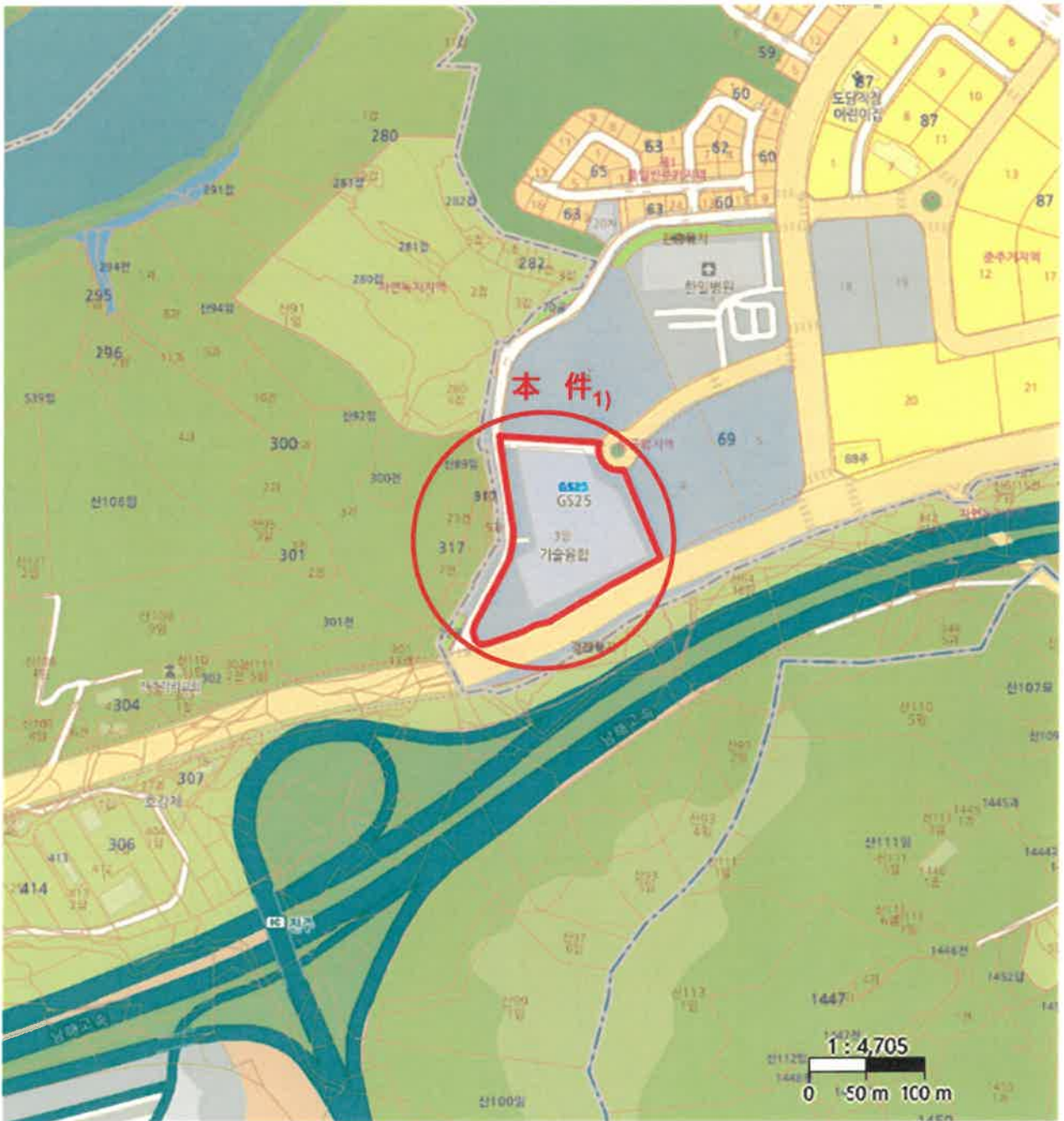
위치 및 주위환경	본건은 경상남도 진주시 충무공동 소재 한일병원 남서측 인근에 위치함.
교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 전반적인 교통상황은 양호함.
건물의 구조	1. 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층 건내 제1층 제A121호로서 외벽 : 전면 강화유리, 알미늄판넬 등 마감 내부 : 인테리어 마감 창호 : 새시 창호.
이용상태	현황 근린생활시설로 이용 중임.
설비내역	공용 에스컬레이터, 엘리베이터, 화재탐지 및 경보설비 등이 갖추어져 있음.
토지의 형상 및 이용상태	인접 도로와 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지임.
인접 도로상태 등	북측(2차선), 서측(2차선) 및 남측(광대로변)으로 포장도로와 접함.
토지이용계획 및 제한상태	기호1) - 준공업지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(대-보-3-34)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(소-국-1-29)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중-국-2-74)(접합),가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 산업복합구역(R&D융합지구(혁신도시클러스터용지))<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 연구개발특구(강소연구개발특구 혁신도시)<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 온천공보호구역(2018-01-25)<온천법>, 혁신도시개발예정지구<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>
공부와의 차이	-
기타참고사항 (임대관계 및 기타)	-

위 치 도



소재지

진주시 충무공동 69-3번지
[윙스타워]



사 진 용 지



본건이 속한 건물 전경



본건 전경

사 진 용 지

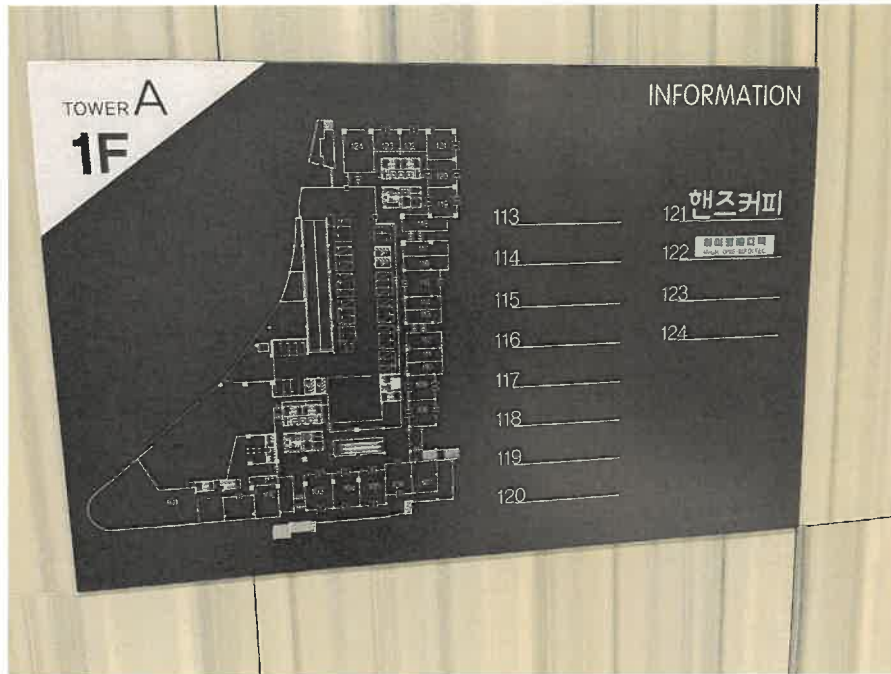


본건 전경



복도 및 엘리베이터 설비

사 진 용 지



내부 평면도 부착사진