

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김정규 소유물건
(2024타경37161)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원
사법보좌관 김광택

감정평가서번호: HAF2024-02-159-DBS

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.

합천감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김석천

| | | | | | | |
|----------------------------|----------------------------|-------------|------------|-------------------------|----------------|---------------|
| 감정평가액 | 이십억이천만원정(₩2,020,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 창원지방법원 진주지원 경매5계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 김정규 (2024타경37161) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.09.10 | 2024.09.07 ~ 2024.09.10 | 2024.09.20 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1 | 구분건물 | 1 | - | 2,020,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합계 | | | | | ₩2,020,000,000 | |
| 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 | | |
| | 경상남도 진주시 금산면 장사리 [도로명주소] 경상남도 진주시 금산면 금산순환로22번 17 | 1000 | 근린생활 시설, 교육연구 시설, 기계전기설 지하주차장 | 철근콘크리트조 평슬래브지붕 4층 지하1층 지하1층 지상1층 2층 3층 4층 | | | | |
| | | 878-1 | | | 639.1763 | | | |
| | | 881-2 | | | 926.7980 | | | |
| | | 1661-15 | | | 1,277.3858 | | | |
| | | 1661-16 | | | 1,263.6243 | | | |
| | | 1661-17 | | | 1,263.6243 | | | |
| | | 1690-1 | | | 1,263.6243 | | | |
| | | 1690-3 | | | 1,263.6243 | | | |
| (1) | 동 소 | 1000 | 대 | 제3종 일반주거지역 | 68,264 | | | |
| (2) | 동 소 | 878-1 | 대 | 제3종 일반주거지역 | 39 | | | |
| (3) | 동 소 | 881-2 | 대 | 제3종 일반주거지역 | 46 | | | |
| (4) | 동 소 | 1661-15 | 대 | 제3종 일반주거지역 | 507 | | | |
| (5) | 동 소 | 1661-16 | 대 | 제3종 일반주거지역 | 23 | | | |
| (6) | 동 소 | 1661-17 | 대 | 제3종 일반주거지역 | 1 | | | |
| (7) | 동 소 | 1690-1 | 대 | 제3종 일반주거지역 | 212 | | | |
| (8) | 동 소 | 1690-3 | 대 | 제3종 일반주거지역 | 2 | | | |

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 | | |
| | | | | (내) 철근콘크리트조 3층301호 (1-8) 소유권대지권 | 1,160.47 784.1511 ----- 69,094 | 1,160.47 784.1511 | 2,020,000,000 | 비준가액 (공용면적 포함) |
| | | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 1,212,000,000 808,000,000 | |
| | 합 계 | | | 이 하 | 여 | 백 | ₩2,020,000,000.- | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2024-09-10)

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 금산면 장사리 소재 '금산면사무소' 북동측 인근에 위치하는 금산흥한골든빌 136동 3층 301호에 대한 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.09.10.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.09.07.~10.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2024-09-10)

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산(상업용)으로서 거래사례비교법에 의한 시산가액과 또 다른 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나 본건은 대상물건의 특성 등의 사유로 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토는 생략하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2024-09-10)

VI. 그 밖의 사항

1. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 구분건물(근린생활시설)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였으며, 평가목적에 고려하여 별도 각각의 구분가격을 구분건물 감정평가명세표에 부기하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
2. 본건은 사우나시설 및 헬스장으로 이용중인 구분건물로서, 사우나 관련 제반부대설비(사우나 내부 및 온수 보일러, 급탕설비, 사우나설비 등) 및 헬스장 바닥설비 등 내부 인테리어설비는 포함하되, 이동성이 용이한 헬스기구 등은 평가에서 제외하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-09-10)

I. 대상 물건 개요

1. 단지 개요

| | | | |
|--------|---|-----------|-------------|
| 소재지 | 경상남도 진주시 금산면 장사리 1000번지 외 [도로명주소] 경상남도 진주시 금산면 금산순환로 22번길 17 | | |
| 건물명 | 금산홍한골든빌 | | |
| 구조 | 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 | 층수(지하/지상) | -1/15 |
| 주용도 | 공동주택(아파트) 생활편의시설 교육연구시설 | 단지규모 | 20개동 1709세대 |
| 사용승인일 | 2002.01.26 | 대지면적(㎡) | 69,094 |
| 연면적(㎡) | 171,036.0137 | 비 고 | 부속건물 17동 |

2. 대상물건 개요

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 용도 | 구조 | 규모 | 사용승인일 |
|----|---------------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------|------|------------|
| 1 | 경상남도 진주시 금산면 장사리 1000외 | 금산홍한골든빌 136동 | 근린생활시설 교육연구시설 등 | 철근콘크리트조 평슬라브지붕 | 4/-1 | 2002-03-11 |

| 기호 | 위생 | 급탕 | 난방 | 냉방 | 승강기 | 소방 | 주차 | 방송 | 비고 |
|----|----|----|----|----|-----|----|----|----|----|
| 1 | ○ | ○ | ○ | - | ○ | ○ | ○ | ○ | |

| 기호 | 층 호 | 대지권 (㎡) | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 분양면적 (㎡) | 전유면적 비율(%) |
|----|---------|------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| 1 | 3층 301호 | 784.1511 | 1,160.47 | 735.173 | 1,895.643 | 61 |

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-09-10)

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

| 기호 | 소재지 | 건물명 층 호 | 전유면적 (㎡) | 거래금액 (원) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 거래시점 사용승인일 |
|----|------------------|-----------------|-------------|---------------|------------------|--------------------------|
| 거1 | 금산면 장사리 ***_* | 금산파크상가 ***호 | 72.24 | 108,000,000 | 1,495,017 | 2023-03-16 2004-09-16 |
| 거2 | 금산면 장사리 **** | 금산흥한골든빌 ***호 | 18.05 | 46,000,000 | 2,548,476 | 2022-04-10 2002-03-11 |
| 거3 | 금산면 장사리 ***_* | ***호 | 165.51 | 480,000,000 | 2,900,127 | 2021-10-05 2003-12-11 |
| 거4 | 금산면 장사리 *** | 금산두산위브 ***호 | 36.08 | 120,000,000 | 3,325,942 | 2023-04-28 2009-01-30 |
| 거5 | 금산면 장사리 **** | 금산흥한골든빌 ***호 | 1,160.47 | 2,100,000,000 | 1,809,611 | 2019-07-03 2002-03-11 |

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 최근에 거래되었으며, 대상물건과 물적 유사성이 가장 높다고 판단되는 거1 사례를 비교 거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-09-10)

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

| 기호 | 사례기호 | 사정보정 | 비고 |
|----|------|------|----|
| 1 | 거1 | 1.00 | |

4. 시점수정

가. 자본수익률(집합 상가)

[출처 : 한국부동산원]

| 사례 기호 | 자본수익률 | 산출내역 | 시점설명 |
|-------|---------|---|------|
| 거1 | 0.98685 | 집합상가 지역 : 경남 2023년 01분기 : -0.33 2023년 02분기 : -0.18 2023년 03분기 : -0.18 2023년 04분기 : -0.23 2024년 01분기 : -0.28 2024년 02분기 : -0.22 누계치(23.03.16~24.09.10) $(1-0.0033 \times 16/90) \times (1-0.0018) \times (1-0.0018)$ $\times (1-0.0023) \times (1-0.0028) \times (1-0.0022)$ $\times (1-0.0022 \times 72/91) \approx 0.98685$ | |

나. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 상업용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합 상가, 경남)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-09-10)

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

| 기호 | 사례기호 | 지역요인 | 비고 |
|----|------|------|----------------------------|
| 1 | 거1 | 1.00 | 본건과 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함. |

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (상업용)

| 요인구분 | 세부항목 |
|--------|--|
| 단지외부요인 | 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등 |
| 단지내부요인 | 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 |
| 호별 요인 | 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등 |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

- 개별요인 비교치

| 기호 | 사례 기호 | 단지외부 요인 | 단지내부 요인 | 호별 요인 | 기타 요인 | 소계 | 비고 |
|----|-------|---------|---------|-------|-------|-------|--|
| 1 | 거1 | 0.85 | 1.35 | 1.03 | 1.00 | 1.182 | 본건과 거래사례 대비시 본건이 고객 유도성, 대중교통의 편의성 등 단지외부요인에서 열세, 건물 관리상태 및 구조, 마감상태 등 단지내부 요인에서 우세, 층별 효용에서 다소 우세함. |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-09-10)

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

| 지리적위치 | 구분 | 최소시세 (원/㎡) | 최대시세 (원/㎡) | 비고 |
|-------|-----|------------|------------|----|
| 본건 인근 | 동일층 | 1,200,000 | 1,500,000 | |

나. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

| 기호 | 소재지 | 건물명 층 호 | 전유면적 (㎡) | 거래금액 (원) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 기준시점 사용승인일 | 평가 목적 |
|----|---------------------|--------------------|----------|-------------|------------------|--------------------------|-----------------|
| 선1 | 금산면 장사리 **** | 금산흥한골든빌 3층 ***호 | 517.0071 | 897,000,000 | 1,734,985 | 2024-07-25 2002-03-11 | 법원 경매 |
| 선2 | 금산면 장사리 ***_* | 금산파크상가 5층 ***호 | 71.37 | 115,000,000 | 1,611,321 | 2023-02-08 2004-09-16 | 제2금 융권 담보 |

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 대한민국법원 법원경매정보]

| 소재지 | 물건용도 | 통계조회일 | 매각건수 | 매각가율 | 비고 |
|-------------|------|------------|------|------|------|
| 경상남도 진주시 | 아파트 | 2024-08-31 | 66 | 29.2 | 최근1년 |

8. 전유면적당 단가의 결정

| 기호 | 사례 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 전유면적당 단가(원/㎡) |
|----|----------|---------------|------|---------|------|-------|------------------|
| 1 | 거1 | 1,495,017 | 1.00 | 0.98685 | 1.00 | 1.182 | 1,743,872 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-09-10)

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

| 기호 | 층 호 | 전유면적 (㎡) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 감정평가액 (원) |
|----|---------|----------|---------------|---------------|
| 1 | 3층 301호 | 1,160.47 | 1,743,000 | 2,020,000,000 |

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 금산면 장산리 소재 '금산면사무소' 북동측 인근에 위치하며, 부근은 근린상가, 아파트단지 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 상가동까지 제반 차량 출입이 용이하며, 시내노선 버스정류소가 인근에 위치하나 운행노선수, 운행횟수 등을 고려시 일반대중 교통사정은 보통정도임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 4층건내 3층 301호로서
사용승인일: 2002.03.11
외벽: 드라이비트마감 및 모르타르위 페인트마감,
내벽: 타일마감, 일부 인테리어마감, 벽지마감 등
창호: 새시창호임.

(4) 이용상태

근린생활시설(목욕탕 및 헬스장)로 이용중임.

(5) 설비내역

승강기설비, 소방설비, 위생설비, 급배수설비, 위생설비, 사우나설비 등이 되어 있음.

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) |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

8필 일단의 부정형의 완경사지로 아파트 및 근린생활시설부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 본 아파트 단지의 진입도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2015-11-02)(접함), 가축사육제한구역 (모든축종 제한)<가축분뇨의관리 및 이용에 관한 법률>,
 기호(2) 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2016-12-19)(접함), 가축사육제한구역 (모든축종 제한)<가축분뇨의관리 및 이용에 관한 법률>,
 기호(3) 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역 (모든축종 제한)<가축분뇨의관리 및 이용에 관한 법률>,
 기호(4~8) 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의관리 및 이용에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현재 임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

경상남도 진주시 금산면 장사리 1000번지 외

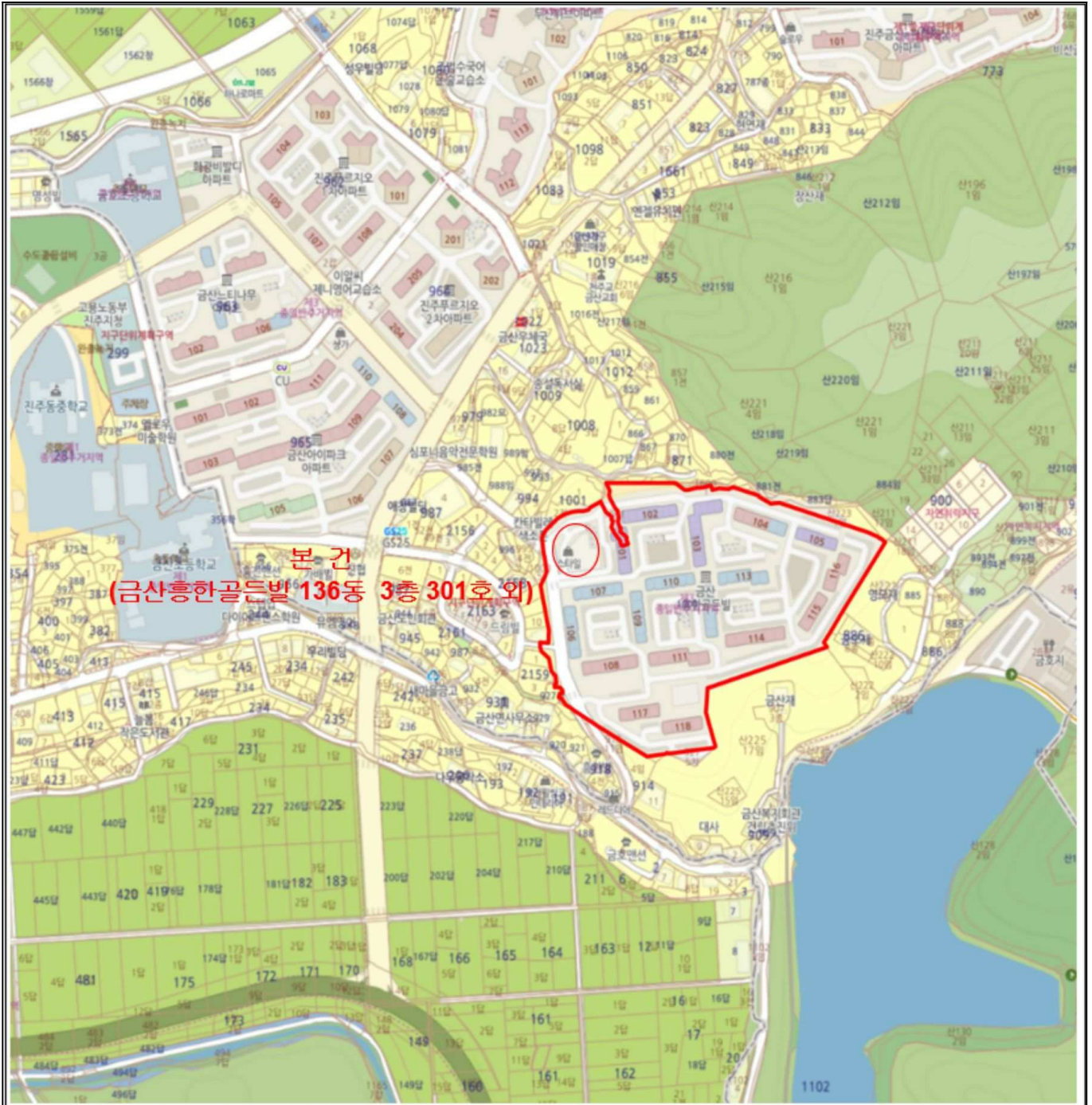


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다

위치도



소재지 경상남도 진주시 금산면 장사리 1000번지

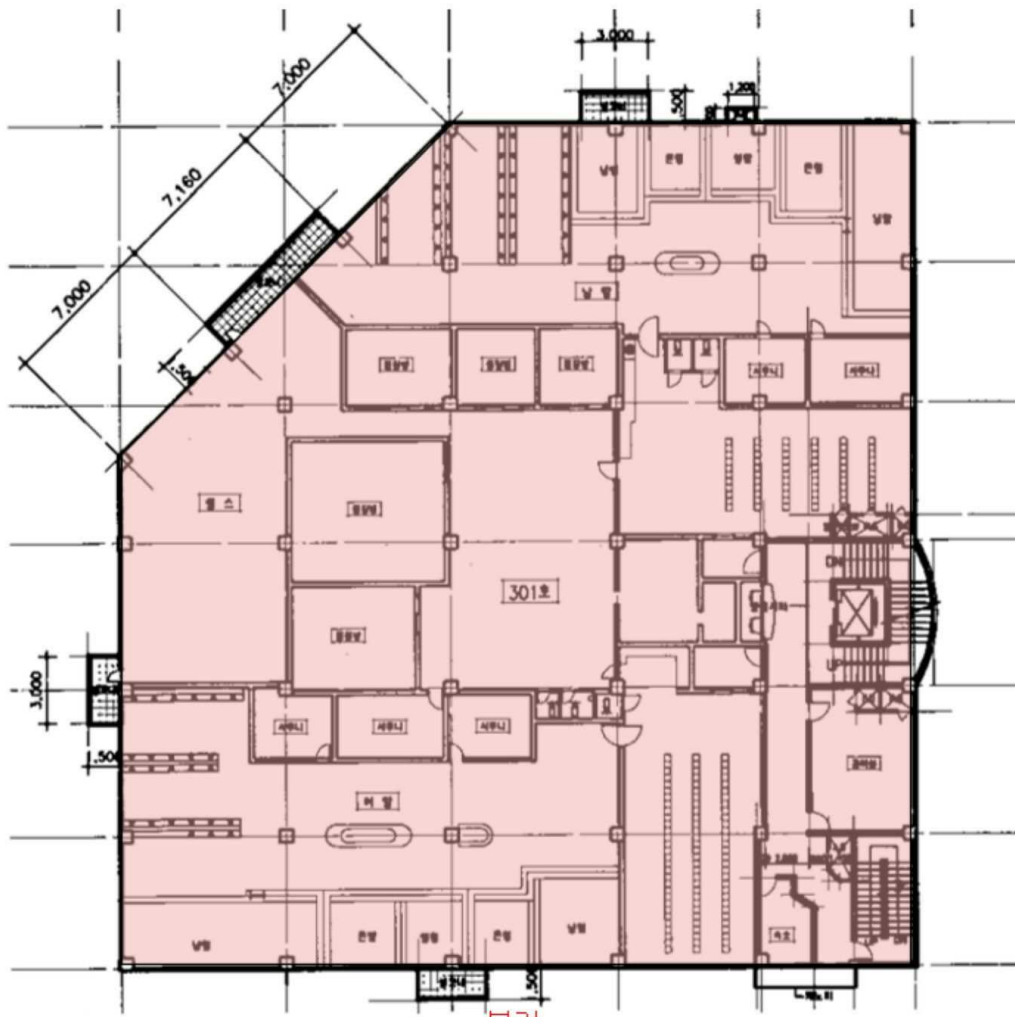


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

호 별 배치도



S : 축척없음



본건
금산흥한골든빌 136동 3층 301호

| | | | | | | | |
|--|--------|--|--------|--|----------|--|-------|
| | 도로선 | | 평가건물1층 | | 평가건물3층이상 | | 제시외건물 |
| | 평가대상토지 | | 평가건물2층 | | 도로저축선 | | 지적경계선 |

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경

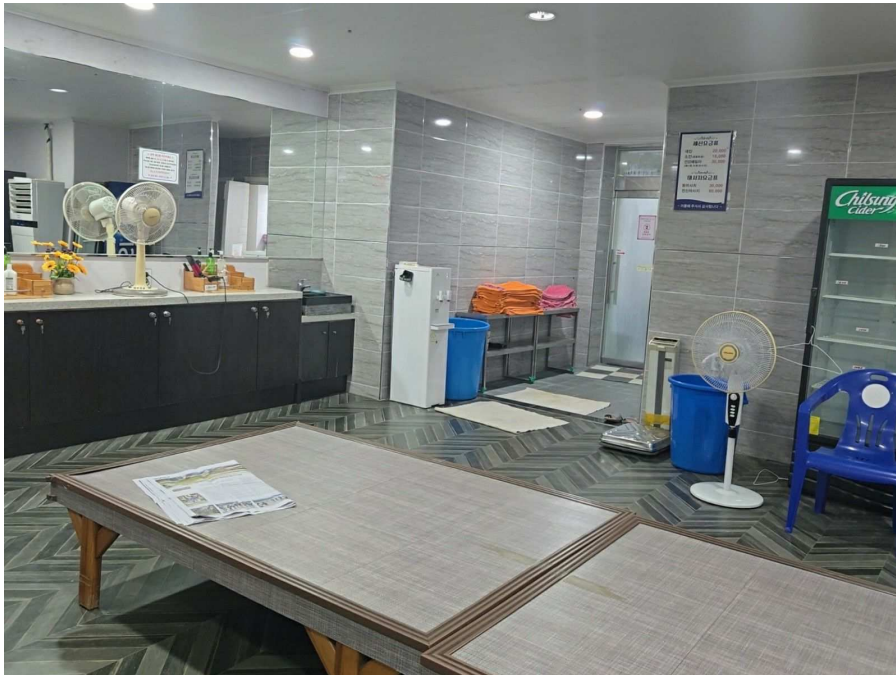


주 출입구

사 진 용 지



탈의실



사우나 입구

사 진 용 지



본건 헬스장



본건 E/V