

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 최용문 소유물건 (2024타경4512)

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의

번호 : 에이원(경남)A1L3240812001호

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.

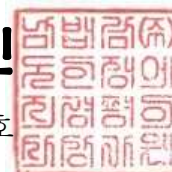
(주)에이원감정평가법인

경남
지사

경남 창원시 의창구 창원대로 18번길 46, 1311호
(팔용동, 경남창원과학기술진흥원)

TEL. (055)275-0058

FAX. (055)275-9958



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
노기수

노기수



(인)



(주)에이원감정평가법인 경남지사 지사장 노기수 (서명 또는 인)

감정평가액	십이십일억이천팔백오십사만오천육백사십원정 (₩2,128,545,640.-)			
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕익	감정평가 목적	경매	
제출처	창원지방법원 진주지원	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최용문	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2024. 08. 14	2024. 08. 14	2024. 08. 20

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	325.6	토지	325.6	1,930,000	628,408,000
건물	1,411.86	건물	1,411.86	-	1,493,753,640
제시외공작물	(1식)	제시외공작물	1식	-	6,384,000
	이	하	여	백	
합계					₩2,128,545,640

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사
최효정

崔效貞



(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 칠암동 513-10 소재 부동산(토지/건물)으로서 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상

(토지)

일련 번호	소재지 (진주시)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	칠암동 513-10	대	325.6	상업용	일반상업	1,276,000	-

(건물)

일련 번호	소재지 (진주시)	층수	면적 (㎡)	구조	용도	사용승인일	비고
2	칠암동 513-10 위 지상	1	221.76	철근콘크리트조 콘크리트지붕	숙박시설 및 단독주택	2005.09.15	-
		2	220.32				-
		3	220.32				-
		4	192.6				-
		5	168.12				-
		6	142.9				-
		지하	245.84				-
		합계	1,411.86				-

3. 기준가치 및 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법률 에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」제5조1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」제7조에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 동 규칙 제 12조에 의거하여 평가대상 물건별로 시산가액을 조정하여 감정평가하였습니다.

5. 실지조사 · 실시기간 및 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년08월14일에 실시하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 08월 14일로 하였습니다.

6. 기타 참고사항

- 본건 토지의 소재지, 지번, 면적, 수량 등은 귀 제시목록 및 현장조사에 의하였으며, 업무 집행시 재확인 바랍니다.
- 본건 기호(2) 건물의 내부 리모델링 및 건물 외곽의 철제 구조물, 주차장 진입로 아치시설 등의 시설은 대상 건물의 효용 및 잔존가치를 증가시키는 것으로 판단되는 바, 이를 고려하여 관찰감가법을 적용하여 대상 건물을 평가하였습니다.
- 본건의 건물 옥상에 후첨 '사진용지'와 같이 태양광발전소(발전용량 약9kw)가 소재하여 제시외 공작물(a)로 평가하였으니, 향후 경매진행시 소유권확인 및 일괄 경매여부 등을 재확인 하시기 바랍니다.
- 본건은 숙박시설로 이용중인 건물로서, 임차인 및 소유자의 진술에 의거 숙박시설 내부의 각종 동산시설(TV 등)과 옥상 태양광설비 등은 임차인에 의하여 공증을 받은 물건인 바 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 토지가격의 산정

가. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정하였습니다.

【공시기준일 : 2024년01월01일】

기호	소재지 (진주시)	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	칠암동 513-10	대	325.6	상업용	일반상업	세로 (가)	정방형 평지	1,276,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 시점수정

1) 지가변동률

- 경상남도 진주시(기간 : 2024년 01월 01일 ~ 2024년 08월 14일)

비교 표준지	용도지역	지가 변동률(%)	계산식
A	상업	0.120	2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.079 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.027 $(1 + 0.00079) * (1 + 0.00027 * 45/30)$ ≒ 1.00120

※ 미고시된 월의 지가변동률은 직전 월의 지가변동률을 연장 적용합니다.

3. 지역요인

대상토지와 비교표준지는 상호대체 관계에 있는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등합니다.
(비교치 : 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 개별요인 비교

평가대상 토지와 비교표준지 간의 각 세항목을 비교하여 개별요인 비교치를 결정합니다.

(1) 개별요인 비교항목

[상업지대]

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용 상황
		인근토지의 이용 상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행적적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(2) 개별요인 비교치 산정

일련 번호	소재지 (진주시)	표준지 기호	개별요인 비교치							개별요인 비교사유
			가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계	
1	513-10	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건이 비교표준지(A)임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 근거한 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원판례(2007.07.12 선고 2006두11507, 2004.05.14 선고 2003다38207, 2003.07.25 선고 2002두5054), 국토교통부 유권해석(1999.06.21 토관 58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725) 등에서 그 밖의 요인 보정을 규정하고 있거나, 그 필요성을 인정하고 있으며, 인근 평가사례, 지가수준과의 균형성을 지향하고 지가동향을 보다 적절하게 반영하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됩니다.

시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가(보상)사례를 참작합니다.

2) 산정방법

그 밖의 요인 보정치 (대상토지 기준 산정방식)	=	$\frac{\text{거래사례 등 가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}$
그 밖의 요인 보정치 (표준지 기준 산정방식)	=	$\frac{\text{거래사례 등 가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$

3) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (진주시)	지목	용도지역	토지(평균) 단가	가격시점	평가목적	비고
1	칠암동 514-*	대	일반상업	1,900,000	2022.04.27	시가참고	-
2	칠암동 210-*	대	일반상업	3,520,000	2024.04.19	시가참고	-
3	칠암동 320-1*	대	일반상업	1,720,000	2024.05.16	법원경매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 거래사례

[출처 : 한국부동산원 KAIS]

기호	소재지 (진주시)	지목	용도지역	거래단가	거래시점	비고
a	칠암동 514-1*	대	일반상업	2,083,333	2023.06.12	실거래
b	칠암동 515-*	대	일반상업	2,075,900	2022.09.29	실거래
c	칠암동 31*	대	일반상업	1,783,567	2021.09.03	실거래

※ 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(사정보정치 = 1.000)

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지와 용도지역, 지목, 이용 상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 인근에 위치하는 평가사례 등을 그 밖의 요인 보정 사례로 선정합니다.

【 비교표준지 기호 ' A ' / 사례 기호 ' 1 ' 】

구분	소재지	사례단가 (원/㎡)	① 사정 보정	② 시점 수정	③ 지역 요인	④ 개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지 가격	칠암동 514-*	1,900,000	-	1.01228	1.000	1.007	1,936,795	1.516
가격시점 현재 표준지 가격	칠암동 513-10	1,276,000	-	1.00120	-	-	1,277,531	
산 정 내 역	①사정보정	-						1.000
	②시점수정	경상남도 진주시 상업지역(2022.04.27 ~ 2024.08.14)						1.01228
	③지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.						1.000
	④개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
0.94		1.05	1.02	1.00	1.00	1.00	1.082	
비교표준지는 사례(1) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세, 접근조건(상업중심과의 접근성 등)에서 우세, 환경(자연)조건(인근환경 등)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 감정평가목적, 최근 지역의 지역동향 및 가격변동추이 등을 종합적으로 고려하였을 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 결정합니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.51

6. 토지가격의 산정 및 결정

일련 번호	소재지 (진주시)	표준지		지가변동	지역 요인	개별요인							그밖의 요인	금액	
		적 용	공시지가			가로조 건	접근조 건	환경 (자연) 조건	획지조 건	행정적 조건	기타조 건	누계치		산출단가	적용단가
1	칠암동 513-10	A	1,276,000	1.0012	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.51	1,929,072	1,930,000

나. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

1. 비교 거래사례의 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 사례(a)를 선정하였음.

기호	소재지 (경상남도)	지목	용도지역	거래단가	거래시점	비고
a	진주시 칠암동 514-1*	대	일반상업	2,083,333	2023.06.12	실거래

2. 시점수정

1) 지가변동률

비교 사례	용도지역	지가 변동률(%)
a	상업	1.00111

※ 미고시된 지가변동률은, 직전 월의 변동률을 연장 적용합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 지역요인

대상토지와 비교표준지는 상호대체 관계에 있는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등합니다.
(비교치 : 1.000)

4. 개별요인 비교

평가대상 토지와 비교표준지 간의 각 세항목을 비교하여 개별요인 비교치를 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 개별요인 비교항목

[상업지대]

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용 상황
		인근토지의 이용 상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(2) 개별요인 비교치 산정

일련 번호	소재지 (진주시)	적용 사례	개별요인 비교치							개별요인 비교사유
			가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계	
1	칠암동 513-10	a	0.90	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	0.936	본건은 사례(a) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세, 접근조건(간선도로와의 접근성 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

일련 번호	소재지 (진주시)	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
		기호	거래단가							
1	칠암동 513-10	a	2,083,333	1.00	1.00111	1.00	0.936	1,952,164	1,950,000	-

다. 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

1. 토지 시산가격 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	1,930,000	1,950,000	-

2. 토지 단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 본건 감정평가 목적을 고려할 때 적정한바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정하였습니다.

일련번호	소재지 (진주시)	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)	비고
1	칠암동 513-10	325.6	1,930,000	628,408,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 건물가액 산출근거

1. 건물 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하되, 외관 및 내부의 리모델링로 인한 보수의 정도, 구조, 용재, 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 적용하였습니다.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함합니다.

가. 건축물 표준단가 참고자료

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	1	1,787,000	50 (45~55)
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	2	1,655,000	50 (45~55)
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	3	1,480,000	50 (45~55)
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	4	1,330,000	50 (45~55)
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	5	1,151,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 건물 적용 표준단가

일련 번호	구분	물건의 종류	구조 및 규격	면적(m ²)	적용 표준단가 (원/m ²)	비 고
2	1층	숙박시설 (일반숙박:주차장 등)	철근콘크리트구조	221.76	800,000	-
2	2층	숙박시설 (일반숙박:7개실)	철근콘크리트구조	220.32	1,800,000	-
2	3층	숙박시설 (일반숙박:6개실)	철근콘크리트구조	220.32	1,800,000	-
2	4층	숙박시설 (일반숙박:5개실)	철근콘크리트구조	192.6	1,800,000	-
2	5층	숙박시설 (일반숙박:5개실)	철근콘크리트구조	168.12	1,800,000	-
2	6층	숙박시설 (주택)	철근콘크리트구조	142.9	1,500,000	-
2	지하1층	숙박시설 (일반숙박:주차장 등)	철근콘크리트구조	245.84	750,000	-

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공정도 등을 감안하여 부대설비 보정단가를 결정하나, 본건 건물의 경우 부대설비가 미미하여 상기 표준단가에 포함하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물 신축단가표상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정합니다.

일련번호	구 분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	적용 재조달원가 (원/㎡)	비 고
2	1층	800,000	-	800,000	-
2	2층	1,800,000	-	1,800,000	-
2	3층	1,800,000	-	1,800,000	-
2	4층	1,800,000	-	1,800,000	-
2	5층	1,800,000	-	1,800,000	-
2	6층	1,500,000	-	1,500,000	-
2	지하1층	750,000	-	750,000	-

3. 건물 적용 단가의 산정(감가수정)

일련 번호	구 분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
2	1층	2005.09.15	800,000	50	18	13	37/50	592,000	592,000
2	2층	2005.09.15	1,800,000	50	18	13	37/50	1,332,000	1,332,000
2	3층	2005.09.15	1,800,000	50	18	13	37/50	1,332,000	1,332,000
2	4층	2005.09.15	1,800,000	50	18	13	37/50	1,332,000	1,332,000
2	5층	2005.09.15	1,800,000	50	18	13	37/50	1,332,000	1,332,000
2	6층	2005.09.15	1,500,000	50	18	13	37/50	1,110,000	1,110,000
2	지하1층	2005.09.15	750,000	50	18	13	37/50	555,000	555,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물가액의 결정

일련 번호	구 분	적용단가 (원/m ²)	면적(m ²)	평가금액(원)	비 고
2	1층	592,000	221.76	131,281,920	주차장 및 계단실, 승강기 (관찰감가 적용)
2	2층	1,332,000	220.32	293,466,240	숙박시설 (관찰감가 적용)
2	3층	1,332,000	220.32	293,466,240	숙박시설 (관찰감가 적용)
2	4층	1,332,000	192.6	256,543,200	숙박시설 (관찰감가 적용)
2	5층	1,332,000	168.12	223,935,840	숙박시설 (관찰감가 적용)
2	6층	1,110,000	142.9	158,619,000	단독주택 (관찰감가 적용)
2	지하1층	555,000	245.84	136,441,200	주차장 및 계단실, 기계실 (관찰감가 적용)
건물 평가액 합계				1,493,753,640	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

(토지)

일련번호	소재지 (진주시)	토지면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	토지가액(원)	비 고
1	칠암동 513-10	325.6	1,930,000	628,408,000	-
토지 감정평가금액 합계				628,408,000	-

(건물)

기호	소재지 (진주시)	구조 및 용도	층수	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	건물가액(원)	비 고
2	칠암동 513-10 위 지상	철근콘크리트조 콘크리트지붕	1층	221.76	592,000	131,281,920	관찰감가
			2층	220.32	1,332,000	293,466,240	관찰감가
			3층	220.32	1,332,000	293,466,240	관찰감가
			4층	192.60	1,332,000	256,543,200	관찰감가
			5층	168.12	1,332,000	223,935,840	관찰감가
			6층	142.90	1,110,000	158,619,000	관찰감가
			지하층	245.84	555,000	136,441,200	관찰감가
건물 감정평가금액 합계						1,493,753,640	

(제시외 공작물)

기호	소재지 (진주시)	구조 및 용도	수량	적용단가(원/m ²)	건물가액(원)	비 고
a	칠암동 513-10 위 지상	태양광발전소 (발전용량 약9kw)	1식	-	6,384,000	관찰감가
제시외건물 감정평가금액 합계					6,384,000	
전체 감정평가금액 합계					2,128,545,640	

토지건물 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 칠암동	513-10	대	일반상업	325.6	325.6	1,930,000	628,408,000	
2	" [도로명주소] 경상남도 진주시 진주대로 920번길 5-4	513-10 지상	숙박시설 및 단독주택	철근콘크리트조 콘크리트지붕 6층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 지하 1층					
					221.76	221.76	592,000	131,281,920	800,000 x 37/50 관찰감가 주차장 등
					220.32	801.36	1,332,000	1,067,411,520	1,800,000 x 37/50 관찰감가 숙박시설
					220.32				
					192.60				
					168.12				
					142.9	142.9	1,110,000	158,619,000	1,500,000 x 37/50 관찰감가 단독주택
					245.84	245.84	555,000	136,441,200	750,000 x 37/50 관찰감가 주차장 등
	소 계							₩2,122,161,640	

토지건물 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	
a	(제시외공작물) 경상남도 진주시 칠암동	513-10 위지상	태양광 발전소	발전용량 약9kw (2017~2018)	(1식)	1식	-	6,384,000	관찰감가 건물옥상소재
소 계 합 계								₩6,384,000	
								₩2,128,545,640.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 진주시 칠암동 소재 "진주세무서" 북서측 인근에 위치하며, 부근은 각종 근린생활시설 및 단독주택, 모텔 등이 혼재된 상업지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 관내 일반적 교통시정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 정방형의 토지로서, '상업용 건부지'로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 폭 약6m 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 소로3류(폭 8m 미만)(접함),
가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(경상국립대학교 칠암캠퍼스)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(진주남중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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)

-.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조	(2) 이용상태	(3) 설비내역
(4) 부합물 및 종물	(5) 공부와의 차이	(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

기호(2) : 철근 콘크리트조 콘크리트지붕 6층건으로서,
(사용승인일자 : 2005.09.15/ 2017년경 건물 대수선 등)

- 외 벽 : 화강석, 몰탈위 페인팅, 외장재 및 금속파사드 형식의 철공구조물 시공 등.
- 내 벽 : 일부 몰탈위 페인팅, 벽지, 내장타일 등 숙박시설로서의 기본적인 내장 마감.
- 창 호 : 하이 샷시 이중창, 강화유리 등.
- 천 정 : 경량철골 천정틀, 천정지 등 마감.
- 바 닷 : 데코타일, 바닥 자기질 타일 등 마감.

(2) 이용상태

기호(2) : 숙박시설 및 단독주택

- 1층 : 주차장, 계단실, E/V실 등.
- 2층 : 숙박시설(객실 7), 계단실, E/V실, 복도 등.
- 3층 : 숙박시설(객실 6), 안내실, 계단실, E/V실, 복도 등.
- 4층 : 숙박시설(객실 5), 린넨실, 계단실, E/V실, 복도 등.
- 5층 : 숙박시설(객실 5), 계단실, E/V실, 복도 등.
- 6층 : 단독주택(방3 등), 계단실, E/V실 등.
- 지하 : 주차장, 보일러실, 계단실, E/V실 등.

(3) 설비내역

도시가스 보일러, 축열식 히트펌프보일러, 각종 배관, 온수탱크, 물탱크 등과 소화전, 화재탐지, 인터넷 등과 무인के택설비, 승강기(8인승/550KG), 태양광설비(9KW) 등이 설비되어 있음.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(4) 부합물 및 종물

본건의 건물 옥상에 후첨 '사진용지'와 같이 태양광발전소(발전용량 약9kw)가 소재하여 제시외 공작물(a)로 평가하였으니, 향후 경매진행시 소유권확인 및 일괄 경매여부 등을 재확인 하시기 바람.

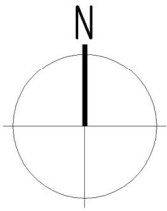
(5) 공부와의 차이

-.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

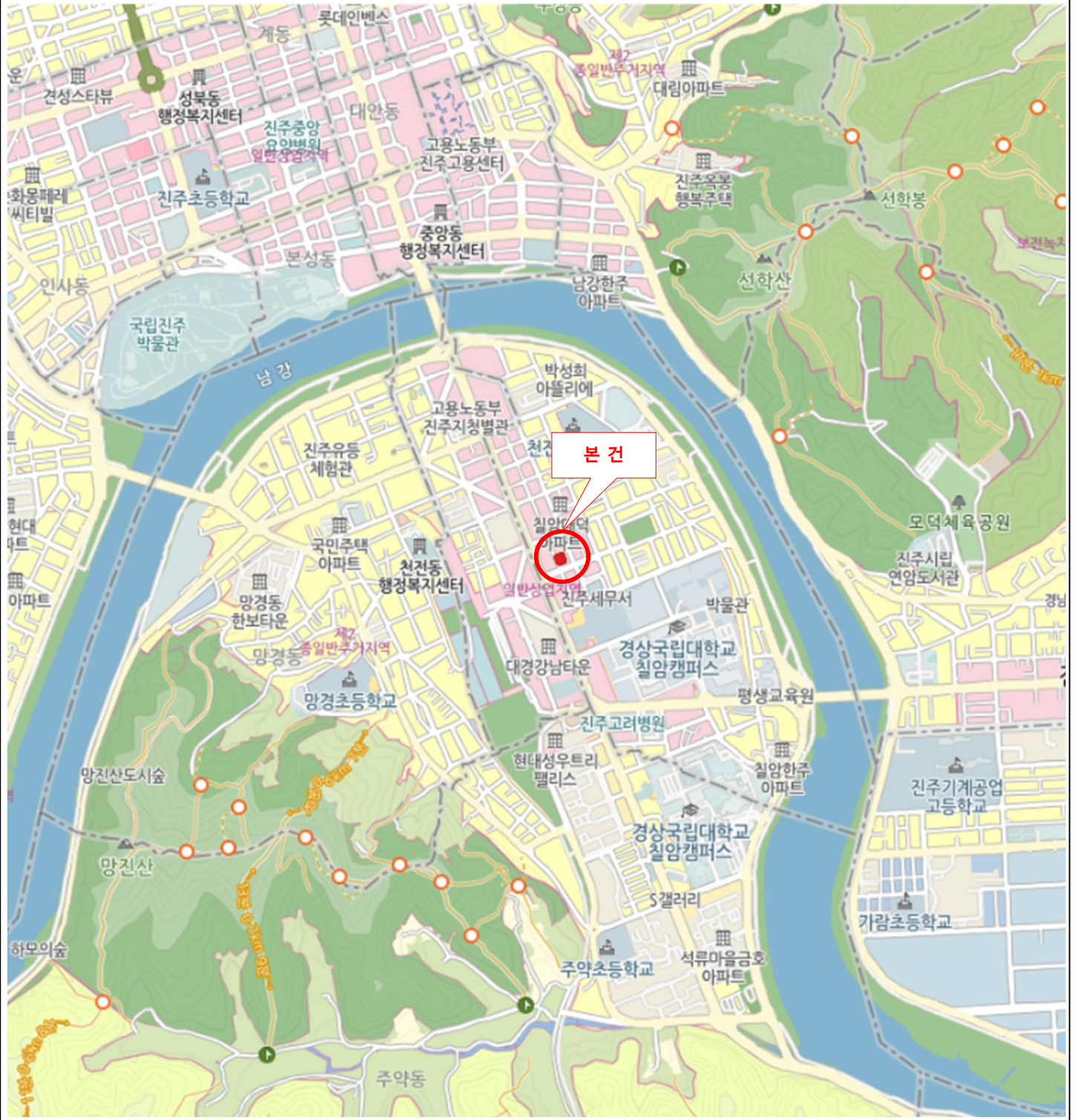
- 1)임대관계 : 임대관계 있는 것으로 조사되나, 세부 내역은 미상임.
- 2)기 타 : 별지"감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견" 참조.

위 치 도

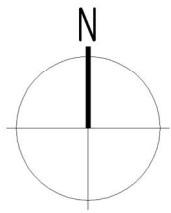


소재지

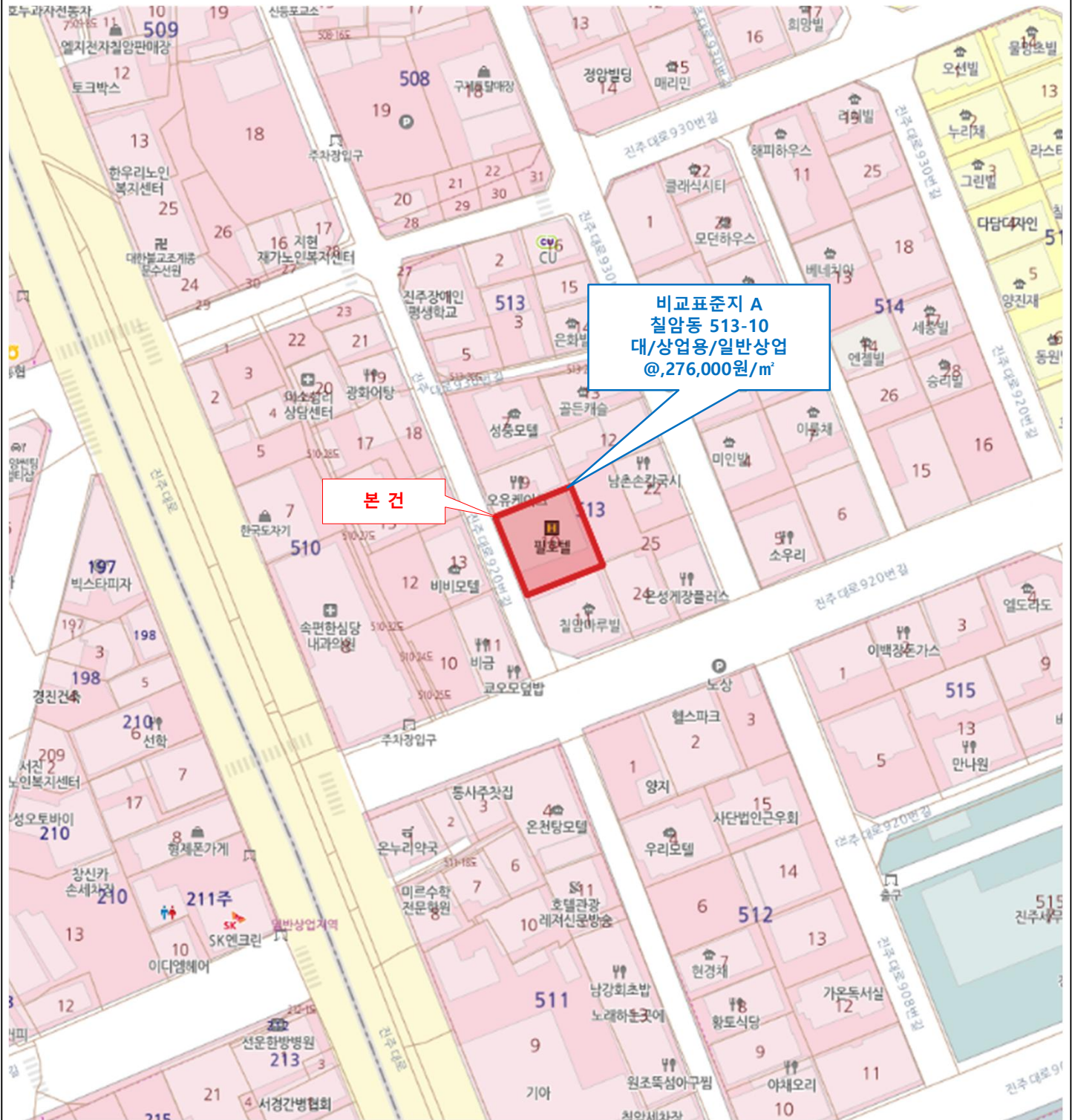
경상남도 진주시 칠암동 513-10



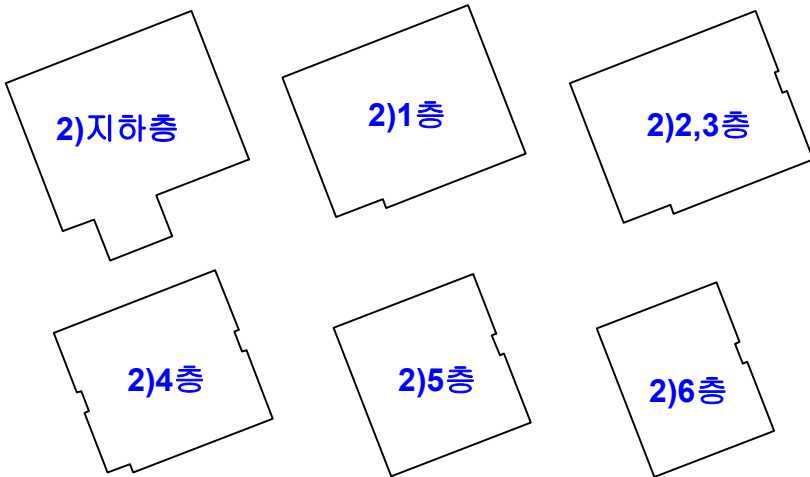
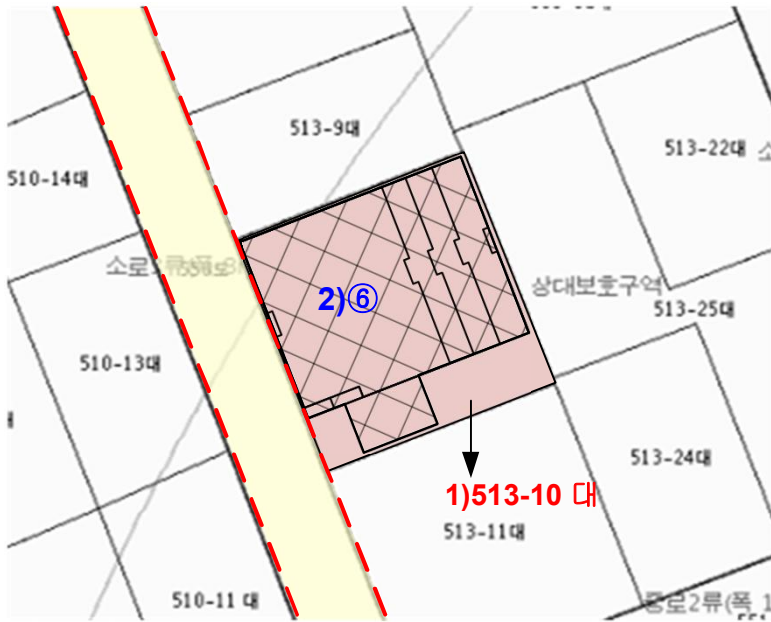
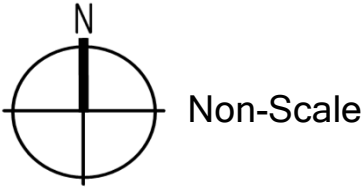
상세 위치도



소재지	경상남도 진주시 칠암동 513-10
-----	---------------------

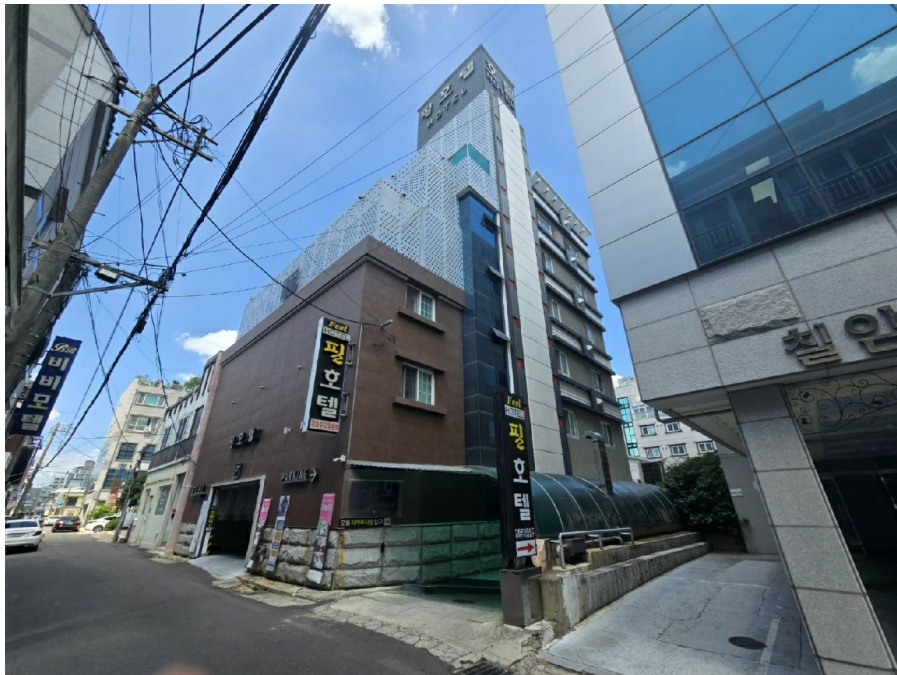


지적 및 건물개황도



< 평가 건물 >
 2) 지하층: 245.8㎡
 1층: 221.7㎡
 2,3층: 각 220.3㎡
 4층: 192.6㎡
 5층: 168.1㎡
 6층: 142.9㎡

범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로 선	평가건물 1층	평가제외건물
	계획 도로선	평가건물 2층	제시외 건물







1



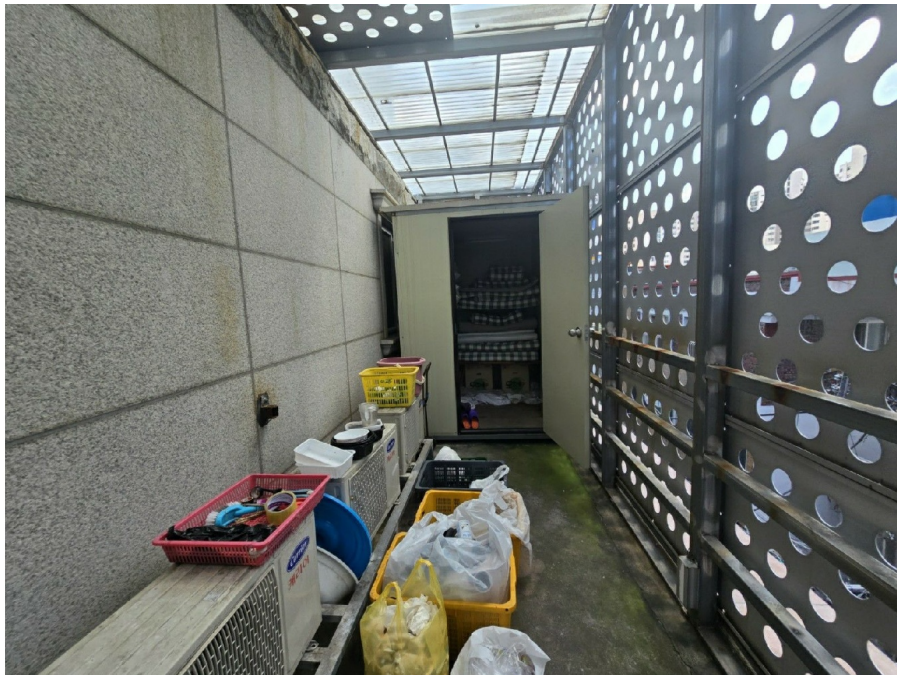
1





3







(주)에이원감정평가법인

우)51395 경남 창원시 의창구 창원대로 18번길 46, 1311호(팔용동, 경남창원과학기술진흥원)
TEL.(055)275-0058 FAX.(055)275-9958

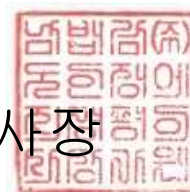
문서번호: 에이원(경남)A1L3240812001
시행일자: 2024. 08. 20
수신: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의
참조: 경매2계
제목: 감정평가회보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결		
처리과			재		
담당자			공		
			람		

- 우리 (주)에이원감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 관련문서 2024. 08. 07.자 귀 제 『2024타경4512』 호로 의뢰하신 『최용문 소유물건(2024타경4512)』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙임: 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부
3. 온라인 전송 완료 끝.

(주)에이원감정평가법인 경남지사장



청 구 서

감정평가서번호 : 에이원(경남)A1L3240812001호

창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의 귀하

一 金이백일십만칠천육백원整 (₩2,107,600.-)

2024. 08. 07자 귀 제 『 2024타경4512 』호로 의뢰하신 『 최용문 소유물건(2024타경4512) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	1,638,268	※ 평가수수료 1,145,000 + (2,128,545,640 - 1,000,000,000) x 8/10,000 = ₩2,047,836 2,047,836 x 0.8 = ₩1,638,268
(나) 여비	249,600	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,400	
기타실비	16,000	
특별용역비	-	
소계	278,000	
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩1,916,000	
부가가치세	₩191,600	
총계	₩2,107,600	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩2,107,600	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(3240812001)로 하여주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 뽀엘 새마을금고

9002-1570-0764-1

(주)에이원감정평가법인 경남지점

2024년 08월 20일

(주)에이원감정평가법인 경남지사장

경남 창원시 의창구 창원대로 18번길 46, 1311호(팔용동, 경남창원과학기술진흥원)
TEL. (055)275-0058 FAX. (055)275-9958 / 공급자(사업자)등록번호: 615-85-28113

