

# 감정평가서

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원  
사법보좌관 홍덕의

건명 : 우람종합건설주식회사 소유물건  
(2024타경38850)

번호 : 이산(경남)G3241031-001호



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 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 이산 경남지사



경상남도 진주시 진양호로293번길 16-20, 3층(신안동, 금산빌딩)  
TEL.(055)747-2120 FAX.(055)747-2128

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
이정호

이정호

(주)감정평가법인 이산 경남지사장 이정호



감정평가액	칠억육천만원정 (₩760,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 흥덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	우람종합건설주식회사 (2024타경38850)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.27	2024.11.27	2024.12.06	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	760,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩760,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 조보미		조보미			

# (구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지 (경상남도)	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m <sup>2</sup> )		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	진주시 충무공동	38-3 우람빌딩	근린생활시설 위락시설 숙박시설	철근콘크리트구조 슬라브지붕 9층				
	[도로명주소] 경상남도 진주시 에나로 103-7			지하2층 지하1층 1층 2층~5층 각 6층~9층 각	246.210 1014.170 803.200 868.200 812.390			
	진주시 충무공동	38-3	대	일반상업지역	1,256.4			
(1)			(내)	철근콘크리트구조 2층202호	82.8400	82.8400	339,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 공용면적포함: 123.7920m <sup>2</sup> )
			1.소유권대지권		1,256.40 *18.430 /1,256.40	18.430		
							[토지건물배분내역] 토지 : 101,700,000 건물 : 237,300,000	

# (구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지 (경상남도)	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m <sup>2</sup> )		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내)			421,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 공용면적포함: 171.8510m <sup>2</sup> )
				철근콘크리트구조 4층405호	115.0000	115.0000		
				1. 소유권대지권	1,256.40 *25.590 /1,256.40	25.590		
								[토지건물배분내역] 토지 : 126,300,000 건물 : 294,700,000
	합 계						₩760,000,000	
			이	하		여	백	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 충무공동 소재 「롯데몰」 남측 인근에 위치하는 구분건물로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 법원 경매 목적의 감정평가 건입니다.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 27일을 기준시점으로 정하였습니다.

### 3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 11월 27일에 실시하였습니다.

### 4. 감정평가 조건

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기타 감정평가 관련 사항 등

- 1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 일반적인 분양 및 거래관행도 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 따라 대상 구분건물의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 별도 기재하오니, 업무 진행시 참조하시기 바랍니다.
- 2) 본건 평가에서 참고 또는 인용한 사례들의 상세주소는 개인정보보호 관계로 ‘\*\*’ 처리하였습니다.
- 3) 본건 구분건물의 위치 확인 등은 일반건축물대장상 건축물현황도 등에 의거하여 위치 확인하였으며, 업무 진행시 현실 점유 현황과 공부상 일치 여부 등은 재확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있습니다.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### 1) 구분건물에 대한 감정평가 관련 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 “감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다.”고 규정하고 있습니다.

#### 2) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별, 향별, 위치별 효용 등의 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 대상 구분건물의 현황

소재지	경상남도 진주시 충무공동 38-3 우람빌딩 [도로명주소] 경상남도 진주시 에나로 103-7			
용도지역	일반상업지역			
용도	근린생활시설, 위락시설, 숙박시설	사용승인	2017.05.15	
구조	철근콘크리트구조			
일련번호	층 호	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )
(1)	2층 202호	82.84	40.952	18.4300
(2)	4층 405호	115	56.851	25.5900

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 구분건물 평가액 산출 근거

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1) 인근 유사 부동산의 거래사례

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교 가능성이 적절한 <#2> 사례를 선정하였습니다.

기호	소재지 (진주시)	지번	용도 지역	구조	동/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/전유㎡)	거래시점	주용도	비고
1	충무공동	38-3	일반 상업 지역	철근 콘크리트 구조	4층 40*호	115.0000	436,672,788	3,797,154	2022.11.10	제1종 근린 생활시설	우람빌딩 (사용승인: 2017.05.15)
2	충무공동	40-9	일반 상업 지역	철근 콘크리트 구조	2층 20*호	132.9000	582,000,000	4,379,232	2022.08.16	제2종 근린 생활시설	콜든 비즈니스 호텔상가 (사용승인: 2016.08.23)

(출처: 등기사항전부증명서 등)

2) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 시점수정

① 한국부동산원이 조사 발표한 “집합상가 자본수익률 분기별 가격지수” 를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

### ② 시점수정치의 산정

구분	시점수정	비고
2022.08.16 ~ 2024.11.27	구분 : 집합상가, 지역 : 경남 진주 혁신도시  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 : 0.09 (2024년 03분기 자료)  $(1+0.0055*46/92)*(1+0.0014)*(1+0.0008)*(1+0)*(1+0.0009)*(1-0.0008)*(1-0.0014)*(1+0.0005)*(1+0.0009)*(1+0.0009*58/92)$ $\approx 1.00563$	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 가치형성요인 비교

### ① 비교 항목

<상업용>

조건	세부항목
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
내부요인	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대 비율, 경과연수에 따른 노후도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### ② 가치형성요인 비교치 및 그 사유

일련 번호	가치형성요인				누계치	가치형성요인 사유
	외부 요인	내부 요인	호별 요인	기타 요인		
(1)	0.95	1.03	0.95	1.00	0.930	본건은 외부요인(고객 유동성과의 적합성 등) 열세, 내부요인(경과연수에 따른 노후도 등) 우세, 호별요인(호의 배치 등) 열세합니다.
(2)	0.95	1.03	0.85	1.00	0.832	본건은 외부요인(고객 유동성과의 적합성 등) 열세, 내부요인(경과연수에 따른 노후도 등) 우세, 호별요인(층별 효용 및 호의 배치 등) 열세합니다.

## 5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

일련 번호	전유면적 (㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유(㎡))	산정가액 (원)	시산가액 (원)	비고
		기호	단가 (원/전유(㎡))							
(1)	82.8400	2	4,379,232	1.000	1.00563	0.930	4,095,615	339,280,747	339,000,000	
(2)	115.0000	2	4,379,232	1.000	1.00563	0.832	3,664,034	421,363,910	421,000,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 인근의 유사 평가사례 등 참고 자료

기호	소재지 (진주시)	지번	용도 지역	구조	동 층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/전유㎡)	평가시점	평가 목적	비고
1	충무공동	38-3	일반 상업 지역	철근 콘크리트 구조	2층 20*호	77.0500	308,000,000	3,997,404	2024.09.10	법원 경매	우람빌딩 (사용승인: 2017.05.15)
2	충무공동	38-3	일반 상업 지역	철근 콘크리트 구조	3층 30*호	113.3600	431,000,000	3,802,046	2024.03.04	법원 경매	우람빌딩 (사용승인: 2017.05.15)

## 3. 구분건물 감정평가액의 결정

본건 구분건물 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적에 감안하여 아래와 같이 구분건물 감정평가액을 결정하였습니다.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
(1)	2층 202호	82.8400	1,256.40	339,000,000
(2)	4층 405호	115.0000	1,256.40	421,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구분	일련번호	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
구분건물	(1)	82.8400	1,256.40	339,000,000
	(2)	115.0000	1,256.40	421,000,000
합 계				760,000,000

### 2. 결정 의견

거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준하되, 유사 부동산의 거래사례, 평가사례 등 인근 지역 가격 수준·평가목적 등 기준시점 기준의 시장상황 등을 종합 고려하여 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

# (구분건물) 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	본건은 경상남도 진주시 충무공동 소재 「롯데몰」 남측 인근에 위치하는 구분건물로서, 주변은 근린생활시설, 위락시설, 숙박시설 및 업무시설 등으로 형성되어 있습니다.
2. 교통상황	본건 소재 단지까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됩니다.
3. 건물의 구조	철근콘크리트구조 슬라브지붕 지하 2층 / 지상 9층 건물 내 2층 202호 및 4층 405호로서, 외벽 : 외장석재, 복합판넬마감 등 내벽 : 몰탈마감 등 바닥 : 콘크리트노출 등 창호 : 새시창구조입니다.
4. 이용상태	본건 공히 제1근린생활시설(현황 공실상태)입니다.
5. 설비내역	위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 소방설비 등이 갖추어져 있습니다.
6. 토지의 형상 및 이용상태	인접 도로와 대체로 등고 평탄한 가장형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용 중입니다.
7. 인접 도로상태 등	본건 남측 및 동측으로 각각 왕복 2차선 포장도로와 접합니다.
8. 토지이용계획 및 제한상태	일반상업지역(2015-12-14), 지구단위계획구역(2015-12-14), 소로1류(폭 10m~12m)(소-국-1-36)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(중-국-3-35)(접합), 가축사육제한구역(모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 혁신도시개발예정지구(2015-12-14)<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>
9. 공부와의 차이	없습니다.
10. 기타참고사항	없습니다.

# 위 치 도

경상남도 진주시 충무공동 38-3,  
우람빌딩 2층 202호 외



# 호 별 배치도

경상남도 진주시 충무공동 38-3,  
우람빌딩 2층 202호 외



S: Non-Scale

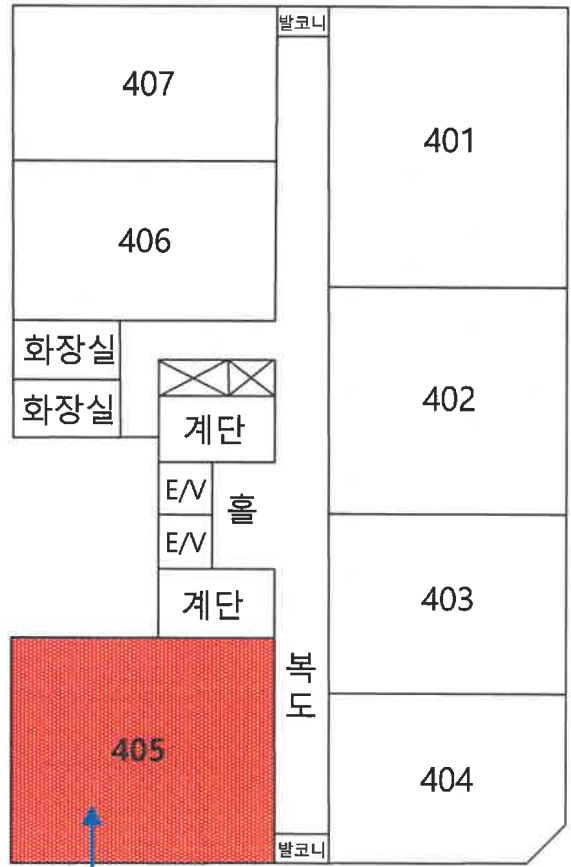
2층

기호(1)  
202호



4층

기호(2)  
405호



# 사 진 용 지



본건 및 주변 전경 - 1



본건 및 주변 전경 - 2



본건 (1) 2층 202호 전경



본건 (2) 4층 405호 전경

# 사 진 용 지



승강기 전경