

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인:	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍 덕 의
건명:	박 시 진 소유물 (2025타경30801)
평가서번호:	중 앙 102025-0429-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



**㈜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

박 동 성

(주)중앙감정평가법인 경남지사장

강 동 석

강 동 석

감정평가액	사억칠천만원정 (₩470,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍 덕 의		감정평가목적	경매		
제출처	경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박 시 진 (2025타경30801)		감정평가조건	--		
목 록 표시근거	의뢰 목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.07	2025.05.07	2025.05.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액(원)
	상가	1개호	상가	1개호	-	470,000,000
			이	하 여	백	
	합 계					₩470,000,000

심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사 한 정 훈</p> <p style="font-size: 2em;">한 정 훈</p>
------	---

# (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	29-3	제2종 근린생활 시설 및 업무시설	일반철골구조 슬라브지붕 3층				
	[도로명주소] 경상남도 진주시 에나로77번길 6-13			1층	545.36			
				2층 ~ 3층 각	619.31			
	"	29-3	대	준주거지역	1,075.4			
	제2종 근린생활시설		(내) 일반철골구조 1층 103호	57.5	57.5	470,000,000	공용면적 :17.3433㎡	
			1 소유권대지권	45.1668 1,075.4x----- 1,075.4	45.1668			
	<b>합 계</b>					<b>₩470,000,000</b> - 이 하 여 백 -		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 진주시 충무공동 소재 '진주롯데몰' 남서측 인근에 위치하는 '한교타워(통칭)' 1층 103호로서, 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 근린생활시설(일반음식점)으로서 「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

없음.

### 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 29-3 [도로명주소] 경상남도 진주시 예나로77번길 6-13 (충무공동)		
건물명	한교타워(통칭)		
구조	일반철골구조 슬라브지붕	층수(지하/지상)	3층
주용도	제2종근린생활시설 및 업무시설	단지규모	18개호
사용승인일	2017.08.01	대지면적(㎡)	1,075.4
연면적(㎡)	1,783.98 ㎡	비고	-

#### 나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	1층/103호	근린생활시설	57.5	17.3433	74.8433	45.1668	76.83
합계	-	-	57.5	17.3433	74.8433	45.1668	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입 지 조 건	위 치	본건은 경상남도 진주시 충무공동 소재 '진주롯데몰' 남서측 인근에 위치함.
	교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.
	주위환경	본건 주위는 진주혁신도시 내 업무시설 및 상가 혼용지대임.
토 지 상 황	형상, 지세	인접 도로와 대체로 등고 평탄한 세장형의 토지임.
	접면도로 상태	본건 소재 부지 동측으로 폭 약 10미터 내외의 포장도로에 접함.
	토지이용계획 사항 등	준주거지역(2015-12-14), 지구단위계획구역(2015-12-14), 중로3류(폭 12m~15m) (중로 3-61)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 혁신도시개발예정지구(2015-12-14)<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>
건 물 상 황	구 조	일반철골구조 슬라브지붕 지상3층 건물로서 외벽 : 스톤코트 및 외장 석재 마감 등 내벽 : 타일 마감 등 바닥 : 타일 마감 등 창호 : 샷시 창호 등임.
	이용상황	근린생활시설('수백집')
	냉난방설비	--
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비 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 22-14 -1/1/1**	70.38	40.987298	720,000,000	10,230,000	2023.06.03
							2016.01.21
#2	매매	충무공동 22-14 -1/1/1**	59.29	34.5288	575,000,000	9,698,000	2023.09.21
							2016.01.21
#3	매매	충무공동 40-8 -1/1/1**	77.9	16.92	669,806,000	8,598,000	2022.04.14
							2017.12.29

##### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수 (진주시)	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	법원 경매	충무공동 29-4 -1/1/1**	80.39	805,000,000	10,014,000	2024.08.06
						2016.02.16
(2)	담보	충무공동 29-3 -1/1/1**	63.25	670,000,000	10,593,000	2023.09.01
						2017.08.01

## 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: 7,800,000 ~ 8,200,000원/㎡	-

#### 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#1>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#1 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 집합상가 (2023.06.03 ~ 2025.05.07)	-2.451% (0.97549)	$(1-0.0018 \times 28 \div 91) \times (1-0.0018) \times (1-0.0023) \times (1-0.0028) \times (1-0.0022) \times (1-0.0034) \times (1-0.0048) \times (1-0.0049) \times (1-0.0049 \times 37 \div 90) \approx 0.97549$

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가)/거래사례#1

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	0.82	본건은 거래사례 대비 고객 유동성과의 적합성 및 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
	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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치		0.820	-

## 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	10,230,000	1.00	0.97549	0.820	8,182,995	57.5	470,522,212	470,000,000
합계	-	-	-	-	-	-	470,522,212	470,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	1층 103호	57.5	470,000,000	8,174,000
합 계			470,000,000	-

#### 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 '진주롯데몰' 남서측 인근에 위치함.

## 2. 교통상황

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

## 3. 건물의 구조

일반철골구조 슬라브지붕 지상3층 건물로서  
 외벽 : 스톤코트 및 외장 석재 마감 등  
 내벽 : 타일 마감 등  
 바닥 : 타일 마감 등  
 창호 : 샷시 창호 등임.

## 4. 이용상태

근린생활시설('수백집')

## 5. 설비내역

위생설비 및 급·배수설비 등이 되어 있음.

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로와 대체로 등고 평탄한 세장형의 토지임.

## 7. 인접 도로상태 등

본건 소재 부지 동측으로 폭 약 10미터 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(2015-12-14), 종로3류(폭 12m~15m)(종로 3-61)(접합), 가축사육제한 구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 혁신도시개발예정지구(2015-12-14)<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>

## 9. 공부와의 차이

없음.

## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

# 상세위치도



소재지	경상남도 진주시 충무공동 29-3(에나로77번길 6-13) 1층 103호
-----	--



# 호별 배치도



Non-Scale

소재지	경상남도 진주시 충무공동 29-3번지
-----	----------------------

108								
MOF	방풍실							
통신실	출							
화장실	E/V							
화장실	X	107	106	105	104	가) 103	102	101

본 건  
 한교타워(동칭)  
 가) 제1층 제103호

# 사진용지

2025.05.07

Page : 1



본 건 전경  
북동측에서 남서측으로



본 건 전경  
북측에서 남측으로