

# 감정평가서

건명	서미석 소유물건 (2025타경31070)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규
감정서번호	GM4-250724-4101

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

(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
문 익 주

(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사 지사장 문 익 주 (서명또는인)

감정평가액	이십일억이천칠백만원정(₩2,127,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서미석 (2025타경31070)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.08.05	2025.08.05	2025.08.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	2,127,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩2,127,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감 정 평 가 사 신 명 진				(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 진주시 가좌동 소재 '진주역' 북서측 인근에 위치하는 더퍼스트웰가시티 1층 109호와 2개호로서 창원지방법원 진주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

없 음.

### 4. 실지조사기간 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 08월 05일임.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 08월 05일로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 5. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 6. 그 밖의 사항

가. 구분건물은 건물의 구분소유권과 토지의 소유권.대지권의 가격이 일체로 거래되는 것이 관행으로서 건물과 토지 배분가액을 산출하는것이 합리적이지 않으나, 귀원의 요청에 의거 건물부분과 토지부분 가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

나. 본건 일련번호 1,2는 별첨 “사진”과 같이 벽체구분 없이 일괄로 이용중인 것으로 확인되는 바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

감정평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 감정평가대상 건물

소재지	경상남도 진주시 가좌동 2064-1							
건물명, 층, 호수	더퍼스트웰가시티 1층 109호, 110호, 111호							
용도	근린생활시설			사용승인일		2019년 08월 30일		
구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유 + 공용 면적(㎡)		대지권면적 (㎡)	전용률 (%)		
일련번호 1	48	47.08	95.08		11.07	50.48		
일련번호 2	48	47.08	95.08		11.07	50.48		
일련번호 3	48	47.08	95.08		11.07	50.48		
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재경보 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	-	○	○	○	○	○	-	○

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[ 출처: 한국부동산원(KAIS) ]

기호	소재지 (경상남도)	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
# a	진주시 가좌동 2064- 1	더퍼스트 웰가시티	1/10*	32.82	7.57	584,009,694	17,794,000	2023.09.03
								2019.08.30
# b	진주시 가좌동 2064- 1	더퍼스트 웰가시티	1/10*	38.01	8.77	620,000,000	16,311,000	2024.11.01
								2019.08.30
# c	진주시 가좌동 2064- 1	더퍼스트 웰가시티	1/10*	41.24	9.51	650,000,000	15,761,000	2024.11.01
								2019.08.30

나. 비교사례의 선정

상기 인근 유사부동산의 거래사례중 가격형성상의 제요인이 유사한 거래사례 #b를 비교사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

가. 한국감정원에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사를 활용하여 산정하였음.

나. 경상남도 상업용 부동산(집합상가- 분기) 자본수익률

구분	1Q	2Q	3Q	4Q
2025년	-0.49	-0.6	-	-
2024년	-0.28	-0.22	-0.34	-0.48
2023년	-0.33	-0.18	-0.18	-0.23

※ 2025년 3분기 이후의 자본수익률이 미고시되어 2025년 2분기 자본수익률을 연장 적용하였음.

※ 본건은 근린생활시설로서 대상 부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 경남지역 전체 자본수익률을 기준으로 산정하였음.

다. 거래사례 #b 시점수정치 산출

$$(1-0.0048*61/92)*(1-0.0049)*(1-0.006)*(1-0.006*36/91) \approx 0.98364$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목 (상업용)				
외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량 이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등				
건물요인	단지내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대 비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등				
개별요인	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				
구 분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	누 계
일련번호 1~3	1.00	1.00	0.92	1.00	0.920
	본건은 거래사례 대비 개별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.				

## 7. 비준가격

구 분	거래사례	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
일련번호 1~3	620,000,000	1.000	0.98364	0.920	48 / 38.01	709,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건과 유사한 구분건물(근린생활시설)은 전유면적당 14,000,000원/㎡ ~ 15,500,000원/㎡ 정도 수준임.
------	--

### 2. 인근 감정평가사례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계 ]

기호	소재지 (경상남도)	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 전례단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점
								사용승인일
# 1	진주시 가좌동 2064- 1	더퍼스트 웰가시티	1/10*	41.24	717,000,000	17,386,000	담보	2024.11.18
								2019.08.30
# 2	진주시 가좌동 2064- 2	울곡스퀘어 프런티어	1/10*	36.18	618,000,000	17,081,000	담보	2025.04.01
								2019.04.22
# 3	진주시 가좌동 2066- 3	울곡스퀘어 프런티어2	1/10*	53.68	766,000,000	14,269,000	담보	2025.04.01
								2022.08.25
# 4	진주시 가좌동 2058	시티 프라디움 상가2동	1/10*	46.6366	652,000,000	13,980,000	법원 경매	2025.08.04
								2020.07.10

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 낙찰가율(근린상가) 통계분석

[ 출처 : 부동산태인 ]

지역통계	경상남도	진주시	가좌동
1년간 평균	48.49%	43.98%	50.12%
6개월 평균	47.77%	47.62%	29.93%

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 유사 부동산 거래사례, 감정평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 중심으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
일련번호 1	709,000,000	-
일련번호 2	709,000,000	-
일련번호 3	709,000,000	-
감정평가액(합계)	<b>2,127,000,000</b>	-



## 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		
2				(내) 철근콘크리트구조 1층 110호	48	48	709,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 95.08㎡)
				(1)소유권대지권	11.07 2,864x----- 2,864	11.07		
				(내) 철근콘크리트구조 1층 111호	48	48	709,000,000	
3				(내) 철근콘크리트구조 1층 111호	48	48	709,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 95.08㎡)
				(1)소유권대지권	11.07 2,864x----- 2,864	11.07		
<b>합 계</b>							<b>₩2,127,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 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 가좌동 소재 "진주역" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활 시설, 대단위 아파트단지 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 위치 및 대중교통의 운행횟수 등을 고려할 때 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬라브지붕 지하6층 지상 16층 건물내 1층 109호외 2개호로서,  
외 벽: 화강석 붙임, 몰탈위 페인팅 마감,  
내 벽: 인테리어 마감,  
창 호: 샷시창 구조임.

## (4) 이용상태

일련번호 1~3: 근린생활시설로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 시스템냉난방설비, 소화전설비, 화재경보 및 탐지설비, 승강기설비, 스프링클러설비 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

평지의 사다리형 토지로서, 업무시설(오피스텔) 근린생활시설 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 광대로, 남서측으로 소로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(2020-12-10)(신진주역세권), 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 대로2류(폭 30m~35m)(2024-07-19)(대로2-8)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계  
미 상.

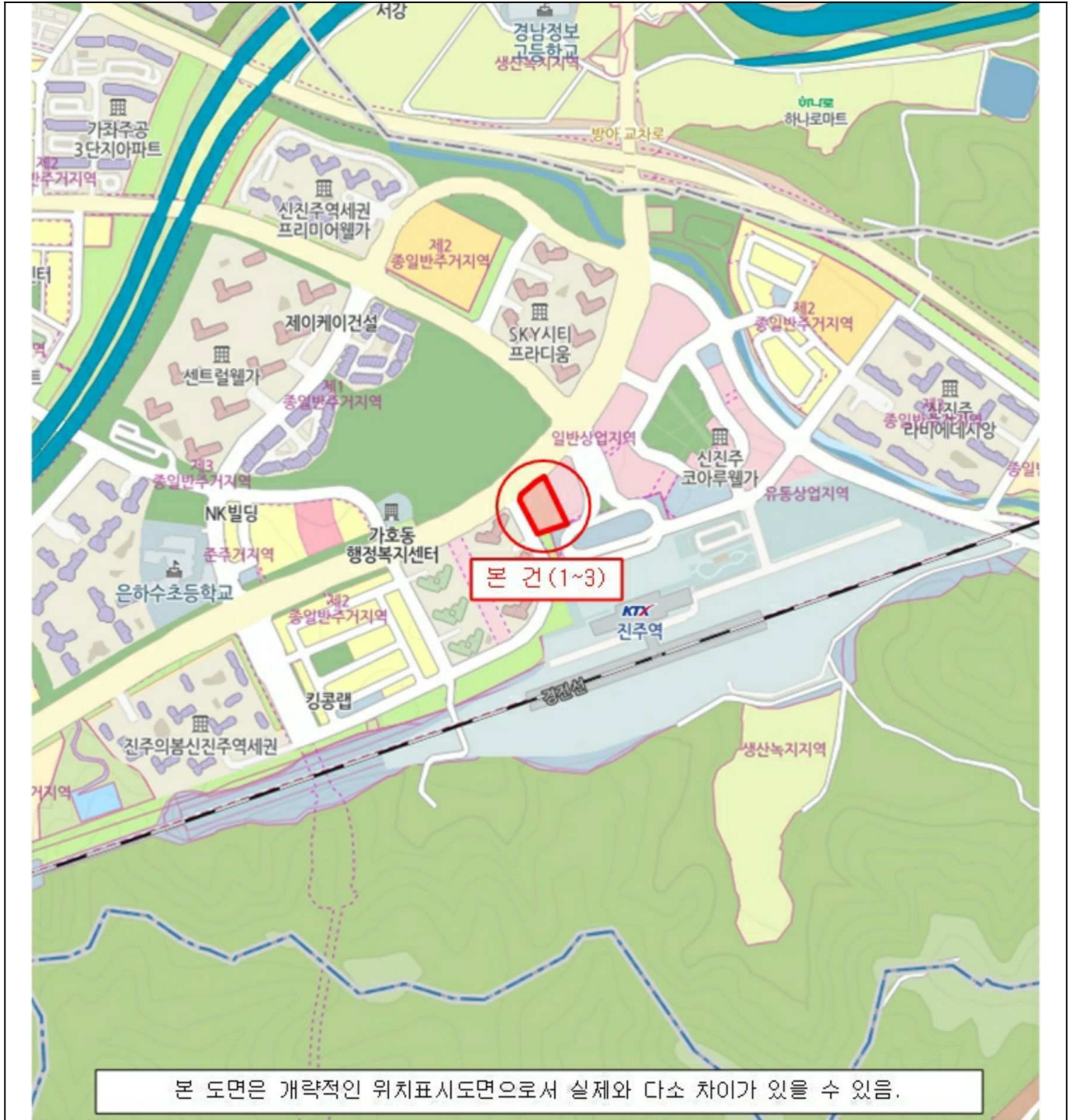
2) 기 타  
본건 일련번호 1,2는 별첨"사진"과 같이 벽체구분 없이 일괄로 이용중인 것으로 확인되는 바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

# 위 치 도



소재지

경상남도 진주시 가좌동 2064-1 더퍼스트웰가시티 1층 109호외



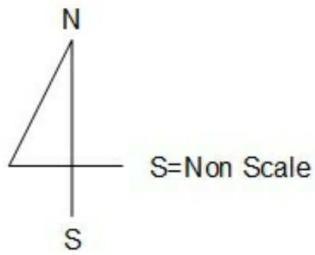
본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

# 호 별 배치도



소재지

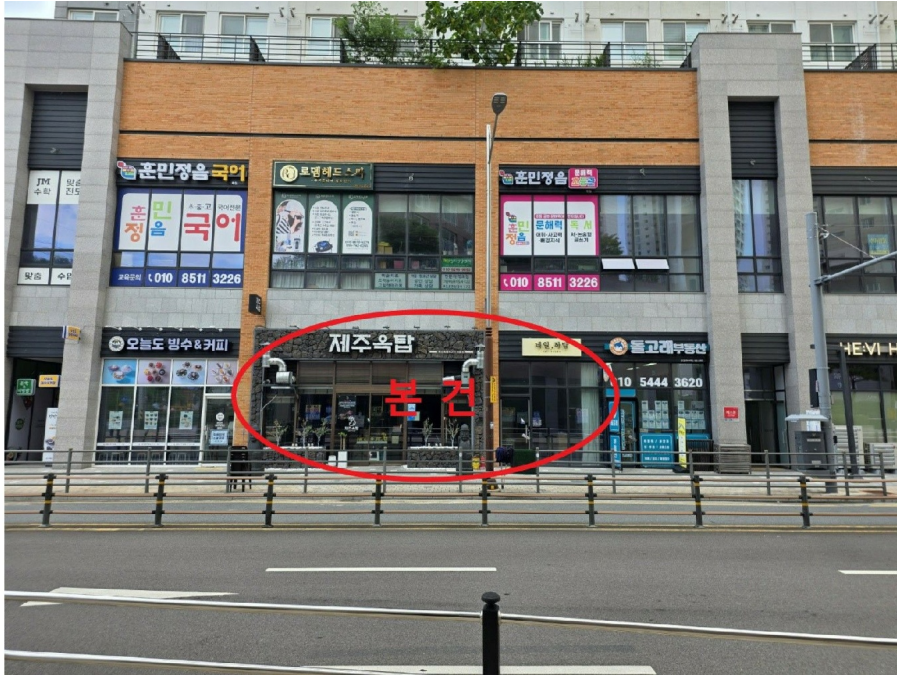
경상남도 진주시 가좌동 2064-1 더퍼스트웰가시티 1층 109호외

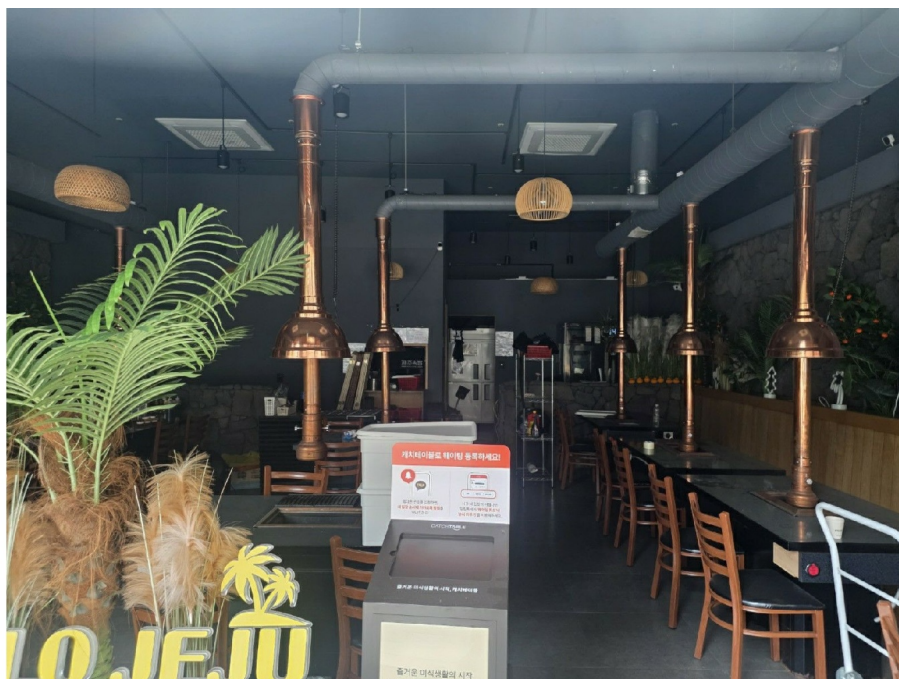


< 본 건 : 더퍼스트웰가시티 1층 109호, 110호, 111호 >

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.







( 1, 2 )



( 3 )