

감정평가서

건명	김수월 소유물건 (2024타경5843)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정서번호	진산2024-0412

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.

진산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김병태

감정평가액	오억사천구백만원정 (₩549,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매3계		
소유자 (대상업체명)	김수월 (2024타경5843)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.30	2024.10.28 ~ 2024.10.30	2024.10.31	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	549,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩549,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물 감정평가명세표

기호(①, 1~4)

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
①	경상남도 진주시 충무공동	87-23 주1동	공장	철근콘크리트구조 슬라브지붕 12층				
				지하2층	4,445.68			
				지하1층	4,567.18			
				1층	2,407.47			
				2층	2,129.76			
				3층	1,678.85			
				4층	1,254.01			
				5층~11층 공히	1,002.08			
				12층	892.88			
				①	경상남도 진주시 충무공동	87-23	대	준주거지역
1			(내)	철근콘크리트구조 6층 비605호	44.52	44.52	104,000,000	비준가격 (공용면적 34.2059㎡ 포함)
			①소유권 /대지권	16.6164	16.6164			
				5,148x----- 5,148				
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	21,600,000	
						건 물 :	82,400,000	

구분건물 감정평가명세표

기호(①, 1~4)

페이지: 2

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 6층 비607호	44.52	44.52	104,000,000	비준가격 (공용면적 34.2059㎡ 포함)
				①소유권 /대지권	16.6164 5,148x----- 5,148	16.6164		
3				(내) 철근콘크리트구조 6층 비608호	44.52	44.52	104,000,000	비준가격 (공용면적 34.2059㎡ 포함)
				①소유권 /대지권	16.6164 5,148x----- 5,148	16.6164		
4				(내) 철근콘크리트구조 10층 비1001호	88.74	88.74	237,000,000	비준가격 (공용면적 68.1811㎡ 포함)
				①소유권 /대지권	33.1208 5,148x----- 5,148	33.1208		
합 계							₩549,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 진주시 충무공동에 소재하는 구분건물((드림IT밸리 지식산업센터) 6층 비605호, 비607호, 비608호, 10층 비1001호)로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 따라 평가하였음.

(2) 감정평가의 방법

감정평가 방법은 비용성의 원리에 기초한 원가방식(원가법, 적산법), 시장성의 원리에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익성의 원리에 기초한 수익방식(수익환원법, 수익분석법) 등이 있음.

(3) 감정평가방법의 결정

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점 및 조사기간

(1) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2024년 10월 30일을 기준시점으로 함.

(2) 조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2024년 10월 28일 ~ 30일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고, 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

- (1) 본건의 면적, 구조 등은 귀 제시목록과 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였음.
- (2) 본건 구분건물의 위치확인 등은 건축물현황도상 내부구조 및 현장 탐문조사 등에 의거 확인한 바, 경매 진행시 실제 점유현황 및 공부상 일치 여부 등을 재확인하시기 바람.
- (3) 본건 구분건물 기호(1~4)가 소재하는 충무공동 87-23 위 지상 건물은 현황 '드림IT밸리 지식산업센터'로 통칭되고 있음.
- (4) 대상물건 일부의 내부확인은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부조사가 불가하여 건축물현황도상 내부구조와 인근 주민의 탐문조사 등을 종합 참작하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.
- (5) 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되므로 토지(대지권)·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표상에 기재하였으니, 경매 업무시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 조항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토 및 조정은 생략하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지		경상남도 진주시 충무공동 87-23 (드림IT밸리 지식산업센터)				
건물의 구조		철근콘크리트구조 슬라브지붕		사용승인일	2019.03.22	
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용 도
기 호	층 / 호수					
1	6층 / 비605호	44.52	34.2059	78.7259	16.6164	기타공장
2	6층 / 비607호	44.52	34.2059	78.7259	16.6164	기타공장
3	6층 / 비608호	44.52	34.2059	78.7259	16.6164	기타공장
4	10층 / 비1001호	88.74	68.1811	156.9211	33.1208	기타공장

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례 기호	소재지 (진주시)	층 /호수	용도	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점 (사용승인일)	비고
A	충무공동 87-23 (드림IT밸리 지식산업센터)	6층 / 비6**호	기타공장	71.91	183,250,000	2,548,324	2024.01.22 (2019.03.22)	-
B	충무공동 87-23 (드림IT밸리 지식산업센터)	11층 / 비11**호	기타공장	46.2	116,200,000	2,515,152	2022.07.20 (2019.03.22)	-

※ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계)

(2) 비교사례의 선정

본건 인근의 거래사례로 위치적 유사성이 있고, 용도지역 및 이용상황 등에서 물적 유사성이 있으며, 비교적 최근에 거래된 거래사례A를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

거래사례A는 특수한 사정이나, 개별적인 동기가 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

(1) 한국부동산원이 조사·발표하는 ‘상업용부동산 임대동향조사’ 중 본건과 물적 특성 및 위치적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘자본수익률(경남 진주혁신도시)’ 를 활용하여 산정하였으며, 기준시점 현재 자본수익률이 발표되지 않은 경우 최종 발표된 자본수익률을 기준으로 시점 수정치를 산정하였음.

(2) 시점수정치 산정

기간	2024.01.22 ~ 2024.10.30
변동률	2024년 01분기 : -0.14 2024년 02분기 : 0.05 2024년 03분기 이후 : 0.05 (2024년 02분기 자료)
시점수정치	$(1-0.0014*70/91)*(1+0.0005)*(1+0.0005*122/91) \doteq 1.00009$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

* 기호(1,2,3)

구분		격차율		비고
		사례 (A)	대상 (1,2,3)	
조건	세항목			
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치	1.00	1.00	본건은 사례와 유사함.
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	본건은 사례와 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지사용권 크기 등	1.00	0.92	본건은 사례와 대비시 위치별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례와 유사함.
누계		1.00	0.920	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 기호(4)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 (A)	대상 (4)	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치	1.00	1.00	본건은 사례와 유사함.
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	본건은 사례와 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지사용권 크기 등	1.00	1.05	본건은 사례와 대비시 층별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례와 유사함.
누계		1.00	1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	비교거래 사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	개별 요인 비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1	2,548,324	1.00	1.00009	0.920	2,344,669	44.52	104,384,664	104,000,000
2	2,548,324	1.00	1.00009	0.920	2,344,669	44.52	104,384,664	104,000,000
3	2,548,324	1.00	1.00009	0.920	2,344,669	44.52	104,384,664	104,000,000
4	2,548,324	1.00	1.00009	1.050	2,675,981	88.74	237,466,554	237,000,000

III. 참고 가격자료

1. 인근지역 유사 부동산의 가격 수준

인근지역 유사 부동산의 가격수준(전유면적 기준)은 1,800,000원/㎡ ~ 2,700,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문조사되며, 위치별·층별·향별로 차이는 있음.

2. 인근 사례

사례 기호	소재지 (진주시)	층 /호수	전유 면적 (㎡)	구분	감정평가액(원) (전유㎡당 단가)	기준시점 (사용승인일)	비고
#1	충무공동 87-23 (드림IT밸리 지식산업센터)	9층 / 비9**호	44.52	담보	100,000,000 (2,246,181)	2022.05.25 (2019.03.22)	-
#2	충무공동 87-23 (드림IT밸리 지식산업센터)	6층 / 비6**호	71.91	담보	185,000,000 (2,572,660)	2022.02.09 (2019.03.22)	-

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 결정의견

상기 참고 가격자료(유사 부동산의 평가사례, 가격수준 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로하여 대상 부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 549,000,000원

기호	평가대상	감정평가액(원)	비고
1	경상남도 진주시 충무공동 87-23 (드림IT밸리 지식산업센터) 6층 비605호	104,000,000	-
2	경상남도 진주시 충무공동 87-23 (드림IT밸리 지식산업센터) 6층 비607호	104,000,000	-
3	경상남도 진주시 충무공동 87-23 (드림IT밸리 지식산업센터) 6층 비608호	104,000,000	-
4	경상남도 진주시 충무공동 87-23 (드림IT밸리 지식산업센터) 10층 비1001호	237,000,000	-
합 계		549,000,000	

구분건물 감정평가 요항표

기호(㉠, 1~4)

Page : 1

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 '한일병원' 동측 인근에 위치하고, 주위는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설, 나지 등으로 형성되어져 있으며, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

지역 내 일반적 교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

기호(1~4) 철근콘크리트구조 슬라브지붕 12층건 내 6층 비605호, 비607호, 비608호, 10층 비1001호로서,

- 외벽 : 외장석재, 복합판넬 마감 등
- 내벽 : 벽지, 인테리어 마감 등
- 창호 : 샷시창호 등.

(4) 이용상태

- 기호(1) : 지식산업센터(상호명: Jin House)로 이용중임.
- 기호(2) : 지식산업센터(상호명: '옴스'로 탐문조사됨.)로 이용중임.
- 기호(3) : 지식산업센터(상호명: TOPS)로 이용중임.
- 기호(4) : 지식산업센터(상호명: 최부용갤러리하우스)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 스프링클러설비, 승강기설비, 천장형 냉난방설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 평탄하게 조성된 사다리형에 가까운 토지로서, 근린생활시설 및 지식산업센터 부지로 이용중임.

구분건물 감정평가 요항표

기호(①, 1~4)

- (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)

(7) 인접 도로상태등

서측 및 북서측으로 왕복 4차선의 포장도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(①) : 준주거지역(2015-12-14), 지구단위계획구역(2015-12-14), 중로2류(폭 15m~20m)(중-국-2-73)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 산업복합구역(R&D융합지구(혁신도시클러스터용지))<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 연구개발특구(강소연구개발특구 혁신도시)<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 혁신도시개발예정지구(2015-12-14)<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>.

(9) 공부와의 차이

—

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

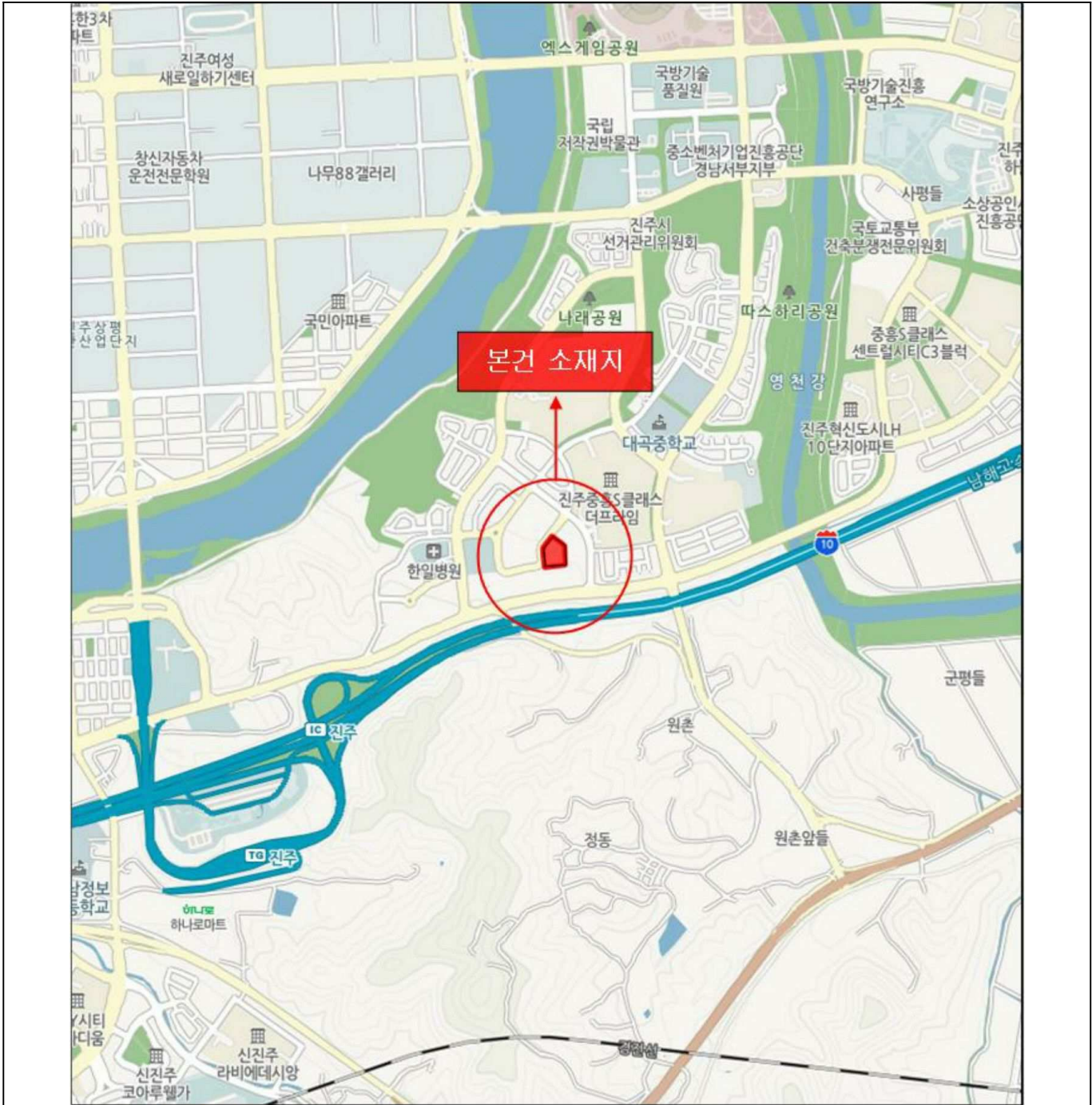
1) 임대관계 : 구체적 임대관계는 미상임.

2) 기 타 : '감정평가액의 산출근거 및 결정의견'상 '기타 참고사항'란 참조.

위 치 도



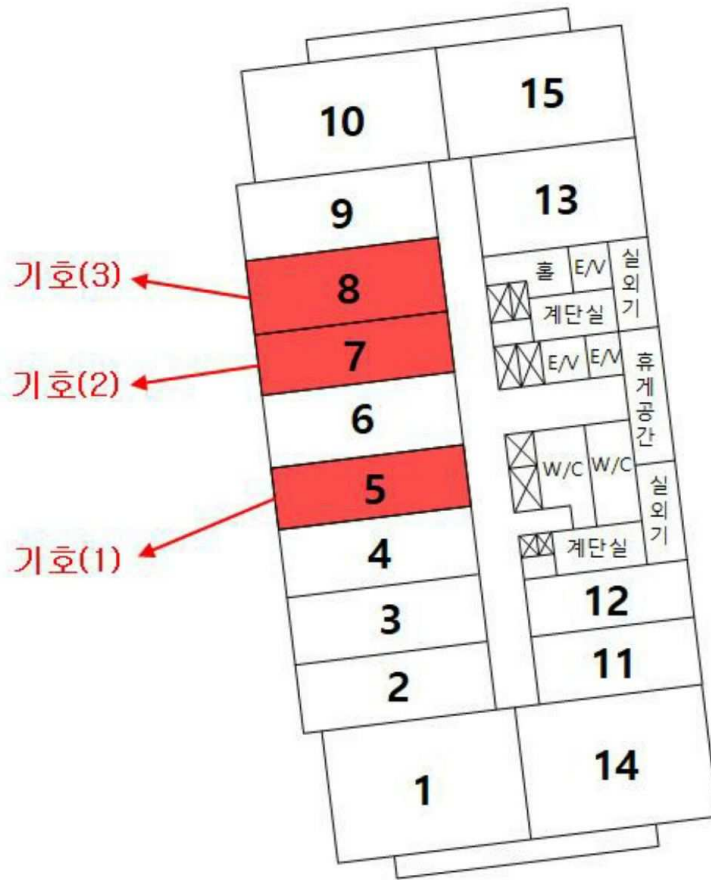
소재지 경상남도 진주시 총무공동 87-23 (드림IT밸리 지식산업센터) 6층 비605호외



S = Non-Scale

호 별 배치도

S = Non-Scale

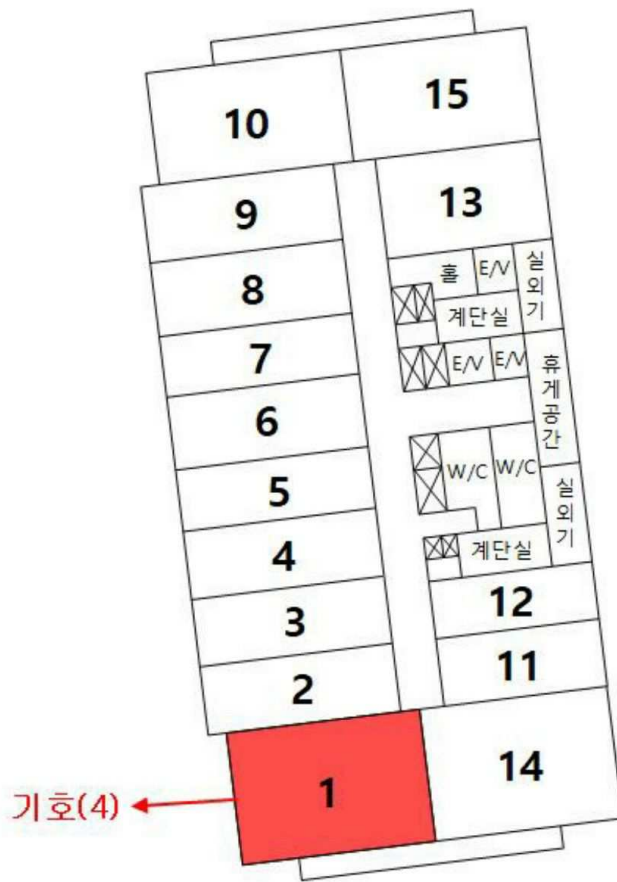


(드림 IT밸리지식산업센터) 6층 비605호
" 6층 비607호
" 6층 비608호

본 도면은 현장조사에 의해 표시된 개략적인 배치도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음

호 별 배치도

S = Non-Scale



(드림IT밸리지식산업센터) 10층 비 1001호

본 도면은 현장조사에 의해 표시된 개략적인 배치도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음





(1)



(2)



(3)



(4)



(4)