

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
건명 : 한영남 외 1명 소유물(2024타경 37925)
감정평가서 번호 : 하나 240927-12-201

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

(주)하나감정평가법인 경남지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel: 055-762-2200 Fax: 055-762-2303
경남 진주시 사들로 16 이엘빌딩 3층 301호(충무공동)

(부동산) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.			
주하나감정평가법인 경남지사	(인)	감정평가사	(인)
지사장	구준수	김길용	

감정평가액	사역사천육백만원정 (₩446,000,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	경매3계	
소유자 (대상업체명)	한영남 외 1명 (2024타경 37925)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2024. 10. 08	2024. 10. 08	2024. 10. 17

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
구분건물		1개호	구분건물	1개호	-	446,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩446,000,000.-

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.		
	심사자		(인)
	감정평가사		

(구분건물) 감정평가 명세표

건물명		베네비앙 4층 403호						
일련번호	소재지	지번	지용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	경상남도 진주시 충무공동 [도로명주소] 경상남도 진주시 에나로 130	287-1 베네비앙	업무시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 11층				
					지하4층	1,005.2		
					지3층~지1층	1,089.12		
					1층	627.2		
					2층,3층	728.71		
					4층~7층	776.45		
					8층	774.45		
					9층,10층	771.08		
					11층	773.3		
					옥탑1층	28.84		
	상동	287-1	대	일반상업지역	1,380.4			
				내) 철근콘크리트구조				
				4층 403호	95.68	95.68	446,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 207.95㎡
				소유권	22.43			
				-----	1,380.4x--	22.43		
			대지권	1,380.4				
							토지·건물 토지 : 89,200,000 건물 : 356,800,000	
	합계					₩446,000,000.-		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 충무공동에 소재하는 구분건물(베네비앙 4층 403호)로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 10월 08일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 10월 08일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

- ① 구분소유건물은 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물 감정평가명세표'상에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- ② 현장 조사 당시 호별 표기가 되어 있지 않은 상태였는바, 본건의 위치는 '집합건축물대장'상 '건축물 현황도'로서 확인하였으니 추후 경매 진행시 현실 점유 현황과 공부상 일치 여부에 대하여는 반드시 재확인 바람.
- ③ 본건은 현장조사 당시 이해관계인의 부재로 내부를 확인하지 못하였는 바, 탐문조사, 공부, 외부관찰 등을 종합하여 통상적인 상태를 기준으로 평가하였음.
- ④ 본건의 공부상 용도는 '위락시설(유흥주점)'으로 등재되어 있으며, 현재 인접한 402호와 함께 'V10 SPA&THAI(타이마사지샵)'로 이용되고 있는 것으로 탐문조사되오니, 경매 진행시 현실 점유 현황과 공부상 일치 여부에 대하여는 반드시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상남도 진주시 충무공동 287-1 베네비앙 4층 403호	
도로명주소	경상남도 진주시 예나로 130	
주용도	위락시설(유흥주점)	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2016.10.27	
건물규모	층수	지하4층/지상11층
	연면적	12,581.73 m ²
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1)	-/4/403	위락시설 (유흥주점)	95.68	112.27	207.95	22.43	46
합계 (총1개호)			95.68	112.27	207.95	22.43	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	충무공동 287-*	-/6/6**	제2종근린 생활시설 (사무소)	100.1	217.54	420,000,000 (@ 4,200,000)	2022.11.21 (2016.10.27)	-
#2	충무공동 289-*	-/3/3**	제2종근린 생활시설 (일반 음식점)	128.74	237.9898	590,000,000 (@ 4,580,000)	2023.11.08 (2017.02.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
		거래시점 / 기준시점	
경남 진주혁신도시 (집합상가)	-0.035% (0.99965)	거래시점 / 기준시점	2022.11.21/ 2024.10.08
		분기별 자본수익률	2022년 4분기 : -99.000 % 2023년 1분기 : -99.000 % 2023년 2분기 : -99.000 % 2023년 3분기 : -99.000 % 2023년 4분기 : -99.000 % 2024년 1분기 : -0.140 % 2024년 2분기 : 0.050 % 2024년 3분기 : 2024년 2분기 자료 2024년 4분기 : 2024년 2분기 자료
		산식	$(1-0.99000 \times 41/92)$ $\times (1-0.99000)$ $\times (1-0.99000)$ $\times (1-0.99000)$ $\times (1-0.99000)$ $\times (1-0.00140)$ $\times (1+0.00050)$ $\times (1+0.00050)$ $\times (1+0.00050 \times 8/91)$ ≈ 0.99965

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안 분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.11	본건이 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.110	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1)	-/4 403	95.68	#1	4,200,000	1.000	0.99965	1.110	4,660,368	445,904,010	446,000,000
합계		95.68	-	-	-	-	-	-	-	446,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	기준시점 현재 본건과 유사한 구분건물의 홑가수준은 4,200,000원/전유㎡ ~ 5,000,000원/전유㎡ 내외의 수준으로 탐문조사되며, 위치, 향, 규모, 층별로 차이는 있음.
------	---

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	충무공동 287- [*] -/2/2 ^{**}	제1종근린 생활시설 (소매점)	81.62	173.69	512,000,000 (@ 6,270,000)	2021.03.15	경매
(2)	충무공동 287- [*] -/4/4 ^{**}	위락시설 (유흥주점)	79.7	173.21	356,000,000 (@ 4,470,000)	2021.03.15	경매
(3)	충무공동 287- [*] -/6/6 ^{**}	위락시설 (유흥주점)	79.7	173.21	303,000,000 (@ 3,800,000)	2021.03.15	경매
(4)	충무공동 287- [*] -/7/7 ^{**}	위락시설 (유흥주점)	130.54	283.71	594,000,000 (@ 4,550,000)	2023.06.23	경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
1)	4층 403호	95.68	22.43	446,000,000
합계		95.68	22.43	446,000,000

결정의견	평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

-

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 충무공동 소재 'LH한국토지주택공사' 남서측 인근에 위치하는 '베네비앙 4층 403호'로서, 주위는 업무시설, 상업시설, 공공기관 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 원활하며, 지역내 일반적인 교통사정은 무난함.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하4층 지상11층 건물내 4층 403호로서,
외벽: AL복합판넬, 강화유리 마감 등,
내벽: 인테리어재 마감 등,
창호: 새시창구조임.

4. 이용상태

공부상 용도는 '위락시설(유흥주점)'이나, 현재 인접한 402호와 함께 'V10 SPA&THAI (타이마사지샵)'로 이용되고 있는 것으로 탐문조사됨.

5. 설비내역

공동위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 스프링클러 등의 소방설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

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)	

인접도로와 등고 평탄한 유사 사다리형의 토지로서, 상업시설 및 업무시설 건물부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

북측으로 약25~30미터폭 내외 및 서측으로 약20~25미터폭 내외의 포장도로와 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

■ 일반상업지역(2015-12-14), 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(대-보-3-20)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(중-집-1-66)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 혁신도시개발예정지구<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>.

9. 공부와의 차이

없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계

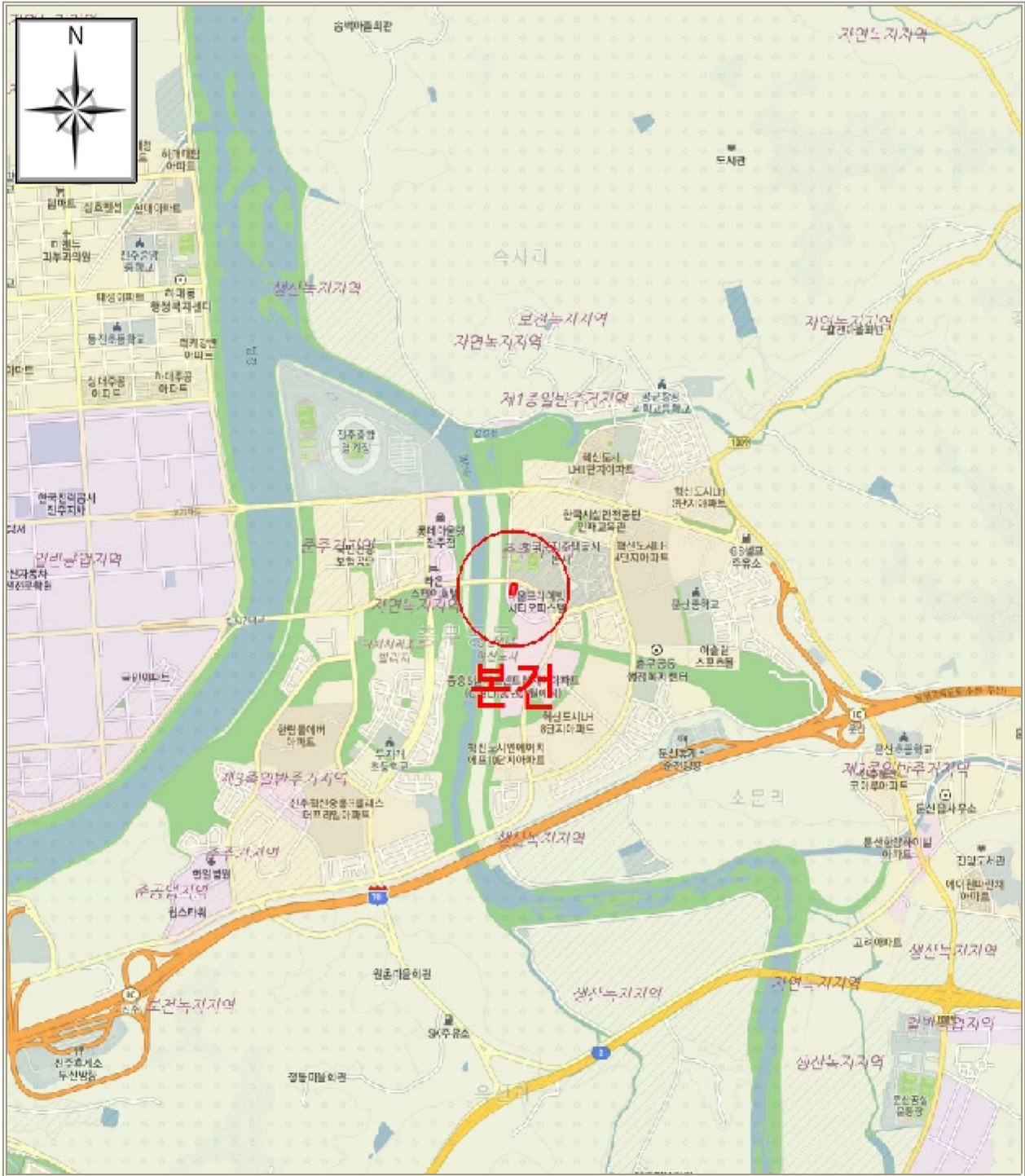
미상임.

2) 기 타

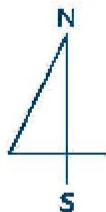
본건의 영업은 일시적으로 중단되어 있는 것으로 탐문조사되오니, 경매시 참고하시기 바람.

광역 위치도

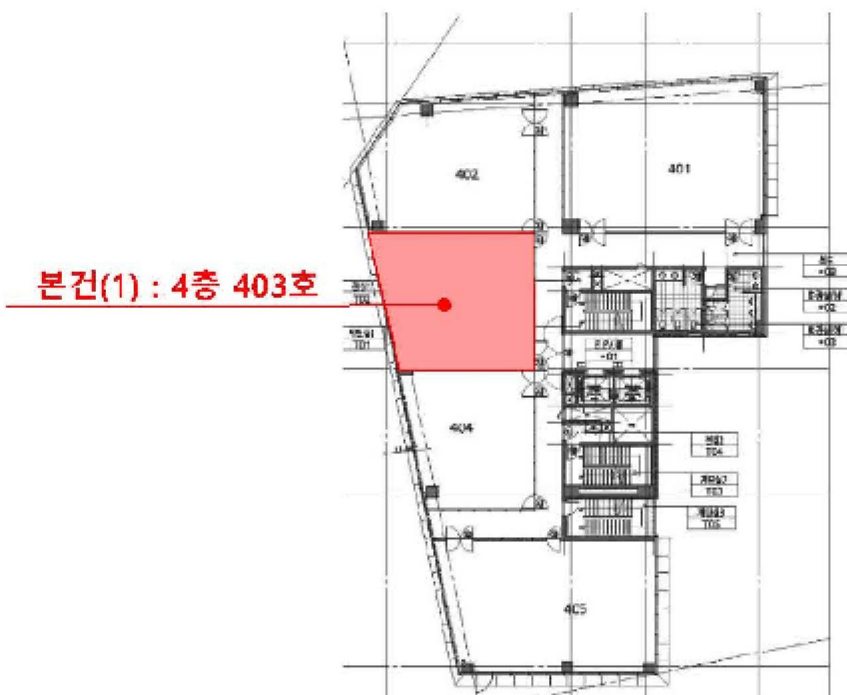
소재지	경상남도 진주시 충무공동 287-1 베네비앙 4층 403호
-----	----------------------------------



호 별 배 치 도



베네비앙



사 진 용 지

소재지

경상남도 진주시 충무공동 287-1



본건 및 주위 전경



본건 및 주위 전경



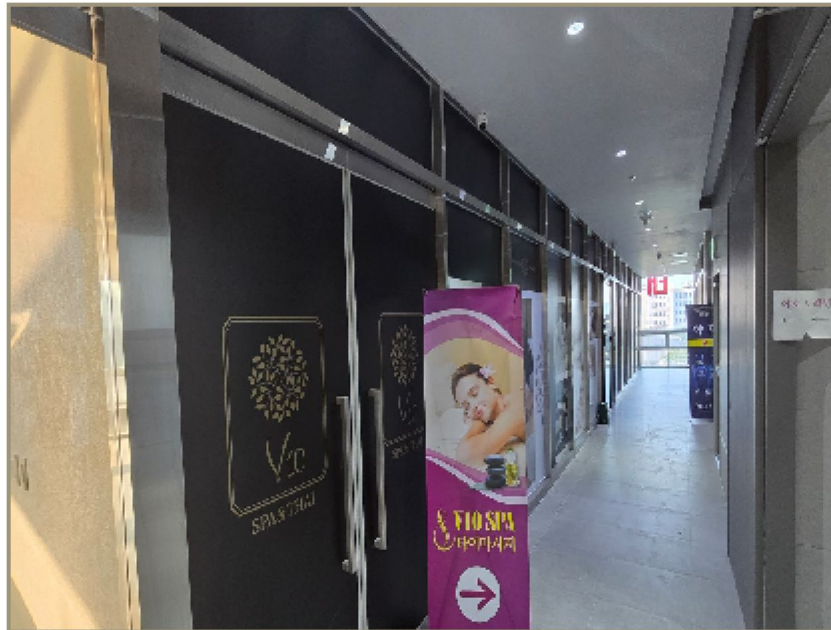
본건 전경



본건 전경

사 진 용 지

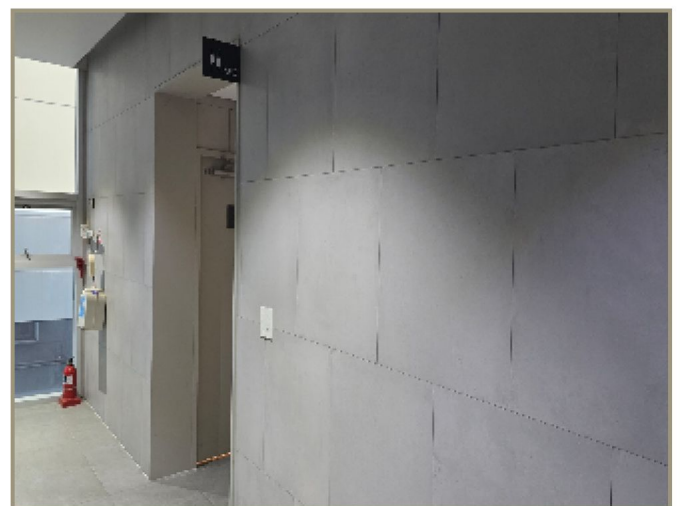
소재지	경상남도 진주시 충무공동 287-1
-----	---------------------



복도 전경



승강기실 전경



복도 및 화장실 전경

수수료 청구서

감정평가서번호 : 240927-12-201

창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의 귀하

팔십일만일천팔백원정 (₩811,800.-)

2024-09-26 자 귀 제 『2024타경 37925』호로 의뢰하신 『한영남 외 1명 소유물』대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역 -

구분	산출근거	금액	
감정평가 수수료	$(446,000,000 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ = 508,480	508,480 원	
실비	자료		
	토지조사비	—	
	물건조사비	【물건조사비】1동 x 10,000원	10,000 원
	공부발급비		1,090 원
	수집비	기타 실비	7,000 원
	특별응역비		—
여비		212,000 원	
합계	천원미만 절사	738,000 원	
정산액	부가가치세 포함	811,800 원	

* (주)하나감정평가법인 경남지사 경남지사 사업자등록번호 : 613-85-12181

송금처

◆ 농협은행

: 805-17-002190

예금주 [(주)하나감정평가법인]

(주)하나감정평가법인 경남지사

지사장 구준수

(Tel : 055-762-2200 Fax : 055-762-2303)

최고의 인재 최상의 팀워크 최적의 솔루션

HANA (주)하나감정평가법인

문서번호 : 하나 240927-12-201
시행일자 : 2024-10-17
수 신 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
참 조 : 경매3계
제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 경남지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2024. 09. 26자 귀 제 2024타경 37925로 의뢰하신 "한영남 외 1명 소유물"건에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.
3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.
(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨

1. 감 정 평 가 서	1 부
2. 청 구 서	1 부
3. 공 부 서 류	1 부

끝.

(주)하나감정평가법인 경남지사
지 사 장 구 준 수

담당감정평가사 : 김길용
우편 52854 경남 진주시 사들로 16 이엘빌딩 3층 301호(충무공동)
TEL 055-762-2200 FAX 055-762-2303 <http://www.haac.co.kr>
(회계팀) TEL(055)-762-2200 FAX (055)762-2303 E-mail : hana06@empas.com

법원 보관금 출금 명령서

경남 진주시 사들로 16 이엘빌딩 3층 301호(충무공동)

Tel : 055-762-2200 Fax : 055-762-2303

법원코드				과코드		재판부번호	

사건번호	진행번호	출급금액			원천징수세금액		세금공제후 금액
		원금	부가가치세	계	소득세	주민세	
2024타경 37925		738,570	73,800	811,800			811,800
		이	하	여	백		

출급금종류	감정료
-------	-----

출급청구일	2024년 10월 17일
-------	---------------

채권자	성명	(주)하나감정평가법인 경남지사	전화	055-762-2200
	주민번호 (사업자등록번호)	6138512181	우편번호	52854
	주소	경남 진주시 사들로 16 이엘빌딩 3층 301호(충무공동)		

대리인	성명	(주)하나감정평가법인 경남지사	전화	055-762-2200
	주민번호 (사업자등록번호)	6138512181	우편번호	52854
	주소	경남 진주시 사들로 16 이엘빌딩 3층 301호(충무공동)		

출급구분	<input checked="" type="checkbox"/> 원금만 지급 <input type="checkbox"/> 원금 및 이자지급 <input type="checkbox"/> 원금 및 전체이자지급 <input type="checkbox"/> 이자만 지급
------	---

입금계좌번호	
--------	--

위의 보관금의 출금을 명함.

2024년 10월 17일

(인)