

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
건명	장하연(개명전:장복희) 소유물건(2025타경30754)
감정서번호	S202504-005

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.

서경감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박경영

(인)

감정평가액	팔억구천팔백만원정 (₩898,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	장하연(개명전:장복희) (2025타경30754)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.16	2025.04.15 ~ 2025.04.16	2025. 04. 17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	898,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩898,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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		
1)	경상남도 진주시 충무공동 [도로명주소] 경상남도 진주시 에나로 103-7	38-3 우람빌딩	근린생활 시설 위락시설 숙박시설	철근콘크리트구조 슬라브지붕 9층				
				지하2층	246.21			
				지하1층	1014.17			
				1층	803.2			
				2층~5층	각 868.2			
				6층~9층	각 812.39			
1)	경상남도 진주시 충무공동	38-3	대	일반상업지역	1,256.4			
1				(내) 철근콘크리트구조 1층 101호	85.31	85.31	898,000,000	비준가격 (전유+공용 면적= 140.095㎡)
			1)소유권	18.98				
			----- 대지권	1,256.4x----- 1,256.4		18.98		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 269,400,000 628,600,000
합 계							₩898,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 1 -

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 진주시 충무공동에 소재하는 우람빌딩 1층 101호로 창원지방법원 진주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- (1)본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의“시장가치”를 기준으로 감정평가함.
- (2)별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 평가방법

본건은 구분소유 건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정하며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근유사 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 16일을 기준시점으로 정함.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사를 2025년 04월 15일~16일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 기타 참고사항

- 1)구분소유건물은 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적은 고려하여 대상 부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표” 상에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

2)본건 호별 위치 등은 집합건축물대장 건축물현황도 등에 의거 위치 확인하여 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

II. 거래사례 비교법에 의한 가격산출 내역

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함

2. 대상물건의 개요

구분	내 용			
소재지	경상남도 진주시 충무공동 38-3 [도로명주소:경상남도 진주시 에나로 103-7]			
건물명, 층·호수	우람빌딩 1층 101호			
용도	근린생활시설			
면적	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	101호	85.31	54.785	18.98

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산의 거래사례

거래 사례	사 례 번호	소 재 지	용도	면적(㎡)		거래금액 (원/전유㎡)	거래 시점	비 고
				전유	대지권			
거래 사례	#1	총무공동 22-14 1층/000호	근린 생활 시설	59.29	34.53	575,000,000 (@9,698,094)	2023.09.21.	-
거래 사례	#2	총무공동 22-14 1층/000호	근린 생활 시설	70.38	40.99	720,000,000 (@10,230,179)	2023.06.03.	-
거래 사례	#3	총무공동 196-1 1층/000호	근린 생활 시설	82.5	35.75	890,000,000 (@10,787,878)	2022.04.29.	-
거래 사례	#4	총무공동 287-9 센트럴타워 1층/000호	근린 생활 시설	35.45	7.52	370,000,000 (@10,437,236)	2022.05.04.	-
거래 사례	#5	총무공동 38-3 우람빌딩 4층/000호	근린 생활 시설	115	25.59	436,672,780 (@3,797,155)	2022.11.10.	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

2) 비교거래사례의 선정

본건과 비교가능성 있는 건물 내 거래사례로 대상 물건과 물적 유사성이 높다고 판단되는 사례인 <사례 #2>를 선정함.

4. 사정보정

상기의 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보여지는 바, 사정 보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

1) 한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사에 따른 시,도별“상업용 자본수익률”을 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 자본 수익률이 발표되지 않는 경우 발표된 시점까지의 변동률만 적용하도록 함.

- 경상남도 진주혁신도시 상업용 자본수익률

구 분	23년 2분기	23년 3분기	23년 4분기	24년 1분기	24년 2분기	24년 3분기	24년 4분기
수익률 (%)	0	0.09	-0.08	-0.14	0.05	0.09	-0.04

2) 시점수정치 산출 (23.06.03~25.04.16)

지역	변동률	비 고
경상남도 진주혁신도시	-0.076%	집합상가 지역 : 경남 진주혁신도시(23.06.03~25.04.16) 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 : -0.04 2025년 01분기 이후 : -0.04 (2024년 04분기 자료) $(1+0*28/91)*(1+0.0009)*(1-0.0008)*(1-0.0014)*(1+0.0005)*(1+0.0009)*(1-0.0004)*(1-0.0004*106/92)$ ≒ 0.99924

※ 감정평가시 조사 발표되지 아니한 분기의 자본수익률은 직전분기의 자본수익률을 연장하여 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성 요인 비교

(기호1)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	고객유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기, 차량이용의 편리성 등	1.00	1.03	비교거래사례 대비시 고객유동성과의 적합성 등에서 우세시 됨.
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	1.02	비교거래사례 대비시 노후도 등에서 우세시 됨.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등	1.00	0.98	비교거래사례 대비시 대지권의 크기 및 위치별 효용 등에서 열세시 됨.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	비교거래사례 대비시 대등시 됨.
누계		1.00	1.030	1.030

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격 산정

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/㎡)	면적	비준가격
1	10,230,179	1.000	0.99924	1.030	10,529,076	85.31	898,000,000

III. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 위치별로 차이가 있으나, 유사층, 유사면적의 경우 1층 도로변은 전유면적당 10,000,000원/㎡ ~ 11,000,000원/㎡ 내외 수준임.

2. 평가전례

사례	소재지	용도	전유면적(㎡)	평가액 (원/전유㎡)	평가 시점	평가 목적
평가 전례 ①	충무공동 38-3 우람빌딩 1층/ 000호	근린 생활 시설	67.3	481,000,000 (@7,147,103)	2023.12.06	경매
평가 전례 ②	충무공동 22-14 1층/ 000호	근린 생활 시설	59.29	605,000,000 (@10,204,082)	2024.01.04	담보
평가 전례 ③	충무공동 40-2 트레젠웰가 상가 1층/ 000호	근린 생활 시설	53.24	673,000,000 (@12,640,872)	2021.04.13	경매
평가 전례 ④	충무공동 40-9 골든비즈니스 호텔상가 1층/ 000호	근린 생활 시설	35.7	401,000,000 (@11,232,493)	2022.09.27	담보
평가 전례 ⑤	충무공동 29-3 1층/ 000호	근린 생활 시설	63.25	634,000,000 (@10,023,715)	2025.02.24	채납 처분

(출처: 한국감정평가사협회 등)

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

기호(1) : 898,000,000원

2. 결정의견

상기 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 산정한 부동산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 평가전례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되며, 상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 평가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 "롯데몰" 남측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 숙박시설, 공동주택 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 건물까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬라브지붕 9층건 내 1층 101호로(사용승인일:2017.05.15)
외벽 : 외장석재 및 복합판넬 등 마감.
내벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.
창호 : 통유리 및 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

근린생활시설(음식점)임.

(5) 설비내역

승강기설비, 소방관련설비, 위생 급배수 설비 등이 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형 유사 평지로 근린생활시설 및 숙박시설 등 건부지임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 동측 및 남측으로 왕복2차선 포장도로가 있음.

(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(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 혁신도시개발예정지구(2015-12-14)<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

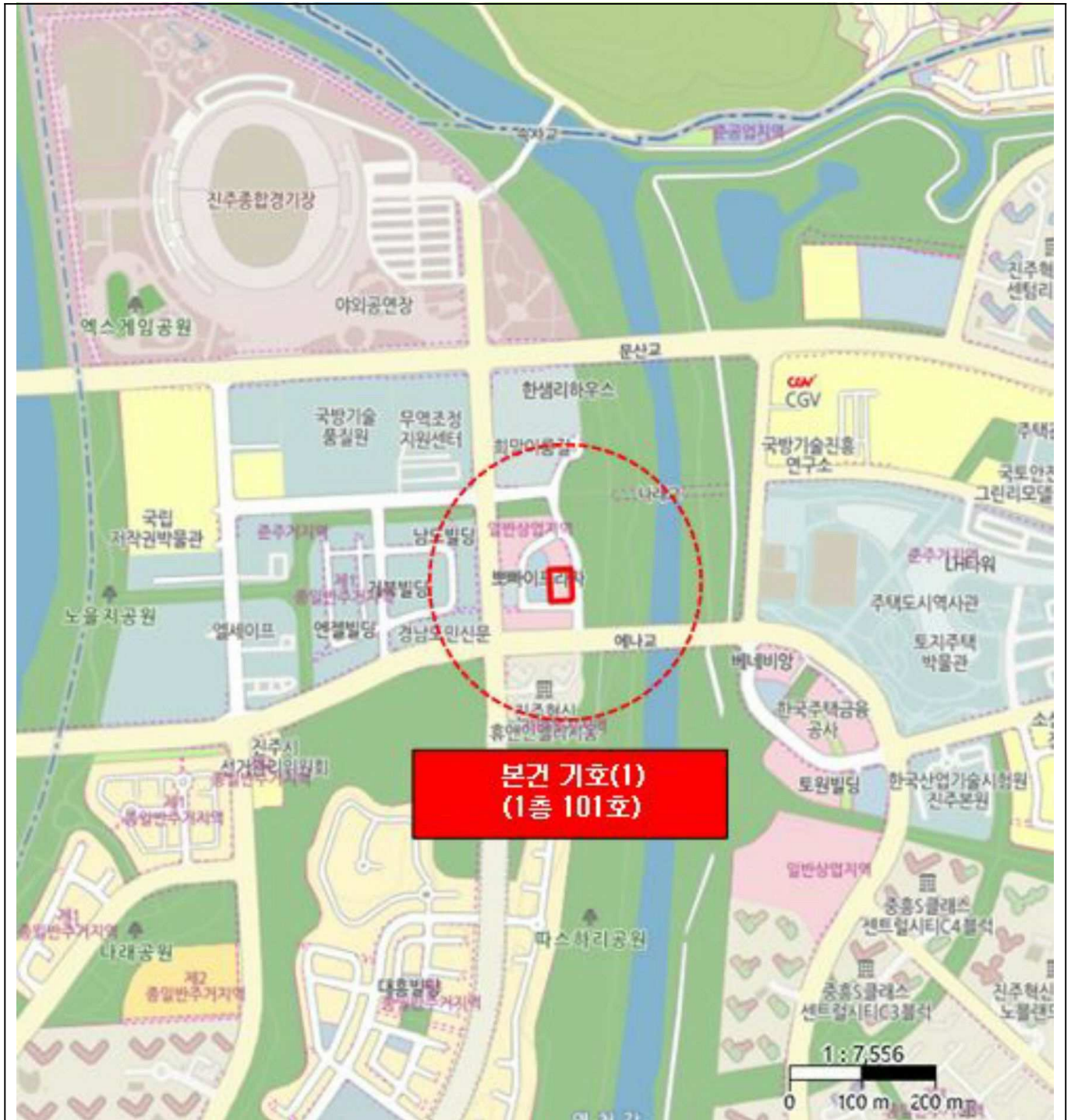
임대관계 : 미상임.

기 타 : 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 참조.

위치도



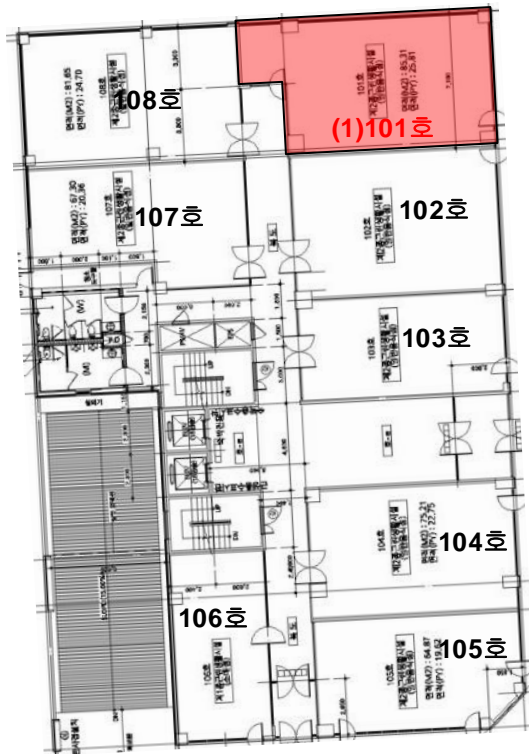
소재지	경상남도 진주시 충무공동 38-3 우람빌딩 1층 101호
-----	---------------------------------



호 별 배 치 도

Non-scale

경상남도 진주시 충무공동 38-3



기호(1) : 우람빌딩 1층 101호





101



