

감정평가서

건명	주식회사잭슨파이브 소유물건(2024타경6457)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정서번호	B-2412-05-0201

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

(주)신한감정평가법인 경남부산지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김종규

김종규

(주)신한감정평가 경남부산지사 지사장

민해수



감정평가액	이십삼억사천이백만원정 (₩2,342,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	주식회사잭슨파이버 (2024타경6457)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.03	2024.12.03	2024.12.04	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3	구분건물	3	-	2,342,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩2,342,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		민해수			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 평가목적

평가대상 부동산의 감정평가는 경상남도 진주시 충무공동 소재 '진양고등학교' 남측 인근에 위치하는 구분건물 '진주혁신도시아슬란스포츠클럽' 1 층 씨 107 호, 씨 108 호, 씨 109 호로서 (집합건물) 단위세대에 대한 임의경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

평가대상의 구분건물의 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가 이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치, 기준시점, 실지조사 실시기간

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 의거 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

2) 기준시점 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 의거 기준시점은 가격조사 완료일인 2024.12.03 일임.

3) 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.12.03일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사 · 확인하였음.

4. 감정평가의 방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1) 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

- (1) 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정 · 비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (2) 1 동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
 - (3) 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
- 2) 본건 집합건물(집합상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조, 제 16 조에 의거하여 인근 유사 집합상가의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례 비교법을 적용하였음.
- 3) 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 1 항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.
- 4) 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였으나, 인근 유사 부동산의 가격 수준 및 평가사례등을 종합참작하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 현장조사시 폐문부재 등으로 내부조사가 불가능 하여 탐문조사, 관련공부, 외부관찰, 건축물현황도의 건물내부 이용상황 등에 의하여 통상적인 상태를 기준으로 평가하였는 바 경매 진행 및 입찰 시 참고하시기 바람.
- 2) 구분소유건물은 구분 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 합리적이지 않으나, 의뢰요청에 따라 토지와 건물을 일괄한 감정평가액과 함께 개별 가액을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

6. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

- 대상 부동산의 현황

소재지	경상남도 진주시 총무공동 277-7		건물명	진주혁신도시아슬란스포츠클럽		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트슬라브지붕		규모	지하:1층,지상:5층		
용도	운동시설		사용승인일	2018.05.16		
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
1	1층씨107호	47.206	64.50	47.529	112.029	57.57%
2	1층씨108호	49.094	67.08	49.43	116.51	57.57%
3	1층씨109호	37.326	51.00	37.581	88.581	57.57%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서&KAIS]

번호	소재지 (경상남도)	건물명	동/ 호수	전유면 적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	거래금액	거래시점
							단가	사용승인일
1	진주시 충무공동 277-7	진주혁신도시아슬란 스포츠몰	C-1**호	52.00	38.057	일반 음식점	550,000,000	2021.07.05
							10,576,923	2018.05.16
2	진주시 충무공동 277-7	진주혁신도시아슬란 스포츠몰	B-1***호	53.49	39.1467	일반 음식점	552,000,000	2023.10.26
							10,319,686	2018.05.16
3	진주시 충무공동 277-7	진주혁신도시아슬란 스포츠몰	A-1**호	74.88	54.803	일반 음식점	1,100,000,000	2021.04.14
							14,690,171	2018.05.16
4	진주시 충무공동 331-5	노블프라자	1**호	59.20	32.98	근린 생활 시설	725,000,000	2024.01.31
							12,246,622	2016.03.08

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

2) 거래사례의 선정

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(2)를 비교 거래사례로 선정함.

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

1) 경상남도 상업용부동산(집합상가) 자본수익률 변동률

[출처 : 감정평가정보체계 kapa-hub]

일련 번호	사례 번호	기간	집합상가	비고
1~3	2	2023. 10. 26부터~ 2024. 12. 03까지	지역 : 경남 진주혁신도시(23. 10. 26~24. 12. 03) 2023년 04분기 : -0.08 2024년 01분기 : -0.14 2024년 02분기 : 0.05 2024년 03분기 : 0.09 2024년 04분기 : 0.09 (2024년 03분기 자료)	-
			$(1-0.0008*67/92)*(1-0.0014)*(1+0.0005)*(1+0.0009)*(1+0.0009*64/92) \approx 1.00004$	

2) 시점수정치의 결정

인근지역 내 상업용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 한국부동산원이 매분기별 발표하는 “상업용 부동산 지역별 자본수익률표(집합상가)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교

비교 거래사례는 본건이 소재하는 인근지역 내 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

- 본건 (1) / 거래사례 (2)와 비교

구분		격차율		비고
조건	세부항목(주거용)	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.25	사례와 대비하여 상업시설, 대중교통의 편의성, 고객의 유동성과의 접근성, 상가로의 접근성 등 단지 외부요인 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	사례와 대비하여 건물내부 면적구성 등 단지내부요인 동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	사례 대비하여 전유면적은 우세하나 층별, 위치별효용에서 열세하여 호별요인 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유, 공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	사례와 대비하여 기타가치에 영향을 미치는 요인 동일함.
누계		1.250		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건(2) / 거래사례 (2)와 비교

구분		격차율		비고
조건	세부항목(주거용)	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.25	사례와 대비하여 상업시설, 대중교통의 편의성, 고객의 유동성과의 접근성, 상가애로의 접근성 등 단지 외부요인 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	사례와 대비하여 건물내부 면적구성 등 단지내부요인 동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	사례 대비하여 호별요인 동일함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유, 공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	사례와 대비하여 기타가치에 영향을 미치는 요인 동일함.
누계		1.250		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건(3) / 거래사례 (2)와 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목(주거용)	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.25	사례와 대비하여 상업시설, 대중교통의 편의성, 고객의 유동성과의 접근성, 상가로의 접근성 등 단지 외부요인 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	사례와 대비하여 건물내부 면적구성 등 단지내부요인 동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.98	사례 대비하여 전유면적의 크기 등 호별요인 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	사례와 대비하여 기타가치에 영향을 미치는 요인 동일함.
누 계		1.225		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고자료

1) 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계 kapa-hub]

일련 번호	소재지 (진주시)	건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액	기준시점	평가 목적	비고
					단가	사용승인일		
a	충무공동 277-7	진주혁신도시 아슬란스포츠클럽	C-1**	64.50	973,000,000	2023.06.12	담보	본건
					15,085,271	2018.05.16		
b	충무공동 277-7	진주혁신도시 아슬란스포츠클럽	C-1**	67.08	1,012,000,000	2023.06.12	담보	본건
					15,086,464	2018.05.16		
c	충무공동 277-7	진주혁신도시 아슬란스포츠클럽	C-1**	51.00	770,000,000	2023.06.12	담보	본건
					15,098,039	2018.05.16		
d	충무공동 277-7	진주혁신도시 아슬란스포츠클럽	B-1**	58.90	783,000,000	2024.08.12	경매	-
					13,293,718	2018.05.16		
e	충무공동 277-7	진주혁신도시 아슬란스포츠클럽	A-1**	75.04	858,000,000	2024.06.10	담보	-
					11,433,902	2018.05.16		

2) 인근 유사부동산의 가격수준

구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
집합상가	본건과 유사한 집합상가의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 12,000,000원~ 15,000,000원/㎡내외 수준임.	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

1) 대상 부동산의 비준단가

일련 번호	사례 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인				산정단가 (원/㎡)	비준단가 (원/㎡)
						단지 외부요인	단지 내부요인	호별 요인	기타 요인		
1	2	10,319,686	1.00	1.00004	1.00	1.25	1.00	1.00	1.00	12,900,123	12,900,000
2	2	10,319,686	1.00	1.00004	1.00	1.25	1.00	1.00	1.00	12,900,123	12,900,000
3	2	10,319,686	1.00	1.00004	1.00	1.25	1.00	0.98	1.00	12,642,121	12,642,000

* 거래금액 ÷ 전용면적 = 거래단가

2) 대상 부동산의 비준가격

일련번호	비준단가 (원/㎡)	전용면적 (㎡)	산정가격 (원)	비준가격 (원)
1	12,900,000	64.50	832,050,000	832,000,000
2	12,900,000	67.08	865,332,000	865,000,000
3	12,642,000	51.00	644,742,000	645,000,000
합계			2,342,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가목적에 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	전유면적당 적용단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	시산가액 (원)	감정평가액 (원)
1	12,900,000	64.50	832,050,000	832,000,000
2	12,900,000	67.08	865,332,000	865,000,000
3	12,642,000	51.00	644,742,000	645,000,000
합 계			-	2,342,000,000

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 가 나	경상남도 진주시 충무공동 [도로명주소] 경상남도 진주시 충의로 119	277-7 진주혁신 도시아슬 란스포츠 물	운동시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 슬라브지붕 5층					
					지하1층	10,890.53			
					1층	8,678.95			
					2층	4,303.93			
					3층	6,387.77			
					4층	6,391.54			
					5층	6,312.56			
					준주거지역 [내]	18,104.4			
					철근콘크리트구조 1층씨107호	64.5 47.206	64.5	832,000,000	비준가액 (공용면적 47.529㎡포함
					1. 소유권대지권	18,104.4x----- -- 18,104.4	47.21		
			토지 · 건물	배분내역					
			토 지 :	124,800,000					
			건 물 :	707,200,000					
			철근콘크리트구조 1층씨108호	67.08 49.094	67.08	865,000,000	비준가액 (공용면적 49.43㎡포함		
			1. 소유권대지권	18,104.4x----- -- 18,104.4	49.09				
						토지 · 건물	배분내역		
						토 지 :	129,750,000		
						건 물 :	735,250,000		

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		
다				철근콘크리트구조 1층씨109호	51	51	645,000,000	비준가액 (공용면적 37.581㎡포함)
			1. 소유권대지권	37.326 18,104.4x----- -- 18,104.4	37.33			
						토지·건물 토 지 : 96,750,000 건 물 : 548,250,000	배분내역	
	합 계			이 하	여 백		₩2,342,000,000.-	

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

평가대상 부동산은 경상남도 진주시 충무공동 소재 "진양고등학교" 남측 인근에 위치하고, 주위는 대단지 아파트, 근린생활시설, 단독주택등이 혼재한 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 대중교통수단인 버스정류장이 소재하여 대중교통편은 양호한 상황임.

(3) 건물의 구조

일련번호(1,2,3)건물 : 철근콘크리트구조(철근)콘크리트슬라브지붕 지하1층~지상5층건중 사용승인일은 2018.05.16인 단위구분건물인 107호, 108호, 109호이고

외벽 : 치장석 붙임, 페어글라스창호 붙임.

내벽 : 몰탈위 페인팅 등

바닥 : 타일 등

창호 : 페어그라스 창호 마감임.

(4) 이용상태

일련번호(1,2,3) : 근린생활시설(공실)임.

(5) 설비내역

위생, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 천정형 시스템에어컨 등이 설치되어 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

대체로 제형의 토지가 지반평탄하게 조성되어 근린생활시설의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건의 북측 및 서측으로 각각 중로에 접하는 상태임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(2015-12-14), 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(소-특-1-39)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(중-집-1-67)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-04-23)(가람별유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(문산중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(진양고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(충무공초등학교(설립예정지))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(진양고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 혁신도시개발예정지구<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

107호, 108호, 109호는 경계벽을 제거후 일괄하여 이용중인상태이고, 실지조사일 현재 이해관계인부재로 임대관계 및 기타는 미상임.

광역위치도



소재지

경상남도 진주시 총무공동 277-7 진주혁신도시아슬란스포츠클럽 1층 씨107호

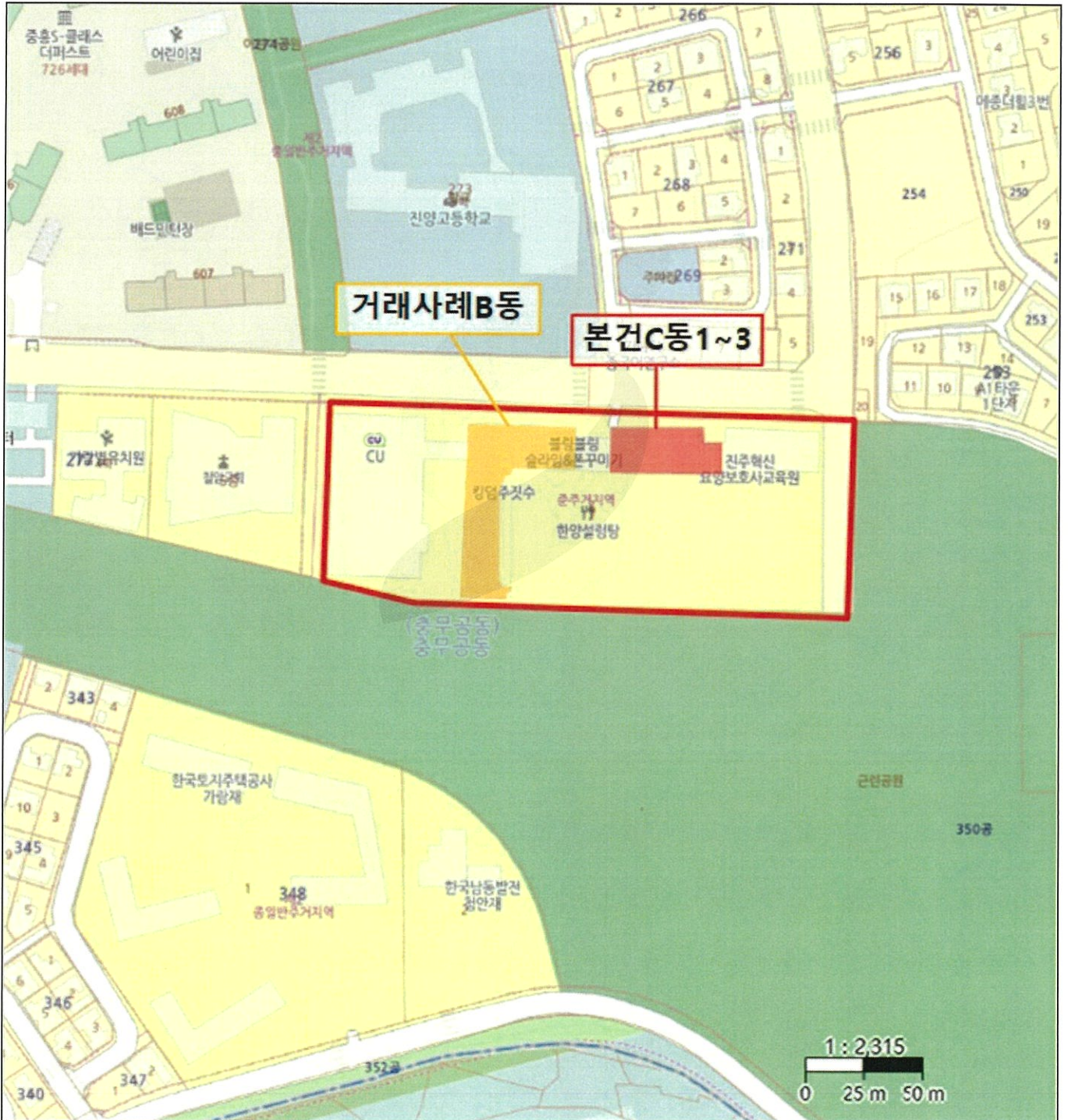


상세위치도



소재지

경상남도 진주시 충무공동 277-7 진주혁신도시아슬란스포츠클럽 1층 씨107호

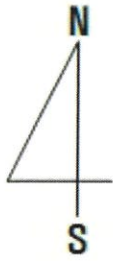


호 별 배 치 도



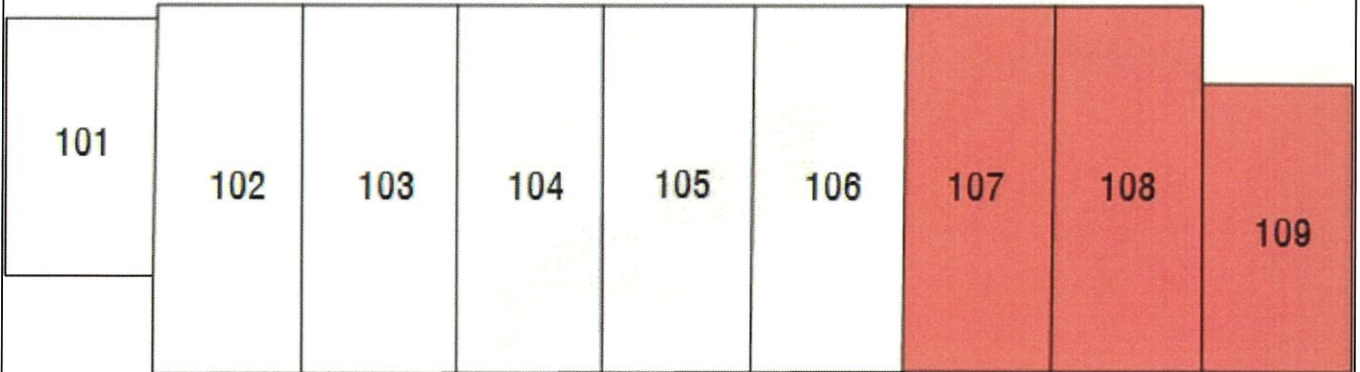
소 재 지

경상남도 진주시 충무공동 277-7 진주혁신도시아슬란스포츠몰 1층 씨107호



S = None scale

C동



경상남도 진주시 충무공동 277-7
진주혁신도시아슬란스포츠몰
1층 씨107호, 씨108호, 씨109호

사진용지



109호전경

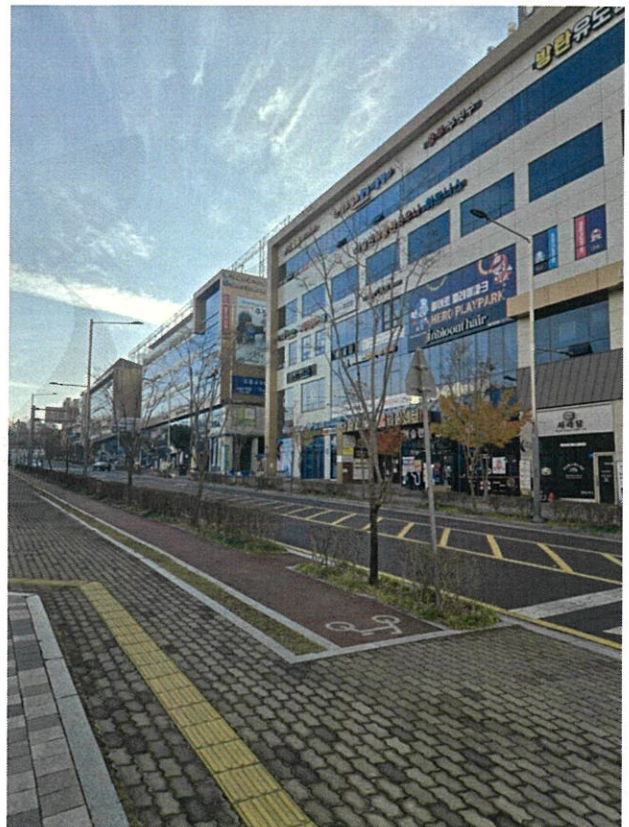


107호, 108호전경

사진용지



본건의 전경



본건의 전경