

# 감정평가서

건명: 윤경애 소유물건(2024타경33282)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
김광택

감정평가서번호: 202404-가-007

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

진양감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이종현

감정평가액	오억구천칠백만원정 (₩597,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤경애 (2024타경33282)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.30	2024.04.26 ~ 2024.04.29	2024.04.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	597,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩597,000,000	
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 영천강로 172  경상남도 진주시 충무공동	40-2 트레젠 월가          40-2	업무시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 16층			597,000,000	비준가격 집합건축물 대장상 공용 면적포함.	
				지5층	829.41				
				지4층	2,359.24				
				지3층	2,602.11				
				지2층	2,602.63				
				지1층	2,594.51				
				1층	1,658.77				
				2층	1,794.1				
				3층	1,694.21				
				4층	1,022.95				
				5층	988.23				
				6층~15층 각각	988.36				
				16층	988.27				
				대	일반상업지역	3,009.7			
				근린생활 시설	(내) 철근콘크리트구조 3층 상가303호	148.1			148.1
소유권		341.47							
-----	3,009.7x-----		34.147						
대지권		30097							
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 178,800,000 417,200,000		
<b>합 계</b>							<b>₩597,000,000.-</b>		
이 하					여 백				

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

## 1. 감정평가 개요

### 가. 감정평가의 목적

본 건은 경상남도 진주시 충무공동 소재 구분건물(트레젠웰가 3층 상가303호)로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

### 나. 감정평가근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 다. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 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 시장가치를 기준가치로 결정하였음.

#### 2. 감정평가조건

해당사항 없음.

### 라. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 04월 30일로 하였음.

### 마. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사일은 2024년 04월 26일~29일이며, 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가방법의 결정

### 가. 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성 검토를 거쳐 결정함이 원칙임.

#### 1. 감정평가방식

- ① 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ② 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- ③ 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### 2. 감정평가방법

- ① ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ② ‘거래사례비교법’이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ③ ‘공시지가기준법’이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 ‘대상토지’라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 ‘비교표준지’라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 거래 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ④ ‘수익환원법’이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

## 3. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 “거래사례비교법”을 적용하여 평가하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

## 나. 기타 참고사항

1. 본건의 위치확인은 집합건축물대장 등의 공부와 외관상 표시 등에 의하였음.
2. 본 건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 수량 등은 귀제시목록에 의하였음.
3. 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호를 위해 관련 지번 등 일부분에 \*\* 처리하였으니, 참고하시기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 감정평가액의 산출근거

### 가. 대상물건 개요

소재지	경상남도 진주시 충무공동 40-2			
건물명, 층, 호수	트레젠웰가 3층 상가303호			
용도	근린생활시설	사용승인일	2016.09.30	
기호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
1	148.1	109.82	34.147	

※집합건축물대장(전유부, 갑)상 공용부분중 “주” 만 공용면적으로 기재함.

### 나. 거래사례비교법 적용

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인}$$

#### 1. 거래사례 선정

##### 1) 거래사례 선정 기준

- ①거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ②기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례	소재지 (진주시)	건물명 동, 층, 호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
A	충무공동 38-3	우람빌딩 40*호	115	436,672,788	3,797,154	2022.11.10
						2017.05.15
B	충무공동 287-1	베네비앙 3층 30*호	108.18	450,000,000	4,159,733	2021.12.21
						2016.10.27

## 3) 거래사례 선정

대상물건과 물적, 위치적 유사성 있으며, 비교적 최근의 거래사례인 **사례<A>**를 비교사례로 선정하였음.

## 2. 사정보정치

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됨. (1.000)

## 3. 시점수정치

시점수정은 한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 중 본건과 비교가능성이 높다고 판단되는 “상권별 자본수익률(집합상가 경남 진주혁신도시)” 을 활용하여 산정하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사례	변동률	계산식
A	-0.00017% (0.99983)	2022년 4분기 : 0.14                      2023년 1분기 : 0.08 2023년 2분기 : 0.00                      2023년 3분기 : 0.09 2023년 4분기 : -0.08                      2024년 1분기 : -0.14 2024년 2분기 : -0.14(2024년 1분기 자료)  $(1 + 0.0014 * 52/92) * (1 + 0.0008) * (1 + 0.0000) * (1 + 0.0009) * (1 - 0.0008) * (1 - 0.0014) * (1 - 0.0014 * 30/91)$ ≒ 0.99983

\*2024년도 2분기의 자본수익율은 미고시된 바, 전분기인 2024년도 1분기 자본수익율을 연장적용함.

## 4. 가치형성요인 비교치

### ■ 기호(1) - 사례(A)와 대상물건의 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행적적조건, 기타조건	1.00	1.05	본건은 고객유동성과의 적합성 등 단지 외부요인 우세함.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 거래사례와 대비시 내부요인은 대등함.
	건물 전체 공실률, 경과연수에 따른 노후도 등			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
	건물의 구조 및 마감상태 등			
단지내 면적구성 및 통로구조 등				
개별적 요인	층별, 위치별 효용 및 주출입구, 에스컬레이트 등과의 거리 등	1.00	1.01	본건은 거래사례와 대비시 호별요인(층별 효용 등)은 우세함.
	서비스면적의 유무 및 면적의 대소 등			
	내부 구조 및 주차장 등의 유무 등			
	부지에 대한 지분면적의 대소 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비시 기타요인 동일함.
누계		1.000	1.061	1.05 × 1.00 × 1.01 × 1.00

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 비준가액

기호	비교거래 사례단가	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)
1	A 3,797,154	1.000	0.99983	1.061	<b>4,028,096</b>	148.1	596,560,944

## 다. 감정평가액 결정 참고 자료

### 1. 인근 유사 부동산 탐문 조사

가 격 수 준	대상과 유사한 경우 호가수준은 3,500,000 ~ 4,500,000원/㎡ 내외 수준임.
---------	------------------------------------------------------

### 2. 인근 평가사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

사례	소재지 (진주시)	건물명 동,층,호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
A	총무공동 40-2	트레젠웰가 1층 상가10*호	63.58	562,000,000	8,839,258	경매	2024.03.18
							2016.09.30
B	총무공동 40-2	트레젠웰가 1층 상가10*호	192.56	2,432,000,000	12,629,830	시가참고	2023.10.16
							2016.09.30
C	총무공동 40-2	트레젠웰가 3층 상가30*호	168.72	599,000,000	3,550,261	경매	2021.07.20
							2016.09.30
D	총무공동 31-6	이노휴면씨티 2층 20*호	142.9	575,000,000	4,023,793	담보	2023.07.11
							2016.04.12

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 가. 감정평가액

기호	대상물건	면적(㎡) (전유면적)	평 가 금 액(원)	비고
1	트레젠월가 3층 상가303호	148.1	597,000,000	
합 계			597,000,000	

### 나. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래가격, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정 되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

# 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 충무공동에 소재한 "무지개초등학교" 북동측 인근에 위치하는 트레젠웰가 3층 상가303호로서, 부근은 판매시설, 업무시설, 근린생활시설, 숙박시설, 공공시설, 아파트단지 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건 건물까지 차량 출입 가능하며, 남측 인근에 '남해고속도로', 동측 인근에 '지방도'가 위치하고 있으며, 접근 가능한 도로의 폭, 포장상태 등을 고려할 때, 제반 교통사정은 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 16층 업무시설 중, 3층 상가303호로서,  
벽체 및 창호: 페어글라스.  
바닥 : 콘크리트.  
(사용승인일: 2016.09.30)

## (4) 이용상태

근린생활시설로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 지하주차장 등이 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

부정형으로 평지의 토지로서 '업무시설 건부지'임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 건물 서측으로 4차선 아스콘포장도로, 남동측 및 동측으로 2차선 아스콘포장도로가 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2015-12-14), 지구단위계획구역(2015-12-14), 대로3류(폭 25M~30M)(대-주-3-22)(접합), 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

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.

## 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) |          |

2)기 타 : 없음.



# 건물개황도

4 S : NON SCALE

경상남도 진주시 충무공동 40-2

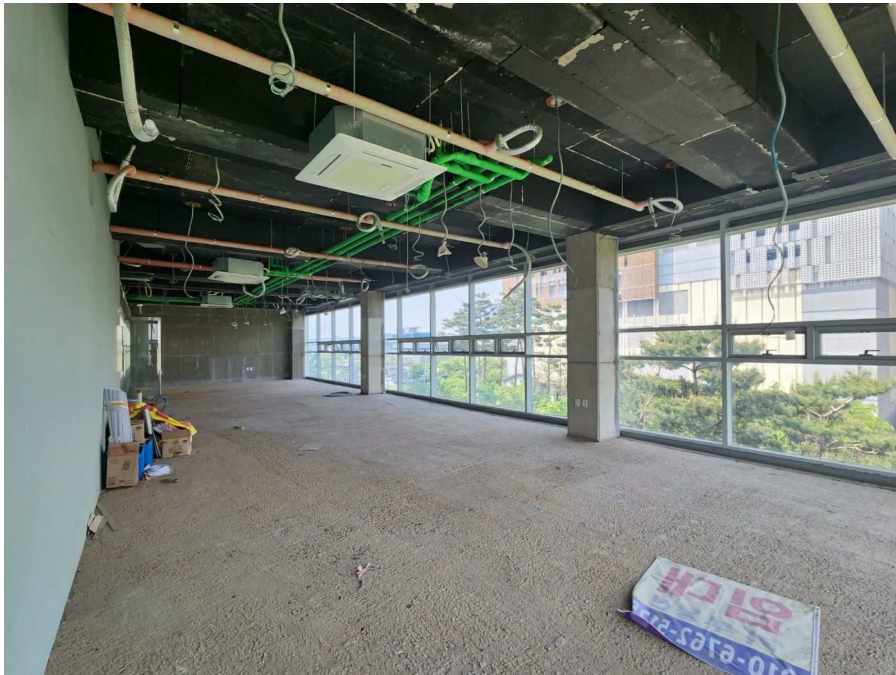


기호(1) : 트레젠웰가 제3층 상가303호

# 사 진 용 지



평가건 전경

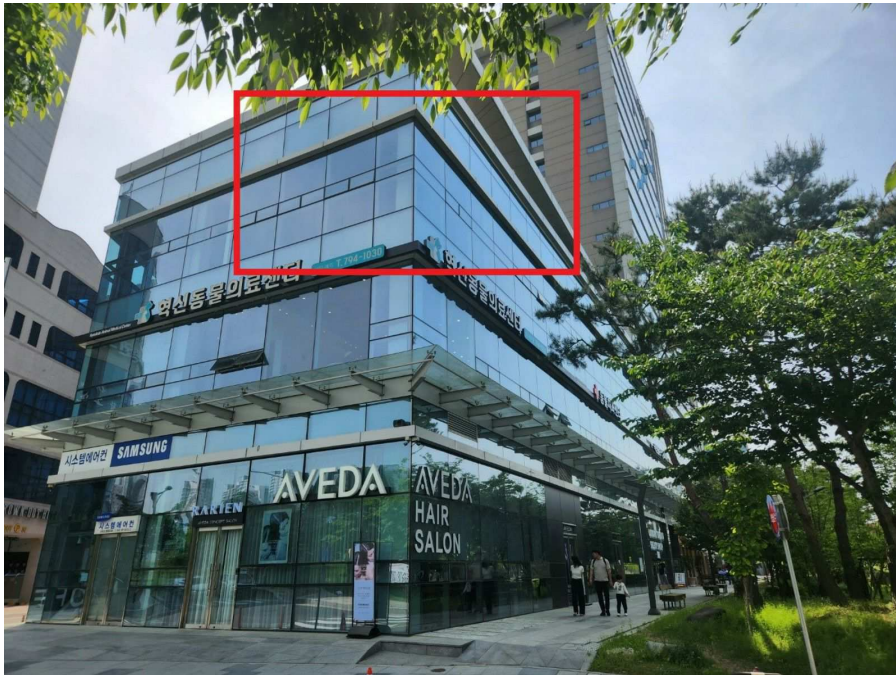


평가건 전경

# 사 진 용 지



평가건 전경



평가건 전경