감 정 평 가 서

건 명:	성환식 외 2명 소유물건(2025타경30235)
의 뢰 인:	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
감정평가서번호:	202501-가-004

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.

감 정 평 가 사 (인)

이 종 현

감정평가액	일십이억일천이백만원정(₩1,212,000,000.-)			
의 뢰 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	창원지방법원 진주지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	성환식 외 2명 (2025타경30235)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.01.23	2025.01.22 ~ 2025.01.23	2025.01.23

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1 이	구분건물	1 하	- 여	1,212,000,000 백
	합 계					₩1,212,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경상남도 진주시 상대동 [도로명주소] 경상남도 진주시 솔밭로 121	285-1	제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 4층 지1층 1층 2층 3층 4층	 630.191 536.513 590.656 590.656 602.259			
1)	"	285-1	대	일반상업지역	824.1			
				(내)				
1				철근콘크리트구조 2층 201호	551.572	551.572	1,212,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함)
				1)소유권 ------- 대지권	214.569 824.1x------- 821.4	215.27		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**363,600,000**	
						건 물 :	**848,400,000**	
	합 계						**₩1,212,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ.감정평가 개요

가. 감정평가의 목적

본 건은 경상남도 진주시 상대동 소재 '진주시청' 서측 인근에 소재하는 구분건물로서, 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 **2025년 01월 23**일로 하였음.

마. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사일은 2025년 01월 22일~23일이며, 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

①원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 ②비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 ③수익방식: 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’라한다)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 등은 귀 제시목록에 의하였음.
3. 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호를 위해 관련 지번 일부분에 **처리하였으니, 참고하시기 바람.
4. 구분소유건물은 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적을 고려하여 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “ 구분건물 감정평가명세표 ” 상에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다 .

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ.감정평가액의 산출근거

가. 대상물건 개요

소재지	경상남도 진주시 상대동 285-1			
건물명, 층, 호수	2층 201호			
용 도	제1종근린생활시설		사용승인일	2016.11.25
기 호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
1	551.572	226.1983	241.569	

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

나. 거래사례비교법 적용

비준가액 = 거래사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 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

2) 인근 유사 부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

사례	소재지 (진주시)	건물명 동,층,호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	칠암동 49*-*	아주스타타워 90*호	796.9082	3,740,520,000	4,693,790	2024.09.30
						2021.05.03
B	상대동 19*-*	주1 20*호	124.22	440,000,000	3,542,102	2021.03.11
						2018.11.01
C	칠암동 29*	순화스타씨티 10*호	58.5	148,000,000	2,529,914	2022.06.23
						2007.07.04

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(2024.09.30 ~ 2025.01.23)

시점수정은 한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 자본수익률 중 본건과 비교가능성이 높다고 판단되는 “자본수익률(경남 진주 소규모상가)” 을 활용하여 산정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사 례	기간	변동률	비고
A	2024.07.01 ~ 2024.10.31	-0.14%	2024년 3분기 자본수익률
	2024.10.01 ~ 2024.12.31	미발표	2024년 4분기 자본수익률
	2024.09.30 ~ 2025.01.23	-0.177% (0.99823)	(1 - 0.00014 * 1/92) * (1 - 0.00014 * 115/92) = 0.99823

*2024년도 4분기의 자본수익율은 미고시된 바, 전분기인 2024년도 3분기 자본수익율을 연장적용함.

4. 가치형성요인 비교치

■ 기호(1) - 사례(A)와 대상물건의 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가록의 폭, 구조 등) 등	1.00	0.60	본건은 거래사례 대비 고객유동성과의 적합성 등 외부요인 열세임.
건물요인	단지내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.92	본건은 거래사례 대비 건물요인 열세임.
개별요인	층별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이트와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.85	본건은 거래사례 대비 개별요인 열세임.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 기타요인 동일함.
누계		1.000	0.469	0.60 × 0.92 × 0.85 × 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	4,693,790	1.000	0.99823	0.469	**2,197,491**	551.572	1,212,074,536

다. 감정평가액 결정 참고 자료

1. 인근 유사 부동산 탐문 조사

가 격 수 준	대상과 유사한 경우 호가수준은 2,000,000 ~ 2,500,000원/㎡ 내외 수준임.

2. 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

사례	소재지 (진주시)	건물명 동,층,호수	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	기준시점 평가목적
A	상대동 28*-*	3층 301호	551.572	951,000,000	1,724,163	2024.02.21 경매
B	상대동 28*-*	2층 201호	551.572	1,220,000,000	2,211,868	2023.04.10 경매

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

가. 감정평가액

기호	대상물건	면적(㎡) (전유면적)	평 가 금 액(원)	비고
1	경상남도 진주시 상대동 285-1 2층 201호	551.572	1,212,000,000	
합 계			1,212,000,000	

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 상대동 소재 진주시청 서측에 위치하며, 주위는 근린상가, 관공서, 아파트 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 관내 일반적인 교통사정은 편리함.

(3) 건물의 구조

철골콘크리트구조 평슬래브지붕 4층건내 2층 201호로서,
외벽 : 화강석 붙임, 강화유리 등
창호 : 샤시창.
바닥 : 콘크리트 마감.

(4) 이용상태

공부상 근린생활시설임(현황 공실).

(5) 설비내역

위생설비, 급배수시설, 소방시설, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 평지로, 상업용 건부지로 이용 중임.

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 동측으로 왕복 4차선, 북측으로 노폭 약 7미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

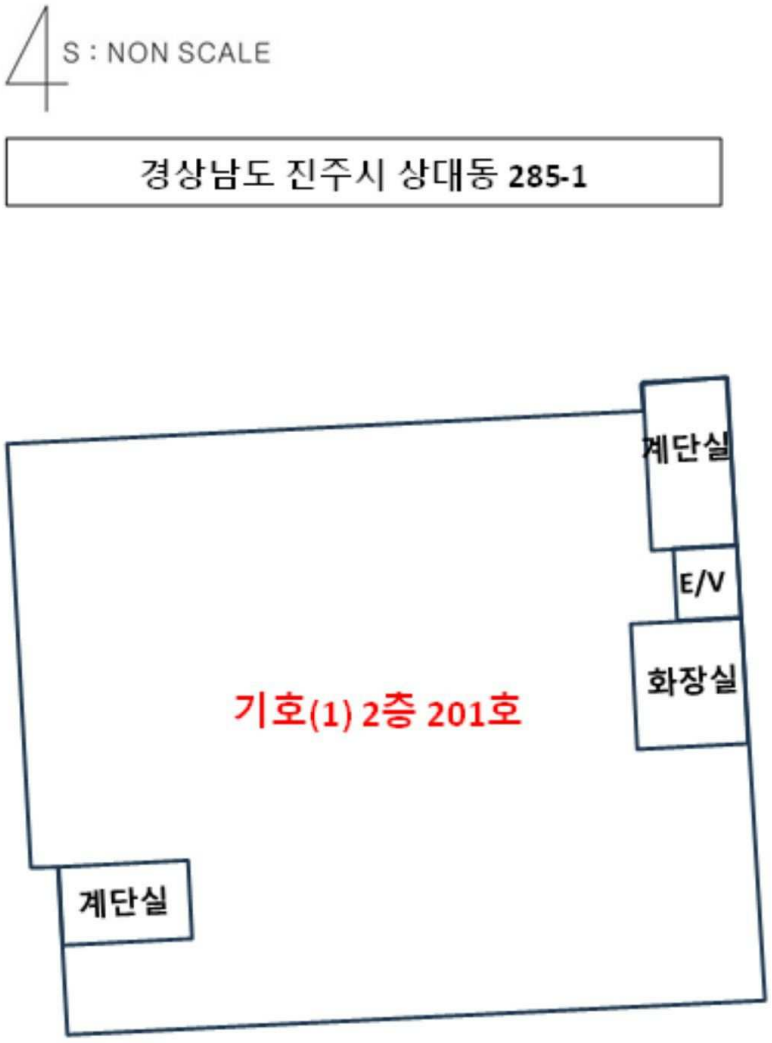
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.
2)기 타 : 없음.

광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 진주시 상대동 285-1 2층 201호

건 물 개 황 도



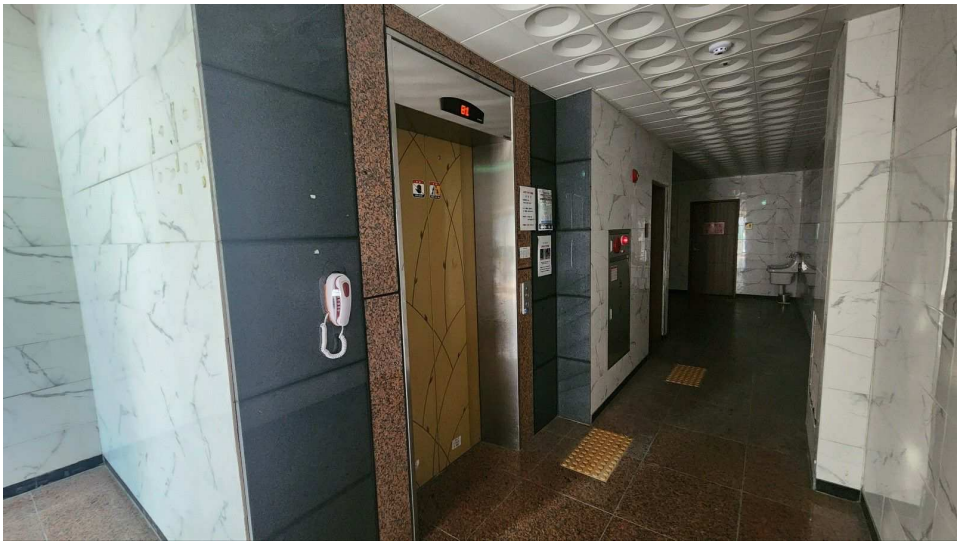
본 도면은 개략적인 위치표시 도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음

사 진 용 지

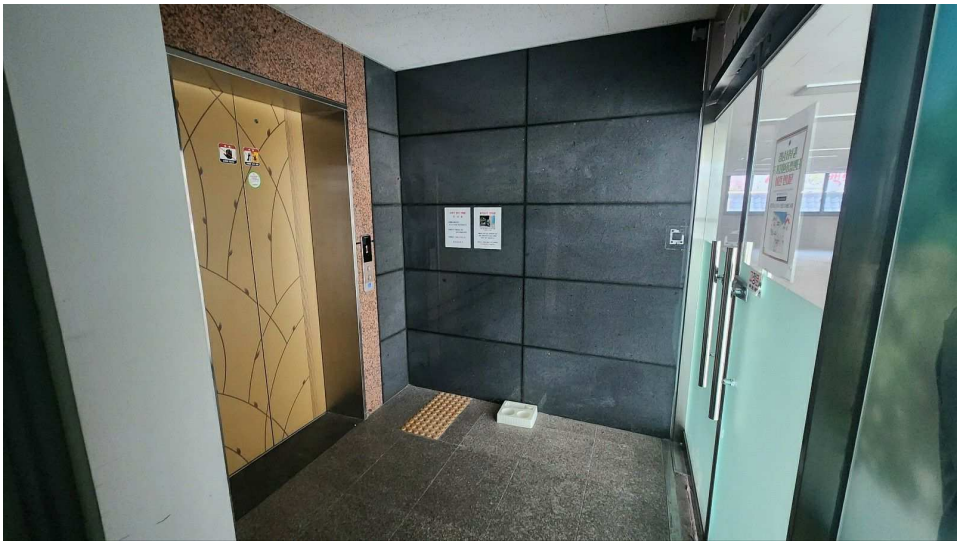
평가건 전경

평가건 전경

사 진 용 지



평가건내 1층 로비



평가건 내부

사 진 용 지

평가건 내부