

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 서미석 소유물건(2025타경31401)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
장영규

감정평가서번호: gc01-2511-05

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.

금관감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김 덕 관

감정평가액	일십사억사천오백만원정(₩1,445,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	서미석 (2025타경31401)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.11.28	2025.11.27 ~ 2025.11.28	2025.11.29		
감 정 평 가 내 용	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	3  이	구분건물	3  하  여	-  백	1,445,000,000
	합 계					₩1,445,000,000
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	1동의 건물의 경상남도 진주시 가좌동 2064-1 더퍼스트 웰가시티 [도로명주소] 경상남도 진주시 진주역로 116	표시	업무시설 (오피스텔) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 슬라브지붕 지하6층 지상16층			890,000,000	규모: 총496 개호	
					지6층	1,994.22			
					지5층	1,983.12			
					지4층	2,067.34			
					지3층	1,984.17			
					지2층	2,242.8			
					지1층	2,097.8			
					1층	1,689.45			
					2층	1,751.73			
					3층-4층	1,017.07			
					5층-6층	968.3			
					7층-11층	1,017.07			
					12층-13층	968.3			
					14층	1,017.07			
					15층	902.39			
					16층	830.51			
						대지권의 목적 토지의 표시 ; 1, 경상남도 진주시 가좌동			인 토지의  2064-1

# 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		
2				(내) 1층 131호 철근콘크리트구조 1.소유권 대지권	17.06 1*4.06 /2,864	17.06 4.06	<b>배분내역</b> 토 지 : 311,500,000 건 물 : 578,500,000  224,000,000	전유+공용 34.87 ㎡
3				(내) 1층 135호 철근콘크리트구조 1.소유권 대지권	34.63 1*7.99 /2,864	34.63 7.99	<b>배분내역</b> 토 지 : 78,400,000 건 물 : 145,600,000  331,000,000	전유+공용 68.6 ㎡
	<b>합 계</b>			이 하	여	백	<b>₩1,445,000,000.-</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 진주시 가좌동, KTX진주역사에서 북서측으로 약200 미터 지점에 소재하는 더퍼스터웰가시티 1층 114호, 131호, 135호에 대한 감정평가로서, 창원지방법원 진주지원으로부터 의뢰된 경매목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법의 적용

#### (1) 감정평가의 방법

감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가방식(원가법,적산법), 시장성의 원리에 기초한 비교방식(거래사례비교법,임대사례비교법,공시지가기준법), 수익성의 원리에 기초한 수익방식(수익환원법, 수익분석법) 등이 있음.

#### (2) 감정평가방법의 결정

본건은 구분건물로서,「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 감정가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 조사기간 및 기준시점

#### (1) 조사기간

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2025년 11월 27, 28일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고, 가격자료를 수집하여 분석하여 평가하였음.

#### (2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날 인 2025년 11월 28일을 기준시점으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타 참고사항

### (1) 임대관계 확인 등

기호1(114호)은 임대(보증금 ₩20,000,000만원과 월세₩132만원)중인 것으로 탐문되고,

기호2(131호)는 현재 공실인 것으로 탐문되나 이해관계인 부재로 임대관계는 확인치 못하였으며,

기호3(135호)은 임대중인 것으로 탐문되기는 하나 이해관계인 부재로 임대사항 등은 확인하지 못하였으므로 업무집행 시 임대관계는 재확인하시기 바람.

### (2) 토지 건물 가격배분

본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권.대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가명령 사항과 평가 목적을 고려하여 감정평가협회에서 기준으로 삼고 있는 배분비율 등과 토지는 공시지가기준법으로 건물은 원가법으로 평가한 가격 중 토지와 건물부분에 해당하는 각각의 가격비율 등을 참작하여 소유권.대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였으므로 업무진행 시 참고하시기 바람.

### (3) 목록표시 근거

본건의 면적, 구조 등은 귀 제시목록과 집합건축물대장 등의 공부를 기준으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등의 분석과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 조항에서 규정하고 있는 다른 방법에 의거 산정된 시산가격에 의한 감정가격의 합리성 검토는 생략하였음.

### 2. 대상물건의 개요

일련 번호	소재지	진주시 가좌동 1064-1 더퍼스트월가시티 114호			
1	용 도	근린생활시설		사용승인일	2019. 08. 30.
	면 적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
		62.13	60.92	123.05	14.33
비 고		* 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 상의 공용면적의 합계임.			
각호별 공용면적과 전용면적 내역					
일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
2	1층/131호	17.6	17.27	34.87	4.06
3	1층/135호	34.63	33.97	68.6	7.99

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례 기호	소재지	동/층 /호수	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점	사용승인일
A	진주시 가좌동 1064-1	더퍼스트 월가시티 10*호	41.24	650,000,000	15,761,396	2024-11-01	2019-08-30
B	진주시 가좌동 1064-1	더퍼스트 월가시티 10*호	35.62	580,000,000	16,282,987	2024-11-01	"
C	진주시 가좌동 1064-1	더퍼스트 월가시티 10*호	38.01	620,000,000	16,311,496	2024-11-01	비교 거래사례
D	진주시 가좌동 1064-1	더퍼스트 월가시티 11*호	52.29	731,252,700	13,984,561	2023-08-14	2019-08-30

※ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계) 등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 '기호 C'가 비교적 최근에 거래된 사례로서 보다 비교성이 있는 사례로 판단되어 이를 비교거래사례로 선정하였음.

### 4. 사정보정

거래사례는 특이한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음. (1.000)

### 5. 시점수정

(1) 한국감정원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정 치를 산정함.

(2) 시점수정치 산정

시점수정은 한국부동산원이 발표한 경남지역 집합상가 가격변동률로 시점수정 하였음.

구분	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)	비교
대상물건의 기준시점 2025-11-28	<p>집합상가 지역 : 경남 (24.11.01~25.11.28)</p> <p>2024년 04분기 : -0.48 2025년 01분기 : -0.49 2025년 02분기 : -0.6 2025년 03분기 : -0.62 2025년 04분기 : -0.62 (2025년 03분기 자료)</p>	<p>약2.403 % 하락한 것으로 나타남.</p>
거래사례의 거래시점 2024-11-01	$(1-0.0048*61/92)*(1-0.0049)*(1-0.006)*(1-0.0062)*(1-0.0062*59/92) =$ <p><b>0.97597</b></p>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교치의 산정

기호1

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)	1.00	1.00	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성 등에서 유사한 편임
단지 내부 요인	주차의 편의성, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 준공시점등 노후도, 관리체계, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	1.00	1.00	동일한 건물에 배치된 구분건물로 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 등 단지내부요인은 상호 유사한 편임
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 점포의 유형, 형상 엘리베이터 및 에스컬레이터와의 거리, 주 출입구와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기등	1.00	0.90	본건은 사례와 대비 시 위치별 호별요인 등에서 약간 열세한 편임
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례와 유사함.
누계		1.00	0.900	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호2

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)	1.00	1.00	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성 등에서 유사한 편임
단지 내부 요인	주차의 편의성, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 준공시점등 노후도, 관리체계, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	1.00	1.00	동일한 건물에 배치된 구분건물로 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 등 단지내부요인은 상호 유사한 편임
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 점포의 유형, 형상 엘리베이터 및 에스컬레이터와의 거리, 주 출입구와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기등	1.00	0.80	본건은 사례와 대비 시 위치별 호별요인 등에서 열세한 편임
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례와 유사함.
누계		1.00	0.800	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호3

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)	1.00	1.00	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성 등에서 유사한 편임
단지 내부 요인	주차의 편의성, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 준공시점등 노후도, 관리체계, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	1.00	1.00	동일한 건물에 배치된 구분건물로 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 등 단지내부요인은 상호 유사한 편임
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 점포의 유형, 형상 엘리베이터 및 에스컬레이터와의 거리, 주 출입구와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기등	1.00	0.60	본건은 사례와 대비 시 위치별 호별요인 등에서 열세한 편임
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례와 유사함.
누계		1.00	0.600	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가격)

일련 번호	비교거래 사례 단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점수정	개별 요인 비교	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1	16,311,496	1.000	<b>0.97597</b>	0.900	14,327,577	62.13	890,172,359	890,000,000
2	16,311,496	1.000	<b>0.97597</b>	0.800	12,735,624	17.6	224,146,982	224,000,000
3	16,311,496	1.000	<b>0.97597</b>	0.600	9,551,718	34.63	330,776,009	331,000,000

## Ⅲ. 참고 가격자료

### 1. 인근지역 유사 부동산의 가격 수준

인근지역 유사 부동산의 가격수준(전유면적 기준)은 규모별, 위치별, 층별, 향별에 따라 @9,000,000-15,000,000원/m<sup>2</sup> 수준으로 형성되어 있는 것으로 탐문조사 됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 인근선례

일련 번호	소재지	층 /호수	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	목적	감정평가액 (전유m <sup>2</sup> 당 단가)	기준시점	비고
1	진주시 가좌동 1064-1	더퍼스트 웰가시티 10*호	48.00	담보	672,000,000 [14,000,000]	2024-02-19	본건이 속한 층의 인근선례 임.
2	"	더퍼스트 웰가시티 11*호	52.29	담보	759,000,000 [14,515,204]	2023-07-31	"
3	"	더퍼스트 웰가시티 10*호	48.00	법원경 매	709,000,000 [14,770,833]	2025-08-05	"
본건전 례	진주시 가좌동 1064-1	더퍼스트 웰가시티 114호	62.13	담보	864,000,000	2023-07-21	본건 기호1
"	진주시 가좌동 1064-1	더퍼스트 웰가시티 131호	17.6	"	220,000,000	"	기호2
"	진주시 가좌동 1064-1	더퍼스트 웰가시티 135호	34.63	"	313,000,000	"	기호3
인근선례 기호1-3은 본건과 동일한 동의 동일한 층에 소재하는 인근선례 임.							

\* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 결정의견

상기 참고 가격자료에서 보는 바와 같이 유사 부동산의 거래사례, 가격수준, 평가사례 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정된다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 비준가격을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

### 2. 감정평가액

기호	평가대상	감정평가액(원)	비고
1	진주시 가좌동 1064-1 더퍼스트웰가시티 114호	890,000,000	-
2	진주시 가좌동 1064-1 더퍼스트웰가시티 131호	224,000,000	-
3	진주시 가좌동 1064-1 더퍼스트웰가시티 135호	331,000,000	-
합 계		₩1,445,000,000.-	

# 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

본건은 경상남도 진주시 가좌동, KTX진주역사에서 북서측으로 약200 미터 지점에 소재하는 더퍼스터웰가시티 1층 114호, 131호, 135호로서, 주위는 근린생활 시설, 대단위 아파트단지 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 대중교통사정도 비교적 무난한 편임

## (3) 건물의 구조

2019. 08. 30. 사용수익 허가를 득한 철근콘크리트구조 슬라브지붕 지하6층 지상 16층 건물 내 1층 114호, 131호, 135호호로서, 외벽은 화강석판, 몰탈위 페인팅 마감, 내벽은 인테리어 마감, 창호는 샷시창 구조임.

## (4) 이용상태

기호1-3은 근린생활시설 용도이며, 기호2는 현재 공실인 것으로 보임.

## (5) 설비내역

위생`급`배수설비, 소화전설비, 화재경보설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 스프링클러설비 등이 되어 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

인접지와 대체로 등고한 사다리형 토지로서, 업무시설(오피스텔) 근린생활시설부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

북서측으로 대로2류, 남서측으로 중로2류에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(2020-12-10)(신진주역세권), 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 대로2류(폭 30m~35m)(2024-07-19)(대로2-8)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합),가축사육제한구역(2025-10-27)(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>에 속함.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 확인 등

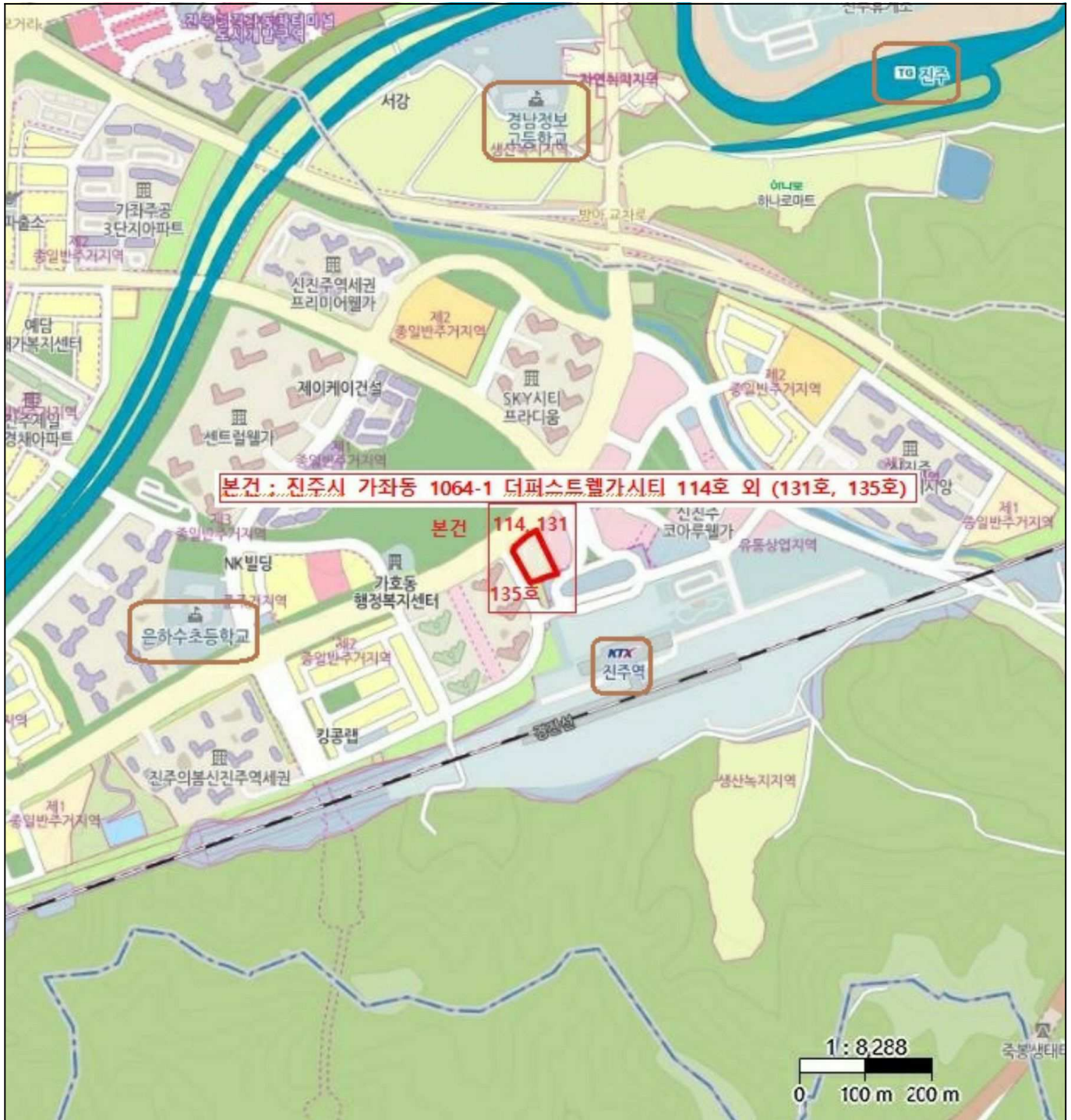
기호1(114호)은 임대(보증금 ₩20,000,000만원과 월세₩132만원)중인 것으로 탐문되고, 기호2(131호)는 현재 공실인 것으로 탐문되나 이해관계인 부재로 임대관계는 확인치 못하였으며,

기호3(135호)은 임대중인 것으로 탐문되나 이해관계인 부재로 임대사항 등은 확인하지 못하였으므로 업무집행 시 임대관계는 재확인하시기 바람.

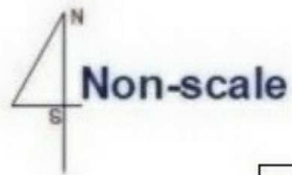
# 위치도



소재지	경상남도 진주시 가좌동 2064-1 더퍼스트웰가시티 1층 114호 외
-----	--



# 호별 배치도



호별 배치도



# 사 진 용 지



기호1 (114호)의 전경  
남서측에서 북동측을 향하여 촬영

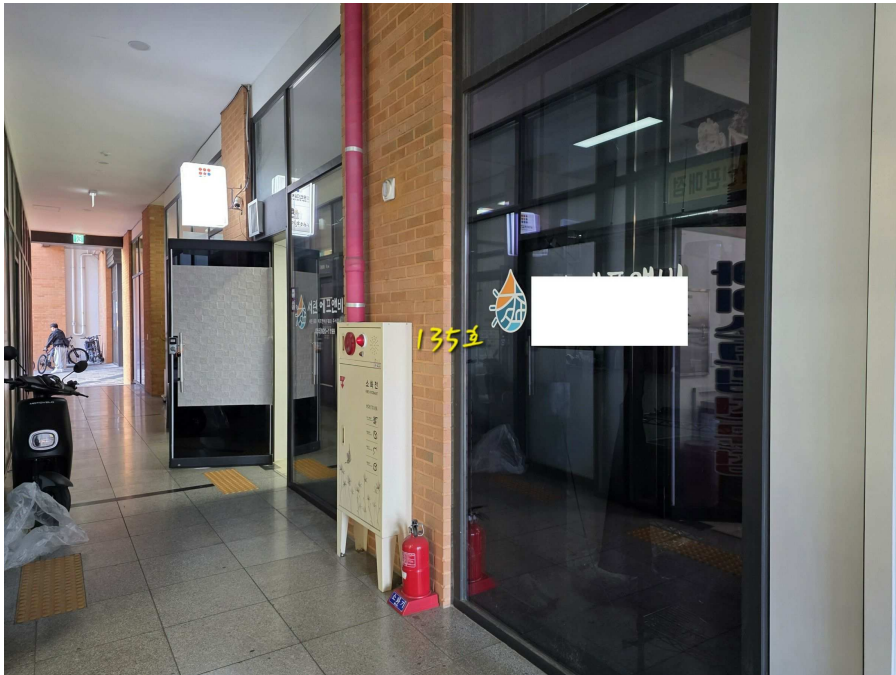


기호2 (131호)의 전경  
남동측에서 북서측을 향하여 촬영

# 사 진 용 지

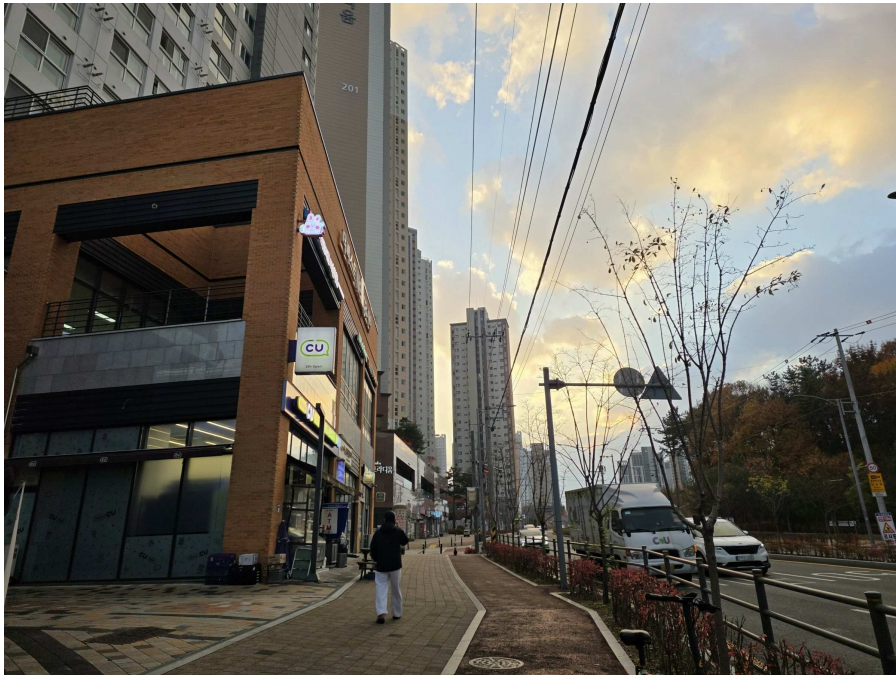


기호2 (131호)의 전경  
내부상태 등 (현재 공실)



기호3 (135호)의 전경  
북동측에서 남서측을 향하여 북도에서 촬영

# 사 진 용 지



남서측 부근의 상황 등

# 사 진 용 지



북측 부근의 상황 등



본건이 속한 상가건물의 남서측으로 접면하는 도로  
및 부근의 상황 등

# 사 진 용 지

현황사진의 본건 등에 대한 위치  
표기는 개략적으로 표기한 것이므로  
업무집행 시 참고하시기 바람.