

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
건명 : 김용태 소유물(2025타경 30750)
감정평가서 번호 : 하나 250423-12-201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 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.

(주)하나감정평가법인 경남지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 055-762-2200 Fax : 055-762-2303
경남 진주시 사들로 16 이엘빌딩 3층 301호(충무공동)

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 경남지사

감정평가사

지사장

구준수

(인)

정준규

(인)

감정평가액	이십팔억이천팔백오만구천이백원정 (₩2,828,059,200.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가 목적	경매		
제출처	경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김용태 (2025타경 30750)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 04. 25	2025. 04. 23 ~ 2025. 04. 25	2025. 04. 28	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	308.4	토지	308.4	3,660,000	1,128,744,000
	건물	1,180.08	건물	1,180.08	1,440,000	1,699,315,200
		이	하	여	백	
	합계					₩2,828,059,200.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 계동에 소재하는 부동산으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 25일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 23일 ~ 2025년 4월 25일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

- ① 본건 토지 기호(1,2)는 공부상 일단지는 아니나, 서로 연접하여 사회적·경제적 관점에서 보아 현황 일단으로 이용되는 것이 합리적이고, 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당성이 있다고 판단되어 일괄평가하였음.
- ② 본건 토지 기호(1,2)의 명확한 경계확인에는 지적측량이 요구되는 바, 경매시 참조하시기 바람.
- ③ 본건 토지 기호(2)의 일부 지상에 정원수(화단포함) 수주는 경제적 가치가 미미한 바, 거래관행에 의거 토지에 포함하여 평가하였음.
- ④ 본건 건물 기호(3)은 2017년 및 2020년경 리모델링된 것으로 탐문조사되나, 현재는 누수(일부 누전) 등으로 인하여 수선 및 수리를 요하는 것으로 탐문조사되오니, 경매응찰시 건물의 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바람.
- ⑤ 본건 건물 기호(3)의 필로티주차장, 옥탑(계단실 등), 옥상소재 물탱크 및 철구조물 등의 부합물은 당해 건물에 포함하여 평가하였음.

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1	경상남도 진주시 계동	127-4	대	일반상업지역	2.1	2.1	3,660,000	7,686,000		
2	상동	129	대	일반상업지역	306.3	306.3	3,660,000	1,121,058,000		
3	상동 [도로명주소] 경상남도 진주시 비봉로 60	129 위 지상	숙박시설 (여관)	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 6층						2,000,000 x36/50 필로티 주차장, 옥탑(계단 실,물탱크 등)포함.
				1층	71.58	1,180.08	1,440,000	1,699,315,200		
				2층	221.7					
				3층	221.7					
				4층	221.7					
				5층	221.7					
6층	221.7									
합 계								₩2,828,059,200.-		
이 하 여 백										

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경상남도 진주시 계동 127-4, 129	
토 지	용도지역	일반상업지역
	이용상황	상업용
	지 목	대
	면 적	308.4 m ²
건 물	구 조	철근콘크리트구조
	주 용 도	숙박시설
	사용승인	2011.04.15
	연 면 적	1,180.08 m ²

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	진주시 계동 127-4	2.1	대	상업나지	일반상업	맹지	삼각형 평지	1,353,000
2	진주시 계동 129	306.3	대	상업용	일반상업	중로각지	부정형 평지	1,353,000

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
A	진주시 계동 117-1	147.3	대	상업용	일반상업	중로각지	세장형 평지	1,403,000	-

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 사·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#A 상업지역	0.032	경상남도 진주시 (25.01.01~25.04.25) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.028 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.005 (1 + 0.00028) * (1 + 0.00005 * 25/31) ≒ 1.00032

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1, 2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.98	본건이 획지조건(형상 등)에서 열세시됨.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근 유사 토지	노선 상가지대	중로변	3,400,000-3,700,000	일반상업

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	진주시 계동 11*	322.9	일반상업	대 상업용	2023.06.16	법원경매	3,150,000	-
(2)	진주시 계동 11*~*	147.3	일반상업	대 상업용	2022.09.13	담보	3,370,000	-
(3)	진주시 계동 12*~*	331	일반상업	대 상업용	2023.04.14	담보	3,350,000	-
(4)	진주시 계동 11*	479.4	일반상업	대 상업용	2024.08.12	담보	3,490,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(5)	진주시 봉곡동 4-*	144.5	일반상업	대 상업용	2025.01.03	담보	2,990,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	진주시 계동 11*.*	일반상업 대/상업용	303,000,000원 (@ 3,550,000원/m ²)	2023.06.29 2003.05.23	68.8m ² 109.14m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 2층 제1종근린생활시설 건물단가 : 900,000원/m ² X 30년/50년 ≒ 540,000원/m ² 건물가격 : 540,000원/m ² X 109.14m ² ≒ 58,935,600원 2) 토지가격 : (303,000,000원 - 58,935,600원) / 68.8m ² ≒ 3,550,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

(마) 경매 동향

용도별	경남 진주시 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
숙박시설	5,159,704,740	2,433,108,000	47.2	31	6	19.4
대지	7,647,223,600	4,407,972,510	57.6	95	17	17.9

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	3,150,000	1.00157	1.000	1.185	3,738,610		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.663	2.66
	1,403,000	1.00032	-	-	1,403,449		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.06.16 ~ 2025.04.25, 진주시 상업지역) : 0.157% (1.00157)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등) 및 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세하고, 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등) 및 환경조건(인근환경 등)에서 열세하나, 종합할 경우에 우세함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.25	0.95	0.95	1.05	1.00	1.00	1.185

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1,2	A	1,403,000	1.00032	1.000	0.980	2.66	3,658,510	3,660,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	진주시 계동 11*.*	일반상업 대/상업용	303,000,000원 (@ 3,550,000원/㎡)	2023.06.29 2003.05.23	68.8㎡ 109.14㎡	-
	의견	1) 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 2층 제1종근린생활시설 건물단가 : 900,000원/㎡ X 30년/50년 ≒ 540,000원/㎡ 건물가격 : 540,000원/㎡ X 109.14㎡ ≒ 58,935,600원 2) 토지가격 : (303,000,000원 - 58,935,600원) / 68.8㎡ ≒ 3,550,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	자가변동률(%)	비 고
#1 상업지역	0.157	경상남도 진주시 (23.06.29~25.04.25) 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.001 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.007 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.005 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.004 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.007 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.003 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.010 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.133 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.028 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.005 $(1 - 0.00001 * 2/30) * (1 - 0.00007) * (1 - 0.00005)$ $* (1 + 0.00004) * (1 + 0.00007) * (1 + 0.00003)$ $* (1 - 0.00010) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00028)$ $* (1 + 0.00005 * 25/31) \approx 1.00157$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1, 2 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.03	본건이 형상은 열세시되나, 접면도로 상태 등에서 우세하여 종합시 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.030	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1,2	#1	3,550,000	1.000	1.00157	1.000	1.030	3,662,240	3,660,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	3,660,000	3,660,000	-
2	3,660,000	3,660,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물 관리상태
3	6층	철근콘크리트구조 슬라브지붕	숙박시설	1,180.08	2011.04.15	중

부대설비 내역

※ 제반위생설비, 급·배수설비(온수), 소방설비, 승강기설비, 난방 및 냉방설비 등의 부대설비와 필로티주차장, 옥탑(계단실 등), 옥상소재 물탱크 및 철구조물 등의 부합물 일체는 표준단가에 포함하여 평가하였음.

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

(3) 제조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	제조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
3	철근콘크리트구조 슬라브지붕	2,000,000	표준단가 에 포함	2,000,000	50	1층~6층 (숙박시설)

※ 상기 단가는 '한국부동산연구원 건축물 제조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 등 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	1	1,889,000	50 (45~55)
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	2	1,733,000	50 (45~55)
07-03-05-09	호텔	철근콘크리트조/평지붕	1	2,470,000	50 (45~55)
07-03-05-09	호텔	철근콘크리트조/평지붕	2	2,096,000	50 (45~55)
07-03-05-09	호텔	철근콘크리트조/평지붕	3	1,850,000	50 (45~55)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
3	1층~6층 숙박시설	2,000,000	50	14	14	36	36/50	1,440,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	1,128,744,000 원
	건 물	1,699,315,200 원
	합 계	2,828,059,200 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부 동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정 평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동 산의 감정평가액을 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 진주시 평안동 소재 '갤러리아백화점' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 노선상가지대로로서, 숙박시설, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 기호(1)은 차량의 출입이 불가하나, 기호(2)는 차량의 접근이 가능하며, 지역내 일반적인 교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 자체지면 평탄한 삼각형의 토지로서, 상업나지[기호(2) 토지의 부속토지]임.
 기호(2): 자체지면 평탄한 부정형의 토지로서, 상업용 건물부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1): 지적도상 맹지임.
 기호(2): 남서측으로 약15미터폭 및 북서측으로 약6미터폭 내외의 포장도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) :일반상업지역, 시가지경관지구(일반), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
 기호(2) :일반상업지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조	(2) 이용상태	(3) 설비내역
(4) 부합물 및 증물	(5) 공부와의 차이	(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

기호(3): 철근콘크리트구조 슬라브지붕 6층건물로서,
 (사용승인일: 2011.4.15, 탐문조사시 2017년 및 2020.11월경 리모델링된 것으로
 조사되오니, 경매시 참고하시기 바람)
 외벽 : 노출콘크리트 및 인조석, 복합알루미늄판넬, 드라이비트, 스톤코트 마감 등,
 내벽 : 벽지 등 내부인테리어재 마감 및 일부 타일 마감 등,
 창호 : 새시창구조임.

(2) 이용상태

기호(3): 숙박시설로 이용중임.

(3) 설비내역

제반위생설비, 급.배수설비(온수), 소방설비, 승강기설비, 난방 및 냉방설비 등의 숙박시설
 관련 부대설비가 되어 있음.(※ 일부 객실 바닥난방설비는 고장으로 수리를 요하는 것으로
 탐문조사되오니, 경매시 참고하시기 바람)

(4) 부합물 및 증물

없 음.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계

미상임.

2) 기 타

본건 건물은 누수(일부 누전) 등으로 인하여 수선 및 수리를 요하는 것으로 탐문조사
 되오니, 경매응찰시 건물의 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바람.

광역 위치도

소재지

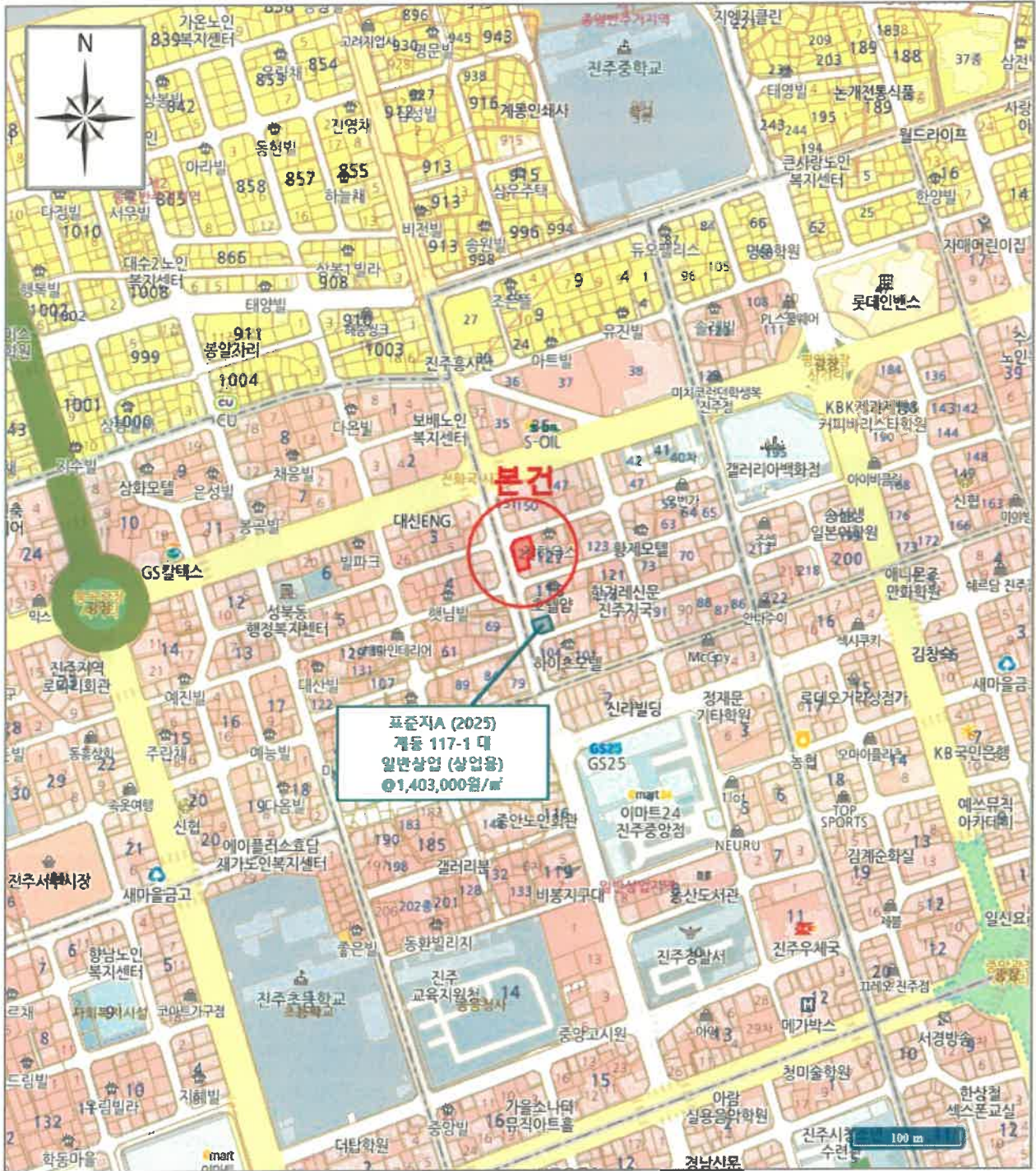
경상남도 진주시 계동 127-4 외



상세 위치도

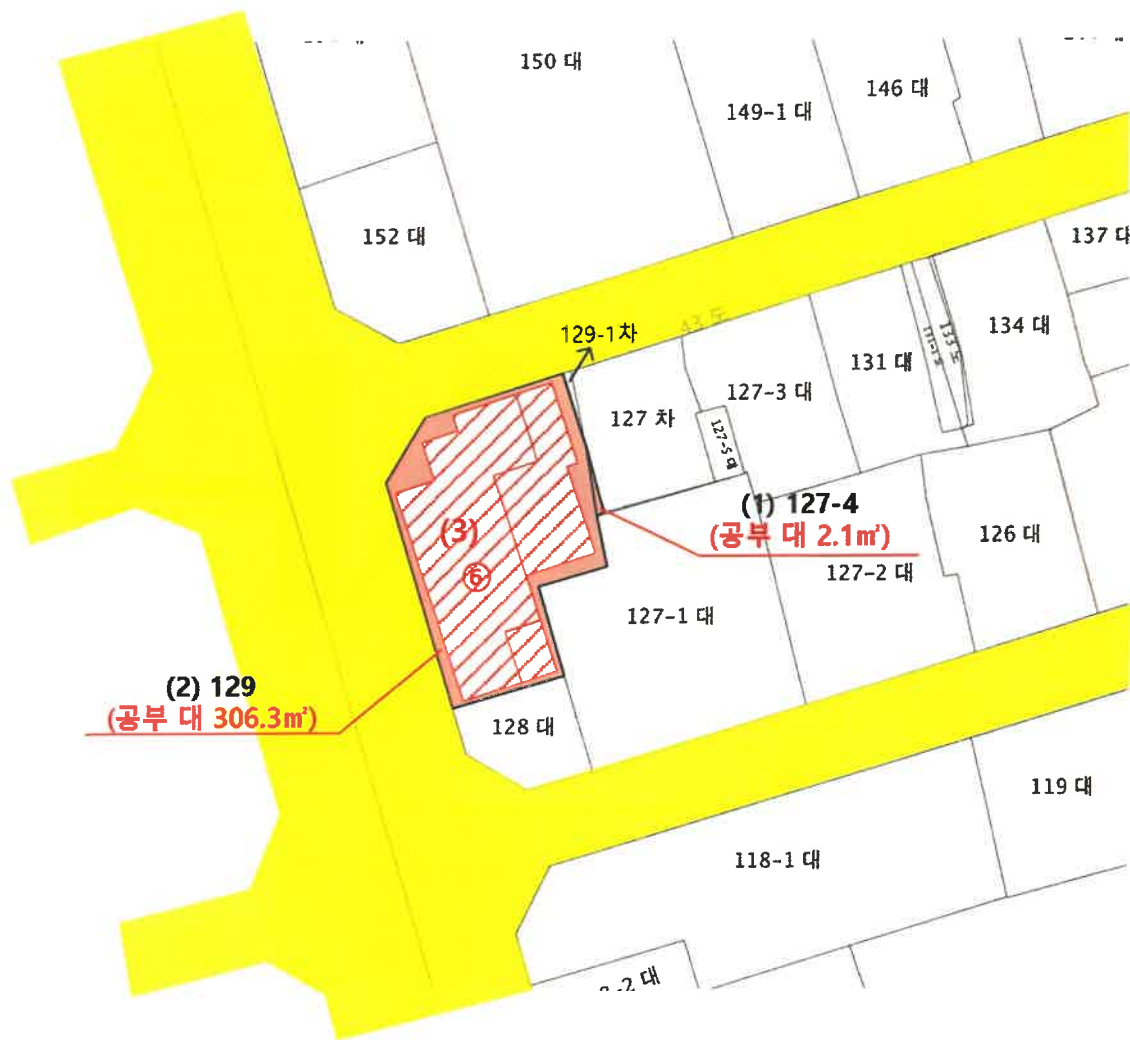
소재지

경상남도 진주시 계동 127-4 외



지 적 도

S : 1 / 600



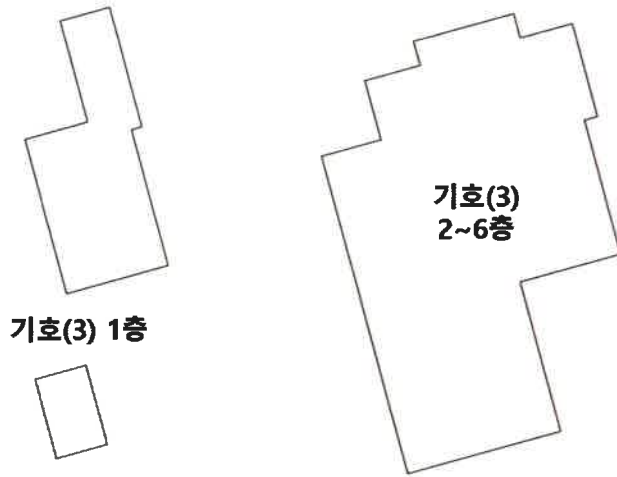
* 본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을 수 있습니다.

범 례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

건물 개황도



S : 1 / 400



[면적산출근거]

기호(3) 1층 : 71.58㎡ (공부 71.58㎡)
2~6층 동일: 221.7㎡ (공부 221.7㎡)

사 진 용 지

소재지	경상남도 진주시 계동 127-4 외
-----	---------------------



기호(1) 전경

사 진 용 지

소재지

경상남도 진주시 계동 127-4 외



기호(1) 일부 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 진주시 계동 127-4 외
-----	---------------------



기호(2,3) 일부 전경

사 진 용 지

소재지

경상남도 진주시 계동 127-4 외



기호(1~3) 및 주위 전경



기호(2,3) 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 진주시 계동 127-4 외
-----	---------------------



기호(3) 일부 전경



기호(3) 1층 및 필로티 주차장 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 진주시 계동 127-4 외
-----	---------------------



기호(3) 1층 보일러실 전경



기호(3) 1층 일부 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 진주시 계동 127-4 외
-----	---------------------



기호(3) 내부 전경



기호(3) 내부 전경

사 진 용 지

소재지

경상남도 진주시 계동 127-4 외



기호(3) 내부 전경



기호(3) 내부 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 진주시 계동 127-4 외
-----	---------------------



기호(3) 내부 전경



기호(3) 내부 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 진주시 계동 127-4 외
-----	---------------------



기호(3) 내부 전경



기호(3) 내부 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 진주시 계동 127-4 외
-----	---------------------



기호(3) 내부 전경



기호(3) 내부 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 진주시 계동 127-4 외
-----	---------------------



기호(3) 내부 전경



기호(3) 내부 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 진주시 계동 127-4 외
-----	---------------------



기호(3) 내부 전경



기호(3) 내부 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 진주시 계동 127-4 외
-----	---------------------



기호(3) 내부 전경



기호(3) 내부 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 진주시 계동 127-4 외
-----	---------------------



기호(3) 내부 전경



기호(3) 내부 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 진주시 계동 127-4 외
-----	---------------------



기호(3) 내부 전경



기호(3) 내부 전경

사 진 용 지

소재지

경상남도 진주시 계동 127-4 외



기호(3) 내부 전경



기호(3) 내부 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 진주시 계동 127-4 외
-----	---------------------



옥상 물탱크 전경



옥상 옥탑(계단실) 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 진주시 계동 127-4 외
-----	---------------------



옥탑(계단실) 전경



옥상 철구조물 등 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 진주시 계동 127-4 외
-----	---------------------



옥상 철구조물 등 전경



옥상 전경

사 진 용 지

소재지

경상남도 진주시 계동 127-4 외



기호(3) 내부 일부 누수 등 전경

사 진 용 지

소재지

경상남도 진주시 계동 127-4 외



기호(3) 내부 일부 누수 등 전경

최고의 인재 최상의 팀워크 최적의 솔루션

HANA (주)하나감정평가법인

문서번호 : 250423-12-201호
시행일자 : 2025. 04. 29
수 신 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
참 조 : 경매5계
제 목 : 감 정 평 가 회 보



1. 우리 (주)하나감정평가법인 경남지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.04.22자 귀 제 2025타경 30750호로 의뢰하신『김용태 소유물(2025타경 30750)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부
3. 공부서류 1 부 끝.

(주)하나감정평가법인 경남지사
지 사 장 구 준 수



담당감정평가사 : 정준규
우편 52854 경남 진주시 사들로 16 이엘빌딩 3층 301호(충무공동)
TEL 055-762-2200 FAX 055-762-2303 <http://www.hgrea.co.kr>
(회계팀)TEL 055-762-2200 FAX 055-762-2303 EMAIL : hana06@empas.com

수수료 청구서

감정평가서번호 : 250423-12-201

창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택 귀하

의뢰번호 : 2025타경 30750

이백육십이만칠천구백원정 (₩2,627,900.-)

2025-04-22 일자 귀 제 「 2025타경 30750 」 호로 의뢰하신 「 김용태 소유물(2025타경 30750) 」 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	2,125,957	$(1,195,000 + (1,828,059,200 \times 8/10,000)) \times 0.8$
나.여비	212,000	
토지조사비	-	【물건조사비】1등 x 10,000
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,180	
임대차조사비	-	
기타 실비	39,000	
특별용역비	-	
소계	263,180	
수수료합계(공급가액)	2,389,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	238,900	
총계	2,627,900	
기납부 착수금	-	
정산청구액	2,627,900	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(250423-12-201)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)하나감정평가법인 경남지사 사업자등록번호 : 613-85-12181

★계좌번호★

◆ 농협은행-진주시지부 : 805-17-002190

예금주 【(주)하나감정평가법인 경남지사】

(주)하나감정평가법인 경남지사

지사장 구준수



(TEL : 055-762-2200 FAX : 055-762-2303)