

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김준영 소유물건
(2025타경340)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원
사법보좌관 홍덕의

감정평가서번호: HAF2025-02-016-DBS

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.

합천감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김석천

(인)

감정평가액	구억팔천구백만원정 (₩989,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 흥덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김준영 (2025타경340)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.31	2025.01.29 ~ 2025.01.31	2025.02.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	- 백	989,000,000
	합계					₩989,000,000
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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 108,900,000 254,100,000	
	합 계			이 하	여	백	₩989,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2025-01-31)

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 충무공동 소재 '한일병원' 동측 인근에 위치하는 상업용부동산(구분건물)에 대한 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.01.31.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.01.29.~31.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2025-01-31)

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산(상업용)으로서 거래사례비교법에 의한 시산가액과 또 다른 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나 본건은 대상물건의 특성 등의 사유로 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토는 생략하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2025-01-31)

VI. 그 밖의 사항

1. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 구분건물(근린생활시설)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였으며, 평가목적에 고려하여 별도 각각의 구분가격을 구분건물 감정평가명세표에 부기하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
2. 본건 물건 확인은 건축물대장 현황도면에 의하였는 바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-01-31)

I. 대상 물건 개요

1. 단지 개요

소재지	경상남도 진주시 충무공동 87-23번지 [도로명주소]경상남도 진주시 범골로 54번길 30-9		
건물명	드림IT벨리 지식산업센터		
구조	철근콘크리트구조 슬라브지붕	층수(지하/지상)	-2/12
주용도	공장 및 근린생활시설	단지규모	공장 141호, 지원시설 53호
사용승인일	2019.03.22	대지면적(m ²)	5,148
연면적(m ²)	24,390.39	비 고	

2. 대상물건 개요

기호	층 호	대지권 (m ²)	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	분양면적 (m ²)	전유면적 비율(%)
1	1층 A110호	18.2736	48.96	17.0853	66.0453	74
2	1층 B104호	15.8251	42.4	14.7961	57.1961	74

기호	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
1	○	○	○	○	○	○	○	○	

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-01-31)

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	충무공동 **-**	드림IT밸리 지식산업센터 에이***호	57.12	735,100,000	12,869,398	2022-01-24 2019-03-22
거2	충무공동 **-**	드림IT밸리 지식산업센터 비***호	42.4	372,100,000	8,775,943	2023-02-13 2019-03-22
거3	충무공동 **-**	드림IT밸리 지식산업센터 비***호	89.04	781,300,000	8,774,708	2022-07-01 2010-03-22

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	충무공동 **-**	드림IT밸리 지식산업센터 A***호	57.12	735,100,000	12,869,398	2022-01-24 2019-03-22

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-01-31)

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

사례기호	사정보정	비고
거1	1.00	

4. 시점수정

가. 자본수익률(집합 상가)

[출처 : 한국부동산원]

사례기호	자본수익률	산출내역	시점설명
거1	1.02401	집합상가 지역 : 경남 진주혁신도시(22.01.24~25.01.31) 2024년 04분기 이후 : 0.09 (2024년 03분기 자료) 2022년 01분기 : 1.02 2022년 02분기 : 0.72 2022년 03분기 : 0.55 2022년 04분기 : 0.14 2023년 01분기 : 0.08 2023년 02분기 : 0 2023년 03분기 : 0.09 2023년 04분기 : -0.08 2024년 01분기 : -0.14 2024년 02분기 : 0.05 2024년 03분기 : 0.09 $(1+0.0102 \times 67/90) \times (1+0.0072) \times (1+0.0055) \times (1+0.0014) \times (1+0.0008) \times (1+0) \times (1+0.0009) \times (1-0.0008) \times (1-0.0014) \times (1+0.0005) \times (1+0.0009) \times (1+0.0009 \times 123/92) \approx 1.02401$	

나. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 상업용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합 상가, 진주혁신도시)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-01-31)

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

기호	사례기호	지역요인	비고
1	거1	1.00	본건과 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
2	거1	1.00	본건과 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (상업용)

요인구분	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모, 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

기호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	소계	비고
1	거1	1.00	1.00	0.97	1.00	0.97	본건과 거래사례 대비시 주출입구와의 거리 등 호별요인에서 열세함.
2	거1	1.00	1.00	0.65	1.00	0.65	본건과 거래사례 대비시 위치별 효용(동별 및 라인별) 및 주출입구와의 거리 등 호별요인에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-01-31)

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치	구분	최소시세 (원/m ²)	최대시세 (원/m ²)	비고
본건 인근	동일층	6,000,000	13,000,000	

나. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (m ²)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/m ²)	기준시점 사용승인일	평가 목적
선1	충무공동 **.**	주1동 에이***호	5,148	671,000,000	11,213,235	2024-05-31 2019-03-22	법원 경매
선2	충무공동 **.**	주1동 비***호	5,148	820,000,000	8,790,738	2024-11-29 2019-03-22	법원 경매

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 대한민국법원 법원경매정보]

소재지	물건용도	통계조회일	낙찰건수	낙차가율	비고
경상남도 진주시	근린상가	2024.12.31	6	58.98	총경매건수: 85건
	아파트상가		1	67.03	총경매건수 4건
	아파트형공장		2	57.24	총경매건수 10건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-01-31)

8. 전유면적당 단가의 결정

기호	사례 기호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 단가(원/m ²)
1	거1	12,869,398	1.0000	1.02401	1.00	0.97	12,783,040
2	거1	12,869,398	1.0000	1.02401	1.00	0.65	8,565,955

III. 감정평가액의 결정

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

기호	층 호	전유면적 (m ²)	전유면적당 단가(원/m ²)	감정평가액 (원)
1	1층 A110호	48.96	12,783,000	626,000,000
2	1층 B104호	42.4	8,565,000	363,000,000

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 진주시 충무공동 소재 '한일병원' 동측 인근에 위치한 드림IT밸리 지식산업센터 주1동 에이110호(기호1) 및 비104호(기호2)로서, 부근은 진주혁신도시 클러스터용지내 동유형의 지식산업센터, 병원, 근린생활시설, 나지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입이 용이하며, 인근에 시내노선 버스정류소가 소재하나 운행노선 및 운행횟수 등을 고려시 일반 대중교통 사정은 보통정도임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 12층건내 단위호들로서
사용승인일: 2019.03.22
외벽: 석재붙임 및 복합판넬 등
내벽, 바닥, 천정: 콘크리트위 모르타르마감(인테리어 미시공)
창호: 새시창임.

(4) 이용상태

기호(1,2) 공히근린생활시설(현재 공실)임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 천정형 시스템 냉난방설비, 소방설비, E/V설비 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

인접 도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 왕복4차선 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(2015-12-14), 지구단위계획구역(2015-12-14), 종로2류(폭 15m~20m)(중-국-2-73)
(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
산업복합구역(R&D융합지구(혁신도시클러스터용지))<연구개발특구의 육성에 관한특별법>,
연구개발특구(강소연구개발특구 혁신도시)<연구개발특구의 육성에 관한특별법>,
혁신도시개발예정지구(2015-12-14)<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경상남도 진주시 충무공동 87-23번지
-----	-----------------------



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

위치도

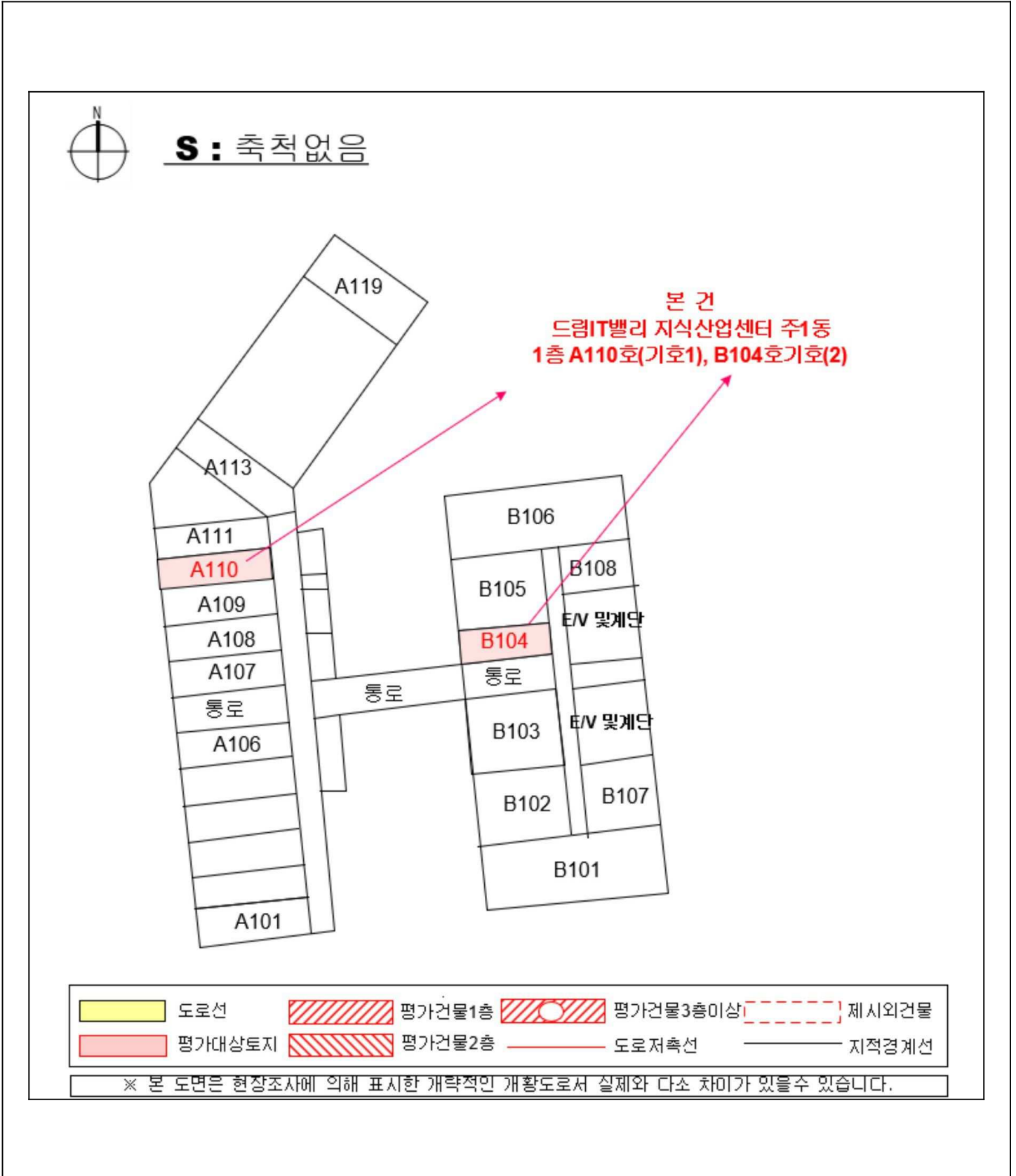


소재지 경상남도 진주시 총무공동 87-23번지



* 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

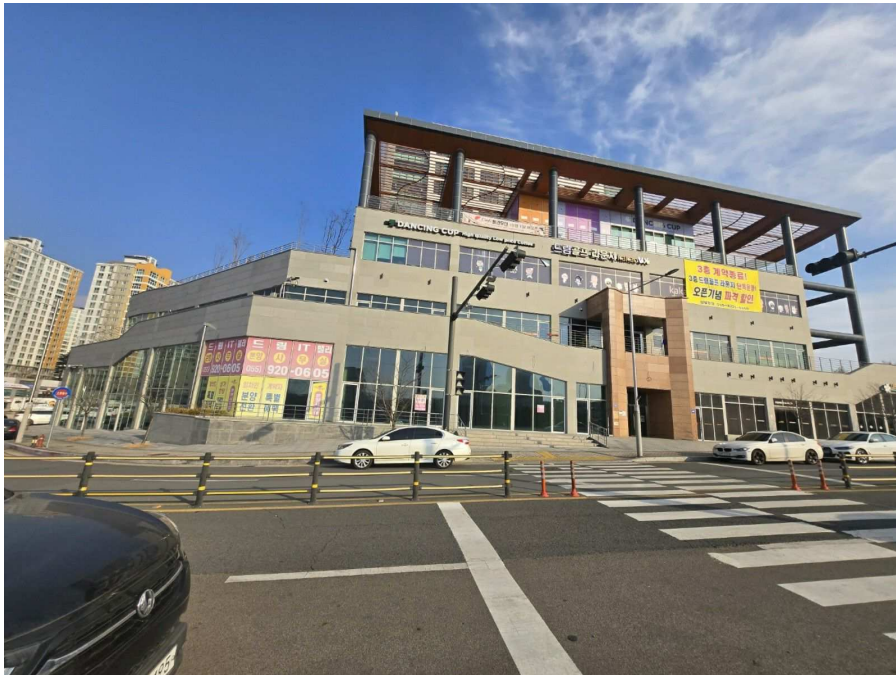
호 별 배치도



사 진 용 지



본건 단지 전경, 남서측 인근에서 촬영

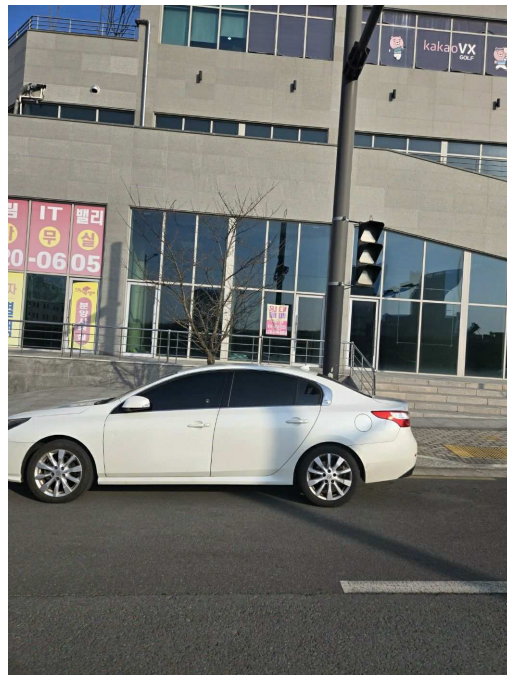


본건 A동

사 진 용 지



주1동 B동

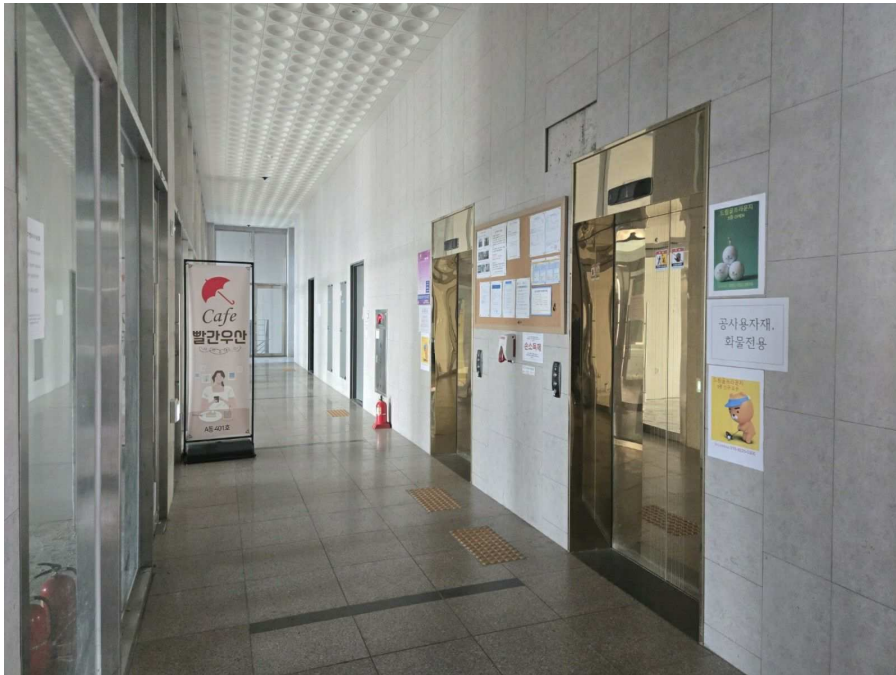


기호(1) A110호 외부사진

사 진 용 지

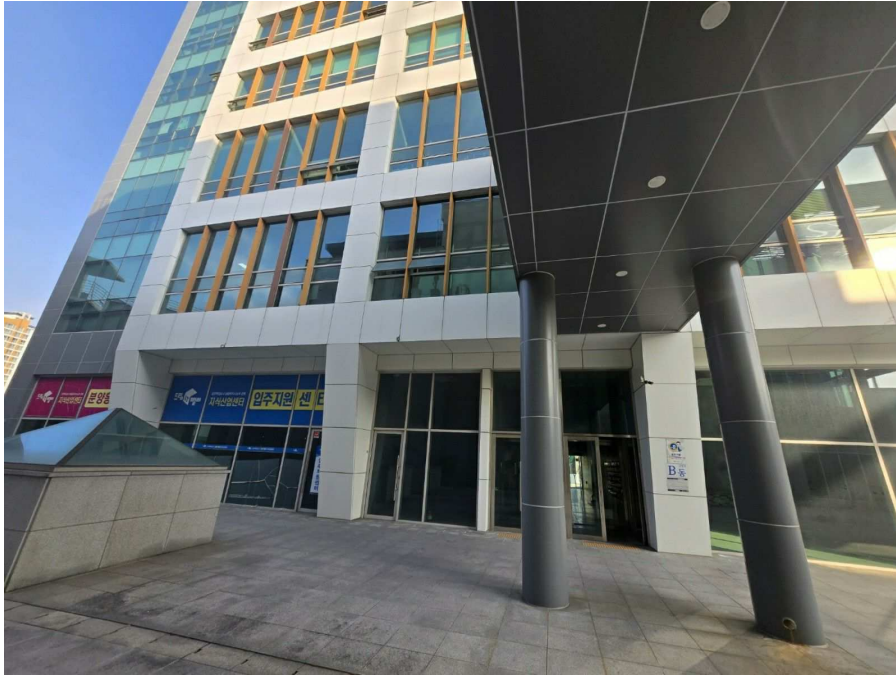


기호(1)A110호 내부

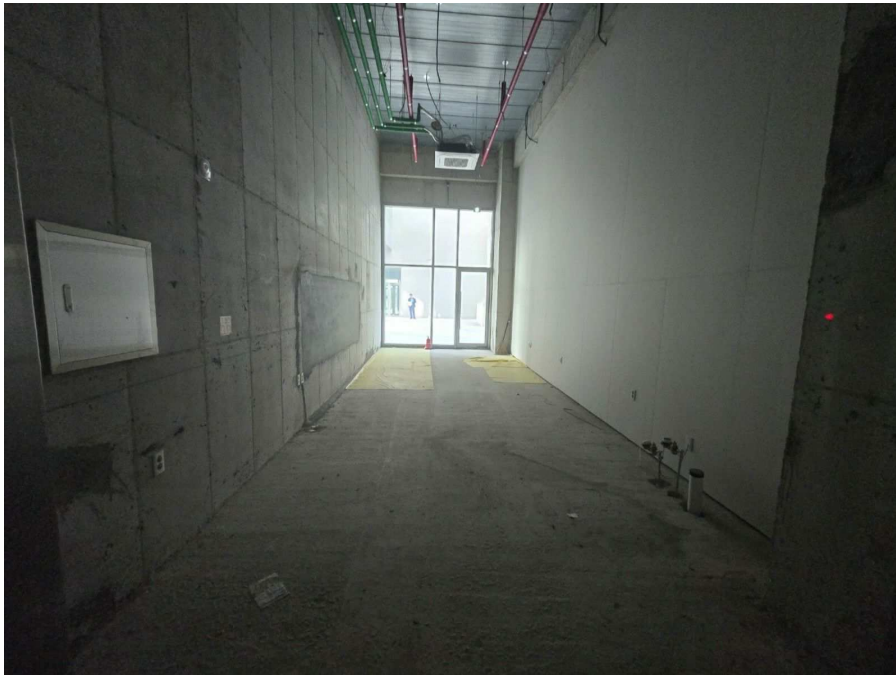


기호(1)A110호 내부 E/V 및 복도

사 진 용 지

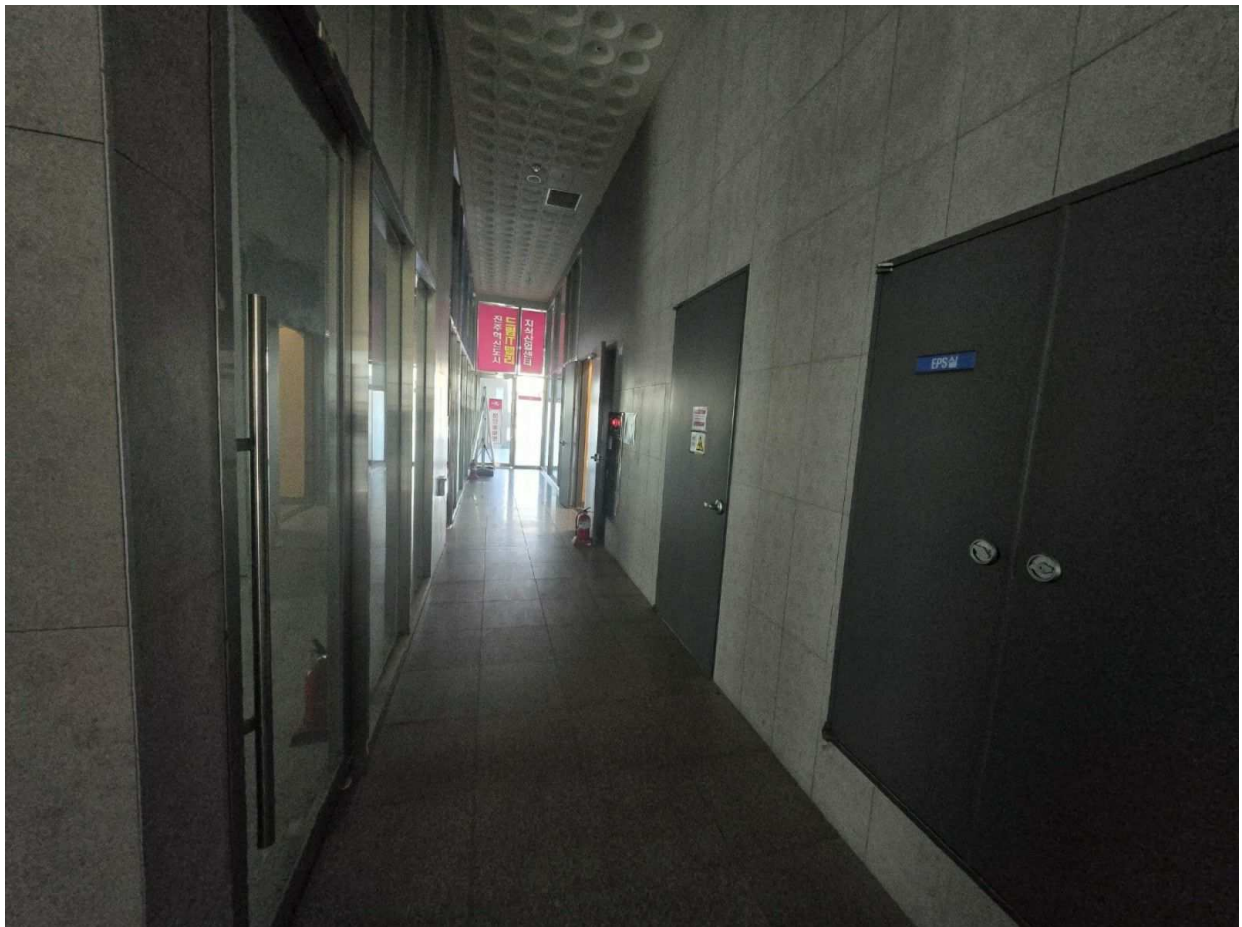


기호(2) B104호 외부



기호(2) B104호 내부

사 진 용 지



기호(2)B104호 내부 복도부분