

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최철순 외 1명 소유물건(2025타경558)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
홍덕의

감정평가서번호: gc01-2503-05

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  
김 덕 관

(인)

감정평가액	사십일억육천일백만원정(₩4,161,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최철순 외 1명 (2025타경558)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.27	2025.03.26 ~ 2025.03.27	2025.03.28	
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	-	4,161,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩4,161,000,000	
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 충무공동 282-5 엠에스 주차장타워 [도로명주소] 경상남도 진주시 충의로 20-21	표시	자동차관련 시설 및 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 슬라브지붕 6층	1층	890.74									
					1층	318.12									
					2층	924.27									
					2층	279.05									
					3층	1205.19									
					4층	1205.19									
					5층	1205.19									
					6층	1205.19									
					전유부분의	건물의				표시	2층 201호 철근콘크리트구조	924.7	924.7	4,161,000,000	사용승인일; 2015-12-21
					대지권의 목적 토지의 표시 1,경상남도 진주시 충무공동 대지권의 종류: 대지권의 비율;	인 토지의				표시	주차장	준주거지역	1,365.4 1소유권 1*205.89 /1,365.4	205.89	
<b>합 계</b>				이 하		여 백	<b>₩4,161,000,000.-</b>								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 진주시 충무공동, "한국산업기술시험원진주본원" 동측 월편으로 직선거리 약 200미터 지점에 소재하는 엠에스주차장타워 제2층 제201호 에 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 03월 26, 27일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고, 가격자료를 수집하여 분석하여 평가하였음.

#### (2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2025년 03월 27일을 기준시점으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타 참고사항

### (1) 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 평가목적에 고려하여 평가협회에서 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.

### (2) 임대관계 확인 등

본건은 현재 소유자가 운영 중인 것으로 탐문되나 자세한 임대관계는 업무집행 시 재확인이 요망됨.

### (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 충무공동 282-5 엠에스주차장타워 제2층 제201호			
1	용 도	주차장		사용승인일	2015-12-21
	면 적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
		924.7	174.67	1,099.37	205.89
비 고	* 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 상의 공용면적의 합계임.				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례 기호	소재지	동/층 /호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인일
A	진주시 충무공동 2*-*	**빌딩 10*	70.38	720,000,000	10,230,179	2023-06-03	2016-01-21
B	" 7*	한림*** (주상가) 20*호	32	160,000,000	5,000,000	2024-03-18	2015-10-22
C	" 13*-*	**빌딩 20*호	133.08	400,000,000	3,005,710	2023-05-01	2016-06-02
D	" 28*-*	**빌딩 20*호	122.13	440,000,000	3,602,718	2023-06-30	비교 거래사례 2015-06-05

※ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계) 등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 'D'가 비교적 최근에 거래된 사례로서 여타 거래사례보다 비교성이 있는 것으로 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 자본수익률 [전체 소규모상가] (아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

(2) 시점수정치 산정

구분	시점수정치	비교
대상물건의 기준시점 : 2025.03.27	집합상가 지역 : 경남 진주혁신도시(23.06.30~25.03.27)  2023년 02분기 : 0 2023년 03분기 : 0.09 2023년 04분기 : -0.08 2024년 01분기 : -0.14 2024년 02분기 : 0.05 2024년 03분기 : 0.09 2024년 04분기 : -0.04 2025년 01분기 : -0.04 (2024년 04분기 자료)	약0.068 % 하락
거래사례의 거래시점 : 2023.06.30	$(1+0*1/91)*(1+0.0009)*(1-0.0008)*(1-0.0014)*(1+0.0005)*(1+0.0009)*(1-0.0004)*(1-0.0004*86/92)$  $\approx 0.99932$	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 개별요인 비교치의 산정

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등.	1.25	접면도로` 위치 등으로 인한 고객의 유동성과의 적합성 등 단지 외부요인에서 우세한 편임
단지 내부요인	단지내 주차장의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등.	1.00	상호 유사한 편임
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	거래사례와 본건은 동일한 2층에 소재하여 호별요인은 유사한 편임
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 유사한 편임
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.250	전체적으로 우세한 편임

# 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	3,602,718	1.000	0.99932	1.250	4,500,335	924.7	4,161,459,775	4,161,000,000

## Ⅲ. 참고 가격자료

### 1. 인근지역 유사 부동산의 가격 수준

인근지역 유사 부동산의 가격수준(전유면적 기준)은 규모별, 위치별, 층별, 향별에 따라 2층은 @3,600,000 ~ 4,600,000원/m<sup>2</sup> 수준으로 형성되어 있는 것으로 탐문조사 됨.

### 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 충무공동 28*_*	***타워 2층 20*호	127.92	담보	586,000,000 [4,580,988]	2024-01-22	사용승인 2015-06-18
2	"	" 2층 20*호	220.35	"	1,250,000,000 [5,672,793]	2024-05-24	"

본건은 기호 2보다 접면가로의 상태` 위치 등으로 인한 고객의 유동성과의 적합성 등 단지외부요인에서 약간 열세한 것으로 검토되고 있음.

\* 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, 인근선례 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정된다고 판단되어 감정목적 등을 참작하여 거래사례비교법에 의한 비준가격을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

### 2. 감정평가액

기호	평가대상	감정평가액(원)	비고
1	진주시 충무공동 282-5 엠에스주차장타워 제2층 제201호	4,161,000,000	-
합 계		₩4,161,000,000.-	

# 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

건은 경상남도 진주시 충무공동, "한국산업기술시험원" 동측 월편에 소재하는 엠에스주차장타워 제2층 제201호로서, 부근은 업무시설, 관공서, 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 상업지대로서 주위환경은 대체로 양호한 편임.

## (2) 교통상황

차량 통행이 자유로우며 관내버스정류장이 인근에 소재하는 등 대중교통사정도 대체로 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

2015-12-21. 사용승인을 득한 자동차관련시설 및 제2종 근린생활시설 용도의 철근콘크리트조구조 슬라브지붕 6층 건 내 2층 201호로서 외벽은 AL복합판넬 및 강화유리 마감 등. 내벽은 몰탈위 페인팅, 타일, 음식점용 인테리어 마감 등. 창호는 샷시창호에 유리끼우기, 강화유리 창호 등으로 현상은 대체로 보통인 편임.

## (4) 이용상태

근린생활시설(일반음식점-만\*채)로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 소방설비, 승강기설비, 주차장 등 근린상가 운영에 필요한 공통설비 등이 갖추어져 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

대지권의 목적인 토지는 가각이 정리된 사다리형으로 접면도로 및 인접지와 대체로 등고하며,  
 자동차관련시설 및 제2종 근린생활시설 용도의 철근콘크리트조구조 슬라브지붕 6층 건부지로 이용 중임

## (7) 인접 도로상태등

남측과 북동측으로 중로3류(폭 12m ~15m)(중로 3-65)와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(2015-12-14), 지구단위계획구역, 주차장(2015-12-14)(주74), 중로3류(폭 12m ~15m)(중로 3-65)(접함)가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2024-04-23)(가람별유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(충무공초등학교(설립예정지))<교육환경 보호에 관한 법률>,혁신도시개발예정지구<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>에 속함.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 소유자가 직접 음식점을 운영중인 것으로 탐문되나 임대관계는 확인치 못했으므로

## 구분건물 감정평가요항표

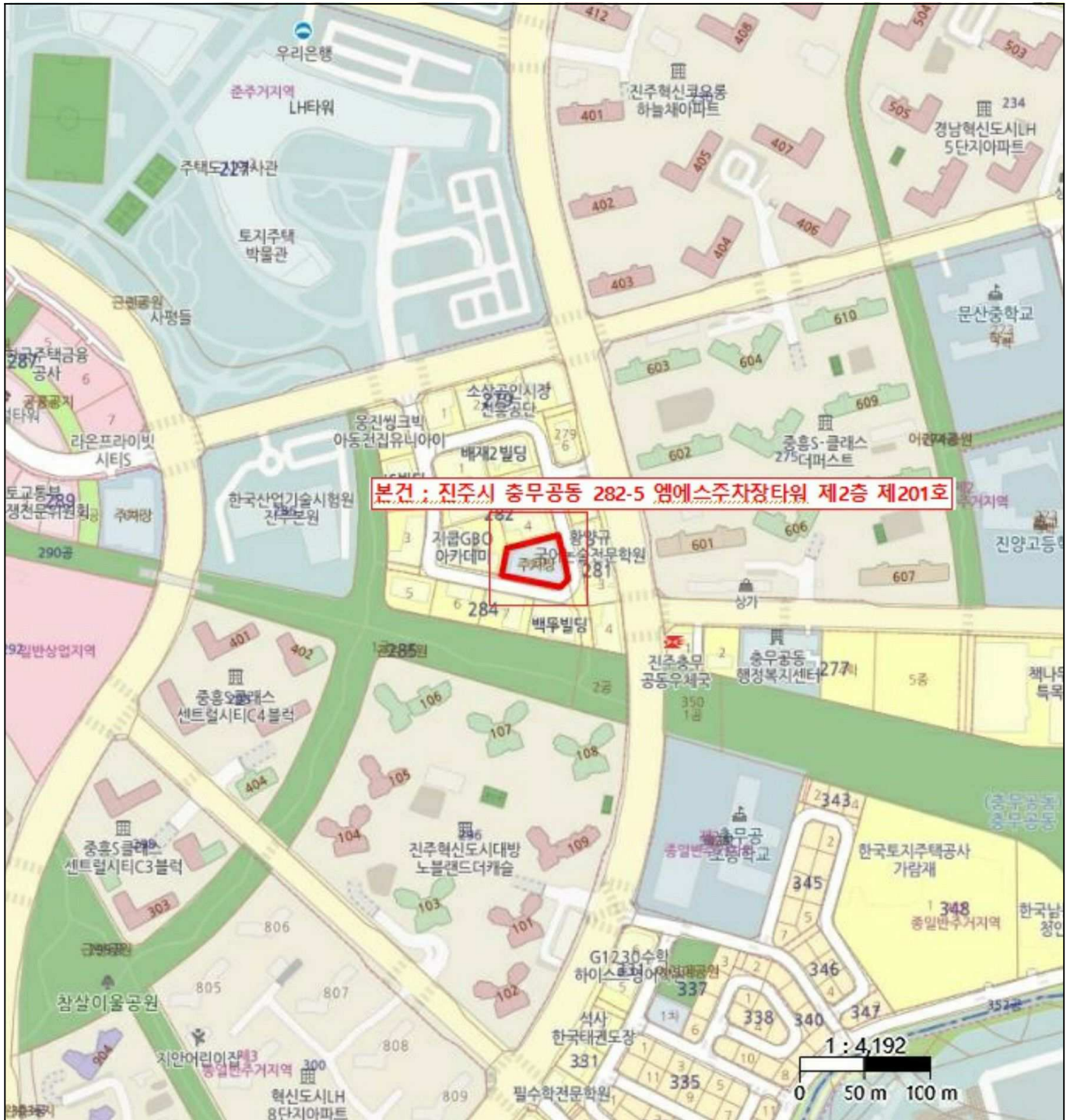
- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

업무집행 시 재확인하시기 바람.

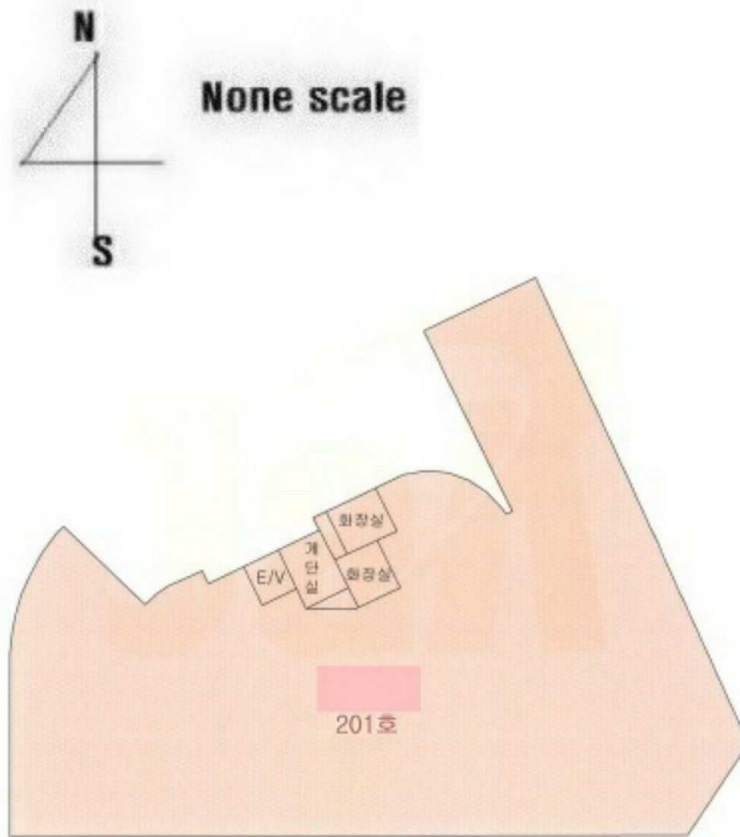
# 광역위치도



소재지	경상남도 진주시 충무공동 282-5 엠에스주차장타워 2층 201호
-----	--------------------------------------



# 호별배치도



본건 ; 엠에스주차장타워 제2층 제201호

진주시 충무공동 282-5

# 사 진 용 지



본건이 속한 건물의 전경  
남동측에서 북서측을 향하여 촬영

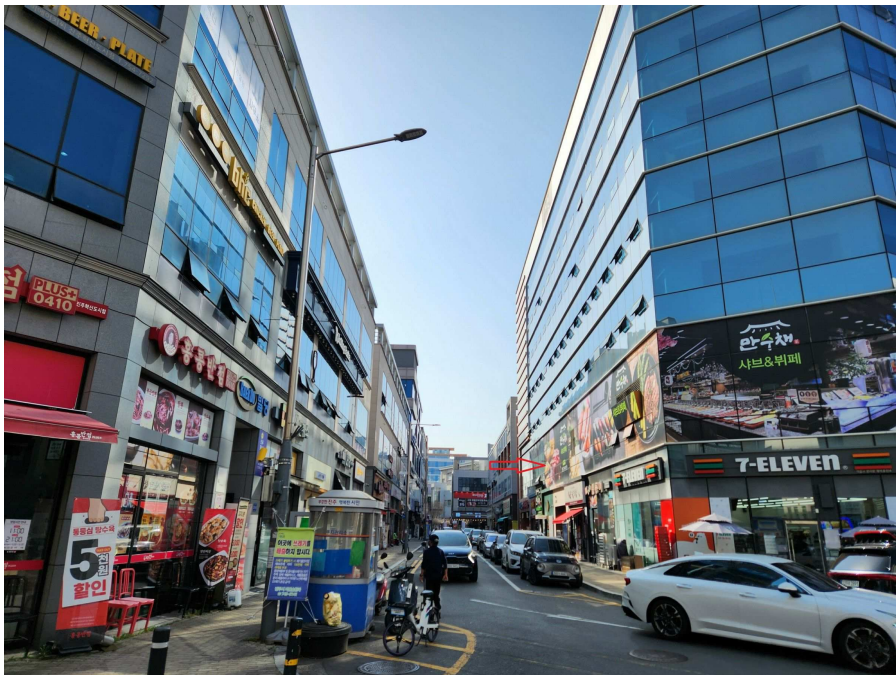


남측과 북동측으로 접면한 도로  
및 부근의 상황 등  
남동측에서 북서측을 향하여 촬영

# 사 진 용 지



북동측으로 접면한 도로  
및 부근의 상황 등  
남동측에서 북서측을 향하여 촬영



남측으로 접면한 도로  
및 부근의 상황 등  
동측에서 서측을 향하여 촬영

# 사 진 용 지



본건이 속한 건물의 주차장 출입구 전경  
남측에서 북측을 향하여 촬영



본건 내부의 전경

# 사 진 용 지



본건 내부의 전경



본건 내부의 전경