

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 조선현 소유물건(2025타경542)

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의

감정서번호 : HAF2025-02-041-DBS

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

합천감정평가사사무소

TEL. 055-932-2704

FAX. 055-934-2704

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 석 천

(인)

감정평가액	삼천오백만원정 (₩35,000,000.-)					
의 퇴 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	창원지방법원 진주지원 경매3계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	조 선 현 (2025타경542)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.03.20	2025.03.18 ~2025.03.20	2025.03.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	35,000,000
	합 계					₩35,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## 구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고				
					공 부	사 정						
(1)	경상남도 진주시 강남동  [도로명주소] 경상남도 진주시 진주대로 901	219 동성가든 타워 101,102, 103, 상가동	상가 및 아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 18층								
				지하3층	5,395.33							
				지하 2층	3,953.67							
				지하1층	6,025.16							
				1층	3,686.76							
				2층	4,138.82							
				3층	4,064.06							
				4층	448.37							
				5층	1,393.93							
				6층~15층	각층 1,382.59							
				16층~18층	각층 893.12							
				219	대	일반상업지역	7,469					
				1	동소	219	판매시설	(내) 지하1층상가-131호 철근콘크리트조	21.298	21.298	16,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
								1.소유권대지권	7.861			
									-----	7.861		
	7,469											
					토지·건물							
					토 지 :		배분내역					
					건 물 :		4,800,000					
							11,200,000					

## 구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
2			근린생활	지하1층상가-132호 철근콘크리트조  1.소유권대지권	25.578	25.578	19,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					9.441			
					-----	9.441		
					7,469			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 5,700,000 13,300,000	
<b>합 계</b>							<b>₩35,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

( 기준시점 : 2025-03-20 )

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 칠암동 소재 '진주남중학교' 서측 인근에 위치하는 상업용부동산(구분건물, 동성가든타워 상가동 지하 131, 132호)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 2025.03.20.임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.03.18.~20.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

( 기준시점 : 2025-03-20 )

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.
  - 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
  - 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”
  - 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
  - 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”
- 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하였음.
- 「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 : 2025-03-20 )

## 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, 평가 목적을 고려하여 별도 각각의 구분가격을 구분건물 감정평가명세표에 부기하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
2. 본건 물건 확인은 건축물대장 현황도면 및 관리사무소에 비치된 호별도면에 의하였는 바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-03-20 )

## I. 대상 물건 개요

### 1. 단지 개요

소재지	경상남도 진주시 강남동 219번지 [도로명주소] 경상남도 진주시 진주대로 901		
건물명	동성가든타워		
구조	철근콘크리트구조 슬라브지붕	층수(지하/지상)	-3/18
주용도	상가 및 아파트	단지규모	상가 325호, 아파트 195세대
사용승인일	1994.07.30.(신축)	대지면적(㎡)	7,469
연면적(㎡)	22,508.87(상가) 45,606.36(아파트)	비 고	

### 2. 대상물건 개요

기호	소재지	건물명	용도	구조	규모	사용승인일
1,2	경상남도 진주시 강남동 219	동성가든타워	판매시설	철근콘크리트구조	-3/3	1994.07.30.(신축)

기호	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
1,2	○	○	○	○	○	○	○	○	

기호	층 호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
1	1층 131호	7.861	21.298	26.742	48.04	44
2	1층 132호	9.441	25.578	32.116	57.694	44

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-03-20 )

## 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	강남동 ***	동성가든타워 지하 ***호	27.61	11,000,000	398,406	2023-05-20 1994-07-30
거2	강남동 ***	동성가든타워 지하 ***호	63.19	40,000,000	633,012	2022-12-19 1994-07-30
거3	강남동 ***	동성가든타워 지하 ***호	103.104	44,000,000	426,754	2024-06-10 1994-07-30

#### 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
거2	강남동 ***	동성가든타워 지하 ***호	63.19	40,000,000	633,012	2022-12-19 1994-07-30

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-03-20 )

### 3. 사정보정

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

사례기호	사정보정	비고
거2	1.00	매도자와 매수자의 정상적인 거래로 판단됨.

### 4. 시점수정

가. 자본수익률(집합 상가)

[출처 : 한국부동산원]

사례 기호	자본수익률	산출내역	시점설명
거2	0.97362	집합상가 지역 : 경남(22.12.19~25.03.20) 2024년 04분기 이후 : 0.09 (2024년 03분기 자료) 2022년 04분기 : -0.12 2023년 01분기 : -0.33 2023년 02분기 : -0.18 2023년 03분기 : -0.18 2023년 04분기 : -0.23 2024년 01분기 : -0.28 2024년 02분기 : -0.22 2024년 03분기 : -0.34 2024년 04분기 : -0.48 2025년 01분기 : -0.48 (2024년 04분기 자료) $(1-0.0012 \times 13/92) \times (1-0.0033) \times (1-0.0018) \times (1-0.0018) \times (1-0.0023) \times (1-0.0028) \times (1-0.0022) \times (1-0.0034) \times (1-0.0048) \times (1-0.0048 \times 79/92) \approx 0.97362$	

나. 시점수정치의 결정

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-03-20 )

## 5. 지역요인 비교(가치형성요인)

기호	사례기호	지역요인	비고
1,2	거2	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	거2	1.00	1.00	1.20	1.00	1.20	본건과 거래사례 대비시 본건이 주출입구와의 거리 등 호별요인에서 우세함.
2	거2	1.00	1.00	1.20	1.00	1.20	본건과 거래사례 대비시 본건이 주출입구와의 거리 등 호별요인에서 우세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-03-20 )

## 7. 기타 참고자료

### 가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치	구분	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	동일층	400,000	900,000	

### 나. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
선1	강남동 ***	동성가든타워 상가 지하 10*호	103.104	58,000,000	562,538	2024-06-05 1994-07-30	협동조합 새마을 금고 담보
선2	강남동 ***	동성가든타워 상가 지하 13*호	115.20	95,000,000	824,653	2023-03-20 1994-07-30	법원 경매

### 다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 대한민국법원 법원경매정보]

소재지	물건용도	통계조회일	낙찰건수	낙찰가율	비고
경상남도 진주시	근린시설	2025-02-28	32	15.5	최근1년

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-03-20 )

## 8. 전유면적당 단가의 결정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 단가(원/㎡)
1	거2	633,012	1.00	0.97362	1.00	1.20	739,576
2	거2	633,012	1.00	0.97362	1.00	1.20	739,576

## 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 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
1	1층 131호	21.298	739,000	16,000,000
2	1층 132호	25.578	739,000	19,000,000

# 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**

경상남도 진주시 칠암동 소재 '진주남중학교' 서측 인근에 위치하며, 부근은 각종 근린생활 시설, 병원, 관공서 등이 소재하는 로선상가지대임.

**(2) 교통상황**

본건까지 제반 차량 출입이 용이하며, 인근에 시내버스터정류장, 시외버스터정류장, 고속버스 터미널이 소재하여 일반대중 교통사정은 양호함.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트조 슬래브지붕 18층 건내 각 단위호로서  
 1994.07.30 신축,  
 벽체: 돌붙임 및 모르타르위 페인트 마감 등  
 내벽: 인테리어 마감 등  
 바닥: 타일마감 등

**(4) 이용상태**

기호(1,2) 공히 근린생활시설(현재 공실)임.

**(5) 설비내역**

위생설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비, 소방설비 등이 되어 있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

자체지반 평탄한 사다리형에 유사한 부정형의 토지로서 상가 및 아파트부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

동측으로 양복4차선 포장도로, 북동측 및 서측으로 2차선 포장도로와 각각 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 대로3류(폭 25m~30m)(대로3-10(접함), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(남강2-5)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 장애물제한표면구역(2021-04-20)(경상대학교 병원 옥상헬기장)(공항시설법), 상대보호구역(경상국립대학교 칠암캠퍼스)(교육환경 보호에 관한 법률), 상대보호구역(진주남중학교)(교육환경 보호에 관한 법률), 절대보호구역(진주남중학교)(교육환경 보호에 관한 법률)임.

## 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) |          |

(9) 공부와의 차이  
없 음.

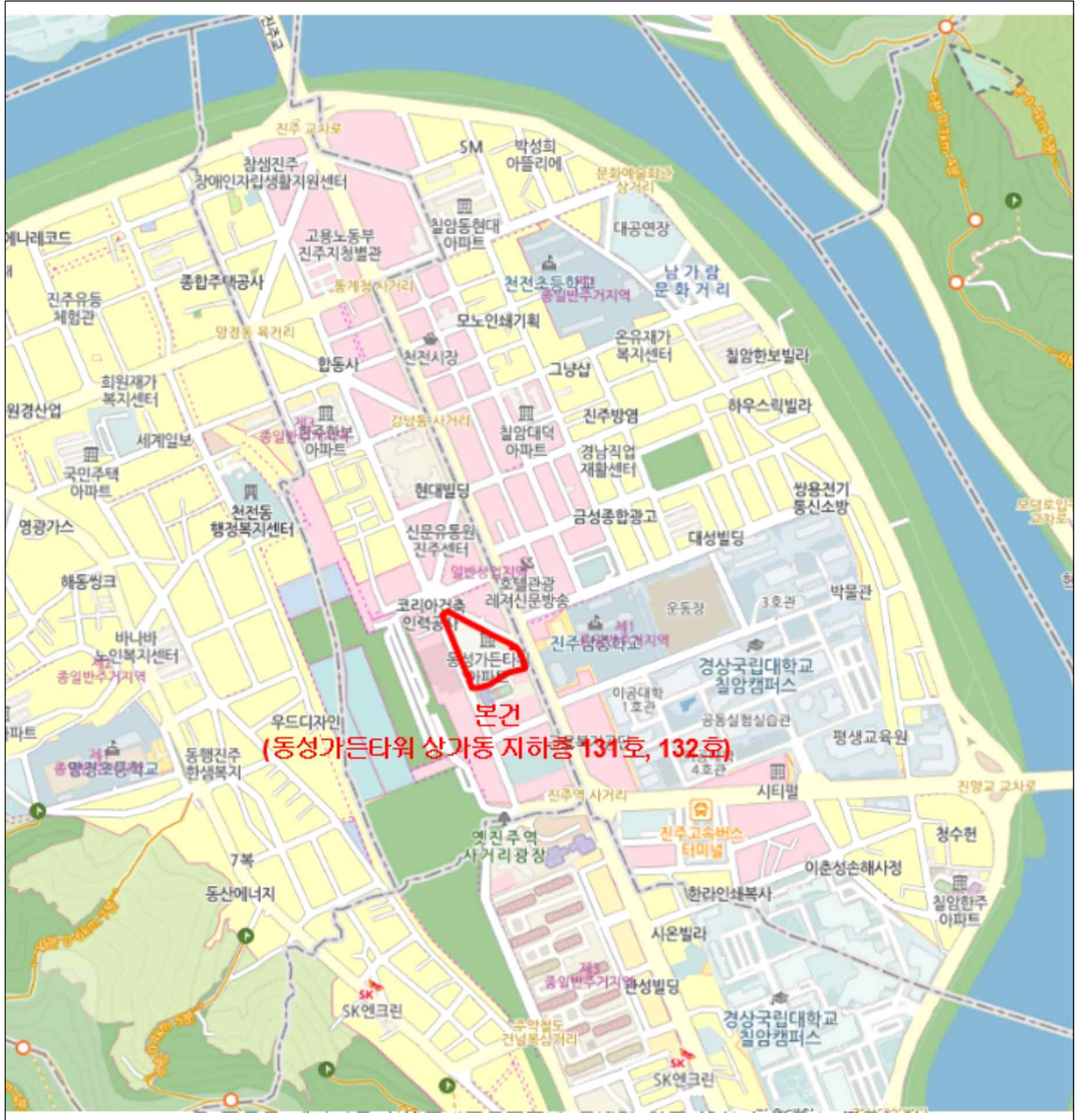
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)  
현재 임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지

경상남도 진주시 강남동 219번지



# 위 치 도



소재지

경상남도 진주시 강남동 219번지



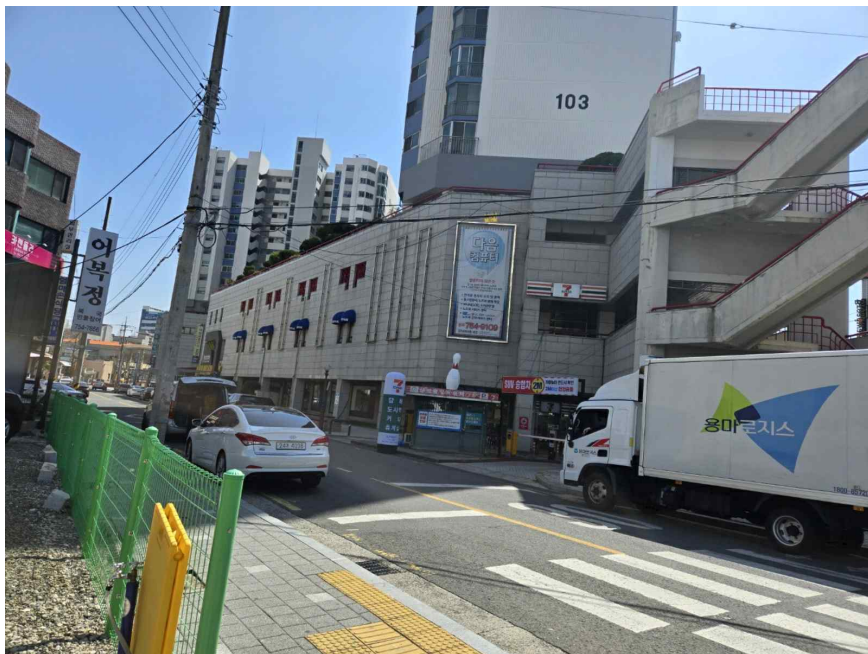
# 층별 배치도



# 사 진 용 지

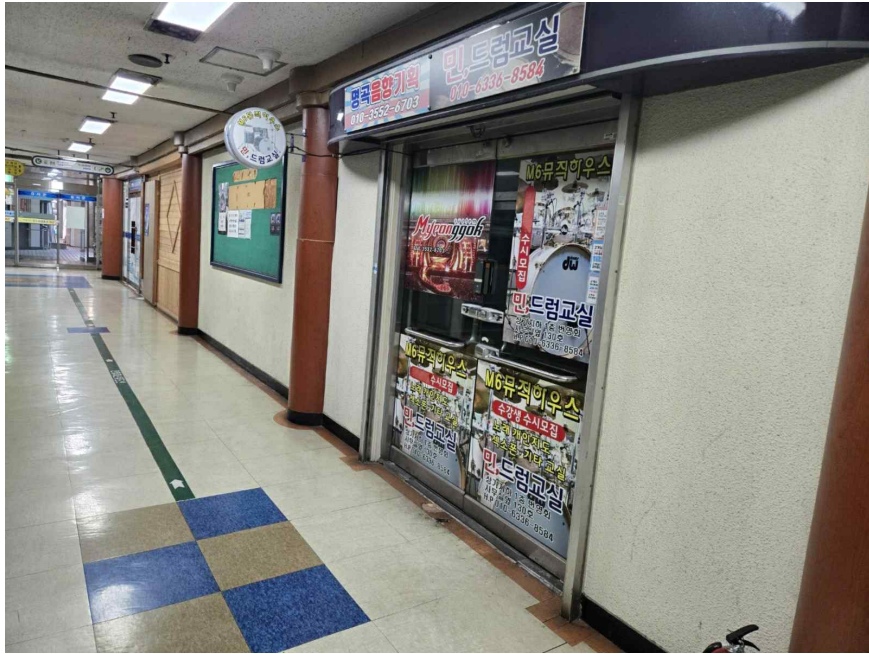


본건 전경사진, 북동측 인근에서 촬영



본건 전경사진, 북서측 인근에서 촬영

# 사 진 용 지

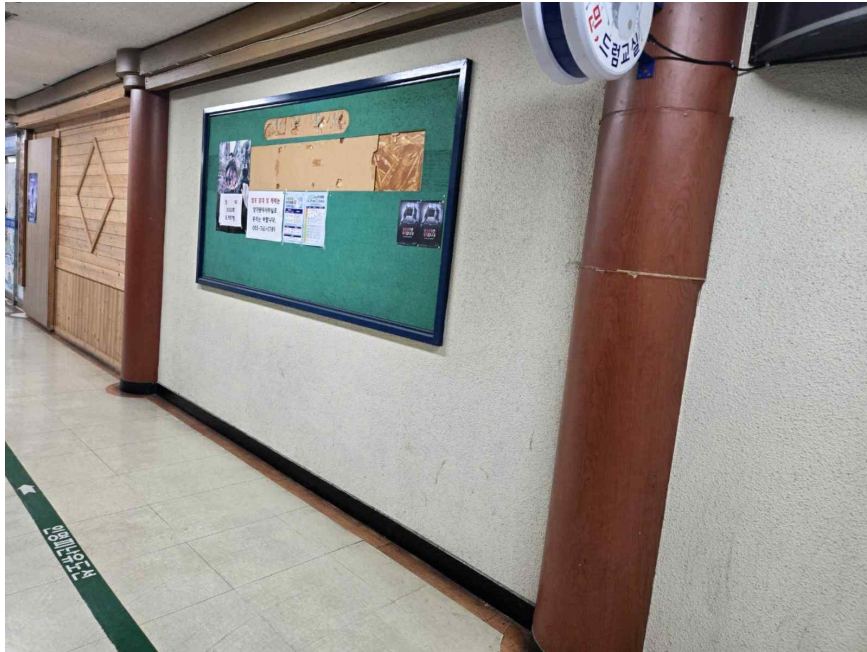


본건 외부 전경사진

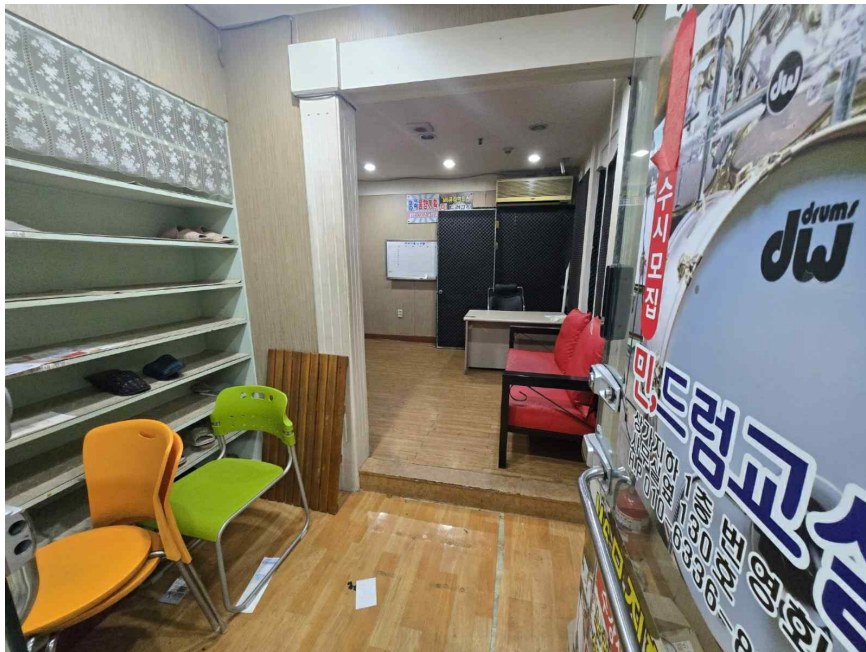


기호(1) 외부

# 사 진 용 지



본건 기호(2) 외부



본건 기호(1) 내부

# 사 진 용 지



본건 기호(1,2) 내부



본건 기호(1,2) 내부