

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	경상남도 진주시 총무공동 134 소재 부동산
의뢰인	 도화1동새마을금고이사장 외
평가서 번호	대화 01-2505-2-0085

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인

서울특별시 서초구 서초중앙로 14, 18층 (서초동)

대표전화 : (02) 525-2733 FAX : (02) 525-4555



(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 유승연

유승연 (인)

(주)대화 감정평가법인

대표이사 조근렬 (서명 또는 인)

감정평가액	삼백오십일억육천만원정 (₩35,160,000,000.-)				
의뢰인	도화1동새마을금고이사장 외	감정평가 목적	공매		
제출처	도화1동새마을금고 외	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	코리아신탁주식회사(수탁자)	감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장등본	기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	-	2025. 06. 11	2025. 06. 11	2025.06.16	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가 금액
	구분건물	22개 호	구분건물	22개 호	- 35,160,000,000
	합계				₩35,160,000,000.-
		이	하	여	백
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.				
	심사자 : 감정평가사 이명현 (인)				

별첨 : 의뢰인 및 제출처

연번	의뢰인 및 제출처
1	도화1동새마을금고
2	동마산새마을금고
3	석바위새마을금고
4	제물포새마을금고
5	의왕새마을금고
6	중원새마을금고
7	하남새마을금고
8	연수새마을금고
9	화도진새마을금고
10	서부새마을금고

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

소재지	경상남도 진주시 충무공동 134번지 "휴앤인엘리시움"
주용도	공동주택(아파트) 및 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 및 판매시설
사용승인일자	2019. 3. 19
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕
층수	지하2층 / 지상27층
건물의 규모	60호 / 190세대

기 호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)	용도
(1)	제1층 제101호	128.8968	66.669	195.5658	42.9915	65.91	판매시설(상점)
(2)	제1층 제102호	114.0932	59.0122	173.1054	38.0540	65.91	판매시설(상점)
(3)	제1층 제103호	90.8634	46.9971	137.8605	30.3061	65.91	판매시설(상점)
(4)	제1층 제104호	92.7075	47.9509	140.6584	30.9212	65.91	판매시설(상점)
(5)	제1층 제105호	101.691	52.5976	154.2886	33.9175	65.91	판매시설(상점)
(6)	제1층 제106호	102.141	52.8302	154.9712	34.0676	65.91	판매시설(상점)
(7)	제1층 제107호	98.649	51.024	149.673	32.9028	65.91	판매시설(상점)
(8)	제1층 제108호	93.669	48.4481	142.1171	31.2418	65.91	판매시설(상점)
(9)	제1층 제109호	141.9034	58.6516	200.555	47.3297	70.76	제2층 근린생활시설 (일반음식점)
(10)	제1층 제110호	179.2429	74.0847	253.3276	59.7837	70.76	제2층 근린생활시설 (일반음식점)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)	용도
(11)	제1층 제111호	130.063	53.7577	183.8207	43.3805	70.76	제1종 근린생활시설 (소매점)
(12)	제1층 제112호	87.0995	35.9999	123.0994	29.0507	70.76	제1종 근린생활시설 (소매점)
(13)	제1층 제113호	77.0507	31.8466	108.8973	25.6991	70.76	제1종 근린생활시설 (소매점)
(14)	제1층 제114호	126.9499	52.471	179.4209	42.3422	70.76	제2종 근린생활시설 (일반음식점)
(15)	제1층 제115호	138.6818	57.32	196.0018	46.2552	70.76	제2종 근린생활시설 (일반음식점)
(16)	제1층 제116호	141.1075	58.3226	199.4301	47.0642	70.76	제1종 근린생활시설 (소매점)
(17)	제1층 제117호	95.1519	39.3282	134.4801	31.7364	70.76	제1종 근린생활시설 (소매점)
(18)	제2층 제207호	386.4945	159.746	546.2405	128.9093	70.76	제2종 근린생활시설 (학원)
(19)	제3층 제301호	246.7107	101.9705	348.6812	82.2865	70.76	제2종 근린생활시설 (학원)
(20)	제3층 제302호	136.188	56.2893	192.4773	45.4234	70.76	제1종 근린생활시설 (의원)
(21)	제3층 제303호	136.188	56.2893	192.4773	45.4234	70.76	제1종 근린생활시설 (의원)
(22)	제3층 제304호	378.9688	156.6355	535.6043	126.3992	70.76	제1종 근린생활시설 (의원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

경상남도 진주시 충무공동 소재 "진주종합경기장" 남동측 인근에 위치하는 휴앤인엘리시움 제1층 제101호외 21개호에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 6월 11일 임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 6월 11일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

6-1. 대상물건은 물적 동일성이 인정됨.

6-2. 대상물건의 위치는 건축물현황도면 및 현실 점유부분으로 확인하였으니 업무진행시 참고 바람.

6-3. 대상물건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙 제16조」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하되, 귀 요청에 의거 감정평가 목적(공매평가) 등을 고려하여 적정 토지·건물 배분비율을 적용하여 토지(대지사용권)·건물의 배분가액을 별도 기재 하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<비주거용 토지/건물 배분비율표>

출처 : 집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 연구 (2007.05. 한국부동산연구원)

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스텔	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4		
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4		
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0		
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용빌딩	서울	5층 이하	3.7~4.7	6.3~5.3	2.1~3.1	7.9~6.9	3.4~4.4	6.6~5.6	3.7~4.7	6.3~5.3				
		6층 이상	3.5~4.5	6.5~5.5	1.8~2.8	8.2~7.2	3.0~4.0	7.0~6.0	3.6~4.6	6.4~5.4	3.6~4.6	6.4~5.4		
	부산	5층 이하	3.5~4.5	6.5~5.5	1.8~2.8	8.2~7.2	3.2~4.2	6.8~5.8	3.6~4.6	6.4~5.4				
		6층 이상	3.3~4.3	6.7~5.7	1.4~2.4	8.6~7.6	2.6~3.6	7.4~6.4	3.5~4.5	6.5~5.5	3.6~4.6	6.4~5.4		
	대도시	5층 이하	3.1~4.1	6.9~5.9	1.5~2.5	8.5~7.5	2.6~3.6	7.4~6.4	2.9~3.9	7.1~6.1				
		6층 이상	2.5~3.5	7.5~6.5	1.2~2.2	8.8~7.8	2.0~3.0	8.0~7.0	2.6~3.6	7.4~6.4	2.5~3.5	7.5~6.5		
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

- 주) 1. 본 배분비율표는 배분비율 산정방법 중 토지차감법을 적용하여 작성한 것임
 2. 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율은 이 비율표를 참조하되, 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.
 3. 매장용빌딩의 배분비율표는 매장용빌딩의 다양성을 고려하여 범위로 제공하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙 제7조」(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가 방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙 제12조」(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제16조」(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조」(건물의 구분 소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」제7조제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상 물건이 소재하는 지역의 경우 부동산시장이 객관적이지 못하고 불안정하여 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 거래사례비교법의 적용

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

$$\text{거래사례비교법에 의한 시산가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

2.1. 유사 물건의 거래사례

경상남도 진주시

(출처: 등기사항전부증명서)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적(m ²)	거래일자	거래금액(원)	비 고
				사용승인일	거래단가 (원/m ²)	
사례1	충무공동 284-1	제1층 제106호 제107호	67.71 67.71 <u>합135.42</u>	2023.11.14	2,226,851,178	근린생활 시설
				2015.06.18	16,400,000	
사례2	충무공동 331-5 노블프라자	제2층 제205호	95.55	2023.02.28	560,000,000	근린생활 시설
				2016.03.08	5,860,000	
사례3	충무공동 281-4 센텀파크	제4층 제402호	55.10	2022.05.30	230,000,000	근린생활 시설
				2015.03.04	4,170,000	
사례4	충무공동 322-5 더드림커머셜빌딩	제3층 제302호	101.37	2023.12.20	312,000,000	근린생활 시설
				2015.11.11	3,080,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2. 유사 물건의 평가선례

경상남도 진주시

(출처: 한국감정평가사협회)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	기준시점	목적	감정평가액(원)	비 고
				사용승인일		평가단가(원/㎡)	
선례 1	충무공동 40-4 라운 스테이 인 페를라 2차	제1층 제101호	25.94	2023.07.04	담보	348,000,000	근린생활 시설
				2017.11.20		13,400,000	
선례 2	충무공동 40-4 라운 스테이 인 페를라 2차	제2층 제203호	76.58	2023.07.04	담보	508,000,000	근린생활 시설
				2017.11.20		6,630,000	
선례 3	충무공동 40-5 라운 스테이 인 페를라 1차	제1층 제101호	35.68	2023.04.07	담보	492,000,000	근린생활 시설
				2017.04.17		13,800,000	
선례 4	충무공동 284-1 엠에스타워	제1층 제106호	67.71	2024.02.26	담보	1,160,000,000	근린생활 시설
				2015.06.18		17,100,000	
선례 5	충무공동 287-2 혁신NH 허브시티	제1층 제102호	67.284	2023.08.17	담보	1,110,000,000	근린생활 시설
				2021.07.26		16,500,000	
선례 6	충무공동 287-9 센트럴타워	제1층 제101호	46.75	2025.02.25	담보	702,000,000	근린생활 시설
				2017.01.09		15,000,000	
선례 7	충무공동 287-5 솔레이빌딩	제주1동 제2층 제205호	73.15	2023.05.10	담보	478,000,000	근린생활 시설
				2019.03.25		6,530,000	
선례 8	충무공동 284-1 엠에스타워	제2층 제202호	220.35	2024.05.24	담보	1,250,000,000	근린생활 시설
				2015.06.18		5,670,000	
선례 9	충무공동 293 진주혁신도시 중흥에스-클래스 센트럴시티2단지	판매 및 근린생활 시설동 제1층 제1064호	19.63	2023.01.05	담보	297,000,000	근린생활 시설
				2020.07.16		15,100,000	
선례 10	충무공동 296 진주혁신도시 대방노블랜드 더 캐슬 아파트	제상가동 제2층 제202호	34.44	2024.05.24	담보	210,000,000	근린생활 시설
				2018.08.22		6,100,000	
선례 11	충무공동 134 휴앤인엘리시움	제2층 제201호 제202호 제203호 제208호	513.9206 136.128 136.188 185.48 합971.7166	2024.04.30	담보	4,627,000,000	근린생활 시설
				2019.03.19		4,760,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.3. 정상가격 수준 검토

용 도	전유면적당 가격 수준	비 고
단지내상가	16,000,000원/㎡ 내외	1층
	5,000,000 ~ 6,000,000원/㎡ 내외	2~층

2.4. 최근 1년간 경매 낙찰가율(2024-06-01 ~ 2025-05-31)

(출처: 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총 낙찰가/ 총 감정가)*100	낙찰률 평균(%) (낙찰가율합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
상가 / 근린상가	진주시	52.44	50.54	25
	충무공동	37.69	37.69	1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

3.1. 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상물건과 가치형성요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <사례 1, 2>을 선정하였음.

경상남도 진주시

(출처: 등기사항전부증명서)

구 분	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래일자	거래가액(원)	비 고
				사용승인일	거래단가(원/㎡)	
사례1	충무공동 284-1	제1층 제106호 제107호	67.71 67.71 합135.42	2023.11.14	2,226,851,178	근린생활 시설
				2015.06.18	16,400,000	
사례2	충무공동 331-5 노블프라자	제2층 제205호	95.55	2023.02.28	560,000,000	근린생활 시설
				2016.03.08	5,860,000	

3.2. 사정보정

결 정 의 건	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.3. 시점수정

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

대상물건의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 자본수익률자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국부동산원 자본수익률을 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

■ 분기별 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(매장용(집합))

(자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구분	변 동 률			
기준일	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	0.08	0.00	0.09	-0.08
2024년	-0.14	0.05	0.09	-0.04
2025년	-0.02	-	-	-

■ 시점수정치 결정

구 분	적용기간	변동률 (%) (시점수정치)	비 고
사례1	2023-11-14 ~ 2025-06-11	-0.118 (0.99882)	$(1-0.0008*48/92)*(1-0.0014)*(1+0.0005)*(1+0.0009)*(1-0.0004)*(1-0.0002)*(1-0.0002*72/90) \approx 0.99882$
사례2	2023-02-28 ~ 2025-06-11	-0.038 (0.99962)	$(1+0.0008*32/90)*(1+0)*(1+0.0009)*(1-0.0008)*(1-0.0014)*(1+0.0005)*(1+0.0009)*(1-0.0004)*(1-0.0002)*(1-0.0002*72/90) \approx 0.99962$

※기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2025년 1분기 변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.4. 개별요인(가격형성요인) 비교

■ 개별요인 비교항목(상업용)

요 인	세 항 목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성
	건물 전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주 출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
(1)	사례 1	0.90	1.03	1.00	1.00	0.927
(2)	사례 1	0.90	1.03	1.00	1.00	0.927
(3)	사례 1	0.90	1.03	1.00	1.00	0.927
(4)	사례 1	0.90	1.03	1.00	1.00	0.927
(5)	사례 1	0.90	1.03	1.00	1.00	0.927
(6)	사례 1	0.90	1.03	1.00	1.00	0.927
(7)	사례 1	0.90	1.03	1.00	1.00	0.927
(8)	사례 1	0.90	1.03	1.05	1.00	0.973
(9)	사례 1	0.90	1.03	1.05	1.00	0.973
(10)	사례 1	0.90	1.03	1.00	1.00	0.927
(11)	사례 1	0.90	1.03	1.00	1.00	0.927
(12)	사례 1	0.90	1.03	1.00	1.00	0.927
(13)	사례 1	0.90	1.03	1.10	1.00	1.020
(14)	사례 1	0.90	1.03	0.85	1.00	0.788
(15)	사례 1	0.90	1.03	0.85	1.00	0.788
(16)	사례 1	0.90	1.03	0.85	1.00	0.788
(17)	사례 1	0.90	1.03	0.85	1.00	0.788
(18)	사례 2	0.92	1.06	0.92	1.00	0.897
(19)	사례 2	0.92	1.06	0.87	1.00	0.848
(20)	사례 2	0.92	1.06	0.90	1.00	0.878
(21)	사례 2	0.92	1.06	0.90	1.00	0.878
(22)	사례 2	0.92	1.06	0.87	1.00	0.848

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
(1)~(7),(10)~(12)	단지외부요인	상가의 성숙도에 따른 고객의 유동성 등에서 열세함.
	단지내부요인	건물의 규모, 마감상태 및 건물 노후도 등에서 우세함.
	호별요인	전반적으로 대등함.
	기타요인	대등함.
(8),(9)	단지외부요인	상가의 성숙도에 따른 고객의 유동성 등에서 열세함.
	단지내부요인	건물의 규모, 마감상태 및 건물 노후도 등에서 우세함.
	호별요인	위치별 효용 등에서 우세함.
	기타요인	대등함.
(13)	단지외부요인	상가의 성숙도에 따른 고객의 유동성 등에서 열세함.
	단지내부요인	건물의 규모, 마감상태 및 건물 노후도 등에서 우세함.
	호별요인	위치별 효용 등에서 우세함.
	기타요인	대등함.
(14)~(17)	단지외부요인	상가의 성숙도에 따른 고객의 유동성 등에서 열세함.
	단지내부요인	건물의 규모, 마감상태 및 건물 노후도 등에서 우세함.
	호별요인	위치별 효용 등에서 열세함.
	기타요인	대등함.
(18)	단지외부요인	상가의 성숙도에 따른 고객의 유동성 등에서 열세함.
	단지내부요인	건물의 규모, 마감상태 및 건물 노후도 등에서 우세함.
	호별요인	위치별 효용 및 면적 등에서 열세함.
	기타요인	대등함.
(19),(22)	단지외부요인	상가의 성숙도에 따른 고객의 유동성 등에서 열세함.
	단지내부요인	건물의 규모, 마감상태 및 건물 노후도 등에서 우세함.
	호별요인	층별, 위치별 효용 및 면적 등에서 열세함.
	기타요인	대등함.
(20),(21)	단지외부요인	상가의 성숙도에 따른 고객의 유동성 등에서 열세함.
	단지내부요인	건물의 규모, 마감상태 및 건물 노후도 등에서 우세함.
	호별요인	층별, 위치별 효용 등에서 열세함.
	기타요인	대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

4.1. 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기 호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
(1)	제1층 제101호	16,400,000	1.000	0.99882	0.927	15,184,861	15,200,000	-
(2)	제1층 제102호	16,400,000	1.000	0.99882	0.927	15,184,861	15,200,000	-
(3)	제1층 제103호	16,400,000	1.000	0.99882	0.927	15,184,861	15,200,000	-
(4)	제1층 제104호	16,400,000	1.000	0.99882	0.927	15,184,861	15,200,000	-
(5)	제1층 제105호	16,400,000	1.000	0.99882	0.927	15,184,861	15,200,000	-
(6)	제1층 제106호	16,400,000	1.000	0.99882	0.927	15,184,861	15,200,000	-
(7)	제1층 제107호	16,400,000	1.000	0.99882	0.927	15,184,861	15,200,000	-
(8)	제1층 제108호	16,400,000	1.000	0.99882	0.973	15,938,371	15,900,000	-
(9)	제1층 제109호	16,400,000	1.000	0.99882	0.973	15,938,371	15,900,000	-
(10)	제1층 제110호	16,400,000	1.000	0.99882	0.927	15,184,861	15,200,000	-
(11)	제1층 제111호	16,400,000	1.000	0.99882	0.927	15,184,861	15,200,000	-
(12)	제1층 제112호	16,400,000	1.000	0.99882	0.927	15,184,861	15,200,000	-
(13)	제1층 제113호	16,400,000	1.000	0.99882	1.020	16,708,261	16,700,000	-
(14)	제1층 제114호	16,400,000	1.000	0.99882	0.788	12,907,951	12,900,000	-
(15)	제1층 제115호	16,400,000	1.000	0.99882	0.788	12,907,951	12,900,000	-
(16)	제1층 제116호	16,400,000	1.000	0.99882	0.788	12,907,951	12,900,000	-
(17)	제1층 제117호	16,400,000	1.000	0.99882	0.788	12,907,951	12,900,000	-
(18)	제2층 제207호	5,860,000	1.000	0.99962	0.897	5,254,423	5,250,000	-
(19)	제3층 제301호	5,860,000	1.000	0.99962	0.848	4,967,392	4,970,000	-
(20)	제3층 제302호	5,860,000	1.000	0.99962	0.878	5,143,125	5,140,000	-
(21)	제3층 제303호	5,860,000	1.000	0.99962	0.878	5,143,125	5,140,000	-
(22)	제3층 제304호	5,860,000	1.000	0.99962	0.848	4,967,392	4,970,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2. 시산가액 결정

산식 = 면적 x 단가						
기 호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
(1)	제1층 제101호	128.8968	15,200,000	1,959,231,360	1,960,000,000	-
(2)	제1층 제102호	114.0932	15,200,000	1,734,216,640	1,730,000,000	-
(3)	제1층 제103호	90.8634	15,200,000	1,381,123,680	1,380,000,000	-
(4)	제1층 제104호	92.7075	15,200,000	1,409,154,000	1,410,000,000	-
(5)	제1층 제105호	101.691	15,200,000	1,545,703,200	1,550,000,000	-
(6)	제1층 제106호	102.141	15,200,000	1,552,543,200	1,550,000,000	-
(7)	제1층 제107호	98.649	15,200,000	1,499,464,800	1,500,000,000	-
(8)	제1층 제108호	93.669	15,900,000	1,489,337,100	1,490,000,000	-
(9)	제1층 제109호	141.9034	15,900,000	2,256,264,060	2,260,000,000	-
(10)	제1층 제110호	179.2429	15,200,000	2,724,492,080	2,720,000,000	-
(11)	제1층 제111호	130.063	15,200,000	1,976,957,600	1,980,000,000	-
(12)	제1층 제112호	87.0995	15,200,000	1,323,912,400	1,320,000,000	-
(13)	제1층 제113호	77.0507	16,700,000	1,286,746,690	1,290,000,000	-
(14)	제1층 제114호	126.9499	12,900,000	1,637,653,710	1,640,000,000	-
(15)	제1층 제115호	138.6818	12,900,000	1,788,995,220	1,790,000,000	-
(16)	제1층 제116호	141.1075	12,900,000	1,820,286,750	1,820,000,000	-
(17)	제1층 제117호	95.1519	12,900,000	1,227,459,510	1,230,000,000	-
(18)	제2층 제207호	386.4945	5,250,000	2,029,096,125	2,030,000,000	-
(19)	제3층 제301호	246.7107	4,970,000	1,226,152,179	1,230,000,000	-
(20)	제3층 제302호	136.188	5,140,000	700,006,320	700,000,000	-
(21)	제3층 제303호	136.188	5,140,000	700,006,320	700,000,000	-
(22)	제3층 제304호	378.9688	4,970,000	1,883,474,936	1,880,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가액 결정

5.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
(1)	1,960,000,000	-
(2)	1,730,000,000	-
(3)	1,380,000,000	-
(4)	1,410,000,000	-
(5)	1,550,000,000	-
(6)	1,550,000,000	-
(7)	1,500,000,000	-
(8)	1,490,000,000	-
(9)	2,260,000,000	-
(10)	2,720,000,000	-
(11)	1,980,000,000	-
(12)	1,320,000,000	-
(13)	1,290,000,000	-
(14)	1,640,000,000	-
(15)	1,790,000,000	-
(16)	1,820,000,000	-
(17)	1,230,000,000	-
(18)	2,030,000,000	-
(19)	1,230,000,000	-
(20)	700,000,000	-
(21)	700,000,000	-
(22)	1,880,000,000	-

5.2. 시산가액 결정

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적절한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.3. 감정평가액 결정

산식 = 면적 x 단가						
기 호	구 분	전유면적(m²)	단가(원/m²)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
(1)	제1층 제101호	128.8968	15,200,000	1,959,231,360	1,960,000,000	-
(2)	제1층 제102호	114.0932	15,200,000	1,734,216,640	1,730,000,000	-
(3)	제1층 제103호	90.8634	15,200,000	1,381,123,680	1,380,000,000	-
(4)	제1층 제104호	92.7075	15,200,000	1,409,154,000	1,410,000,000	-
(5)	제1층 제105호	101.691	15,200,000	1,545,703,200	1,550,000,000	-
(6)	제1층 제106호	102.141	15,200,000	1,552,543,200	1,550,000,000	-
(7)	제1층 제107호	98.649	15,200,000	1,499,464,800	1,500,000,000	-
(8)	제1층 제108호	93.669	15,900,000	1,489,337,100	1,490,000,000	-
(9)	제1층 제109호	141.9034	15,900,000	2,256,264,060	2,260,000,000	-
(10)	제1층 제110호	179.2429	15,200,000	2,724,492,080	2,720,000,000	-
(11)	제1층 제111호	130.063	15,200,000	1,976,957,600	1,980,000,000	-
(12)	제1층 제112호	87.0995	15,200,000	1,323,912,400	1,320,000,000	-
(13)	제1층 제113호	77.0507	16,700,000	1,286,746,690	1,290,000,000	-
(14)	제1층 제114호	126.9499	12,900,000	1,637,653,710	1,640,000,000	-
(15)	제1층 제115호	138.6818	12,900,000	1,788,995,220	1,790,000,000	-
(16)	제1층 제116호	141.1075	12,900,000	1,820,286,750	1,820,000,000	-
(17)	제1층 제117호	95.1519	12,900,000	1,227,459,510	1,230,000,000	-
(18)	제2층 제207호	386.4945	5,250,000	2,029,096,125	2,030,000,000	-
(19)	제3층 제301호	246.7107	4,970,000	1,226,152,179	1,230,000,000	-
(20)	제3층 제302호	136.188	5,140,000	700,006,320	700,000,000	-
(21)	제3층 제303호	136.188	5,140,000	700,006,320	700,000,000	-
(22)	제3층 제304호	378.9688	4,970,000	1,883,474,936	1,880,000,000	-
합 계					35,160,000,000	

구분건물 감정평가명세표

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	금 액	
	경상남도 진주시 충무공동 [도로명주소] 서울특별시 송파구 송이로31길 [도로명주소] 경상남도 진주시 에나로 100	134 휴앤인 엘리 시움	공동주택 (아파트) 및 업무시설 (오피스텔) 및 근린 생활시설 및 판매 시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 평지붕				
				지하2층				
				지상27층				
				지하2층	5718.0104			
				지하1층	5607.6779			
				1층	3094.086			
				2층	3463.7317			
				3층	2193.1999			
				4층	1040.0528			
				5층	991.3855			
				6층	991.3855			
				7층	991.3855			
				8층	991.3855			
				9층	991.3855			
				10층	991.3855			
				11층	991.3855			
				12층	991.3855			
				13층	991.3855			
				14층	991.3855			
				15층	991.3855			
				16층	991.3855			
				17층	991.3855			
				18층	991.3855			
				19층	991.3855			
				20층	991.3855			
				21층	991.3855			
22층	991.3855							
23층	991.3855							
24층	991.3855							
25층	991.3855							
26층	991.3855							

구분건물 감정평가명세서

Page : 2

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 금 액	비 고
					공 부	사 정		
1 (1)	경상남도 진주시 충무공동	134	대	27층	991.3855			
				제2종 일반주거지역	7,965			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제1층 제101호	128.8968	128.8968	1,960,000,000	비준가액 (공용면적 :66.669㎡)
				1 소유권	42.9915			
				-----		42.9915		
				대지권	7,965			
							배분내역	
						토지	784,000,000	
						건물	1,176,000,000	
(2)				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제1층 제102호	114.0932	114.0932	1,730,000,000	비준가액 (공용면적 :59.0122㎡)
				1 소유권	38.054			
				-----		38.054		
				대지권	7,965			
							배분내역	
						토지	692,000,000	
						건물	1,038,000,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 3

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	금 액	
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	90.8634	90.8634	1,380,000,000	비준가액 (공용면적 :46.9971㎡)
				1 소유권	30.3061			
				대지권	-----	30.3061		
					7,965			
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	92.7075	92.7075	1,410,000,000	비준가액 (공용면적 :47.9509㎡)
				1 소유권	30.9212			
				대지권	-----	30.9212		
					7,965			
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	101.691	101.691	1,550,000,000	비준가액 (공용면적 :52.5976㎡)
				1 소유권	330.9175			
				대지권	-----	330.9175		
					7,965			
						토지 건물	배분내역 552,000,000 828,000,000	
						토지 건물	배분내역 564,000,000 846,000,000	
						토지 건물	배분내역 620,000,000 930,000,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 4

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	금 액	
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	102.141	102.141	1,550,000,000	비준가액 (공용면적 :52.8302㎡)
				1 소유권	34.0676	34.0676		
				대지권	7,965			
							토지 건물	
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제107호	98.649	98.649	1,500,000,000	비준가액 (공용면적 :51.024㎡)
				1 소유권	32.9028	32.9028		
				대지권	7,965			
							토지 건물	
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제108호	93.669	93.669	1,490,000,000	비준가액 (공용면적 :48.4481㎡)
				1 소유권	31.2418	31.2418		
				대지권	7,965			
							토지 건물	

구분건물 감정평가명세서

Page : 5

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	금 액	
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제109호	141.9034	141.9034	2,260,000,000	비준가액 (공용면적 :58.6516㎡)
				1 소유권	47.3297			
				대지권	7,965	47.3297		
						토지 건물	배분내역 904,000,000 1,356,000,000	
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제110호	179.2429	179.2429	2,720,000,000	비준가액 (공용면적 :74.0847㎡)
				1 소유권	59.7837			
				대지권	7,965	59.7837		
						토지 건물	배분내역 1,088,000,000 1,632,000,000	
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제111호	130.063	130.063	1,980,000,000	비준가액 (공용면적 :53.7577㎡)
				1 소유권	43.3805			
				대지권	7,965	43.3805		
						토지 건물	배분내역 792,000,000 1,188,000,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 6

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	금 액	
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제112호	87.0995	87.0995	1,320,000,000	비준가액 (공용면적 :35.9999㎡)
				1 소유권	29.0507			
				-----		29.0507		
				대지권	7,965			
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제113호	77.0507	77.0507	1,290,000,000	비준가액 (공용면적 :31.8466㎡)
				1 소유권	25.6991			
				-----		25.6991		
				대지권	7,965			
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제114호	126.9499	126.9499	1,640,000,000	비준가액 (공용면적 :52.471㎡)
				1 소유권	42.3422			
				-----		42.3422		
				대지권	7,965			
							배분내역	
						토지 건물	528,000,000 792,000,000	
							배분내역	
						토지 건물	516,000,000 774,000,000	
							배분내역	
						토지 건물	656,000,000 984,000,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 7

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	금 액	
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제115호	138.6818	138.6818	1,790,000,000	비준가액 (공용면적 :57.32㎡)
				1 소유권	46.2552			
				대지권	-----	46.2552		
					7,965			
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제116호	141.1075	141.1075	1,820,000,000	비준가액 (공용면적 :58.3226㎡)
				1 소유권	47.0642			
				대지권	-----	47.0642		
					7,965			
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제117호	95.1519	95.1519	1,230,000,000	비준가액 (공용면적 :39.3282㎡)
				1 소유권	31.7364			
				대지권	-----	31.7364		
					7,965			
						토지 건물	배분내역 716,000,000 1,074,000,000	
						토지 건물	배분내역 728,000,000 1,092,000,000	
						토지 건물	배분내역 492,000,000 738,000,000	

구분건물 감정평가명세서

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	금 액	
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제207호	386.4945	386.4945	2,030,000,000	비준가액 (공용면적 :159.746㎡)
				1 소유권	128.9093			
				대지권	----- 7,965	128.9093		
						토지 건물	배분내역 812,000,000 1,218,000,000	
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	246.7107	246.7107	1,230,000,000	비준가액 (공용면적 :101.9705㎡)
				1 소유권	82.2865			
				대지권	----- 7,965	82.2865		
						토지 건물	배분내역 492,000,000 738,000,000	
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	136.188	136.188	700,000,000	비준가액 (공용면적 :56.2893㎡)
				1 소유권	45.4234			
				대지권	----- 7,965	45.4234		
						토지 건물	배분내역 280,000,000 420,000,000	

구분건물 감정평가명세서

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	금 액	
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	136.188	136.188	700,000,000	비준가액 (공용면적 :56.2893㎡)
				1 소유권	45.4234			
				대지권	----- 7,965	45.4234		
						토지 건물	배분내역 280,000,000 420,000,000	
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	378.9688	378.9688	1,880,000,000	비준가액 (공용면적 :156.6355㎡)
				1 소유권	126.3992			
				대지권	----- 7,965	126.3992		
						토지 건물	배분내역 752,000,000 1,128,000,000	
	합 계						₩35,160,000,000.-	
				이 하 여 백				

구분건물 감정평가요항표

위치 및 주위환경	경상남도 진주시 충무공동 소재 "진주종합경기장" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 각종근린생활시설 및 업무시설, 주상복합건물, 대단위 아파트 단지 등이 혼재하는 노선 상가지대로로서, 전반적인 주위환경은 보통임.
교통상황	대상물건까지 차량 진출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.
건물의 구조 및 이용상태	(1) 건물의 구조 2019년 3월 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕지붕 29층건 내, 제1층 제101호외 21개호로서, 외벽 : 외장재 붙임 및 강화유리 마감 등. 내벽 : 강화유리, 콘크리트 노출 및 인테리어(301~304호) 마감 등. 바닥 : 콘크리트 노출 및 인테리어(301~304호) 마감 등. (2) 이용상태 기호(1)~(22)공히, 근린생활시설로 이용중임.
위생,냉난방설비등	위생 및 급·배수 설비, 승강기 설비, 화재탐지 설비, 스프링클러 설비, 소화전 설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	인접지 대비 등고 평탄한 사다리형 토지로서 휴엔인엘리시움 건부지로 이용중임.
도로상태 및 주차장 시설등	북측 및 서측으로 왕복 6차선의 포장도로와 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	일반상업지역(2015-12-14), 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(대-보-3-20)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(대-주-3-24)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 혁신도시개발예정지구<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	-

광역위치도



소재지

경상남도 진주시 충무공동 134
휴앤인엘리시움

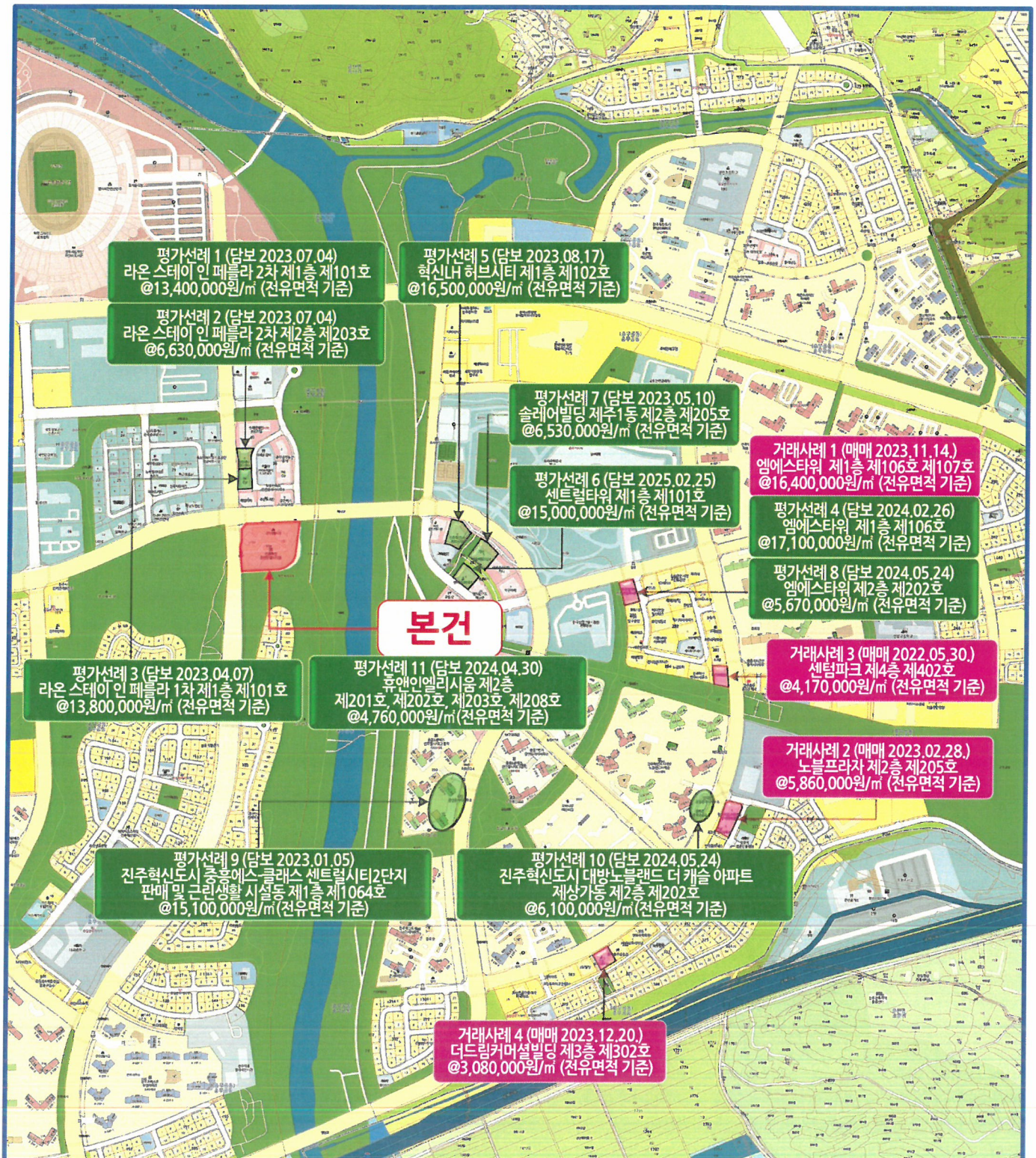


상 세 위 치 도



소재지

경상남도 진주시 충무공동 134
휴앤인엘리시움

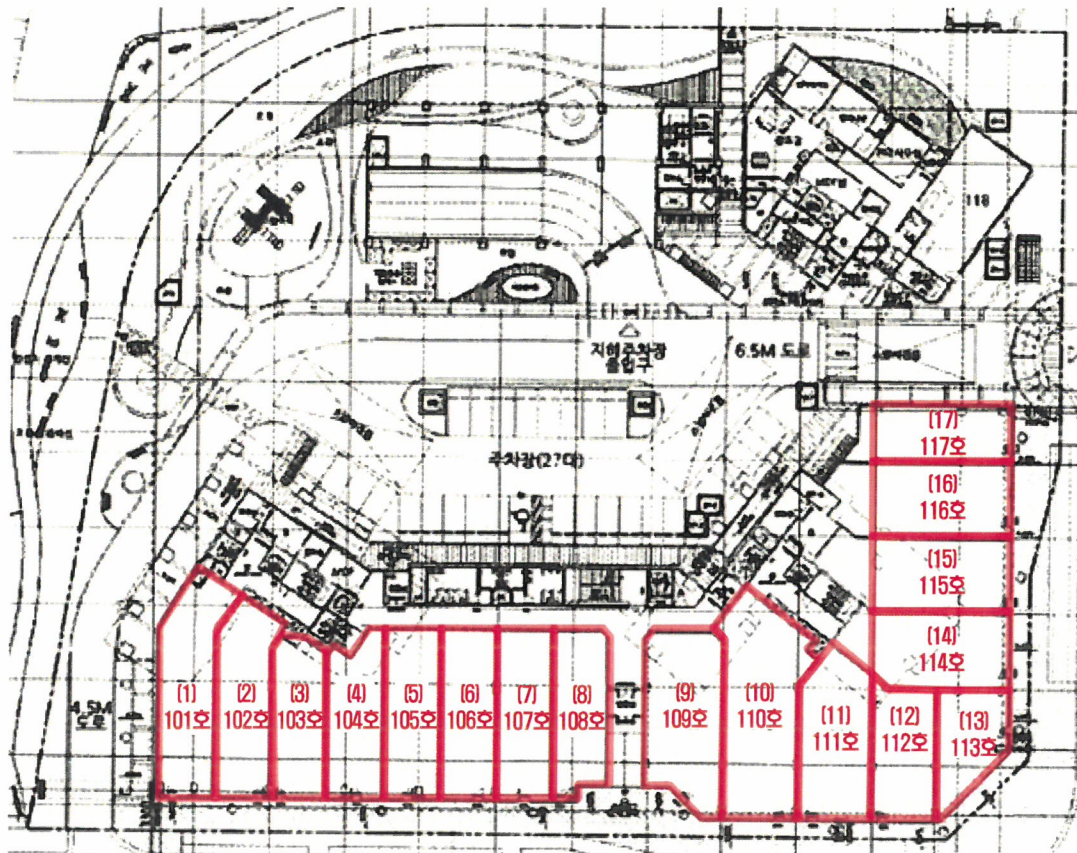


S = No Scale

건물이용상태 및 임대상황



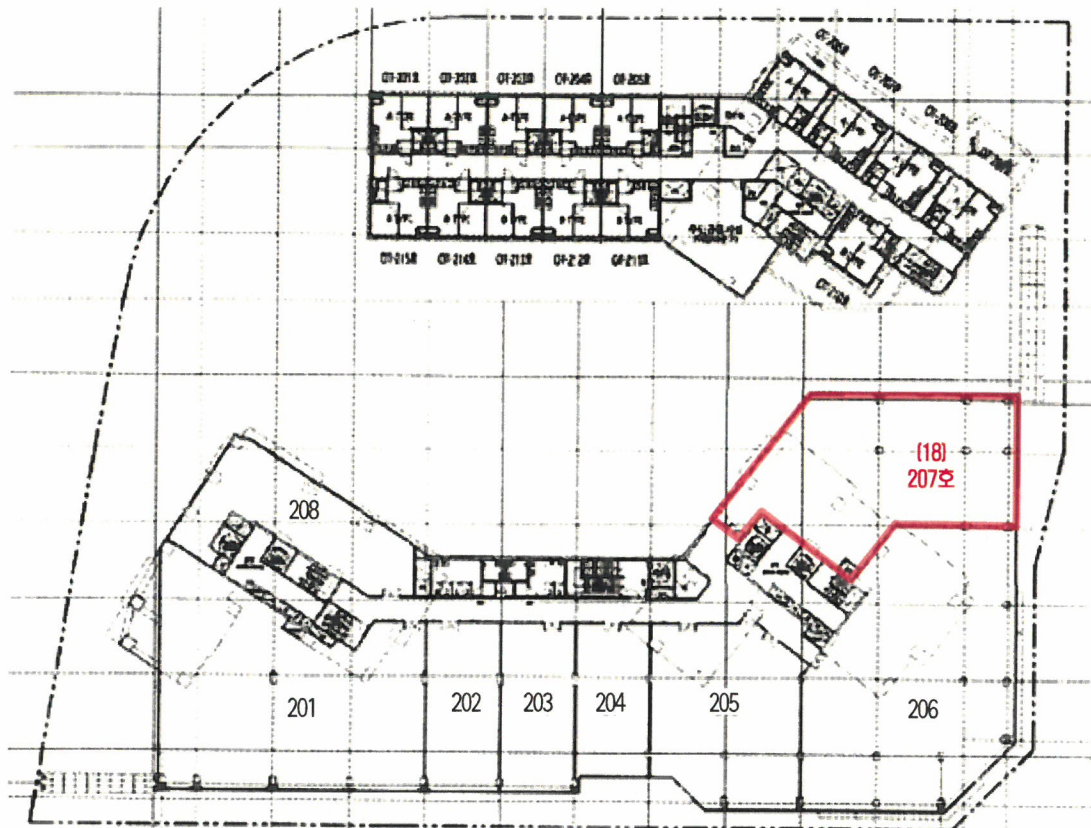
휴앤인엘리시움 제1층 제101호 외 21개호



【 1층 - 호별배치도 및 내부구조도 】

S = No Scale

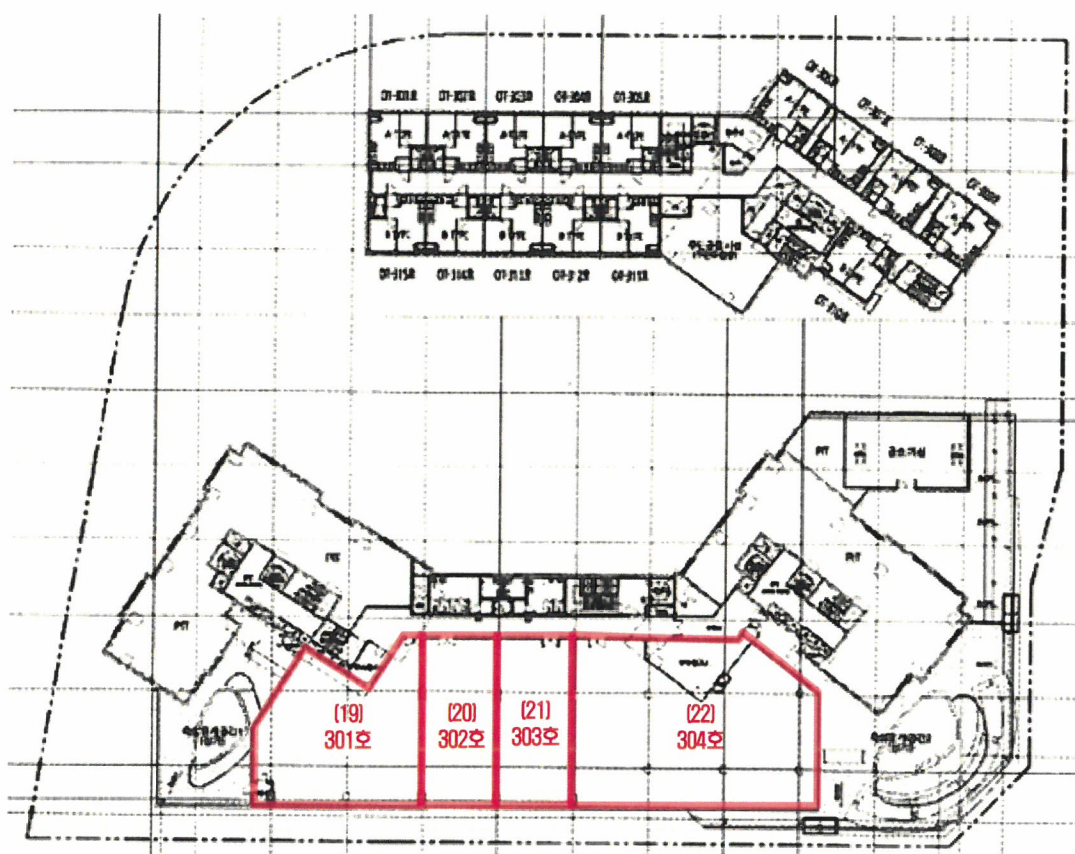
건물이용상태 및 임대상황



【 2층 - 호별배치도 및 내부구조도 】

S = No Scale

건물이용상태 및 임대상황



【 3층 - 호별배치도 및 내부구조도 】

임대상황

임대미상임.

현 황 사 진

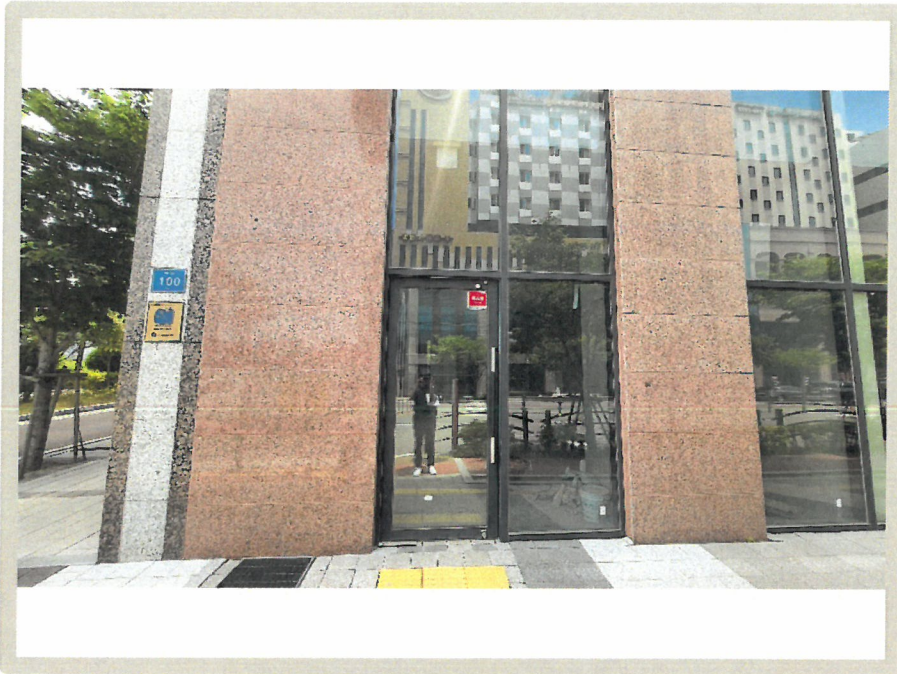


【 외부전경 】

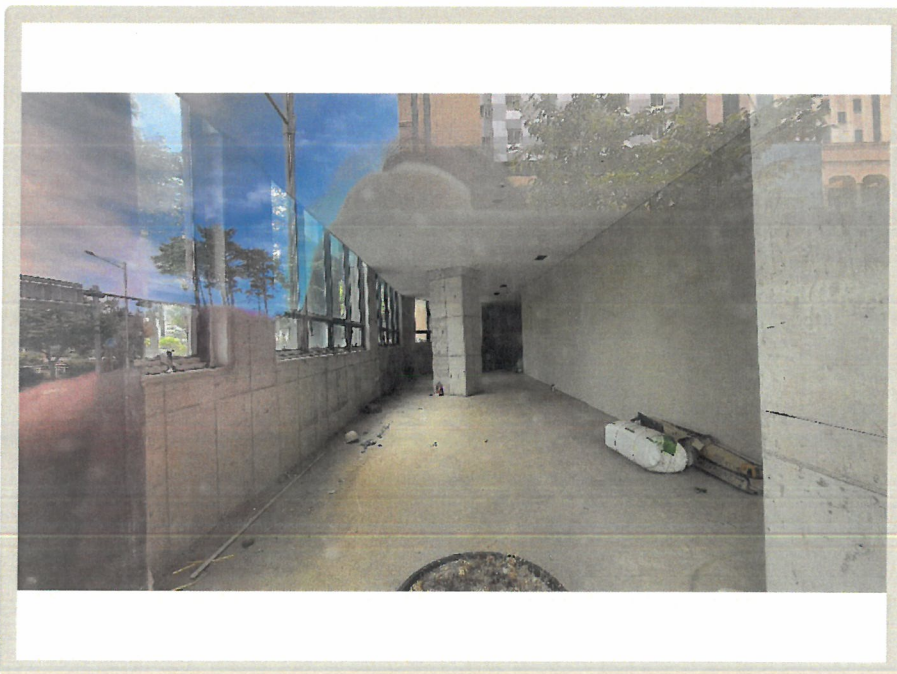


【 외부전경 】

현 황 사 진



【 본건전경(101호) 】



【 내부전경(101호) 】

현 황 사 진



【 본건전경(102호) 】

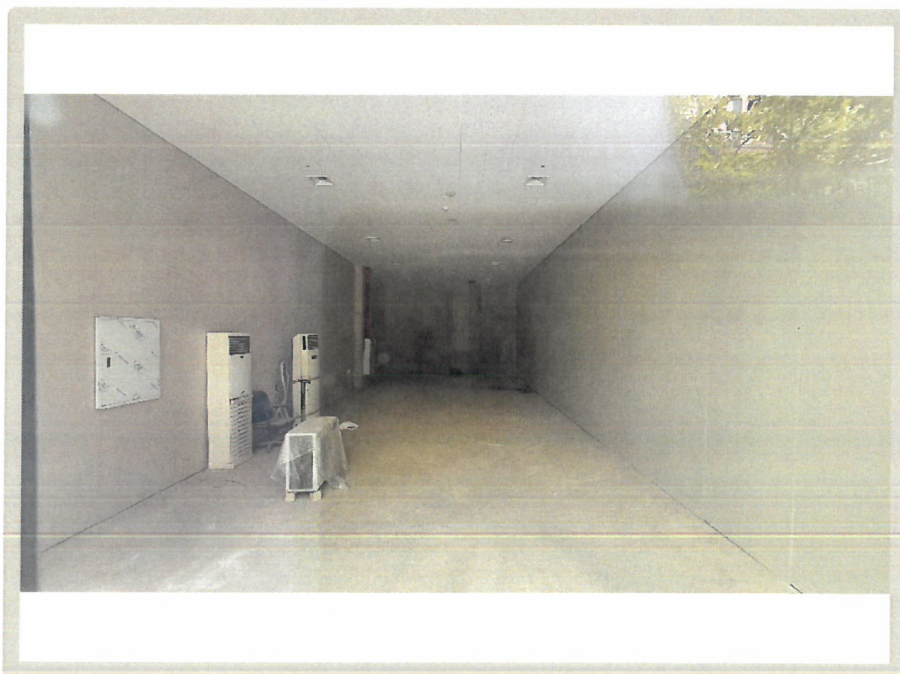


【 내부전경(102호) 】

현 황 사 진



【 본건전경(103호) 】

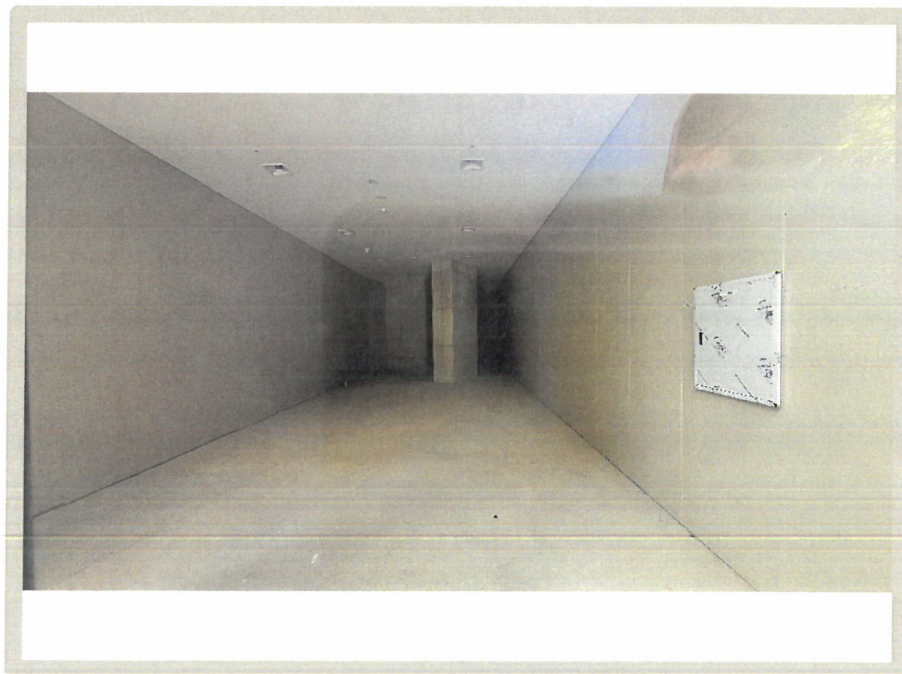


【 내부전경(103호) 】

현 황 사 진



【 본건전경(104호) 】

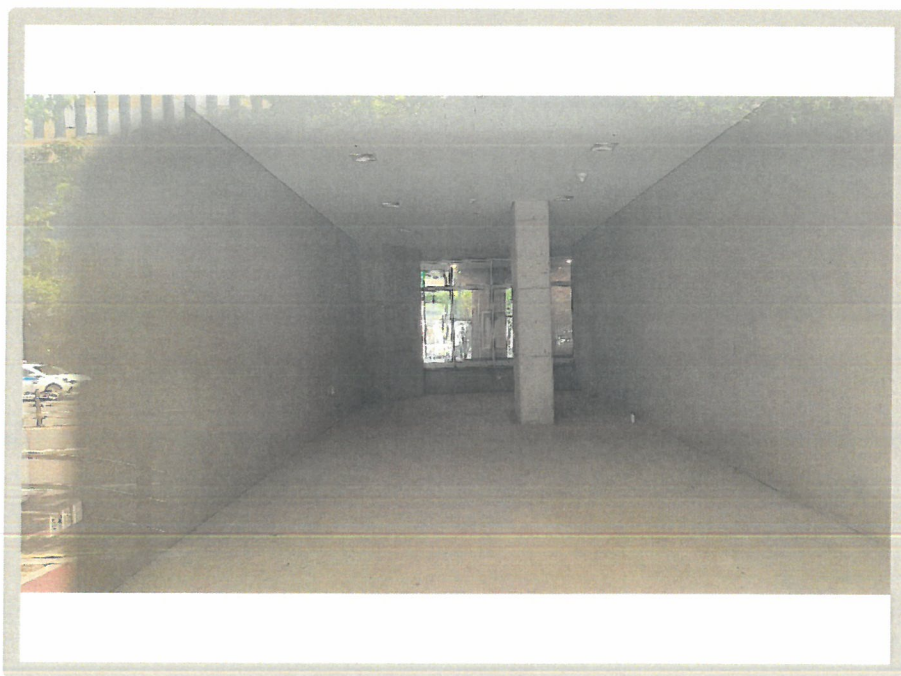


【 내부전경(104호) 】

현 황 사 진



【 본건전경(105호) 】



【 내부전경(105호) 】

현 황 사 진

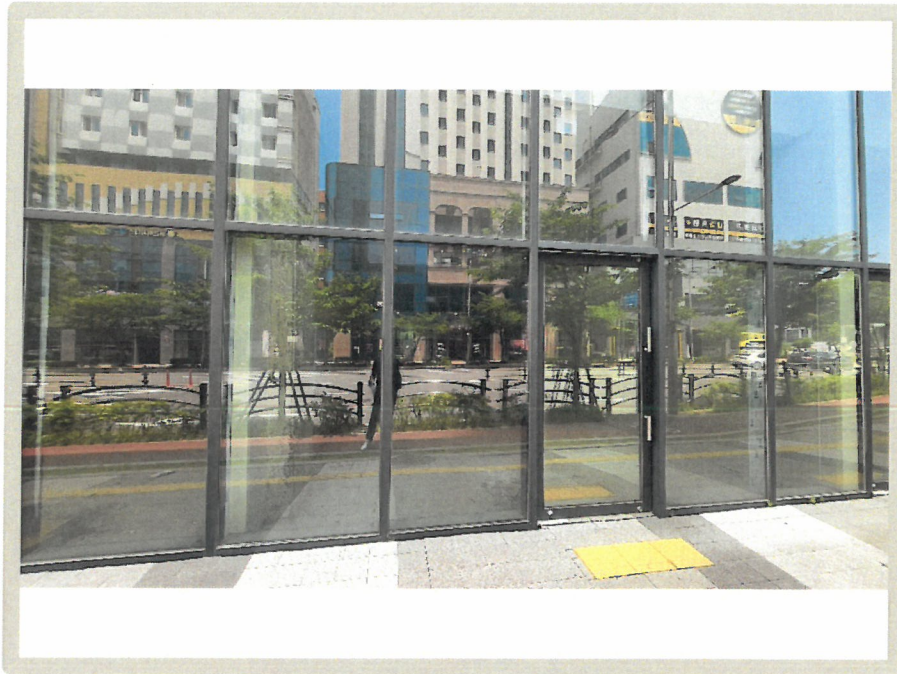


【 본건전경(106호) 】

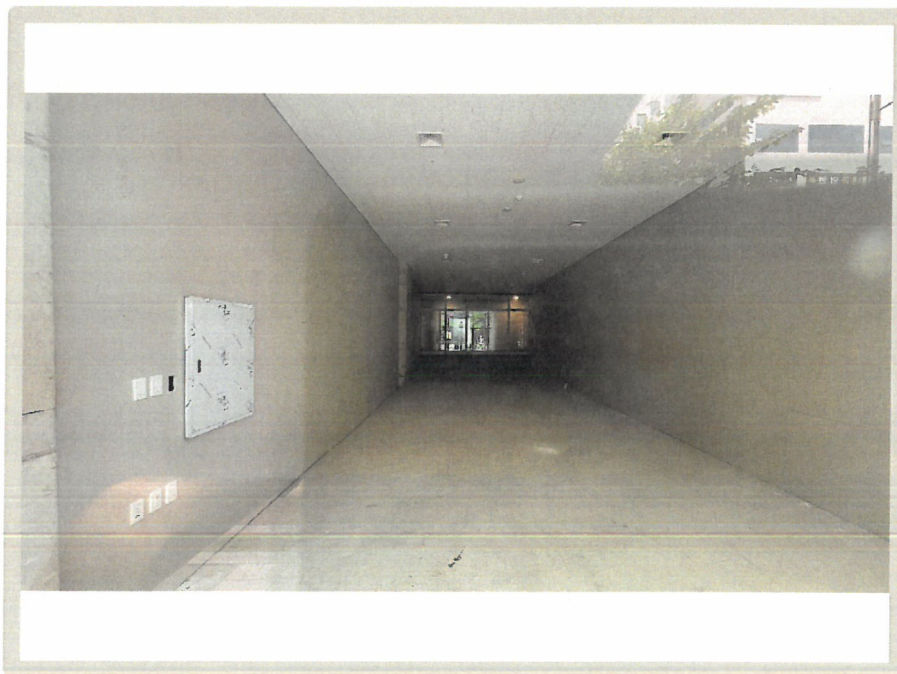


【 내부전경(106호) 】

현 황 사 진



【 본건전경(107호) 】



【 내부전경(107호) 】

현 황 사 진



【 본건전경(108호) 】



【 내부전경(108호) 】

현 황 사 진



【 본건전경(109호) 】

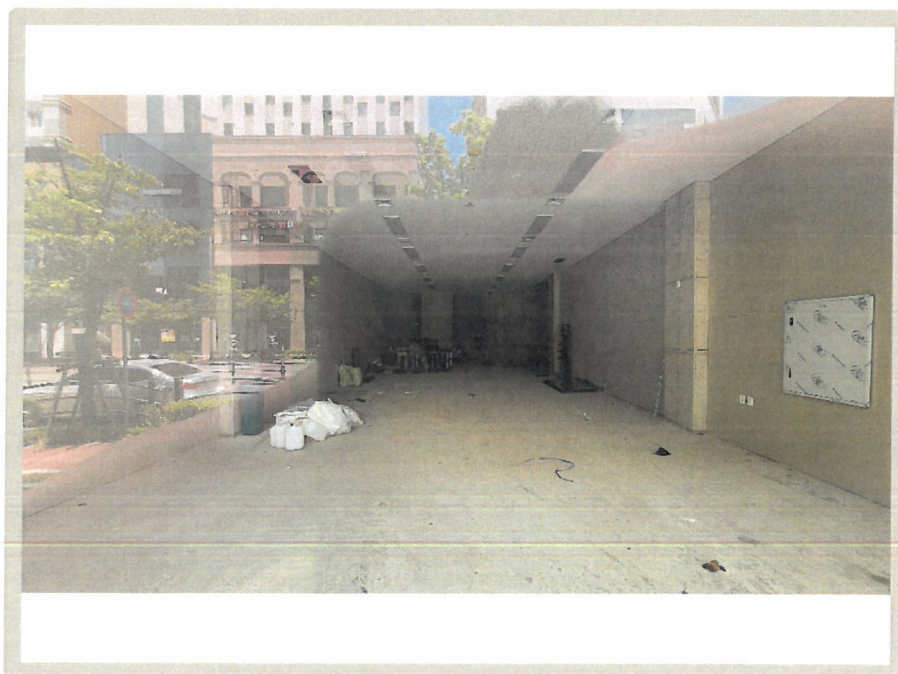


【 내부전경(109호) 】

현 황 사 진

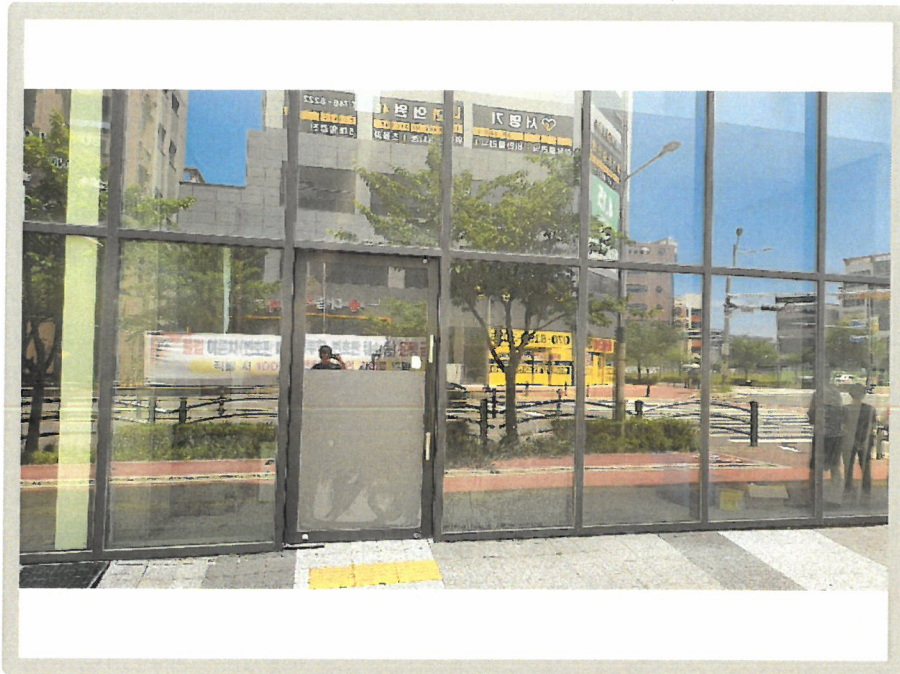


【 본건전경(110호) 】

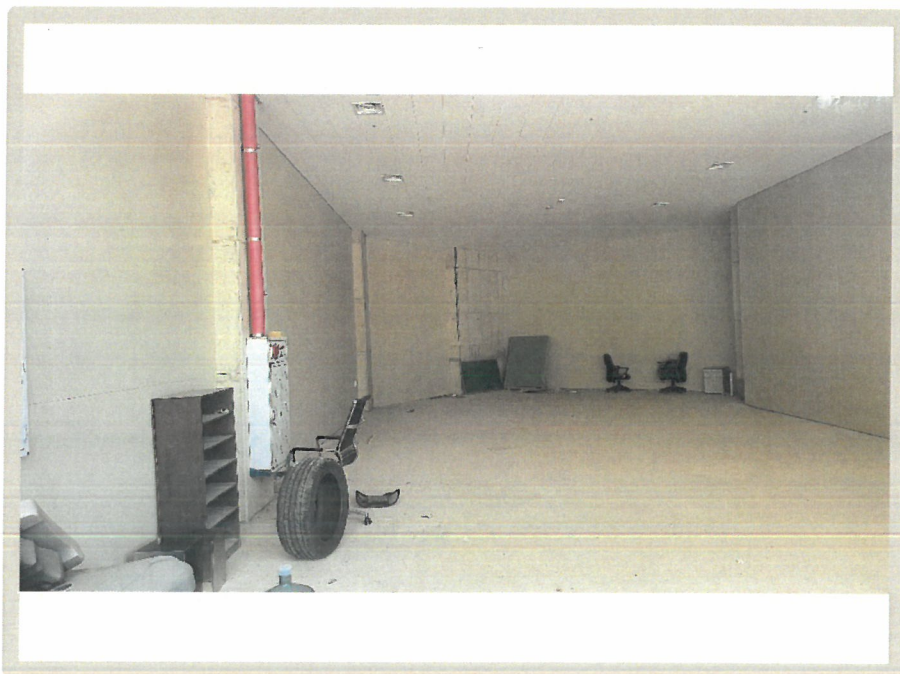


【 내부전경(110호) 】

현 황 사 진



【 본건전경(111호) 】



【 내부전경(111호) 】

현 황 사 진



【 본건전경(112호) 】



【 내부전경(112호) 】

현 황 사 진



【 본건전경(113호) 】

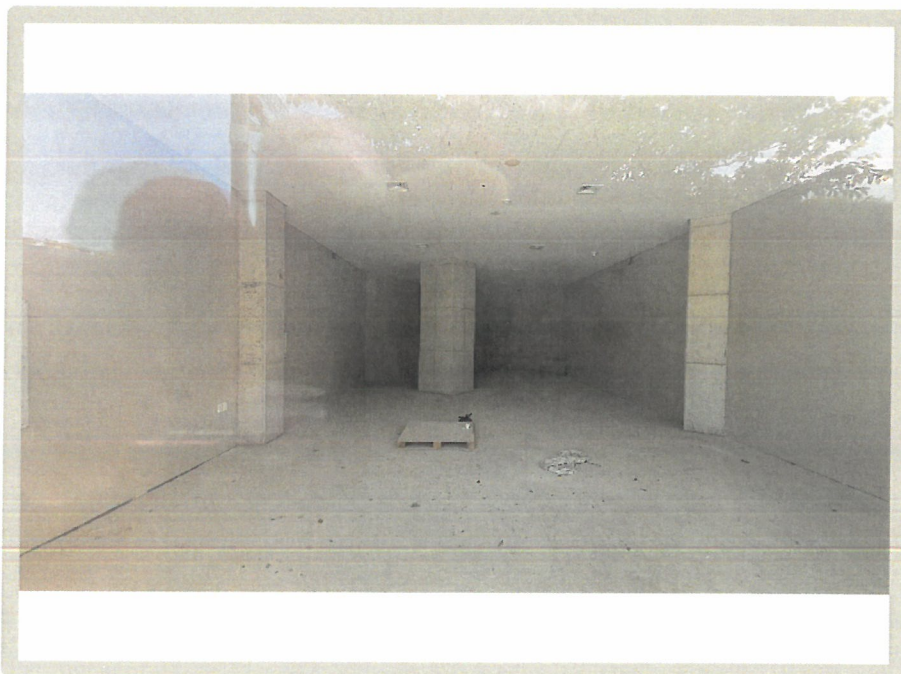


【 내부전경(113호) 】

현 황 사 진



【 본건전경(114호) 】



【 내부전경(114호) 】

현 황 사 진



【 본건전경(115호) 】



【 내부전경(115호) 】

현 황 사 진



【 본건전경(116호) 】



【 내부전경(116호) 】

현 황 사 진

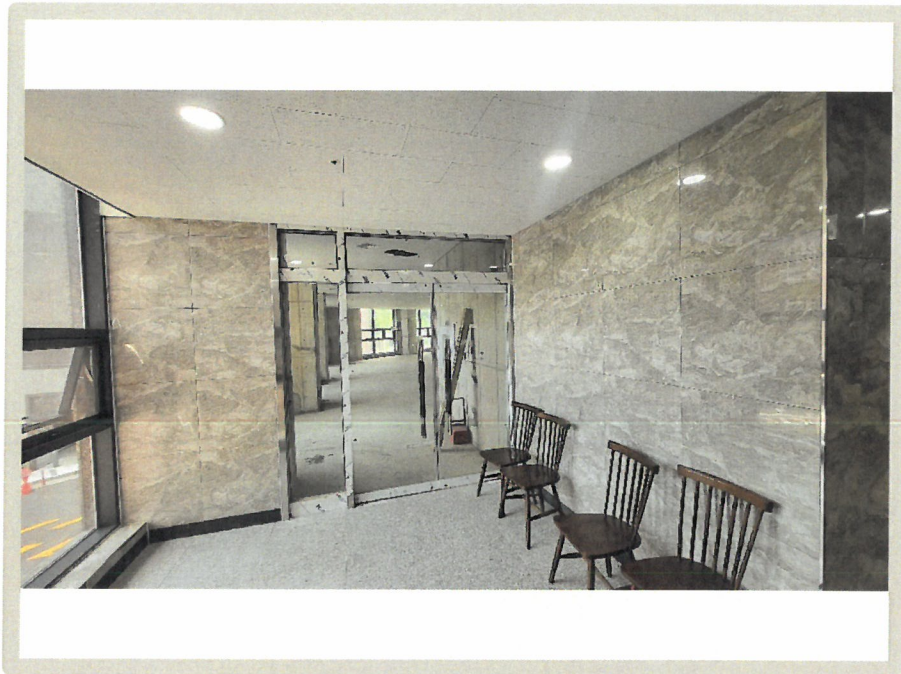


【 본건전경(117호) 】



【 내부전경(117호) 】

현 황 사 진



【 본건전경(207호) 】



【 내부전경(207호) 】

현 황 사 진



【 본건전경(301호~304호) 】



【 내부전경(301호~304호) 】

현 황 사 진



【 내부전경(301호~304호) 】



【 주위환경 】

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

(우:06720) 서울특별시 서초구 서초중앙로 14,18층 (서초동)

TEL.(02)525-2733 FAX.(02)525-4555

문서번호 : 대화 01-2505-2-0085호

시행일자 : 2025-06-16

수 신 : 도화1동새마을금고이사장 외

참 조 :

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선 결			지 시		
접	일자 시간		결 재		
수	번호				
처 리 과			공 람		
담 당 자					

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,
귀 금고의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025-05-23자로 의뢰하신 『경상남도 진주시 충무공동 134
소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부.
2. 청 구 서 1 부. 끝.

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

대표이사 조 근 렬

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 01-2505-2-0085호

도화1동새마을금고이사장 외 귀하

—금이천구십칠만구천이백원整 (₩20,979,200.-)

2025-05-23 일자로 의뢰하신 『경상남도 진주시 충무공동 134 소재 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		18,442,800	● 평 가 수 수 료 ●
실 비	여 비	345,200	$6,366,000 + ((35,160,000,000 - 10,000,000,000)) \times 6 / 10,000 \times 0.8$ $\approx 18,442,800$ ◎감정평가수수료 체계◎ $6,366,000\text{원} + 100\text{억원 초과금액의 } 6/10,000 \times 0.8$
	물 건 조 사 비	220,000	
	공 부 발 급 비	22,000	
	기 타 실 비	42,000	
	특 별 용 역 비		
소 계		₩629,200	
합 계		₩19,072,000.-	※ 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩1,907,200.-	
총 계		₩20,979,200.-	
기 납 부 착 수 금		₩.-	
정 산 청 구 액		₩20,979,200.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(250520085)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 새마을금고 : 9002-1875-3259-5 (예금주 : (주)대화감정평가법인)

◆ 사업자번호 : 214-87-46436

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

대표이사 조 근 렬

(TEL. : (02)525-2733 FAX. : (02)525-4555)