경상남도 진주시
가좌동 1964번지
근린생활시설

(구분건물) 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 (원)	비고
	경상남도 진주시 가좌동 신진주역세권 파밀리에피아체 제복리시설-2 (근린생활시설) 동 [도로명주소] 경상남도 진주시 진주역로 73번길 38	1964 위 지상	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지1층 지1층	1,160.26			
1	"	1964	대	제1종 일반주거지역 (내)	9,226.5			
가				철근콘크리트구조 제지1층 제101호 1 소유권대지권	78.29 141.0509 -------- 9,226.5	78.29 141.0509 토지·건물 토 지 : 건 물 :	505,000,000 배분내역 151,500,000 353,500,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 : 114.9977㎡)

(구분건물) 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 (원)	비고
나				철근콘크리트구조 제지1층 제102호 1 소유권대지권	76.91 138.5647 -------- 9,226.5	76.91 138.5647	496,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 : 112.9708㎡) 배분내역 148,800,000 347,200,000
다				철근콘크리트구조 제지1층 제103호 1 소유권대지권	76.91 138.5647 -------- 9,226.5	76.91 138.5647	496,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 : 112.9708㎡) 배분내역 148,800,000 347,200,000
라				철근콘크리트구조 제지1층 제104호 1 소유권대지권	70.19 126.4576 -------- 9,226.5	70.19 126.4576	453,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 : 103.1㎡) 배분내역 135,900,000 317,100,000

(구분건물) 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 (원)	비고
마				철근콘크리트구조 제지1층 제106호 1 소유권대지권	84.07 151.4645 -------- 9,226.5	84.07 151.4645	543,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 : 123.4879㎡) 배분내역 162,900,000 380,100,000
바				철근콘크리트구조 제지1층 제107호 1 소유권대지권	76.79 138.3485 -------- 9,226.5	76.79 138.3485	496,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 : 112.7945㎡) 배분내역 148,800,000 347,200,000
사				철근콘크리트구조 제지하1층 제108호 1 소유권대지권	79.59 143.3931 -------- 9,226.5	79.59 143.3931	514,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 : 116.9073㎡) 배분내역 154,200,000 359,800,000

(구분건물) 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 (원)	비고
아				철근콘크리트구조 제지1층 제109호 148.4377 1 소유권대지권 -------- 9,226.5	82.39 148.4377	532,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 159,600,000 건 물 : 372,400,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 : 121.0201㎡)
자				철근콘크리트구조 제지1층 제110호 150.4195 1 소유권대지권 -------- 9,226.5	83.49 150.4195	539,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 161,700,000 건 물 : 377,300,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 : 122.6359㎡)
	합 계						**₩4,574,000,000**	
							- 이 하 여 백 -	

172025-0204-003-2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 진주시 가좌동 소재 '은하수초등학교' 북동측 인근에 위치하는 “신진주역세권파밀리에피아체 제복리시설-2(근린생활시설)동” 제101호(근린생활시설) 외 8개 호수로서, 공매(NPL)목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 2월 7일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 2월 7일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식

3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

(1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 근린생활시설로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

나. 기호(가~자) 구분건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 · 건물의 구분평가는 합리적이지 않으나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

다. 기호(가~자)는 등기사항전부증명서상 지하1층으로 등기되어 있으나 현황 “지상1층” 인 바, 업무 진행시 참조 바람.

라. 본건의 등기사항전부증명서상 소유자는 "우리자산신탁주식회사"이나, 귀 요청에 의거 ‘주식회사 엘엔케이파트너스’를 감정평가표상 소유자로 표기하였으니, 업무 진행시 참조 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	경상남도 진주시 가좌동 1964 [도로명주소] 경상남도 진주시 진주역로73번길 38 (가좌동)		
건물명	신진주역세권파밀리에피아체 복리시설-2(근린생활시설)		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	**층수(지하/지상)**	지하 1층 / 지상 - 층
주용도	근린생활시설	**단지규모**	10호/0가구/0세대
사용승인일	2024.04.25	**대지면적(㎡)**	9,226.5
연면적(㎡)	1,160.26 ㎡	**비고**	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	제지1층 제101호	근린생활시설	78.29	36.7077	114.9977	141.0509	약 68
나	제지1층 제102호	근린생활시설	76.91	36.0608	112.9708	138.5647	약 68
다	제지1층 제103호	근린생활시설	76.91	36.0608	112.9708	138.5647	약 68
라	제지1층 제104호	근린생활시설	70.19	32.91	103.1	126.4576	약 68
마	제지1층 제106호	근린생활시설	84.07	39.4179	123.4879	151.4645	약 68
바	제지1층 제107호	근린생활시설	76.79	36.0045	112.7945	138.3485	약 68
사	제지1층 제108호	근린생활시설	79.59	37.3173	116.9073	143.3931	약 68
아	제지1층 제109호	근린생활시설	82.39	38.6301	121.0201	148.4377	약 68
자	제지1층 제110호	근린생활시설	83.49	39.1459	122.6359	150.4195	약 68
합계	-	-	**708.63**	**332.255**	**1,040.885**	**1,276.7012**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입지조건	위 치	본건은 경상남도 진주시 가좌동 소재 '은하수초등학교' 북동측 인근에 위치함.
	교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 제반 대중교통상황은 보통임.
	주위환경	본건 주위는 대단위 아파트단지, 연립주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 성숙중인 상가지대임.
토지상황	형상, 지세	인접 도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지임.
	접면도로 상태	본건 소재 부지 북서측으로 폭 약 20~25미터 내외의 도로와 접함.
	토지이용계획 사항 등	기호(1) : 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(2020-12-10)(신진주역세권), 중로1류(폭 20m~25m)(2020-12-10)(중로 1-137)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-01-28)(역세권중학교(설립예정지))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-04-23)(햇살가득유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2024-04-23)(햇살가득유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>임.
건물상황	구 조	기호(가~자) :철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지1층 건물 내 제지1층 제101호 외 8개호로서, 외벽 : 치장벽돌 마감 등, 내벽 : 모르타르위 페인트 마감 등, 바닥 : 타일 마감 등, 창호 : 새시창호 등임.
	이용상황	기호(가~자)는 근린생활시설로 이용 중임.(후첨 “건물개황도” 참조)
	냉난방설비	없음.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.
기타	공부와의 차이	없음.
	기 타	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점 / 사용승인
#1	매매	가좌동 1981 센트럴웰가 제상가동 제1층 제***호	41.6641	136.4119	405,000,000	9,720,598	2024.10.30 / 2018.11.29
#2	매매	가좌동 1981 센트럴웰가 제상가동 제1층 제***호	36	117.8618	350,000,000	9,722,222	2024.02.14 / 2018.11.29
#3	매매	가좌동 1981 센트럴웰가 제상가동 제1층 제***호	36	117.8618	394,000,000	10,944,444	2023.07.14 / 2018.11.29
#4	매매	가좌동 1945 프리미어웰가 제115동 제1층 제***호	33.2	94.3106	390,000,000	11,746,987	2022.02.23 / 2021.12.07
#5	매매	가좌동 1958 스카이시티프라디움 제상가동 제1층 제107동***호	44.4524	14.5131	494,190,000	11,117,285	2024.02.16 / 2019.11.29

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점 / 사용승인
#6	매매	가좌동 2064-1 더퍼스트웰가시티 제1층 제***호	38.01	8.77	620,000,000	16,311,496	2024.11.01 / 2019.08.30
#7	매매	가좌동 2064-2 율곡스퀘어 프런티어 제1층 제***호	42.53	67.92	482,573,000	11,346,649	2024.03.23 / 2019.04.22
#8	매매	가좌동 2066-3 율곡스퀘어 프런티어2 제1층 제***호	45.20	32.85	478,000,000	10,575,221	2024.08.05 / 2022.08.25
#9	매매	가좌동 2068-1 신진주역세권 줌테라스 제1층 제***호	45.52	11.3	791,213,000	17,381,656	2024.10.24 / 2020.08.19

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점 / 사용승인
(1)	시가 참고	가좌동 573-1 가좌그린빌주공아파트 제주상가동 제1층 제***호	29.25	262,000,000	8,957,264	2021.07.06 / 2005.12.19
(2)	담보	가좌동 1945 프리미어웰가 제11*동 제1층 제***호	32	370,000,000	11,562,500	2022.07.25 / 2021.12.07
(3)	담보	가좌동 1945 프리미어웰가 제11*동 제1층 제***호	33.2	391,000,000	11,777,108	2022.04.19 / 2021.12.07
(4)	담보	가좌동 1958 스카이시티프라디움 제상가동 제1층 제10*동***호	44.4524	453,000,000	10,190,675	2024.06.24 / 2019.11.29

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점 / 사용승인
(5)	담보	가좌동 1958 스카이시티프라디움 제상가동 제1층 제10*동***호	40.5213	519,000,000	12,808,078	2022.05.11 / 2019.11.29
(6)	담보	가좌동 1958 스카이시티프라디움 제상가동 제1층 제10*동***호	60.968	1,017,000,000	16,680,881	2024.11.14 / 2019.11.29
(7)	담보	가좌동 1981 센트럴웰가 제상가동 제1층 제***호	36	350,000,000	9,722,222	2024.04.12 / 2018.11.29
(8)	담보	가좌동 1981 센트럴웰가 제상가동 제1층 제***호	36	399,000,000	11,083,333	2023.08.23 / 2018.11.29
(9)	담보	가좌동 1986 신진주역세권우미린 더시그니처 제상가동 제1층 제***호	32.97	372,000,000	11,282,984	2024.06.14 / 2024.06.03
(10)	담보	가좌동 1986 신진주역세권우미린 더시그니처 제상가동 제1층 제***호	32.97	396,000,000	12,010,919	2024.07.05 / 2024.06.03
(11)	공매 (NPL)	가좌동 2068-2 신진주역세권줌시티 주*동 제1층 제***호	40.79	597,000,000	14,635,940	2024.09.24 / 2020.05.21
(12)	법원 경매	가좌동 2068-2 신진주역세권 줌시티 주*동 제1층 제***호	58.63	986,000,000	16,817,329	2023.12.04 / 2020.05.21
(13)	법원 경매	가좌동 2073 코아루웰가 제1층 제***호	47.88	658,000,000	13,742,690	2024.10.16 / 2021.06.02
(14)	담보	가좌동 2092 신진주라비에데시앙 제30*동 제1층 제***호	41.2	400,000,000	9,708,737	2024.08.07 / 2024.04.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	가격수준	비 고
근린생활시설	전유면적 기준 단가: 6,000,000 ~ 7,000,000원/㎡	본건과 유사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 〈거래사례#1〉을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례#1 기준

본건 구분건물의 가격 변동을 직접적으로 파악할 수 있는 지수나 변동률이 조사되지 않아 국토교통부에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 자본수익률을 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정함.

지역 및 건물유형 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
경남 진주혁신도시 집합상가 (2024.10.30 ~ 2025.02.07)	-0.044% (0.99956)	(1-0.0004 × 63 ÷ 92) × (1-0.0004 × 38 ÷ 92) ≒ 0.99956

※ 미발표된 분기의 자본수익률은 발표된 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가~자)/거래사례#1

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	0.70	본건은 사례대비 외부요인(고객 유동성과의 적합성, 배후지의 크기 등)에서 열세함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	0.97	본건은 사례대비 내부요인(건물의 규모 등)에서 열세함.
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	단지내 주차의 편리성		
	건물 전체의 공실률, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	0.98	본건은 사례대비 호별요인(전유부분의 면적 크기 등)에서 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치		**0.665**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
가	9,720,598	1.00	0.99956	0.665	6,461,353	78.29	505,859,326	505,000,000
나	9,720,598	1.00	0.99956	0.665	6,461,353	76.91	496,942,659	496,000,000
다	9,720,598	1.00	0.99956	0.665	6,461,353	76.91	496,942,659	496,000,000
라	9,720,598	1.00	0.99956	0.665	6,461,353	70.19	453,522,367	453,000,000
마	9,720,598	1.00	0.99956	0.665	6,461,353	84.07	543,205,947	543,000,000
바	9,720,598	1.00	0.99956	0.665	6,461,353	76.79	496,167,297	496,000,000
사	9,720,598	1.00	0.99956	0.665	6,461,353	79.59	514,259,085	514,000,000
아	9,720,598	1.00	0.99956	0.665	6,461,353	82.39	532,350,874	532,000,000
자	9,720,598	1.00	0.99956	0.665	6,461,353	83.49	539,458,362	539,000,000
합계		-	-	-	-	-	4,578,708,576	4,574,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제지1층 제101호	78.29	505,000,000	≒ 6,450,000
나	제지1층 제102호	76.91	496,000,000	≒ 6,450,000
다	제지1층 제103호	76.91	496,000,000	≒ 6,450,000
라	제지1층 제104호	70.19	453,000,000	≒ 6,450,000
마	제지1층 제106호	84.07	543,000,000	≒ 6,460,000
바	제지1층 제107호	76.79	496,000,000	≒ 6,460,000
사	제지1층 제108호	79.59	514,000,000	≒ 6,460,000
아	제지1층 제109호	82.39	532,000,000	≒ 6,460,000
자	제지1층 제110호	83.49	539,000,000	≒ 6,460,000
합 계			4,574,000,000	-

2. 결정의견

본건은 근린생활시설으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

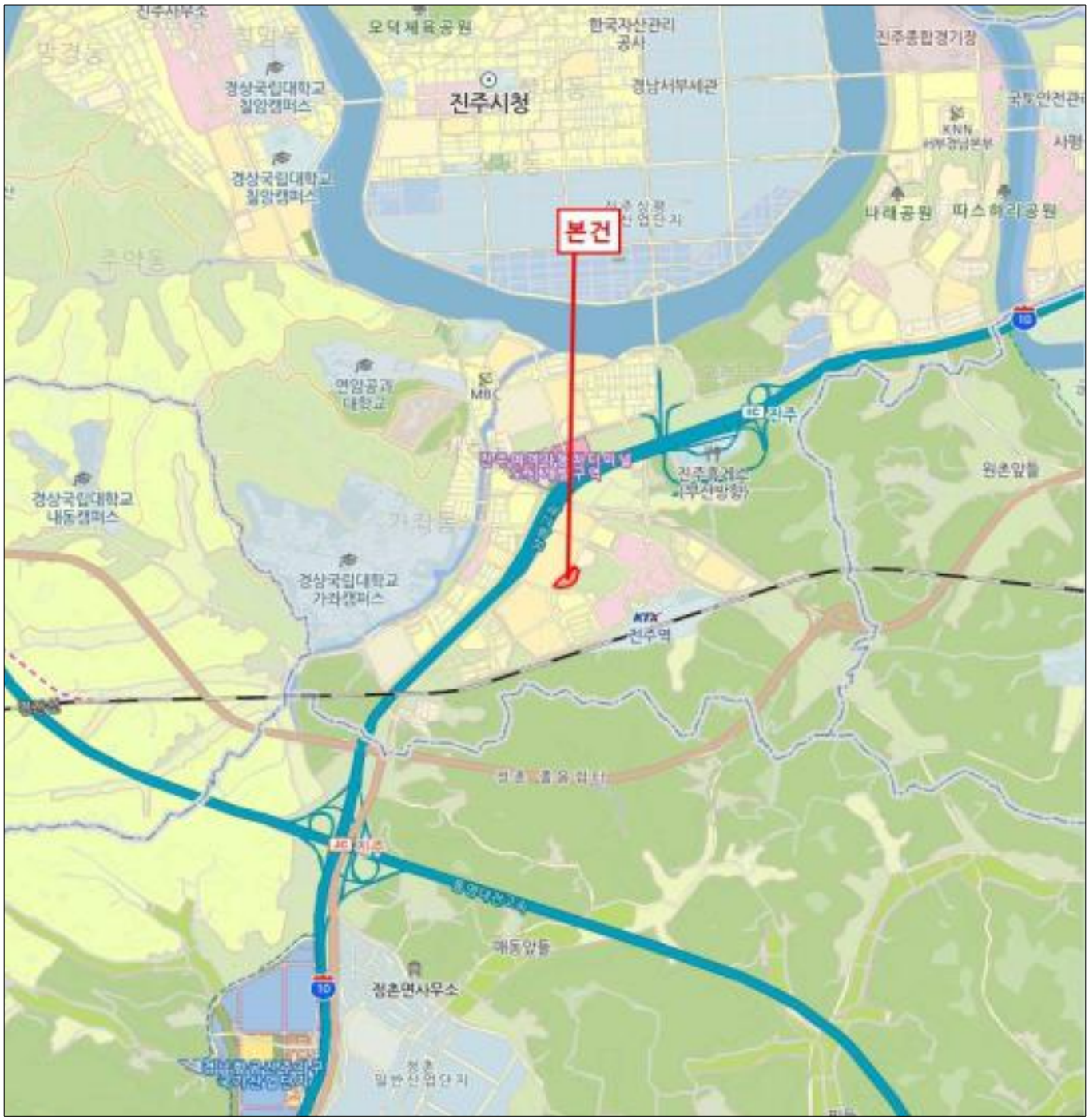
172025-0204-003-2

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 진주시 가좌동 1964번지



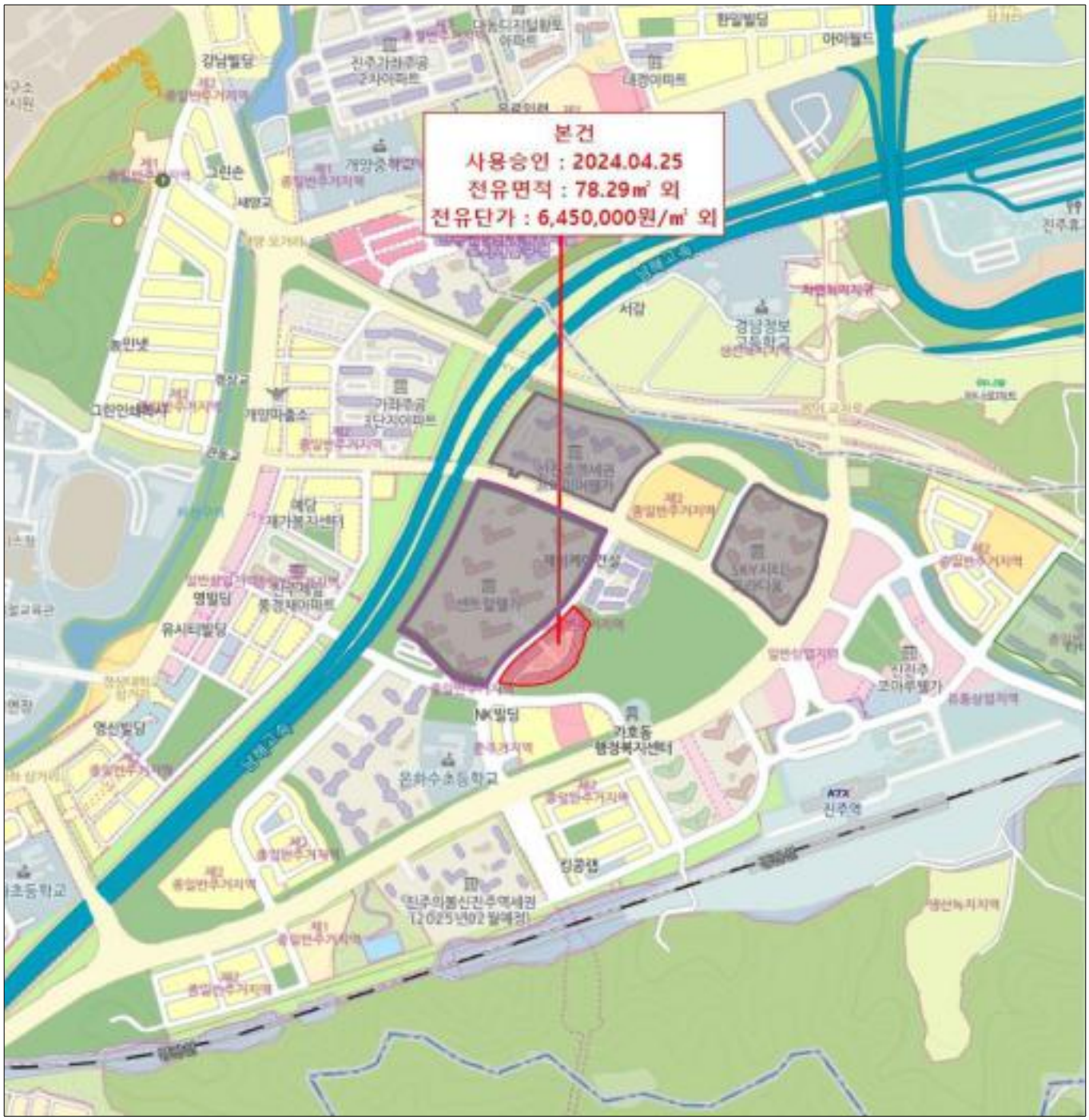
172025-0204-003-2

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 진주시 가좌동 1964번지



172025-0204-003-2

호 별 배 치 도

N

S

Non-Scale

소 재 지	경상남도 진주시 가좌동 1964번지



본 건

신진주역세권 파밀리에 피아체

제복리시설-2(근린생활시설)동

가) 제지1층 제101호

나) 제지1층 제102호

다) 제지1층 제103호

라) 제지1층 제104호

마) 제지1층 제106호

바) 제지1층 제107호

사) 제지1층 제108호

아) 제지1층 제109호

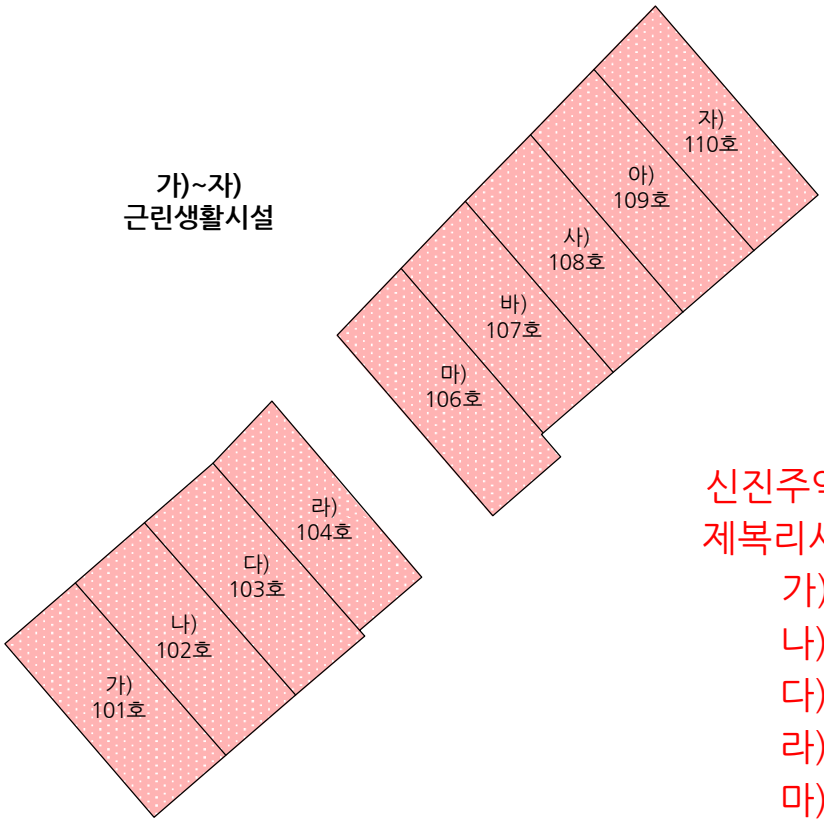
자) 제지1층 제110호

172025-0204-003-2

건물내부구조도 및 임대상황

N
S
Non-Scale

소 재 지	경상남도 진주시 가좌동 1964번지



본 건
신진주역세권 파밀리에 피아체
제복리시설-2(근린생활시설)동
가) 제지1층 제101호
나) 제지1층 제102호
다) 제지1층 제103호
라) 제지1층 제104호
마) 제지1층 제106호
바) 제지1층 제107호
사) 제지1층 제108호
아) 제지1층 제109호
자) 제지1층 제110호

임 대 상 황

임 대 부 분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
임대내역 미상임.				

사 진 용 지



본건 전경 및 주위환경



본건 전경 및 주위환경

사 진 용 지



기호(가) 전경



기호(가) 내부

사 진 용 지



기호(나) 전경



기호(나) 내부

사 진 용 지



기호(다) 전경



기호(다) 내부

사 진 용 지



기호(라) 전경



기호(라) 내부

사 진 용 지



기호(마) 전경



기호(마) 내부

사 진 용 지



기호(바) 전경



기호(바) 내부

사 진 용 지



기호(사) 전경



기호(사) 내부

사 진 용 지



기호(아) 전경



기호(아) 내부

사 진 용 지



기호(자) 전경



기호(자) 내부

경상남도 진주시
가좌동 1962번지
근린생활시설

(구분건물) 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 (원)	비고
	경상남도 진주시 가좌동 신진주역세권 파밀리에피아체 제복리시설-2 (근린생활시설) 동 [도로명주소] 경상남도 진주시 진주역로 73번길 40	1962 위 지상	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 단층 1층	699.76			
1	"	1962	대	제1종 일반주거지역	9,500			
가				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호 1 소유권대지권	58.78 112.3629 -------- 9,500	58.78 112.3629 토지·건물 토 지 : 건 물 :	487,000,000 배분내역 146,100,000 340,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 : 87.094㎡)

(구분건물) 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 (원)	비고
나				철근콘크리트구조 제1층 제102호 1 소유권대지권	58.67 112.1526 -------- 9,500	58.67 112.1526	486,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 145,800,000 340,200,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 : 86.931㎡)
다				철근콘크리트구조 제1층 제103호 1 소유권대지권	58.67 112.1526 -------- 9,500	58.67 112.1526	486,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 145,800,000 340,200,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 : 86.931㎡)
라				철근콘크리트구조 제1층 제104호 1 소유권대지권	56.71 108.406 ------- 9,500	56.71 108.406	470,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 141,000,000 329,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 : 84.0269㎡)

(구분건물) 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 (원)	비고
마				철근콘크리트구조 제1층 제105호 1 소유권대지권	52.47 100.3008 -------- 9,500	52.47 100.3008	435,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 : 77.7446㎡) 배분내역 130,500,000 304,500,000
바				철근콘크리트구조 제1층 제106호 1 소유권대지권	48.22 92.1766 ------- 9,500	48.22 92.1766	400,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 : 71.4473㎡) 배분내역 120,000,000 280,000,000
사				철근콘크리트구조 제1층 제107호 1 소유권대지권	46.25 88.4107 ------- 9,500	46.25 88.4107	383,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 : 68.5284㎡) 배분내역 114,900,000 268,100,000

(구분건물) 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 (원)	비고
아				철근콘크리트구조 제1층 제108호 1 소유권대지권	46.25 88.4107 ------- 9,500	46.25 88.4107	383,000,000 배분내역 토 지 : 114,900,000 건 물 : 268,100,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 : 68.5284㎡)
	합 계						**₩3,530,000,000**	
							- 이 하 여 백 -	

172025-0204-003-3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 진주시 가좌동 소재 '은하수초등학교' 북동측 인근에 위치하는 “신진주역세권파밀리에피아체 제복리시설-2(근린생활시설)동” 제101호(근린생활시설) 외 7개 호수로서, 공매(NPL)목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 2월 7일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 2월 7일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식

3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

(1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 근린생활시설로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

나. 기호(가~아) 구분건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 · 건물의 구분평가는 합리적이지 않으나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

다. 본건의 등기사항전부증명서상 소유자는 "우리자산신탁주식회사"이나, 귀 요청에 의거 '주식회사 엘엔케이파트너스'를 감정평가표상 소유자로 표기하였으니, 업무 진행시 참조 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	경상남도 진주시 가좌동 1962 [도로명주소] 경상남도 진주시 진주역로73번길 40 (가좌동)		
건물명	신진주역세권파밀리에피아체 복리시설-2(근린생활시설)		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	**층수(지하/지상)**	지하 - 층 / 지상 1층
주용도	근린생활시설	**단지규모**	9호/0가구/0세대
사용승인일	2024.04.25	**대지면적(㎡)**	9,500
연면적(㎡)	699.76 ㎡	**비고**	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	제1층 제101호	근린생활시설	58.78	28.314	87.094	112.3629	약67.5
나	제1층 제102호	근린생활시설	58.67	28.261	86.931	112.1526	약67.5
다	제1층 제103호	근린생활시설	58.67	28.261	86.931	112.1526	약67.5
라	제1층 제104호	근린생활시설	56.71	27.3169	84.0269	108.406	약67.5
마	제1층 제105호	근린생활시설	52.47	25.2746	77.7446	100.3008	약67.5
바	제1층 제106호	근린생활시설	48.22	23.2273	71.4473	92.1766	약67.5
사	제1층 제107호	근린생활시설	46.25	22.2784	68.5284	88.4107	약67.5
아	제1층 제108호	근린생활시설	46.25	22.2784	68.5284	88.4107	약67.5
합계	-	-	**426.02**	**205.2116**	**631.2316**	**814.3729**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입지조건	위 치	본건은 경상남도 진주시 가좌동 소재 '은하수초등학교' 북동측 인근에 위치함.
	교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 제반 대중교통상황은 보통임.
	주위환경	본건 주위는 대단위 아파트단지, 연립주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 성숙중인 상가지대임.
토지상황	형상, 지세	인접 도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지임.
	접면도로 상태	본건 소재 부지 북서측으로 폭 약 20~25미터 내외의 도로와 접함.
	토지이용계획 사항 등	기호(1) : 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(2020-12-10)(신진주역세권), 중로1류(폭 20m~25m)(2020-12-10)(중로 1-137)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-01-28)(역세권중학교(설립예정지))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-04-23)(햇살가득유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2019-01-28)(역세권중학교(설립예정지))<교육환경 보호에 관한 법률>임.
건물상황	구 조	기호(가~아) :철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단층 건물 내 제1층 제101호 외 7개호로서, 외벽 : 치장벽돌 마감 등, 내벽 : 모르타르위 페인트 마감 등, 바닥 : 타일 마감 등, 창호 : 새시창호 등임.
	이용상황	기호(가~아)는 근린생활시설로 이용 중임.(후첨 “건물개황도” 참조)
	냉난방설비	없음.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.
기타	공부와의 차이	없음.
	기 타	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가(원/㎡)	거래시점 / 사용승인
#1	매매	가좌동 1981 센트럴웰가 제상가동 제1층 제***호	41.6641	136.4119	405,000,000	9,720,598	2024.10.30 / 2018.11.29
#2	매매	가좌동 1981 센트럴웰가 제상가동 제1층 제***호	36	117.8618	350,000,000	9,722,222	2024.02.14 / 2018.11.29
#3	매매	가좌동 1981 센트럴웰가 제상가동 제1층 제***호	36	117.8618	394,000,000	10,944,444	2023.07.14 / 2018.11.29
#4	매매	가좌동 1945 프리미어웰가 제115동 제1층 제***호	33.2	94.3106	390,000,000	11,746,987	2022.02.23 / 2021.12.07
#5	매매	가좌동 1958 스카이시티프라디움 제상가동 제1층 제107동***호	44.4524	14.5131	494,190,000	11,117,285	2024.02.16 / 2019.11.29

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점 / 사용승인
#6	매매	가좌동 2064-1 더퍼스트웰가시티 제1층 제***호	38.01	8.77	620,000,000	16,311,496	2024.11.01 / 2019.08.30
#7	매매	가좌동 2064-2 율곡스퀘어 프런티어 제1층 제***호	42.53	67.92	482,573,000	11,346,649	2024.03.23 / 2019.04.22
#8	매매	가좌동 2066-3 율곡스퀘어 프런티어2 제1층 제***호	45.20	32.85	478,000,000	10,575,221	2024.08.05 / 2022.08.25
#9	매매	가좌동 2068-1 신진주역세권 줌테라스 제1층 제***호	45.52	11.3	791,213,000	17,381,656	2024.10.24 / 2020.08.19

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점 / 사용승인
(1)	시가 참고	가좌동 573-1 가좌그린빌주공아파트 제주상가동 제1층 제***호	29.25	262,000,000	8,957,264	2021.07.06 / 2005.12.19
(2)	담보	가좌동 1945 프리미어웰가 제11*동 제1층 제***호	32	370,000,000	11,562,500	2022.07.25 / 2021.12.07
(3)	담보	가좌동 1945 프리미어웰가 제11*동 제1층 제***호	33.2	391,000,000	11,777,108	2022.04.19 / 2021.12.07
(4)	담보	가좌동 1958 스카이시티프라디움 제상가동 제1층 제10*동***호	44.4524	453,000,000	10,190,675	2024.06.24 / 2019.11.29

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점 / 사용승인
(5)	담보	가좌동 1958 스카이시티프라디움 제상가동 제1층 제10*동***호	40.5213	519,000,000	12,808,078	2022.05.11 / 2019.11.29
(6)	담보	가좌동 1958 스카이시티프라디움 제상가동 제1층 제10*동***호	60.968	1,017,000,000	16,680,881	2024.11.14 / 2019.11.29
(7)	담보	가좌동 1981 센트럴웰가 제상가동 제1층 제***호	36	350,000,000	9,722,222	2024.04.12 / 2018.11.29
(8)	담보	가좌동 1981 센트럴웰가 제상가동 제1층 제***호	36	399,000,000	11,083,333	2023.08.23 / 2018.11.29
(9)	담보	가좌동 1986 신진주역세권우미린 더시그니처 제상가동 제1층 제***호	32.97	372,000,000	11,282,984	2024.06.14 / 2024.06.03
(10)	담보	가좌동 1986 신진주역세권우미린 더시그니처 제상가동 제1층 제***호	32.97	396,000,000	12,010,919	2024.07.05 / 2024.06.03
(11)	공매 (NPL)	가좌동 2068-2 신진주역세권줌시티 주*동 제1층 제***호	40.79	597,000,000	14,635,940	2024.09.24 / 2020.05.21
(12)	법원 경매	가좌동 2068-2 신진주역세권 줌시티 주*동 제1층 제***호	58.63	986,000,000	16,817,329	2023.12.04 / 2020.05.21
(13)	법원 경매	가좌동 2073 코아루웰가 제1층 제***호	47.88	658,000,000	13,742,690	2024.10.16 / 2021.06.02
(14)	담보	가좌동 2092 신진주라비에데시앙 제30*동 제1층 제***호	41.2	400,000,000	9,708,737	2024.08.07 / 2024.04.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	가격수준	비 고
근린생활시설	전유면적 기준 단가: 7,500,000 ~ 8,500,000원/㎡	본건과 유사

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 진주시 2024년 02월 ~ 2025년 01월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	19,809,152,350	9,055,499,010	45.7	192	29	15.1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 〈거래사례#1〉을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례#1 기준

본건 구분건물의 가격 변동을 직접적으로 파악할 수 있는 지수나 변동률이 조사되지 않아 국토교통부에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 자본수익률을 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정함.

지역 및 건물유형 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
경남 진주혁신도시 집합상가 (2024.10.30 ~ 2025.02.07)	-0.044% (0.99956)	(1-0.0004 × 63 ÷ 92) × (1-0.0004 × 38 ÷ 92) ≒ 0.99956

※ 미발표된 분기의 자본수익률은 발표된 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가~아)/거래사례#1

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	0.88	본건은 사례대비 외부요인(고객 유동성과의 적합성, 배후지의 크기 등)에서 열세함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	0.97	본건은 사례대비 내부요인(건물의 규모 등)에서 열세함.
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	단지내 주차의 편리성		
	건물 전체의 공실률, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치		**0.854**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
가	9,720,598	1.00	0.99956	0.854	8,297,738	58.78	487,741,040	487,000,000
나	9,720,598	1.00	0.99956	0.854	8,297,738	58.67	486,828,288	486,000,000
다	9,720,598	1.00	0.99956	0.854	8,297,738	58.67	486,828,288	486,000,000
라	9,720,598	1.00	0.99956	0.854	8,297,738	56.71	470,564,722	470,000,000
마	9,720,598	1.00	0.99956	0.854	8,297,738	52.47	435,382,313	435,000,000
바	9,720,598	1.00	0.99956	0.854	8,297,738	48.22	400,116,926	400,000,000
사	9,720,598	1.00	0.99956	0.854	8,297,738	46.25	383,770,383	383,000,000
아	9,720,598	1.00	0.99956	0.854	8,297,738	46.25	383,770,383	383,000,000
합계		-	-	-	-	-	3,535,002,343	3,530,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제1층 제101호	58.78	487,000,000	≒ 8,290,000
나	제1층 제102호	58.67	486,000,000	≒ 8,280,000
다	제1층 제103호	58.67	486,000,000	≒ 8,280,000
라	제1층 제104호	56.71	470,000,000	≒ 8,290,000
마	제1층 제105호	52.47	435,000,000	≒ 8,290,000
바	제1층 제106호	48.22	400,000,000	≒ 8,300,000
사	제1층 제107호	46.25	383,000,000	≒ 8,280,000
아	제1층 제108호	46.25	383,000,000	≒ 8,280,000
합 계			3,530,000,000	-

2. 결정의견

본건은 근린생활시설으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

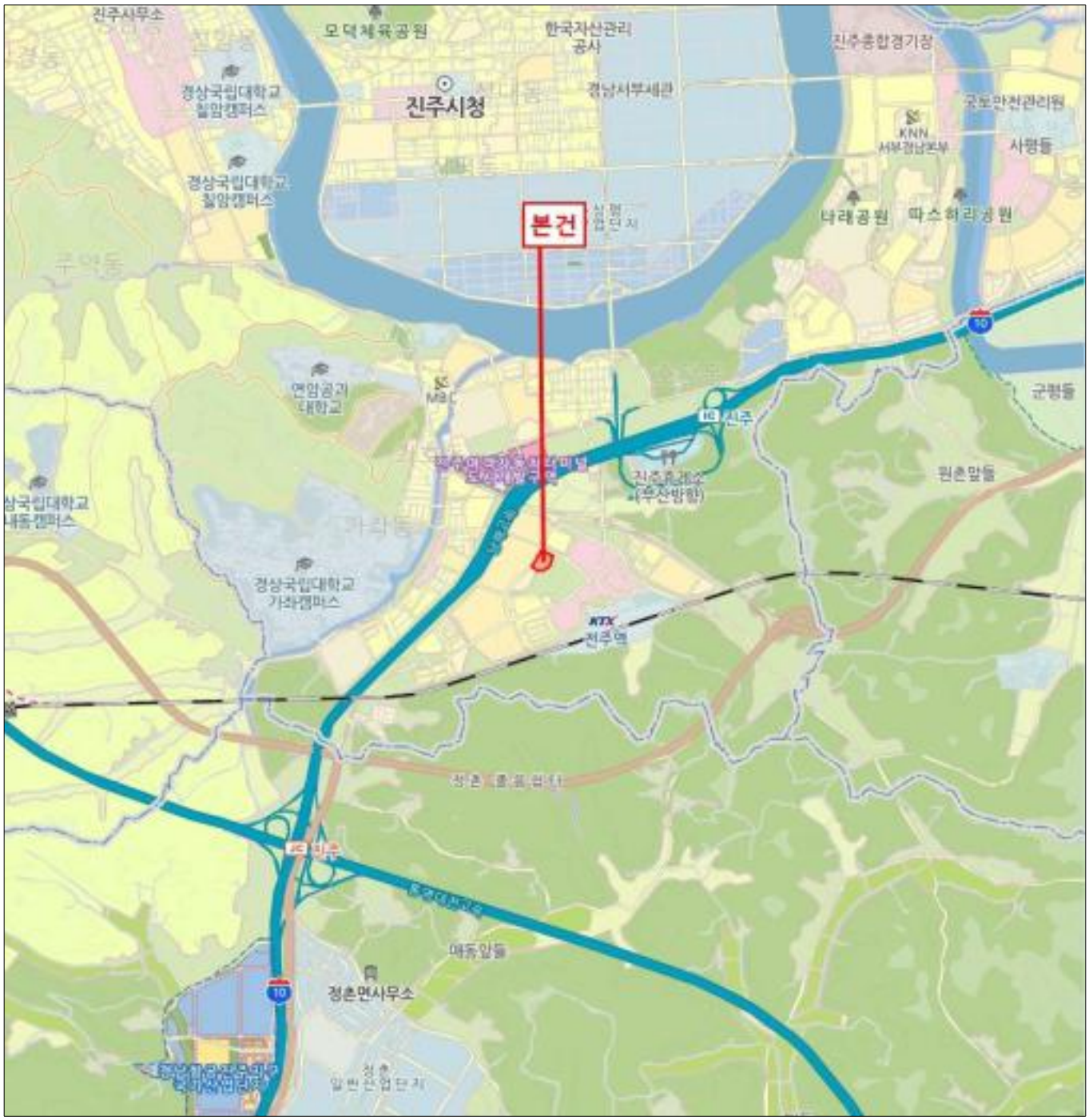
172025-0204-003-3

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 진주시 가좌동 1962번지



172025-0204-003-3

상 세 위 치 도

소 재 지	경상남도 진주시 가좌동 1962번지



172025-0204-003-3

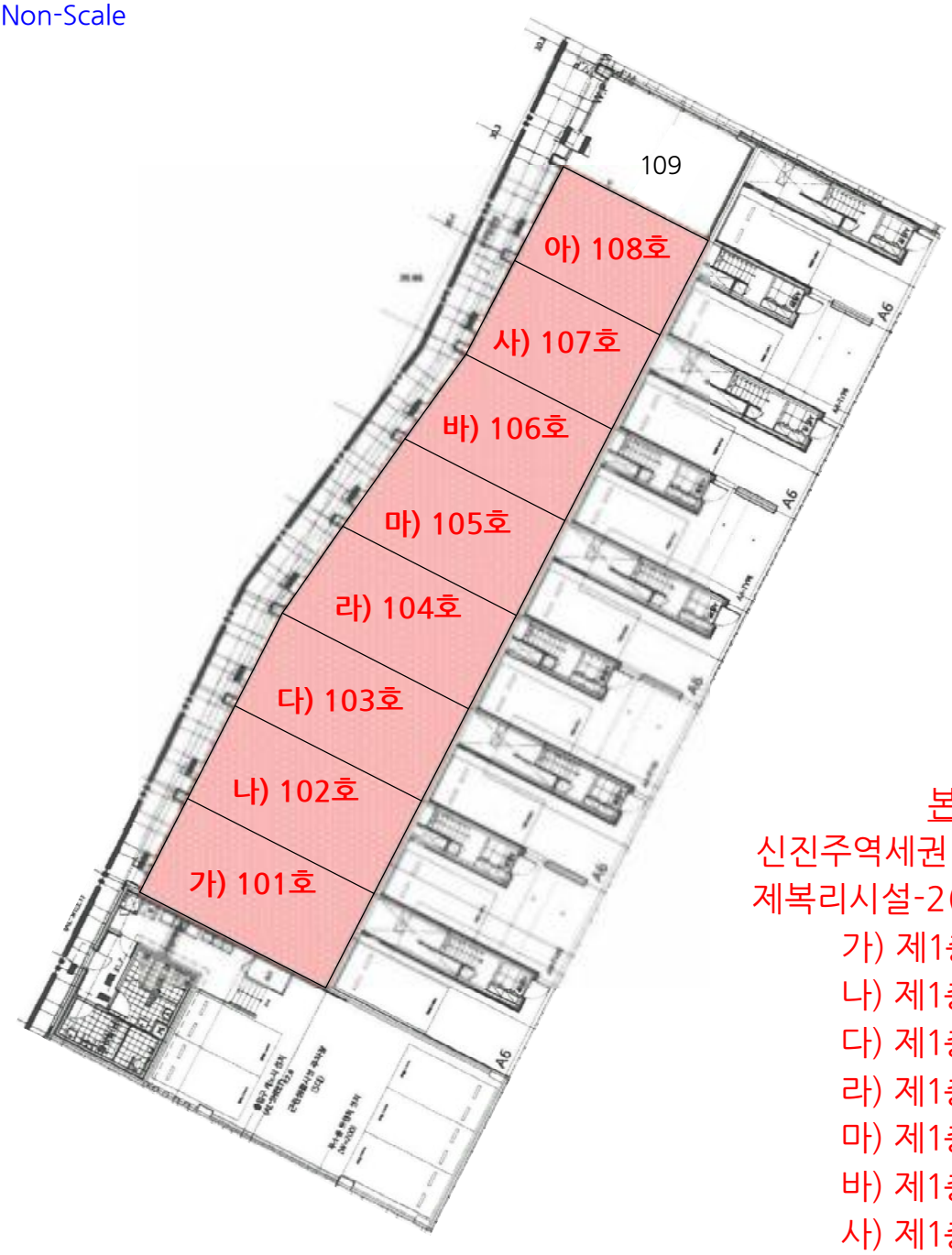
호 별 배 치 도

N

S

Non-Scale

소 재 지	경상남도 진주시 가좌동 1962번지



본 건

신진주역세권 파밀리에 피아체

제복리시설-2(근린생활시설)동

가) 제1층 제101호

나) 제1층 제102호

다) 제1층 제103호

라) 제1층 제104호

마) 제1층 제105호

바) 제1층 제106호

사) 제1층 제107호

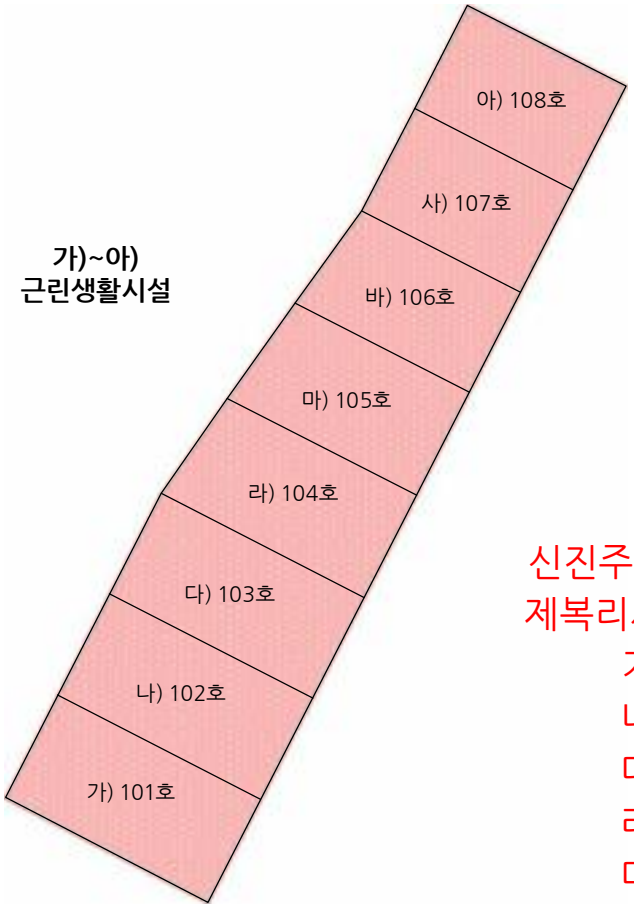
아) 제1층 제108호

172025-0204-003-3

건물내부구조도 및 임대상황

N
S
Non-Scale

소 재 지	경상남도 진주시 가좌동 1962번지



본 건
신진주역세권 파밀리에 피아체
제복리시설-2(근린생활시설)동
가) 제1층 제101호
나) 제1층 제102호
다) 제1층 제103호
라) 제1층 제104호
마) 제1층 제105호
바) 제1층 제106호
사) 제1층 제107호
아) 제1층 제108호

임 대 상 황

임 대 부 분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
임대내역 미상임.				

사 진 용 지



본건 전경 및 주위환경



본건 전경 및 주위환경

사 진 용 지



기호(가) 전경



기호(가) 내부

사 진 용 지



기호(나) 전경



기호(나) 내부

사 진 용 지



기호(다) 전경



기호(다) 내부

사 진 용 지



기호(라) 전경



기호(라) 내부

사 진 용 지



기호(마) 전경



기호(마) 내부

사 진 용 지



기호(바) 전경



기호(바) 내부

사 진 용 지



기호(사) 전경



기호(사) 내부

사 진 용 지



기호(아) 전경



기호(아) 내부