감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	우리자산신탁(주)
건 명	경상남도 진주시 충무공동 225-1 드림어반스퀘어 제1층 제103호외
감정평가서번호	DA244-101605

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.

감정평가법인 대일감정원
Daeil Appraisal Board

06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감 정 평 가 개 요

Ⅰ. 물건개요

소 재 지	경상남도 진주시 충무공동 **225-1** 드림어반스퀘어 제**1**층 제**103**호외		
감 정 평 가 액	**\ 52,975,000,000.-**		
부동산의 종류	구분건물	채 무 자	-

Ⅱ. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권 리 자	설정일자	비 고
		- 해 당 사 항 없 음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권 리 자	설정일자 및 기간	비 고
	- 해 당 사 항 없 음 -		

Ⅲ. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 **: 2024.10.16.**

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 지 흠 최 지 흠 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 대 표 이 사 김 이 건 (인)

감 정 평 가 액	오백이십구억칠천오백만원정(₩52,975,000,000.-)			
의 뢰 인	우리자산신탁(주)	감정평가목적	공매	
제 출 처	우리자산신탁(주)	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁(주)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2024.10.21.	2024.10.20. ~2024.10.21.	2024.10.24.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
구분건물	109개	구분건물	109개	-	52,975,000,000
합 계					₩52,975,000,000.-
		- 이 하 여 백 -			

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 尹 漠 祖 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 충무공동 소재 "LH본사" 북서측 인근 준주거지역내에 위치하는 집합건물(드림어반스퀘어 제1층 제103호외)로서, 우리자산신탁(주)의 공매 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, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.10.21.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.10.20.~2024.10.21.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

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

① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"

② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"

③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물(상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 일련번호(1~109) 집합건물(상가)의 토지·건물 배분비율은 토지 차감법을 적용하여 작성한 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표(출처:한국부동산연구원 연구보고서, 2007년)에 의하였으며, 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 배분비율을 결정하였음. (토지·건물 배분비율 3:7)

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건은 각 호가 구분된 독립성이 있는 집합건물이었으나, 대부분 벽(체) 철거 등을 통해 아래와 같이 여러 호가 합쳐진 상태인 것으로 탐문조사되었으며, 그 외 호는 현황 호별 경계벽이 존재하는 등 개별물건으로서 구조적 독립성이 인정되는 바 업무 진행시 참고하시기 바람.

   일련번호(2~5,43~46),일련번호(6~8,39~41),일련번호(9,10),일련번호(11,38),일련번호(12~19,30~37),일련번호(20~22,27~29),일련번호(23~26),일련번호(42,인접호수 1층 113호),일련번호(47~49),일련번호(50~57),일련번호(59,60),일련번호(61,62),일련번호(63~67),일련번호(68~73),일련번호(74,75),일련번호(76,77),일련번호(79~81,95,96),일련번호(90~93),일련번호(98~105),일련번호(106~109)

2. 본건 집합건물(상가)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경상남도 진주시 충무공동 [도로명주소] 경상남도 진주시 에나로127번길 30	225-1 드림어반 스퀘어	문화및 집회시설, 제1,2종 근린생활 시설	철골철근 콘크리트구조 슬라브지붕 5층				
				지2층	5,587.56			
				지1층	5,728.44			
				1층	3,882.33			
				2층	3,882.33			
				3층	3,882.33			
				4층	3,882.33			
				5층	3,882.33			
1	경상남도 진주시 충무공동	225-1	대	준주거지역 (내)	6,611			
(1)				철골철근콘크리트구조				
				제1층 제103호	23.1	23.1	288,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	12.3319 /6,611	12.3319	배분내역 토지가액 : 86,400,000 건물가액 : 201,600,000	
(2)				철골철근콘크리트구조				
				제1층 제109호	29.4	29.4	453,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	15.6952 /6,611	15.6952	배분내역 토지가액 : 135,900,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
							건물가액 : **317,100,000**	
(3)				철골철근콘크리트구조				
				제**1**층 제**110**호	**29.4**	**29.4**	**453,000,000**	비준가액
				1 소유권	**15.6952**	**15.6952**	배분내역	
				/대지권	**/6,611**		토지가액 : **135,900,000**	
							건물가액 : **317,100,000**	
(4)				철골철근콘크리트구조				
				제**1**층 제**111**호	**29.4**	**29.4**	**453,000,000**	비준가액
				1 소유권	**15.6952**	**15.6952**	배분내역	
				/대지권	**/6,611**		토지가액 : **135,900,000**	
							건물가액 : **317,100,000**	
(5)				철골철근콘크리트구조				
				제**1**층 제**112**호	**29.4**	**29.4**	**453,000,000**	비준가액
				1 소유권	**15.6952**	**15.6952**	배분내역	
				/대지권	**/6,611**		토지가액 : **135,900,000**	
							건물가액 : **317,100,000**	
(6)				철골철근콘크리트구조				
				제**1**층 제**118**호	**39.42**	**39.42**	**665,000,000**	비준가액
				1 소유권	**21.0444**	**21.0444**	배분내역	
				/대지권	**/6,611**		토지가액 : **199,500,000**	
							건물가액 : **465,500,000**	
(7)				철골철근콘크리트구조				
				제**1**층 제**119**호	**36.5**	**36.5**	**616,000,000**	비준가액
				1 소유권	**19.4855**	**19.4855**	배분내역	
				/대지권	**/6,611**		토지가액 : **184,800,000**	
							건물가액 : **431,200,000**	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(8)				철골철근콘크리트구조				
				제1층 제120호	30.66	30.66	518,000,000	비준가액
				1 소유권	16.3678	16.3678	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 155,400,000	
							건물가액 : 362,600,000	
(9)				철골철근콘크리트구조				
				제1층 제121호	30.66	30.66	518,000,000	비준가액
				1 소유권	16.3678	16.3678	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 155,400,000	
							건물가액 : 362,600,000	
(10)				철골철근콘크리트구조				
				제1층 제122호	44.53	44.53	752,000,000	비준가액
				1 소유권	23.7723	23.7723	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 225,600,000	
							건물가액 : 526,400,000	
(11)				철골철근콘크리트구조				
				제1층 제123호	50.63	50.63	713,000,000	비준가액
				1 소유권	27.0288	27.0288	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 213,900,000	
							건물가액 : 499,100,000	
(12)				철골철근콘크리트구조				
				제1층 제124호	32.63	32.63	460,000,000	비준가액
				1 소유권	17.4195	17.4195	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 138,000,000	
							건물가액 : 322,000,000	
(13)				철골철근콘크리트구조				
				제1층 제125호	32.62	32.62	455,000,000	비준가액

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
				1 소유권 /대지권	**17.4142** **/6,611**	**17.4142**	배분내역 토지가액 : **136,500,000** 건물가액 : **318,500,000**	
(14)				철골철근콘크리트구조 제**1**층 제**126**호	**30.45**	**30.45**	**425,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**16.2557** **/6,611**	**16.2557**	배분내역 토지가액 : **127,500,000** 건물가액 : **297,500,000**	
(15)				철골철근콘크리트구조 제**1**층 제**127**호	**30.45**	**30.45**	**425,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**16.2557** **/6,611**	**16.2557**	배분내역 토지가액 : **127,500,000** 건물가액 : **297,500,000**	
(16)				철골철근콘크리트구조 제**1**층 제**128**호	**30.45**	**30.45**	**425,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**16.2557** **/6,611**	**16.2557**	배분내역 토지가액 : **127,500,000** 건물가액 : **297,500,000**	
(17)				철골철근콘크리트구조 제**1**층 제**129**호	**30.45**	**30.45**	**425,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**16.2557** **/6,611**	**16.2557**	배분내역 토지가액 : **127,500,000** 건물가액 : **297,500,000**	
(18)				철골철근콘크리트구조 제**1**층 제**130**호	**30.45**	**30.45**	**425,000,000**	비준가액
				1 소유권	**16.2557**	**16.2557**	배분내역	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
				/대지권	/6,611		토지가액 : 127,500,000 건물가액 : 297,500,000	
(19)				철골철근콘크리트구조				
				제1층 제131호	30.45	30.45	425,000,000	비준가액
				1 소유권	16.2557	16.2557	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 127,500,000 건물가액 : 297,500,000	
(20)				철골철근콘크리트구조				
				제1층 제132호	30.45	30.45	425,000,000	비준가액
				1 소유권	16.2557	16.2557	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 127,500,000 건물가액 : 297,500,000	
(21)				철골철근콘크리트구조				
				제1층 제133호	30.45	30.45	425,000,000	비준가액
				1 소유권	16.2557	16.2557	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 127,500,000 건물가액 : 297,500,000	
(22)				철골철근콘크리트구조				
				제1층 제134호	34.8	34.8	490,000,000	비준가액
				1 소유권	18.578	18.578	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 147,000,000 건물가액 : 343,000,000	
(23)				철골철근콘크리트구조				
				제1층 제135호	30.45	30.45	429,000,000	비준가액
				1 소유권	16.2557	16.2557	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 128,700,000 건물가액 : 300,300,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(24)				철골철근콘크리트구조				
				제1층 제136호	30.45	30.45	429,000,000	비준가액
				1 소유권	16.2557	16.2557	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 128,700,000	
							건물가액 : 300,300,000	
(25)				철골철근콘크리트구조				
				제1층 제137호	30.45	30.45	389,000,000	비준가액
				1 소유권	16.2557	16.2557	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 116,700,000	
							건물가액 : 272,300,000	
(26)				철골철근콘크리트구조				
				제1층 제138호	30.45	30.45	393,000,000	비준가액
				1 소유권	16.2557	16.2557	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 117,900,000	
							건물가액 : 275,100,000	
(27)				철골철근콘크리트구조				
				제1층 제139호	34.8	34.8	450,000,000	비준가액
				1 소유권	18.578	18.578	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 135,000,000	
							건물가액 : 315,000,000	
(28)				철골철근콘크리트구조				
				제1층 제140호	30.45	30.45	389,000,000	비준가액
				1 소유권	16.2557	16.2557	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 116,700,000	
							건물가액 : 272,300,000	
(29)				철골철근콘크리트구조				

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
				제**1**층 제**141**호	**30.45**	**30.45**	**389,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**16.2557** **/6,611**	**16.2557**	배분내역 토지가액 : **116,700,000** 건물가액 : **272,300,000**	
(30)				철골철근콘크리트구조 제**1**층 제**142**호	**30.45**	**30.45**	**389,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**16.2557** **/6,611**	**16.2557**	배분내역 토지가액 : **116,700,000** 건물가액 : **272,300,000**	
(31)				철골철근콘크리트구조 제**1**층 제**143**호	**30.45**	**30.45**	**389,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**16.2557** **/6,611**	**16.2557**	배분내역 토지가액 : **116,700,000** 건물가액 : **272,300,000**	
(32)				철골철근콘크리트구조 제**1**층 제**144**호	**30.45**	**30.45**	**389,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**16.2557** **/6,611**	**16.2557**	배분내역 토지가액 : **116,700,000** 건물가액 : **272,300,000**	
(33)				철골철근콘크리트구조 제**1**층 제**145**호	**30.45**	**30.45**	**389,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**16.2557** **/6,611**	**16.2557**	배분내역 토지가액 : **116,700,000** 건물가액 : **272,300,000**	
(34)				철골철근콘크리트구조 제**1**층 제**146**호	**30.45**	**30.45**	**389,000,000**	비준가액

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
				1 소유권	**16.2557**	**16.2557**	배분내역	
				/대지권	**/6,611**		토지가액 : **116,700,000**	
							건물가액 : **272,300,000**	
(35)				철골철근콘크리트구조				
				제**1**층 제**147**호	**30.45**	**30.45**	**389,000,000**	비준가액
				1 소유권	**16.2557**	**16.2557**	배분내역	
				/대지권	**/6,611**		토지가액 : **116,700,000**	
							건물가액 : **272,300,000**	
(36)				철골철근콘크리트구조				
				제**1**층 제**148**호	**32.62**	**32.62**	**417,000,000**	비준가액
				1 소유권	**17.4142**	**17.4142**	배분내역	
				/대지권	**/6,611**		토지가액 : **125,100,000**	
							건물가액 : **291,900,000**	
(37)				철골철근콘크리트구조				
				제**1**층 제**149**호	**32.63**	**32.63**	**450,000,000**	비준가액
				1 소유권	**17.4195**	**17.4195**	배분내역	
				/대지권	**/6,611**		토지가액 : **135,000,000**	
							건물가액 : **315,000,000**	
(38)				철골철근콘크리트구조				
				제**1**층 제**150**호	**34.86**	**34.86**	**481,000,000**	비준가액
				1 소유권	**18.61**	**18.61**	배분내역	
				/대지권	**/6,611**		토지가액 : **144,300,000**	
							건물가액 : **336,700,000**	
(39)				철골철근콘크리트구조				
				제**1**층 제**151**호	**34.86**	**34.86**	**481,000,000**	비준가액
				1 소유권	**18.61**	**18.61**	배분내역	
				/대지권	**/6,611**		토지가액 : **144,300,000**	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
							건물가액 : **336,700,000**	
(40)				철골철근콘크리트구조				
				제**1**층 제**152**호	**41.5**	**41.5**	**573,000,000**	비준가액
				1 소유권	**22.1548**	**22.1548**	배분내역	
				/대지권	**/6,611**		토지가액 : **171,900,000**	
							건물가액 : **401,100,000**	
(41)				철골철근콘크리트구조				
				제**1**층 제**153**호	**44.82**	**44.82**	**651,000,000**	비준가액
				1 소유권	**23.9272**	**23.9272**	배분내역	
				/대지권	**/6,611**		토지가액 : **195,300,000**	
							건물가액 : **455,700,000**	
(42)				철골철근콘크리트구조				
				제**1**층 제**155**호	**29.4**	**29.4**	**419,000,000**	비준가액
				1 소유권	**15.6952**	**15.6952**	배분내역	
				/대지권	**/6,611**		토지가액 : **125,700,000**	
							건물가액 : **293,300,000**	
(43)				철골철근콘크리트구조				
				제**1**층 제**156**호	**29.4**	**29.4**	**419,000,000**	비준가액
				1 소유권	**15.6952**	**15.6952**	배분내역	
				/대지권	**/6,611**		토지가액 : **125,700,000**	
							건물가액 : **293,300,000**	
(44)				철골철근콘크리트구조				
				제**1**층 제**157**호	**29.4**	**29.4**	**419,000,000**	비준가액
				1 소유권	**15.6952**	**15.6952**	배분내역	
				/대지권	**/6,611**		토지가액 : **125,700,000**	
							건물가액 : **293,300,000**	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(45)				철골철근콘크리트구조				
				제1층 제158호	29.4	29.4	419,000,000	비준가액
				1 소유권	15.6952	15.6952	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 125,700,000	
							건물가액 : 293,300,000	
(46)				철골철근콘크리트구조				
				제1층 제159호	29.4	29.4	419,000,000	비준가액
				1 소유권	15.6952	15.6952	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 125,700,000	
							건물가액 : 293,300,000	
(47)				철골철근콘크리트구조				
				제1층 제164호	12.6	12.6	179,000,000	비준가액
				1 소유권	6.7265	6.7265	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 53,700,000	
							건물가액 : 125,300,000	
(48)				철골철근콘크리트구조				
				제1층 제165호	12.6	12.6	179,000,000	비준가액
				1 소유권	6.7265	6.7265	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 53,700,000	
							건물가액 : 125,300,000	
(49)				철골철근콘크리트구조				
				제1층 제166호	12.6	12.6	179,000,000	비준가액
				1 소유권	6.7265	6.7265	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 53,700,000	
							건물가액 : 125,300,000	
(50)				철골철근콘크리트구조				
				제2층 제201호	60.9	60.9	399,000,000	비준가액

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
				1 소유권 /대지권	**32.5115** **/6,611**	**32.5115**	배분내역 토지가액 : **119,700,000** 건물가액 : **279,300,000**	
(51)				철골철근콘크리트구조 제**2**층 제**202**호	**60.9**	**60.9**	**399,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**32.5115** **/6,611**	**32.5115**	배분내역 토지가액 : **119,700,000** 건물가액 : **279,300,000**	
(52)				철골철근콘크리트구조 제**2**층 제**203**호	**60.9**	**60.9**	**399,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**32.5115** **/6,611**	**32.5115**	배분내역 토지가액 : **119,700,000** 건물가액 : **279,300,000**	
(53)				철골철근콘크리트구조 제**2**층 제**204**호	**60.9**	**60.9**	**399,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**32.5115** **/6,611**	**32.5115**	배분내역 토지가액 : **119,700,000** 건물가액 : **279,300,000**	
(54)				철골철근콘크리트구조 제**2**층 제**205**호	**60.9**	**60.9**	**399,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**32.5115** **/6,611**	**32.5115**	배분내역 토지가액 : **119,700,000** 건물가액 : **279,300,000**	
(55)				철골철근콘크리트구조 제**2**층 제**206**호	**60.9**	**60.9**	**399,000,000**	비준가액
				1 소유권	**32.5115**	**32.5115**	배분내역	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
				/대지권	/6,611		토지가액 : 119,700,000 건물가액 : 279,300,000	
(56)				철골철근콘크리트구조 제2층 제207호	60.9	60.9	399,000,000	비준가액
				1 소유권	32.5115	32.5115	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 119,700,000 건물가액 : 279,300,000	
(57)				철골철근콘크리트구조 제2층 제208호	60.9	60.9	399,000,000	비준가액
				1 소유권	32.5115	32.5115	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 119,700,000 건물가액 : 279,300,000	
(58)				철골철근콘크리트구조 제2층 제212호	60.9	60.9	499,000,000	비준가액
				1 소유권	32.5115	32.5115	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 149,700,000 건물가액 : 349,300,000	
(59)				철골철근콘크리트구조 제2층 제213호	65.25	65.25	534,000,000	비준가액
				1 소유권	34.8337	34.8337	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 160,200,000 건물가액 : 373,800,000	
(60)				철골철근콘크리트구조 제2층 제214호	65.25	65.25	534,000,000	비준가액
				1 소유권	34.8337	34.8337	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 160,200,000 건물가액 : 373,800,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(61)				철골철근콘크리트구조				
				제2층 제215호	58	58	475,000,000	비준가액
				1 소유권	30.9633	30.9633	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 142,500,000	
							건물가액 : 332,500,000	
(62)				철골철근콘크리트구조				
				제2층 제216호	55.1	55.1	451,000,000	비준가액
				1 소유권	29.4151	29.4151	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 135,300,000	
							건물가액 : 315,700,000	
(63)				철골철근콘크리트구조				
				제2층 제219호	84.24	84.24	690,000,000	비준가액
				1 소유권	44.9715	44.9715	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 207,000,000	
							건물가액 : 483,000,000	
(64)				철골철근콘크리트구조				
				제2층 제220호	78	78	639,000,000	비준가액
				1 소유권	41.6403	41.6403	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 191,700,000	
							건물가액 : 447,300,000	
(65)				철골철근콘크리트구조				
				제2층 제221호	70.2	70.2	575,000,000	비준가액
				1 소유권	37.4763	37.4763	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 172,500,000	
							건물가액 : 402,500,000	
(66)				철골철근콘크리트구조				

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
				제2층 제222호	70.2	70.2	575,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	37.4763 /6,611	37.4763	배분내역 토지가액 : 172,500,000 건물가액 : 402,500,000	
(67)				철골철근콘크리트구조 제2층 제223호	85.8	85.8	703,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	45.8043 /6,611	45.8043	배분내역 토지가액 : 210,900,000 건물가액 : 492,100,000	
(68)				철골철근콘크리트구조 제2층 제224호	65.25	65.25	427,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	34.8337 /6,611	34.8337	배분내역 토지가액 : 128,100,000 건물가액 : 298,900,000	
(69)				철골철근콘크리트구조 제2층 제225호	65.25	65.25	427,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	34.8337 /6,611	34.8337	배분내역 토지가액 : 128,100,000 건물가액 : 298,900,000	
(70)				철골철근콘크리트구조 제2층 제226호	60.9	60.9	399,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	32.5115 /6,611	32.5115	배분내역 토지가액 : 119,700,000 건물가액 : 279,300,000	
(71)				철골철근콘크리트구조 제2층 제227호	60.9	60.9	399,000,000	비준가액

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
				1 소유권 /대지권	**32.5115** **/6,611**	**32.5115**	배분내역 토지가액 : **119,700,000** 건물가액 : **279,300,000**	
(72)				철골철근콘크리트구조 제**2**층 제**228**호	**60.9**	**60.9**	**399,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**32.5115** **/6,611**	**32.5115**	배분내역 토지가액 : **119,700,000** 건물가액 : **279,300,000**	
(73)				철골철근콘크리트구조 제**2**층 제**229**호	**60.9**	**60.9**	**399,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**32.5115** **/6,611**	**32.5115**	배분내역 토지가액 : **119,700,000** 건물가액 : **279,300,000**	
(74)				철골철근콘크리트구조 제**2**층 제**230**호	**121.8**	**121.8**	**965,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**65.0229** **/6,611**	**65.0229**	배분내역 토지가액 : **289,500,000** 건물가액 : **675,500,000**	
(75)				철골철근콘크리트구조 제**2**층 제**231**호	**121.8**	**121.8**	**965,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**65.0229** **/6,611**	**65.0229**	배분내역 토지가액 : **289,500,000** 건물가액 : **675,500,000**	
(76)				철골철근콘크리트구조 제**2**층 제**232**호	**121.8**	**121.8**	**965,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**65.0229** **/6,611**	**65.0229**	배분내역 토지가액 : **289,500,000**	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
							건물가액 : **675,500,000**	
(77)				철골철근콘크리트구조				
				제**2**층 제**233**호	**121.8**	**121.8**	**965,000,000**	비준가액
				1 소유권	**65.0229**	**65.0229**	배분내역	
				/대지권	**/6,611**		토지가액 : **289,500,000**	
							건물가액 : **675,500,000**	
(78)				철골철근콘크리트구조				
				제**2**층 제**234**호	**18.06**	**18.06**	**118,000,000**	비준가액
				1 소유권	**9.6413**	**9.6413**	배분내역	
				/대지권	**/6,611**		토지가액 : **35,400,000**	
							건물가액 : **82,600,000**	
(79)				철골철근콘크리트구조				
				제**3**층 제**303**호	**60.9**	**60.9**	**399,000,000**	비준가액
				1 소유권	**32.5115**	**32.5115**	배분내역	
				/대지권	**/6,611**		토지가액 : **119,700,000**	
							건물가액 : **279,300,000**	
(80)				철골철근콘크리트구조				
				제**3**층 제**304**호	**60.9**	**60.9**	**399,000,000**	비준가액
				1 소유권	**32.5115**	**32.5115**	배분내역	
				/대지권	**/6,611**		토지가액 : **119,700,000**	
							건물가액 : **279,300,000**	
(81)				철골철근콘크리트구조				
				제**3**층 제**305**호	**60.9**	**60.9**	**399,000,000**	비준가액
				1 소유권	**32.5115**	**32.5115**	배분내역	
				/대지권	**/6,611**		토지가액 : **119,700,000**	
							건물가액 : **279,300,000**	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
(82)				철골철근콘크리트구조				
				제3층 제306호	60.9	60.9	399,000,000	비준가액
				1 소유권	32.5115	32.5115	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 119,700,000	
							건물가액 : 279,300,000	
(83)				철골철근콘크리트구조				
				제3층 제307호	60.9	60.9	399,000,000	비준가액
				1 소유권	32.5115	32.5115	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 119,700,000	
							건물가액 : 279,300,000	
(84)				철골철근콘크리트구조				
				제3층 제308호	60.9	60.9	399,000,000	비준가액
				1 소유권	32.5115	32.5115	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 119,700,000	
							건물가액 : 279,300,000	
(85)				철골철근콘크리트구조				
				제3층 제309호	60.9	60.9	399,000,000	비준가액
				1 소유권	32.5115	32.5115	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 119,700,000	
							건물가액 : 279,300,000	
(86)				철골철근콘크리트구조				
				제3층 제310호	60.9	60.9	399,000,000	비준가액
				1 소유권	32.5115	32.5115	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 119,700,000	
							건물가액 : 279,300,000	
(87)				철골철근콘크리트구조				
				제3층 제311호	60.9	60.9	399,000,000	비준가액

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
				1 소유권 /대지권	**32.5115** **/6,611**	**32.5115**	배분내역 토지가액 : **119,700,000** 건물가액 : **279,300,000**	
(88)				철골철근콘크리트구조 제**3**층 제**312**호	**60.9**	**60.9**	**399,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**32.5115** **/6,611**	**32.5115**	배분내역 토지가액 : **119,700,000** 건물가액 : **279,300,000**	
(89)				철골철근콘크리트구조 제**3**층 제**313**호	**65.25**	**65.25**	**427,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**34.8337** **/6,611**	**34.8337**	배분내역 토지가액 : **128,100,000** 건물가액 : **298,900,000**	
(90)				철골철근콘크리트구조 제**3**층 제**314**호	**65.25**	**65.25**	**427,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**34.8337** **/6,611**	**34.8337**	배분내역 토지가액 : **128,100,000** 건물가액 : **298,900,000**	
(91)				철골철근콘크리트구조 제**3**층 제**315**호	**56.55**	**56.55**	**370,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**30.1892** **/6,611**	**30.1892**	배분내역 토지가액 : **111,000,000** 건물가액 : **259,000,000**	
(92)				철골철근콘크리트구조 제**3**층 제**315-1**호	**56.55**	**56.55**	**370,000,000**	비준가액
				1 소유권	**30.1892**	**30.1892**	배분내역	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
				/대지권	/6,611		토지가액 : 111,000,000 건물가액 : 259,000,000	
(93)				철골철근콘크리트구조				
				제3층 제316호	132.5	132.5	868,000,000	비준가액
				1 소유권	70.7351	70.7351	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 260,400,000 건물가액 : 607,600,000	
(94)				철골철근콘크리트구조				
				제3층 제317호	75.96	75.96	498,000,000	비준가액
				1 소유권	40.5512	40.5512	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 149,400,000 건물가액 : 348,600,000	
(95)				철골철근콘크리트구조				
				제3층 제330호	60.9	60.9	399,000,000	비준가액
				1 소유권	32.5115	32.5115	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 119,700,000 건물가액 : 279,300,000	
(96)				철골철근콘크리트구조				
				제3층 제331호	60.9	60.9	399,000,000	비준가액
				1 소유권	32.5115	32.5115	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 119,700,000 건물가액 : 279,300,000	
(97)				철골철근콘크리트구조				
				제3층 제332호	18.06	18.06	113,000,000	비준가액
				1 소유권	9.6413	9.6413	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 33,900,000 건물가액 : 79,100,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(98)				철골철근콘크리트구조				
				제4층 제408호	66	66	469,000,000	비준가액
				1 소유권	35.2341	35.2341	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 140,700,000	
							건물가액 : 328,300,000	
(99)				철골철근콘크리트구조				
				제4층 제408-1호	63.72	63.72	452,000,000	비준가액
				1 소유권	34.0169	34.0169	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 135,600,000	
							건물가액 : 316,400,000	
(100)				철골철근콘크리트구조				
				제4층 제409호	59	59	419,000,000	비준가액
				1 소유권	31.4971	31.4971	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 125,700,000	
							건물가액 : 293,300,000	
(101)				철골철근콘크리트구조				
				제4층 제410호	34.22	34.22	243,000,000	비준가액
				1 소유권	18.2683	18.2683	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 72,900,000	
							건물가액 : 170,100,000	
(102)				철골철근콘크리트구조				
				제4층 제411호	34.22	34.22	243,000,000	비준가액
				1 소유권	18.2683	18.2683	배분내역	
				/대지권	/6,611		토지가액 : 72,900,000	
							건물가액 : 170,100,000	
(103)				철골철근콘크리트구조				

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
				제4층 제412호	34.22	34.22	243,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	18.2683 /6,611	18.2683	배분내역 토지가액 : 72,900,000 건물가액 : 170,100,000	
(104)				철골철근콘크리트구조 제4층 제413호	34.22	34.22	243,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	18.2683 /6,611	18.2683	배분내역 토지가액 : 72,900,000 건물가액 : 170,100,000	
(105)				철골철근콘크리트구조 제4층 제414호	34.22	34.22	243,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	18.2683 /6,611	18.2683	배분내역 토지가액 : 72,900,000 건물가액 : 170,100,000	
(106)				철골철근콘크리트구조 제4층 제415호	435.2	435.2	2,259,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	232.3315 /6,611	232.3315	배분내역 토지가액 : 677,700,000 건물가액 : 1,581,300,000	
(107)				철골철근콘크리트구조 제4층 제416호	76.08	76.08	395,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	40.6153 /6,611	40.6153	배분내역 토지가액 : 118,500,000 건물가액 : 276,500,000	
(108)				철골철근콘크리트구조 제4층 제417호	421.2	421.2	2,186,000,000	비준가액

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
				1 소유권 /대지권	**224.8576** **/6,611**	**224.8576**	배분내역 토지가액 : **655,800,000** 건물가액 : **1,530,200,000**	
(109)				철골철근콘크리트구조 제**4**층 제**418**호	**163.8**	**163.8**	**850,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**87.4446** **/6,611**	**87.4446**	배분내역 토지가액 : **255,000,000** 건물가액 : **595,000,000**	
	합 계						**\ 52,975,000,000.-**	
				- 이 하 여 백 -				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소 재 지	경상남도 진주시 충무공동 225-1				건 물 명		드림어반스퀘어		
구 조	철골철근콘크리트구조 슬라브지붕				규 모		지하2층/지상5층		
용 도	문화및집회시설, 제1,2종근린생활시설				사용승인일		2020.07.31		
설 비 명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	-	○	○	○	○	○	

일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)
(1)	제1층/제103호	12.3319	23.1	27.046	50.146	46.1
(2)	제1층/제109호	15.6952	29.4	34.422	63.822	46.1
(3)	제1층/제110호	15.6952	29.4	34.422	63.822	46.1
(4)	제1층/제111호	15.6952	29.4	34.422	63.822	46.1
(5)	제1층/제112호	15.6952	29.4	34.422	63.822	46.1
(6)	제1층/제118호	21.0444	39.42	46.154	85.574	46.1
(7)	제1층/제119호	19.4855	36.5	42.736	79.236	46.1
(8)	제1층/제120호	16.3678	30.66	35.898	66.558	46.1
(9)	제1층/제121호	16.3678	30.66	35.898	66.558	46.1
(10)	제1층/제122호	23.7723	44.53	52.137	96.667	46.1
(11)	제1층/제123호	27.0288	50.63	59.28	109.91	46.1
(12)	제1층/제124호	17.4195	32.63	38.204	70.834	46.1
(13)	제1층/제125호	17.4142	32.62	38.192	70.812	46.1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)
(14)	제1층/제126호	16.2557	30.45	35.652	66.102	46.1
(15)	제1층/제127호	16.2557	30.45	35.652	66.102	46.1
(16)	제1층/제128호	16.2557	30.45	35.652	66.102	46.1
(17)	제1층/제129호	16.2557	30.45	35.652	66.102	46.1
(18)	제1층/제130호	16.2557	30.45	35.652	66.102	46.1
(19)	제1층/제131호	16.2557	30.45	35.652	66.102	46.1
(20)	제1층/제132호	16.2557	30.45	35.652	66.102	46.1
(21)	제1층/제133호	16.2557	30.45	35.652	66.102	46.1
(22)	제1층/제134호	18.578	34.8	40.745	75.545	46.1
(23)	제1층/제135호	16.2557	30.45	35.652	66.102	46.1
(24)	제1층/제136호	16.2557	30.45	35.652	66.102	46.1
(25)	제1층/제137호	16.2557	30.45	35.652	66.102	46.1
(26)	제1층/제138호	16.2557	30.45	35.652	66.102	46.1
(27)	제1층/제139호	18.578	34.8	40.745	75.545	46.1
(28)	제1층/제140호	16.2557	30.45	35.652	66.102	46.1
(29)	제1층/제141호	16.2557	30.45	35.652	66.102	46.1
(30)	제1층/제142호	16.2557	30.45	35.652	66.102	46.1
(31)	제1층/제143호	16.2557	30.45	35.652	66.102	46.1
(32)	제1층/제144호	16.2557	30.45	35.652	66.102	46.1
(33)	제1층/제145호	16.2557	30.45	35.652	66.102	46.1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)
(34)	제1층/제146호	16.2557	30.45	35.652	66.102	46.1
(35)	제1층/제147호	16.2557	30.45	35.652	66.102	46.1
(36)	제1층/제148호	17.4142	32.62	38.192	70.812	46.1
(37)	제1층/제149호	17.4195	32.63	38.204	70.834	46.1
(38)	제1층/제150호	18.61	34.86	40.816	75.676	46.1
(39)	제1층/제151호	18.61	34.86	40.816	75.676	46.1
(40)	제1층/제152호	22.1548	41.5	48.59	90.09	46.1
(41)	제1층/제153호	23.9272	44.82	52.477	97.297	46.1
(42)	제1층/제155호	15.6952	29.4	34.422	63.822	46.1
(43)	제1층/제156호	15.6952	29.4	34.422	63.822	46.1
(44)	제1층/제157호	15.6952	29.4	34.422	63.822	46.1
(45)	제1층/제158호	15.6952	29.4	34.422	63.822	46.1
(46)	제1층/제159호	15.6952	29.4	34.422	63.822	46.1
(47)	제1층/제164호	6.7265	12.6	14.751	27.351	46.1
(48)	제1층/제165호	6.7265	12.6	14.751	27.351	46.1
(49)	제1층/제166호	6.7265	12.6	14.751	27.351	46.1
(50)	제2층/제201호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1
(51)	제2층/제202호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1
(52)	제2층/제203호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1
(53)	제2층/제204호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
(54)	제2층/제205호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1
(55)	제2층/제206호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1
(56)	제2층/제207호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1
(57)	제2층/제208호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1
(58)	제2층/제212호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1
(59)	제2층/제213호	34.8337	65.25	76.398	141.648	46.1
(60)	제2층/제214호	34.8337	65.25	76.398	141.648	46.1
(61)	제2층/제215호	30.9633	58	67.909	125.909	46.1
(62)	제2층/제216호	29.4151	55.1	64.514	119.614	46.1
(63)	제2층/제219호	44.9715	84.24	98.633	182.873	46.1
(64)	제2층/제220호	41.6403	78	91.326	169.326	46.1
(65)	제2층/제221호	37.4763	70.2	82.194	152.394	46.1
(66)	제2층/제222호	37.4763	70.2	82.194	152.394	46.1
(67)	제2층/제223호	45.8043	85.8	100.459	186.259	46.1
(68)	제2층/제224호	34.8337	65.25	76.398	141.648	46.1
(69)	제2층/제225호	34.8337	65.25	76.398	141.648	46.1
(70)	제2층/제226호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1
(71)	제2층/제227호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1
(72)	제2층/제228호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1
(73)	제2층/제229호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)
(74)	제2층/제230호	65.0229	121.8	142.61	264.41	46.1
(75)	제2층/제231호	65.0229	121.8	142.61	264.41	46.1
(76)	제2층/제232호	65.0229	121.8	142.61	264.41	46.1
(77)	제2층/제233호	65.0229	121.8	142.61	264.41	46.1
(78)	제2층/제234호	9.6413	18.06	21.145	39.205	46.1
(79)	제3층/제303호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1
(80)	제3층/제304호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1
(81)	제3층/제305호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1
(82)	제3층/제306호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1
(83)	제3층/제307호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1
(84)	제3층/제308호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1
(85)	제3층/제309호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1
(86)	제3층/제310호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1
(87)	제3층/제311호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1
(88)	제3층/제312호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1
(89)	제3층/제313호	34.8337	65.25	76.398	141.648	46.1
(90)	제3층/제314호	34.8337	65.25	76.398	141.648	46.1
(91)	제3층/제315호	30.1892	56.55	66.212	122.762	46.1
(92)	제3층/제315-1호	30.1892	56.55	66.212	122.762	46.1
(93)	제3층/제316호	70.7351	132.5	155.138	287.638	46.1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
(94)	제3층/제317호	40.5512	75.96	88.937	164.897	46.1
(95)	제3층/제330호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1
(96)	제3층/제331호	32.5115	60.9	71.305	132.205	46.1
(97)	제3층/제332호	9.6413	18.06	21.145	39.205	46.1
(98)	제4층/제408호	35.2341	66	77.276	143.276	46.1
(99)	제4층/제408-1호	34.0169	63.72	74.607	138.327	46.1
(100)	제4층/제409호	31.4971	59	92.286	151.286	39.0
(101)	제4층/제410호	18.2683	34.22	53.525	87.745	39.0
(102)	제4층/제411호	18.2683	34.22	53.525	87.745	39.0
(103)	제4층/제412호	18.2683	34.22	53.525	87.745	39.0
(104)	제4층/제413호	18.2683	34.22	53.525	87.745	39.0
(105)	제4층/제414호	18.2683	34.22	53.525	87.745	39.0
(106)	제4층/제415호	232.3315	435.2	680.727	1,115.927	39.0
(107)	제4층/제416호	40.6153	76.08	118.997	195.077	39.0
(108)	제4층/제417호	224.8576	421.2	658.826	1,080.026	39.0
(109)	제4층/제418호	87.4446	163.8	256.214	420.014	39.0

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(상가)은 「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/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1 (본건)	충무공동 225-1	드림어반스퀘어 지상1층/103호 외	6,239.56	48,831,480,000	7,826,000	2022.03.02 2020.07.31
	총 매매금액 52,249,220,000원 중 부가세 3,417,740,000원을 공제한 금액임.					
2	충무공동 225-1	드림어반스퀘어 지상1층/104호 외	266.7	3,852,180,000	14,443,000	2022.03.18 2020.07.31
	본 사례는 1층 104~108호, 160~163호 총 9개 호수임.					
3	충무공동 225-1	드림어반스퀘어 지상3층/333-1 호	163.8	878,700,000	5,364,000	2022.03.02 2020.07.31
	총 매매금액 940,200,000원 중 부가세 61,500,000원을 공제한 금액임.					
4	충무공동 225-4	배종프라임 1층/108호	69.36	809,322,000	11,668,000	2021.04.01 2020.07.24
5	충무공동 225-4	배종프라임 1층/109호	67.32	785,518,000	11,668,000	2021.04.01 2020.07.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(2, 3)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
2	2022.03.18	266.7	578.958	-	46.1	14,443,000
3	2022.03.02	163.8	414.85	-	39.5	5,364,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

4. 시점수정

가. 자본수익률(집합 상가)

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래사례 #2	2022년 1Q 신표본(2022년~:경남,진주혁신도시)	1.02	(1+0.01020×14/90)×(1+0.00720)×(1+0.00550)×(1+0.00140)×(1+0.00080)×(1+0.00000)×(1+0.00090)×(1-0.00080)×(1-0.00140)×(1+0.00050)×(1+0.00050×113/91)	1.640% (1.01640)
	2024년 2Q 신표본(2022년~:경남,진주혁신도시)	0.05		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #3	2022년 1Q 신표본(2022년 ~:경남,진주혁신도시)	1.02	(1+0.01020×30/90)×(1+0.00720)×(1+0.00550)×(1+0.00140)×(1+0.00080)×(1+0.00000)×(1+0.00090)×(1-0.00080)×(1-0.00140)×(1+0.00050)×(1+0.00050×113/91)	1.824% (1.01824)
	2024년 2Q 신표본(2022년 ~:경남,진주혁신도시)	0.05		

사례는 근린생활시설로서 대상부동산이 속한 경남,진주혁신도시지역 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합 상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

나. 시점수정치의 결정

본건은 상업용부동산으로서 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합 상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (상업용)

조건	항 목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	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
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(1)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.85	1.00	0.850
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
(2)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(3)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(4)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(5)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(6)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	1.15	1.00	1.150
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(7)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	1.15	1.00	1.150
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(8)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	1.15	1.00	1.150
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(9)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	1.15	1.00	1.150
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(10)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	1.15	1.00	1.150
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
(11)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(12)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(13)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(14)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(15)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(16)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(17)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(18)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(19)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
(20)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(21)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(22)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(23)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(24)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(25)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.87	1.00	0.870
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(26)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.88	1.00	0.880
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(27)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.88	1.00	0.880
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(28)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.87	1.00	0.870
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
(29)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.87	1.00	0.870
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(30)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.87	1.00	0.870
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(31)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.87	1.00	0.870
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(32)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.87	1.00	0.870
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(33)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.87	1.00	0.870
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(34)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.87	1.00	0.870
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(35)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.87	1.00	0.870
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(36)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.87	1.00	0.870
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(37)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
(38)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(39)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(40)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(41)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(42)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(43)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(44)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(45)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(46)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
(47)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(48)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(49)	(2)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상1층/104호외	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(50)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
(51)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
(52)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
(53)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
(54)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
(55)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
(56)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
(57)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
(58)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.50	1.00	1.500
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 등)에서 우세함.					
(59)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.50	1.00	1.500
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 등)에서 우세함.					
(60)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.50	1.00	1.500
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 등)에서 우세함.					
(61)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.50	1.00	1.500
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 등)에서 우세함.					
(62)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.50	1.00	1.500
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 등)에서 우세함.					
(63)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.50	1.00	1.500
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 등)에서 우세함.					
(64)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.50	1.00	1.500
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 등)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
(65)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.50	1.00	1.500
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 등)에서 우세함.					
(66)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.50	1.00	1.500
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 등)에서 우세함.					
(67)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.50	1.00	1.500
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 등)에서 우세함.					
(68)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
(69)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
(70)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
(71)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
(72)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
(73)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
(74)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.45	1.00	1.450
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 등)에서 우세함.					
(75)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.45	1.00	1.450
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 등)에서 우세함.					
(76)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.45	1.00	1.450
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 등)에서 우세함.					
(77)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.45	1.00	1.450
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 등)에서 우세함.					
(78)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
(79)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(80)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(81)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(82)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
(83)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(84)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(85)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(86)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(87)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(88)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(89)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(90)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(91)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
(92)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(93)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(94)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(95)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(96)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(97)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.15	1.00	1.150
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					
(98)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.30	1.00	1.300
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용에서는 열세하나 위치별 효용 등에서 우세하여 전반적인 호별요인은 우세)에서 우세함.					
(99)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.30	1.00	1.300
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용에서는 열세하나 위치별 효용 등에서 우세하여 전반적인 호별요인은 우세)에서 우세함.					
(100)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.30	1.00	1.300
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용에서는 열세하나 위치별 효용 등에서 우세하여 전반적인 호별요인은 우세)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(101)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.30	1.00	1.300
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용에서는 열세하나 위치별 효용 등에서 우세하여 전반적인 호별요인은 우세)에서 우세함.					
(102)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.30	1.00	1.300
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용에서는 열세하나 위치별 효용 등에서 우세하여 전반적인 호별요인은 우세)에서 우세함.					
(103)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.30	1.00	1.300
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용에서는 열세하나 위치별 효용 등에서 우세하여 전반적인 호별요인은 우세)에서 우세함.					
(104)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.30	1.00	1.300
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용에서는 열세하나 위치별 효용 등에서 우세하여 전반적인 호별요인은 우세)에서 우세함.					
(105)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	1.30	1.00	1.300
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용에서는 열세하나 위치별 효용 등에서 우세하여 전반적인 호별요인은 우세)에서 우세함.					
(106)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					
(107)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					
(108)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					
(109)	(3)충무공동 225-1 드림어반스퀘어 지상3층/333-1호	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 드림어반스퀘어	1층 전면	15,000,000 ~ 17,000,000	(2~10) 유사
	1층 후면	12,000,000 ~ 14,500,000	(1,11~49) 유사
	2층	6,400,000 ~ 8,200,000	(50~77) 유사
	3층	6,200,000 ~ 6,600,000	(78~97) 유사
	4층 영화관입구	6,800,000 ~ 7,200,000	(98~105) 유사
	4층 후면	5,000,000 ~ 5,200,000	(106~109) 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	충무공동 225-1	드림어반스퀘어 지상4층/405호	136.8	담보	968,000,000	7,076,000	2024.01.10 2020.07.31
2	충무공동 225-1	드림어반스퀘어 지상2층/209호	60.9	경매	455,000,000	7,471,000	2023.08.17 2020.07.31
3	충무공동 225-1	드림어반스퀘어 지상2층/210호	60.9	경매	455,000,000	7,471,000	2023.08.17 2020.07.31
4	충무공동 225-3	라온프라이빗위버 1층/101호	73.84	경매	1,050,000,000	14,219,000	2023.03.31 2016.08.10
5	충무공동 225-4	배종프라임 1층/109호	67.32	담보	918,000,000	13,636,000	2024.03.21 2020.07.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
6 (본건)	충무공동 225-1	드림어반스퀘어 지상1층/103호외	6,239.56	시가 참고	49,424,000,000	7,921,000	2024.06.20 2020.07.31
7	충무공동 225-7	지상3층/301호	172.89	담보	725,000,000	4,193,000	2023.08.14 2015.07.07

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경남 진주시	최근1년	상가	53.49	15	총 113건 중
		아파트형공장 (상가)	51.52	2	총 22건 중
		근린시설	47.18	4	총 23건 중
		점포	79.55	2	총 7건 중
		오피스텔(상가)	54.73	1	총 1건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

8. 전유면적당 단가의 결정

일련번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(1)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.850	12,480,000
(2)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	1.050	15,410,000
(3)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	1.050	15,410,000
(4)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	1.050	15,410,000
(5)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	1.050	15,410,000
(6)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	1.150	16,880,000
(7)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	1.150	16,880,000
(8)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	1.150	16,880,000
(9)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	1.150	16,880,000
(10)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	1.150	16,880,000
(11)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.960	14,090,000
(12)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.960	14,090,000
(13)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.950	13,950,000
(14)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.950	13,950,000
(15)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.950	13,950,000
(16)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.950	13,950,000
(17)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.950	13,950,000
(18)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.950	13,950,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(19)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.950	13,950,000
(20)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.950	13,950,000
(21)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.950	13,950,000
(22)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.960	14,090,000
(23)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.960	14,090,000
(24)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.960	14,090,000
(25)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.870	12,770,000
(26)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.880	12,920,000
(27)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.880	12,920,000
(28)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.870	12,770,000
(29)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.870	12,770,000
(30)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.870	12,770,000
(31)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.870	12,770,000
(32)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.870	12,770,000
(33)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.870	12,770,000
(34)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.870	12,770,000
(35)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.870	12,770,000
(36)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.870	12,770,000
(37)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.940	13,800,000
(38)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.940	13,800,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(39)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.940	13,800,000
(40)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.940	13,800,000
(41)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.990	14,530,000
(42)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.970	14,240,000
(43)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.970	14,240,000
(44)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.970	14,240,000
(45)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.970	14,240,000
(46)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.970	14,240,000
(47)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.970	14,240,000
(48)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.970	14,240,000
(49)	(2)14,443,000	1.00	1.01640	1.00	0.970	14,240,000
(50)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(51)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(52)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(53)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(54)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(55)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(56)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(57)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(58)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.500	8,190,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(59)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.500	8,190,000
(60)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.500	8,190,000
(61)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.500	8,190,000
(62)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.500	8,190,000
(63)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.500	8,190,000
(64)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.500	8,190,000
(65)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.500	8,190,000
(66)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.500	8,190,000
(67)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.500	8,190,000
(68)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(69)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(70)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(71)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(72)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(73)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(74)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.450	7,920,000
(75)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.450	7,920,000
(76)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.450	7,920,000
(77)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.450	7,920,000
(78)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(79)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(80)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(81)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(82)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(83)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(84)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(85)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(86)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(87)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(88)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(89)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(90)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(91)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(92)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(93)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(94)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(95)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(96)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.200	6,550,000
(97)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.150	6,280,000
(98)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.300	7,100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(99)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.300	7,100,000
(100)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.300	7,100,000
(101)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.300	7,100,000
(102)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.300	7,100,000
(103)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.300	7,100,000
(104)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.300	7,100,000
(105)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	1.300	7,100,000
(106)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	0.950	5,190,000
(107)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	0.950	5,190,000
(108)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	0.950	5,190,000
(109)	(3)5,364,000	1.00	1.01824	1.00	0.950	5,190,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 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.

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(1)	제1층/제103호	23.1	12,480,000	288,000,000
(2)	제1층/제109호	29.4	15,410,000	453,000,000
(3)	제1층/제110호	29.4	15,410,000	453,000,000
(4)	제1층/제111호	29.4	15,410,000	453,000,000
(5)	제1층/제112호	29.4	15,410,000	453,000,000
(6)	제1층/제118호	39.42	16,880,000	665,000,000
(7)	제1층/제119호	36.5	16,880,000	616,000,000
(8)	제1층/제120호	30.66	16,880,000	518,000,000
(9)	제1층/제121호	30.66	16,880,000	518,000,000
(10)	제1층/제122호	44.53	16,880,000	752,000,000
(11)	제1층/제123호	50.63	14,090,000	713,000,000
(12)	제1층/제124호	32.63	14,090,000	460,000,000
(13)	제1층/제125호	32.62	13,950,000	455,000,000
(14)	제1층/제126호	30.45	13,950,000	425,000,000
(15)	제1층/제127호	30.45	13,950,000	425,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(16)	제1층/제128호	30.45	13,950,000	425,000,000
(17)	제1층/제129호	30.45	13,950,000	425,000,000
(18)	제1층/제130호	30.45	13,950,000	425,000,000
(19)	제1층/제131호	30.45	13,950,000	425,000,000
(20)	제1층/제132호	30.45	13,950,000	425,000,000
(21)	제1층/제133호	30.45	13,950,000	425,000,000
(22)	제1층/제134호	34.8	14,090,000	490,000,000
(23)	제1층/제135호	30.45	14,090,000	429,000,000
(24)	제1층/제136호	30.45	14,090,000	429,000,000
(25)	제1층/제137호	30.45	12,770,000	389,000,000
(26)	제1층/제138호	30.45	12,920,000	393,000,000
(27)	제1층/제139호	34.8	12,920,000	450,000,000
(28)	제1층/제140호	30.45	12,770,000	389,000,000
(29)	제1층/제141호	30.45	12,770,000	389,000,000
(30)	제1층/제142호	30.45	12,770,000	389,000,000
(31)	제1층/제143호	30.45	12,770,000	389,000,000
(32)	제1층/제144호	30.45	12,770,000	389,000,000
(33)	제1층/제145호	30.45	12,770,000	389,000,000
(34)	제1층/제146호	30.45	12,770,000	389,000,000
(35)	제1층/제147호	30.45	12,770,000	389,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(36)	제1층/제148호	32.62	12,770,000	417,000,000
(37)	제1층/제149호	32.63	13,800,000	450,000,000
(38)	제1층/제150호	34.86	13,800,000	481,000,000
(39)	제1층/제151호	34.86	13,800,000	481,000,000
(40)	제1층/제152호	41.5	13,800,000	573,000,000
(41)	제1층/제153호	44.82	14,530,000	651,000,000
(42)	제1층/제155호	29.4	14,240,000	419,000,000
(43)	제1층/제156호	29.4	14,240,000	419,000,000
(44)	제1층/제157호	29.4	14,240,000	419,000,000
(45)	제1층/제158호	29.4	14,240,000	419,000,000
(46)	제1층/제159호	29.4	14,240,000	419,000,000
(47)	제1층/제164호	12.6	14,240,000	179,000,000
(48)	제1층/제165호	12.6	14,240,000	179,000,000
(49)	제1층/제166호	12.6	14,240,000	179,000,000
(50)	제2층/제201호	60.9	6,550,000	399,000,000
(51)	제2층/제202호	60.9	6,550,000	399,000,000
(52)	제2층/제203호	60.9	6,550,000	399,000,000
(53)	제2층/제204호	60.9	6,550,000	399,000,000
(54)	제2층/제205호	60.9	6,550,000	399,000,000
(55)	제2층/제206호	60.9	6,550,000	399,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(56)	제2층/제207호	60.9	6,550,000	399,000,000
(57)	제2층/제208호	60.9	6,550,000	399,000,000
(58)	제2층/제212호	60.9	8,190,000	499,000,000
(59)	제2층/제213호	65.25	8,190,000	534,000,000
(60)	제2층/제214호	65.25	8,190,000	534,000,000
(61)	제2층/제215호	58	8,190,000	475,000,000
(62)	제2층/제216호	55.1	8,190,000	451,000,000
(63)	제2층/제219호	84.24	8,190,000	690,000,000
(64)	제2층/제220호	78	8,190,000	639,000,000
(65)	제2층/제221호	70.2	8,190,000	575,000,000
(66)	제2층/제222호	70.2	8,190,000	575,000,000
(67)	제2층/제223호	85.8	8,190,000	703,000,000
(68)	제2층/제224호	65.25	6,550,000	427,000,000
(69)	제2층/제225호	65.25	6,550,000	427,000,000
(70)	제2층/제226호	60.9	6,550,000	399,000,000
(71)	제2층/제227호	60.9	6,550,000	399,000,000
(72)	제2층/제228호	60.9	6,550,000	399,000,000
(73)	제2층/제229호	60.9	6,550,000	399,000,000
(74)	제2층/제230호	121.8	7,920,000	965,000,000
(75)	제2층/제231호	121.8	7,920,000	965,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(76)	제2층/제232호	121.8	7,920,000	965,000,000
(77)	제2층/제233호	121.8	7,920,000	965,000,000
(78)	제2층/제234호	18.06	6,550,000	118,000,000
(79)	제3층/제303호	60.9	6,550,000	399,000,000
(80)	제3층/제304호	60.9	6,550,000	399,000,000
(81)	제3층/제305호	60.9	6,550,000	399,000,000
(82)	제3층/제306호	60.9	6,550,000	399,000,000
(83)	제3층/제307호	60.9	6,550,000	399,000,000
(84)	제3층/제308호	60.9	6,550,000	399,000,000
(85)	제3층/제309호	60.9	6,550,000	399,000,000
(86)	제3층/제310호	60.9	6,550,000	399,000,000
(87)	제3층/제311호	60.9	6,550,000	399,000,000
(88)	제3층/제312호	60.9	6,550,000	399,000,000
(89)	제3층/제313호	65.25	6,550,000	427,000,000
(90)	제3층/제314호	65.25	6,550,000	427,000,000
(91)	제3층/제315호	56.55	6,550,000	370,000,000
(92)	제3층/제315-1호	56.55	6,550,000	370,000,000
(93)	제3층/제316호	132.5	6,550,000	868,000,000
(94)	제3층/제317호	75.96	6,550,000	498,000,000
(95)	제3층/제330호	60.9	6,550,000	399,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(96)	제3층/제331호	60.9	6,550,000	399,000,000
(97)	제3층/제332호	18.06	6,280,000	113,000,000
(98)	제4층/제408호	66	7,100,000	469,000,000
(99)	제4층/제408-1호	63.72	7,100,000	452,000,000
(100)	제4층/제409호	59	7,100,000	419,000,000
(101)	제4층/제410호	34.22	7,100,000	243,000,000
(102)	제4층/제411호	34.22	7,100,000	243,000,000
(103)	제4층/제412호	34.22	7,100,000	243,000,000
(104)	제4층/제413호	34.22	7,100,000	243,000,000
(105)	제4층/제414호	34.22	7,100,000	243,000,000
(106)	제4층/제415호	435.2	5,190,000	2,259,000,000
(107)	제4층/제416호	76.08	5,190,000	395,000,000
(108)	제4층/제417호	421.2	5,190,000	2,186,000,000
(109)	제4층/제418호	163.8	5,190,000	850,000,000
합계		6,239.56		52,975,000,000

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 경상남도 진주시 충무공동 소재 "LH본사"에서 북서측으로 직선거리 약 280m, "문산교"에서 남동측으로 직선거리 약 100m 지점에 위치하는 부동산임.

2. 부근상황

본건은 진주혁신도시에 속해 있으며, 인근은 LH본사 등 공기업, 음식점, 영화관, 업무용 빌딩, 근린생활시설, 공원, 공동주택, 오피스텔 등이 혼재하고 있음.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 대중교통 수단을 이용할 수 있는 간선도로(동진로)에 접해 있으며, 노선버스정류장까지 약 300m 거리임.

4. 접면도로 상황

북측으로 노폭 약 37m의 동진로, 서측으로 노폭 약 20m의 에나로127번길이 있으며, 아스팔트로 포장되어 있음.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

준주거지역(2015-12-14),지구단위계획구역,대로2류(폭 30m~35m)(대로2-1)(접합),중로1류(폭 20m~25m)(중-집-1-61)(접합),가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,혁신도시개발예정지구<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 기타사항

해당사항 없음.

Ⅱ. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 슬라브지붕 지하2층/지상5층 중 제1층 제103호외로서,(사용승인일 : 2020.07.31.)

외벽 : 인조석타일, 강화유리, 복합판넬, 화강석타일 등
내벽 : 미장벽돌쌓기, 모르타르위 페인트마감, 각종 인테리어 마감 등
바닥 : 미장타일 등
창호 : 새시창호 등임.

2. 이용상태

일련번호(1) 제1층 제103호 : 공부상 제1종근린생활시설(소매점)이며 현황 사무실 등으로 이용중임.
일련번호(2) 제1층 제109호 : 공부상 제2종근린생활시설(자동차영업소)이며 현황 공실임.
일련번호(3) 제1층 제110호 : 공부상 제2종근린생활시설(금융업소)이며 현황 공실임.
일련번호(4) 제1층 제111호 : 공부상 제2종근린생활시설(금융업소)이며 현황 공실임.
일련번호(5) 제1층 제112호 : 공부상 제2종근린생활시설(금융업소)이며 현황 공실임.
일련번호(6) 제1층 제118호 : 공부상 제2종근린생활시설(휴게음식점)이며 현황 카페(롤링핀) 등으로 이용중임.
일련번호(7) 제1층 제119호 : 공부상 제2종근린생활시설(휴게음식점)이며 현황 카페(롤링핀) 등으로 이용중임.
일련번호(8) 제1층 제120호 : 공부상 제2종근린생활시설(휴게음식점)이며 현황 카페(롤링핀) 등으로 이용중임.
일련번호(9) 제1층 제121호 : 공부상 제2종근린생활시설(휴게음식점)이며 현황 음식점(DEAR

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

BURGER) 등으로 이용중임.

일련번호(10) 제1층 제122호 : 공부상 제2종근린생활시설(휴게음식점)이며 현황 음식점(DEAR BURGER) 등으로 이용중임.

일련번호(11) 제1층 제123호 : 공부상 제2종근린생활시설(휴게음식점)이며 현황 음식점(진주에나로국밥) 등으로 이용중임.

일련번호(12) 제1층 제124호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 서점(진주문고) 등으로 이용중임.

일련번호(13) 제1층 제125호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 서점(진주문고) 등으로 이용중임.

일련번호(14) 제1층 제126호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 서점(진주문고) 등으로 이용중임.

일련번호(15) 제1층 제127호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 서점(진주문고) 등으로 이용중임.

일련번호(16) 제1층 제128호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 서점(진주문고) 등으로 이용중임.

일련번호(17) 제1층 제129호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 서점(진주문고) 등으로 이용중임.

일련번호(18) 제1층 제130호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 서점(진주문고) 등으로 이용중임.

일련번호(19) 제1층 제131호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 서점(진주문고) 등으로 이용중임.

일련번호(20) 제1층 제132호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 음식점(범맥주) 등으로 이용중임.

일련번호(21) 제1층 제133호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 음식점(범맥주) 등으로 이용중임.

일련번호(22) 제1층 제134호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 음식점(범맥주) 등으로 이용중임.

일련번호(23) 제1층 제135호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 음식점(불막열삼) 등으로 이용중임.

일련번호(24) 제1층 제136호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 음식점(불막열삼) 등으로 이용중임.

일련번호(25) 제1층 제137호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 음식점(불막열삼) 등으로 이용중임.

일련번호(26) 제1층 제138호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 음식점(불

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

막열삼) 등으로 이용중임.

일련번호(27) 제1층 제139호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 음식점(범맥주) 등으로 이용중임.

일련번호(28) 제1층 제140호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 음식점(범맥주) 등으로 이용중임.

일련번호(29) 제1층 제141호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 음식점(범맥주) 등으로 이용중임.

일련번호(30) 제1층 제142호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 서점(진주문고) 등으로 이용중임.

일련번호(31) 제1층 제143호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 서점(진주문고) 등으로 이용중임.

일련번호(32) 제1층 제144호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 서점(진주문고) 등으로 이용중임.

일련번호(33) 제1층 제145호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 서점(진주문고) 등으로 이용중임.

일련번호(34) 제1층 제146호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 서점(진주문고) 등으로 이용중임.

일련번호(35) 제1층 제147호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 서점(진주문고) 등으로 이용중임.

일련번호(36) 제1층 제148호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 서점(진주문고) 등으로 이용중임.

일련번호(37) 제1층 제149호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 서점(진주문고) 등으로 이용중임.

일련번호(38) 제1층 제150호 : 공부상 제2종근린생활시설(휴게음식점)이며 현황 음식점(진주에나로국밥) 등으로 이용중임.

일련번호(39) 제1층 제151호 : 공부상 제2종근린생활시설(휴게음식점)이며 현황 카페(롤링핀) 등으로 이용중임.

일련번호(40) 제1층 제152호 : 공부상 제2종근린생활시설(휴게음식점)이며 현황 카페(롤링핀) 등으로 이용중임.

일련번호(41) 제1층 제153호 : 공부상 제2종근린생활시설(휴게음식점)이며 현황 카페(롤링핀) 등으로 이용중임.

일련번호(42) 제1층 제155호 : 공부상 제2종근린생활시설(금융업소)이며 현황 음식점(호두앤앙) 등으로 이용중임.

일련번호(43) 제1층 제156호 : 공부상 제2종근린생활시설(금융업소)이며 현황 공실임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(44) 제1층 제157호 : 공부상 제2종근린생활시설(금융업소)이며 현황 공실임.

일련번호(45) 제1층 제158호 : 공부상 제2종근린생활시설(금융업소)이며 현황 공실임.

일련번호(46) 제1층 제159호 : 공부상 제2종근린생활시설(자동차영업소)이며 현황 공실임.

일련번호(47) 제1층 제164호 : 공부상 제1종근린생활시설(소매점)이며 현황 음식점(CHURROS 1500) 등으로 이용중임.

일련번호(48) 제1층 제165호 : 공부상 제1종근린생활시설(소매점)이며 현황 음식점(CHURROS 1500) 등으로 이용중임.

일련번호(49) 제1층 제166호 : 공부상 제1종근린생활시설(소매점)이며 현황 음식점(CHURROS 1500) 등으로 이용중임.

일련번호(50) 제2층 제201호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 사무실(코웨이) 등으로 이용중임.

일련번호(51) 제2층 제202호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 사무실(코웨이) 등으로 이용중임.

일련번호(52) 제2층 제203호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 사무실(코웨이) 등으로 이용중임.

일련번호(53) 제2층 제204호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 사무실(코웨이) 등으로 이용중임.

일련번호(54) 제2층 제205호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 사무실(코웨이) 등으로 이용중임.

일련번호(55) 제2층 제206호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 사무실(코웨이) 등으로 이용중임.

일련번호(56) 제2층 제207호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 사무실(코웨이) 등으로 이용중임.

일련번호(57) 제2층 제208호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 사무실(코웨이) 등으로 이용중임.

일련번호(58) 제2층 제212호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현황 공실임.

일련번호(59) 제2층 제213호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현황 사무실(잉글리시에그) 등으로 이용중임.

일련번호(60) 제2층 제214호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현황 사무실(잉글리시에그) 등으로 이용중임.

일련번호(61) 제2층 제215호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현황 음식점(하이퐁) 등으로 이용중임.

일련번호(62) 제2층 제216호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현황 음식점(하이퐁) 등으로 이용중임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(63) 제2층 제219호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 운동시설(비즈필라테스) 등으로 이용중임.

일련번호(64) 제2층 제220호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 운동시설(비즈필라테스) 등으로 이용중임.

일련번호(65) 제2층 제221호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 운동시설(비즈필라테스) 등으로 이용중임.

일련번호(66) 제2층 제222호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 운동시설(비즈필라테스) 등으로 이용중임.

일련번호(67) 제2층 제223호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 운동시설(비즈필라테스) 등으로 이용중임.

일련번호(68) 제2층 제224호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 공실임.

일련번호(69) 제2층 제225호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 공실임.

일련번호(70) 제2층 제226호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 공실임.

일련번호(71) 제2층 제227호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 공실임.

일련번호(72) 제2층 제228호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 공실임.

일련번호(73) 제2층 제229호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 공실임.

일련번호(74) 제2층 제230호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현황 인테리어 공사중임.

일련번호(75) 제2층 제231호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현황 인테리어 공사중임.

일련번호(76) 제2층 제232호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현황 미용실(라트리헤어) 등으로 이용중임.

일련번호(77) 제2층 제233호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현황 미용실(라트리헤어) 등으로 이용중임.

일련번호(78) 제2층 제234호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 공실임.

일련번호(79) 제3층 제303호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현황 운동시설(HIGH TENNIS LAB) 등으로 이용중임.

일련번호(80) 제3층 제304호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현황 운동시설(HIGH TENNIS LAB) 등으로 이용중임.

일련번호(81) 제3층 제305호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현황 운동시설(HIGH TENNIS LAB) 등으로 이용중임.

일련번호(82) 제3층 제306호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현황 공실이며, 별첨 사진용지와 같이 물건이 적치되어 있으니, 업무진행시 참고바람.

일련번호(83) 제3층 제307호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현황 공실임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(84) 제3층 제308호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현황 공실임.

일련번호(85) 제3층 제309호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현황 공실임.

일련번호(86) 제3층 제310호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현황 공실임.

일련번호(87) 제3층 제311호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현황 공실임.

일련번호(88) 제3층 제312호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현황 공실임.

일련번호(89) 제3층 제313호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현황 공실임.

일련번호(90) 제3층 제314호 : 공부상 제1종근린생활시설(치과의원)이며 현황 치과의원(365치과) 등으로 이용중임.

일련번호(91) 제3층 제315호 : 공부상 제1종근린생활시설(치과의원)이며 현황 치과의원(365치과) 등으로 이용중임.

일련번호(92) 제3층 제315-1호 : 공부상 제1종근린생활시설(치과의원)이며 현황 치과의원(365치과) 등으로 이용중임.

일련번호(93) 제3층 제316호 : 공부상 제1종근린생활시설(치과의원)이며 현황 치과의원(365치과) 등으로 이용중임.

일련번호(94) 제3층 제317호 : 공부상 제2종근린생활시설(휴게음식점)이며 현황 공실임.

일련번호(95) 제3층 제330호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현황 운동시설(HIGH TENNIS LAB) 등으로 이용중임.

일련번호(96) 제3층 제331호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현황 운동시설(HIGH TENNIS LAB) 등으로 이용중임.

일련번호(97) 제3층 제332호 : 공부상 제2종근린생활시설(휴게음식점)이며 현황 공실임.

일련번호(98) 제4층 제408호 : 공부상 제2종근린생활시설(휴게음식점)이며 현황 음식점(도비치아, THE BALL ROOM) 등으로 이용중임.

일련번호(99) 제4층 제408-1호 : 공부상 제2종근린생활시설(휴게음식점)이며 현황 음식점(도비치아, THE BALL ROOM) 등으로 이용중임.

일련번호(100) 제4층 제409호 : 공부상 제2종근린생활시설(휴게음식점)이며 현황 음식점(도비치아, THE BALL ROOM) 등으로 이용중임.

일련번호(101) 제4층 제410호 : 공부상 제2종근린생활시설(휴게음식점)이며 현황 음식점(도비치아, THE BALL ROOM) 등으로 이용중임.

일련번호(102) 제4층 제411호 : 공부상 문화및집회시설(기타전시장)이며 현황 음식점(도비치아, THE BALL ROOM) 등으로 이용중임.

일련번호(103) 제4층 제412호 : 공부상 제2종근린생활시설(휴게음식점)이며 현황 음식점(도비치아, THE BALL ROOM) 등으로 이용중임.

일련번호(104) 제4층 제413호 : 공부상 제2종근린생활시설(휴게음식점)이며 현황 음식점(도비치아, THE BALL ROOM) 등으로 이용중임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(105) 제4층 제414호 : 공부상 문화및집회시설(기타전시장)이며 현황 음식점(도비치아, THE BALL ROOM) 등으로 이용중임.
일련번호(106) 제4층 제415호 : 공부상 문화및집회시설(기타전시장)이며 현황 공실임.
일련번호(107) 제4층 제416호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 공실임.
일련번호(108) 제4층 제417호 : 공부상 문화및집회시설(기타전시장)이며 현황 공실임.
일련번호(109) 제4층 제418호 : 공부상 문화및집회시설(기타전시장)이며 현황 공실임.

※ 본건은 각 호가 구분된 독립성이 있는 집합건물이었으나, 벽(체) 철거 등을 통해 아래와 같이 여러 호가 합쳐진 상태인바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

- 일련번호(2~5,43~46) : 현황 공실임.
- 일련번호(6~8,39~41) : 현황 카페(롤링핀) 등으로 이용중임.
- 일련번호(9,10) : 현황 음식점(DEAR BURGER) 등으로 이용중임.
- 일련번호(11,38) : 현황 음식점(진주에나로국밥) 등으로 이용중임.
- 일련번호(12~19,30~37) : 현황 서점(진주문고) 등으로 이용중임.
- 일련번호(20~22,27~29) : 현황 음식점(범맥주) 등으로 이용중임.
- 일련번호(23~26) : 현황 음식점(불막열삼) 등으로 이용중임.
- 일련번호(42) : 인접호수 1층 113호와 함께 음식점(호두앤앙) 등으로 이용중임.
- 일련번호(47~49) : 현황 음식점(CHURROS 1500) 등으로 이용중임.
- 일련번호(50~57) : 현황 사무실(코웨이) 등으로 이용중임.
- 일련번호(59,60) : 현황 사무실(잉글리시에그) 등으로 이용중임.
- 일련번호(61,62) : 현황 음식점(하이퐁) 등으로 이용중임.
- 일련번호(63~67) : 현황 운동시설(비즈필라테스) 등으로 이용중임.
- 일련번호(68~73) : 현황 공실임.
- 일련번호(74,75) : 현황 인테리어 공사중임.
- 일련번호(76,77) : 현황 미용실(라트리헤어) 등으로 이용중임.
- 일련번호(79~81,95,96) : 현황 운동시설(HIGH TENNIS LAB) 등으로 이용중임.
- 일련번호(90~93) : 현황 치과의원(365치과) 등으로 이용중임.
- 일련번호(98~105) : 현황 음식점(도비치아, THE BALL ROOM) 등으로 이용중임.
- 일련번호(106~109) : 현황 공실임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비, 급배수, 냉난방설비(시스템에어컨), 승강기설비, 에스컬레이터설비, 소방설비(화재탐지설비, 옥내소화전, 스프링클러설비), 방송설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

이해관계인 부재 등으로 별도로 조사하지 못하였음.

6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

가) 본건을 소재지로한 세무서 상가건물임대차 현황서는 일련번호(9,10)에 1건, 일련번호(42)에 1건, 일련번호(47~49)에 1건이 소재하는 것으로 조사되었으며, 그외 호수에는 "제공할 정보가 없어 발급이 불가"한 것으로 2024.10.23.,2024.10.24.,2024.10.25.자로 조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.

- 일련번호(9 : 1층 121호, 10 : 1층 122호) : 임대면적 75.19㎡, 임대차기간 2022.09.26.~ 2024.09.25., 보증금 15,000,000원, 차임 2,200,000원, 확정일자부여일 2022.11.09.

- 일련번호(42 : 1층 155호) : 임대면적 29.40㎡, 임대차기간 2022.08.15.~ 2024.08.15, 보증금 10,000,000원, 차임 800,000원, 확정일자부여일 2024.08.14.

- 일련번호(47 : 1층 164호, 48 : 1층 165호, 49 : 1층 166호) : 임대면적 82.05㎡, 임대차기간 2022.08.08.~ 2024.08.07, 보증금 10,000,000원, 차임 1,000,000원, 확정일자부여일 2022.08.26.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

나) 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 없는 것으로 관할주민센터에서 2024.10.17., 2024.10.18.자로 조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

해당사항 없음.

위 치 도

일련번호 : ( )

N

S

소재지	경상남도 진주시 충무공동 225-1



위 치 도

일련번호 : ( )

N

S

소재지	경상남도 진주시 충무공동 225-1



범 례	본 건	표준지	평가사례	거래사례

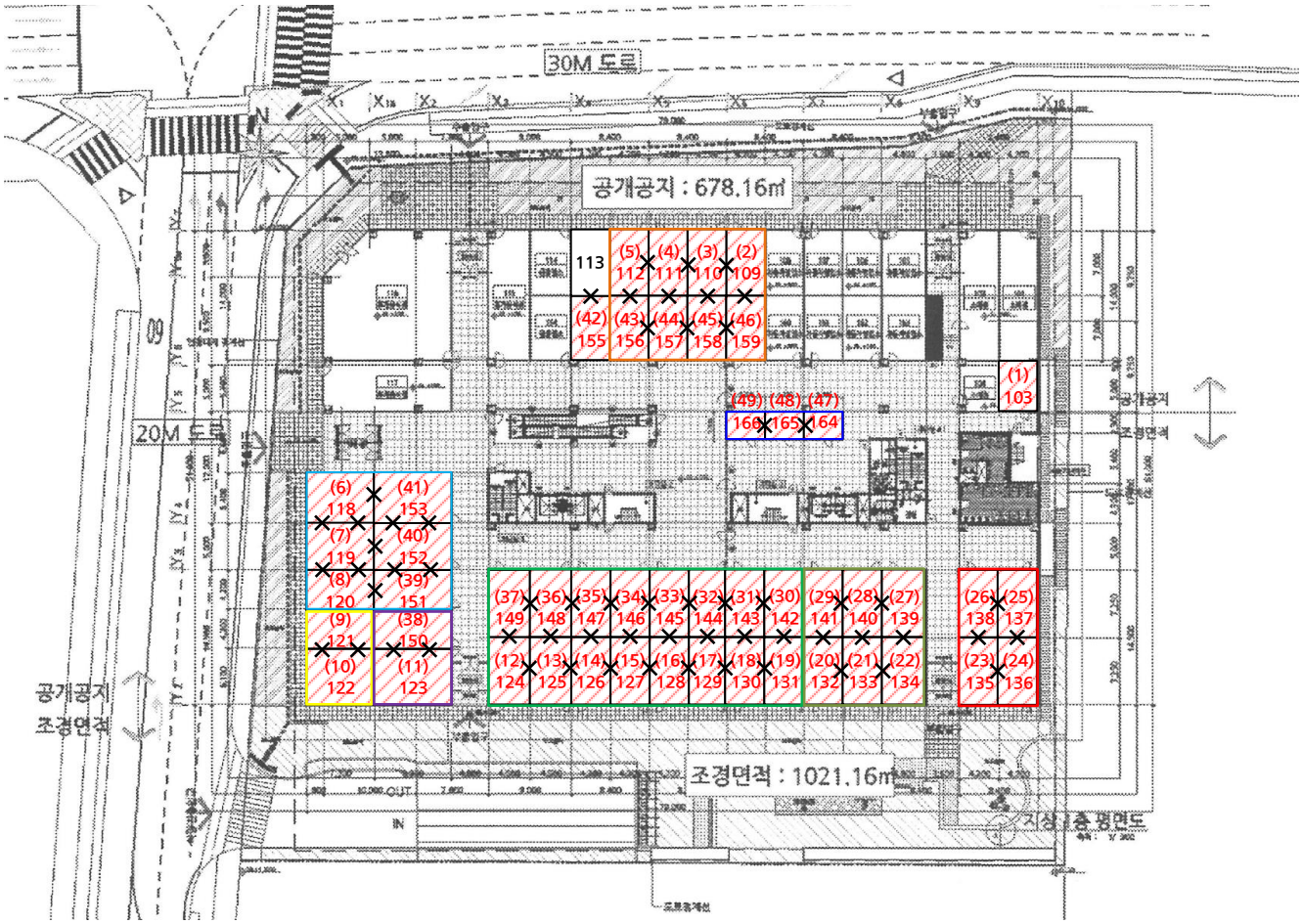
호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ( )



No scale

드림어반스퀘어 제1층 제103호외



- 일련번호(1) : 현황 사무실 등으로 이용중임.
- 일련번호(2~5,43~46) : 현황 공실임.
- 일련번호(6~8,39~41) : 현황 카페(롤링핀) 등으로 이용중임.
- 일련번호(9,10) : 현황 음식점(DEAR BURGER) 등으로 이용중임.
- 일련번호(11,38) : 현황 음식점(진주에나로국밥) 등으로 이용중임.
- 일련번호(12~19,30~37) : 현황 서점(진주문고) 등으로 이용중임.
- 일련번호(20~22,27~29) : 현황 음식점(범맥주) 등으로 이용중임.
- 일련번호(23~26) : 현황 음식점(불막열삼) 등으로 이용중임.
- 일련번호(42) : 인접호수 1층 113호와 함께 음식점(호두앤앙) 등으로 이용중임.
- 일련번호(47~49) : 현황 음식점(CHURROS 1500) 등으로 이용중임.

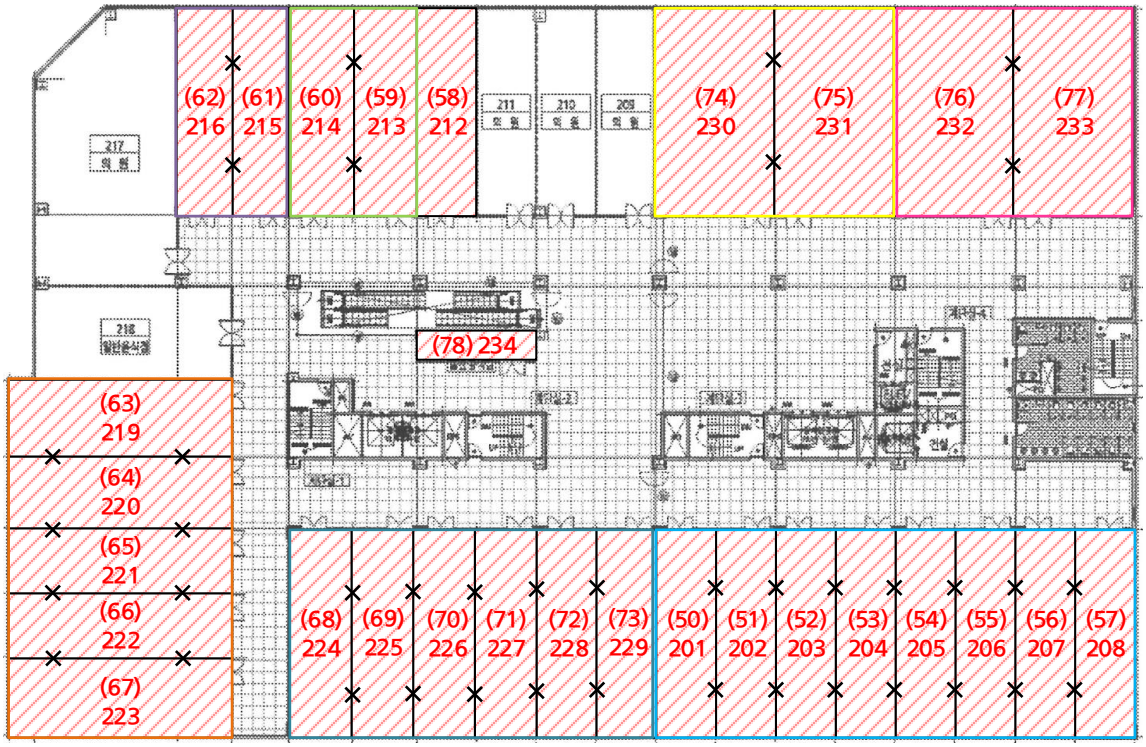
호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ( )



No scale

드림어반스퀘어 제2층 제201호외



- 일련번호(50~57) : 현황 사무실(코웨이) 등으로 이용중임.
- 일련번호(59,60) : 현황 사무실(잉글리시에그) 등으로 이용중임.
- 일련번호(61,62) : 현황 음식점(하이퐁) 등으로 이용중임.
- 일련번호(63~67) : 현황 운동시설(비즈필라테스) 등으로 이용중임.
- 일련번호(58,68~73,78) : 현황 공실임.
- 일련번호(74,75) : 현황 인테리어 공사중임.
- 일련번호(76,77) : 현황 미용실(라트리헤어) 등으로 이용중임.

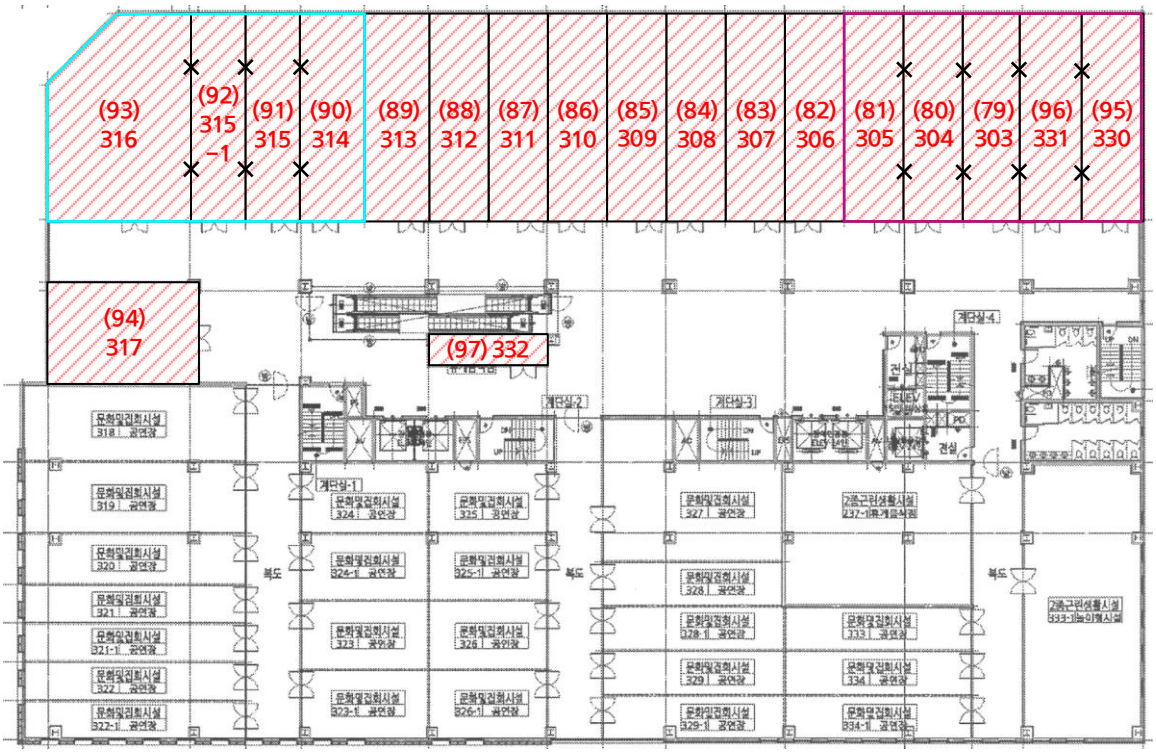
호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ( )



No scale

드림어반스퀘어 제3층 제303호외



- 일련번호(79~81,95,96) : 현황 운동시설(HIGH TENNIS LAB) 등으로 이용중임.
- 일련번호(82~89,94,97) : 현황 공실임.
- 일련번호(90~93) : 현황 치과의원(365치과) 등으로 이용중임.

호별배치도 및 내부구조도

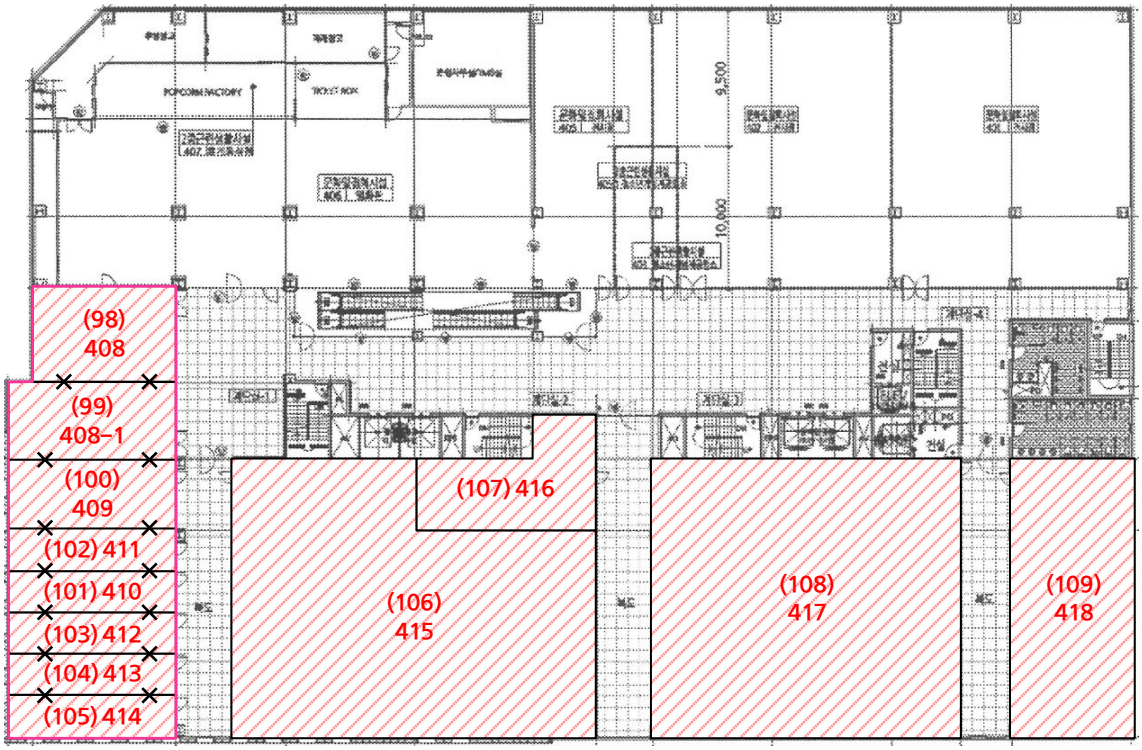
일련번호 : ( )

N

S

No scale

드림어반스퀘어 제4층 제408호외



- 일련번호(98~105) : 현황 음식점(도비치아, THE BALL ROOM) 등으로 이용중임.
- 일련번호(106~109) : 현황 공실임

현 황 사 진



본건전경

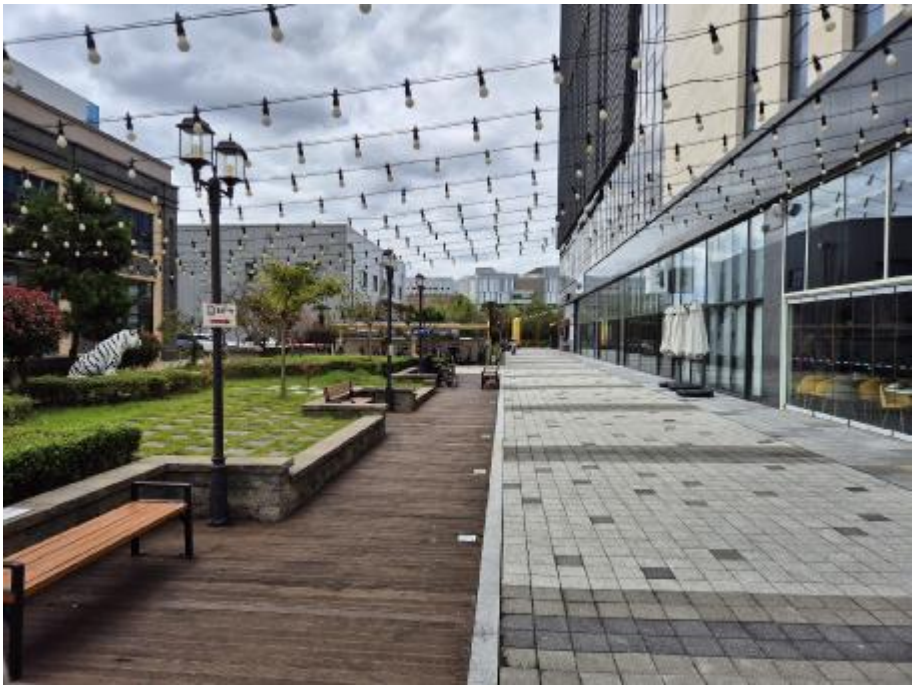


본건전경

현 황 사 진



북측 동진로변



본건 남측변

현 황 사 진



본건 남측변



본건 북측 동진로변

현 황 사 진



본건 서측 에나로**127**번길변



에스컬레이터

현 황 사 진



일련번호**(1)** 내부



일련번호**(1)**

현 황 사 진



일련번호**(2~5)**



일련번호**(2~5,43~46)** 내부

현 황 사 진



일련번호**(2~5,43~46)**



일련번호**(6~8,39~41)** 내부

현 황 사 진



일련번호**(6~8,39~41)**



일련번호**(9,10)**

현 황 사 진



일련번호**(11,38)**



일련번호**(11,38)**

현 황 사 진



일련번호**(12~19,30~37)**



일련번호**(12~19,30~37) (3)**

현 황 사 진



일련번호**(12~19,30~37)**



일련번호**(20~22,27~29)** 내부

현 황 사 진



일련번호**(20~22,27~29)**



일련번호**(23~26)** 내부

현 황 사 진



일련번호**(23~26)**



일련번호**(42)**

현 황 사 진



일련번호**(47~49)**



일련번호**(47~49)**

현 황 사 진



일련번호**(50~57)**



일련번호**(58)**

현 황 사 진



일련번호**(59,60)**



일련번호**(61,62)**

현 황 사 진



일련번호**(63~67)**



일련번호**(68~73)** 내부

현 황 사 진



일련번호**(68~73)**



일련번호**(74,75)** 내부

현 황 사 진



일련번호**(74,75)**



일련번호**(76,77)**

현 황 사 진

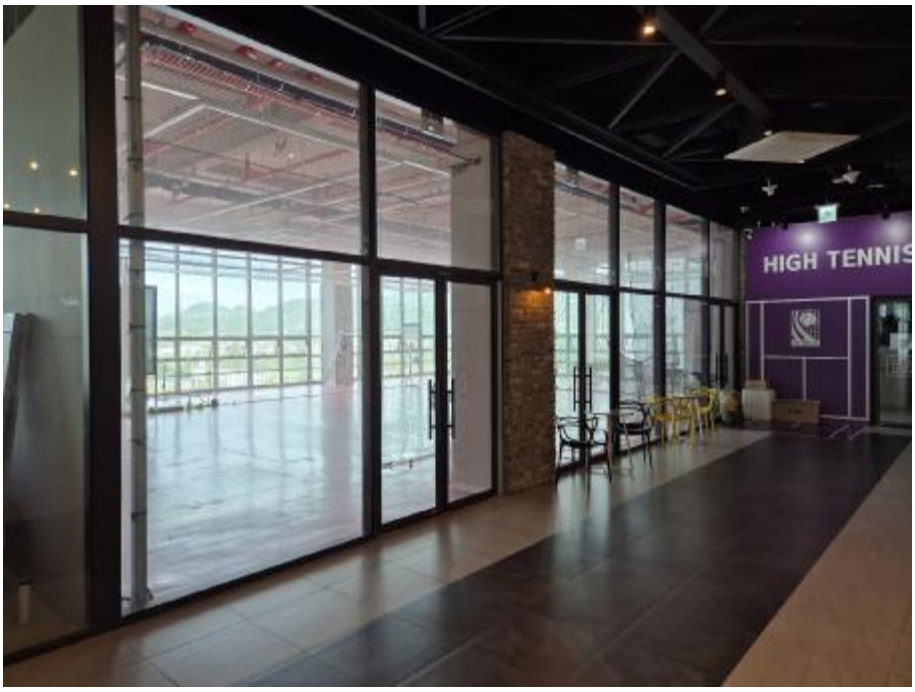


일련번호**(78)**



일련번호**(79~81,95,96)** 내부

현 황 사 진



일련번호**(79~81,95,96)**



일련번호**(82)**

현 황 사 진



일련번호**(83)**



일련번호**(84)**

현 황 사 진



일련번호**(85)**



일련번호**(86)**

현 황 사 진



일련번호**(87)**



일련번호**(88)**

현 황 사 진



일련번호**(89)**



일련번호**(90~93)**

현 황 사 진



일련번호**(90~93)** 내부



일련번호**(90~93)**

현 황 사 진



일련번호**(94)**

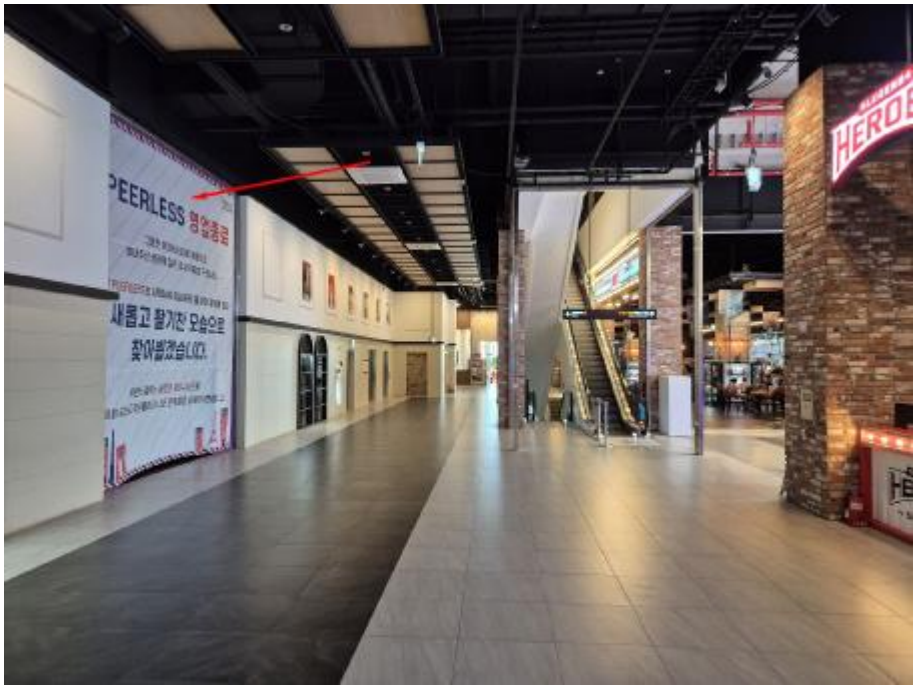


일련번호**(98~105)** 일부

현 황 사 진



일련번호**(98~105)**



일련번호**(106~109)**

현 황 사 진



일련번호**(106~109)**



4층 영화관 매표소