

감정평가서

Appraisal Report

건명	김숙미 소유물건(2024타경111523)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 서동제
감정평가서번호	통일(경남)G240827-3016호

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 감정평가법 인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)통일감정평가법인 경남지사
지사장 하 용 민

경상남도 김해시 주촌면 골든루트로129번길 157 2층 (망덕리)
TEL.055-285-5588 FAX.055-285-5582

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

박태진

(인)

(주)통일감정평가법인 경남지사 지사장 하용민 (서명 또는 인)

감정평가액	삼억구천오백만원정(₩395,000,000.-)				
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 서동제	감정평가목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매4계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김숙미 (2024타경111523)	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
(기타참고사항)	-	2024.09.06.	2024.09.05. ~2024.09.06.	2024.09.10.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	395,000,000
		< 이	하 여 백	>	
합계					₩395,000,000
심사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
	심사자:	감정평가사 서선미	(인)		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
1	경상남도 창원시 진해구 남문동	1245-3 에스엠 빌딩	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 콘크리트지붕 4층				
	[도로명주소]			지하	604.2313			
	경상남도 창원시 진해구 남영로55번길 6-5			1층	445.355			
				2층	464.505			
				3층	464.505			
				4층	429.675			
	경상남도 창원시 진해구 남문동	1245-3	대	준주거지역	720.7			
				(내)				
			제1종 근린생활 시설 (소매점)	철근콘크리트구조 1층 108호	50	50	395,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함: 82.296㎡)
				1 소유권	26.6	26.6		
			-----	-----	-----			
			대지권	720.7	720.7			
	합 계						₩395,000,000	-
		-	이 하	여 백	-			

배분내역
토지가액: 79,000,000
건물가액: 316,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 창원시 진해구 남문동 소재 '웅천초등학교' 북서측 인근에 위치하는 에스엠빌딩 1층 108호로서 창원지방법원 경매4계의 경매 목적의 감정평가건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적이 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자잘적이 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2024년 09월 05일 ~ 2024년 09월 06일입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 09월 06일로 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 및 』 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준 등』 감정평가 관련 법규 감정평가의 , 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등) ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며 ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
 - 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법 등이 ’ 있습니다.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며 ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
 - 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정 , 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법 ’ 등이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 거라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.
- 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가하였습니다.
- 본건 구분건물의 감정평가액을 결정함에 있어 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건의 특성 등으로 인하여 인근에 가치형성요인에 있어 비교가능성이 높은 유사 부동산의 적정한 임대료수준의 포착이 어려운 점 등, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우 등에 해당하는 것으로 사료되어, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 조정 없이, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 경기동향 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 호수 등은 귀 제시목록에 의하였습니다.
- ② 구분건물은 건물의 구분소유권과 토지의 소유권·대지권의 가격이 일체로 거래되는 것이 관행으로서 건물과 토지 배분가액을 산출하는 것이 합리적이지 않으나, 귀 원의 요청에 의거 구분 건물 전체의 가격을 건물과 토지의 가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참조하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

소재지	경상남도 창원시 진해구 남문동 1245-3 (도로명주소: 경상남도 창원시 진해구 남영로55번길 6-5)						
건물명·층·호수	에스엠빌딩 1층 108호						
구분	용도		사용승인일	2017년 05월 19일			
기호(1)	제1종근린생활시설(소매점)						
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)			
기호(1)	50	32.296	82.296	26.6			
설비현황	전기 설비	냉방 설비	위생 및 급배수 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기	기타 설비
기호(1)	○	-	○	○	○	○	○

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄로 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례 등

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지 (경상남도 창원시 진해구)	건물명	층·호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 (원/㎡)	기준시점
							사용승인일
#a	남문동 ****-*	에스엠빌딩	*층 ***호	31.85	220,000,000	6,907,378	2024.03.11
							2017.05.19
#b	남문동 ****-*	남문프라자	*층 ***호	42	300,000,000	7,142,857	2022.10.05
							2017.04.07

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례의 선정

상기 인근 유사부동산의 거래사례 중 가격형성상의 제요인이 유사한 거래사례인 #a를 비교사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

5. 시점수정

가. 상업용 부동산

한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 임대동향 매매가격지수조사를 활용하여 산정 하였습니다.

나. 시점수정치(경상남도 집합상가 분기)

구분	1Q	2Q	3Q	4Q
2024년	-0.28	-0.22	-	-
시점수정	기간 : 2024.03.11.~2024.09.06 $(1-0.0028*21/91)*(1-0.0022)*(1-0.0022*68/91) \approx 0.99552$			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

가. 개별요인 세부항목

요인구분	세부항목
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
건물요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대 비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유 부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 개별요인 비교치

구 분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	누 계
기호(1)	1.00	1.00	1.15	1.00	1.150
본건 기호(1)은 거래사례(#a) 대비 개별요인(위치별 효용 등)에서 우세합니다.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분	사례	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호 (1)	#a	6,907,378	1.00	0.99552	1.150	7,907,898	7,907,890

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	층·호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	시산가액(원)	결정가액(원)	비 고
기호 (1)	1층 108호	50	7,907,890	395,394,500	395,000,000	-
합 계					<u>395,000,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV

참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건과 유사한 구분건물의 적정한 거래수준은 전유면적 기준 @7,800,000원/㎡ ~ @8,000,000원/㎡입니다.
------	---

2. 인근 감정평가사례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지 (경상남도 창원시 진해구)	건물명	층·호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	감정평가 목적	기준시점
					전유면적당(원/㎡)		사용승인일
#1	남문동 ****-*	남문에코 프라자	*층 ***호	46.8	326,000,000	법원 경매	2023.03.24
					6,965,812		2019.10.24
#2	남문동 ****-*	남문에코 프라자	*층 ***호	40	298,000,000	가사 소송	2022.04.18
					7,450,000		2019.10.24

3. 인근 유사 부동산의 경매 통계 분석

[출처 : 인포케어]

구분	경상남도 창원시 진해구		비고
	낙찰가율(%)	낙찰건수	
상가/전체	38.69	39	최근 1년

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V

감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계 분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 중심으로 감정평가목적, 환가성 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구분	층·호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	시산가액(원)	결정가액(원)	비 고
기호 (1)	1층 108호	50	7,907,900	395,395,000	395,000,000	-
합 계					<u>395,000,000</u>	

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 창원시 진해구 남문동 소재 '웅천초등학교' 북서측 인근에 위치하며 인근은 근린생활시설, 아파트 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다 .

2. 교통 상황

본건까지 차량접근 및 출입이 용이하며 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

① 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 콘크리트지붕 지하1층/지상4층 건물 내 1층 108호로서,
(사용승인일 2017.05.19)

외벽 : 현무암판석붙임 및 판넬 마감 등

내벽 : 인테리어 마감 등

바닥 : 타일 마감 등

창호 : 전면 강화유리 입니다.

② 이용상태 : 근린생활시설(상호명: 이십팔포차) 입니다.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

제반 위생설비, 급배수설비, 소화설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 지하주차장설비 등이 구비되어 있습니다,

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

본건 대지권의 목적인 토지는 인접지와 대체로 등고평탄한 정방형에 가까운 토지로서, 상가 건부지로 이용 중이며, 본건의 남측과 동측으로 노폭 약 10m 내외의 도로와 각각 접하며, 서측으로 노폭 약 8m 내외의 보행자 전용도로와 접합니다.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

도시지역,준주거지역,지구단위계획구역,소로3류(폭 8m 미만)(접합),중로3류(폭 12m~15m)(접합),가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>,경제자유구역용도지구기타<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>입니다.

7. 공부와의 차이

없습니다.

8. 임대 관계

임대미상입니다.

9. 기타 참고사항

없습니다.

상 세 위 치 도

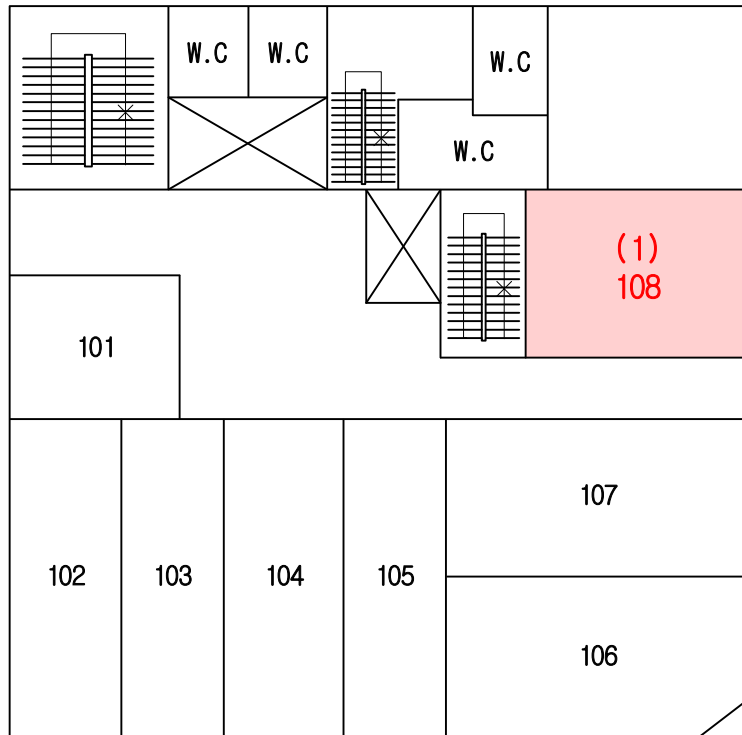
소재지 경상남도 창원시 진해구 남문동 1245-3 에스엠빌딩 1층 108호



범례

본건
 표준지
 평가사레
 거래사레

호 별 배 치 도



본 건
[경상남도 창원시 진해구 남문동 1245-3 에스엠빌딩 1층 108호]

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】

사 진 용 지



【 본건 내부 】



【 주위 환경 】