

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	창원지방법원 사법보좌관 서동제
건명	박은숙 소유물건 (2024타경3172)
감정평가서번호	DQ242-052301

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 경남지사

51430 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 702호(용호동, 오피스프라자)
TEL : (055)284-6336 | FAX : (055)284-6332 | www.idab.co.kr

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리 소재 "온천초등학교" 동측 인근에 위치하는 집합건물(통칭:거품프라자 제1층 제126호)로서, 창원지방법원의 경매 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 날 짜인 2024.05.28.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.05.28.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

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

4. 본건은 구분건물로서 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고 일반적인 분양 및 거래관행도 일체로 하여 이루어지고 있으나 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분할 경우의 금액을 평가명세표에 별도 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리 1533-2				건물명	통칭:거품프라자				
구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트슬래브지붕				규모	지하1층/지상4층				
용도	제1,2종근린생활시설, 의료시설, 운 동시설				사용승인일	2015.11.25				
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고	
설치유무	○	○	-	-	-	○	○	-		
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)				
가	제1층/제126호	142.38	219.64	123.579	343.219	64.0				

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

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	감계리 234-2	재성빌딩 1층/10*호	46.8	680,000,000	14,529,000	2022.04.09 2014.10.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
2	감계리 236-4	감계에코타워 1층/10*호	39.09	540,000,000	13,814,000	2022.06.04 2014.09.22
3	감계리 236-1	EM프라자 1층/10*호	33.97	410,000,000	12,069,000	2021.09.06 2015.03.13
4	감계리 233-1	현대 힐 프라자 1층/10*호	32.005	442,000,000	13,810,000	2021.09.18 2014.10.28

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(4)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
4	2021.09.18	32.005	50.425	63.5	13,810,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 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 (%)
거래 사례 #4	2021년 3Q 구표본(2021년: 경남)	0.53	$(1+0.00530 \times 13/92) \times (1+0.00470) \times$ $(1+0.00460) \times (1+0.00500) \times$ $(1+0.00390) \times (1-0.00120) \times$ $(1-0.00330) \times (1-0.00180) \times$ $(1-0.00180) \times (1-0.00230) \times$ $(1-0.00280) \times (1-0.00280 \times 58/91)$	0.391% (1.00391)
	2024년 1Q 신표본(2022년 ~:경남)	-0.28		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본건은 근린생활시설로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 경남지역 전체 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)

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(가로폭, 구조 등) 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목
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

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(4)감계리 233-1 현대 힐 프라자 1층/10*호	0.50	0.80	1.00	1.00	0.400
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등), 단지내부요인(건물전체의 공실률 등)에서 열세함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
인근유사물건	1층(상업용)	5,000,000 ~ 6,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	신촌리 1533-2	1층/1**호	81.85	경매	490,000,000	5,986,000	2021.06.01 2015.11.25
2	신촌리 1533-2	1층/1**호	64.4	경매	381,000,000	5,916,000	2022.12.15 2015.11.25
3 (본건)	신촌리 1533-2	1층/126호	219.64	담보	1,260,000,000	5,736,000	2022.06.30 2015.11.25
4	신촌리 1533-2	1층/1**호	60.23	담보	220,000,000	3,652,000	2023.11.01 2015.11.25

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(4)13,810,000	1.00	1.00391	1.00	0.400	5,545,000

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.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제1층/제126호	219.64	5,545,000	1,217,000,000

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리	1533-2	제1,2종 근린생활 시설, 의료시설 및 운동시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트 슬래브지붕 4층				통칭: 거품프라자	
	[도로명주소]			지1층	4,496.89				
	경상남도			1층	2,613.13				
	창원시			2층	2,892.06				
	의창구			3층	2,935.38				
	북면	4층	2,278.79						
	신촌본포로 5-16								
	경상남도	1533-2	대	제1종일반주거지역	5,493.8				
	창원시								
	의창구								
북면									
신촌리									
			(내)						
			철근콘크리트구조 제1층 제126호	219.64	219.64	1,217,000,000	비준가액		
			1 소유권 /대지권	142.38 /5,493.8	142.38	배분내역 토지가액 : 365,100,000 건물가액 : 851,900,000			
	합 계					₩1,217,000,000.-			
				- 이 하	여 백	-			

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리 소재 "온천초등학교" 동측 인근에 위치하며, 부근은 공동주택, 근린생활시설 농경지 등이 혼재하는 지역임.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 대중교통사정 등 제반 교통의 여건은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트슬래브지붕 지하1층/지상4층 중 제1층 제126호로서, (사용승인일 : 2015.11.25.)

외벽 : 석재붙임, 복합판넬마감 등 마감.

내벽 : 개별 인테리어마감.

바닥 : 자기질타일 등 마감.

창호 : 새시창호임.

4. 이용상태

건축물대장상 용도는 근린생활시설(휴게음식점)로서, 기준시점 현재 '공실' 상태임.

5. 설비내역

위생설비, 급배수, 승강기설비, 소방설비, 주차장설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 평지로서, 상업용건부지로 이용중임.

구분건물감정평가요항표

7. 인접 도로상태 등

남동측으로 노폭 약 6m의 포장도로와 접함.

8. 토지이용계획 및 공법상제한사항

제1종일반주거지역(2004-12-02), 대로3류(폭 25m~30m)(접함), 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2호)<수도법>

9. 공부와의 차이

해당사항 없음.

10. 기타사항참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타사항 : 해당사항 없음.

광역위치도



소재지	경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리 1533-2 제1층 제126호
-----	---



상 세 위 치 도

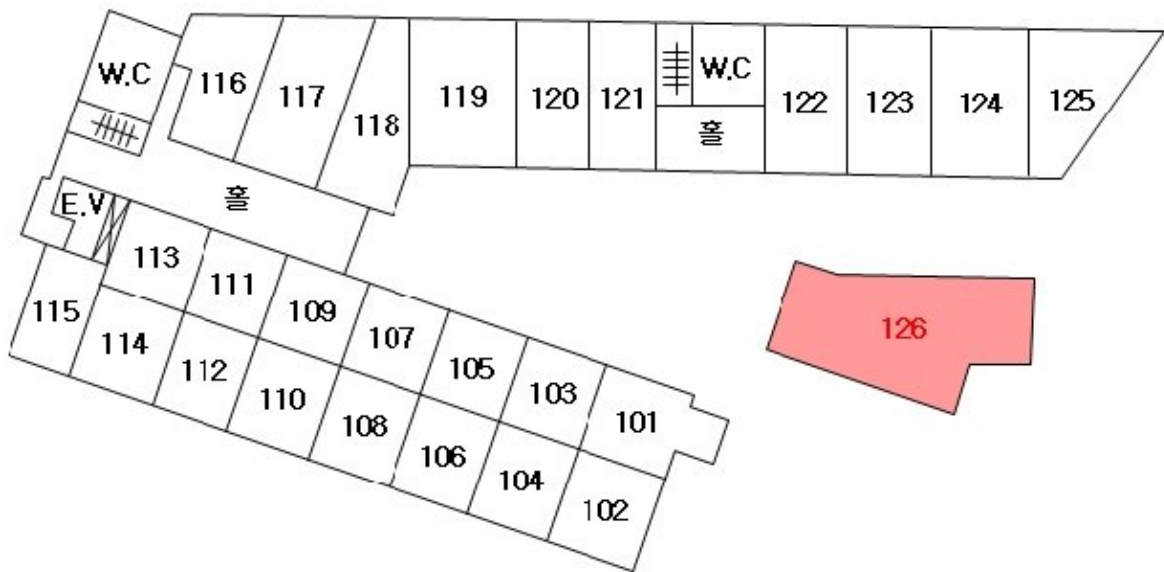


소재지	경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리 1533-2 제1층 제126호
-----	--------------------------------------



범례	본건	표준지	평가선례	매매·방매
----	----	-----	------	-------

배 치 도



< 본 건 : 경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리 1533-2번지 제1층 제126호 >

현황 사진



본건전경



주위환경

현 황 사 진



본건전경



본건전경

현 황 사 진



본건내부



본건내부