

감정평가서

감정의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규 (경매6계)
건명	최희준 소유물건 (2025타경 11253)
감정서번호	PK2504-3-0302호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.



프라임감정평가법인(주) 경남지사

경상남도 창원시 성산구 용지로 94 올림피아상가 3층 307호

Tel.(055)273-7700 Fax.(055)285-2377



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
박형국

박형국



프라임감정평가법인(주) 경남지사 지사장 박상순 (또는 인)

감정평가액	₩칠천오백만원정 (₩75,000,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규	감정평가 목적	경매	
제출처	창원지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최희준 (2025타경 11253)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	--	2025. 04. 15	2025. 04. 14 ~ 2025. 04. 15	2025. 04. 15

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	75,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩75,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
박상순

박상순



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

소재지	경상남도 창원시 성산구 중앙동 99-1			건물명칭	메가플렉스	
				용도	근린생활시설 등	
건물구조	철골·철근콘크리트조 평슬래브 12층			사용승인일	2005.05.12	
구분	동·호수	전용면적 (㎡)	주 공용 면적(㎡)	전용 + 주 공용면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
1	8층 809호	31.6875	108.6483	140.3358	22.5	18.63

II. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 성산구 중앙동에 소재하는 “메가플렉스” 8층 809호와 그 부지로서 경매 목적의 평가건입니다.

2. 감정평가 기준

본건 평가에 대한 근거는 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 제반 감정평가이론 등에 의거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점의 결정

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025.04.15.일을 기준시점으로 합니다.

5. 실지조사를 실시한 기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 2025.04.14., 2025.04.15.일에 대상물건을 현장 확인하여 물적동일성 여부 등 실지조사 및 가격조사를 완료하였습니다.

6. 의뢰인이 제시한 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

7. 기타 참고사항

본건은 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 별도로 규약을 정하고 있지 않는 한 구분건물과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없으므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 표기하였는바 경매 진행시 적절한 조치를 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

1) 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정 평가 가능합니다.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가합니다.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 평가합니다.

2) 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하기 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 [출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 KAIS]

기호	소재지 (창원시)	건물명	층/호수	전용 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (원)	자료 출처	거래시점
						거래단가 (원/㎡)		
A	성산구 중앙동 99-1	메가플렉스	*층 2**호	367.93	103.30	1,470,000,000	등기사항 전부증명서	2021.02.18
						3,995,000		
B	성산구 중앙동 96-1	기산 파라다이스 빌딩	*층 5**호	87.21	20.97	130,000,000	등기사항 전부증명서	2022.08.01
						1,490,000		

2) 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 거래사례는 본건과 이용상황 등 물적유사성이 있는 기호 (A)를 선정하며 선정된 사례의 내용은 다음과 같습니다.

소재지 (창원시)	건물명 층/호수	전용면적 (㎡)	주공용 면적(㎡)	전용 + 공용 면적(㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	사용 승인일
성산구 중앙동 99-1	메가플렉스 *층2**호	367.93	372.3311	740.2611	49	103.30	3,995,000	2005

※ 거래단가 = 거래금액 / 전용면적

2. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이에 특수한 사정이 개입되어 있지 않는 정상적으로 거래된 것으로 판단되는 바 별도의 보정을 하지 않습니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

1) 본건은 상업용 부동산으로서 한국감정원에서 조사·발표하는 경상남도 집합상가 자본 수익률을 기준으로 시점수정합니다.

2) 상업용부동산 자본수익률

집합상가

지역 : 경남 (21.02.18 ~ 25.04.15)

2021년 01분기 : -0.04

2021년 02분기 : 0.56

2021년 03분기 : 0.53

2021년 04분기 : 0.47

2022년 01분기 : 0.46

2022년 02분기 : 0.5

2022년 03분기 : 0.39

2022년 04분기 : -0.12

2023년 01분기 : -0.33

2023년 02분기 : -0.18

2023년 03분기 : -0.18

2023년 04분기 : -0.23

2024년 01분기 : -0.28

2024년 02분기 : -0.22

2024년 03분기 : -0.34

2024년 04분기 : -0.48

2025년 01분기 이후 : -0.48 (2024년 04분기 자료)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정치

시 점	시점수정치	산 식
2021.02.18 ~ 2024.04.15	0.99971	$ \begin{aligned} & (1-0.0004 \times 42/90) \times (1+0.0056) \times (1+0.0053) \times (1+0.0047) \\ & \times (1+0.0046) \times (1+0.005) \times (1+0.0039) \times (1-0.0012) \times \\ & (1-0.0033) \times (1-0.0018) \times (1-0.0018) \times (1-0.0023) \times \\ & (1-0.0028) \times (1-0.0022) \times (1-0.0034) \times (1-0.0048) \times \\ & (1-0.0048 \times 105/92) \doteq 0.99971 \end{aligned} $

4. 가치형성요인비교

<후첨> “가치형성요인비교표” 란 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 본건 기호 (1) / 거래사례 기호 (A)

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목	대상	
외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	유사합니다.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭 등)		
건물 요인	단지 내 주차의 편의성	1.00	유사합니다.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개별 요인	층별, 향별, 위치별 효용	0.60	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세합니다.
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전용부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누 계		0.600	1.00 × 1.00 × 0.60 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 비준단가 산정

본건 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	비준단가 (원/㎡)
1	3,995,000	1.00	0.99971	0.600	2,396,305

V. 참고가격 자료

2) 비교사

1. 인근 평가사례 [출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지 (창원시)	건물명	층/호수	전용면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
가	성산구 중앙동 99-1	메가플렉스	*층 2**호	98.165	261,000,000	2,658,000	공매	2024.07.04
나	성산구 중앙동 99-1	메가플렉스	*층 8**호	31.6875	90,000,000	2,840,000	경매	2023.10.11

2. 유사부동산의 가격수준

기호	전용면적 기준 ㎡당 가격수준
1	@2,000,000원/㎡ ~ @2,500,000원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 유사부동산의 가격수준)와 거래사례를 비교하여 보면 거래사례는 별도의 사정이 개입되지 아니한 정상적인 거래사례로 판단되며 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 최근 유사부동산의 거래동향 및 부동산 경기 등을 종합 참작하여 아래와 같이 결정합니다.

2. 감정평가액 결정

본건 기호	층/호수	전용면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
1	8층 809호	31.6875	2,390,000	75,733,125	75,000,000

【 이 하 여 백 】

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고				
					공부	사정						
(1)	경상남도 창원시 성산구 중앙동 [도로명주소] 경상남도 창원시 성산구 용지로 58	99-1 메가플렉스	제1,2종 근린생활 시설 위락,문화 및 집회시설	철골, 철근콘크리트조								
				지하2층	2,136.49							
				지하1층	1,764.27							
				1층	1,522.34							
				2층	1,640.30							
				3층	1,662.80							
				4층~6층 각층	1,664.22							
				7층,8층 각층	1,555.73							
				9층	1,538.49							
				10층	749.92							
				11층	1,490.14							
				12층	561.09							
				1	경상남도 창원시 성산구 중앙동	99-1	대	중심상업지역 (내) 철골, 철근콘크리트조 8층 809호 소유권 (1)----- 대지권	2,810.3 31.6875 18.63 2,810.3	31.6875 18.63	75,000,000	비준가액 건축물대장상 주 공용면적 포함 : 140.3358㎡
									토지·건물 배분가격			
					토지		18,750,000					
					건물		56,250,000					
합계							₩75,000,000.-					
< 이 하 여 백 >												

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|--------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 토지이용계획 및 제한상태 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 위생·냉난방설비 및 기타설비 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의 구조 | 6. 토지의 형상 및 도로상태 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 창원시 성산구 중앙동에 소재하는 메가플렉스 8층 809호로서 부근은 각종 위락시설 및 숙박시설, 근린생활시설 등으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교 통 상 황

차량 접근 가능하며 제반 교통사정은 보통입니다.

3. 건물의 구조

기호 1. 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 12층 중 8층 809호로서

외 벽 : 외장판넬 등 마감

내 벽 : 인테리어시공 등 마감

창 호 : 샷시 창호 입니다.

4. 이 용 상 태

기호 1. 공부상 근린생활시설입니다.(기준시점 현재 공실로 조사됩니다)

※현장실사시 이해관계인의 부재로 내부확인은 조사치 못하였으나 통상적인 이용상황, 탐문조사에 의하였는 바 경매 진행시 적절한 조치를 요합니다.

5. 위생·냉난방설비 및 기타설비

위생시설 및 소화전, 승강기 등 구비되어 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|--------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 토지이용계획 및 제한상태 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 위생·냉난방설비 및 기타설비 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의 구조 | 6. 토지의 형상 및 도로상태 | 9. 임대관계 및 기타 |

6. 토지의 형상 및 도로상태

본건의 대지권으로 이용중인 토지는 세장형의 토지로서 대로 및 소로 등과 접하고 있습니다.

7. 토지이용계획 및 제한상태

본건의 대지권으로 이용중인 토지는 중심상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(배후도시), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(중앙지구)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(중앙지구)(접합)
 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

8. 공부와의 차이

없습니다.

9. 임대관계 및 기타

임대관계 : 미상입니다.

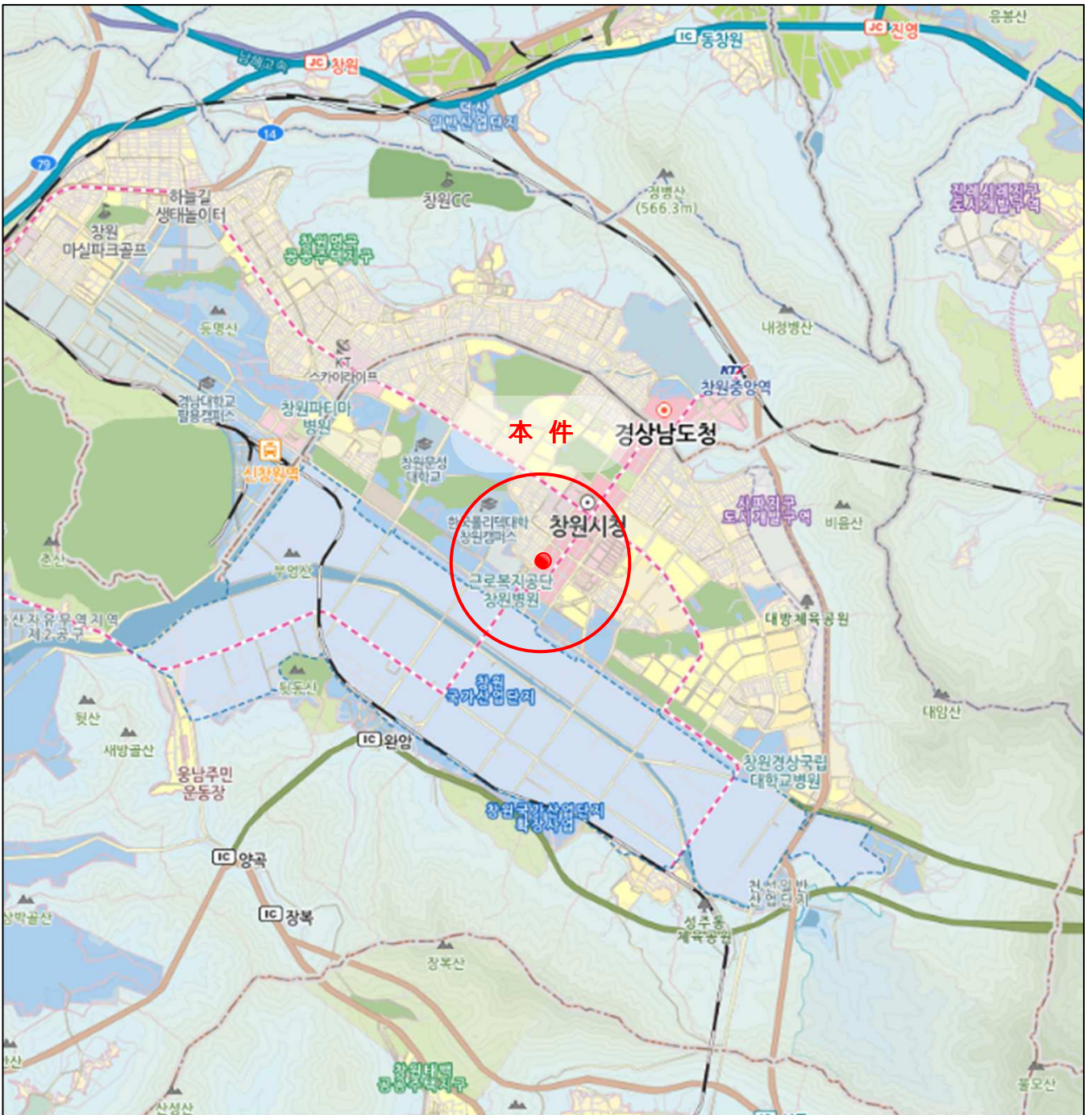
기 타 : 없습니다.

광역위치도

4

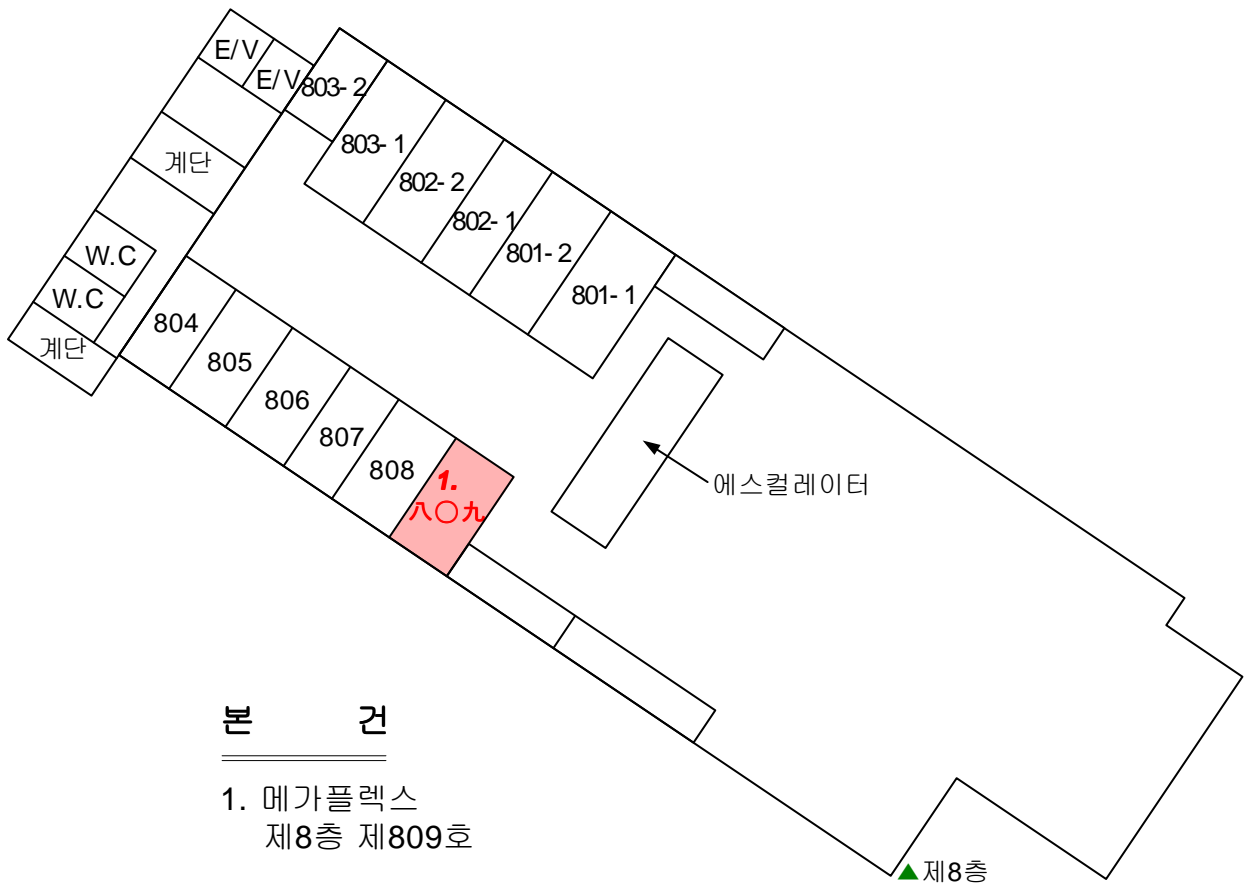
소재지

경상남도 창원시 성산구 중앙동 99-1번지
메가플렉스 제8층 제809호



호 별 배 치 도

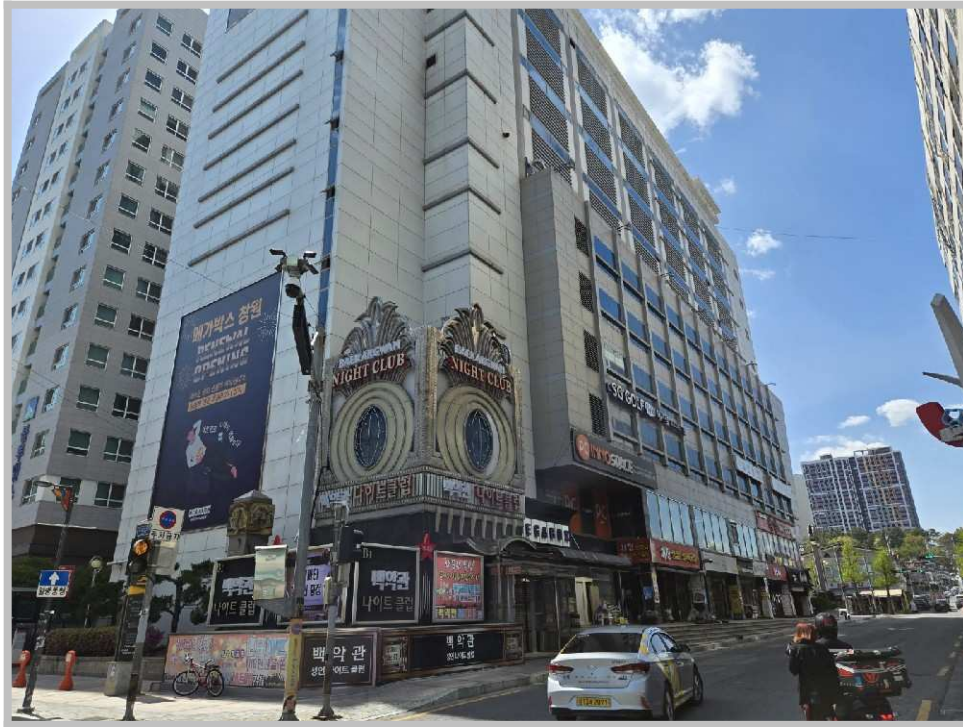
4 None Scale



본 건

1. 메가플렉스
제8층 제809호

사 진 용 지



[본건전경]

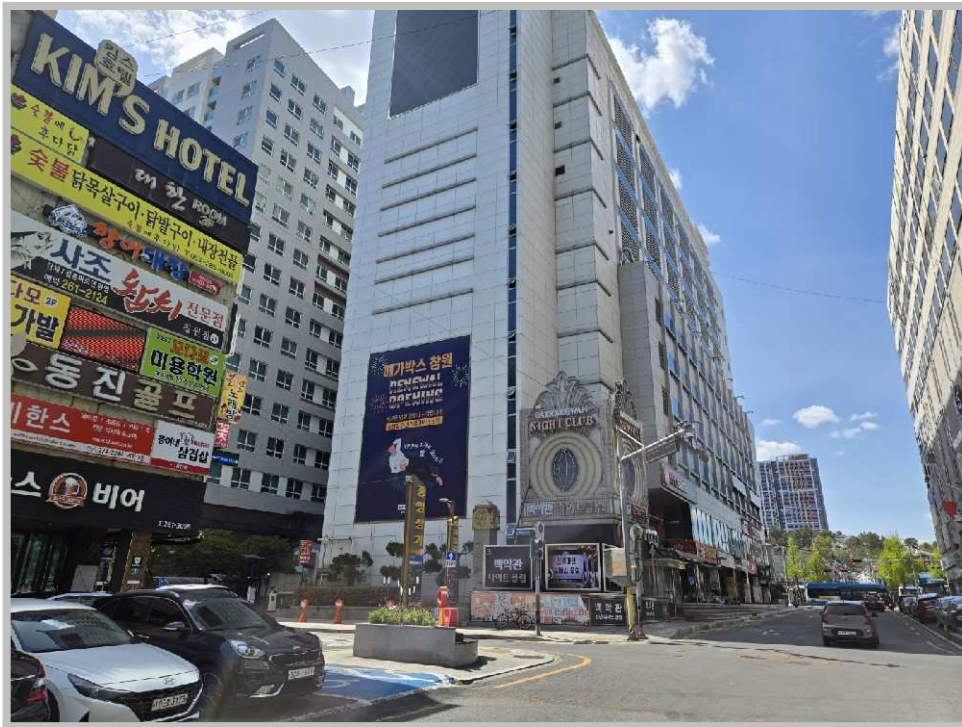


[본건전경]

사 진 용 지



[본건전경(8층 복도전경)]



[본건전경 및 주위환경]

프 라 임 감 정 평 가 법 인 (주)

(51515) 경상남도 창원시 용지로 94 올림피아상가 3층 307호 Tel.(055)273-7700 Fax.(055)285-2377

문서번호: PK2504-3-0302
시행일자: 2025. 04. 16
수 신: 창원지방법원 사법보좌관 이경규
참 조: 경매6계
제 목: 감 정 평 가 회 보

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

1. 우리 프라임감정평가법인(주)의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025. 04. 02.자 귀 제 『2025타경 11253』 호로 의뢰하신 『최희준 소유 물건(2025타경 11253)』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부
3. 온라인 전송 완료 끝.

프라임감정평가법인(주) 경남지사장



청 구 서

감정평가서번호 : PK2504-3-0302호

창원지방법원 사법보좌관 이경규 귀하

一 金 사 십 오 만 이 천 일 백 원 整 (₩452,100.-)

2025. 04. 02자 귀 제 『 2025타경 11253 』호로 의뢰하신 『 최희준 소유물건(2025타경 11253) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	290,000	※ 평가수수료 250,000 + (75,000,000 - 50,000,000) x 11/10,000 = ₩277,500 277,500 x 0.8 = ₩222,000 경매 최하수수료 적용: ₩290,000
(나) 여비	106,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	1,000	
기타실비	4,000	
특별용역비	-	
소계	121,000	
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩411,000	
부가가치세	₩41,100	
총계	₩452,100	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩452,100	

★ 계좌번호 ★

◆ 경남은행 가음정동지점 548-07-0050194 프라임감정평가법인 경남지사
◆ 농협은행 경남영업부 301-0114-2282-11 프라임감정평가법인(주)경남지사

2025년 04월 16일

프라임감정평가법인(주) 경남지사

경상남도 창원시 성산구 용지로 94 올림피아상가 3층 307호

Tel. (055)273-7700 Fax. (055)285-2377

[공급자(사업자)등록번호 : 609-85-39522]

