

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	박 옥 순 외 3명 소유물(2023타경103150)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 탁윤수
감정평가서 번호	대한 제230407-16-0001호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

경남지사

경상남도 창원시 용지로 226 적십자회관5층
TEL : (055)285-8855 FAX : (055)285-8874



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

(구분건물) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사

(주)대한감정평가법인

경남지사장

김영근

(서명 또는 인)

감정평가액	일억삼천구백만원정 (₩139,000,000.-)		
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 탁윤수	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	창원지방법원 경매2계
소유자 (대상업체명)	박옥순 외 3명(2023타경 103150)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2023.05.18	2023.05.17 2023.05.18
			작성일
			2023.05.19

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	139,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩139,000,000.-	

심사확인

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

심사자 감정평가사



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 성산구 중앙동 소재 '중앙동행정복지센터' 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분 건물)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건



소재지	경상남도 창원시 성산구 중앙동 98-1 (경상남도 창원시 성산구 중앙대로83번길 13)
건물명 및 층·호수	삼일상가 지하층 8호 외
건물의 구조	철근콘크리트조 스라브층
사용승인일자	1980.12.11
주 용 도	근린생활시설, 위락시설

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
(1)	-/지하/8	51.84	23.86	75.7	68.49	29.85	유흥주점
(2)	-/지하/2	40.49	18.64	59.13	68.48	22.80	유흥주점
(3)	-/지하/14	40.49	18.64	59.13	68.48	23.54	휴게음식점
(4)	-/지하/15	53.07	24.42	77.49	68.49	29.62	유흥주점

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 05월 18일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2023년 05월 17일~18일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건 기호(1~4)의 위치는 관리사무소에 비치된 지하평면도 및 탐문조사 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건 기호(1~4) 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 내부조사가 불가능하여 인근 주민의 탐문 조사 및 외부 관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준하여 평가하였는바, 경매 진행 시 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거러되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.
-----------------------------	--

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	중앙동 98-1	삼일상가 -/2/*	67.65	2022.04.06	67,000,000	약 990,000	근린 생활시설
				1980.12.11			
b	중앙동 100-6	제일상가 -/3/3**	110.7	2023.01.20	100,000,000	약 903,000	근린 생활시설
				1989.03.03			
c	중앙동 100-6	제일상가 -/지하/*	112.8	2022.12.05	45,000,000	약 398,000	근린 생활시설
				1989.03.03			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	중앙동 98-1	삼일상가 -/지하/*	53.25	경매	2023.01.05	36,000,000	약 676,000	근린 생활시설
					1980.12.11			
㉡	중앙동 98-1	삼일상가 -/지하/*	52.38	경매	2022.12.22	39,000,000	약 745,000	근린 생활시설
					1980.12.11			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
인근 유사 상가	전유면적당 단가: 750,000원/㎡ 내외 수준

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	경남/창원시 성산구 2022년 05월~2023년 04월
---------	--------------------------------

구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	7,078,300,000원	4,610,208,790원	65.1%	75건	24건	32%
근린상가	5,104,300,000원	3,231,648,790원	63.3%	64건	18건	28.1%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
a	중앙동 98-1	삼일상가 -/2/*	67.65	2022.04.06	67,000,000	약 990,000	(1~4)
				1980.12.11			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	기 간	자본수익률(%)	비고
(1~4)	a	2022년 2분기	0.50	2022년 2분기 수익률
		2022년 3분기	0.39	2022년 3분기 수익률
		2022년 4분기	-0.12	2022년 4분기 수익률
		2023년 1분기	-0.33	2023년 1분기 수익률
		2023년 2분기	-	2023년 2분기 수익률

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
(1~4)	a	경남 (집합 상가) 2022.04.06~2023.05.18	1.00234	$(1+0.005 \times 86/91) \times (1+0.0039) \times (1-0.0012) \times (1-0.0033) \times (1-0.0033 \times 48/90) \approx 1.00234$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 (상업용) [본건 기호 (1~4) / 사례 기호 a]

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업 ?업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)	1.00	대체로 유사함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	0.76	본건은 층별효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.760

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
(1)	990,000	1.00	1.00234	0.760	754,161	51.84	39,095,706	39,000,000
(2)	990,000	1.00	1.00234	0.760	754,161	40.49	30,535,979	30,000,000
(3)	990,000	1.00	1.00234	0.760	754,161	40.49	30,535,979	30,000,000
(4)	990,000	1.00	1.00234	0.760	754,161	53.07	40,023,324	40,000,000

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
(1)	경상남도 창원시 성산구 중앙동 98-1	삼일상가 -/지하/8	51.84	29.85	39,000,000	752,315
(2)	경상남도 창원시 성산구 중앙동 98-1	삼일상가 -/지하/2	40.49	22.80	30,000,000	740,924
(3)	경상남도 창원시 성산구 중앙동 98-1	삼일상가 -/지하/14	40.49	23.54	30,000,000	740,924
(4)	경상남도 창원시 성산구 중앙동 98-1	삼일상가 -/지하/15	53.07	29.62	40,000,000	753,721
합 계					139,000,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2023-05-18>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고					
					공 부	사 정							
1 (1)	경상남도 창원시 성산구 중앙동 [도로명 주소] 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 83번길 13	98-1 삼일상가	점포 (근린생 활시설)	철근콘크리트조 스라브층 4층건	1층	1,250.19							
					2층	1,733.94							
					3층	1,707.85							
					4층	958.11							
					지하	1,552.79							
					등 소	98-1			대	중심상업지역	2,923.2		
										(내) 철근콘크리트조 지하층 8호	51.84	51.84	39,000,000 비준가액 (공용면적 75.7㎡ 포함)
										소유권	2,985		
										1. ----- 대지권	----- 292,320	29.85	
													토지·건물 배분내역
						토 지 :	15,600,000						
						건 물 :	23,400,000						

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

대상물건은 경상남도 창원시 성산구 중앙동 소재 '중앙동행정복지센터' 북동측 인근에 위치하며, 부근은 업무시설, 오피스텔, 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 버스노선 및 통행량 등을 고려컨데 대중교통 사정은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

기호(1~4) 철근콘크리트조 스라브층 4층 건내, 지하층 8호 외
외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감.

(4) 이용상태

기호(1~4) 집합건축물대장상 용도는 '위락시설(유흥주점), 판매시설(휴게음식점)로 각각 되어있습니다.

(5) 설비내역

제반 급.배수설비 및 위생설비, 승강기설비 등을 갖추고 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대지권의 목적인 토지는 장방형의 토지로서 현황 '상업용 건부지'로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태 등

북서측으로 대로3류, 북동측으로 중로1류, 남동측으로 소로2류와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(배후도시), 대로3류(폭 25m~30m)접합, 소로2류(폭 8m~10m)(중앙지구)접합, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계

임대관계는 미상입니다.

2)기 타

현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 내부조사가 불가능하여 인근 주민의 탐문 조사 및 외부 관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준하여 평가하였는바, 경매 진행시 재확인 하시기 바랍니다.

광역위치도

소재지

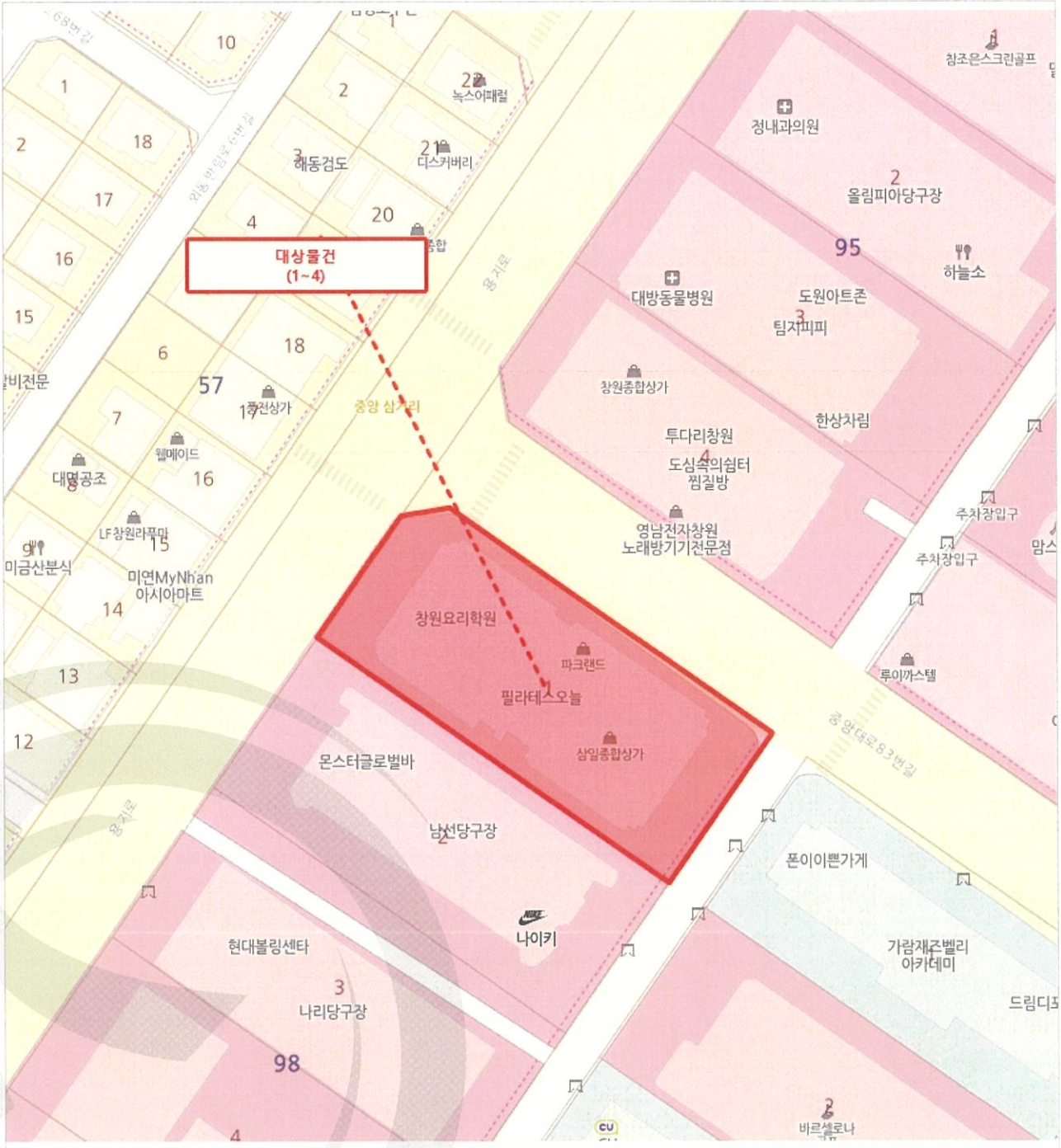
경상남도 창원시 성산구 중앙동 98-1 삼일상가 지하층 8호 외



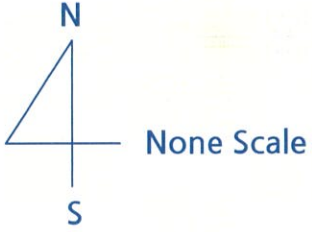
상세위치도

소재지

경상남도 창원시 성산구 중앙동 98-1 삼일상가 지하층 8호 외



호 별 배 치 도



[경상남도 창원시 성산구 중앙동 98-1 삼일상가 지하층 8호 외]

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 기호 (1~4) 전경



본건 기호 (1,2,4) 전경

사 진 용 지



본건 기호 (3) 전경