

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이정선 외 2명 소유물건
(2024타경7389)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 홍현정

감정평가서번호: 2024-11-011

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.

문성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이영기

이영기 

감정평가액	오십구억이천팔백만원정(₩5,928,000,000.-)		
-------	-------------------------------	--	--

의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 흥현정	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	창원지방법원 경매2계	
소유자 (대상업체명)	이정선 외 2명 (2024타경7389)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2024.11.27	2024.11.26 ~ 2024.11.27	2024.11.29

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	7개호 이	구분건물 하	7개호 여	- 백	5,928,000,000
합 계					₩5,928,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1)	경상남도 창원시 진해구 자은동 [도로명주소] 경상남도 창원시 진해구 장복대로 171	143-1 다운빌딩	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
					지3층	1,275.985		
					지2층	1,378.225		
					지1층	1,071.3569		
					1층	1,062.5597		
					2층	1,033.0652		
					3층	1,033.0652		
					4층	924.8345		
					5층	781.2745		
					1)	"	143-1	대
1				(내)			208,000,000	비준가액 (공용면적 포함 129.4501㎡)
				철근콘크리트구조 지하1층비 105호	76.5381	76.5381		
				1)소유권	21.3	21.3		
				----- 대지권	1,612	1,612		
2				(내)			800,000,000	비준가액 (공용면적 포함 115.2029㎡)
				철근콘크리트구조 지하1층비 106호	68.1143	68.1143		
				1)소유권	18.9	18.9		
				----- 대지권	1,612	1,612		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		62,400,000	
					건 물 :		145,600,000	
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		240,000,000	
					건 물 :		560,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3				(내) 철근콘크리트구조 지하1층비107호	62.92	62.92	739,000,000	비준가액 (공용면적 포함 106.4177㎡)
				1)소유권	17.6	17.6		
				----- 대지권	1,612	1,612		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		221,700,000	
					건 물 :		517,300,000	
4				(내) 철근콘크리트구조 지하1층비108호	65.66	65.66	771,000,000	비준가액 (공용면적 포함 111.0519㎡)
				1)소유권	18.3	18.3		
				----- 대지권	1,612	1,612		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		231,300,000	
					건 물 :		539,700,000	
5				(내) 철근콘크리트구조 지하1층비109호	57.62	57.62	677,000,000	비준가액 (공용면적 포함 97.4535㎡)
				1)소유권	16	16		
				----- 대지권	1,612	1,612		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		203,100,000	
					건 물 :		473,900,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
6				(내) 철근콘크리트구조 1층113호	47.3	47.3	289,000,000	비준가액 (공용면적 포함 88.0709㎡)
				1)소유권	13.2	13.2		
				----- 대지권	1,612	1,612		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		86,700,000	
					건 물 :		202,300,000	
7				(내) 철근콘크리트구조 3층301호	961.0752	961.0752	2,444,000,000	비준가액 (공용면적 포함 1561.4934㎡)
				1)소유권	236.3	236.3		
				----- 대지권	1,612	1,612		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		733,200,000	
					건 물 :		1,710,800,000	
합 계							₩5,928,000,000.-	
				이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

경상남도 창원시 진해구 자은동 소재 자은초등학교 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, '창원지방법원'에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 근거 및 기준가치

이 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례 비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 합니다.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합 하며, 수익환원법은 인근의 동·유사형 부동산의 표준적인 임대수준 파악 및 적정한 환원율을 산정하는 것이 곤란하여 적용에 어려움이 있어 배제하였습니다.

따라서, 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상부동산의 특성을 고려하여 적정하다고 판단되는 인근 감정평가사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가조건

없습니다.

5. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 27일로 하였습니다.

나. 실지조사 및 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 11월 26일 ~ 11월 27일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

6. 그 밖의 사항

가. 이 건물은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 대상부동산의 가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가 명세표상에 기재하였습니다.

나. 기호(1~3)은 경계구분없는 상태의 공실입니다.

다. 기호(2~5)는 고저차로 인하여 서측 도로 기준 현황 1층입니다.

라. 기호(6)은 고저차로 인하여 서측 도로 기준 현황 2층입니다.

마. 이 건물은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 출입문 폐문으로, 내부확인이 불가능하여 외부관찰 및 통상적인 상태를 기준으로 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

소재지		지번주소 : 경상남도 창원시 진해구 자은동 143-1						
		도로명주소 : 경상남도 창원시 진해구 장복대로 171						
건물명/동		다운빌딩 / -						
구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층		사용승인일		2019.09.17		
일련 번호	층수 (층)	호수 (호)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률 (%)	용도
1	지하층	B105	76.5381	52.912	129.4501	21.3	59.13	제1종근린생활시설 (미용원)
2	지하층	B106	68.1143	47.0886	115.2029	18.9	59.13	제2종근린생활시설 (부동산중개사무소)
3	지하층	B107	62.92	43.4977	106.4177	17.6	59.13	제2종근린생활시설 (부동산중개사무소)
4	지하층	B108	65.66	45.3919	111.0519	18.3	59.13	제2종근린생활시설 (부동산중개사무소)
5	지하층	B109	57.62	39.8335	97.4535	16	59.13	제2종근린생활시설 (부동산중개사무소)
6	1	113	47.3	40.7709	88.0709	13.2	53.71	제2종근린생활시설 (일반음식점)
7	3	301	961.0752	600.4182	1,561.4934	236.3	61.55	운동시설 (체력단련장)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 경매정보사이트 자료)

사례	소재지 (창원시 진해구)	건물명/동	층수 (층)	호수 (호)	전유면적 (㎡)	전유단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점
#A	자은동 138-1	ACE빌딩 /-	1	***	47.93	11,788,024	565,000,000	2021.10.17
#B	자은동 136-3	에덴프라자 /-	1	***	76.82	11,715,699	900,000,000	2023.08.03
#C	자은동 143-1	다운빌딩 /-	4	***	111.6	2,867,383	320,000,000	2022.05.20
#D	자은동 136-3	에덴프라자 /-	4	***	176.48	2,833,182	500,000,000	2023.08.03
#D	자은동 135-2	탑빌딩 /-	5	***	155.61	1,927,896	300,000,000	2024.07.31

나. 비교사례의 선정

인근 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높아 비교가능성이 있는 사례 #A, #C를 선정하였습니다.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시정수정

[경상남도 집합상가 자본수익율]

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2021	-0.04	0.56	0.53	-0.47
2022	0.46	0.50	0.39	-0.12
2023	-0.33	-0.18	-0.18	-0.23
2024	-0.28	-0.22	-0.34	미고시
거래사례#A	$(1+0.0047*76/92)*(1+0.0046)*(1+0.005)*(1+0.0039)*(1-0.0012)*$ $(1-0.0033)*(1-0.0018)*(1-0.0018)*(1-0.0023)*(1-0.0028)*(1-0.0022)*$ $(1-0.0034)*(1-0.0034*58/92) \approx 0.99638$			
거래사례#C	$(1+0.005*42/91)*(1+0.0039)*(1-0.0012)*(1-0.0033)*(1-0.0018)*$ $(1-0.0018)*(1-0.0023)*(1-0.0028)*(1-0.0022)*(1-0.0034)*$ $(1-0.0034*58/92) \approx 0.98534$			

※2024년도 4분기 지수가 미고시인 바, 직전분기지수(2024.3분기)를 연장사정합니다.

5. 가치형성요인비교

가. 일련번호 1~7 / 사례 #A, #C

요인구분	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무 시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치

- 기호(1) / 사례 #C

구 분			단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치
일련번호	층	호수					
1	지하층	105	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
의 견							
단지외부요인			유사합니다.				
단지내부요인			유사합니다.				
호별요인			층별, 위치별 호용에서 열세합니다.				
기타요인			유사합니다.				

- 기호(2~5) / 사례 #A

구 분			단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치
일련번호	층	호수					
2	지하층	106	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3	지하층	107					
4	지하층	108					
5	지하층	109					
의 견							
단지외부요인			유사합니다.				
단지내부요인			유사합니다.				
호별요인			유사합니다.				
기타요인			유사합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(6) / 사례 #C

구 분			단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치
일련번호	층	호수					
6	1	113	1.00	1.00	0.52	1.00	0.520
의 견							
단지외부요인	유사합니다.						
단지내부요인	유사합니다.						
호별요인	위치별 효용 등에서 열세합니다.						
기타요인	유사합니다.						

- 기호(7) / 사례 #C

구 분			단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치
일련번호	층	호수					
7	3	301	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
의 견							
단지외부요인	유사합니다.						
단지내부요인	유사합니다.						
호별요인	전유부분의 면적 등에서 열세합니다.						
기타요인	유사합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산단가

일련 번호	층수 (층)	호수 (호)	사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적당 시산단가 (원/㎡)
1	지하층	B105	2,867,383	1.000	0.98534	0.960	2,712,333
2	지하층	B106	11,788,024	1.000	0.99638	1.000	11,745,351
3	지하층	B107	11,788,024	1.000	0.99638	1.000	11,745,351
4	지하층	B108	11,788,024	1.000	0.99638	1.000	11,745,351
5	지하층	B109	11,788,024	1.000	0.99638	1.000	11,745,351
6	1	113	11,788,024	1.000	0.99638	0.520	6,107,583
7	3	301	2,867,383	1.000	0.98534	0.900	2,542,812

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 참고가격 자료

1. 시세수준

일련번호	시세수준	비고
1	시세수준은 전유면적당 2,600,000원/㎡ ~ 2,800,000원/㎡내외 수준입니다.	-
2~5	시세수준은 전유면적당 10,000,000원/㎡ ~ 12,000,000원/㎡내외 수준입니다.	-
6	시세수준은 전유면적당 5,500,000원/㎡ ~ 6,500,000원/㎡내외 수준입니다.	-
7	시세수준은 전유면적당 2,400,000원/㎡ ~ 2,600,000원/㎡내외 수준입니다.	-

2. 인근 감정평가사례

(자료출처 : 협회 감정평가정보체계)

구분	소재지 (창원시 진해구)	건물명/동	층수 (층)	호수 (호)	전유면적 (㎡)	전유단가 (원/㎡)	감정평가액	기준시점	평가 목적
A	자은동 143-1	다운빌딩 /-	1	***	68.1833	12,363,731	843,000,000	2022.09.26	담보
B	자은동 143-1	다운빌딩 /-	1	***	46.7391	9,264,192	433,000,000	2022.09.26	담보
C	자은동 135-1	자은빌딩 /-	1	***	68.73	10,941,364	752,000,000	2022.12.14	담보
D	자은동 150-2	미래빌딩 /-	1	***	175.17	10,304,275	1,805,000,000	2023.06.01	경매
E	자은동 150-2	미래빌딩 /-	2	***	225.8	3,609,388	815,000,000	2023.06.01	경매
F	자은동 136-3	에덴프라자 /-	4	***	176.48	2,623,526	463,000,000	2023.01.25	경매
G	자은동 138-1	ACE빌딩 /-	6	***	137.79	2,351,404	324,000,000	2023.03.20	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	층수 (층)	호수 (호)	전유면적 (㎡)	전유면적당 결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)	비고
1	지하층	B105	76.5381	2,712,333	207,596,814	208,000,000	-
2	지하층	B106	68.1143	11,745,351	800,026,362	800,000,000	-
3	지하층	B107	62.92	11,745,351	739,017,485	739,000,000	-
4	지하층	B108	65.66	11,745,351	771,199,747	771,000,000	-
5	지하층	B109	57.62	11,745,351	676,767,125	677,000,000	-
6	1	113	47.3	6,107,583	288,888,676	289,000,000	-
7	3	301	961.0752	2,542,812	2,443,833,551	2,444,000,000	-
합 계			-	-	-	5,928,000,000	-

2. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 평가사례 등)를 종합적으로 검토하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

【 이 하 여 백 】

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

경상남도 창원시 진해구 자은동 소재 자은초등학교 북동측 인근에 위치하는 다운빌딩 지하1층비105호 외 6개호로서, 주위는 아파트단지, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

대상건물까지 차량진출입 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 전반적인 교통상황은 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 지하1층비105호 외 6개호로서,
 외벽 : 화강석, 징크판넬, 알루미늄판넬, 복층유리 등 마감
 바닥 : 콘크리트 마감 등
 내벽 : 몰탈 마감 등
 창호 : 샷시창호 및 전면강화유리입니다.

(4) 이용상태

기호(1) 집합건축물대장상 제1종근린생활시설(미용원)로 되어 있으나, 현재 공실입니다.

기호(2~5) 집합건축물대장상 제2종근린생활시설(부동산중개사무소)로 되어 있으나, 현재 공실입니다.

기호(6) 집합건축물대장상 제2종근린생활시설(일반음식점)로 되어 있으나, 현재 분양사무실로 이용중입니다.

기호(7) 집합건축물대장상 운동시설로(체력단련장)로 되어 있으며, 현재 헬스장으로 이용중입니다.

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)

(5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 냉난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 방송설비, 주차장 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형 평지의 토지로서 상업용건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 노폭 약25m, 북서측으로 노폭 약20m, 남서측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국민임대주택단지 예정지구<국민임대주택건설등에관한특별조치법>, 비행안전제5구역(지원)<군사기지 및 군사시설 보호법 >, 지원항공작전기지<군사기지 및 군사시설 보호법>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기타 :
 - ① 기호(1~3)은 현재 경계구분없는 상태의 공실입니다.
 - ② 기호(2~5)는 고저차로 인하여 서측 도로 기준 현황 1층입니다.
 - ③ 기호(6)은 고저차로 인하여 서측 도로 기준 현황 2층입니다.

위 치 도

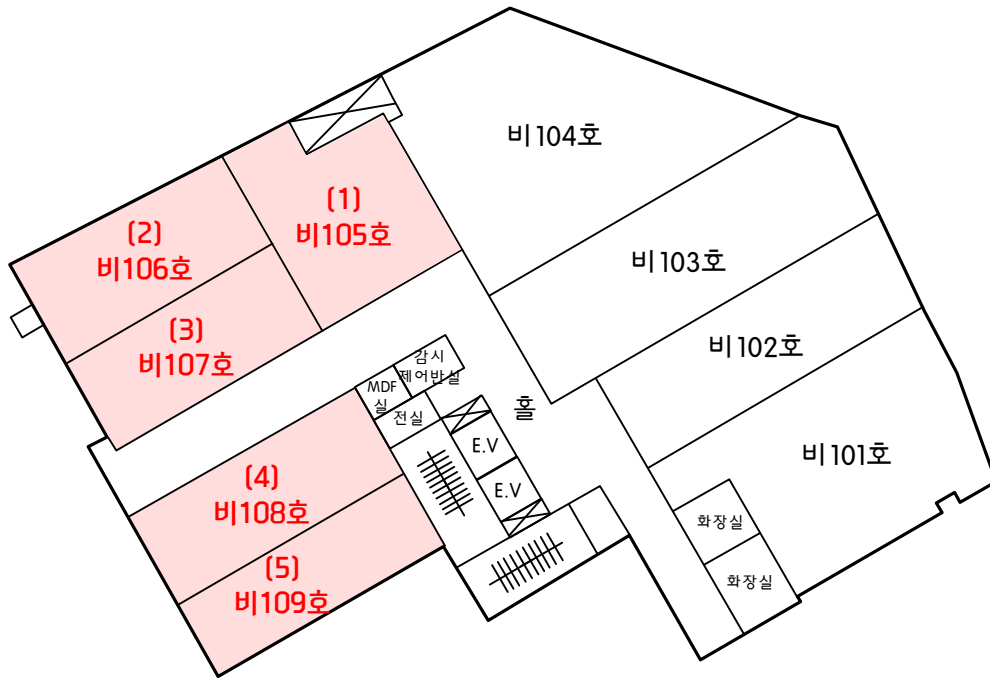
소재지

경상남도 창원시 진해구 자은동 143-1 지하1층비105호 외 6개호



호 별 배 치 도

소 재 지 경상남도 창원시 진해구 자은동 143-1 지하1층비105호 외 6개호



[기호(1) 다운빌딩 지하1층 비105호]

[기호(2) 다운빌딩 지하1층 비106호]

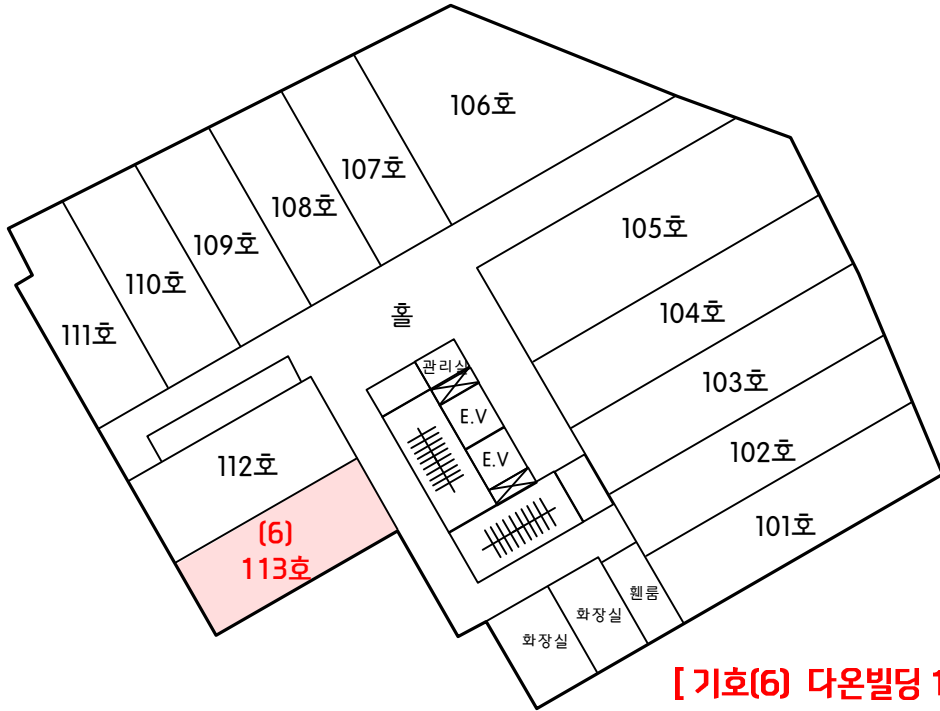
[기호(3) 다운빌딩 지하1층 비107호]

[기호(4) 다운빌딩 지하1층 비108호]

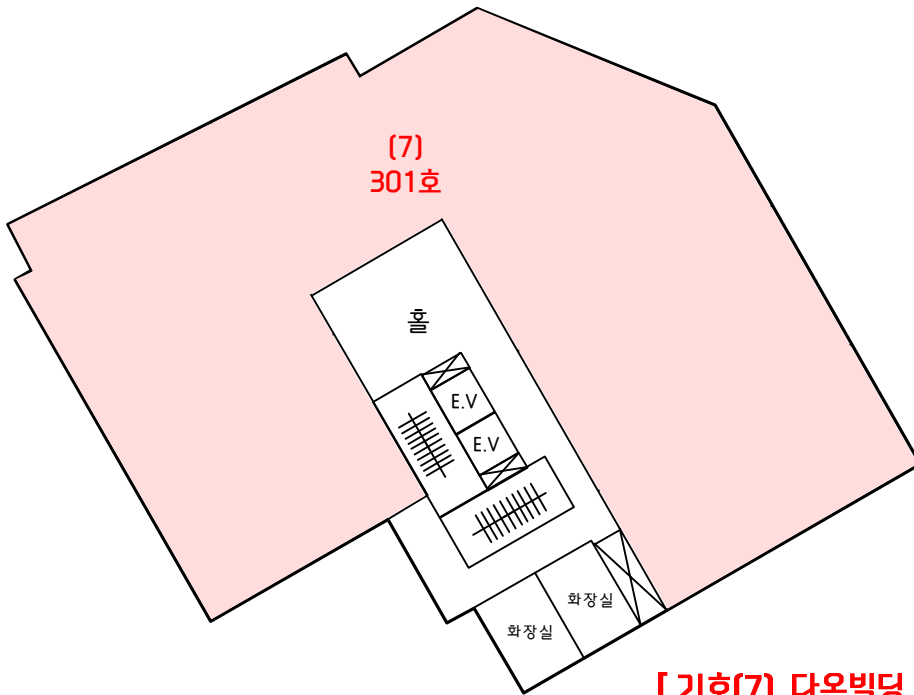
[기호(5) 다운빌딩 지하1층 비109호]

호 별 배 치 도

소재지 경상남도 창원시 진해구 자은동 143-1 지하1층비105호 외 6개호

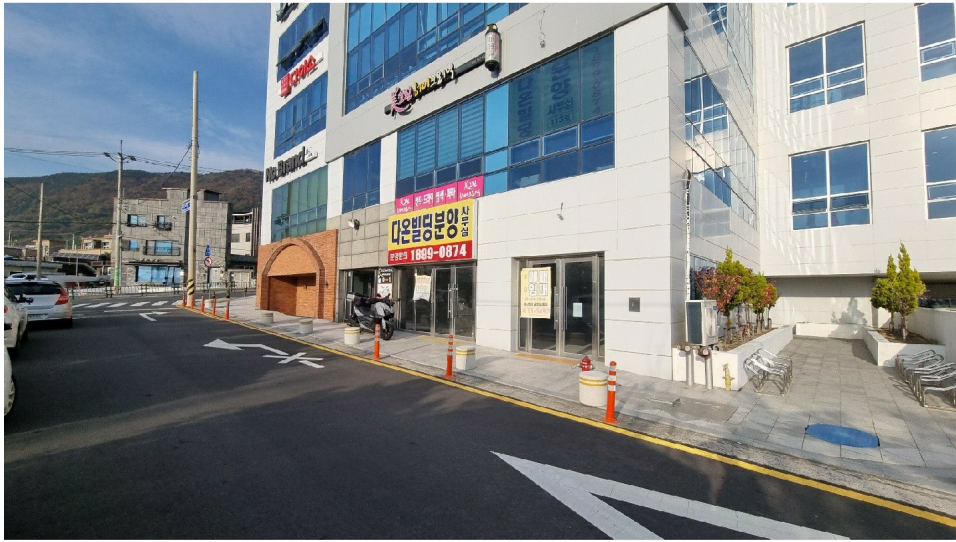


[기호(6) 다운빌딩 1층 113호]



[기호(7) 다운빌딩 3층 301호]





(1-6)



(1-3)



(1-3)



(1-3)



(4)



(4)



(5)



(5)



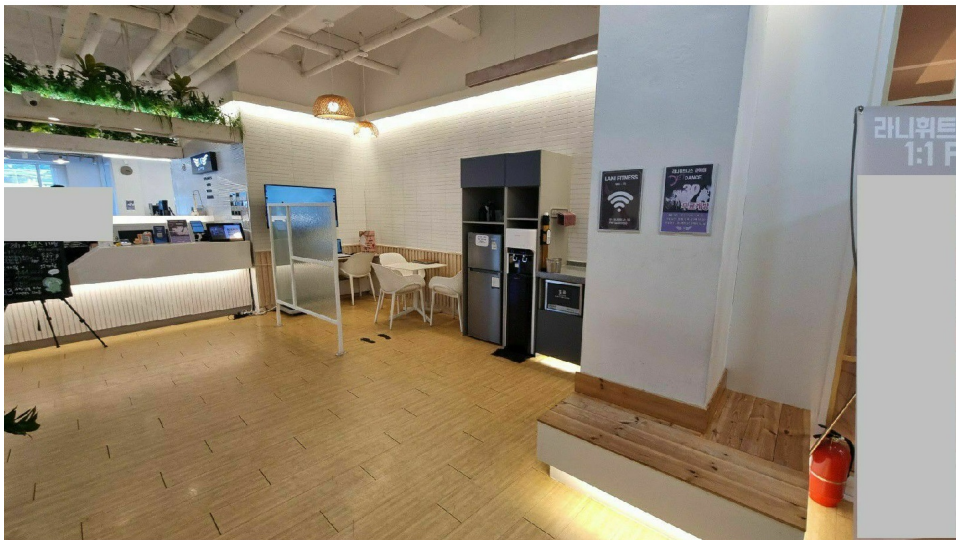
(6)



(6)



(7)



(7)