

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사히트코(변경전상호:주식회사
한국산업기술연구소)소유물건
(2023타경112550)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 홍현정

감정평가서번호: 남가람 23-10-0011

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.

남가람감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
남미희

南 美 희 

감정평가액	일억삼천육백만원정 (₩136,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 흥현정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	창원지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사히트코(변경전상호:주식회사 한국산업기술연(2023타경112550))	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.11.09	2023.11.08 ~ 2023.11.09	2023.11.10		
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	4개호 이	구분건물	4개호 하 여	- 백	136,000,000
	합 계					₩136,000,000
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		
3				(내) 철근콘크리트조 지하층 17호	40.58	40.58	27,000,000	비준가액 (공용면적 포함: 59.25㎡)
				1) 소유권	1,783	1,783		
				----- 대지권	292,320	292,320		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		10,800,000	
					건 물 :		16,200,000	
4				(내) 철근콘크리트조 지하층 22호	53.35	53.35	37,000,000	비준가액 (공용면적 포함: 77.91㎡)
				1) 소유권	3,069	3,069		
				----- 대지권	292,320	292,320		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		14,800,000	
					건 물 :		22,200,000	
합 계							₩136,000,000.-	
				이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

경상남도 창원시 성산구 중앙동 소재 창원광장 남서측 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 감정평가하였으며, 「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 거래사례비교법에 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 2023년 11월 09일로 하였습니다.

나. 실지조사 및 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2023년 11월 08일 ~ 2023년 11월 09일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 1) 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 구분건물평가명세표상에 기재하였습니다.
- 2) 이 건물은 기준시점 현재 지하층 11개호(1,5,6,10,12,13,16,17,20,21,22호) 및 복도와 함께 호실 구분없이 사용하다 장기간 비어있는 공실의 상태로서, 위치확인은 상가에 부착된 지하평면도 및 탐문조사에 의하였습니다.
- 3) 이 건물은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 출입문 폐문으로, 내부확인이 불가능하여 통상적인 상태를 기준으로 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

소재지		지번주소 : 경상남도 창원시 성산구 중앙동 98-1							
		도로명주소 : 경상남도 창원시 성산구 중앙대로83번길 13							
건물명/동		삼일상가 / -							
구조		철근콘크리트조 스투브층 4층건			사용승인일		1980. 12. 11		
일련 번호	층수 (층)	호수 (호)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률 (%)	용도	비고
1	지하층	13	53.25	24.5	77.75	30.48	68.49	판매및영업시설 (상점)	-
2	지하층	12	53.25	24.5	77.75	29.91	68.49	판매및영업시설 (상점)	-
3	지하층	17	40.58	18.67	59.25	17.83	68.49	제2종근린생활시설 (일반음식점)	-
4	지하층	22	53.35	24.56	77.91	30.69	68.49	판매및영업시설 (상점)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 한국부동산원 실거래가 자료)

사례	소재지 (창원시)	건물명/동	층수 (층)	호수 (호)	전유면적 (㎡)	전유단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점
#A	성산구 중앙동 98-1	삼일상가/ -	*	*	67.65	990,391	67,000,000	2022.04.06
#B	성산구 중앙동 100-6	제일상가/ -	***	*	112.8	398,936	45,000,000	2022.12.05
#C	성산구 중앙동 100-6	제일상가/ -	*	***	110.7	903,342	100,000,000	2023.01.20

나. 비교사례의 선정

인근 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례 #A>를 선정하였습니다.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.000)

4. 시정수정

[경상남도 집합상가 자본수익율]

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2022	0.46	0.5	0.39	-0.12
2023	-0.33	-0.18	-0.18	-
시점수정 누계치	$(1+0.005*86/91)*(1+0.0039)*(1-0.0012)*(1-0.0033)*(1-0.0018)*(1-0.0018)$ $*(1-0.0018*40/92) \approx 0.99971$ <p>※2023년도 04분기 지수가 미고시인바, 직전분기지수(2023.03분기)를 연장사정합니다.</p>			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

가. 일련번호 1~4 / 사례 #A

요인구분	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무 시설 과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철,버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성 (가로폭, 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

나. 가치형성요인 비교치

- 기호(1~3)

구 분			단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치
일련번호	층	호수					
1~3	지하층	13,12,17	1.00	1.00	0.68	1.00	0.680
의 견							
단지외부요인			유사합니다.				
단지내부요인			유사합니다.				
호별요인			층별효용 등에서 열세합니다.				
기타요인			유사합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(4)

구 분			단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치
일련번호	층	호수					
4	지하층	22	1.00	1.00	0.70	1.00	0.700
의 견							
단지외부요인			유사합니다.				
단지내부요인			유사합니다.				
호별요인			층별효용 등에서 열세합니다.				
기타요인			유사합니다.				

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	13	990,391	1.000	0.99971	0.680	673,271
2	지하층	12	990,391	1.000	0.99971	0.680	673,271
3	지하층	17	990,391	1.000	0.99971	0.680	673,271
4	지하층	22	990,391	1.000	0.99971	0.700	693,073

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 참고가격 자료

1. 시세수준

일련 번호	시세수준	비고
1~4	시세수준은 전유면적당 650,000원/㎡ ~700,000원/㎡내외 수준입니다.	-

2. 인근 감정평가사례

(자료출처 : 협회 감정평가정보체계)

구분	소재지 (창원시)	건물명/동	층수 (층)	호수 (호)	전유면적 (㎡)	전유단가 (원/㎡)	감정평가액	기준시점	평가 목적
A	성산구 중앙동 98-1	삼일상가/ -	***	*	53.25	676,056	36,000,000	2023.01.05	경매
B	성산구 중앙동 98-1	삼일상가/ -	***	**	51.84	752,314	39,000,000	2023.05.18	경매
C	성산구 중앙동 98-1	삼일상가/ -	***	*	40.49	740,923	30,000,000	2023.05.18	경매
D	성산구 중앙동 98-1	삼일상가/ -	***	*	52.38	744,558	39,000,000	2022.12.22	경매

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	13	53.25	673,271	35,851,681	36,000,000	-
2	지하층	12	53.25	673,271	35,851,681	36,000,000	-
3	지하층	17	40.58	673,271	27,321,337	27,000,000	-
4	지하층	22	53.35	693,073	36,975,445	37,000,000	-
합 계						136,000,000	

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

이 건물은 경상남도 창원시 성산구 중앙동 소재 '창원광장' 남서측 인근에 위치하는 삼일상가 지하층 13호, 12호, 17호, 22호로서, 주위는 업무시설, 오피스텔, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량접근이 가능하며 전반적인 교통상황은 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브층 4층건내 지하층 13호, 12호, 17호, 22호로서로서, 외벽: 몰탈위 페인팅 마감입니다.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 용도는 기호(1,2,4)는 판매 및 영업시설, 기호(3)은 제2종근린생활시설(일반음식점)로 되어 있습니다.

(5) 설비내역

상가내에 승강기, 위생설비, 급·배수설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형 평지의 토지로서 상업용 건부지로 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) | |

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 대로3류, 북동측으로 중로1류, 남동측으로 소로2류와 각각 접하고 있습니다.

(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.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기타 : 이 건물은 기준시점 현재 지하층 11개호(1,5,6,10,12,13,16,17,20,21,22호) 및 복도와 함께 호실 구분없이 사용하다 장기간 비어있는 공실의 상태로서, 위치확인 은 상가에 부착된 지하평면도 및 탐문조사에 의하였습니다.

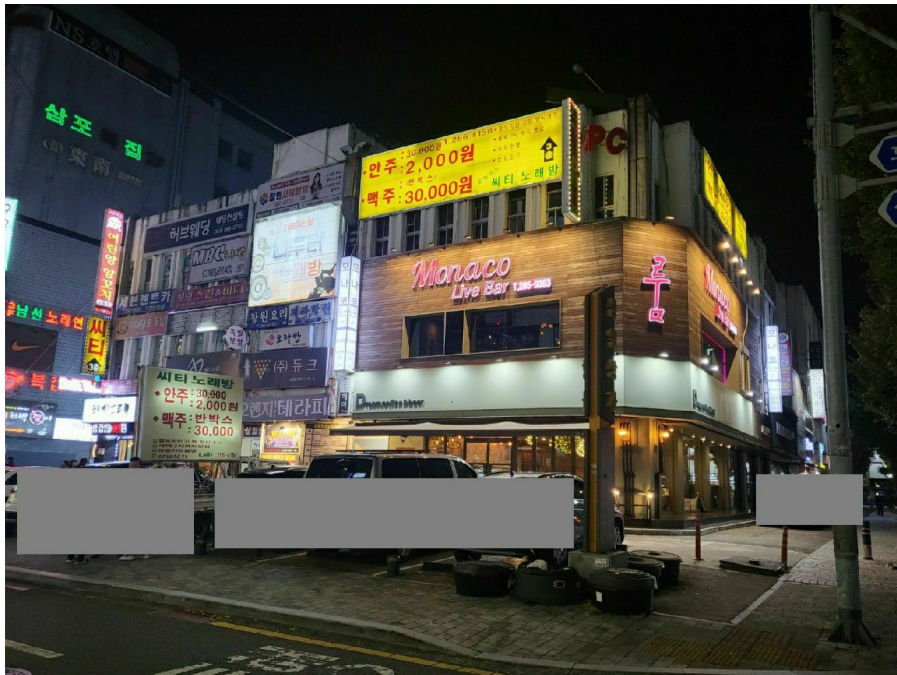
위치도 및 호별배치도



소재지 경상남도 창원시 성산구 중앙동 98-1 삼일상가



- [평가대상 : 기호(1) 삼일상가 지하층 13호]
- [평가대상 : 기호(2) 삼일상가 지하층 12호]
- [평가대상 : 기호(3) 삼일상가 지하층 17호]
- [평가대상 : 기호(4) 삼일상가 지하층 22호]





(1~4) ()

