

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 노윤순 소유물건(2025타경11154)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 권익환

감정평가서번호: BW25-0314-01

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.

부원감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
이 규 환

감정평가액	팔억팔천오백만원정 (₩885,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	창원지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	노윤순 (2025타경11154)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.24	2025.03.21 ~ 2025.03.24	2025.03.25		
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	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-	885,000,000  백
	합 계					₩885,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 사림동 소재 '경상남도청' 남동측 인근에 위치하는 현대 썬앤빌더스퀘어 제비동 제1층 제112호에 대한 창원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준 및 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

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 함.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 가. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거하여 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 03월 24일로 함.

### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 03월 21일부터 2025년 03월 24일까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

## 5. 감정평가방법의 적용

### 가. 감정평가의 방식(감정평가에 관한 규칙 제11조)

- (1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- (2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식 및 공시지가기준법
- (3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 본건 적용 감정평가방법

### (가) 주된 감정평가방법

본건은 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조의 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 가액을 산정하며 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 평가하였음.

### (나) 다른 감정평가방법 및 그 밖의 사항

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 및 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

## 6. 그 밖의 사항

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가액을 산정하되, 의뢰인의 요청에 의거 대상물건의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 후첨 '구분건물 감정평가명세표' 상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상건물의 개요

소재지	경상남도 창원시 의창구 사림동 161-1 (경상남도 창원시 의창구 용동로 45)			
건물명	현대썬앤빌더스퀘어	동/층/호수	제비동 제1층 제112호	
용도	근린생활시설(소매점)	사용승인일	2019.08.30	
일련번호	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	공급면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
1	54.27	72.7998	127.0698	18.7831

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 비교사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기 호	소재지 (창원시)	건물명	동/층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인
#1	의창구 사림동 162-1	EAC병원	제1층 제102호	82.49	20.399	1,500,000,000	18,184,022	2024.09.04
								2024.08.21
#2	의창구 사림동 163-1	창원중앙역 유탑바이탈 시티	제1층 제102호	40.04	12.77	768,303,000	19,188,387	2023.04.04
								2022.11.14

### (2) 비교사례의 선정

인근의 거래사례로서 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 < 거래사례 #1 > 을 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정치의 산정

대상 물건은 구분건물(상업용)로서, 한국부동산원이 조사·발표하는 '상업용부동산 자본수익률(집합상가, 경상남도)'를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 자본수익률이 발표되지 않은 경우에는 직전분기의 자본수익률을 연장 적용함.

[경상남도 분기별 자본수익률(%)]

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년	-0.28	-0.22	-0.34	-0.48

[경상남도]

구분	기 간	변동률(%)	비 고
거래 사례 #1	2024.09.04 ~ 2025.03.24	-1.010	$(1 - 0.0034 \times 27/92) \times (1 - 0.0048) \times (1 - 0.0048 \times 83/92) \approx 0.98990$

※ 2025년 1분기 이후 자본수익률이 미고시되어, 2024년 4분기 자본수익률을 연장 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교치의 산정

[상업용]

구 분		격차율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	0.98	본건은 거래사례 대비 업무시설과의 접근성 등에서 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등			
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.05	본건은 거래사례 대비 건물의 규모 등에서 우세함.
	건물전체의 공실률			
	건물관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	0.88	본건은 거래사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
<b>누 계</b>		<b>1.00</b>	<b>0.906</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

일련 번호	사례가격 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	1,500,000,000	1.00	0.98990	0.906	54.27 /82.49	885,053,042	885,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

용도	가격수준(원/㎡) : 전유면적 기준	비고
근린생활시설	16,000,000 ~ 20,000,000 내외	1층 기준

### 2. 인근 유사부동산의 평가선례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지 (창원시)	건물명	동/층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
									사용승인
가	의창구 사림동 161-1	현대 썬앤빌더 스퀘어	제아이동 제1층 제103호	15.75	5.4512	329,000	20,888,889	시가 참고	2024.11.04
									2019.08.30
나	의창구 사림동 161-1	현대 썬앤빌더 스퀘어	제비동 제1층 제103호	45.52	15.7547	751,000	16,498,243	담보	2024.03.28
									2019.08.30
다	의창구 사림동 161-1	현대 썬앤빌더 스퀘어	제비동 제1층 제112호	54.27	18.7831	862,000	15,883,545	법원 경매	2023.03.30
									2019.08.30

※ < 평가선례 다 >는 본건의 전례임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액의 결정에 관한 의견

### 1. 결정의견

상기한 가격자료(인근 유사부동산의 감정평가전례, 거래사례 및 가격수준 등)를 종합 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액

일련 번호	소재지 (창원시)	건물명	동/층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)
1	의창구 사림동 161-1	현대 썬앤빌더 스퀘어	제비동 제1층 제112호	54.27	18.7831	885,000,000	16,307,352

# 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)          1	경상남도 창원시 의창구 사림동  [도로명주소] 경상남도 창원시 의창구 용동로 45	161-1 현대썬앤 빌더 스퀘어 제비동	업무시설 (오피스텔) 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 및 8층  지1층		15.876				
						842.1466				
						915.1155				
						각 808.7131				
						11,530.9				
		경상남도 창원시 의창구 사림동	161-1	대	일반상업지역   (내) 철근콘크리트구조 제1층 제112호		54.27	54.27	885,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적포함 : 127.0698㎡)
						18.7831				
						11,530.9x-----	18.7831			
						11,530.9				
	<b>합 계</b>						<b>₩885,000,000.-</b>			
			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

본건은 경상남도 창원시 의창구 사림동 소재 '경상남도청' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 관공서 및 오피스텔, 병원, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 및 지상8층건 내 제비동 제1층 제112호로서,

- . 외 벽 : 화강석 붙임 및 복합판넬 마감 등
- . 내 벽 : 인테리어 마감 등
- . 창 호 : 강화유리창 구조임.

## (4) 이용상태

'근린생활시설(소매점)'로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 화재탐지설비 및 경보설비, 소화전설비, 에스컬레이터설비, 승강기 설비, 주차장설비 등이 되어 있음.

# 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) |          |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고 평탄한 장방형의 토지로서, '상업용 건부지'로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건의 남동측으로 폭 약 30m 및 북동측으로 폭 약 25m, 남서측으로 폭 약 10m, 북서측으로 폭 약 8m의 도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접함), 대로3류(폭 25m~30m)(접함), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

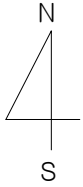
## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 가. 임대관계 : 미상임.
- 나. 기 타 : 해당사항 없음.

# 광역위치도

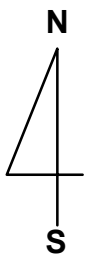


소재지	경상남도 창원시 의창구 사람동 161-1 현대센앤빌더스퀘어 제비동 제1층 제112호
-----	---

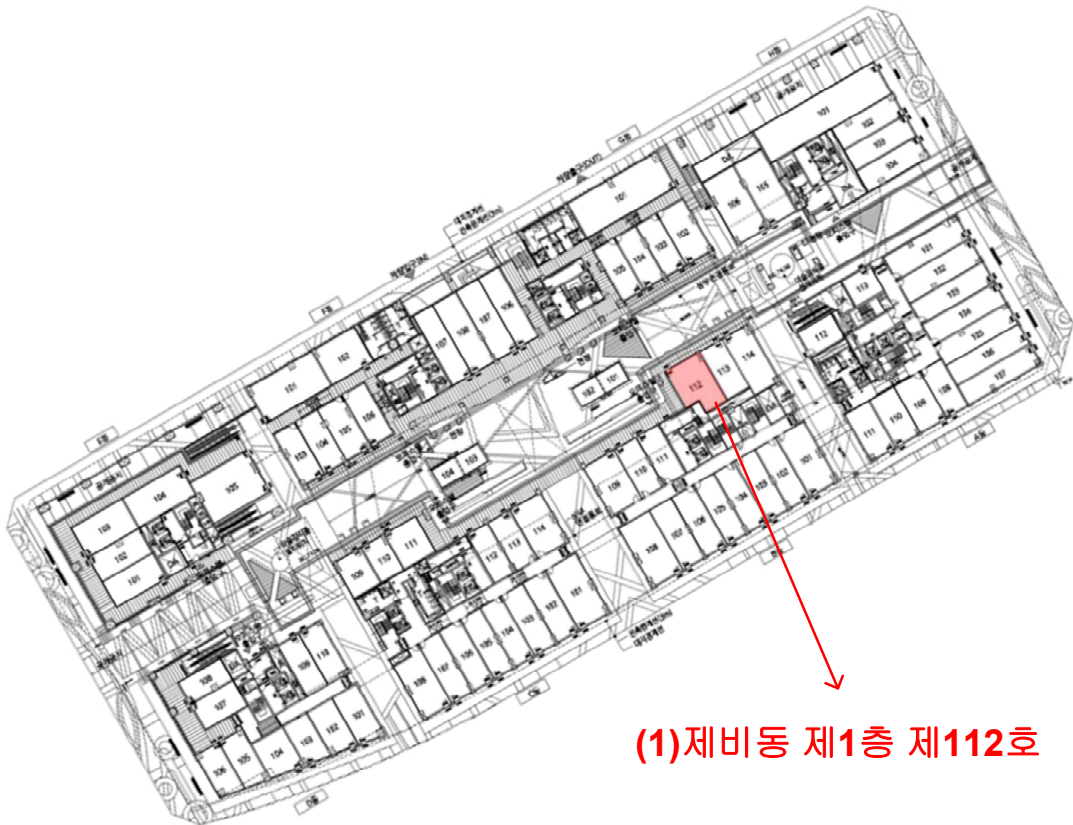




# 호 별 배치도



**S = None Scale**



**(1)제비동 제1층 제112호**

**(1) 의창구 사림동 161-1 현대썬앤빌더스퀘어 제비동 제1층 제112호**



[ ( ) ]



[ ( ) : ]



[ ( ) ]



[ ( ) ]