# 감 정 평 가 서

| | |
|---|---|
| 건 명 | 석경 주식회사 소유물건(2024타경6270) |
| 의 뢰 인 | 창원지방법원 사법보좌관 박진곤 |
| 감정서번호 | dh202409-01-12 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

더함감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표



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

감 정 평 가 사
문 형 기 문형기 (인)

| 감정평가액 | 일십팔억육천팔백만원정(₩1,868,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 창원지방법원<br>사법보좌관 박진곤 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 창원지방법원 경매5계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 석경 주식회사<br>(2024타경6270) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2024.09.30 | 2024.09.27 ~ 2024.09.30 | 2024.09.30 |

| 감정평가내용 | 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 | 2개호<br>이 | 구분건물 | 2개호<br>하 여 | -<br>백 | 1,868,000,000 |
| | 합 계 | | | | | ₩1,868,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅰ. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 진해구 용원동 소재 '녹산코아루아파트' 동측 인근에 위치하는 '파라다이스빌딩' 제6층 제601호 및 제7층 제701호 단위상가(숙박시설)로서, 창원지방법원 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」 등에 의하여 평가하였습니다.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 ②항에 따라 가격조사완료일자인 2024.09.30일로 합니다.

### 4. 물건조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 및 가격조사일은 2024.09.27.~ 2024.09.30.이며, 구분건물의 제반 현황, 공부와의 동일성 여부, 가격수준 등을 실지조사하였습니다.

### 5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

## 6. 감정평가방법의 적용

### 1) 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 결정함이 원칙입니다.

(1) 감정평가방식

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

(2) 감정평가방법

① "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

② "거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

③ "수익환원법(收益還元法)"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 대상물건의 장래 순수익 추계가 불가능하거나 곤란하여 수익환원법 적용은 곤란하고, 또한 대상물건의 특성상 조성원가 자료 등을 근거로 하여 평가하는 원가법도 적용함이 적절하지 아니하여 구분건물에 대한 평가방법으로 가장 일반적인 거래사례비교법을 주된 평가방법으로 하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교 검토는 행하지 아니하고 인근지역내 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

### 3) 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 구분건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 하여 분양 및 거래되는 관행에 따라 건물과 토지를 일괄하여 감정평가하였습니다.

## 7. 그 밖의 사항

1) 본건은 구분건물로서 관련법규에 의하면, 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 일반적인 분양 및 거래관행도 일체로 하여 이루어지고 있으나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분할 경우의 금액을 『구분건물감정평가명세표』 상에 별도로 기재하였습니다.

2) 본건 기호(1,2)는 기준시점 현재 일체로 하여 숙박시설(상호:파라다이스 모텔)로 이용중인 바, 경매진행시 업무에 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가 대상물건의 내역

| 물건 소재지 | | 경상남도 창원시 진해구 용원동 1213-1 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 건물명 · 층 · 호수 | | 파라다이스 6층 601호, 7층 701호 | | | | |
| 건물의 구조 | | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>지하2층, 지상10층 | | | 신축년도 | 2005.11.30 |
| 구 분 | | 대지권<br>(㎡) | 전유<br>면적<br>(㎡) | 공용포함<br>전체면적<br>(㎡) | 전용률 | 용 도 |
| 기호 | 층. 호수 | | | | | 공부 / 현황 |
| 1 | 제6층 제601호 | 69.8467 | 436.4 | 595.2824 | 약 73.3% | 숙박시설(여관) |
| 2 | 제7층 제701호 | 82.5655 | 436.4 | 625.7324 | 약 69.7% | 숙박시설(여관) |

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.(거래사례비교법)

### 2. 거래사례의 선정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 외]

| 사례 | 소재지 (창원시) | 건물명 | 호수 | 전유면적 (㎡) | 거래가액(원) | 전유면적기준 단가(원/㎡) | 거래시점 (사용승인일) (이용상황) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| #1 (선정) | 진해구 용원동 1213-1 | 파라다이스 | 4층 40*호 | 436.4 | 780,000,000 | 약 1,790,000 | 2024.07.03. (2005.11.30.) (근린생활시설) |
| #2 | 진해구 용원동 1213-1 | 파라다이스 | 5층 50*호 외 | 369.18 | 600,000,000 | 약 1,630,000 | 2020.05.21. (2005.11.30.) (유흥주점) |
| #3 | 진해구 용원동 1212-14 | 삼현빌딩 | 8층 80*호 | 132.48 | 245,000,000 | 약 1,850,000 | 2023.09.20. (2007.02.27.) (일반음식점) |
| #4 | 진해구 용원동 1212-14 | 삼현빌딩 | 4층 40*호 외 | 145.36 | 250,000,000 | 약 1,720,000 | 2022.06.03. (2007.02.27.) (유흥주점) |

※ 거래사례의 개별호수는 개인정보 보호상 부득이 숨김(*)처리함.

2) 비교사례의 선정 및 그 사유

인근지역내 숙박시설로 이용중인 구분상가에 대한 거래사례가 없는 바, 대상물건과 이용상황은 다소 상이하나, 위치적 유사성이 있고, 가치형성요인 비교가 가능하며, 인근지역내 상가 가격수준을 적정하게 반영하는 것으로 판단되는 상기의 거래사례들 중에서 같은 상가건물내 상대적으로 최근의 거래사례로서 비교성이 가장 높은 것으로 판단되는 상기 <거래사례 #1>을 비교사례로 선정합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 사정보정

사정보정이란 거례사례 등에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개입되어 있을 경우 그러한 사정이나 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 작업을 말하며, 상기 거래사례의 경우 인근지역내 동류형. 유사형 상가의 적정 거래가격수준의 범위내이고 매도자와 매수자의 정상적인 의사에 기인한 것으로서 특별한 사정 개입은 없는 것으로 보이므로 사정보정은 불필요한 것으로 판단됩니다.(1.00)

## 4. 시점수정

-.상가매매가격지수는 별도 조사.발표되지 아니하여 한국부동산원에서 조사.발표하는 상업용부동산 자본수익률 중 '경상남도 집합상가' 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당분기의 자본수익률이 미 발표된 경우에는 직전 분기의 자본수익률을 연장하여 적용합니다.

-. **시점수정치** : 경남 집합상가(24.07.03 ~ 24.09.30)

2024년 02분기 : -0.22 (2024년 02분기 자료)

(1-0.0022*90/91) ≒ 0.99782

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

< 기호1,2 >

| 요인구분 | 세부항목(상업용) | 격차율 | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 외부요인 | 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등 | 1.00 | 같은 건물내로서 대등함. |
| 내부요인 | 건물내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건축년도, 건물의 규모 및 최고층수 등 | 1.00 | 같은 건물내로서 대등함. |
| 호별 요인 | 층별 효용, 위치별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 건물의 용도, 리모델링수준 등 | 1.20 | 대상물건은 숙박시설로서 건물의 내부 구조 및 마감상태, 부대시설 및 설비 등 건물 호별요인에서 거래사례보다 우세함. |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대체로 대등함. |
| 누계 | 1.00 x 1.00 x 1.20 x 1.00<br>≒ 1.200 | 1.200 | |

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 기호 | 거래사례 (원) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적 비교 | 비준가액 (원) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1,2 | 780,000,000 | 1.000 | 0.99782 | 1.200 | 436.4/ 436.4 | 933,959,520 |

※면적비교는 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅳ. 참고가격 자료

### 1. 탐문조사 가격수준

| | |
|---|---|
| 가격수준 및 가격동향 | 인근지역내 유사상가(숙박시설) 거래가능 가격수준은 아래와 같은 수준인 것으로 조사되며, 최근 거래가격동향은 대체로 보합 추세인 것으로 조사. 분석됩니다.<br><br>-.기호(1,2) 유사상가 : 전유면적기준 @2,000,000 ~ @2,300,000원/㎡ 수준 |

### 2. 인근 유사상가 감정평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 외]

| 기호 | 소재지 (창원시) | 건물명 | 동.호수 | 전유면적 (㎡) | 평가 목적 | 감정평가액(원) (전유면적당 단가) | 기준시점 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⓐ | 진해구 용원동 1213-5 | 용원 프라자-1 | 7층 701호 외 | 1,014.42 | 담보 | 1,835,000,000 (@1,810,000원/㎡) | 2020.04.13 | 여관 |
| ⓑ | 진해구 용원동 1213-1 | 파라 다이스 | 4층 401호 | 436.4 | 담보 | 783,000,000 (@1,790,000원/㎡) | 2024.07.12 | 근린생활 시설 |
| ⓒ | 진해구 용원동 1213-1 | 파라 다이스 | 5층 502호 | 131.65 | 담보 | 228,000,000 (@1,730,000원/㎡) | 2023.04.10 | 유흥주점 |
| ⓓ | 진해구 용원동 1213-5 | 용원 프라자-1 | 4층 402호 | 189.12 | 담보 | 350,000,000 (@1,850,000원/㎡) | 2023.02.22 | 일반 음식점 |
| ⓔ | 진해구 용원동 1212-14 | 삼현빌딩 | 5층 501호 | 108.56 | 담보 | 196,000,000 (@1,810,000원/㎡) | 2023.04.12 | 유흥주점 |
| ⓕ | 진해구 용원동 1212-14 | 삼현빌딩 | 8층 801호 | 132.48 | 담보 | 235,000,000 (@1,770,000원/㎡) | 2023.09.27 | 일반 음식점 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅴ. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액

| 기호 | 호수 | 감정평가액(원) | 전유면적당 단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|
| 1 | 6층 601호 | 934,000,000 | 약 2,140,000 |
| 2 | 7층 701호 | 934,000,000 | 약 2,140,000 |
| 합 계 | | 1,868,000,000 | - |

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 감정평가전례, 인근 부동산중개업소 등 탐문조사에 의한 가격수준, 최근 거래가격동향 등)를 종합적으로 비교.분석해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액은 적정한 수준으로 판단되므로 비준가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 상기와 같이 결정하였습니다.

# 구분건물 감정평가명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) 공 부 | 면 적 (㎡) 사 정 | 감정평가액 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 경상남도 창원시 진해구 용원동<br><br>[도로명주소] 경상남도 창원시 진해구 용원서로39번길 23 | 1213-1 파라다이스 | 제2종근린생활시설, 위락시설, 숙박시설, 주차장, 전기실, 발전기실, 통신실, 보일러실, 기계및 펌프실, 방제실 | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트 지붕<br>10층 | | | | |
| | | | | 지하2층 | 440.4 | | | |
| | | | | 지하1층 | 459.5 | | | |
| | | | | 1층 | 464 | | | |
| | | | | 2층~7층 각각 | 484.52 | | | |
| | | | | 8층 | 410.36 | | | |
| | | | | 9층 | 281.33 | | | |
| | | | | 10층 | 174.36 | | | |
| 1 | 경상남도 창원시 진해구 용원동 | 1213-1 | 대 | 일반상업지역 | 609.4 | | | |
| | | | | ( 내 ) | | | | |
| (1) | | | | 철근콘크리트구조<br>6층 601호 | 436.4 | 436.4 | 934,000,000 | 비준가액 (공용면적 포함 전체 595.2824㎡) |
| | | | | 1.소유권 | 69.8467 | 69.8467 | | |
| | | | | 대지권 | 609.4 | 609.4 | | |
| | | | | | | 토지 · 건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 280,200,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 653,800,000 | |

# 구분건물 감정평가명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) 공 부 | 면 적 (㎡) 사 정 | 감정평가액 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (2) | | | | 철근콘크리트구조 | | | | |
| | | | | 7층 701호 | 436.4 | 436.4 | 934,000,000 | 비준가액 (공용면적 포함 전체 625.7324㎡) |
| | | | | 1.소유권 | 82.5655 | 82.5655 | | |
| | | | | 대지권 | 609.4 | 609.4 | | |
| | | | | | | 토지 · 건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 280,200,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 653,800,000 | |
| | 합 계 | | | | | | ₩1,868,000,000.- | |
| | | | | 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 진해구 용원동 소재 녹산코아루아파트 동측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활시설, 위락시설, 숙박시설 등 각종 상업용 빌딩 등으로 형성되어 있는 상가지대임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 접근 가능하며, 인근에 시내버스승강장이 소재하는 등 대중교통사정도 대체로 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상10층 건물내 6층 601호 및 7층 701호 구분소유상가로서(사용승인일 : 2005.11.30)
외벽 : 화강석붙임, 드라이비트마감 등
내벽 : 벽지마감, 타일마감, 인테리어마감 등
천정 : 천정지마감, 인테리어마감 등
바닥 : 강화마루판, 데코타일, 타일마감 등
창호 : 샤시창호 구조 등

(4) 이용상태

기호1,2 : 일체로 하여 숙박시설(상호 : 파라다이스모텔)로 이용중임.
(기호1 : 객실 10개호, 기호2 : 객실 15개호, 안내실, 린넨실)

(5) 설비내역

급수.배수 및 위생설비, 급탕 및 난방설비, 승강기설비, 소방설비(옥내소화전, 화재경보 및

# 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)

탐지설비, 스프링쿨러설비 등), CCTV설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대지권의 목적이 되는 토지는 정방형.평지로서 상업용건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측 및 북동측으로 중로, 남서측으로 소로와 각각 접하며, 지하 주차장시설 되어 있음.
(지하 기계식주차장은 기준시점 현재 미운영상태인 것으로 조사됨.)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국가산업단지(2023-12-05)<산업입지 및 개발에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 기호1,2는 기준시점 현재 임대중인 것으로 조사되나, 세부 임대관계 내역은 미상임.

# 광 역 위 치 도

N

S

| 소 재 지 | 경상남도 창원시 진해구 용원동 1213-1번지<br>파라다이스 6층 601호 외 |
|---|---|

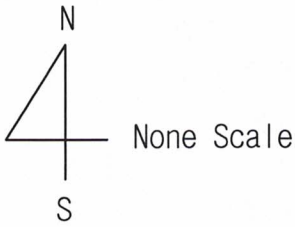
# 상 세 위 치 도

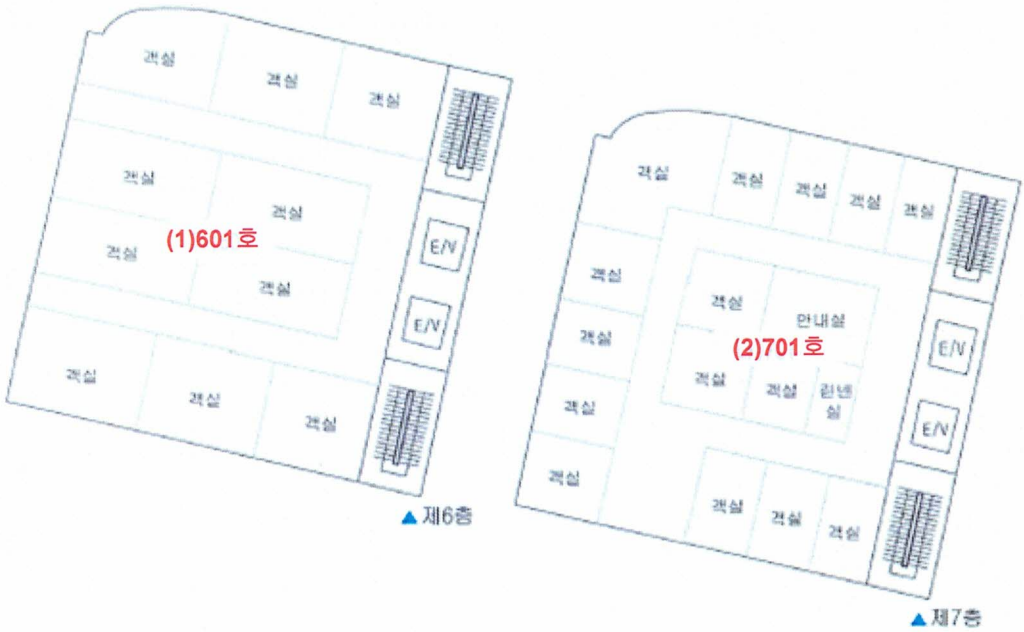
N

S

| 소 재 지 | 경상남도 창원시 진해구 용원동 1213-1번지<br>파라다이스 6층 601호 외 |
|---|---|

# 호 별 배 치 도

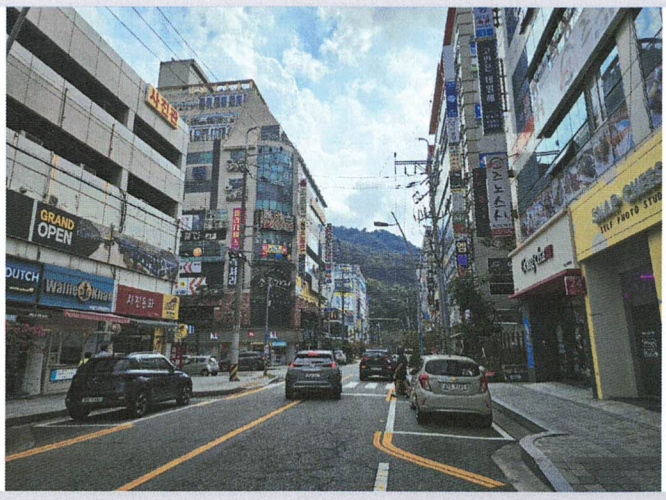



< 경상남도 창원시 진해구 용원동 1213-1번지
파라다이스 6층 601호, 7층 701호 >

# 사 진 용 지






< 본건 및 주위환경 >

< 본건 및 주위환경 >

< 본건 및 주위환경 >

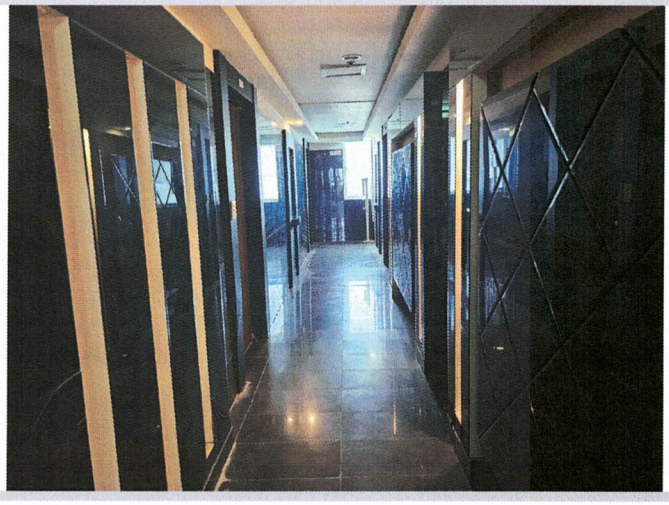
< 외부전경 >

# 사 진 용 지

< 외부전경 >

< 외부전경 >

< 기호1 >

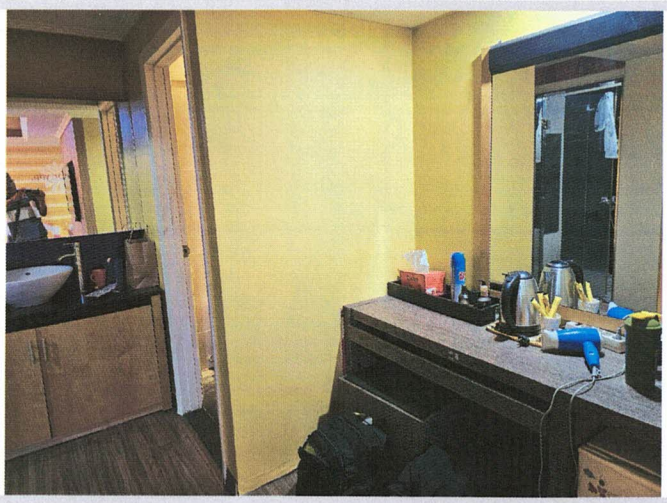


< 기호1 >

# 사 진 용 지

< 기호1 >

< 기호1 객실 >

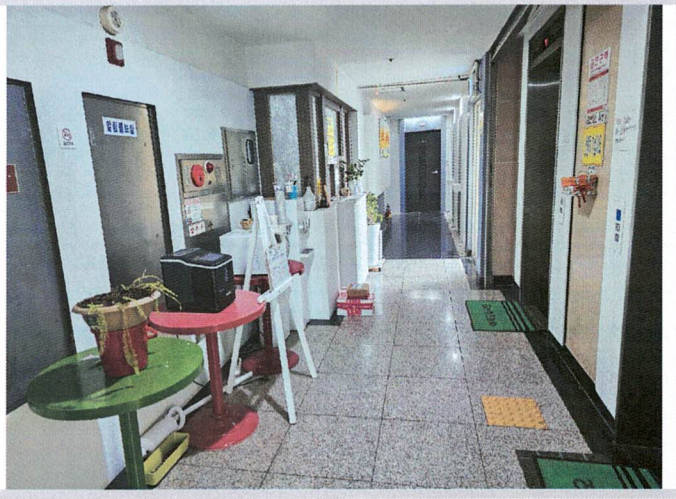


< 기호1 객실 >

< 기호1 객실 >

# 사 진 용 지

< 기호1 객실 >



< 기호2 >

< 기호2 >

< 기호2 >

# 사 진 용 지

< 기호2 객실 >

< 기호2 객실 >

< 보일러설비--옥상 소재 >

< 지하1층 공용 주차장 >