

감정평가서

건명	김수미 외 1명 소유물건(2025타경11768)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 홍영수
감정서번호	B-2507-05-1401

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

(주)신한감정평가법인 경남부산지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김형철










(주)신한감정평가 경남부산지사 지사장

민 해 수



감정평가액	이억팔천만원정 (₩280,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 홍영수		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	김수미 외 1명 (2025타경11768)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.15	2025.07.15	2025.07.18	
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
	상가	1	상가	1	-	280,000,000
		이	하	여	백	
합 계						₩280,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경상남도 창원시 진해구 남문동 에 소재하는 에스엠빌딩 1 층 107 호 근린생활시설에 대한 임의경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치, 기준시점, 실지조사 실시기간

1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 의거 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

2) 기준시점 결정

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025.07.15. 일자를 기준시점으로 하였음.

3) 실지조사·실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.07.15. 일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1) 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

(1) 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"

(2) 1 동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"

(3) 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2) 본건 집합건물(상가)는 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조, 제 16 조에 의거하여 인근 유사 상가의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3) 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 1 항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절 한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.

4) 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하고 인근 유사 부동산의 가격수준 및 평가사례등을 종합참작하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 현장조사시 폐문부재 등으로 내부조사가 불가능 하여 탐문조사, 관련공부, 외부관찰, 건축물현황도의 건물내부 이용상황 등에 의하여 통상적인 상태를 기준으로 감정평가하였는 바 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바람.

- 2) 구분소유건물은 구분 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 합리적이지 않으나, 의뢰요청에 따라 토지와 건물을 일괄한 감정평가액과 함께 개별가액을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

6. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

- 대상 부동산의 현황

소재지	경상남도 창원시 진해구 남문동 1245-3			건물명	에스엠빌딩	
구조	철근콘크리트구조 콘크리트지붕			규모	지하1층, 지상4층	
용도	제2종근린생활시설			사용승인일	2017.05.19	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)
가	1층 107호	720.7x	17.45 ----- 720.7	32.8	21.1862	53.9862

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교 거래사례의 선정

1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서&KAIS]

번호	소재지 (창원시)	건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액	거래시점
					단가	사용승인일
1	진해구 남문동 1251-2	남문 에코프라자	1**호	39.50	273,000,000	2024.04.01
					6,911,392	2019.10.24
2	진해구 남문동 1245-3	에스엠빌딩	1**호	31.85	220,000,000	2024.03.11
					6,907,378	2017.05.19

※거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

2) 거래사례의 선정

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 상기사례(2)를 비교 거래사례로 선정함.

2. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

1) 비주거용 집합상가 자본수익률(경상남도)

[출처 : 감정평가정보체계(kapa-hub plus)]

일련 번호	기간	집합상가	비교
가	2024.03.11 ~ 2025.07.15 (거래시점 : 2024.03.11/ 기준시점 : 2025.07.15)	2024년 01분기 : -0.28 2024년 02분기 : -0.22 2024년 03분기 : -0.34 2024년 04분기 : -0.48 2025년 01분기 : -0.49 2025년 02분기 이후 : -0.49 (2025년 01분기 자료)	-
		$(1-0.0028*21/91)*(1-0.0022)*(1-0.0034)*(1-0.0048)*(1-0.0049)*(1-0.0049*106/90) \approx 0.97847$	

2) 시점수정치의 결정

인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(집합상가)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 결정하였음. : 0.97847.

4. 지역요인 비교

비교 거래사례는 본건이 소재하는 인근지역 내 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세부항목(상업용)	사례	대상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
향 별 요인	층별 효용	1.00	1.26	우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		1.260		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고자료

1) 평가사례

번호	소재지 (창원시)	건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	거래시점	평가 목적
						단가	사용승인일	
1	진해구 남문동 1***-*	제이원빌딩	1층 106호	46.46	25.71	402,000,000	2023.09.19	담보
						8,652,604	2017.01.31	
2	진해구 남문동 1***-*	진해 남문코아	1층 106호	69.03	29.21	584,000,000	2021.04.21	담보
						8,460,090	2018.12.11	

2) 인근 유사부동산의 가격수준

구분	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
집합상가	본건과 유사한 집합상가의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 8,000,000 ~ 9,000,000/㎡내외 수준임.	-

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

1) 대상 부동산의 비준단가

일련 번호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인					산정단가 (원/㎡)	비준단가 (원/㎡)
					단지 외부 요인	단지 내부 요인	호별 요인	기타 요인	누계		
가	6,907,378	1.00	0.97847	1.00	1.00	1.00	1.26	1.00	1.26	8,515,914	8,520,000

* 거래금액 ÷ 전유면적 = 거래단가 (220,000,000 / 31.85 = 6,907,378 원/㎡)

2) 대상 부동산의 비준가격

일련번호	비준단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가격 (원)	비준가격 (원)
가	8,520,000	32.80	279,456,000	280,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	전유 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	32.80	280,000,000	-

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		
1 가	경상남도 창원시 진해구 남문동	1245-3 에스엠 빌딩	제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 콘크리트지붕 4층				
					지하	604.2313		
					1층	445.355		
					2층	464.505		
					3층	464.505		
	4층	429.675						
	대	1245-3	대	준주거지역	720.7			
	(내)		제1종근린 생활시설 (소매점)	철근콘크리트구조 1층107호	32.8	32.8	280,000,000	집합건축물 대장상 공용면적포함 53.9862㎡
	1. 소유권대지권			17.45				
	-----			720.7	17.45			
합 계			이	하	여	백	토지·건물 토 지 : 84,000,000 건 물 : 196,000,000 ₩280,000,000.-	

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

본건은 경상남도 창원시 진해구 남문동 소재 '웅천초등학교' 북서측 인근에 위치하는 에스엠빌딩 1층 107호로서, 근린생활시설 나대지 등이 혼재하며 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 대중교통 상황 및 버스정류장과의 거리 등을 종합적으로 고려할때 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 콘크리트지붕 지하1층 지상5층 건물 내 제1층 107호로서,
-벽체 : 알미늄새시유리창
-바닥 : 목재 마루판

(4) 이용상태

근린생활시설로서 106호와 일체로 이용중임.

(5) 설비내역

위생, 급배수시설, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 지하주차설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 대체로 등고평탄한 정방형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

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

본건 남측, 동측으로 노폭 약 12미터 내외, 서측으로 노폭 약 6미터 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역 , 소로3류(폭 8m 미만)(접합) , 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경제자유구역(2025-04-21)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 경제자유구역용도지구기타<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타사항 : 없음.

광역위치도



소재지 경상남도 창원시 진해구 남문동 1245-3 에스엠빌딩 1층 107호

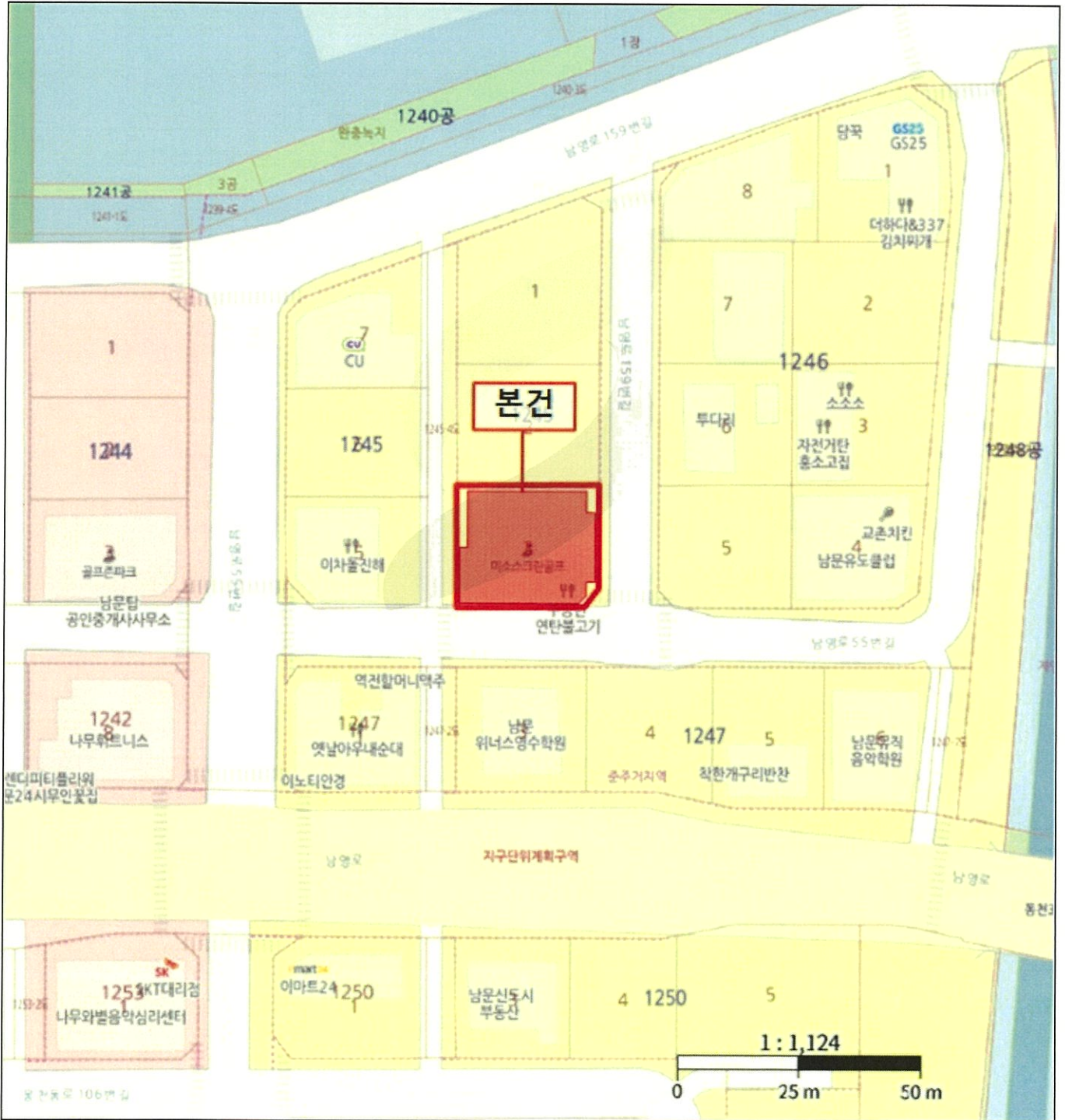


상세위치도



소재지

경상남도 창원시 진해구 남문동 1245-3 에스엠빌딩 1층 107호

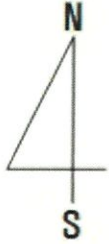


호 별 배 치 도

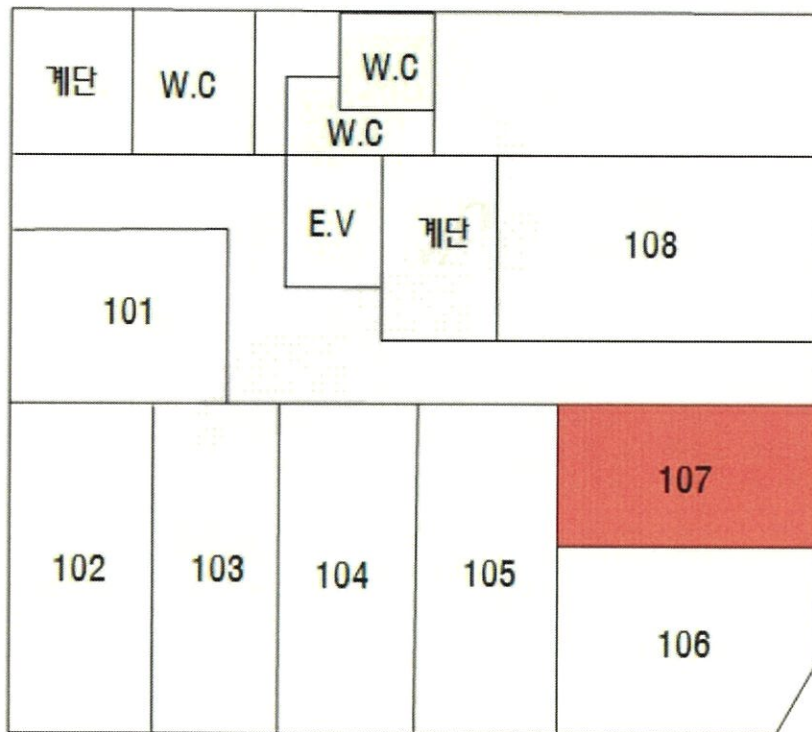


소 재 지

경상남도 창원시 진해구 남문동 1245-3 에스엠빌딩 1층 107호



S = None scale



경상남도 창원시 진해구 남문동 1245-3
에스엠빌딩 1층 107호

사 진 용 지



본건의 전경