

# 감정평가서

건명	이수진 소유물건 (2025타경 12366)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 홍영수
감정서번호	S25-11002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

성원감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
조 수 은

감정평가액	일십억원정(₩1,000,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 홍영수	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	창원지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이수진 (2025타경 12366)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.11.10	2025.11.07 ~ 2025.11.10	2025.11.10		
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	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-	1,000,000,000  백
	합 계					₩1,000,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본 건은 경상남도 창원시 성산구 중앙동 소재 '창원광장' 남서측 인근에 위치하는 「(통칭)개나리상가」 제5층 제1호와 그 해당 부지로서, 창원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가합니다.

### 3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치' 를 기준으로 감정평가합니다.

### 4. 감정평가 방법

#### 1) 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

#### 2) 감정평가 관련 규정의 검토

##### □ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## □ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

## □ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## □ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 본건의 감정평가의 방법

구분건물의 경우 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 당해 평가는 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 의거하여 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 거래사례비교법을 적용한 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액으로 결정합니다.

## 5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 10일을 기준시점으로 합니다.

## 6. 그 밖의 사항

1) 구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래의 객체가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 집합건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

2) 대상물건 기호1)위치는 건물 점용부분 및 관리사무소 내 비치도면 등을 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

# 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 적용합니다.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경상남도 창원시 성산구 중앙동 94-4					
건물명, 층, 호수	(통칭)개나리상가 제5층 제1호					
구조	철근콘크리트조 슬래브지붕	사용승인일	1987.08.26			
기호	층, 호수	용도	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1)	5층 1호	숙박시설	897.03	196.745	1,093.775	380.7

※공유면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공유면적의 합계임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항 전부 증명서 】

기 호	소재지 (창원시 성산구)	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
A	중앙동 ***	남선종합상가	*층 *호	369.885	420,000	2023.07.27

2) 비교사례의 선정

동일 집합건물 단지내에 소재하며, 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 상기 거래사례 A를 비교사례로 선정합니다.

## 4. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자간의 정상적인 거래로 판단됩니다.( 보정치 : 1.000 )

## 5. 시점수정

【 경상남도 집합상가 자본수익률 】

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2023	-0.33	-0.18	-0.18	-0.23
2024	-0.28	-0.22	-0.34	-0.48
2025	-0.49	-0.6	-0.62	
시점수정 누계치	(계산식: 23.07.27 ~ 25.11.10) $(1-0.0018*66/92)*(1-0.0023)*(1-0.0028)*(1-0.0022)*(1-0.0034)*(1-0.0048)$ $*(1-0.0049)*(1-0.006)*(1-0.0062)*(1-0.0062*41/92) \approx 0.96393$ ※2025년도 04기 지수가 미고시인바, 직전분기(2025.03분기)를 연장사정합니다.			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인의 비교

▶ [대상물건 기호 1)/ 거래사례 A]

요인구분	세부항목	비교내용	격차율
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	단지외부요인을 종합 고려시 대등합니다.	1.000
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	단지내부요인을 종합 고려시 대등합니다.	1.000
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	호별 요인 등을 종합 고려시 전용율 등에서 우세합니다.	1.020
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	기타 요인을 종합 고려시 대등합니다.	1.000
누계	1.000 × 1.000 × 1.020 × 1.000		1.020

## 7. 시산가액 (비준가격)

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성요인	면적비교 (전유)	산출가격 (원)
1)	420,000,000	1.000	0.96393	1.020	897.03 ————— 369.885	1,001,463,688

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

동유형 구분건물 가격수준(원/㎡) (전유면적기준)	1,000,000(원/㎡) ~ 2,800,000(원/㎡) 내외
--------------------------------	------------------------------------

### 2. 인근 평가사례 및 매매사례

【 출처 : 감정평가협회 감정평가정보 및 한국부동산원감정평가정보체계 】

기 호	소재지 (성산구)	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	기준 시점
①	중앙동 **-*	개나리상가	4층 *호	897.03	990,000	담보	2019.08.22
②	중앙동 **-*	올림픽상가	5층 ***호	1,041.8	1,818,000	법원경매	2025.10.24
③	중앙동 **-*	남선종합상가	5층 *호	808.95	840,000	실거래	2023.07.27
④	중앙동 **-*	하이퍼르오피스텔	6층 ***호	1,071.25	2,600,000	실거래	2022.07.28
⑤	상남동 **-*	플러스타운	9층 ***호	473.12	500,000	실거래	2024.11.06
⑥	중앙동 **-*	개나리상가	5층 *호	897.03	982,000	실거래	2019.11.12

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가선례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 제반 가치형성요인 등을 종합 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정합니다.

### 2. 감정평가액

기 호	동 / 층 / 호	감정평가액 (원)
1)	제5층 제1호	1,000,000,000

# 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	경상남도 창원시 성산구 중앙동  [도로명주소] 경상남도 창원시 성산구 용지로 102	94-4	판매시설, 숙박시설, 위락시설, 근린시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				(통칭) 개나리상가
					1층	1,648.80	1,648.8	
					2층	1,787.49	1,787.49	
					3층	1,696.74	1,696.74	
					4층	897.03	897.03	
					5층	897.03	897.03	
					지하	1,824.08	1,824.08	
1	경상남도 창원시 성산구 중앙동	94-4	대	중심상업지역	3,046	3,046		
1)	"	"	"	(내) 철근콘크리트조 5층 1호	897.03	897.03	1,000,000,000	비준가격 집합건축물 대장상 공용면적포함 : 1,093.775㎡
		위지상		1. 소유권 /대지권	38,070 3,046x----- 304,600	380.7		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 300,000,000 700,000,000
<b>합 계</b>							<b>₩1,000,000,000.-</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

대상 물건은 경상남도 창원시 성산구 중앙동 소재 '창원광장' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 업무시설, 숙박시설 등 상업용 건물로 형성되어 있는 중심상가지대로서 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

## (2) 교통상황

대상 물건까지 차량 접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됩니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건 내, 제5층 제1호로서  
외 벽 : 타일붙임 등 마감  
내 벽 : 인테리어 마감  
창 호 : 샷시창호 입니다.

## (4) 이용상태

'숙박시설'로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 승강기설비, 도시가스설비, 난방설비 등 숙박시설에 필요한 제반설비를 갖추고 있습니다.

# 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

대지권의 목적인 토지는 대체로 자체지반 평탄하게 조성된 장방형의 토지로서, 현황 '상업용건부지'로 이용중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

대상 물건이 속한 건물 북서측으로 대로3류, 남서측으로 소로1류, 남동측으로 소로2류와 각각 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(중앙지구)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(중앙지구)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 입니다.

## (9) 공부와의 차이

없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타

①구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래의 객체가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 집합건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

## 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) |          |

②대상물건 기호1)위치는 건물 점용부분 및 관리사무소 내 비치도면 등을 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

# 광역위치도



소재지

경상남도 창원시 성산구 중앙동 94-4  
(통칭)개나리상가 5층 1호



# 상 세 위 치 도



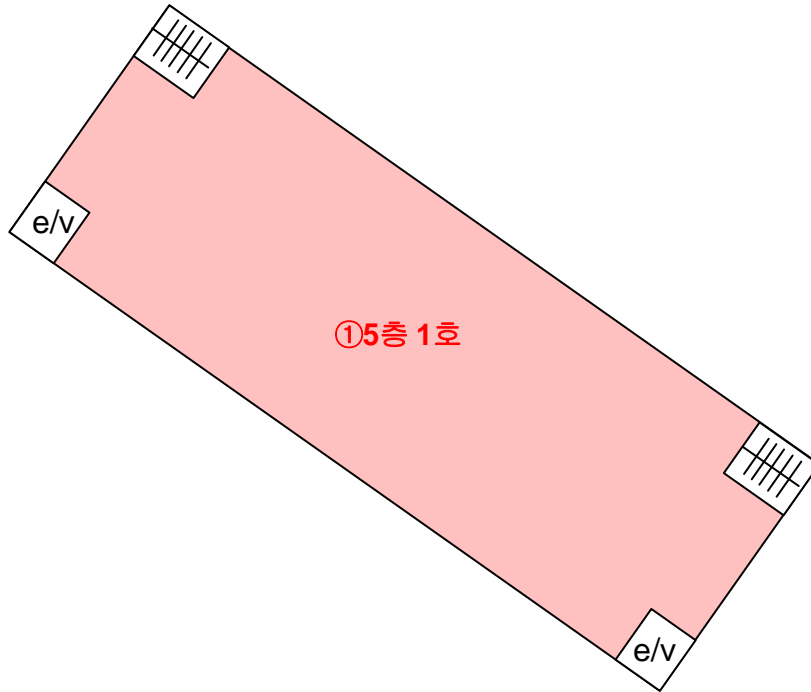
소재지      경상남도 창원시 성산구 중앙동 94-4  
(통칭)개나리상가 5층 1호



# 호 별 배 치 도



Non-Scale



본 건: 경상남도 창원시 성산구 중앙동 94-4  
(통칭)개나리상가 5층 1호





