

감정평가서

건명	안성현 소유물건(2025타경20342)
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영
감정서번호	B-2502-05-1102

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
김종규

김종규



(주)신한감정평가 경남부산지사 지사장

민해수




감정평가액	이천일백만원정 (₩21,000,000.-)		
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	창원지방법원 마산지원 경매1계
소유자 (대상업체명)	안성현 (2025타경20342)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2025.02.13	2025.02.13
		작성일	2025.02.13

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분상가	1개호	구분상가	1개호	-	21,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩21,000,000	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사 민해수



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 호계리에 소재 “호계초등학교” 북측 인근에 위치하는 코코프라자 지하층 102 호 구분건물에 대한 부동산강제경매 목적의 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 2025.02.13 일자를 기준시점으로 하였음.

3) 실지조사·실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.02.13일자로 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(집합상가)는 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조, 제 16 조에 의거하여 인근 유사 아파트의 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 전기는 단전의 상태이고 급배수가 되지아니하는 상태인 바 경매진행시 참조하시기 바랍니다.
- 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 마산회원구 내서읍 호계리 53-2		건물명	코코프라자	
구조	철골철근콘크리트조 (철근)콘크리트스라브지붕		규모	지하1층, 지상7층	
용도	제2종근린생활시설 (일반 사무소)		사용승인일	2004.07.26	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)
가	지하층 102호	25.538	62.9	23.8359	86.7359

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교 거래사례의 선정

1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서&KAIS]

번호	소재지 (창원시 마산회원구)	건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	거래시점
						단가	사용승인일
1	내서읍 호계리 53-2	코코프라자	5**호	76.92	31.23	190,000,000	2022.02.26
						2,470,099	2004.07.26
2	내서읍 호계리 53-2	코코프라자	지하층 1**호	31.00	12.59	7,000,000	2021.02.16
						225,806	2004.07.26
3	내서읍 호계리 53-2	코코프라자	2**호	133.31	54.13	330,000,000	2021.12.06
						2,475,433	2004.07.26

※거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

2) 거래사례의 선정

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(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) 집합상가 매매가격지수 : 경상남도 창원시 마산회원구

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

일련 번호	기간	집합상가	비고
가	2021.02.16 ~ 2025.02.13	2021.01.01 ~ 2021.03.31 : -0.04% 2021.04.01 ~ 2021.06.30 : 0.56% 2021.07.01 ~ 2021.09.30 : 0.53% 2021.10.01 ~ 2021.12.31 : 0.47% 2022.01.01 ~ 2022.03.31 : 0.46% 2022.04.01 ~ 2022.06.30 : 0.50% 2022.07.01 ~ 2022.09.30 : 0.39% 2022.10.01 ~ 2023.12.31 : -0.12% 2023.01.01 ~ 2023.03.31 : -0.33% 2023.04.01 ~ 2023.06.30 : -0.18% 2023.07.01 ~ 2023.09.30 : -0.18% 2303.10.01 ~ 2023.12.31 : -0.23% 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.28% 2024.04.01 ~ 2024.06.30 : -0.22% 2024.07.01 ~ 2024.09.30 : -0.34% 2024.10.01 ~ 2024.12.31 : 미발표	-
		$ \begin{aligned} & (1 + (-0.00040) * 44/90) * \\ & (1 + 0.00560) * (1 + 0.00530) * \\ & (1 + 0.00470) * (1 + 0.00460) * \\ & (1 + 0.00500) * (1 + 0.00390) * \\ & (1 + (-0.00120)) * (1 + (-0.00330)) * \\ & (1 + (-0.00180)) * (1 + (-0.00180)) * \\ & (1 + (-0.00230)) * (1 + (-0.00280)) * \\ & (1 + (-0.00220)) * (1 + (-0.00340)) * \\ & (1 + (-0.00340) * 136/92) \\ & \approx 1.00498 \end{aligned} $	

* 시점 수정치 : 기준시점 지수/ 거래시점 지수(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

* 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

2) 시점수정치의 결정

인근지역 내 비주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(집합상가)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인 비교

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

5. 개별요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세부항목(상업용)	사례	대상	
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	사례와 대비하여 상업시설, 대중교통의 편의성, 고객의 유동성과의 접근성 등 단지 외부요인 동일함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
단지내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	사례와 대비하여 건물내부 면적구성 등 단지내부요인 동일함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별요인	층별 효용	1.00	1.50	사례 대비하여 위치별 효용, 승강기와의 거리 등 호별요인 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	사례와 대비하여 기타가치에 영향을 미치는 요인 동일함.
누계		1.500		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고자료

1) 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계 kapa-hub]

번호	소재지 (창원시 마산회원구)	건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액	기준시점	평가목적
					단가	사용승인일	
1	내서읍 호계리 53-2	코코프라자	1**호	36.83	133,000,000	2024.07.11	법원경매
					3,611,187	2004.07.26	
2	내서읍 호계리 53-2	코코프라자	5**호	129.86	264,000,000	2024.06.25	담보
					2,032,959	2004.07.26	

2) 인근 유사부동산의 가격수준

구분	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
업무시설 (기타 사무실)	본건과 유사한 업무시설(기타 사무실)의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 1,000,000원/㎡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		
가	225,806	1.00	1.00498	1.00	1.00	1.00	1.50	1.00	340,396	340,000

* 거래금액 ÷ 전유면적 = 거래단가 (7,000,000 / 31 = 225,806 원/㎡)

2) 대상 부동산의 비준가격

일련번호	비준단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가격 (원)	비준가격 (원)
가	340,000	62.90	21,386,000	21,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가목적에 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	전유면적당 적용단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	시산가액 (원)	감정평가액 (원)
가	340,000	62.90	21,386,000	21,000,000

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1.	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 호계리 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 광려천북로 184	53-2 코코 프라자	제1,2종 근린생활 시설, 교육연구 및 복지시설	철골철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 스라브지붕 지하1층 지상7층					
					(제2종근린 생활시설)	지하1층	1,587.1473		
					(제1,2종 근린생활 시설)	1층	1,385.6574		
					(교육연구 시설, 일반 음식점, 제2종근린 생활시설)	2층	1,385.6274		
					(제1종 근린생활 시설, 교육 연구시설)	3층	1,125.733		
					(교육연구 시설)	4층, 5층	1,114.4517		
					(종교시설)	6층	1,139.023		
					(종교시설)	7층	100.62		
			대	제3종 일반주거지역		2,462			

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
가	"	위지상	제2종근린 생활시설 (기타 사무소)	(내) 철골철근 콘크리트구조 지하층 102호 1. 소유권대지권	62.9 25.5378 ----- 2,462	62.9 25.5378		21,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 86.7539㎡ :공용면적 포함)
합 계							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 6,300,000 14,700,000	
								₩21,000,000.-	
				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 마산시 내서읍 호계리 소재 "호계초등학교" 북측인근에 위치하는 코코프라자 지하층 102호로서, 주위는 대단위 아파트단지 및 근린상가 등이 혼재하는 주상혼용지대로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

가) 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 슬라브지붕 7층건으로 2004.07.26일사용승인 특한 건물이고, 지하층 102호로서,
외벽 : 모르타르위 페인팅, 화강석 및 외장 타일 붙임,
내벽 및 천정 : 모르타르위 페인팅, 석고텍스등
창호 : 알루미늄새시 단창임.

(4) 이용상태

근린생활시설(기타사무실)로 공가의 상태임.

(5) 설비내역

건물내 기본위생, 급·배수시설 및 소화전, 승강기, 화재탐지설비 등 근린생활시설에 필요한 제반 설비를 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

장방형에 가까운 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측 및 북서측으로 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(2000-06-13)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합),
가축사육제한구역(그외지역200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(코오롱한샘유치원)<교육환경
보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

실지조사일 현재 임대관계는 미상이고, 기타 단전의 상태, 급배수가 가능하지 않은 상태임.

광역위치도



소재지

경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 호계리 53-2 코코프라자 지하층 102호



위치도

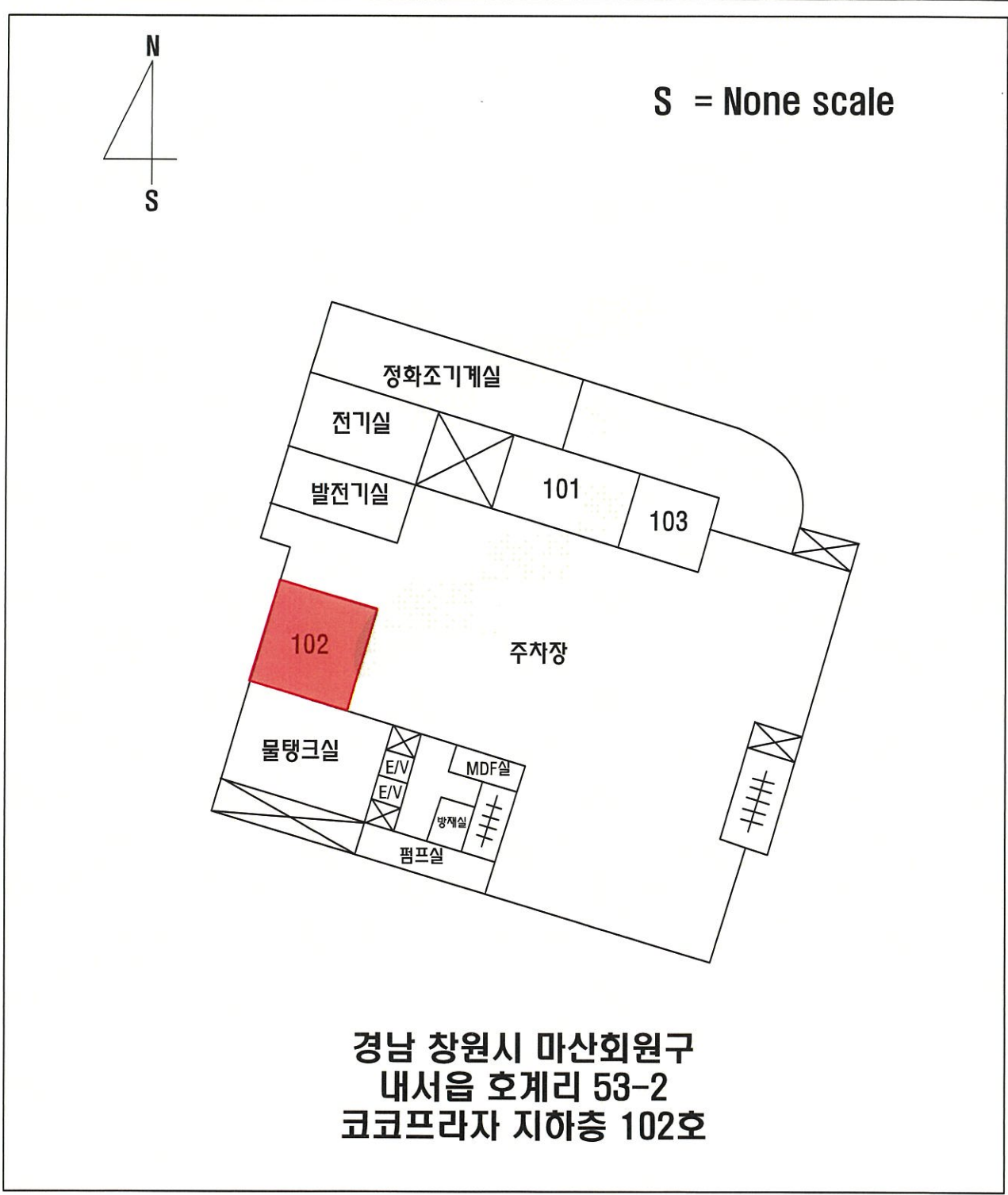


소재지

경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 호계리 53-2 코코프라자 지하층 102호



호 별 배 치 도



사진용지



본건의 외부전경

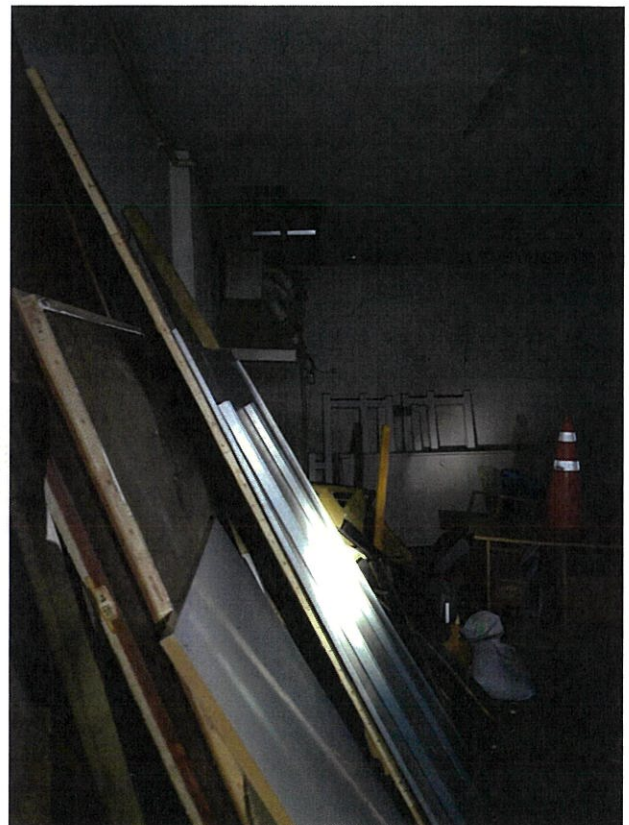


본건의 외부전경

사 진 용 지



지하 본건의 전경



본건의 내부전경

사 진 용 지



본건의 내부전경



본건의 내부전경