

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 창원지방법원 마산지원
사법보좌관 이 경 규

건 명 : 곽 정 순 소유물건

문 서 번 호 : 2023타경104634

감정 평가서 번호 : 미래새한 2308-62-25004호



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



(주)미래새한감정평가법인 경남지사

TEL : (055)221-9921 FAX : (055)242-8621



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이준규

이

준규

(인)

(주)미래새한감정평가법인 경남지사

대표자 김동완

(인)

감정평가액	사역이천삼백만원정 (₩423,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관이 경규	감정평가 목적	경매			
채무자	--	제출처	경매2계			
소유자 (대상업체명)	곽정순 (2023타경104634)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	--			
목록 표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2023. 08. 30	2023. 08. 29 ~ 2023. 08. 30	2023. 08. 30		
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	423,000,000
			이하	여백		
	합계					₩423,000,000.-

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

심사자
감정평가사

이

정기

(인)

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 창원시 마산회원구 석전동 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산회원구 석전동17길 50	221-31, 221-32 동림상가	근린생활시설 및 공동주택, 주차장	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 1층 2층 3층 4층 5층 지하	515.27 515.27 515.27 414.53 414.53 483.47			
(1)	"	221-31	대	일반상업지역	377.5			
(2)	"	221-32	대	일반상업지역	276.7			
1	"	" 위양지상	제1,2종 근린생활 시설	(내) 철근콘크리트조 제2층 소유권 (1),(2)----- 대지권	434.18 116,165 654.2x----- 654,200	434.18 116,165	423,000,000	비준가액 공용부분포함 :508.65㎡ 현황:다세대 주택
	합 계			이 하	여	백	₩423,000,000.-	

토지·건물 배분내역
토 지 : 169,000,000
건 물 : 254,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경상남도 창원시 마산회원구 석전동 소재 '마산역' 북동측 인근에 위치하는 '통칭 동림상가' 2층으로서, 창원 지방법원 마산지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	경상남도 창원시 마산회원구 석전동 221-31, 221-32 (경상남도 창원시 마산회원구 석전동17길 50)						
건물명 및 층·호수	'통칭 동림상가' 제2층						
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
	대	일반상업지역	654.2	2,643.58	-1/5		
	주구조		주용도	사용승인일	단지규모		
	철근콘크리트조		근린생활시설, 공동주택	1991.04.20	동수	세대/호	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	기타설비
	○	-	○	○	○	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 대상물건 개요

일련번호	층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
1	2/2층	434.18	74.47	508.65	116.165	제1,2종근린생활시설 (다세대주택)
합 계		434.18	74.47	508.65	116.165	-

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 (1) 일반상업지역, 방화지구, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 철도보호지구<철도안전법>.
- 일련번호 (2) 일반상업지역, 방화지구, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

다. 주위 환경

주위는 근린생활시설, 마산역 재래시장, 공동주택 및 주택 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통시됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023년 08월 30일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2023년 08월 29일 및 08월 30일에 실지조사를 실시하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

IV. 그 밖의 사항

1. 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하되, 토지와 건물부분을 배분한 가액을 별도 표기하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
2. 본건은 현장조사시 소유자 및 이해관계인 등의 부재 및 폐문으로 인해 내부구조 등을 확인치 못하였는 바, 귀 제시목록에 따라 외부관찰 및 인근 유사물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
3. 본건은 집합건축물대장상 용도는 '제1,2종근린생활시설'(소매점, 당구장)이나 현황 '다세대주택'으로 이용중임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	석전동 221-17	4/40호	68.39	2022.06.18	1,460,000	100,000,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	석전동 221-31	동림상가/○ /○층	434.18	2022.10.07	1,010,000	439,000,000	경매
②	석전동 225-20	-/3/30호	49.92	2021.04.19	1,440,000	72,000,000	경매

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
연립주택,다세대주택	전유면적당: 950,000 ~ 1,200,000원/㎡ 수준	-

■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계	경남			창원시 마산회원구			석전동		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/주상복합 (주거)	74.38	75.49	29	94.51	94.51	1	0	0	0

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	석전동 221-17	4/40호	68.39	2022.06.18	1,460,000	100,000,000	등기사항 전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1,000).

다. 시점수정

■ 시점수정치의 산정

- 연립·다세대 매매가격지수(경남 지역)

2022.5월 연립·다세대 매매가격지수 : 101.2

2023.7월 연립·다세대 매매가격지수 : 98.1

상승률 : $\frac{98.1}{101.2} = 0.96937$ (약 -3.063% 하락)

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함.

■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
1	0.96937

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용 : 일련번호 1

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 1	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.90	건물의 구조, 마감상태 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.90	층별 효용 등에서 우세하나, 내부평면방식 등에서 전반적으로 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.85	기타요인 등에서 열세함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.689	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
1	1,460,000	1.000	0.96937	0.689	975,128	975,000

2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1	2/2층	434.18	975,000	423,325,500	423,000,000
합 계		434.18	-	-	423,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 경상남도 창원시 마산회원구 석전동 소재 '마산역' 북동측 인근에 위치하는 통칭 '동림상가' 제2층 으로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	2/2층	434.18	975,000	423,000,000
합 계	-	434.18	-	423,000,000

끝.

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 마산회원구 석전동 소재 '마산역' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 마산번개시장, 공동주택 및 주택 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통시됨.

2. 교통상황

차량 접근은 가능하며, 제반 교통사정은 보통시됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층건 중 2층으로서,

외벽: 몰탈위페인트, 적벽돌붙임 등

내벽: 몰탈위페인트, 타일, 벽지 마감

창호: 샷시창호

4. 이용상태

본건은 집합건축물대장상 제1,2종근린생활시설 이나 현황 '다세대주택' 으로 이용중임.

5. 설비내역

제반 위생설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 난방설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단 사다리형의 토지로서, 주상용 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

서측으로 노폭 약 5미터 포장도로와 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 (1): 일반상업지역, 방화지구, 소로3류(폭 8m 미만)(접합) 가축사육제한구역(전부제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 철도보호지구<철도안전법>.

일련번호 (2): 일반상업지역, 방화지구, 소로3류(폭 8m 미만)(접합) 가축사육제한구역(전부제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

9. 공부와의 차이

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 IV. 그 밖의 사항 참조.

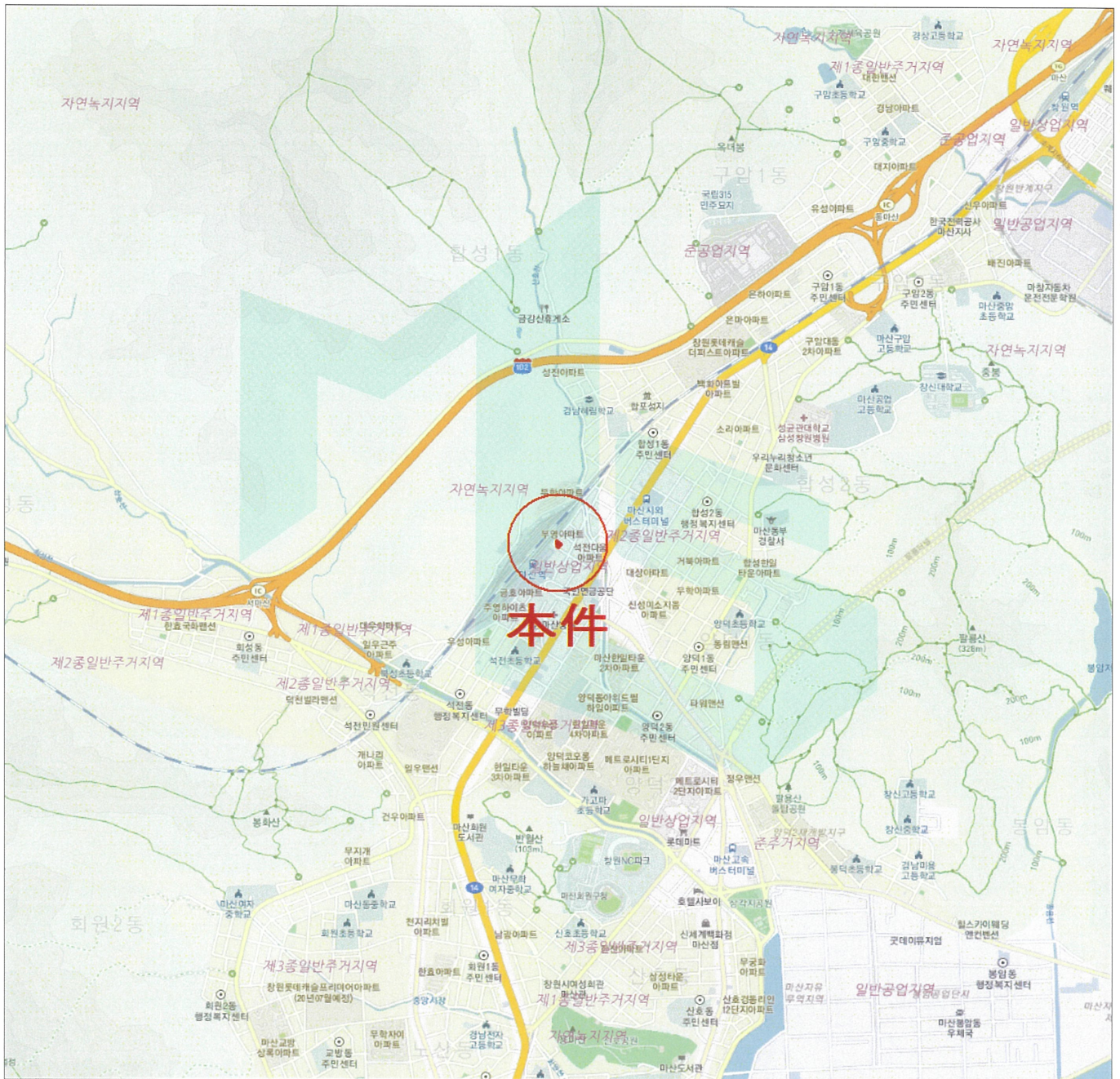
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

기 타: 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 IV. 그 밖의 사항 참조.

광역 위치도

소재지	경상남도 창원시 마산회원구 석전동 221-31 외 통칭 동림상가 2층
-----	--



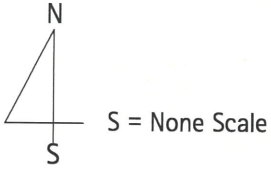
상세위치도

소재지

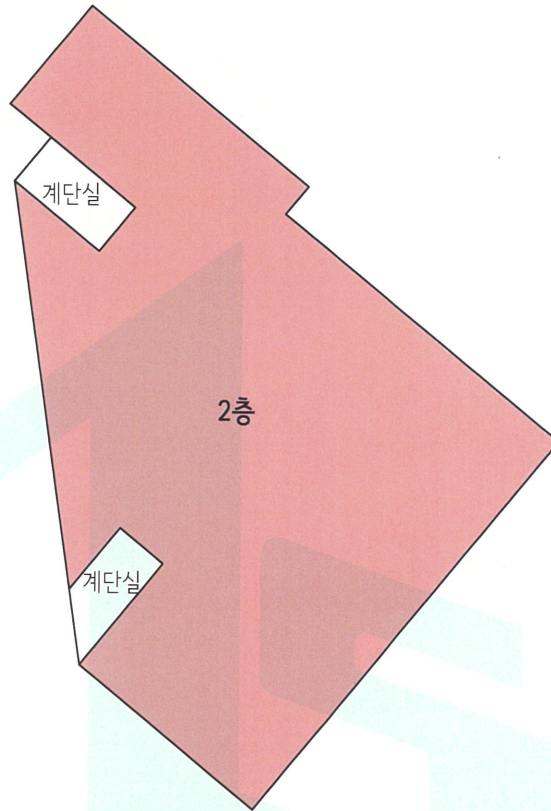
경상남도 창원시 마산회원구 석전동 221-31 외 통칭 동림상가 2층



건물임대개황도 및 임대상황



< 호 별 배 치 도 >



본 건
 통칭: 동림상가
 2층

임 대 상 황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월임대료	
	-	-	미 상 임.		-
			(이 하 여 백)		

사 진 용 지



【본 건】



【본 건】

사 진 용 지



【본 건】



【본 건】