

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 전수광 소유물건(2025타경20082)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원  
사법보좌관 신기복

감정평가서번호: JK250117-03-001

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

(주)정일감정평가법인 경남지사

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
윤성우 (인)

(주)정일감정평가법인 경남지사장 윤성우 (서명또는인)

감정평가액	이천칠백만원정 (₩27,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	전수광 (2025타경20082)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.23	2025.01.22 ~ 2025.01.23	2025. 01. 24	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	27,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩27,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 이인기					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 해운동에 소재하는 '대동씨.코아상가아파트' 제2층 제 233호에 대하여 '창원지방법원 마산지원' 에서 의뢰 된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 시장가치란 대상물건이 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 말한다. 본건의 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정 평가하였음.

### 3. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2025년 01월 23일임.

### 4. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 5. 감정평가 근거 및 방법의 적용

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 · 시행령 · 시행규칙』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령에 의거 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 원가방식(원가법, 적산법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)의 감정평가 3방식 중 아래와 같은 방식으로 감정평가하였음.

#### (1) 구분건물의 평가

1) 원가법에 의한 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지(대지권)와 건물 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기에 부적합하며, 수익방식(수익환원법)은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 따라서 본건 구분건물과 가치형성요인이 같거나 비슷한 인근 구분건물의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격자료 등을 종합 참작하여 적정성을 검토한 후 감정평가액을 결정함.

3) 구분건물은 토지와 건물이 일체로 거래되는바, 토지(대지권)를 포함해 건물과 일괄 평가하되, 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 토지·건물 배분비율표에 의한 배분 내역을 구분건물감정평가표에 별도 부기하였으니 참고바람.

## 6. 본건 감정평가와 관련한 유의사항

본건은 인접 호실과 경계벽 없이 사용중인 오픈형 상가 구조로 후첨 '사진용지'의 층별 안내도, 표시경계선 및 건축물현황도, 인근 탐문조사, 가설 벽체의 경계 등으로 위치를 확인하여 평가하였으니, 경매진행 시 재확인하시기 바람.

## II. 구분건물의 산출근거

### 1. 대상물건 개요

소재지	경상남도 창원시 마산합포구 해운동 37-4				
건물명, 층·호수	대동씨.코아상가아파트 제2층 제233호				
용도	판매시설 등		사용승인일	1993. 12. 31	
	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1	18.70	22.01	40.71	3.801	-

### 2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례[경상남도 창원시 마산합포구]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	건축물 주용도	거래금액 (원)	자료출처	거래시점		비고
									사용승인일		
1	해운동 37-*	대동씨.코아상가아파트	2층 21*호	18.70	3.801	제1종 근린생활 시설	39,000,000 (@2,085,561)	등기사항 전부증명서	2022.09.05	1993. 12. 31	적용 사례
2	해운동 37-*	대동씨.코아상가아파트	3층 34*호	35.36	7.391	제1종 근린생활 시설	50,000,000 (@1,414,027)	등기사항 전부증명서	2022.08.01	1993. 12. 31	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

대상물건 인근에 소재하며, 물적 유사성이 높고, 비교가능성이 높은 상가 기호1을 비교 사례로 선정함.

## 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정이 필요 없음.  
(사정보정치:1.000)

## 4. 상업용부동산 임대동향조사(자료출처 : 한국부동산원)

상업용부동산 자본수익률(지수구분 : 집합상가)

- 대상지역 : 경상남도
- 대상기간 : 2022.09.05 ~ 2025.01.23(사례1 기준)

지역	구분	기간	수익률(%)	비고
전체	지역별 자본수익률	2022년 03분기	0.39	집합상가 지역 : 경남 (22.09.05~25.01.23)  2022년 03분기 : 0.39 2022년 04분기 : -0.12 2023년 01분기 : -0.33 2023년 02분기 : -0.18 2023년 03분기 : -0.18 2023년 04분기 : -0.23 2024년 01분기 : -0.28 2024년 02분기 : -0.22 2024년 03분기 : -0.34 2024년 04분기 이후 : -0.34 (2024년 03분기 자료)  $(1+0.0039*26/92)*(1-0.012)*(1-0.0033)*(1-0.0018)*(1-0.0018)*(1-0.0023)*(1-0.0028)*(1-0.0022)*$ $(1-0.0034)*(1-0.0034*115/92) \approx 0.97826$
		2022년 04분기	-0.12	
		2023년 01분기	-0.33	
		2023년 02분기	-0.18	
		2023년 03분기	-0.18	
		2023년 04분기	-0.23	
		2024년 01분기	-0.28	
		2024년 02분기	-0.22	
		2024년 03분기	-0.34	
		2024년 04분기 이후 (2024년 03분기 자료)	-0.34	
		2022.09.05.~2025.01.23	-2.174	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

①본건(1)/사례(1)

[상업용]

요인구분	구분 세부항목(상업용)	격차율		비고
		본건	사례	
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성,	1.00	1.00	대등함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성,			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장),			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
단지내부 요인	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	대등함.
	단지내 주차의 편리성,			
	건물전체의 공실률,			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무,			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율,			
호별 요인	건물의 구조 및 마감상태,	0.70	1.00	본건이 사례에 비해 위치별 효용, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등에서 열세함.
	건물의 규모 및 최고층수 등			
	층별 효용,			
	위치별 효용(동별 및 라인별),			
	주출입구와의 거리,			
기타 요인	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리,	1.00	1.00	대등함.
	향별 효용,			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		0.700	1.00 × 1.00 × 0.70 × 1.00	

## 6. 비준가액

일련 번호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	비준가액	비고
1	39,000,000	1.000	0.97826	0.700	18.70 /18.70	26,706,498 (@1,428,155)	-

## 7. 참고가격 자료

(1) 인근 평가전례[경상남도 창원시 마산합포구]

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정 평가액	기준시점	비고
1	해운동 37-*	대동씨 코아상가 아파트	2층 21*호	23.40	4.76	경매	37,000,000 (@1,581,197)	2023.02.14	-
2	해운동 37-*	대동씨 코아상가 아파트	2층 23*호	19.20	3.90	공매	31,000,000 (@1,614,583)	2024.06.10	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 근린상가 매각가율 통계분석(창원지방법원 마산지원 기준)

[출처:옥션원]

통계기간	매각가율
2024.01.01 ~ 2024.12.31	41.37%

## 8. 구분건물 감정평가액 결정의견

(1) 감정평가액

일련번호1 : ₩27,000,000원

(2) 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가액은 상기 평가전례 등을 종합 참작할 때 적정성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.





# 구분건물 감정평가 요항표

- (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 마산합포구 해운동 소재 '마산남부시외버스터미널' 동측 인근에 위치하는 대동씨.코아상가아파트 2층 233호로서, 주변은 아파트 단지 및 근린시설 등이 소재하며 제반 주위환경 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건 주차장까지 차량 출입 자유로우며 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반 대중교통사정은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하4층 지상21층건 중 2층 233호로서,  
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 화강석 붙임 등 마감.  
내벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.  
바닥 : 타일 마감.  
천정 : 텍스 등 마감.

## (4) 이용상태

판매시설로 이용중임.

## (5) 설비내역

제반 급.배수, 위생설비, 옥내소화전, 승강기 설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 대지권의 목적인 토지는 가장형 평지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 대지권의 목적인 토지는 북동측으로 중로, 남서 및 남동측으로 소로와 각각 접함.

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                   |                   |               |                        |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (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) |

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

『토지이용계획확인서』상  
일반상업지역, 방화지구, 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)  
(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한  
법률> 임.

**(9) 공부와의 차이**

없 음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계:미상임.  
기 타:없 음.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	경상남도 창원시 마산합포구 해운동 37-4 대동씨.코아상가아파트 2층 233호
------------	---



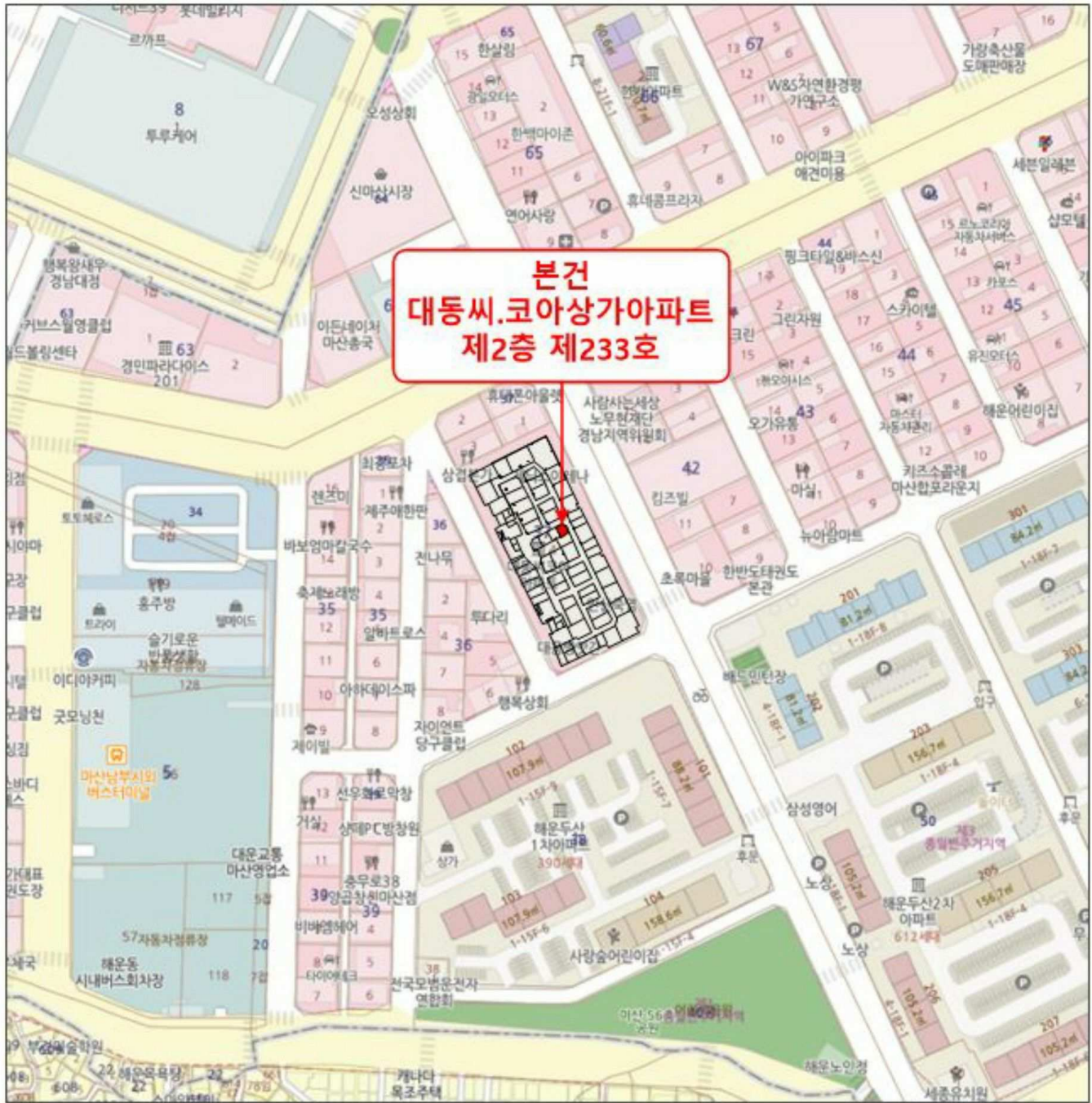
# 상 세 위 치 도



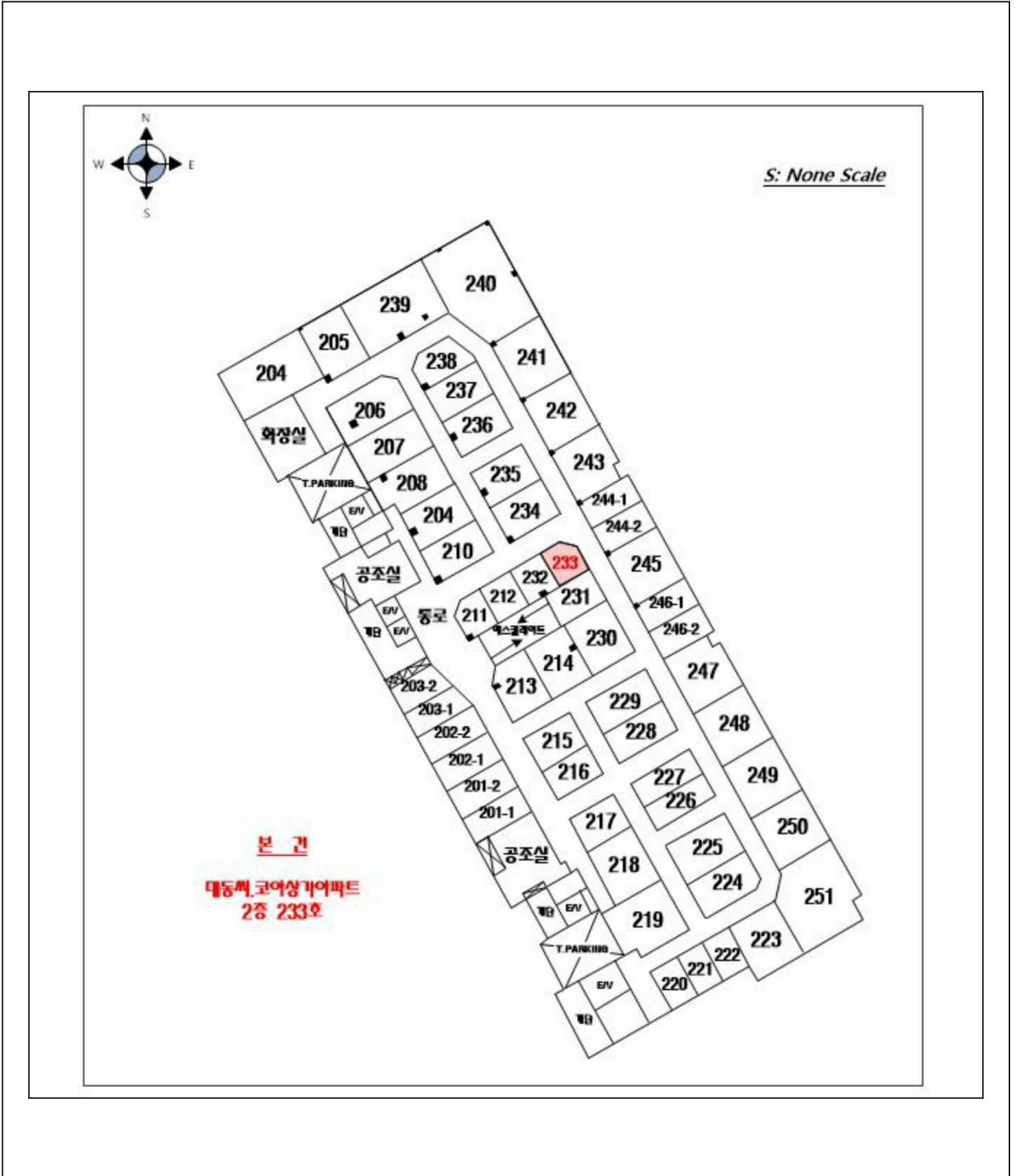
소재지

경상남도 창원시 마산합포구 해운동 37-4 대동씨.코아상가아파트 2층 233호

**본건**  
**대동씨.코아상가아파트**  
**제2층 제233호**



# 호 별 배 치 도





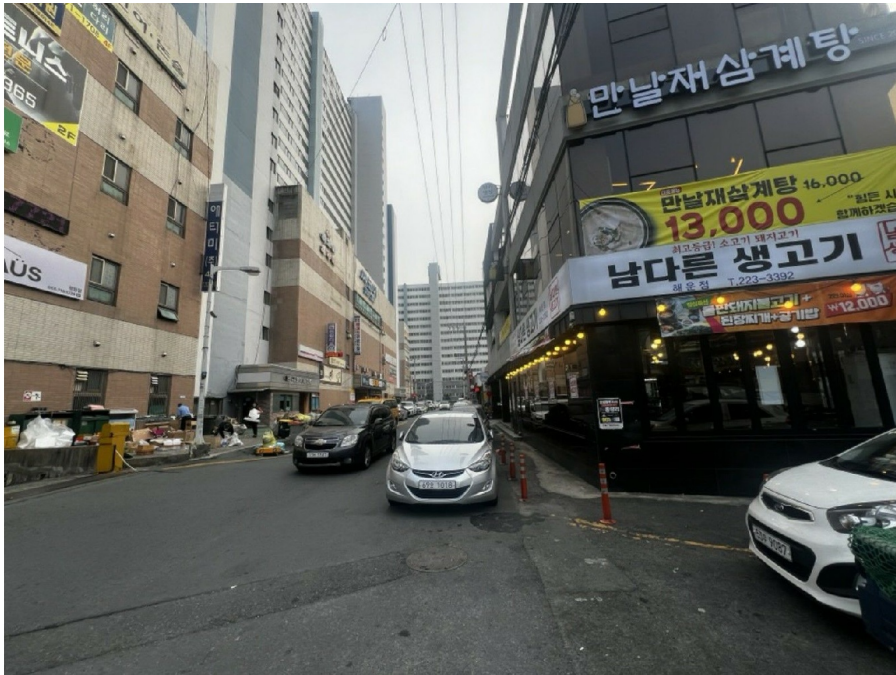
(1)



(2)



(1)



(2)



2