

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 신우산업개발
소유물건(2023타경103914)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관
권익환

감정평가서번호: R1-2307-1-050

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.

리랩스감정평가사사무소




(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박재우

朴 宰 右



감정평가액	삼억팔천일백만원정 (₩381,000,000. 			
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 권익환	감정평가 목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 마산지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 신우산업개발 (2023타경103914)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2023.07.21	2023.07.21 ~ 2023.07.21	2023.08.14

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	381,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩381,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 중앙동3가 소재 “마산합포구청” 남서측에 위치하는 “희가로플러스” 3층 301호, 5층 505호, 502호에 대한 법원경매목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건 현황

경상남도 창원시 마산합포구 중앙동2가 3-6, 3-201 희가로플러스
[도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 3.15대로 185

이용상황	업무시설, 제2종근린생활시설	사용승인일자	2011.09.20.
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 슬래브지붕 지상9층/보통	배후지의 상태 및 규모	1개동 19호
용도지역	일반상업지역	기 타	-

일련 번호	구 분	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	공급면적(m ²)	대지지분(m ²)	전용율(%)
1	3층 301호	160.1251	26.5307	186.6558	46.525	85.79
2	5층 505호	49.6885	20.18	69.8685	14.1694	71.12
3	5층 502호	55.3481	22.4789	77.827	15.8169	71.12

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2023년 07월 21일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2023년 07월 21일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없습니다.

3. 특이 및 유의 사항

- (1) 구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 합리적이지 않으나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- (2) 대상물건의 현장조사시 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으므로, 경매진행시 대상물건의 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있습니다.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거, **거래사례비교법**을 적용하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 대상물건은 구분소유 부동산으로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 객관적이고 적절한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됩니다.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

(1) 유사 물건의 거래사례

(창원시 마산합포구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 1.	거래사례 2.
소재지·건물명칭	중앙동2가 3-6 희가로플러스	월포동 2-12 시티파크
용도지역	일반상업지역	제3종 일반주거지역
층·호수	4층 000호	2층 000호
사용승인일	2011.09.20.	2011.01.12.
전유면적(m ²)	305.26	44.55
거래가액	410,000,000	65,000,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	@1,343,117	@1,459,035
거래시점	2022.09.26.	2022.09.02.
비 고	실거래	실거래

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 유사 물건의 평가사례

(창원시 마산합포구)

(자료출처 : KAPA-HUB)

구 분	평가사례 1.	평가사례 2.
소재지 · 건물명칭	중앙동2가 3-6 희가로플러스	중앙동2가 3-6 희가로플러스
용도지역	일반상업지역	일반상업지역
층 . 호수	4층 000호	8층 000호
사용승인일	2011.09.20.	2011.09.20.
전유면적(m ²)	305.26	52.15
평가가액	403,000,000	79,000,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	@1,320,186	@1,514,861
기준시점	2022.06.07.	2021.11.16.
비 고	담보	공매

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감정평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 평가선례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <일련번호 1 : 거래사례 1 / 일련번호 2, 3 : 거래사례 2>을 선정하였습니다.

(창원시 마산합포구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 1.	거래사례 2.
소재지 · 건물명칭	중앙동2가 3-6 희가로플러스	월포동 2-12 시티파크
용도지역	일반상업지역	제3종 일반주거지역
층 . 호수	4층 000호	2층 000호
사용승인일	2011.09.20.	2011.01.12.
전유면적(m ²)	305.26	44.55
거래가액	410,000,000	65,000,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	@1,343,117	@1,459,035
거래시점	2022.09.26.	2022.09.02.

(2) 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니하였습니다.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

(가) 대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 자본수익률을 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국부동산원 자본수익률을 참작하여 아래와 같이 시점수정하였습니다.

(나) 시점수정치 (경남 집합건물 집합상가 자본수익률)

구 분		변동률 (%) (시점수정치)	비 고
거래사례 "1"	거래시점	(-)0.649% (0.99351)	$(1+0.0039*5/92)*(1-0.0012)*(1-0.0033)*(1-0.0018)$ $*(1-0.0018*21/91) \approx 0.99351$
	2022.09.26.		
일련번호 "1"	기준시점		
	2023.07.21.		

※ 대상 물건의 기준시점 자본수익률 미공시로 인해, 가장 최근이 발표된 자본수익률을 적용하였습니다.

(경남 창원시 마산합포구 아파트)

(자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023	105.5	104.7	104.4	104.3	104.2	104.2	-	-	-	-	-	-
2022	112.3	113.2	114.3	115.6	116.8	117.8	118.1	118.2	118.1	116.2	112.6	108.0

일련번호 2, 3의 기준시점(2023.07.21.) 적용 지수	104.2
거래사례 2의 거래시점(2022.09.02.) 적용 지수	118.2
시점수정치: 기준시점 지수 / 거래사례 지수	$104.2 / 118.2 \approx 0.88156$

※ 대상 물건의 기준시점 아파트 매매가격지수 미공시로 인해, 가장 최근에 발표된 매매가격지수를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인(가격형성요인) 비교

◎ 일련번호 1 / 거래사례 1 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	대상 물건과 거래사례는 동일 건물에 소재하는바, 단지 외부요인은 대등합니다.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	대상 물건과 거래사례는 동일 건물에 소재하는바, 단지 내부요인은 대등합니다.	1.00
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용	대상 물건은 거래사례 대비 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등에서 우세합니다.	1.03
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주 출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등합니다.	1.00
격차율 계			1.030

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◎ 일련번호 2, 3 / 거래사례 2 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	대상 물건은 거래사례 대비 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성 등에서 우세합니다.	1.10
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대상 물건은 거래사례 대비 단지 내 총세대 수 및 최고층수 등에서 우세합니다.	1.05
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	대상 물건은 거래사례 대비 층별 효용(대상 5층/사례 2층) 등에서 우세합니다.	1.03
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등합니다.	1.00
격차율 계			1.190

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
일련 번호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	3층 301호	1,343,117	1.000	0.99351	1.030	1,374,432	1,374,000	-
2	5층 505호	1,459,035	1.000	0.88156	1.190	1,530,610	1,531,000	-
3	5층 502호	1,459,035	1.000	0.88156	1.190	1,530,610	1,531,000	-

(나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
일련 번호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
1	3층 301호	160.1251	1,374,000	220,011,887	220,000,000	-
2	5층 505호	49.6885	1,531,000	76,073,094	76,000,000	-
3	5층 502호	55.3481	1,531,000	84,737,941	85,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

일련 번호	구 분	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	3층 301호	160.1251	220,000,000	-
2	5층 505호	49.6885	76,000,000	-
3	5층 502호	55.3481	85,000,000	-

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 마산합포구 중앙동2가 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 3.15대로 185	3-6 희가로 플러스	업무시설 (펌프실)	철근콘크리트구조 슬래브지붕 9층 지하1층		33.48		
						89.7625		
						326.171		
						326.171		
						326.171		
						330.2461		
						330.2461		
						330.2461		
						329.625		
						44.37		
②	경상남도 창원시 마산합포구 중앙동2가	3-6	대	일반상업지역		302.2		
②	경상남도 창원시 마산합포구 중앙동2가	3-201	대	일반상업지역		247		

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 마산합포구 중앙동2가	3-6, 3-201		(내) 철근콘크리트조 3층 301호	160.1251	160.1251	220,000,000	
					소유권 46.525			
					①,② × ----- 549.2 × -----	46.525		
					549.2			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	66,000,000	
						건 물 :	154,000,000	
2	동 소	3-6, 3-201		(내) 철근콘크리트조 5층 505호	49.6885	49.6885	76,000,000	
					소유권 14.1694			
					①,② × ----- 549.2 × -----	14.1694		
					549.2			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	22,800,000	
						건 물 :	53,200,000	
3	동 소	3-6, 3-201		(내) 철근콘크리트조 5층 502호	55.3481	55.3481	85,000,000	
					소유권 15.8169			
					①,② × ----- 549.2 × -----	15.8169		
					549.2			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	25,500,000	
						건 물 :	59,500,000	
합 계							₩381,000,000	
			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

대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 중앙동3가 소재 "마산합포구청" 남서측에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 노선 상가지대입니다.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량진출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 양호합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층 지상9층 건물 내 3층 301호, 5층 505호, 502호로서, 외벽 : 몰탈 위 페인팅 등 마감, 창호 : PVC창호 등으로 마감하였습니다.

(4) 이용상태

일련번호 1 : 사무소(상호: (주)신우산업개발, (주)신우종합토건)입니다.
일련번호 2, 3 : 오피스텔로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

제반 급배수 및 위생설비, 엘리베이터 설비, 소화전 설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비, 기계식 주차장 설비 등이 되어 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

2필 일단의 사다리형 토지로서, 주상용 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 왕복 4차선 포장도로, 북측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

(1) 대지권의 목적이 토지 일련번호 ①
일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합),
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

(2) 대지권의 목적이 토지 일련번호 ②
일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합),
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

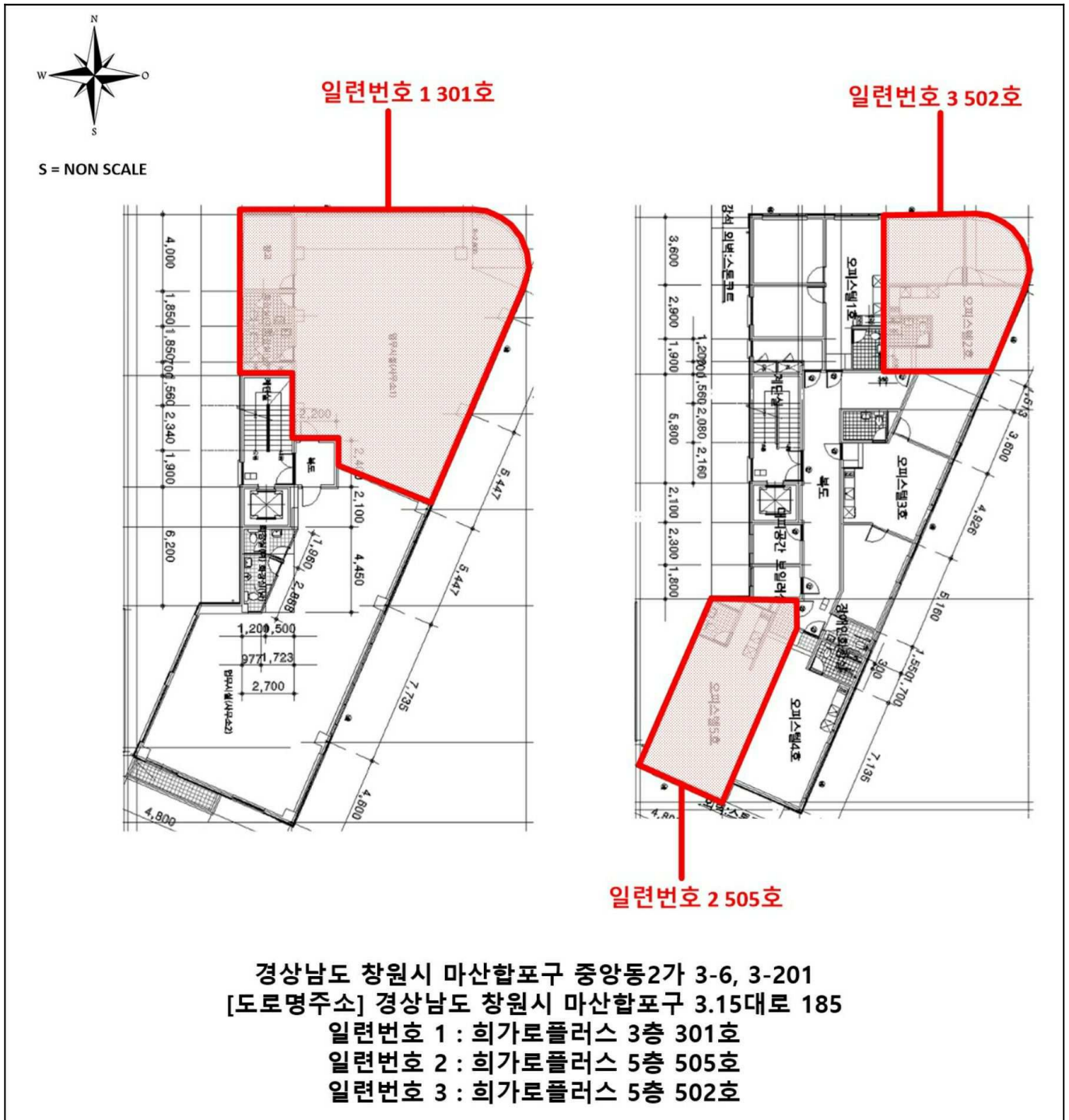
광역위치도



소재지	경상남도 창원시 마산합포구 중앙동2가 3-6 희가로플러스 3층 301호
-----	---



건물개황도







5 505



5 502