

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 순화주택건설 주식회사 외 1명
소유물건(2023타경38334)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의

감정평가서번호: gc01-2311-07

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.

금관감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 덕 관

감정평가액	사천만원정(W40,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	순화주택건설 주식회사 외 1명 (2023타경38334)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.11.28	2023.11.27 ~ 2023.11.28	2023.11.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	40,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩40,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 경상남도 진주시 평거동 300-2 순화 씨저스팰리스 오피스텔 [도로명주소] 경상남도 진주시 진양호로 195-5	표시						
	전유부분의 대지권의 목적 토지의 표시; 1, 경상남도 진주시 평거동 대지권의 종류; 대지권의 비율;	건물의 인 토지의 300-2	표시 표시 대	철근콘크리트조 경사스라브 12층 1층 2층-9층 10층 11층 12층 지하 10층 1101호 철근콘크리트구조 일반상업	168.15 478.93 450.85 375.97 375.97 259.57 29.64 944.8 1소유권 1*7.4321 /944.8	 7.43	40,000,000 배분내역 토 지 : 12,000,000 건 물 : 28,000,000	사용승인일 2006. 03. 14 전유+공용 ; 42.9649 ㎡
합 계							₩40,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 진주시 평거동, 진주평거1차아파트 정문 동측 인근에 소재하는 순화씨저스팰리스 오피스텔 10층 1101호에 대한 감정평가로서, 창원지방법원 진주지원으로부터 의뢰된 경매목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가의 방법

감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가방식(원가법, 적산법), 시장성의 원리에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익성의 원리에 기초한 수익방식(수익환원법, 수익분석법) 등이 있음.

(2) 감정평가방법의 결정

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 감정가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 조사기간 및 기준시점

(1) 조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2023년 11월 27, 28일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고, 가격자료를 수집하여 분석하여 평가하였음.

(2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2023년 11월 28일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

(1) 임대관계 확인 등

2차례 확인을 위하여 방문하였으나 폐문되고 이해관계인 부재로 임대관계는 확인이
난하여 부득이 조사치 못했으며,

내부상태 확인은 인근 주민 등으로부터 탐문되는 내용, 외부에서 관찰되는 상황, 본건이
속하는 동의 감정평가선례 등을 종합 참작하고 통상적인 상태를 고려하여 개략적으로
평가하였으므로 업무집행 시 참고 하시기 바람.

(2) 토지 건물 가격배분

본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의
소유권·대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가명령 사항과 평가
목적에 고려하여 감정평가협회에서 기준으로 삼고 있는 배분비율 등과

토지는 공시지가기준법으로 건물은 원가법으로 평가한 가격 중 토지와 건물부분에
해당하는 각각의 가격비율 등을 참작하여 소유권·대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을
별도 표기하였으므로 업무진행 시 참고하시기 바람.

(3) 목록표시 근거

본건의 면적, 구조 등은 귀 제시목록과 집합건축물대장 등의 공부를 기준으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등의 분석과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서 조항에서 규정하고 있는 다른 방법에 의거 산정된 시산가격에 의한 감정가격의 합리성 검토는 생략하였음.

2. 대상물건의 개요

일련 번호	소재지	진주시 평거동 300-2, 순화씨저스팰리스 오피스텔 10층 1101호			
1	용 도	오피스텔		사용승인일	2006. 03. 14.
	면 적	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	전유+공용면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)
		29.64	13.3249	42.9649	7.4321
비 고		* 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 상의 공용면적의 합계임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례 기호	소재지	동/층 /호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인일
A	진주시 평거동 300-2	순화씨저 스팰리스 오피스텔 71*호	27.09	27,000,000	996,677	2023-11-16	2006-03-14
B	진주시 평거동 298-9	순화노블 씨티빌 30*	21.2	23,000,000	1,084,905	2023-07-18	2004-12-01
C	진주시 평거동 300-10	순화로즈 팰리스 70*	26.1	34,000,000	1,302,681	2023-04-10	2008-04-10
D	진주시 평거동 300-10	순화로즈 팰리스 100*	29.7	41,000,000	1,380,471	2023-06-08	비교거래사례 2008-04-10

※ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계) 등

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 '기호 D'가 비교적 최근에 거래된 사례로서 보다 비교성이 있는 사례로 판단되어 이를 비교거래사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

거래사례는 특이한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음. (1.000)

5. 시점수정

(1) 한국감정원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정 치를 산정함.

(2) 시점수정치 산정

구분	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)	비교
대상물건의 기준시점 2023-11-28	경남 오피스 2023-2Q 자본수익율 ; -0.30 % [2023-04-01부터2023-06-30까지]	약0.518 % 하락한 것으로 나타남.
거래사례의 거래시점 2023-06-08	2023-3Q 자본수익율 ; -0.27 % [2023-07-01부터2023-09-30까지]	
	2023-4Q 자본수익율 ; 미발표 [2023-10-01부터2023-12-31까지]	
	시점수정치 : -0.518 % [0.99482]	

* 한국부동산원이 발표한 경남지역 오피스 자본수익률로 시점수정 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)	1.00	1.00	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성 등에서 유사한 편임
단지 내부 요인	주차의 편의성, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 준공시점등 노후도, 관리체계, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	1.00	0.99	본건은 2006년 사용승인, 거래사례는 2008년에 득하여 노후도 등에서 본건이 다소 열세한 편임.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 점포의 유형, 형상 엘리베이터 및 에스컬레이터와의 거리, 주 출입구와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기등	1.00	1.00	본건은 사례와 대비 시 본건과 사례는 10층에 소재하여 층별효용 등에서 상호 유사한 편임
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례와 유사함.
누계		1.00	0.990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가격)

일련 번호	비교거래 사례 단가 (원/m ²)	사정 보정	시점수정	개별 요인 비교	산정단가 (원/m ²)	전유 면적 (m ²)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1	1,380,471	1.000	0.99482	0.990	1,359,587	29.64	40,298,157	40,000,000

Ⅲ. 참고 가격자료

1. 인근지역 유사 부동산의 가격 수준

인근지역 유사 부동산의 가격수준(전유면적 기준)은 규모별, 위치별, 층별, 향별에 따라 @1,100,000 ~ 1,400,000원/m² 수준으로 형성되어 있는 것으로 탐문조사 됨.

2. 인근선례

일련 번호	소재지	층 /호수	전유 면적 (m ²)	목적	감정평가액 (전유m ² 당 단가)	기준시점	비고
1	진주시 평거동 300-2	순화씨저 스팰리스 오피스텔 10층 110*호	22.32	법원 경매	30,000,000 [1,344,000]	2022-12-02	본건이 속한 층의 인근선례임.
인근선례 기호1은 본건과 동일한 동의 동일한 층에 소재하는 인근선례 임.							

* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 결정의견

상기 참고 가격자료에서 보는 바와 같이 유사 부동산의 거래사례, 가격수준, 평가사례 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정된다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 비준가격을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액

기호	평가대상	감정평가액(원)	비고
1-3	순화씨저스팰리스 오피스텔 10층 1101호	40,000,000	-
합 계		₩40,000,000	

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 진주시 평거동, 진주평거1차아파트 정문 동측 인근에 소재하는 순화씨저스팰리스 오피스텔 10층 1101호로서, 부근은 아파트단지 평거휴먼시아3단지, 평거주공1단지 등 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로서, 환경은 대체로 보통인 편임

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통 시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사스라브지붕 12층 건물로서, 외벽은 몰탈위페인트 및 외장용석재 등 마감, 내벽은 벽지 및 타일 등 마감, 바닥은 장판지 및 타일 등 마감, 창호는 샷시창호에 유리마감으로 현상은 보통인 편임.

(4) 이용상태

오피스텔 용도임

(5) 설비내역

위생 및 급.배수설비, 난방설비, 승강기설비, 화재관련설비 등이 되어있음.

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

사다리형의 토지로서, 오피스텔부지로 이용되고 있음.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 소로2류(폭 8M~10M) 진양호로와 접함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(일단의주택지조성사업지구(평거3)), 소로2류(폭 8M~10M)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>에 속함.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

2차레 확인을 위하여 방문하였으나 폐문되고 이해관계인 부재로 임대관계는 조사는 어려운 상태이므로 업무집행 시 재확인이 요망됨.

위치도



소재지

경상남도 진주시 평거동 300-2 순화 씨저스팰리스 오피스텔 10층 1101호



건물개황도



호별배치도

본건 ; 순화씨저스팰리스 오피스텔 10층 1101호

진주시 평거동 300-2





