

감정평가서

Appraisal Report

번호	제일 F24122401호
건명	김삼수 소유물건 (2024타경 5570)

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 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.



(주)제일감정평가법인

THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

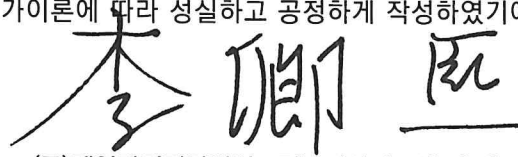
경남지사 : 경상남도 창원시 마산합포구 불종거리로 47 (중성동) (구.대우증권빌딩 4층)

TEL : (055)222-2100 FAX : (055)222-2205

(부동산)감정평가표

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



감정평가사 이 경 희


 (주)제일감정평가법인 경남지사장 이진백 (서명 또는 인)



감정평가액	팔억팔천육백만원(W886,000,000.-)		
평가의뢰인	창원지방법원 통영지원1계 사법보좌관 마정재	감정평가 목적	경매(2024타경 5570)
		제 출 처	창원지방법원 통영지원1계
소 유 자 (대상업체명)	김삼수	기 준 가 치	시 장 가 치
		감정평가조건	의견란 참조
목 록 표 시 근 거	의뢰 목록	기 준 시 점	조 사 기 간
		2025. 01. 02	2024. 12. 31, 2025. 01. 02
			작 성 일 자
			2025. 01. 02

감정평가내용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	886,000,000	
		이	하	여	백	
합 계					₩886,000,000.-	

심사확인
 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
 심 사 자 : 감정평가사  

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 거제시 고현동 소재 '신현중학교' 북동측 인근에 위치하는 『리치타워』 13층 1301호, 1302호와 그 해당부지로서, 창원지방법원 통영지원1계에서 의뢰된 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상물건 개요

(1) 건물 개요

소재지	경상남도 거제시 장평동 1212-3 (도로명주소 : 경상남도 거제시 장평로 16-12)			
건물 명칭	리치타워			
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율	용적률
	637.9	5,810.03	75.51	898.48
	주구조	주용도	층수	사용승인일
	철근콘크리트구조	업무시설	-1/15	2017.01.17

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부

(2) 감정평가 대상물건

일련 번호	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
(1)	13	1301	사무소	152.65	65.6405	218.2905	69.93	23.9668
(2)	13	1302	사무소	147.65	63.4905	211.1405	69.93	23.1817

※ 출처 : 집합건축물대장 전유부, 토지대장 대지권등록부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상물건 현황

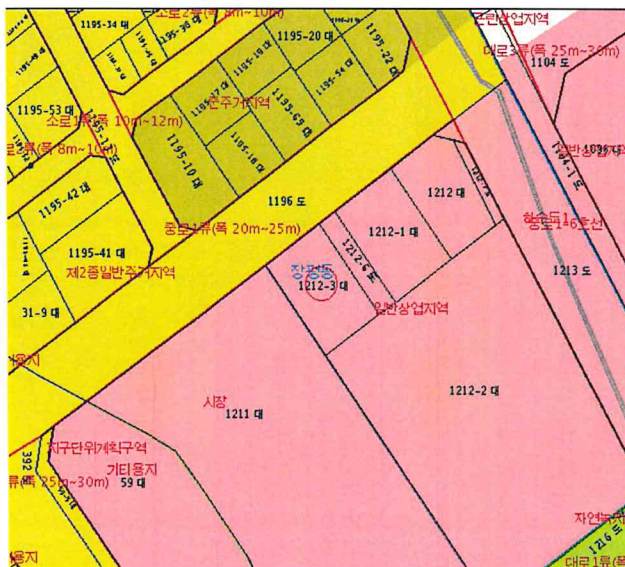


대상물건 전경



대상물건 전경

3) 공법상 제한사항



토지이용계획도

■ 일련번호(1): 일반상업지역, 중로1류(폭 20m~25m) (접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역(2019-08-09) (신현중학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 역사문화환경 보존지역(문화재(보호구역)로부터 300m이내)〈문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률〉

토지이용계획

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 "감정평가요항표" 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 02일입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 12월 31일 ~ 2025년 01월 02일에 수행하였으며, 대상물건의 위치, 구조 및 이용상황 등을 조사·확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정합니다.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 면적, 구조 및 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는 바, 물적 동일성은 인정됩니다.
- ② 대상물건의 위치 및 내부구조는 집합건축물대장 현황도면 및 현장 조사로 확인하였습니다.
- ② 집합건물은 토지와 건물이 일체로 거래되는 바, 토지(대지권)를 포함해 건물을 일괄 평가하되, 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 토지·건물 배분비율표에 의한 배분 내역 등을 참조하여, 토지·건물 배분비율을 구분건물 감정평가명세표에 별도 부기하였으니, 참고 바랍니다.
- ④ 대상물건은 현장 조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 확인이 곤란하여 관련 공부와 외부 관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였으므로, 경매 진행 시 본건 내부의 이용 상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인을 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙
<p>제7조(개별물건기준 원칙 등) ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</p>
<p>제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.</p>
<p>제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\begin{matrix} \text{거래사례} \\ \text{단가} \\ (\text{원}/\text{m}^2) \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{사정보정} \\ \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{시점수정} \\ \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{가치형성요인} \\ \text{비교} \end{matrix} = \begin{matrix} \text{대상물건} \\ \text{평가단가} \\ (\text{원}/\text{m}^2) \end{matrix}$$

2. 비교사례의 선정

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	장평동 ○○○○- ○	○○/ ○○○○	사무소	152.65	23.97	459,000,000	3,006,878	2022.07.19
								2017.01.17
#2	장평동 ○○○○- ○	○○/ ○○○○	사무소	147.65	23.18	441,000,000	2,986,793	2022.07.19
								2017.01.17
#3	장평동 ○○○○- ○	상가 (○○○)/ ○/○○○	제2종 근린생활시설 (휴게음식점)	32.45	적정 대지권	163,460,000	5,037,288	2022.04.12
								2017.03.31

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례 선정

상기 가격조사자료 중 대상물건을 평가함에 있어 보다 적절한 사례로 판단되는 「거래사례 #1」을 비교사례로 선정합니다.

기호	소재지	층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	장평동 ○○○○-○	○○/ ○○○○	사무소	152.65	23.97	459,000,000	3,006,878	2022.07.19 2017.01.17

3. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없습니다.(공히 1.000)

4. 시점수정

구분	비교사례	적용지역 (산정기간)	시점수정치	비고
집합상가	#1	경남 (2022.07.19~2025.01.02)	-1.899% (0.98101)	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) $(1+0.0039 \times 74 \div 92) \times (1-0.0012)$ $\times (1-0.0033) \times (1-0.0018) \times$ $(1-0.0018) \times (1-0.0023) \times$ $(1-0.0028) \times (1-0.0022) \times$ $(1-0.0034) \times (1-0.0034 \times 94 \div 92)$ ≈ 0.98101

※ 출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사 (상권별 자본수익률)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

1) 일반요인

의견	대상물건과 비교사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등합니다.
일반요인 비교치	1.000

2) 지역요인

의견	대상물건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등합니다.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 개별요인

[대상물건 일련번호((1),(2))/비교사례 기호(#1)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등합니다.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물요인	단지내 주차의 편리성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등합니다.
	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	본건과 사례가 대체로 대등합니다.
	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	본건과 사례가 대체로 대등합니다.
개별요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인 비교

일련번호	비교사례	일반요인	지역요인	개별요인	가치형성요인 비교
(1)	#1	1.000	1.000	1.000	1.000
(2)	#1	1.000	1.000	1.000	1.000

6. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가(원/㎡)
(1)	3,006,878	1.000	0.98101	1.000	2,949,777
(2)	3,006,878	1.000	0.98101	1.000	2,949,777

7. 인근 유사부동산의 가격수준 분석

1) 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
(1)	장평동 1212-3	14/1401	사무소	249.98	법원경매	743,000,000	2,972,237	2024.01.02
								2017.01.17
(2)	장평동 1212-3	8/802	종교시설 (종교집회장)	147.65	법원경매	415,000,000	2,810,700	2023.12.29
								2017.01.17

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

2) 경매통계분석

경남 거제시 2024년 01월 ~ 2024년 12월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	23,561,858,570	11,262,637,000	47.8	205	17	8.3

※ 출처 : 인포케어

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층	호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
(1)	13	1301	152.65	2,949,777	450,283,459	450,000,000
(2)	13	1302	147.65	2,949,777	435,534,574	436,000,000
합 계			300.3	-	-	886,000,000

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	층	호	전유면적(m ²)	산출단가(원/m ²)	감정평가액(원)
(1)	13	1301	152.65	2,949,777	450,000,000
(2)	13	1302	147.65	2,949,777	436,000,000
합 계				-	886,000,000

2. 감정평가액 결정의견

감정평가 대상물건의 특성, 주위환경 및 인근 유사 부동산의 가격자료 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사 레비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정합니다.

구분건물 감정평가명세서

[기준시점 : 2025-01-02]

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경상남도 거제시 장평동 『리치타워』 [도로명주소] 경상남도 거제시 장평로 16-12	1212-3	업무시설 및 제1종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 15층				
				지하1층 1층 2층~14층 공히 15층	78.65 404.76 409.74 0			
(1)	"	1212-3	대	일반상업지역 (내) 철근 콘크리트구조 13층 1301호	637.9		450,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 :218.2905㎡ -공용면적 포함)
(2)				1.소유권/ 대지권	23.9668 637.9	23.9668 637.9	토지 · 건물 토 지: 건 물: 배분내역 135,000,000 315,000,000	
				(내) 철근 콘크리트구조 13층 1302호	147.65	147.65	436,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 :211.1405㎡ -공용면적 포함)
				1.소유권/ 대지권	23.1817 637.9	23.1817 637.9	토지 · 건물 토 지: 건 물: 배분내역 130,800,000 305,200,000	
	합 계						₩886,000,000	-

집합건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경 2. 교통 상황 3. 건물의 구조	4. 이 용 상 태 5. 설 비 내 역 6. 토지의 형상 및 이용상태	7. 인접 도로상태등 8. 토지이용계획 및 제한상태	9. 공부와의 차이 10. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)
---------------------------------------	--	------------------------------------	---

1. 위치 및 주위환경
 대상물건은 경상남도 거제시 고현동 소재 '신현중학교' 북동측 인근에 위치하는 『리치타워』 13층 1301호, 1302호 와 그 해당부지이며, 부근은 공동주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황
 대상물건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조
 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상15층 건 중 13층 1301호, 1302호로서,
 외벽: 모르타르 위 페인팅 및 화강석 붙임 마감 등,
 내벽: 모르타르 위 페인팅 및 타일 마감 등 입니다.

4. 이용상태
 일련번호(1): 현황 '사무실'로 이용 중입니다.
 일련번호(2): 공실 입니다.

5. 설비내역
 제반 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어 있습니다.

6. 토지의 형상 및 이용상태
 세장형 평지로서, 현황 '상업용 건부지'로 이용 중입니다.

7. 인접 도로상태등
 대상물건 북서측으로 중로1류와 접합니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태
 일반상업지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-08-09)(신현중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(문화재(보호구역)으로부터 300m이내)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.

9. 공부와의 차이
 없습니다.

집합건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 인접 도로상태등	9. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 설 비 내 역	8. 토지이용계획	10. 기타참고사항
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태	및 제한상태	(임대관계 및 기타)
<p>10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> <p>┌임대관계: 미상입니다.</p> <p>└기 타: 없습니다.</p>			

위 치 도

4

소재지	(광역시)경상남도 거제시 장평동 1212-3, 리치타워 13층 1301호 외 1개호
-----	--



위 치 도

4

소재지

(상세)경상남도 거제시 장평동 1212-3, 리치타워 13층 1301호 외 1개호

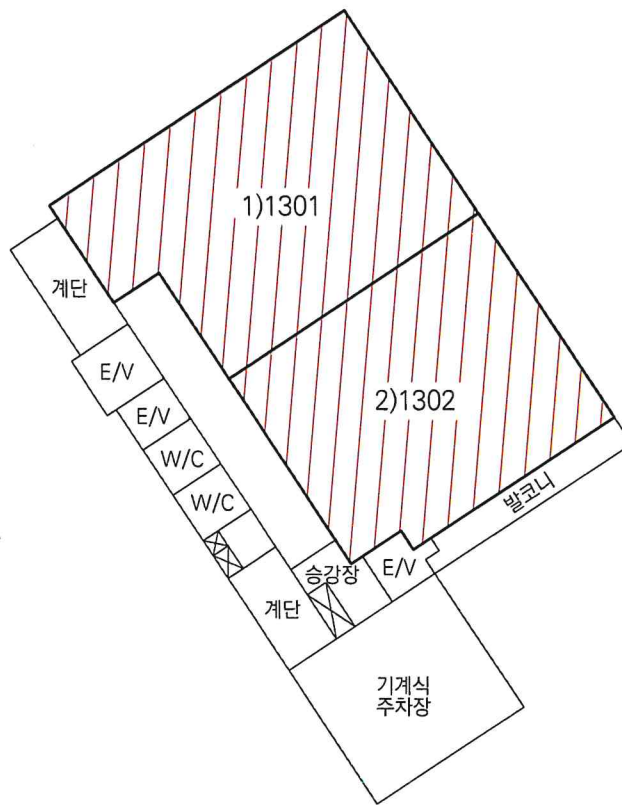


지적 및 건물개황도

기 호 ()

4 Non scale









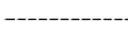
호별 배치도



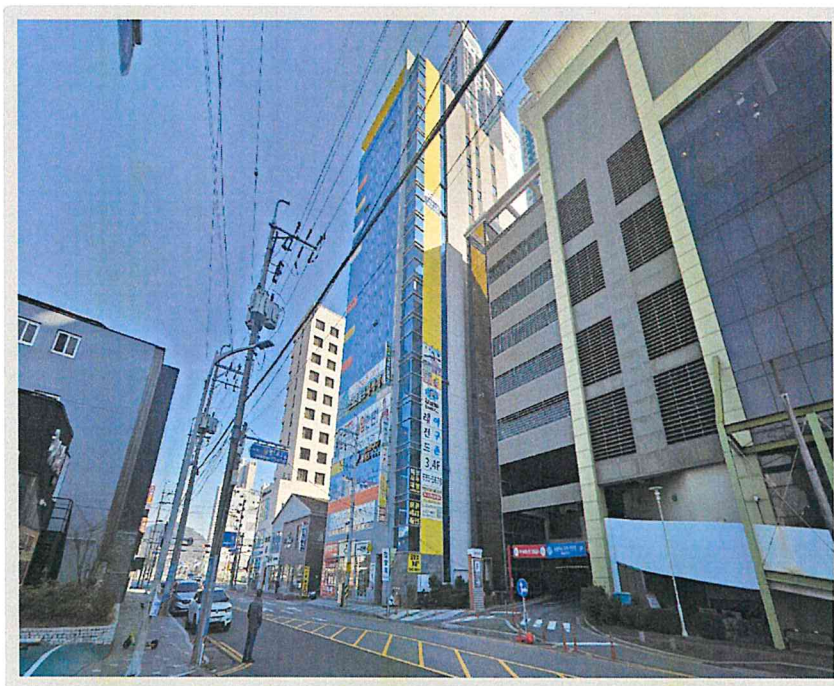
대상물건

- [리치타워
- 1) 13층 1301호
- 2) 13층 1302호

범례

 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
 도로선	 평가건물 1층	 제시외건물(감정평가 외)
 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물

사 진 용 지



【 대상물건 전경 】

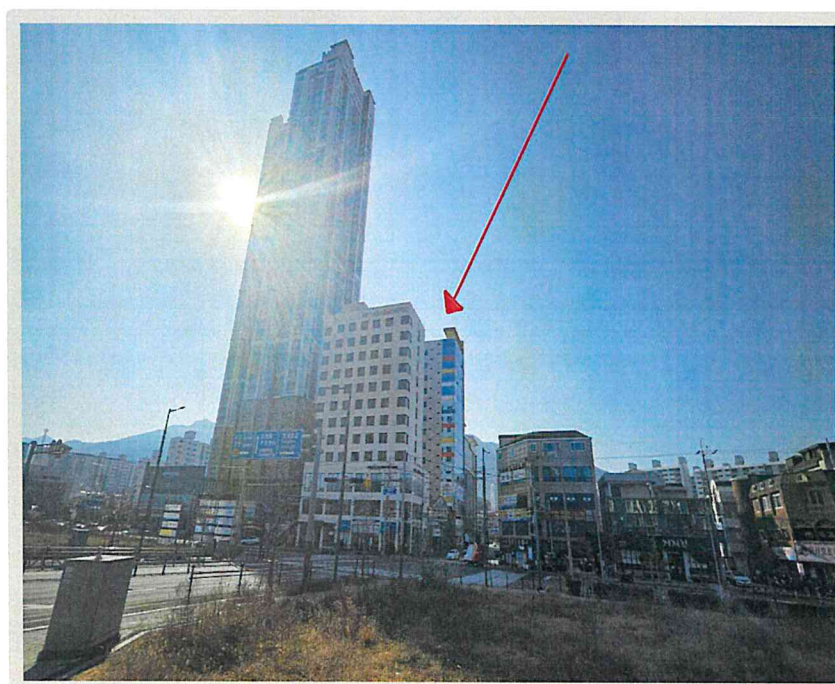


【 대상물건 】

사 진 용 지



【 대상물건 】



【 주위환경 】