# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

| | |
|---|---|
| 건 명 | 안 현 옥 소유물(2024타경 3981) |
| 의 뢰 인 | 창원지방법원 사법보좌관 장순석 |
| 감정평가서 번호 | 대한 제240624-16-0008호 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.


**(주)대한감정평가법인**

**경남지사**

경상남도 창원시 용지로 226 적십자회관5층
TEL : (055)285-8855 FAX : (055)285-8874

240624-16-0008

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
최 정 훈 (인)

㈜대한감정평가법인 경남지사장 이 창 룡 (서명 또는 인)

| 감정평가액 | 일억삼천육백만원정 (₩136,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 창원지방법원 사법보좌관 장순석 | 감정평가목적 | 경매 | |
| 채 무 자 | - | 제 출 처 | 창원지방법원 경매8계 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 안 현 옥(2024타경3981) | 기준가치 | 시장가치 | |
| | | 감정평가조건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| | | 2024.06.28 | 2024.06.27<br>2024.06.28 | 2024.07.02 |

| 감정평가내용 | 공부(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 종 류 | 면적(㎡)<br>또는 수량 | 종 류 | 면적(㎡)<br>또는 수량 | 단가(원/㎡) | 금 액(원) |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 136,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | 합 계 | | | | ₩136,000,000.- | |

심사확인

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

심사자 감정평가사 (인)

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅰ. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 성산구 상남동 소재 '창원우체국' 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

| | |
|---|---|
| 소 재 지 | 경상남도 창원시 성산구 상남동 73-4<br>(경상남도 창원시 성산구 상남로 71) |
| 건물명 및 층·호수 | 창원코아 지하1층 108호 |
| 건물의 구조 | 철골철근콘크리트조<br>슬래브 및 케이스판지붕 |
| 사용승인일자 | 1997.04.23 |
| 주 용 도 | 위락시설, 판매시설, 운동시설 |

| 기호 | 해당 층/호 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 공급면적 (㎡) | 전용률 (%) | 대지권 (㎡) | 집합건축물대장상 용 도 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 지하1/108 | 113.05 | 90.81 | 203.86 | 55.45 | 31.46 | 위락시설<br>(유흥음식점) |

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 06월 28일입니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2024년 06월 27~28일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상 구분건물은 현장조사시 폐문부재로 내부 이용상태 등은 조사치 못하였으나, 동종 유사물건의 통상적인 이용상태 및 외부관찰을 통해 평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래의 객체가 되므로 토지,건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

| | |
|---|---|
| 제7조<br>[개별물건기준 원칙 등] | ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.<br>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.<br>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.<br>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다. |
| 제11조<br>[감정평가방식] | 감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.<br>1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식<br>2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법<br>3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식 |
| 제12조<br>[감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정] | ① 감정평가법인 등은 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.<br>② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 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.<br>③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다. |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

| | |
|---|---|
| 제16조<br><br>[토지와 건물의 일괄감정평가] | 감정평가법인 등은 「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. |

## 2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

#### 나. 인근지역 거래사례

| 기호 | 소재지 | 건물명<br>층 / 호수 | 전유면적<br>(㎡) | 거래시점<br>사용승인일 | 거래금액(원) | 전유면적당<br>단가(원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 중앙동 98-1 | 삼일상가<br>지하/* | 51.27 | 2023.08.21<br>1980.12.11 | 50,000,000 | 약 975,000 |

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

#### 다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 라. 인근지역 평가사례

| 기호 | 소재지 | 건물명<br>층/호수 | 전유<br>면적<br>(㎡) | 평가<br>목적 | 기준시점<br>사용승인일 | 평가금액(원) | 전유면적당<br>단가(원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⓐ | 상남동<br>73-4 | 창원코아<br>지하1/1**-* | 139.36 | 경매 | 2022.10.03<br>1997.04.23 | 180,000,000 | 약 1,290,000 |
| ⓑ | 상남동<br>73-4 | 창원코아<br>지하1/1**-* | 136.74 | 경매 | 2023.01.12<br>1997.04.23 | 168,000,000 | 약 1,230,000 |
| ⓒ | 상남동<br>73-4 | 창원코아<br>지하1/1** | 113.05 | 경매 | 2024.05.31<br>1997.04.23 | 131,000,000 | 약 1,160,000 |

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

## 마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

| 유형 | 부동산 가치수준 |
|---|---|
| 인근 유사 구분건물<br>(지하) | 전유면적당 단가: 1,000,000원/㎡ ~ 1,300,000원/㎡ 수준 |

## 바. 경매 낙찰가율

| 지역 / 기간 | 경남/창원시 성산구 2023년 06월~2024년 05월 |
|---|---|

| 구 분 | 낙 찰 가 | | | 낙 찰 건 수 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 상가 | 13,491,992,300원 | 8,164,644,485원 | 60.5% | 136건 | 27건 | 19.9% |
| 근린상가 | 11,380,992,300원 | 6,676,764,485원 | 58.7% | 127건 | 23건 | 18.1% |

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

| 기호 | 소재지 | 건물명 및 층 / 호수 | 전유면적(㎡) | 거래시점 / 사용승인일 | 거래금액(원) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 대상 물건 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 중앙동 98-1 | 삼일상가 지하/* | 51.27 | 2023.08.21 / 1980.12.11 | 50,000,000 | 약 975,000 | 2 |

### 나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

### 1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였습니다.

### 2) 시점수정치

| 대상 물건 | 비교 사례 | 기 간 | 자본수익률(%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 2 | a | 2023년 3분기 | -0.18 | 2023년 3분기 수익률 |
| | | 2023년 4분기 | -0.23 | 2023년 4분기 수익률 |
| | | 2024년 1분기 | -0.28 | 2024년 1분기 수익률 |
| | | 2024년 2분기 | - | 2024년 2분기 수익률 |

### 3) 시점수정치 산정

| 대상 물건 | 비교 사례 | 구 분 (산정기간) | 시점수정치 | 시점수정치 산정 |
|---|---|---|---|---|
| 2 | a | 경남 (집합 상가) 2023.08.21~2024.06.28 | 0.99139 | (1-0.0018×41/92)×(1-0.0023)×(1-0.0028) ×(1-0.0028×89/91) ≒ 0.99139 |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인 비교

- 구분건물(상업용)

| 조 건 | 세부항목 |
|---|---|
| 단지외부요인 | 고객의 유동성과의 적합성 |
| | 도심지 및 상업 ·업무시설과의 접근성 |
| | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) |
| | 배후지의 크기 |
| | 상가의 성숙도 |
| | 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) |
| 단지내부요인 | 단지내 주차의 편리성 |
| | 건물전체의 공실률 |
| | 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 |
| | 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 |
| | 건물의 구조 및 마감상태 |
| | 건물의 규모 및 최고층수 |
| 호별요인 | 층별 효용 |
| | 위치별 효용(동별 및 라인별) |
| | 주출입구와의 거리 |
| | 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 |
| | 향별 효용 |
| | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

| 본건 기호 | 사례 기호 | 단지외부요인 | 단지내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 개별요인 비교치 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | a | 1.13 | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 1.243 |
| | | 본건은 단지외부요인(고객의 유동성과의 적합성 등) 및 단지내부요인(건물의 관리상태 등)에서 우세합니다. | | | | |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 기호 | 거래사례 단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인 비교치 | 산정단가 (원/㎡) | 전유 면적 (㎡) | 산정금액 (원) | 시산가액 (원) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 975,000 | 1.00 | 0.99139 | 1.243 | 1,201,490 | 113.05 | 135,828,444 | 136,000,000 |

## Ⅳ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

| 기호 | 소 재 지 | 건물명 층/호 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 감정평가액(원) | 비고 (전유면적㎡당 단가) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 경상남도 창원시 성산구 상남동 73-4 | 창원코아 지하1/108 | 113.05 | 31.46 | 136,000,000 | 1,203,008 |
| 합 계 | | 136,000,000 | | | | |

240624-16-0008

# 구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-06-28>



| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지목 및 용도 | 용도지역 및 구조 | 면적(㎡) 공부 | 면적(㎡) 사정 | 감정평가액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 경상남도 창원시 성산구 상남동 [도로명] 경상남도 창원시 성산구 상남로 71 | 73-4 창원코아 | 위락시설,판매시설,운동시설 | 철골철근콘크리트조 슬래브 및 케이-스판지붕 7층 | | | | |
| | | | | 1층 | 1,686.78 | | | |
| | | | | 2층 | 1,686.56 | | | |
| | | | | 3층 | 1,686.56 | | | |
| | | | | 4층 | 1,682.53 | | | |
| | | | | 5층 | 1,682.53 | | | |
| | | | | 6층 | 1,682.53 | | | |
| | | | | 7층 | 1,682.53 | | | |
| | | | | 지하1층 | 2,509 | | | |
| | | | | 지하2층 | 2,508.82 | | | |
| | | | | 지하3층 | 2,280.48 | | | |
| 1 | 동 소 | 73-4 | 대 | 중심상업지역 | 2,946 | | | |
| 2 | | | | (내) 철골철근콘크리트조 지하1층 108호 | 113.05 | 113.05 | 136,000,000 | 비준가액 (공용면적 90.81㎡포함) |
| | | | | 소유권 | 31,460 | | | |
| | | | | 1. ---- 대지권 | ----- 2,946,000 | 31.46 | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 40,000,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 96,000,000 | |
| 합 계 | | | | | | | ₩136,000,000.- | |
| | | | | 이 하 여 백 | | | | |

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

# 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 성산구 소대 "창원우체국" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 상가 및 숙박시설, 병원, 은행 등이 혼재하여 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량접근 용이하며, 인근 대중교통수단의 운행횟수 및 접근성 등을 고려할 때 전반적인 교통사정은 보통 시 됩니다.

**(3) 건물의 구조**

철골철근콘크리트조 슬래브 및 케이-스판지붕 7층건물 내 지하1층 108호로서,
외 벽: 몰탈위 페인팅 등 마감.
내 벽: 폐문부재로 조사치 못함.
바 닥: 폐문부재로 조사치 못함.

**(4) 이용상태**

기호 2) 근린생활시설로 추정되나, 폐문부재로 인하여 정확한 이용상황은 조사치 못하였습니다.

**(5) 설비내역**

건물 내 제반 급.배수설비 및 위생설비, 승강기 설비 등이 구비되어 있습니다.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

본건 대지권의 목적인 토지는 평지 내 세장형의 토지로서, 현황 상업용 건부지로 이용 중입니다.

**(7) 인접 도로상태 등**

남동측으로 대로3류, 북서측으로 소로2류와 각각 접합니다.

# 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)

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

중심상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(배후도시), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(중앙지구)(접합)
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 문화재보존영향검토대상구역(창원상남지석묘)<경상남도 문화재보호 조례>

**(9) 공부와의 차이**

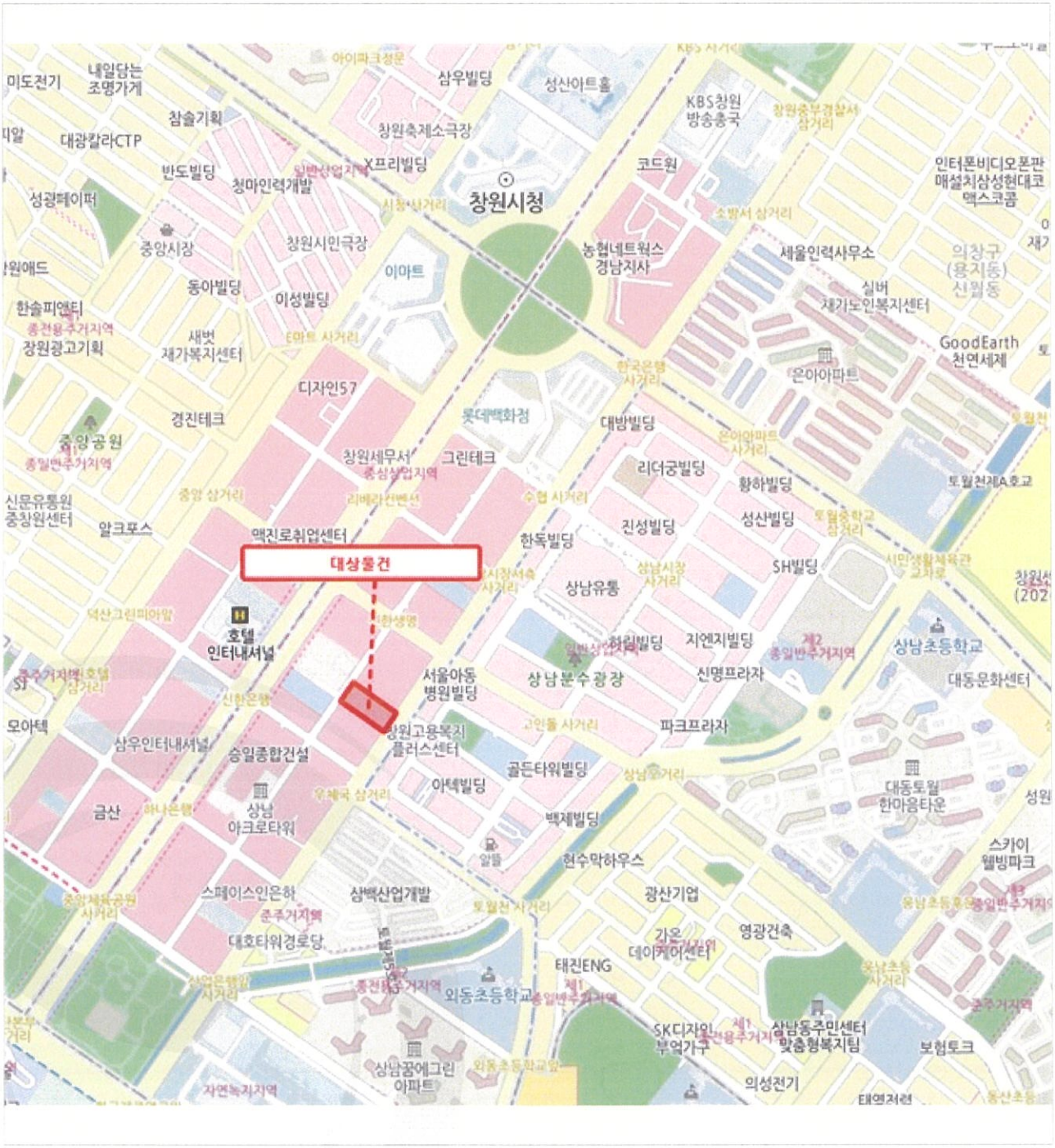
-

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

1) 임대관계: 미상입니다.
2) 기 타: 해당사항 없습니다.

# 광역위치도

| 소 재 지 | 경상남도 창원시 성산구 상남동 73-4 창원코아 지하1층 108호 |
|---|---|



# 상세위치도

| 소 재 지 | 경상남도 창원시 성산구 상남동 73-4 창원코아 지하1층 108호 |
|---|---|

# 호 별 배 치 도

N

None Scale

S

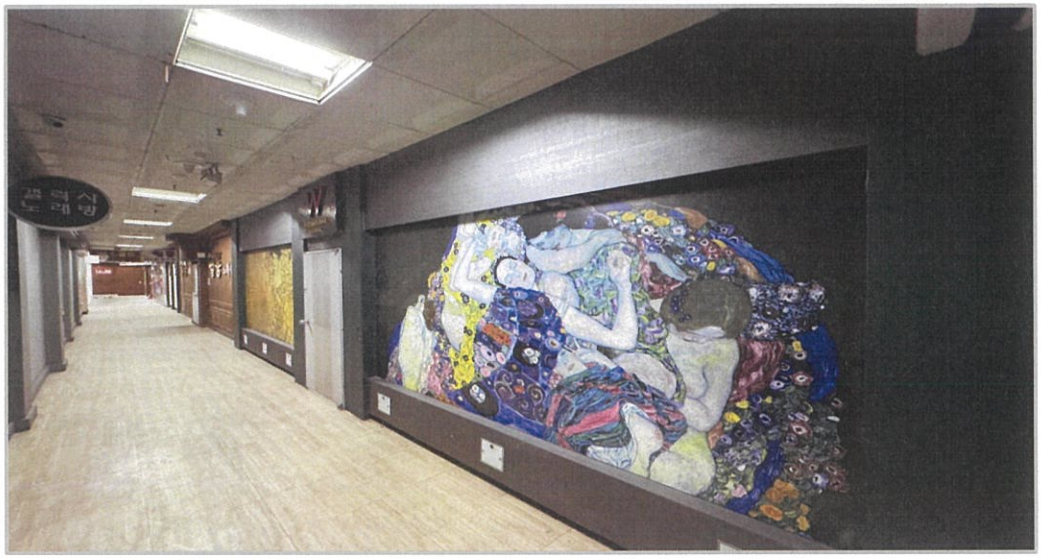
[ 경상남도 창원시 성산구 상남동 73-4 창원코아 지하1층 108호 ]

# 사 진 용 지

본건 전경

기호 2) 전경

# 사 진 용 지



기호 2) 전경

본건 주위환경

# 사 진 용 지

본건 주위환경

본건 주위환경