

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : (주)한빛자산관리대부 대표이사 김재춘

건명 : 경상남도 창원시 진해구 경화동 871-3 제201호 外 공매

평가서번호 : 042305-8-00001호

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)감정평가법인 삼일 경남지사

경상남도 진주시 에나로 128번길 26, 711호(토원빌딩)
TEL.(055)761-0077 FAX.(055)755-1006



(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
강 경 석

감 정 평 가 사
강 경 석



(주)감정평가법인 삼일 경남지사 지사장 강 경 석 (서명 또는 인)

감정평가액		금오억칠천육백만원정(₩576,000,000.-)				
의 회 인		(주)한빛자산관리대부 대표이사 김재춘	감정평가 목적		공매	
제 출 처		(주)한빛자산관리대부 우리자산신탁(주)	기 준 가 치		시장가치	
소 유 자 (대상업체명)		김철호	감정평가조건		-	
목록표시근거		등기사항전부증명서	기 준 시 점		조 사 기 간	작 성 일
(기타 참고사항)		-	2023. 06. 01		2023. 06. 01	2023. 06. 02
감 정 평 가 내 용						
공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액		
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액(원)	
구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	576,000,000	
	이	하	여	백		
합 계					₩576,000,000	
심사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 강 호 진					

강 호 진



구분건물 감정평가 명세표

기준시점: 2023-06-01

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고	
					공 부	사 정			
(1) 1 2 3	경상남도 창원시 진해구 경화동 [도로명주소] 경상남도 창원시 진해구 충장로345번길 48-9	871-3	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 1층 2,3층 4층 5층	 74.04 169.48 123.05 88.62				
	"	871-3	대	제2종일반주거지역	295				
	"	871-3 위지상		(내) 철근콘크리트구조 제2층제201호 (1).소유권 ----- 대지권	80.55 48.72 ----- 295	80.55 48.72	228,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적포함: 103.508㎡)	
						토지.건물 배분가격			
						토 지 건 물	68,400,000 159,600,000		
	"	871-3 위지상		(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호 (1).소유권 ----- 대지권	61.35 37.11 ----- 295	61.35 37.11	174,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적포함: 80.426㎡)	
						토지.건물 배분가격			
						토 지 건 물	52,200,000 121,800,000		
	"	871-3 위지상		(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호 (1).소유권 ----- 대지권	61.35 37.11 ----- 295	61.35 37.11	174,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적포함: 80.426㎡)	
						토지.건물 배분가격			
						토 지 건 물	52,200,000 121,800,000		
	합 계							₩576,000,000.-	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

가. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 진해구 경화동 소재 구분건물((통칭)성호폴하우스 제2층 제201호외 2개호)로서, 공매 목적의 감정평가 건임.

나. 감정평가근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

다. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 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 가액인 시장가치를 기준가치로 결정하였음.

2. 감정평가조건

해당사항 없음.

라. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023.06.01일로 하였음.

마. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대하여 2023.06.01일에 실지조사를 실시하였으며, 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 결정

가. 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성 검토를 거쳐 결정함이 원칙임.

1. 감정평가방식

- ①원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ②비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- ③수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 감정평가방법

- ① ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ② ‘거래사례비교법’이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ③ ‘공시지가기준법’이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 ‘대상토지’라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 ‘비교표준지’라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 거래 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ④ ‘수익환원법’이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 “거래사례비교법”을 적용하여 평가하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

나. 기타 참고사항

- * 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조』의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지 가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니, 업무에 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 산출근거

가. 대상물건 개요

소재지 (도로명주소)				경상남도 창원시 진해구 경화동 871-3 (경상남도 창원시 진해구 충장로 345번길 48-9)					
건물명, 동, 층, 호수				(통칭)성호폴하우스				호수 (가구, 세대)	8
용도				근린생활시설 오피스텔		사용승인	2017.12.29	층수	지상5층
기호	동	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 면적(㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)	비고 (용도)
1	-	2	201	80.55	22.958	103.508	48.72	약 78	오피스텔
2	-	2	202	61.35	19.076	80.426	37.11	약 76	오피스텔
3	-	3	302	61.35	19.076	80.426	37.11	약 76	오피스텔

*공용면적은 집합건축물대장 전유부 상의 공용부분 ‘주’ 부분의 합계임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가액의 산출과정

1. 인근 유사 부동산의 거래사례

(1) 인근 유사물건의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

사례	소재지 (창원시)	건물명 동,층,호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
a	진해구 경화동 908	경화보람아름채씨티 6층 602호	49.92	170,000,000	3,405,449	2023.03.21
						2016.06.03
b	진해구 경화동 890	부건2차이데아아파트 6층 602호	84.64	230,000,000	2,717,391	2023.05.23
						2018.01.04

2. 인근지역 평가사례

(1) 본건 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

사례	소재지 (창원시)	건물명 동,층,호수	전유 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점
#1	진해구 경화동 871-3	(통칭)성호폴하우스 제2층 제201호	80.55	237,000,000	2,942,272	공매	2021.11.04
	진해구 경화동 871-3	(통칭)성호폴하우스 제2층 제202호	61.35	180,000,000	2,933,985		
	진해구 경화동 871-3	(통칭)성호폴하우스 제3층 제302호	61.35	190,000,000	3,096,985		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

사례	소재지 (창원시)	건물명 동, 층, 호수	전유 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
#2	진해구 경화동 890	부건2차이데아 아파트 2층 202호	120.2213	336,000,000	2,794,846	경매	2022.01.07
							2018.01.04
#3	진해구 경화동 908	경화보람아름채 씨티 5층 501호	49.6708	147,000,000	2,959,485	경매	2022.01.23
							2016.06.03

3. 인근지역 내 유사물건의 가치수준

층수	용도	전유단가수준(원/㎡)
2~5층	오피스텔	@2,600,000 ~ 3,000,000

4. 경매 낙찰가율

[출처: 인포케어]

경남 창원시 진해구 2022년 6월 ~ 2023년 5월 검색							
구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주역	2,116,156,260원	1,254,853,300원	59.3%	41건	35건	6건(14.6%)	10건
점할건물	9,244,000,000원	7,151,429,750원	77.4%	223건	154건	69건(30.9%)	18건
상가	7,775,000,000원	5,816,260,000원	74.8%	108건	99건	9건(8.3%)	16건
공관	0원	0원	0.0%	2건	2건	0건(0.0%)	0건
특수부동산	0원	0원	0.0%	4건	4건	0건(0.0%)	1건
토지	9,906,735,400원	8,417,706,600원	85.0%	33건	20건	13건(39.4%)	4건
차량외 기타	2,465,700,000원	1,080,791,000원	43.8%	18건	15건	3건(16.7%)	2건
합계	31,507,591,660원	23,721,040,650원	75.3%	429건	329건	100건(23.3%)	51건

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가액의 결정

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인}$$

(1) 거래사례의 선정

1) 거래사례 선정 기준

- ①거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ②기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

2) 거래사례 선정

대상물건과 물적, 위치적 유사성 있으며, 비교적 최근의 거래사례인 사례<a>를 비교사례로 선정하였음.

사례	소재지 (참원시)	건물명 동,층,호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
a	진해구 경화동 908	경화보람아름채씨티 6층 602호	49.92	170,000,000	3,405,449	2023.03.21
						2016.06.03

(2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됨.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

시점수정은 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 비교가능성이 높다고 판단되는 “아파트 매매가격지수(경상남도 창원시 진해구)”를 활용하여 산정하였음.

◎ 시점수정치 산출(2023.03.21 ~ 2023.06.01)-사례 a

2023.03.21 매매 가격지수 (적용:2023년02월) : 95.2

2023.06.01 매매 가격지수 (적용:2023년04월) : 94.5

시점수정치 : $94.5/95.2 \approx 0.99265$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교치

-집합건물(주거용)-사례(a)와 대상물건(기호1~3)의 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	0.93	본건은 거래사례와 대비시 접근성에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대 수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.95	본건은 거래사례와 대비시 내부요인에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.95	본건은 거래사례와 대비시 층별효용에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	그 외 기타요인은 유사함.
누계		1.000	0.839	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(5) 비준가액

기호	비교거래 사례단가	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액(원)
1	a 3,405,449	1.000	0.99265	0.839	2,836,171	80.55	228,453,574
2	a 3,405,449	1.000	0.99265	0.839	2,836,171	61.35	173,999,091
3	a 3,405,449	1.000	0.99265	0.839	2,836,171	61.35	173,999,091

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

가. 감정평가액

기호	소재지 (창원시)	물건명 동.층,호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가(㎡)	비고
1	진해구 경화동 871-3	(통칭)성호 풀하우스 제2층 제201호	80.55	228,000,000	2,830,540	-
2	진해구 경화동 871-3	(통칭)성호 풀하우스 제2층 제202호	61.35	174,000,000	2,836,186	-
3	진해구 경화동 871-3	(통칭)성호 풀하우스 제3층 제302호	61.35	174,000,000	2,836,186	-
합 계				576,000,000		

나. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래가격, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정 되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

구분건물감정평가요항표

Page. 1

- | | | |
|--------------|--------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비 | |
| 3. 건물의구조 | 6. 공부와의 차이 | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 진해구 경화동 소재 "(통칭)성호풀하우스" 제2층 제201호외 2개호로서, 주위는 후면 주택 및 아파트단지로 형성되어 있음.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량진입 가능하며, 대중교통 수단 및 제반 교통사정은 양호함.

3. 건물의 구조

1~3) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 중 제2층 제201호외 2개호로서,
외벽: 화강석 판재 및 드라이비트 마감.
창호: 샷시창호임.

4. 이 용 상 태

기호(1~3): 주거용 오피스텔.

5. 위생,냉난방설비 및 기타설비

제반 위생설비, 급배수설비, 승강기 설비, 화재탐지 및 경보설비 등이 갖추어져 있음.

6. 공부와의 차이

없 음.

7. 임대관계 및 기타

- 1) 임대관계:미상임.
- 2) 기 타:없 음.