

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	최병영 소유물건 (2025타경21205)
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일
평가서 번호	대화 12-2504-2-0030

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 경남중앙지사

경상남도 통영시 중앙로 323한진빌딩 2층
대표전화 : (055)642-0123 FAX : (055)646-5906

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 조옥영 (인)

(주)대화감정평가법인

경남중앙지사 지사장 안 민 상 (인)

감정평가액	삼억구천팔백만원정 (₩398,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일		평가목적 (제출처)	경매 (제출처 : 경매5계)		
소유자 (대상업체명)	최병영 (2025타경21205)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
			2025. 04. 11	2025. 04. 10 ~ 2025. 04. 11	2025.04.15	
평 가 내 용	공부公簿(의뢰)		사 정		감 정 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개 호	구분건물	1개 호	-	398,000,000
	합 계					₩398,000,000.-
		이	하	여	백	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 안민상 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 통영시 광도면 죽림리 소재 “통영경찰서” 남동측 인근에 위치하는 “쌍봉빌딩” 제4층 제401호(상가)에 대한 창원지방법원 통영지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

경상남도 통영시 광도면 죽림리 1574-4 “쌍봉빌딩” [도로명주소] 경상남도 통영시 광도면 죽림해안로 118-25						
이용상황	제1,2종근린생활시설 및 위락시설	사용승인일자	2006. 12. 11.			
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하 1층, 지상 6층 / 보통	배후지의 상태 및 규모	보통			
용도지역	일반상업지역	기 타	-			
기호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
1	제4층 제401호	267.24	129.06	396.3	100.78	67.43

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 4월 11일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 4월 10일 ~ 2025년 4월 11일임.

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 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의 사항

가. 물적 동일성이 인정됨.

나. 대상 물건의 위치 확인은 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면 및 현실 점유 부분에 의하여 확인하였음.

다. 본건은 현장 방문 시 이해관계인의 부재 및 폐문 상태로서, 내부 상태를 확인하지 못하였는 바, 일반적인 상태를 기준으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

가. 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 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

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

나. 대상물건은 구분건물로서 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 판단됨

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

없 음.

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 평가하였음.

나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

(1) 유사 물건의 거래사례

(경상남도 통영시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정평가사협회)

구 분	거래사례 1	거래사례 2	거래사례 3
소재지·건물명칭	광도면 죽림리 1574-19 "블루라인타워"	광도면 죽림리 1574-52	광도면 죽림리 1572-51
용도지역	일반상업지역	일반상업지역	일반상업지역
층·호수	제9층 제***호	제1층 제***호	제3층 제***호
사용승인일	2008. 4. 25.	2007. 12. 17.	2010. 5. 18.
전유면적(㎡)	172.61	116.45	525.7
거래가액	220,000,000	530,000,000	435,600,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@1,270,000	@4,550,000	@830,000
거래시점	2023. 11. 16.	2022. 7. 3.	2023. 6. 5.
비 고	선정 (대상물건 인근 9층 (상가))	대상물건 인근 1층 (상가)	대상물건 인근 3층 (상가)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 유사 물건의 평가선례

(경상남도 통영시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 1	평가선례 2	평가선례 3
소재지 · 건물명칭	광도면 죽림리 1574-4 "쌍봉빌딩"	광도면 죽림리 1574-19 "블루라인타워"	광도면 죽림리 1574-33 "맨투맨빌딩"
용도지역	일반상업지역	일반상업지역	일반상업지역
층 . 호수	제2층 제***호	제4층 제***호	제3층 제***호
사용승인일	2006. 12. 11.	2008. 4. 25.	2008. 4. 18..
전유면적(㎡)	359.27	140.73	110.03
감정평가액	567,000,000	282,000,000	196,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@1,580,000	@2,000,000	@1,780,000
기준시점	2024. 5. 16.	2024. 1. 26.	2023. 3. 17.
평가목적	담보	경매	담보
비 고	동일 건물 내 2층 (상가)	대상물건 인근 4층 (상가)	대상물건 인근 3층 (상가)

(3) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 1,000,000 ~ 2,000,000원/㎡ (전유면적) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 최근 1년간 경매 낙찰가율

(자료출처 : 지지옥션)

용 도	소재지	낙찰가율 (%) (총 낙찰가/ 총 감정가)	낙찰률 평균 (%) (총 낙찰건수/ 총 입찰건수)	낙찰 건수
상가	경상남도 통영시	47.93	16.38	19

다. 감정평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>을 선정하였음.

(경상남도 통영시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례 1	비 고
소재지 · 건물명칭	광도면 죽림리 1574-19 "블루라인타워"	별지 "위치도" 표시
용도지역	일반상업지역	
층 . 호수	제9층 제***호	
사용승인일	2008. 4. 25.	
전유면적(㎡)	172.61	
거래가액	220,000,000	
전유면적 기준단가(원/㎡)	@1,270,000	
거래시점	2023. 11. 16.	
비 고	선정 (대상물건 인근 9층 (상가))	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(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 않음.

(1.000)

(3) 시점수정

(가) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 대상의 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원 상업용 부동산 자본수익률표를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 자본수익률표를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

(다) 분기별 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(분기/연간)(집합 매장용)

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구 분		변 동 률			
경 남	기준일	1분기	2분기	3분기	4분기
	2023년	-0.33	-0.18	-0.18	-0.23
	2024년	-0.28	-0.22	-0.34	-0.48

(라) 시점수정치

구 분		변동률 (%) (시점수정치)	비 고
거래사례 "1"	거래시점	0.98053	$ \begin{aligned} & (1 - 0.0023 * 46 / 92) * (1 - 0.0028) \\ & * (1 - 0.0022) * (1 - 0.0034) \\ & * (1 - 0.0048) * (1 - 0.0048 * 101 / 92) \\ & \approx 0.98053 \end{aligned} $
	2023. 11. 16.		
대상물건	기준시점	0.98053	
	2025. 4. 11.		

※ 기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2024년 4분기 변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인(가격형성요인) 비교

대상물건(1) / 거래사례(1)과의 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	전반적인 단지외부요인 대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	전반적인 단지내부요인 대등함.	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	대상물건(1)은 거래사례(1) 대비 층별 효용(4층/9층)에서 우세함.	1.20
	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	전반적인 기타요인 대등함.	1.00
격차율 계			1.200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	제4층 제401호	1,270,000	1.000	0.98053	1.200	1,494,328	1,490,000	-

(나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
1	제4층 제401호	267.24	1,490,000	398,187,600	398,000,000	-

5. 그 밖의 사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
1	398,000,0000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

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 판단됨.

3. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	제4층 제401호	267.24	398,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
① 1	경상남도 통영시 광도면 죽림리	1574-4 "쌍봉 빌딩"	제1,2종 근린생활 및 위락시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 6층				
				지하층	496.52			
	[도로명주소]			1층	462.15			
	경상남도			2층	433.55			
	통영시			3층 ~ 5층	각 321.67			
	관도면			6층	229.9			
	죽림해안로							
	118-25							
	"	1574-4	대	일반상업지역	644.6			
	"			(내)				
				철근콘크리트구조	267.24	267.24	398,000,000	비준가액
				제4층 제401호				총면적
				소유권	100.78			:396.3㎡
				①.-----	-----	100.78		공용면적포함
				대지권	644.6			
						<토지,건물	배분내역>	
						토지:	119,400,000	
						건물:	278,600,000	
	합 계						₩398,000,000.-	
				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

본건은 경상남도 통영시 광도면 죽림리 소재 “통영경찰서” 남동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설 및 아파트 등이 혼재하는 성숙중인 상가지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 및 출입이 가능하며, 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 슬래브지붕 6층 건물 내, 제4층 제401호로서,
[사용승인일:2006.12.11.]
외 벽 : 타일 및 석재 붙임 등 마감
내 벽 : 벽지 및 타일 붙임 등 마감
창 호 : 샷시 창호 등 마감임.

(4) 이용상태

본건은 "제1,2종근린생활시설 및 위락시설"로 이용중임.
*본건은 현장 방문시 이해관계인의 부재 및 폐문 상태로서, 내부 상태를 확인하지 못하였는 바, 일반적인 상태를 기준으로 감정평가하였음.

(5) 설비내역

본건은 제반 급배수 및 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어 있음.

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

본건은 평지 가장형의 토지로서 "상업용"건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

본건은 북측 및 서측으로 약 12m 폭의 도로와 접하며, 제반 진출입 상태 및 옥내주차시설은 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건은 도시지역, 일반상업지역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합) 가축사육제한구역(2019-07-24)(주거밀집지역에서 200m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-07-24)(주거밀집지역에서 75m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 중점경관관리구역(2024-07-02)임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

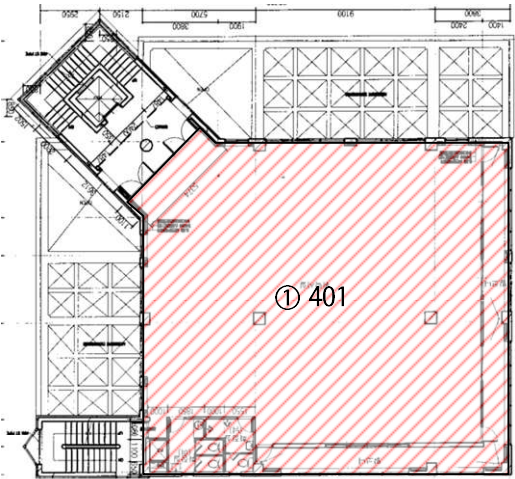
임대관계 : 미상임.
기 타 : 없 음.



상 세 위 치 도



호 별 배 치 도



【本件】 쌍봉빌딩 제4층 제401호

현황 사진



【 기호(1) 북서측에서 바라 본 전경 】



【 기호(1) 출입구 】

현황 사진



【 기호(1) 제4층 복도 】



【 기호(1) 제401호 】