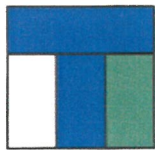


감정평가서

Appraisal Report

건 명	건강보험심사평가원 사육매각사업
의뢰인	건강보험심사평가원 울산경남본부장
감정평가서번호	통일(경남)G240903-4005호

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)통일감정평가법인 경남지사
지사장 하 용 민

경상남도 김해시 주촌면 골든루트로129번길 157 2층 (망덕리)
TEL.055-285-5588 FAX.055-285-5582





심사필증

심사번호	24-8983	발급일자	2024-09-26 오전 9:00:00
평가의뢰처	건강보험심사평가원 울산경남본부	평가목적	매각 및 교환
물건종별	구분건물	감정평가서번호	G240903-4005
평가기관	(주)통일감정평가법인 경남지사		
건명	매각(건강보험심사평가원 구사옥 매각(경상남도 창원시 성산구 용호동 7-2 201호외))-협회추천		
물건소재지	경상남도 창원시 성산구 용호동 7-2 오피스프라자 2층 201호외		
평가금액	₩2,459,000,000		

우리 협회의 감정평가심사위원회에서 『감정평가 심사업무 관리지침』의 규정에 의하여 심사하였음을 확인합니다.

감정평가심사위원회 위원장



본 위원회는 감정평가서가 관련 법령과 감정평가기준 등에 따라 작성되었는지 여부를 심사하였으며, 협회(위원회)는 감정평가심사에 대하여 민사 형사상의 책임을 지지 않습니다.

본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에 심사필증을 발행합니다.

한국감정평가사협회장



발급번호 : https://cert.kapanet.or.kr/mobile/?No_cert=24-23046-B3E2C1DD

▶ 본 필증의 진위여부는 QR코드 또는 인증센터(<http://cert.kapanet.or.kr>)에서 확인할 수 있습니다.

(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

감정평가 가격심의 인증서

인증번호	2409-A-0386	발급일자	2024-09-25
평가의뢰처	건강보험심사평가원 울산경남본부장	제 출 처	건강보험심사평가원 울산경남본부
평가목적	매각	감정서번호	G240903-4005
감정평가액	₩2,459,000,000.-	담당평가사	서선미
건 명	건강보험심사평가원 사옥매각사업		
물건소재지	경상남도 창원시 성산구 용호동 7-2 오피스프라자 제2층 제201호 외		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가방법의 적정성
3. 관련법규 및 제규정의 준수여부
4. 금융기관등의 협약내용 및 협조사항 준수여부

본 감정평가서의 감정평가 가격심의 업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에
가격심의 인증서를 발행합니다.



(주)통 일 감 정 평 가 법 인
공동대표이사 양 원 진 환
위 승 환



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
서 선 미

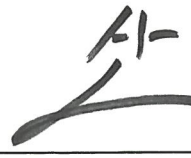
  



(주)통일감정평가법인 경남지사 지사장 하용민

(서명 또는 인)



감정평가액	이십사억오천구백만원정 (₩2,459,000,000.-)				
의뢰인	건강보험심사평가원 울산경남본부장	감정평가목적	매각		
제출처	건강보험심사평가원 울산경남본부	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	고객지원부-2654	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일	
(기타참고사항)	-	2024.10.01.	2024.09.05.	2024.09.12.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	8개	구분건물	8개	-	2,459,000,000
		< 이	하 여 백	>	
합계					₩2,459,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 우 임 산   				



(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

구분건물감정평가명세표

Page. 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 창원시 성산구 용호동	7-2 오피스 프라자	업무시설 및 제1종근린 생활시설	철근콘크리트 및 일반철골구조 평스라브지붕 8층				
	[도로명주소] 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263		주차장, 기계전기실	지하3층	2,104.951			
			주차장	지하2층	2,235.151			
			주차장	지하1층	1,976.876			
			제1종근린 생활시설 및 업무시설	1층	1,628.2			
			업무시설 (사무소)	2층	1,528.28			
			업무시설 (사무소)	3층	1,701.72			
			업무시설 (사무소)	4층	1,701.72			
			업무시설 (사무소)	5층	1,701.72			
			업무시설 (사무소)	6층	1,701.72			
			업무시설 (사무소)	7층	1,701.72			

구분건물감정평가명세표

Page. 2

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1 가 나	"	7-2	업무시설 (사무소)	8층	1,701.72			
			대		2,886.4			
				(내)				
			업무시설 (사무소)	철근콘크리트조 제2층 제201호	110.88	110.88	217,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함: 194.4714㎡)
				1 소유권	285,444	285,444		
				-----	-----	-----		
				대지권	28,864,000	28,864,000		
							배분내역	
							토지가액:65,100,000	
							건물가액:151,900,000	
				(내)				
			업무시설 (사무소)	철근콘크리트조 제2층 제202호	165	165	317,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함: 289.3918㎡)
				1 소유권	424,768	424,768		
				-----	-----	-----		
				대지권	28,864,000	28,864,000		
							배분내역	
							토지가액:95,100,000	
							건물가액:221,900,000	



구분건물감정평가명세표

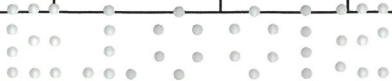
Page. 3

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
다			업무시설 (사무소)	(내) 철근콘크리트조 제2층 제203호	241.7	241.7	464,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함: 423.915㎡)
				1 소유권 -----	622,220	622,220		
				대지권	28,864,000	28,864,000		
				배분내역				
				토지가액: 139,200,000				
				건물가액: 324,800,000				
라			업무시설 (사무소)	(내) 철근콘크리트조 제2층 제204호	125.4	125.4	245,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함: 219.9378㎡)
				1 소유권 -----	322,823	322,823		
				대지권	28,864,000	28,864,000		
				배분내역				
				토지가액: 73,500,000				
				건물가액: 171,500,000				
마			업무시설 (사무소)	(내) 철근콘크리트조 제2층 제205호	125.4	125.4	245,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함: 219.9378㎡)
				1 소유권 -----	322,823	322,823		
				대지권	28,864,000	28,864,000		
				배분내역				
				토지가액: 73,500,000				
				건물가액: 171,500,000				

구분건물감정평가명세표

Page. 4

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고	
					공 부	사 정			
바			업무시설 (사무소)	(내) 철근콘크리트조 제2층 제206호	241.7	241.7	464,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함: 423.915㎡)	
				1 소유권	622,220	622,220			
				-----	-----	-----			
사			업무시설 (사무소)	대지권	28,864,000	28,864,000		배분내역 토지가액:139,200,000 건물가액:324,800,000	
				(내) 철근콘크리트조 제2층 제207호	165	165	317,000,000		비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함: 289.3918㎡)
				1 소유권	424,768	424,768			
아			업무시설 (사무소)	-----	-----	-----		배분내역 토지가액:95,100,000 건물가액:221,900,000	
				대지권	28,864,000	28,864,000			
				(내) 철근콘크리트조 제2층 제208호	96.96	96.96	190,000,000		비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함: 170.057㎡)
1 소유권	249,608	249,608							
-----	-----	-----		배분내역 토지가액:57,000,000 건물가액:133,000,000					
대지권	28,864,000	28,864,000							
합 계							₩2,459,000,000	.-	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 창원시 성산구 용호동 소재 경상남도청 남서측 인근에 위치하는 오피스프라자 제2층 제201호 외 7개로서 건강보험심사평가원의 사옥매각 목적의 감정 평가건입니다.

2. 감정평가근거 및 기준가치

가. 감정평가근거

본건은 「공유재산 및 물품관리법」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 제법령 및 일반적으로 인정되는 감정평가이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

나. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2024년 09월 05일입니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 귀 제시일인 2024년 10월 01일로 합니다.

5. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였으니, 업무진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 구분건물은 건물의 구분소유권과 토지의 소유권·대지권 가격이 일체로 거래되는 것이 관행으로서 건물과 토지의 배분가액을 산출하는 것이 합리적이지 않으나, 귀 의뢰인 요청에 의거 구분건물 전체 가격을 건물과 토지의 가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니, 업무에 참고하시기 바랍니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산 개요

1. 감정평가대상 건물

소재지		경상남도 창원시 성산구 용호동 7-2 [도로명주소 : 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263]				
건물명, 층, 호수		오피스프라자 제2층 제201호 외 7개				
구 분		용 도		사용승인일	2003.11.14	
기호 (가~아)		업무시설(사무소)				
기호	해당 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
가	제2층 제201호	110.88	83.5914	194.4714	28.5444	-
나	제2층 제202호	165.0	124.3918	289.3918	42.4768	-
다	제2층 제203호	241.7	182.215	423.915	62.222	-
라	제2층 제204호	125.4	94.5378	219.9378	32.2823	-
마	제2층 제205호	125.4	94.5378	219.9378	32.2823	-
바	제2층 제206호	241.7	182.215	423.915	62.222	-
사	제2층 제207호	165.0	124.3918	289.3918	42.4768	-
아	제2층 제208호	96.96	73.097	170.057	24.9608	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상부동산 개황

가. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 창원시 성산구 용호동 소재 경상남도청 남서측 인근에 위치하며, 부근은 관공서 및 근린생활시설 등으로 형성된 도심 업무지대로서 제반주위환경은 보통입니다.

나. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 위치 및 인근 도로상태 등을 고려할 때 제반 교통상황은 보통입니다.

다. 건물의 구조

가)~아) 철근콘크리트 및 일반철골구조 평스라브지붕 8층건 내
제2층 제201호 외 7개로서(사용승인일 2003.11.14.)

외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 등 마감,

내벽 : 모르타르 위 페이팅 및 내부인테리어 등 마감,

바닥 : 타일 등 마감,

창호 : 강화유리 새시창호 입니다.

라. 이용상태

가)~아) 업무시설(현황 공실)로 이용중입니다.

마. 위생, 냉난방설비 및 기타설비

급·배수 및 위생설비, 승강기설비, 소방설비, 지하주차장설비, 천장형 시스템 냉난방설비 등이 시설되어 있습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

감정평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지 (경상남도 창원시)	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	거래금액	자료 출처	거래시점
					전유면적당		사용승인일
#a	성산구 용호동 7-2	오피스프라자	3층 /301호	110.88	205,000,000	등기사항 전부 증명서	2024.08.09
					@1,848,845		2003.11.14
#b	성산구 용호동 7-2	오피스프라자	3층 /306호	109.2	205,000,000	등기사항 전부 증명서	2022.01.25
					@1,877,289		2003.11.14
#c	성산구 용호동 7-2	오피스프라자	5층 /502호	165.35	300,000,000	등기사항 전부 증명서	2022.01.13
					@1,814,333		2003.11.14
#d	성산구 용호동 7-2	오피스프라자	3층 /303호	242.05	417,655,230	등기사항 전부 증명서	2021.11.05
					@1,725,491		2003.11.14
#e	성산구 용호동 7-2	오피스프라자	5층 /510호	96.96	185,494,164	등기사항 전부 증명서	2019.12.13
					@1,913,099		2003.11.14
#f	성산구 용호동 7-2	오피스프라자	6층 /605호	109.2	185,494,164	등기사항 전부 증명서	2019.09.23
					@1,698,664		2003.11.14



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례의 선정

상기 인근 유사부동산의 거래사례 중 가격형성상의 제요인이 유사하고 비교적 최근 거래사례인 기호 #a를 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.000)

4. 시점수정

가. 한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 상권별 자본수익률을 활용하여 산정하였습니다.

나. 경상남도 상업용 부동산(오피스-분기)

구분	1Q	2Q	3Q	4Q
2021년	0.57	0.82	0.69	0.65
2022년	0.66	0.66	0.5	-0.26
2023년	-0.18	-0.3	-0.27	-0.18
2024년	-0.1	-0.2	-	-

※ 2024년 3분기 이후의 자본수익률이 미고시되어 직전 분기의 자본수익률을 연장 적용하였습니다.

다. 시점 수정치 산출 (2024.08.09. ~ 2024.10.01.)

$(1 - 0.002 \times 54 / 91)$

≒ 0.99881



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

가. 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
건물요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대 비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층 수 등
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 가치형성요인 비교치

구 분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	누 계
기호(가,라,마,아) /거래사례(#a)	1.00	1.00	1.06	1.00	1.060
	본건은 사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 우세합니다.				
기호(나,다,바,사) /거래사례(#a)	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
	본건은 사례 대비 개별요인(위치별효용 등에서 열세하나, 층별효용 등에서 우세)에서 우세합니다.				



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

기호	전유면적 (㎡)	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비준가액 (원)
가	110.88	1,848,845	1.00	0.99881	1.060	1,957,444	1,957,000	217,000,000
나	165.0	1,848,845	1.00	0.99881	1.040	1,920,511	1,921,000	317,000,000
다	241.7	1,848,845	1.00	0.99881	1.040	1,920,511	1,921,000	464,000,000
라	125.4	1,848,845	1.00	0.99881	1.060	1,957,444	1,957,000	245,000,000
마	125.4	1,848,845	1.00	0.99881	1.060	1,957,444	1,957,000	245,000,000
바	241.7	1,848,845	1.00	0.99881	1.040	1,920,511	1,921,000	464,000,000
사	165.0	1,848,845	1.00	0.99881	1.040	1,920,511	1,921,000	317,000,000
아	96.96	1,848,845	1.00	0.99881	1.060	1,957,444	1,957,000	190,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격 수준	본건과 유사한 부동산의 적정한 거래가격은 위치, 면적 등에 따라 다소 상이하나, 전유면적당 @1,900,000원/㎡ ~ @2,000,000원/㎡ 내외 수준입니다.
----------	---

2. 인근 감정평가사례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지 (경상남도 창원시)	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	감정평가액	감정평가 목적	기준시점
					전유면적당		사용승인일
#1	성산구 용호동 7-2	오피스프라자	7층 /707호	109.2	222,000,000	법원경매	2024.02.20
					@2,032,967		2003.11.14
#2	성산구 용호동 7-2	오피스프라자	7층 /702호	165.35	368,000,000	담보	2024.01.30
					@2,225,582		2003.11.14
#3	성산구 용호동 7-2	오피스프라자	7층 /703호	242.05	540,000,000	담보	2024.01.30
					@2,230,944		2003.11.14
#4	성산구 용호동 7-2	오피스프라자	4층 /401호	110.88	221,000,000	담보	2023.01.18
					@1,993,146		2003.11.14
#5	성산구 용호동 7-2	오피스프라자	4층 /402호	165.35	330,000,000	담보	2023.01.18
					@1,995,767		2003.11.14

3. 낙찰가율 통계분석(집합건물/오피스텔)

[출처 : 인포케어]

지역통계	경상남도	창원시 성산구	용호동
1년간 평균	42.04%	0.00%	0.00%
6개월 평균	38.59%	0.00%	0.00%



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 유사 부동산 거래사례, 감정평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 중심으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

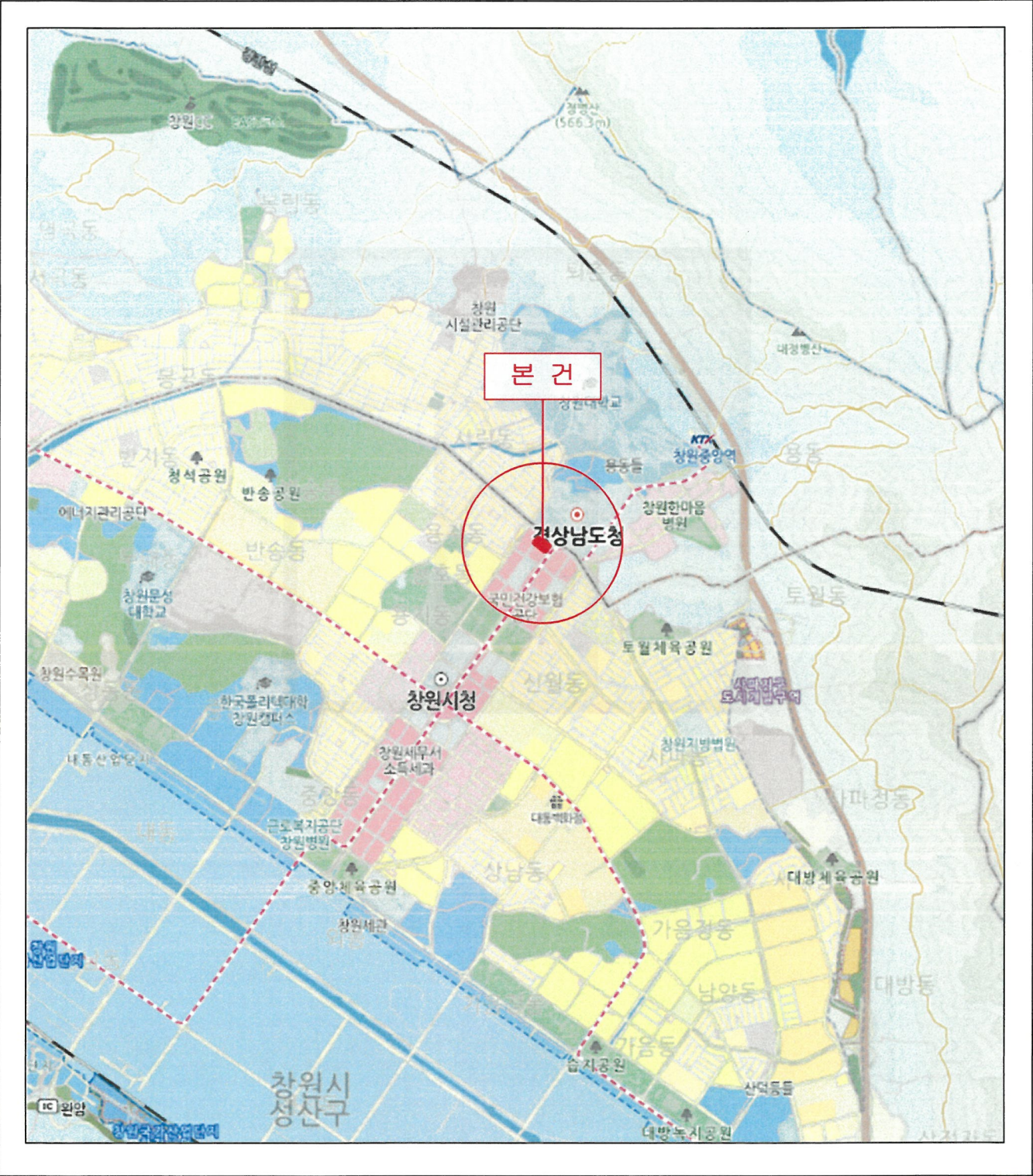
기 호	해당 호수	감정평가액(원)	비고 (전유면적당 단가:원/㎡)
가	제2층 제201호	217,000,000	@1,957,000
나	제2층 제202호	317,000,000	@1,921,000
다	제2층 제203호	464,000,000	@1,921,000
라	제2층 제204호	245,000,000	@1,957,000
마	제2층 제205호	245,000,000	@1,957,000
바	제2층 제206호	464,000,000	@1,921,000
사	제2층 제207호	317,000,000	@1,921,000
아	제2층 제208호	190,000,000	@1,957,000
감정평가액(합계)		2,459,000,000	-

끝.



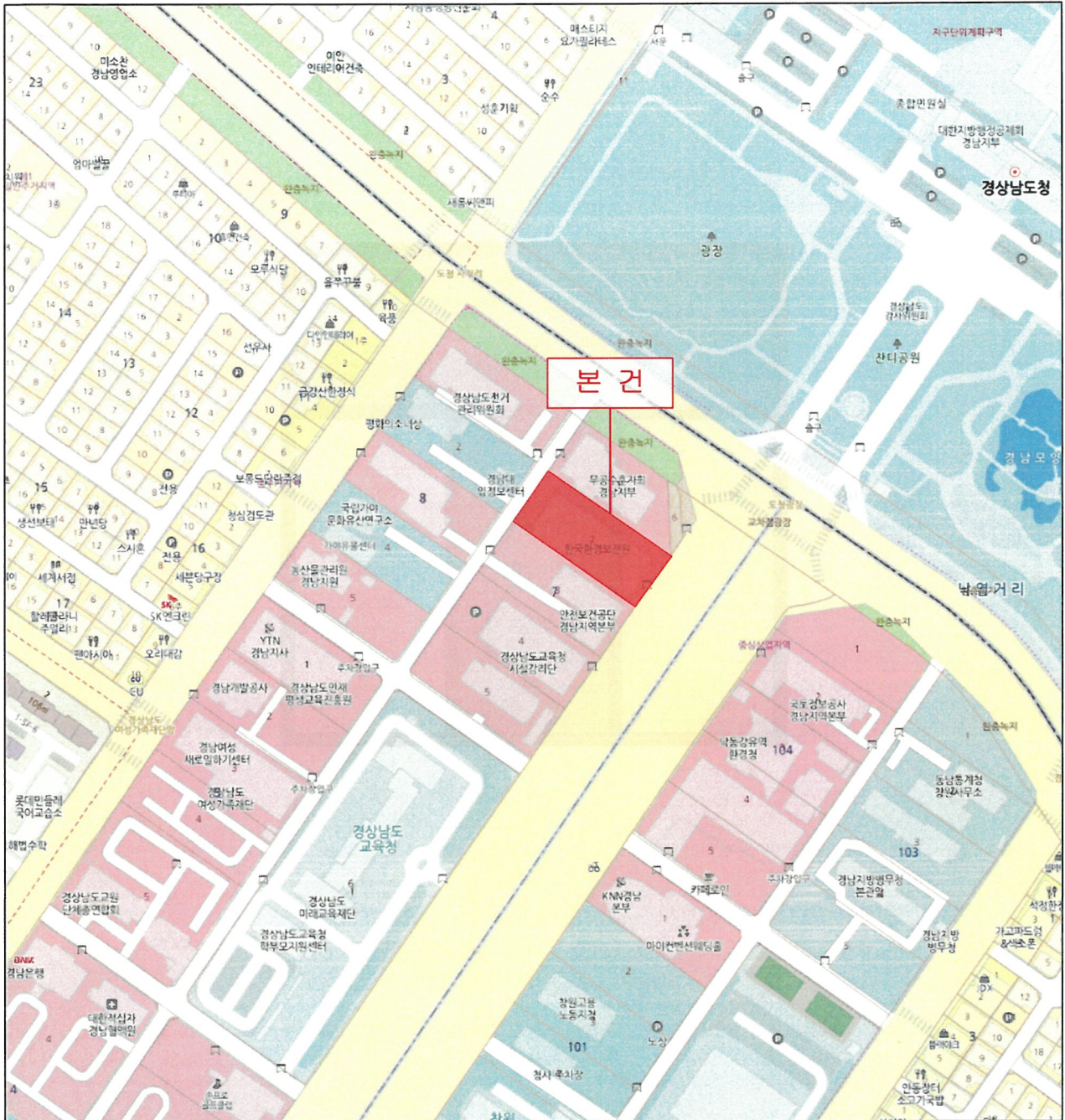
광역 위치도

소 재 지 경상남도 창원시 성산구 용호동 7-2 오피스프라자 제2층 제201호 외



상 세 위 치 도

소재지 경상남도 창원시 성산구 용호동 7-2 오피스프라자 제2층 제201호 외



범례

본 건

표준지

평가사레

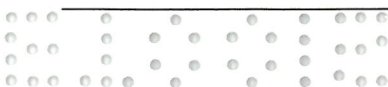
거래사레

호 별 배 치 도



본 건
[경상남도 창원시 성산구 용호동 7-2 오피스프라자
제2층 제201호외 7개]

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.



사 진 용 지



【 주위환경 】



【 본건전경 】



사 진 용 지



【 본건전경 】



【 본건전경 】



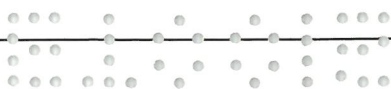
사 진 용 지



【 본건전경 】



【 본건전경 】



감정평가서

건 명 : 구사옥 매각 (경상남도 창원시 성산구 용호동
7-2 오피스프라자 제2층 제201~208호)
[고객지원부-2654]

의뢰인 : 건강보험심사평가원 울산경남본부장

감정서번호 : 18-240903-102호

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

(주)감정평가법인 태백 창원경남지사

경상남도 창원시 성산구 중앙대로61번길 3, 2층 210호(중앙동, 중앙상가)
TEL.055-289-6388 FAX.055-289-6488





심사필증

심사번호	24-8983	발급일자	2024-09-26 오전 9:00:00
평가의뢰처	건강보험심사평가원 울산경남본부	평가목적	매각 및 교환
물건종별	구분건물	감정평가서번호	18-240903-102
평가기관	(주)감정평가법인 태백 창원경남지사		
건명	매각(건강보험심사평가원 구사옥 매각(경상남도 창원시 성산구 용호동 7-2 201호외))-협회추천		
물건소재지	구사옥 매각 (경상남도 창원시 성산구 용호동 7-2 오피스프라자 2층 201~208호)		
평가금액	₩2,435,000,000		

우리 협회의 감정평가심사위원회에서 『감정평가 심사업무 관리지침』의 규정에 의하여 심사하였음을 확인합니다.

감정평가심사위원회 위원장



본 위원회는 감정평가서가 관련 법령과 감정평가이론 등에 따라 작성되었는지 여부를 심사하였으며, 협회(위원회)는 감정평가심사에 대하여 민사 형사상의 책임을 지지 않습니다.

본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에 심사필증을 발행합니다.

한국감정평가사협회장



발급번호 : https://cert.kapanet.or.kr/mobile/?No_cert=24-22990-4AFB66D4

▶ 본 필증의 진위여부는 QR코드 또는 인증센터(<http://cert.kapanet.or.kr>)에서 확인할 수 있습니다.

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 상 훈

김 상 훈



(주)감정평가법인 태백 창원경남지사 지사장 김 상 훈 (서명 또는 인)

감정평가액		금이십사억삼천오백만원정(₩2,435,000,000.-)			
의뢰인		건강보험심사평가원 울산경남본부장	감정평가 목적	매 각	
제출처		건강보험심사평가원 울산경남본부	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)		-	감정평가조건	-	
목록표시근거		귀의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일
의뢰문서번호		고객지원부-2654	2024. 10. 01	2024. 09. 05	2024. 09. 12
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	8세대	구분건물	8세대	-	2,435,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩2,435,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 권 경 두				

권 경 두



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 성산구 용호동 7-2번지 소재 '오피스프라자 2층 201호외 7개호에 대한 구분건물로서, 「건강보험심사평가원 울산경남본부 구사옥」 매각 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 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 가액을 말함.

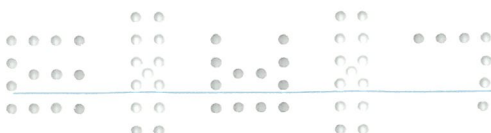
나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 근거 법령

「공유재산 및 물품관리법」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 「감정평가에 관한 규칙」

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

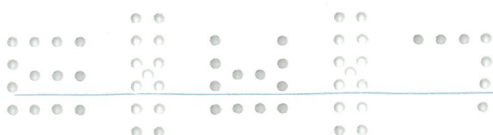
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

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 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.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제16조(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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고, 수익환원법에 의한 시산가액은 수익과 비용 및 환원이율의 변동가능성 또는 불확실성에 따른 편차가 발생할 수 있고, 유사한 임대사례의 포착이 어려워 적용이 곤란함. 따라서 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

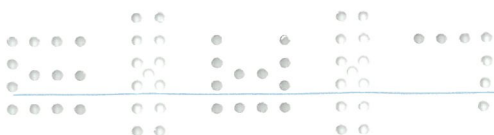
4. 기준시점 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 귀 제시일인 2024년 10월 01일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2024년 09월 05일)를 통하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 확정

소재지	경상남도 창원시 성산구 용호동 7-2 (경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263)								
건물명 및 층·호수	오피스프라자 제2층 제202호 외 7개호								
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(지하/지상)	
	대	중심상업		2,886.4		19,683.77		-3/8	
	주구조			주용도		사용승인일		단지규모	
								동수	세대/호
	일반철골구조, 철근콘크리트구조			업무시설, 제1종 근린생활시설		2003.11.14		1	74
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급 배수설비	소화설비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타설비	
	○	○	○	○	○	○	-	-	

일련 번호	층	호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
			전유	공용	합계		
가	2	201	110.88	83.5914	194.4714	28.5444	업무시설 (사무소)
나	2	202	165	124.3918	289.3918	42.4768	
다	2	203	241.7	182.215	423.9150	62.2220	
라	2	204	125.4	94.5378	219.9378	32.2823	
마	2	205	125.4	94.5378	219.9378	32.2823	
바	2	206	241.7	182.215	423.9150	62.2220	
사	2	207	165	124.3918	289.3918	42.4768	
아	2	208	96.96	73.097	170.0570	24.9608	
합 계			1,272.04	958.9776	2,231.0176	327.4674	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

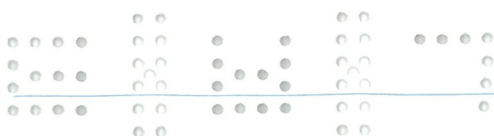
6. 그 밖의 사항

가. 물적 동일성 등 종합 의견

물적 동일성	제반 현황으로 판단할 때 물적 동일성 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 판단할 때 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시됨.

나. 기타 참고사항

- 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 확인하였음.
- 부동산의 감정평가가액을 토지 및 건물 가액으로 배분하되, 한국부동산연구원에서 제시한 토지건물배분비율표, 본건 사업대상부지의 건폐율, 용적률, 건축비 및 토지가격 등을 종합적으로 고려하여 하여 토지(30%) : 건물(70%)로 결정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

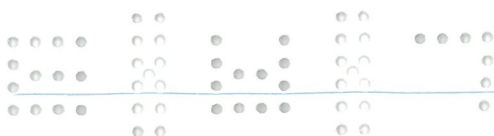
1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가사례

기호	소재지	건물명/ 층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	용호동 7-2	오피스프라자/ 7/701	109.2	업무시설 (사무소)	법원 경매	2024.02.20	222,000,000
						2023.11.04	(약 2,032,967)
②	용호동 7-2	오피스프라자/ 7/702	165.35	업무시설 (사무소)	담보	2024.01.30	368,000,000
						2003.11.14	(약 2,225,582)
③	용호동 7-2	오피스프라자/ 7/703	242.05	업무시설 (사무소)	담보	2024.01.30	540,000,000
						2003.11.14	(약 2,230,944)
④	용호동 7-2	오피스프라자/ 4/401	110.88	업무시설 (사무소)	담보	2023.01.18	221,000,000
						2003.11.14	(약 1,993,146)
⑤	용호동 7-2	오피스프라자/ 4/402	165.35	업무시설 (사무소)	담보	2023.01.18	330,000,000
						2003.11.14	(약 1,995,767)

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

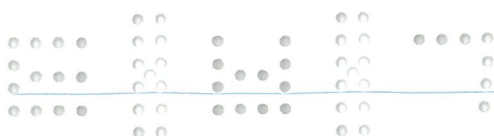
2) 거래사례

기호	소재지	건물명/ 층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)
					사용승인일	(원/전유면적㎡)
㉠	용호동 7-2	오피스프라자/ 3/301	110.88	업무시설 (사무소)	2024.08.09	205,000,000
					2003.11.14	(약 1,848,845)
㉡	용호동 7-2	오피스프라자/ 3/306	109.2	업무시설 (사무소)	2022.01.25	205,000,000
					2003.11.14	(약 1,877,289)
㉢	용호동 7-2	오피스프라자/ 5/502	165.35	업무시설 (사무소)	2022.01.13	300,000,000
					2003.11.14	(약 1,814,333)
㉣	용호동 7-2	오피스프라자/ 3/303	242.05	업무시설 (사무소)	2021.11.05	417,655,230
					2003.11.14	(약 1,725,491)
㉤	용호동 7-2	오피스프라자/ 4/410	96.96	업무시설 (사무소)	2022.01.24	180,000,000
					2003.11.14	(약 1,856,435)

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

거래가격수준	조사처
전유면적당: 1,650,000원/㎡ ~ 1,900,000원/㎡ 수준	인근 부동산



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

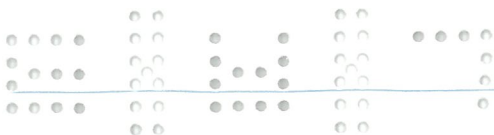
4) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 층별 효용도·위치별 효용도 등 제반 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 ‘거래사례 ㉠’을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명/ 층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)
					사용승인일	(원/전유면적㎡)
㉠	용호동 7-2	오피스프라자/ 3/301	110.88	업무시설 (사무소)	2024.08.09	205,000,000
					2003.11.14	(약 1,848,845)

나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

■ 일련번호 (가~아) / 비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(근린생활시설)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 ‘상업용 부동산 지역별 자본수익률표(경남, 오피스)’를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 자본수익률 산정 (24.08.09 ~ 24.10.01)

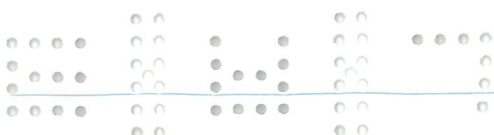
년 도	분 기	자 본 수 익 률
2021	4	0.65
2022	1	0.66
2022	2	0.66
2022	3	0.50
2022	4	-0.26
2023	1	-0.18
2023	2	-0.30
2023	3	-0.27
2023	4	-0.18
2024	1	-0.10
2024	2	-0.20
2024	3	-

$$(1-0.002*54/91) \approx 0.99881$$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2024년 2분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.99881).



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

■ 업무용

조 건	항 목
단지 외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

■ 가치형성요인 비교치

일련 번호	거래사례 기호	외부	내부	호별	기타	누계	비 고
가,라, 마,아	㉠	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050	본건은 사례 대비 위치별효용에서 대등하나, 층별 효용에서 우세함.
나,다, 바,사	㉡	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030	본건은 사례 대비 위치별효용에서 열세하나, 층별 효용에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례		사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
	기호	단가 (원/전유㎡)					
가	㉠	1,848,845	1.00	0.99881	1.050	1,938,977	1,940,000
나	㉠	1,848,845	1.00	0.99881	1.030	1,902,044	1,900,000
다	㉠	1,848,845	1.00	0.99881	1.030	1,902,044	1,900,000
라	㉠	1,848,845	1.00	0.99881	1.050	1,938,977	1,940,000
마	㉠	1,848,845	1.00	0.99881	1.050	1,938,977	1,940,000
바	㉠	1,848,845	1.00	0.99881	1.030	1,902,044	1,900,000
사	㉠	1,848,845	1.00	0.99881	1.030	1,902,044	1,900,000
아	㉠	1,848,845	1.00	0.99881	1.050	1,938,977	1,940,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	건물명/ 층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	오피스프라자/ 2/201	110.88	28.5444	1,940,000	215,107,200	215,000,000
나	오피스프라자/ 2/202	165	42.4768	1,900,000	313,500,000	314,000,000
다	오피스프라자/ 2/203	241.7	62.2220	1,900,000	459,230,000	459,000,000
라	오피스프라자/ 2/204	125.4	32.2823	1,940,000	243,276,000	243,000,000
마	오피스프라자/ 2/205	125.4	32.2823	1,940,000	243,276,000	243,000,000
바	오피스프라자/ 2/206	241.7	62.2220	1,900,000	459,230,000	459,000,000
사	오피스프라자/ 2/207	165	42.4768	1,900,000	313,500,000	314,000,000
아	오피스프라자/ 2/208	96.96	24.9608	1,940,000	188,102,400	188,000,000
합 계		1,272.04	327.4674	-	-	2,435,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

감정평가액(원)	2,435,000,000 원
----------	-----------------

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 담보물로서의 안정성과 환가성 등을 고려한 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가 명세표

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	경상남도 창원시 성산구 용호동 [도로명주소] 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263	7-2 오피스 프라자	업무시설 및 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트 및 일반철골구조 평스라브지붕 8층				
			주차장, 기계전기실	지하3층	2,104.951			
			주차장	지하2층	2,235.151			
			주차장	지하1층	1,976.876			
			제1종 근린생활 시설 및 업무시설	1층	1,628.2			
			업무시설 (사무소)	2층	1,528.28			
			업무시설 (사무소)	3층	1,701.72			
			업무시설 (사무소)	4층	1,701.72			
			업무시설 (사무소)	5층	1,701.72			
			업무시설 (사무소)	6층	1,701.72			
			업무시설 (사무소)	7층	1,701.72			
			업무시설 (사무소)	8층	1,701.72			
	"	7-2	대		2,886.4			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
가			업무시설 (사무소)	(내) 철근콘크리트조 제2층 제201호	110.88	110.88	215,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 : 194.4714㎡)
				1 소유권대지권	285,444 ----- 28,864,000	28.5444		
					토지·건물 배분가격			
					토 지	64,500,000		
					건 물	150,500,000		
나			업무시설 (사무소)	(내) 철근콘크리트조 제2층 제202호	165	165	314,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 : 289.3918㎡)
				1 소유권대지권	424,768 ----- 28,864,000	42.4768		
					토지·건물 배분가격			
					토 지	94,200,000		
					건 물	219,800,000		
다			업무시설 (사무소)	(내) 철근콘크리트조 제2층 제203호	241.7	241.7	459,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 : 423.915㎡)
				1 소유권대지권	622,220 ----- 28,864,000	62.222		
					토지·건물 배분가격			
					토 지	137,700,000		
					건 물	321,300,000		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
라			업무시설 (사무소)	(내) 철근콘크리트조 제2층 제204호	125.4	125.4	243,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 :219.9378㎡)
				1 소유권대지권	322,823 ----- 28,864,000	32.2823		
마			업무시설 (사무소)	(내) 철근콘크리트조 제2층 제205호	125.4	125.4	243,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 :219.9378㎡)
				1 소유권대지권	322,823 ----- 28,864,000	32.2823		
바			업무시설 (사무소)	(내) 철근콘크리트조 제2층 제206호	241.7	241.7	459,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 :423.915㎡)
				1 소유권대지권	622,220 ----- 28,864,000	62.222		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
사			업무시설 (사무소)	(내) 철근콘크리트조 제2층 제207호	165	165	314,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 :289.3918㎡)
				1 소유권대지권	424,768 ----- 28,864,000	42.4768		
				토지. 건물 배분가격				
				토 지 건 물	94,200,000 219,800,000			
아			업무시설 (사무소)	(내) 철근콘크리트조 제2층 제208호	96.96	96.96	188,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 :170.057㎡)
				1 소유권대지권	249,608 ----- 28,864,000	24.9608		
				토지. 건물 배분가격				
				토 지 건 물	56,400,000 131,600,000			
합 계						₩2,435,000,000.-		
				< 이 하 여 백 >				

광역위치도

소재지

경상남도 창원시 성산구 용호동 일원



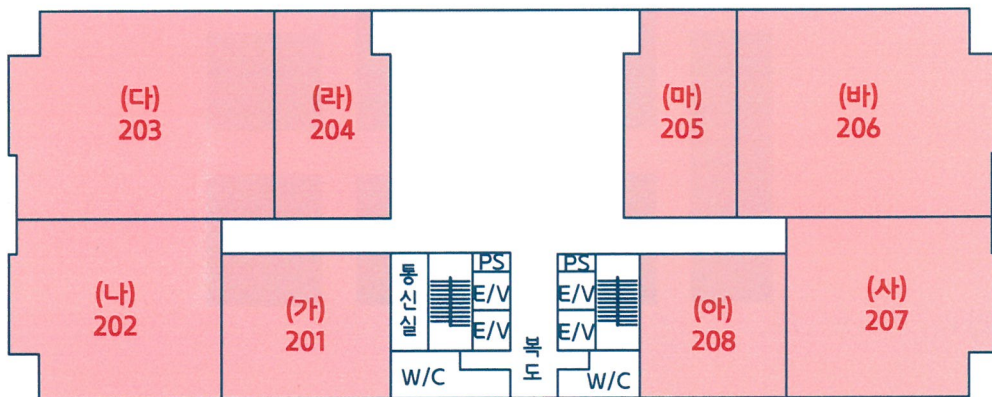
상 세 위 치 도

소재지	경상남도 창원시 성산구 용호동 7-2번지 [오피스프라자 제2층 제201호 외 7개호]
-----	--



호 별 배 치 도

Non-Scale



대상 물건

오피스프라자 (가~아) 제2층 제201호 ~ 제208호

사 진 용 지

Page. 1



[본건 전경]



[주위 환경]

사 진 용 지

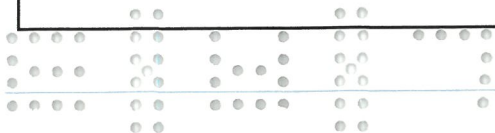
Page. 2



[본건 내부]



[본건 내부]



사 진 용 지

Page. 3



[본건 내부]



[본건 내부]

사 진 용 지



[본건 내부]



[본건 내부]

