

감정평가서

건명	주식회사 이노로버 소유물건(2025타경11160)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권민호
감정서번호	dh202503-01-03

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

더함감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
문형기

문형기 

감정평가액	오억원정 (₩500,000,000.-)		
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권민호	감정평가 목적	법원경매
제출처	창원지방법원 경매5계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	주식회사 이노로버 (2025타경11160)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2025.03.17	2025.03.14 ~ 2025.03.17
			작성일
			2025.03.17

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	500,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩500,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 팔용동 소재 '창원종합버스터미널' 북서측 근거리
에 위치하는 '창원스마트업타워' 제7층 에프703호 구분소유건물[공장(지식산업센
터)]로서, '창원지방법원' 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법
령과 「감정평가 실무기준」 등에 의하여 평가하였습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 ②항에 따라 가격조사완료일자인 2025.03.17.일로
합니다.

4. 감정평가 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 및 가격조사일은 2025.03.14.~ 2025.03.17.이며, 구분건물의 제반
현황, 주위환경, 공부와의 동일성 여부, 가격수준 등을 실지조사하였습니다.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래
를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자
발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가
액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

6. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 결정함이 원칙입니다.

(1) 감정평가방식

- 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

(2) 감정평가방법

- ① “원가법”이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ② “거래사례비교법”이란 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.
- ③ “수익환원법(收益還元法)”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 대상물건의 장래 순수의 추계가 불가능하거나 곤란하여 수익환원법 적용은 곤란하고, 또한 대상물건의 특성상 조성원가 자료 등을 근거로 하여 평가하는 원가법도 적용함이 적절하지 아니하여 구분건물에 대한 평가방법으로 가장 일반적인 거래사례비교법을 주된 평가방법으로 하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교 검토는 행하지 아니하고 인근지역내 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 구분건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 하여 분양 및 거래되는 관행에 따라 건물과 토지를 일괄하여 감정평가하였습니다.

7. 그 밖의 사항

- ① 본건은 구분건물로서 관련법규에 의하면, 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 일반적인 분양 및 거래관행도 일체로 하여 이루어지고 있으나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분할 경우의 금액을 『구분건물감정평가명세표』 상에 별도로 기재하였습니다.
- ② 본건은 현장조사 당시 미영업상태로서, 출입문 잠금 및 거주자의 부재 등으로 인하여 내부 확인이 곤란하여 건물 현황도면, 외부 확인사항, 관리사무소 탐문조사 내용 등을 기준으로 한 통상적인 이용상태를 기준으로 하여 평가하였는 바, 경매 입찰전 내부 관리 및 이용상태 등은 별도 확인을 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 대상물건의 내역

물건 소재지		경상남도 창원시 의창구 팔용동 40-5					
건물명 · 층 · 호수		창원스마트업타워 7층 에프703호					
건물의 구조		철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하2층, 지상18층			사용승인일	2019. 10. 25	
구 분		대지권 (㎡)	전유 면적 (㎡)	공용포함 전체면적 (㎡)	전용면적 비율(%)	용 도	
기호	층, 호수					공부	현황
1	7층 에프703호	38.1627	132.72	262.2	50.61%	구분건물 감정평가요항표 참조	

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.(거래사례비교법)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계 실거래자료 및 등기사항전부증명서 외]

사례	소재지 (창원시)	건물명	동.호수	전유면적 (㎡)	거래가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
#1 (선정)	의창구 팔용동 40-5	창원스마트 업타워	5층 에프504호	70.29	267,000,000	약 3,799,000	2024.07.05
#2	의창구 팔용동 40-5	창원스마트 업타워	14층 에프1406호	63.19	240,000,000	약 3,798,000	2024.08.13
#3	의창구 팔용동 40-5	창원스마트 업타워	17층 에프1707호	98.96	380,000,000	약 3,840,000	2023.08.07
#4	의창구 팔용동 40-5	창원스마트 업타워	4층 에프412호	81.0	300,000,000	약 3,704,000	2023.06.13
#5 (본건)	의창구 팔용동 40-5	창원스마트 업타워	7층 에프703호	132.72	492,657,000	약 3,712,000	2021.09.16

2) 비교사례의 선정 및 그 사유

- .상기 거래사례는 평가대상 물건이 소재하는 창원스마트업타워내 비교적 최근에 거래된 부가가치세를 제외한 적정 거래사례들 및 평가대상 물건에 대한 거래사례입니다.
- .본 평가에서는 상기 거래사례들 중에서 층별 효용 등이 본건과 대등하고 최근에 거래되어 창원스마트업타워내 유사 구분건물(지식산업센터) 거래가격수준을 적정하게 반영하여 비교성이 가장 높은 것으로 조사.분석되는 <거래사례 #1>을 비교사례로 선정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례 등에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개입되어 있을 경우 그러한 사정이나 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 작업을 말하며, 상기 비교 거래사례의 경우 창원스마트업타워내 유사물건의 적정 거래가격수준의 범위내이고 매도자와 매수자의 정상적인 의사에 기인한 것으로서 특별한 사정 개입은 없는 것으로 보이므로 사정보정은 불필요한 것으로 판단됩니다.(1.00)

4. 시점수정

- 구분소유 공장(지식산업센터)매매가격지수는 별도 조사.발표되지 아니하여 한국부동산원에서 조사.발표하는 상업용부동산 자본수익률 중 당해지역 및 대상물건의 가격동향과 대체로 유사한 것으로 판단되는 '경상남도 오피스' 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당분기의 자본수익률이 미 발표된 경우에는 직전 분기의 자본수익률을 연장하여 적용합니다.

- 시점수정치 : 오피스(경남)

오피스

지역 : 경남(24.07.05 ~ 25.03.17)

2024년 03분기 : -0.22

2024년 04분기 : -0.34

2025년 01분기 : -0.34 (2024년 04분기 자료)

$(1-0.0022*88/92)*(1-0.0034)*(1-0.0034*76/92) \approx 0.99171$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(상업용)	격차율	비 고
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	동일건물내로서 대등함.
내부요인	건물내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건축년도, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	동일건물내로서 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 건물의 용도, 리모델링수준 등	1.00	본건과 거래사례의 호별요인은 대체로 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함.
누계	격차율 누계치 = 외부요인x내부요인x호별요인x기타요인	1.000	

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례가액 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	비준가액 (원)
1	267,000,000	1.000	0.99171	1.000	132.72/ 70.29	499,964,057

※ 면적 비교 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격 자료

1. 탐문조사 가격수준 등

가격수준 및 가격동향 등	본건이 소재하는 창원스마트업타워내 본건과 제반 가치형성요인이 유사한 물건의 기준시점 현재 일반적인 시세수준은 대체로 @3,600,000 ~ @3,900,000원/㎡(전유면적 기준) 수준인 것으로 조사.분석되며, 최근 거래 가격동향은 대체로 보합 추세인 것으로 조사.분석됩니다.
---------------	--

2. 유사 구분소유건물 감정평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 외]

기호	소재지 (창원시)	건물명	동.호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (전유면적당 단가)	기준시점
㉠	의창구 팔용동 40-5	창원스마트 업타워	17층 에프1704호	65.62	담보	244,000,000 (@3,718,000원/㎡)	2024.08.13
㉡	의창구 팔용동 40-5	창원스마트 업타워	7층 에프703호	132.72	담보	510,000,000 (@3,843,000원/㎡)	2023.07.31. <본건>
㉢	의창구 팔용동 40-5	창원스마트 업타워	5층 에프503호	132.72	담보	520,000,000 (@3,918,000원/㎡)	2023.02.21
㉣	의창구 팔용동 40-5	창원스마트 업타워	4층 에프403호	132.72	담보	489,000,000 (@3,684,000원/㎡)	2022.02.17

※ 상기 감정평가전례는 창원스마트업타워내 유사물건의 각 기준시점 당시 거래가격수준을 대체로 적정하게 반영한 평가전례로 조사.분석됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	호수	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
1	7층 에프703호	500,000,000	3,767,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 감정평가전례, 인근 부동산중개업소 등 탐문조사에 의한 가격수준, 최근 거래가격동향 등)를 종합적으로 비교.분석해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액은 적절한 수준으로 판단되므로 비준가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 상기와 같이 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

입면 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경상남도 창원시 의창구 팔용동 [도로명주소] 경상남도 창원시 의창구 차룡로48번길 44	40-5 창원스마 트업타워	공장(지식 산업센터)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하2층 및 지상18층				
				지하2층	7,421.79			
				지하1층	7,010.51			
				1층	5,573.64			
				2층	4,909.14			
				3층	4,019.58			
				4층~7층 각각	4,005.06			
				8층	1,359.37			
				9층	1,576.58			
				10층~17층 각각	1,580.94			
				준공업지역	9,041			
				(내)				
				철근콘크리트구조 7층 에프703호	132.72	132.72	500,000,000	비준가액 (공용면적 포함 전체 262.2㎡)
				1. 소유권	38.1627	38.1627		
				대지권	9,041	9,041		
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 100,000,000 400,000,000			



구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	합 계			이 하	여	백	₩500,000,000.-	



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 의창구 팔용동 소재 창원종합터미널 북서측 근거리에 위치하는 창원스마트업타워 제7층 제에프703호로서, 부근은 중.소규모 공장 및 지식산업센터, 물류센터, 공장 지원시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건이 소재하는 창원스마트업타워까지 제반 차량의 접근 가능하며, 물류수송관계 및 대중교통사정 등 일반적인 도로 및 교통상황은 대체로 보통수준임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하2층, 지상18층 건물내 제7층 제에프703호로서,
외벽 : 복합판넬마감, 강화유리마감 등
바닥 : 타일마감 등
창호 : 알미늄 페어글라스창호, 판넬출입문 등 구조

(4) 이용상태

공장(지식산업센터) 용도임.



(5) 설비내역

건물내 급수.배수 및 위생설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재탐지 및 경보설비, 스프링쿨러설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

세로장방형.평지로서 공장(지식산업센터) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 폭 약 20m의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 국가산업단지(2023-11-06)<산업단지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화와 공장설립에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 기준시점 현재 미운영상태로 조사되며, 임대관계는 미상임.



광역위치도



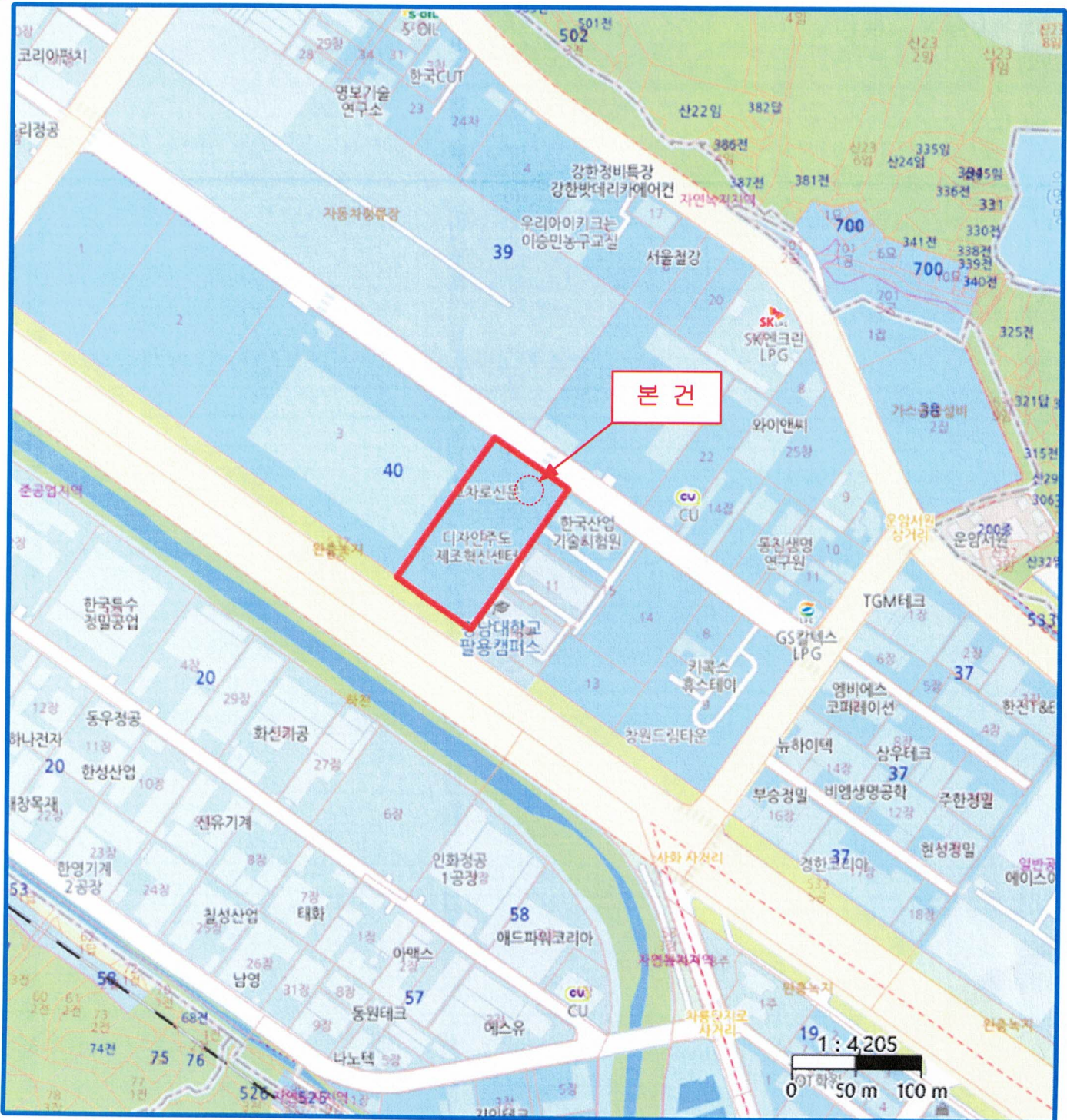
소재지	경상남도 창원시 의창구 팔용동 40-5번지 창원스마트업타워 제7층 에프703호
-----	--



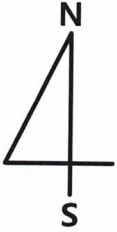
상 세 위 치 도



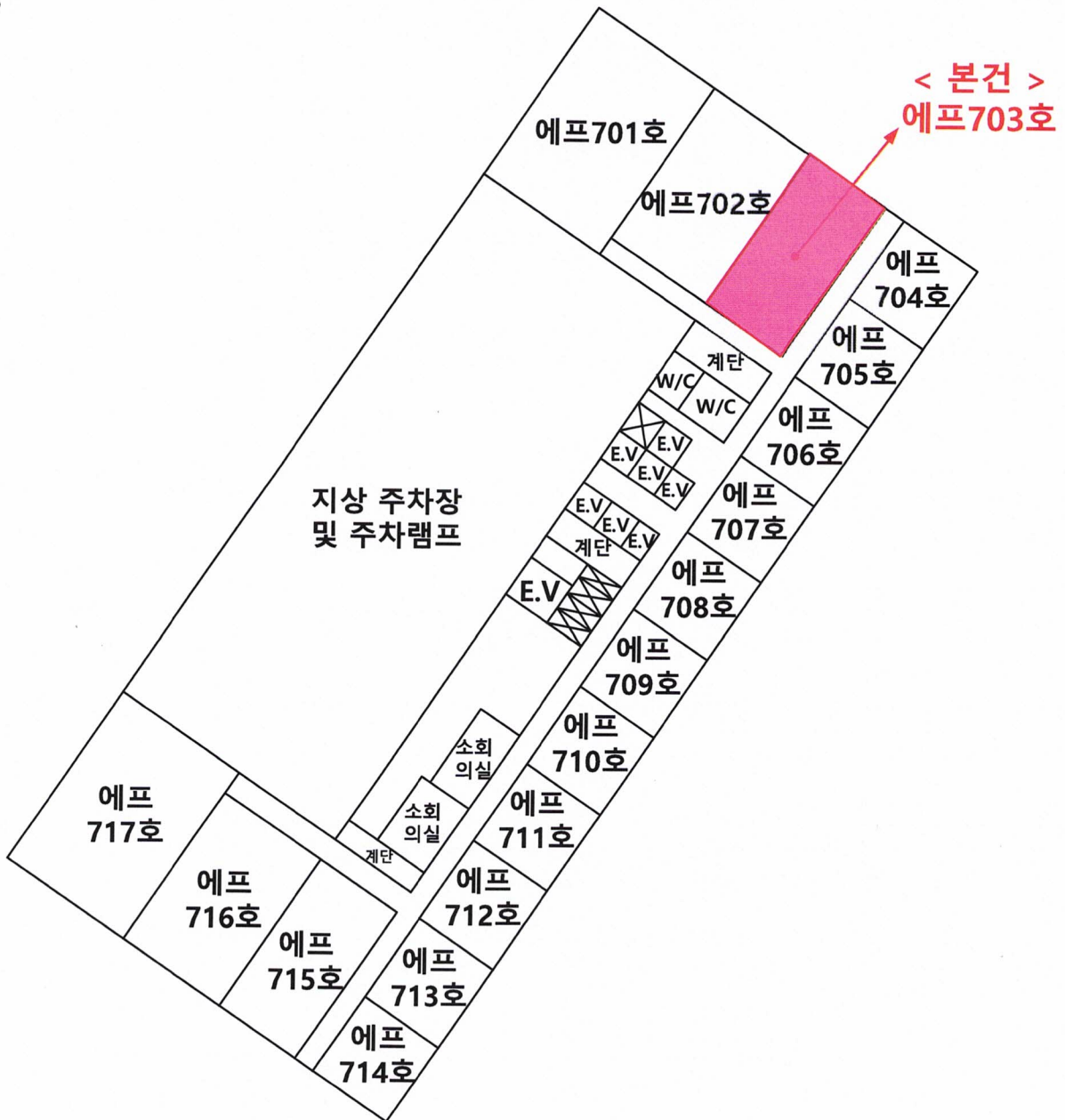
소재지	경상남도 창원시 의창구 팔용동 40-5번지 창원스마트업타워 제7층 에프703호
-----	--



호 별 배치도



None Scale



< 경상남도 창원시 의창구 팔용동 40-5
창원스마트업타워 제7층에프703호 >

사 진 용 지



< 본건 및 주위환경 >



< 본건 및 주위환경 >

사 진 용 지



< 외부 전경 >



< 외부 전경 >

사 진 용 지



< 본건 전경 >

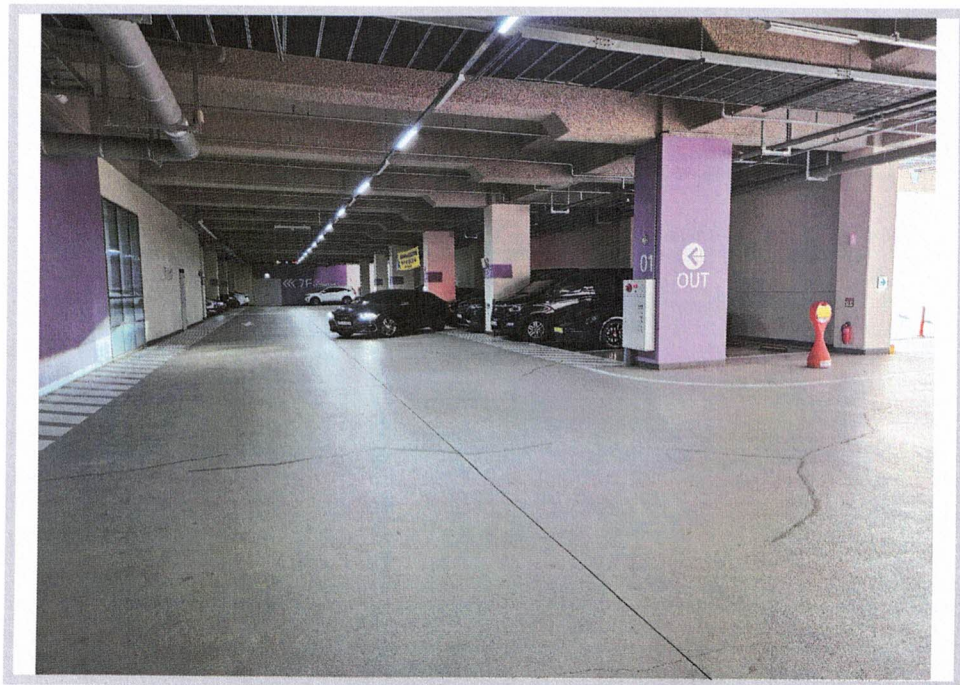


< 본건 출입문 >

사 진 용 지



< 7층 내부 전경 >



< 7층 지상 공용 주차장 전경 >